



**Z**ONES  
**A**CTIVITÉS  
**E**CONOMIQUES

**Agglomération Creil-Sud-Oise**

**INVENTAIRE**

EDITION  
**2023**

septembre 2024



Directrice de la publication : Pascale POUPINOT - Données & Cartographie : Célia OULD-SAID, Camille DUVIGNAU - Réalisation : Virginie MAUBOUSSIN  
© Oise-les-Vallées

# SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	p. 4
<b>Carte des zones d'activités d'ACSO</b>	p. 13
<b>Tableau récapitulatif</b>	p. 15

1	Creil	Domaine d'activités de la Justice
2	Creil	Zone de Vaux
3	Creil	Parc Alata
4	Creil/Nogent-sur-Oise	Zone de Gournay – les usines
5	Creil/Montataire	Parc d'activité des Marches de l'Oise
6	Creil/Montataire	Berge de l'Oise au Nord du Thérain
7	Creil/Saint-Maximin	ZAET
8	Montataire/Thiverny	Zone du Leclerc
9	Montataire/Thiverny	Plaine industrielle
10	Montataire/Saint-Leu-d'Esserent	Berge de l'Oise au Sud du Thérain
11	Nogent-sur-Oise	Zone de l'Europe
12	Nogent-sur-Oise	Zone des Frères Perraux
13	Nogent-sur-Oise	Zone de Saulcy
14	Nogent-sur-Oise	Zone Burton
15	Nogent-sur-Oise/Villers-Saint-Paul	Parc d'activités de Nogent-sur-Oise
16	Saint-Leu-d'Esserent	Zone du Renoir
17	Saint-Leu-d'Esserent	Zone des Vergers de l'Oise
18	Saint-Leu-d'Esserent	Zone des Longs Prés
19	Saint-Maximin	Zone commerciale de Saint-Maximin
20	Saint-Vaast-lès-Mello	Zone d'activités Route de Cramoisy
21	Villers-Saint-Paul	Zone d'activités de Villers-Saint-Paul
22	Villers-Saint-Paul	Zone des Pommiers
23	Villers-Saint-Paul	Pôle chimique
24	Villers-Saint-Paul	Zone du Grand Prés

## INTRODUCTION

Dans un souci de préservation de la qualité et de la disponibilité des sols, la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat & résilience) s'attaque à la problématique de la consommation du foncier.

En vue de l'atteinte du zéro artificialisation nette à horizon 2050, le législateur au travers de ce texte dote les territoires d'un ensemble d'outils pour sa mise en œuvre.

Dans le domaine de l'économie, dans un souci de structurer une politique durable en la matière, l'article 220 de la loi prévoit la mise en place d'un inventaire des zones d'activités économiques à l'échelle intercommunale, dans la mesure où depuis la loi NOTRe du 7 août 2015, l'EPCI est l'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activités.

Forte de son expérience d'une trentaine d'année en matière d'observation des zones d'activités, Oise-les-Vallées a proposé à ses adhérents, au travers du programme partenarial 2023, de les accompagner dans la mise en œuvre de cet inventaire.

Cet inventaire est ainsi l'occasion pour l'Agence d'urbanisme de compléter sa connaissance de l'activité économique sur le territoire des vallées de l'Oise. Il permet aussi de prolonger ses travaux menés entre 2017 et 2019 dans le cadre de l'Atlas des zones d'activités.

Après avoir mené des réunions de définition des besoins avec ses partenaires, Oise-les-Vallées est aujourd'hui en mesure de proposer un inventaire des ZAE 2023 qui se traduit pour chaque EPCI adhérent, dans un premier temps, par un atlas statique qui répond aux dispositifs de la loi Climat & Résilience en :

- dressant un état parcellaire des unités foncières de chaque ZAE indiquant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
- en identifiant les occupants de chaque ZAE ;
- en déterminant le taux de vacance de chaque ZAE, calculé en rapport au nombre total d'unités foncières qui ne sont plus affectés à une activité au nombre total d'unité foncière de la ZAE.

Par ailleurs, est mentionné pour chaque zone la surface de chaque local identifié comme vacant, ainsi que la surface des unités foncières jugées complètement vacante.

