

Le Président

COPIE

ARRÊTÉ  
PORTANT DECLARATION D'INTENTION  
DE MISE EN COMPATIBILITE DU SCOTERS  
ET DU PLU DE L'EUROMETROPOLE  
DE STRASBOURG DANS LE CADRE  
D'UNE DECLARATION DE PROJET MACKNEXT  
A PLOBSHEIM

Le Président de l'Eurométropole de Strasbourg :

- vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5217-2
- vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.300-6, L. 143-16, L.143-44, L.153-54, R.104-7, R.104-9, R.104-14, R.143-11 à R.143-13 et R.153-15 et suivants
- vu le Code de l'environnement, notamment les articles L.121-17 à L.121-22 et R.121-25 à R.121-27
- vu le Schéma de cohérence territoriale de la région strasbourgeoise approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2006 et modifié en dernier lieu le 24 octobre 2019
- vu le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé le 16 décembre 2016, modifié et révisé en dernier lieu le 27 septembre 2019
- vu l'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, prévoyant que certains projets et plans soumis à évaluation environnementale peuvent être soumis à une concertation préalable au titre du Code de l'environnement, avec notamment l'ouverture au public d'un droit d'initiative en ce sens, sur la base d'une déclaration d'intention.

Ce droit permet au public (citoyens, collectivités territoriales ou associations) de demander au représentant de l'État l'organisation d'une concertation préalable dans les conditions définies notamment par l'article L.121-19 du Code de l'environnement. Il s'exerce, au plus tard, dans les quatre mois suivant la publication de cette déclaration

d'intention. À cette fin, la déclaration d'intention doit faire l'objet de mesures de publicité spécifiques.

Considérant que la réalisation du projet MackNeXT envisagé sur la commune de Plobsheim nécessite la mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg ;

Considérant que l'Eurométropole de Strasbourg a été sollicitée par le maître d'ouvrage du projet pour procéder à la mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg par une déclaration de projet ;

Considérant que le projet MackNeXT est concerné par la procédure de déclaration d'intention en tant que la mise en compatibilité du SCOTERS et celle du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg font l'objet d'une évaluation environnementale.

## **ARRETE**

Le présent arrêté porte sur la déclaration d'intention d'engager la mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole dans le cadre du projet MackNeXT à Plobsheim par une déclaration de projet.

En application de l'article L.121-18 du Code de l'environnement, sont précisées ci-dessous, les informations requises.

### **Article 1 : Présentation du porteur de projet et contexte de l'opération**

Le projet MackNeXT est porté par Mack International, une entreprise familiale allemande détenue par la famille Mack depuis 8 générations. Elle est spécialisée dans les loisirs et le divertissement.

Mack International est aussi un créateur d'expériences de renommée mondiale pour le secteur du tourisme et des loisirs via ses filiales Mack Rides, MackSolutions et VR Coaster.

Le groupe familial a la volonté de développer MackNeXT, sa filiale dédiée au divertissement immersif, en France, le pays étant à la pointe, tant en termes de formations que de technologies dans les domaines telles que la réalité virtuelle et l'animation 3D.

Elle souhaite également implanter son siège social français, à proximité de son parc de loisirs et d'attractions, Europa-Park, situé à Rust en Allemagne.

## **Article 2 : Commune susceptible d'être affectée par le projet**

Le site choisi par l'entreprise est localisé au Sud-Est de la commune de Plobsheim, dans la continuité du milieu urbain, à proximité du Golf du Kempferhof, de part et d'autre du cours d'eau du Muehlgiesen (voir annexe au présent arrêté).

## **Article 3 : Motivations et raisons d'être du projet**

Le projet présente des enjeux nombreux à différentes échelles du territoire (Eurométropole, Région Grand Est, Nationale) en termes d'attractivité et de rayonnement.

