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



OCTOBRE 2026

CITADIA teralia conseils & ingénierie territoriale

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.

▸▸ 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.

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



OCTOBRE 2026

CITADIA teralia conseils & ingénierie territoriale

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 18
1. Localisation du site 19
2. Situation foncière : une mosaïque parcellaire constituée de plusieurs propriétaires 20
3. Contexte socio-économique 20
4. Les éléments physiques, le milieu humain et naturel 22

IV. Présentation du projet d'aménagement 32
1. Principe de composition urbaine 33
2. Les principes d'aménagement en faveur de l'amélioration de la mobilité 35
3. Les principes d'insertion urbaine, d'intégration paysagère et de performance environnementale 38
4. Espaces cessibles 39

V. Programme global prévisionnel des constructions 40

VI. Justification du parti d'aménagement 42
1. Au regard des documents d'urbanisme en vigueur 43
2. Au regard de l'insertion du projet dans son environnement 45

VII. Régime financier de la ZAC 49

VIII. Mode de réalisation de la ZAC 51

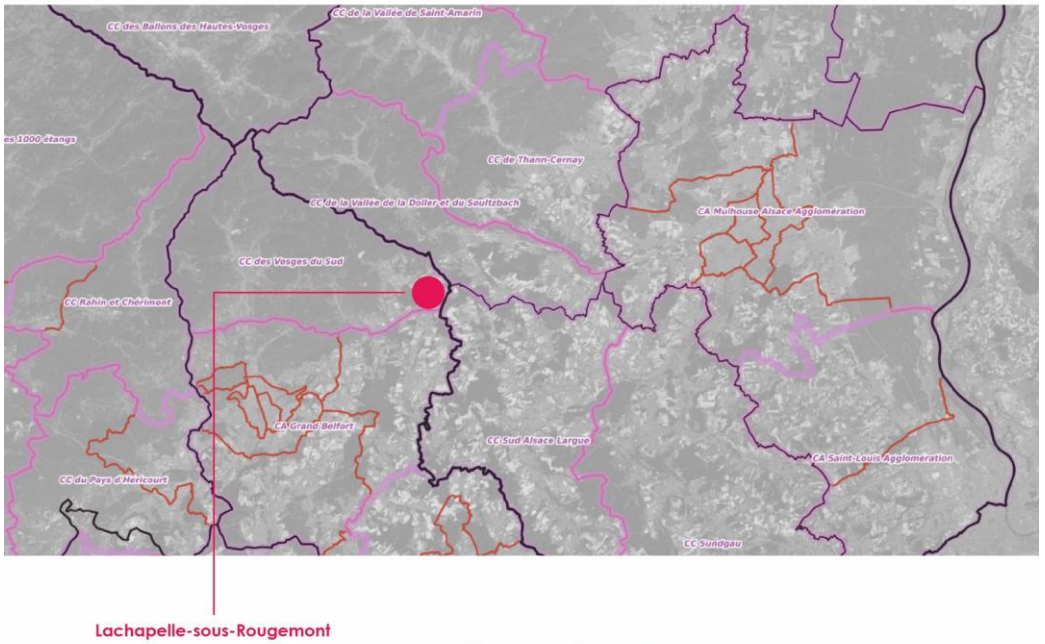
I. PREAMBULE

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.

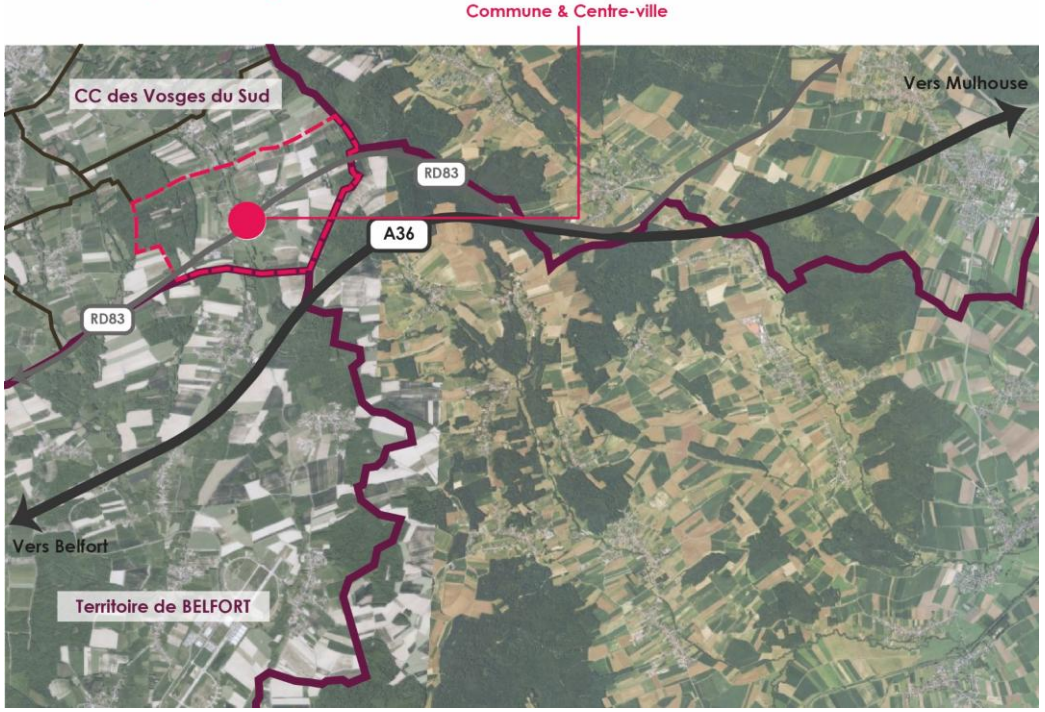


La Communauté de Communes des Vosges du Sud (CCVS) souhaite aménager une zone de développement économique, en extension du parc d'activités de la Brasserie existant, pour répondre aux besoins relevés sur son territoire. Les études préalables menées ont permis de constater ces besoins et préciser les enjeux économiques de la communauté de communes. Au-delà de la création d'emplois, qui constitue un objectif majeur du développement économique, 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 Concerté (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 :

- **8,43 ha environ dédié au programme économique** et permettant d'accueillir en fonction de la taille des lots des activités artisanales ou industrielles,
- **0,72 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 **0,74 ha environ dédié à la mobilité interne au site** (voirie / desserte).

Le site d'implantation du projet est localisé, en entrée de ville Ouest du centre urbain. C'est un secteur occupé majoritairement aujourd'hui par des espaces agricoles qui doit être aménagé 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

2.1. 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 stratégique 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 a pour ambition de **privilégier l'implantation d'entreprises créatrices d'emplois et peu génératrices de flux** (pas de logistique) afin de maintenir l'attractivité du territoire tout en respectant l'armature territoriale et contexte démographique .

Des secteurs d'activités pourvoyeurs d'emplois locaux représentent un potentiel de développement économique non négligeable. C'est le cas notamment de la filière énergie, aéronautique, défense mais aussi les activités artisanales.

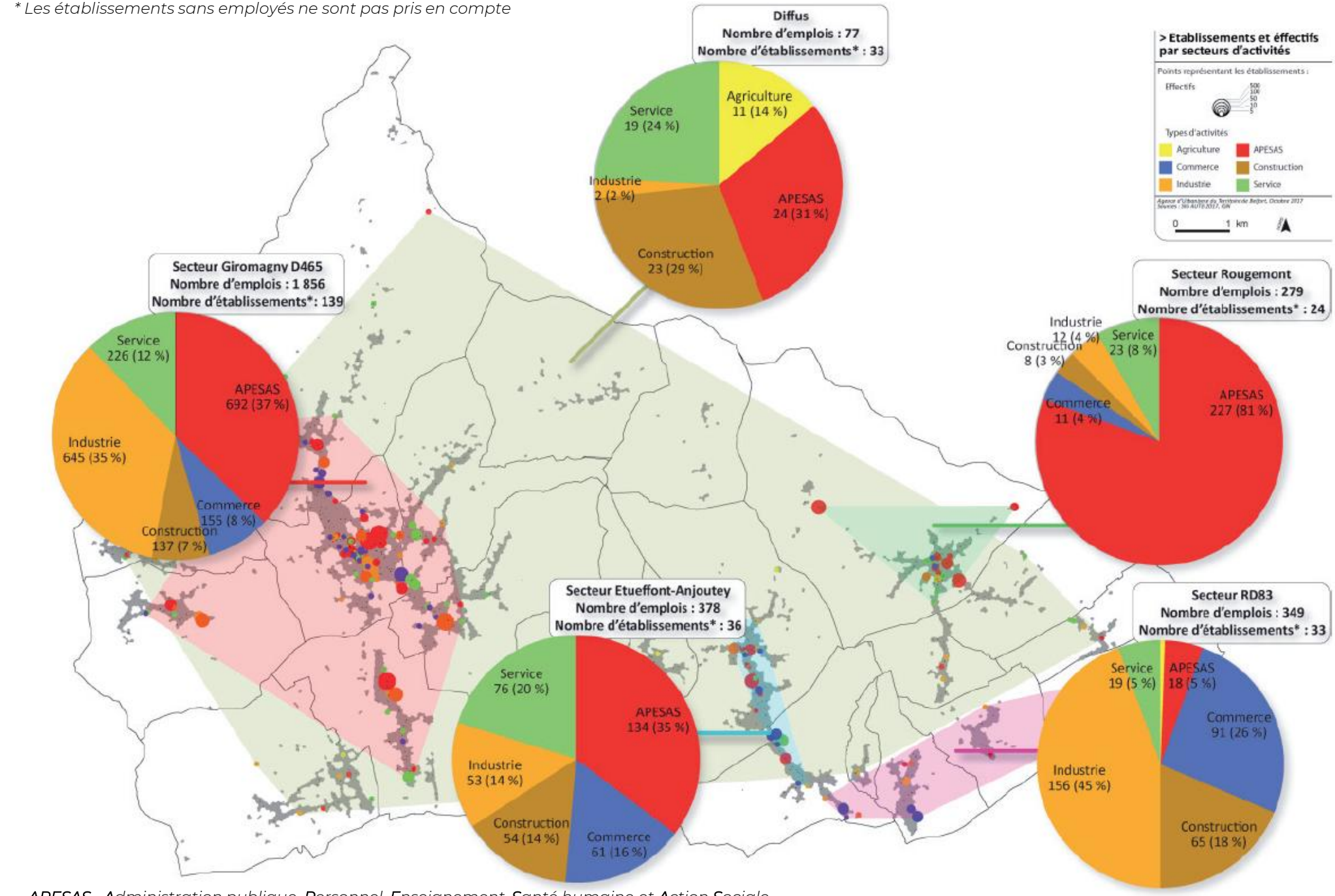
Sur l'axe de la RD83 (entre Belfort et Lachapelle-sous-Rougemont) dont fait partie le site d'étude, l'industrie représente 45% des établissements et effectifs, devant la construction et le commerce. **La zone d'activité future prendra donc place au sein de cette ossature dynamique en construction et 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 voire national.

Etablissements et effectifs par secteurs d'activités à l'échelle de la CCVS – Carte issue du rapport de présentation du PLUi // Source : PLUi approuvé en novembre 2025 - AUTB

** Les établissements sans employés ne sont pas pris en compte*



***APESAS - A**dministration publique, **P**ersonnel, **E**nseignement, **S**anté humaine et **A**ction **S**ociale*

A l'échelle territoriale de la CCVS

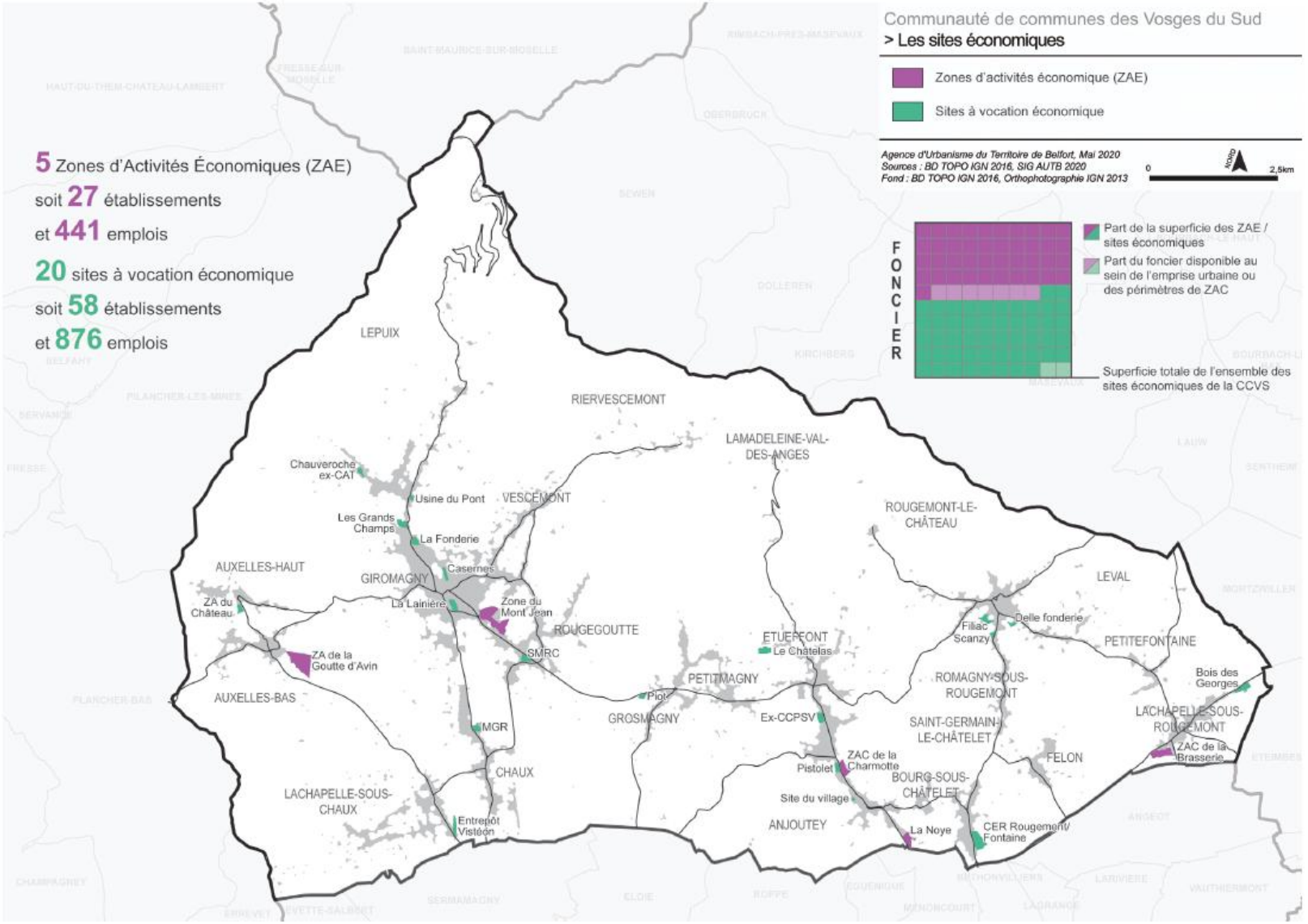
Les espaces à vocation d'activités du territoire de la CCVS permettent d'accueillir différentes entreprises selon leur activité avec des vocations diversifiées.

