



**Projet d'extension de la ZA de la Brasserie – Communauté de
Communes Vosges du Sud // Lachapelle-Sous-Rougemont**
Concertation préalable à la création d'une ZAC

REUNION PUBLIQUE

// 23 JANVIER 2025

LE DEROULEMENT DE LA SOIREE



>> UN TEMPS DE CONCERTATION DE 1 H 30



>> TEMPS 01 / ELEMENTS DE PRESENTATION



>> TEMPS 02 / QUESTIONS-REPONSES ET ECHANGES

LES BONNES PRATIQUES POUR BIEN FONCTIONNER ENSEMBLE

**ECOUTONS-NOUS
ATTENTIVEMENT**



**NE NOUS JUGEONS PAS,
SOYONS BIENVEILLANTS**



**PARTAGEONS LA PAROLE
POUR QUE CHACUN.E
PUISSE S'EXPRIMER**



**POSONS UNE PAROLE
SYNTHÉTIQUE EN RESTANT
DANS LE SUJET**



LES OBJECTIFS DE LA REUNION PUBLIQUE

1. Rappel des différentes étapes de procédure de la ZAC

2. Présentation des éléments de projet

3. Les prochaines étapes



Dans le cadre de la concertation en procédure de ZAC, il faut faire la différence entre les deux temps de concertation prévus :

Nous sommes
ici
Concertation
préalable



La concertation **souhaitée** mise en place selon les modalités choisies par la collectivité et fixées dans la délibération d'intention de création de la ZAC a pour objectif de participer à la définition du projet.

La concertation **obligatoire** qui, dans le cadre du dossier de création de ZAC, consiste à une Participation du Publique par Voie Electronique (PPVE, régie par le Code de l'Environnement) pendant 1 mois pour tous les projets soumis à évaluation environnementale.



/ Propos introductifs

M. le Président



1

/ La ZAC, qu'est-ce que c'est ?

01 – LA ZAC, QU'EST CE QUE C'EST ?

DEFINITION

*« Une **zone d'aménagement concerté** est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation **décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains**, notamment de ceux que cette collectivité ou établissement public a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés »*

(article L.311-1 du Code de l'Urbanisme)

01 – LA ZAC, QU'EST CE QUE C'EST ?

LES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE DE ZAC

>> Une procédure :

- **d'aménagement** (découper le foncier, réaliser des équipements)
- **de financement** (une opération qui finance ses équipements)
- **qui garantit la maîtrise publique de la qualité et de la programmation de l'opération d'aménagement** au-delà des possibilités du document d'urbanisme
- **avec une concertation préalable obligatoire**

>> Une procédure qui comprend deux étapes :

Etape 01/ Dossier de création de ZAC
qui fixe les objectifs et le périmètre



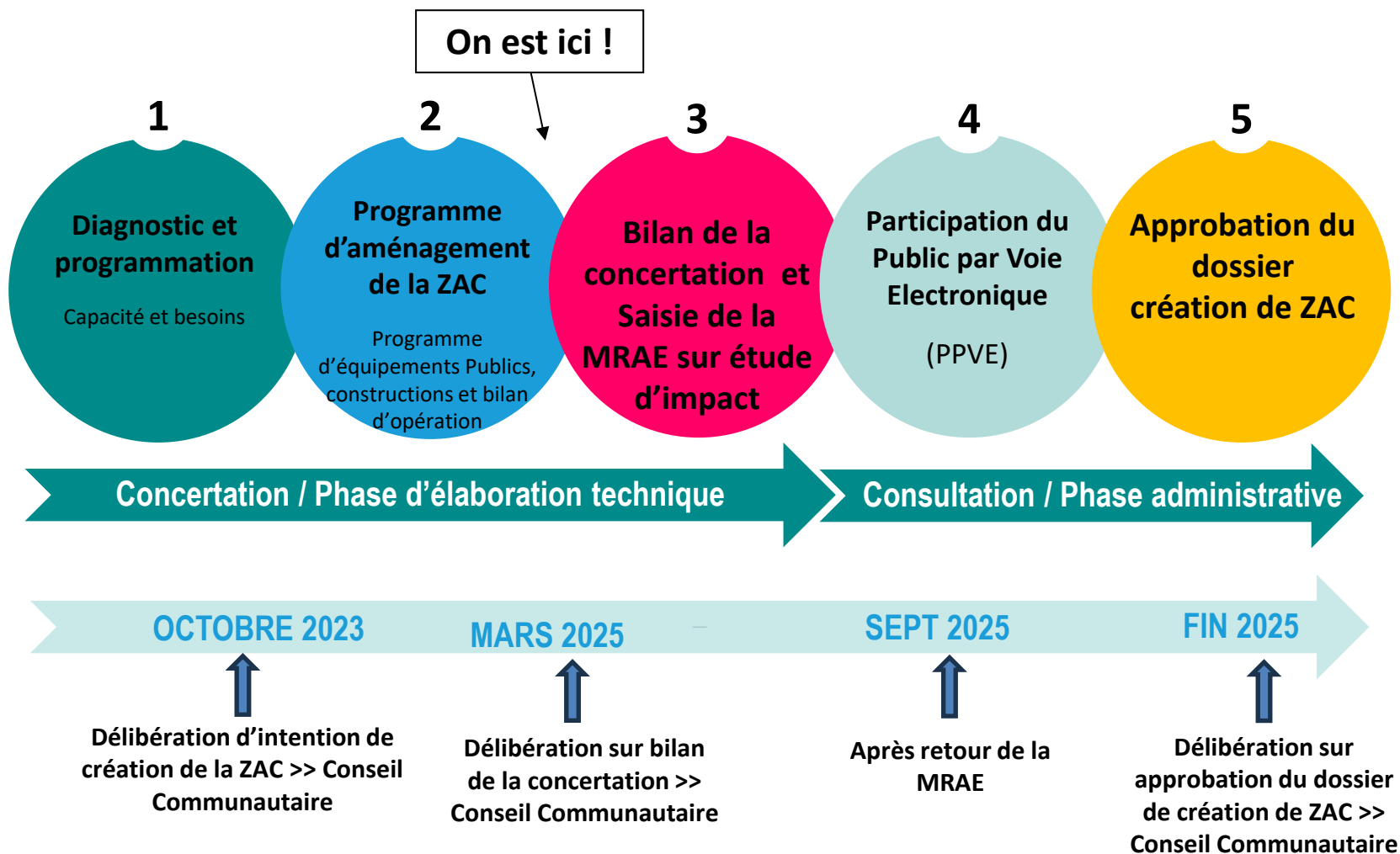
On est ici !

