

COPIE

Strasbourg.eu
eurométropole

**Direction Performance et Affaires Juridiques
Service des assemblées**

CONSEIL DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Nombre de membres élus au Conseil 99 dont 99 sont en fonction

11^{ème} séance du 25 juin 2021

sous la présidence de Pia IMBS

Ont assisté à la séance :	78 membres
Etaient absents avec procuration :	18 membre(s)
Etaient absents sans procuration :	3 membre(s)

86^{ème} point de l'ordre du jour :

Déclaration d'intérêt général du projet MackNeXT à Plobsheim emportant mise en compatibilité du SCOTERS et approbation de la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Numéro E-2021-806

Rapporteur : Mme Danielle DAMBACH

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 25 juin 2021

Déclaration d'intérêt général du projet MackNeXT à Plobsheim emportant mise en compatibilité du SCOTERS et approbation de la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Numéro E-2021-806

1. CONTEXTE

La société Mack International souhaite s'installer sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle a pour projet d'implanter son siège social France ainsi que des bureaux et équipements pour sa filiale MackNeXT, dédiée aux nouveaux médias.

Mack International est une entreprise familiale allemande détenue par la famille Mack depuis huit générations, spécialisée dans les loisirs et le divertissement.

L'entreprise MackNeXT est spécialisée dans la production audiovisuelle (du clip promotionnel au long métrage de cinéma en passant par des films 3D ou 4D pour les parcs de loisirs), le développement d'attractions immersives (type *flying theater*, attractions en réalité virtuelle) ainsi que le développement de licences et marques.

Pour pouvoir réaliser son projet, les mises en compatibilité du SCOT de la Région de Strasbourg ainsi que du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg sont nécessaires.

2. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET MACKNEXT

Le site retenu pour l'implantation du projet se localise au Sud-Est du ban communal de Plobsheim, sur une surface d'environ 2,9 ha. Il sera fermé au public.

Le développement de l'activité nécessite la construction de bâtiments pour une surface de plancher de l'ordre de 6000 m² à terme, qui se déclinent selon trois fonctions : des bureaux accueillant le siège social France de Mack International et le centre de création MackNeXT, un studio multi-usages et une résidence créative.

Situé en bordure du cours d'eau du Muehlgiesen, le site est actuellement occupé par des cultures agricoles et par des espaces végétalisés, qui constituent la ripisylve du cours d'eau. Le site comporte deux entités de part et d'autre du Muehlgiesen. Il est prévu de

les relier grâce à l'aménagement d'une passerelle piétonne qui permet de franchir le cours d'eau.

Le projet a une incidence sur les espaces agricoles. Cette consommation foncière a fait l'objet d'une attention particulière, elle est à appréhender à l'échelle des territoires communal et métropolitain.

À l'échelle de l'agglomération, le PLU de par son zonage restitue plus de 800 ha aux zones naturelles et agricoles, par rapport aux zones de développement inscrites dans les POS et PLU antérieurs sur le territoire de l'agglomération. 53 % du territoire métropolitain est classé en zones agricoles et naturelles globalement inconstructibles (N1/N2 et A1/A2) au PLU.

Cette démarche de préservation des terres agricoles et naturelles se poursuit dans le cadre du projet de modification n° 3 du PLU en cours. Environ 16 ha de zones dédiées à l'urbanisation future (AU) sont proposés pour être classés en zones agricoles sur l'Ouest de l'agglomération.

À l'échelle de la commune de Plobsheim, ce sont environ 80 % du ban qui sont classés en zones agricoles et naturelles globalement inconstructibles (préservés de l'urbanisation et de l'artificialisation).

Les incidences sont réduites, dans le sens où la superficie du projet représente moins de 0,02 % des espaces agricoles et naturels classés en zones A et N au PLU à l'échelle de l'agglomération et moins de 0,3 % à l'échelle de Plobsheim.

3. CONSULTATION DES AUTORITES ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le dossier a été soumis à l'avis des autorités à savoir la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est et la Commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), ainsi qu'aux Personnes publiques associées (PPA) dans le cadre d'examens conjoints des PPA.

Le détail de cette étape de la procédure est joint en annexe de la présente délibération.

Le dossier a été repris en amont de l'enquête publique pour intégrer les avis et remarques des autorités et des PPA.