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 (chiffres issus du PLUi approuvé en novembre 2025).



Localisation des sites économiques sur la CCVS – Carte issue du rapport de présentation du PLUi // Source : PLUi approuvé en novembre 2025 - AUTB

La Charmotte, Anjoutey

Établissements

Sources : DGFiP Cadastre© Droits de l'État réservés ® 2023, IGN BDTOPO 2023, OSE 2023



★ Local non assujetti à la CFE depuis au moins 2 ans *(source : LOCOMVAC)*

Périmètre de la ZAE — Projet de zonage économique du PLUi

N° sur plan	Repère UF	Établissement
1	B	DIF'GO
2	C	HYDRO-GEOTECHNIQUE Est
3	E	LK EUROCAR-HORN
4	D	Renault - Garage Schwartz
5	F	Est Volailles
6	F	SERII

La Brasserie, Lachapelle-sous-Rougemont

Établissements

Sources : DGFiP Cadastre© Droits de l'État réservés ® 2023, IGN BDTOPO 2023, OSE 2023



★ Local non assujetti à la CFE depuis au moins 2 ans *(source : LOCOMVAC)*

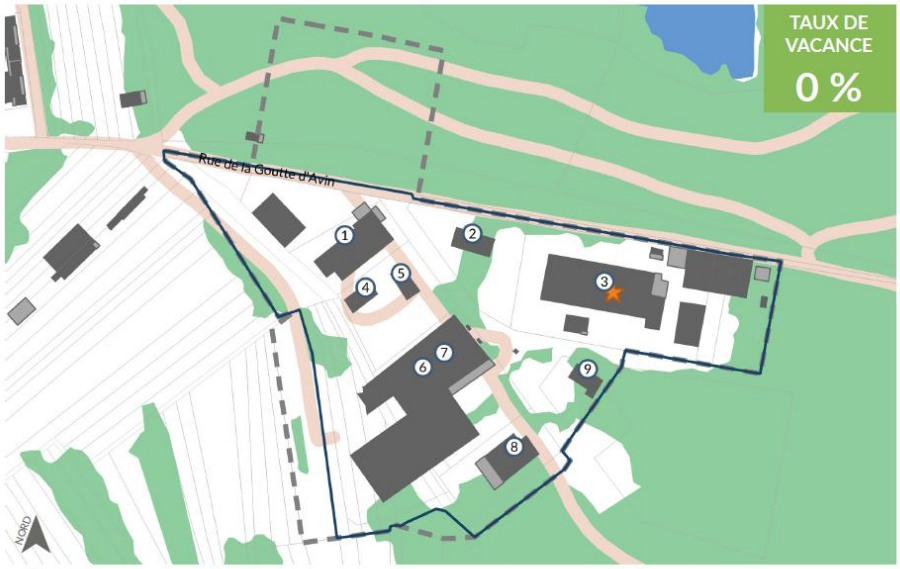
Périmètre de la ZAE — Projet de zonage économique du PLUi

N° sur plan	Repère UF	Établissement
1	E1	Mécaplus
2	C	Icame
3	B	DP Menuiserie
4	D	Macplus

La Goutte d'Avin, Auxelles-Bas

Établissements

Sources : DGFiP Cadastre© Droits de l'État réservés ® 2023, IGN BDTOPO 2023, OSE 2023



★ Local non assujetti à la CFE depuis au moins 2 ans *(source : LOCOMVAC)*

Périmètre de la ZAE — Projet de zonage économique du PLUi

N° sur plan	Repère UF	Établissement
1	D	Py-Elias (fabrication et stockage)
2	C2	Py-Elias
3	H	Y BENTO PERES
4	E	AB Dépannage
5	E	4X4-MECA
6	F	Parco Cycles
7	F	SICTA (Groupe Citèle)
8	G	Plubeau et Cie
9	V	CMS Métal Inox

Le Mont Jean, Giromagny, Rougegoutte, Vescemont

Établissements

Sources : DGFiP Cadastre© Droits de l'État réservés ® 2023, IGN BDTOPO 2023, OSE 2023



Local non assujetti à la CFE depuis au moins 2 ans *(source : LOCOMVAC)*

Périmètre de la ZAE — Projet de zonage économique du PLUi

N° sur plan	Repère UF	Établissement
1	H1	Intermarché
2	H1	La Marmite du Mont-Jean
3	D	Tophy Moto
4	E	Cabinet les Oisillons
5	G2	Lavage Auto
6	G2	Best Drive

N° sur plan	Repère UF	Établissement
7	I1	Bricomarché
8	A3	Services techniques de Giromagny
9	L	S.S.I. France
10	N1	EURL Denis PERROD
11	S	AG. EB Mobilier
12	T2	Motherson

La Noye, Anjoutey

Établissements

Sources : DGFiP Cadastre© Droits de l'État réservés ® 2023, IGN BDTOPO 2023, OSE 2023



Local non assujetti à la CFE depuis au moins 2 ans *(source : LOCOMVAC)*

Périmètre de la ZAE — Projet de zonage économique du PLUi

N° sur plan	Repère UF	Établissement
1	B	Ferney Maçonnerie Générale
2	J	VC AUTOS
3	L	Menuiserie Mathieu
4	M	Lyreco (centre d'éclatement)
5	I	Napalm Works
6	C	BELFORT TRANSPORTS AUXI-LIAIRES

N° sur plan	Repère UF	Établissement
7	C	BELFORT TOUS TRAVAUX
8	D1	Transports Speck
9	D2	Transport Speck
10	H	Local vacant
11	F	RECYCL'AUTOS
12	G	SARL MATLOC
13	N	Ferney Maçonnerie Générale

Si certains espaces d'activités économiques présentent des espaces libres encore non bâtis, l'analyse fine du parcellaire met en évidence que ces disponibilités sont très limitées, morcelées et majoritairement inadaptées aux besoins économiques identifiés et souvent utiles aux activités présentes (stockage, stationnement, aires de manœuvre), notamment pour l'accueil d'activités industrielles ou artisanales nécessitant des emprises foncières continues et rapidement mobilisables.

Cette situation est similaire sur les Zones d'Activités Economiques analysées (Charmotte, Goutte d'Avin, Noye, Mont Jean), où les disponibilités identifiées correspondent essentiellement à des reliquats fonciers, insuffisants en surface, en configuration ou en maîtrise foncière pour répondre aux projets d'implantation recensés.

>> Ainsi, à l'échelle du PLUi, et comme en atteste l'inventaire des zones d'activités économiques, le potentiel foncier existant apparaît théoriquement présent mais opérationnellement non mobilisable (rétention foncière des propriétaires privés, configuration inadaptée, surfaces trop restreintes ou morcelées).

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 faible disponibilité de foncier économique disponible à court – moyen ou long terme :

- La ZAC de l'Aéroparc à Fontaine et Foussemagne où il reste deux terrains disponibles à court terme pour une superficie globale 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 est actuellement complet.
- La ZA de Foussemagne ne dispose d'aucune disponibilité foncière.
- La ZA Porte des Vosges à Bessoncourt qui ne dispose pas de terrain disponible à court terme.

Dans les territoires alsaciens voisins, le constat est identique, il n'y a plus de terrains disponibles à la Communauté de Communes de la Doller et du Soultzbach ainsi qu'à la Communauté de Communes Sud Largue. Le site de Burnhaupt labellisé « clé en main » comprend 2 bâtiments avec terrain. Il s'agit principalement de hangars destinés à des activités logistiques, de stockage ou à l'accueil d'un grand site industriel.

►► Ainsi, la situation du foncier disponible actuellement, à l'extérieur de la Communauté de Communes des Vosges du Sud, que ce soit sur le secteur entre Belfort-Giromagny et Lachapelle-sous-Rougemont ou sur le territoire alsacien voisin, 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.

D'une manière générale, la pénurie de foncier économique est aujourd'hui constatée par tous les acteurs (AUTB, Agence de développement économique), sur le territoire de la CCVS mais aussi sur les territoires voisins.

2.3. Un potentiel de requalification et /ou de renouvellement urbain inexistant sur le territoire de la CCVS

- Le potentiel en renouvellement/requalification d'espaces d'activités

L'analyse du potentiel de renouvellement/requalification a permis d'examiner 3 espaces d'activités :

Espace examiné	Contraintes identifiées
CER de Saint-Germain-le-Châtelet	Surface limitée non adaptée à l'accueil d'industrie, occupé par les services du Département
Zeller à Étueffont	Eloignement des grands axes qui réduit les conditions d'accessibilité aux activités économiques, impossibilité d'assurer des flux compatibles avec une zone d'activités structurante, espace réservé pour une vocation mixte (équipements publics et/ou du logements), surface restreinte, proximité du centre d'Etueffont
Secteur de Giromagny – CT2A	Contraintes foncières importantes ; contraintes environnementales marquées (étangs) ; capacités d'aménagement limitées, accès difficile, route étroite et éloignement des grands axes

Devant l'absence de potentiel suffisant et adapté en renouvellement urbain, la Communauté de Communes des Vosges du Sud n'a pas eu d'autre choix que de trouver des possibilités de développement en extension de l'urbanisation existante.

- Analyse du potentiel en extension des zones d'activités

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, la CCVS a examiné le potentiel d'extension des principales zones d'activités du territoire, au regard de différents critères permettant d'identifier d'éventuelles alternatives à l'ouverture d'un nouveau secteur en extension.

Les études menées sur les cinq principales zones d'activités montrent que les possibilités d'extension sont fortement contraintes, voire inexistantes, en raison de facteurs environnementaux, fonctionnels ou réglementaires.

- **Sur la zone de la Goutte d'Avin à Auxelles-Bas**, les secteurs initialement identifiés pour une extension sont aujourd'hui boisés et concernés par des zones humides ayant été sanctuarisées dans le cadre de mesures compensatoires antérieures. Les expertises réalisées ont conclu que toute urbanisation impliquerait des mesures compensatoires très lourdes, de l'ordre de 400 %, rendant l'opération disproportionnée. De plus, l'éloignement des axes structurants constitue un frein majeur à l'accueil d'activités économiques.
- **La zone du Mont Jean à Giromagny / Vescemont** présente de multiples contraintes : une distance importante aux axes structurants nécessitant la traversée de plusieurs villages, une vocation commerciale marquée sur certaines parties incompatibles avec des activités industrielles, une proximité immédiate d'habitations, ainsi que des contraintes environnementales fortes à l'est du site (suspicion de zones humides, boisements, cours d'eau et zones inondables identifiées dans le cadre du futur PPRi - Plan de Prévention des Risques inondation).
- **La zone de la Noye à Anjoutey** est quant à elle contrainte au nord et à l'est par la présence de zones naturelles d'intérêt écologique (ZNIEFF de type 2), de sites Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation – ZSC, et Zone de Protection Spéciale - ZPS) et par des zones inondables identifiées dans le futur PPRi de la Bourbeuse, limitant fortement toute possibilité d'extension,
- **De même, la zone de la Charmotte à Anjoutey** est bordée par des espaces agricoles présentant de fortes contraintes environnementales, avec la présence de zones humides, de ZNIEFF de type 2 et, en cas d'extension significative, d'un site Natura 2000, rendant toute extension incompatible avec les objectifs de préservation des milieux.

▸▸ Dans ce contexte, et à l'issue de l'analyse des différentes solutions, le secteur de la Brasserie à Lachapelle-sous-Rougemont apparaît comme le seul site présentant un potentiel d'extension cohérent à l'échelle intercommunale, en continuité directe d'une zone d'activités existante, le long d'un axe structurant majeur (RD83), de la proximité de l'autoroute, et bénéficiant d'une desserte et de réseaux adaptés ou en cours de renforcement.

2.4. 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.*** *» »*

Ainsi, **Le projet d'extension de la ZAC de la Brasserie s'inscrit pleinement dans les orientations du PLUi, et notamment dans le volet du PADD consacré à la transition économique**, visant à **conforter l'armature économique du territoire et à structurer l'offre foncière et immobilière destinée aux entreprises.** Le projet de ZAC contribue à ces objectifs de plusieurs manières :

- **Il participe à la structuration d'un secteur économique identifié comme stratégique** (secteur D83, regroupant le sud de la CCVS et le site d'activités de la Brasserie) ;
- **Il prolonge la logique de développement de capacités d'accueil pour les activités économiques en secteur organisé**, plutôt que de favoriser un mitage diffus du territoire, conformément à une planification économe de l'espace ;
- **Il est rendu possible par le classement en zone 2AUe à vocation économique dans le règlement et le zonage du PLUi**, ce qui garantit juridiquement sa compatibilité avec les orientations d'urbanisme intercommunales.

2.5. Etat de la demande

Les études préalables à la création de la ZAC ont conduit à identifier les besoins des entreprises potentiellement intéressées par une implantation sur le territoire auprès des différents acteurs : services commercialisateurs ou de développement économique des différents EPCI, aménageurs et Agence de Développement du Nord Franche-Comté. A l'appui des études réalisées à différentes échelles, plusieurs éléments objectifs permettent d'attester d'un besoin réel en foncier économique : la demande est exprimée mais sans aucune solution sur le territoire pour y répondre.

Concernant la demande endogène, trois entreprises implantées sur le territoire de la Communauté de Communes des Vosges du Sud ont exprimé des projets de développement nécessitant soit des surfaces de terrain d'environ 30 ares, soit des locaux de 1000 à 3500 m² traduisant es besoins concrets d'extension ou de relocalisation.

Concernant la demande exogène, l'Agence de développement économique Nord Franche-Comté a recensé 12 demandes de foncier non satisfaites entre janvier 2023 et mars 2024. Par ailleurs, de août 2023 à juin 2024, 63 demandes d'entreprises ont été enregistrées, portant sur des besoins en terrains ou en bâtiments de tailles variées.

La demande porte en moyenne et selon les projets sur des recherches de terrains de 1 ha à 5 ha et des locaux entre 500 et 4 000 m2. Certains projets nécessitant de grandes parcelles de plus de 10 ha sont orientés vers les agglomérations du Grand Belfort et Pays de Montbéliard, plus adaptées à ce type de projet.
Ces éléments chiffrés démontrent l'existence d'une demande effective et continue en foncier économique, traduisant une tension réelle entre l'offre disponible et les besoins des entreprises.

▸▸ L'analyse multicritère des zones d'activités existantes et des friches à l'échelle de la CCVS ayant démontré des disponibilités limitées, dispersées et souvent inadaptées aux besoins actuels des entreprises (taille, configuration, disponibilité effective), le secteur de la Brasserie constitue le seul site d'extension cohérent, en continuité avec une zone d'activités existante, desservi par la RD83 et l'autoroute et bénéficiant de réseaux adaptés ou en cours de renforcement.

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 endogène et exogène (intérieure ou extérieure au territoire communautaire). Dans les deux cas, le besoin d'extension des entreprises 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 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 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 ou d'accueil d'activités exogènes et endogènes,
- Des espaces de plus petite superficie pour répondre à la demande des petites entreprises et artisans,
- L'implantation d'un espace services pouvant accueillir notamment une structure multi-accueil pour la petite enfance et boulangerie/espace de petite restauration à destination des entreprises, des salariés et des habitants et 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 et de la gestion intégrée des eaux pluviales.

