



I - Contexte réglementaire

L'inventaire des zones d'activités (IZAE) a été instauré par la 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.

L'IZAE est un outil de connaissance des zones d'activités économiques d'un territoire et de leur potentiel d'optimisation (en particulier par rapport à la vacance des locaux).

En résumé, l'IZAE est un outil territorial facilitant la connaissance de l'état des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et/ou aéroportuaire.

Il permet de renseigner en particulier, pour chaque zone d'activité économique (ZAE) concernée :

- l'état parcellaire des unités foncières composant la ZAE ;
- l'identification des occupants de la zone ;
- le taux de vacance de la ZAE.

Cet inventaire est établi sur son territoire par l'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique, après consultation des propriétaires et occupants de ces zones.

L'IZAE est actualisé au moins tous les 6 ans.

L'IZAE peut faciliter la requalification de locaux d'activités. En particulier, dans certaines ZAE en lien avec une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), lorsque l'état de dégradation ou l'absence d'entretien de locaux identifiés dans l'IZAE compromettent la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration de la zone d'activités, le préfet peut mettre en demeure les propriétaires concernés de procéder à la réhabilitation de ces locaux, terrains ou équipements.

Extrait de l'article 220 de la loi Climat et Résilience :

Art. L. 318-8-1.-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.

Art. L. 318-8-2.-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.

L'inventaire prévu à l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme 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.

II – La démarche de la Communauté de Communes du Pays de Nay

La Communauté de Communes du Pays de Nay a engagé l'élaboration de l'Inventaire des Zones d'Activités (IZAE) du Pays de Nay par délibération du 6 février 2023.

Outre les obligations prévues par les textes, la Communauté de Communes a décidé d'élargir ce travail aux zones d'activités privées, non gérées par la collectivité, mais aussi aux entreprises implantées à proximité des Zones d'Activités Economiques.

L'inventaire porte donc sur l'ensemble des Zones d'Activités Economiques suivantes :

- ZAE Aéropolis sur les communes d'ASSAT et de BORDES ;
- ZAE Clément Ader sur les communes d'ASSAT et de BORDES ;
- ZAE du canal des Moulins et du pont d'ASSAT sur la commune de NARCASTET ;
- ZAE du secteur de Monplaisir et de l'espace commercial des Pyrénées sur les communes de BENEJACQ, COARRAZE et MIREPEIX ;
- ZAE de Pous sur la commune de COARRAZE ;
- ZAE Samadet sur la commune de BOURDETTES ;
- ZAE commerciale sur la commune de COARRAZE ;
- ZAE communautaire sur la commune d'ASSON ;
- ZAE sur la commune d'IGON.

Pour chacune de ces zones, l'IZAE présente :

- l'inventaire des occupants implantés avec l'analyse de la vacance des locaux existants ;
- le potentiel de densification des espaces non bâtis et de mutation des espaces bâtis ;
- les unités foncières.

Pour une meilleure appréhension de la vacance en temps réel, l'analyse a été réalisée sur les locaux à l'échelle de chaque parcelle cadastrale, et non de l'unité foncière, et sans attendre le délai de 2 ans prévu par le texte de loi.

La consultation des propriétaires et des occupants des ZAE a été réalisée par la mise à disposition du projet d'inventaire au siège de la Communauté de Communes et sur son site internet pendant une durée d'un mois.

III – Identification des occupants et de la vacance des locaux existants

L'identification des occupants présente les entreprises implantées au sein de chacune des zones à partir de leur nom d'enseigne commerciale ou d'adresse postale visible depuis la voie publique. Les locaux vacants sont ceux considérés comme étant affichés à louer ou ne présentant aucune occupation.

1) ZAE Aéropolis

Cf carte page 6. La ZAE Aéropolis, implantée sur les communes d'ASSAT et de BORDES, ne présentait, lors de la réalisation de l'inventaire, aucun local vacant.

Le taux de vacance rapporté à l'ensemble des locaux est donc de 0%.



ZAE	Nbre locaux	Locaux vacants	Taux de vacance
Aéropolis	15	0	0%

2) ZAE Clément ADER

Cf carte page 7.

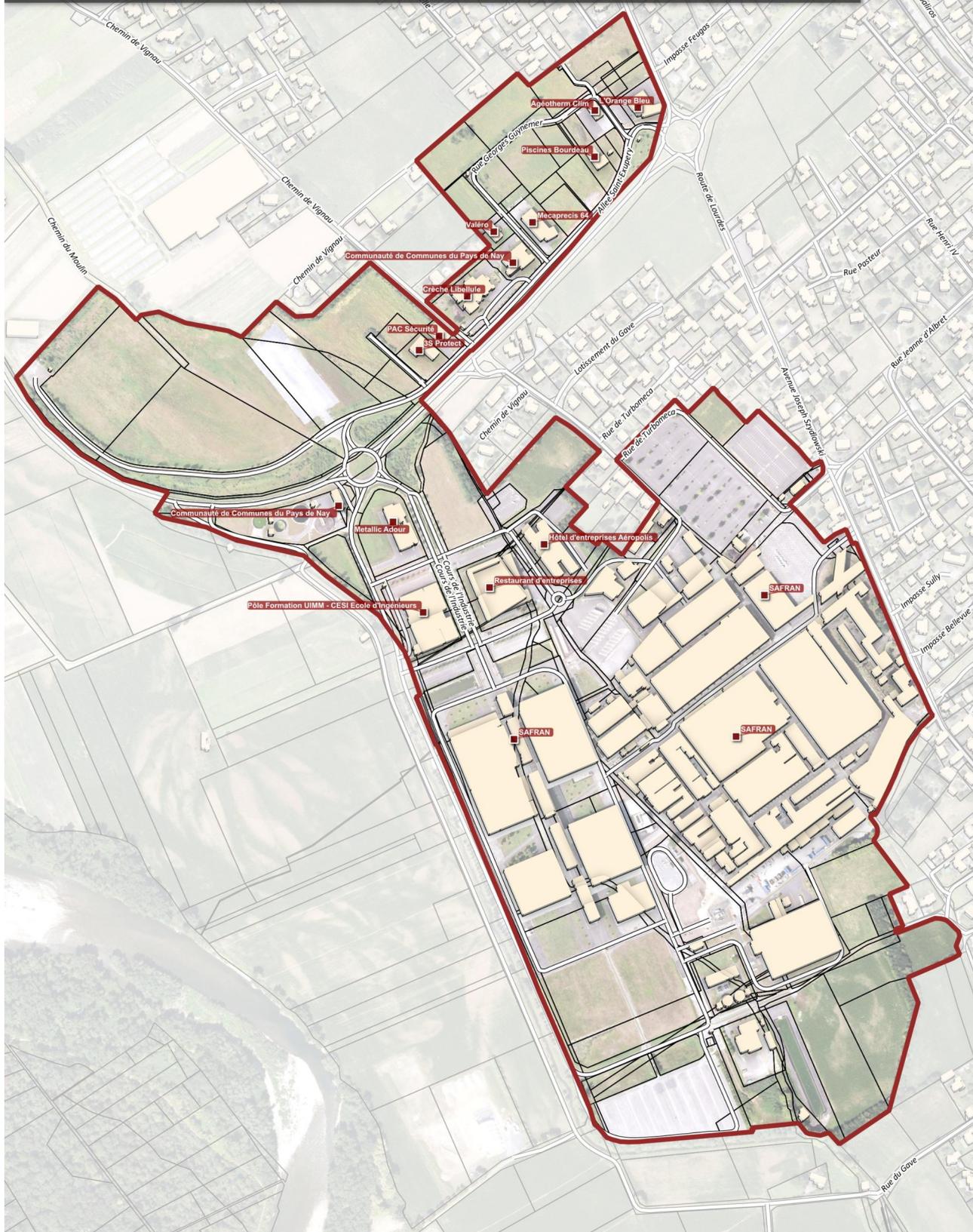
La ZAE Clément ADER, implantée sur les communes d'ASSAT et de BORDES, présentait lors de la réalisation de l'inventaire, 6 locaux vacants.

Le taux de vacance rapporté à l'ensemble des locaux est donc de 10%.