4. DECLARATION D'INTENTION ET ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT D'UNE PART SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET MACKNEXT, ET D'AUTRE PART SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU SCOTERS ET DU PLU DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

1. Déclaration d'intention

Conformément aux articles L.121-17 à L.121-22 et R.121-25 à R.121-27 du Code de l'environnement, la procédure a fait l'objet d'une Déclaration d'intention.

Un Arrêté du Président de l'Eurométropole de Strasbourg portant Déclaration d'intention de mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de la déclaration de projet MackNeXT à Plobsheim, a été publié en date du 10 mars 2020.

Il n'a pas donné lieu à un exercice du droit d'initiative.

2. Enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions précitées du Code de l'urbanisme, les formes de l'enquête sont celles définies aux articles L.143-44 et suivants, L.153-54 et suivants du Code de l'urbanisme et L123-2 et suivants du Code de l'environnement.

Elle s'est déroulée du 26 mars au 30 avril 2021, soit 36 jours consécutifs. Les modalités sont précisées dans le rapport avec les avis et les conclusions de la commissaire-enquêteur, joint à la présente délibération.

Suite à cette enquête publique, la commissaire-enquêteur a souhaité obtenir des éléments de réponses relatives aux observations exprimées. L'Eurométropole de Strasbourg y répond et apporte notamment des compléments sur :

- La prise en compte des enjeux en matière de consommation foncière ;
- La prise en compte des enjeux environnementaux, d'adaptation au changement climatique et d'insertion dans le site ;
- L'impact du projet sur l'activité agricole ;
- Les propositions règlementaires visant à traduire certains engagements au sein du document d'urbanisme.

3. Conclusion et avis du Commissaire enquêteur

3.1. Avis et recommandations du Commissaire enquêteur

Après une analyse du dossier, des remarques et observations formulées dans le cadre de l'enquête publique, ainsi que du mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg, la commissaire-enquêteur a émis des conclusions et un avis motivé, en date du 31 mai 2021.

L'avis du commissaire-enquêteur est favorable et assorti des trois recommandations suivantes :

- Parfaire et rectifier l'évaluation environnementale ;
- Notifier par écrit qu'il n'y aura pas de possibilité d'extension de la zone IAUY ;
- Réduire la hauteur des bâtiments à toiture plate.

Le détail de l'avis et des conclusions de la commissaire-enquêteur est expliqué dans son rapport, joint à la présente délibération.

3.2. Réponse et suites données par l'Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg complète le dossier en vue de son approbation, en cohérence d'une part avec les conclusions formulées par la commissaire-enquêteur. Ainsi le dossier d'approbation tient compte des éléments suivants :

- Corriger les quelques erreurs matérielles identifiées par la commissaire-enquêteur dans le dossier ;
- Compléter la partie « F. Mise en compatibilité du PLU » de la note de présentation du projet en précisant que le périmètre de la zone IAUY est circonscrit et ne fera pas l'objet d'une extension par le futur ;
- Compléter l'article 10 du règlement écrit de la zone IAUY sur la hauteur maximale des constructions en précisant que les bâtiments à toiture plate doivent respecter une hauteur maximale de 11 mètres hors-tout.

L'Eurométropole de Strasbourg complète le dossier en cohérence d'autre part avec les réponses apportées dans son mémoire en réponse, suite à l'enquête publique. Ainsi le dossier d'approbation tient compte des éléments suivants :

- Compléments de la partie « D. Intérêt général du projet » de la note de présentation du projet ;
- Compléments de la partie « E. Prise en compte de l'environnement » de la note de présentation du projet avec les éléments apportés concernant l'impact du projet sur l'environnement et sur l'activité agricole ;
- Compléments de la partie « 3.2. Formes urbaines et densité » de l'OAP communale sur la hauteur des bâtiments et la forme des toitures ;
- Compléments de la partie « 3.4. Desserte et organisation viaire » de l'OAP communale sur le chemin communal des Sept Ecluses, dont l'usage restera public ;
- Compléments de la partie « 3.6. Prise en compte de l'environnement » de l'OAP communale avec les éléments apportés dans le mémoire en réponse sur les dispositifs d'éclairage ;
- Compléments de l'article 15 de la zone IAUY pour intégrer les exigences en matière de production d'énergie solaire, mises en place à l'échelle de la métropole dans le cadre de la modification n° 3 du PLU.