▸▸ 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, visant à accompagner le développement des entreprises existantes et favoriser l'arrivée de nouvelles entreprises, ce 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

1.1. Localisation de la commune

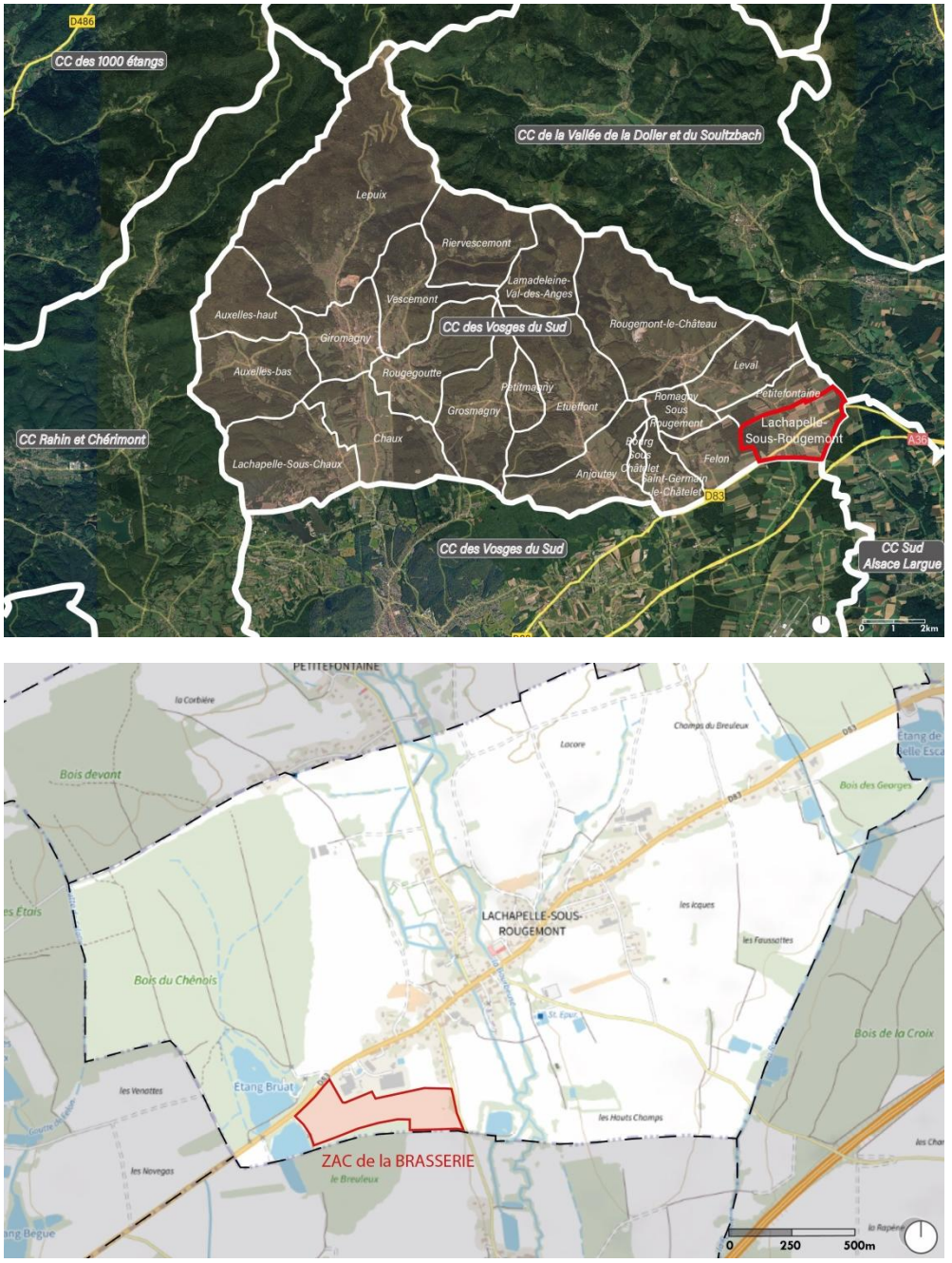
La commune de Lachapelle-sous-Rougemont se situe à la limite nord-est du département et de la Communauté de Communes Vosges du Sud, au nord-est de Belfort.

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.

1.2. 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 concerne 2 propriétaires privés, 1 propriétaire-exploitant et deux exploitants.



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

Le périmètre de la ZAC est classé en zone 2AUe dans le PLUi de la Communauté de Communes des Vosges du Sud et comprend 6 parcelles de la section ZD : 5 en totalité (n°49, 69, 71, 73, et 75) et 1 partiellement (n° 67p).

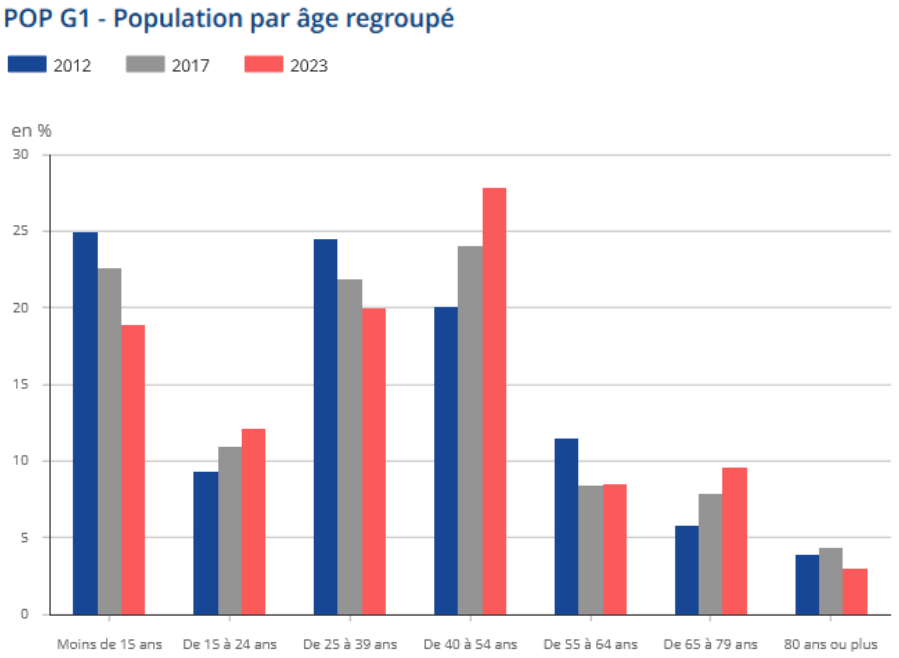
3) Contexte socio-économique

La commune de Lachapelle-sous-Rougemont comptait 539 habitants en 2023. Relativement stable depuis la fin des années 1960 (441 habitants en 1968), la population communale a connu un léger pic en 2012 (583 habitants) avant d'entamer un recul progressif.

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 2023 (15 049 habitants) avec un léger pic puis recul entre 2017 et 2023. La Communauté de Communes des Vosges du Sud est composée de 3 pôles majeurs de développement : Giromagny, Etueffont et Rougemont-le-Château.

Entre 1968 et 2023, la Communauté de Communes des Vosges du Sud a connu une croissance démographique de 28,6 % (+0,5 % par an), tandis que la commune de Lachapelle-sous-Rougemont a enregistré une progression de 32,2 % (+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 Communauté de Communes Rahin et Chérimont et similaire jusqu'en 1999 à celle de la Communauté de Communes 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, RP2012, RP2017 et RP2023, exploitations principales, géographie au 01/01/2026

L'évolution de la structure de la population montre une certaine stabilité au sein des différentes catégories et entre les catégories. Entre 2017 et 2023, la commune présente un solde naturel positif (+0,7 % par an), avec un taux de natalité (12,4 ‰) supérieur au taux de mortalité (5,6 ‰). Toutefois, cette dynamique est contrebalancée par un solde apparent des entrées-sorties fortement négatif (−1,9 % par an), qui entraîne une diminution de la population, dont la variation annuelle moyenne s'établit à −1,2 %. Cette évolution traduit une perte d'attractivité résidentielle, les départs étant plus nombreux que les arrivées. Les communes les plus attractives sont celles qui ont attiré de nouveaux ménages grâce à une offre nouvelle en logements. La proximité de l'agglomération belfortaine et au Haut-Rhin constitue un contexte territorial susceptible d'influencer les dynamiques résidentielles de la commune.

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 2023, la commune compte 289 logements, soit 7 de plus que recensé en 2017 avec une part de résidences principales qui s'élève à 84,4%.

La répartition par type de logement montre une majorité de maisons individuelles : 66,1% contre 33,2% 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

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'actifs ayant un emploi dans la zone reste relativement stable entre 2012 et 2023 (de 285 à 274). En 2023, la commune possédait 294 emplois contre 193 en 2012 et 225 en 2017. Enfin, le taux d'activité parmi les 15 ans ou plus reste stable autour des 70% sur cette même période.

Ces données montrent, sur la période 2012-2023, un dynamisme économique relativement stable avec une légère hausse progressive. Les secteurs bénéficiant de création d'entreprises sont ceux principalement ayant trait à l'activité (industrie, commerce, …), à l'administration publique, à la communication 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

4.1 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'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 en comparaison avec la RD83.

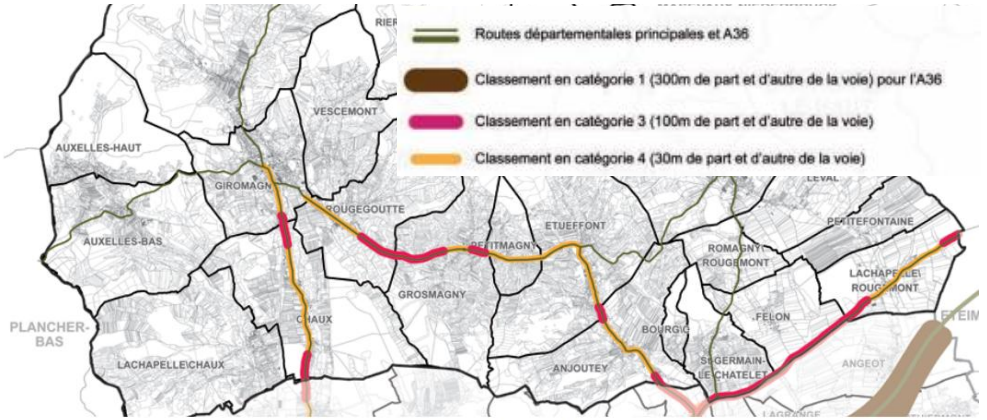
Le terrain est globalement régulier avec deux légères pentes descendantes, à l'ouest en direction de l'étang Bruat et en partie est, un peu plus prononcé en direction de la RD11.

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 créés et une prise en compte de la pente vers la RD11 (gestion des visibilités / traitement de la frange et gestion des déblais – remblais notamment).

4.2. 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 » et est concernée par un arrêté conjoint limitant la traversée du village de Lachapelle-sous-Rougemont aux poids lourds, ce qui a permis de diminuer leur trafic.
Le bruit provenant de la RD 83 est néanmoins relativement important par ses caractéristiques et sa fréquentation, 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

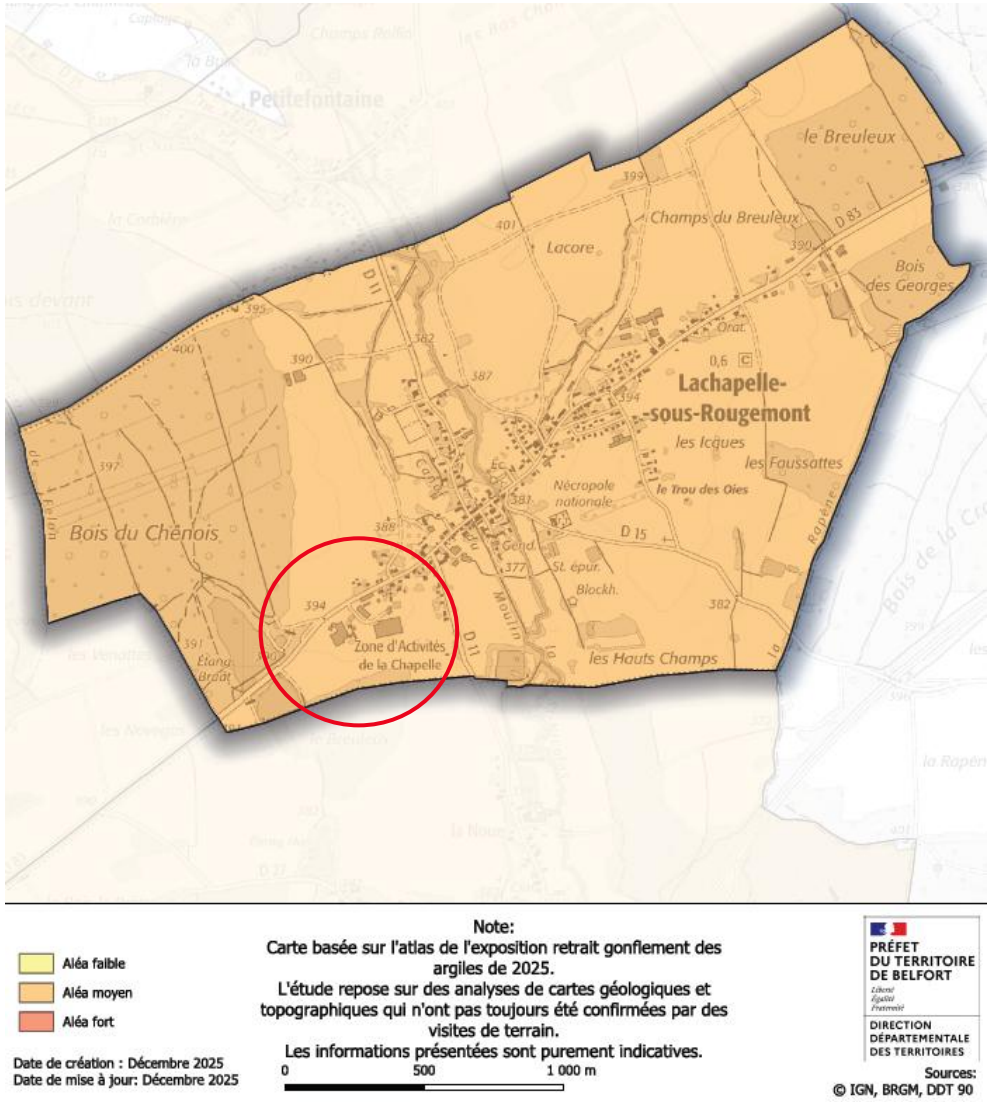
L'état de la qualité de l'air est fortement lié aux sources de pollution qui se situent sur le territoire mais aussi à l'influence importante des transferts de pollution plus globaux et variables suivant le régime de vent observé. Les principaux polluants atmosphériques sont les oxydes d'azote, les poussières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



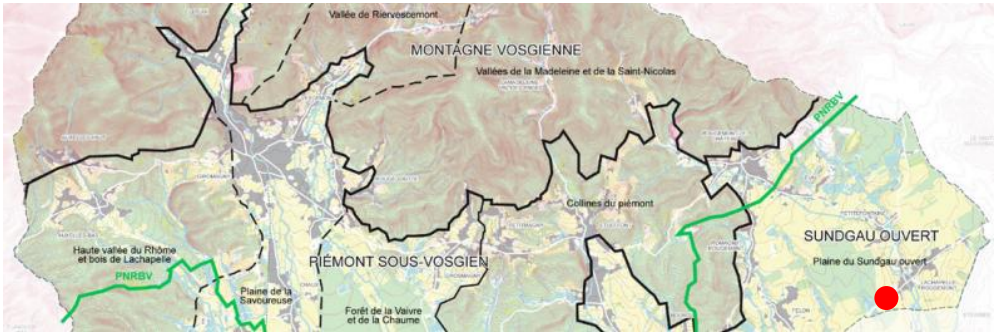
Risques technologiques

Aucune installation classée ICPE ou SEVESO n'impacte le site par sa proximité.

