

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet MackNeXT à Plobsheim - emportant Mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

NOTE DE PRESENTATION

Dossier d'enquête publique
Décembre 2020

Sommaire

A - Coordonnées des maîtres d'ouvrage

B - Objet de la déclaration de projet

C - Présentation du projet

D - Intérêt général du projet

E - Prise en compte des enjeux environnementaux

F - Mise en compatibilité du PLU

G - Mise en compatibilité du SCOTERS

A - Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente

Maître d'ouvrage du projet

Mack One France SAS
16 avenue de l'Europe – Bâtiment SXB1
67300 SCHILTIGHEIM

Personne publique responsable de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU

Eurométropole de Strasbourg
Service Aménagement du territoire et projets urbains
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

B - Objet de la déclaration de projet

Le présent dossier porte sur la déclaration de projet relative à l'implantation de l'entreprise MackNeXT et du siège social France du groupe Mack International, à Plobsheim. Cette procédure vise à mettre en compatibilité :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) ;
- Le Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg.

Elle est mise en œuvre au titre des articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-17 du Code de l'urbanisme. Ces articles prévoient 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 Ier 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 emporte alors mise en compatibilité du Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) et du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg avec le projet.

En l'espèce, l'enquête publique porte ainsi, d'une part sur l'intérêt général du projet appelé « MackNeXT », et d'autre part sur les mises en compatibilité du SCOTERS et du PLU qui en sont la conséquence.

Conformément aux dispositions précitées du Code de l'urbanisme, les formes de l'enquête sont celles définies aux articles L.143-44 et suivants du Code de l'Urbanisme. L'autorité compétente pour son organisation est le Préfet.

Préalablement à la phase d'enquête publique, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme a fait l'objet de :

- La consultation des autorités : la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Grand Est et de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), conformément aux articles L143-17, L153-17 du Code de l'urbanisme.
- L'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA), en vertu des articles L.143-44 et L153-44 du code de l'Urbanisme.
- Une déclaration d'intention au titre des dispositions du code de l'environnement et notamment de l'article L121-17-1. La déclaration d'intention ouvre le champ au droit d'initiative.

Engagée par arrêté du Président de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 10 mars 2020, cette déclaration d'intention a débuté le 13 mars 2020 et s'est conclue le 30 septembre 2020. Le délai de 4 mois réglementaire a été prorogé en raison de la crise sanitaire liée à la pandémie du COVID19.

Le présent dossier est complété en amont de l'enquête publique de manière à intégrer les remarques des personnes publiques associées et des autorités.

Conformément aux alinéas I-47 et I-48 de l'article R122-17 du Code de l'Environnement, la présente procédure doit faire l'objet d'une évaluation environnementale de manière systématique car ayant des effets identiques à une révision.

A noter que la procédure ne relève pas de l'article L122-13 du Code de l'Environnement sur les procédures d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan / programme et évaluation environnementale d'un projet. Il reviendra au porteur de projet de respecter les dispositions du code en matière d'études d'impact et d'autorisations environnementales.

À l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête transmet au Préfet son rapport et ses conclusions motivées, qui sont mis à la disposition du public pendant une durée d'un an.

Le dossier d'approbation, éventuellement modifié suite à l'enquête publique, est soumis pour avis au Conseil Municipal de Plobsheim. Il est ensuite proposé aux autorités compétentes de déclarer l'intérêt général du projet et d'approuver la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Indication de la façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure administrative relative à la déclaration de projet et la mise en compatibilité du SCoT et du PLU

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

Constitution du dossier



Saisine Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du Grand Est– avis sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du SCOT et du PLU

Saisine de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Bas-Rhin

Examen conjoint des personnes publiques associées

L'avis de la MRAE Grand Est, de la CDPENAF du Bas-Rhin et le procès-verbal de l'examen conjoint sont joints au dossier d'enquête publique



Arrêté d'enquête publique



Enquête publique portant à la fois sur la déclaration de projet et sur les mises en compatibilité du SCOTERS et du PLU



Avis du commissaire-enquêteur



Evolutions éventuelles du dossier pour tenir compte des Personnes publiques associées, des avis et des conclusions du commissaire enquêteur



Délibération du Conseil municipal de Plobsheim portant sur l'avis de la commune sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU

Délibération du Comité syndical du SCOTERS sur l'intérêt général du projet et approuvant la mise en compatibilité du SCOTERS

Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg déclarant l'intérêt général du projet et approuvant la mise en compatibilité du PLU

C - Présentation du projet

I. Présentation du porteur de projet

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

La famille Mack et Mack International sont notamment propriétaires du complexe de loisirs Europa Park situé sur la commune de Rust en Allemagne (1er parc saisonnier au monde et plus grand *resort* hôtelier d'Allemagne) et de Mack Rides, un des leaders dans le développement et la fourniture de manèges pour les parcs de loisirs du monde entier.

Pour accompagner à la digitalisation de la société et répondre à l'évolution des attentes des visiteurs, Mack International a créé, en 2002, MackNeXT une filiale spécialisée dans les nouveaux médias.

La société MackNeXT est aujourd'hui 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.

MackNeXT est un acteur majeur, fournisseur de contenu média et immersif au service de l'industrie des loisirs et du divertissement reposant sur le savoir-faire et la renommée de Mack International.

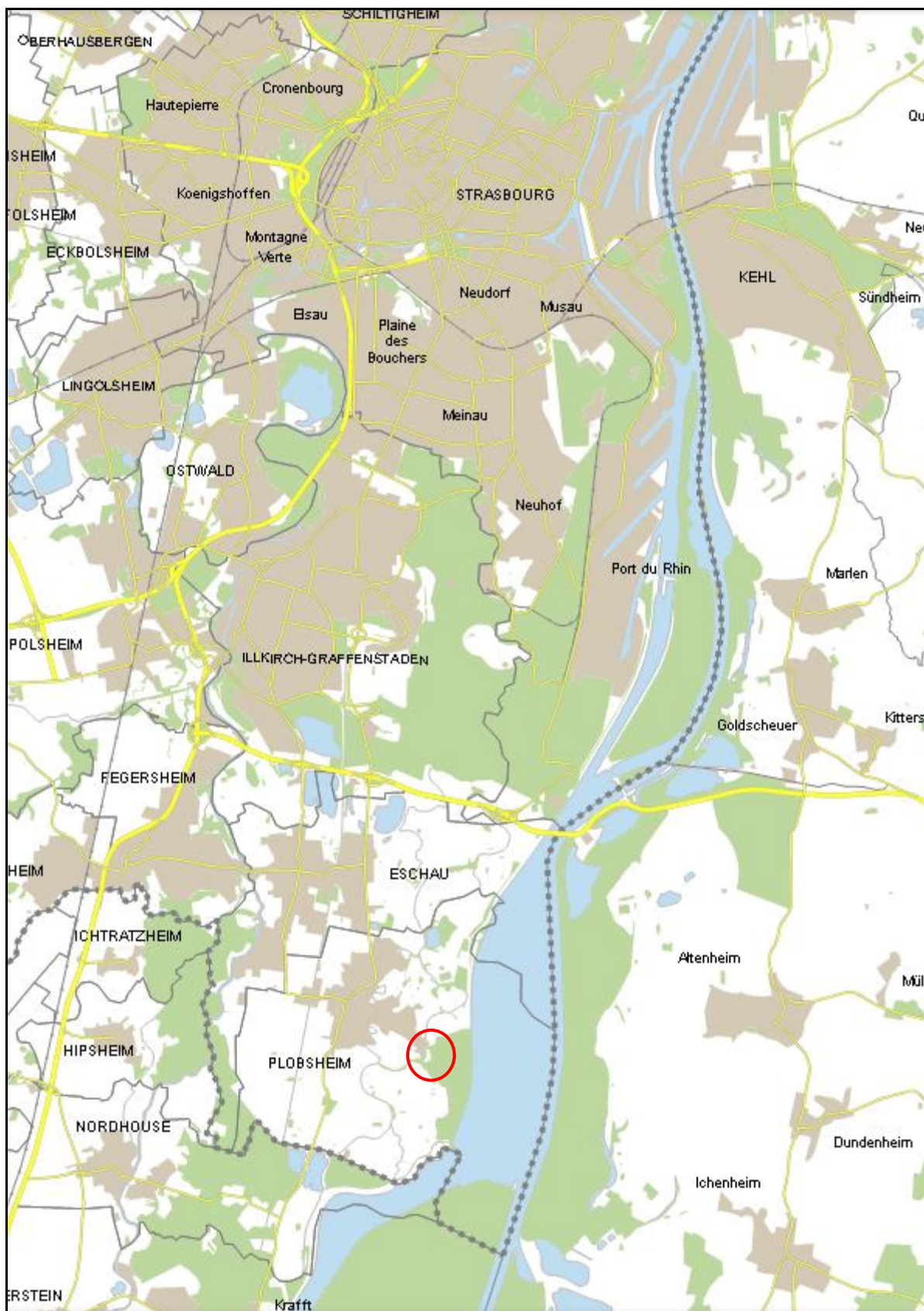
Aujourd'hui, Mack International souhaite au travers de ce projet saisir les nouvelles opportunités dans le secteur du divertissement immersif et investir dans un outil de production d'excellence pour s'adapter au marché des loisirs et à son évolution.

Le projet consiste à développer le siège social français de Mack International et un centre de développement et de création média MackNeXT au Sud du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Du point de vue de l'ampleur et la renommée de Mack International et de ses objectifs, ce projet, à l'étude depuis fin 2017, est une véritable opportunité pour l'Eurométropole de Strasbourg, en matière de rayonnement et d'attractivité.

Le site retenu pour son implantation se localise à Plobsheim, sur une surface d'environ 2,9 ha. Le développement de l'activité nécessite la construction de bâtiments pour une surface de plancher de l'ordre de 6000 m² à termes, 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 ;
- une résidence créative.



Localisation géographique du projet à l'échelle de l'agglomération de Strasbourg (source : Elyx Web, Eurométropole de Strasbourg, 2020)

II. Choix du site d'implantation

1. Présentation des critères du porteur de projet

Le choix du site d'implantation a été fait sur la base de critères relevant de la stratégie de développement de la société Mack International et avec une volonté forte de coopération transfrontalière.

Les critères de l'entreprise s'inscrivent dans la philosophie entrepreneuriale familiale du Mittelstand. Ce modèle socio-économique constitue la base de la stratégie de Mack International et ces critères sont des invariants pour le porteur de projet. Il détermine la faisabilité du projet et l'investissement du groupe familial tant dans la filière du divertissement immersif que sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg..

Définition du concept de « Mittelstand »

Sur le plan économique, l'Allemagne incarne un modèle de réussite qui suscite l'admiration et l'envie de par le monde grâce à son tissu de moyennes entreprises souvent familiales, identifiées comme le "Mittelstand". Ce dernier est façonné par des créateurs, des entrepreneurs et des visionnaires qui montrent la voie à suivre avec leur esprit d'entreprise, leur inventivité, leur fiabilité, leur patience, leur discipline et leur sens de la mesure. La plupart des chercheurs s'accordent à dire que les entreprises familiales se distinguent des entreprises non familiales par la typologie de leur comportement, très influencé par la famille propriétaire de l'entreprise. Elles réagissent en effet de manière distincte et unique selon la configuration de leurs ressources, leurs stratégies, leurs motivations, leurs objectifs et leurs particularités en matière de gouvernance. Les entreprises familiales se distinguent notamment par leurs stratégies lorsqu'elles se diversifient dans de nouveaux produits, s'engagent dans des fusions et acquisitions, adoptent des initiatives de responsabilité sociale ou s'internationalisent. Cela s'observe particulièrement lorsqu'elles s'engagent dans des efforts d'internationalisation, comme par exemple la création de centres d'innovation ou de filiales à l'étranger, où les décisions sont souvent fondées sur leurs ressources et leur périmètre émotionnel spécifique.

Les entreprises familiales se positionnent dans des réseaux à valeur ajoutée qui rassemblent des petites, moyennes et grandes entreprises. Ces entreprises fidèles au lieu d'implantation offrent des systèmes innovants, des produits polyvalents et des services appropriés. De nombreuses entreprises de taille moyenne sont implantées dans les zones rurales - la plupart depuis des générations. Elles assument la responsabilité de la société, de l'économie et de la politique, souvent au niveau local. Elles offrent des formations et des emplois, au niveau local. Les petites et moyennes entreprises (PME) ont un fort ancrage régional. C'est pourquoi elles emploient et investissent principalement chez elles. Les possibilités de croissance au-delà des marchés nationaux, les nouvelles innovations technologiques et une concurrence mondiale plus forte obligent cependant les entreprises, et en particulier les entreprises familiales, à se diversifier au niveau international afin de conserver leur avantage concurrentiel. Un défi pour les entreprises familiales de Mittelstand, car elles préfèrent investir et agir au niveau local.

Le monde de la recherche économique se concentre sur trois caractéristiques principales qui influencent la prise de décision des entreprises familiales, par exemple pour le choix d'une

d'une nouvelle filiale.

Premièrement, les considérations non économiques et la richesse socio-émotionnelle, c'est-à-dire l'utilité non économique qu'une famille propriétaire d'entreprise tire de sa position de propriétaire, ont un effet important sur la gouvernance et les orientations stratégiques de l'entreprise. Des facteurs aussi variés que l'indépendance, l'identification de la famille à l'entreprise, les liens sociaux, l'attachement émotionnel, la fidélité, la pérennité sur le long terme ainsi que la transmission générationnelle influent directement sur les décisions, à l'inverse du mode de gestion plus cartésien d'un groupe non familial.

Deuxièmement, la famille, c'est-à-dire le "faisceau unique de ressources" créé par l'interaction entre la famille propriétaire de l'entreprise et l'entreprise d'une part et les ressources bornées d'autres part sont un autre facteur d'influence important. Le choix résultant de l'entreprise d'investir progressivement et organiquement est ainsi très spécifique aux entreprises familiales.

Troisièmement, l'orientation à long terme, c'est-à-dire les objectifs, les priorités, les valeurs et les investissements nécessaires à la réussite sur une période plus longue est la dernière dimension commune permettant de différencier les entreprises familiales des entreprises non familiales. Différents facteurs clés comme la longue durée de poste des PDG, le souci des générations futures et la fidélité au site de l'entreprise font partie de l'orientation à long terme. La loyauté envers le site d'origine est également l'une des traditions éprouvées des entreprises familiales allemandes, qui sont plus souvent impliquées dans des réseaux avec des fournisseurs et des clients que les entreprises non familiales. Enfin, pour les entreprises familiales, des questions telles que la confiance et l'engagement au sein de divers types de réseaux revêtent une importance particulière, notamment au sein du réseau familial, au sein de l'entreprise, et à l'égard des partenaires commerciaux ainsi que des parties prenantes. Les choix en matière d'implantation sont souvent régis par l'importance de ce fonctionnement en réseaux.

Les spécificités du site constituent un élément structurant du projet pour la réussite du projet tant en raison des activités qui y seront développées (siège social et activités créatives) qu'en termes d'image. Mack International souhaite attirer et accueillir des clients, consultants et des professionnels de la production cinématographique et de la réalité virtuelle réputés sur la scène internationale. La société a pour ambition de concurrencer de grands groupes internationaux dans le domaine d'activités lié à l'image 3D.

La possibilité de s'implanter sur d'autres sites que Plobsheim a été étudiée. Les sites en question sont présentés ci-après. Une analyse multicritères a été réalisée pour ceux qui répondaient aux critères de proximité avec le site de Rust, centre névralgique de Mack International.

Cette analyse multicritères est présentée dans l'évaluation environnementale du présent dossier.

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

- Une proximité avec le siège historique et les autres filiales

La famille Mack est très présente dans le management et les opérations de leurs activités. Les quatre dirigeants habitent à proximité immédiate d'Europa-Park et une charte familiale impose la présence d'au moins un dirigeant en permanence à Rust. 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.

Lors de l'extension des ateliers de Mack Rides, c'est la commune de Herbolzheim (Allemagne) située à 10 km de Rust qui a été préférée pour ce critère de proximité.

- 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'affaire).

- 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 » dans des conditions de travail optimales afin de mener à bien leurs projets.

- Une proximité avec une offre hôtelière , de loisirs et de restauration de qualité

Le site doit offrir une offre hôtelière et de restauration de qualité à proximité pour l'accueil temporaire de clients, porteurs de projets et de prestataires. Une offre de loisirs récréatifs et un cadre de vie de qualité favorisent l'attractivité dans le recrutement de nouveaux talents.

- Un environnement isolé

Le site doit permettre aux équipes de tournage de travailler en discrétion et confidentialité durant les phases de tournage.

- Un écosystème et un marché porteur sur les métiers

La France a été privilégiée car elle représente des atouts notamment en termes de filière Image et de talents disponibles et permet de développer les activités sur un nouveau marché.

Plusieurs sites en France et en Allemagne dont notamment des zones d'activités et d'innovation, des propriétés en vente, tout comme de nouveaux lieux de développement urbain comme les Deux-Rives ont été visités et pris en compte dans le cadre d'un accompagnement par l'ADIRA et l'Eurométropole de Strasbourg.

2. Sites alternatifs étudiés

Au regard de ces critères, le porteur de projet a mené une recherche de sites potentiels d'implantation de son projet.