Etape 02/ Dossier de réalisation de ZAC

qui définit le programme d'équipements publics, le programme prévisionnel des constructions, les modalités de financement de l'opération échelonnées dans le temps

01 – LA ZAC, QU'EST CE QUE C'EST ?

LES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE DU DOSSIER DE CREATION





2 / Ambition et contexte du projet

POURQUOI MENER UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VOSGES DU SUD ?

> Pour s'inscrire dans le contexte national de « réindustrialisation » et « décarbonation de l'activité industrielle »

> Pour participer à l'offre foncière pour la réindustrialisation (industrie et offres de services à l'industrie)

- >> Développement de l'économie productive au sens large
- >> Des activités compatibles avec la proximité d'un centre-ville (notamment en termes de nuisances)
- >> Répondre aux demandes de foncier non satisfaites

POURQUOI MENER UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VOSGES DU SUD ?

> Pour maintenir et développer l'attractivité territoriale

- pouvoir accueillir de nouveaux habitants : des enfants dans les écoles et des clients pour les commerces et les services.
- attirer de nouvelles entreprises ou permettre aux entreprises existantes de se développer et de rester sur le territoire

> **Pour créer des emplois** et donner la possibilité aux actifs ou aux jeunes de trouver un emploi ou un stage dans une entreprise proche de chez eux.

> **Pour générer des ressources pour le territoire** (fiscales mais aussi des retombées plus larges sur d'autres secteurs d'activités, commerces)

UN POSITIONNEMENT DU PROJET EN FAVEUR DE L'ECONOMIE PRODUCTIVE ?

M. PREVOTAT,
Directeur de
l'ADNFC

L'ADNFC en quelques mots ?

L'extension de la zone d'activités sera dédiée à l'accueil d'activités économiques productives :

- d'activités industrielles
- d'artisanat de production ou de services
- d'activités de services à l'industrie (machine outils, maintenance, études)

Ainsi, la zone n'accueillera pas :

- des activités exclusives de stockage / entrepôts
- des activités de distribution / logistiques
- des activités commerciales

UN CONTEXTE DE PENURIE FONCIERE ET DES DEMANDES VARIEES NON SATISFAITES

M. PREVOTAT,
Directeur de
l'ADNFC

Plusieurs exemples de demandes exprimées auprès de l'ADNFC qui n'ont pas trouvé de réponse faute de foncier disponible

Activité	Date début projet	Besoin foncier en ha
Production d'hydrogène pour la sidérurgie	25/01/2023	50 à 70
Biochar	07/07/2023	6 à 15
Batteries automobiles	13/06/2023	10
Biochar	18/07/2023	5 à 6
Biochar	25/05/2023	4 à 6
Recyclage des déchets du BTP	02/02/2024	1 à 5
Logistique	10/02/2023	2
Aquaponie	13/02/2024	1
Unité de séparation des gaz	28/11/2023	1
Biochar	01/08/2023	1
Recyclage de batteries	26/03/2024	0,6

>> Pour l'extension de la ZA de la BRASSERIE, la cible prioritaire, ce sont les entreprises qui cherchent des parcelles de 5000 m² à 2 ou 3 ha.

