COMMUNAUTE DE COMMUNES
Vosges du Sud

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA BRASSERIE // LACHAPELLE-SOUS-ROUGEMONT

Communauté de Communes des Vosges du Sud

DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZAC

JANVIER 2026

CITADIA

Conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concerté comprend :

- 1 - Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- 2 - Un plan de situation ;
- 3 -Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- 4 -L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.
- Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

COMMUNAUTE DE COMMUNES
Vosges du Sud

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA BRASSERIE // LACHAPELLE-SOUS-ROUGEMONT

Communauté de Communes des Vosges du Sud

PARTIE 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

JANVIER 2026

CITADIA

SOMMAIRE

I. Préambule 05

II. Objet et justification de l'opération 08
1. Objet de l'opération 09
2. Justification de l'opération 09

III. Description de l'état du site et de son environnement 14
1. Localisation du site 15
2. Situation foncière : une mosaïque parcellaire constituée de plusieurs propriétaires 16
3. Contexte socio-économique 16
4. Les éléments physiques, le milieu humain et naturel 20

IV. Présentation du projet d'aménagement 23
1. Principe de composition urbaine 24
2. Les principes d'aménagement en faveur de l'amélioration de la mobilité 26
3. Les principes d'insertion urbaine, d'intégration paysagère et de performance environnementale 28
4. Espaces cessibles 29

V. Programme global prévisionnel des constructions 30

VI. Justification du parti d'aménagement 32
1. Au regard des documents d'urbanisme en vigueur 33
2. Au regard de l'insertion du projet dans son environnement 35

VII. Régime financier de la ZAC 37

VIII. Mode de réalisation de la ZAC 39

I. PREAMBULE

I. Préambule

La Communauté de Communes des Vosges du Sud (CCVS) se situe au sein du Territoire de Belfort (90), au nord-est de la ville de Belfort.

Lachapelle-sous-Rougemont, commune située à la limite nord-est du département et de la communauté de communes, constitue la porte d'entrée du département et de la région Franche-Comté en venant de l'Alsace. A proximité immédiate de la RD 83, reliant Belfort à Colmar, et donnant l'accès à l'A36, la région est bien desservie au niveau routier et bénéficie d'une attraction certaine.

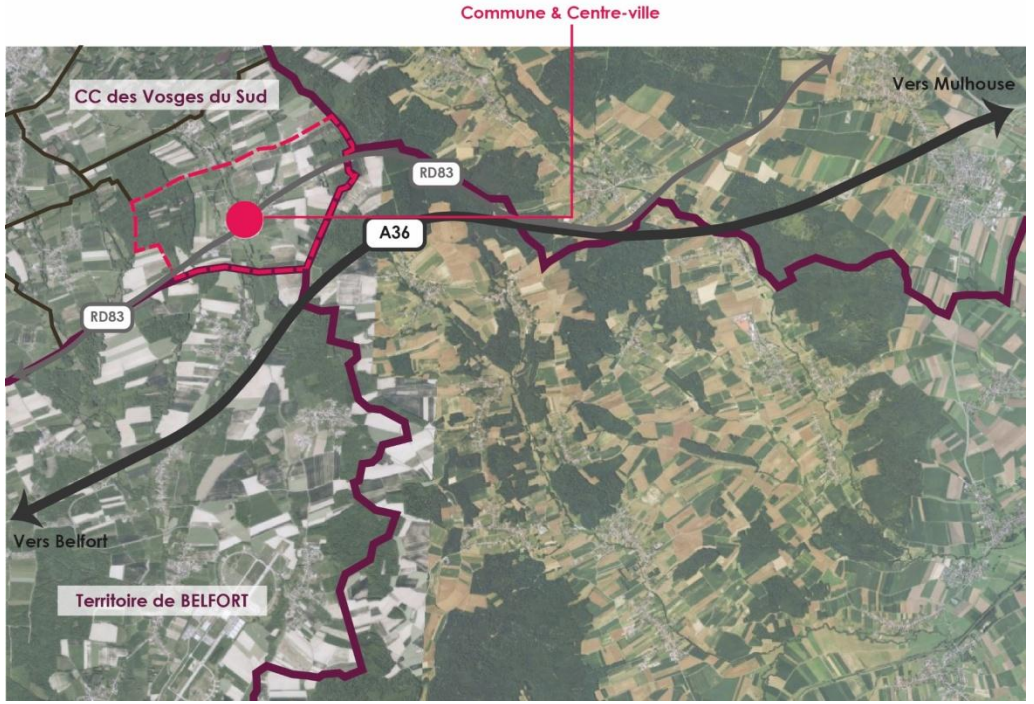
La CCVS cumule également de nombreux atouts, notamment en tant que zone de piémont au sud du Ballon d'Alsace avec un territoire présentant des paysages de qualité et diversifiés s'étendant sur le domaine du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges.

La Communauté de Communes des Vosges du Sud (CCVS) souhaite aménager une zone de développement économique, en extension du parc d'activités de la Brasserie existant, pour répondre aux besoins relevés sur son territoire. Les études préalables menées ont permis de constater ces besoins et préciser les enjeux économiques de la communauté de communes. Ils relèvent des objectifs à deux échelles distinctes :

- à l'échelle de la CCVS : **étoffer l'offre économique** via une nouvelle offre de foncier économique et répondre aux besoins actuels d'entreprises déjà présentes sur le territoire et qui ne peuvent être accueillies sur le peu de foncier restant disponible,
- à l'échelle élargie : **permettre le desserrement d'activités économiques existantes**, mais aussi **répondre au besoin de réindustrialisation du territoire** qui est identifié comme « Territoire d'Industrie ».

Dans le cadre de sa compétence obligatoire d'aménagement et de gestion des zones d'activités d'intérêt communautaire, la CCVS entend mettre en œuvre une **zone d'activités économiques** sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Le site visé pour ce projet correspond à l'entrée de ville ouest de la commune de Lachapelle-sous-Rougemont, le long de la RD83. C'est un espace de 9,89 hectares, en extension de la zone d'activités existante de la Brasserie et qui révèle un potentiel attractif par son positionnement (accessibilité, continuité de la zone existante).



Compte tenu de la sensibilité des paysages, et de la situation en entrée de ville, le développement du projet impose de porter une attention particulière à la qualité de l'aménagement, au respect de l'environnement et à l'intégration paysagère (notamment depuis la RD83 et depuis les espaces agricoles et boisés environnants). Par ailleurs, en termes d'intégration fonctionnelle et d'insertion urbaine, le projet d'extension doit intégrer les problématiques d'accessibilité et de desserte pour assurer non seulement l'attractivité de la zone future mais aussi la sécurisation et l'optimisation du fonctionnement global de la zone de la Brasserie, entre l'existant et l'extension et plus largement avec le centre village.

Le présent rapport de présentation du dossier de création de ZAC a pour objet, conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme :

1) d'exposer l'objet et la justification de l'opération,
2) de décrire l'état du site et de son environnement,
3) de présenter le projet d'aménagement et d'indiquer son programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
4) d'énoncer les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel et/ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

Il sera également précisé le régime financier et le mode de réalisation de la ZAC.

II. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

II. Objet et justification de l'opération

1) Objet de l'opération

En extension de la zone d'activités existante de la Brasserie et au moyen d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté, l'opération d'aménagement doit permettre de développer une offre foncière visant à accueillir des activités économiques sur une superficie de 9,89 hectares, composée de :

- 8,3 ha environ dédié au programme économique et permettant d'accueillir en fonction de la taille des lots des activités artisanales ou industrielles,
- 0,7 ha environ d'espaces verts dédiés à la gestion des limites et à la prise en compte et à la mise en valeur du paysage,
- Et 0,8 ha environ dédié à la mobilité interne au site (voirie / desserte).

Afin de favoriser la création d'emplois et l'optimisation de la consommation foncière, la future Zone d'activités n'accueillera pas d'activités logistiques.

Le site d'implantation du projet est localisé au centre de la commune, en entrée ouest du cœur urbain. C'est un secteur occupé majoritairement aujourd'hui par des espaces agricoles qui doit être aménager en prenant en compte :

- le fonctionnement des espaces urbanisés existants (ZA existante de la Brasserie, centre-village),
- l'interface avec les espaces agricoles et boisés et la qualité des paysages à proximité,
- la Route Départementale 83 (RD83) en termes d'accessibilité et de gestion des nuisances ainsi que de qualité d'entrée de ville.

▸▸ Une offre en foncier dédiée aux activités économiques génératrices d'emploi.

2) Justification de l'opération

1) Etat des lieux des zones d'activités existantes sur le territoire

Le secteur d'étude, situé sur la commune de Lachapelle-sous-Rougemont, bénéficie d'un positionnement intéressant au sein de l'armature générale des espaces économiques à l'échelle de la Communauté de Communes des Vosges du Sud. Inscrit dans le programme « Territoire d'Industrie », la Communauté de Communes des Vosges du Sud est un moteur pour le développement de nouvelles filières économiques valorisant les ressources du territoire.

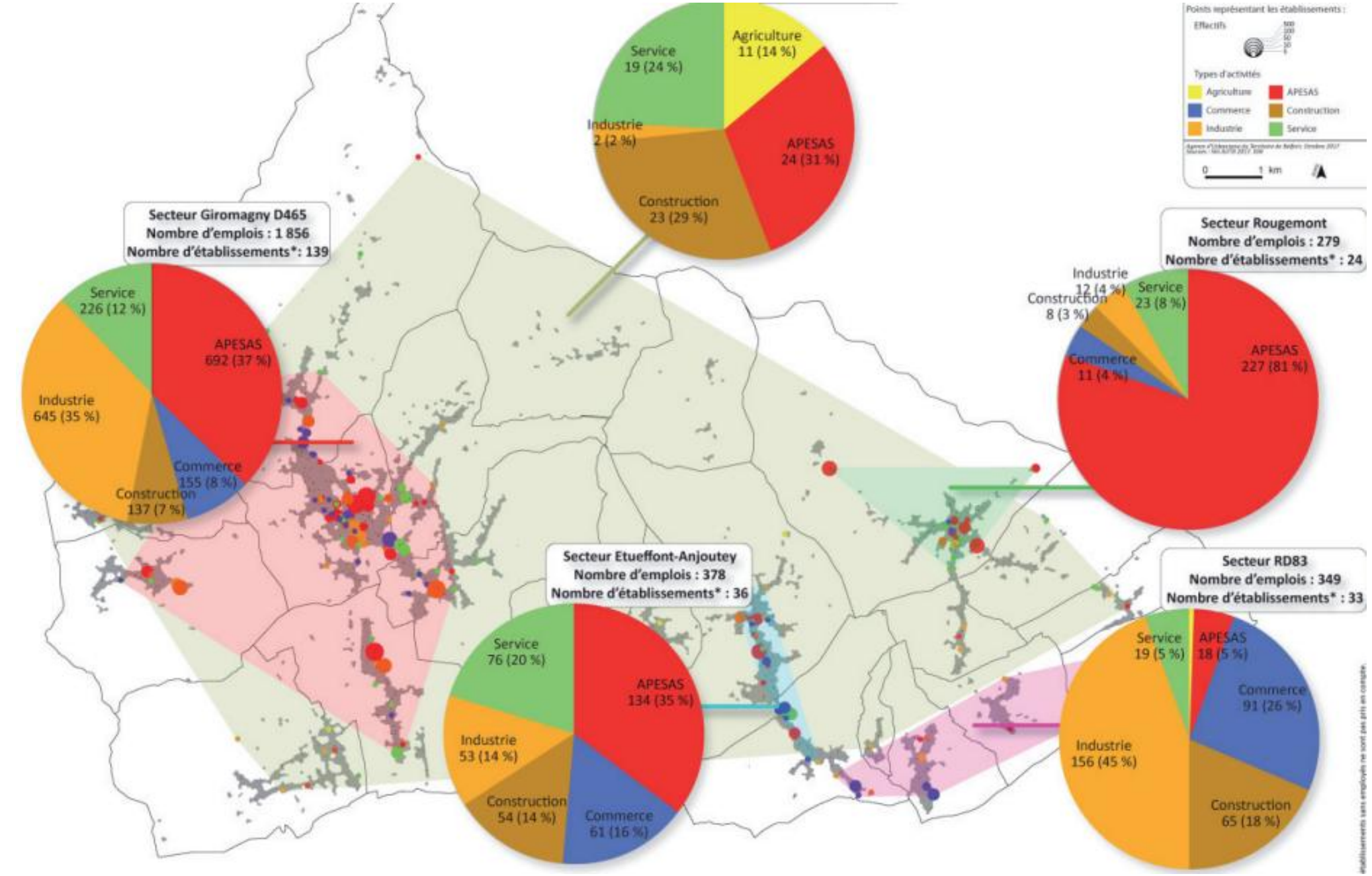
Des secteurs d'activités pourvoyeurs d'emplois locaux représentent un potentiel de développement économique non négligeable. C'est le cas notamment de la filière bois, appuyée sur la ressource forestière très importante dans le territoire et de la diversification de l'activité agricole.

