
REGION GRAND EST
DEPARTEMENT DU BAS-RHIN
ENQUÊTE PUBLIQUE

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

DU 26 MARS 2021 AU 30 AVRIL 2021

M. le Président du Tribunal Administratif a désigné en date du 12 février 2021 Mme Nicole MILANI en qualité de commissaire-enquêteur suite à la demande de Mme la Préfète de la Préfecture du Bas-Rhin.

Le commissaire enquêteur
Nicole MILANI

ENQUETE PUBLIQUE

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE : RAPPORT

1.	GENERALITES	3
1.1.	Préambule :	3
1.2.	Objet de l'enquête :	4
1.3.	Cadre Juridique et réglementaire	5
1.4.	Composition du dossier d'enquête :	6
1.5.	Analyse du dossier soumis à l'enquête :	6
1.6.	Situation géographique et description des lieux :	8
1.7.	Nature et caractéristiques du projet :	13
2.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	15
2.1	Désignation du commissaire enquêteur :	15
2.2	Modalités de l'enquête,	16
2.3	Information du public et dépôt des observations ;	18
2.4	Climat de l'enquête :	18
2.5	Réunion d'information et d'échange :	19
2.6	Clôture de l'enquête.....	19
3.	ANALYSE DES OBSERVATIONS	20
3.1	Analyse comptable	20
3.2	Analyse thématique	20
3.3	Synthèse des observations reçues par voie dématérialisée numérotées de 001 à 178 ainsi que des observations du registre.....	21

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

4.	LES CONCLUSIONS MOTIVEES	48
4.1	Les conclusions sur l'examen des conditions de fond et de forme.....	49
4.2	Examen des observations et prise en compte des avis.....	50
4.3	Conclusions et avis motivés du commissaire-enquêteur.....	51

3^{ème} PARTIE : ANNEXES

1. GENERALITES

1.1. Préambule :

Le présent rapport d'enquête publique est établi dans le cadre de la déclaration de projet concernant la création d'un centre de développement et de création dans le domaine des médias et des technologies du divertissement par l'entreprise MackNeXT emportant mise en compatibilité du SCoTERS et du PLUI de l'Eurométropole de Strasbourg.

Celui-ci traite de l'organisation de la procédure de l'enquête, des informations sur le déroulement de celle-ci et de l'examen des observations correspondantes.

Une annexe jointe au rapport d'enquête, comprend les justificatifs nécessaires relatifs à la procédure du déroulement de l'enquête. Cette annexe fait partie intégrante du présent rapport.

Les conclusions motivées du commissaire-enquêteur qui font réglementairement l'objet d'un document séparé, constituent l'objet de la Partie n° II : « *Conclusions et avis motivés* ».

- ✓ Identification du maître d'ouvrage :

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 PLUI

Eurométropole de Strasbourg
Service Aménagement du territoire et projets urbains
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex

- Présentation du Maître d'ouvrage

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 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 théâtre*, 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 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

1.2. Objet de l'enquête :

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 la prise en compte de l'intérêt général du projet et 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**.

Le projet consiste à développer le siège social français de Mack International ainsi qu'un centre de développement et de création média MackNeXT au Sud du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. De l'avis du porteur de projet, plusieurs sites alternatifs ont été étudiés en Allemagne et en France et seul le site de Plobsheim répondait aux différents critères (proximité du siège, accessibilité, environnement etc.). L'analyse multicritères est présentée dans l'évaluation environnementale.

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 dans la partie nord du site ;
- un studio multi-usage dans la partie nord du site ;
- une résidence créative dans la partie sud du site.

* L'Eurométropole de Strasbourg dans le SCoTERS.

La région de Strasbourg est dotée d'un Schéma de cohérence territoriale (le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg ou SCoTERS) approuvé en 2006 et actuellement en révision. Ce schéma couvre 104 communes et donne les grandes orientations du territoire centré autour de Strasbourg et de sa métropole. La proximité de l'Allemagne et le Regional Plan (équivalent du SCoT) du Kreiss de l'Ortenau ont donné une dimension transfrontalière au SCoTERS.

** PLUI de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le PLUI a été approuvé le 16 décembre 2016, c'est le premier document de planification établi à l'échelle de l'ensemble du territoire métropolitain. Il recouvrait, au sein d'un unique document 28 communes. Au 1^{er} janvier 2017, cinq communes, issues de la Communauté de Communes Les Châteaux, ont rejoint l'Eurométropole de Strasbourg. Il a été mis en révision

en 2018 et approuvé le 27 septembre 2019 dans le but d'étendre le dispositif réglementaire du PLUI aux cinq nouvelles communes. Actuellement est en cours la modification n°3.

1.3. Cadre Juridique et règlementaire

La déclaration du projet 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 d'une opération d'aménagement au sens du Livre III du Code de l'urbanisme.

Cette déclaration emporte alors la mise en compatibilité du Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS) et du Plan Local d'Urbanisme (PLUI) de l'Eurométropole de Strasbourg avec le projet.

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 PLUI 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 du Bas-Rhin.

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 en date du 26 août 2020.

- l'examen conjoint des SCOT limitrophes en date du 15 décembre 2015.

- 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 a été 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 du document d'urbanisme.

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

En date du 08 mars 2021, Mme la Préfète du Bas-Rhin a pris l'arrêté portant ouverture d'une enquête préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS) et du plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg

en vue de la réalisation du projet de centre de développement et de création média et technologique du divertissement par l'entreprise MackNeXT.

En date du 12 février 2021 le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Mme Nicole MILANI en qualité de commissaire-enquêteur.

1.4. Composition du dossier d'enquête :

- Arrêté portant ouverture de l'enquête,
- Avis d'enquête publique
- Liste exhaustive des pièces constitutives du dossier :
 - Note de présentation
 - Évaluation environnementale
 - Extraits des pièces du PLUI concernées
 - Rapport de présentation tome 4 ; exposé des motivations du règlement
 - OAP thématiques
 - OAP communales
 - Règlement écrit
 - Règlement graphique
 - Etude environnementale
 - Avis des autorités et des Personnes Publiques Associées (PPA)
 - Note d'engagement du porteur de projet
- Un registre d'enquête déposé à l'Eurométropole
- Un registre d'enquête déposé à la mairie de Plobsheim.

1.5. Analyse du dossier soumis à l'enquête :

➤ **Qualité et compréhension du dossier ;**

Les pièces exigées pour ce dossier sont présentes, la note de présentation expose précisément et clairement les objectifs. Facile à lire et à comprendre ce dossier est accessible pour le public.

➤ **Avis de l'autorité environnementale MRAe** (Mission régionale d'autorité environnementale) ;

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et de la mer. La MRAe a été saisie pour avis par l'Eurométropole de Strasbourg (67) pour la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS) et de

son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

L'avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement dans le document.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même Code, la MRAe a consulté l'agence régionale de santé (ARS) et la direction départementale des territoires (DDT) du Bas-Rhin. Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 15 octobre 2020 la MRAe rend l'avis qui suit ;

L'Autorité environnementale recommande à l'EMS de :

- ***reprendre l'évaluation environnementale pour répondre aux exigences de l'article R.122-20 II du code de l'Environnement - alinéa 2° : par la caractérisation complète de l'état initial, et la présentation de l'évolution du site en l'absence de mises en compatibilité ; - et alinéa 3° : par une véritable étude des solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet des mises en compatibilité avec mention des avantages/inconvénients de chacune d'elles, notamment en ce qui concerne le choix du site dans une logique d'application de la démarche ERC ;***
- ***démontrer la compatibilité avec les règles du SRADDET des mises en compatibilité du SCoTERS et du PLUI avec le projet MackNeXT.***

A noter :

Le service de l'aménagement du territoire et des projets urbains de l'Eurométropole a répondu à cet avis par un courrier en date du 20 novembre 2020 en donnant des éléments de réponse. Le courrier ainsi que le pré-diagnostic « expertise faune/flore & zones humides » auquel il est fait référence et, **qui n'avait pas été soumis à La MRAe**, font partie intégrante du présent dossier d'enquête.

➤ **Avis des PPA**

- La Direction départementale des territoires du Bas-Rhin (DDT) ; la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a émis un avis favorable sans autre observation.
- La Chambre de Métiers d'Alsace ; elle donne un avis favorable en mettant l'accent sur l'installation d'une activité créatrice d'emplois et de développement économique et d'image.
- La Direction de la mobilité des espaces publics et naturels ; le service des déplacements estime que le futur site bénéficie d'une bonne accessibilité une fois que les aménagements prévus par le porteur de projet seront réalisés et table sur une centaine de véhicules par jour.

Le compte-rendu de l'examen conjoint du 26 août 2020 des personnes publiques associées est également joint aux autres avis. Etaient représentés :

- La direction des territoires (DDT) qui constate que ses remarques préalables ont été retranscrites dans la version actuelle du dossier et demande des précisions sur le

calendrier. Elle rappelle les enjeux agricoles et l'obligation future de déposer un dossier Loi sur l'Eau dans le cadre du franchissement du Muehlgiessen.

- Le conseil départemental du Bas-Rhin (actuellement CEA) est favorable au projet compte tenu de sa dimension transfrontalière et innovante. Les remarques sur la note de présentation ne concernent plus la note du dossier mis à l'enquête.
 - La chambre des métiers et de l'artisanat apporte également son soutien au projet et questionne le porteur de projet sur un éventuel appel aux entreprises locales. Celui-ci a précisé qu'il allait effectivement s'appuyer sur les forces vives locales.
 - La chambre d'agriculture d'Alsace souligne que l'incidence sur le foncier agricole est relativement limitée et qu'elle ne remet pas en cause l'économie des exploitations concernées. Elle approuve les mesures d'évitement et salue les mesures mis en place dans le cadre de la modification n° 3 du PLUI de l'Eurométropole qui vise à rendre 16 ha de zone IAU à l'agriculture.
 - La chambre de commerce et d'industrie soutient favorablement le projet qu'elle estime en accord avec « Strasbourg 2030 ». Elle souligne le caractère transfrontalier du projet et la volonté future de travailler en synergie avec les start-up locales.
 - Le SCoTERS a transmis ses remarques en amont de la réunion, les représentants étant excusés. Il s'agit notamment du volet en compatibilité du SCoTERS ; il relève la limitation de la consommation foncière, la préservation du site et du champ captant, la qualité des aménagements, la préservation de la zone humide et la dimension transfrontalière.
- Avis des SCOT limitrophes ; Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural d'Alsace du Nord indique qu'il n'a pas de remarque particulière sur le projet et sur la mise en compatibilité. Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Sélestat – Alsace Centrale indique que le projet et la mise en compatibilité n'appelle pas de remarque particulière.

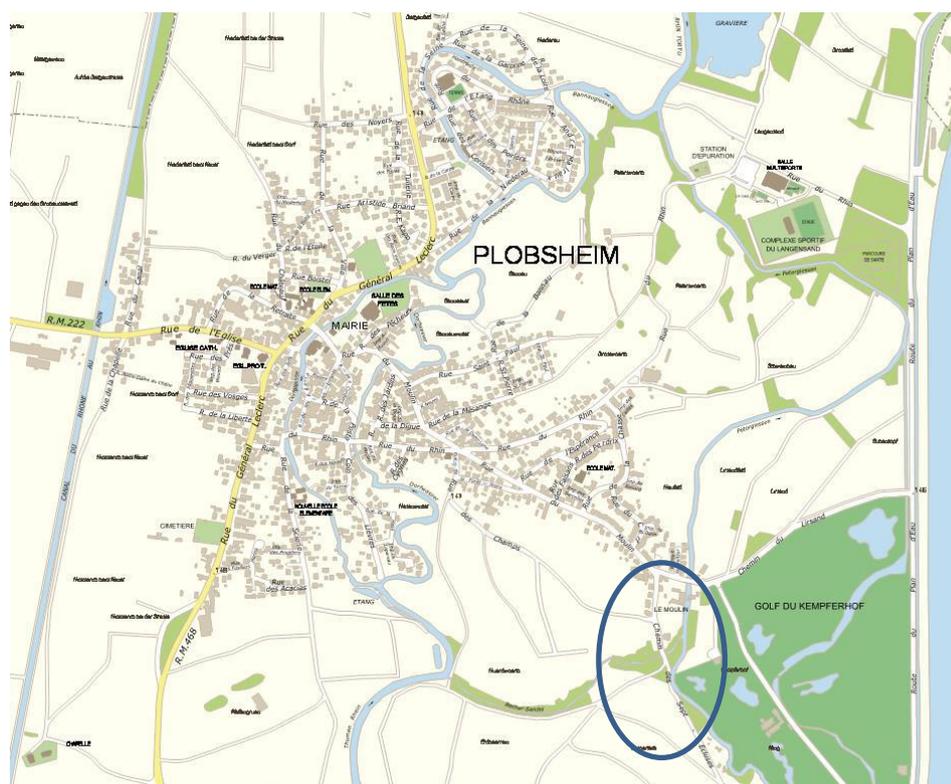
1.6. Situation géographique et description des lieux :

➤ Localisation du projet

La commune de Plobsheim est située dans la circonscription administrative du Bas-Rhin et, depuis le 1^{er} janvier 2021, dans le territoire de la Collectivité européenne d'Alsace (CEA), en région Grand Est. Elle fait partie de l'Eurométropole de Strasbourg et est située à 14 km au sud de Strasbourg. Plobsheim compte 4434 habitants pour une superficie de 1664 ha entre le Rhin à l'est et l'Ill à l'ouest. La commune est traversée par des Giessen (résurgences du Rhin) : Bannaugiessen, Dorfgiessen, Petergiessen, Muehlgiessen, le Dorfwasser et le Thumenrhein.

Plusieurs voies d'accès mènent à Plobsheim ; la RD 468 en venant du sud, les RD 222 et 468 venant du nord avec une proximité de la N 353 et du pont Pierre Pflimlin à la frontière avec l'Allemagne. 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 pour la première phase, du chemin des Sept Ecluses pour la deuxième phase et à proximité du golf du Kempferhof. Situé en bordure du cours d'eau du Muehlgiesen, le site est actuellement occupé par des cultures agricoles et par des espaces végétalisés, qui constituent la ripisylve du cours d'eau.

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



➤ Spécificité géographique ; topographie, géologie, hydrographie (évaluation environnementale) :

Le territoire de la métropole est situé en plaine, au sein du fossé rhénan. Le relief participe à piéger les polluants et à atténuer le vent qui pourrait les disperser. Les dépôts lœssiques, en particulier observables à l'Ouest du territoire, forment une couche plutôt imperméable propice aux rétentions d'eau. Tandis que l'Est est majoritairement situé sur la plaine alluviale du Rhin. L'urbanisation à l'œuvre tend à rendre cette zone plus imperméable elle aussi. La nappe phréatique du Rhin, l'une des plus importantes d'Europe, est affleurante, ce qui l'expose aux risques de pollution issue des activités en surface. Le réseau hydrographique structure le territoire et participe au rafraîchissement de l'agglomération. Il

est souvent entouré des zones les plus boisées et où la biodiversité est la plus riche et sensible. Le Rhin largement canalisé fait l'objet d'une exploitation hydroélectrique qui est la première source d'énergie renouvelable du territoire. Ce fleuve et la présence du port représente l'opportunité de desserte fluviale dans un axe au cœur du centre économique de l'Europe. Contexte du projet : Le projet est situé dans la plaine sur des terrains globalement plats qui suivent le pendage général du fossé rhénan.