UN CONTEXTE DE PENURIE FONCIERE ET DES DEMANDES VARIEES NON SATISFAITES

Clarisse
STEINHILBER,
Dév-Eco CCVS

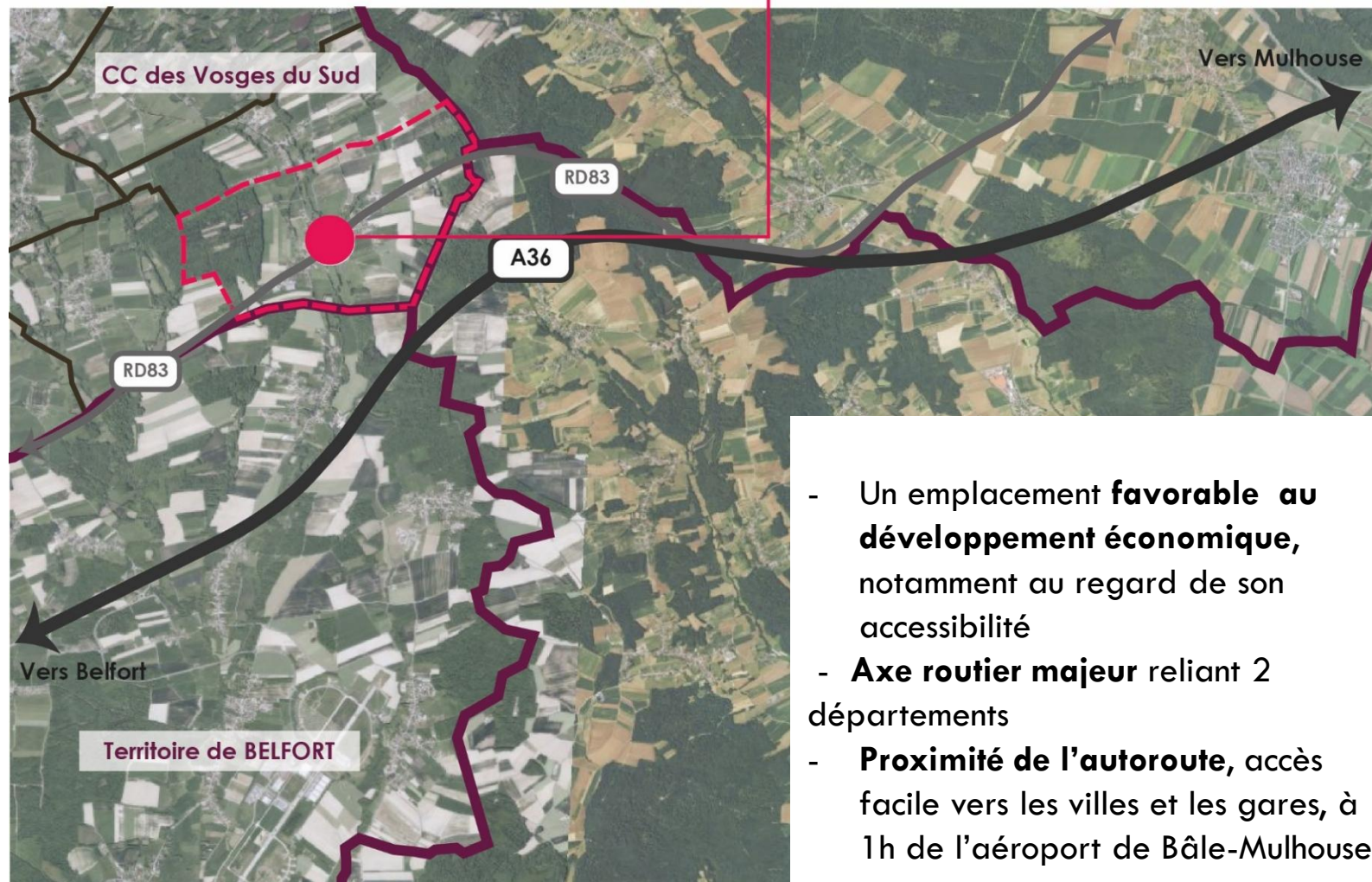
Un projet développé dans un **secteur en forte tension foncière** : plus de terrains disponibles côté Haut-Rhin (secteur Masevaux, Burnhaupt, Sud Largue) et seuls 2 terrains encore disponibles à Fontaine.

Les demandes sur le territoire de la CCVS

- > Actuellement, plusieurs entreprises existantes sur la CCVS souhaitent se développer*
- > En 2024, plus de 20 offres ont été proposées à des entreprises souhaitant s'implanter dans le Nord Franche-Comté générant 2 implantations dont l'installation prochaine de FCA (maintenance de groupes frigorifiques PL) à Fontaine*

UNE SITUATION STRATEGIQUE AU REGARD DE LA DESSERTE DEPARTEMENTALE

Commune et centre-ville
de Lachapelle-sous-Rougemont



- Un emplacement **favorable au développement économique**, notamment au regard de son accessibilité
- **Axe routier majeur** reliant 2 départements
- **Proximité de l'autoroute**, accès facile vers les villes et les gares, à 1h de l'aéroport de Bâle-Mulhouse

02 – AMBITION ET CONTEXTE DU PROJET

UN PROJET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMPATIBLE AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE (PADD DU PLUi)

3a/ CONFORTER L'ARMATURE ECONOMIQUE EN PLACE

Rendre lisibles quatre secteurs assurant l'armature économique

Valoriser et « labelliser » les sites d'activité

Stimuler la création d'entreprise en réservant des espaces appropriés appelés « zones de naissance »

Favoriser la dynamique commerciale

S'appuyer sur le développement du numérique pour ancrer de nouvelles entreprises dans le territoire rural et favoriser des alternatives aux déplacements domicile travail

- Encourager la mise en place d'espaces dédiés où le numérique est le plus efficient
- Associer ces espaces à d'autres initiatives

Le défi de la TRANSITION ÉCONOMIQUE

3b/ DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE TOURISTIQUE DANS LE RESPECT DE LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS

Conforter et développer les hébergements en assurant une complémentarité entre les vallées et le Ballon d'Alsace

- Réhabiliter le secteur des Sapins en préservant sa vocation d'hébergement
- Compléter et diversifier l'offre d'hébergement touristique
- Améliorer la visibilité des hébergements touristiques
- Permettre le développement de sites pour de l'hébergement insolite
- Saisir les opportunités foncières en mutation

Créer des pôles touristiques thématiques

- Développer un pôle touristique autour de la pêche
- Développer une politique d'accueil touristique autour du patrimoine fortifié et du patrimoine minier et textile
- Mettre en place des équipements dédiés aux cyclotourisme et aux campings cars
- Créer les infrastructures propices au tourisme forestier
- Renforcer les activités de plein air