Les sites suivants ont notamment été pris en considération dans cette démarche :

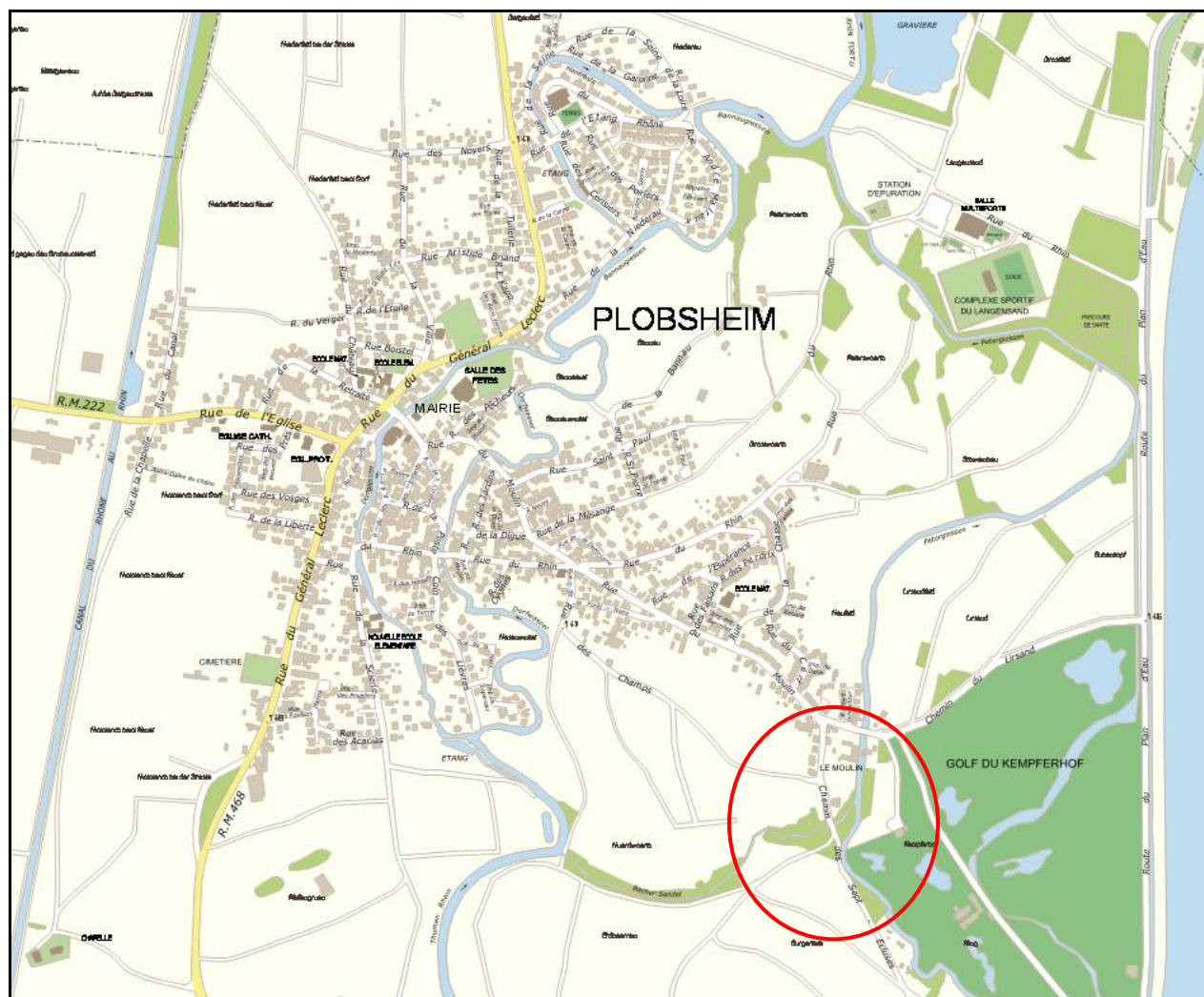
- Le site de Rust n'a pas été retenu car dirigeants et managers sont très sollicités lorsqu'ils sont sur site avec le complexe hôtelier et le parc d'attractions. Il est aussi apparu opportun de se détacher du centre névralgique pour offrir de nouvelles perspectives de développement (passage de spin-off à start-up) et d'émancipation.

- le Parc d'Innovation de Strasbourg présentait des atouts pour son accessibilité et son positionnement sur les nouvelles technologies mais ne proposait pas un cadre naturel suffisamment isolé. Par ailleurs, les terrains plus isolés situés au Sud du Parc d'Innovation n'étaient pas ouverts à la commercialisation, la viabilisation de cette partie n'étant pas engagée.
- Les zones artisanales et industrielles situées dans un faisceau entre Erstein et l'Eurométropole de Strasbourg ont été visitées et analysées mais aucune ne remplissait le cahier des charges.
- 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.
- D'autres sites en Allemagne notamment le site historique de Waldkirch, Kaiserslautern (siège de la filiale VR Coaster) et Ludwigsburg (où MackNeXT dispose d'un bureau notamment dédié à la production de film et de « scouting » de jeunes talents) ont aussi été étudiés et écartés. L'écosystème porteur de l'industrie cinématographique française et l'ouverture sur le marché français, à fort potentiel ont été déterminants.

Le site de Plobsheim en proximité immédiate avec le Golf du Kempferhof, qui jouit d'une réputation européenne, répond à l'ensemble des critères souhaités par les dirigeants. L'acquisition foncière est en cours de réalisation en accord avec les propriétaires et les exploitants agricoles.

III. Situation géographique du projet

Le secteur de projet se situe au Sud-Est du ban communal de Plobsheim, dans la continuité du tissu urbain de la rue du Moulin, du chemin des Sept Ecluses et à proximité du golf du Kempferhof.



Localisation géographique du projet à l'échelle de Plobsheim (source : Elyx Web, Eurométropole de Strasbourg, 2020)

Situé en bordure du cours d'eau du Muehlgiessen, le site est actuellement occupé par des cultures agricoles et par des espaces végétalisés, qui constituent la ripisylve du cours d'eau.

Il est également concerné par le passage d'une canalisation liée à la mise en réseau du champ captant de Plobsheim.

Le site comporte deux entités de part et d'autre du Muehlgiessen. Il est prévu de les relier grâce à l'aménagement d'une passerelle piétonne qui permet de franchir le cours d'eau.



Localisation du site à l'Ouest du Golf du Kempferhof et au sud de la rue du Moulin (source : Elyx Web, Eurométropole de Strasbourg, 2020)

IV. Description du projet

La partie Nord du site est destinée à accueillir le siège social France de Mack International, le centre de création et le studio multi-usages de la filiale MackNeXT. La partie Sud a vocation à accueillir la résidence créative.

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

Le siège de la filiale Mack France a pour vocation d'accueillir des équipes dédiées au marché français (communication, marketing, vente, ressources humaines) pour soutenir les activités destinées au grand public dites « BtoC » (Europa-Park, Rulantica, Europa-Park Resort) et destinées aux professionnels dites « BtoB » (MackNeXT et ses déclinaisons Blue Banana Entertainment, Mack Music et Mack Animation) ainsi qu'un centre de production et développement pour MackNeXT (production, post-production, animation 3D et réalité virtuelle).

MackNeXT pourra ainsi attirer des experts dans les domaines de l'animation 3D, le design et la scénographie, la production cinématographique et les applications en réalité virtuelle, la France étant à la pointe dans ces domaines et technologies.

MackNeXT pourra également s'appuyer sur les compétences de l'écosystème en intelligence artificielle, en numérique et sur l'ensemble des compétences liées à l'image sur le territoire local.

L'intégration du bâtiment dans son paysage et environnement naturel devra être totale. Il se composera d'un espace de bureaux sur deux étages avec un accueil, environ 15 postes de travail et des salles de réunion.

Une extension de surface doit être possible et prévue en fonction du développement du marché français et des filiales du groupe. Cette extension est d'ores et déjà projetée dans le plan d'aménagement initial (cf. plan ci-après).

Le bâtiment dédié au siège aura aussi une fonction de représentation des activités de Mack International auprès du marché français et pourra accueillir des clients professionnels et des partenaires.

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.

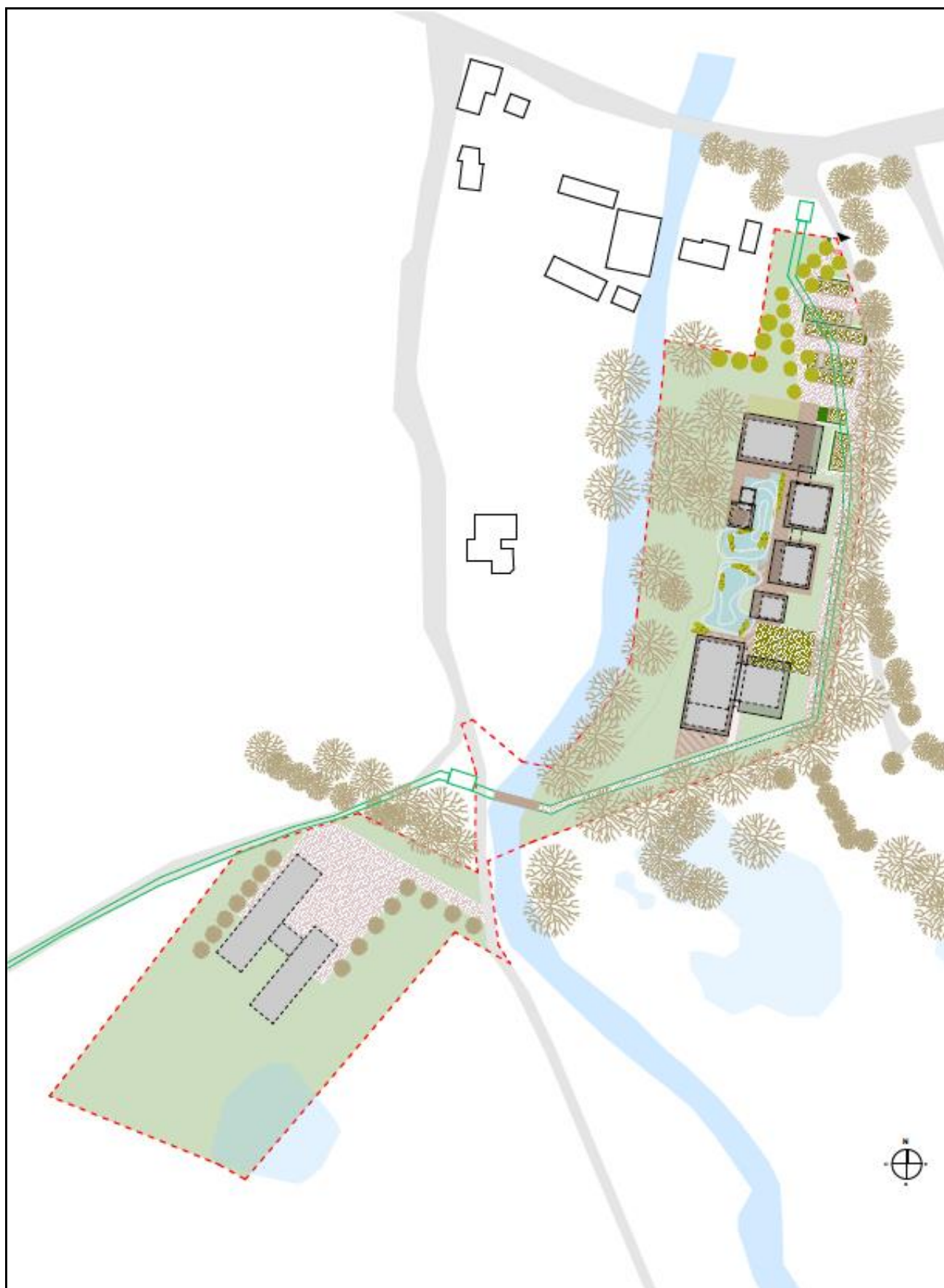
Elle sera le lieu pour favoriser les échanges créatifs, imaginer, conceptualiser et développer les séquences et expériences médias.

L'environnement paisible et calme du lieu constitue un atout pour favoriser la concentration et la centralisation des idées dans une synergie créative.

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

- **en amont, accueil des prospects,**
 - 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 ;

- **développement créatif,**
 - dans le cadre du développement des productions, la résidence recevra pour quelques jours ou quelques semaines des producteurs, réalisateurs ou consultants.



Master plan du projet (source : MackNeXT, 2020) – document d'études

D - Intérêt général du projet

I. 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, National) 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.

1. A l'échelle métropolitaine

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.

Pour réaliser ces objectifs, l'Eurométropole s'appuie sur son Université et ses grandes écoles qui en font un territoire reconnu à l'échelle européenne. L'Eurométropole bénéficie à ce titre d'une implantation importante d'emplois dans le domaine de l'économie numérique. En effet, **l'unité urbaine strasbourgeoise présente un quart des emplois numérique du grand Est.**

A ce titre, le poids de l'économie numérique représente environ 3,7% de l'économie du territoire eurométropolitain soit un nombre d'emploi atteignant en 2013, 8563 emplois, dans un domaine en forte croissance, plaçant ainsi l'Eurométropole dans le top 5 des métropoles les plus attractives de France.

L'installation du groupe Mack International participe ainsi à accompagner la politique eurométropolitaine dans le domaine de l'économie numérique notamment :

- accompagnement des startups du territoire (initiative coordonnée par la French Tech depuis 2017),
- soutien de l'association d'Alsace Digitale dans le développement d'actions événementielles en direction des start-ups et des entreprises pour stimuler les collaborations dans le domaine numérique,
- soutien de l'incubateur de startups SEMIA.

Mais il permet aussi de s'inscrire au développement de l'Eurométropole de Strasbourg dans le domaine du numérique et de l'expérience immersive :

- action via le Shadok, fabrique du numérique,
- développement des espaces de médiation numérique au sein des médiathèques,
- soutien aux manifestations numérique [Bizz & Buzz (festival du numérique), Start-to-play (festival E-sport et videogames), Edgefest (festival des communautés numériques et créatives) du FEFFS (festival européen du film fantastique de Strasbourg), Ose ce court

- (festival de courts-métrages de fiction et d'animation), festival Augenblick (festival du cinéma en langue allemande en Alsace)],
- soutien aux partenaires promouvant l'immersion en réalité virtuelle : INSA dans le domaine de la numérisation 3D du patrimoine, SEPPIA (producteurs audiovisuelle et cinéma), Vrroom (plateforme média numérique et physique de curation d'informations relatives à la réalité virtuelle).

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.

Aujourd'hui, les technologies telles que la réalité virtuelle, la réalité augmentée ou la 4D sont en plein essor et permettent des applications dans un grand nombre de domaines, aussi bien ludiques (jeux vidéo, attractions) que professionnels (formation, sécurité, cinéma). Elles permettent également de faire des progrès majeurs dans des domaines essentiels comme la santé, l'environnement ou les mobilités.

L'activité du projet permettra en outre de favoriser le développement des atouts de l'Eurométropole : sa dimension internationale, son développement universitaire, son attractivité touristique, son bassin d'emploi, son environnement entrepreneurial, son rôle dans les échanges franco-allemands et sa qualité de vie. Autant de ressources propices à l'attraction de nouveaux talents et au développement économique dans des domaines en pleine expansion.

Ainsi, le projet de l'entreprise familiale Mack International se retrouve parfaitement dans les six valeurs portées par la collectivité de l'Eurométropole de Strasbourg via sa marque Eurooptimist : Européenne, Engagée, Entreprenante, Ethique, Ecologique, Expérimentale.

2. A l'échelle régionale

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

En effet la Région Grand Est a lancé depuis 2013 une politique dynamique pour développer le secteur du cinéma d'animation. Après un diagnostic économique du secteur et un plan d'action concerté sur son développement, la Région, en 2014 a mis en œuvre un programme dédié au cinéma d'animation par :

- la présence progressive sur les marchés professionnels : multipliant par 5 l'accompagnement des entreprises dans le domaine ;
- le lancement d'un fonds de soutien dédié (825 000 euros en 2019) permettant de soutenir annuellement 2 à 3 longs et 4 à 5 courts métrages par an et séries, à destination du public (productions ayant remporté des prix dans les festivals du monde entier rendant visibles acteurs locaux et participant à l'essor de cette branche cinématographique ;
- un travail sur l'attractivité du territoire à destination des professionnels du secteur ;
- un soutien aux festivals cinématographiques régionaux (FEFFS, Festival International du Film Fantastique de Gérardmer, ...) ;
- la mise en route d'un projet Interregional "film en Rhin supérieur" (2018 -2020), comprenant de nombreuses actions de mise en lien entre les acteurs français et allemands ;

- le lancement en 2019 d'un Fonds d'aide au co-développement de la grande Région afin de renforcer les coproductions ambitieuses transfrontalières ;
- la mise en route d'une politique de développement des arts numériques depuis 2017: la Région soutient la création numérique sous toutes ses formes : réalité virtuelle, applications mobiles, spectacles immersifs, expositions augmentées, livre augmenté.

En 2019, la Région déploie en outre son soutien, à travers 3 appels à projets : création d'œuvres numériques, structuration de la filière des arts numériques et prototypage de jeux vidéo.

L'implantation des activités de MackNeXT permettra par ailleurs de développer de manière importante l'écosystème animation en fort développement depuis 6 ans avec des écoles spécialisées, des studios développant leurs activités de production et des activités animation à destination du grand public.

La Région Grand-Est en mettant en route une politique de développement des arts numériques, soutient ainsi la création numérique sous toutes ses formes (réalité virtuelle, applications mobiles, spectacles immersifs etc.).

C'est dans cet environnement régional en essor que MackNeXT souhaite développer des synergies avec les acteurs de l'animation à l'échelle de la Région, présents notamment à Strasbourg, Mulhouse, Metz, Nancy ou Epinal, où la Recherche & Développement dans l'animation est très développée.

3. A l'échelle nationale

La France vivier de talents et promotrice des films d'animation

Le projet MackNeXT s'inscrit dans la politique de l'Etat Français. 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). Les pouvoirs publics promeuvent dans ce but les métiers de l'animation et du divertissement immersif dans leur ensemble en mettant à disposition des aides financières, notamment des aides fiscales pour les entreprises étrangères produisant du contenu créatif en France.

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

Depuis 2016, le soutien des pouvoirs publics encourage le dessin animé « made in France » et favorise le développement de ce secteur.

La relocalisation en France des dépenses de production s'est effectuée sous le double effet de la réforme du soutien à l'animation et du crédit d'impôt. En 2017, les dépenses en animation ont ainsi atteint 344 millions d'euros, soit +182 millions d'euros supplémentaires par rapport à 2005. Le nombre de studios installés en France est passé en 2016 à 120 et le secteur vise une augmentation, dans les prochaines années, de 30 % de la masse salariale brute du secteur, soit près de 30 millions d'euros.

Par ailleurs, la France bénéficie d'institutions de formation et d'un réseau développé dans le domaine et ouverte à l'insertion sur le marché de l'emploi.

L'installation d'un acteur majeur des nouvelles technologies en France participerait à créer des synergies avec ces différents acteurs et faire face à la concurrence internationale dans le domaine.

La France pionnière dans les technologies de réalité virtuelle et augmentée

La recherche européenne dans ce domaine est concentrée en France (Paris, Laval), au Royaume-Uni (Universités de Londres et de Manchester) et en Allemagne (Berlin et Munich).

La recherche et le développement de ces technologies présentent des domaines d'application variés : santé, application industrielle, histoire, éducation,...

La France se caractérise principalement par une rapidité et une innovation dans l'adoption des technologies par les secteurs industriels clés, une recherche fondamentale développée, des subventions publiques importantes et des structures de coopération nombreuses).

La France bénéficie de centres d'excellence dans le secteur, développant notamment, depuis une vingtaine d'années, des applications industrielles de la réalité virtuelle, allant de la 3D aux applications hyperspécialisées en passant par la conception industrielle. Elle dispose par ailleurs de nombreuses entreprises spécialisées dans la production de films VR, de l'art et des nouveaux médias.