A noter que chacun de ces items faisant l'objet d'une transmission sous forme de données SIG (tables attributaires) à chaque EPCI.

La mise en place d'un atlas interactif via un outil websig pourra quant à lui être étudié dans un second temps par l'Agence d'urbanisme en collaboration avec les services des EPCI adhérents.

## SOURCES MOBILISÉES

La réalisation de cet inventaire a mobilisé plusieurs bases de données ainsi que des croisements entre ces dernières afin de permettre à la fois une réponse aux dispositions de la loi et la création de support cartographique pour chaque zone d'activités économiques.

Pour identifier les unités foncières de chaque zone et ainsi connaître leur surface et leur propriétaire, les Fichiers Fonciers 2022 du Cerema ont été utilisés, ainsi que, quand cela a été possible, la base de données MAJIC 2022 mise à disposition des collectivités locales par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

La base de données Sirene 2023 géolocalisée de l'Insee a été choisie quant à elle pour identifier les établissements présents dans chaque zone.

La base de données LOCOMVAC 2022, mise à disposition des collectivités locales par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), a fait l'objet de traitement afin d'identifier les locaux vacants présents dans chaque zone et donc dans chaque unité foncière, ce qui a permis de calculer un taux de vacance tel que définit par la loi.

Enfin la BD ORTHO et TOPO de l'IGN ainsi que diverses sources institutionnelles ont été maniées pour appuyer le raisonnement et la méthodologie.

## MÉTHODOLOGIE

L'essentiel du traitement de données ainsi que la production des différentes cartographies ont été réalisés grâce à un système d'information géographique.

### PÉRIMÈTRE

Le périmètre des zones d'activités économiques répond à celui défini par l'EPCI du territoire concerné. Les services de l'Agglomération Creil-Sud-Oise ont ainsi transmis à l'Agence d'urbanisme le périmètre de 22 zones.

En termes de superficie, l'ensemble des ZAE sur le territoire ACSO représente 708 hectares.

Chaque zone d'activités économiques peut regrouper différents types d'activité et donc une grande diversité d'établissements. Néanmoins, il arrive qu'une " dominante " puisse être identifiée. Ainsi le territoire de l'ACSO comptabilise 6 zones à dominante industrielle, 6 zones à dominante commerciale, 8 zones à dominante mixte, 1 zone à dominante logistique et 1 zone à dominante tertiaire.

### OCCUPANTS

Les occupants de la zone d'activités économiques ont pu être identifiés grâce à la base de données Sirene 2023 de l'Insee recensant les établissements sur l'ensemble du territoire national. Les différentes variables du fichier apportent des informations sur la dénomination de l'établissement, l'enseigne, l'état administratif, la tranche d'effectifs ainsi que le caractère employeur ou non de l'établissement. Un travail méthodologique de tri a été effectué pour disposer d'une base de données représentative des activités économiques du territoire concerné. La priorité a été de garder seulement les établissements ayant un état administratif actif.

Dans la mesure où les établissements renseignés dans la base de donnée Sirene sont géolocalisés de manière partielle dans un territoire, un travail de relocalisation des établissements à l'adresse a ainsi été entrepris par l'Agence d'urbanisme. Quand il a été possible, les points représentant les établissements ont été replacés sur les bâtiments concernés en fonction des informations relative à l'adresse de l'établissement comprises dans la base de données Sirene, une analyse de photographies aériennes et un contrôle de terrain grâce à Google Street View. À l'issue de ce travail, a été précisé dans la base de données constituée le niveau de précision de la localisation des établissements (à l'adresse ou non).

## MÉTHODOLOGIE

### ETAT PARCELLAIRE ET PROPRIÉTAIRES

Les Fichiers Fonciers 2022 géolocalisés du Cerema et les données de la base MAJIC 2022 ont été le support pour connaître les propriétaires et déterminer la surface des unités foncières.

Pour respecter le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), le nom des propriétaires "physique" d'une unité foncière a été anonymisé.

Dans un objectif de simplification visuelle des supports cartographiques, les propriétaires des unités foncières ont été agrégés selon leur typologie en s'appuyant sur la nomenclature réalisée par le Cerema.

Enfin, lorsque la surface d'une unité foncière est en partie localisée dans la zone d'activités économiques observée, une précision sur la surface réelle de l'unité foncière au sein de la ZAE a été mentionnée.

