

Séance du 16 décembre 2025

Le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle communale de Saint-Germain-le-Chatelet, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc ANDERHUEBER, Président.

Nombre de conseillers

En exercice : 42

Présents : 25

Absents : 17

dont suppléés : 0

dont représentés : 6

Votes pour : 31

Votes contre : 0

Abstention : 0

Suffrages exprimés : 31

Titulaires présents : L. AFFHOLDER, J-L. ANDERHUEBER, O. BAZIN, R. BEGUE, J-P. BRINGARD, L. BROS-ZELLER, C. CANAL, M-J. CHASSIGNET, J. CHIPAUX, C. CODDET, P. DEMOUGE, A. FENDELEUR, A. FESSLER, P. GUIGON, J-M. HUGARD, M. JACQUEY, P. MIESCH, A. NAWROT, E. PARROT, A-S. PEUREUX-DEMANGELLE, J-L. SALORT, G. TRAVERS, P-C. VILQUIN-CUENIN, E. WEISS, A. ZIEGLER

Pouvoirs : G. MICLO à J-P. BRINGARD, F. MONCHABLON à J-L. SALORT, E. HOTZ à P. GUIGON, C. LESOU à J. CHIPAUX, V. ORIAM-BELOT à J-L. ANDERHUEBER, C. PARTY à C. CANAL

Date de la convocation

10/12/2025

Secrétaire de séance : C. CANAL

Date de publication

18/12/2025

Délibération n° 110-2025

Objet : Développement économique - ZAE de la Brasserie - désignation de l'aménageur en qualité de concessionnaire pour la réalisation de la ZAC correspondant à l'extension de la ZAE de la Brasserie

La Communauté de communes des Vosges du sud a engagé des études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté pour le développement et l'aménagement d'une extension à la zone d'activités de la Brasserie à Lachapelle sous Rougemont.

Les études préalables menées ont permis de constater ces besoins et préciser les enjeux économiques de la communauté de communes. Ils relèvent de deux échelles distinctes :

- A 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,
- A 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).

Le périmètre se situe en extension de la zone d'activités 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 9,89 hectares et 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.

Compte tenu de la sensibilité des paysages et de la situation en entrée de ville, le 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 la prise en compte des circulations à l'échelle du village de Lachapelle-sous-Rougemont.

Par une délibération du 3 octobre 2023, le conseil communautaire a décidé d'engager une procédure de ZAC sur une superficie de près de 10 hectares en extension de la zone d'activité de la Brasserie et précisant les modalités de concertation.

Par délibération en date du 3 octobre 2023, le conseil communautaire a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation afférentes à la procédure de création de la ZAC pour l'extension de la ZA de la Brasserie ont été définis.

Par délibération du 11 mars 2025 (n°012-2025), le conseil communautaire a approuvé le bilan de la concertation.

Par délibération du 11 mars 2025 (n°013-2025), le conseil communautaire a décidé du lancement d'une procédure de concession d'aménagement pour désigner l'aménageur de la ZAC, La Communauté de communes des Vosges du sud souhaite, en effet, que l'aménagement de l'activité de la Brasserie soit réalisé par un opérateur au travers d'une concession d'aménagement, afin de réaliser la ZAC de la Brasserie selon le programme et les objectifs définis dans le cadre des études préalables. La procédure suivie est la procédure de concession d'aménagement avec transfert du risque sur l'aménageur telle que prévue par les dispositions des articles L 300-4 et R 300-4 à R 300-9 du code de l'urbanisme.

C'est dans ce contexte que la communauté de communes a publié, le 22 mai 2025, un avis d'appel public à la concurrence afin de sélectionner l'opérateur chargé de l'aménagement de la ZAC de la Brasserie.