ZAE	Nbre locaux	Locaux vacants	Taux de vacance
Clément ADER	64	6	10%

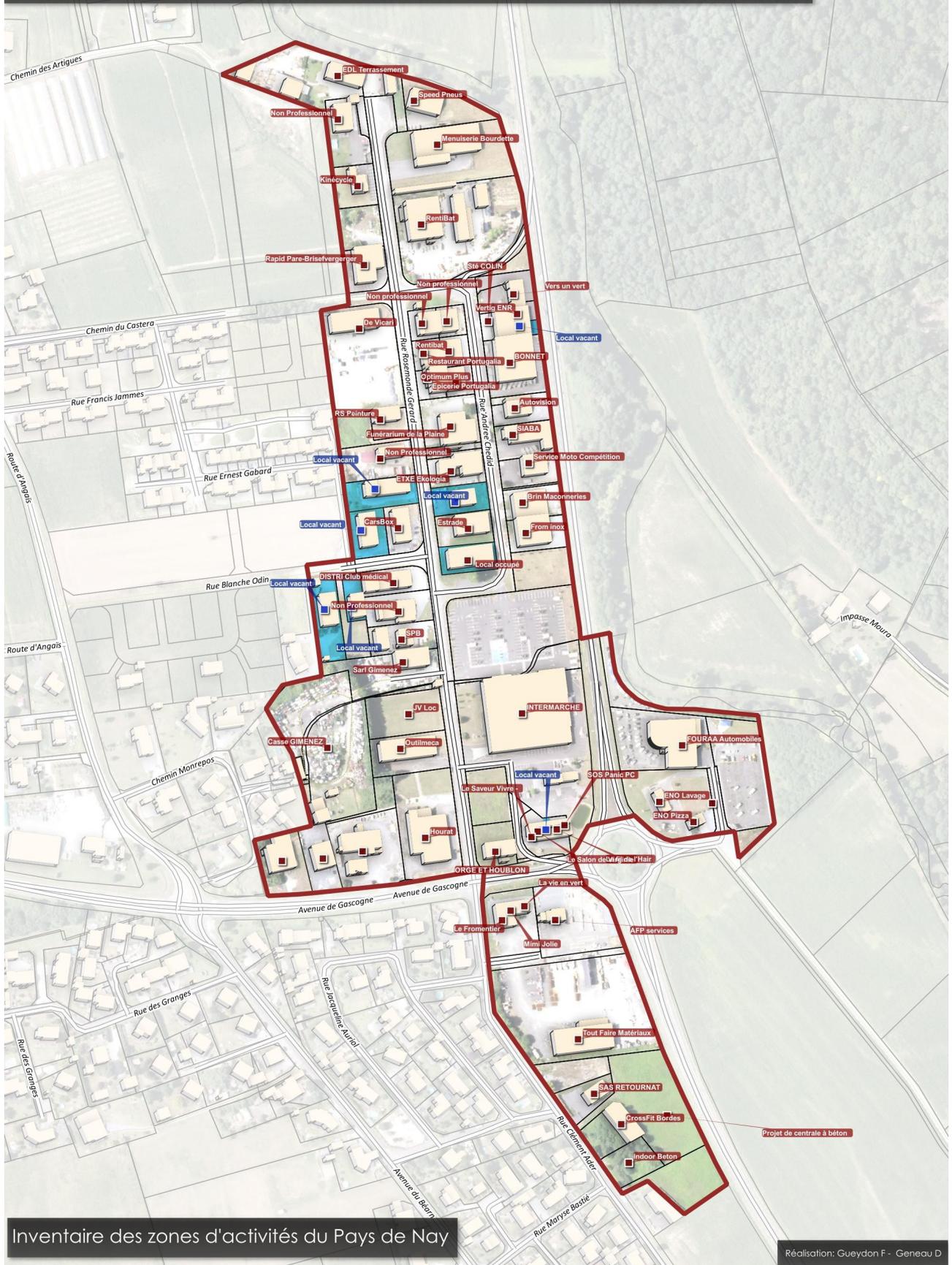
Occupants implantés sur la zones d'activité AEROPOLIS - Commune d'ASSAT et de BORDES



Inventaire des zones d'activités du Pays de Nay

Réalisation: Gueydon F - Geneau D

Occupants implantés sur la zone Clément ADER - Commune d'ASSAT et BORDES



Inventaire des zones d'activités du Pays de Nay

Réalisation: Gueydon F - Geneau D

3) ZAE du canal des Moulins et du pont d'Assat sur la commune de NARCASTET

Cf carte page 9.

Les deux ZAE du canal des Moulins et du pont d'Assat, implantées sur la commune de Narcastet, ne présentaient aucun local vacant.

Le taux de vacance rapporté à l'ensemble des locaux est donc de 0%.



ZAE	Nbre locaux	Locaux vacants	Taux de vacance
Canal des Moulins et pont d'Assat	10	0	0%

4) ZAE du secteur de Monplaisir et de l'espace commercial des Pyrénées sur les communes de BENEJACQ, COARRAZE et MIREPEIX

Cf carte page 10.

Les ZAE du secteur de Monplaisir, comprenant le PAE Monplaisir, et de l'espace commercial des Pyrénées, implantées sur les communes de Bénéjacq, Coarraze et Mirepeix, présentaient, lors de la réalisation de l'inventaire, 2 locaux vacants

Le taux de vacance rapporté à l'ensemble des locaux est donc de 4%.



ZAE	Nbre locaux	Locaux vacants	Taux de vacance
Secteur de Monplaisir et espace commercial des Pyrénées	47	2	4%

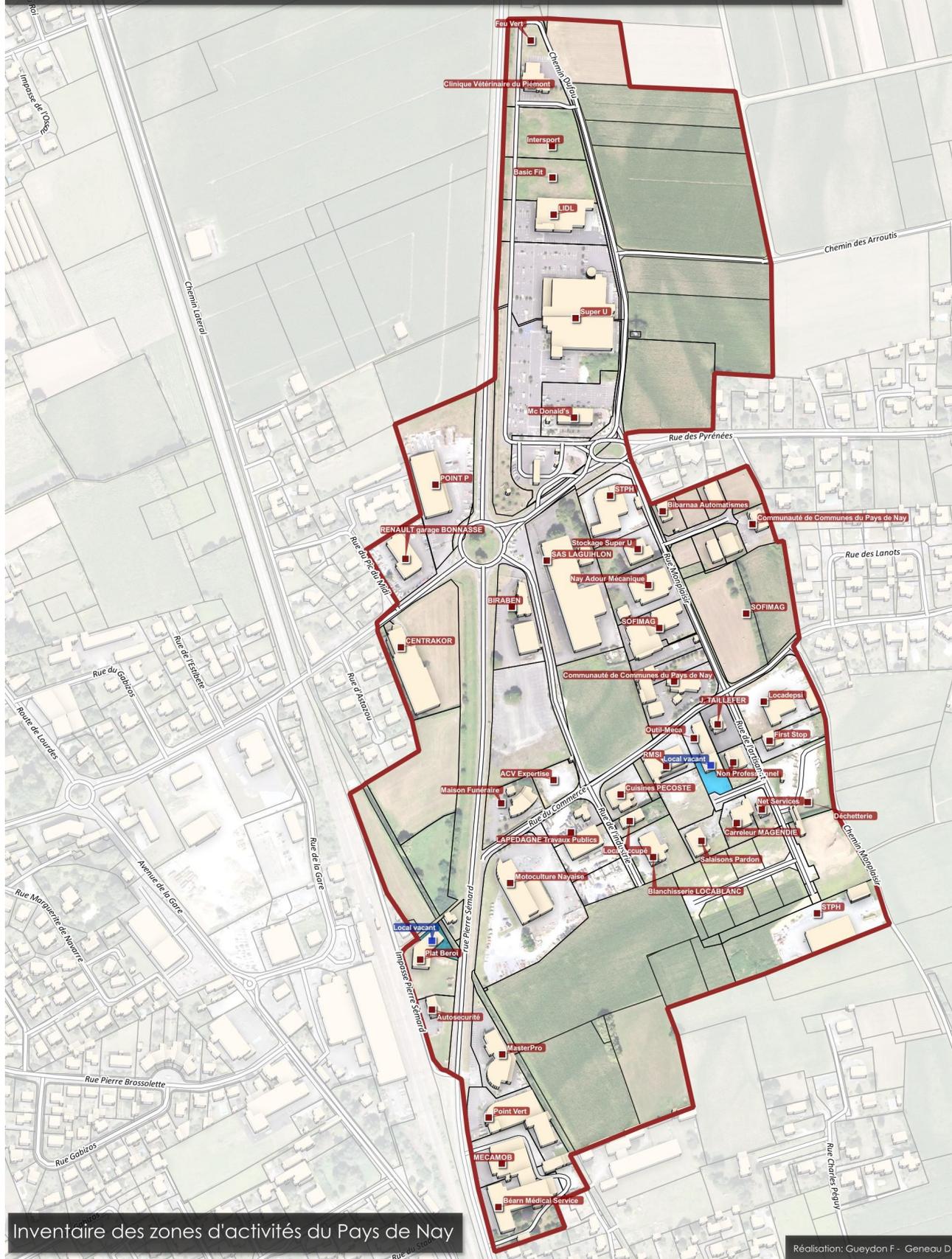
**Occupants implantés sur les zones du Canal des Moulins et du Pont d'Assat -
Commune de NARCASTET**



Inventaire des zones d'activités du Pays de Nay

Réalisation: Gueydon F - Geneau D

Occupants implantés sur les zones d'activités secteur MONPLAISIR et Espace commercial des Pyrénées - Communes de BENEJACQ - COARRAZE et MIREPEIX



Inventaire des zones d'activités du Pays de Nay

Réalisation: Gueydon F - Geneau D

5) ZAE Pous sur la commune de COARRAZE

Cf carte page 12.