L'exposé des motivations dans la note de présentation est ajusté pour tenir compte des évolutions du dispositif réglementaire.

5. MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Le détail des motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet est expliqué dans la partie « D. Intérêt général du projet » de la note de présentation du projet, jointe à la présente délibération.

1. Participation du projet aux politiques publiques du territoire sur le plan économique

Le projet présente des impacts nombreux à différentes échelles du territoire (Eurométropole, Région Grand Est et nationale) participant aux développements des politiques publiques dans des domaines variés et favorisant les interactions entre les différents acteurs publics et privés du territoire dans des domaines en plein essor économique, technique et sociologique.

A l'échelle de la commune de Plobsheim, le projet MackNeXT prévoit l'installation d'une quinzaine de salariés à son ouverture. À terme, il est projeté la création d'une cinquantaine d'emplois sur le site.

Les activités développées par la société MackNeXT comme la conception et la production d'expériences 4D ou en réalité virtuelle constituent des activités innovantes.

Son implantation sur le territoire confortera l'Eurométropole dans cette filière de haute technologie et à haute valeur ajoutée.

Le marché visé par MackNeXT constitue de nouvelles opportunités dans le domaine du divertissement immersif pour les acteurs du territoire dont le pôle Image (en contrat de sous-traitance ou en projet de co-production) : coopérations avec le monde académique, des start-ups du numérique et avec les acteurs de l'image.

Le projet s'inscrit également dans le cadre de la politique régionale sur la filière animation et nouveaux médias.

L'installation de l'activité de Mack International en France permettra à la France, qui occupe la troisième place des pays influents dans l'industrie de l'animation derrière les États-Unis et le Japon, de conforter et développer la production des films d'animation.

Le projet prévoit en outre l'installation du siège social France de Mack International qui regroupera l'intégralité des activités du groupe en lien avec la France.

L'implantation d'un siège social d'une entreprise de renommée internationale a des effets directs comme indirects en matière de rayonnement, d'attractivité de l'agglomération strasbourgeoise et de coopération franco-allemande.

En ce sens, ce siège constitue un atout à part entière pour notre territoire, caractérisé par son excellence universitaire, son bassin d'emploi dynamique, son environnement entrepreneurial actif, son rôle pivot dans les échanges franco-allemands et sa qualité de

vie. Cet environnement est propice à l'attraction de nouveaux talents et au développement de la filière.

2. Participation du projet aux autres politiques publiques portées par l'Eurométropole de Strasbourg

Le projet MackNeXT est conçu de manière à répondre aux ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière d'aménagement durable et de prise en compte des enjeux écologiques et environnementaux notamment comme l'adaptation au changement climatique, la transition écologique.

Les orientations générales en matière de trame verte et bleue, de préservation de la fonctionnalité des milieux, de gestion économe du foncier et de recours aux énergies renouvelables ont été intégrées dès la conception du projet, défini en collaboration avec les collectivités.

Conscient de la qualité environnementale et paysagère du site qui constitue par ailleurs un atout pour l'entreprise et son activité, le porteur de projet a veillé, en collaboration avec la commune et l'Eurométropole de Strasbourg, à privilégier, au sein de son périmètre, la logique d'évitement des incidences sur l'environnement plutôt que leur réduction ou leur compensation.

Cette démarche co-construite est mise en œuvre à chaque étape du projet, de la conception jusqu'à la gestion du site une fois aménagé, en passant par la phase opérationnelle.

Le projet, son périmètre et ses principes d'aménagement ont été conçus dans le cadre d'une démarche itérative, visant à atteindre un équilibre entre les différents enjeux d'intérêt public : développement économique, rayonnement et attractivité du territoire, préservation des milieux naturels, gestion économe du foncier et résilience.

3. Prise en considération du volet environnemental par le projet

Plusieurs études environnementales ont été menées sur l'intégralité du site de projet entre 2017 et 2020. Elles ont permis d'identifier plusieurs enjeux sur le site de projet.

L'ensemble de ces éléments est pris en compte et fait l'objet d'une logique de préservation traduite au PLU.