Un cours d'eau phréatique traverse le site du projet ; il s'agit du Muehlgiessen qui appartient au système complexe du Rhin Tortu. Cette dernière rivière correspondait à une diffluence de la Krafft, dérivation de l'Ill qui alimentait en partie le canal du Rhône au Rhin, puis se ramifiait en plusieurs branches, les unes se jetant dans le Rhin, les autres constituant le bras que l'on nomme Rhin Tortu. Actuellement, ce cours d'eau n'est plus qu'un émissaire du plan d'eau de Plobsheim et du contre-canal. Avec plusieurs prises d'eau, notamment le Muehlgiessen qui concerne le projet, le Rhin Tortu présente un parcours sinueux, de plus de 22 km. Les débits sont entièrement contrôlés sur l'ensemble du réseau (prise d'eau sur le plan d'eau de Plobsheim). Le Rhin Tortu se jette dans le canal du Rhône au Rhin un peu avant sa confluence avec l'Ill.

Le contexte géologique correspond aux alluvions rhénanes qui recouvrent une nappe phréatique d'une grande épaisseur. La nappe alluviale d'Alsace représente la plus grande nappe phréatique d'Europe, avec une réserve de 50 milliards de m³ d'eau. Cette nappe, de par ses réserves, sa qualité et ses caractéristiques de perméabilité, fournit 80 % des besoins en eau potable de la région, 70 % des besoins en eau de l'agriculture et 50 % des besoins en eau industrielle. L'écoulement général de la nappe est orienté en direction du Nord / Nord-Est. A proximité du Rhin, l'écoulement de la nappe est influencé par le fleuve qui freine fortement la nappe. La vitesse d'écoulement des eaux souterraines, évaluée à 1,2 mètre par jour en moyenne en amont du secteur, augmente également de façon importante à proximité des captages. Le toit de la nappe se situe à faible profondeur, entre 0 et 3 mètres, avec un battement annuel hautes eaux / basses eaux de l'ordre d'un mètre. Perspectives d'évolution au fil de l'eau : Les principales évolutions à l'œuvre sur la commune de Plobsheim sont liées à la pression exercée par l'urbanisation, en termes d'artificialisation de terres agricoles. Enjeux : Limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des terres sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Concevoir des aménagements qui limitent l'imperméabilisation. Valoriser l'accès au Muehlgiessen constituant un espace de fraîcheur à l'échelle du site.

➤ Contexte économique, sociale, urbanistique :

Le contexte économique de Plobsheim est caractérisé par une activité diffuse au sein du tissu existant basé essentiellement sur les services de proximité. La zone d'activités la plus proche est située sur le ban communal d'Eschau. Au niveau du site d'études, outre l'agriculture concernée directement par le site, le domaine du golf à l'Est propose des activités de loisirs, d'hôtellerie, de restauration, de séminaires.

Dans un contexte de compétition accrue entre les territoires, l'Eurométropole de Strasbourg affiche l'objectif de développer la création d'entreprises, l'activité et l'emploi. Cette ambition se matérialise dans la stratégie « Strasbourg Eco 2030 » par un objectif de créer 27 000 emplois à l'horizon 2030 mais aussi par l'identification de secteurs clés pour le futur de l'économie strasbourgeoise. La dynamique de développement lancée par l'Eurométropole de Strasbourg doit à la fois bénéficier à la diversité de son tissu économique et porter le développement de secteurs stratégiques pour l'avenir. Quatre secteurs clés, pour lesquels l'agglomération dispose d'atouts déterminants (dimension internationale, écosystème d'acteurs, etc.) et qui se positionnent sur des marchés porteurs, doivent venir renforcer le positionnement de l'agglomération. Il s'agit : - des technologies médicales et des thérapies nouvelles ; - des mobilités innovantes et multimodales ; - du tertiaire supérieur international ; - des activités créatives et de l'audiovisuel.

Au niveau de l'économie et de la dynamique de l'emploi, le principal enjeu est de renforcer l'attractivité régionale et internationale de l'agglomération, ce qui suppose à la fois de permettre aux entreprises existantes de se développer et d'être en capacité d'accueillir de nouveaux établissements, tant dans les filières traditionnelles que dans les filières plus innovantes. Cela implique de disposer d'une offre foncière et immobilière adaptée aux différents besoins des entreprises et ce, selon les territoires de l'Eurométropole de Strasbourg. Quant à l'agriculture, elle participe aussi du monde économique et la conforter est également un enjeu majeur. Cela implique notamment de pérenniser l'espace agricole à long terme.

La population de Plobsheim s'est développée fortement depuis les années 80. La taille des ménages est globalement plus importante (2,47) donc plus familiales que dans les parties plus centrales de la métropole (2,0 à Strasbourg).

Le site retenu pour le projet se trouve dans le prolongement du quartier du moulin de Plobsheim qui s'est développé durant les années 70 sous la forme d'un tissu diffus de bâtiments individuels. Le golf du Kempferhof a été créé quant à lui en 1990 en s'appuyant sur la rive gauche du plan d'eau de Plobsheim.

➤ Principales contraintes environnementales et prévention des risques :

- Risque d'inondation : Moins d'1 % de la superficie de la commune Plobsheim est impactée par le risque inondation par débordement de l'Ill en cas de défaillance des ouvrages d'Erstein. Le secteur urbanisé est épargné en cas de crue centennale de l'Ill. Seules quelques parcelles agricoles à l'Ouest seraient immergées. La commune est cependant sensible à la remontée de nappe de par la proximité du Rhin. Le niveau des hautes eaux centennales se situe à une profondeur inférieure à 3 mètres sur l'ensemble de la commune. La nappe peut même être débordante à l'extrémité Sud du site.

Risque néant en matière de coulées d'eaux boueuses ou de gonflement des argiles ainsi que pour les risques technologiques.

- Une étude écologique a été menée sur le site du projet en préalable aux études de conception du projet MackNeXT. Cette étude a été conduite par le bureau d'études en écologie ECOLOR, en plusieurs étapes entre 2017 et 2019. Au cours de ces investigations, ont notamment été étudiés de manière proportionnée aux enjeux du site :
 - Les habitats biologiques.
 - Les espèces végétales (protégées, patrimoniales et invasives).
 - L'entomofaune (insectes).
 - L'herpétofaune (amphibiens et reptiles).
 - L'avifaune (oiseaux).
 - Les mammifères terrestres.
 - Les chiroptères (chauves-souris).
 - Les poissons et mollusques.
 - Les continuités écologiques.
 - Les zones humides.

- Périmètre et protections : Le site du projet est situé en-dehors de tout périmètre de protection de type Arrêté de Protection de Biotope, Réserve Naturelle... Le site du projet est directement concerné par une zone d'inventaire type ZNIEFF de type 2 (Ancien lit majeur du Rhin en rive gauche, de Village-neuf à Strasbourg) et se trouve à environ 600m d'une autre ZNIEFF de type 2 (Cours et îles du Rhin, de Vogelgrun à Strasbourg). Ces ZNIEFF comportent essentiellement des zones agricoles, des forêts et des zones humides qui présentent un intérêt particulier comme habitat tampon ou comme corridor écologique pour diverses espèces très caractéristiques du Rhin Supérieur. Concernant les corridors écologiques, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg a décliné localement les corridors régionaux du SRCE (désormais au sein du SRADDET) à travers sa propre trame verte et bleue. La zone projet ne recoupe aucun réservoir de biodiversité (le plus proche étant constitué par les ZNIEFF liées au Rhin, à 600m). La zone projet est concernée par le corridor écologique C134 centré sur le Muehlgiessen qui traverse le site. Ce corridor est très fortement fragmenté et présente un état fonctionnel qualifié de non satisfaisant – à remettre en bon état, notamment à l'aval au droit de la RN353 Rodeau Sud. Les espèces concernées par ces enjeux de corridors sont Rainette verte, Triton crêté, Agrion de mercure, Gobemouche noir, Hypolaïs icterine, Chat sauvage, Muscardin. Aucune n'a été observée sur la zone de projet.

- La faune inventoriée est conforme à celle attendue dans les milieux en présence et dépend surtout du cours d'eau, de la friche herbeuse et de la ripisylve. Il s'agit dans tous les cas d'espèces banales et peu exigeantes. L'enjeu principal est lié à la présence :
 - dans la friche d'un lézard protégé (Lézard des murailles ou lézard des souches) ;
 - dans la ripisylve d'une avifaune commune composée en partie d'espèces protégées.
 La probabilité de présence d'autre espèce protégée, rare ou sensible est très faible, voire nulle.

- La flore : Les investigations de terrain n'ont mis en évidence aucune espèce végétale patrimoniale ou protégée, en partie en raison de l'état dégradé du site. Cinq espèces invasives se développent sur le site :
 - Le Solidage géant, qui n'apparaît que sur la clôture entre le boisement pâturé et la culture et de façon diffuse sous la

ripisylve pâturée - La Balsamine de l'Himalaya qui n'est représentée que par quelques pieds en bordure du Muehlgiesen - L'Aster à feuilles lancéolées, présente par quelques pieds dans le boisement pâturé. - Le Robinier faux-acacia. - L'Erigeron du Canada dans la friche agricole.

- Zones humides : Le site ne présente pas de zone humide remarquable du SDAGE. En revanche, il présente des zones potentiellement humides identifiées dans la base de Zones à Dominante Humide CIGAL : La zone d'étude comprend en partie une prairie humide, un cours d'eau et une forêt alluviale. L'analyse de terrain réalisée en 2017, 2018 et 2019 incluant des relevés floristiques et des sondages pédologiques précise les éléments suivants : • Aucune espèce végétale herbacée indicatrice de zone humide n'a été recensée dans les différents habitats biologiques de la zone d'étude. • Le boisement de l'Aulnaie Frênaie alluviale, situé le long du Muehlgiesen, est un habitat zone humide. Les analyses des profils de sol démontrent, pour la zone Est, 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. L'Aulnaie Frênaie alluviale n'est donc pas retenue comme « zone humide » selon les critères de la Loi sur l'Eau. Tous les sondages présentent une dominance de sable. Aucun engorgement n'a été observé sur les 10 sondages réalisés. La Zone à Dominante Humide, identifiée par le CIGAL, classée en prairie humide (en fait un boisement alluvial) s'est révélée n'être pas une zone humide. Dans la zone Ouest, une surface de 13,3 ares correspond à des sols humides au sein des terres labourées.
- Trame verte et bleue : Le projet peut entraîner une rupture du corridor biologique du Muehlgiesen, notamment en cas de défrichement ou d'ouvrage de franchissement large.

1.7. Nature et caractéristiques du projet :

➤ Présentation du projet :

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

1. 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 veut 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.



(Exemple d'aménagement non contractuel)

- Éléments spécifiques ; l'implantation du projet concerne des parcelles classées actuellement en zone agricole et pour la partie nord un terrain dédié à l'agriculture biologique non maraîchère. Ce projet comprend également le franchissement du Muehlgiessen afin de relier les deux parties. Ce site a été choisi pour son environnement paisible et calme. La résidence située au sud devrait accueillir les clients et les prospects internationaux dans un cadre de qualité afin de leur présenter le savoir-faire du groupe et transformer leurs idées en projet ; la résidence recevra pour quelques jours ou quelques semaines des producteurs, réalisateurs ou consultants.

A l'échelle de l'Eurométropole, ce projet a comme ambition de répondre à la stratégie de développement numérique de « Strasbourg Eco 2030 » et à l'échelle de la Région Grand-Est de participer au développement de l'écosystème animation. La Région Grand-Est a mis en route une politique de développement des arts numériques qui soutient ainsi la création numérique sous toutes ses formes (réalité virtuelle, applications mobiles, spectacles immersifs etc.). Les enjeux de ce dossier sont essentiellement l'intégration dans le paysage environnant, les impacts sur le milieu naturel et l'environnement. La note d'engagements du porteur de projet déposée au dossier d'enquête publique précise les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur :

M. le Président du Tribunal Administratif a désigné en date du 12 février 2021 Mme Nicole MILANI en qualité de commissaire-enquêteur suite à la demande de Mme la Préfète du Bas-Rhin.

2.2 Modalités de l'enquête,

Il s'agit d'une enquête préalable à la déclaration de projet d'une durée minimum de 30 jours portant à la fois sur la déclaration de projet (intérêt général de l'opération) et sur les mises en compatibilité du SCoTERS et du PLUI de l'Eurométropole conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

La présente enquête a débuté le 26 mars 2021 et a été clôturée le 30 mars 2021 à 17h30. Elle s'est tenue sur 36 jours compte tenu du week-end Pascal qui en Alsace-Moselle englobe le Vendredi Saint et le Lundi de Pâques.

Deux dossiers en version papier ainsi que deux registres en version papier ont été consultables pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Plobsheim et au siège de l'Eurométropole. De plus le dossier d'enquête est consultable sur les sites de la Préfecture et de l'Eurométropole de Strasbourg.

➤ Prise en compte du dossier :

Une première prise de contact avec les services de la Préfecture a eu lieu le 26 février avec communication d'un dossier dématérialisé et envoi d'un dossier papier reçu par la commissaire-enquêteur en date du 1^{er} mars.

Une première prise de contact avec les services de l'Eurométropole a eu lieu le 1^{er} mars pour la mise en place des modalités de l'enquête.

➤ Réunion préalable et visite des lieux :

Une réunion de présentation du projet avec les différents acteurs ainsi qu'une visite du site a eu lieu le 18/03/2021

Étaient présents ;

- Le groupe MACK International en présence de M. Michael Mack accompagné de son bureau d'étude
- La commune de Plobsheim en présence de Mme LECKLER, Maire de Plobsheim et de deux adjoints au Maire.
- L'Eurométropole de Strasbourg en présence de Mme DAMBACH, Présidente déléguée de l'Eurométropole en charge de la coordination de la transition écologique et de la planification urbaine et nature,
- Le service Aménagement du Territoire et Projets Urbains de la ville et de l'Eurométropole de Strasbourg.

Lors de la réunion le porteur du projet a remis au commissaire-enquêteur un document de présentation du projet d'implantation avec présentation du Groupe ainsi qu'un document résumant les mesures écologiques auxquelles le porteur de projet s'est engagé qui sont annexés en partie III du présent rapport.

A l'issue de la réunion une visite des lieux a été organisée et nous avons constaté que l'affichage réglementaire est en place. Ce déplacement a également donné l'occasion de visiter le golf à proximité dont il est fait référence dans le dossier et notamment en matière d'architecture des bâtiments.