La ZAE Pous, implantée sur la commune de Coarrazze, présentait, lors de la réalisation de l'inventaire, 1 seul local vacant.

Le taux de vacance rapporté à l'ensemble des locaux est donc de 4%.



ZAE	Nbre locaux	Locaux vacants	Taux de vacance
Pous	23	1	4%

6) ZAE Samadet sur la communes de BOURDETTES

Cf carte page 13.

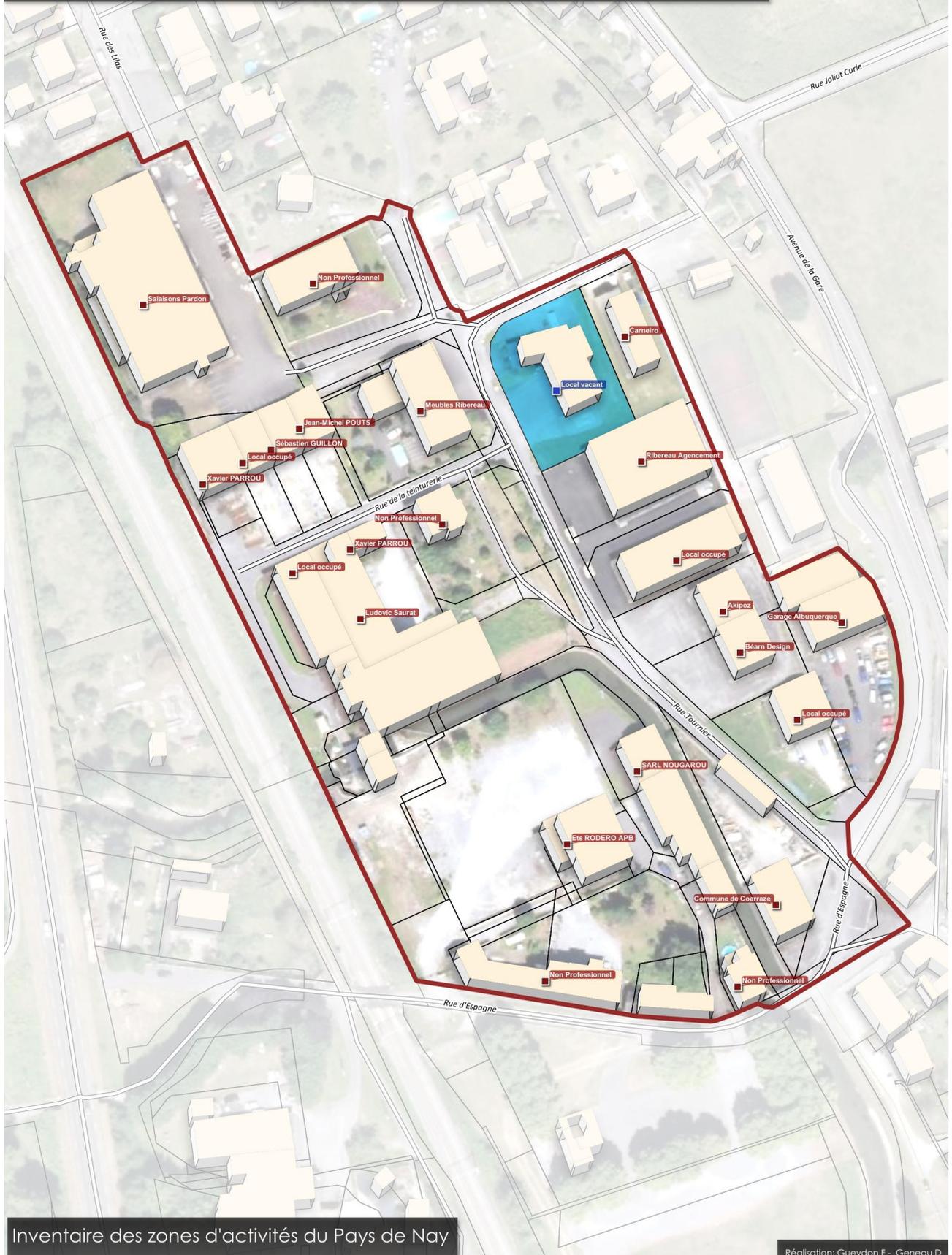
La ZAE Samadet, implantée sur la commune de Bourdettes, présentait, lors de la réalisation de l'inventaire, 2 locaux vacants.

Le taux de vacance rapporté à l'ensemble des locaux de est donc de 14%.

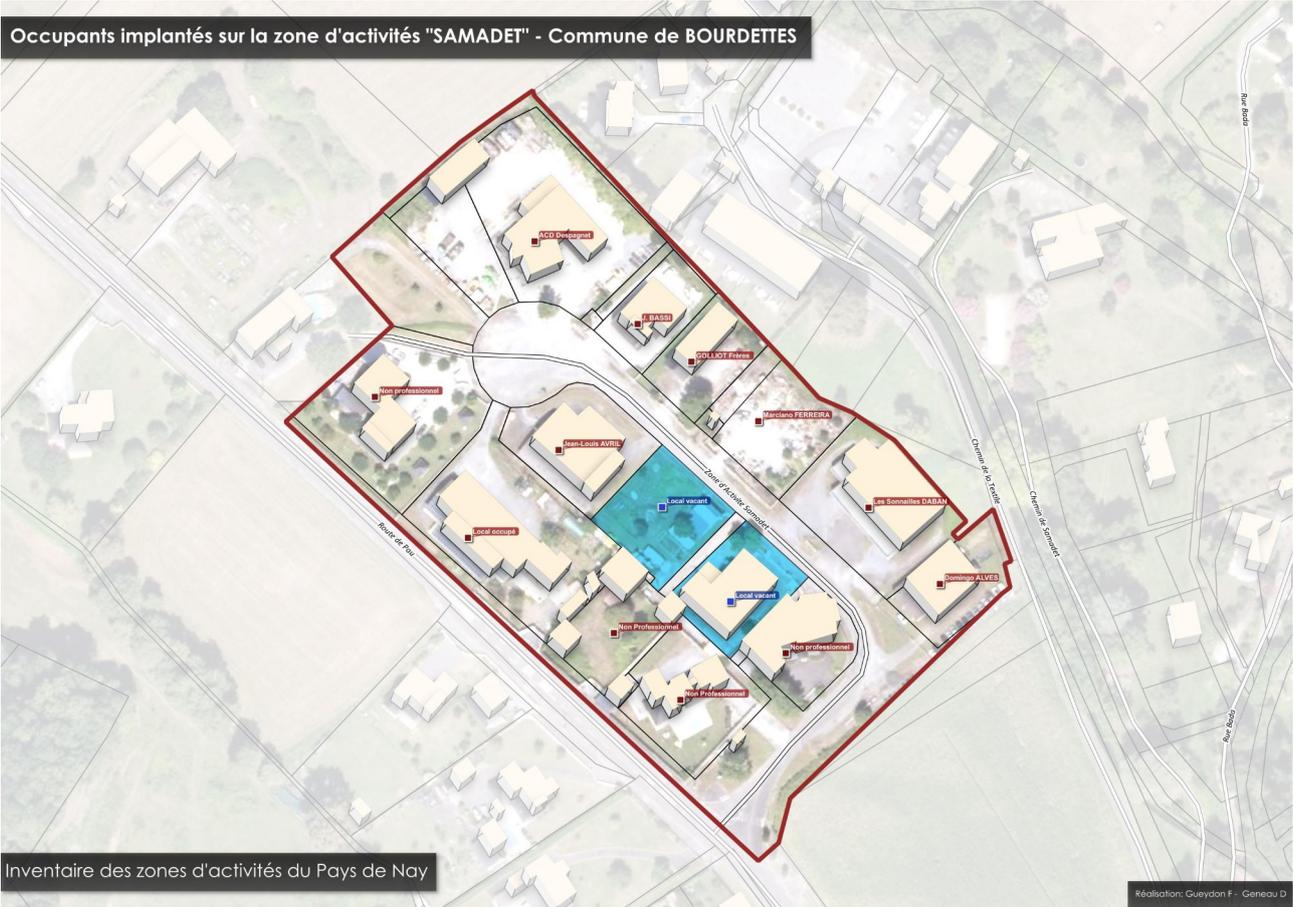


ZAE	Nbre locaux	Locaux vacants	Taux de vacance
Samadet	14	2	14%

Occupants implantés sur la Zone d'activités POUS - Commune de Coarrazze



Occupants implanted sur la zone d'activités "SAMADET" - Commune de BOURDETTES



Inventaire des zones d'activités du Pays de Nay

Rédaction: Gueydon F. - Geneau D.

7) ZAE Commerciale sur la commune de COARRAZE

Cf carte page 15.

