
Inventaire des zones d'activités économiques

CLUB PLANIF' ET
AMÉNAGEMENT DURABLE

Définition des ZAE

L'article L. 318-8-1 du code de l'urbanisme :

« Sont considérées comme des zones d'activité économique, au sens de la présente section, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215-20, L. 5216-5, L. 5217-2 et L. 5219-1 du Code général des collectivités territoriales. »

Étape 1

Loi C&R : 22
août 2021

1

Étape 2

30 jours avant l'arrêt,
consultation (propriétaires
et occupants)

2

Étape 3

Finalisation de
l'inventaire le 21 août
2024

3

Étape 4

Transmission aux autorités
compétentes : SCoT, PLU-
PLU(i), PLH

4

Étape 5

1ère mise à jour 21 août
2030 (tous les 6 ans)



Qui est l'acteur compétent ?

« L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de **gestion** des zones d'activité économique définies à l'article L. 318-8-1 est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence. »

Article L. 318-8-2 du
code de l'urbanisme



L'EPCI a fiscalité propre (Loi NOTRe)



Loi "Climat et Résilience" & l'inventaire des ZAE

août 2021

Aspect réglementaire:

A. 318-2-2 du CU:

L'inventaire [...] comporte, pour chaque zone d'activité économique, les éléments suivants :

1° Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;

2° L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;

3° Le taux de vacance de la zone d'activité économique, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

Un inventaire pour quoi faire ?

Objectifs et attentes

1

Faire le bilan et connaître l'existant pour comprendre les besoins du territoire

2

Définir un plan d'action pour les ZAE (requalification, optimisation, consolidation...)

3

Définir une stratégie foncière pour l'économie pour planifier au + juste

Des "activités" des fichiers fonciers aux "activités" des ZAE...

Sous-groupe I : magasins et lieux de vente (MAG) :

- Catégorie 1 : boutiques et magasins sur rue.
- Catégorie 2 : commerces sans accès direct sur la rue.
- Catégorie 3 : magasins appartenant à un ensemble commercial.
- Catégorie 4 : magasins de grande surface (surface principale comprise entre 400 et 2 500 m²).
- Catégorie 5 : magasins de très grande surface (surface principale supérieure ou égale à 2 500 m²).
- Catégorie 6 : stations-service, stations de lavage et assimilables.
- Catégorie 7 : marchés.

Sous-groupe II : bureaux et locaux divers assimilables (BUR) :

- Catégorie 1 : locaux à usage de bureaux d'agencement ancien.
- Catégorie 2 : locaux à usage de bureaux d'agencement récent.
- Catégorie 3 : locaux assimilables à des bureaux mais présentant des aménagements spécifiques.

Sous-groupe III : lieux de dépôt ou de stockage et parcs de stationnement (DEP) :

- Catégorie 1 : lieux de dépôt à ciel ouvert et terrains à usage commercial ou industriel.
- Catégorie 2 : lieux de dépôt couverts.
- Catégorie 3 : parcs de stationnement à ciel ouvert.
- Catégorie 4 : parcs de stationnement couverts.
- Catégorie 5 : installations spécifiques de stockage.

Sous-groupe IV : ateliers et autres locaux assimilables (ATE) :

- Catégorie 1 : ateliers artisanaux.
- Catégorie 2 : locaux utilisés pour une activité de transformation, de manutention ou de maintenance.
- Catégorie 3 : chenils, viviers et autres locaux assimilables.

Sous-groupe V : hôtels et locaux assimilables (HOT) :

- Catégorie 1 : hôtels « confort » (4 étoiles et plus, ou confort identique).
- Catégorie 2 : hôtels « supérieur » (2 ou 3 étoiles, ou confort identique).
- Catégorie 3 : hôtels « standard » (1 étoile, ou confort identique).
- Catégorie 4 : foyers d'hébergement, centres d'accueil, auberges de jeunesse.
- Catégorie 5 : hôtels-clubs, villages de vacances et résidences hôtelières.

Sous-groupe VI : établissements de spectacles, de sports et de loisirs (SPE) :

- Catégorie 1 : salles de spectacles et locaux assimilables.
- Catégorie 2 : établissements ou terrains réservés à la pratique d'un sport ou à usage de spectacles sportifs.
- Catégorie 3 : salles de loisirs diverses.
- Catégorie 4 : terrains de camping confortables (3 étoiles et plus, ou confort identique).
- Catégorie 5 : terrains de camping ordinaires (1 ou 2 étoiles, ou confort identique).
- Catégorie 6 : établissements de détente et de bien-être.
- Catégorie 7 : centres de loisirs, centres de colonies de vacances, maisons de jeunes.

Sous-groupe VII : établissements d'enseignement et locaux assimilables (ENS) :

- Catégorie 1 : écoles et institutions privées exploitées dans un but non lucratif.
- Catégorie 2 : établissements d'enseignement à but lucratif.

Sous-groupe VIII : cliniques et établissements du secteur sanitaire et social (CLI) :

- Catégorie 1 : cliniques et établissements hospitaliers.
- Catégorie 2 : centres médico-sociaux, centres de soins, crèches, haltes-garderies.
- Catégorie 3 : maisons de repos, maisons de retraite (médicalisées ou non).
- Catégorie 4 : centres de rééducation, de thalassothérapie, établissements thermaux.

Sous-groupe IX : carrières et établissements industriels non évalués selon la méthode comptable (IND) :

- Catégorie 1 : établissements industriels nécessitant un outillage important autres que les carrières et assimilés.
- Catégorie 2 : carrières et établissements assimilables.

Sous-groupe X : établissements présentant des caractéristiques exceptionnelles (EXC) :

- Catégorie 1 : locaux ne relevant d'aucune des catégories précédentes par leurs caractéristiques sortant de l'ordinaire.

**Industrie,
artisanat,
commerces,
logistique, etc.**

**Endogène /
exogène**

**Productif /
résidentiel**

Merci de votre attention