4.3. 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.

4.4. Fonctionnement urbain et déplacements

Les éléments présentés ci-dessous sont extraits de l'étude de trafic, réalisée par le bureau d'études CERYX, réalisée entre mars et octobre 2026 .

Hiérarchisation du réseau viaire

La ZA de la Brasserie bénéficie d'une desserte directe par la RD83, garantissant une bonne accessibilité routière.
L'accès Ouest à l'A36 est assuré via la RD1083, située à environ 10 km, permettant de rejoindre rapidement Belfort, Mulhouse et la frontière allemande.
Le site s'appuie également sur un réseau de voiries secondaires facilitant les déplacements domicile-travail et les échanges avec les communes environnantes.



Sens de circulation

Le réseau viaire de Lachapelle-sous-Rougemont présente une organisation simple, reposant sur des voies de circulation à double sens. Cette configuration assure une desserte homogène de la commune et facilite les déplacements entre les axes structurants et les voiries locales,

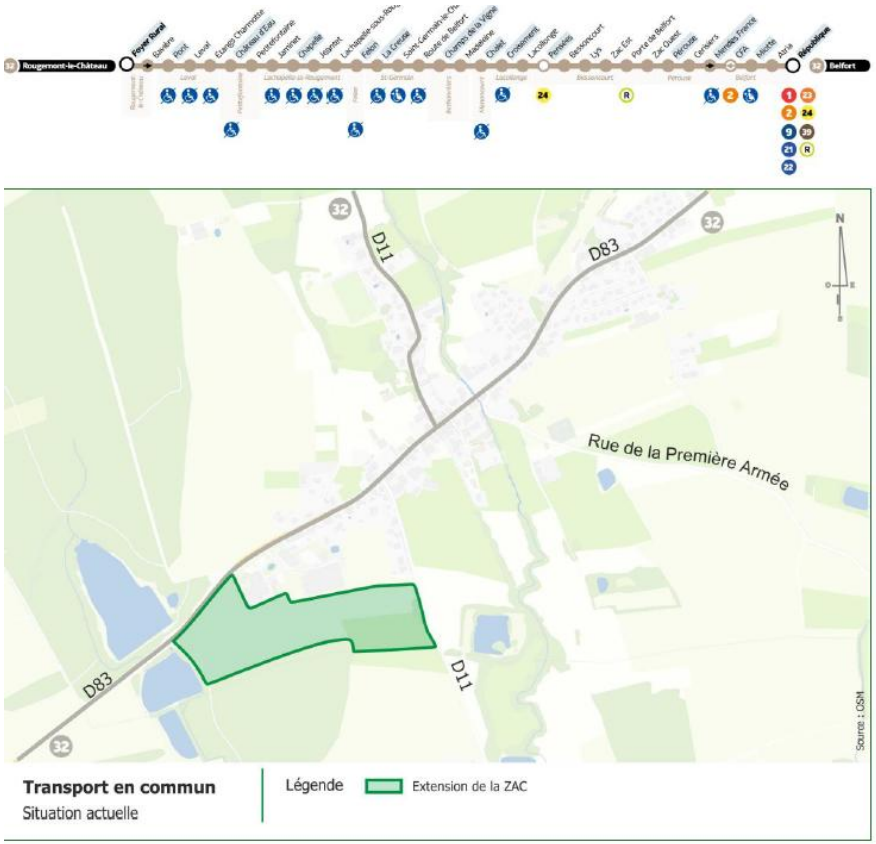
Aménagement cycle

Les aménagements cyclables demeurent limités sur la commune. La RD83 constitue le principal itinéraire grâce à une bande cyclable unidirectionnelle traversant la commune d'Ouest en Est.
Toutefois, cet aménagement reste peu connecté aux secteurs environnants, ce qui limite la continuité des déplacements cyclables et son utilisation au quotidien.

Desserte des transports

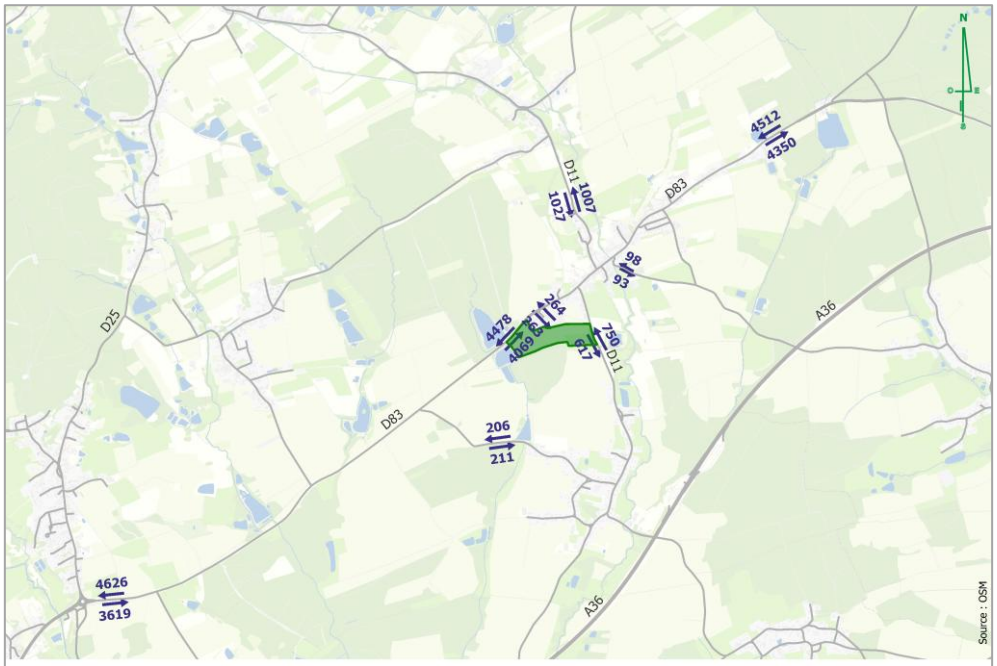
La commune est desservie par le réseau Optymo, principalement via la ligne 32 reliant Belfort à Rougemont-le-Château, qui recense quotidiennement 700 validations dont près de 500 sont des scolaires.

L'offre de transport en commun reste toutefois limitée, avec seulement 3 passages journaliers par sens en semaine. Les autres lignes (53 et 62) assurent essentiellement des dessertes scolaires et locales.



Evaluation du trafic existant

Les comptages réalisés en mars 2026 (du 25 au 31 mars 2026) sur les principaux axes et carrefours permettant la desserte du site et les données collectées par le Département du Territoire de Belfort, mettent en évidence une hiérarchisation claire du réseau.
La RD83 constitue l'axe le plus circulé avec un Trafic Moyen Journalier jours Ouvrés (TMJO) TMJO d'environ 8 500 véhicules/jour, tandis que la RD11 présente un trafic plus faible, de l'ordre de 1 800 véhicules/jour.
L'entrée actuelle de la ZA de la Brasserie enregistre quant à elle un Trafic Moyen Journalier jours Ouvrés (TMJO) d'environ 500 véhicules/jour et par sens, traduisant un trafic de circulation uniquement lié aux activités.



Trafics Moyen Journalier jours Ouvrés (TMJO)
Situation actuelle (Mars 2026)

S'agissant de la sécurité, les vitesses pratiquées sont globalement inférieures aux limitations réglementaires.

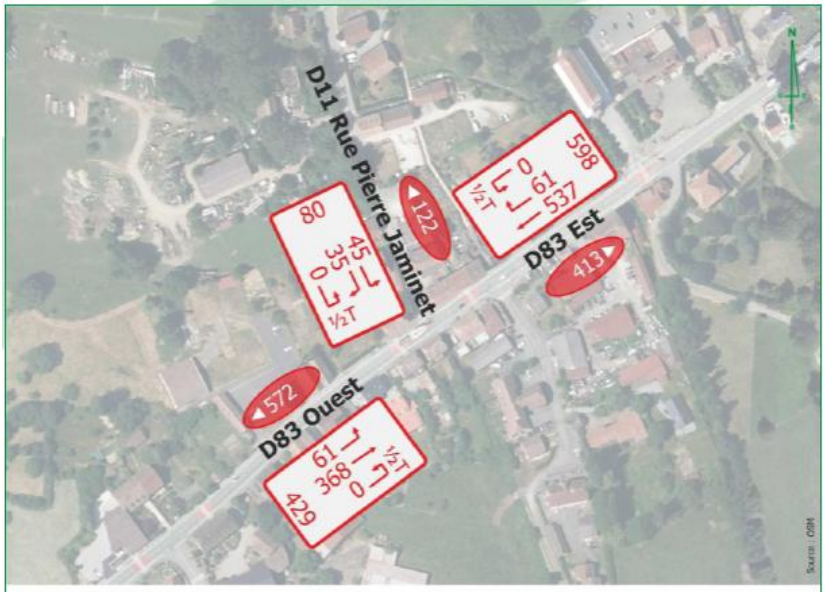


Les principaux carrefours qui ponctuent la traversée de Lachapelle-sous-Rougemont ont également été étudiés afin de vérifier le fonctionnement urbain existant, s'agissant notamment des insertions sur la RD83.
NB // Pour les carrefours à régime de priorité simple (cédez-le-passage ou STOP) la méthode du créneau critique du CEREMA est utilisée. Elle consiste à estimer le temps d'attente moyen d'un usager s'insérant depuis une voie secondaire (ici la RD 11). Il est considéré qu'en-deçà de 30 secondes le carrefour à régime de priorité simple suffit à la bonne insertion des véhicules.

❑ Carrefour RD83 / Rue Pierre Jaminet (RD11)

Le mouvement principal est le tout-droit sur la RD83. Les autres mouvements (tourne-à-gauche et tourne-à-droite) sont mineurs.

A l'heure de pointe du soir, le temps d'attente observé sur la branche secondaire reste **inférieur à 30 secondes, traduisant un bon niveau de service.**



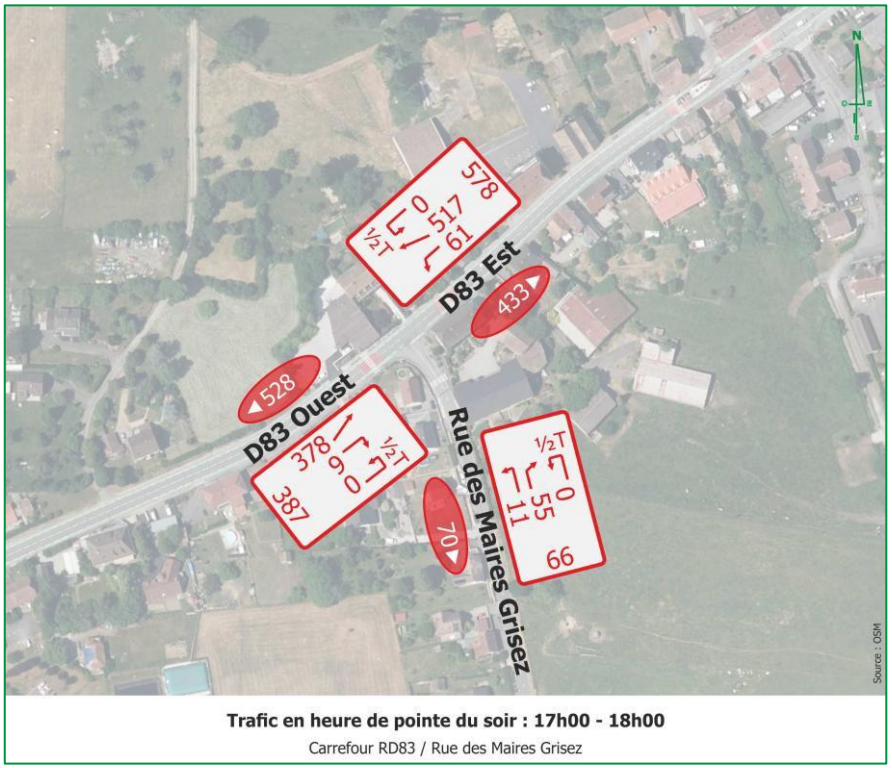
Trafic en heure de pointe du soir : 17h00 - 18h00
Carrefour RD83 / Rue Pierre Jaminet

Débit prioritaire	1027 uvp/h	
Capacité Limite	TàG	TàD
	276 uvp/h	551 uvp/h
Trafics	45 uvp/h	35 uvp/h
Temps d'attente	17s	

❑ Carrefour RD83 / Rue des Maires Grisez (RD11)

Le mouvement principal est le tout-droit sur la RD83. Les autres mouvements (tourne-à-gauche et tourne-à-droite) sont mineurs.

