

INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES : Principes généraux et évolutions induites par la loi Climat et résilience



La loi Climat et résilience adoptée le 22 août 2021 se veut la transcription législative des mesures issues de la Convention citoyenne pour le climat. Elle vise à répondre aux besoins d'évolution de notre société face aux enjeux du dérèglement climatique. Dans une optique de réduction de l'artificialisation des sols en vue de l'atteinte du zéro artificialisation nette à horizon 2050, le législateur a souhaité questionner l'ensemble des types d'occupation du sol.

Dans le domaine de l'économie, et plus spécifiquement de l'implantation des entreprises, cela se traduit notamment par une analyse « exhaustive » des zones d'activités économiques existantes.



De quoi parle-t-on ?

La zone d'activités économiques (ZAE), bien que marquante dans l'espace urbain, est un objet géographique **dénué de définition juridique**.

Ce concept peut néanmoins être approché au travers de plusieurs caractéristiques, la ZAE se définissant alors comme un ensemble géographique **homogène et continu**, résultant d'une **opération d'aménagement** réalisée par un **unique maître d'ouvrage**, en vue d'accueillir entreprises ou activités¹.

¹ Source : Zones d'activités économiques en périphérie : les leviers pour la requalification, CEREMA, 2014

Zone industrialo-portuaire Caen-Canal



Source : Caen Normandie Développement



Les attentes du législateur

L'article 220 de la loi Climat et résilience instaure la tenue par les collectivités d'un inventaire des zones d'activités économiques industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires. Il comprendra, pour chaque ZAE, les éléments suivants :

- ▶ un **état parcellaire des unités foncières** composant la zone d'activités économiques, précisant les surfaces ;
- ▶ l'**identification des propriétaires et des occupants** de la zone d'activités économiques ;
- ▶ le **taux de vacance de la zone d'activités économiques**, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la ZAE au nombre d'unités foncières vacantes. La vacance porte ainsi sur les unités foncières inoccupées depuis au moins 2 ans par une activité assujettie à la **cotisation foncière des entreprises**².

² article 1 447 du Code général des impôts

Août 2021 :

Promulgation de la loi Climat et résilience

2022 :

Date à partir de laquelle les travaux d'inventaire devront être entamés

2023 :

Consultation des propriétaires et des entreprises occupantes sur un délai de 30 jours avant arrêt de l'inventaire

2023 :

Transmission aux autorités compétentes en matière de SCoT, de PLU/PLUi, de PLH

2029 :

Délai maximal de mise à jour de l'inventaire



Un nouvel outil de réhabilitation en ZAE

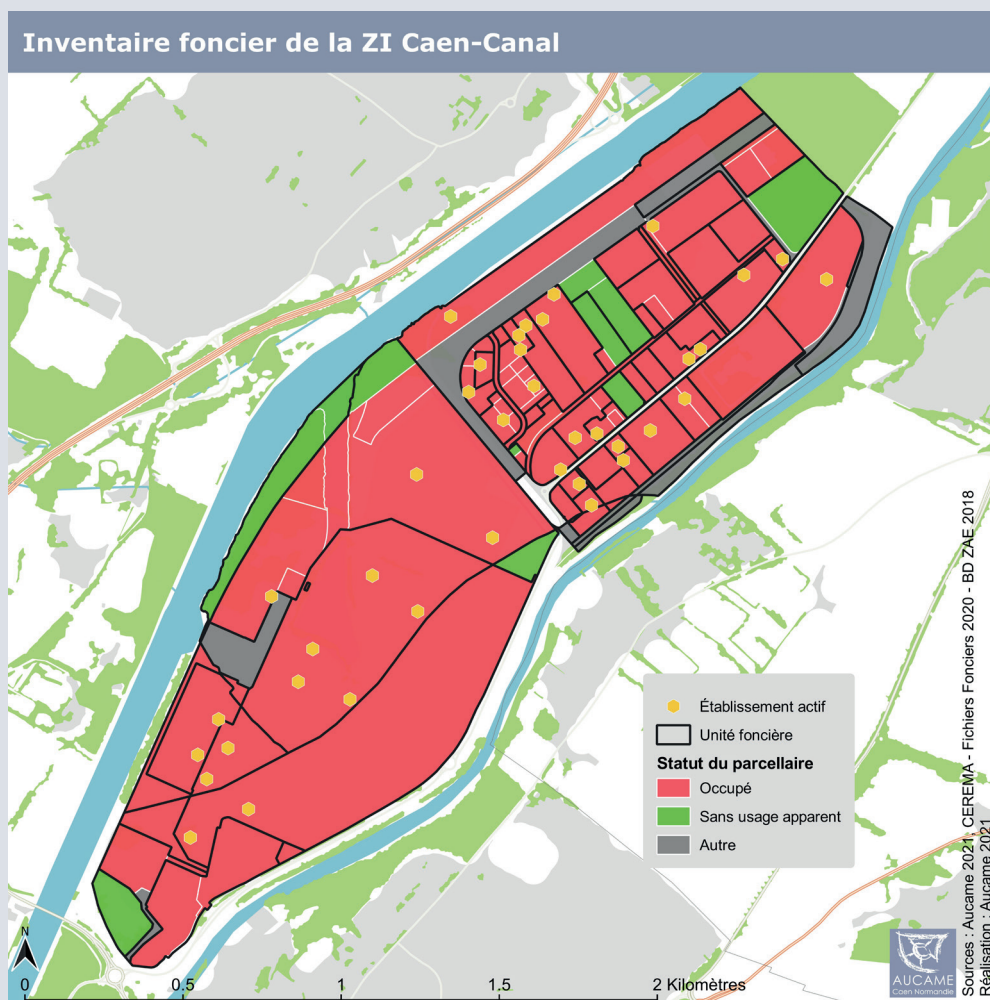
Cet article 220 ouvre également la possibilité pour les collectivités de **mettre en demeure les propriétaires de locaux d'activité dégradés situés dans le périmètre d'un Projet Partenarial d'Aménagement** ou d'une **Opération de Revitalisation de Territoire**, de réaliser les travaux nécessaires à leur réfection, lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'en-

tretien compromettent la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration de la ZAE.

En l'absence de réponse favorable du propriétaire dans un délai de 3 mois ou d'une réalisation des travaux nécessaires sous 1 an, la collectivité peut procéder à une expropriation pour cause d'intérêt public.

Ici encore, un décret est attendu pour préciser les modalités d'application de cette dérogation.

1^{ers} éléments d'inventaire : l'exemple de la zone industrialo-portuaire Caen-Canal



Type de propriétaire	Nombre d'Unités foncières	Nombre de parcelles	Surfaces totales (ha)	Nombre d'établissements	Parcelles sans usage apparent	Surfaces sans usage apparent (ha)
Privé	49	68	138	32	4	5
Public	25	46	116	7	7	17
Total	74	114	254	39	11	23

Sources : Observatoire des ZAE, Aucame, 2018 - Fichiers fonciers Cerema, 2020

Pour aller plus loin :

► [LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021](#) portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

► [Flash'Aucame # 18 à 22](#) - Série de Flash' déclinant les pendents de la loi Climat et résilience promulguée depuis fin août 2021, AUCAME, publiés entre le 13/09 et le 05/10/2021.

Réalisation : AUCAME

Contact : tristan.capron@aucame.fr

Textes & illustrations : AUCAME

Mise en page : AUCAME 2021



Agence d'urbanisme de Caen Normandie

21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN

Tel : 02 31 86 94 00 - contact@aucame.fr

www.aucame.fr