Elle jouit à ce titre d'un vivier d'entreprises et de programmes de formation qui créaient une demande d'utilisation de la réalité virtuelle dans les secteurs industriels (automobile, mode), de l'audiovisuel (TF1, ARTE) ou de la communication et réseaux (SNCF, Orange, etc...).

Par ailleurs, les mesures de soutien et de subventions à l'innovation dans le secteur du high-tech participe au développement de la réalité virtuelle et de la réalité augmentée.

La présence de MackNeXT en France serait un atout majeur pour développer le secteur des nouvelles technologies en comptant sur son territoire d'un des leaders mondiaux de renom dans ce secteur.

Cette implantation permettra de créer des synergies et favoriser les coopérations avec les acteurs français du domaine. Une implantation à la frontière allemande, d'un acteur étranger majeur permettra, par ailleurs, le développement d'un secteur en plein essor et des bases de la création d'un centre économique et technologique nouveau, tournée vers la coopération transfrontalière.

Ainsi, le projet MackNeXT participe au rayonnement et à l'attractivité de l'agglomération strasbourgeoise, de la Région Grand Est et de l'Etat Français, au sein d'un territoire caractérisé par son excellence universitaire, son bassin d'emploi dynamique, son environnement entrepreneurial pragmatique, 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.

II. Retombées positives du projet pour le territoire en terme d'attractivité, de coopération et de rayonnement

1. Retombées économiques

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

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**. Rappelons que le groupe familial Mack International compte aujourd'hui 4 200 employés dont 880 français.

Ce groupe, implanté dans la vie locale du territoire rhénan mène, depuis huit générations, des projets économiques forts, crée des emplois et soutient l'économie locale. Avec le projet MackNeXT à Plobsheim, le groupe familial s'implante pour la première fois sur le territoire français. L'accueil du siège social France et de la filiale de haute technologie sur le territoire métropolitain traduit sur le terrain la volonté de coopération transfrontalière, portée par Mack International et l'Eurométropole de Strasbourg.

Sur la base des études actuelles, le nombre d'emplois indirects (hors emplois induits) peut être évalué à deux pour un.

Par ailleurs, les effets de l'implantation d'une entreprise de renommée internationale aussi bien indirects qu'induits dégagent d'autres valeurs ajoutées par le biais d'intrants et de l'utilisation des revenus. L'addition de ces effets directs et indirects est ainsi plus importante que l'impulsion économique résultant immédiatement de l'implantation, qui se mesure seulement en emplois créés directement.

En outre, l'implantation d'une entreprise provoque une expansion qualitative du marché profitant de l'effet d'agglomération et permettant ainsi d'améliorer la productivité d'un territoire. L'implantation d'entreprises internationales est un exemple de facteurs exogènes qui peuvent influencer le développement économique d'une région, notamment par les connaissances qu'elles diffusent dans le domaine technologique (*La Vie économique – Revue de politique économique 09-2012*).

Le centre de développement et de création média est un outil unique sur le territoire pour dynamiser le marché du divertissement immersif. Il profitera du savoir-faire et du réseau international du groupe Mack dans un marché en pleine essor et dont la demande d'emploi apparait en plein croissance. Le site n'a pas vocation à être ouvert au public. Il ne constitue pas une offre de loisirs sur le territoire de Plobsheim, mais bien un lien de conception et de création d'images animées.

Le site accueillera des équipes de designers et de réalisateurs internationaux durant les périodes de production avec un impact positif direct sur le territoire dans le cadre du tourisme d'affaires.

Il en résultera dès lors, une retombée positive dans le secteur hôtelier, du loisir et du tourisme à l'échelle de la commune Plobsheim (Golf du Kempferhof, restaurants et commerces locaux par exemple) mais aussi de la région strasbourgeoise.

De manière plus globale, les retombées du tourisme d'affaire en Alsace sont estimées à 148 millions d'Euros (hors institutions européennes) et génèrent 2 300 emplois.

Ainsi, selon l'étude de décembre 2015 de l'Agence d'Attractivité d'Alsace (3A) sur les retombées économiques du tourisme d'affaires en Alsace, un congressiste international dépense en moyenne 770 € pour 2,45 nuitées lors d'un congrès à Strasbourg contre 440 € et 1,85 nuitée pour un congressiste français.

2. Synergie entre MackNeXT et les acteurs locaux du territoire

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 : Université de Strasbourg, laboratoire I-Cube, mais aussi les écoles d'ingénieurs (Telecom Physique en tête) et les formations numériques, intégration de stagiaires et de jeunes diplômés ;
- coopérations avec des start-ups du numérique ;
- coopération avec les acteurs de l'image : avec ARTE, par exemple, pionnière dans les co-productions transfrontalières et de la télévision de demain (vidéos à 360°, réalité virtuelle ou encore jeux vidéo).

L'implantation d'un tel acteur sur le territoire aura pour impact d'ouvrir de nouveaux débouchés sur le marché du divertissement pour les acteurs du territoire, de favoriser l'implantation d'un ensemble d'entreprises nouvelles et de fédérer ces acteurs en vue d'un développement commun.

3. Retombées en termes d'image

Le territoire eurométropolitain accueillera :

- le siège français d'un groupe à la renommée internationale, favorisant l'attractivité du territoire ;
- un lieu portant les activités d'innovation du groupe, orientées vers l'avenir, la recherche de nouveaux débouchés et business modèles, renforçant la filière image ;
- un nouvel outil à dimension transfrontalière et internationale : Mack One dispose d'un important réseau tant économique que politique, diplomatique et culturel dans le monde entier, en Allemagne et sur le Bade-Wurtemberg ;
- un exemple de réussite transfrontalière s'inscrivant dans une politique ancienne de coopération et dans une culture fondée sur le bilinguisme franco-allemand et des dialectes à base commune.

Le projet participe en ce sens à la politique nationale, régionale et métropolitaine d'attractivité et d'accueil d'investissements étrangers sur le territoire français.

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

Outre l'intérêt du projet en matière de développement économique, de rayonnement et d'attractivité, l'implantation du siège France de Mack International et de sa filiale MackNeXT est conçue de manière à répondre aux ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière :

- d'aménagement durable et de prise en compte des enjeux écologiques ;
- de résilience, notamment par les enjeux d'adaptation au changement climatique, de transition énergétique.

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 intégrés 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 la logique d'évitement des incidences sur l'environnement plutôt que leur réduction ou leur compensation.

Cette démarche co-construite et souhaitée par le porteur de projet, 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.

Préservation des milieux naturels et gestion économe du foncier

Le périmètre du projet a évolué au fil de la conception du projet pour intégrer les conclusions des études environnementales et garantir la préservation de la fonctionnalité des milieux. L'optimisation du foncier a été recherchée :

- en limitant le périmètre au strict besoin du projet ;
- tout en ménageant une place à la nature au sein du site ;
- et en limitant l'imperméabilisation des surfaces.

Initialement prévu sur environ 1,7 ha mais avec un parti d'aménagement qui portait atteinte à la qualité et à la fonctionnalité d'un corridor écologique (plan A ci-après), il a été étendu à une emprise d'environ 3,7 ha pour permettre la préservation du corridor écologique en question (plan B ci-après) pour finalement être circonscrit à environ 2,9 ha et optimiser la consommation foncière (plan C ci-après).



Évolution du périmètre du projet (source : MackNeXT, 2020)

Des mesures conservatoires concernant les milieux naturels, sont proposées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole. Une traduction réglementaire des principes d'aménagement visant à améliorer la fonctionnalité écologique de la partie sud du site est également édictée.

Par ailleurs, le porteur de projet s'engage dans la mise en œuvre de mesures d'aménagement et de construction favorables à la biodiversité. Ces éléments sont détaillés dans la note d'accompagnement jointe au présent dossier.

La réalisation du projet et la volonté de garantir le fonctionnement écologique induit une consommation de terres agricoles à hauteur de 3,15ha au total. Minimale à l'échelle de la commune ou encore de l'Eurométropole, celle-ci impacte néanmoins l'activité économique agricole. Afin d'accompagner au mieux les agriculteurs concernés, le porteur de projet a signé une convention avec la Chambre d'Agriculture d'Alsace, la SAFER et la commune de Plobsheim. La libération des terres a été concertée dans le cadre de ce conventionnement.

Adaptation au changement climatique

Les enjeux en matière d'adaptation au changement climatique sont développés à trois niveaux distincts :

- L'imperméabilisation des espaces est réduite : réduction des surfaces extérieures artificialisées au strict nécessaire, part d'espace de pleine terre importante et revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales privilégiés ;
- L'aménagement et la gestion des espaces de pleine terre fait l'objet d'une attention particulière : les espaces extérieurs sont conçus de manière à créer une zone tampon entre la ripisylve préservée et les futurs bâtiments. Ils seront plantés de manière diversifiée, présenteront trois strates (arborée, arbustive et herbacée). Les essences

plantées s'inscriront dans la palette végétale typique du ried rhénan. Leur entretien fera l'objet d'une gestion différenciée, respectueuse du cycle des végétaux ;

- Les bâtiments sont conçus de manière à respecter le lieu : leur emprise est limitée, leur volumétrie est pensée de telle manière à s'intégrer dans le paysage environnant les matériaux durables seront privilégiés.

Transition énergétique

En matière de transition énergétique, la sobriété énergétique est recherchée par :

- une bonne performance thermique des bâtiments ;
- la prise en compte des principes de bio-climatisme dans l'architecture des constructions ;
- le recours aux énergies renouvelables pour les besoins en chaleur.

La mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg traduit ces ambitions au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation, la définition d'une zone spécifique (IAUY) dans laquelle des règles spécifiques sont édictées en matière d'adaptation au changement climatique et à la transition énergétique.

Les éléments ci-après viennent préciser sa démarche et les mesures prises en faveur de l'environnement, du cadre de vie, de l'activité agricole et de la transition énergétique, notamment.

E - Prise en compte des enjeux environnementaux

I. Etat initial de l'environnement

1. Méthode

Dans le cadre du projet de mise en réseau du champ captant de Plobsheim, des études environnementales sur la partie Nord du site du projet ont été mandatées par l'Eurométropole de Strasbourg et réalisées par le bureau d'études Ecolor en septembre 2017. Le porteur de projet a engagé une mise à jour de cette étude en octobre 2018 puis en février 2019, afin qu'elle couvre l'ensemble du périmètre du projet.

L'étude sur la partie Nord du site s'est déroulée sur un cycle complet, permettant de suivre l'évolution des habitats biologiques en fonction des saisons et des mois. Cette démarche a permis au porteur de projet d'avoir une connaissance fine des enjeux environnementaux afin de les prendre en compte de la meilleure façon dans le cadre du développement de son projet.

Par ailleurs, un premier diagnostic a également été réalisé par le bureau d'études Ecolor sur la partie Sud du projet au mois de mai 2019. Il a été complété par une étude réalisée sur un cycle complet, dont les conclusions ont été rendues au mois de mai 2020.

Ces études ont permis d'identifier les différents enjeux environnementaux liés à l'élaboration du projet. Elles sont jointes au dossier d'enquête publique pour la bonne information du public. Les conclusions présentées pour les deux parties du site sont synthétisées ci-après dans la présente note.

2. Conclusions des études environnementales

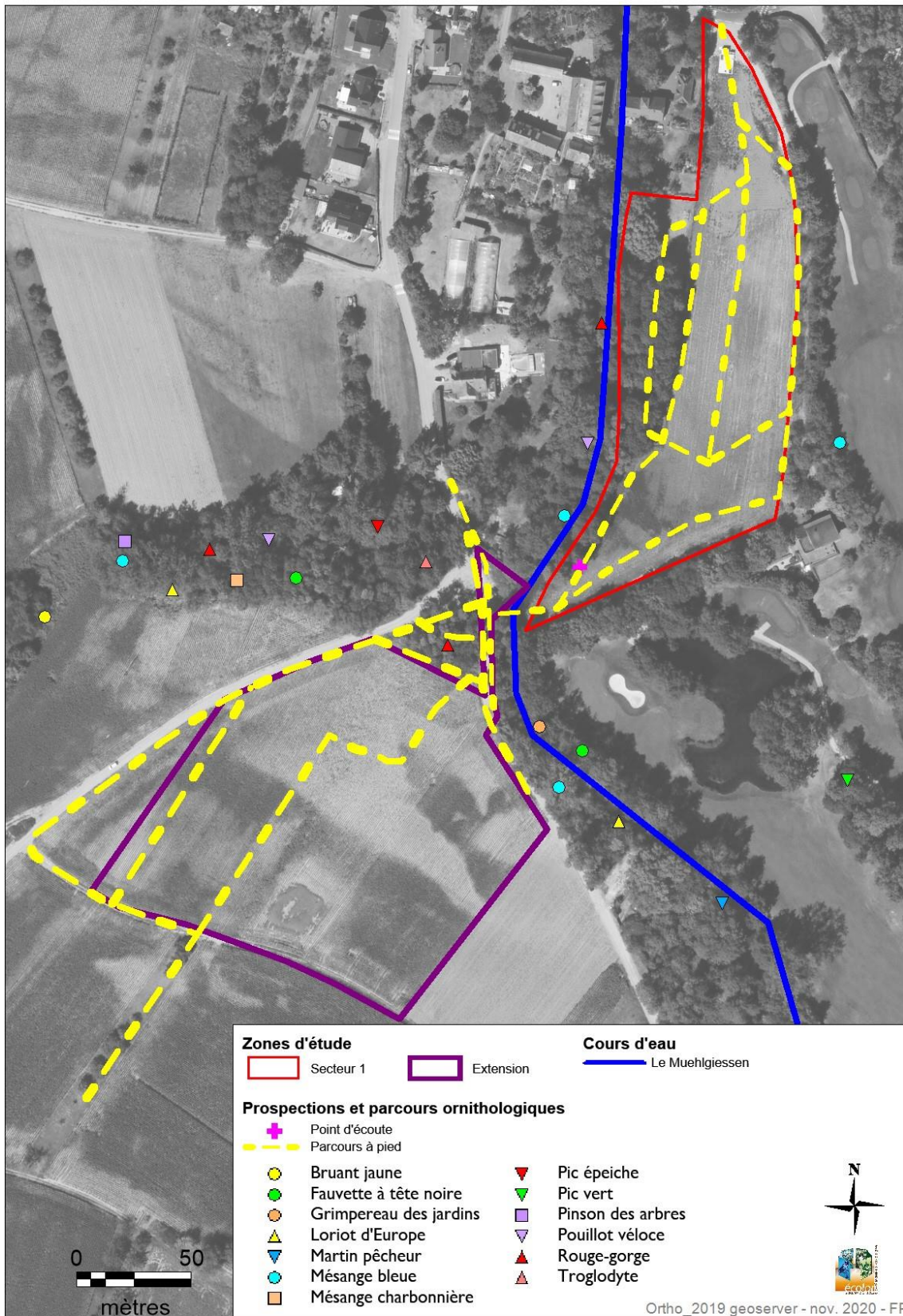
a) Enjeux environnementaux sur la partie Nord du projet

Enjeux liés à l'expertise faune

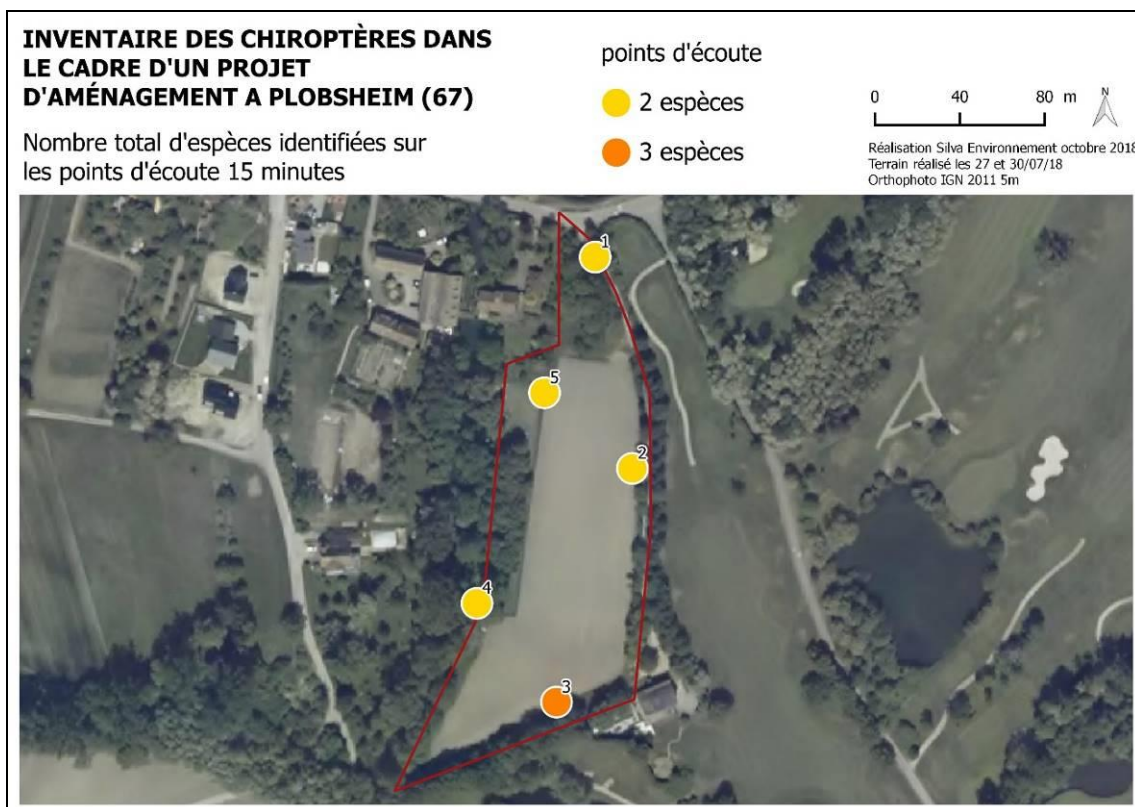
Les observations du bureau d'études ont permis de mettre en avant la présence :

- d'un lézard protégé (lézard des murailles ou lézard des souches) en effectif très faible. Ils se situent dans la friche en partie Nord du site, leur installation est a priori récente et ultérieure au déboisement ;
- d'une avifaune commune dans la ripisylve, composée en partie d'espèces protégées ;
- de chiroptères dans la ripisylve et dans le cordon boisé au Sud, composés en partie d'espèces protégées.