La ZAE commerciale de Coarraze, implantée sur la commune de Coarraze, présentait, lors de la réalisation de l'inventaire, 4 locaux vacants.

Le taux de vacance rapporté à l'ensemble des locaux s'établit donc à 15%.



ZAE	Nbre locaux	Locaux vacants	Taux de vacance
Coarraze	26	4	15%

8) ZAE communautaire sur la commune d'ASSON

Cf carte page 15.

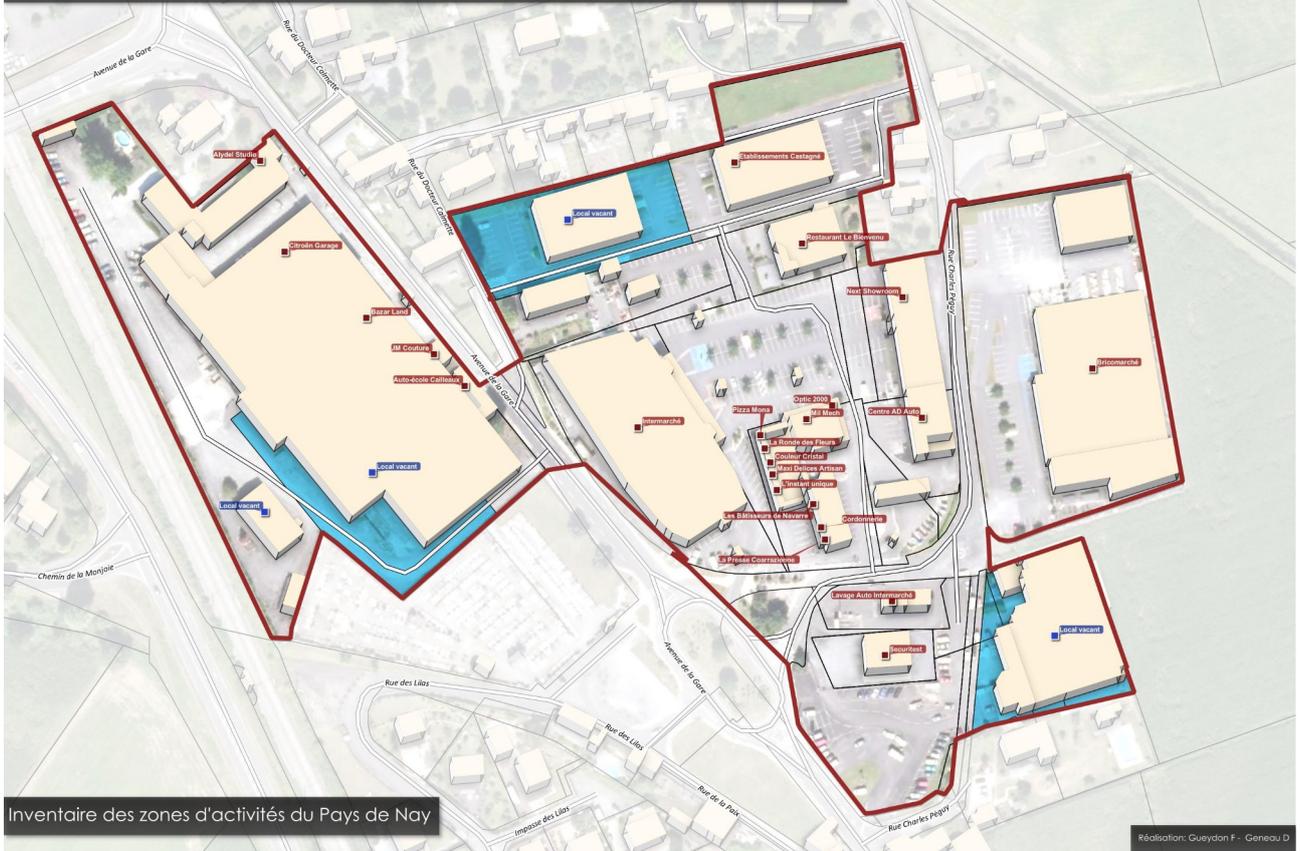
La ZAE communautaire nouvellement aménagée sur la commune d'Asson, ne présentait, lors de la réalisation de l'inventaire, aucun local vacant.

Le taux de vacance rapporté à l'ensemble des locaux est donc de 0%.



ZAE	Nbre locaux	Locaux vacants	Taux de vacance
Asson	1	0	0%

Occupants implantés sur la zone commerciale de Coarrazé - Commune de Coarrazé



Inventaire des zones d'activités du Pays de Noy

Réalisation: Gueydon F. - Genieau D.

Occupants implantés sur la zones d'activité d'ASSON - Commune d'ASSON



Inventaire des zones d'activités du Pays de Noy

Réalisation: Gueydon F. - Genieau D.

9) ZAE sur la commune d'IGON

Cf carte page 17.

La ZAE de la commune d'IGON, ne présentait, lors de la réalisation de l'inventaire, aucun local vacant.

Le taux de vacance rapporté à l'ensemble des locaux y est donc de 0%.



ZAE	Nbre locaux	Locaux vacants	Taux de vacance
Coarraze	7	0	0%

Occupants implantés sur la zone d'activités d'IGON - Commune de IGON



Inventaire des zones d'activités du Pays de Noy

Réalisation: Gueydon F - Geneau D

Au total, les ZAE du Pays de Nay comprenaient lors de la réalisation de l'inventaire :

- 207 locaux

- dont 15 locaux vacants

soit un taux de vacance de 7,2 %.

IV – Potentiel de densification des espaces non bâtis et de mutation des espaces bâtis

Pour chacune des ZAE, le potentiel de densification correspond aux espaces non bâtis présentant une superficie supérieure à 1 000 m², seuil retenu pour l'implantation d'une nouvelle entreprise, et pour lesquels les accès et contraintes techniques ne présentent pas un frein à la densification. Le potentiel de densification comprend naturellement les parcelles viabilisées non encore commercialisées ou bâties.

Le potentiel de mutation des espaces bâtis fait l'inventaire des bâtiments qui ont actuellement une destination non économique (par exemple habitat) et qui pourraient, du fait de leur situation et de leur architecture, facilement accueillir des activités économiques, notamment tertiaires ou de bureaux.

1) ZAE Aéropolis

Cf carte page 19.

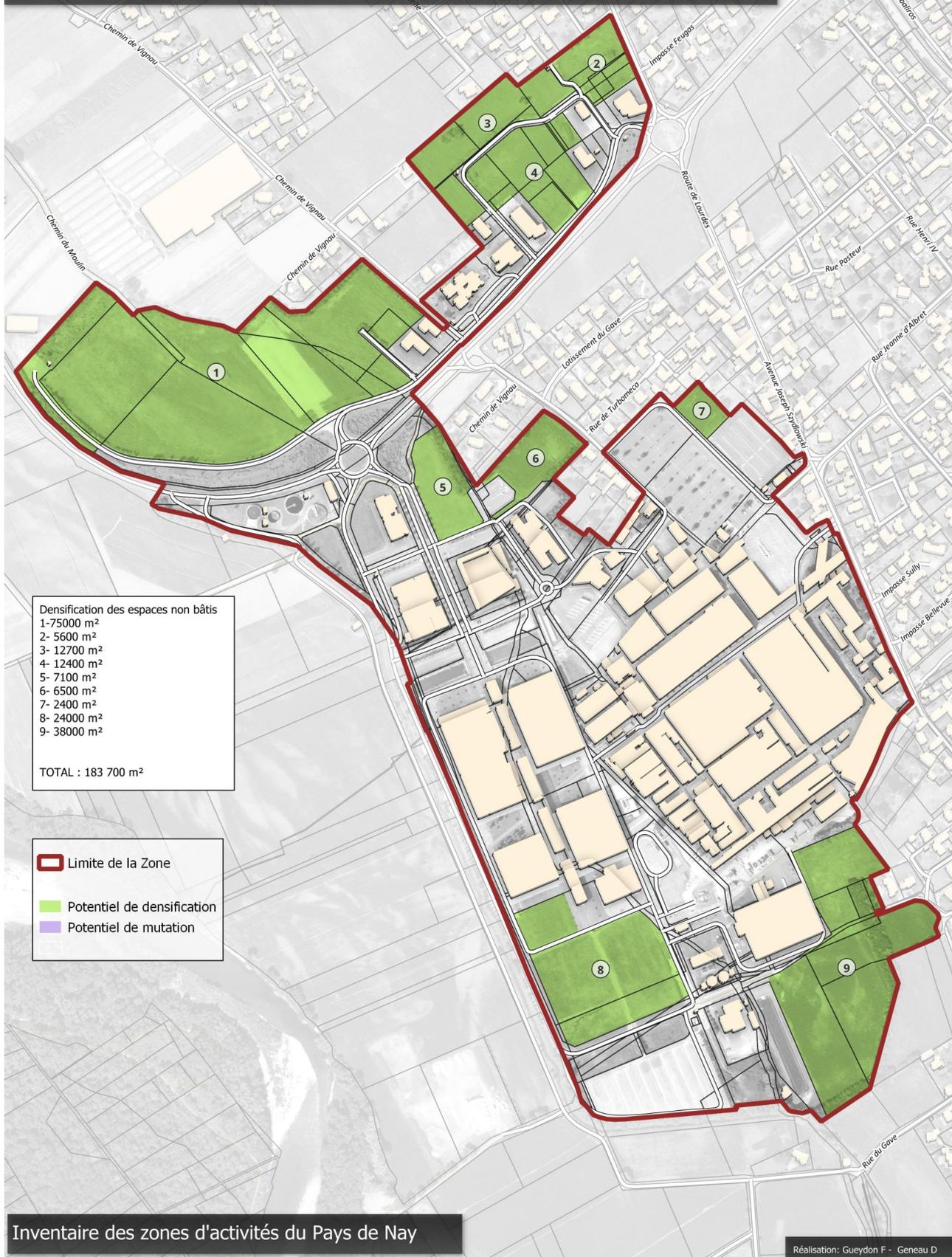
La ZAE Aéropolis comporte 9 îlots non bâtis qui peuvent faire l'objet d'une densification sur une superficie de 18,4 hectares. Ce très fort potentiel de densification est lié d'une part, à la présence de parcelles aménagées mais non encore bâties, et d'autre part aux réserves foncières situées à proximité du site de SAFRAN. Il n'existe pas, en revanche, de locaux bâtis présentant un potentiel de mutation sur l'emprise de la ZAE.