➤ Organisation des permanences :

Trois permanences se sont déroulées à la mairie de Plobsheim

- Vendredi 26 mars 2021 de 15h00 à 17h00
- Mardi 13 avril 2021 de 10h00 à 12h00
- Vendredi 30 avril 2021 de 15h00 à 17h00

et une permanence s'est déroulée dans les locaux de l'Eurométropole :

- Mercredi 21 avril 2021 de 12h00 à 14h00

Il est à noter que cette enquête s'est déroulée lors de la crise sanitaire de la Covid 19 et de ses variants. L'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête comporte en annexe un VADEMECUM énumérant les conditions de consultation du dossier pendant et en dehors des permanences.

➤ Notification du procès-verbal de synthèse

L'objet du procès-verbal de synthèse est de communiquer au porteur de projet, la synthèse des observations écrites ou orales recueillies au cours de l'enquête afin de lui permettre d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête.

Le procès-verbal de synthèse a été adressé le 04 mai 2021 par voie dématérialisée avec accusé de réception en raison des conditions sanitaires en vigueur, au service de l'Eurométropole, personne publique responsable de la mise en compatibilité du projet avec le PLUI qui prendra attache auprès du porteur de projet pour le mémoire en réponse. Il comporte également les questionnements du commissaire-enquêteur.

Le 24 mai 2021 le commissaire-enquêteur a reçu par courriel avec avis de réception le mémoire en réponse des services de l'Eurométropole.

Le procès-verbal ainsi que le mémoire en réponse figurent dans les annexes.

Il est nécessaire de rappeler qu'il s'agit d'avis et de commentaires qui ont pour but d'apporter des précisions sur les points soulevés et une aide à la compréhension du commissaire-enquêteur qui ne préjugent aucunement des modifications éventuelles qui seront prises par la collectivité compétente qui a la charge d'adopter le projet conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme qui stipule « Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire sont présentés lors d'une séance de conseil.

Ensuite, l'organe délibérant approuve ou non le projet en tenant compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ».

2.3 Information du public et dépôt des observations ;

- **Annonces légales avant et durant l'enquête :**
 - Publication dans les Dernières Nouvelles d'Alsace en date du 10 mars 2021 et en date du 30 mars 2021
 - Publication dans Les affiches d'Alsace et de Lorraine en date du 12 et du 26 mars 2021.
 - Site internet de l'Eurométropole, à la mairie de Plobsheim, affichage réglementaire sur le site à Plobsheim.
 - Publication de l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique par tous les procédés en usage sur le territoire de la commune de Plobsheim ainsi qu'à l'Eurométropole de Strasbourg quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
 - Annonce de l'enquête publique avec lien vers le dossier sur la page d'accueil du SCoTERS.
- ✓ Autre publication en date du 08 avril 2021 à l'initiative du porteur de projet dans le journal allemand « Badische Zeitung » précisant qu'une enquête est en cours et informant les lecteurs des possibilités de consultation.
- **Vecteurs de communication pour la formulation des observations et des propositions :**
 - Registre d'enquête à la mairie de Plobsheim aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux ;
 - Registre au centre administratif de la ville et de l'Eurométropole de Strasbourg du lundi au vendredi de 8h30 à 17h30 ;
 - Par voie postale à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse du centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg ;
 - Par voie électronique sur l'adresse mail dédiée en mentionnant l'objet de l'enquête
 - Sur le registre dématérialisé mis en place du vendredi 26 mars de 8H30 au vendredi 30 avril 2021 à 17h30.
- **Consultation du dossier :**
 - En mairie de Plobsheim
 - Au centre administratif de la ville et de l'Eurométropole de Strasbourg
 - Sur le site de la préfecture du Bas-Rhin
 - Sur le site de l'Eurométropole de Strasbourg

2.4 Climat de l'enquête :

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions du 26 mars 2021 au 30 avril 2021 et le commissaire-enquêteur a pu obtenir tous les renseignements et documents souhaités. Elle a été menée dans le respect des textes législatifs en vigueur des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement.

L'insertion des avis d'enquête dans la presse légale s'est faite dans le respect des délais légaux. L'affichage des avis d'enquête a été réglementaire par rapport au format (A2 sur fond jaune) et au délai de mise en place préalable à l'enquête.

Comme le prévoit la procédure les pièces exigées étaient présentes dans le dossier d'enquête. La quasi-totalité des observations ont été faites de façon dématérialisée.

Les conditions sanitaires d'accueil de la population ont été conformes aux préconisations de la Préfecture.

Un courriel émanant de l'association « le chaudron des alternatives » a été adressé à la Préfecture et à Mme la Maire de Plobsheim sollicitant une suspension et un report motivé par les restrictions de déplacement mis en place au niveau national (déplacement limité à 10 km sauf dérogation). Les services de la Préfecture ont apporté la réponse suivante : la case "démarches administratives" compte pour ces déplacements et tous les outils de réponses (informatiques et postaux notamment, mais aussi la possibilité d'entretiens téléphoniques, mis en place fin de l'année 2020) permettent à tous de participer aux enquêtes publiques.

2.5 Réunion d'information et d'échange :

Il n'y a pas eu de réunion publique mais les services de l'Eurométropole ainsi que le porteur de projet ont associé très tôt dans leur démarche les associations œuvrant pour la nature ainsi que le monde agricole. Une présentation au public du projet a également eu lieu en mairie de Plobsheim.

- Trois réunions avec l'association Alsace Nature, le 15/03/2018, le 26/02/2020 et le 03/12/2020 ;
- Une réunion avec l'association Plobsheim Nature Environnement, le 05/03/2021 ;
- Une réunion avec Mr Arnold, riverain et opposant au projet, le 29/01/2021 ;
- Une réunion avec l'ancien Conseil Municipal de Plobsheim le 16/12/2019 ;
- Une réunion avec le nouveau Conseil Municipal de Plobsheim le 17/02/2020.

2.6 Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête publique a eu lieu le 30 avril 2021 à 17h30. Les deux registres ont été clos par le commissaire-enquêteur à la mairie de Plobsheim. A l'issue de la clôture le commissaire-enquêteur a pu s'entretenir avec Mme Schuster représentant le service d'aménagement du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et Mme Leckler, maire de Plobsheim.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 Analyse comptable

Le registre dématérialisé comptabilisait 177 observations à 17h30 heure de clôture de l'enquête. Une observation dématérialisée déposée peu après la clôture a été prise en compte dans le cadre du délai de réception sur le registre dématérialisé.

J'ai accueilli sept personnes lors des permanences. Pas de public lors de la première permanence à Plobsheim. Un administré de Plobsheim s'est déplacé lors de la deuxième permanence à Plobsheim pour consultation du dossier afin de vérifier les limites de la zone IAUY. Aucun public lors de la troisième permanence au centre administratif de Strasbourg. Six personnes habitant la commune ont été reçues lors de la dernière permanence ; deux personnes représentant une association nature de Plobsheim qui avaient déjà transmis leurs observations, un couple de riverain du projet d'implantation qui ont déposé une observation dans le registre et deux personnes qui ont consulté le dossier. Trois observations figurent dans le registre déposé à la mairie de Plobsheim, deux ont été inscrites en-dehors des permanences, aucune observation écrite sur le registre déposé au centre administratif. Seul un courrier a été reçu par les services de l'Eurométropole il a été annexé à leur registre mais figure également en doublon sur le registre dématérialisé. Il n'y a pas eu de pétition.

Les raisons probables d'une participation essentiellement dématérialisée ;

- La situation sanitaire
- La simplicité d'utilisation du registre dématérialisé avec un accès 24h sur 24h au dossier et au registre
- La généralisation de ce type de communication et la facilité à s'exprimer par écran interposé
- La possibilité de déposer une observation en restant anonyme seule l'adresse mail étant obligatoire
- Pas de déplacement, pas de contraintes horaires liées aux jours et heures d'ouverture.

3.2 Analyse thématique

Devant le nombre élevé d'observations il est opportun de répondre dans le cadre d'une analyse thématique, exceptées pour les observations ou réclamations portant sur des questions bien précises.

Les principaux items retenus par ordre alphabétique :

- ✓ Attractivité – rayonnement transfrontalier
- ✓ Bétonnage-artificialisation des terres (ressources, changement climatique)
- ✓ Choix du site (lieu d'implantation)
- ✓ Déplacements

- ✓ Impacts environnementaux (écosystème, biodiversité, espace écologique, zone humide)
- ✓ Mesures de compensation
- ✓ Objet de l'enquête
- Perte de terres agricoles

3.3 Synthèse des observations reçues par voie dématérialisée numérotées de 001 à 178 ainsi que des observations écrites du registre.

Numéro des Observations	Synthèse	Principaux thèmes abordés
N° 001, 003, 004,008, 051, 052 071,100, 115, 118, 123, 124, 127, 128, 130, 131, 133, 135, 141, 145, 147, 150, 152, 155, 170, 172, 173 N° 052, 080, 123, 124, 128, 130, 140, 141,150 N° 118	Les observations mettent en avant le caractère transfrontalier et le rayonnement de ce projet. Ils font confiance au porteur de projet quant au respect des engagements donnés. Approuve ce projet innovant et créateur d'emploi. Soutien de la CCI ALSACE METROPOLE pour l'installation d'activités exogènes, elle met en avant la performance environnementale du porteur de projet, la création d'emploi et la volonté de travailler en synergie avec les acteurs locaux.	Attractivité, emplois et rayonnement transfrontalier
Réponse de l'EMS et du porteur de projet	<i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 2. Attractivité, emplois et rayonnement transfrontalier » ci-dessous.</i>	
Réponse du commissaire-enquêteur	Je rejoins l'avis de l'EMS quant au rayonnement transfrontalier que peut apporter l'installation du siège social France de MackNeXT au sein de l'Eurométropole de Strasbourg. Il s'agit de recherches, de créations, de licences, de développement dans un domaine en pleine expansion	
N°002, 007, 010, 012, 013, 015,016, 018, 022, 033, 035, 036, 041, 043, 045, 046, 056, 059, 061, 064, 068, 069, 072 073, 075, 076, 083,086, 087, 089, 091, 093, 094, 095, 096 , 097, 098, 101, 105, 108, 109, 112, 113,	Ces observations dénoncent une bétonisation et une artificialisation supplémentaire des espaces naturels avec des conséquences sur les ressources et le climat. Ce projet est considéré en totale contradiction avec les enjeux écologiques actuels et de nombreuses personnes font références à la crise sanitaire actuelle.	Bétonisation et artificialisation des espaces naturels.

116, 121, 122, 126, 129, 134, 148, 149, 154, 161, 164, 167,178		
Réponse de l'EMS et du porteur de projet	<i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 4. Prise en compte des enjeux de consommation foncière » ci-dessous.</i>	
Réponse du commissaire-enquêteur	Je mesure toute la complexité de trouver un équilibre entre les choix liés au développement démographique et économique. Le lien entre l'artificialisation des espaces naturels et le réchauffement du climat préoccupe de nombreux intervenants et l'EMS ainsi que la commune de Plobsheim en ont tenu compte aussi bien dans leur document d'urbanisme que sur le terrain. Par ailleurs, le pourcentage d'artificialisation plus restrictif pour ce projet en est la preuve. Sans sous-estimer l'importance des conséquences de cette consommation foncière, j'estime que ce projet (voir également dans les annexes le document MackNeXT-mesures écologiques) tend à limiter au maximum l'artificialisation.	
N° 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 017, 018, 020, 023, 025, 026, 030, 034, 035, 037, 041, 042, 044, 045, 050, 054, 055, 056, 057, 059, 060, 061, 063, 066, 067, 070, 072, 074, 076, 077, 081,082, 083, 084, 086, 089, 090, 091, 092, 093, 094, 097, 098, 099, 105, 108, 109, 117, 120, 125, 126,132, 134, 139, 142, 144, 146, 149, 153, 157, 158, 159, 160, 162, 165, 166, 169, 174,175, 176, 177	<p>Ces observations dénoncent une urbanisation dans une zone classée « écologique ou paysagère sensible à préserver ».</p> <p><i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 5. Prise en compte des enjeux liés à la préservation des habitats écologiques, à l'adaptation au changement climatique et à l'insertion du projet dans son environnement » ci-dessous.</i></p> <p>Ces observations regrettent une consommation foncière en constatant la perte de terres agricoles et notamment la partie exploitée en agriculture biologique.</p> <p><i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 6. Prise en compte des enjeux agricoles » ci-dessous.</i></p>	Perte de terres agricoles
Réponse du commissaire-enquêteur	Dans le même registre que pour l'artificialisation, il est toujours regrettable de perdre des terres agricoles au profit d'un projet de construction, mais dans le cas présent je tiens à préciser deux données : la superficie et le type de culture. Nous parlons dans ce projet de 2.9 ha, qui à l'échelle de l'EMS ou de la commune de Plobsheim sont minimales. Actuellement sur la partie sud il s'agit d'une production de maïs intensive et sur la partie nord, une culture de maïs biologique. Les réponses apportées par l'EMS sont précises et complètes en matière de	

	démarche d'acquisition de terrain, de conventions et de compensations surfaciques. Je constate que les solutions et des accords ont été conclus à l'amiable, je n'ai eu aucune réclamation émanant des exploitants concernés ou exploitants voisins. J'estime que les compensations proposées ont été suffisantes. (voir également ci-dessous mon commentaire en matière d'impact environnementaux)	
N° 006, 007, 008, 010, 011,013, 014, 020, 024, 025, 028, 031,033, 039, 043, 045, 046, 048, 050, 053, 056, 057, 059, 060, 061, 065, 037, 067, 068, 070, 072, 074, 076 ,085, 087, 088, 090, 091, 094,095, 097, 099, 101,103,108, 110, 113, 114, 117, 119, 120, 125, 126, 129, 132, 134, 137, 142, 144, 149, 151, 153, 154, 156, 157, 159, 160,162, 168, 171, 176, 177 N° 076, 077, 082,084, 106, 108, 119, 144 N° 084 N° 076	<p>Estiment qu'il y aura un impact sur la qualité de vie, la préservation de la biodiversité, des espaces naturels et des espèces vivantes. Redoutent la disparition de la faune actuelle et la création de diverses pollutions (eau, nappe pollution sonore).</p> <p><i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 5. Prise en compte des enjeux liés à la préservation des habitats écologiques, à l'adaptation au changement climatique et à l'insertion du projet dans son environnement » ci-dessous.</i></p> <p>Redoutent une pollution lumineuse</p> <p><i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 5. Prise en compte des enjeux liés à la préservation des habitats écologiques, à l'adaptation au changement climatique et à l'insertion du projet dans son environnement » ci-dessous</i></p> <p>Demande que des règles techniques définissent les éclairages extérieurs et soient intégrées dans le projet.</p> <p><i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 5. Prise en compte des enjeux liés à la préservation des habitats écologiques, à l'adaptation au changement climatique et à l'insertion du projet dans son environnement » ci-dessous.</i></p> <p>Mme PRUCHER souhaite savoir s'il y a eu une étude sur l'impact de ce projet sur la nappe phréatique.</p> <p><i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 5. Prise en compte des enjeux liés à la préservation des habitats écologiques, à l'adaptation au changement climatique et à l'insertion du projet dans son environnement » ci-dessous.</i></p>	Impacts environnementaux