En dehors de la ripisylve et des lisières arborées, le périmètre d'étude est recouvert principalement de labours jouant un rôle négatif dans la continuité écologique et ne présentant pas d'enjeux particuliers.



Carte de localisation des espèces avifaunes (source : étude Ecolor, 2020)



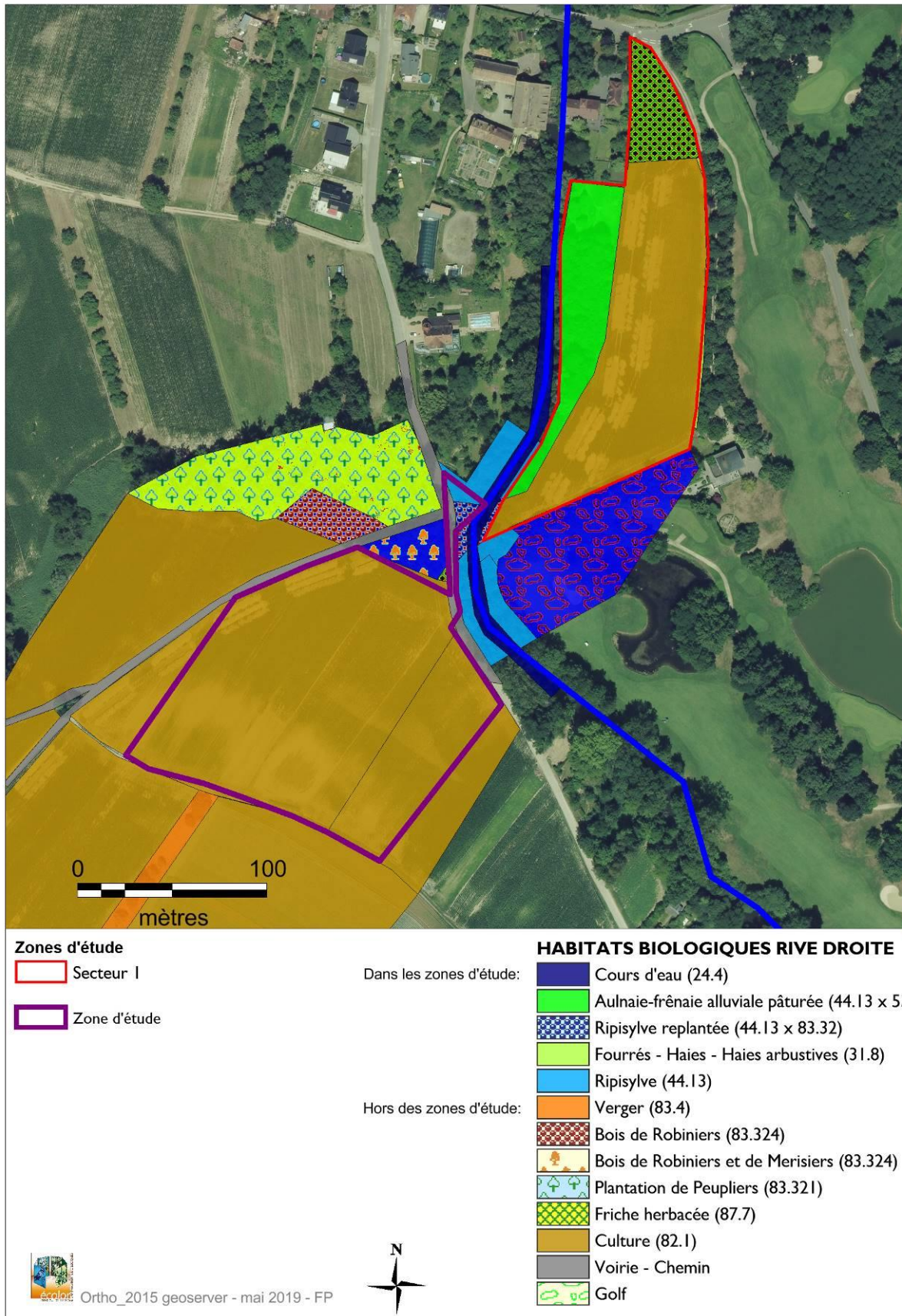
Carte de localisation des espèces de chiroptères (source : étude Ecolor, 2020)

Enjeux liés à l'expertise flore

L'essentiel du site est occupé par de la culture céréalière n'ayant pas d'intérêt écologique. En frange Ouest du site le long de la ripisylve, on trouve un habitat d'intérêt européen protégé au titre de la directive habitat : l'Aulnaie Frênaie alluviale, typique d'une zone humide, et qui constitue un habitat caractéristique de ce type de milieu.

L'état de conservation de ce boisement est considéré comme moyen. La qualité des boisements est intéressante et les espaces non arborés constituent, pour leur part, peu d'intérêt au regard de l'usage actuel des sols.

De manière générale, les investigations de terrain n'ont mis en évidence aucune espèce végétale patrimoniale ou protégée.



Carte de localisation des habitats biologiques sur l'ensemble du site du projet (source : étude Ecolor, 2020)

Néanmoins, le projet veillera à ne pas porter atteinte à l'Aulnaie Frénaie identifiée en bordure Ouest de la partie Nord. Cet engagement est traduit dans les dispositions réglementaires proposées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

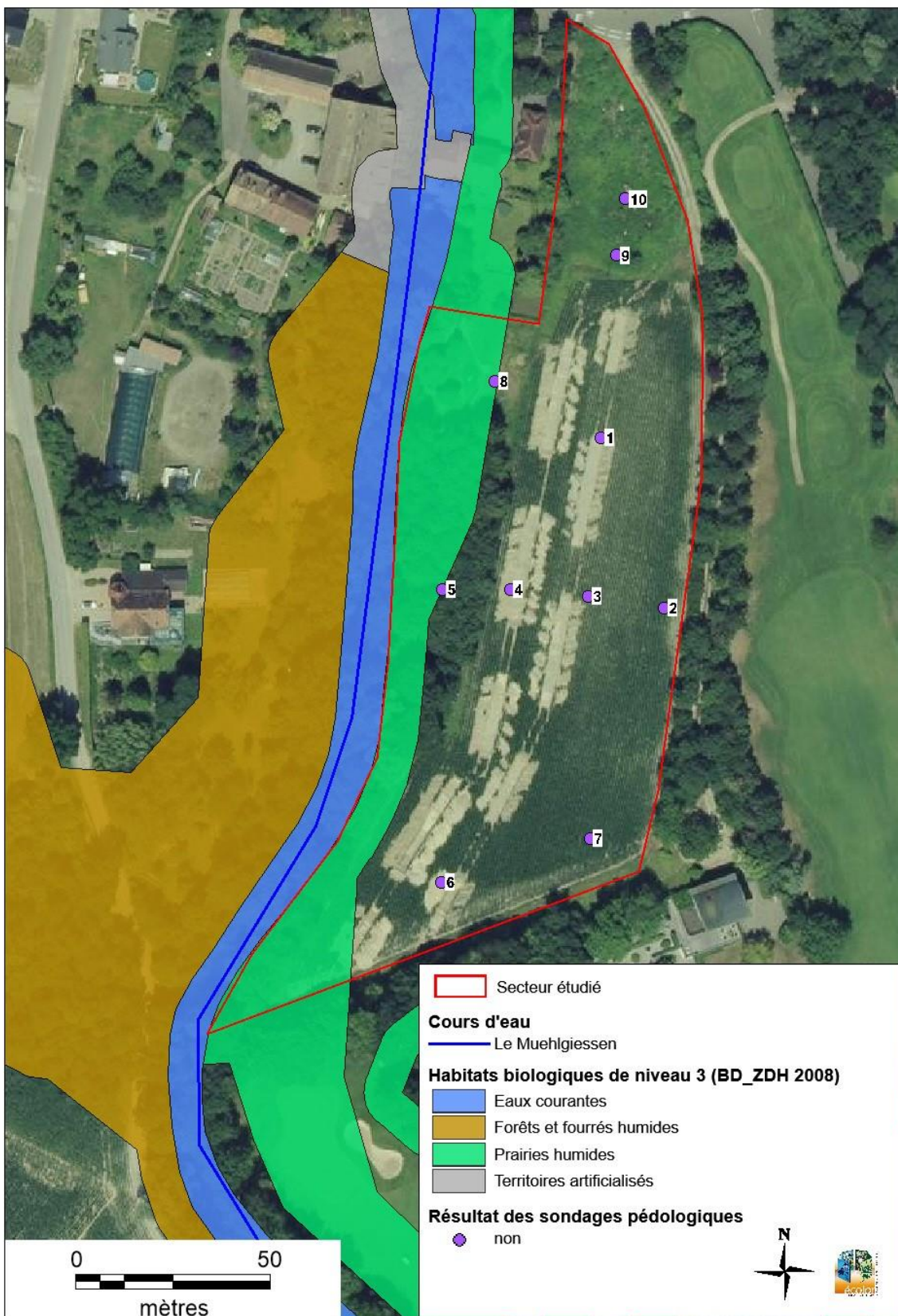
Enjeux liés à l'expertise zones humides

Une expertise zone humide a été engagée en octobre 2018 afin d'intégrer les enjeux en la matière dès la conception du projet. Elle a été réalisée sur la base du protocole proposé par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié dans un arrêté daté du 27 février 2017, et sur la base des critères alternatifs de définition des zones humides contenus à l'article L211-1 du Code de l'environnement., modifié par la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019.

Les conclusions de l'expertise se basent sur les critères pédologiques. Les analyses des profils de sol démontrent que tous les sondages pédologiques (10) réalisés ont été effectués dans un sol non humide, d'après les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 (dominance de sable, sans engorgement).

La partie Nord du site ne comporte donc aucune zone humide au regard des seuls critères pédologiques. Néanmoins, l'habitat typique de zone humide constitué par l'Aulnaie-Frénaie caractérise les espaces occupés par la ripisylve de zones humides.

Comme indiqué précédemment cet espace végétalisé est préservé dans le cadre du projet. Le porteur de projet applique la logique d'évitement : le parti d'aménagement évite la dégradation et la destruction de l'Aulnaie-Frénaie.



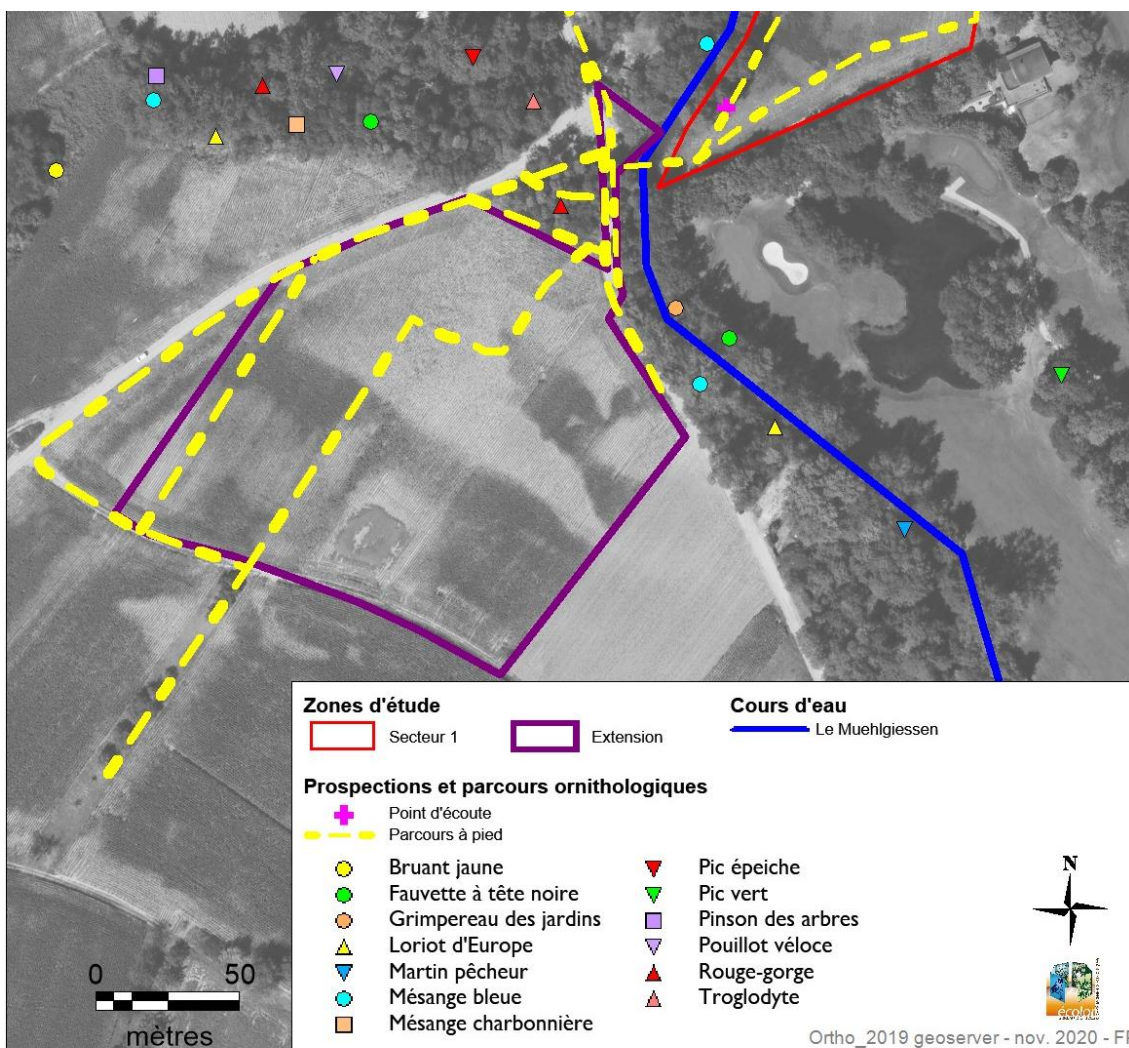
Carte de localisation des sondages pédologiques sur la partie Nord du projet (source : étude Ecolor, 2020)

b) Enjeux environnementaux sur la partie Sud du projet

Enjeux liés à l'expertise faune

L'étude n'a observé aucune espèce protégée sur les terres cultivées de la partie Sud du site du projet. Cependant, les boisements le long du cours d'eau déjà dégradés et les plantations forestières riveraines hébergent quelques passereaux nicheurs.

Ces espaces sont préservés dans le cadre du projet lorsqu'ils sont inclus dans le périmètre de projet. Ceux situés en bordure de celui-ci font l'objet de trame graphique au PLU.



Extrait de carte de localisation des espèces avifaunes sur la partie Sud du projet (source : étude Ecolor, 2020)

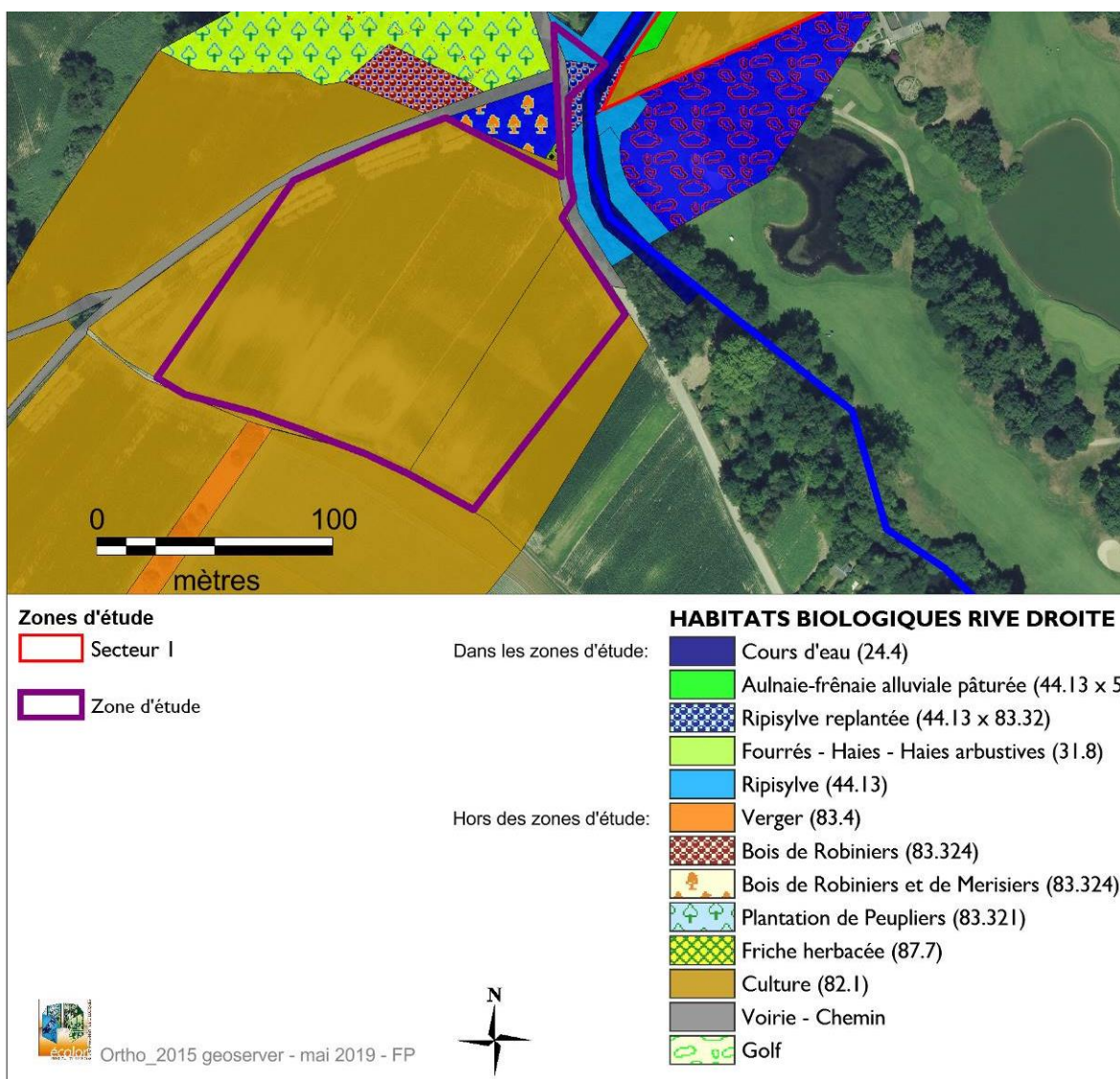
Enjeux liés à l'expertise flore

L'ensemble de la partie Sud du site du projet se limite à des terres agricoles, les incidences sur le compartiment biologique sont très faibles voire nulles. En effet, les terres agricoles ne correspondent pas à un habitat biologique déterminant et aucune espèce végétale protégée ou patrimoniale n'y est présente.