2) ZAE Clément ADER

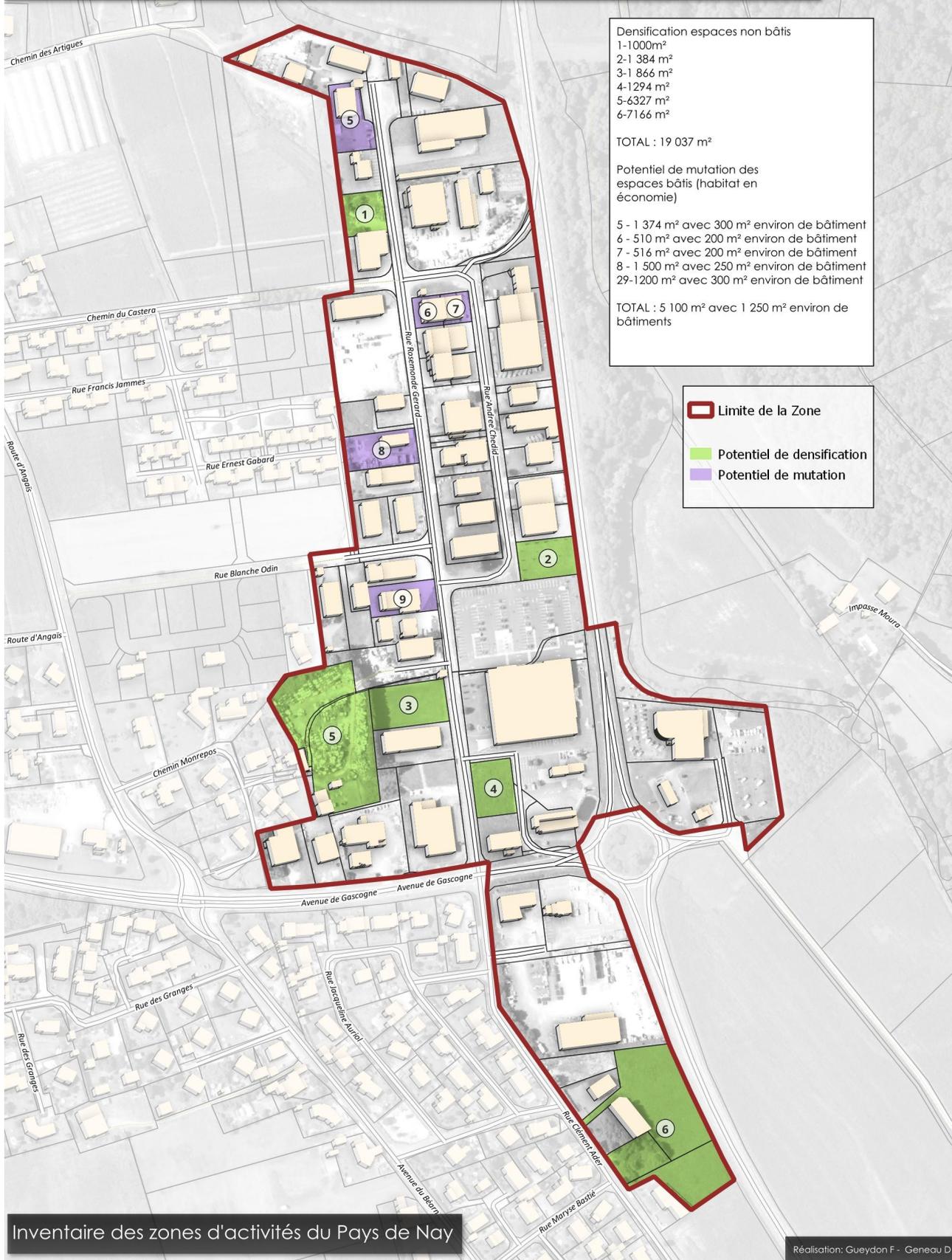
Cf carte page 20.

La ZAE Clément ADER présente un potentiel de densification très limité, correspondant à 6 îlots pour une superficie globale de 6,9 hectares. En revanche, 5 biens bâtis présentant une destination liée au logement ont été identifiés au sein de la ZAE. Ces biens pourraient dans l'avenir facilement retrouver une destination liée à l'économie, et notamment à une occupation tertiaire ou de bureaux.

Potentiel de densification et de mutation sur la zones d'activité AEROPOLIS - Commune d'ASSAT et de BORDES



Potentiel de densification et de mutation sur la zone Clément ADER - Commune d'ASSAT et BORDES



3) ZAE du canal des Moulins et du pont d'Assat sur la commune de NARCASTET

Cf carte page 22.

Les ZAE du canal des Moulins et du Pont d'Assat ne présentent que 2 îlots non bâtis présentant un potentiel de densification, sur une superficie de 0,84 hectare.

Il n'existe pas, en revanche, de locaux bâtis présentant un potentiel de mutation sur l'emprise de la ZAE.

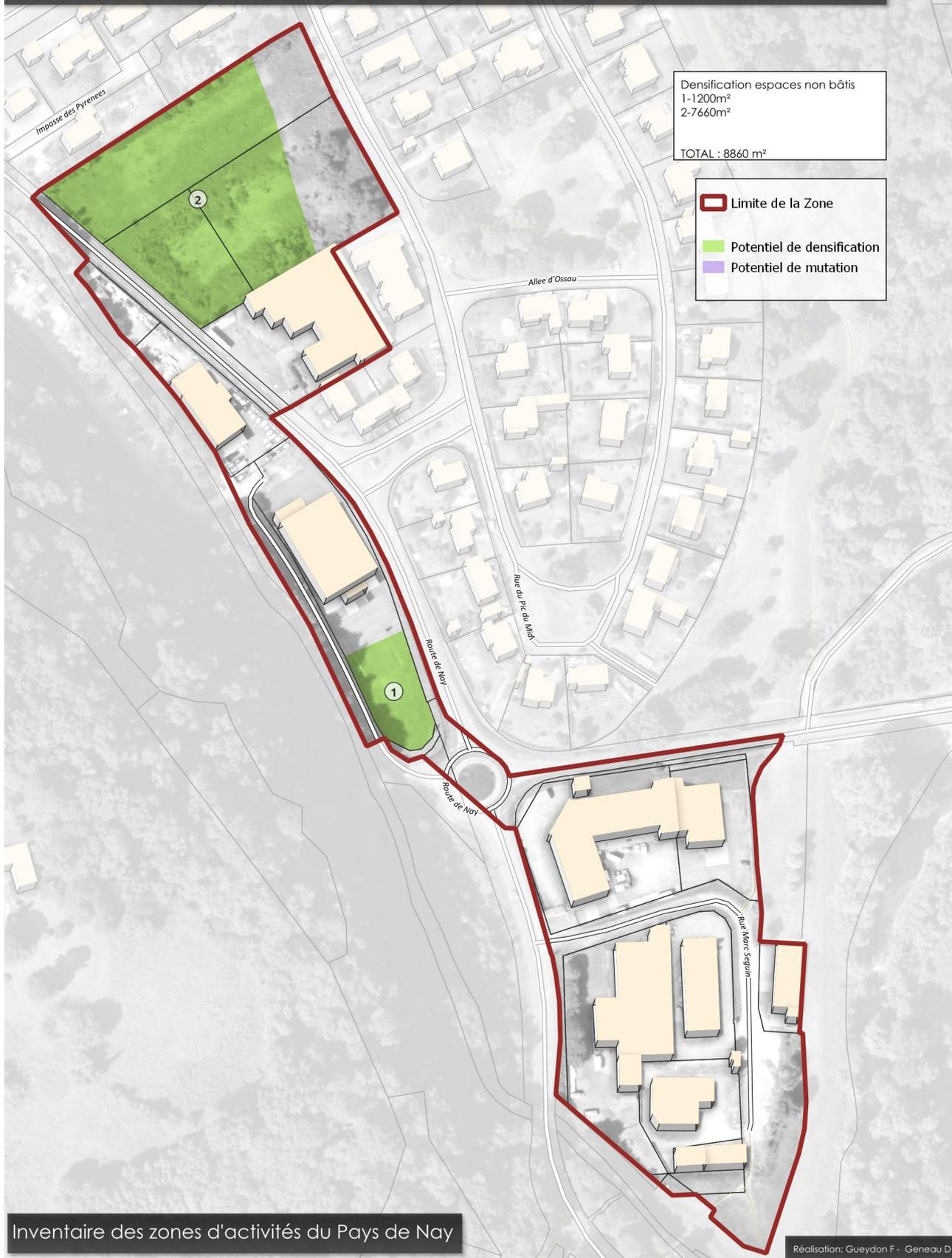
4) ZAE du secteur de Monplaisir et de l'espace commercial des Pyrénées sur les communes de BENEJACQ, COARRAZE et MIREPEIX