Sur le secteur de la RD83 dont fait partie le site d'étude, l'industrie représente 45% des établissements et effectifs, devant la construction et le commerce. La zone d'activité future prendra donc place au sein de cette ossature dynamique en construction et constituée autour notamment de l'axe de la RD83.

La Communauté de Communes des Vosges du Sud comprend 25 sites à vocation d'activités économiques dont 5 identifiés comme Zones d'Activités Economiques.

Les secteurs sont relativement diversifiés à la fois sur le plan de la taille que sur celui des activités accueillies et du rayonnement allant du niveau local au niveau régional voir national.

Etablissements et effectifs par secteurs d'activités à l'échelle de la CCVS – Carte issue du rapport de présentation du PLUi // Source : PLUi - AUTB



2) Réponse aux besoins du territoire et disponibilité foncière restante

A l'échelle de la CCVS

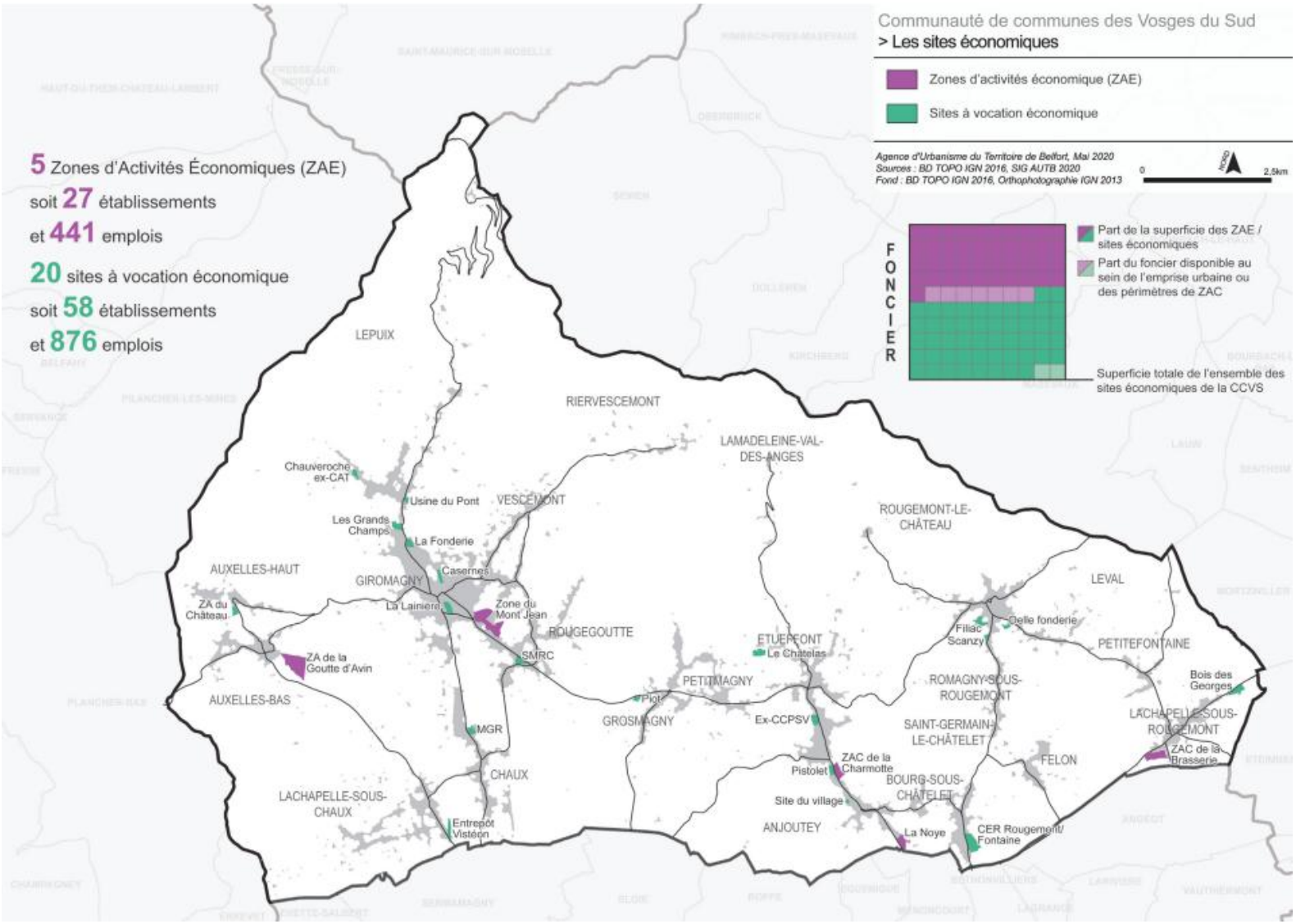
Les espaces à vocation d'activités du territoire de la CCVS permettent d'accueillir différentes entreprises selon leur activité avec des vocations diversifiées.

Le taux de remplissage à l'échelle des 25 sites à vocation d'activités économiques est optimal et ceux-ci sont donc « à maturité ».

À l'échelle du territoire de la CCVS, l'analyse du potentiel existant s'appuie également sur l'Inventaire des Zones d'Activités Economiques (ZAE) – 2023 ainsi que sur l'état parcellaire des unités foncières, permettant d'apprécier leurs disponibilités foncières.

L'inventaire, réalisé sur les 5 ZAE existantes par l'AUTB, ne fait apparaître **aucun potentiel d'implantation et met en exergue un taux de vacance très faible voire nul (un seul local vacant à l'échelle des 5 ZAE).**

La carte ci-contre fait état des disponibilités restantes à ce jour (chiffre issu du PLUi).



Localisation des sites économiques sur la CCVS – Carte issue du rapport de présentation du PLUi // Source : PLUi - AUTB

A une échelle territoriale élargie au-delà de la CCVS

Dans les secteurs voisins de la Communauté de Communes des Vosges du Sud, le recensement du foncier disponible dans les zones d'activités sur le Nord Franche-Comté, réalisé par les 2 agences d'urbanisme de la région, confirme la fiable disponibilité de foncier économique disponible à court – moyen ou long terme :

- **La ZA de l'Aéroparc à Fontaine** ou il reste **un seul terrain disponible à court terme** de 1,76 ha mais qui est visé par le Grand Belfort pour un projet d'envergure,
- **Le Techn'Hom à Belfort** qui est un ancien site industriel en milieu urbain et qui donc ne peut être adapté à toutes les activités. Celui présente 4 terrains disponibles, un à moyen terme de 1,8 ha et 3 terrains à long terme pour une superficie de 6 ha environ (mais morcelé),
- **La ZA Porte des Vosges à Bessoncourt** qui ne dispose pas de terrain disponible à court terme mais qui peut, à moyen terme, voir 3 terrains se libérer pour une superficie de 16,5 ha environ.

►► Ainsi, la situation du foncier disponible actuellement, à l'extérieur de la Communauté de Communes des Vosges du Sud, sur le secteur entre Belfort-Giromagny et Lachapelle-sous-Rougemont est plutôt clair : l'offre foncière est faible et ne répond pas aux demandes d'implantations des entreprises. Ce constat est également partagé par l'ADNFC (Agence de Développement du Nord Franche Comté, qui recense de nombreuses demandes, impossibles à satisfaire faute de foncier disponible.

L'extension de la ZA de la Brasserie, un projet inscrit dans le projet de territoire

Inscrit dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, le développement d'une zone d'activité en prolongement de la ZA de la Brasserie existante à Lachapelle-sous-Rougemont a pour but de continuer à proposer du foncier pour le développement économique du secteur et de répondre aux objectifs en matière de développement économique – 3ème orientation « *Le défi de la transition économique* » :

« L'objectif est de ***diversifier une offre dans un cadre commun*** *: aménagement, portage foncier et immobilier, animation et suivi, commercialisation.*

Les sites d'activité de la Communauté de Communes des Vosges du Sud disposent de faibles capacités de développement. Certains sont d'anciens espaces industriels en friche ou occupés par des entreprises dont les locaux ou les espaces extérieurs doivent être adaptés et requalifiés. Ils justifient une action qualitative de grande ampleur pour reconstituer une offre foncière et immobilière compétitive.

Huit sites significatifs sont retenus*, regroupés en 3 secteurs avec pour chacun un travail d'approfondissement particulier à réaliser en termes de vocation et d'aménagement :*

- *Secteur Giromagny – D465,*
- *Secteur Etueffont – Anjoutey,*
- ***Secteur D83*** *regroupant le sud de la Communauté de Communes des Vosges du Sud entre Anjoutey / La Noye* ***et le site d'activités de la Brasserie.*** *» »*

3) Etat de la demande

Concernant la demande endogène, 3 entreprises de la Communauté de Communes des Vosges du Sud ont des projets de développement : recherche de locaux plus spacieux, recherche de nouveaux locaux ou de terrain. La recherche porte alors sur des terrains entre 5000 m² et 2 à 3 ha ou des locaux construits entre 1000 et 3500 m² pour 2 entreprises.

Concernant la demande exogène à l'échelle du Nord Franche-Comté, et d'après les chiffres établis et transmis par l'Agence de développement économique Nord Franche-Comté, on recense **12 demandes de terrain non satisfaites entre janvier 2023 et mars 2024**. La demande portait sur des recherches de terrain de toutes tailles : 5 demandes concernaient des terrains de 1 hectare environ, les autres demandes allant de 5 à 50 hectares.

Entre août 2023 et juin 2024, l'agence de développement économique a enregistré **63 demandes d'entreprises recherchant soit un terrain soit un bâtiment.**

►► La décision de création de la zone d'activités de la Brasserie est liée également à ces sollicitations et pour lesquelles, l'offre restante, déjà restreinte, ne permet pas de répondre.

Face à la raréfaction de foncier disponible sur le territoire de la CCVS, le projet de zone d'activités économiques se base sur des enjeux mis en exergue lors des études préalables réalisées pour définir le potentiel et les conditions de mise en œuvre du projet. **L'opération est justifiée par le croisement des besoins économiques à satisfaire, la volonté de réindustrialisation du territoire en tant que « Territoire d'Industries » et l'opportunité de mobiliser un espace foncier stratégique en entrée de ville et en extension d'une zone d'activités existante.**

ENJEUX

Trois attentes principales ont été relevées à partir des études préalables :

- Un besoin d'espace pour l'activité endogènes et exogènes (intérieure ou extérieure au territoire communautaire). Dans les deux cas, le besoin d'extension des activités est prédominant, résultant de la saturation progressive des espaces économiques (raréfaction du foncier sur l'existant) que ce soit sur la Communauté de Communes ou à proximité de celle-ci. La présence de la RD83 comme axe structurant du développement doit permettre de répondre aux enjeux de développement et de réindustrialisation du territoire,
- Une demande de qualité pour les espaces d'activités. Les études préalables ont mis en évidence des attentes en matière de qualité du cadre d'accueil des activités, notamment en termes d'organisation spatiale et de qualité architecturale et paysagère, mais aussi de desserte par les transports et les réseaux numériques.
- La nécessité de développer des activités génératrices d'emploi pour maintenir l'attractivité résidentielle

OPPORTUNITE

En parallèle, l'espace foncier repéré sur le secteur de la ZAC de l'extension de la ZA de la Brasserie constitue une opportunité pour répondre aux enjeux économiques soulevés. En effet, cet espace bénéficie de trois facteurs qui rendent le site stratégique :

- Une localisation stratégique sur un axe de desserte routière majeur – la RD83 axe du développement économique communal et intercommunal,
- Un positionnement en entrée de ville et en complémentarité de la zone d'activité existante,
- Une accessibilité facilitée par la création d'un accès ouest depuis la RD83 et dédié à la zone d'activités.

REPONSE / PROJET

Ainsi, en réponse aux enjeux économiques, le projet d'aménagement mobilise le foncier du secteur stratégique de la ZAC de l'extension de la ZA de la Brasserie. Le programme pourra proposer :

- De grandes surfaces pour répondre aux enjeux de desserrement de l'activité,
- Des espaces de plus petite superficie pour répondre à la demande des petites entreprises et artisans,
- L'implantation d'un espace services & restauration à destination des entreprises, des salariés et des usagers,
- Une accessibilité de qualité et une desserte optimisée,
- Des espaces paysagers garant d'un cadre de qualité pour tous les usagers de la zone d'activités.