### TAUX DE VACANCE

Pour identifier la vacance au sein des zones d'activités économiques, l'Agence d'urbanisme Oise-les-Vallées a traité la base de données LOCOMVAC, préalablement obtenues par l'EPCI. Ce fichier dresse la liste des locaux commerciaux et professionnels dépourvus d'imposition à la CFE l'année précédente sur le périmètre de la collectivité concernée. Ainsi, ces données informent sur la présence de locaux vacants dans une zone et identifient leur(s) propriétaire(s).

Néanmoins, aucune information sur la surface de ces locaux vacants n'est spécifiée dans ce fichier. Pour pallier ce manque d'information, il a été décidé de faire un croisement avec les Fichiers Fonciers pour obtenir cette information. A noter que sur une même parcelle, il peut y avoir plusieurs locaux vacants.

Selon la loi Climat & Résilience, le taux de vacance d'une zone d'activités économiques est « calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activités au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises [...] ». Afin de procéder à ce calcul, Oise-les-Vallées est partie du principe, en s'appuyant sur la base de données LOCOMVAC, qu'**une unité foncière peut être considérée comme vacante qu'à partir du moment où des locaux vacants sont situés dans l'unité foncière et qu'aucun établissement actif n'a pu être identifié au sein de cette même unité. De plus a été considéré comme unité foncière partiellement vacante, une unité foncière sur laquelle des locaux vacants sont situés et sur laquelle a été identifié au moins un établissement actif.**

Pour la représentation cartographique de ce taux de vacance, il a été fait le choix de le présenter de la manière suivante :

- en **rouge**, unité foncière vacante comportant des locaux vacants et sur laquelle aucun établissement actif n'a été identifié ;
- en **orange**, unité foncière partiellement vacante comportant des locaux vacants et sur laquelle a été identifié au moins un établissement actif ;
- en **vert**, unité foncière où aucun local vacant n'a pu être identifié.

## ORGANISATION DE L'INVENTAIRE

Les zones d'activités économiques répertoriées dans chaque EPCI concerné sont présentées dans cet inventaire par ordre alphabétique des communes dans lesquelles elles sont situées.

L'inventaire est organisé de la manière suivante :

- une introduction présentant la méthodologie, les sources utilisées et revenant sur la définition de certains termes ;
- 24 séries de quatre fiches pour présenter chaque zone d'activités économiques répertoriée sur le territoire de l'Agglomération Creil-Sud-Oise.

Ainsi pour chaque zone d'activités économiques est proposé :

- 1 fiche de présentation comprenant le nom de la zone d'activités, le numéro correspondant, la commune, la surface, la dominance, une carte de localisation dans la commune, le nombre d'établissements, le nombre de locaux vacants, le nombre d'unités foncières, le nombre d'unités foncières complètement vacantes, le taux de vacance et le pourcentage de la surface vacante par rapport à la surface totale de la zone ;
- 1 fiche comprenant une carte localisant les établissements dans la zone d'activités économiques (le plus souvent à l'adresse) + un listing des occupants comprenant le nom de l'établissement ainsi que son numéro SIREN et numéro SIRET ;
- 1 fiche comprenant une carte localisant les unités foncières de la zone + un listing des propriétaires de chaque unité foncière comprenant le nom du propriétaire, la surface en m<sup>2</sup> et en hectares de chaque unité ;
- 1 fiche comprenant une carte représentant l'état de vacance de la zone + un listing des locaux vacants identifiés dans la zone comprenant le nom du propriétaire, la catégorie du local et l'identifiant de la parcelle pour chaque local vacant.

## LIMITES DE L'EXERCICE

Bien que les sources utilisées pour cet inventaire soient des sources officielles, il n'en reste pas moins que leur fiabilité peut parfois poser question lorsqu'on étudie de près les données renseignées.

Ainsi en prenant connaissance de cet inventaire, il est important d'avoir en tête que :

- concernant la base de données Sirene, certains établissements actifs peuvent ne pas être recensés ;
- concernant la base de données LOCOMVAC, des locaux peuvent ne pas être recensés. Ainsi des friches ou des locaux connus comme tel peuvent ne pas figurer dans cette base de données, du fait notamment du décalage temporel de deux ans entre la saisie de la donnée et la mise à disposition de la base de données LOCOMVAC (NB : LOCOMVAC 2022 = données 2020).