Cf carte page 23.

La ZAE Clément ADER présente un potentiel de densification significatif correspondant à 14 îlots pour une superficie globale de 14,22 hectares. Ces îlots correspondent soit à des parcelles aménagées à vocation économique non encore bâties, soit à des dents creuses ou des réserves foncières sur des sites d'entreprises.

En revanche, 1 seul bien bâti présente un potentiel de mutation vers une destination économique.

Potentiel de densification et de mutation sur les zones du Canal des Moulins et du Pont d'Assat - Commune de NARCASTET



Potentiel de densification et de mutation sur les zones d'activités secteur MONPLAISIR et Espace commercial des Pyrénées - Communes de BENEJACQ - COARRAZE et MIREPEIX

Densification des espaces non bâtis

- 1- 9200m²
- 2- 1500m²
- 3- 900m²
- 4- 900m²
- 5- 8800m²
- 6- 8300m²
- 7- 8200m²
- 8- 3700m²
- 9- 2300m²
- 10- 8000m²
- 11- 4200m²
- 12- 15800m²
- 13- 29500m²
- 14- 44150m²

TOTAL : 144 150 m²

Potentiel de mutation des espaces bâtis (habitat en activité)

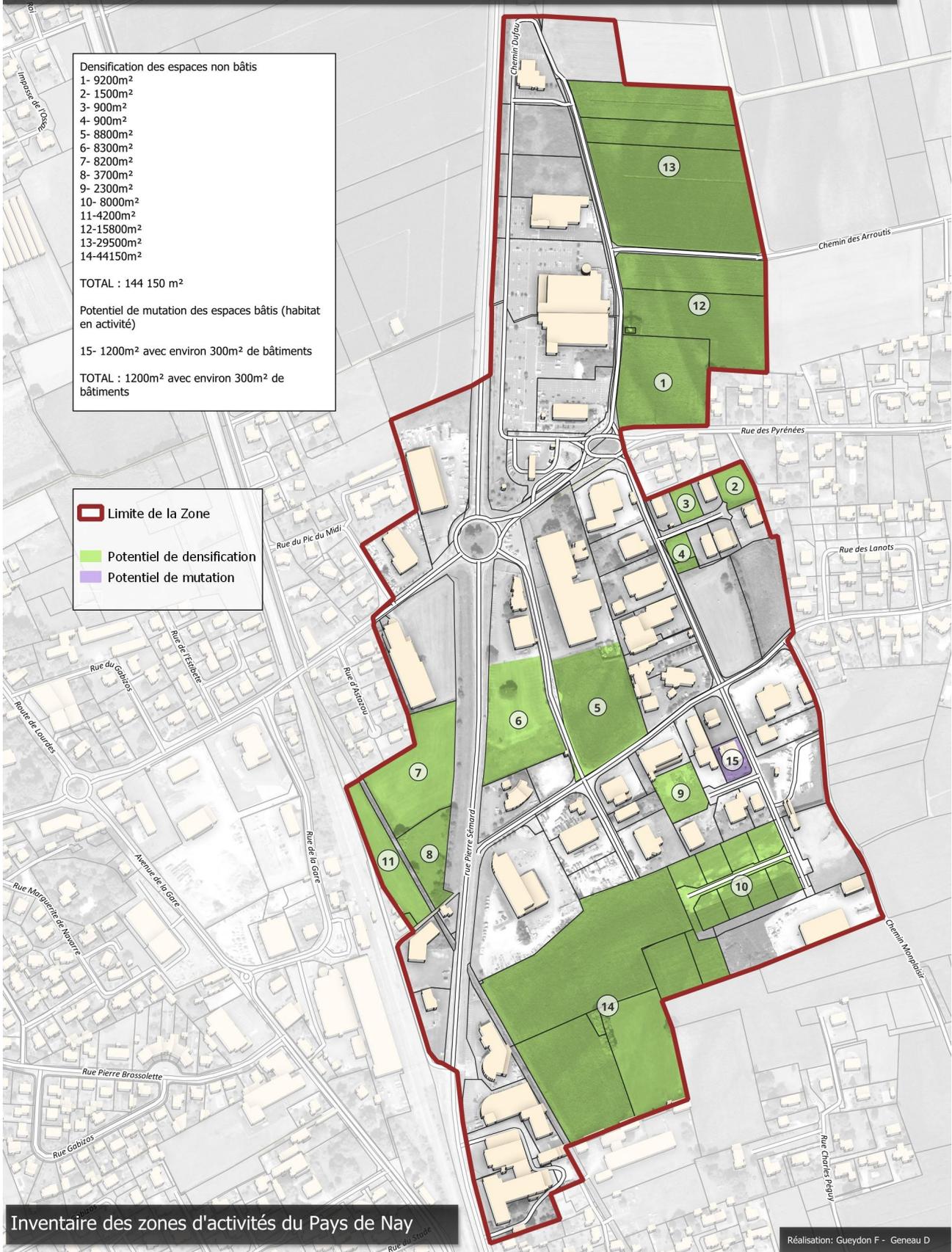
- 15- 1200m² avec environ 300m² de bâtiments

TOTAL : 1200m² avec environ 300m² de bâtiments

 Limite de la Zone

 Potentiel de densification

 Potentiel de mutation



5) ZAE Pous sur la commune de COARRAZE

Cf carte page 25.

La ZAE Pous ne présente qu'un seul 2 îlots non bâtis présentant un potentiel de densification, sur une superficie très limitée de 0,38 hectares.

En revanche, 3 ensembles bâtis, représentant un volume de bâtiments de 600 m² environ sur une superficie de terrains de 3 000 m², représentent un potentiel de mutation à destination économique.

6) ZAE Samadet sur la commune de BOURDETTES

Cf carte page 26.

La ZAE Samadet ne présente qu'un seul 3 îlots non bâtis présentant un potentiel de densification, sur une superficie très limitée de 0,38 hectare.

En revanche, 4 ensembles bâtis, représentant un volume de bâtiments de 1350 m² environ sur une superficie de terrains de 6 200 m², représentent un potentiel de mutation à destination économique.

Potentiel de densification et de mutation sur la Zone d'activités POUS - Commune de Coarrazze



Potentiel de densification et de mutation sur la zone d'activités "SAMADET" - Commune de BOURDETTES



Densification des espaces non bâtis
 1- 1400m² environ
 4- 1250m²
 5- 1200m²
 TOTAL : 3850 m² environ

Potentiel de mutation des espaces bâtis (habitat en activité)
 2 - 1 500 m² avec 300 m² environ de bâtiment
 3 - 1 100 m² avec 1 50 m² environ de bâtiment
 6- 2 400 m² avec environ 450 m² de bâtiment
 7- 1 000 m² avec environ 450 m² de bâtiment
 TOTAL : 4500 m² avec 1050 m² environ de bâtiments

Limite de la Zone

Potentiel de densification

Potentiel de mutation

Inventaire des zones d'activités du Pays de Nay

Réalisation: Queyron F. - Geneau D.

7) ZAE Commerciale sur la commune de COARRAZE

Cf carte page 28.

La ZAE commerciale de Coarraze ne présente qu'un seul 1 îlot non bâti présentant un potentiel de densification, sur une superficie très limitée de 0,11 hectare.

Il n'existe pas, en revanche, de locaux bâtis présentant un potentiel de mutation sur l'emprise de la ZAE.