Par ailleurs, l'étude relève l'existence d'un impact limité au droit du franchissement du Muehlgiessen, dans le sens où les travaux nécessaires à la création de la passerelle seront réalisés au sein de l'espace concerné par les travaux liés au passage de la canalisation liée au champ captant.

Cependant, l'étude relève qu'un impact est possible sur les petits passereaux protégés au niveau des espaces boisés et préconise que les espaces boisés soient évités dans le cadre du projet.

L'ensemble de ces espaces boisés sont situés en dehors du périmètre de l'opération. Le projet ne les dégrade pas. Ils seront confortés par le corridor végétalisé créés en bordure de site, dans le cadre du projet.



Extrait de carte de localisation des habitats biologiques sur la partie Sud du projet (source : étude Ecolor, 2020)

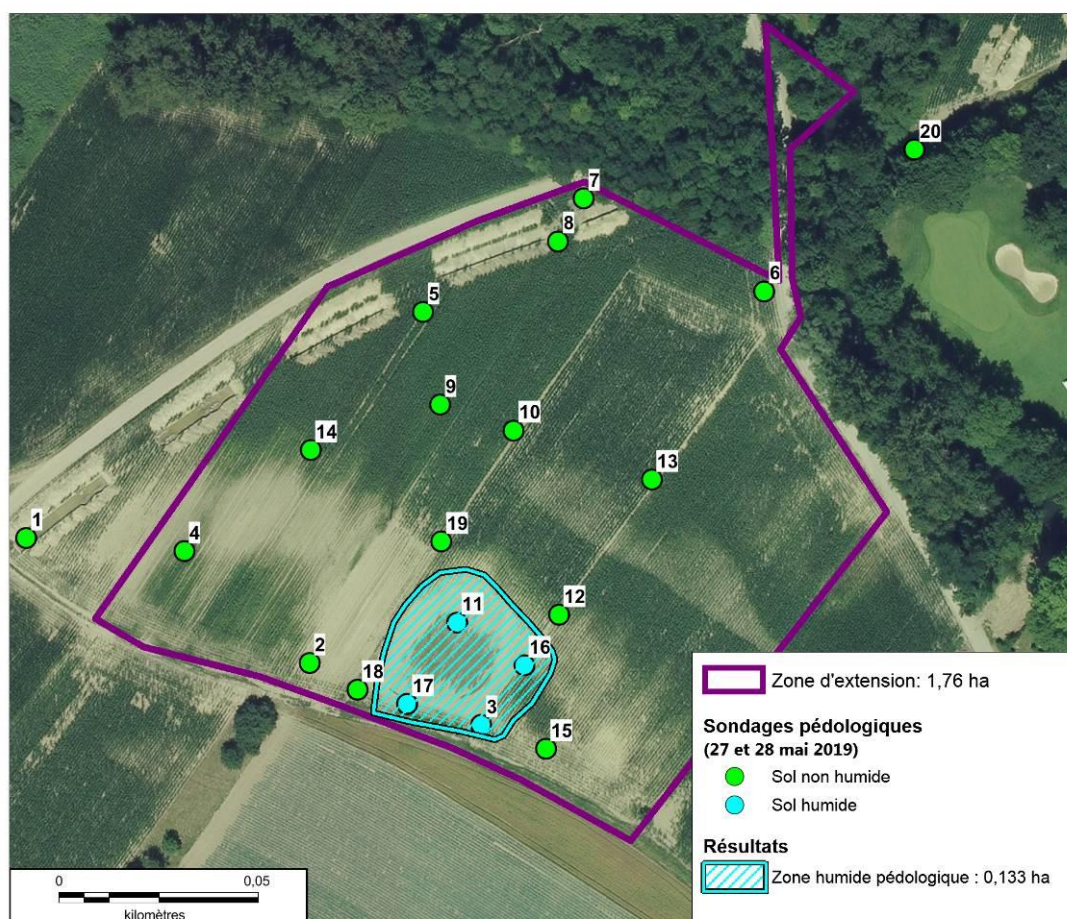
Enjeux liés à l'expertise zones humides

L'expertise zones humides sur la partie Sud du site du projet a de la même façon été réalisée sur la base du protocole proposé par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié dans un arrêté daté du 27 février 2017, et sur la base des critères alternatifs de définition des zones humides contenus à l'article L211-1 du Code de l'environnement, modifié par la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019. Ainsi, 20 sondages pédologiques ont été réalisés à cette fin sur le site.

De même que pour la précédente étude, les conclusions de l'expertise se basent sur les critères pédologiques. Les analyses des profils de sol démontrent que la majeure partie des sondages réalisés ont été effectués dans un sol non humide, d'après les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 (dominance de sable, sans engorgement).

L'analyse a montré l'existence d'une cuvette d'une surface d'environ 13 ares qui favorise la stagnation d'eau. Sa formation s'explique par l'aménagement en léger remblai par rapport aux champs, du chemin situé au Sud-Est de la zone qui empêche l'évacuation de l'eau, créant ainsi artificiellement une zone humide.

L'ensemble des résultats de l'étude est visible sur la carte ci-après.












Carte de localisation des sondages pédologiques sur partie du Sud du projet (source : étude Ecolor, 2020)

3. Présentation des enjeux environnementaux au regard du cadre réglementaire

Enjeux environnementaux au sens du SRCE, du SCOTERS et de la Trame verte et bleue du PLU

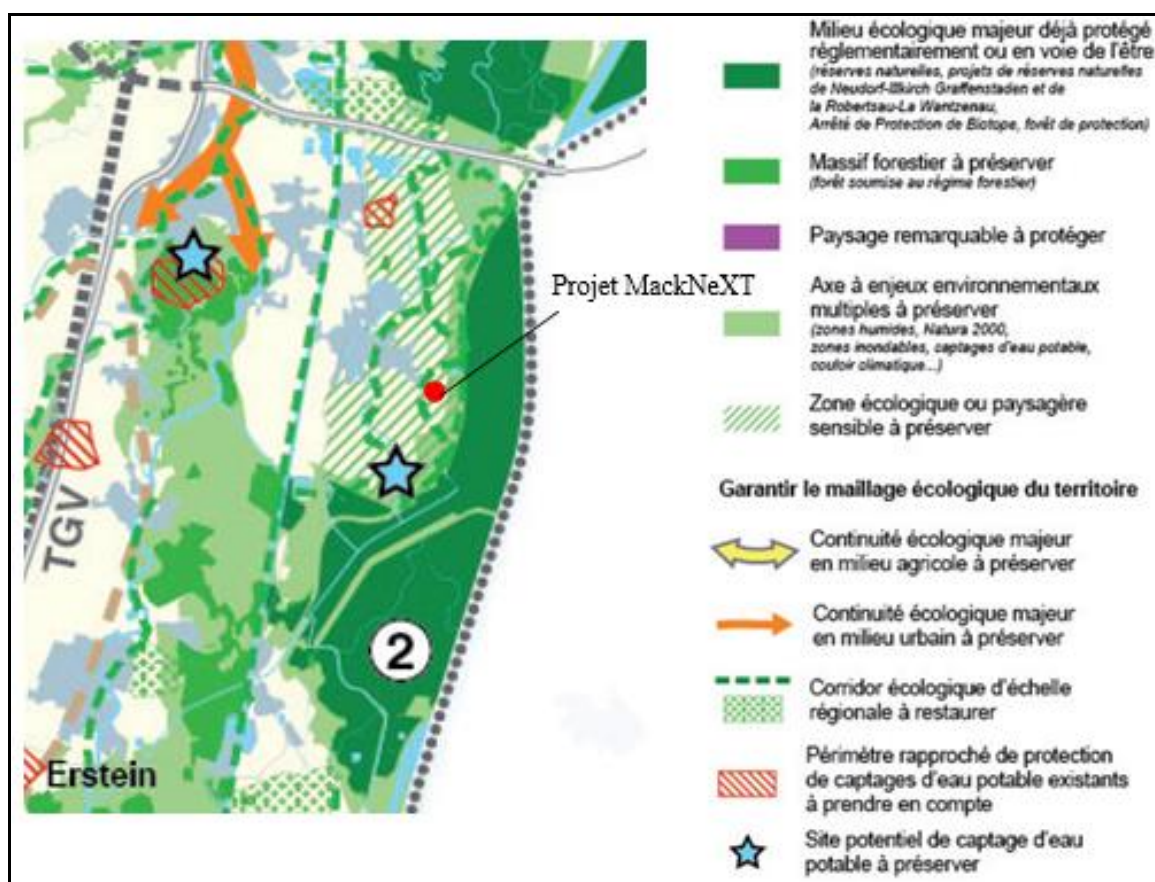
Le site d'étude est concerné par le passage du corridor régional à restaurer C134 référencé au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), retranscrit dans le SCOTERS et le PLU.

Corridors écologiques régionaux		à préserver	à remettre en bon état (1)
Terrestres	corridors (3)		 (2)
	axes de passage préférentiels pour la faune dans le massif vosgien		
Cours d'eau	classés au titre de l'article 214-17 du code de l'environnement, listes 1 et 2 importants pour la biodiversité potentiellement mobiles		
			
			



Extrait de la carte des objectifs de maintien ou de remise en bon état de la fonctionnalité des éléments de la Trame Verte et Bleue du SRCE

Il se situe donc dans une zone écologique ou paysagère sensible à préserver au sens du SCOTERS.



Extrait de la page 14 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOTERS

Au sens du PLU également, le site se situe en corridor écologique identifié dans l'OAP Trame verte et bleue. Les aménagements n'y sont pas proscrits, mais des prescriptions particulières s'imposent au projet (prise en compte des qualités environnementales des sites, concevoir des aménagements qui soient support de biodiversité, etc).

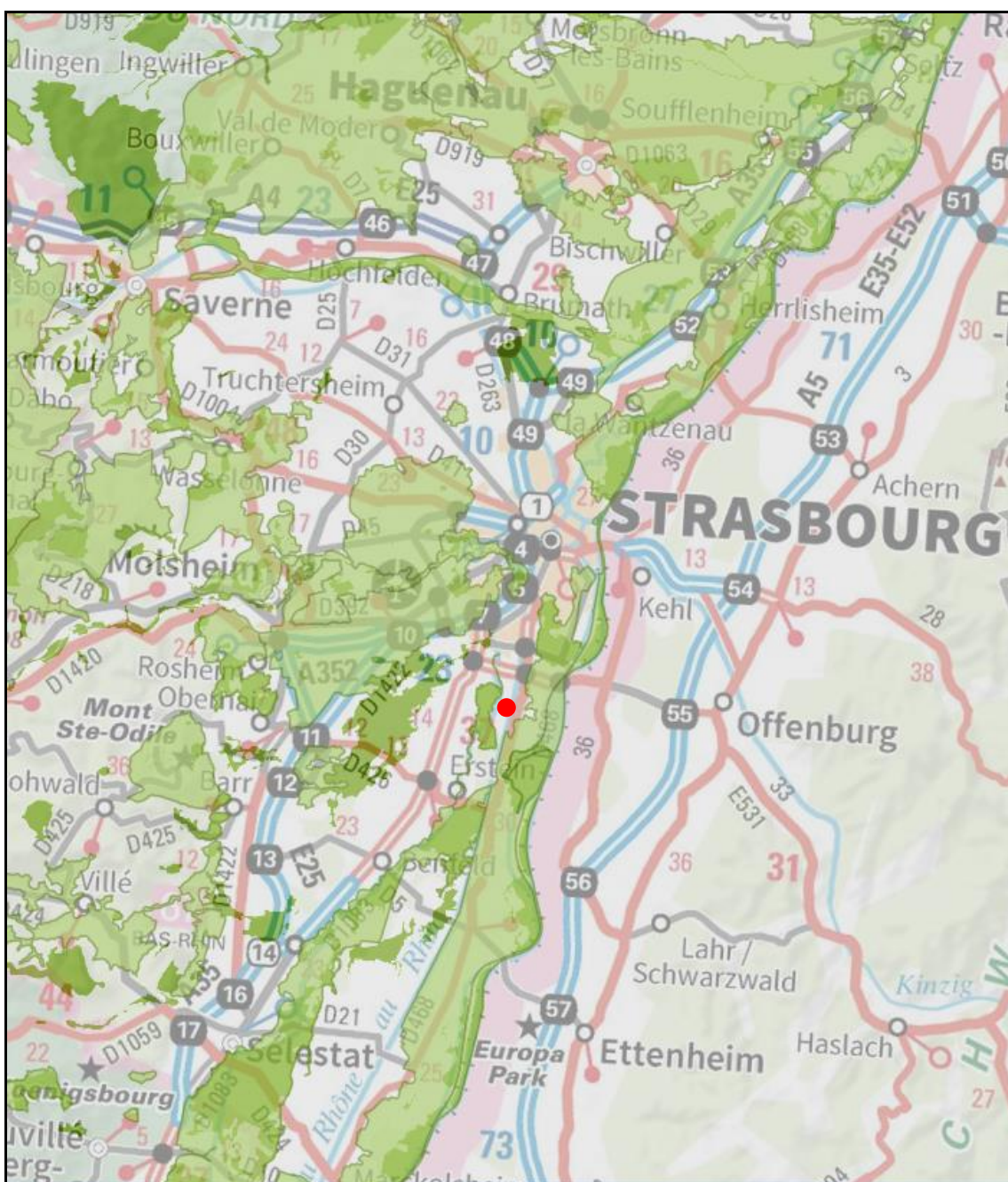


Extrait de la trame verte et bleue de l'Eurométropole de Strasbourg (source : Eurométropole de Strasbourg, 2020)

Enjeux environnementaux au sens des périmètres d'inventaire, de gestion et de protection

a) Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le projet se situe au sein de la ZNIEFF n°420014529 de type 2 intitulé « Ancien lit majeur du Rhin en rive gauche, de Village-Neuf à Strasbourg » et à proximité de la ZNIEFF n°420014524 de type 2 intitulée « Cours et îles du Rhin, de Vogelgrun à Strasbourg ». Aucune ZNIEFF de type 1 n'est présente à moins de 1 km, dans ce cadre le projet ne doit pas faire l'objet d'un dossier d'incidence.



Carte de localisation des ZNIEFF de type 1 en « vert foncé » et type 2 en « vert clair » (source : Géoportail, 2020)

b) Hamster

Le périmètre du projet ne fait pas partie des Zones de Protection Stricte du Hamster. Les zones à enjeux « Hamster » les plus proches se situent près de Geispolsheim soit à 9 km du périmètre du projet.

c) Site Natura 2000

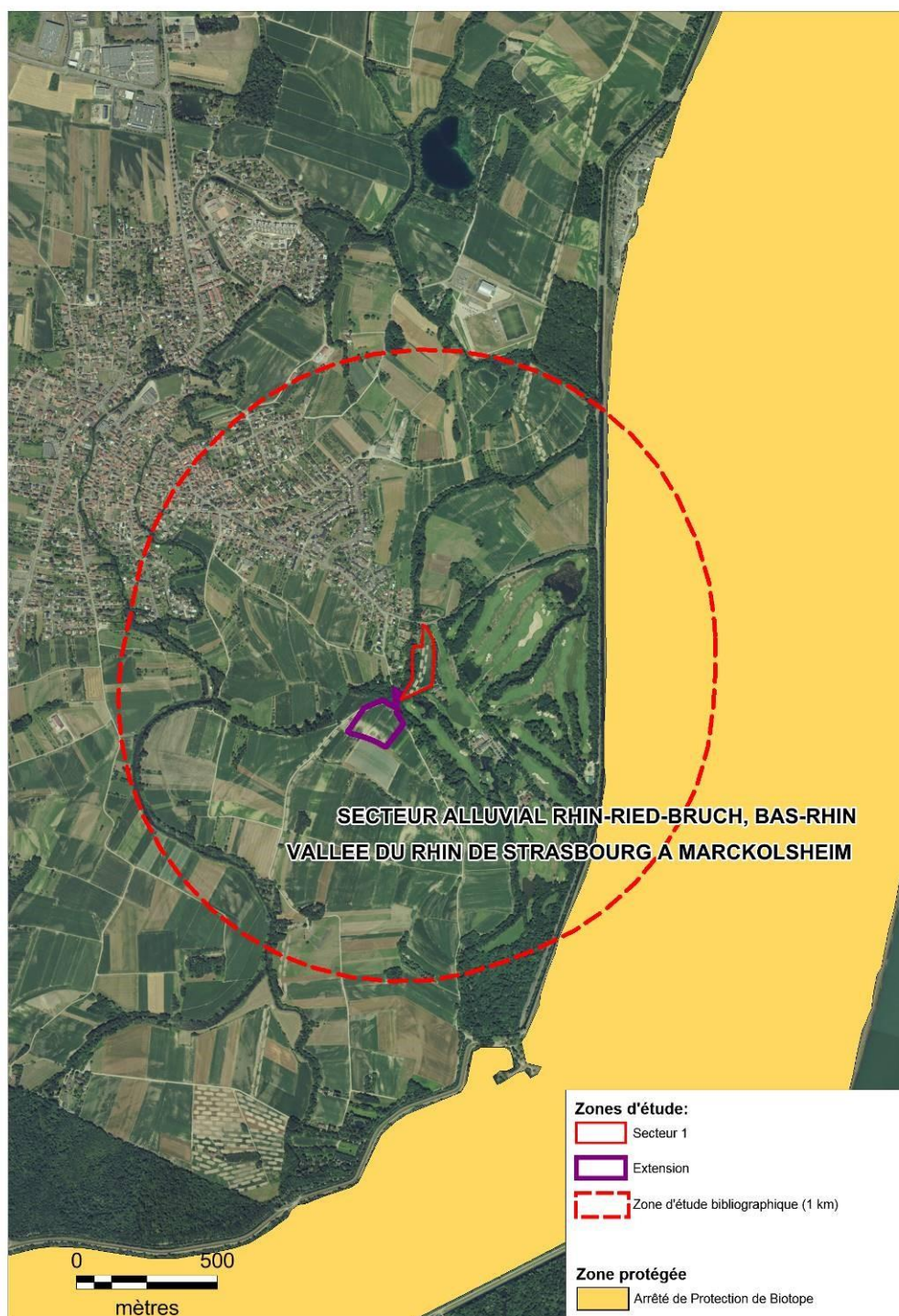
La zone projet ne recoupe aucun site Natura 2000. Deux sites se trouvent à moins de 1 km mais n'ont pas d'impact sur le développement du projet.