N° 084	<p>L'association Plobsheim Nature Environnement questionne sur la mise en eau du Baechersandel prévu par les mesures compensatoires du captage d'eau et demande une étude d'impact du projet sur cette compensation. Elle souhaite avoir des précisions quant à la restauration de la zone humide scindée en deux parties et des précisions par rapport aux clôtures.</p> <p><i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 5. Prise en compte des enjeux liés à la préservation des habitats écologiques, à l'adaptation au changement climatique et à l'insertion du projet dans son environnement » ci-dessous.</i></p>	
Réponse du commissaire-enquêteur	<p>Pour éviter toute redondance sur ce thème, je suis en accord avec les réponses de l'EMS en matière de prise en compte des enjeux environnementaux, de la nappe phréatique et de la préservation de la faune et de la flore. Je pense qu'il est important pour l'information de tous, de préciser que c'est l'ancien propriétaire de l'espace boisé qui a coupé à blanc les bois se trouvant sur la partie sud du projet.</p> <p>Concernant la pollution lumineuse, j'approuve l'intégration des principes énoncés en matière d'adaptation de l'éclairage extérieur dans l'OAP communale.</p> <p>L'insertion de ce projet, notamment en matière de hauteur des bâtiments et des clôtures étant peu claire dans le dossier d'enquête, les précisions apportées par l'EMS et le porteur de projet sont les bienvenues. J'approuve les modifications proposées.</p>	
<p>N° 007, 010, 012, 021, 022, 032, 044, 045, 055, 085, 101, 154, 156</p> <p>N°011, 012, 014, 017, 018, 019, 030, 033, 041, 043, 045, 053, 054, 056, 057, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 072, 073, 075, 076, 077, 079, 083, 084, 085,</p>	<p>Remettent en cause l'implantation en France et certaines personnes font référence à un refus d'implantation en Allemagne pour ce projet.</p> <p><i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 3. Choix du site » ci-dessous</i></p> <p>Proposent une Implantation dans les zones existantes, l'exemple du Parc d'Innovation d'Illkirch revient régulièrement.</p>	Choix du site

<p>086, 087, 088, 089, 090, 091, 092, 094, 095, 097, 098, 099, 101,103,108, 110, 113, 114, 117, 119, 120, 125, 126, 129, 132, 134, 137, 142, 144, 149, 151, 153, 154, 156, 157, 159, 160,162, 168, 171, 176, 177, 178</p> <p>N° 011, 038, 084, 090, 095, 098</p> <p>N° 084, 111, 120, 151</p> <p>N° 084, 090, 094, 106, 107, 108, 119, 120, 142,169, 176, 177</p> <p>N° 102, 108, 142, 169, 176</p>	<p><i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 3. Choix du site » ci-dessous</i></p> <p>Insinuent qu'il n'y a pas eu de réelle étude alternative du choix d'implantation du projet. <i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 3. Choix du site » ci-dessous</i></p> <p>Dénonce l'étalement urbain de la commune. <i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 4. Prise en compte des enjeux de consommation foncière » ci-dessous.</i></p> <p>Création d'un précédent. <i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 1. Organisation et moyens de l'enquête publique » ci-dessous.</i></p> <p>Estiment le choix lié à un intérêt uniquement privé, un passe-droit. <i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 1. Objet et moyens de l'enquête publique » ci-dessous.</i></p>	
<p>Réponse du commissaire-enquêteur</p>	<p>Concernant le choix du site : il n'y a pas eu de demande ou de refus de l'administration allemande. Le choix s'est porté sur l'Alsace notamment pour sa proximité avec le siège de la maison-mère, mais aussi pour des raisons liées au marché français, pour la mise en œuvre d'une coopération franco-allemande et enfin pour le rayonnement que peut apporter Strasbourg et sa Métropole. Comme précisé par l'EMS, une complétude du dossier d'analyse multicritère a été rajouté au dossier d'enquête. Concernant les observations dénonçant un choix de site émanant d'un intérêt privé ; voir mon analyse dans la partie conclusions.</p> <p>La crainte de créer un précédent est légitime c'est pourquoi une situation d'exception doit être justifiée et encadrée. Selon l'EMS c'est la deuxième procédure de déclaration de projet depuis 2016 car il s'agit d'un projet à haute technologie qui vise une performance</p>	

	environnementale supérieure aux projets de développement traditionnel.	
N° 011, 072, 094, 097, 106, 156, 157, 177 N° 011 N° 072	Déplorent et dénoncent des mesures de compensation non adaptées, insuffisantes ou difficile à mettre en œuvre. Estime que la séquence ERCA est non respectée. Estime que l'évitement devrait être la règle et non la compensation.	Mesures de compensation
Réponse de l'EMS et du porteur de projet	<i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 7. Mesures de compensation » ci-dessous.</i>	
Réponse du commissaire-enquêteur	Je prends note de la réponse de l'EMS ainsi que des engagements pris par le porteur de projet qui figurent dans le dossier soumis à l'enquête. De même, je note les actions en faveur de l'environnement et de la végétalisation de la commune de Plobsheim (voir annexes) et les compensations prises à l'échelle de l'EMS incluses dans la modification du PLUI n° 3 en cours.	
N°007, 010, 076,134, 142, 151, 159, 160 N° 084 N° 084, 095	Augmentation du trafic et mauvaise déserte des transports en commun. L'association Plobsheim Nature Environnement relève une incohérence dans l'évaluation environnementale p182/192 relative au réseau cyclable. Elle demande en outre la suppression de la passerelle ; le déplacement pouvant se faire par les voies existantes. <i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 8. Déplacements » ci-dessous.</i> Mise en cause et questionnement sur les clôtures prévues . <i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 5. Prise en compte des enjeux liés à la préservation des habitats écologiques, à l'adaptation au changement climatique et à l'insertion du projet dans son environnement » ci-dessous.</i>	Déplacements
Réponse du commissaire-enquêteur	L'EMS a pris en compte l'incohérence relevée dans l'évaluation environnementale. Le résultat de la démarche mobilité entreprises prévoit que les impacts circulatoires seront minimales et absorbables par la voirie	

	actuelle. Concernant les clôtures, voir ma réponse (impact environnementaux).	
N° 010, 011, 018, 065, 070, 084, 085, 086, 091, 093, 102, 106, 108, 144 N° 014, 016, 018, 024, 025, 026, 039, 040, 044, 045, 049, 063, 078, 087, 089, 096, 097, 106, 108, 112, 129, 168, 175	Estiment que c'est un projet d'intérêt privé avec peu d'emplois en perspective. <i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 1. Objet et moyens de l'enquête publique » ci-dessous</i> Parallèle entre l'objet du projet et les enjeux actuels en termes de ressources, les enjeux climatiques et écologiques. <i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 5. Prise en compte des enjeux liés à la préservation des habitats écologiques, à l'adaptation au changement climatique et à l'insertion du projet dans son environnement » ci-dessous.</i>	Objet de l'enquête
Réponse du commissaire-enquêteur	Les réponses apportées par l'EMS et le porteur de projet sur l'objet, les moyens et la prise en compte des enjeux sont suffisants et complets.	
Observation N° 011	M. Schoenfelder met en avant des études de reconnexion du système hydraulique des Giessens entre Erstein et Strasbourg avec une incidence sur le débit du Muehlgiesen dans le cadre du Plan Rhin Vivant.	Impacts environnementaux
Réponse de l'EMS et du porteur de projet	<i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 5. Prise en compte des enjeux liés à la préservation des habitats écologiques, à l'adaptation au changement climatique et à l'insertion du projet dans son environnement » ci-dessous.</i>	
Réponse du commissaire-enquêteur	La réponse de l'EMS précise que cette problématique dépasse le cadre de ce projet. N'ayant pas assez d'éléments concernant cette étude, je m'abstiens d'apporter un jugement.	
Observations N° 068, 094, 095, 108, 119, 144, 156, 177 N° 084, 094, 095, 106, 137	Interrogations sur l'état du corridor écologique C134 du ruisseau Muehlgiesen qui, selon le SRADDET n'est pas satisfaisant et crainte que l'installation sur ce site dégrade davantage la situation. Déplorent et demandent justification de l'ajustement de la marge de recul de 30 m à 15 m sur la partie sud de la zone IAUY.	Impacts environnementaux

N° 094	Relève qu'une coupe de bois sur la partie nord a été réalisée alors que l'évaluation environnementale précisait que le boisement devait être conservé.	
Réponse de l'EMS et du porteur de projet	<i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 5. Prise en compte des enjeux liés à la préservation des habitats écologiques, à l'adaptation au changement climatique et à l'insertion du projet dans son environnement » ci-dessous.</i>	
Réponse du commissaire-enquêteur	La coupe de l'espace boisé a été entreprise par l'ancien propriétaire et non par le porteur de projet.	
Observation N° 084	En complément des demandes déjà formulées sur différentes thématiques traitées plus haut, l'association relève une incohérence dans la note de présentation p 41 concernant la distance du site avec le Conservatoire des Sites Alsaciens (moins d'un kilomètre) ainsi que sur les plans OAP communale p 7 et le plan de zonage de la zone IAUY. L'association demande à ce que soit précisé par écrit que le chemin des 7 écluses restera dans le domaine public et de définir et préciser la notion « chemin carrossable ». L'association propose un certain nombre de compensations qui ne concerne que la commune de PLOBSHEIM.	
Réponse de l'EMS et du porteur de projet	<i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 9. Divers » ci-dessous.</i>	
Réponse du commissaire-enquêteur	Concernant le chemin des sept écluses, l'inscription dans l'OAP sectorielle des conditions d'usage et d'accès de ce chemin ouvert au public apporte une réponse formalisée.	
Observations N° 090+169	M. LACOMBE met en cause la tenue de cette enquête en pleine 3 ^{ème} vague de la COVID 19 en estimant que les conditions pour une participation du public ne soient pas réunies.	Divers
Réponse de l'EMS et du porteur de projet	<i>Réponse : voir parties intitulées « Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 1. Objet et moyens de l'enquête publique » ci-dessous</i>	
Réponse du commissaire-enquêteur	J'estime que les conditions de participation du public étaient bonnes. Les personnes qui souhaitaient se déplacer pouvaient cocher la case « démarches administratives » s'ils se trouvaient à plus de 10 km.	

Observation N° 163	M. ROLIN conteste une réelle volonté de travailler en synergie avec les acteurs locaux n'ayant jamais été contacté dans le cadre de ce projet.	Divers
Réponse de l'EMS et du porteur de projet	<i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 9. Divers » ci-dessous.</i>	
Réponse du commissaire-enquêteur	Le porteur de projet a précisé que la prise de contact individuel avec les particuliers n'ont pas encore démarré.	
Observation écrite N° 3	M. et Mme ARNOLD s'opposent au projet d'implantation et rappelle qu'un recours devant le tribunal administratif a été déposé et non encore jugé contrairement à ce qu'ils ont lu dans le dossier. Ils relèvent que le réseau du plan captant (2017) a été dévié avec des fonds publics en limite de propriété alors que le trajet initial passait au milieu de la parcelle concernée par ce projet. Ils remettent en cause l'intérêt général de ce projet, ainsi que la diminution de la marge de recul. Ils s'opposent à toute modification de destination de ce terrain et mettent en avant un droit de fermage de longue date, qui leur permet d'avoir une activité d'hébergement de chevaux. Ils estiment que l'occultation de ce fermage dans le dossier déposé à l'enquête est de nature à l'invalider. Ils estiment que la hauteur autorisée de 15 m en cas de toit plat est démesurée. Ils considèrent que le choix du lieu d'implantation répond à un intérêt privé.	Divers
Réponse de l'EMS et du porteur de projet	<i>Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 1. Objet et moyens de l'enquête publique », « 5. Prise en compte des enjeux liés à la préservation des habitats écologiques, à l'adaptation au changement climatique et à l'insertion du projet dans son environnement » et « 9. Divers » ci-dessous.</i>	
Réponse du commissaire-enquêteur	En effet, une solution à l'amiable entre le pétitionnaire et le porteur de projet serait souhaitable.	

Questions du commissaire-enquêteur :

- Comment sera mis en œuvre le contrôle des engagements ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Extrait de la partie intitulée « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 1. Objet et moyens de l'enquête publique » ci-après.

- Pouvez-vous me préciser où vous en êtes en matière de maîtrise foncière ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Extrait de la partie intitulée « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 6. Prise en compte des enjeux agricoles » ci-dessous.

Le foncier a été entièrement acquis sur la partie Nord. L'acquisition est en cours sur la partie Sud. Deux actes de vente sont en cours de signature sur 13 parcelles au total.

- Aviez-vous des difficultés particulières pour l'acquisition des terres, notamment par rapport au monde agricole ou la SAFER ? Dans le même registre, aviez-vous fait une estimation de perte d'exploitation ? Pouvez-vous me préciser où vous en êtes en matière de maîtrise foncière ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Extrait de la partie intitulée « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 6. Prise en compte des enjeux agricoles » ci-après.

- Aviez-vous déposé une demande similaire en Allemagne qui aurait été refusée ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Extrait de la partie intitulée « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 3. Choix du site » ci-après

- Le règlement futur vous permettra de mettre en place une clôture excédant 2 mètres pour des raisons techniques ou de sécurité, pouvez-vous dès à présent nous préciser si les 2 sites seront concernés et quel type de protection vous préconisez ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Extrait de la partie intitulée « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 5. Prise en compte des enjeux liés à la préservation des habitats écologiques, à l'adaptation au changement climatique et à l'insertion du projet dans son environnement » ci-après.

- Comptez-vous implanter des bâtiments à toiture plate et si oui combien ?

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg :

Réponse : voir parties intitulées « II. Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg » / « 5. Prise en compte des enjeux liés à la préservation des habitats écologiques, à l'adaptation au changement climatique et à l'insertion du projet dans son environnement » ci-après ;

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg

En préambule, l'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec la commune de Plobsheim et le porteur de projet, propose de compléter le dossier de déclaration, avec les compléments apportés dans le présent mémoire en réponse et qui ne figureraient pas d'ores et déjà dans le dossier présenté à l'enquête publique.

1. OBJET ET MOYENS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A. L'objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur une procédure de déclaration de projet engagée au titre de l'article L. 300-6 du code de l'Urbanisme. Elle a pour objectif premier la mise en compatibilité accélérée et simplifiée des documents d'urbanisme.