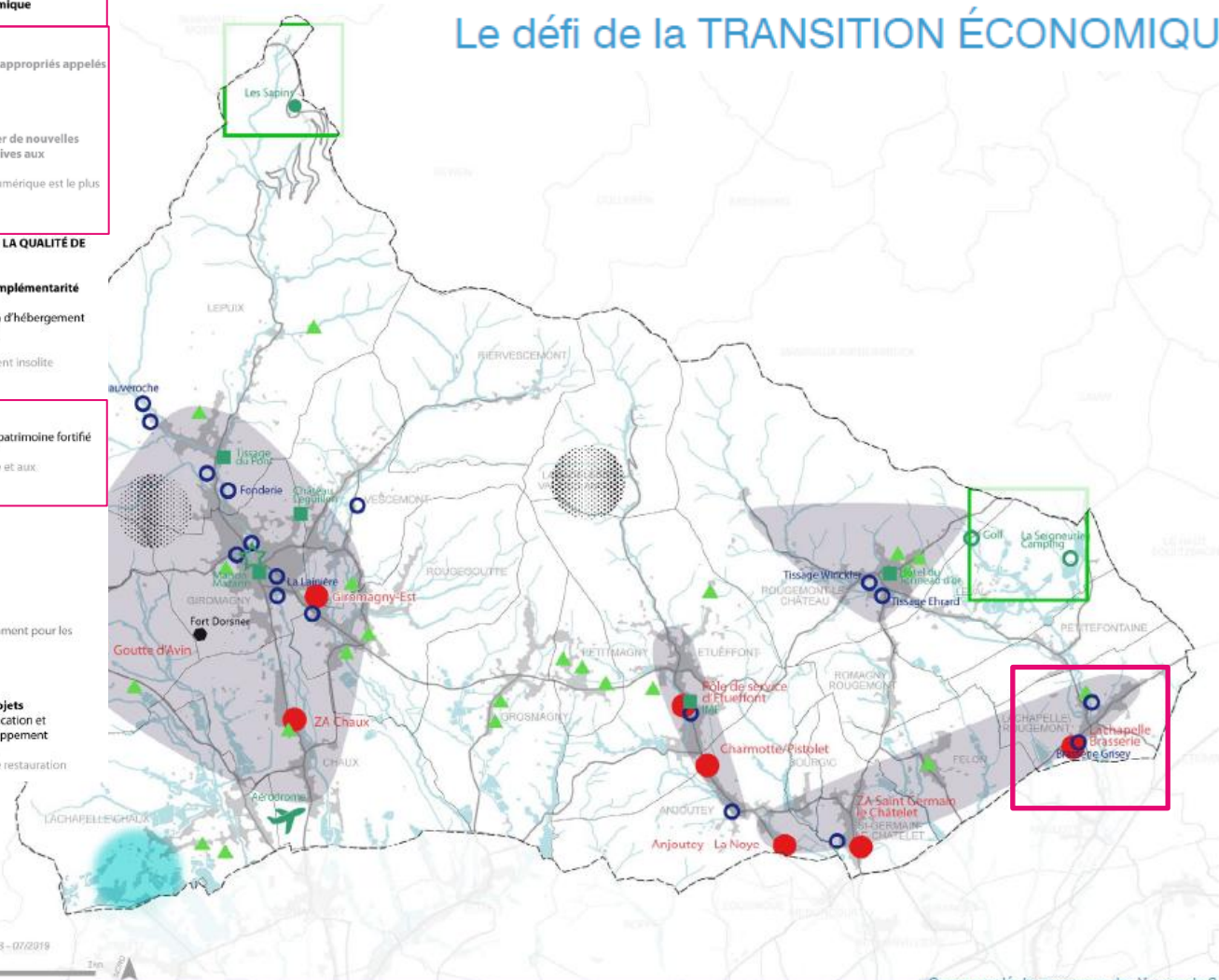
3c/ POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION AGRICOLE ET SYLVICOLE

Valoriser la filière bois

- Favoriser les projets de valorisation de la ressource
- Autoriser et valoriser les constructions en bois local notamment pour les bâtiments publics
- Alder à l'expérimentation de bois de construction
- Permettre l'installation d'un pôle de formation

Développer la diversification agricole en accompagnant les projets

- Veiller à ne pas bloquer les exploitations dans leur diversification et préserver les espaces stratégiques nécessaires à leur développement
- Accompagner la mise en place de circuits courts
- Accompagner la création de sites d'hébergement et/ou de restauration



AUTB - 07/2019

PADD

Communauté de communes des Vosges du Sud

AUTB - 02/2020

02 – AMBITION ET CONTEXTE DU PROJET

UN PROJET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMPATIBLE AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE (PADD DU PLUi)

2a/ METTRE EN VALEUR LES AXES « VITRINES » DU TERRITOIRE

Requalifier les principales entrées de la CCVS

- Valoriser et marquer les entrées principales
- Maintenir les coupures non bâties
- Améliorer la qualité perçue des zones d'activités et de leurs abords
- Protéger des éléments de la trame arborée existante et prévoir des plantations nouvelles pour certaines séquences
- Rendre l'eau visible et attractive

Accompagner la mutation des anciens sites industriels et reconquérir une partie de ces sites

2b/ ASSEoir LE RAYONNEMENT TOURISTIQUE DE LA CCVS

S'appuyer sur les atouts paysagers de la CCVS

- Préserver les panoramas et les cônes de vue
- Accompagner les actions de réouverture des paysages ou de défrichement

Préserver les milieux naturels, leur diversité et leur qualité

- Préserver les cœurs de massifs forestiers
- Maintenir la transversalité des prairies d'Est en Ouest
- Assurer la perméabilité de la trame urbaine
- Préserver les haies et les ripisylves

2c/ VALORISER LE CADRE DE VIE ET CONSOLIDER L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