Carte de localisation des sites Natura 2000 (source : étude Ecolor, 2020)

d) Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope

La zone de projet se situe à environ 600 m de la zone protégée par l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope du Plan d'eau de Plobsheim du 20 décembre 1990. Il n'y a aucun autre périmètre de protection réglementaire ou foncière à moins de 1 km : Réserve Naturelle Régionale, Réserve Naturelle Nationale, Site du Conservatoire des Sites Alsaciens, etc.



Carte de localisation des zones protégées par Arrêté de Protection de Biotope (source : étude Ecolor, 2020)

II. Prise en compte des enjeux environnementaux au sein du projet

1. Prise en compte des enjeux identifiés par l'état des lieux

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

- la préservation de la ripisylve localisée le long du cours d'eau du Muehlgiesen, sur la frange Ouest de la partie Nord du site ;
- la préservation du corridor écologique formé par le cours d'eau du Muehlgiesen et sa ripisylve ;
- la préservation de l'habitat du lézard des murailles, de l'avifaune et de chiroptères localisés à proximité directe ou au sein de la ripisylve.

L'objectif du porteur de projet est de prendre l'ensemble des mesures d'évitement nécessaire au respect des caractéristiques environnementales et au fonctionnement écologique du site.

2. Prise en compte des enjeux liés au cours d'eau du Muehlgiesen

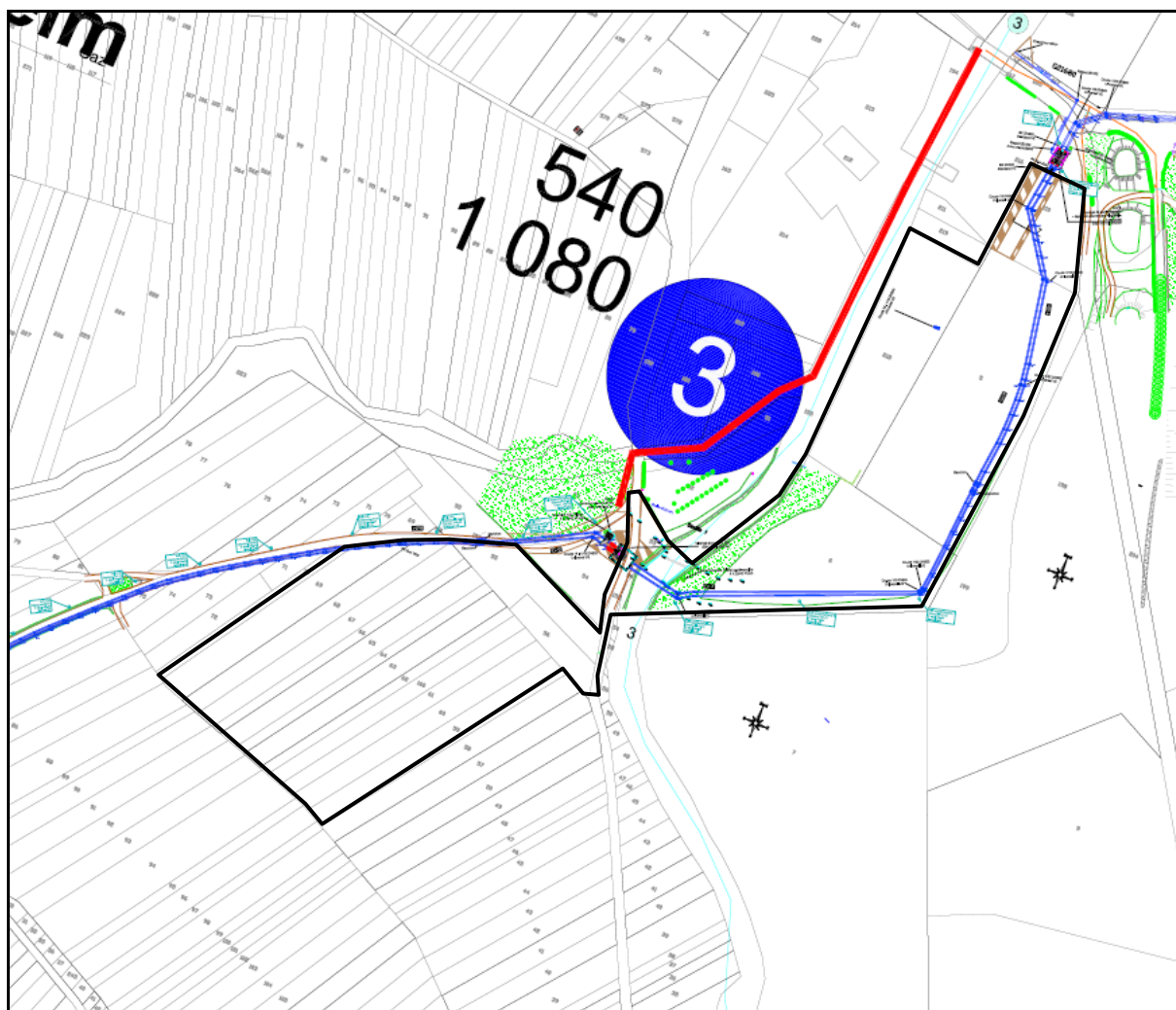
Afin de répondre à ces enjeux environnementaux, le porteur de projet prévoit :

- de préserver la végétation de la ripisylve, et de n'y implanter aucun bâtiment ;
- de maintenir la ripisylve le long du cours d'eau et d'aménager la passerelle piétonne, qui relie les deux parties du site, de sorte à garantir la continuité du corridor écologique ;
- d'aménager des zones de refuge pour garantir la survie du lézard des murailles et de mettre en place un dispositif d'éclairages adapté pour garantir la présence de l'avifaune et de chiroptères au sein des espaces arborés pré-existants.

La réalisation d'une passerelle entre les deux parties du projet visent à favoriser les déplacements en modes actifs entre les bureaux, le studio et la résidence créative.

Son implantation a été définie de façon à répondre à la logique d'évitement.

La passerelle est positionnée au droit du passage de la canalisation liée au champ captant, illustrée en bleu ci-dessous. Le choix de cette implantation évite l'abattage d'arbres constitutifs de la ripisylve.



Extrait du plan de recollement de la canalisation liée au champ captant de Plobsheim (source : Eurométropole de Strasbourg, 2020)

La création du champ captant de Plobsheim ainsi que sa mise en réseau ont été déclarées d'utilité publique par arrêté préfectoral du 9 juillet 2014.

Les travaux ont été réalisés, après étude d'impact et arrêté préfectoral de défrichement du 27 août 2014. Ce dernier autorise les travaux de défrichement sur une bande de 30 mètres de part et d'autre de son implantation.

Une surface de 4,70 ares a été déboisée pour permettre le passage de la canalisation au droit du site du projet MackNeXT dans le cadre du projet de champ captant.

Ce défrichement fait l'objet de mesures compensatoires inscrites dans l'arrêté préfectoral de défrichement. Cet espace est amené à rester déboisé pour des questions de gestion et d'entretien de la canalisation de mise en réseau.

Le positionnement de la passerelle au droit du passage de la conduite permet d'éviter les incidences supplémentaires sur la fonctionnalité du cours d'eau et sa végétation rivulaire.



Photographies de la zone d'implantation de la future passerelle (source : Eurométropole de Strasbourg, novembre 2020)

Conformément aux exigences réglementaires, le projet MackNeXT fera l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Il est nécessaire pour réaliser la passerelle.

Les principes d'aménagement définis dans le cadre du projet respectent les objectifs du SRADDET en matière de continuité écologique.

L'aménagement d'une passerelle piétonne sera conçue de manière à n'entraîner aucune modification sur le fonctionnement du cours d'eau. La continuité écologique du cours d'eau et de la végétation rivulaire est assurée à différents niveaux.

La passerelle devra rester étroite pour ne pas créer une rupture dans la continuité arborée de la ripisylve, préjudiciable aux espèces animales.

Les appuis de cette passerelle devront être positionnés en retrait de la berge afin de ne pas stériliser la berge au contact du cours d'eau. Aucun appui intermédiaire dans le lit de la rivière ne sera nécessaire.

Un tirant d'air de l'ordre de 1,5 m au-dessus du niveau de l'eau devra assurer la continuité pour les oiseaux d'eau.



Plan de zonage règlementaire B – Zone de remontée de la nappe phréatique – PPRi de l'Eurométropole de Strasbourg
(source : Direction des Territoires du Bas-Rhin)

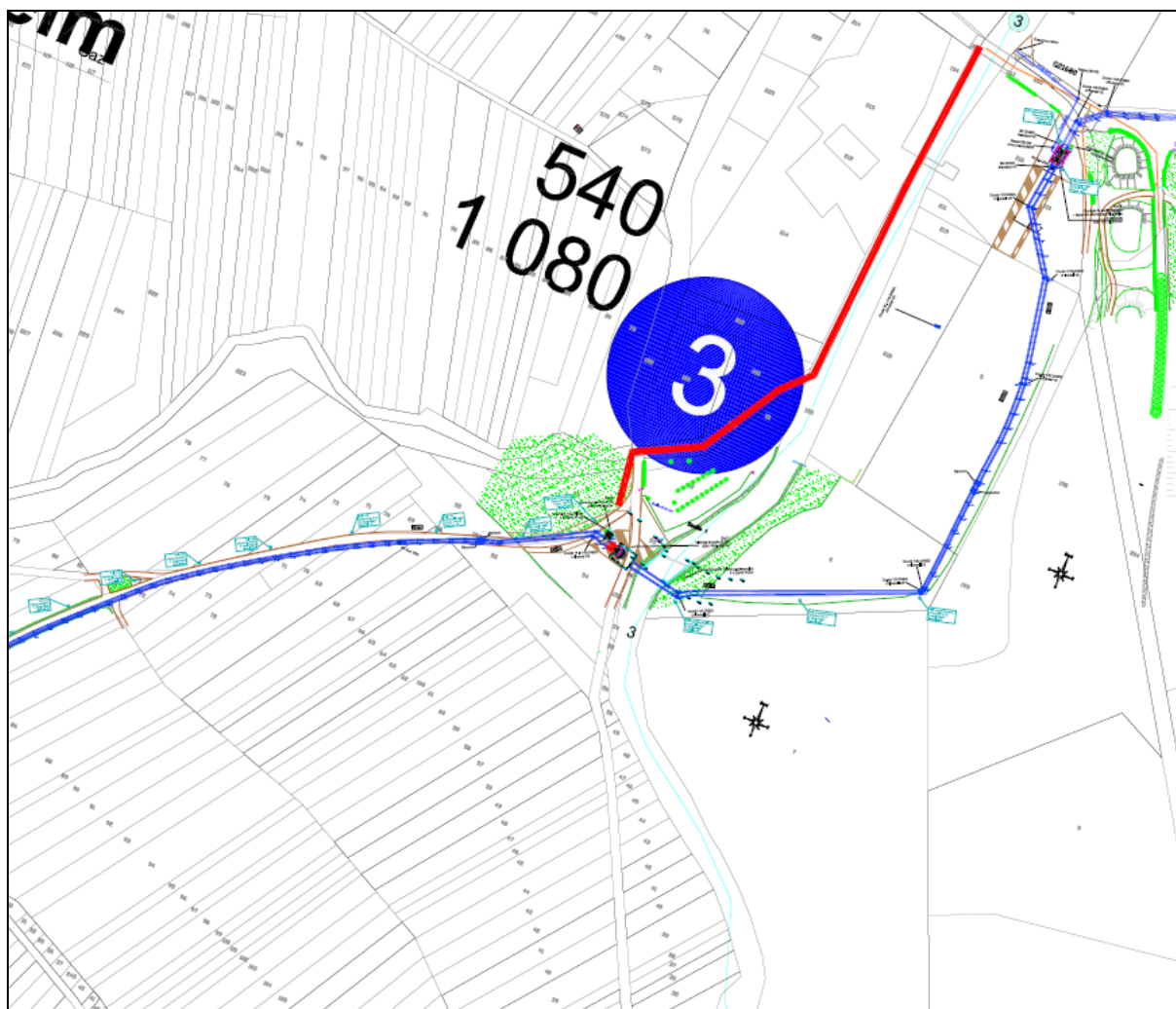
4. Prise en compte des enjeux liés au champ captant de Plobsheim

Le site du projet est concerné par le passage d'une canalisation d'eau liée au champ captant de Plobsheim. La création du champ captant de Plobsheim et sa mise en réseau ont été déclarées d'utilité publique par arrêté préfectoral du 9 juillet 2014.

Sa réalisation a été entreprise afin de créer et de permettre l'exploitation d'une nouvelle source d'eau potable pour la population de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle répond à la nécessité de diversifier ses sources d'approvisionnement en eau potable et d'assurer ainsi la sécurisation de la couverture totale et permanent de ses besoins actuels et futurs en eau potable.

Afin de garantir le fonctionnement de la canalisation et son entretien, le projet prévoit :

- de ne pas implanter de bâtiment au droit de la canalisation ;
- d'aménager la passerelle piétonne de sorte à permettre l'entretien de la canalisation et de réduire au maximum l'impact des fondations de la passerelle sur la canalisation, par l'utilisation de micropieux par exemple.



Extrait du plan de recellement de la canalisation liée au champ captant de Plobsheim (source : Eurométropole de Strasbourg, 2020)

5. Prise en compte des enjeux liés au Plan Climat Air Energie du Territoire (PCAET)

Le PCAET de l'Eurométropole de Strasbourg a été adopté en conseil, en décembre 2019.

Le projet, destiné aux activités tertiaires en lien avec l'innovation et les hautes technologies, s'engage à suivre les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière d'adaptation au changement climatique et de transition énergétique.

Le maître d'ouvrage souhaite suivre une démarche d'excellence écologique de la construction. Elle se décline sous plusieurs aspects mis en œuvre tout au long du projet.

La volonté du maître d'ouvrage est de réduire les impacts environnementaux de ses bâtiments, c'est pourquoi l'ensemble des constructions respecteront les stratégies et concepts du bio climatisme :

- recours aux énergies renouvelables ;
- stratégie du chaud : consiste à capter un maximum d'apports gratuits, stocker l'énergie, et réduire au maximum les déperditions de chaleur dans le but de diminuer les consommations pour le chauffage ;

- stratégie du froid : se protéger au maximum des apports de chaleur, minimiser les gains internes, et dissiper la chaleur intérieure dans le but de garantir le confort des occupants en été sans recours à la climatisation ;
- stratégie de l'éclairage naturel : faire bénéficier les occupants d'un maximum de lumière naturelle dans le bâtiment, qui est plus confortable.

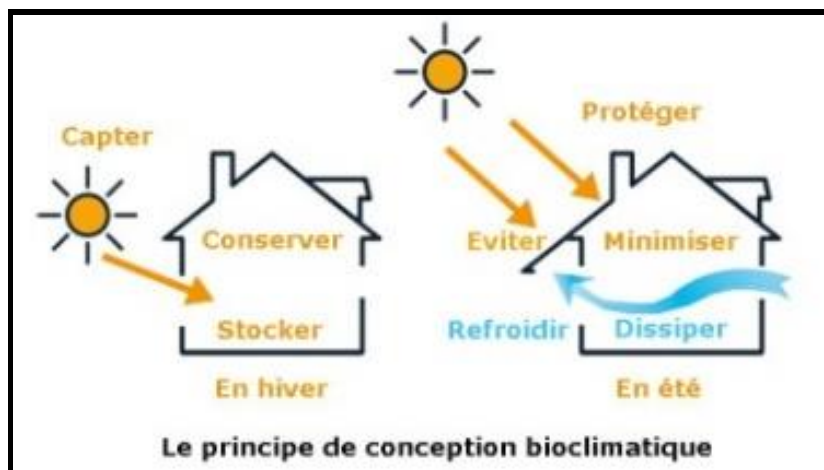


Schéma expliquant le principe de conception bioclimatique (source : Marine Bezia, architecte)

Les bâtiments seront de surcroît étanches à l'air, ce qui permettra de réduire les sensations d'inconfort par l'intermédiaire de parois froides.

Par ailleurs, les bâtiments s'intégreront dans l'environnement immédiat. Ils recourront à une large part de matériaux naturels (bois, pierre, ...) et seront issus de filières gérées durablement.

Le chantier sera à faibles nuisances. Un chantier respectueux de l'environnement est le prolongement naturel des efforts de qualité environnementale mis en place lors de la conception. Tout chantier génère des nuisances sur l'environnement proche, l'enjeu d'un chantier propre est de limiter ces nuisances au bénéfice des riverains, des intervenants, des occupants et de l'environnement. La gestion des déchets de chantier des travaux publics est un enjeu de taille puisqu'elle vise à réduire la mise en décharge des seuls déchets ultimes et à économiser les ressources de matériaux non renouvelables, en développant autant que possible le recyclage et la valorisation des déchets.

Afin de limiter les déchets de chantier produits, de préserver l'environnement ainsi que les espaces intérieurs, les matériaux choisis auront un impact environnemental (emballages, ...) et sanitaire limité.

L'environnement intérieur sera sain et confortable pour les usagers. Les caractéristiques des matériaux et leurs éventuels labels ou certifications ainsi que leur fiche de données environnementales et sanitaires (FDES) seront étudiés. Ils permettront de limiter les émissions de particules et substances polluantes dans l'air ambiant.

6. Prise en compte des enjeux en matière de consommation foncière

La préservation d'espaces agricoles et naturels à l'échelle de la métropole est l'une des orientations générales sur laquelle le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est fondée.

Pour rappel, 53% du territoire métropolitain est classé en zones agricoles et naturelles inconstructibles au PLU. Au travers de ce classement, l'Eurométropole de Strasbourg a pour objectif de :

- limiter l'étalement urbain et ses incidences sur le fonctionnement global du territoire ;
- préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire dans toutes ses composantes (préservation de zones d'expansion des crues, des continuités écologiques, d'habitats favorables à la biodiversité, ...)
- préserver des espaces dédiés à l'activité économique agricole, et permettre le développement de l'agriculture de proximité ;
- offrir des espaces de nature, de loisirs et de détente aux habitants à proximité de leur lieu de vie ;
- inscrire son projet de développement dans une logique qui privilégie l'évitement avant d'envisager des mesures de réduction ou de compensation. Cette démarche est mise en œuvre à l'échelle du territoire métropolitain et se veut déclinée à l'échelle de chaque projet.

A l'échelle de l'agglomération, l'Eurométropole de Strasbourg poursuit le travail engagé dès l'élaboration du PLU qui vise à restituer des terres aux espaces agricoles et naturels.

Jusqu'ici plus de 800ha de zones d'urbanisation future aux documents d'urbanisme antérieurs ont été classés en zones agricole et naturelle.