Le projet d'aménagement de l'extension de la zone d'activités économiques de la Brasserie revêt un intérêt général, en s'inscrivant dans la politique de développement économique du territoire qui constitue un enjeu majeur pour maintenir l'attractivité et le dynamisme du territoire.

Ces diverses composantes programmatiques sont décrites plus en détail dans la présentation du parti d'aménagement (partie IV du présent document).

III. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

III. Description de l'état du site et de son environnement

1) Localisation du site

1) Localisation de la commune

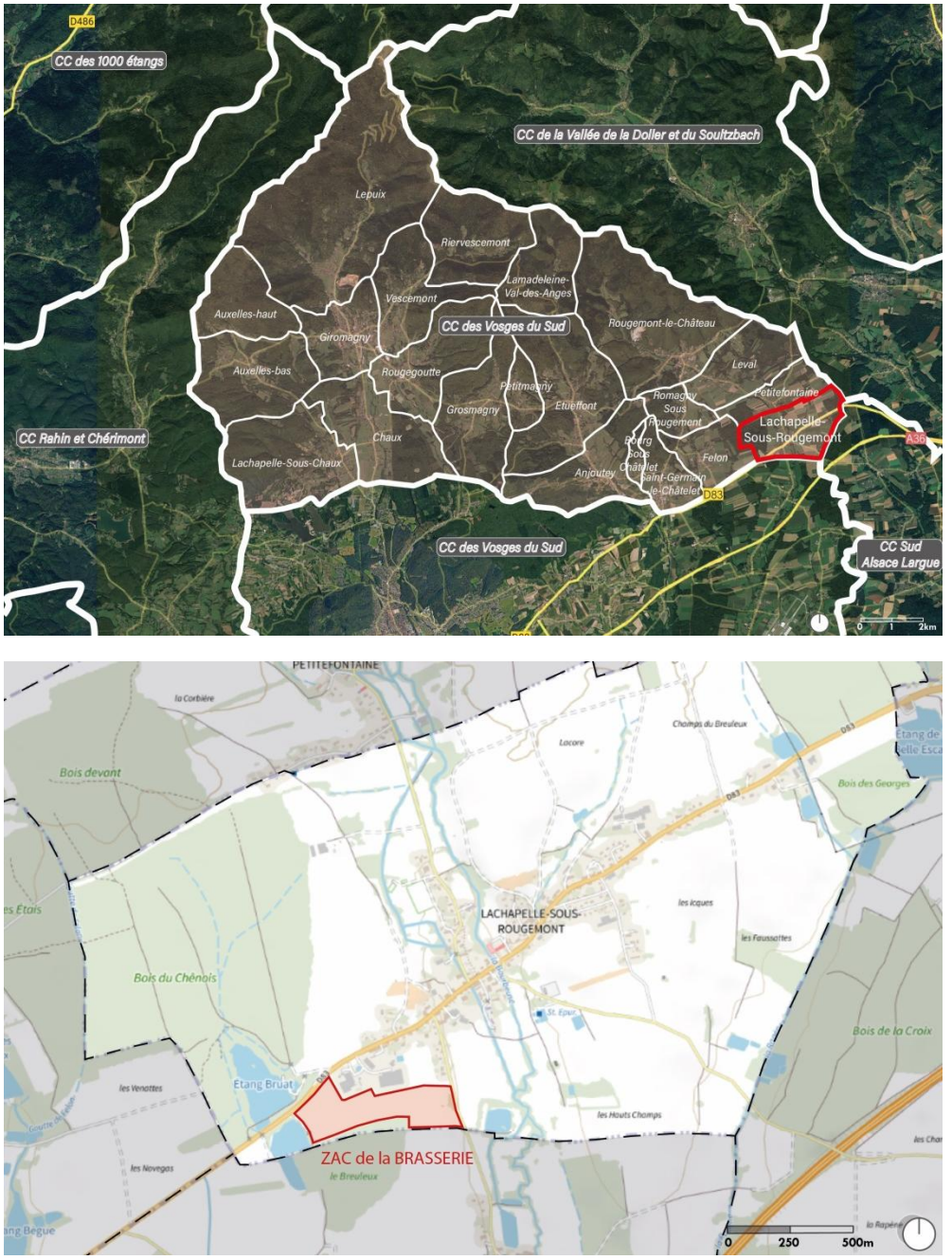
La commune de Lachapelle-sous-Rougemont se situe à la limite nord-est du département et de la Communauté de Communes Vosges du Sud, au nord-est de Belfort.

La commune constitue la porte d'entrée du département et de la région Franche-Comté en venant de l'Alsace. A proximité de la RD83, reliant Belfort à Colmar et donnant accès à l'A36, la commune bénéficie d'un positionnement stratégique à proximité d'un axe de déplacement interdépartemental.

En piémont du Ballon d'Alsace, la commune bénéficie également d'un cadre paysager de qualité.

2) Localisation du périmètre de projet

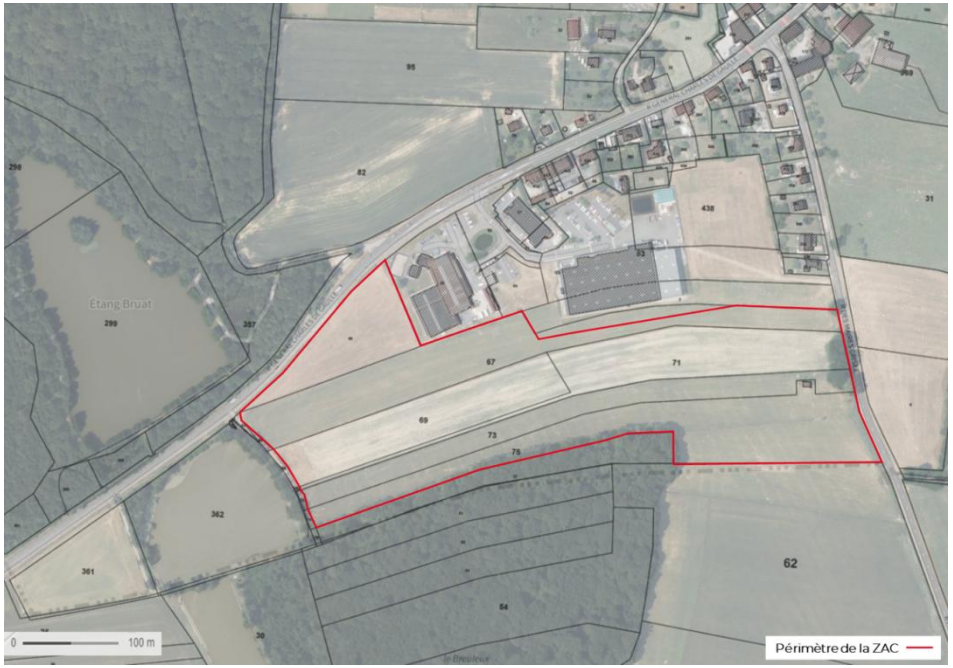
Le périmètre retenu pour établir la ZAC est localisé en extension de la zone d'activités de la Brasserie existante, à l'ouest de la commune, le long de la RD 83. Conformément aux objectifs de rationalisation de l'espace et de cohérence des espaces économiques de la commune, le secteur visé est mitoyen de la zone d'activités existante de la Brasserie.



Cartes de localisation de la commune au sein de l'intercommunalité (en haut) **et du secteur de projet au sein de la commune de Lachapelle-sous-Rougemont** (en bas) // Citadia Conseil

2) Situation foncière : une mosaïque parcellaire constituée de plusieurs propriétaires

Le périmètre de l'opération est détenu par 3 propriétaires privés et deux exploitants.



Parcellaire sur le périmètre d'extension de la ZA // Citadia Conseil

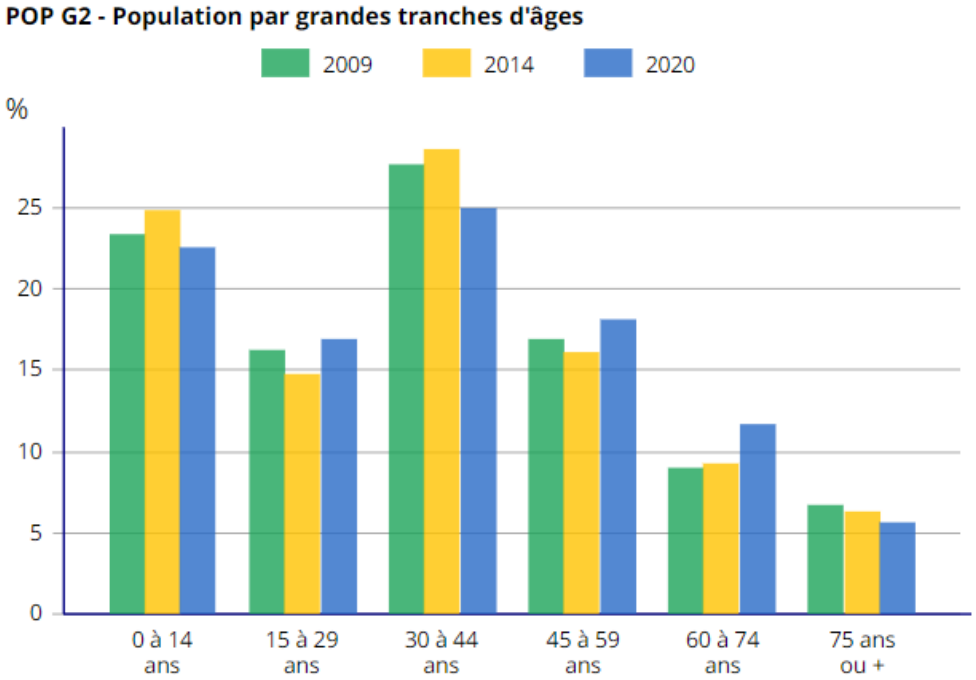
3) Contexte socio-économique

La commune de Lachapelle-sous-Rougemont comptait 569 habitants en 2021. Relativement stable depuis la fin des années 1960 (441 habitants en 1968), la population communale a connu un léger bond en 2014 (605 habitants) avant un léger recul entre 2014 et 2020.

La commune suit globalement la même tendance que celle de la communauté de communes avec une augmentation croissante de sa population entre 1968 (11 705 habitants) et 2021 (15 067 habitants) avec un léger pic puis recul entre 2014 et 2020. La Communauté de Communes des Vosges du Sud est composé de 3 pôles majeurs de développement : Giromagny, Etueffont et Rougemont-le-Château.

Entre 1968 et 2021, la Communauté de Communes des Vosges du Sud, tout comme la commune de Lachapelle-sous-Rougemont, a subi un accroissement de 29% (+0,5% par an). La croissance de la Communauté de Communes des Vosges du Sud depuis 1968 est supérieure à celles du département et de l'intercommunalité voisine, la CC Rahin et Chérimont et similaire jusqu'en 1999 à celle de CC Vallée de la Doller et Soultzbach (Masevaux). Depuis les années 2000, la croissance de la population est en partie liée à la proximité du Haut-Rhin et aux opportunités de développement résidentiel.

Structure de la population par âge



Source : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023

L'évolution de la structure de la population montre une certaine stabilité au sein des différentes catégories et entre les catégories. Ainsi, la population de la commune ne présente pas de vieillissement accentué. En 2020, le solde naturel est positif (0,7) alors que le solde migratoire est négatif et important (-1,3) ce qui montre que la stabilisation de la population est due à un départ de quelques habitants mais que le territoire reste tout de même attractif. Les communes les plus attractives sont celles qui ont attiré de nouveaux ménages grâce à une offre nouvelle en logements. Il s'agit d'une attractivité de proximité à l'agglomération belfortaine et au Haut-Rhin.

Objectifs du PADD du PLUi en matière de démographie

1c/ développer et renouveler l'offre en logements : Avoir pour objectif de créer 60 logements par an à horizon 2035 Le projet ambitionne un objectif de population d'environ 16 700 habitants en 2035, soit un gain de 1 300 habitants, ce qui représente une croissance annuelle moyenne de +0,4 % par an. Ce sont donc 60 logements par an qu'il est envisagé de produire, à l'horizon du PLUi en cohérence avec le SCoT

Structure du parc de logement

En 2020, la commune compte 284 logements, soit 6 de plus que recensé en 2014 avec une part de résidences principales qui s'élève à 85,5%. Cette augmentation de logements concerne les résidences principales puisque la part de résidence secondaire chute sur cette même période (de 6 à 2,1%).

La répartition par type de logement montre une majorité de maisons individuelles : 64,9% contre 34% d'appartements. Cette différence est relativement typique des villages équivalents et montre un besoin surtout lié à la poursuite des efforts en matière de mixité et de diversité de l'offre immobilière face aux différents parcours résidentiels et, notamment, au vieillissement de la population.