Pour pallier ces manquements et/ou erreurs, un travail de vérification devra être mis en place en partenariat avec le service ou direction "Economie" de l'EPCI concerné.

Selon la loi Climat & Résilience, le taux de vacance d'une zone d'activités économiques est « calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activités au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises [...] ». Il n'en reste pas moins qu'il serait intéressant à terme d'évaluer le taux de vacance d'une zone d'une manière complémentaire. Par exemple, définir ce taux par rapport au nombre de locaux vacants présents dans une zone et non uniquement par rapport au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises. En effet, certaines zones d'activités économiques peuvent posséder un nombre de locaux vacants importants répartis sur l'ensemble de la zone.

Il serait intéressant également de voir comment les surfaces vacantes peuvent être valorisées et remises sur le marché de l'immobilier d'entreprises.

## RAPPEL DÉFINITIONS



Représentation d'un périmètre d'une zone d'activité défini par l'EPCI avec les unités foncières du Cerema

### zone d'activités économiques

La loi Climat et résilience renvoie la définition des ZAE du code de l'urbanisme (L318-8-1) au code général des collectivités territoriales :

« Sont considérées comme des zones d'activités économiques, 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. »

Sont donc concernées pour cet inventaire les ZAE dont l'objet est rappelé dans cet article et pour lesquelles les autorités visées assurent la création, l'aménagement et la gestion (cf. CGCT), dans le cadre du transfert de compétence qui a été confirmé par la loi NOTRe de 2015.

Bien qu'importante pour le territoire de l'ACSO, n'ont pas été pris en compte dans cet inventaire la zone d'activité ferroviaire qui ne correspond pas à la définition d'une zone d'activités mais qui est très importante en terme d'emploi (600 emplois), de même pour la zone militaire (ex base militaire 110).

Un site d'activités, quant à lui, est le plus souvent consacré à l'activité d'une seule entreprise dans un périmètre donné.



Représentation des unités foncières issues du Cerema dans la zone commerciale de Saint-Maximin

### unité foncière

Selon le Cerema, une unité foncière est un un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.



Représentation des parcelles cadastrales (rouge) à l'intérieur des unités foncières (noir) dans la zone commerciale de Saint-Maximin.

### parcelle

Selon le Cerema, une parcelle est une portion de terrain d'un seul tenant et de même nature, où les bâtiments éventuels sont matérialisés, et appartenant à un seul propriétaire.

## RAPPEL DÉFINITIONS



*Représentation parcellaire de la vacance issue telle que observée grâce au fichier LOCOMVAC dans la zone commerciale de Saint-Maximin*

### vacance

La vacance est une période plus ou moins longue durant laquelle est observée une cessation d'activités. Dans le cas de l'inventaire des zones d'activités économiques demandé par la loi Climat & Résilience, la vacance étudiée est celle observée dans la base de données LOCOMVAC, à savoir des locaux commerciaux et professionnels qui, au sens fiscal, ne sont pas affectés à une activité entrant dans le champ d'application de la cotisation foncière des entreprises (CFE) défini à l'article 1447 du Code Général des Impôts.

### local

Un local professionnel est un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné(e) à une activité libérale ou de bureaux. À contrario un local commercial est un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné(e) à une activité commerciale, industrielle ou artisanale.



*Localisation des établissements extrait de la base de données Sirene dans la zone commerciale de Saint-Maximin*

### établissement

Selon l'Insee, un établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'unité légale. Il produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un hôtel ainsi que bien d'autres etc.