Le porteur de projet s'engage par ailleurs à la mise en œuvre d'actions qui dépassent le cadre réglementaire.

Sur le volet agricole, les activités impactées ont fait l'objet de conventions à l'amiable entre le porteur de projet et les exploitants et la SAFER.

Le détail des actions mises en œuvre par la collectivité et le porteur de projet est expliqué dans le dossier d'approbation annexé à la présente délibération.

6. MISE EN COMPATIBILITÉ DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE LA REGION DE STRASBOURG (SCOTERS) ET DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG (PLU)

Selon les modalités définies à l'article L.143-44, L.153-54 et L.300-6 du Code de l'urbanisme, le SCOTERS et le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg peuvent être mis en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet pour permettre la réalisation d'une opération d'intérêt général.

L'article L.300-6 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour les collectivités territoriales et leurs groupements de se prononcer par une déclaration de projet – après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'environnement, sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement au sens du livre III du Code de l'urbanisme.

Cette déclaration de projet permet alors la mise en compatibilité du Schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme.

1. Mise en compatibilité du Schéma de cohérence territoriale de Strasbourg (SCOTERS)

Le Schéma de cohérence territoriale de Strasbourg (SCOTERS) a été approuvé par délibération du Comité syndical le 1^{er} juin 2006. Il a été modifié pour la quatrième fois le 21 octobre 2016 et fait l'objet d'une révision prescrite le 11 octobre 2018.

Le projet de territoire du SCOTERS repose sur la volonté de « conforter la métropole strasbourgeoise, cœur de la nouvelle Europe ». Il s'agit de renforcer le rayonnement de l'Eurométropole de Strasbourg qui constitue le moteur du développement de ce territoire. À cet effet, le projet MackNeXT s'inscrit dans les orientations du SCOTERS.

Par ailleurs, le site du projet est localisé au sein d'une zone écologique ou paysagère sensible à préserver, correspondant au ried de Plobsheim-Eschau, identifiée par le SCOTERS et reprise dans le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOTERS.

Ainsi, la mise en compatibilité du Schéma de cohérence territoriale consiste à modifier la page n° 15 du DOO pour ce qu'il crée une exception pour le site d'implantation du projet MackNeXT.

Ce régime d'exception proposé vise à permettre le projet en question tout en maintenant le principe général de préservation du Ried de Plobsheim-Eschau. La vocation autorisée est précisée dans l'orientation et l'emprise du site est volontairement limitée de telle manière à circonscrire les incidences du projet de développement, tant en matière de consommation foncière que sur la fonctionnalité du Ried de Plobsheim-Eschau.

Au sein du périmètre du projet, les espaces présentant des caractéristiques du Ried sont préservés au travers du dispositif réglementaire du PLU.

2. Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016, et a été révisé et modifié pour la dernière fois le 27 septembre 2019. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution pour mettre en œuvre ses orientations générales définies au Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le projet MackNeXT s'inscrit dans les orientations générales du PLU dans le sens où :

- il participe à l'attractivité et au rayonnement du territoire et au renforcement du rôle de l'Eurométropole de Strasbourg à l'échelle rhénane, transfrontalière et européenne ;
- il vise à développer sur le territoire métropolitain des activités liées aux hautes technologies et au numérique, en synergie avec d'autres acteurs locaux et partenaires. A haute valeur ajoutée, ces activités s'inscrivent dans les ambitions portées par l'Eurométropole de Strasbourg en matière économique et sa feuille de route stratégique « Eco 2030 » ;
- en privilégiant l'évitement à sa propre échelle et dès sa phase de conception, il suit la démarche que l'Eurométropole de Strasbourg s'est fixée dans le cadre du PLU, concernant la prise en compte de la logique « Eviter, Réduire, compenser » ;
- il s'inscrit dans une démarche d'insertion dans un site de qualité et de préservation des enjeux liés à la trame verte et bleue à laquelle il est adossé ;
- il répond aux ambitions du Plan climat air énergie territorial (PCAET) adopté par l'Eurométropole de Strasbourg en décembre 2019, dans la mesure où il intègre les enjeux d'adaptation aux changements climatiques et de transition énergétique.

Au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg actuellement en vigueur, le site du projet MackNeXT fait l'objet d'un classement en zone A1, destiné aux activités agricoles.

