

**PLU*i*H**  
communauté de communes  
**AUBERIVE VINGEANNE**  
**MONTSAUGEONNAIS**



**Rapport de  
présentation**  
**Atlas des Zones  
d'Activités Economiques**

*Janvier 2022*

---

# Préambule

Afin d'améliorer la connaissance des zones d'activités au sein du territoire, cet atlas effectue un état des lieux des ZAE, s'appuyant sur une approche foncière et sensible. Ce travail a **vocation à évoluer et à être complété en collaboration avec les élus du territoire** et vise à :

- **Permettre une meilleure connaissance du territoire économique ;**
- **Mieux évaluer la consommation du foncier économique ;**
- **Identifier les sites où le développement urbain doit être privilégié, en compatibilité avec SCoT ;**
- **Donner des clés pour l'élaboration d'une stratégie économique à l'échelle de la CCAVM.**

Chaque fiche contient différentes informations dans le but de :

- **Qualifier** : localisation de la ZAE, vocation principale, nombre d'entreprises, nombre d'employés...
  - **Evaluer** : quel niveau de service, quelle vitalité, quelle accessibilité, quelle intégration paysagère, quelle performance environnementale, quels éventuels besoins supplémentaires...
  - **Prioriser** : opportunités foncières, projets d'accueil, de création, ou de reconversion...
-

# Les attentes du SCoT en termes de foncier économique

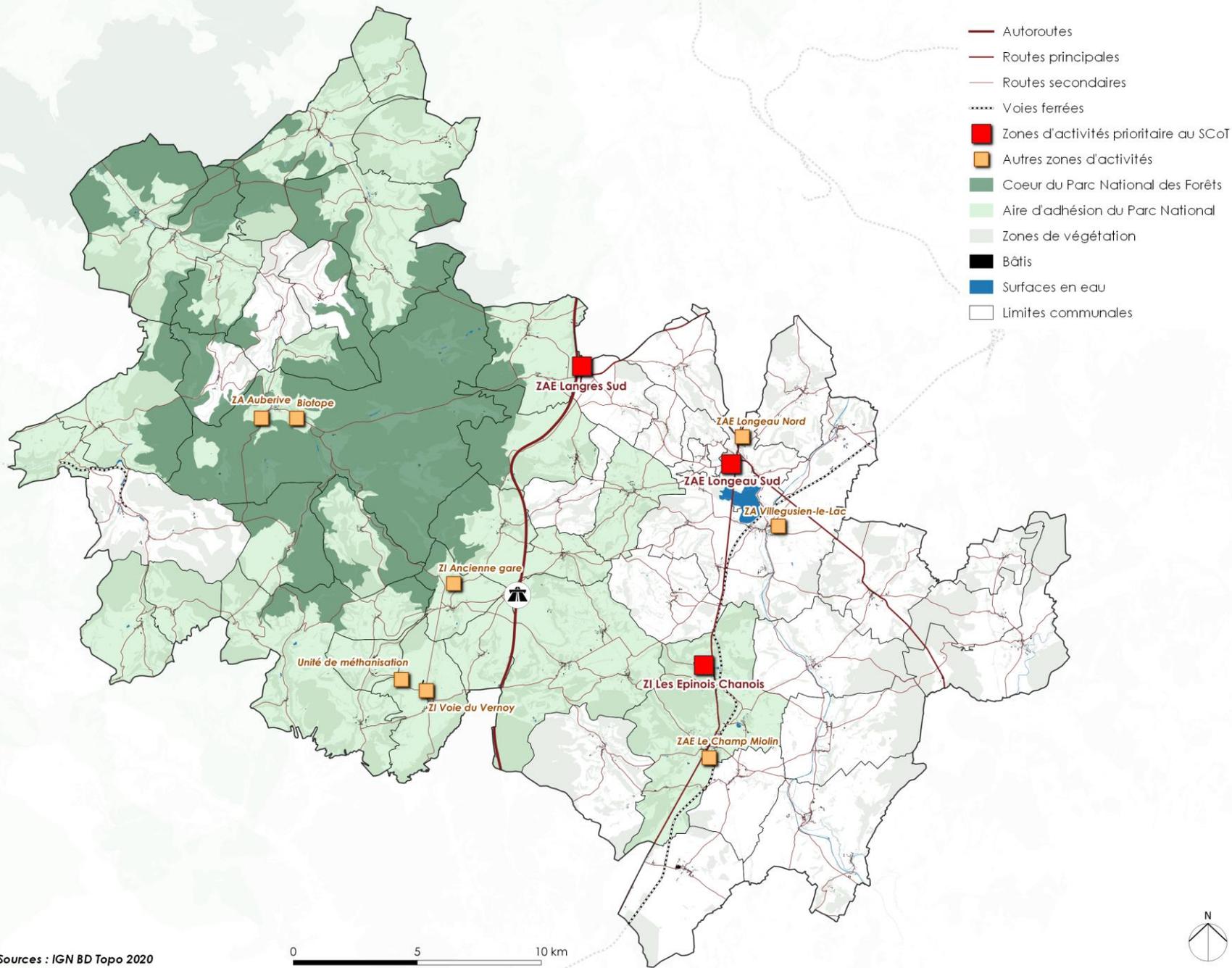
	Plafonds de consommation d'espace pour les activités économiques (2020-2035) <sup>6</sup>
Communauté de Communes du Grand Langres	42 hectares
Communauté de Communes des Savoir-Faire	23 hectares
Communauté de Communes Auberive, Vingeanne, Montsaigeonnais	15 hectares
<b>TOTAL SCOT</b>	<b>80 hectares</b>