Les principaux acquéreurs de maisons et terrains à bâtir demeurent toutefois les habitants de la Communauté de Communes des Vosges du Sud (40% de l'ensemble des acquéreurs dans la CCVS depuis 2010). Les principales arrivées proviennent de l'agglomération belfortaine et du Haut-Rhin. Ce sont plutôt des familles qui s'installent, tandis que les jeunes (étudiants ou jeunes actifs) ont tendance à la quitter à destination des principaux lieux d'études ou de premier emploi (Belfort et Besançon notamment).

Objectifs du PADD du PLUi en matière d'offre de logements (PLUi en

1c/ développer et renouveler l'offre en logements : Diversifier l'offre en logements en encourageant de nouvelles formes d'habitat. La Communauté de Communes des Vosges du Sud veut permettre des démarches novatrices de type habitat évolutif, participatif, intergénérationnel… et inciter l'habitat groupé ainsi que l'habitat intermédiaire qui conserve certaines caractéristiques de la maison individuelle tout en étant financièrement plus accessible.

Structure économique de la commune

Le nombre d'actif ayant un emploi dans la zone reste relativement stable entre 2009 et 2020 (de 270 à 274) avec un pic en 2014 (299). En 2020, la commune possède 222 emplois sur la commune contre 172 en 2009 et 240 en 2014. Enfin, le taux d'activité parmi les 15 ans ou plus reste stable autour des 80% sur cette même période.

Ces données montrent, sur la période 2009-2020, un dynamisme économique relativement stable avec un léger pic en 2014 et une légère baisse pour revenir proche de l'état initial en 2020. Les secteurs bénéficiant de création d'entreprises sont ceux principalement ayant trait à l'activité (industrie, commerce, …) et aux activités spécialisées scientifiques et techniques.

Objectifs du PADD du PLUi en matière de transition économique

3a/ conforter l'armature économique en place

Stimuler la création d'entreprises : les zones existantes étant en quasi-totalité occupées, une offre nouvelle doit être proposée et structurée dans une logique qualitative et à proximité des grands axes routiers (RD83 en route de rang 1)

Maintenir la dynamique et la pluralité des petits établissements artisanaux, commerciaux et de services La Communauté de Communes des Vosges du Sud compte un important tissu de petits établissements de commerces, d'artisanat et de services (plus de 1000), qui assure une complémentarité et une proximité des fonctions résidentielles et économiques. Dynamique et pluriel, cet ensemble de très petites entreprises vient en complément des plus grosses entreprises et doit être conforté pour se maintenir au sein d'un contexte concurrentiel

4) Les éléments physiques, le milieu humain et naturel

1) Le milieu physique

Le secteur de projet se trouve à proximité de la limite communale sud-ouest, avec la commune d'Angeot. La zone d'étude est comprise entre les limites physiques suivantes :

- La zone d'activités existante,
- Une zone boisée dite « le Breuleux » et l'étang Bruat.

L'impact de ces limites est très modéré car l'accessibilité est de qualité pour les véhicules grâce à la présence de la RD83 – Rue du Général Charles de Gaulle qui borde le site en partie nord et dessert la zone d'activité existante.

Le site est également bordé en partie « est » par la RD11 – Rue des Maires Grisez mais qui est de beaucoup plus faible gabarit et n'est pas propice à un usage de desserte pour la zone d'étude.

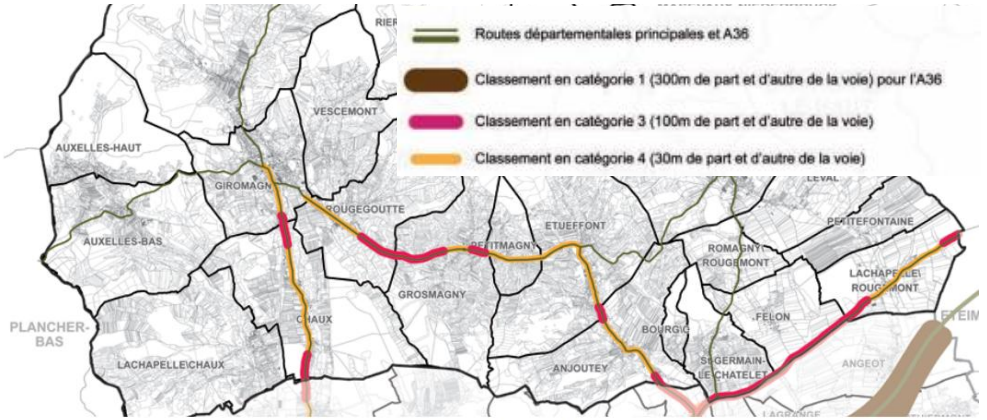
Le terrain est globalement régulier avec deux légères pentes descendantes, à l'ouest en direction de l'étang Bruat et en partie est, un peu plus prononcé en direction de la RD11.

Les enjeux sont faibles vis-à-vis de la topographie du site avec toutefois une nouvelle trame viaire à créer pour desservir les nouveaux lots créer et une prise en compte de la pente vers la RD11 (gestion des visibilités / traitement de la frange et gestion des déblais – remblais notamment).

2) Les nuisances et les risques naturels et technologiques

Bruit

Un arrêté préfectoral du 16 mai 2017 classe les infrastructures de transports terrestres en plusieurs catégories en prenant notamment les critères de trafic et de vitesse. La RD83 est concerné par cet arrêté.
Par ailleurs, la RD83 est également une voie de passage pour les convois dits « exceptionnels ».
Le bruit provenant de la RD 83 est donc **relativement important** par ses caractéristiques et **sa fréquentation élevée**, car il permet de relier Mulhouse et Belfort et de rejoindre l'A36.



Les tronçons routiers impactés par le bruit (arrêté préfectoral du 16 mai 2017).
Source : Diagnostic territorial de la CCVS – PLUi // AUTB 2018

Pollution de l'air

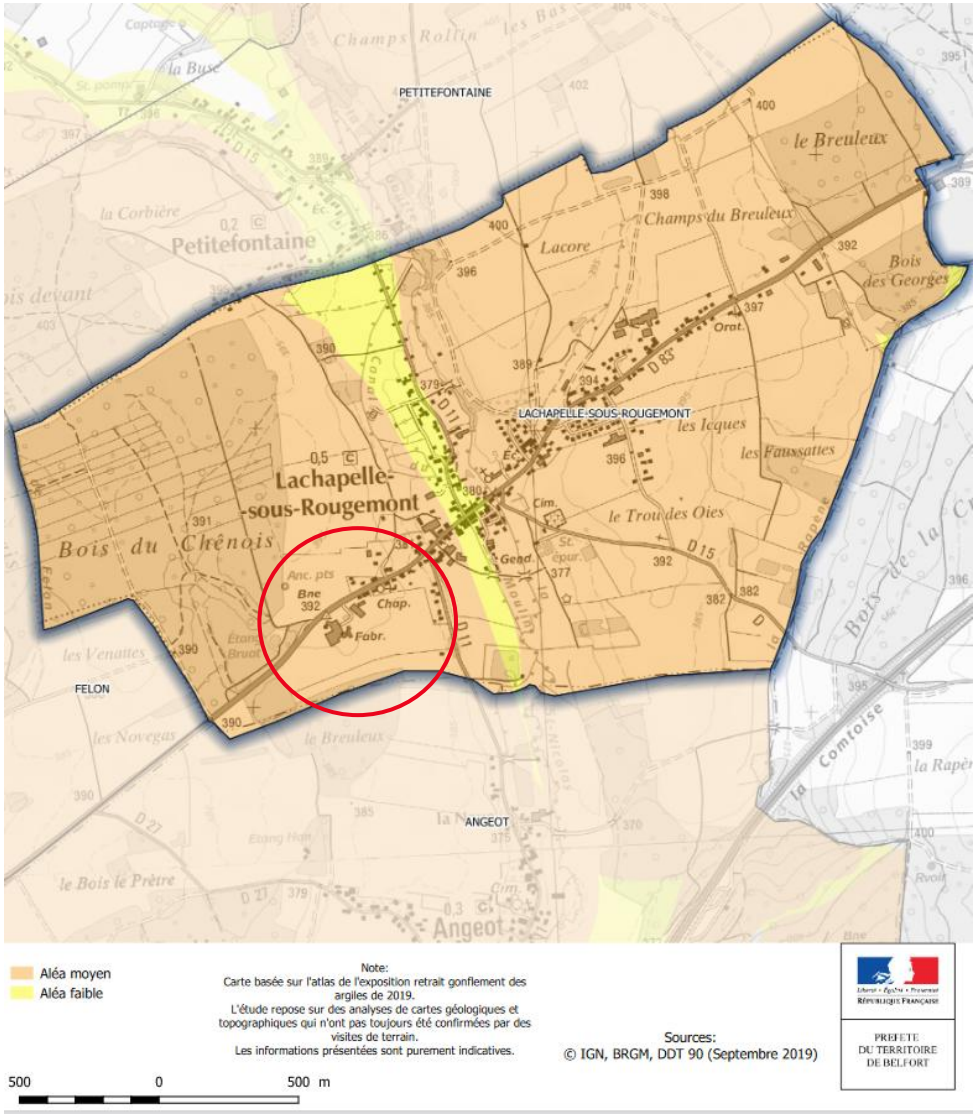
L'état de la qualité de l'air est fortement lié aux sources de pollution qui se situent sur le territoire mais aussi à l'influence importante des transferts de pollution plus globaux et variables suivant le régime de vent observé. Les principaux polluants atmosphériques sont les oxydes d'azote, les poussières (PM10) et l'ozone.

L'indice de qualité de l'air (IQA) est globalement bon dans les Vosges du Sud. Le trafic routier reste le principal émetteur de polluants qui dégrade la qualité de l'air. Les émissions de particules fines (PM10) représentent 95 000Kg soit 16% des émissions du Territoire de Belfort. (source : PLUi – AUTB 2018).

Risques naturels

Le secteur de projet est exposé à l'aléa retrait / gonflement des argiles, ce qui implique des fondations spéciales pour les futures constructions.

En revanche, le secteur d'étude n'est pas exposé à d'autres types de risques naturels ou servitudes d'utilité publique bien que la commune puisse être concernée (PPRi par exemple).



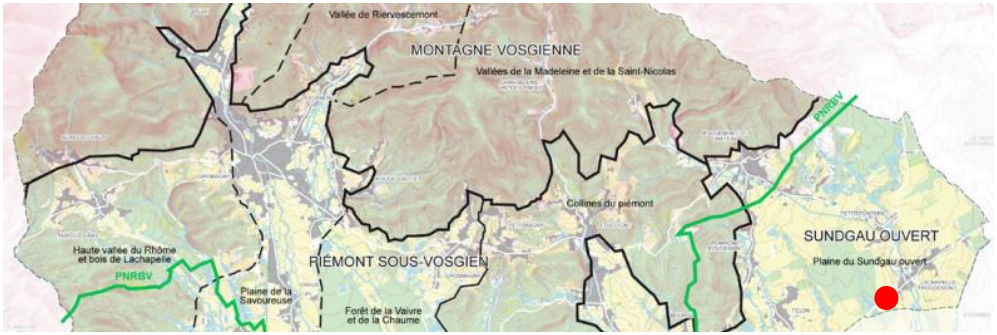
Risques technologiques

Aucune installation classée ICPE ou SEVESO n'impacte le site par sa proximité.
Le site internet « Géorisques » localise néanmoins **deux sites industriels ou d'activités de service pouvant induire des pollutions des sols au sein de la zone d'activité existante**, à proximité donc de la zone d'étude.

3) Contexte paysager

Les Vosges du Sud sont à la rencontre de 3 unités paysagères caractérisées par les données physiques naturelles et les marques de la présence humaine :

- La montagne vosgienne,
- Le piémont sous-vosgien,
- **Le Sundgau ouvert – dont fait partie Lachapelle-sous-Rougemont**, qui est une **large plaine cultivée** qui s'étend à l'est du département jusqu'à l'Alsace, **avec des vues amples et de nombreux étangs**. C'est l'image d'une campagne aux portes de l'agglomération qui y domine, avec **ses villages-rues** le long des axes de communication.



Source : Diagnostic territorial de la CCVS – PLUi // AUTB 2018

Le paysage rapproché du site est constitué de 3 unités paysagères identifiables sur le territoire communal :

- Le centre-bourg villageois et sa zone d'activité existante en partie ouest,
- La plaine agricole,
- Des espaces boisés et des étangs formant un écrin naturel au village mais également au site.