L'aménageur aura pour mission de :

- **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment le dossier de réalisation de la ZAC et les différentes études nécessaires,
- **Financer** l'ensemble de l'opération,
- **Acquérir**, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, le foncier situé dans le périmètre de la ZAC nécessaire à sa réalisation,
- **Mettre en état** et aménager les terrains et réaliser tous les équipements d'infrastructure et de superstructure propres à l'opération destinés à être remis à la collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public,
- **Réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme de l'opération,
- **Elaborer** le cahier des charges de cession de terrain prévu à l'article L 311-6 du code de l'urbanisme,
- **Céder** les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la Collectivité aux clauses et conditions du projet de cahier des charges de cession, de location ou de concession de terrain prévu à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme ; mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles ; organiser toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparer et signer tous les actes nécessaires,
- **Négocier** les éventuelles conventions de participation qui seront conclues entre la collectivité et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain auprès de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même code,
- **Assurer** l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération.

A l'expiration du délai de remise des offres fixé au 18 juillet 2025, seule une offre a été reçue.

Lors de sa séance du 3 septembre 2025, la commission d'appel d'offres a, après analyse de l'offre remise, donné un avis favorable à l'engagement de négociations avec le candidat.

Une réunion de négociation s'est tenue le 10 septembre 2025.

A l'issue de cette réunion, le candidat a remis son offre finale le 2 octobre 2025.

Une réunion de mise au point du contrat s'est tenue le 3 novembre 2025 à l'issue de laquelle un projet de contrat mis au point a été transmis au candidat qui en a accepté les termes le 25 novembre 2025.

C'est dans ce contexte et à l'issue de la procédure qu'il appartient, désormais, au conseil communautaire, conformément aux dispositions de l'article R 300-9 du code de l'urbanisme de choisir le concessionnaire et d'autoriser Monsieur le Président à signer le contrat au vu de l'avis rendu par la commission qui s'est réunie le 3 septembre 2025.

Vu

- le code général des collectivités territoriales,
- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-1 et L.300-4 relatifs aux opérations et concessions d'aménagement et ses articles R.300-4 et suivants relatifs aux procédures de concessions d'aménagement,
- les dispositions de la troisième partie du code de la commande publique, et plus précisément les dispositions des articles L3120-1 à L3126-3 et R3121-1 à R3125-7 relatifs aux contrats de concession,
- la délibération d'approbation du conseil municipal de Lachapelle-sous-Rougemont en date du 6 mai 2013 approuvant le plan local d'urbanisme,
- la délibération de prescription de la révision du plan local d'urbanisme en date du 25 mars 2016,
- la délibération communautaire de prescription du plan local d'urbanisme intercommunal en date du 12 avril 2017,
- la délibération communautaire d'arrêt du projet de plan local d'urbanisme intercommunal en date du 28 janvier 2025,
- la délibération communautaire n°79-2023 en date du 3 octobre 2023 prescrivant l'intention de création d'une zone d'aménagement concerté, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation préalable,

- la délibération n°012-2025 du 11 mars 2025 relative à l'approbation dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC pour l'extension de la ZA de la Brasserie,
- la délibération communautaire n°13-2025 en date du 11 mars 2025 relative à la concession d'aménagement permettant de désigner un aménageur en charge de la réalisation de la ZAC de l'extension de la ZA de la Brasserie,
- l'avis d'appel public à la concurrence publié le 22 mai 2025 ensemble l'entier dossier de consultation des entreprises,
- le procès-verbal de la Commission d'appel d'offre en date du 3 septembre 2025 prononçant l'admission de la seule candidature reçue,
- le procès-verbal de la Commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues en date du 3 septembre 2025 ensemble le rapport d'analyse des offres,
- le projet de contrat de concession d'aménagement,