L'Eurométropole de Strasbourg est engagée depuis de nombreuses années dans l'accueil d'activités économiques innovantes basées sur les nouvelles technologies de l'information et de la communication. Cet enjeu est au cœur de sa stratégie de développement économique « Strasbourg Eco 2030 » qui fixe une ambition forte avec la création de 27 000 emplois et 500 nouvelles startups à l'horizon 2030.

Les activités développées par la société MackNeXT comme la conception et la production d'expériences 3D/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 projet s'inscrit également dans le cadre de la politique de la Région Grand Est sur la filière animation et nouveaux médias et au niveau national. En effet, depuis 2016 les pouvoirs publics encouragent l'animation française et favorisent le développement de ce secteur créateur de nombreux emplois à l'échelle du territoire (+ 2000 emplois sur les dix dernières années).

## **Article 4 : Présentation des plans et programmes dont découle le projet**

Au regard de ces éléments, l'implantation de sa filiale média sur le territoire de l'Eurométropole permet de renforcer la coopération franco-allemande que le SCOTERS souhaite encourager par la création d'un réseau de grandes villes au sein de l'espace rhénan supérieur.

Le projet MackNeXT s'inscrit dans les orientations générales du PLU qui, sur le plan économique, vise à renforcer l'attractivité économique nationale et internationale de l'agglomération strasbourgeoise. L'installation du siège social France du groupe Mack International sur le territoire métropolitain participe également au rayonnement européen et international du territoire, inscrit au Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU et aux ambitions du schéma de coopération transfrontalière de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé lors du conseil du 19 décembre 2019, en matière

de renforcement des liens économiques, fonctionnels et d'innovation, tout en préservant la transition climatique du territoire.

Cette nouvelle implantation au Sud de l'Eurométropole doit permettre un renforcement de la coopération entre les différents acteurs de l'innovation numérique que constituent les instituts d'enseignement, de recherche et de formation et les entreprises à haute valeur ajoutée technologique, comme le groupe Mack International et sa filiale MackNeXT.

### **Article 5 : Description du projet**

Le projet est constitué de trois entités : des bureaux, un studio et une résidence. Il s'agit d'un lieu de création, de développement et de production. Il a vocation à accueillir les activités créatives de MackNeXT ainsi que les professionnels mais il n'est pas ouvert au grand public.

Le projet comprendra également du stationnement pour répondre aux besoins des salariés et des visiteurs. Les espaces libres seront aménagés dans le respect de l'environnement proche.

En l'état actuel, le maître d'ouvrage prévoit de développer 5 000 à 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et estime l'investissement entre 2,5 et 4 millions d'euros.

#### **1. Siège social France de Mack International et centre de création de MackNeXT**

Le siège social France de Mack International a pour vocation d'accueillir des équipes communication, marketing, vente, ressources humaines dédiées au marché français.

Le centre de développement et de création média MackNeXT est un nouvel équipement innovant et intégré, unique en son genre, destiné à favoriser la créativité.

Le centre est destiné à accueillir des talents et des créatifs dans les domaines de la production, la post-production, l'animation 3D et la réalité virtuelle.

Il se composera d'un espace de bureaux sur deux étages avec un accueil, environ 15 postes de travail et des salles de réunion. A termes, selon le porteur de projet, une cinquantaine d'emplois pourrait être créée.

#### **2. Studio multi-usages**

Le studio multi-usages est un espace modulable et polyvalent permettant d'accueillir réunions, réceptions, tournages ou photo-shootings.

Ce studio est complémentaire au centre de création. Il permet d'optimiser les activités créatrices de conception et de production en regroupant l'ensemble des fonctions sur un seul et même site.

### 3. Résidence créative

La résidence créative est un lieu de rencontre entre professionnels internationaux du multimédia et porteurs de projet dans le domaine du divertissement immersif, du tourisme et des loisirs.

Elle sera le lieu pour favoriser les échanges créatifs, imaginer, conceptualiser et développer les séquences et expériences médias.