Au cœur de ce paysage, le projet d'extension de la ZA de la Brasserie induit des enjeux variés. **Le projet impacte le grand paysage puisqu'il s'insère en entrée de ville**, en lisière d'espaces agricoles et boisés. **Les enjeux sont donc forts** dans le traitement des franges et limites et dans l'intégration des futurs bâtiments au sein d'un cadre paysager de qualité. La relation avec le centre-village et les covisibilités sera également à prendre en compte et travailler.

4) Milieu naturel

Les éléments présentés ci-dessous sont extraits du rapport d'expertise sur les zones humides, réalisé par Ecoscop en mars 2021 dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les habitats naturels – occupation du sol

Le site présente :

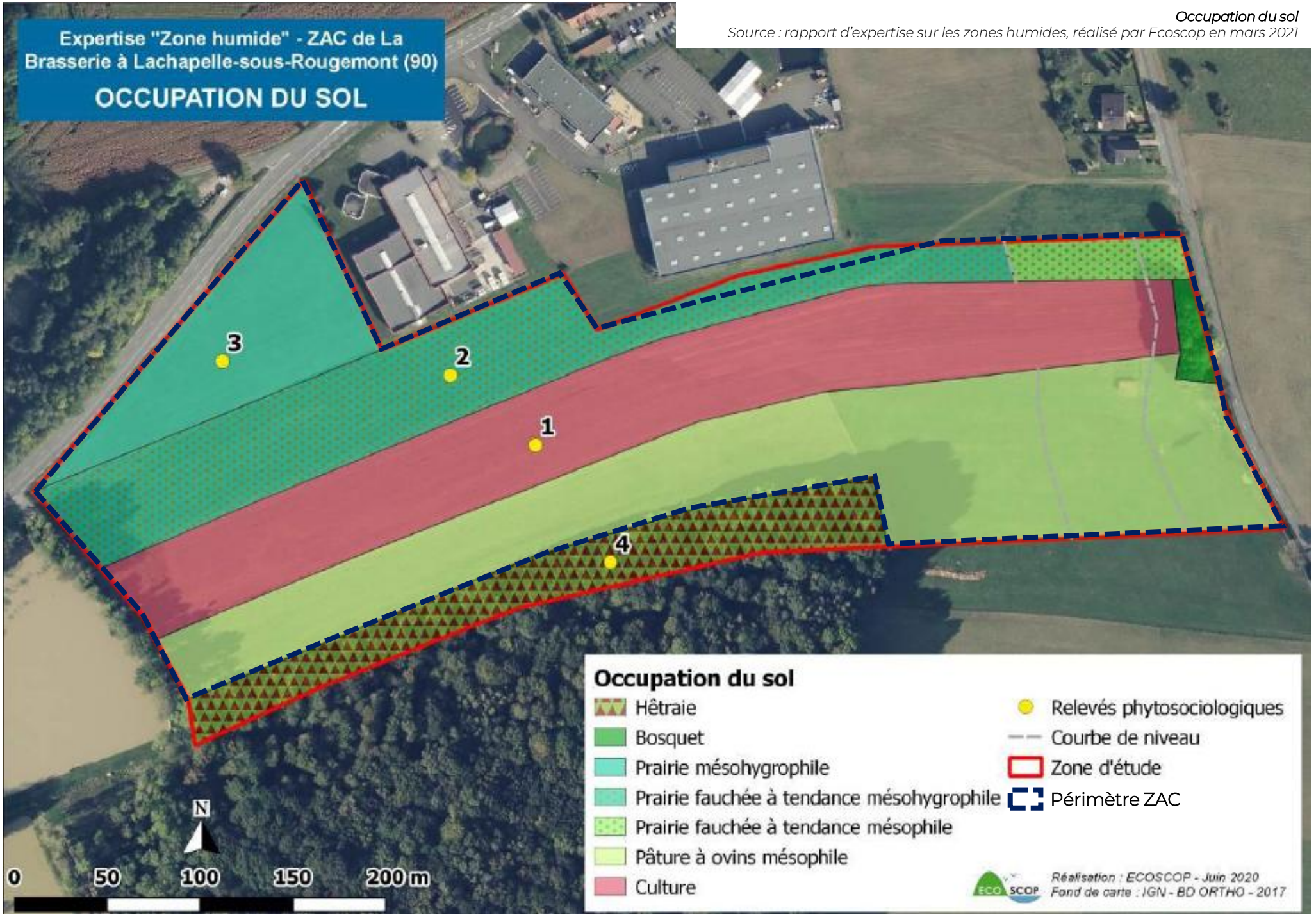
- **En partie nord-ouest, une prairie de fauche à tendance mésohygrophile.** Différentes espèces caractéristiques des zones humides ont pu être observé sur ce secteur (recouvrement supérieur à 50% de la surface) ce qui permet de classer cette prairie comme habitat humide,
- **Au sud, en contact avec la prairie, une seconde prairie, fauchée**, a été observée. Une tendance hygrophile est également pressentie sur ce secteur,
- Au sud de cette prairie, **une large bande est occupée par une culture de blé**. On note également sur ce secteur la présence de la Renouée à feuilles d'oseille, espèce indicatrice de zone humide,
- **La partie sud de la zone d'étude en bordure de boisement est occupée par une pâture à ovins** à tendance mésophile. Par endroit la pression de pâturage est très importante et aucune espèce indicatrice de zones humides n'a été relevée,
- **Enfin, hors du périmètre, en limite sud-ouest, un boisement dominé par le Hêtre a été identifié.** La végétation de la hêtraie présente un caractère mésophile.

À la suite de cette analyse, **des analyses et sondages pédologiques ont été réalisés** afin de confirmer ou non la présence de zones humides. Les cartes ci-après présente l'occupation du sol et les sondages pédologiques réalisés. Les lettres A et B indiquent les 2 fosses pédologiques complémentaires réalisées.

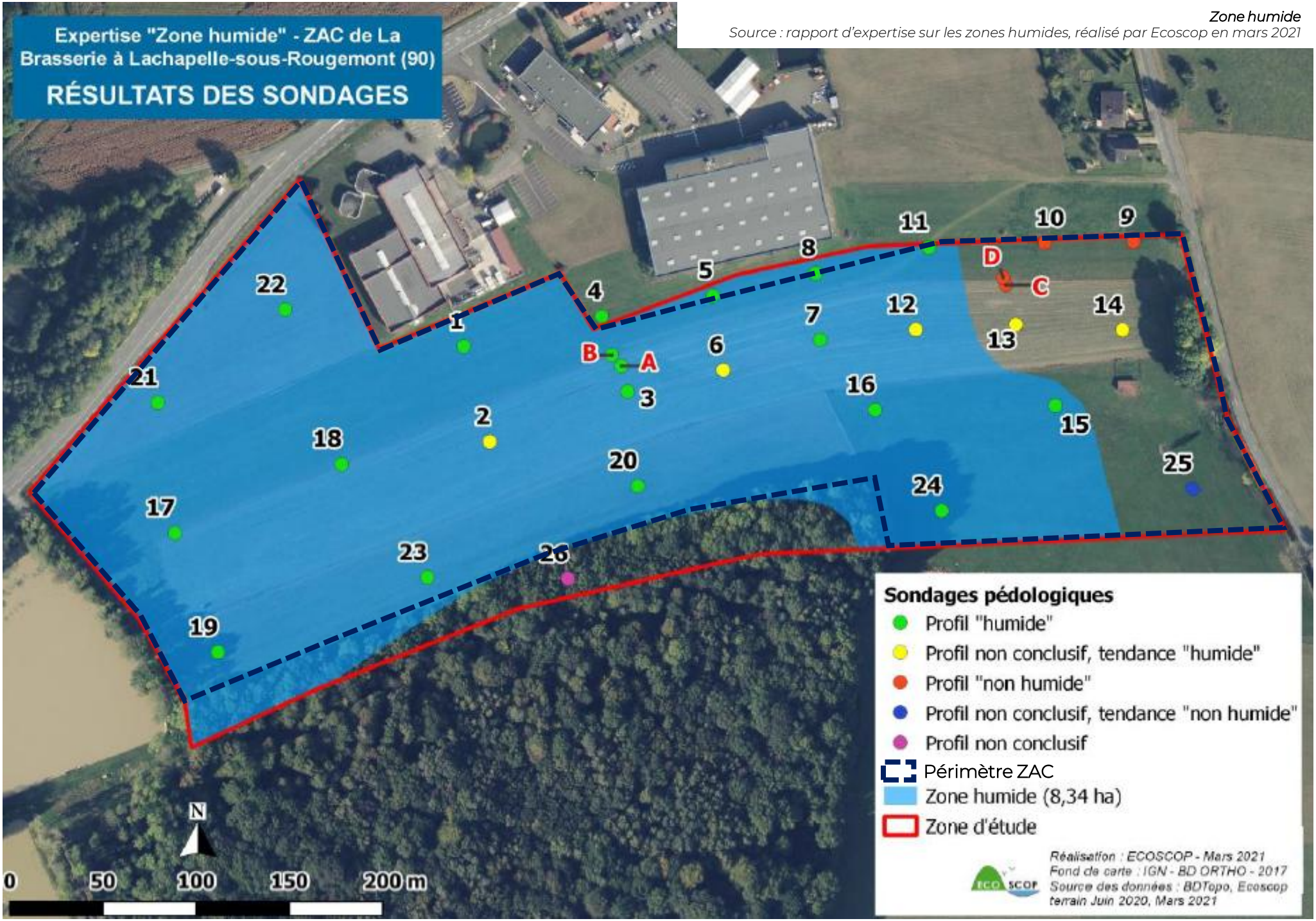
Le rapport conclut à la présence d'une zone humide d'environ 8,34 ha sur la majorité de la zone d'étude. La partie proche de la RD11, à l'est, ne se trouve pas en contexte humide d'après les critères pédologique et floristique. **Cette zone humide présente des fonctions hydrologiques :** zone humide fonctionnelle et potentiellement en lien avec la nappe qui alimente les étangs à l'ouest et au nord du site.

▸▸ La présence de cette zone humide impliquera la réalisation d'un dossier d'autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'Eau pour l'urbanisation de cette zone.

Occupation du sol
Source : rapport d'expertise sur les zones humides, réalisé par Ecoscop en mars 2021



Zone humide
Source : rapport d'expertise sur les zones humides, réalisé par Ecoscop en mars 2021



IV. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

IV. Présentation du projet d'aménagement

Le projet de création de la zone d'activités économiques, en extension de la zone d'activités existante, propose un schéma d'aménagement global qui porte une attention particulière à la qualité d'accueil des entreprises et des usagers et propose une intégration urbaine, paysagère et environnementale qualitative.

Pour rappel, le projet doit composer avec :

- Les attentes en matière de développement économique,
- La zone d'activités de la Brasserie et le bâti existant,
- La desserte actuelle et ses contraintes,
- Les espaces agricoles et paysagers à proximité,
- Les enjeux environnementaux,
- Le positionnement en entrée de ville.

Afin de proposer une réponse de qualité aux enjeux soulevés, le projet proposé organise les composantes du projet de manière à :

- Articuler le secteur avec la zone d'activités de la Brasserie existante en termes d'intégration urbaine,
- Optimiser les déplacements au sein du secteur d'étude (prise en compte des problématiques circulatoires à une échelle élargie, anticipation de la création d'une desserte en Transports en Commun),
- Créer des aménagements pour favoriser l'utilisation des modes doux, en lien avec le centre village
- Intégrer la gestion des eaux pluviales,
- Intégrer et mettre en valeur la qualité du paysage environnant,
- Créer un cadre actif, animé et agréable.

1) Principe de composition urbaine

La zone d'activités est composée par :

- **des espaces dédiés à l'implantation des entreprises** : la structuration des espaces dédiés aux activités économiques est assujettie au système de desserte qui doit être la plus efficiente possible non seulement au regard des différentes contraintes de la ZAC et mais aussi au regard des problématiques circulatoires à l'échelle du village. Quelle que soit la solution de desserte retenue, l'objectif recherché est de maximiser les espaces dédiés aux activités économiques. Ainsi, en première hypothèse, un accès unique et dédié à la zone est créé à l'ouest sur la RD83. Cette solution pourra évoluer en fonction des problématiques à résoudre en termes de circulation et à l'appui d'études de mobilités et de circulation. Un bâtiment de services (et restauration) est implanté afin de répondre aux besoins des entreprises et salariés.
- **une frange paysagère** : positionnés en pourtour de la zone d'extension, les espaces paysagers permettent de gérer la transition avec les espaces agricoles et naturels au sud et à l'ouest mais aussi de qualifier les entrées de la zone d'activités :
  - ✓ Au nord à l'interface avec la RD83 et en positionnement d'entrée de ville,
  - ✓ À l'Est, à l'interface avec la RD11 et le traitement du talus boisé existant ainsi que l'interface avec les maisons existantes au nord en prenant en compte l'inscription graphique présente au zonage du PLUi pour le maintien d'un alignement boisé le long de la voie départementale.