Mise en place par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le champ d'application a été étendu aux opérations d'aménagement, par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

L'ordonnance du « 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme » a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets, ne nécessitant pas d'expropriation, de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général, pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

De manière générale, l'Eurométropole de Strasbourg s'engage dans cette procédure de droit public avec parcimonie et après analyse de l'intérêt d'un projet par rapport aux orientations générales qu'elle porte à l'échelle métropolitaine.

Depuis l'adoption du PLU en décembre 2016, la présente procédure constitue la seconde déclaration de projet menée par l'Eurométropole de Strasbourg au titre de l'article L. 300-6 du code de l'Urbanisme.

Dans le cas présent, il s'agit de mettre en compatibilité le Schéma de Cohérence Territoriale de Région de Strasbourg (SCOTERS) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le plan d'aménagement ainsi que le volet « mise en compatibilité des documents d'urbanisme » ont été élaborés avec l'ambition de répondre aux trois piliers du développement durable (économie/écologie/social). Ils ont été conçus en collaboration avec différents partenaires (commune de Plobsheim, syndicat mixte pour le SCOTERS, services de l'Etat, ADIRA, ...).

L'Eurométropole de Strasbourg, la commune de Plobsheim et le groupe Mack International (porteur de projet) ont veillé à concevoir un projet économique lié aux hautes technologies et à l'innovation. Ce projet vise aussi à une performance environnementale supérieure à celle des projets de développement économique « traditionnel ».

La prise en compte des enjeux écologiques et de résilience, notamment l'adaptation au changement climatique, la transition énergétique ont guidé le plan d'aménagement au même titre que les besoins spécifiques au projet économique.

Les sujets liés à la trame verte et bleue, la préservation de la fonctionnalité des milieux, la gestion économe du foncier ou encore le recours aux énergies renouvelables ont été appréhendés au même titre que ceux liés au volet économique.

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 : rayonnement et attractivité du territoire, coopération transfrontalière, résilience et préservation des milieux et des ressources.

Conscients du caractère d'exception de la procédure, l'Eurométropole et ses partenaires sur ce projet ambitionnent la mise en œuvre d'un projet équilibré qui répond à l'ensemble des ambitions portées par les

collectivités, dans le respect des orientations du PLU et des documents de planification de rang supérieur.

Le dossier soumis à l'enquête publique ainsi que le présent mémoire en réponse détaillent la démarche et les dispositions prises pour atteindre cette ambition.

B. Prise en compte de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Grand Est

L'avis de la MRAe Grand Est a permis de consolider le dossier et de rendre davantage lisible la démarche entreprise depuis l'engagement des discussions entre le porteur de projet, la commune de Plobsheim et l'Eurométropole de Strasbourg.

Un courrier de réponse à la MRAe Grand Est a été envoyé en date du 20 novembre 2020. Il a été mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique, par souci de transparence et afin de garantir la bonne information du public.

Le dossier a été repris et complété pour intégrer l'avis et répondre aux recommandations de la MRAe, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Pour rappel et, à titre d'illustration du propos, le dossier soumis à l'enquête publique comprend notamment les éléments suivants :

- L'ensemble des études environnementales réalisées ;
- L'analyse consolidée de sites alternatifs ;
- L'analyse de la compatibilité du projet avec les orientations du SRADDET ;
- La note du porteur de projet formalisant ses engagements à mettre en œuvre en phase opérationnelle, au-delà des exigences réglementaires proposées ;
- L'évolution de la marge de recul au règlement graphique pour maintenir un espace tampon de 30m de part et d'autre du Muehlgiessen sur la majeure partie du site.

C. Mise en œuvre du contrôle des engagements

Parallèlement à la présente procédure, un comité de suivi du projet a été monté afin de garantir le respect des engagements pris par le porteur de projet. A ce stade, il est composé de la commune de Plobsheim, du porteur de projet et de l'Eurométropole de Strasbourg. Autant que de besoin, il peut être amené à être ponctuellement élargi au regard des sujets traités.

Outre le service Aménagement du territoire et projets urbains – en charge de la procédure de déclaration de projet, les services de la Conduite des projets d'aménagement et de la Police du bâtiment sont également mobilisés. En lien avec les élus compétents, ils sont chargés d'accompagner le porteur de projet et de veiller au respect des engagements pris, en phase pré-opérationnelle, en phase permis et après livraison des travaux.

D. Moyens de l'enquête publique

Au titre des articles L143-46 et L.153-55 du Code de l'urbanisme, l'enquête publique a été organisée par l'autorité administrative compétente de l'État.

Le dossier d'enquête publique comprend l'ensemble des pièces et informations exigées dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCOT et du PLU.

Cette enquête a été organisée de la façon suivante :

- La commissaire-enquêtrice, Madame Nicole MILANI, a été désignée par une ordonnance du Président

du Tribunal administratif de Strasbourg en date du 8 mars 2021 ;

- Par arrêté préfectoral du 8 mars 2021, le Préfet a prescrit l'enquête publique portant sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. Celle-ci s'est déroulée du 26 mars au 30 avril 2021 inclus, soit 36 jours consécutifs ;
- Les dates et le déroulement de l'enquête publique ont été portés à la connaissance de la population à travers différents moyens : insertions dans la presse, affichage au centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, à la Préfecture du Bas-Rhin, à la Mairie de Plobsheim, sur le site de projet, ainsi que sur le site internet de la collectivité et sur celui de la Préfecture ;
- Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public a pu prendre connaissance du dossier au Centre administratif, à la Mairie de Plobsheim, ainsi que sur internet ; A noter que les démarches administratives et les déplacements ont été possibles sous couvert du respect du cadre national fixé au regard du contexte sanitaire lié au COVID 19 ;
- Le public a consigné ses observations qui ont été également adressées au commissaire enquêteur par écrit et lors des périodes de réception du public, aux lieux, jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ;
- Des permanences se sont déroulées en mairie de Plobsheim et au centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- L'enquête publique a été clôturée le 30 avril 2021.

Au-delà du cadre réglementaire, il est rappelé qu'un communiqué de presse a été diffusé des deux côtés du Rhin dès l'ouverture de l'enquête publique. Plusieurs articles de presse ont aussi été publiés en France comme en Allemagne.

2. ATTRACTIVITÉ, EMPLOIS ET RAYONNEMENT TRANSFRONTALIER

Certaines observations formulées mettent en évidence l'atout que représente l'implantation du siège social France de Mack International et de sa filiale MackNeXT en France et sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. L'attention apportée à la prise en compte des enjeux environnementaux est également mise en avant.

Les arguments avancés en faveur du projet sont les suivants :

- Le projet participe au renforcement de la coopération transfrontalière franco-allemande ;
- Le projet participe au rayonnement de l'Eurométropole de Strasbourg, à l'échelle locale, nationale et internationale ;
- Le projet participe au développement économique du territoire ;
- Le projet prend en compte tous les enjeux environnementaux identifiés sur le site ;
- Le projet participe à la mise en valeur du site d'un point de vue écologique ;
- Le projet participe à la mise en valeur du site d'un point de vue climatique.

En complément, l'Eurométropole de Strasbourg précise que le projet s'inscrit :

- dans la feuille de route Strasbourg Eco 2030 de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- mais aussi dans les orientations du SCOTERS en vue de conforter et développer la métropole strasbourgeoise, au cœur de la nouvelle Europe ;
- ou encore dans les objectifs fixés à l'échelle régionale par le Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) du Grand Est, adopté le 28 avril 2017.

Le projet présente des atouts nombreux à différentes échelles du territoire (Eurométropole, Région Grand Est, national) participant à la mise en œuvre et au développement 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.

En effet, le projet contribuera au rayonnement et à l'attractivité de l'agglomération strasbourgeoise, de la Région Grand Est et de la France, au sein d'un territoire caractérisé par son excellence universitaire, son bassin d'emploi dynamique, son environnement entrepreneurial, 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.

Projetant l'installation du siège social France de Mack International, dont la renommée est internationale, le projet générera également des retombées positives pour le territoire en termes d'attractivité, de coopération et de rayonnement.

Le site doit également accueillir la filiale MackNeXT, spécialisée dans la création audiovisuelle 3D ou 4D. Celle-ci constitue une opportunité d'ancrage local dans le domaine du divertissement immersif en synergie avec les acteurs du territoire. Le porteur de projet coopérera avec le monde universitaire, les start-ups du numérique et les acteurs de l'image, installés sur le territoire de l'Eurométropole.

Le groupe prévoit l'installation d'une quinzaine de salariés à son ouverture. À terme, il est projeté la création d'une cinquantaine d'emplois sur le site de Plobsheim. A l'échelle de la commune, le projet peut, par une dynamique d'emplois indirects, contribuer au développement économique équilibré à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'ensemble de ces éléments est détaillé dans la note de présentation du dossier d'enquête publique (parties C et D).

3. CHOIX DU SITE

A. Concernant le choix de s'implanter en France

A l'origine du projet, Mack International a envisagé l'hypothèse d'une implantation en Allemagne. Néanmoins, le porteur de projet n'a pas entrepris de démarche de recherche d'implantation du côté allemand, aucun refus n'est donc à constater.

Dès 2017, le choix du porteur de projet s'est arrêté sur une localisation sur le territoire alsacien. Il ne s'agit pas d'un choix par défaut.

Cette installation en France a été motivée par un marché national très porteur dans le domaine de l'industrie cinématographique et des technologies de réalité virtuelle et augmentée, s'inscrivant dans une logique d'accroissement des activités du groupe. Sa volonté de se développer et de s'installer durablement sur le marché français a également été un facteur décisif dans son choix.

Cette première implantation en France du groupe est aussi l'illustration de son attachement aux valeurs rhénanes et européennes et de son engagement en faveur de l'amitié franco-allemande.

Le porteur de projet a, depuis la phase de conception du projet en 2017, travaillé en étroite collaboration avec l'ensemble des parties prenantes locales sur divers sujets tels que les impacts environnementaux, les retombées économiques, les mobilités, témoignant ainsi de sa volonté d'ouverture et de collaboration avec

l'écosystème local français.

B. Concernant le choix du site de Plobsheim

Il est précisé que la phase préalable de conception du projet s'est faite dans le respect des normes et des procédures en vigueur :

- partage des ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg sur les différentes thématiques liées à l'aménagement du territoire ;
- partage des besoins et critères intrinsèques du porteur de projet ;
- recherche de site basé sur une analyse multicritères ;
- études environnementales afin d'identifier les sensibilités environnementales du site ;
- déclaration d'intention préalable à la phase d'enquête publique ;
- consultation des autorités et examen conjoint des personnes publiques associées ;
- définition d'un périmètre et d'un parti d'aménagement qui privilégie la préservation de ces sensibilités, en cohérence avec la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » que l'Eurométropole met œuvre dans le cadre des procédures d'évolution du PLU ;
- démarche d'acquisition du foncier et analyse des impacts sur l'activité agricole, en lien avec la Chambre d'Agriculture Alsace et la SAFER
- définition d'un dispositif réglementaire basé sur le projet défini en collaboration entre le porteur de projet, la commune de Plobsheim, le syndicat mixte pour le SCOTERS et l'Eurométropole de Strasbourg ;
- présentations aux élus du conseil municipal de Plobsheim et rencontres avec certaines associations naturalistes locales et un riverain suite à son intervention lors de la phase de déclaration d'intention.

Comme indiqué ci-avant, le choix du site de Plobsheim s'est fait sur la base d'une recherche de sites avec analyse multicritères.

Suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Grand Est, l'Eurométropole et le porteur de projet ont complété le dossier par l'analyse multicritère effectuée.

Celle-ci a permis une analyse comparative de différentes propositions, tenant compte des besoins du porteur de projet et selon un système de notation appliqué à tous les sites. Il est ressorti de cette analyse que le site de Plobsheim répondait le mieux à l'ensemble des critères d'analyse.

Son contenu et ses conclusions sont exposées dans la partie V. « Justification des choix de substitution » de l'évaluation environnementale du projet, annexée au dossier d'enquête publique. Une synthèse est également exposée dans la note de présentation du dossier soumis à enquête publique.

4. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DE CONSOMMATION FONCIERE

L'Eurométropole souhaite tout d'abord rappeler que la préservation d'espaces agricoles et naturels à l'échelle de la métropole tout comme le rayonnement de la métropole et la coopération transfrontalière constituent des orientations générales sur lesquelles le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est fondé.

À l'échelle de l'Eurométropole, le PLU vise à la gestion économe du foncier tout en veillant à préserver les sensibilités environnementales du territoire. Un équilibre entre développement de l'urbanisation et préservation du foncier comme ressource à part entière participant au fonctionnement environnemental du territoire est recherché à l'échelle métropolitaine comme à l'échelle de chaque projet.

Par le biais du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg s'est fixé comme objectif la mobilisation dans l'enveloppe urbain, 60 % des besoins en foncier pour le logement et près de 30 % de ceux nécessaires au développement

des activités économiques, à l'horizon de 2030.

Le défi pour l'Eurométropole est donc de prioriser le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle et de trouver le meilleur équilibre entre développement démographique et économique, place de la nature en ville et la pérennisation des espaces naturels et agricoles.

Par son zonage, le PLU restitue plus de 800 hectares aux zones naturelles et agricoles, par rapport aux zones de développement inscrites dans les POS et PLU antérieurs sur le territoire de l'agglomération. 53% du territoire métropolitain est classé en zones agricoles et naturelles globalement inconstructibles (N1/N2 et A1/A2) au PLU - soit environ 18328 ha préservés de l'artificialisation et de l'urbanisation.

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

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

Aussi, la présente procédure qui vise à ouvrir à l'urbanisation 2.9 ha de terres ne remettent pas en cause les orientations générales de préservation des terres et l'ambition de gestion économe du foncier.

Par ailleurs, il est précisé que la commune de Plobsheim, en lien avec l'Eurométropole de Strasbourg a mené des actions de végétalisation d'espaces minéralisés qui sont amenées à se poursuivre : cour d'école, place, parking etc. Ces nouveaux espaces plantés s'inscrivent dans une démarche volontaire de la commune pour améliorer la qualité de vie des habitants de Plobsheim. Depuis 2014 la commune a mis en œuvre des actions de végétalisation à l'échelle de son ban : plantation d'arbres, constitutions de réserves foncières boisées, optimisation de la gestion des massifs etc. **Et depuis 2020, elle s'est engagée dans une démarche globale durable en soutenant par exemple les projets de végétalisation de l'espace public. Ainsi, depuis 2014, la commune de Plobsheim et l'Eurométropole ont notamment planté 172 arbres sur le ban communal.**

Une note de synthèse présentant les actions menées et à venir de la commune de Plobsheim, en matière de désimperméabilisation et de végétalisation d'espaces à l'échelle communale est jointe au présent mémoire en réponse.

L'Eurométropole de Strasbourg propose de compléter le dossier de déclaration de projet en annexant ce document.