EPCI	Zones d'activité économique susceptibles d'accueillir des capacités de plus de 3 hectares
Communauté de Communes du Grand Langres	ZI Les Franchises (Langres)
	ZA de l'Avenir / Champ de Monge (Saints Geosmes)
	PA Langres Nord (Rolampont)
	ZA du Breuil (Val-de-Meuse)
Communauté de Communes des Savoir-Faire	ZI Nord (Bourbonne-les-Bains)
	PA de Chalindrey Grand-Est (Chalindrey)
	ZI de la Rose des Vents (Fayl Billot)
	ZA du Breuil (Bourbonne les Bains)
Communauté de Communes Auberive, Vingeanne, Montsaigeonnais	PA Langres Sud (Perrogney les Fontaines)
	ZA Les Epinois Chanois (Prauthoy)
	ZA de Longeau Sud (Longoeu-Percey)

Une enveloppe foncière de 15 hectares à 2035 sur le territoire, avec 3 ZAE identifiées avec un potentiel besoin supplémentaire de 3 hectares

# Les attentes du SCoT sur la qualité des ZAE

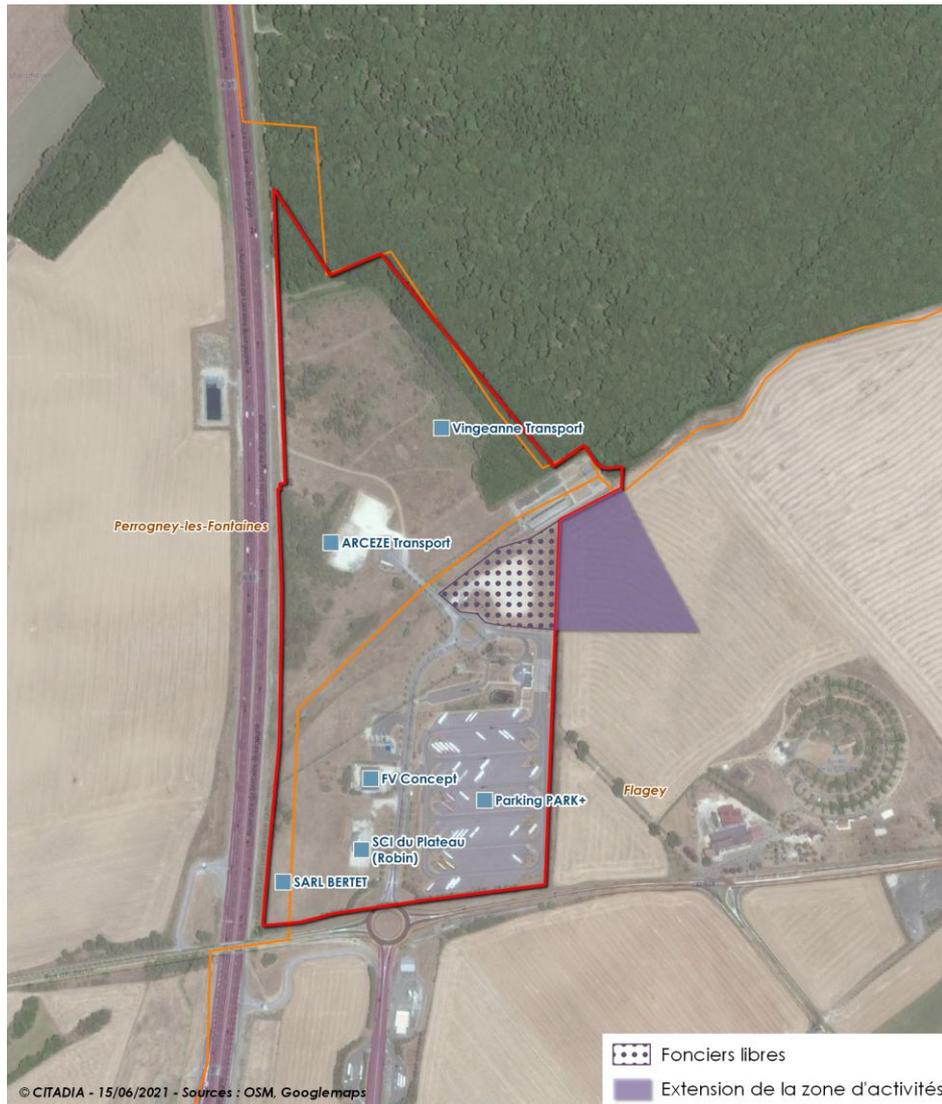
<b>Qualité du niveau de service pour les entreprises</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Desserte internet Très Haut Débit et desserte téléphonique de qualité</b></li><li>- <i>Présence de services ou d'équipements mutualisés pour les entreprises</i></li></ul>
<b>Accessibilité</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Présence de dessertes en déplacement doux</b></li><li>- <b>Offre de stationnement adaptée pour tous les modes de déplacement</b></li><li>- <i>Présence de dessertes en transports en commun</i></li><li>- <i>Présence d'espaces dédiés pour le covoiturage</i></li><li>- <i>Présence de bornes de recharge pour les véhicules électriques</i></li></ul>