Ils permettront également potentiellement de travailler la gestion des eaux pluviales de manière la plus qualitative et performante possible pour compenser l'imperméabilisation du secteur.

- **une voirie de desserte** dimensionnée au regard des besoins de l'opération

Schéma de principe de composition urbaine
// Citadia Conseil

2) Les principes d'aménagement en faveur de l'amélioration de la mobilité

La prise en compte des véhicules légers et lourds a été regardé afin de déterminer au plus près les accès et mode de distribution de la ZAC en extension. **Le projet doit notamment prendre en compte le caractère « routier » de la RD83 avec le passage de convois exceptionnels** qui impose des aménagements aux gabarits spécifiques. La mise en œuvre d'une accessibilité optimisée s'organise autour :

- Des accès à la zone d'activités,
- De la desserte interne de la zone d'étude.

L'accessibilité est réalisée en complémentarité de l'accès existant à la zone d'activité de la Brasserie. L'accès existant à la zone d'activités est conservé mais il ne permet pas de desservir la zone d'extension. **Le site de la ZAC de la Brasserie est donc desservi par un accès à l'ouest – sur la RD83**, en amont de l'accès existant, réalisé de manière sécurisée et dimensionné en adéquation avec le transit attendu au sein de la zone et le passage des convois exceptionnels sur la RD83. L'aménagement d'un carrefour avec des voies dédiées pour le tourne-à-gauche permettra de sécuriser les entrées / sorties de la zone.

Une voirie interne à double sens, dédiée spécifiquement au trafic de desserte, permet de desservir l'ensemble de la zone d'activités sur un schéma simple, efficace et lisible.

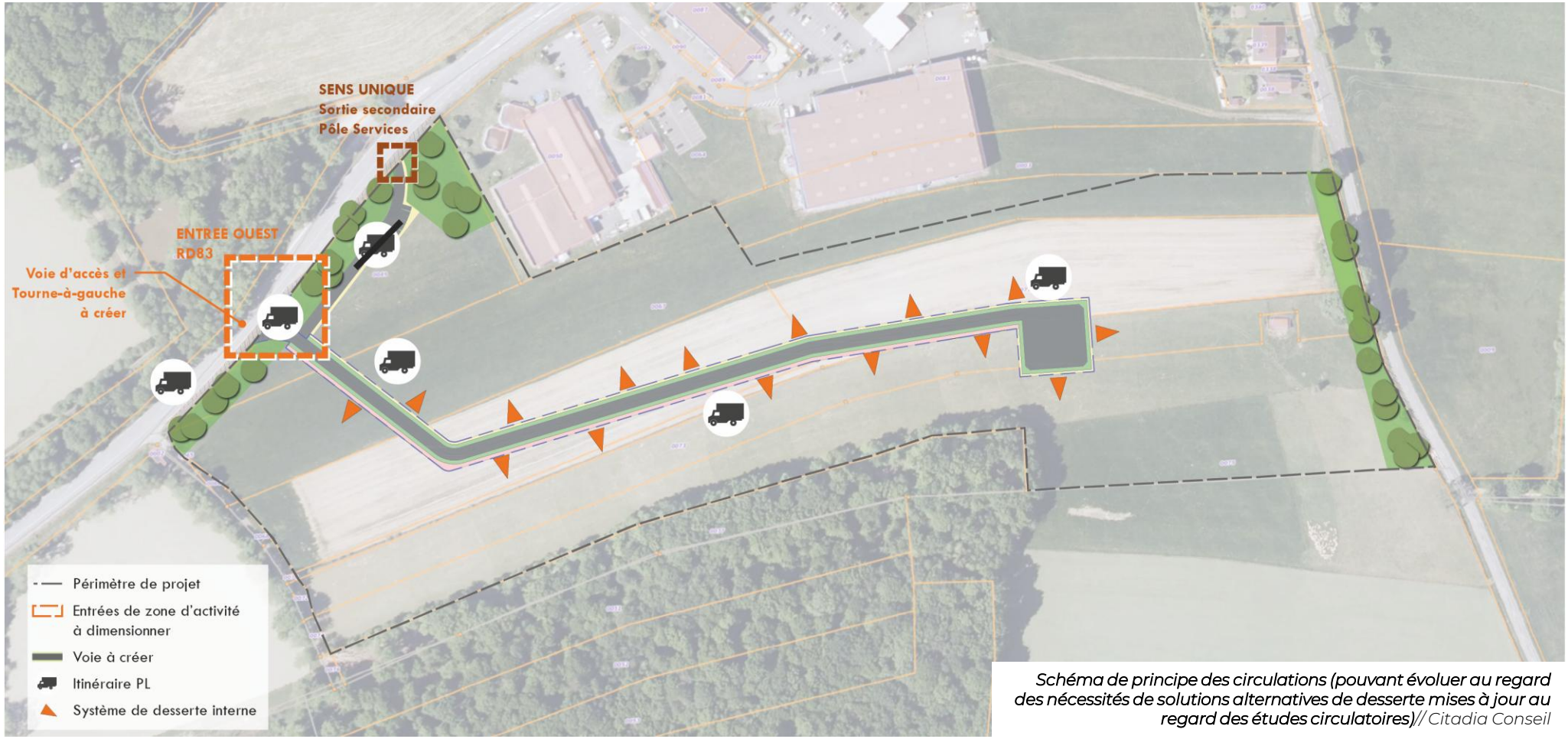


Schéma de principe des circulations (pouvant évoluer au regard des nécessités de solutions alternatives de desserte mises à jour au regard des études circulatoires)// Citadia Conseil

Principe / Schéma carrefour OUEST
// Citadia Conseil

Profil de principe de la voirie interne au stade des études préalables
// Citadia Conseil

3) Les principes d'insertion urbaine, d'intégration paysagère et de performance environnementale

Insertion urbaine

Le projet attachera une attention particulière à l'insertion urbaine en veillant à travailler les constructions situées en « entrée de ville » et le lien avec les parcelles d'habitat individuel à l'est.

Le projet intègre la cohérence paysagère du programme et attache une attention particulière dans le grand paysage comme le paysage rapproché. A cet effet, des orientations concernant l'épannelage en fonction de la vocation des bâtiments sera proposé :

- Le bâtiment des espaces de services sera en R+1,
- Pour les espaces d'activités, des hauteurs adaptées aux objectifs programmatiques et prenant en compte l'intégration paysagère devra être trouvées. Une hauteur de 1,3 niveaux de principe peut être retenue.

Intégration fonctionnelle

La future zone d'activités sera préférentiellement desservie depuis la RD83. La configuration de l'accès devra être compatible avec le passage de convois exceptionnels sur cet axe. Par ailleurs, une attention particulière sera portée sur la qualité de l'intégration fonctionnelle de manière à limiter au maximum les nuisances circulatoires et les nuisances sonores engendrées par le projet. Des études spécifiques en matière de trafic devront être réalisées selon la programmation retenue afin de vérifier la bonne prise en compte de ces enjeux. Au regard des études circulatoires, et en cas de difficultés mises à jour, l'accessibilité et le système de desserte devront évoluer afin de trouver la solution de moindre impact, notamment au regard de la prise en compte des difficultés circulatoires exprimées dans le cadre de la concertation préalable.

Par ailleurs, les liens fonctionnels entre l'extension, le centre village et la ZA existante devront être étudiés et faire l'objet de propositions spécifiques.

Insertion paysagère et performance environnementale

Dans l'optique de réaliser une intégration environnementale la plus performante possible, des mesures sont à mettre en place :

- La création d'une bande paysagère en partie nord et sud du site, en lien avec l'entrée de ville au nord et avec les espaces boisés au sud,
- Le traitement du talus existant et des plantations existantes de type « haie boisée » en partie est du site, permettant également de travailler l'interface avec les habitations situées au nord du site, le long de la RD11,
- L'intégration d'une gestion des eaux pluviales performante pour compenser l'imperméabilisation.

L'aménagement des espaces paysagers en frange et à l'intérieur du secteur d'étude doit permettre d'exercer une gestion responsable de l'imperméabilisation, de favoriser l'infiltration et de travailler sur l'intégration du projet dans son environnement.

Schéma de principe des espaces d'intégration environnementale (Première hypothèse de desserte à titre indicatif)
// Citadia Conseil

4) Les espaces cessibles

Les surfaces foncières cessibles correspondent au périmètre du site, auquel on soustrait :

- Les espaces de frange paysagère et les bassins de rétention,
- Les emprises correspondant à la création des voiries.

En première approche capacitaire et selon la première hypothèse de desserte, le foncier cessible représente 83 111 m² de foncier auquel s'ajoute un espace de 995 m² pour le bâtiment de services et restauration en entrée de site.

La répartition programmatique et le découpage des lots seront adaptés en fonction des besoins des entreprises.

Schéma de principe des surfaces foncières cessibles prévisionnelles et répartition programmatique (à titre indicatif selon première hypothèse au stade des études préalables)// Citadia Conseil

V. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

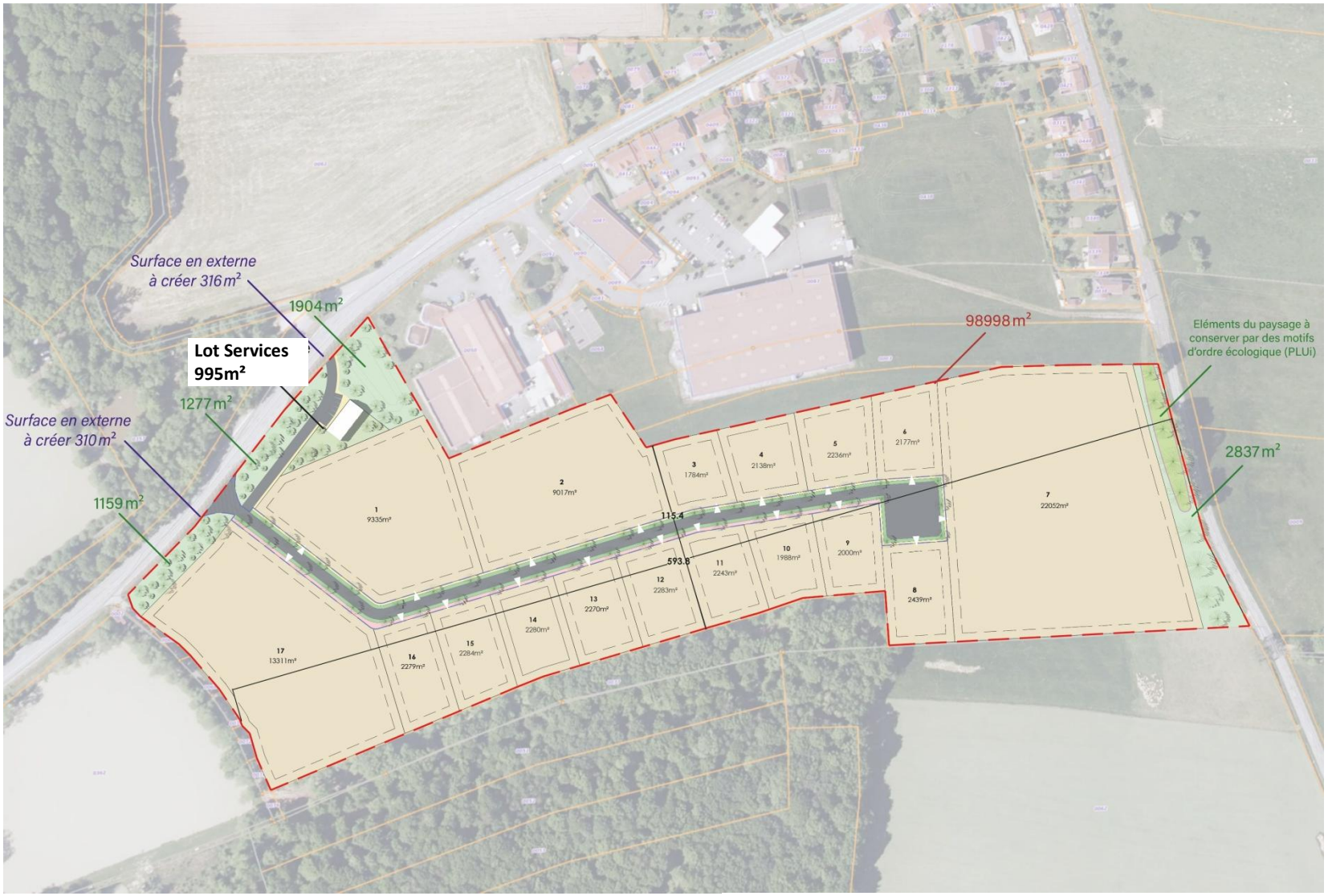
IV. Programme global prévisionnel des constructions

La définition du programme global prévisionnel des constructions repose sur un ratio d'occupation du sol potentiel de :

- 35% d'emprise bâtie,
- 1,25 niveaux pour l'activités et 2 niveaux pour l'espace de services.