À l'échelle du site de projet, des dispositions règlementaires ont été également mises en place au sein du PLU pour réduire au maximum l'artificialisation des terres.

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 évitant la destruction des espaces de sensibilités environnementales ;
- 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, le périmètre du projet a été étendu à une emprise d'environ 3,7 ha

pour permettre la préservation du corridor écologique en question pour finalement être circonscrit à environ 2,9 ha et optimiser la consommation foncière. Ce périmètre est définitif et ne pourra pas évoluer.

Parallèlement à cela, le dispositif réglementaire proposé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU vise à préservation une place importante aux espaces végétalisés en pleine terre. Les dispositions proposées pour la zone IAUY sont plus ambitieuses que celles qui s'appliquent dans les zones à vocation d'activités traditionnelles.

Ainsi, il est par exemple proposé à l'échelle de l'ensemble du site de projet de limiter l'emprise au sol à 40% de la surface de la zone et de fixer un pourcentage de pleine terre de 40%, respectivement fixés à 75% et 15% sur des secteurs destinés au développement économique.

5. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIÉS À LA PRÉSERVATION DES HABITATS ÉCOLOGIQUES, À L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

A. Enjeux de préservation des habitats écologiques

Le porteur de projet rappelle que des études écologiques ont été menées sur le site du projet en préalable à la définition du projet MackNeXT.

L'ambition de l'Eurométropole, de la commune de Plobsheim et du porteur de projet est d'appréhender le fonctionnement écologique du site dans son ensemble, dès la phase de conception du projet. Ainsi, les études écologiques ont été menées en plusieurs étapes entre 2017 et 2020, en adéquation avec les évolutions du périmètre de projet, afin d'analyser tous les enjeux éventuels.

Réalisées sur un cycle complet, ces études ont permis d'inventorier les habitats biologiques et les espèces faunistiques et floristiques en fonction des différentes saisons.

Les enjeux en présence pour les habitats sont associés au cours d'eau et à sa ripisylve. Pour la faune, six espèces protégées de chiroptères, une espèce protégée d'insecte (Petit Mars changeant) et une espèce protégée de reptile (Lézard des Murailles) ont été identifiées.

Plusieurs espèces protégées d'oiseaux ont également été recensées, dont trois présentant un caractère patrimonial, qui ne sont pas nicheuses sur le site. Ces espèces sont toutes associées aux habitats biologiques du Muehlgiesen et des boisements accompagnant le cours d'eau, ou aux haies et peupleraies alentours.

Les études ont enfin permis d'identifier l'existence d'une zone humide dégradée au Sud-Est du site de projet. Elle 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. Par ailleurs, l'Aulnaie Frénaie alluviale, qui constitue la ripisylve en bordure Ouest du site nord est typique d'une zone humide. Elle constitue un habitat caractéristique de ce type de milieu.

Le parti d'aménagement préserve l'intégralité de ces espaces, après mise en place des mesures d'évitement. Ainsi le projet n'induit pas d'impact résiduel sur les espèces, habitats et continuités écologiques et n'impliquent pas la mise en place de mesures de compensation.

La préservation des espèces protégées, identifiées dans le cadre des études, est garantie grâce au dispositif réglementaire mis en place dans le cadre de la procédure :

- Élargissement de l'emprise de l'Espace Contribuant aux Continuités Écologiques (ECCE) existant au règlement graphique du PLU, correspondant à la ripisylve du cours d'eau ;

- Création d'un Espace Planté à Créer ou à Conserver (EPCC) sur l'emprise de la zone humide dégradée identifiée au Sud-Est du site ;
- Mise en place d'un principe de préservation des lisières et des boisements existants sur la partie Nord du projet, dans l'OAP sectorielle ;
- Mise en œuvre d'un principe de création de lisières végétalisées sur la partie Sud du projet, dans l'OAP sectorielle ;
- Mise en place de principes de construction spécifiques dédiés à la passerelle « modes actifs » pour garantir la préservation du corridor écologique lié au cours d'eau du Muehlgiesen, dans l'OAP sectorielle, en cohérence avec les principes inscrits à l'OAP Trame verte et bleue.

En complément, le porteur de projet rappelle qu'il s'engage dans le cadre de la phase opérationnelle de son projet à :

- Veiller à la préservation des habitats des oiseaux et des chiroptères présents sur le site, en garantissant le respect de leur mode de vie (hibernation, reproduction etc.) ;
- Veiller particulièrement à la préservation des habitats chiroptères en utilisant des dispositifs d'éclairage adaptés qui garantissent la préservation des chiroptères. De plus, le site ne sera éclairé que dans les secteurs où cela se révèle nécessaire ;
- Veiller à la préservation et à la valorisation de la ripisylve du cours d'eau en mettant en œuvre des mesures d'accompagnement qui participeront à sa re-densification par la plantation de nouvelles essences endémiques de la plaine alluviale du Rhin ;
- Améliorer les fonctionnalités écologiques du site dans l'emprise des anciennes cultures agricoles en mettant en place des mesures d'accompagnement qui participeront au remplacement d'une monoculture hostile à toute forme de continuité faunistique par de nombreuses plantations endémiques, supports d'accueil de la faune locale ;
- Accompagner l'évitement de la zone humide au Sud-Est du site de mesures d'accompagnement volontaristes, visant à transformer cette surface agricole intensive en une zone humide à vocation écologique, grâce à l'ensemencement de plantes locales idoines.

Ces éléments sont repris dans la note d'engagements du porteur de projet, jointe au dossier d'enquête publique.

De la même manière, le porteur de projet s'engage à la replantation dans les meilleurs délais de l'espace boisé au Sud du site, suite à la coupe de bois réalisée par l'ancien propriétaire, en cohérence avec la démarche globale de prise en compte des enjeux environnementaux au sein de son projet de développement économique.

E. Zone identifiée par le SCOTERS comme « écologique ou paysagère sensible à préserver »

L'Eurométropole indique que le SCOTERS repère les espaces à préserver à une échelle supra-métropolitaine, sans précision à la parcelle. Le projet se situe en bordure d'une « zone écologique ou paysagère sensible à préserver » identifiée par le SCOTERS comme caractéristique des zones humides du Ried de Plobsheim-Eschau.

Le site du projet et ses caractéristiques ne répondent qu'en partie à la définition du Ried faite par le SCOTERS.

Les études environnementales préalables menées sur site dans le cadre de la procédure repèrent les espaces qui relèveraient des caractéristiques de Ried. Ils correspondent à la ripisylve le long du cours d'eau sur la partie Nord, et à une zone humide dégradée au Sud-Est du site de projet.

La réalité physique et écologique des terrains qui composent le reste du site de projet ne répond pas aux caractéristiques que le SCOTERS vise à préserver.

Le projet s'inscrit dans une logique d'évitement de ces espaces : la ripisylve et la zone humide au Sud-Est sont préservées dans le cadre du projet.

En effet, cette ambition se traduit au sein du dispositif réglementaire proposé de telle manière à préserver et valoriser ces espaces caractéristiques d'une zone humide, afin d'être en cohérence avec les orientations du SCOTERS.

D'une part, le dispositif réglementaire prévoit l'élargissement de l'Espace Contribuant aux Continuités Écologiques (ECCE) existant le long du Muehlgiesen, correspondant à la ripisylve. D'autre part, il prévoit la création d'un Espace Planté à Créer ou à Conserver (EPCC) sur l'emprise de la zone humide dégradée identifiée au Sud-Est du site de projet.

F. Enjeux de préservation du fonctionnement écologique du corridor C134

Le site d'étude est concerné par le passage du corridor régional à restaurer C134 référencé au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Il est également retranscrit dans le SCOTERS et le PLU.

Les mesures présentées ci-avant et dans la note de présentation du dossier garantissent la préservation du fonctionnement écologique. Les marges de recul sont en majeure partie plus importante qu'en milieu urbain ou en secteur de développement.

Un arrêté préfectoral de défrichement d'une portion de la ripisylve a été acté dans le cadre des travaux d'aménagement de la canalisation du champ captant de Plobsheim, qui ne sont pas liés au projet.

Ce défrichement fait l'objet de mesures compensatoires inscrites dans l'arrêté préfectoral de défrichement. Les espaces défrichés le long du tracé de la canalisation sont amenés à rester déboisés pour des questions de gestion et d'entretien de la canalisation de mise en réseau.

Le positionnement de la passerelle a été défini au droit du passage de la canalisation. Il permet ainsi d'éviter les incidences supplémentaires sur la fonctionnalité du cours d'eau et sa végétation rivulaire, étant donné que ce secteur a auparavant été défriché.

Au-delà de sa localisation, son aménagement veillera également à ne pas obérer la continuité écologique du cours d'eau et de la végétation rivulaire. Ainsi, elle sera étroite pour ne pas créer une rupture dans la continuité arborée de la ripisylve, préjudiciable aux espèces animales.

De plus, les appuis de cette passerelle seront 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.

Enfin, 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.

Ces principes sont définis à l'OAP sectorielle, en cohérence avec l'OAP TVB.

G. Enjeux liés à la pollution lumineuse

L'ensemble des installations d'éclairage extérieur sera conforme à la réglementation européenne et française.

En plus des éléments de réponse apportés dans la partie « concernant l'impact sur la biodiversité » ci-dessus, le porteur de projet précise que le site ne sera éclairé que dans les secteurs où cela est nécessaire, notamment pour les déplacements humains. De plus, les dispositifs d'éclairage seront adaptés pour éviter de déranger et perturber la faune : dirigés vers le bas, de couleur blanc chaud, avec faible niveau d'éclairage, avec détection de présence etc.

Afin de compléter le dispositif réglementaire sur ce point, il est proposé d'intégrer les principes énoncés ci-avant dans l'OAP communale dont la création est proposée dans le cadre de la présente procédure.

H. Enjeux hydrologiques

Concernant l'impact du projet sur la nappe phréatique, il est important de rappeler que le site du projet n'est ni concerné par un aléa inondation par submersion ou remontée de nappe débordante, ni par des risques technologiques.

Le Plan de Prévention des Risques (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg identifie un phénomène de remontée de nappe sans débordement. Le terrain se situe environ 2 mètres au-dessus du toit de la nappe.

Le PPRI fixe des dispositions réglementaires en cas d'aménagements en sous-sol. Or, dans le cas du présent projet, aucun espace en sous-sol n'est envisagé.

Enfin, le porteur de projet précise qu'une déclaration au titre de la « loi sur l'eau » accompagnera la phase opérationnelle du projet, conformément aux prescriptions du Code de l'environnement. Cette procédure garantira la compatibilité du projet avec la préservation de la nappe.

En effet, un premier dispositif sera mis en place pour conserver une épaisseur de sol entre le fond du bassin d'infiltration et le niveau de la nappe phréatique. Il permettra ainsi de ne pas augmenter la vulnérabilité de la nappe. Un deuxième dispositif de traitement idoine permettra parallèlement de garantir la qualité des eaux infiltrées.

Concernant les incidences du projet sur le débit du Muehlgiessen, il convient de rappeler que cette problématique, par son périmètre, dépasse largement le cadre du projet.

La typologie du site d'étude, comparable à celle de nombreux espaces le long du cours d'eau, n'induit pas de spécificité quant aux effets du projet sur le débit de ce dernier ou vice-versa. Dans tous les cas, les études de reconnexion du système hydraulique des Giessen devront prendre en compte les contraintes urbaines et naturelles générales sur l'ensemble du périmètre concerné.

Enfin, il convient de préciser que le gestionnaire du cours d'eau a été rencontré dans le cadre des études du projet. Il en a résulté une absence d'impact entre les deux objets.

I. Enjeux liés à la marge de recul le long du cours d'eau

L'inscription d'une marge de recul de 15 mètres à 30 mètres depuis la berge du cours d'eau résulte d'une volonté de garantir équilibre entre préservation de la continuité écologique le long du Muehlgiessen et gestion économe du foncier.

La marge de recul est maintenue à 30 mètres sur la majorité du site de projet. Elle est portée à 15 mètres sur une portion moindre. Cette dernière reste cependant cohérente avec la marge de recul appliquée dans les autres zones à urbaniser « IAU » existantes dans le PLU, fixée également à 15 mètres.

De plus, elle ne remet pas en question le fonctionnement du corridor écologique que forme la ripisylve du cours d'eau, puisque cette dernière est plus étroite là où la marge de recul sera fixée à 15 mètres (voir vue aérienne ci-dessous).



Vue aérienne du périmètre du projet et des marges de recul par rapport au cours d'eau (source : MackNeXT 2021)

Enfin, elle permet de conserver l'emprise optimale pour l'aménagement du studio multi-usages projeté par le porteur de projet.

J. Enjeux liés à l'adaptation au changement climatique

Afin d'intégrer les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique, l'Eurométropole et le porteur de projet ont fait le choix d'anticiper certaines dispositions inscrites dans le cadre du volet « Air, Climat & Énergie » porté par la modification n°3 du PLU, menée en parallèle.

En effet, le dispositif réglementaire spécifique mis en place dans le cadre de la présente procédure intègre le dispositif « Air, Climat & Énergie » tel que le coefficient de biotope par exemple, fixé à 50% pour le projet.

L'article 15 du règlement anticipe également ce dispositif puisqu'il fixe à 20% minimum le recours aux énergies renouvelables (ENR) pour la production d'énergie nécessaire au projet.

Par ailleurs, les constructions devront présenter une performance énergétique supérieure de 20% par rapport aux exigences fixées par la RT 2012.

Trois bâtiments seront destinés aux bureaux et comporteront une toiture plate végétalisée. Celle-ci contribue à l'efficacité énergétique des bâtiments (conservation de la chaleur en hiver, climatisation en été et installation de plantes grasses), à l'insertion des constructions dans leur environnement proche et au développement de la biodiversité.

Sur le volet des énergies renouvelables, le chauffage des bâtiments sera assuré par une pompe à chaleur eau-eau (sur nappe phréatique), permettant également le rafraîchissement des bâtiments en été. Une application domotique de gestion de l'énergie sera également mise en place, permettant à la fois de réduire la consommation énergétique, tout en optimisant le confort des usagers et la qualité de vie des bâtiments. Ce système de gestion intelligente permettra ainsi de programmer l'utilisation de l'énergie en fonction des heures de la journée et la prise en compte de paramètres, tels que la saison, le coucher et le lever du soleil, les conditions climatiques.

Le porteur de projet tient enfin à rappeler qu'il est depuis des années pionnier, en terme d'écologie et de développement durable, sur son site de loisirs de Rust. Il souhaite étendre ce savoir et l'expérience accumulée, avec les experts qui l'accompagnent, pour continuer à innover sur le site de Plobsheim.

K. Enjeux liés à l'insertion dans le site

Afin de renforcer la prise en compte des enjeux liés à l'insertion du projet dans son environnement, l'Eurométropole, en lien avec la commune de Plobsheim et le porteur de projet propose de faire évoluer le dispositif réglementaire sur la question de la hauteur des bâtiments.

