

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Actuellement : date arrêtée au 3 juin 2025.

A commercialiser (*fiches de synthèse*) : unité foncière vacante (sur 2022-2023), mais actuellement* proposée à la vente ou (à bail à construction), en vue d'accueillir une activité économique.

A préserver ou étudier (*fiches de synthèse*) : unité foncière vacante (sur 2022-2023), à préserver ou à étudier en raison de projet public à l'étude, d'espace boisé classé, ou d'espace identifié au PLUI-D*. Il peut également s'agir d'une unité foncière grevée d'une servitude d'inconstructibilité au PLUI-D* (zone non aedificandi).

Actuellement occupée (*fiches de synthèse*) : unité foncière remplissant les critères de la vacance établis par la loi (sur 2022-2023), mais supportant actuellement* une activité économique.

Emprise bâtie / Emprise au sol des bâtis : correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des ornements et des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (définition issue du lexique national d'urbanisme – décret n°2015-1783)

Foncier bâti (*fiches de synthèse*) : unité foncière supportant un ou plusieurs bâti(s) couvert(s), y compris les bâtis non clos.

Foncier non bâti (*fiches de synthèse*) : unité foncière sans bâti.

Foncier privé (*fiches de synthèse*) : unité foncière appartenant à une personne physique ou morale de droit privée.

Foncier public (*fiches de synthèse*) : unité foncière appartenant à une personne morale de droit public (hors domaine public).

Hors ZAE communautaires : périmètres comprenant les ZAE non communautaires et les secteurs de développement spontané d'activités économiques (notamment les STECAL).

La loi Climat et Résilience : loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » (dite loi « Climat et Résilience »).

Nombre total d'unités foncières sur la zone : comprend les unités foncières vacantes, non vacantes et non renseignées.

Non renseigné (*fiches de synthèse*) : unité foncière pour laquelle la Communauté d'Agglomération du Niortais ne dispose pas de suffisamment d'éléments pour pouvoir établir une vacance ou une non vacance (critère de l'inoccupation sur les deux années de référence 2022-2023 est incertain).

Présence d'activité (*fiches de synthèse*) : unité foncière non vacante, supportant une activité économique (industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire), ou une autre activité (activité agricole, médicale, sociale, équipement public...), ou une activité mixte (activité et habitat).

Présence exclusive d'habitat (*fiches de synthèse*) : unité foncière non vacante, supportant exclusivement une ou plusieurs habitation(s) occupée(s) par au moins un résident. Sont également concernés par cette catégorie, les jardins rattachés à une maison voisine occupée (même si celle-ci est située à l'extérieur de la ZAE).

Projet à venir (*fiches de synthèse*) : unité foncière vacante (sur 2022-2023), mais accueillant prochainement une activité économique (bâtiment en cours de construction, permis de construire/d'aménager obtenu, ou délibération d'une collectivité territoriale (ou d'un établissement public) pour vente de foncier en vue d'un projet déterminé). Les projets à venir recensés sont ceux connus au plus tard le 3 juin 2025.

Sans projet connu (*fiches de synthèse*) : unité foncière remplissant les critères de la vacance établis par la loi (sur 2022-2023) et ne faisant l'objet d'aucun projet connu par la Communauté d'Agglomération du Niortais, 3 juin 2025.

STECAL / Secteur de développement spontané d'activités économiques / secteurs d'activités non communautaires : Il s'agit des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités » identifiés au PLUI-D*. Ces fonciers en zone Agricole ou Naturelle comprennent au moins un site d'activité économique existant, tel que la commercialisation de produits locaux (vente à la ferme ...), l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes ...) etc.

Taux de vacance par zone d'activités : la formule retenue est la suivante :

= (nombre d'unités foncières vacantes de la zone / nombre total d'unités foncières sur la zone) X 100.

Unité foncière : une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire, à l'exception des voiries, équipements et infrastructures publics nécessaires au fonctionnement des ZAE et des parcelles ou emprises ayant un zonage à vocation non économique.

Unité foncière occupée : Unité foncière bâtie ou non bâtie, pour laquelle l'occupant est autorisé à l'utiliser ou à exercer une activité professionnelle ou privée. Sont ainsi considérées comme occupées les unités foncières totalement ou partiellement occupées par de l'activité économique, par une autre activité ou par de l'habitat, ainsi que les jardins rattachés à une habitation voisine occupée.

Vacance / unité foncière vacante : unité foncière bâtie ou non bâtie (propriété d'une personne publique ou privée) et remplissant les deux critères cumulatifs ci-dessous :

- 1) **absence de CFE* sur au moins deux ans** : Aucune activité redevable de la Cotisation Foncière des Entreprises n'a été déclarée sur l'unité foncière depuis au moins deux années consécutives à compter du 1er janvier de l'année d'imposition (dans notre cas **du 1^{er}/01/2022 au 31/12/2023**),
- 2) **inoccupation totale et continue de l'unité foncière du 1er/01/2022 au 31/12/2023** (est inoccupée, toute unité foncière pour laquelle il n'y a aucun occupant (aucune activité) identifié(e) et autorisé(e), et plus largement, qui est non utilisée par son propriétaire ou par toute autre personne autorisée par lui).

ZAE : Zone d'activité économique : zone ou parc accueillant principalement des activités de nature « industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire », classée au PLUI-D* en zonage à vocation économique ('UX', 'UXa', 'UXc', 'UXt' et 'UP' ; '1AUX', '1AUXt') et groupant à minima deux parcelles ayant une cohérence d'ensemble et une continuité territoriale. Elle découle soit d'une opération d'aménagement d'ensemble (initiative publique), soit d'une opération spontanée (initiative privée).

ZAE communautaire : zone d'activités économiques dans laquelle la Communauté d'Agglomération du Niortais exerce sa compétence développement économique, (notamment en matière de création, aménagement, entretien et gestion de ZAE).

ZAE non communautaire : zone initiée, aménagée et gérée par une personne autre que l'intercommunalité (personnes privées, communes...), et remplissant les principaux critères de définition d'une zone d'activités économiques. **Attention, en annexe 4, « zones non communautaires » est un terme au sens large, intégrant également les STECAL.**

Sigles :

***CFE** : Cotisation Foncière des Entreprises

***DGFIP** : Direction Générale des finances publiques

***Ha** : hectare

***IGN** : L'Institut national de l'information géographique et forestière

***INSEE** : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

***PA** : parcs d'activités

***PIGMA** : Plateforme d'échange de données en Nouvelle-Aquitaine

***PLUI-D** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Déplacement de la communauté d'agglomération du Niortais

Envoyé en préfecture le 22/12/2025

Reçu en préfecture le 22/12/2025

Publié le

ID : 079-200041317-20251215-C_38_12_2025-DE

