

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

### à l'interpellation Stéphane Rezso et consorts - Les ZIZA : nouvel étalon pour ne rien faire ?

#### **Rappel de l'interpellation**

*Au début de l'été, un nouvel acronyme est apparu dans le radar des municipalités vaudoises : les ZIZA pour zones industrielles/zones artisanales. Si pendant des années les communes ont été encouragées à requalifier leurs friches urbaines et à favoriser la mixité des affectations dans les plans partiels d'affectation (PPA), on assiste à un rétropédalage organisé par le Service du développement territorial (SDT) dans le périmètre du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et ailleurs dans le canton.*

*Dorénavant, tous les plans de quartiers doivent maintenir les places de travail et favoriser le maintien des zones industrielles et artisanales. Cela est contraire à la doxa cantonale prêchée depuis plusieurs années, car la reconversion était vivement souhaitée et la mixité largement prônée, bien que souvent difficile à réaliser.*

*En parallèle, les non-reconversions des ZIZA créent des entraves supplémentaires à la réalisation des mesures d'urbanisation pourtant inscrites dans le tout récent PALM, contribuant au retard dudit projet et à la pénurie de logements dans le canton.*

*Le développement économique de notre canton ne doit pas se concentrer sur certaines zones, mais se répartir sur tout le territoire, car il faut éviter la désertification industrielle. Fondamentalement, c'est l'intérêt économique des communes de maintenir et de créer des places de travail sur leur territoire.*

*La Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) fixe de nouvelles contraintes que les communes doivent appliquer. Mais à peine les desiderata du canton connus, on rajoute des critères supplémentaires qui peuvent remettre à zéro les planifications en cours, perdant parfois plusieurs années, sans compter les montants d'études investis par les communes, des coopératives ou des privés.*

*Je pose donc les questions suivantes au Conseil d'Etat :*

- Quelles sont les intentions du Conseil d'Etat pour ajouter de nouveaux critères cantonaux standards dans les planifications en cours ?*
- Pourquoi le maintien des ZIZA apparaît seulement en 2017, ne pouvait-on pas anticiper plus tôt ce changement de paradigme, car le maintien des places de travail est prioritaire depuis toujours ?*
- Le Conseil d'Etat approuve-t-il ce moratoire qui implique un changement radical des objectifs définis depuis de nombreuses années en termes de développement territorial ?*

*Je remercie d'avance le Conseil d'Etat pour ces réponses qui doivent aider les communes à continuer leurs planifications sans arrêt intempestif.*

## Réponse du Conseil d'Etat

En lien avec l'exigence fédérale de mettre en place un système de gestion des zones d'activités (art. 30a, al.2, OAT), une étude de base est réalisée par le Canton en 2015 et porte sur les zones d'activités (zones industrielles et artisanales). Les résultats de cette étude montrent que pour l'ensemble du Canton, les besoins en zones d'activités à l'horizon 2030 (15 ans) se situent entre 510 et 870 ha selon le scénario de développement démographique retenu. Au niveau des réserves dans les zones d'activités, elles sont évaluées aujourd'hui à environ 700 ha mais sont réparties de manière peu équilibrée à l'échelle cantonale.

Sur l'Arc lémanique, la combinaison d'une offre foncière faible, relative à l'importance de la demande, et d'opérations de reconversion de zones d'activités au profit de quartiers résidentiels et mixtes, produisent une tension sur le marché foncier. L'offre insuffisante occasionne une augmentation significative de la valeur des terrains, avec un risque de délocalisation des entreprises industrielles. Cette situation, déjà tendue en 2015, débouchera sur une situation de pénurie à l'horizon 2030 si des mesures adaptées ne sont pas appliquées.

Réponses aux questions

*Quelles sont les intentions du Conseil d'Etat pour rajouter des nouveaux critères cantonaux standards dans les planifications en cours ?*

Les contraintes de la législation fédérale doivent être prises en compte dans tous les projets de planification, en particulier l'obligation de répondre aux besoins prévisibles à 15 ans (art. 15 LAT). En appliquant les critères définis dans la 4<sup>e</sup> adaptation du plan directeur cantonal, on constate que l'ensemble des projets de logement recensés dans le PALM dépassent les besoins à 15 ans et que nombre de ces projets prévoient des reconversions de zone d'activités. Afin d'éviter d'être confronté à une situation de pénurie de zone d'activités dans le PALM à l'horizon 2030, il est indispensable de limiter les reconversions de zone d'activités. Cependant, l'application des critères doit être faite en tenant compte au mieux de l'état d'avancement et de la situation particulière de chaque projet. L'objectif de cette démarche vise également à limiter les risques de recours en respectant les exigences de la LAT et du plan directeur cantonal.

*Pourquoi le maintien des ZIZA apparait seulement en 2017, ne pouvait-on pas anticiper plus tôt ce changement de paradigme, car le maintien des places de travail est prioritaire depuis toujours ?*

Jusqu'à la modification de la LAT, la planification des zones d'activités s'appuyait sur une application qualitative de l'art. 15 LAT et se soldait généralement par la mise à disposition des surfaces demandées par l'économie. Dans le PALM, la demande en nouvelles zones d'activités est restée faible ces dernières années à l'inverse des projets de logement. En outre, de nouvelles surfaces étaient souvent planifiées pour compenser les pertes dues à la reconversion de zones d'activités. Or les nouvelles contraintes de la LAT concernant la création de zones à bâtir et de protection des surfaces d'assolement rendent ces nouvelles mises en zones difficiles, voire impossibles. Dès la modification de la LAT, le Canton a donc lancé une étude de base pour faire le point sur les zones d'activités. Il ressort de l'étude que les réserves industrielles et artisanales existantes ne sont pas surdimensionnées à l'échelle cantonale. Certaines agglomérations (PALM, Grand Genève, Rivelac) pourraient même se retrouver en situation de pénurie à l'horizon 2030 si aucune mesure n'est prise. Pour faire face à la pénurie, les mesures préconisées par l'étude visent à encourager la densification, à freiner les reconversions et à maîtriser l'implantation du tertiaire dans les zones d'activités existantes. Ces différents éléments seront intégrés dans le système de gestion des zones d'activités qui devrait être adopté par le Conseil d'Etat en 2018. Ces mesures sont compatibles avec l'accueil de nouveaux habitants conformément aux chiffres de la mesure A11 du plan directeur cantonal.

*Le Conseil d'Etat approuve-t-il ce moratoire qui implique un changement radical des objectifs définis*

*depuis de nombreuses années en termes de développement territorial.*

La révision de la LAT a été acceptée par le peuple le 3 mars 2013. Elle induit un changement de paradigme important qui vise à recentrer le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti. Relevons également que depuis cette date, les différentes décisions de justice vont dans le sens d'une application très stricte du cadre légal par les tribunaux. Sur cette base, le Conseil d'Etat n'a d'autre choix que d'adapter le cadre vaudois (plan directeur cantonal et système de gestion des zones d'activités) à la LAT et d'appliquer de manière responsable et équitable ces nouvelles orientations dans le cadre de la mise en œuvre des politiques publiques à incidence territoriale. Dans le PALM en particulier, ces nouvelles orientations visent à assurer un équilibre nécessaire entre la croissance des habitants et le développement économique, c'est-à-dire entre la planification de zones résidentielles et le maintien de zones d'activités en suffisance.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 13 décembre 2017.

La présidente :

*N. Gorrite*

Le chancelier :

*V. Grandjean*