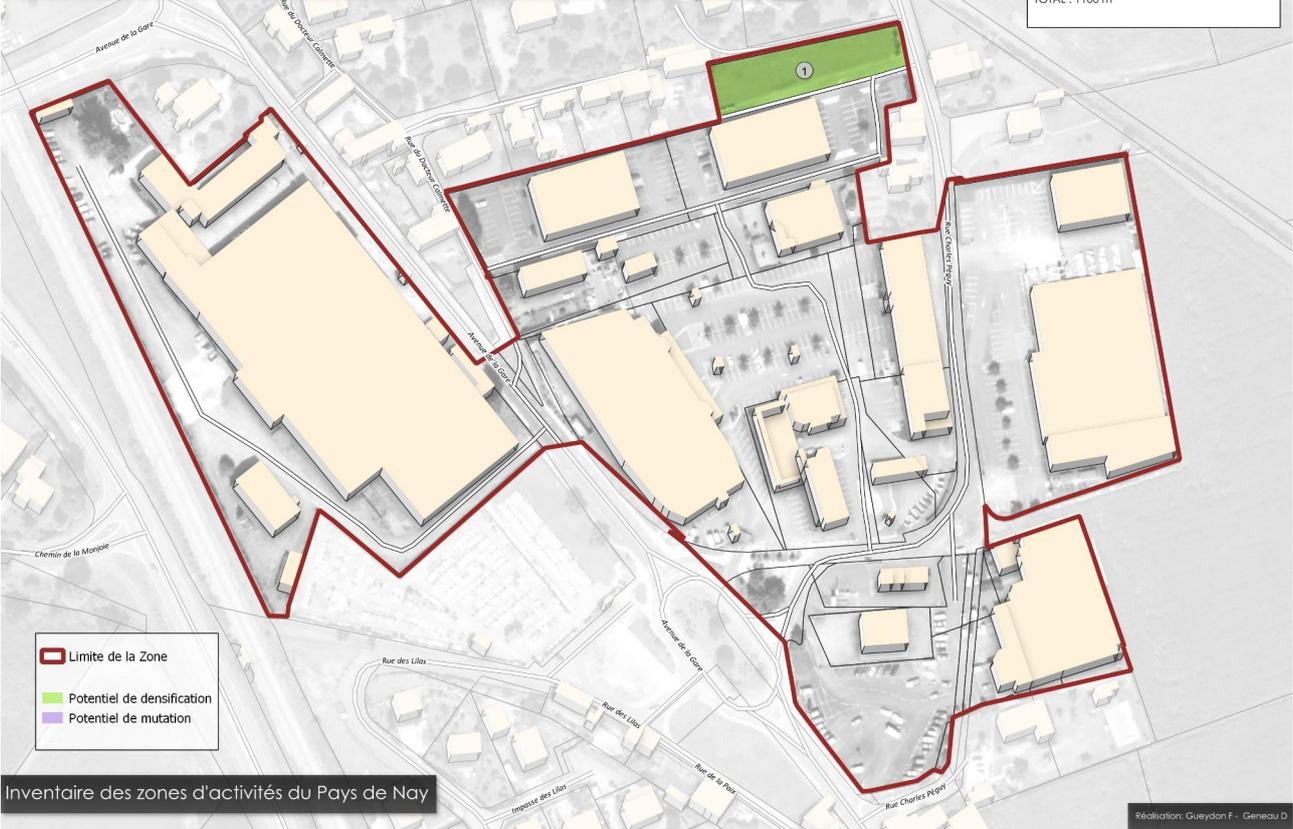
8) ZAE communautaire sur la commune d'ASSON

Cf carte page 28.

La ZAE communautaire d'Asson ne présente qu'un seul 1 îlot non bâti présentant un potentiel de densification, sur une superficie de 2,1 hectare. Il correspond à l'aménagement de parcelles réalisé récemment par la Communauté de Communes du Pays de Nay, ces parcelles n'étant pas encore bâties, et à la seconde tranche d'aménagement de la zone.

Il n'existe pas, en revanche, de locaux bâtis présentant un potentiel de mutation sur l'emprise de la ZAE.

Potentiel de densification et de mutation sur la zone commerciale de Coaraze - Commune de Coaraze



Potentiel de densification et de mutation sur les zones d'activité d'ASSON - Commune d'ASSON



9) ZAE sur la commune d'IGON

Cf carte page 30.

La ZAE d'Igon présente 5 îlots non bâti présentant un potentiel de densification, sur une superficie de 3,6 hectares. Ces îlots sont constitués de dents creuses ou de réserves foncières sur des sites d'entreprises.

En revanche, seul 1 ensemble bâti, représentant un volume de bâtiments de 170 m² environ sur une superficie de terrains de 1 900 m², représente un potentiel de mutation à destination économique.

Potentiel de densification et de mutation sur la zone d'activités d'IGON - Commune de IGON



Au total, les ZAE du Pays de Nay présentent :

- un potentiel de densification des espaces non bâtis de 41,85 hectares
- un potentiel de mutation des espaces bâtis de 1,74 hectares pour une superficie de bâtiments d'environ 3 670 m² environ.

V – Cartographie des unités foncières

Le travail réalisé dans le cadre de l'inventaire permet d'identifier les unités foncières, qui constituent les îlots d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire, personne morale ou physique ou à la même indivision.

Par souci de protection des données, les unités foncières ont été rendues anonymes, avec un numéro permettant d'identifier un même propriétaire. Les numéros utilisés permettent également d'identifier les propriétaires qui peuvent être propriétaires de plusieurs unités foncières au sein d'une même Zone d'Activités Economiques. Dans un souci de clarté, les unités foncières sont identifiables par une couleur les distinguant.

1) ZAE Aéropolis

Cf carte page 32.

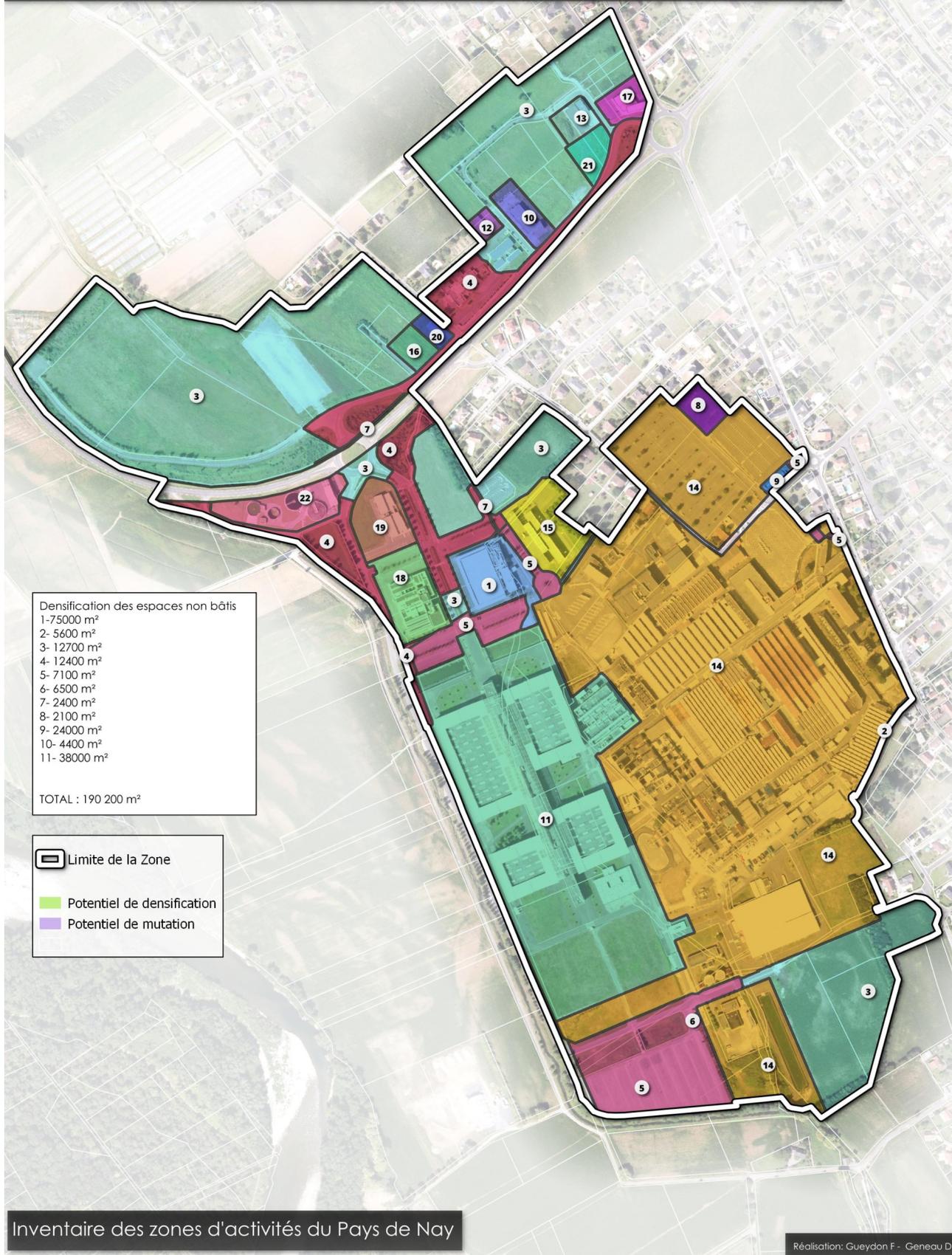
Le parcellaire de la ZAE Aéropolis se réunit sous forme d'unités foncières appartenant à 22 propriétaires différents.