Mettre en valeur la place de l'eau et les espaces publics

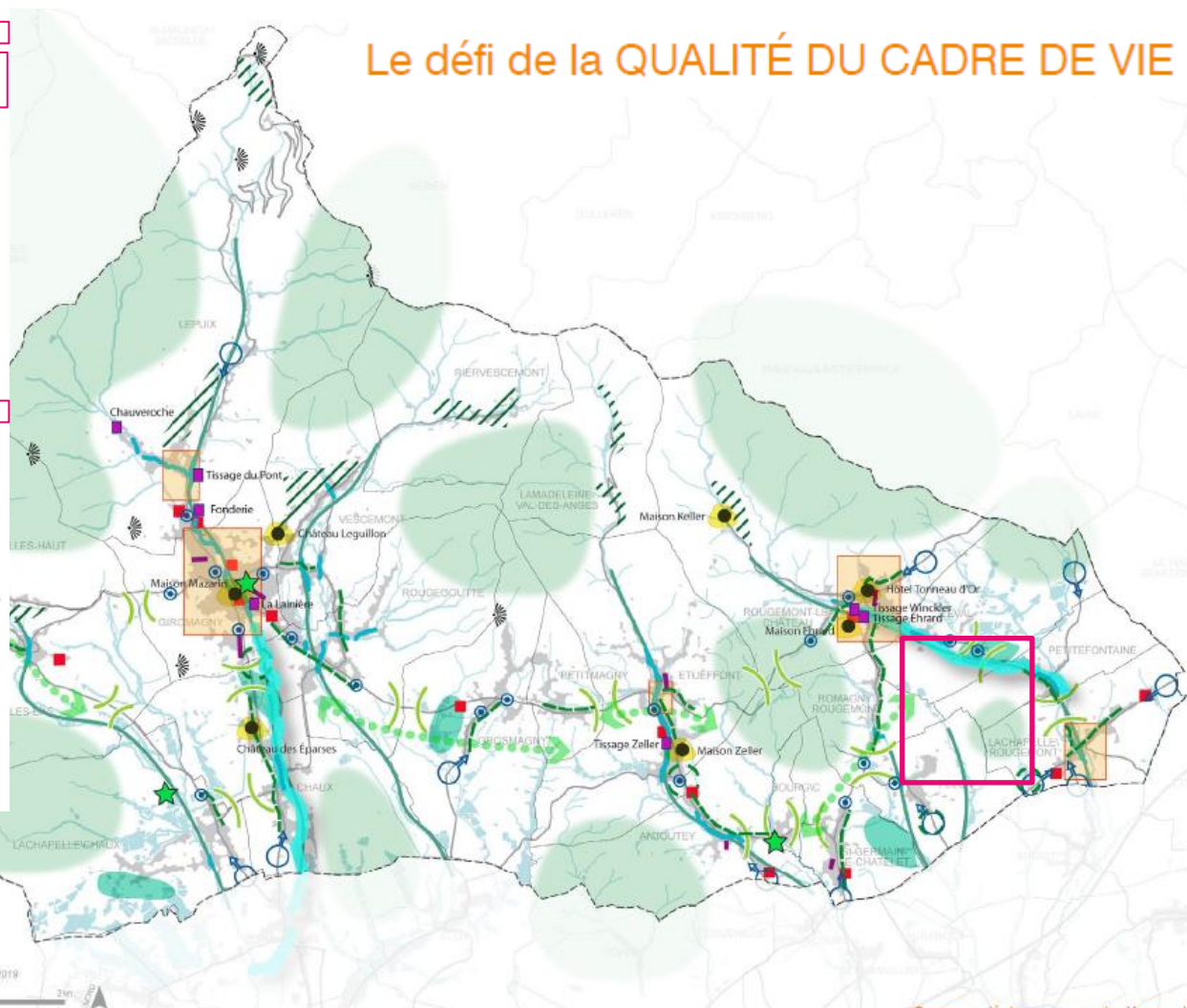
- Établir un guide de l'aménagement urbain
- Favoriser la diversité des ambiances dans les aménagements
- Privilégier les interventions légères aux abords des cours d'eau et des plans d'eau en cohérence avec la fragilité des milieux
- Entretenir les éléments hydrauliques du patrimoine et les réintégrer dans l'espace public
- Mettre en place des zones 30, des zones bleues et des voies partagées

Mettre en valeur le patrimoine architectural

- Conforter les maisons de maître les plus emblématiques
- Préserver les maisons de ville
- Protéger l'habitat ouvrier issu du patrimoine minier et textile
- Préserver les anciennes fermes