Considérant

- que par délibération du conseil communautaire en date du 3 octobre 2023, les objectifs poursuivis et les modalités de concertation afférentes à la procédure de création de la ZAC pour l'extension de la ZA de la Brasserie ont été définis,
- que la concertation préalable à la création de la ZAC s'est tenue conformément aux modalités de la concertation fixées dans la délibération précitée,
- que l'ensemble de ces moyens de concertation (et notamment la réunion publique en date du 23 janvier 2025 qui s'est déroulée à Lachapelle-sous-Rougemont) et la synthèse des avis de la population sont exposés dans le bilan de la concertation qui a été approuvé par délibération communautaire en date du 11 mars 2025,
- que le projet d'aménagement d'une superficie de 9,89 ha permet le développement d'une offre foncière pour accueillir des activités économiques sur le territoire de la Communauté de communes des Vosges du Sud, dans un contexte qui peine à satisfaire les demandes des entreprises,
- que compte tenu de la complexité et la durée de cette opération d'aménagement réalisée sous forme de ZAC, le Conseil communautaire a décidé par délibération en date du 11 mars 2025 de confier la réalisation de la ZAC à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement,
- que l'attribution de la concession d'aménagement doit être soumise à une procédure de consultation préalable de mise en concurrence, dans les conditions prévues par le Code de la commande publique et conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme. Le concessionnaire doit être choisi selon les critères de choix précisés dans le règlement de consultation,
- le concédant choisit le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par une commission créée au préalable, conformément à l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme,
- qu'à ce titre, la commission d'appel d'offres a été désignée et constituée par délibération du Conseil communautaire en date du 11 mars 2025 pour analyser les offres,
- que l'avis d'appel public à concession n°T-PF-1651477 a été publié conformément à l'article R.300-5 du Code de l'urbanisme le 23 mai 2025,
- qu'un seul pli a été dans le délai imparti mentionné dans l'avis de concession (date limite de réponse : 18 juillet 2025 à 12h),
- qu'après examen par la commission d'appel d'offres du 03 septembre 2025 de leurs garanties techniques, professionnelles ainsi que de leurs capacités économiques et financières, et de la complétude de l'ensemble des renseignements demandés aux candidats dans l'avis de concession, le candidat a été invité à participer à une négociation le 10 septembre 2025,
- qu'après étude et analyse approfondie de cette offre, au regard des critères de jugement hiérarchisés prévus par le règlement de la consultation, l' élu habilité propose au Conseil communautaire de retenir comme attributaire **la Société d'Équipement du Territoire de Belfort (SODEB)**, Société Anonyme d'Économie Mixte (SAEM) au capital de 3 203 720 €, ayant son siège social à la Jonxion 1 – 1 Avenue de la Gare TGV – 90400 MEROUX-MOVAL sur la base des propositions contenues dans son offre finale,
- qu'à l'issue des négociations, il est proposé de désigner la SODEB en qualité de concessionnaire dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de l'extension de la ZA de la Brasserie,
- qu'un contrat de concession d'aménagement serait ainsi conclu pour une durée de 10 ans avec la SODEB, laquelle supportera les risques économiques de l'opération selon la répartition indiquée dans la grille des risques,
- que le portage opérationnel et financier du projet dans son ensemble sera porté par la SODEB et jusqu'à son terme, dont les missions sont rappelées au traité de concession et ses annexes,
- que dans le cadre des négociations, la SODEB s'est engagée à mener les études de circulation nécessaires et qu'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,

- que le traité de concession comprend en annexe, les documents de consultation tels que le document programme tel que prévu à l'article R300-7 du Code de l'urbanisme, la grille de répartition des risques validée dans le cadre de la négociation et le projet de dossier de création de ZAC.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025

Reçu en préfecture le 18/12/2025

Publié le

ID : 090-200069060-20251216-110_2025-DE



Le conseil communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité,

DECIDE d'attribuer le contrat de concession d'aménagement de la ZAC de l'extension de la zone d'activité économique de la Brasserie à la Société d'Équipement du Territoire de Belfort (SODEB), sur la base de son offre finale,

APPROUVE le contrat de concession d'aménagement de la ZAC susmentionnée établi pour une durée de 10 ans ainsi que ses annexes,

AUTORISE Monsieur le Président à signer le traité de concession et toutes les pièces afférentes.

Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- SODEB

Visa préfectoral

Fait et délibéré le jour, mois et an ci-dessus.

Ont signé au registre tous les membres présents.

Pour extrait conforme,

Le Président,

Jean-Luc ANDERHOUT

Le secrétaire de séance,

Christian CANAL