A l'heure de pointe du soir, le temps d'attente observé sur la branche secondaire reste **inférieur à 30 secondes, traduisant un bon niveau de service.**



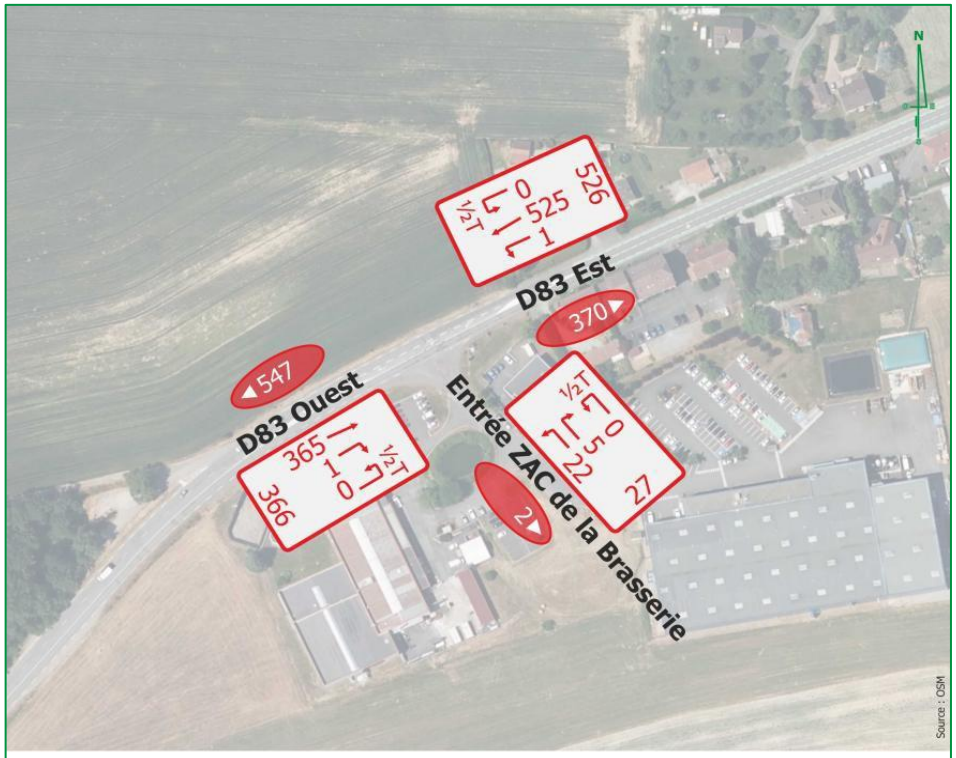
Trafic en heure de pointe du soir : 17h00 - 18h00
Carrefour RD83 / Rue des Maires Grisez

Débit prioritaire	965 uvp/h	
Capacité Limite	TàG	TàD
	299 uvp/h	665 uvp/h
Trafics	11 uvp/h	55 uvp/h
Temps d'attente	14s	

❑ Carrefour RD83 / Entrée de la ZA de la Brasserie existante

Le mouvement principal est le tout-droit sur la RD83. Les autres mouvements (tourne-à-gauche et tourne-à-droite) sont mineurs.

A l'heure de pointe du soir, le temps d'attente observé sur la branche secondaire reste **inférieur à 30 secondes, traduisant un bon niveau de service.**



Trafic en heure de pointe du soir : 17h00 - 18h00

Carrefour RD83 / Entrée de la ZAC de la Brasserie

Débit prioritaire	890 uvp/h	
Capacité Limite	TàG	TàD
	327 uvp/h	678 uvp/h
Trafics	22 uvp/h	5 uvp/h
Temps d'attente	12s	

❑ Carrefour RD83 / Voie Sud (D27)

Le mouvement principal est le tout-droit sur la RD83. Les autres mouvements (tourne-à-gauche et tourne-à-droite) sont mineurs.

A l'heure de pointe du soir, le temps d'attente observé sur la branche secondaire reste **inférieur à 30 secondes, traduisant un bon niveau de service.**



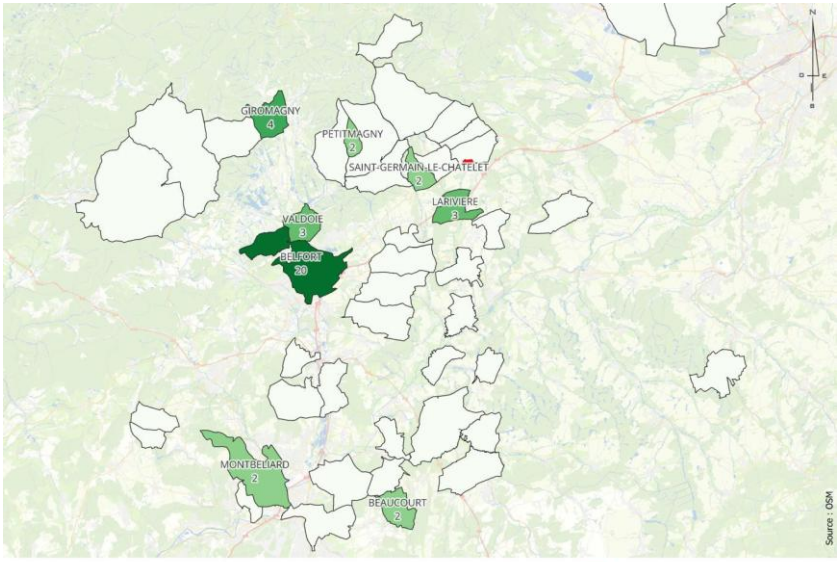
Trafic en heure de pointe du soir : 17h00 - 18h00

Carrefour RD83 / RD27

Débit prioritaire	942 uvp/h	
Capacité Limite	TàG	TàD
	307 uvp/h	654 uvp/h
Trafics	14 uvp/h	1 uvp/h
Temps d'attente	12s	

Caractérisation du trafic lié à la ZA de la Brasserie existante *(extrait de l'étude de trafic réalisée par CERYX de mars à octobre 2026)*

Dans le cadre de l'étude de trafic réalisée début 2026, une enquête a été réalisée auprès des salariés de la ZA existante visant à caractériser les itinéraires, et notamment les traversées du village de Lachapelle-sous-Rougemont. Sur 203 personnes interrogées, 41 % des participants ont répondu au questionnaire.



Les salariés jugent globalement satisfaisantes les conditions d'accès à la ZA témoignant d'une bonne accessibilité du site au regard des infrastructures existantes. Il est important de noter que le report modal vers les transports en commun est nul.

Bien que les calculs statiques montrent des conditions acceptables, la sortie de la ZA est perçue comme plus contraignante, notamment aux heures de pointe du soir, en raison d'un trafic plus important sur les axes structurants.

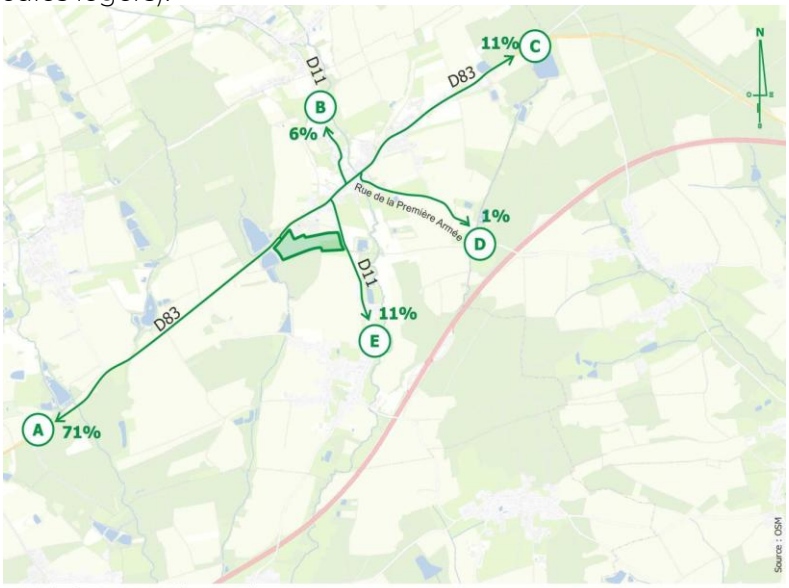
Cependant l'analyse des usagers réalisant un tourne-à-gauche met en évidence une différence de perception selon le sens de déplacement.

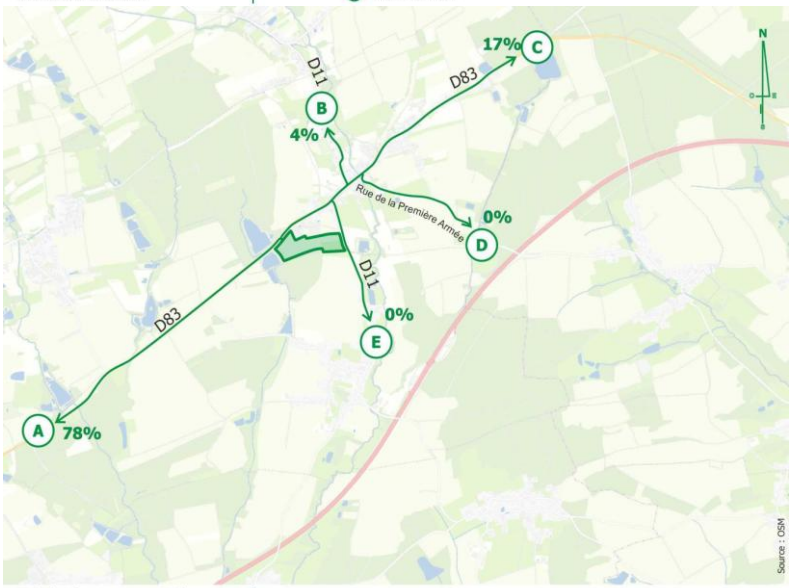
L'accès à la ZA depuis l'Est est jugé globalement satisfaisant. En revanche, bien que les calculs statiques montrent des conditions acceptables, la sortie en direction de l'Ouest est perçue comme plus difficile, en raison de conditions d'insertion plus contraignantes aux heures de pointe.

Les arrivées des salariés sont concentrées le matin entre 7h00 et 8h00 (35%) correspondant à l'heure de pointe (7h15 – 8h15).

Les départs sont plus étalés au cours de l'après-midi. Avec toutefois, un pic (23%) entre 17h00 et 18h00, correspondant à l'heure de pointe du soir.

Les résultats de l'enquête montrent que les trafics générés par les activités se concentrent à 96 % sur la RD83, alors que les déplacements domicile travail représentent 82 % sur ce même axe (véhicules légers).





▸▸ Selon l'étude de trafic, le diagnostic met en évidence un fonctionnement globalement satisfaisant du réseau viaire, avec des capacités adaptées aux trafics actuels et aucun dysfonctionnement majeur identifié.
Les principaux enjeux concernent le report du trafic de poids lourds sur certains axes, ainsi que le développement limité des modes alternatifs à la voiture individuelle.

4.5. Milieux naturels et zones humides

Les éléments présentés ci-dessous sont extraits du Volet Naturel de l'Etude d'Impact, réalisé par Ecoscop.

Le site présente :

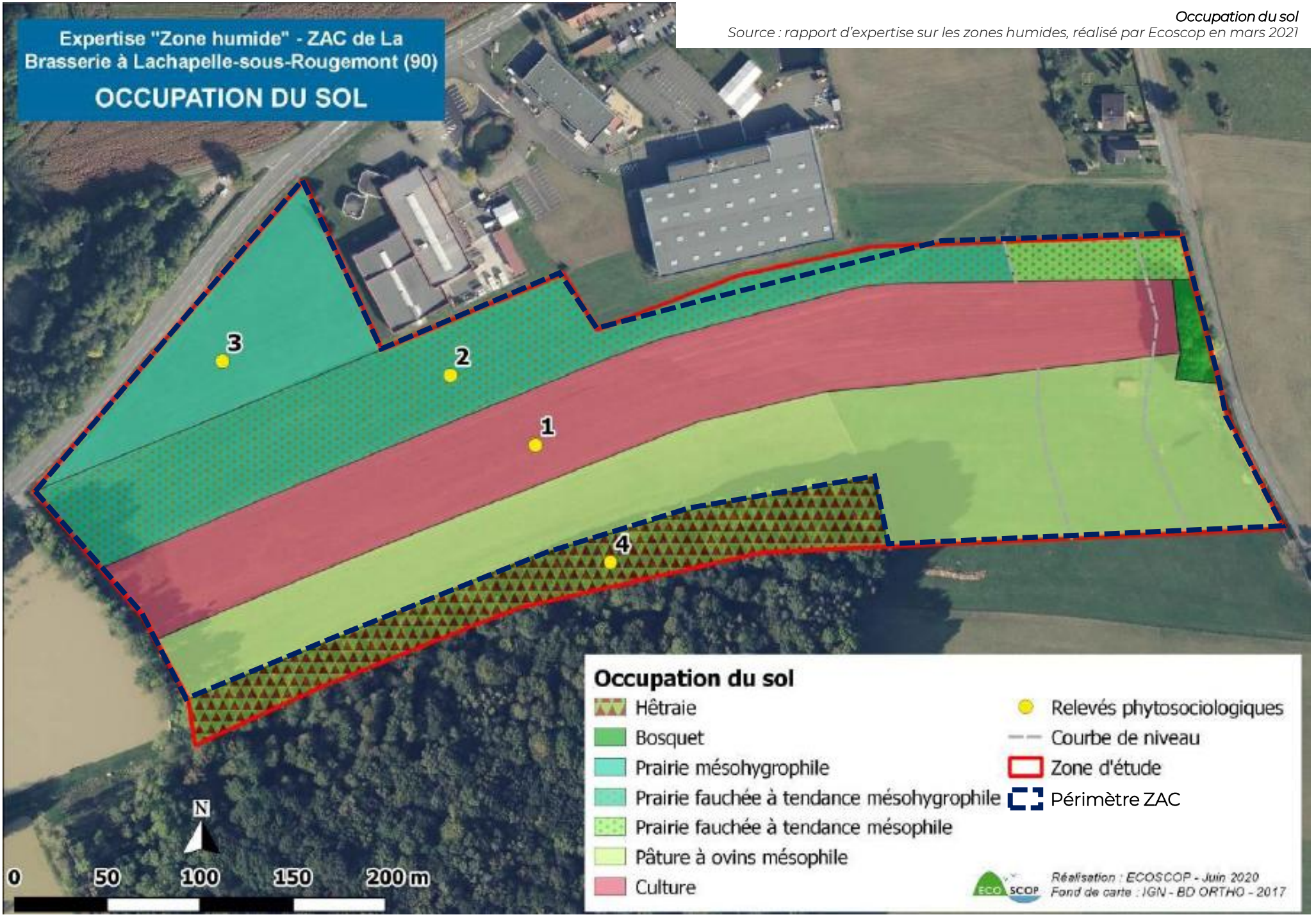
- **En partie nord-ouest, une prairie de fauche à tendance mésohygrophile.** Différentes espèces caractéristiques des zones humides ont pu être observé sur ce secteur (recouvrement supérieur à 50% de la surface) ce qui permet de classer cette prairie comme habitat humide,
- **Au sud, en contact avec 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.