Le dispositif réglementaire soumis à enquête publique prévoit de fixer, sur l'ensemble de la zone, une hauteur maximale des constructions à 11 mètres à l'égout de toiture, en cas de toiture à deux pans, et 15 mètres hors-tout en cas de toiture plate. Ce dispositif a été défini au regard des besoins du bâtiment le plus haut : le studio multi-usages. Les constructions dédiées aux bureaux auront une hauteur plus réduite, en cohérence avec l'environnement bâti immédiat, afin d'améliorer l'insertion du projet dans le site.

Il est proposé d'indiquer que les constructions à vocation de bureaux au règlement écrit de la zone IAUY auront une hauteur inférieure à 11 mètres hors-tout pour les bâtiments qui la composent : siège social, bureau et bâtiment technique.

Il est proposé d'ajouter un principe de gradation des hauteurs, du Nord vers le Sud, dans l'OAP sectorielle créée. Ce principe de gradation participera à la bonne insertion du projet dans le site. L'OAP peut préciser que les constructions de bureaux auront une hauteur cohérente avec les constructions d'habitations voisines.

Concernant l'aménagement des clôtures, le dispositif réglementaire mis en place dans le cadre de la procédure prévoit de fixer la hauteur des clôtures à 2 mètres maximum. S'agissant du passage de la petite faune, l'OAP Trame Verte et Bleue du PLU intègre d'ores et déjà des principes de construction pour les clôtures, visant à le garantir. Ainsi dans le cadre du projet, un espacement d'environ 10 à 15 centimètres sera prévu.

Il est prévu que les clôtures soient installées autour des bâtiments pour des raisons de sécurité. Les clôtures seront mises en place au fur et à mesure en fonction de l'avancement du projet.

Il est à noter que la création du zonage IAUY en cohérence avec le périmètre du projet aurait pour impact la création d'une enclave en zone A. Au regard de sa faible emprise, de sa localisation, ce terrain ne présente pas

de potentiel agricole. Le zonage proposé à l'enquête publique prévoit de le classer en zone UCA en cohérence avec les parcelles voisines.

6. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES

La note de présentation expose la situation au moment de la reprise du dossier suite à l'avis de la MRAE, fin 2020. Des éléments complémentaires actualisés sont présentés ci-après. Il est proposé d'actualiser le dossier de déclaration de projet sur ces aspects.

L'Eurométropole souhaite rappeler que la Chambre d'Agriculture d'Alsace, en tant que Personne Publique Associée (PPA) consultée dans le cadre de la procédure, a émis un avis favorable sur le projet et a salué la gestion des questions d'acquisition foncière, point sur lequel elle porte une attention particulière.

Au regard des mesures d'évitement mises en œuvre à l'échelle du périmètre du projet, les incidences négatives du projet relèvent de la perte de foncier pour les exploitants agricoles, à hauteur de 2,49 ha répartis entre 4 exploitations.

À l'échelle du site du projet, l'Eurométropole indique que les incidences en matière de foncier agricole sont inférieures à 2% de la Surface Agricole Utile (SAU) par exploitation. Pour 2 des 4 exploitations, l'impact foncier est inférieur à 1% de la SAU.

Une démarche d'accompagnement des exploitants concernés par l'emprise du projet a été mise en œuvre par le porteur de projet en lien avec les collectivités. Au regard de l'intérêt en termes de développement économique et de rayonnement du projet, la SAFER a été sollicitée par les collectivités pour piloter les discussions avec les propriétaires et les exploitants.

Les négociations se déroulent à l'amiable. Le choix est laissé aux exploitants entre indemnités financières ou compensations surfaciées. Elles aboutissent à la signature d'un acte de vente entre le porteur de projet et l'exploitant. En cas de recherche de nouveaux terrains à exploiter, d'autres acteurs comme la commune sont également signataires des conventions.

Les conventions prévoient également la mise en place de baux précaires pour permettre aux agriculteurs de continuer d'exploiter les terrains, en fonction du phasage du projet. Ce principe permet aux agriculteurs de cultiver les terrains qui seront mobilisés dans la seconde phase du projet pendant un temps supplémentaire.

La partie Nord du site de projet comporte une seule parcelle cultivée d'environ 1,14 ha, convertie en agriculture biologique. La partie Sud du site comporte quant à elle plusieurs parcelles, dont 1,35 hectares sont dédiés à de la culture de maïs non biologique.

Sur la partie Nord, la libération des terrains voués à de l'agriculture biologique 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 (indemnité d'éviction à hauteur du foncier impacté et du temps de conversion nécessaire des terres en agriculture biologique) et de mise à disposition de terrains, à termes, définies dans le cadre de la convention signée. Pour garantir cette mise à disposition, des recherches actives sont en cours de réalisation.

L'Eurométropole souhaite également rappeler que parallèlement aux éléments expliqués ci-dessus, l'exploitant a remporté un appel à projets porté par l'Eurométropole de Strasbourg, sur la commune voisine d'Eschau pour

convertir un foncier de 1,28 ha en agriculture biologique.

Sur la partie Sud du site de projet, la libération des terrains a également fait l'objet de trois conventions quadripartites.

Un des exploitants a choisi d'être indemnisé en vue de la libération des terrains dans le cadre d'actes de vente signés en 2020 et 2021.

Les deux derniers exploitants ont opté pour une compensation surfacique dans le cadre d'actes de vente signés en 2020 et 2021. Celles-ci prévoient la mise à disposition d'une surface équivalente, sur la commune de Plobsheim ou sur le ban des communes voisines.

L'ensemble des terrains de la partie Sud reste exploité par les trois agriculteurs dans l'attente de l'engagement de la seconde phase du projet.

7. MESURES DE COMPENSATION

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.

Pour mémoire, seuls les zones humides, les zones inondables, les défrichements et les espèces protégées doivent faire l'objet de mesures de compensation dans ladite réglementation et pour la typologie du présent projet.

L'ensemble de ces items est évité par le projet puisque l'évitement est donc au cœur de la logique de ce dernier. La séquence ERC est ainsi respectée, d'autant plus que de nombreuses mesures d'accompagnement, favorables à la biodiversité, sont intégrées au projet et seront suivies activement dans le cadre de la gestion du site. On peut notamment citer :

- la création de micro-habitats pour les lézards (murs en gabion ou en pierres sèches, éléments de design en pierre favorables aux reptiles).
- la création de haies sèches, composées de bois mort, constituant des habitats pour les insectes et la petite faune.
- l'assurance de continuités pour le passage de la petite faune à travers les clôtures.
- une gestion différenciée des espaces verts (avec notamment des secteurs enherbés maintenus sans tonte fréquente, pour favoriser une flore diversifiée, des plantes mellifères et créer des habitats intéressants pour les insectes).
- les stationnements et cheminements piétons seront drainants et ne constitueront pas d'espace imperméabilisé supplémentaire.
- pour les plantations, l'utilisation de plantes indigènes et résistantes au climat, avec une sélection apportant une alimentation variée et des floraisons étalées favorables aux abeilles et aux insectes.
- l'installation de nichoirs sur le site du projet. Chaque naissance chez un collaborateur d'Europa-Park donne lieu à l'implantation d'un nichoir avec le nom de l'enfant. Ce principe sera également décliné sur

le site de Plobsheim.

- la reconstitution, sur la partie sud du site, d'une zone humide à vocation écologique, par l'ensemencement de plantes locales typiques de ces milieux (actuellement, il s'agit d'une parcelle agricole intensive cultivée à valeur écologique extrêmement réduite).
- cette zone humide sera accompagnée de la mise en place de zones de transition paysagère, en périphérie du site du projet. Celles-ci seront constituées d'une haie sauvage et favorisent la transition naturelle du paysage, la réduction de l'érosion et l'embellissement de la zone. En outre, elles créeront des habitats refuges pour la petite faune et apporteront une continuité paysagère et écologique entre la zone humide et la ripisylve du cours d'eau.
- l'amélioration de la qualité de la ripisylve par sa re-densification, en y plantant des essences endémiques de la plaine alluviale du Rhin, adaptées au milieu.

8. DEPLACEMENTS

Le projet prévoit la présence d'une dizaine de salariés sur le site au démarrage du projet et projette la création d'une cinquantaine d'emplois à terme.

Des équipes de travail seront constituées au rythme des projets, impliquant des salariés de la maison-mère de Rust, ainsi que des partenaires extérieurs, de niveau régional, national et international (équipes de tournage).

Les solutions de mobilité proposées intégreront l'offre de mobilité collective existante et favoriseront, tant que possible, l'usage de solutions de mobilité alternative.

Une démarche mobilité entreprises a d'ores et déjà été initiée par le porteur de projet avec les services de la CCI Alsace Eurométropole, afin d'anticiper et d'accompagner le développement d'activités futur du site.

Enfin, il est rappelé que l'Eurométropole en tant qu'autorité organisatrice des transports s'est exprimée, en qualité de personne publique associée, sur le projet. Compte-tenu de la vocation privée du site et de la gestion interne des besoins en termes de stationnement par le projet, il précise que le trafic généré par le projet est estimé à une centaine de véhicules/jour à termes, une fois l'ensemble des installations réalisées. Ainsi, les impacts circulatoires seront minimes et absorbables par la voirie actuelle, ne participant pas à leur éventuelle saturation.

Concernant l'incohérence identifiée dans l'évaluation environnementale en lien avec le réseau cyclable, il est proposé, dans un souci de qualité du dossier, qu'elle soit corrigée.

9. DIVERS

A. Concernant l'usage du chemin des Sept Écluses

Le chemin des Sept Écluses est un chemin rural qui dessert la partie Sud-Est du ban communal de Plobsheim. Il est propriété de la commune de Plobsheim, qui ne prévoit pas de le vendre au porteur de projet.

Quel que soit le classement proposé au niveau du PLU, le code rural interdit l'enclavement de terrains agricoles. De fait, l'accès et l'usage du chemin des Sept Écluses resteront ouverts au public et aux exploitants agricoles.

Ce principe a été acté dès la phase de conception du projet, entre Mack International et les collectivités. Il est proposé d'apporter ces éléments au dossier et de traduire règlementairement ce principe au sein de

l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, en cohérence avec la législation du code rural.

L. Concernant la synergie avec les acteurs locaux de l'audiovisuel

La Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alsace Eurométropole a témoigné de son soutien au projet en soulignant la volonté de mise en valeur et de développement de la filière numérique du porteur de projet, ainsi que celle de travailler en synergie avec les start-ups locales.

L'identification des acteurs en présence à l'échelle régionale a permis, dans un stade prospectif, de conforter le choix de l'Alsace pour l'implantation du projet. L'environnement du pôle Image'Est a permis au porteur de projet de disposer d'une évaluation fine des potentiels de développement.

Les prises de contact individuel par le groupe Mack International n'ont pas encore démarré, la priorité étant donnée à la présente procédure, nécessaire à la réalisation du projet. Une fois cette étape franchie, la phase de développement de l'entreprise et de ses projets numériques lancés, MackNeXT ne manquera pas de se rapprocher de l'écosystème numérique local, en synergie avec les structures du développement régional.

Par ailleurs, la CCI a commencé, dans le cadre de la présente enquête publique, à informer quelques entreprises et start-ups du projet MackNeXT. Elle a également proposé d'accompagner le porteur de projet dans la prise de contact et la mise en réseau avec les acteurs locaux de l'audiovisuel et du numérique, lors de la phase opérationnelle.

M. Concernant le recours contentieux déposé dans le cadre de la présente procédure

La phase dite de Déclaration d'intention de mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, fait en effet l'objet d'un recours contentieux. Cependant, ce type de recours n'est pas suspensif devant le Tribunal administratif. Les étapes suivantes de la procédure peuvent ainsi se poursuivre.

La Vice-présidente en charge de l'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg et Mme la Maire de Plobsheim ont rencontré l'intervenant le 29 janvier 2021, afin qu'il puisse faire part de ses préoccupations.

Le porteur de projet a également rencontré à plusieurs reprises l'intervenant dans le cadre d'une démarche de bon voisinage. L'objectif était de lui présenter le projet global et de répondre à ses inquiétudes.

Plusieurs souhaits ont émané du pétitionnaire lors de ces rencontres. Un projet de convention a été proposé à l'intervenant qui n'a pas souhaité y donner suite. Aucune précision n'a depuis lors été apportée de sa part.

Le porteur de projet espère aboutir à une solution raisonnable dans le cadre de relations cordiales de bon voisinage et reste bien entendu ouvert à la discussion.

Fait à Breitenbach, le 28 mai 2021

Nicole MILANI

Commissaire-enquêteur



2^{ème} PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

4. LES CONCLUSIONS MOTIVEES

PREAMBULE

Désignée en qualité de commissaire-enquêteur en date du 12 février 2021 par décision n° E21000015/67 par le Tribunal Administratif de Strasbourg, j'ai procédé à l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg et du plan local d'urbanisme de l'Eurométropole.

L'enquête s'est déroulée du 26 mars 2021 au 30 avril 2021 en application à l'arrêté préfectoral joint en annexe.

Il y a lieu de préciser :

L'avis du commissaire enquêteur doit s'appuyer sur un examen complet et détaillé du dossier mis à l'enquête. Il doit témoigner de la prise en compte favorable ou défavorable de ce dernier par rapport au projet.

L'avis du commissaire enquêteur n'est pas une décision administrative unilatérale, c'est « un acte préparatoire », rattachable à la décision qu'il prépare et dont il conditionne la régularité. Ce qui se traduit par le fait que l'avis n'est pas susceptible d'être déféré directement devant le juge de l'excès de pouvoir. Il appartient au requérant, s'il s'y croit fondé, d'attaquer la décision prise à l'issue de la procédure, en invoquant à l'appui de sa demande les éventuels vices dont pourrait être entachée la procédure d'enquête et notamment l'avis, formulé à l'issue de celle-ci, par le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur doit formuler un avis qui se présente sous les formes suivantes :

- *avis favorable si le commissaire-enquêteur approuve sans réserve le projet ;*
- *avis favorable, assorti de recommandations : le commissaire-enquêteur exprime des recommandations, suggestions ou critiques qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. L'autorité compétente peut en tenir compte ou non : l'avis demeure favorable ;*
- *avis favorable assorti de conditions expresses appelées également réserves : le commissaire-enquêteur pose des conditions à son avis favorable. Celles-ci doivent être toutes acceptées par le maître d'ouvrage, sinon l'avis du commissaire-enquêteur sera considéré comme étant défavorable. (les réserves doivent pouvoir être levées).*
- *Avis défavorable.*

4.1 Les conclusions sur l'examen des conditions de fond et de forme.

- ✓ Comme le prévoit la procédure les pièces exigées étaient présentes dans le dossier d'enquête. La qualité du dossier est à noter, tant dans sa présentation que dans son contenu. Les pièces déposées exposent précisément et clairement les objectifs et les enjeux de cette déclaration de projet qui implique une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg et du SCoTERS. Facile à lire et à comprendre ce dossier était accessible pour le public. Le document comportant les mesures écologiques qui m'a été remis lors de la réunion de présentation (joint en annexe) aurait mérité de faire partie du dossier d'enquête pour une meilleure compréhension des mesures envisagées et de la prise de conscience du porteur de projet en matière d'environnement.
- ✓ L'avis de la MRAe figure bien dans le dossier d'enquête dès son ouverture et conformément à la loi n° 2018-148 du 02 mars 2018 l'avis a fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage responsable de la mise en compatibilité du PLUI incluse dans le dossier d'enquête.
- ✓ J'ai relevé quelques erreurs matérielles non substantielles dans le rapport qu'il y aura lieu de corriger ;
 - Dans l'évaluation environnementale (p 5 et p 32) il est indiqué que les terrains sont actuellement classés en N4 et en A1 alors qu'ils sont exclusivement classés A1.
 - Incohérence entre le plan de zonage du règlement graphique et le plan des OAP (p 326f)
 - Il aurait été souhaitable que figure également p 74 du règlement du PLUI (rapport de présentation tome 4) la zone IAUY.
- L'insertion des avis d'enquête dans la presse légale s'est faite dans le respect des délais légaux. L'affichage des avis d'enquête a été réglementaire par rapport au format (A2 sur fond jaune) et au délai de mise en place préalable à l'enquête.
- La durée de 36 jours était adaptée et largement suffisante.
- Les conditions sanitaires d'accueil de la population ont été conformes aux préconisations de la Préfecture à noter que la quasi-totalité des observations ont été faites de façon dématérialisée.