La capacité totale projetée a donc été estimée à 39 000 m² SdP.

Cette capacité peut varier en fonction des typologies d'entreprises accueillies et de leurs besoins spécifiques de surfaces en étages notamment pour les bureaux.



Plan masse prévisionnel du projet d'aménagement
// Citadia Conseil

Cette estimation repose sur une emprise bâtie de 35% et de 1,25 niveaux pour l'activités et deux niveaux pour l'espace de services.

Quel que soit le type d'entreprises productives retenues, le programme prévisionnel des constructions devra privilégier des formes compactes avec une architecture qualitative intégrant au maximum les espaces de stockage dans les volumes bâtis. Pour les PME, il s'agira de privilégier des espaces communs avec à titre d'exemple, l'implantation d'un village artisanal pour les PME.

VI. JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

VI. Justification du parti d'aménagement

1) Au regard des documents d'urbanisme en vigueur

1) Le SCoT

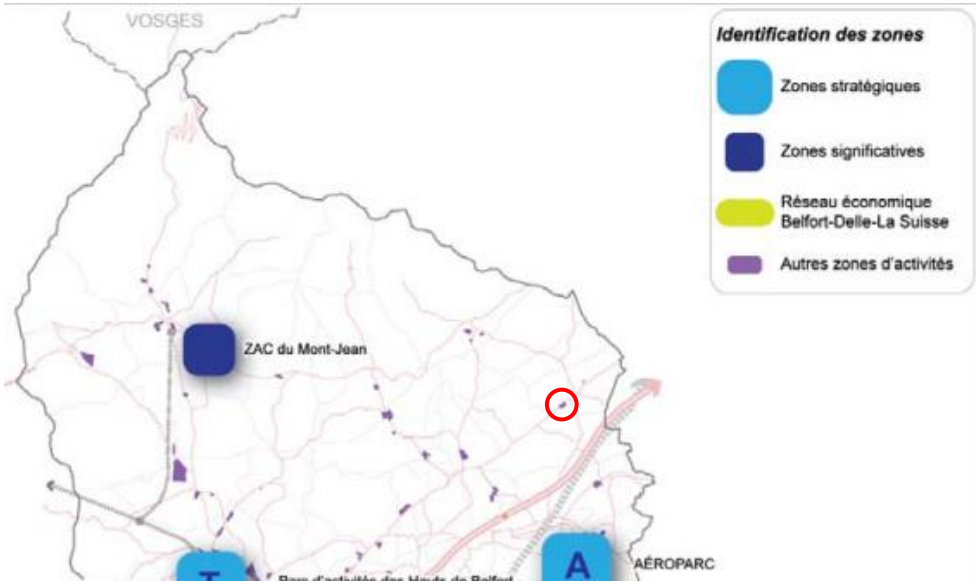
Le Schéma de Cohérence Territorial du Territoire du Grand Belfort comprend l'ensemble des 102 communes composant le département.

Le SCoT actuel date de 2014 et celui-ci est en cours de révision (enquête publique finalisée en mars 2023).

La commune de Lachapelle-sous-Rougemont se place en porte d'entrée nord – nord-ouest de ce territoire. La commune n'est pas répertoriée comme commune à enjeux pour le développement économique d'intérêt intercommunal. Aucun objectif du DOO n'en fait mention.

Pour autant la zone d'activités de Lachapelle-sous-Rougemont est bien mentionnée dans la carte du DOO sur les zones d'activités à vocation économique.

▸▸ Le projet d'extension de la zone d'activités de la Brasserie n'est pas contraire aux intentions du SCoT en vigueur et participera à la mise en œuvre des objectifs de développement du territoire.



DOO – Extrait de la carte « Zone d'activités : zones stratégiques & significatives »
Source : DOO – SCoT Territoire de Belfort - 2014

2) Le PLUi

Le PLU de Lachapelle-sous-Rougemont a été approuvé le 6 mai 2013. Le PLU intercommunal à l'échelle de la communauté de communes, le PLUi a été approuvé le 4 novembre 2025).

Le document graphique montre que le projet de ZAC s'insère sur une zone 2AUe, « une zone d'urbanisation future à long terme à destination d'activités ». Elle se situe en continuité de la zone , mais en continuité de la zone Uea qui est dédiée à de l'activité économique et couvre la zone économique actuelle de La Brasserie

▸▸ Le PLU Intercommunal intègre le projet en classant le secteur en zone 2AUe. Le PLUi fera l'objet d'une évolution pour la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Dans le PADD du PLUi de la Communauté de Communes des Vosges du Sud, le projet est justifié en ces termes dans la 3ème orientation « *Le défi de la transition économique* » :

« Valoriser et labelliser les sites d'activités »

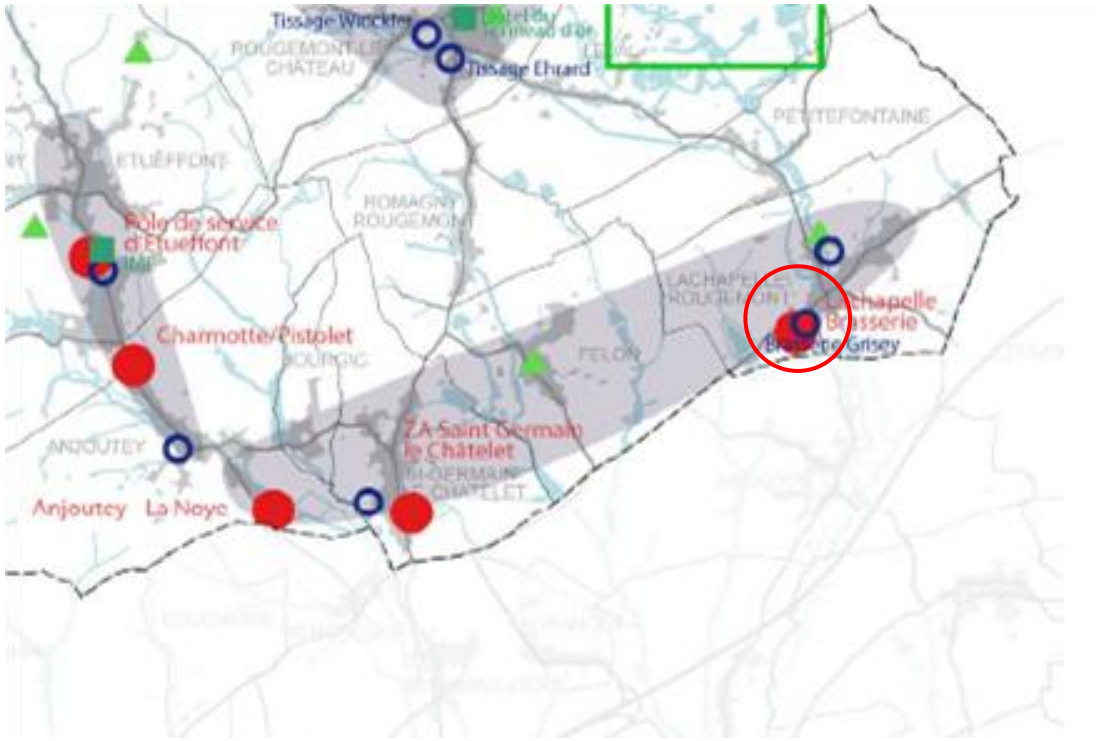
L'objectif est de diversifier une offre dans un cadre commun : aménagement, portage foncier et immobilier, animation et suivi, commercialisation.

Les sites d'activité de la Communauté de Communes des Vosges du Sud disposent de faibles capacités de développement. Certains sont d'anciens espaces industriels en friche ou occupés par des entreprises dont les locaux ou les espaces extérieurs doivent être adaptés et requalifiés. Ils justifient une action qualitative de grande ampleur pour reconstituer une offre foncière et immobilière compétitive.

***Huit sites significatifs sont retenus**, regroupés en 3 secteurs avec pour chacun un travail d'approfondissement particulier à réaliser en termes de vocation et d'aménagement :*

- *Secteur Giromagny – D465,*
- *Secteur Etueffont – Anjoutey,*
- ***Secteur D83** regroupant le sud de la Communauté de Communes des Vosges du Sud entre Anjoutey / La Noye **et le site d'activités de la Brasserie**.*

►► Le projet de ZAC constitue une réponse aux objectifs communaux et intercommunaux traduits dans le PLUi. En particulier, le parti d'aménagement répond aux enjeux économiques.



Extrait du PLUi CCVS – PADD // Source : site internet de la CCVS

2) **Au regard de l'insertion du projet dans son environnement** (Cf étude d'impact environnemental et ses annexes).

Trois scénarios ont été étudiés lors des études préalables et se différencient en termes d'accessibilité, d'insertion dans le site et de phasage.

Le premier scénario consiste en l'aménagement complet du secteur en un seul temps avec un accès à la zone par le nord depuis la zone d'activité existante.

Le second scénario correspond à un aménagement en deux temps, depuis un accès unique créé à l'ouest, depuis la RD83.

Le troisième scénario correspond à un projet à plus haute valeur ajoutée, réparti dans le temps et plus centré sur une accessibilité optimisée et une prise en compte de l'environnement et des problématiques accidentogènes existantes aux alentours du secteur d'étude. Un double accès est donc proposé : depuis la RD83 avec la création d'un nouvel accès à l'ouest, et depuis la RD11 permettant ainsi la création d'un nouveau passage pour le transit des véhicules étrangers au centre-bourg. Un traitement paysager des deux entrées, est proposé, entrée de ville à l'ouest et gestion des aménités paysagères existantes pour l'entrée est.

C'est le troisième et dernier scénario qui a été choisi car il permet une atténuation de l'impact du projet, notamment en termes de mobilisation des terres agricoles (impact important pour la réalisation d'un double accès dans le cadre du scénario 1). Il permet également de prendre en compte et de répondre à des problématiques routières et sécuritaires connexes au site.

Impacts et mesures envisagées sur le milieu physique

Aucun enjeu sur la topographie n'a été mis en évidence. Le talus existant à l'Est et protégé au PLU est pris en compte.

Le projet peut créer des îlots de chaleur et influer sur le climat, notamment par l'imperméabilisation du sol. Afin de réduire cet impact, le projet intègre des espaces végétalisés (en frange, et le long de la voirie de desserte).

L'impact sur la consommation d'espace est modéré-fort. La mise en place d'un phasage permet de réduire en parti cet enjeu.

Impacts et mesures envisagées sur le paysage

Le projet de construction peut dégrader le paysage et provoquer des gênes au niveau de la visibilité depuis les habitations et dans le traitement de l'entrée de ville.

Pour procéder à une insertion qualitative du projet dans le paysage de Lachapelle-sous-Rougemont et le long de la RD83, les agencements des différents lots veilleront à une intégration optimum du projet et à une prise en compte du paysage.

Le projet prévoit par ailleurs d'intégrer des coutures paysagères sur ses franges, notamment au nord dans le cadre du traitement de l'entrée de ville afin de créer un espace cohérent avec l'environnement global.

Impacts et mesures envisagées sur le milieu naturel et la biodiversité

Le secteur de projet prend place sur une zone dite « humide ». Afin de limiter l'impact du projet sur cet enjeu, le projet fera l'objet de compensation.

Impact et mesures envisagées sur la ressource en eau et la gestion de l'énergie

En phase de fonctionnement, le projet va induire :

- Une augmentation des rejets en eaux usées,
- Une augmentation de la demande en eau potable,
- Une augmentation du besoin en énergie.

Afin de réduire l'impact du projet sur la ressource en eau, les mesures prises viseront à raccorder le projet au réseau des eaux usées avec un dimensionnement en conséquence ainsi qu'au réseau d'alimentation en eau potable existant.

La réduction de l'impact sur la gestion de l'énergie est difficile dans la mesure où les besoins en énergie sont importants et nécessaires. Le recours aux énergies renouvelables pourra être exploré pour limiter la consommation : énergie solaire, géothermie par exemple.