<b>Intégration paysagère et aménagement des espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Implantation maîtrisée des bâtiments</b></li><li>- <b>Insertion architecturale et urbaine</b></li><li>- <b>Rationalisation et mutualisation des espaces de stationnement</b></li><li>- <b>Végétalisation des espaces publics</b></li><li>- <b>Traitement spécifique des lisières</b></li></ul>
<b>Performance environnementale</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Identification d'espaces dédiés pour la perméabilité écologique</b></li><li>- <b>Identification d'espaces et équipements dédiés pour la gestion de l'eau</b></li><li>- <b>Gestion qualitative des déchets</b></li><li>- <b>Gestion des risques</b></li><li>- <b>Encadrement de la qualité énergétique des zones (production renouvelable in situ, efficacité énergétique)</b></li></ul>



- Autoroutes
- Routes principales
- Routes secondaires
- ..... Voies ferrées
- Zones d'activités prioritaire au SCOT
- Autres zones d'activités
- Coeur du Parc National des Forêts
- Aire d'adhésion du Parc National
- Zones de végétation
- Bâtis
- Surfaces en eau
- Limites communales



# ZAE Langres Sud - Perrogney les Fontaines/Flagey



## ZAE Langres Sud

Commune : Flagey & Perrogney-les-Fontaines

Surface totale (en ha) : 25.417

Surface occupée (voirie, bâtis, parking,...) : 23.346 ha. - 95.786 %

Surface libre (dents creuses) : 1.071 ha. - 4.214 %

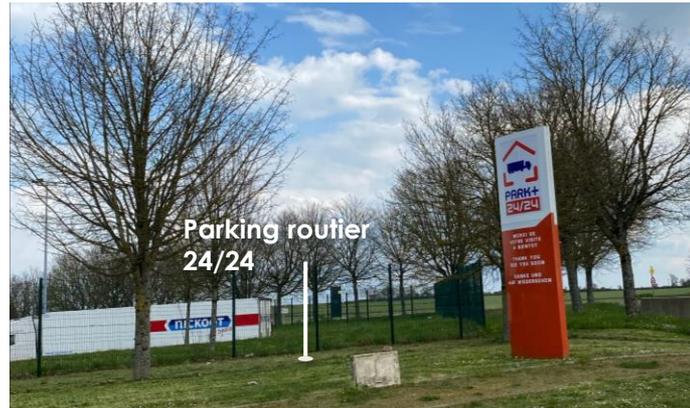
Surface d'extension : 2.182 ha.