Conclusion partielle sur les conditions d'organisation, de fond et de forme ; l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. La publicité et la durée étaient adaptées et suffisantes. Le dossier présenté à l'enquête permettait de comprendre les véritables enjeux liés à ce projet et à son implantation.

4.2 Examen des observations et prise en compte des avis PPA et PPC

Ce chapitre présente uniquement mes avis personnels sur les observations des personnes publiques associées, consultées ainsi que celles du public. **Certaines de mes observations peuvent faire partie intégrante de mes conclusions et avis motivés.**

Les Personnes Publiques Associées et consultées ont émis dans l'ensemble soit un avis favorable, soit n'avaient pas d'observation à formuler. Une majorité a mis en avant le caractère innovant, l'attractivité transfrontalière ainsi que le développement économique futur lié à ce projet et ont rappelé que le dossier déposé à l'enquête a tenu compte des recommandations faites lors de l'examen conjoint des PPA du 26 août 2020.

Les remarques des PPA tiennent compte des enjeux agricoles et de la sensibilité environnementale liés au lieu d'implantation du projet. La DDT rappelle à juste titre qu'un dossier Loi sur l'Eau devra être déposé dans le cadre du franchissement du Muehlgiessen et de l'impact sur la zone humide.

La MRAe a rendu son avis le 22 octobre 2020, sans avoir été destinataire de l'étude de pré-diagnostic environnemental sur la faune, la flore et les zones humides, ce qui, à mon avis, est fort regrettable, d'autant qu'elle a été réalisée sur une période de trois ans (2017-2020), et qu'elle apportait des réponses aux différents questionnements posés par la MRAe. Elle s'est prononcée sur un projet d'un périmètre de 3.5 ha qui a été réduit depuis à 2.9 ha. L'EMS a apporté une réponse écrite à l'avis de la MRAE incluse dans le dossier d'enquête publique conformément à la loi n° 2018-148 du 02 mars 2018, qui précise que l'avis de l'autorité doit faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître-d'ouvrage et qu'elle sera mise à la disposition du public et présente dès l'ouverture de l'enquête. L'avis émis est un avis simple, non conclusif, qui vise à éclairer le public sur la manière dont le porteur de projet a pris en compte les enjeux environnementaux.

Rappel des principales observations du public et la position de l'Eurométropole et du porteur de projet : une grande majorité des observations reçues se prononçaient contre le projet, non par rapport à l'objet et à la finalité de cette implantation, mais par rapport au lieu d'implantation, avec toutes les conséquences possibles sur l'environnement. A mi-période de l'enquête, il n'y avait quasiment pas de remarque, et, ce n'est qu'après deux publications dans le journal local des DNA que les observations ont fusé.

Il est à noter que de nombreuses observations ont pris en compte uniquement l'avis de la MRAe sans consultation approfondie du dossier ; l'on retrouve régulièrement les mêmes remarques et la redondance d'éléments plus ou moins exacts, qui me conforte dans l'idée que certaines observations se sont résumées à un « copié-collé » qui a circulé.

D'autres observations encore mettaient en cause les grands travaux en cours dans l'Eurométropole de Strasbourg, la crise sanitaire actuelle ainsi que les partis politiques des élus actuels etc. Il y a eu également des observations liées au simple fait que ce soit une entreprise allemande qui souhaite s'installer. Je n'en ai pas tenu compte lors de l'élaboration de mon procès-verbal de synthèse considérant ces remarques hors sujet. J'ai à me prononcer sur l'intérêt de cette déclaration de projet et

de sa compatibilité avec les documents d'urbanisme, et non à juger les choix politiques et économiques de l'Eurométropole de Strasbourg ou à donner mon avis en tenant compte des décisions prises précédemment.

J'ai également été interpellée par le peu de consultation ou d'observation par les habitants de Plobsheim qui sont les premiers concernés par ce projet. Il est vrai qu'ils en ont connaissance depuis plus de quatre années et cela laisse à penser qu'ils adhèrent ou du moins qu'ils ne s'opposent pas au projet.

➤ **Avis sur les réponses apportées par L'Eurométropole et le porteur de projet aux observations et questions du public et du commissaire-enquêteur**

L'Eurométropole de Strasbourg en sa qualité de personne publique responsable pour la mise en compatibilité du PLUI, a répondu de manière approfondie aux questions et observations du public ainsi qu'à mes questions présentées dans le mémoire en réponse. Ils ont pris soin de détailler le contenu de leurs réponses et de les argumenter. Cette manière d'aborder les sujets énoncés donne une ouverture constructive aux arguments avancés. Certaines réponses, dont la question était hors sujet, ont bénéficié malgré cela d'informations à destination du public, pertinentes et utiles. Dans l'ensemble, les réponses apportées ont permis :

- de développer le caractère d'intérêt général du projet,
- de confirmer les buts poursuivis par l'EMS et la commune dans son soutien à ce projet,
- d'apporter des précisions sur le projet qui ont permis d'enrichir le rapport d'enquête publique - de rappeler les différentes prescriptions auxquelles ce projet est soumis,
- de certifier les engagements pris par le porteur de projet,
- d'opposer des arguments objectifs aux personnes défavorables à ce projet, ces arguments approfondis apportant un nouvel éclairage susceptible de leur permettre de réétudier leur position.

4.3 Conclusions et avis motivés du commissaire-enquêteur

Rappel de l'objet de l'enquête :

Il s'agit de l'implantation de l'entreprise MackNeXT et du siège social France du groupe Mack International à Plobsheim pour y installer un centre de développement et de création média. Cette procédure vise la prise en compte de l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du :

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

Le site retenu pour son implantation est actuellement en zone agricole et représente 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 terme.

Il s'agit de conférer ou non un intérêt général à cette déclaration de projet. Si ce projet est d'intérêt général, il y a lieu de se prononcer également sur la mise en compatibilité du projet avec le PLUI de l'Eurométropole de Strasbourg et le SCoTERS.

Les élus de Plobsheim souhaitent cette installation sur leur commune, je tiens à préciser qu'il n'y a pas d'industrie ou de zone d'activité UX, exceptée une petite zone sur laquelle se trouve une menuiserie de pompes funèbres. Ils estiment que la renommée de la famille MACK, spécialisée dans les loisirs, le développement de la production audiovisuelle et des attractions immersives, ainsi que leur réputation de respecter leurs engagements, sont une véritable opportunité pour la commune. Les élus de l'Eurométropole soutiennent également ce projet, qui répond à un objectif d'accueillir des 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.

Conclusion partielle sur l'intérêt général du projet : Pour la commune de Plobsheim, soutenue par l'Eurométropole de Strasbourg, la réputation et le savoir-faire de cette entreprise familiale cautionne cette implantation. Elle est le leader mondial dans les loisirs, les divertissements et les technologies de réalité virtuelle embarquées (escape room, cinéma immersif...). Nous sommes dans le domaine de la recherche, de la création, du développement dans un marché en pleine expansion. Il ne s'agit pas de l'installation d'une simple succursale, mais bien de l'implantation du siège social MackNeXT France. Au vu de ces éléments, je lui confère le **caractère d'intérêt général**. Ce sera le premier investissement en France d'un groupe leader dans son domaine, qui devrait apporter des débouchés pour les acteurs de la filière image du Grand Est, tout en gardant un caractère transfrontalier pour des échanges et des partenariats franco-allemands.

Implantation du site et aspect environnemental

Le site est concerné par une zone d'inventaire type ZNIEFF de type 2 (Ancien lit majeur du Rhin en rive gauche, de Village-neuf à Strasbourg), La zone projet ne recoupe aucun réservoir de biodiversité, mais fait partie du corridor écologique C134 centré sur le Muehlgiesen qui traverse le site et qui est en mauvais état. La partie Sud du projet empiète sur une zone humide.

La partie Nord concernerait des bureaux accueillant le siège social France de Mack International, le centre de création et un studio multi-usage. De part et d'autre de ce terrain se trouvent du bâti ; différents immeubles de particuliers côté Ouest, le golf avec ses infrastructures côté Est ainsi qu'un immeuble au Nord comme on peut le constater sur la photo ci-après.



La problématique tient essentiellement au fait que ce terrain est exploité en agriculture biologique (non maraîchère). C'est un champ captant de la nappe phréatique dont le réseau est en limite de propriété. Se pose également le problème de l'artificialisation du terrain. Les OAP prévoient une imperméabilisation maximale à 40% de l'unité foncière et, si je me réfère au projet joint aux annexes, il y aura une artificialisation de terrain d'environ 30 %, et l'accent sera mis sur la reconstitution de la ripisylve des abords du Muehlgiesen.

Côté Sud, il s'agit d'un terrain agricole exploité en agriculture intensive de maïs. Le projet prévoit côté Sud l'installation d'une structure d'hébergement temporaire liée à l'activité du site (collaborateurs, invités etc.), ainsi que d'un logement de fonction de gardiennage. Il ne s'agit pas d'un hébergement hôtelier, et c'est bien spécifié dans les OAP communales. L'accès en voiture se ferait par le chemin des sept écluses, actuellement en terre battue utilisé par les agriculteurs mais aussi par des particuliers, qui ont leur résidence un peu plus loin, ainsi que l'accès au parking et à la buvette des sept écluses le long du plan d'eau de Plobsheim (canal de décharge de l'III). C'est également un lieu de promenade très prisé par les administrés de la commune. La mise en place d'un franchissement du Muehlgiesen pour accéder à pied d'un côté du site à l'autre et l'intégration partielle du chemin dans la zone IAUY ont soulevé des craintes quant à l'avenir de ce chemin et d'une possible extension future de cette zone. Les explications et engagements précisés dans le mémoire y répondent.

Dans ce projet, les deux parties du site sont complémentaires, et si une exception a été faite (considérer les deux parties de part et d'autre du chemin des sept écluses comme une seule zone en créant une enclave IAUY dans la zone A1) afin de respecter une artificialisation minimale sur les deux parties, il n'en reste pas moins qu'il serait souhaitable que soit mentionné par écrit dans le PLUI qu'il n'y aura pas d'extension possible de cette zone IAUY. Le mémoire en réponse s'y engage.

Conclusion partielle sur le lieu d'implantation ; Le porteur de projet souhaite s'installer à Plobsheim près du golf existant car il a des liens particuliers avec cette commune, et souhaite qu'elle en profite en y installant son siège social français, ainsi qu'une activité innovante, pour y accueillir entre autres des producteurs, des réalisateurs de film nationaux et internationaux dans un cadre unique. Les choix multicritères ont été développés et justifiés à nouveau dans le mémoire en réponse. Je soutiens ce choix d'implantation uniquement dans l'optique d'une réelle valorisation de la commune de Plobsheim et de l'EMS.

Considérant mes conclusions partielles et considérant que :

- Le dossier est régulier et précis dans sa forme et a pu être consulté dans de bonnes conditions,
- les erreurs relevées dans le dossier et qu'il y a lieu de corriger ou de préciser peuvent facilement être rectifiées et améliorées afin de parfaire l'exactitude des données,
- les formalités de publicité et d'affichage ont été réalisées conformément à la réglementation,
- l'enquête publique a été menée dans le respect de la législation et a permis de donner à chacun la possibilité de s'informer ou de déposer une réclamation ou une observation,
- l'accès direct du projet vers le pont Pflimlin par la rue du Lirsand favorisera les déplacements et permettra d'avoir une proximité avec le siège historique et les autres filiales du groupe,
- les PPA ont émis des avis favorables,
- les engagements pris par le porteur de projet ainsi que le contrôle futur de ces engagements présentent une garantie du respect des décisions prises dans le cadre des compensations,
- la prise en compte des enjeux environnementaux est réelle et que les mesures de compensations sont suffisantes,
- la commune de Plobsheim ne possède pas de zone d'activité industrielle et considère que cette implantation est une opportunité à saisir,
- je lui confère cet intérêt général par ses nombreux atouts, qui touchent différents domaines,
- la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole et du SCoTERS sont indispensables et que le classement en zone IAUY est justifié et cohérent car il permet une opération d'aménagement et de programmation (OAP),
- l'analyse effectuée du projet de mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg et du SCoTERS ainsi que les précisions apportées par le mémoire en réponse, sont suffisantes, et confirment l'intérêt général en matière d'attractivité transfrontalière, de recherches innovantes, de synergie avec les acteurs locaux et répond aux objectifs de « Strasbourg Eco 2030 ».

Je donne un **avis favorable** assorti des **recommandations** suivantes :

- parfaire et rectifier l'étude environnementale suite aux erreurs relevées,
- notifier par écrit qu'il n'y aura pas de possibilité d'extension de la zone IAUY,
- réduire la hauteur des bâtiments à toit plats

Breitenbach, le 28 mai 2021

Commissaire-Enquêteur

Nicole MILANI



3ème PARTIE : ANNEXES

- ❖ ARRETE PREFECTORAL DU 08 MARS 2021
- ❖ LES CERTIFICATS D’AFFICHAGE
- ❖ LES PUBLICATIONS
- ❖ LE MEMOIRE EN REPONSE
- ❖ ACTIONS EN FAVEUR DE L’ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE DE PLOBSHEIM
- ❖ PRESENTATION DE MACKNEXT
- ❖ MESURES ECOLOGIQUES DE MACKNEXT
- ❖ REGISTRES D’ENQUÊTE PUBLIQUE
- ❖ OBSERVATIONS DU PUBLIC