Mettre en valeur le patrimoine vert

Le défi de la QUALITÉ DU CADRE DE VIE



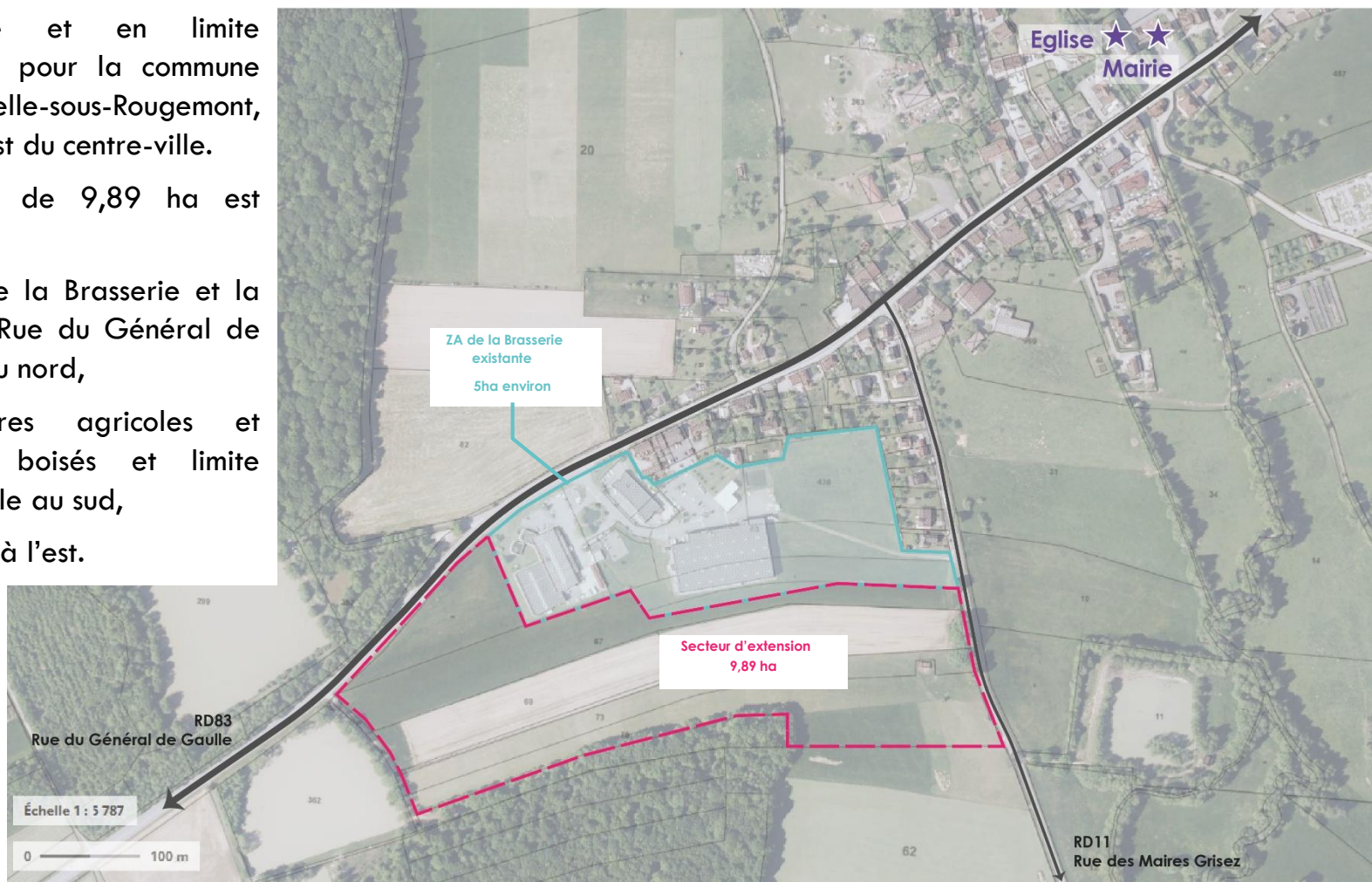
02 – AMBITION ET CONTEXTE DU PROJET

UN PROJET EN EXTENSION D'UNE ZONE D'ACTIVITES EXISTANTE

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

Le périmètre de 9,89 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 et limite communale au sud,
- La RD11 à l'est.



LES OBJECTIFS ET OPPORTUNITES DE DEVELOPPEMENT

- Bénéficier du positionnement stratégique du secteur (qualité de la desserte et de l'accessibilité)
- Permettre l'extension des entreprises existantes in situ (développement endogène – réaménagement, transfert d'outils de production)
- Conforter la ZA existante et « bénéficier » des investissements déjà réalisés en limite du site (notamment en matière d'infrastructures et de réseaux) et au sein de la commune (via le renforcement électrique en cours).
- Rechercher le meilleur équilibre opérationnel permettant de limiter l'investissement public tout en conservant l'attractivité du territoire (équilibre habitat / emploi)

L'AMBITION ET LES ENJEUX D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Créer une nouvelle offre de foncier économique dans un contexte de relance et de raréfaction du foncier sur le territoire (développement exogène), notamment en poursuivant la proposition d'une offre foncière en faveur de l'industrie (suite de l'Aéroparc qui arrive en fin de commercialisation)**
- Anticiper les besoins actuels et futurs des entreprises
- Porter une ambition de performance environnementale (qualité d'entrée de ville, qualité des constructions, cohérence architecturale, intégration paysagère, traitement alternatif des eaux pluviales, ...)
- Sécuriser les accès et les modes de déplacements TC ou doux en lien avec le centre-ville de Lachapelle-sous-Rougemont
- **Initier et maîtriser une opération d'aménagement d'ensemble permettant de rationaliser les équipements, garantir la densité économique et la limitation de la consommation d'espace = Choix de la ZAC comme outil d'aménagement**



3 / Le site et le projet d'aménagement

❖ Potentialités

- Une extension dans la continuité de la ZA existante de 9,89 ha.
- Une desserte / accessibilité via le réseau départemental
- Un espace relativement plan, favorable à l'accueil des entreprises (peu de déblais/remblais, une intégration paysagère optimale)

❖ Sensibilités et points de vigilance

- Une sensibilité écologique « zone humide » identifiée au stade des études préalables → recherche de compensation en cours
- Un espace classé en zone A du PLU, prévu en 2AU au PLUi en cours d'élaboration
- Un site visible depuis les axes en entrée de ville présentant une sensibilité paysagère à prendre en compte