Nombre d'entreprises : 6

Nombre d'employés : 20-30 employés



# ZAE Langres Sud - Perrogney les Fontaines/Flagey



# ZAE Langres Sud - Perrogney les Fontaines/Flagey

## Contexte :

A proximité de la sortie de l'A32, et située à l'extrême ouest de la commune, la ZAE Langres Sud est détachée du bourg de Perrogney les Fontaines, et est environnée de terres agricoles. Le camping de la croisée jouxte la zone à l'est. A noter que la commune fait en partie l'objet d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope

## Accessibilité :

L'accès se fait à partir d'une large voie ponctuée par un rond point, en sortie d'autoroute et par la départementale qui relie Saint-Geosmes et Auberive (RD428). Cette desserte aisée explique en grande partie la vocation principalement logistique (Vingeanne Transports...) du site.

## Stationnement :

Des places de stationnement sont situées sur la parcelle du restaurant, en sus de celles du parking routier 24/24.

## Morphologie urbaine / Vocation :

Les constructions se caractérisent par des grandes surfaces, en lien direct avec la vocation logistique du site.

## Qualité Paysagère :

Présence de quelques alignements d'arbre et d'espaces d'herbes

## Performance environnementale :

Non renseigné.

# La ZAE Les Epinois Chanois - Prauthoy



## ZAE Les Epinois Chanois

Commune : Le Montsaigeonnais

Surface totale (en ha) : 13.042

Surface occupée (voirie, bâtis, parking,...) : 11.62 ha. - 100 %

Surface libre (dents creuses) : 0 ha. - 0 %

Surface d'extension : 0 ha.

Nombre d'entreprises : 9

Nombre d'employés : 55 employés



# La ZAE Les Epinois Chanois - Prauthoy



# La ZAE Les Epinois Chanois - Prauthoy

## Contexte :

La ZA se situe à l'extérieur du bourg centre, au nord. A la sortie du bourg, il faut emprunter un rond-point pour accéder à la zone d'activité.

## Accessibilité :

L'accès se fait à partir de la D21 ou de la D974. L'accès routier y est particulièrement aisé, et l'entrée des sites est correctement indiquée.

## Stationnement :

Des places de stationnement sont situées sur les parcelles de chacune des entreprises. On constate des places informelles devant la casse automobile.

## Morphologie urbaine / Vocation :

La zone d'activité accueille 9 entreprises, installées de part et d'autre de la RD21.

## Qualité Paysagère :

La proximité avec les espaces agricoles est directe, sans traitement paysager.

## Performance environnementale :

Non renseigné.

# La ZAE de Longeau Sud - Longeau Percey



## ZAE Longeau Sud

Commune : Longeau Percey

Surface totale (en ha) : 12.667

Surface occupée (voirie, bâtis, parking,...) : 6.12 ha. - 52.129 %

Surface libre (dents creuses) : 3.237 ha. - 25.5 %

Surface d'extension : 0 ha.

Nombre d'entreprises : 14

Nombre d'employés : - employés



# La ZAE de Longeau Sud - Longeau Percey



# La ZAE de Longeau Sud - Longeau Percey

## Contexte :

A proximité directe du bourg de Longeau, au nord, le site est coupé en deux par la départementale D6 selon un axe est-ouest. Une grande partie de l'activité est située au nord de la D6, dans la continuité de l'urbanisation. Au sud, on trouve la station service et la gendarmerie, séparées par de grandes parcelles disponibles, et s'ouvrant sur les espaces agricoles.

## Accessibilité :

L'accès se fait à partir de la rue de Bourgogne dès la sortie du bourg, ou par la D6 avec la rue du Vernoy.

## Stationnement :

Des places de stationnement sont situées aux abords des commerces (parking de l'Intermarché, boulangerie, fleuriste...)

## Morphologie urbaine / Vocation :

Activités et typologies diversifiées.

## Qualité Paysagère :

Quelques haies permettent de gérer les interfaces avec le tissu résidentiel au nord. Le site reste néanmoins peu végétalisé.