## LISTE DES ZONES D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES

### Zones à dominante commerciale

8	Montataire/Thiverny	Zone du Leclerc Thiverny
11	Nogent-sur-Oise	Zone de l'Europe
13	Nogent-sur-Oise	Zone de Saulcy
17	Saint-Leu-d'Esserent	Zone des Vergers de l'Oise
19	Saint-Maximin	Zone commerciale de Saint-Maximin
22	Villers-Saint-Paul	Zone des Pommiers

### Zones à dominante industrielle

9	Montataire/Thiverny	Plaine industrielle
14	Nogent-sur-Oise	Zone Burton
16	Saint-Leu-d'Esserent	Zone du Renoir
21	Villers-Saint-Paul	Zone d'activité de Villers-Saint-Paul
23	Villers-Saint-Paul	Pôle chimique
24	Villers-Saint-Paul	Zone du Grand Pré

### Zone à dominante logistique

2	Creil	Zone de Vaux
---	-------	--------------

### Zone à dominante tertiaire

3	Creil	Parc Alata
---	-------	------------

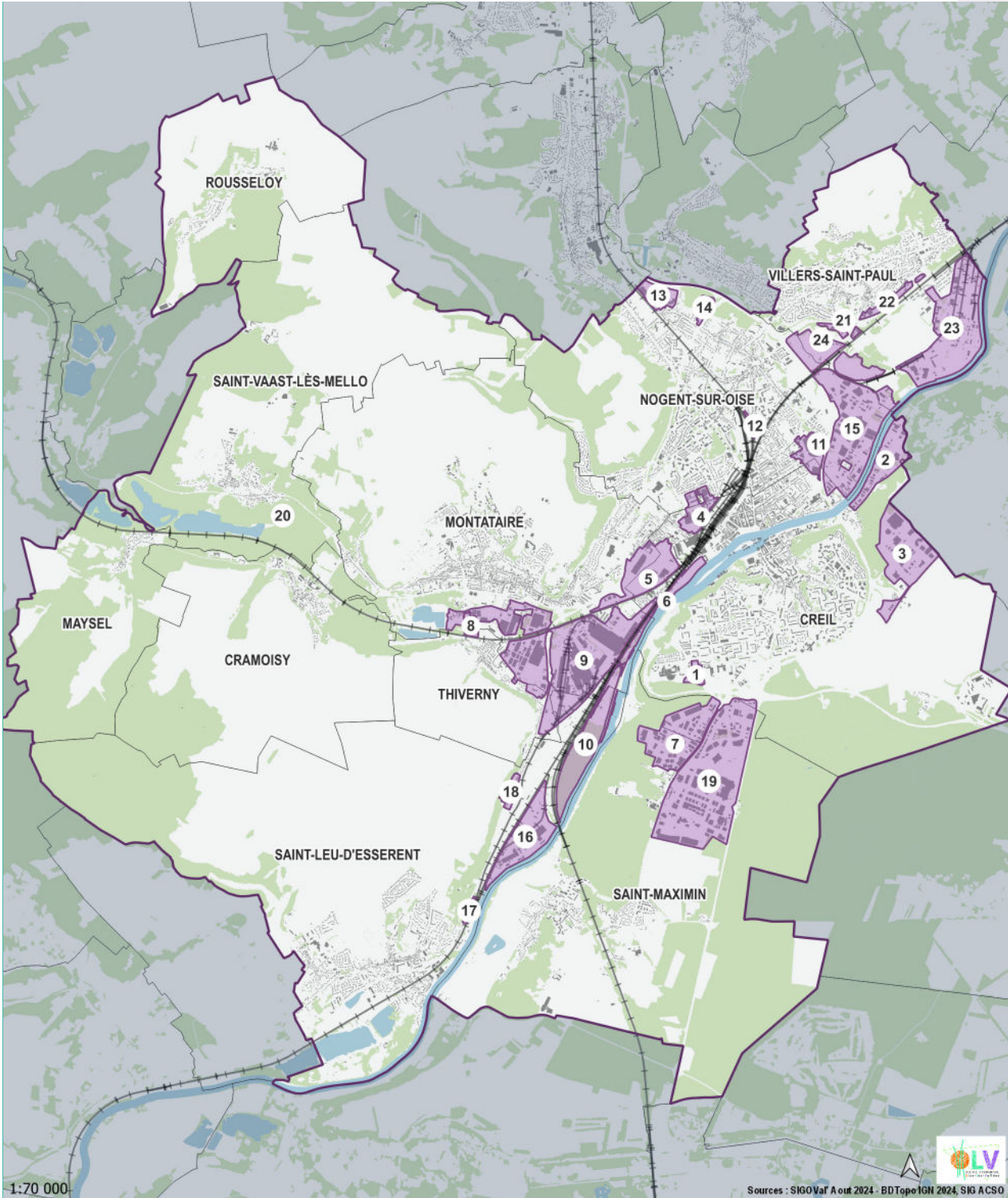
### Zones mixtes

1	Creil	Domaine d'activités de la Justice
4	Creil/Nogent-sur-Oise	Zone de Gournay – les usines
5	Creil-Montataire	Parc d'activités des Marches de l'Oise
7	Creil/Saint-Maximin	ZAET
12	Nogent-sur-Oise	Zone des Frères Perraux
15	Nogent-sur-Oise/Villers-Saint-Paul	Parc d'activités de Nogent-sur-Oise
18	Saint-Leu-d'Esserent	Zone des Longs Prés
20	Saint-Vaast-lès-Mello	Zone d'activités Route de Cramoisy

### Zones utables

6	Creil/Montataire	Berge de l'Oise au Nord du Thérain
10	Montataire/Saint-Leu-d'Esserent	Berge de l'Oise au Sud du Thérain

# LOCALISATION DES ZAE DANS L'ACSO





## TABLEAU RÉCAPITULATIF

n°	nom	surface (ha)	nb. établissements	nb. unité foncière	nb. locaux vacants	nb unité foncière totalement vacante	surface totale en m <sup>2</sup> des unités foncières totalement vacantes	taux de vacance	% de la surface totale de la ZA	nb unité foncière partiellement vacante	surface totale en m <sup>2</sup> des unités foncières partiellement vacantes	taux de vacance partielle	% de la surface totale de la ZA