La résidence est aussi un outil d'excellence au service de toute la gestion de la relation client. Elle vise à :

- accueillir les clients et prospects internationaux dans un cadre de qualité afin de leur présenter le savoir-faire du groupe et transformer leurs idées en projet ;
- héberger, pour quelques jours ou quelques semaines, des producteurs, réalisateurs ou consultants dans le cadre du développement des productions.

#### **Article 6 : Solutions alternatives envisagées**

Plusieurs sites en France et en Allemagne dont notamment des zones d'activités, des propriétés en vente ont été visités et pris en compte dans le cadre d'un accompagnement avec l'Agence de Développement d'Alsace (ADIRA) et l'Eurométropole de Strasbourg.

Le site d'installation de MackNeXT devait répondre à plusieurs critères :

- une proximité avec le siège historique et les autres filiales du groupe ;

Les dirigeants de Mack International sont très impliqués dans le pilotage des opérations de leurs activités.

La zone de recherche s'est donc concentrée dans un rayon de 40 minutes de route autour de Rust qui correspond à la distance entre le siège et la filiale Mack Rides située à Waldkirch et qui permet d'être rapidement à Rust.

- une accessibilité aux réseaux de transports allemands et français ;

Le site doit offrir une bonne accessibilité aux réseaux de transports allemands et français (autoroute, gare ICE/TGV, aéroport et aviation d'affaires).

- un cadre naturel pour favoriser la créativité ;

Le site doit offrir un environnement naturel et apaisé pour favoriser la créativité. Il est important que les créatifs puissent se retrouver dans une « bulle » avec des conditions de travail optimales afin de mener à bien leurs projets.

- une proximité avec une offre hôtelière et de restauration de qualité ;

Le site doit offrir une offre hôtelière et de restauration de qualité à proximité pour permettre l'accueil temporaire de clients, porteurs de projets et de prestataires.

- un écosystème et un marché porteur.

Comme précisé ci-avant, la France a été privilégiée car elle présente des atouts notamment en termes de filière Image et de talents disponibles et l'opportunité de développer les activités sur un nouveau marché.

Les sites suivants ont notamment été pris en considération :

- le site de Rust n'a pas été retenu car dirigeants et managers sont très sollicités lorsqu'ils sont sur site avec le complexe hôtelier et le parc d'attractions. Il est aussi apparu opportun de développer l'entreprise sur un site indépendant pour offrir de nouvelles perspectives de développement (passage de spin-off à start-up). Par ailleurs, le site historique, situé en Allemagne, ne présente pas le même intérêt qu'un site localisé en France pour renforcer la collaboration avec le réseau d'acteurs spécialisés dans le domaine du loisir immersif, implantés en France ;
- le Parc d'innovation d'Illkirch-Graffenstaden, dans l'Eurométropole de Strasbourg, présentait des atouts pour son accessibilité et son positionnement sur les nouvelles technologies mais ne proposait pas un cadre naturel suffisamment isolé ;
- un domaine dans le Ried en Centre Alsace a été étudié mais ne répondait pas de manière satisfaisante aux critères d'accessibilités aux réseaux de transport.

Le site de Plobsheim à proximité immédiate du Golf du Kempferhof répondait à l'ensemble des critères souhaités par les dirigeants. Il offre des conditions optimales (proximité du site historique et siège allemand, infrastructures d'accès, cadre naturel apaisé, offre hôtelière et de restauration, la maîtrise foncière étant, en partie réalisée). Ce sont ces raisons qui ont porté le choix du maître d'ouvrage du projet sur ce site.

#### **Article 7 : Mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg**

Pour réaliser le projet, il est nécessaire de mettre en compatibilité à la fois le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS).

C'est dans cette perspective que le porteur de projet a sollicité l'Eurométropole de Strasbourg pour engager la mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg par une déclaration de l'intérêt général du projet, au titre

de l'article L.300-6 et des procédures prévues par les articles L.143-44 et L.153-54 du Code de l'urbanisme.