## Performance environnementale :

Non renseigné.

# ZAE Le Champ Miolin – Vaux sous Aubigny



## ZAE Le Champ Miolin

Commune : Le Montsaigeonnais

Surface totale (en ha) : 5.365

Surface occupée (voirie, bâtis, parking,...) : 5.365 ha. - 100 %

Surface libre (dents creuses) : 0 ha. - 0 %

Surface d'extension : 0 ha.

Nombre d'entreprises : 3

Nombre d'employés : 40 employés



# ZAE Le Champ Miolin – Vaux sous Aubigny



# ZAE Le Champ Miolin – Vaux sous Aubigny

## **Contexte :**

Le secteur d'activité se situe dans la zone urbaine, à proximité immédiate du tissu résidentiel.

## **Accessibilité :**

L'accès se fait à partir de l'Avenue de Bourgogne.

## **Stationnement :**

Des places de stationnement sont situées sur les parcelles des entreprises.

## **Morphologie urbaine / Vocation :**

Le site se caractérise par de larges parcelles. Les activités y sont diversifiées (fromagerie, maçonnerie...)

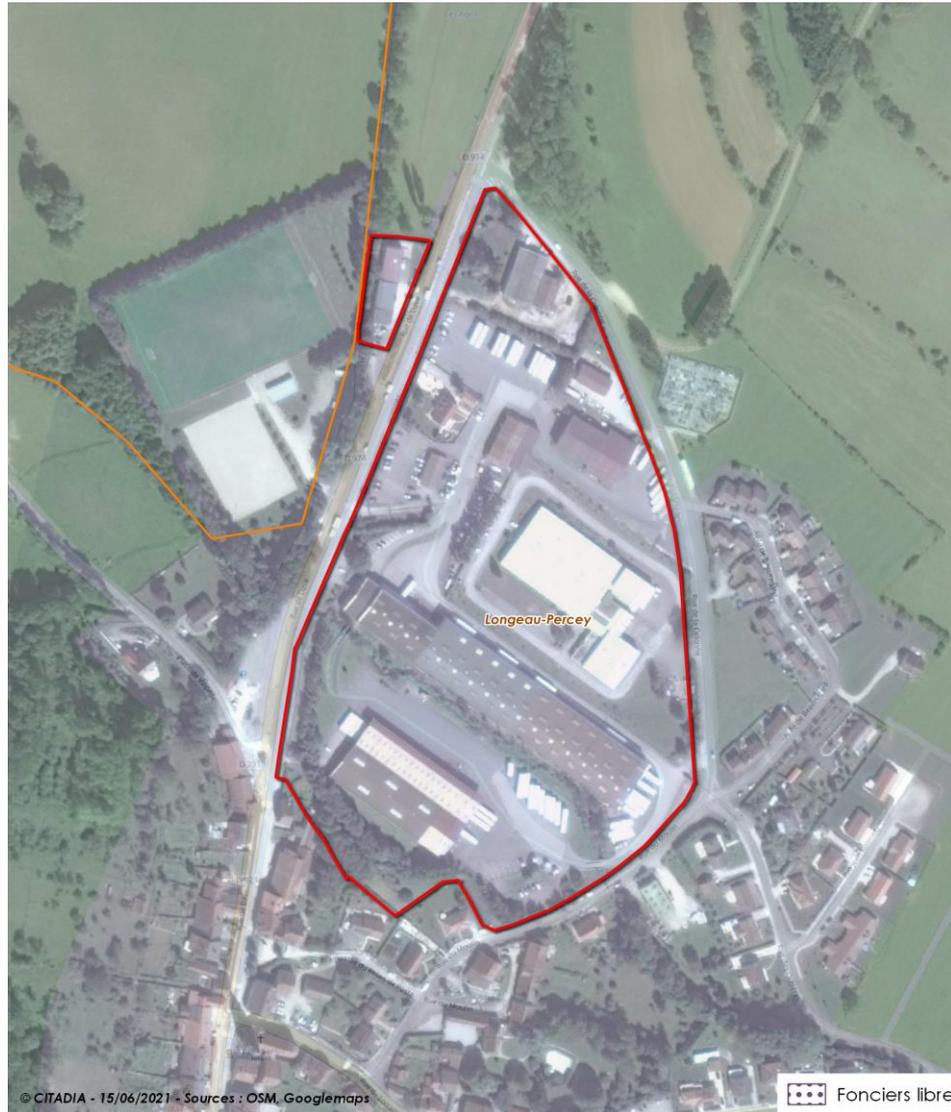
## **Qualité Paysagère :**

Peu de traitement paysager (clôtures grillagées, peu de végétalisation...)