Cette démarche 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 sont proposés pour être classés en zones agricoles inconstructibles sur l'ouest de l'agglomération.

Informé des ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en la matière et conscient des enjeux que revêt le site choisi, le porteur de projet a fait évoluer le parti d'aménagement et le périmètre de son projet.

Etabli sur un périmètre réduit à la partie nord du site, le projet initial prévoyait de s'implanter dans un cadre de qualité, bénéfique pour l'entreprise. Néanmoins, le parti d'aménagement proposé sur ce site plus limité en surface ne permettait pas de préserver l'ensemble de l'Aulnaie-Frênaie. Il dégradait ainsi la fonctionnalité du corridor et de la zone humide qu'elle constitue. Au travers des réflexions, les différents enjeux énoncés ci-avant (trame verte et bleue, équilibre entre espaces perméables et espaces imperméabilisés, insertion dans le site, ...) ont été intégrés à la conception du projet et des principes d'aménagement ont été répercutés au plan d'aménagement.

La préservation des caractéristiques du site ainsi que la volonté du porteur de projet d'anticiper dès à présent un développement de son activité sur site ont conduit à élargir le périmètre de réflexion à la partie Sud.

Cette évolution qui peut s'apparenter à une consommation foncière supplémentaire vise en réalité, pour le projet à appliquer, à sa propre échelle, le principe d'évitement, de réduction des incidences sur l'environnement, avant d'envisager toute mesure de compensations.

Par ailleurs, l'optimisation du foncier a été recherchée sur la partie Sud du site. Sur un périmètre d'étude établi préalablement à environ 3,7ha, le périmètre définitif de projet est passé à 2,9ha.

Quelques soit le périmètre de l'opération, les principes d'aménagement et le dispositif règlementaire fixés dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité, s'appliqueront.

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

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet ne bouleverse pas l'équilibre général en matière de consommation foncière et s'inscrit dans les orientations du PLU en la matière.

7. Analyse des incidences sur les exploitations agricoles

Le projet s'implante en majeure partie sur des espaces aujourd'hui exploités par l'agriculture.

La SAFER a réalisé, pour le compte du porteur de projet, un état des lieux des activités agricoles à l'échelle du site. Cette analyse vise à évaluer les incidences en matière de perte de terres sur les activités agricoles existantes.

D'une superficie d'environ 2,9ha, le site dédié au projet est occupé par des espaces perméables de circulation légère, des espaces végétalisés et des espaces agricoles. Les espaces cultivés, d'une superficie de 3,15ha correspondent à moins de 0,4% des espaces agricoles de Plobsheim, classés en zones agricoles A au PLU.

Le projet impacte potentiellement quatre exploitations agricoles.

Les incidences en matière de foncier agricole sont inférieures à 2% de la Surface agricole utile par exploitation. Pour 2 des 4 exploitations, l'impact foncier est inférieure à 1% de la SAU (voir tableau ci-après).

La partie Nord du site comporte une seule parcelle cultivée de 1,14 ha. Elle a été convertie en agriculture biologique. Sa libération a fait l'objet d'une convention quadripartite signée en 2019, entre l'exploitant, le porteur du projet, la SAFER et la Chambre d'Agriculture d'Alsace.

Conformément à cette convention, les terrains ont été libérés au courant de l'été 2020, après récolte annuelle par l'exploitant. Cette libération des terrains a fait l'objet de conditions indemnitaires et de mise à disposition de terrains, à termes, définies dans le cadre de la convention signée.

Parallèlement à cette démarche, l'agriculteur a remporté un appel à projet porté par l'Eurométropole de Strasbourg sur la commune voisine d'Eschau pour convertir un foncier de 1,28 ha en agriculture biologique.

Accompagné par la SAFER, le porteur de projet a engagé des discussions avec les exploitants B, C et D impactées par la partie Sud du projet, afin d'accompagner la pérennisation de leur activité, malgré la perte de foncier agricole liée au projet.

Localisation	Exploitations agricoles	Surface impactée par le projet par exploitant (ha)	Surface agricole utile (SAU) par exploitation (ha)	Part de la perte de SAU par exploitation
Partie Nord	Exploitation A	1,1439	60	1,91%
Partie Sud	Exploitation B	0,5287	29	1,82%
	Exploitation C	0,9444	152	0,62%
	Exploitation D	0,5287	65	0,81%

Tableau de répartition des incidences par exploitation agricole (source : MackNeXT, 2020)

F - Mise en compatibilité du PLU

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016, modifié et révisé 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 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 Energie 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.

L'ensemble de ces éléments sont précisés ci-avant dans les parties dédiées à la présentation du projet et à la prise en compte des enjeux environnementaux, ci-avant.

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.

I. Principes d'aménagement pour le développement du projet MackNeXT dans le PLU

1. Prise en compte des enjeux liés à l'activité innovante et de haute technologie

Le site a vocation à accueillir un siège social, un studio multi-usages et une résidence créative. Le programme du projet prévoit deux phases d'aménagement, une première phase sur la partie Nord qui accueillera le siège social et le studio multi-usages et une deuxième phase sur la partie Sud qui sera dédiée à la résidence créative. Néanmoins, il s'agit bien ici d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération pourra se dérouler par phase dans le respect des principes d'aménagement définis dans l'OAP sectorielle. La possibilité de phasage est traduite dans l'OAP métropolitaine « Seuils d'ouverture à l'urbanisation » : il est proposé de fixer le seuil d'ouverture à l'urbanisation à 1ha minimum de manière à permettre au porteur de projet de réaliser son projet selon les deux phases décrites ci-avant.

Cette OAP vise à appréhender les questions d'accès aux réseaux, d'accessibilité du site, du stationnement etc.

En termes d'accès aux réseaux, l'ensemble du site du projet nécessite d'être raccordé aux réseaux communs (électricité, eau) ainsi qu'au réseau de fibre optique. Situé à proximité immédiate du réseau d'assainissement, le site pourra soit être raccordé au réseau existant, soit se voir équipé d'un dispositif d'assainissement autonome.

Pour la partie Nord du site, le raccordement aux réseaux d'eau, électricité et assainissement se fera sur les réseaux existants au niveau de la rue du Moulin (réseau public d'eau potable, réseau d'assainissement collectif, réseau public électrique). Pour la partie Sud, les réseaux existants s'arrêtent au niveau du chemin des Sept Ecluses en amont du site du projet. Ils devront être prolongés pour permettre le raccordement du site et la réalisation du projet. L'assainissement pourra être géré de façon autonome ou par raccordement au réseau public, au regard du zonage d'assainissement de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'accès au réseau de fibre optique est en cours d'étude et fait l'objet de discussions entre le porteur de projet et un prestataire privé.

En termes d'accessibilité, la partie Nord du site sera accessible depuis la rue du Moulin et ne nécessitera pas de nouveaux aménagements. La partie Sud du site sera accessible par le chemin des Sept Ecluses et nécessitera de rendre carrossable une partie du chemin en respectant une largeur de 3 m minimum.

En termes de stationnement, le projet prévoit un aménagement inférieur à 50 emplacements sur le site, en lien avec l'activité existante d'une quinzaine d'employés sur le site et avec l'extension du siège social prévue en cas de développement de l'activité, qui supposera une augmentation du nombre d'employés sur le site.

En termes de trafic et de besoins logistiques, le projet n'a pas de besoin particulier, aucun véhicule lourd ne sera amené à se rendre sur le site. Les aménagements réalisés devront permettre l'accès des véhicules de secours.

Les principes de programmation et d'accessibilité sont rappelés dans l'OAP sectorielle. Afin de compléter ces principes, les articles 1 et 2 de la zone IAUY sont définis de manière à autoriser les différentes constructions nécessaires au projet :

- les activités de recherche, de développement et de production de haute technologie ;
- les bureaux ;
- les activités de l'enseignement, la formation, au séminaire ou congrès, professionnels sont admises afin de permettre l'implantation du studio multi-usages ;
- l'hébergement ainsi que les logements de fonction et de gardiennage.

2. Prise en compte de l'environnement

La commune de Plobsheim comporte environ 1454 ha d'espaces agricoles et naturels. Située dans la plaine alluviale, elle bénéficie d'un environnement de qualité mais sensible que le projet doit intégrer.

D'une superficie de 2,9 ha environ, le site est occupé en majeure partie par des cultures agricoles. En bordure du Muehlgiesen, affluent du Rhin Tortu, le site est composé d'espaces végétalisés qui constituent la ripisylve du cours d'eau.

Organisé de part et d'autre du Muehlgiesen, le site nécessite la création d'une passerelle piétonne à usage privatif, pour relier les deux entités. Elle est conçue et aménagée de manière à :

- préserver la continuité écologique liée au Muehlgiesen ;
- ne pas impacter la conduite du champ captant tant pour son exploitation que pour son entretien et sa gestion.

2.1. Prise en compte des enjeux liés aux sensibilités écologiques du site

Situé au sein d'un corridor identifié dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche d'évitement et de réduction des incidences sur l'environnement, avant d'envisager toute compensation. Le PLU met en œuvre des outils pour garantir cette logique. Ainsi, au-delà du respect de l'OAP TVB, plusieurs principes sont rappelés dans l'OAP sectorielle et des mesures spécifiques sont mises en place au sein du règlement écrit de la zone IAUY et du règlement graphique du PLU.

Concernant le règlement écrit de la zone IAUY, l'article 13 vise à garantir le fonctionnement écologique du site et une meilleure insertion du projet dans son environnement proche. Ainsi, l'article 13 propose que :

- 40 % au moins de la superficie du terrain soient réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre ; Cette part dédiée à la pleine terre couplée à la limitation de l'emprise au sol des constructions (article 9) vise à définir un équilibre entre espaces perméables et espaces bâtis ;
- Le coefficient de biotope par surface soit fixé à 50 % ;

Le coefficient de biotope par surface (CBS) vise donner une place au végétal et à réduire la part d'espace imperméabilisé à l'échelle du projet. Il se traduit par l'affectation de valeur aux aménagements réalisés, en fonction de leur fonction environnementale. Il vise notamment à privilégier les espaces perméables, la pleine terre et les surfaces végétalisés sur les toitures plates ou en façade.

- Les aires de stationnement aménagées à l'air libre soient plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Concernant le règlement graphique du PLU :

- Dans une perspective d'équilibre entre préservation de la continuité écologique le long du Muehlgiesen et gestion économe du foncier, il est proposé de fixer une marge de recul de 15m à 30m depuis la berge du cours d'eau ; Cette profondeur minimale est mise en œuvre sur une partie réduite, le long du cours d'eau. Elle est cohérente avec celle appliquée sur les autres zones à urbaniser sur l'agglomération.
- Au-delà de ce principe d'inconstructibilité, le projet veille également à préserver les espaces arborés. Cette ambition est traduite par l'élargissement de l'ECCE inscrit le long de la ripisylve sur la partie Nord du site et par l'inscription d'un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC) au Sud-Est de la partie Sud du site.

2.2. Prise en compte des enjeux d'insertion du projet dans son environnement proche

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche d'insertion des constructions dans leur environnement proche. Là encore, le PLU met en œuvre des outils pour garantir cette volonté.

Tout d'abord, l'OAP sectorielle énonce plusieurs principes décrits dans le présent document :

- La ripisylve du cours d'eau localisée à l'Ouest de la partie Nord du site devra être préservée et valorisée dans le cadre du projet d'aménagement pour garantir la fonctionnalité du corridor écologique du Muehlgiesen et pour en faire un atout pour le cadre environnant ;
- De la même manière, le cordon boisé localisé à l'Est et au Sud de la partie Nord du site devra être préservé et valorisé dans le cadre du projet d'aménagement pour garantir son fonctionnement écologique et pour conforter son rôle de transition végétalisée avec le Golf du Kempferhof ;
- Des aménagements d'accueil de la biodiversité devront être réalisés afin de préserver les habitats spécifiques aux espèces identifiées en dehors de la ripisylve (ex : murets de pierres pour le Lézard des Murailles) ;
- La zone humide localisée au Sud du site devra être préservée et valorisée pour garantir et améliorer son fonctionnement écologique ;
- Des franges végétalisées devront être aménagées en lisières de la partie Sud du site pour créer une transition végétalisée de qualité avec les espaces agricoles ;

- Les entrées de site devront être aménagées et végétalisées de sorte à garantir la bonne insertion du site dans son environnement ;
- L'aménagement de la passerelle entre les deux parties du site devra suivre des règles de construction strictes pour éviter tout défrichement et pour garantir la fonctionnalité du corridor écologique lié au Muehlgiesen ;
- Les matériaux de construction utilisés pour les bâtiments, la voirie et les cheminements internes, les aires de stationnement et la passerelle, devront être choisis de sorte à prendre à compte de l'environnement naturel du site. Concernant les espaces circulés et les aires de stationnement, les revêtements garantissant leur perméabilité seront privilégiés ;
- L'ensemble des aménagements végétalisés sur le site devra se composer de minimum deux strates d'essences locales, pour garantir le bon fonctionnement écologique et la bonne insertion paysagère du site.

Par ailleurs, des mesures spécifiques sont également mises en place au sein du règlement écrit de la zone IAUY et du règlement graphique du PLU.

Concernant le règlement écrit de la zone IAUY :

- L'article 6 fixe l'implantation des bâtiments à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et places existantes ;
- L'article 7 fixe une distance de 5 mètres minimum, comptée horizontalement, entre tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire ;
- L'article 9 fixe l'emprise au sol des bâtiments à 40% de l'unité foncière de chaque côté du cours d'eau. Le calcul de l'emprise au sol est à apprécier à l'échelle de chaque partie de la zone IAUY, située de part et d'autre du cours d'eau, de telle manière à garder un équilibre entre espace bâti et espace de pleine terre ;
- L'article 11 impose un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades. Cette approche contribue à l'insertion du site dans son environnement. Elle peut porter à la fois sur les matériaux choisis ; sur l'architecture... Par ailleurs, l'article 11 impose une hauteur maximale de 2 mètres pour les clôtures en limite de domaine public, extensibles pour des raisons techniques ou de sécurité. Enfin, il fixe la hauteur des constructions à :
 - 11 mètres à l'égout principal et impose de limiter la hauteur hors-tout maximale à 6m au-dessus de l'égout en cas de toiture à deux pans,
 - 15 mètres hors-tout en cas de toiture plate.

Concernant la proposition de l'article 10 sur les règles de hauteur, elle est tout d'abord à mettre en lien avec la volonté du porteur de projet de conserver l'intégralité de la ripisylve sur la partie Nord du site. Cette préservation a pour conséquence de réduire la surface au sol disponible pour construire les bâtiments. De fait, ces règles de hauteur permettent d'augmenter la surface de plancher tout en gardant une surface au sol plus réduite, qui garantit la préservation de l'environnement qui encadre le projet. Par ailleurs, les règles de hauteur prennent en compte la vocation du studio multi-usages sur la partie Nord du site. Au regard de

l'ensemble de ces éléments, la hauteur proposée est calée sur celles des bâtiments patrimoniaux du Golf du Kempferhof.

Concernant la proposition de l'article 10 sur les façades des constructions, elle se base sur la localisation du site et sur la volonté de garantir un traitement paysager de qualité en bordure d'espaces naturels et agricoles.

2.3. Prise en compte des enjeux liés à l'adaptation au changement climatique, la sobriété énergétique et au confort d'été

L'Eurométropole de Strasbourg a adopté en décembre 2019 le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) ainsi que le Schéma Directeur pour les Énergies. Ces documents stratégiques fixent les objectifs que la collectivité en matière d'adaptation au changement climatique et de transition énergétique.

Le projet de modification n°3 du PLU, procédure menée en parallèle de la présente déclaration de projet vise à renforcer le PLU sur ces aspects.

Afin de garantir la réalisation d'un projet qui s'inscrive dans les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg, sur ces sujets, plusieurs dispositions sont prises dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU :

- des principes concernant l'approche bioclimatique des constructions, l'usage des toitures et l'approvisionnement énergétique du site sont énoncées dans l'OAP sectorielle ;
- l'article 15 de la zone IAUY impose que toute construction neuve doive baser à minima 20 % de ses consommations sur des sources d'énergies renouvelables ou créer à un réseau de chaleur à l'échelle du projet.

3. Prise en compte des enjeux liés à la santé et à la sécurité publique

Le site d'implantation n'est pas concerné par des risques naturels ou technologiques.

Le site d'implantation est concerné par le passage de la canalisation d'eau liée au champ captant. Cette canalisation fait l'objet d'un arrêté préfectoral qui fixe les servitudes à respecter.

Ces dispositions s'appliquent directement au projet qui devra les respecter indépendamment des règles du PLU. Le principe de leur respect est rappelé dans l'OAP sectorielle.

Enfin, pour répondre aux enjeux de sécurité des usagers du site, l'article 8 de la zone IAUY propose d'imposer une distance d'au moins 3 mètres entre deux bâtiments non contigus. Cette règle renvoie à une norme qui garantit l'accès des véhicules de secours.

II. Synthèse des pièces modifiées du PLU

1. Règlement écrit

Il est proposé de créer une zone IAU d'urbanisation future (IAUY) spécifique qui permet la réalisation du projet MackNeXT à Plobsheim. Les dispositions applicables à la zones IAUY sont définies sur la base de la programmation du projet. Elles tiennent compte des enjeux propres au site et des orientations portées par l'Eurométropole de Strasbourg. Elles sont définies et justifiées ci-avant dans la partie I «Principes d'aménagement pour le développement du projet MackNeXT dans le PLU ».

2. Rapport de présentation

La présente note modifie et complète le rapport de présentation du PLU. En complément des éléments détaillés, il est proposé de compléter le chapitre 2 « zone à urbaniser » et plus particulièrement la partie dédiée aux « zones AU spécialisées à vocation d'activité économique ».

Enfin, le tableau de superficie des zones est modifié pour prendre en compte les changements de zonage présentés ci-après.

3. OAP

En parallèle de la création d'une nouvelle zone IAUY, une OAP sectorielle « secteur Le Moulin » est créée. Cette OAP définit les principes d'aménagement et de programmation exposés ci-avant et que le projet aura à respecter dans un rapport de compatibilité.

Par ailleurs, puisqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble, la zone de projet doit être intégrée à l'OAP métropolitaine « Seuils d'ouverture à l'urbanisation » avec un seuil d'ouverture à l'urbanisation minimal d'un 1ha proposé.