 Prairies de fauche

 Elevage ovin avec drainage

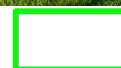
 Grande culture annuelle

03 – LE SITE ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

LE SITE // UNE OCCUPATION AGRICOLE



Yann FINKLER
GEMAPI CCVS



Grande culture annuelle



Prairies de fauche



Elevage ovin avec drainage

03 – LE SITE ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

UN SITE CONCERNE PAR UNE ZONE HUMIDE

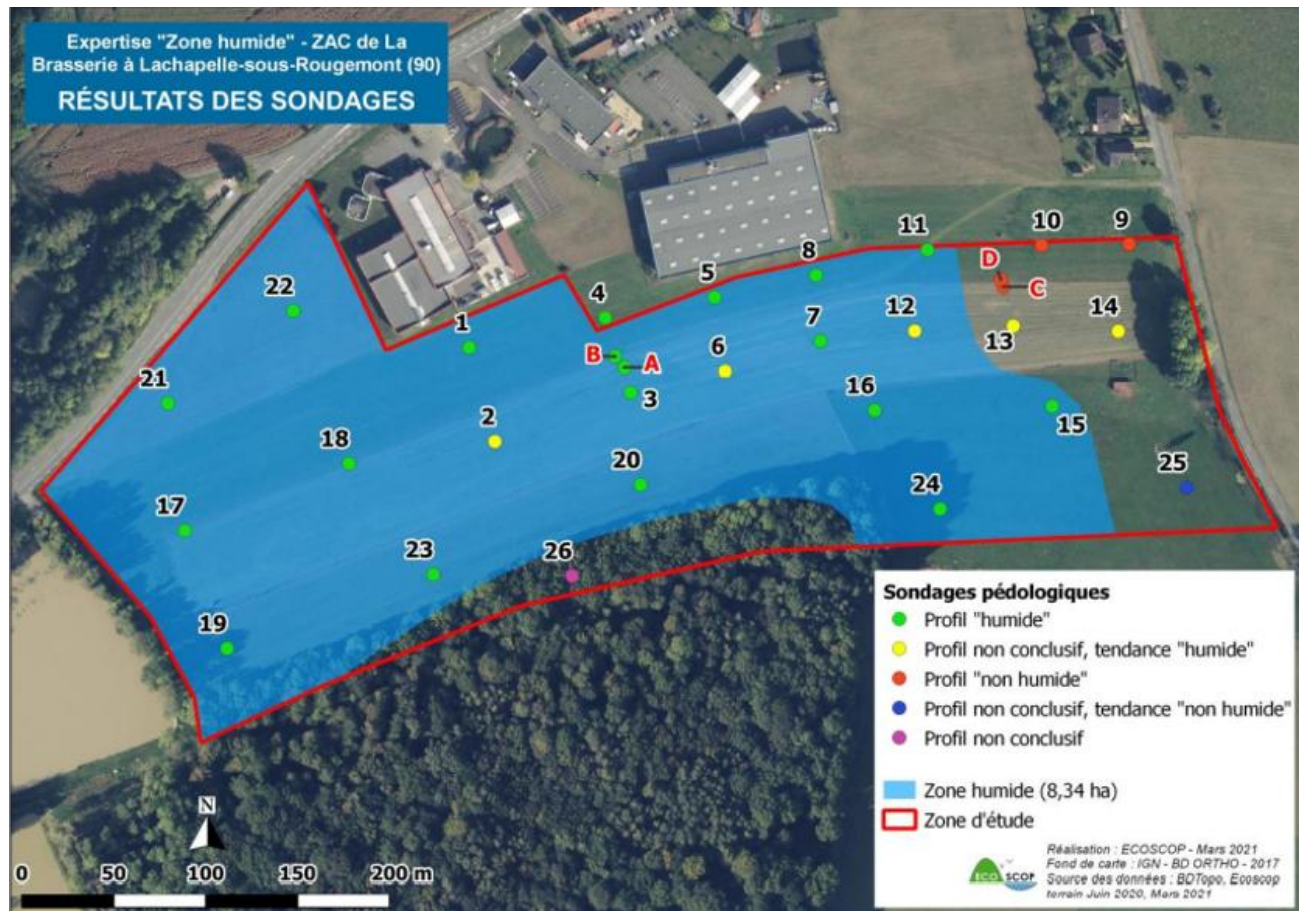
Yann FINKLER
GEMAPI CCVS

Réalisation d'un inventaire ZH par ECOSCOP

Objectif > évaluer la qualité
et la quantité des milieux qui
seront aménagés

Méthode :
critère pédologique + critère
botanique

Résultats : 8,34 ha de ZH





UNE ZONE HUMIDE ?

Les zones humides sont des **zones de transition entre la terre et l'eau** où se note une capacité à **conserver l'eau dans le sol ou à la surface et une végétation hygrophile** présentant une **biodiversité riche**.

Les zones humides fournissent de nombreux services :

- **Rétention des eaux en période d'inondation / restitution en période de sécheresse**
- **Épuration de l'eau**
- **Stockage du carbone / régulation du climat**
- **Réservoir de biodiversité pour de nombreuses espèces dépendantes de ces milieux**

COMPENSATION DE LA ZONE HUMIDE IMPACTEE

- Disposition 6B-03 du SDAGE : **ERC** – Eviter, Réduire, Compenser
- Compensation sur le **même bassin versant** ET sur le **territoire de la CCVS**
- L'aménagement des étangs est connu comme étant pertinent pour restaurer des zones humides
- Un dossier de création de ZAC qui anticipe les compensations Zones Humides dans le cadre d'une démarche vertueuse