## **Performance environnementale :**

Non renseigné.

# ZAE Longeau Nord – Longeau-Percey



## ZAE Longeau Nord

Commune : Longeau Percey

Surface totale (en ha) : 7.484

Surface occupée (voirie, bâtis, parking,...) : 7.484 ha. - 100 %

Surface libre (dents creuses) : 0 ha. - 0 %



# ZAE Longeau Nord – Longeau-Percey



# ZAE Longeau Nord – Longeau-Percey

## **Contexte :**

La ZAE est située au nord de la ville de Longeau, elle est en lien direct avec l'urbanisation avoisinante. Des secteurs pavillonnaires entourent la zone à l'Est.

## **Accessibilité :**

L'accès se fait prioritairement par l'axe principal de la D974 (Rue de Dave). Mais la zone est aussi accessible par la rue de la Colonne et la rue du Moulin.

## **Stationnement :**

Des places de stationnement sont situées sur les parcelles des entreprises.

## **Morphologie urbaine / Vocation :**

Grandes surfaces bâties, densité importante du site.

Vocation : logistique, transport, transformation Ad Blue, Usinage, artisans maçon, menuiserie, poseur

## **Qualité Paysagère :**

Un traitement paysager hétérogène : quelques bosquets, arbres, surfaces herbées entourent certaines parcelles. Une haie dense sépare néanmoins la zone du tissu résidentiel au sud.

## **Performance environnementale :**

Non renseigné.

# Site d'activité Villegusien-le-Lac



## ZA Villegusien-le-Lac

Commune : Villegusien-le-lac

Surface totale (en ha) : 8.199

Surface occupée (voirie, bâtis, parking,...) : 8.199 ha. - 100 %

Surface libre (dents creuses) : 0 ha. - 0 %

Surface d'extension : 0 ha.

Nombre d'entreprises : 4

Nombre d'employés : 29 employés



# Site d'activité Villegusien-le-Lac



# Site d'activité Villegusien-le-Lac

## Contexte :

Par l'entrée nord de la ville, ce secteur d'activité est intégré dans le tissu urbain existant, et se situe en entrée de bourg est. Le site côtoie des zones d'habitat individuel et de larges parcelles agricoles. Le Canal entre Champagne et Bourgogne passe en cœur de site.

## Accessibilité :

L'accès au site se fait à partir de la D26. Du fait de la proximité du centre bourg, se pose l'enjeu de cohabitation des modes de déplacements, entre poids lourds, voitures, et modes actifs.

## Stationnement :

Le stationnement est intégré à chaque parcelle.

## Morphologie urbaine / Vocation :

Vocation principale : BTP

## Qualité Paysagère :

La partie du site à proximité du tissu résidentiel est entourée de végétation (haies denses), permettant de limiter les potentiels nuisances vis-à-vis des riverains. L'interface avec les espaces agricoles environnants ne bénéficie en revanche pas de traitement paysager particulier, mis à part une haie au nord.

## Performance environnementale :

Non renseigné.

# Site d'activité d'Auberive



## ZA Auberive

Commune : Auberive

Surface totale (en ha) : 3.752

Surface occupée (voirie, bâtis, parking,...) : 3.752 ha. - 100 %

Surface libre (dents creuses) : 0 ha. - 0 %

Surface d'extension : 0 ha.

Nombre d'entreprises : 5

Nombre d'employés : 20 employés



# Site d'activité d'Auberive

**Contexte :**

La ZA se situe à l'extérieur du bourg, au sud est. Le ruisseau du Val Clavin passe à l'est.

**Accessibilité :**

L'accès se fait à partir de la RD150, qui relie le site au bourg d'Auberive.

**Stationnement :**

Le site ne compte pas d'espaces de stationnement particulier.

**Morphologie urbaine /  
Vocation :**

Les constructions ont une emprise au sol importante et de faible hauteur.  
Vocation : atelier d'usinage et centre technique départemental

**Qualité Paysagère :**

Les activités sont encadrées par de nombreux arbres, denses, permettant une bonne intégration paysagère des bâtiments

**Performance  
environnementale :**

Non renseigné.