4. Plan de zonage

Le zonage sur le site évolue pour intégrer les éléments suivants :

- Création d'une zone d'activité tertiaire spécifique IAUY en lien avec l'innovation et les hautes technologies,
- Élargissement de l'Espace Contribuant aux Continuités Écologiques (ECCE) sur l'emprise de la ripisylve le long du cours d'eau, sur la partie Nord du site du projet,
- Inscription d'un Espace Planté à Créer ou Conserver (EPCC) sur la partie Sud du projet, afin de garantir la préservation de la zone humide, préalable nécessaire pour permettre l'amélioration de son fonctionnement, traduit à l'OAP,
- Évolution de la marge de recul de 30 à 15m, sur une portion réduite, le long du Muehlgiessen,
- Suppression de l'Espace Contribuant aux Continuités Ecologiques (ECCE) situé au Nord-Est de la partie Nord du site. Cet outil n'a pas de réalité physique sur le terrain, l'espace n'étant pas arboré.

L'intégralité de ces évolutions est illustré dans le document intitulé « extraits du règlement graphique » joint au dossier d'enquête publique.

G - Mise en compatibilité du SCOTERS

I. Contexte

1. Le projet d'implantation MackNeXT au sein du 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.

Les orientations du SCOTERS visent à valoriser l'image forte que l'agglomération de Strasbourg renvoie à l'échelle européenne, puisqu'elle est un pôle institutionnel et qu'elle concentre un nombre important d'emplois liés à l'université et à la recherche, les services aux entreprises, les hautes technologies et l'innovation.

Ces orientations doivent permettre à l'agglomération de Strasbourg de s'affirmer comme une vraie métropole transfrontalière au sein du réseau de grandes villes qui composent l'espace rhénan supérieur afin qu'il rivalise avec les capitales d'Etat et les grandes agglomérations comme Francfort, Munich ou Lyon.

Ce réseau de grandes villes de l'espace rhénan supérieur doit permettre le regroupement et la coopération entre les instituts d'enseignement, de recherche et de formation en s'appuyant notamment sur des entreprises à haute valeur ajoutée technologique.

La société Mack International, née en Allemagne, grâce à ses activités en termes d'innovation en lien avec le divertissement immersif, et l'implantation de sa filiale média sur le territoire de l'Eurométropole permet de renforcer la coopération franco-allemande et contribue au renforcement de son attractivité et de son caractère transfrontalier que le SCOTERS souhaite encourager par la création d'un réseau de grandes villes au sein de l'espace rhénan supérieur.

Par ailleurs, le SCOTERS a des orientations fortes quant à la limitation de la consommation foncière, à la préservation de la trame verte et bleue et des espaces agricoles, et à la qualité des aménagements.

Le projet MackNeXT, de par sa démarche, s'inscrit dans ces orientations. D'une part, les réflexions menées au fil du temps sur le périmètre du projet ont permis de le réduire pour diminuer son impact sur la consommation foncière agricole. D'autre part, les outils règlementaires proposés ainsi que les engagements pris par le porteur de projet vont permettre de garantir la préservation et la valorisation des espaces à vocation écologique identifiés sur le site.

2. Le choix du site d'implantation du projet à Plobsheim

Le site de Plobsheim offre trois atouts importants au service de l'implantation de la société Mack International en France :

- un réseau de transports d'envergure, diversifié et connecté ;

- un cadre de vie agréable ;
- la proximité du Golf du Kempferhof.

Tout d'abord, la commune de Plobsheim est directement reliée à Strasbourg et aux grands axes routiers (N85, A35, A5 et pont Pflimlin).

Par ailleurs, le site d'implantation du projet se situe à moins de 20 minutes de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim et de la gare TGV de Strasbourg, et également à moins de 30 minutes de la gare TGV d'Offenburg. Enfin, le siège de Mack International localisé à Rust en Allemagne, est à moins de 30 km de route de Plobsheim.

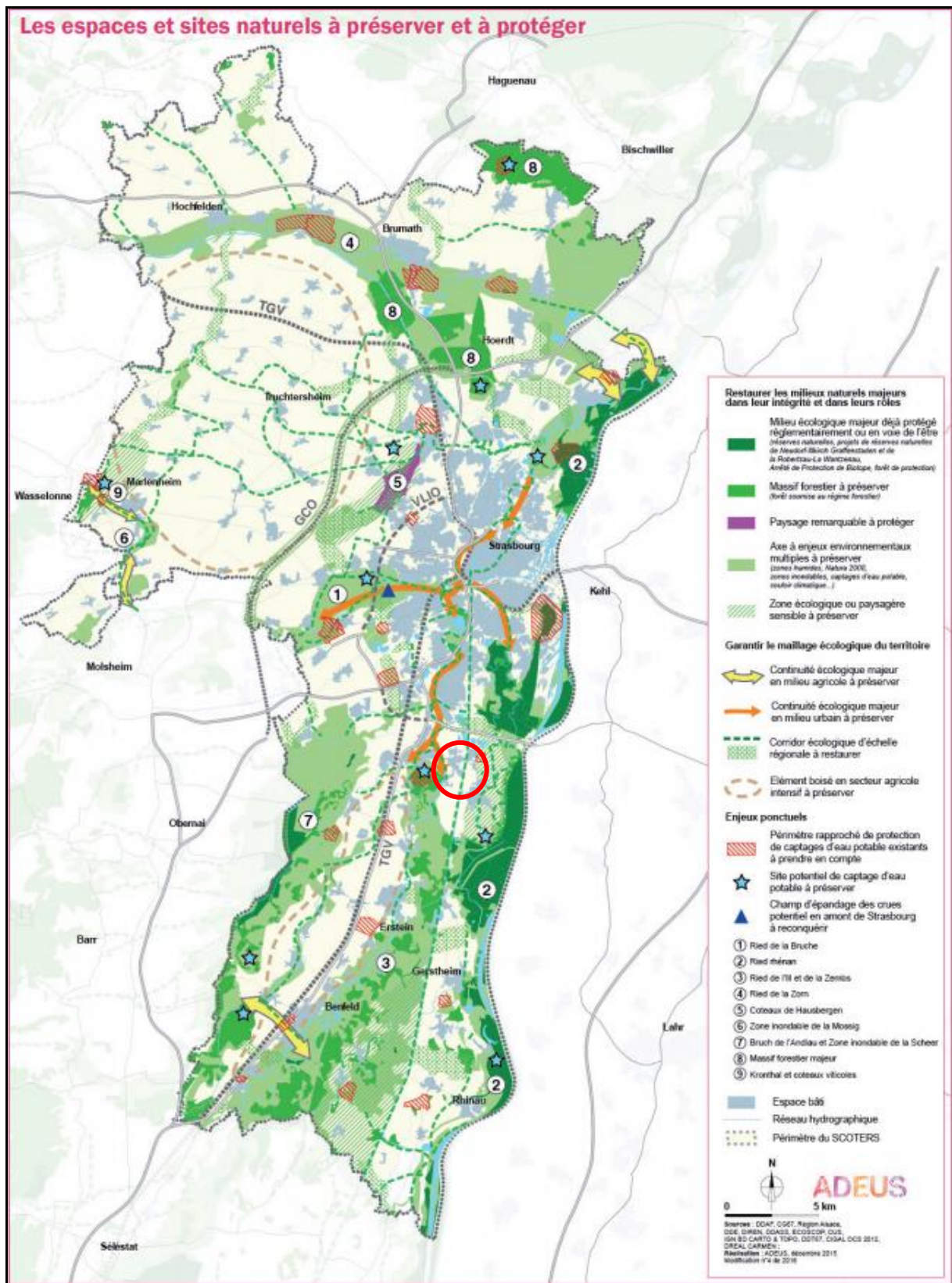
Cette proximité avec l'ensemble des réseaux de transports français et allemands est un réel atout compte-tenu de l'accueil que la société Mack International souhaite réaliser sur ce site.

De plus, la société Mack International souhaite bénéficier d'un site offrant un cadre de travail agréable, au sein d'un environnement naturel et paisible. L'éloignement avec le milieu urbain traditionnel doit permettre de créer un espace de travail serein qui favorise la création l'innovation, et la confidentialité. Le site choisi pour l'implantation du projet offre cet environnement préservé de grande qualité intimement lié à sa réussite.

Enfin la proximité du golf du Kempferhof est un atout majeur pour le projet. Des synergies pourront être imaginées dans le cadre de l'accueil de potentiels clients et de partenaires grâce notamment aux structures hôtelières et sportives du golf.

II. Mise en compatibilité

1. Présentation générale



Carte des espaces et sites naturels à préserver et à protéger (source : Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOTERS, page 14, 2020)

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.

Au regard du DOO, aucune zone d'activité n'est actuellement autorisée dans cette zone. De manière à permettre l'implantation de MackNeXT sur ce site, il est proposé de mettre en compatibilité le SCOTERS au regard de l'activité innovante du projet.

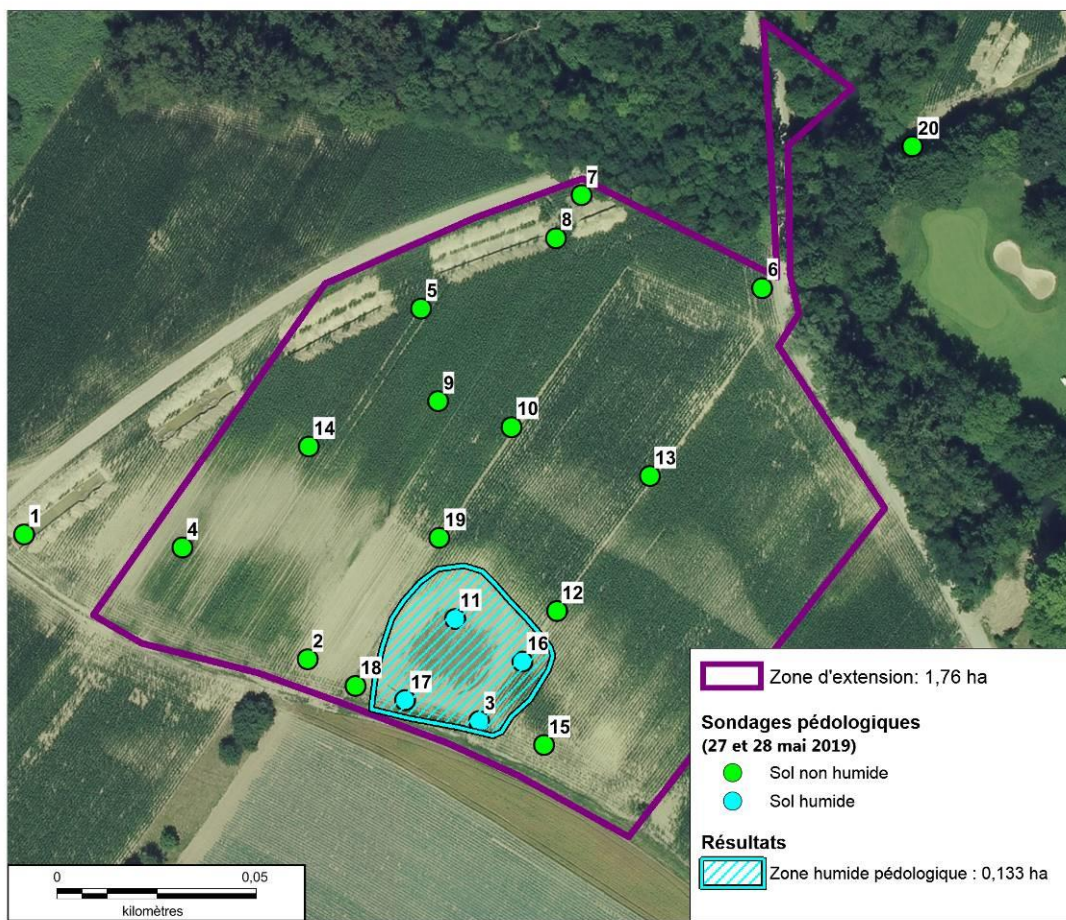
Le SCOTERS définit le ried de Plobsheim-Eschau comme une zone humide : « marquée par les contrastes entre les cours d'eau sinueux et les vastes zones de cultures ordonnées, et par la succession de champs et de rieds. De vastes clairières cultivées sont délimitées par les boisements ou les ripisylves » (source : tome 4 « Etat initial de l'environnement » du rapport de présentation du SCOTERS, page n°291).

Le site du projet et ses caractéristiques ne répondent qu'en partie à la définition du ried faite par le SCOTERS. En effet, l'étude réalisée en septembre 2017 par le bureau d'études Ecolor a montré, grâce à la réalisation de sondages pédologiques, que le sol sur l'ensemble de la partie Nord du site n'est pas humide, à l'exception de la ripisylve.

Cette ripisylve est caractéristique d'une zone de ried. Elle est localisée à l'Ouest de la partie Nord du site le long du cours d'eau du Muehlgiesen, sera valorisée et intégralement préservée dans le cadre du projet. En effet ce dernier prévoit de respecter une marge de recul telle que prescrite par le SCOTERS et traduite dans le PLU par un recul de 30 mètres réduite localement à 15 mètres de part et d'autre du cours d'eau . Aucune implantation de bâtiment n'y est prévue. Par ailleurs, les arbres localisés au-delà de la marge de recul de 15 mètres sont aussi préservés au PLU par l'inscription d'un espace contribuant aux continuités écologiques.

La ripisylve présente le long du cours d'eau est également identifiée comme corridor écologique, tel qu'il est défini dans le SCOTERS ainsi que dans l'OAP Trame Verte et Bleue du PLU. Puisque le projet ne prévoit pas de toucher à la ripisylve sur la partie Nord du site et que l'aménagement de la passerelle entre la partie Nord et la partie Sud du site est réalisée de sorte à assurer la continuité de ce corridor écologique, il est en accord avec les orientations du SCOTERS.

De plus, une zone humide a été identifiée au Sud-Est de la partie Sud du site d'implantation du projet. Le projet prévoit à la fois de la conserver et de la valoriser, toujours en accord avec les orientations du SCOTERS.



Carte de localisation de la zone humide sur la partie Sud du projet (source : étude Ecolor, 2020)

L'ensemble de ces orientations est repris dans le tableau ci-après :

3. MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES				
Préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, protection des sites, milieux, paysages naturels				
Biodiversité et milieux naturels	Préserver la biodiversité et la vitalité des milieux naturels par le maintien de leurs conditions de fonctionnement	Présence d'un patrimoine naturel exceptionnel Des étendues forestières de surfaces très importantes Une responsabilité particulière dans la conservation de populations d'espèces remarquables Un territoire riche en zones humides Une fragmentation importante	Des corridors écologiques existants à pérenniser	Maintenir ou restaurer la trame verte et bleue de l'ensemble du territoire en confortant les réservoirs de biodiversité et en renforçant la mise en réseau Pérenniser les continuités écologiques Favoriser la présence de la nature dans les zones bâties Identifier des zones à sauvegarder Tenir compte dans les projets de développement des protections et des inventaires existants, de la présence d'espèces patrimoniales et de la fonctionnalité écologique Identifier et préserver les zones humides d'importance du SCoT
Espaces verts et de nature ordinaire	Préserver les espaces verts pour améliorer la qualité du cadre de vie des habitants par une offre diversifiée en espaces de respiration	Des amplitudes thermiques entre végétal et zones bâties	Une forte demande de nature des habitants	Concilier protection des milieux naturels et leurs valorisation pour des usages de loisirs et de découverte

Tableau extrait du tome n°4 « Etat initial de l'environnement » du rapport de présentation du SCOTERS, page n°306

Enfin, le SCOTERS vise la gestion économe de l'espace : « le développement de la région de Strasbourg doit se traduire par une transformation modérée d'espaces naturels, agricoles et/ou forestiers en espaces urbanisés » (source : DOO du SCOTERS, page n°23).

En termes de gestion économe, le SCOTERS se fixe comme objectif une enveloppe maximale d'urbanisation en extension de l'ordre de 740 ha, toutes fonctions urbaines et économiques confondues.

Concernant le volet économique, les extensions urbaines sont circonscrites à 420ha, réparties de manière équilibrée sur le territoire, en donnant la priorité au développement de sites stratégiques. La création du site MackNeXT à Plobsheim s'inscrit dans ces objectifs. Il représente moins de 1% de la superficie allouée au développement économiques à l'échelle du SCOTERS, et porte un intérêt stratégique, en terme d'attractivité et de rayonnement. Il permet par ailleurs de développer une activité économique sur le ban de Plobsheim, aujourd'hui dépourvu de zones d'activités.

A l'échelle même du projet de développement, les mesures d'évitement mises en œuvre dans le cadre du projet d'aménagement permettent de préserver les espaces naturels existants et réduire au maximum l'impact du projet sur l'environnement et a fortiori de garantir un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces libres de toute construction.

En effet, le projet s'inscrit dans une logique de minimisation des surfaces imperméabilisées (un tiers du site) par le biais d'un schéma d'aménagement rationalisé et la mise en œuvre de matériaux limitant l'imperméabilisation des sols (pavés drainants, chemins stabilisés etc.). Une gestion alternative des eaux pluviales et la plantation d'essences locales prescrites par la collectivité accompagneront le projet.

2. Proposition de modification des pièces du SCOTERS

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.

Le régime d'exception proposé vise à permettre le projet en question tout en maintenant le principe de préservation plus global 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.

Document initial :

1.e Préserver les zones écologiques ou paysagères sensibles

Dans ces zones, identifiées en hachuré vert sur la carte «Espaces et sites naturels à préserver et à protéger», aucune nouvelle zone d'activités ne doit être autorisée. Ces zones comprennent notamment des coteaux viticoles, les zones de ried de Plobsheim-Eschau, de la Zembs. Elles comprennent également un couloir de 200 m de part et d'autre de l'axe du Grand contournement ouest, hors espaces déjà urbanisés.

Proposition de modification :

1.e Préserver les zones écologiques ou paysagères sensibles

Dans ces zones, identifiées en hachuré vert sur la carte «Espaces et sites naturels à préserver et à protéger», aucune nouvelle zone d'activités ne doit être autorisée. Ces zones comprennent notamment des coteaux viticoles, les zones de ried de Plobsheim-Eschau, de la Zembs. Elles comprennent également un couloir de 200 m de part et d'autre de l'axe du Grand contournement ouest, hors espaces déjà urbanisés. **Cette orientation ne concerne pas le site tertiaire spécialisé dans l'innovation et les hautes technologies localisé en entrée Sud du tissu urbanisé de Plobsheim. De manière à assurer une gestion économe de l'espace, son développement est possible à condition qu'il ait une emprise inférieure à 3 ha et qu'il garantisse la préservation des caractéristiques environnementales qui participent à l'identité du ried de Plobsheim.**