UNE RECHERCHE DE MESURES COMPENSATOIRES EN ANTICIPATION DE L'AMENAGEMENT

Yann FINKLER
GEMAPI CCVS



Compensation sur les étangs d'Etueffont

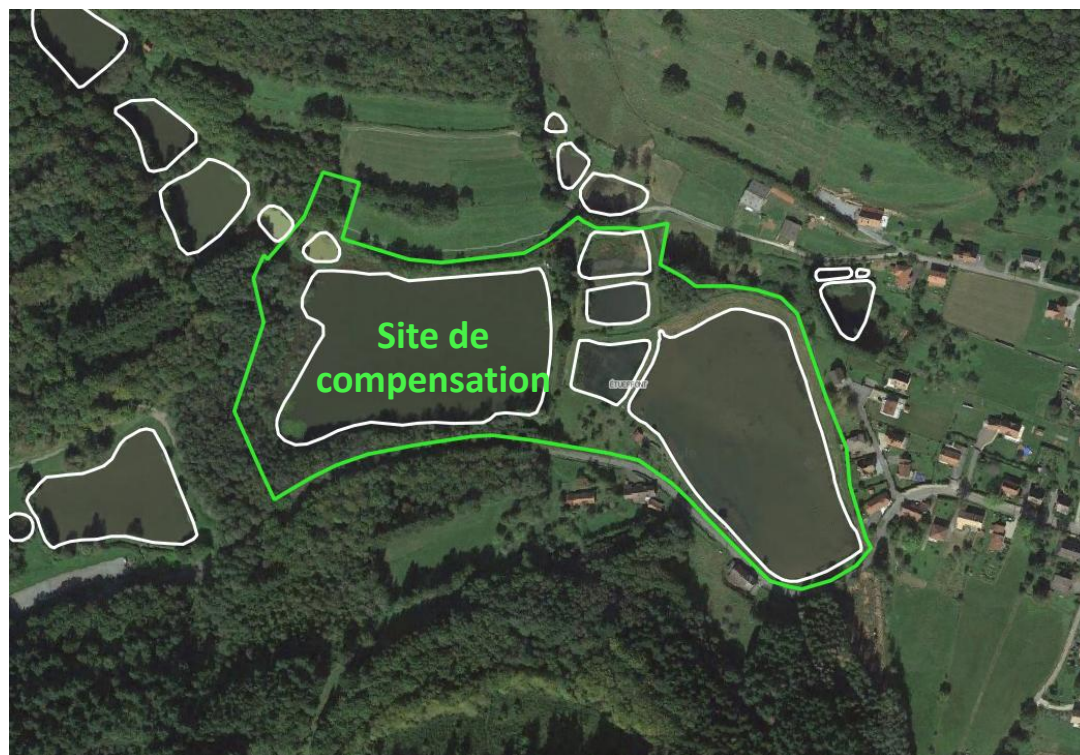
Un consensus unanime sur l'intérêt de ces étangs

**Plans d'eau Privés
& non-conformes**

Présence de cours d'eau

5,6 ha d'eau

8,5 ha de terrain au total



LE PROJET D'AMENAGEMENT



Surface projet : 98 998 m²

(selon plan de géomètre)

Surface cessible 84 349 m² soit 85 % de la surface

7 471 m² de voirie

7 177 m² d'espaces verts

- **Création d'une voirie structurante et plantée**, raccordée sur la RD83 par un carrefour sécurisé, terminée par une aire de retournement

NB // **Le positionnement précis de la voie et de l'aire de retournement restera à confirmer en fonction de la taille des lots**

- **Aménagements de franges paysagères :**
 - accueil des bassins de rétention permettant la compensation de l'imperméabilisation du site
 - Garantie de la qualité d'intégration du projet depuis les RD
- **Implantation d'un espace services / restauration en entrée de site**
- **Gestion des eaux pluviales pour la compensation de l'imperméabilisation**
- **Maintien des activités agricoles** tant que les entreprises ne seront pas installées

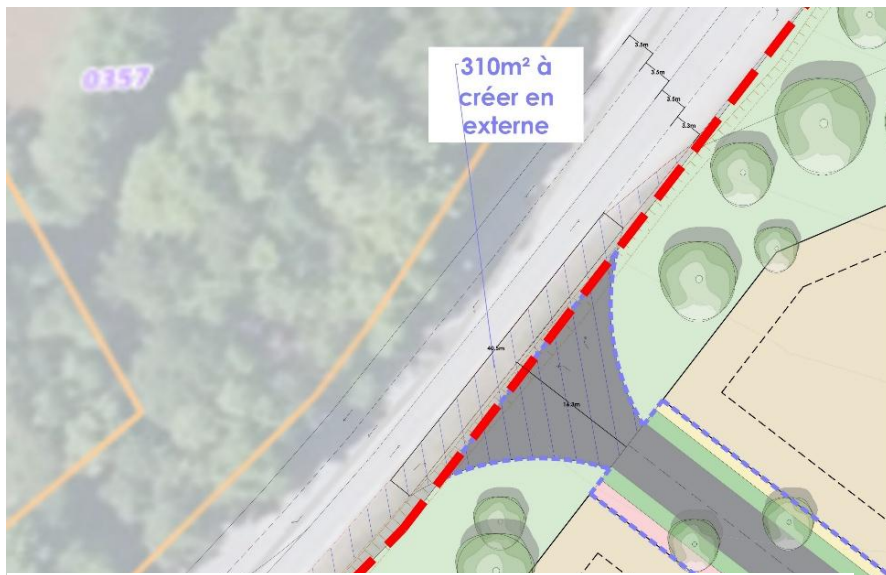
03 – LE SITE ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

LE PROJET D'AMENAGEMENT



03 – LE SITE ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

LE PROJET D'AMENAGEMENT / Les conditions d'accès depuis les RD



Plan du carrefour OUEST
// Citadia Conseil



Plan de coupe : voirie interne
// Citadia Conseil



4 / Les prochaines étapes

04 – LES PROCHAINES ETAPES

LES TEMPS FORTS DE LA PROCEDURE DE CREATION DE ZAC



**DELIBERATION
D'INTENTION DE
CREATION DE ZAC
PAR DELIBERATION DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**OCTOBRE
2023**

**PRESENTATION DANS
LES INSTANCES
COMMUNAUTAIRES**

**JANVIER
2025**

**BILAN DE LA
CONCERTATION
PAR DELIBERATION DU
CONSEIL
COMMUNAUTAIRE**

**MARS
2025**

**APPROBATION DU DOSSIER
DE CREATION DE ZAC
PAR DELIBERATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE**

**FIN
2025**

2024

**ECHANGES AVEC LES
DIFFERENTES PARTIES
PRENANTES**

**23 JANVIER
2025**

**Réunion
publique**

**AVRIL
2025**

**LANCEMENT DE L'AO pour
désignation d'un
aménagement**

**AUTOMNE
2025**

**ORGANISATION DE LA
Participation du Public par
Voie Electronique**

>> au-delà de la procédure de création de ZAC, d'autres étapes seront nécessaires (dossier de réalisation de ZAC, autorisation environnementale, travaux ...) seront menées pour permettre l'accueil des premières entreprises à partir de 2028.