Impacts et mesures envisagées sur les déplacements

Un site initialement agricole et exempt de construction va être urbanisé. La réalisation d'un espace attractif va engendrer un flux plus important de déplacements dans la zone de projet. Ces déplacements sont à la fois responsables d'un meilleur dynamisme pour la commune et un risque d'engorgement des voies. Le projet prévoit de travailler l'accessibilité et la sécurité à la jonction avec la RD83 et permet aussi de réduire les accidents et conflits au croisement entre la RD11 et la RD83 par la création d'un shunt via la nouvelle zone d'activités pour les véhicules de plus gros gabarit.

Les impacts restent donc modérés mais dévoilent une partie de positif pour engendrer un développement de la commune sur le plan économique.

Impacts et mesures envisagées sur le milieu agricole

La réalisation du projet mobilise 9,89 ha actuellement considérés comme agricoles. L'ensemble de cette surface sera directement impacté par le projet de façon irréversible : ils constituent de la perte nette en espaces agricoles.

L'impact direct sur les structures et activités agricoles peut être évalué comme permanent mais restera limité. Le projet n'a, à l'échelle du territoire, que de faibles impacts sur les structures et les activités agricoles de la commune et de l'intercommunalité.

La CCVS a mandaté la SAFER et la Chambre d'agriculture pour entamer des discussions avec les propriétaires et les exploitants et, au besoin, entamer des démarches de compensation agricole.

▸▸ Le projet d'aménagement, présentant une surface inférieure à 10 hectares, son évaluation environnementale doit faire l'objet d'un examen au cas par cas, conformément à l'article R112-2 du Code de l'environnement. Cependant, la Communauté de Communes des Vosges du Sud a souhaité réaliser une étude d'impact environnemental de manière volontaire afin de prendre en compte l'ensemble des impacts du projet sur l'environnement.

VII. REGIME FINANCIER DE LA ZAC

VII. Régime financier de la ZAC

La ZAC de la Brasserie est exclue de la taxe d'aménagement, le coût des équipements publics étant financé par les ventes de charges foncières et/ou les participations, en vertu de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme.

VIII. MODE DE REALISATION DE LA ZAC

VIII. Mode de réalisation de la ZAC

La réalisation de la ZAC de la Brasserie se fera par concession d'aménagement.

COMMUNAUTE DE COMMUNES
Vosges du Sud

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA BRASSERIE // LACHAPELLE-SOUS-ROUGEMONT

Communauté de Communes des Vosges du Sud

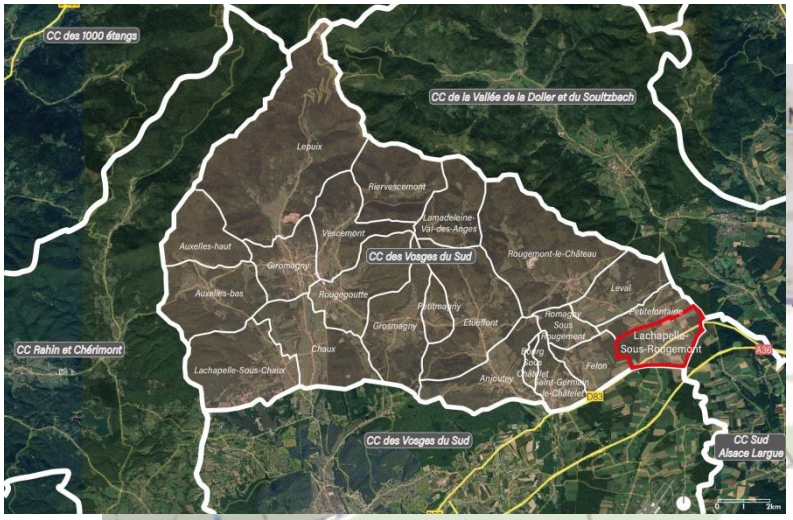
PARTIE 2

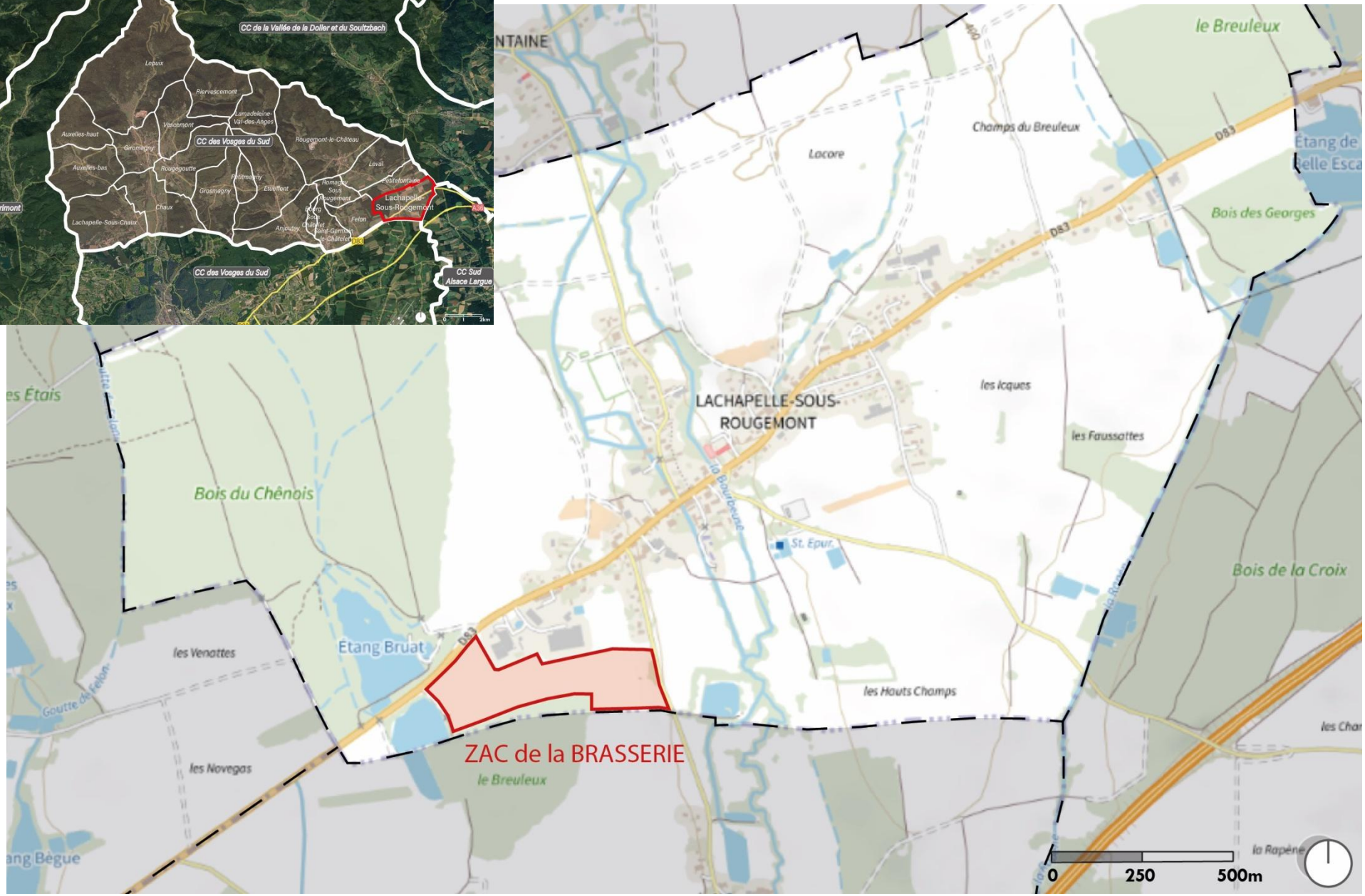
PLAN DE SITUATION

JANVIER 2026

CITADIA

Le site se trouve sur la commune de Lachapelle-sous-Rougemont, commune principale de la Communauté de Communes des Vosges du Sud (CCVS). En entrée de la commune et sur l'axe départemental RD83, le site est idéalement positionné pour être attractif, au bénéfice des acteurs économiques et des habitants de la CCVS.





COMMUNAUTE DE COMMUNES
Vosges du Sud

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA BRASSERIE // LACHAPELLE-SOUS-ROUGEMONT

Communauté de Communes des Vosges du Sud

PARTIE 3

PERIMETRE DE LA ZAC

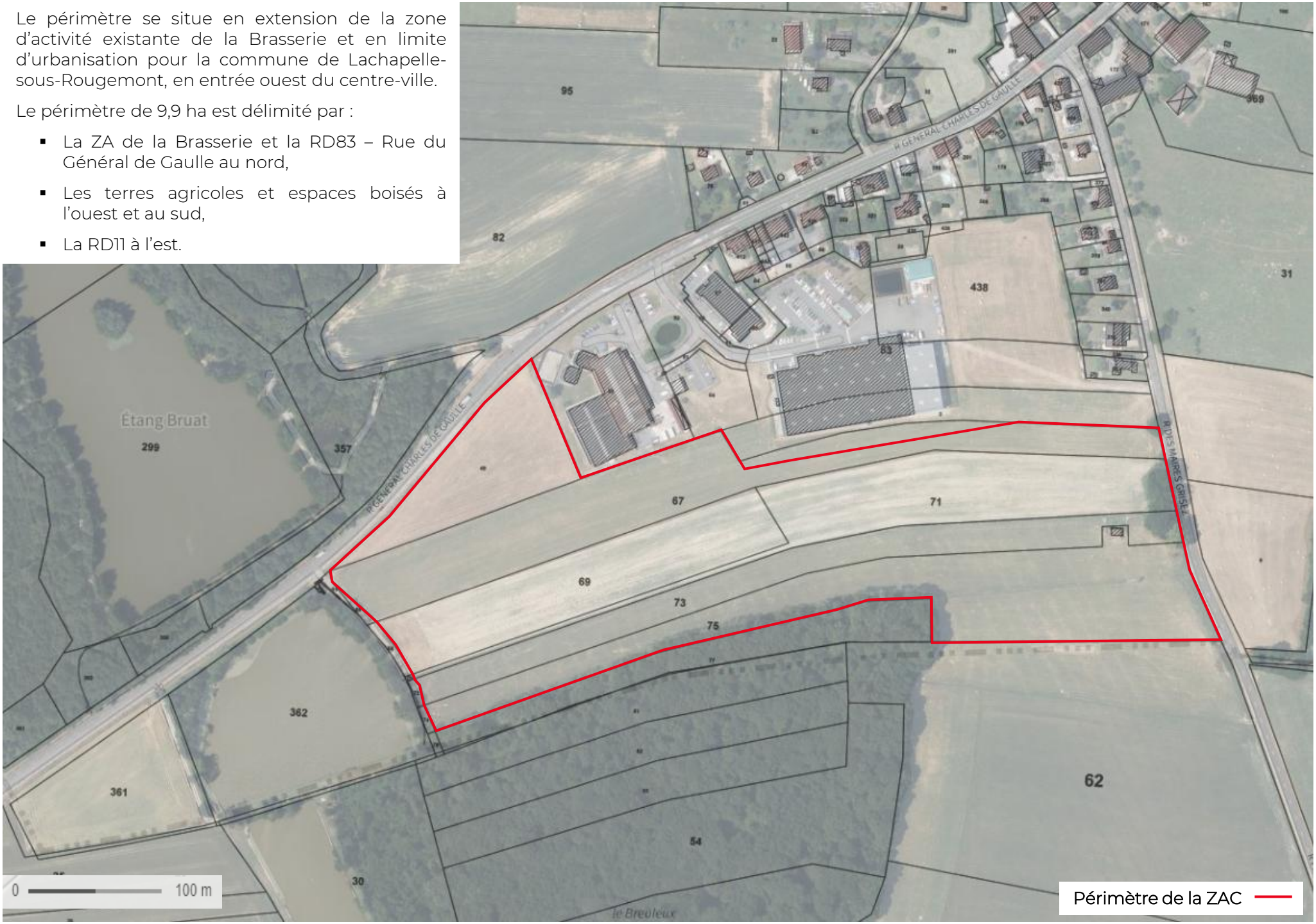
JANVIER 2026

CITADIA

Le périmètre se situe en extension de la zone d'activité existante de la Brasserie et en limite d'urbanisation pour la commune de Lachapelle-sous-Rougemont, en entrée ouest du centre-ville.

Le périmètre de 9,9 ha est délimité par :

- La ZA de la Brasserie et la RD83 – Rue du Général de Gaulle au nord,
- Les terres agricoles et espaces boisés à l'ouest et au sud,
- La RD11 à l'est.



COMMUNAUTE DE COMMUNES
Vosges du Sud

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA BRASSERIE // LACHAPELLE-SOUS-ROUGEMONT

Communauté de Communes des Vosges du Sud

PARTIE 4

ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

CF. DOCUMENT D'ÉTUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

JANVIER 2026

CITADIA