2) ZAE Clément ADER

Cf carte page 33.

Le parcellaire de la ZAE Clément Ader se réunit sous forme d'unités foncières appartenant à 51 propriétaires différents.

Occupants implantés sur la zone d'activités AEROPOLIS - Commune d'ASSAT et de BORDES



Unités foncières sur la zone Clément ADER - Commune d'ASSAT et BORDES



Inventaire des zones d'activités du Pays de Nay

Réalisation: Gueydon F - Geneau D

3) ZAE du canal des Moulins et du pont d'Assat sur la commune de NARCASTET

Cf carte page 35.

Le parcellaire des deux ZAE du Canal des Moulins et du pont d'Assat se réunit sous forme d'unités foncières appartenant à 8 propriétaires différents.

4) ZAE du secteur de Monplaisir et de l'espace commercial des Pyrénées sur les communes de BENEJACQ, COARRAZE et MIREPEIX

Cf carte page 36.

Le parcellaire des ZAE du secteur de Monplaisir et de l'espace commercial des Pyrénées se réunit sous forme d'unités foncières appartenant à 44 propriétaires différents.

5) ZAE Pous sur la commune de COARRAZE

Cf carte page 37.

Le parcellaire de la ZAE Pous réunit sous forme d'unités foncières appartenant à 23 propriétaires différents.

6) ZAE Samadet sur la commune de BOURDETTES

Cf carte page 38.

Le parcellaire de la ZAE Samadet se réunit sous forme d'unités foncières appartenant à 12 propriétaires différents.

Unités foncières sur les zones du Canal des Moulins et du Pont d'Assat - Commune de NARCASTET



Inventaire des zones d'activités du Pays de Nay

Réalisation: Gueydon F - Geneau D

Unités foncières sur les zones d'activités secteur MONPLAISIR et Espace commercial des Pyrénées - Communes de BENEJACQ - COARRAZE et MIREPEIX

☐ Limite de la Zone d'Activité
☐ Unité foncière
☐ Limite de parcelle



Inventaire des zones d'activités du Pays de Nay

Réalisation: Gueydon F - Geneau D

Unité foncières sur la Zone d'activités POUS - Commune de Coarrazze



Unité foncières sur la zone d'activités "SAMADET" - Commune de BOURDETTES



Inventaire des zones d'activités du Pays de Nay

Réalisation: Guerydon F. - Gensiau D.

7) ZAE commerciale sur la commune de COARRAZE

Cf carte page 40.

Le parcellaire de la ZAE commerciale de la commune de Coarraze se réunit sous forme d'unités foncières appartenant à 13 propriétaires différents.

8) ZAE communautaire sur la commune d'ASSON

Cf carte page 40.

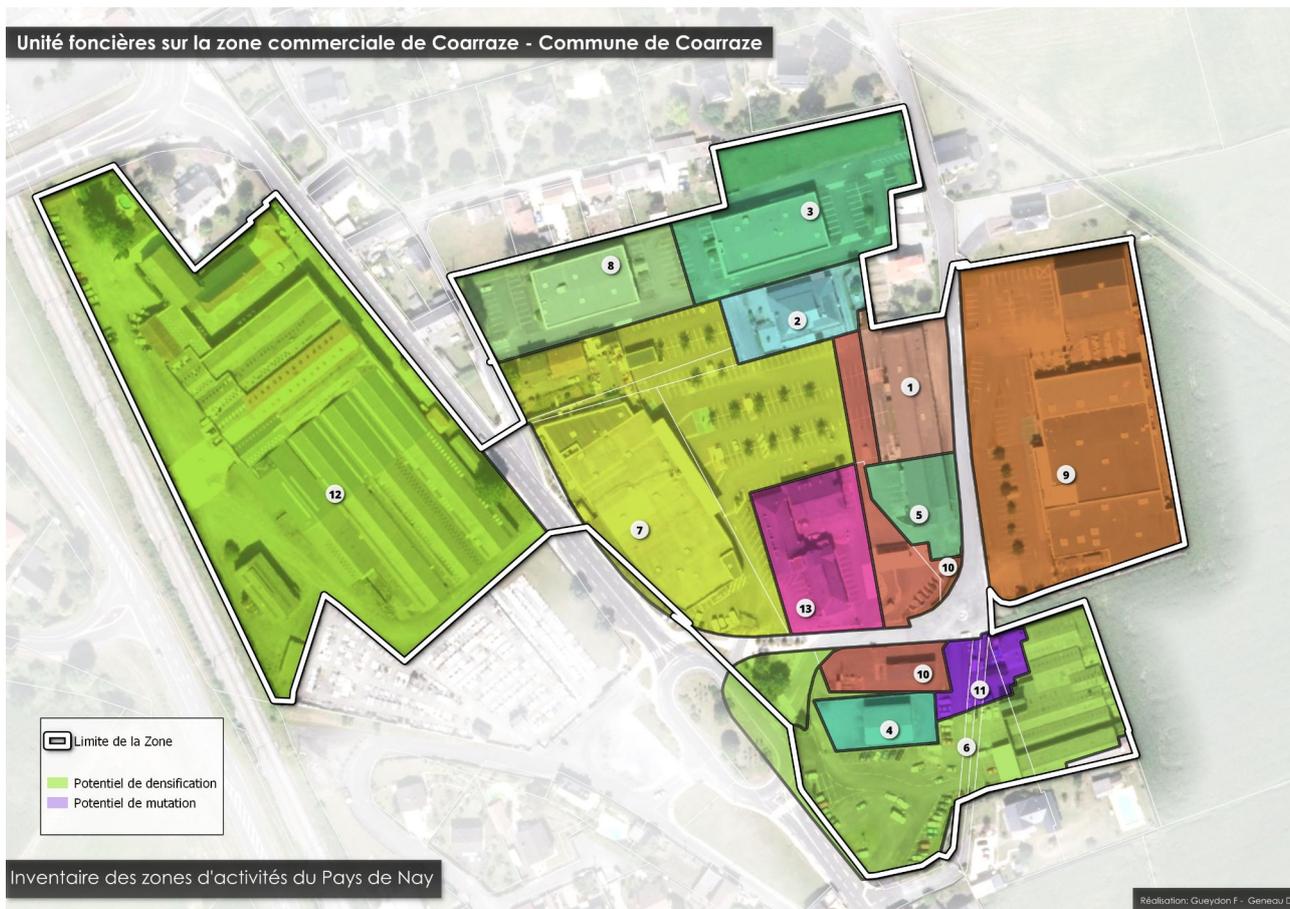
Le parcellaire de la ZAE communautaire sur la commune d'Asson se réunit sous forme d'unités foncières appartenant à 2 propriétaires différents.

9) ZAE sur la commune d'IGON

Cf carte page 41.

Le parcellaire de la ZAE sur la commune d'Igon se réunit sous forme d'unités foncières appartenant à 13 propriétaires différents.

Unité foncières sur la zone commerciale de Coaraze - Commune de Coaraze



Inventaire des zones d'activités du Pays de Nay

Réalisation: Gueydon F. - Geneau D.

Unités foncières sur la zones d'activité d'ASSON - Commune d'ASSON



Inventaire des zones d'activités du Pays de Nay

Réalisation: Gueydon F. - Geneau D.

Unités foncières sur la zone d'activités d'IGON - Commune de IGON



V – Synthèse

Le tableau ci-après synthétise les données collectées dans le cadre de l'IZAE. Ce travail est en évidence le nombre conséquents de locaux, mais aussi d'unités foncières distinctes, présents dans les ZAE du territoire du Pays de Nay.

La densification de l'occupation des ZAE présente un enjeu certain pour le territoire à court terme comme à moyen et long terme. En revanche, la mutation du bâti existant ne représente qu'un très faible potentiel.

ZAE	Nbre locaux	Taux vacance	Potentiel de densification (en ha)	Bâti mutable (en m ²)	Nbre d'unités foncières
Aeropolis	15	0 %	18,37	0	22
Clément Ader	64	10 %	1,85	1250	54
Canal Moulins / Pont Assat	10	0 %	0,84	0	9
Monplaisir / Espace Commercial des Pyrénées	47	4 %	14,22	300	48
Pous	23	4 %	0,38	600	23
Samadet	14	14 %	0,38	1350	13
Commerciale Coarraze	26	15 %	0,11	0	13
Communautaire Asson	1	0 %	2,1	0	2
Igon	7	0 %	3,6	170	13
Total	207	7,2 %	41,85	3670	197