# Site d'activité Biotope d'Auberive



© CITADIA - 15/06/2021 - Sources : OSM, Googlemaps

## Biotope

Commune : Auberive

Surface totale (en ha) : 2.45

Surface occupée (voirie, bâtis, parking,...) : 1.34 ha. - 54.693 %

Surface libre (dents creuses) : 1.11 ha. - 45.306 %

Surface d'extension : 1.083 ha.

Nombre d'entreprises : 1

Nombre d'employés : - employés



# Site d'activité Biotope d'Auberive

## **Contexte :**

La ZA se situe au sud-est du bourg d'Auberive, et est environnée par des parcelles agricoles.

## **Accessibilité :**

L'accès se fait à partir de la D428.

## **Stationnement :**

Le site ne comprend pas d'espace de stationnement particulier.

## **Morphologie urbaine / Vocation :**

Le site ne comprend à ce jour qu'une activité, tournée autour du tri et du nettoyage de graines bio. Un projet de diversification (farine, cosmétiques, pâtisserie, huiles haut de gamme) est envisagé, et nécessiterait de prévoir une extension au PLUiH.

## **Qualité Paysagère :**

Absence de haie, très faibles intégration paysagère et gestion des interfaces

## **Performance environnementale :**

Non renseigné.

# Site d'activité de Chalancey

Pas de photographie aérienne plus récente



© CITADIA - 15/06/2021 - Sources : OSM, Googlemaps

## Unité de méthanisation

Commune : Chalancey

Surface totale (en ha) : 2.145

Surface occupée (voirie, bâtis, parking,...) : 2.145 ha. - 100 %

Surface libre (dents creuses) : 0 ha. - 0 %

Surface d'extension : 0 ha.

Nombre d'entreprises : 1

Nombre d'employés : - employés



# Site d'activité de Chalancey

## **Contexte :**

La ZA se situe au nord ouest de la commune, éloignée du centre bourg de Chalancey.

## **Accessibilité :**

L'accès se fait par un chemin communal qui relie Chalancey et Mouilleron

## **Stationnement :**

Des places de stationnement sont situées sur la parcelle

## **Morphologie urbaine / Vocation :**

Méthanisation avec production d'électricité.

## **Qualité Paysagère :**

Absence de haies, faibles intégration paysagère du site et de gestion des interfaces

## **Performance environnementale :**

Non renseigné.

# ZI voie du Vernoy – Chalancey

## ZI voie du Vernoy

Commune : Chalancey

Surface totale (en ha) : 1.83

Surface occupée (voirie, bâtis, parking,...) : 0.3 ha. - 16.393 %

Surface libre (dents creuses) : 1.53 ha. - 83.607 %



© CITADIA - 15/06/2021 - Sources : OSM, Googlemaps

Fonciers libres



# ZI voie du Vernoy – Chalancey

**Contexte :**

La ZI se situe à l'entrée nord du village de Chalancey

**Accessibilité :**

L'accès à la zone se fait depuis la RD20

**Stationnement :**

Non renseigné

**Morphologie urbaine /  
Vocation :**

Non renseigné.

**Qualité Paysagère :**

Non renseigné.

**Performance  
environnementale :**

Non renseigné.

# ZI Ancienne gare – Vaillant



## ZI Ancienne Gare

Commune : Vaillant

Surface totale (en ha) : 0

Surface occupée (voirie, bâtis, parking,...) : 0 ha. - 0 %

Surface libre (dents creuses) : 0 ha. - 0 %

Surface d'extension : 4.908 ha.

Nombre d'entreprises : 1

Nombre d'employés : - employés



# ZI Ancienne gare – Vaillant

**Contexte :**

Le site se situe au nord de la commune de Vaillant, relativement éloigné du village. Il accueille aujourd'hui la Régie Rurale du Plateau, et ses jardins bio.

**Accessibilité :**

L'accès à la zone se fait via la rue de l'ancienne gare, partant de la RD141D. Le site est donc en retrait des grands flux.

**Stationnement :**

Non renseigné

**Morphologie urbaine /  
Vocation :**

Non renseigné.

**Qualité Paysagère :**

Non renseigné.

**Performance  
environnementale :**

Non renseigné.