La zone concernée par le projet MackNeXT à Plobsheim est actuellement identifiée comme une zone écologique ou paysagère sensible par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2006 ;

La zone concernée par le projet MackNeXT à Plobsheim est actuellement classée en zone agricole non constructible (A1) et en zone naturelle (N4) au Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé le 16 décembre 2016 ;

Concernant le SCOTERS, il est envisagé de mettre en œuvre une exception à l'interdiction de création de zones d'activités dans les zones identifiées comme « espaces et sites naturels à préserver et à protéger ». Cette proposition est faite sur la base d'études environnementales réalisées par l'Eurométropole de Strasbourg et par le porteur de projet. Le régime de l'exception qui est proposé est circonscrit et limité au projet en question – tant par sa localisation, sa superficie (moins de 5 ha) et la nature des activités.

Concernant le PLU, il est prévu de créer une zone à urbaniser (AU) et une orientation d'aménagement et de programmation qui fixera les principes d'aménagements à respecter en matière de desserte, d'insertion urbaine et architecturale et de prise en compte des enjeux environnementaux.

A l'échelle du PLU, le bilan des zones destinées à l'urbanisation reste équivalent. La modification n° 3 du PLU menée en parallèle prévoit le déclassement de réserves foncières (AU) en zones agricoles (A1).

### **Article 7 : Incidences potentielles du projet sur l'environnement**

Situé en bordure du cours d'eau du Muehgliessen, le site est actuellement occupé par des cultures agricoles et par des espaces végétalisés. Mack International souhaite préserver les qualités de l'environnement naturel et paysager du site.

En ce sens, des études environnementales ont déjà été menées et sont en cours de compléments.

L'état des lieux environnemental a permis d'identifier plusieurs enjeux à l'échelle du projet :

- la présence du lézard des murailles ;
- la présence d'une avifaune commune dans la ripisylve qui constitue un habitat favorable pour ce type d'espèces faunistiques ;
- l'existence d'une cuvette qui favorise la stagnation d'eau au Sud-Est du site, créant ainsi artificiellement un espace présentant des caractéristiques de « zone humide ».

Afin de répondre à ces enjeux environnementaux, le projet prévoit :

- la préservation de la continuité écologique (trame verte et bleue) liée au cours d'eau du Muehlgiesen, situé en bordure Ouest du site ;
- le maintien des habitats de la faune inventoriée ;
- l'amélioration de la fonctionnalité de l'espace présentant des caractéristiques de « zone humide » sur quelques ares de la partie Sud du site.

Le site de projet ne recoupe aucun site Natura 2000. Deux sites se trouvent néanmoins à moins de 1 km :

- FR4211810 : VALLEE DU RHIN DE STRASBOURG A MARCKOLSHEIM ;
- FR4201797 : SECTEUR ALLUVIAL RHIN-RIED-BRUCHE, BAS-RHIN.

Le porteur de projet a intégré l'ensemble de ces éléments dans son projet dès la phase de conception. Il privilégie les mesures d'évitement et de préservation des spécificités du site. La démarche mise en œuvre vise à éviter les mesures de réduction et de compensation et d'inscrire le projet dans le respect des caractéristiques environnementales et du fonctionnement écologique du site.

Au-delà de l'approche écologique, ces éléments contribuent à la qualité du site et correspondent aux attentes du maître d'ouvrage pour réaliser son projet.

Des dispositions réglementaires seront traduites au PLU pour garantir cette prise en compte.

Concernant les autres enjeux environnementaux, le porteur de projet s'est engagé à concevoir des constructions qui s'inscrivent dans les orientations du Plan Climat 2030 approuvé en décembre 2019 (sobriété énergétique, bioclimatisme, recours aux énergies renouvelables).

La mise en compatibilité du SCOTERS et celle du PLU seront soumises à évaluation environnementale et feront l'objet d'une saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale pour avis. Ces documents seront présentés dans le dossier d'enquête publique.