1	Domaine d'activités de la Justice	4	35	13	8	1	1 601	8%	4%	6	16 395	46%	42%
2	Zone de Vaux	22	55	38	12	2	8 896	5%	4%	6	38 510	16%	17%
3	Parc Alata	43	71	53	4	0	0	0	0	4	31 455	8%	7%
4	Zone de Gournay – les usines	12	22	12	2	0	0	0	0	1	6 165	8%	5%
5	Parc d'activité des Marches de l'Oise	32	119	33	61	0	0	0	0	9	162 815	27%	51%
6	Berge de l'Oise au Nord du Thérain	10	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	ZAET	41	147	58	63	0	0	0	0	10	78 514	17%	19%
8	Zone du Leclerc	4	14	1	1	0	0	0	0	1	40 218	100%	100%
9	Plaine industrielle	135	70	68	2	0	0	0	0	2	20 165	3%	1
10	Berge de l'Oise au Sud du Thérain	35	3	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Zone de l'Europe	12	95	21	20	0	0	0	0	4	20 762	19%	18%
12	Zone des Frères Perraux	2	16	9	5	2	2 189	22%	12%	2	8 476	22%	46%
13	Zone de Saulcy	9	26	9	2	0	0	0	0	1	10 259	11%	11%
14	Zone Burton	4	7	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	Parc d'activités de Nogent-sur-Oise	82	77	95	22	2	6 827	2%	1%	14	184 662	15%	23%
16	Zone du Renoir	32	11	17	2	1	27 299	6%	9%	1	89 681	6%	28%
17	Zone des Vergers de l'Oise	1	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	Zone des Longs Prés	4	18	26	13	2	6 108	8	15%	3	7 524	12%	18%
19	Zone commerciale de Saint-Maximin	114	325	143	9	0	0	0	0	7	45 214	5%	4%
20	Zone d'activités Route de Cramoisy	1	3	5	2	1	2 334	20%	29%	1	2 206	20%	27%
21	Zone d'activités de Villers-Saint-Paul	3	14	9	2	0	0	0	0	2	9 445	22%	32%
22	Zone des Pommiers	6	8	10	1	0	0	0	0	1	47 504	10%	79%
23	Pôle chimique	70	31	44	7	1	432	2%	0	4	497 295	9%	71%
24	Zone du Grand Prés	17	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0



## INVENTAIRE des Zones d'Activités Economiques



Agence d'urbanisme Oise-les-Vallées  
1 rue du Maréchal de Tassigny  
60100 CREIL - Tél. 03 44 28 58 58  
[www.oiselavallee.org](http://www.oiselavallee.org)

© Oise-les-Vallées  
septembre 2024