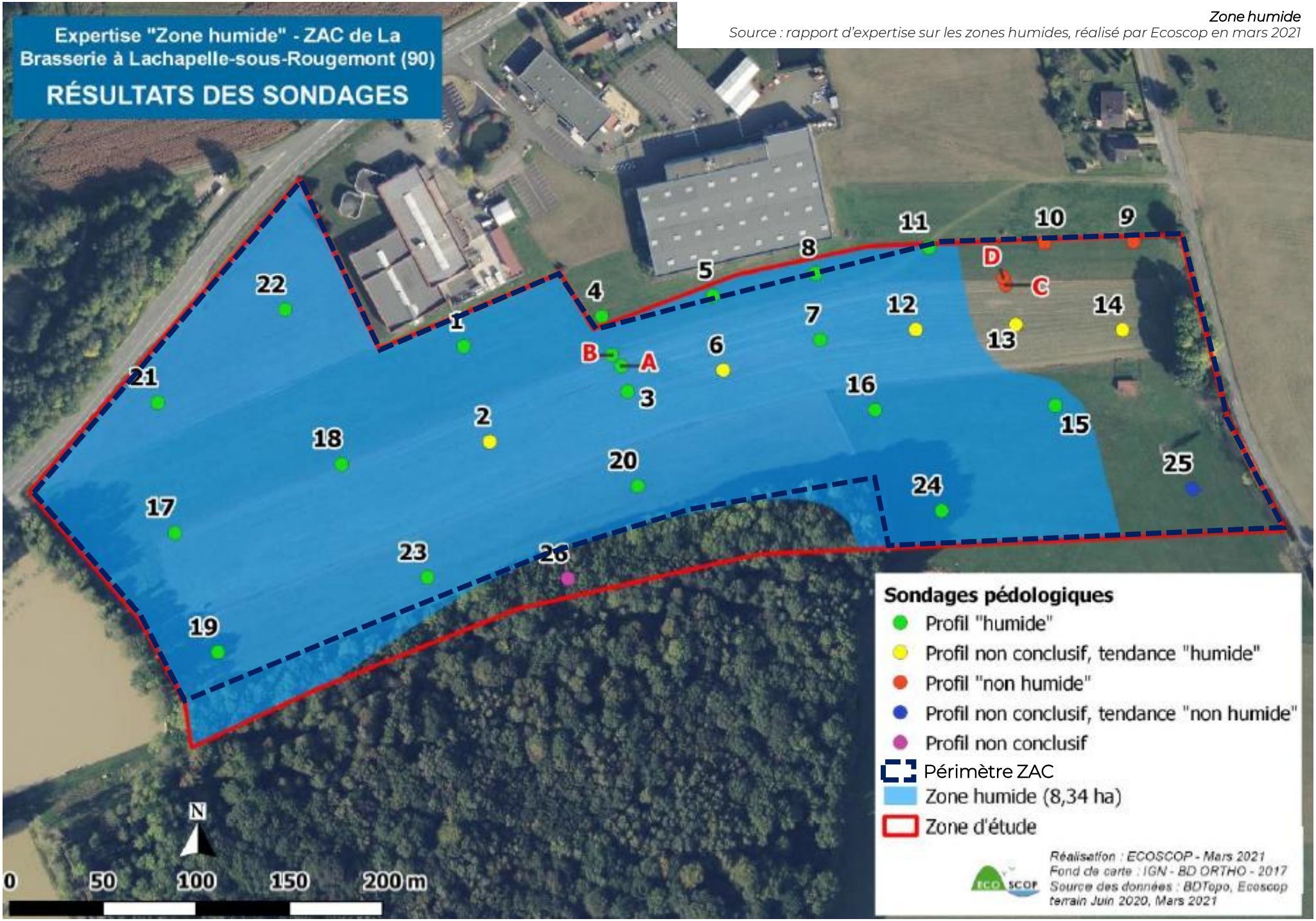
Le rapport conclut à la présence d'une zone humide d'environ 8,34 ha, identifiée par l'expertise zones humides (cf. 2.3 « Expertise Zones Humides » – VNEI) et partiellement dégradée par les pratiques agricoles (drainage, culture intensive). Les fonctions écologiques et biogéochimiques de cette zone sont limitées, notamment dans la partie orientale du site proche de la RD11, qui n'est pas en contexte humide selon les critères pédologiques et floristiques.

▸▸ 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

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) Principes 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 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. Au regard des besoins de desserte identifiés dans le cadre de l'étude de trafic, un accès unique et dédié à la zone sera créé à l'ouest sur la RD83. Un bâtiment de services (structure multi-accueil pour la petite enfance et boulangerie/ petite restauration) est envisagé afin de répondre aux besoins des entreprises, des salariés, et des habitants.
- **une frange paysagère** : positionnés en pourtour de la zone d'extension, les espaces paysagers permettront 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.

  Les espaces paysagers 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 (pouvant évoluer au regard des études de maitrise d'oeuvre
// 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 permis de déterminer au plus près les accès et modes 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 :

- Un accès à la zone d'activités,
- Une desserte interne de la zone aménagée.

L'accessibilité sera 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 sera 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 aura pour vocation 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.

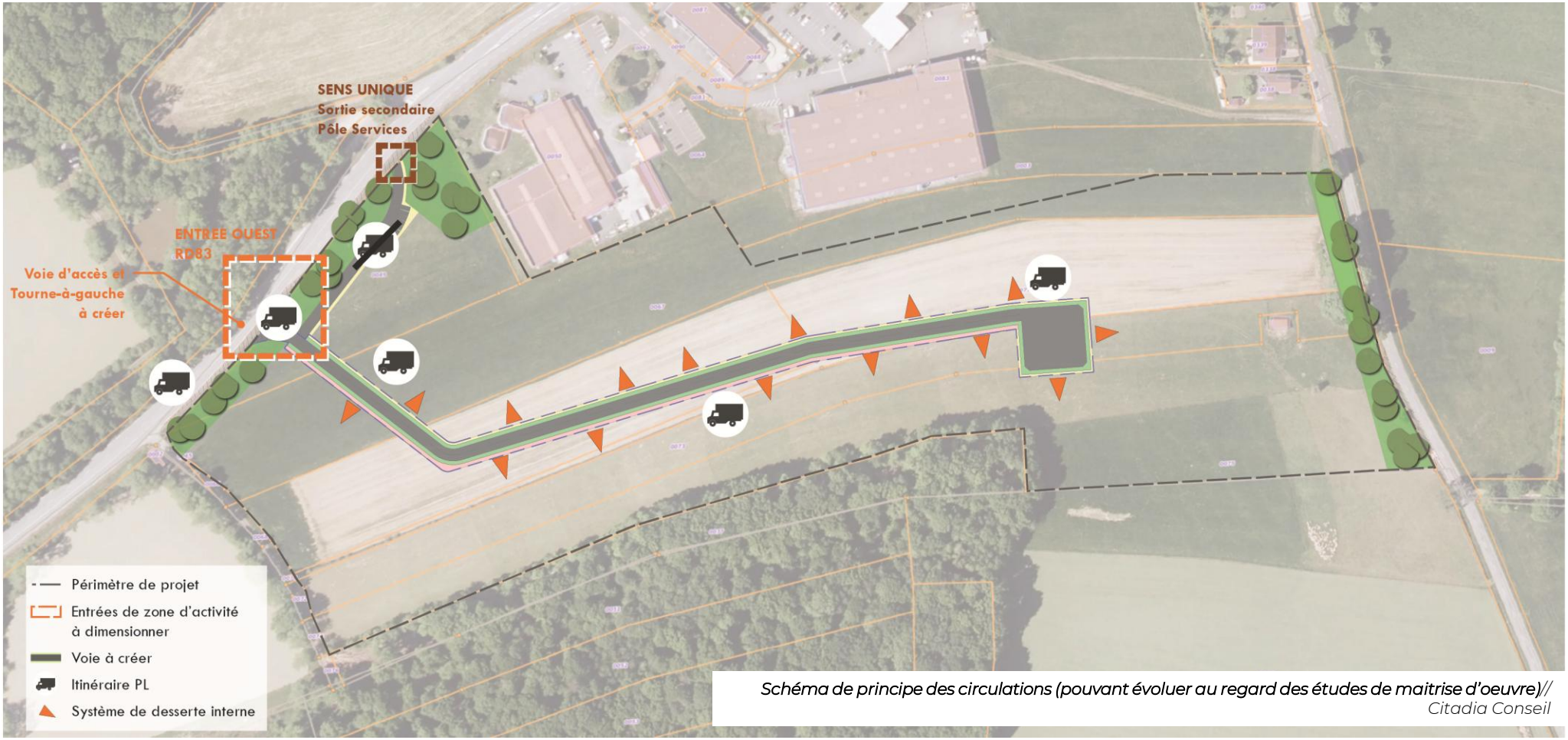


Schéma de principe des circulations (pouvant évoluer au regard des études de maitrise d'oeuvre)// Citadia Conseil



Profil de principe de la voirie interne au stade des études préalables (pouvant évoluer au regard des études de maitrise d'œuvre) // *Citadia Conseil*



Trafics projetés sur l'entrée de l'extension de la ZA
// Ceryx

Aménagement d'un accès sécurisé sur la RD83

Le projet d'aménagement prévoit la création d'un carrefour sur la RD83 constituant l'entrée de l'extension de la zone d'activités.

Au regard des trafics projetés, 4 solutions ont été étudiées par le bureau d'études Ceryx pour permettre un accès sécurisé depuis la RD83.

Les différentes configurations (carrefour à feux, giratoire, régime de priorité simple avec une et deux voies en sortie) ont été testées, si les trois typologies de carrefour permettent l'écoulement du flux, le choix de la solution doit prendre en compte plusieurs points clés :

- La contrainte d'aménagement
- La gestion des hyper heures de pointe (sorties entreprises)
- La réduction des vitesses en entrée de commune

L'optimisation du fonctionnement routier peut également passer par la gestion des horaires d'entrée et de sortie des entreprises pour étaler le trafic routier et ainsi éviter une hyper heure de pointe.

Les résultats de l'analyse multicritères réalisée par CERYX permettent de conclure que la solution d'un carrefour à feux avec déclenchement sur demande resterait la plus adaptée aux enjeux de sécurité et de fluidité de circulation.

En effet, avec la mise en place d'un carrefour à feux à déclenchement, celui-ci fonctionnerait en 2 phases (RD83 → Entrée ZA) avec un décalage à la fermeture pour permettre le passage des véhicules souhaitant se rendre dans la ZA depuis l'Est. Cette solution démontre de la fluidité du carrefour à feux avec des réserves de capacité supérieures à 40%, ce qui permet de supporter les trafics en hyper heure de pointe (sorties entreprises) pour l'heure de pointe du soir.

Ligne de feux	Capacité	Réserve de Capacité
RD83 Ouest	43%	Non significatif
RD83 Est	50%	Non significatif
RD83 Est - TàG	4%	Non significatif

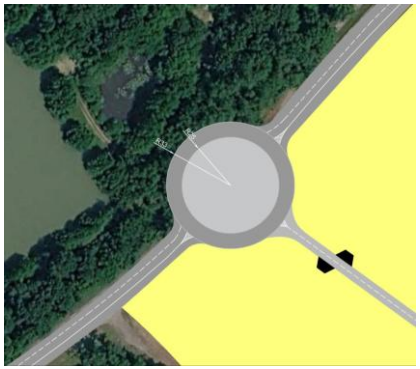
Phase 2 :

Ligne de feux	Capacité	Réserve de Capacité
Entrée ZAC	71%	41%

Capacité Carrefour	Capacité	Réserve de Capacité
	63%	79%

Réserves de capacité sur fonctionnement du carrefour à feux intégrant les trafics projetés de la ZA
// Ceryx

Analyse multicritères des solutions d'aménagement d'accès – extrait de l'étude de trafic établie par Ceryx



	Carrefour à feux à déclenchement	Giratoire	Priorité simple 1 voie	Priorité simple 2 voies
Gestion de l'hyper heure de pointe	☺ Très bon	☺ Très bon	☹ Des difficultes peuvent se faire ressentir en provenant de l'Est à l'HPM et en sortie à l'HPS	😐 Des difficultes peuvent se faire ressentir en provenant de l'Est à l'HPM et en sortie à l'HPS
Sécurité Routière	☺ Sécurisation des mouvements par la gestion des conflits	☺ Réduction des vitesses circulées en approche du giratoire	☹☹ Aucun aménagement permettant la réduction des vitesses sur la RD83 et absence de séparation des mouvements tournants	☹ Amélioration de la gestion des mouvements tournants, Aucun aménagement permettant la réduction des vitesses sur la RD83
Emprise de l'aménagements	☺ Emprise actuelle	☹ Emprise importante des deux côtés de la RD83	☺ Emprise actuelle	😐 Nécéssite de réduire une parcelle pour accueillir la voie de tourne-à-droite
Contraintes de réalisation	😐 Important travaux de génie civil (réseaux, matériel)	☹☹ Important travaux de génie civil (emprise, structure de chaussée)	☺ Nulle	😐 Travaux de génie civil légérement plus important que le scénario à 1 voie
Coût de mise en œuvre	😐 Modéré	☹ Important	☺ Faible	😐 Modéré

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 intègrera les enjeux d'insertion paysagère et attachera la une attention particulière au grand paysage comme au 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 maximum,
- Pour les espaces d'activités, des hauteurs adaptées aux objectifs programmatiques et prenant en compte l'intégration paysagère devront être trouvées.

Intégration fonctionnelle

La future zone d'activités sera 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.

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 devra 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 (pouvant évoluer au regard des études de maitrise d'œuvre)
// 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.

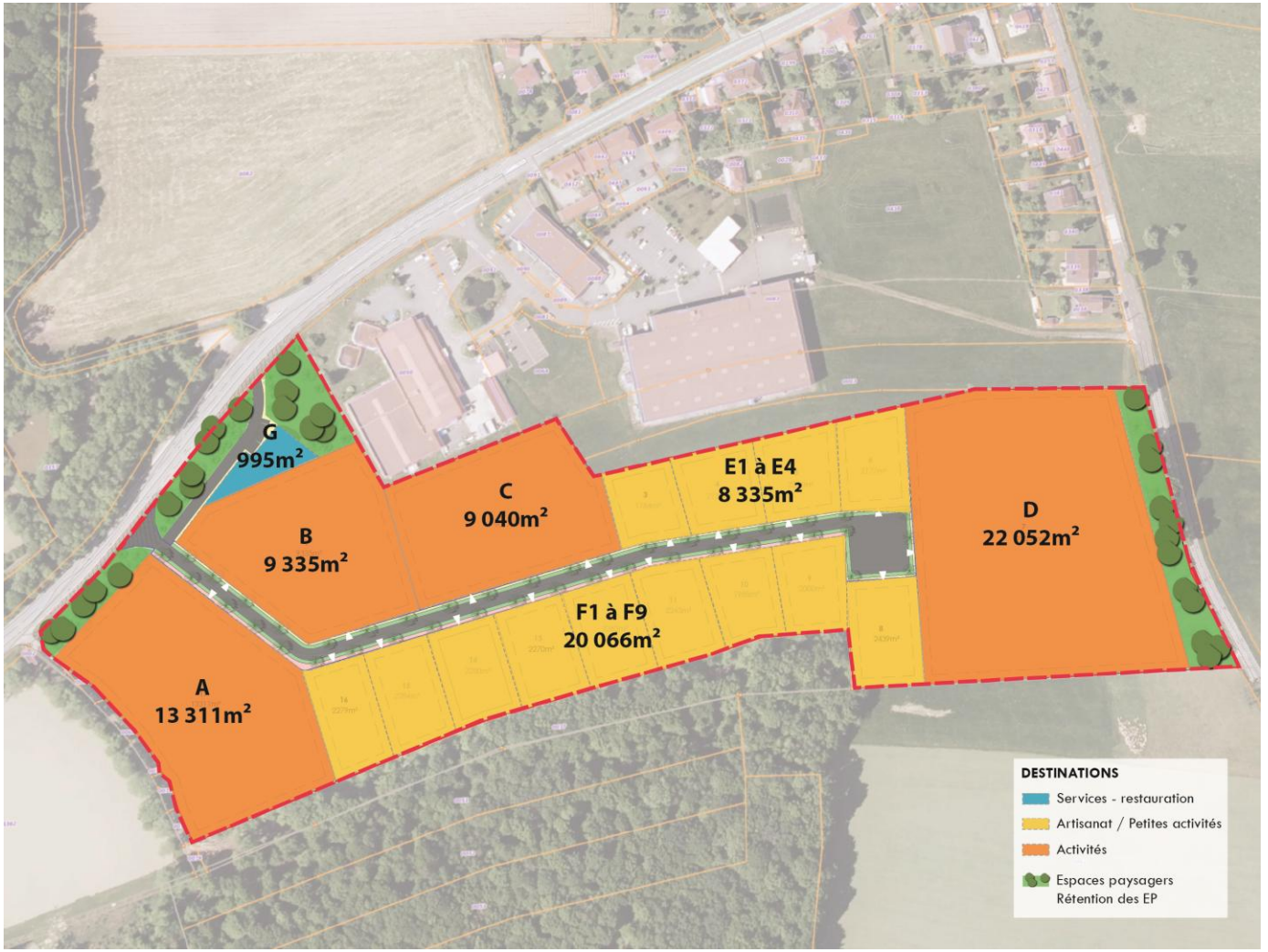


Schéma de principe des surfaces foncières cessibles prévisionnelles et répartition programmatique (à titre indicatif selon première hypothèse au stade des études préalables)// Citadia Conseil

V. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

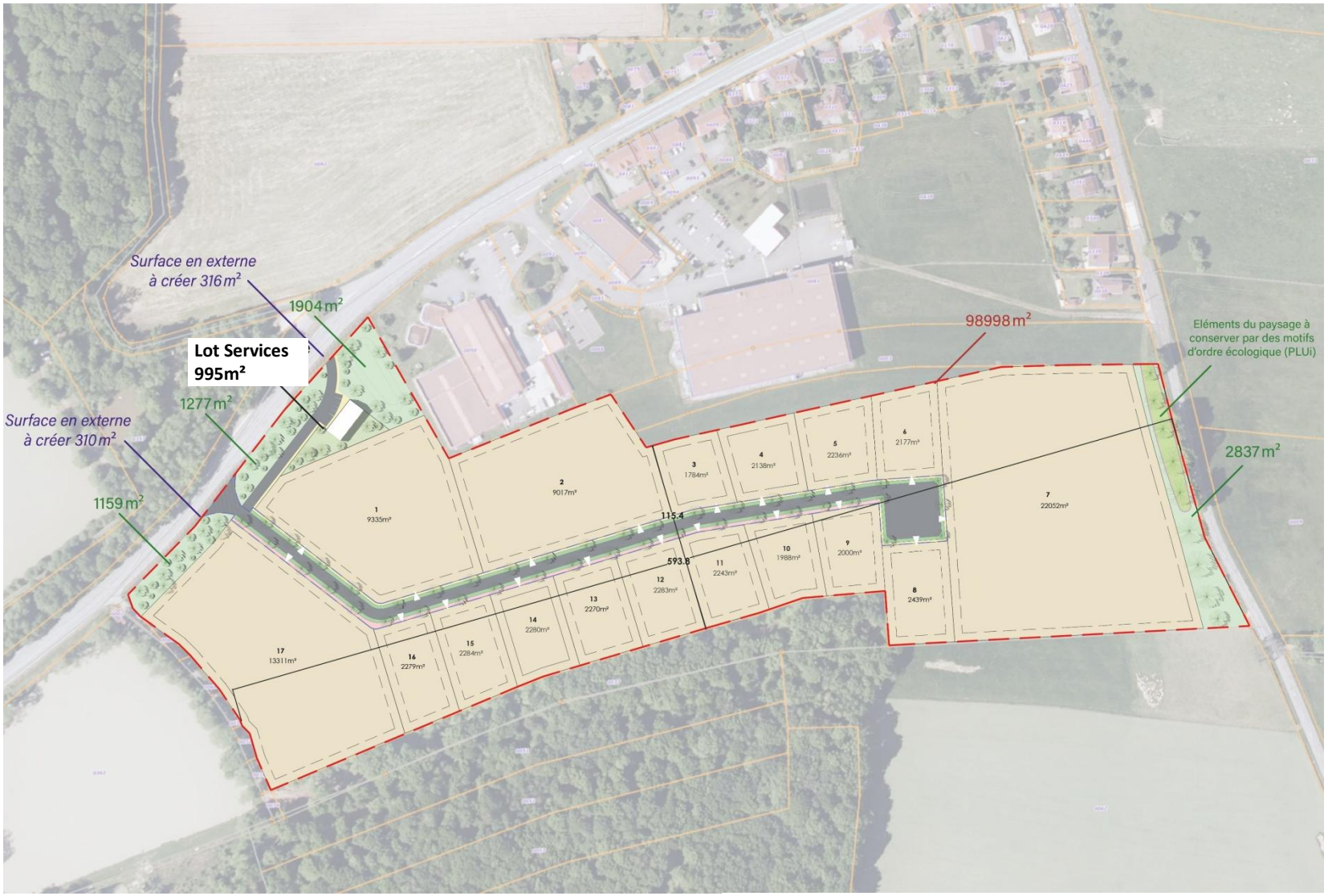
IV. Programme global prévisionnel des constructions

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. La taille et la configuration des lots sera adaptée en fonction des besoin des entreprises.



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

1.1. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT

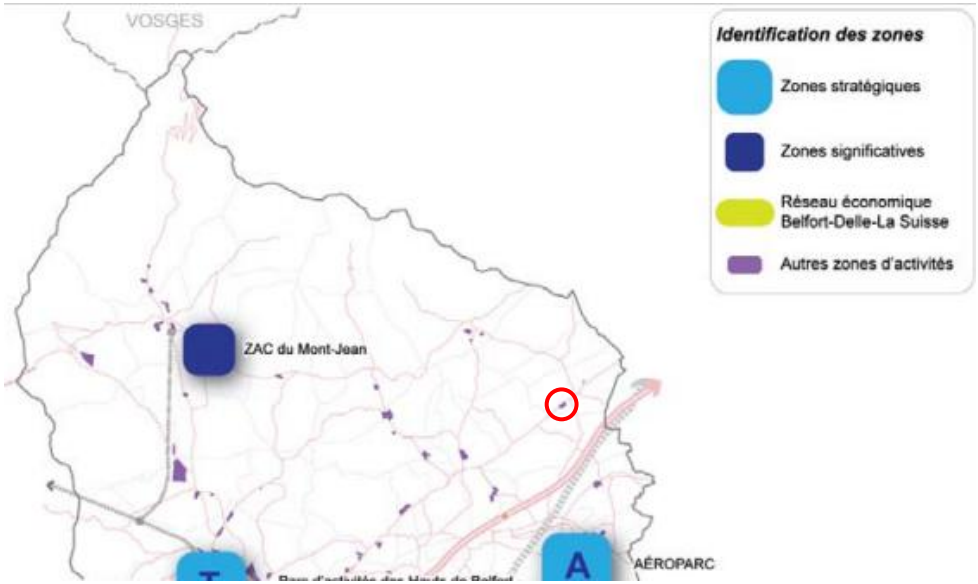
Le Schéma de Cohérence Territoriale du Territoire du Grand Belfort comprend l'ensemble des 102 communes composant le département.

Le SCoT actuel date de 2014 et celui-ci est en cours de révision (délibération de prescription de la révision datant de 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.

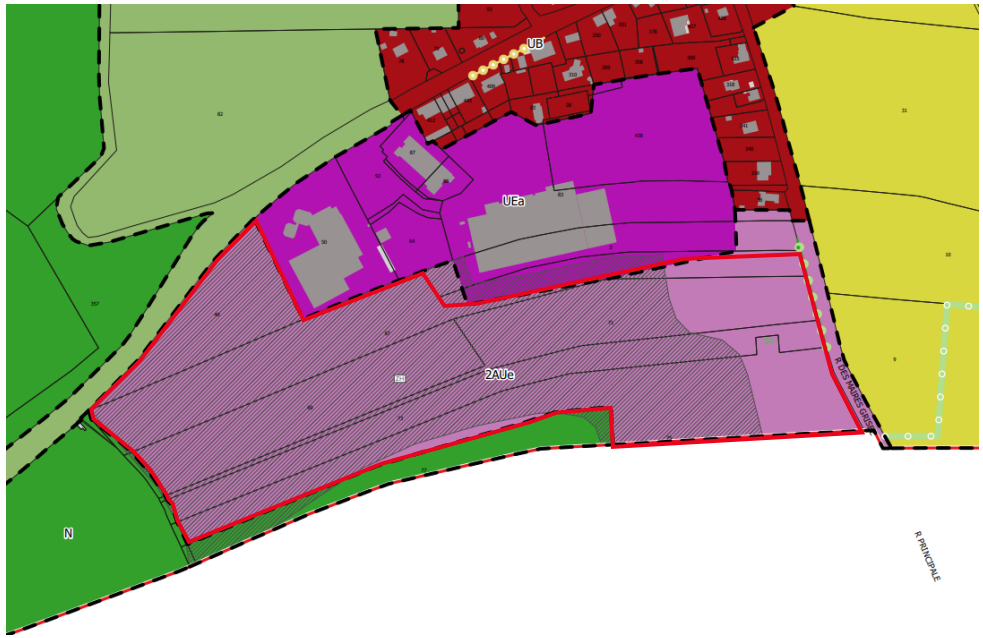


DOO – Extrait de la carte « Zone d'activités : zones stratégiques & significatives »
Source : DOO – SCoT Territoire de Belfort - 2014

1.2. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLU intercommunal (PLUi) à l'échelle de la Communauté de Communes des Vosges du Sud 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 UEa, dédiée aux activités économiques, qui couvre la zone économique actuelle de La Brasserie.



Extrait du PLUi – zonage
// Source : PLUi approuvé en novembre 2025

Périmètre ZAC

▸▸ 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 »

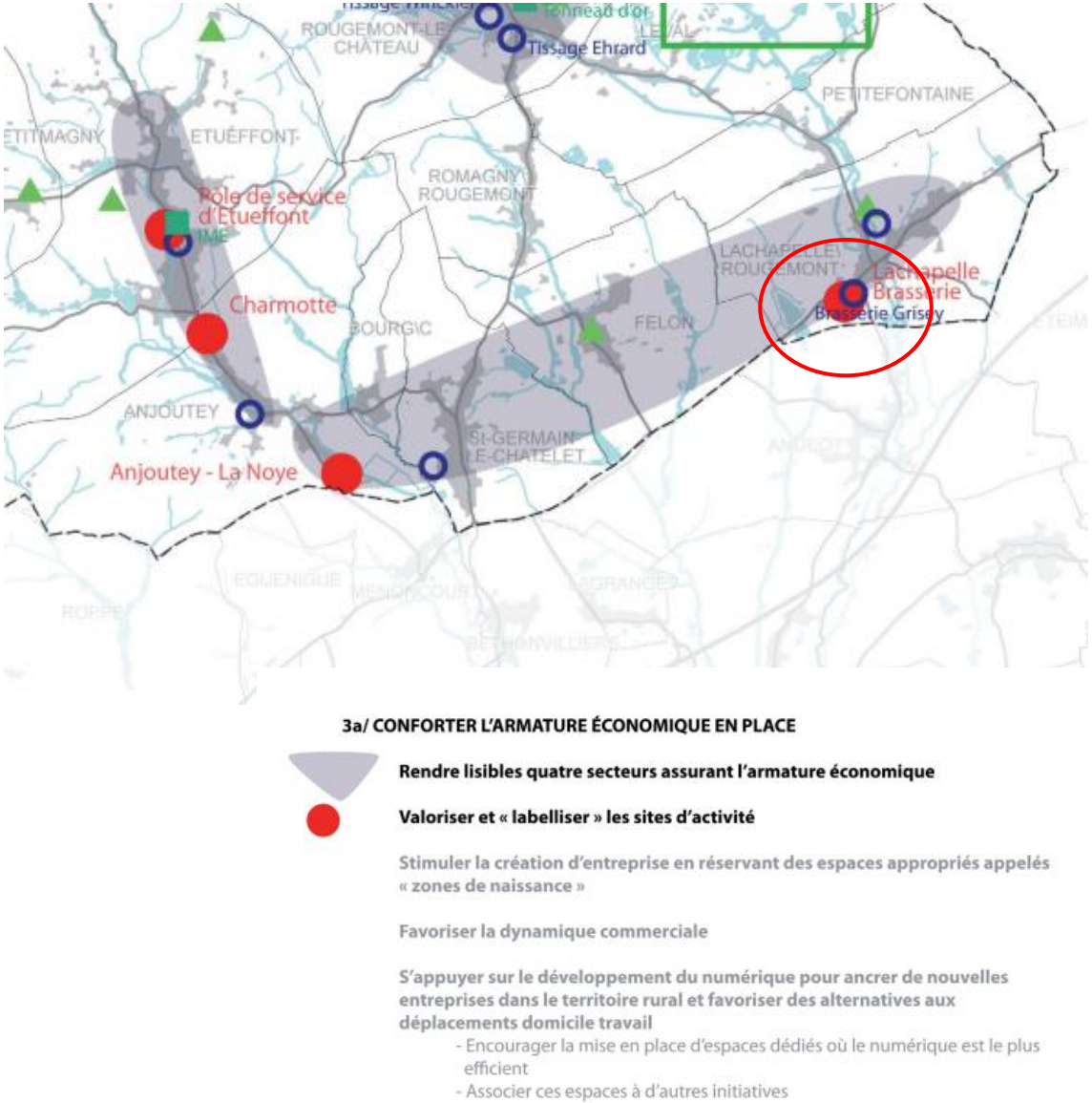
L'objectif est de diversifier une offre dans un cadre commun : aménagement, portage foncier et immobilier, animation et suivi, commercialisation.

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 approuvé en novembre 2025 – 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).

Lors des études préalables, trois scénarios ont été élaborés, se différenciant notamment en termes de desserte/accessibilité et d'insertion dans le site.

- Scénario 1 – Accès par la ZA existante

Ce scénario prévoyait un accès par le Nord depuis la ZA existante et une voie qui dessert à l'Est et à l'Ouest sans nouveau raccordement sur la RD83 et la RD11.

- Scénario 2 – Accès unique depuis la RD83

Ce scénario prévoyait un aménagement avec un accès unique créé à l'Ouest sur la RD83 et une voie qui dessert vers l'Est

- Scénario 3 – Double accès depuis la RD83 et la RD11

Ce scénario prévoyait la réalisation d'une voirie traversant l'ensemble du secteur d' Ouest en Est avec deux nouveaux carrefours à aménager sur les deux routes départementales. Ce double accès permettait de créer un nouvel itinéraire de transit depuis la RD11 mais empêchait l'aménagement de lots de grande surface, compte tenu de la voie qui coupait le site en deux dans sa longueur.

Au regard des études de trafic réalisées et compte tenu des enjeux en termes d'optimisation foncière, c'est le scénario 2 qui serait privilégié.

En effet, la création d'un accès secondaire sur la RD11, étudiée dans le cadre de l'étude de trafic, ne serait pas nécessaire. Les résultats de l'étude montrent qu'il n'existe pratiquement pas de besoin de déplacement dans cette direction.
La capacité de la RD83 à absorber le futur trafic et le faible flux projeté dans cette direction ne justifient pas la création d'un accès secondaire sur la RD11 Sud.
Par ailleurs, la solution d'un carrefour supplémentaire sur la RD11 présenterait plusieurs inconvénients :

- Une emprise foncière supplémentaire à l'Est pour aménager un carrefour ;
- Un recalibrage de la RD11 Sud ;
- Une dégradation du fonctionnement du carrefour RD83/RD11 par l'augmentation de trafic.