### **Article 9 : Modalités envisagées de concertation du public**

L'Eurométropole de Strasbourg n'envisage pas l'organisation d'une concertation préalable sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, sachant qu'une enquête publique sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est prévue à l'automne 2020, sauf obligation imposée par le Préfet, en application de l'article L.121-19 du Code de l'environnement.

Le dossier d'enquête publique sera mis à disposition, le public pourra s'informer sur le projet, l'évaluation environnementale et les outils réglementaires proposés. Il pourra faire part de ses observations et propositions dans le cadre de l'enquête publique, sous l'égide d'une commission d'enquête ou d'un commissaire enquêteur.

## **Article 10 : Consultation de la déclaration d'intention ouvrant un droit d'initiative du public**

Conformément aux articles L.121-18 et R.121-25 du Code de l'environnement, le présent arrêté est publié sur le site Internet de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg à l'adresse suivante : <https://www.strasbourg.eu/procedures-en-cours> et sur le site de la Préfecture du Bas-Rhin à l'adresse suivante : <http://www.bas-rhin.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Declarations-d-intention/Declarations-d-intention>.

Il fait également l'objet d'un affichage au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, en mairie de Plobsheim et au siège du SCOTERS et d'une mise en ligne sur le site internet du SCOTERS, à l'adresse suivante : <http://www.scoters.org/>.

L'article L.121-19 dispose :

*« I. Le droit d'initiative mentionné au III de l'article L. 121-17 peut être exercé auprès du représentant de l'Etat par :*

*1° Un nombre de ressortissants majeurs de l'Union européenne résidant dans le périmètre de la déclaration d'intention égal à 20 % de la population recensée dans les communes du même périmètre, ou à 10 % de la population recensée dans le ou les départements, dans la ou les régions où se trouve tout ou partie du territoire mentionné dans la déclaration d'intention ;*

*2° Un conseil régional, départemental ou municipal ou l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale dont le territoire est compris en tout ou partie dans celui défini dans la déclaration d'intention ;*

*3° Une association agréée au niveau national en application de l'article L. 141-1, ou deux associations ou une fédération d'associations agréée (s) au titre de l'article L. 141-1 dans le cadre de la région ou du département dont le territoire est compris en tout ou partie dans celui défini dans la déclaration d'intention (...).*

*II. Le représentant de l'Etat décide de l'opportunité d'organiser une concertation préalable selon les modalités des articles L. 121-16 et L. 121-16-1 et, dans ce cas, fixe la durée et l'échelle territoriale de la participation qui sera mise en œuvre au regard des principaux impacts environnementaux et des retombées socio-économiques attendus.*

Le public dispose de 4 mois à partir de la publication du présent arrêté, pour saisir le Préfet.

### **Article 11 : Entrée en vigueur de la déclaration d'intention**

Le présent arrêté entre en vigueur après affichage au siège du SCOTERS, au centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et en mairie de Plobsheim et transmission au contrôle de légalité de la Préfecture du Bas-Rhin.

### **Article 12 : Exécution**

Sont chargés en ce qui les concerne de l'exécution du présent arrêté :

- Monsieur le Président du syndicat mixte pour le SCOTERS ;
- Monsieur le Président de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- Monsieur le Directeur Général des services de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- Le secrétariat général de la Préfecture du Bas-Rhin.

### **Article 13 : Procédure de recours**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux en excès de pouvoir auprès du tribunal administratif de Strasbourg, 31 avenue de la Paix, BP51038, 67070 Strasbourg cedex, dans un délai de 2 mois à compter de la publication ou de la notification du présent arrêté.

Fait à Strasbourg, le **10 MARS 2020**

Pour ampliation,  
Strasbourg, le 10 mars 2020



Sophie SCHUSTER  
Ingénieure territoriale



Robert HERRMANN