

Développement Economique : comment réaliser l'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE) ? (1/5 : la loi Climat et Résilience avec l'objectif Zéro Artificialisation Nette - ZAN)

Article publié le 18/07/2023 sur mon-territoire.fr

Source: [Groupe Mon Territoire](#)

Suite de la publication de la loi Climat et Résilience ([loi n° 2021-1104 du 22 août 2021](#)), l'impératif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) se précise et se rapproche à grand pas.

La mise en pratique de cet objectif demeure compliquée, non seulement pour des raisons techniques, mais également pour des raisons sociales et économiques liées à d'autres impératifs coexistants : favoriser le développement économique, créer des emplois, produire des logements, offrir des services à la population.

[Article L318-8-2](#) : 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.



La loi Climat et Résilience

L'objectif de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) avance quelques outils parmi lesquels la constitution et la tenue d'inventaires des zones d'activités économiques (ZAE) par les intercommunalités afin d'anticiper et de faciliter les opérations de recyclage foncier.

L'objectif de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :

Planifier le passage de l'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles à celui de la lutte contre l'artificialisation.



- 2021-2031 : Réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- 2031-2050 : Réduction du rythme d'artificialisation par tranche de 10 ans
- 2050 : Objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- Des objectifs à décliner et à territorialiser en fonction des situations locales

Le référentiel s'appuie sur la base Occupation des Sols à Grande Echelle (OCS GE) afin de quantifier le différentiel entre artificialisation et renaturation. Cette base est en cours de construction par la CEREMA. Elle sera en place d'ici 2030.

Les articles concernant l'inventaire des zones d'activités économiques

Le texte présent dans le code de l'urbanisme concernant l'inventaire des ZAE.

« [...] [Article L318-8-1](#) :

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.

[Article L318-8-2](#) :

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.

L'inventaire mentionné au premier alinéa du présent article 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.**

Après consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique pendant une période de trente jours, l'inventaire est arrêté par l'autorité compétente.

Il est ensuite transmis à l'autorité compétente en matière de schéma de cohérence territoriale et à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Ce document est également transmis à l'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat.

L'inventaire est actualisé au moins tous les six ans.

NOTA : Conformément au II de [l'article 220 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021](#), l'inventaire prévu au présent article est engagé par l'autorité compétente dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi. Il est finalisé dans un délai de deux ans. [...] »

A ce jour, la loi ne mentionne pas de sanction en cas de non respect des délais évoqués précédemment.

Pour mémoire, La loi « Notre » a organisé le transfert obligatoire de l'ensemble des « zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ». [La loi n° 2015-991 du 7 août 2015](#) portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi Notre) a renforcé les compétences des communautés de communes et des communautés d'agglomération. Elle prévoit notamment, depuis le 1er janvier 2017, le transfert obligatoire de l'ensemble des « zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » (code général des collectivités territoriales – CGCT -, art. L. 5214-16 et L. 5216-5), autrement dit des zones d'activité économique (ZAE).



* *Unité Foncière* = ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.