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 PLUi 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 en fonction de la commercialisation, visant notamment à maintenir les activités agricoles tant que les futures entreprises n'auront pas construits, permet de réduire en partie 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.

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

Selon l'étude de trafic réalisée et les hypothèses de développement prises en compte, l'extension de la ZA de la Brasserie est susceptible de générer 766 véhicules légers / jour par sens liés aux déplacements des salariés ainsi qu'environ 200 poids lourds / jour par sens liés aux activités futures, principalement vers Belfort (hypothèses majorantes).

L'extension de la ZA engendre un trafic limité sur la commune de Lachapelle-sous-Rougemont. Les trafics étant principalement en provenance et en direction du Sud-Ouest (Belfort et son agglomération).

Hormis la nouvelle intersection sur la RD83 à créer pour la ZA, les autres carrefours à proximité seraient très peu impactés par les flux supplémentaires générés par le projet et un allongement des temps d'attente pour l'insertion sur la RD83 serait de l'ordre de 1 à 5 secondes maximum.

Les hypothèses majorantes de répartition des flux montrent notamment que les poids lourds s'orienteraient très majoritairement en direction de Belfort. L'impact du trafic poids lourds généré par l'extension de la ZA sur la traversée de la commune resterait donc limité.

Impacts et mesures envisagées sur le milieu agricole

L'agriculture, tout comme les activités de production industrielle ou artisanale, sont des composantes essentielles du développement économique afin de maintenir et créer des emplois sur le territoire. Le choix de la CCVS d'étendre la ZA de la Brasserie existante pour développer un nouvel espace d'activités n'est pas incompatible avec la préservation des terres agricoles. En effet, à l'échelle globale du PLUi, la CCVS a concentré le développement des activités économiques productives sur un seul site, bénéficiant d'une bonne accessibilité depuis la RD83, un axe structurant du territoire et de la proximité des équipements de la ZA existante.

Ainsi, à l'échelle du PLUi approuvé en 2025, la CCVS a sécurisé les vocations naturelles et agricoles de terrains en reclassant environ 146 ha, anciennement constructibles, en zones A et N sur l'ensemble du territoire communautaire.

Dans ce cadre, la CCVS envisagera les compensations agricoles conformément à la règlementation en vigueur.

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 l'intercommunalité, même si les conséquences peuvent être significatives pour les exploitants concernés.

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 individuelle pour prendre en compte les conséquences sur les exploitations concernées.

Impacts et mesures envisagées sur le milieu naturel et la biodiversité

Les impacts et mesures envisagées sur le milieu naturel et la biodiversité sont largement développées dans l'étude d'impact environnemental (Partie 4 du dossier de création de ZAC),

- ❑ **Impacts sur le réseau Natura 2000 et les espaces inventoriés au titre du patrimoine naturel**

Au titre des incidences sur le réseau Natura 2000 et comme le précise le Volet Naturel de l'Etude d'Impact, le projet de ZAC :

- n'engendrera aucune incidence directe et indirecte, permanente ou temporaire, sur les deux espèces végétales ayant mené à la désignation de la ZSC. Ainsi, l'état de conservation des populations de Dicrane vert et de Fougère d'eau à quatre feuilles de la ZSC « Etangs et vallée du Territoire de Belfort » ne sera pas remis en cause.
- n'aura aucune incidence significative sur l'état de conservation des populations d'espèces de l'annexe II ayant mené à la désignation de la ZSC FR4301350 « Etangs et vallée du Territoire de Belfort » .
- n'aura aucune incidence significative sur l'état de conservation des populations d'espèces de l'annexe I ayant mené à la désignation de la ZPS FR4312019 « Etangs et vallée du Territoire de Belfort » .

De même, les impacts sur l'état de conservation des populations d'espèces de la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Bourbeuse et ses affluents, la Madeleine et la Saint-Nicolas » peuvent être en partie maîtrisés par la mise en place des mesures listées précédemment et présentées au chapitre 4. Les impacts résiduels sont estimés d'intensité très faibles à nuls.

❑ Impacts sur les milieux naturels et la zone humide

Le tableau présenté ci-après résume les éléments développés dans le Volet Naturel de l'Etude d'Impact. Le tableau suivant relève, pour chaque impact, les éléments à prendre en considération (mesures d'évitement et de réduction) et conclut sur l'impact résiduel. Le secteur de projet prend majoritairement place sur une zone dite « humide ». Afin de limiter l'impact du projet sur cet enjeu, le projet fera l'objet de mesures compensatoires, dans le cadre d'un dossier d'Autorisation environnementale.

Contexte environnemental	Impacts bruts		Mesures d'évitement et de réduction	Impact résiduel
	Description	Intensité / Nature / Durée		
HABITATS NATURELS	Impacts généraux du projet : • Destruction permanente de 3,21 ha d'habitats naturels de prairie de fauche	Moyenne Direct Permanent	• Mesure E1.1 : Préservation de la portion de boisement "sud" et espaces tampons • Mesure E2.1b : Limitation/ positionnement adapté des emprises des travaux • Mesure R2.1q : Dispositif d'aide à la recolonisation du milieu • Mesure R2.2o : Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet	Moyen
	Impacts généraux du projet : • Destruction permanente de 3,37 ha de pâture intensive	Très faible à faible Direct Permanent		Très faible à faible
	Phase travaux (emprise chantier) : • Pollution accidentelle par fuite d'huiles et d'hydrocarbures	Faible Direct / indirect Temporaire / Permanent		Très faible
FLORE	• Aucune station connue d'espèce protégée et/ou patrimoniale • Présence potentielle de Scorsonère des prés	Potentiellement faible Direct Permanent	/	Potentiellement faible
TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)	Incompatibilité avec les objectifs de remise en bon état d'une continuité prairiale et d'une continuité forestière du Schéma Régional de Cohérence Ecologique	Moyenne Direct Permanent	Ensemble des mesures ci-dessus	Faible
ESPÈCES INVASIVES	Phase travaux : • Risque d'introduction de façon naturelle (vent, animaux) dans les secteurs mis à nu • Risque d'introduction humaine par apport de matériau contaminé	Faible Indirect Permanent	• Mesure R2.1f : Limitation de l'expansion des espèces invasives • Mesure R2.1q : Dispositif d'aide à la recolonisation du milieu	Très faible
ZONES HUMIDES	Impacts généraux du projet : • 8,34 ha de zones humides impactées (prairies, cultures)	Fort Direct Permanent	• Mesure R2.1q : Dispositif d'aide à la recolonisation du milieu • Mesure R2.2o : Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet	Fort
	Phase travaux (hors emprises) : • Pollution accidentelle par fuite d'huiles et d'hydrocarbures	Très faible Direct Permanent	• Mesure E2.1b : Limitation/ positionnement adapté des emprises des travaux	Négligeable

Contexte environnemental	Impacts bruts		Mesures d'évitement et de réduction	Impact résiduel
	Description	Intensité / Nature / Durée		
FAUNE	Phase travaux : • Mortalité d'espèces protégées (amphibiens, oiseaux, reptiles et mammifères protégés potentiels, insectes communs) • Destruction permanente de 6.6 ha de milieux prairiaux (habitat potentiel d'oiseaux et de reptiles), site de gagnage d'espèces protégées (mammifères dont des chiroptères, oiseaux, reptiles) • Dérangement de faune protégée en période sensible (avifaune et mammifères) • Perturbation d'un corridor écologique d'espèces protégées (amphibiens, mammifères)	Faible à Fort Direct/ Indirect Permanent/ Temporaire	• Mesure E1.1 : Préservation de la portion de boisement "sud" et espaces tampons • Mesure E2.1b : Limitation / positionnement adapté des emprises des travaux • Mesure E4.1a/R3.1a : Adaptation des périodes de chantier • Mesure R2.1d : Dispositif préventif de lutte contre une pollution accidentelle • Mesure R2.1f : Limitation de l'expansion des espèces invasives • Mesure R2.1h : Clôtures temporaires "petite faune" • Mesure R2.1i : Suppression douce des microhabitats "petite faune" • Mesure R2.1k : Dispositif de limitation des nuisances envers la faune • Mesure R2.1o : Prélèvement ou sauvetage avant destruction de spécimens d'espèces • Mesure R2.1q : Dispositif d'aide à la recolonisation du milieu • Mesure R2.2o : Gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet • Mesure R2.2d : dispositifs anti-collision (vitrages) • Mesure R2.1i/R2.2l : Aménagements de gîtes et de microhabitats pour la faune • Mesure R2.2r : Systèmes anti-intrusion ou échappatoires pour les dispositifs de gestion des eaux	Faible
	Phase exploitation : • Mortalité et dérangement d'espèces protégées (reptiles et mammifères terrestres, oiseaux)	Faible Direct Temporaire		

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

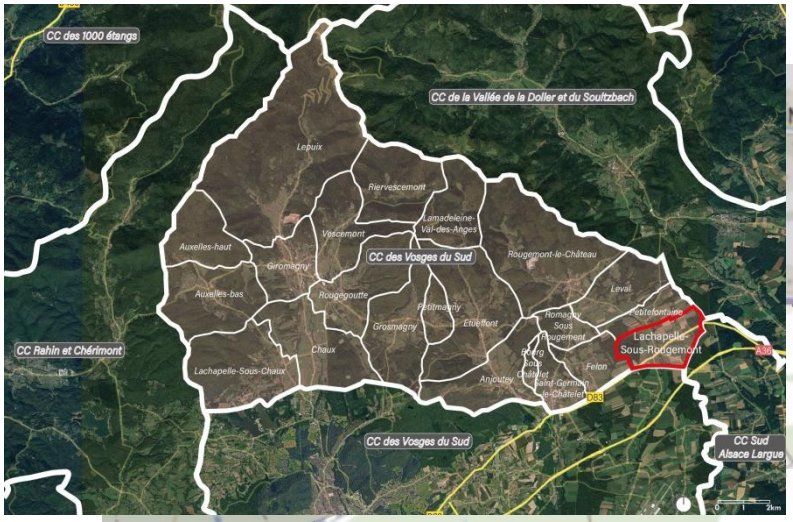
PLAN DE SITUATION



OCTOBRE 2026

CITADIA teralia conseils & ingénierie territoriale

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



OCTOBRE 2026

CITADIA teralia conseils & ingénierie territoriale

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.

Sa délimitation préserve les possibilités de développement des entreprises existantes à court terme, en maintenant hors de la ZAC les fonciers attenants aux bâtiments existants, majoritairement classés en zone U (constructible immédiatement).

Le périmètre d'environ 9,89 ha est délimité par :

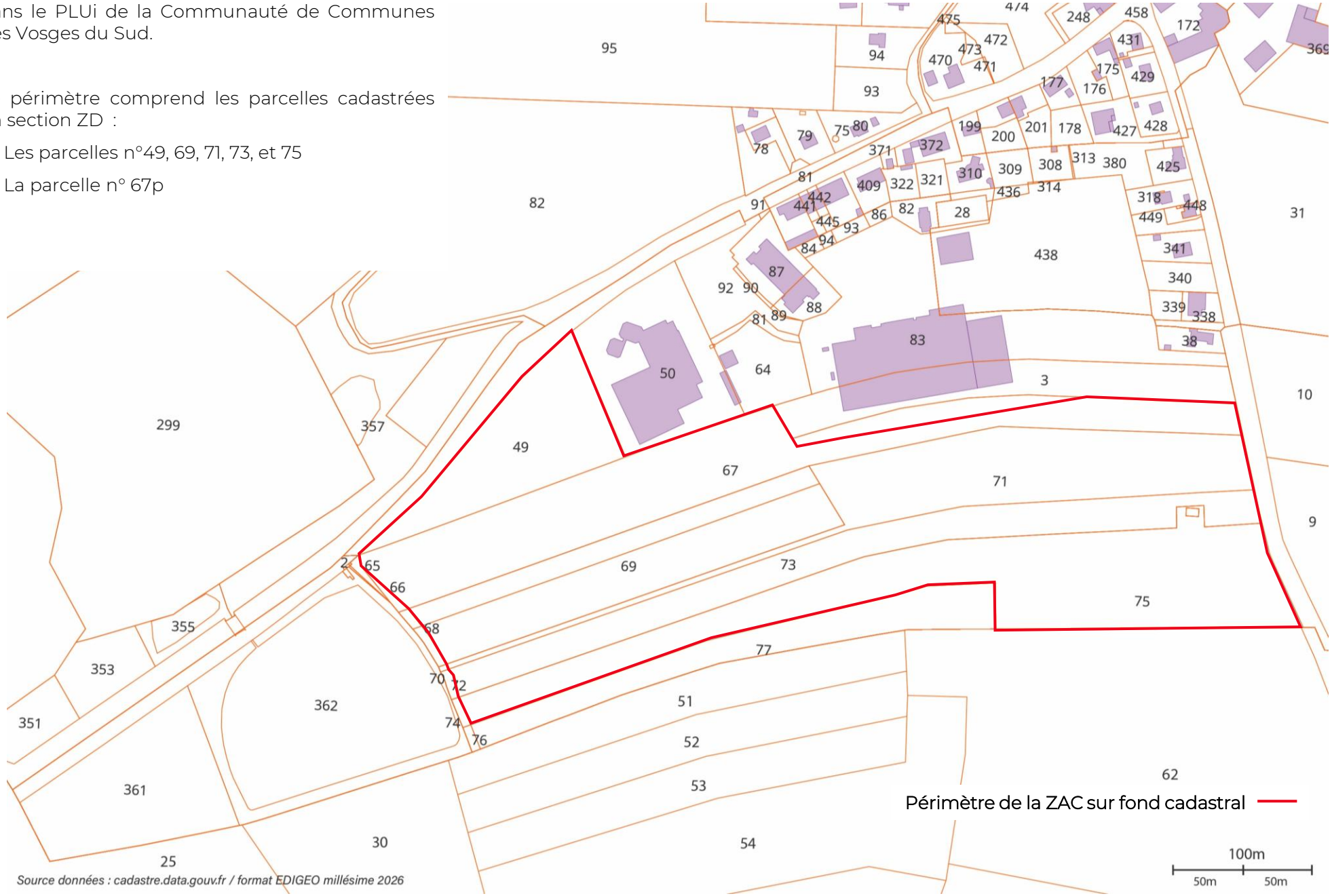
- La ZA de la Brasserie et la RD83 – Rue du Général de Gaulle au nord.
- Les terres agricoles et espaces boisés à l'ouest et au sud,
- La RD11 à l'est.



Le périmètre de la ZAC est classé en zone 2AUe dans le PLUi de la Communauté de Communes des Vosges du Sud.

Le périmètre comprend les parcelles cadastrées en section ZD :

- Les parcelles n°49, 69, 71, 73, et 75
- La parcelle n° 67p



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



OCTOBRE 2026

CITADIA teralia conseils & ingénierie territoriale