La mise en compatibilité du PLU vise à faire évoluer le document d'urbanisme métropolitain. Il s'agit d'autoriser un projet d'activités tertiaires de haute technologie et d'innovation sur un site limité en surface au Sud-Est de Plobsheim. Par conséquent, il est proposé de :

- retenir un classement de type zone à urbaniser spécifique (IAUY), dédié au projet pour permettre son développement et définir des règles adaptées au projet ;
- définir les principes d'aménagement au sein d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle pour encadrer le projet et garantir la prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion dans son milieu proche.

7. DÉCLARATION DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION

Compte tenu de tout ce qui précède et en application des dispositions combinées des articles L.143-44, L.153-54 et L.300-6 du Code de l'urbanisme ainsi que de l'article L.123-2 et suivants du Code de l'environnement, il appartient au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg de se prononcer, après le Comité syndical du SCOTERS du 22 juin 2021, par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet MackNeXT à Plobsheim.

La déclaration de projet deviendra exécutoire après transmission de la délibération au représentant de l'Etat et l'accomplissement des mesures de publicité conformément au Code de l'urbanisme.

L'ensemble des pièces annexes sont consultables en ligne à partir du lien ci-après ou dans les locaux de la Direction ad hoc – Service Aménagement du territoire et projets urbains - et du Service des assemblées.

<https://partage.strasbourg.eu/easyshare/fwd/link=iU2NM8p9.JRKGJbX.dSXC>

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.143-44 et suivants, L.153-54 et suivants, et L.300-6

Vu le Code de l'environnement et notamment l'article L.123-2 et suivants

Vu le Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) approuvé le 1^{er} juin 2006 et modifié pour la dernière fois le 21 octobre 2016, dont la révision a été prescrite le 11 octobre 2018

Vu le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé le 16 décembre 2016 et révisé et modifié pour la dernière fois le 27 septembre 2019

Vu la Déclaration d'intention engagée par arrêté du Président de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 10 mars 2020, publiée à partir du 13 mars 2020 et prolongée jusqu'au 30 septembre 2020

Vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est (MRAe) en date du 22 octobre 2020 et les réponses apportées par l'Eurométropole de Strasbourg

Vu l'avis de la Commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) en date du 15 octobre 2020

Vu le compte-rendu des réunions d'examen conjoint des Personnes publiques associées (PPA) tenues le 26 août 2020 et le 15 décembre 2020, portant sur la mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Vu l'arrêté préfectoral en date du 8 mars 2021 soumettant la déclaration de projet et la mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg à l'enquête publique

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26 mars 2021 au 30 avril 2021 inclus

Vu les observations émises dans le cadre de l'enquête publique

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur remis en date du 31 mai 2021 annexés à la présente délibération

Vu le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg qui a été soumis à l'enquête publique et tel qu'annexé à la présente délibération sur proposition de la Commission Plénière

après en avoir délibéré

décide

de donner suite aux recommandations du commissaire enquêteur tel que précisé dans le rapport de la présente délibération

prend en considération :

- *la délibération du Conseil Municipal de Plobsheim du 14 juin 2021 portant avis sur la déclaration de projet MackNeXT emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg ;*
- *la délibération du Comité syndical du SCOTERS du 22 juin 2021, au regard du projet MackNeXT ;*

tels qu'exposés au rapport de la présente délibération.

précise

que l'ensemble des pièces annexes sont consultables en ligne à partir du lien ci-après ou dans les locaux de la Direction ad hoc – Service Aménagement du territoire et projets urbains - et du Service des assemblées.

<https://partage.strasbourg.eu/easyshare/fwd/link=iU2NM8p9.JRKGJbX.dSXC>

déclare

d'intérêt général le projet MackNeXT pour les motifs et considérations tels qu'exposés au rapport ci-avant et dans la note de présentation du dossier d'approbation annexé à la présente délibération.

approuve

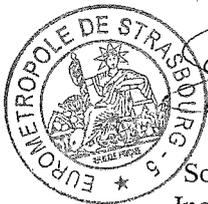
La déclaration de projet MackNeXT emportant mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

charge

la Présidente de l'exécution de la présente délibération.

Adopté

Pour ampliation,
Strasbourg, le 29 juin 2021



Sophie SCHUSTER
Ingénieure territoriale