



Stratégie de gestion des zones d'activités

Synthèse de l'étude de base

Document final

Service du développement territorial
Lausanne, mai 2016

Cheffe de projet

Karine Lizzio - SDT

Groupe technique

David Bichsel – SDT

Inès Fässler - SDT

Alain Renaud - SDT

Sébastien Wüst - SDT

Jean-Baptiste Leimgruber - SPECo

Mandataires

Agence LMLV

iConsulting

Table des matières

INTRODUCTION	5
OBJECTIFS DE L'ETUDE	5
DEMARCHE	6
HYPOTHESES DE TRAVAIL	7
A. VUE D'ENSEMBLE DES ZONES D'ACTIVITES	8
SURFACES AFFECTEES EN ZONES D'ACTIVITES	8
DENSITES DES ZONES D'ACTIVITES	9
REPARTITION DES EMPLOIS ET SPECIALISATION DES REGIONES	10
DESINDUSTRIALISATION ET TERTIARISATION	12
RESERVES EN ZONES D'ACTIVITES	13
RESERVES STRATEGIQUES	15
RECONVERSIONS, SUPPRESSIONS ET EXTENSIONS	16
PROJECTION DE LA DEMANDE	17
CONFRONTATION ENTRE L'OFFRE ET LA DEMANDE	18
SCENARIO DE REFERENCE	21
RETOUR SUR LES HYPOTHESES DE TRAVAIL	22
B. ELABORATION DE LA STRATEGIE CANTONALE DE GESTION: ENJEUX ET OBJECTIFS	25
ENJEUX	25
OBJECTIFS	26
C. SYSTEME DE GESTION	27
ELEMENTS DU SYSTEME DE GESTION	27
ORGANISATION	27

Liste des figures

FIG.1 : Superficie totale des parcelles affectées en ZIZA par région	7
FIG.2 : Répartition des emplois en ZIZA en 2011	9
FIG.3 : Distribution des ZIZA	13
FIG.4 : Localisation des réserves stratégiques	15
FIG.5 : Écarts entre les surfaces projetées scénario bas et les réserves par région	18
FIG.6 : Écarts entre les surfaces projetées scénario haut et les réserves par région	19

Liste des tableaux

TAB. 1 : Répartition des emplois et ZIZA dans les centres	8
TAB. 2 : Synthèse des caractéristiques des zones d'activités par région	8
TAB. 3 : Familles et secteurs d'activités	9
TAB. 4 : Nombre d'emplois en ZIZA par type d'activités et région en 2011	10
TAB. 5 : Progression des EPT en zones d'activités : 2001 et 2011	11
TAB. 6 : Synthèse des réserves affectées en ZIZA par région	12
TAB. 7 : Répartition des réserves	14
TAB. 8 : Recensement des réserves stratégiques en ZIZA	14
TAB. 9 : Recensement des projets	15
TAB.10: Scénarios d'emplois considérés	16
TAB.11: Densités de référence	17
TAB.12: Bilan des besoins à l'horizon 2030	18

Introduction

Les zones d'activités (ci-après ZIZA) désignent l'ensemble des territoires affectés exclusivement à des activités économiques, qu'il s'agisse de l'industrie, de l'artisanat, du tertiaire ou encore du commerce.

Dans le canton de Vaud, quatre types d'affectations principales présentent cette caractéristique : les zones industrielles, les zones d'activités artisanales, les zones d'activités tertiaires, ainsi que les zones de centres commerciaux.

Désormais, conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire* (ci-après, la LAT) récemment révisée, le dimensionnement des zones à bâtir nécessite la mise en place d'un système de gestion des zones d'activités voué à assurer une utilisation rationnelle de celles-ci. Il incombe au Canton d'introduire dans le Plan directeur cantonal (PDCn) un système de gestion qui se présente comme une condition préalable à la délimitation de nouvelles zones d'activités économiques.

Les *Directives techniques sur les zones à bâtir* en précisent l'objectif. Ainsi, « les classements en zone à bâtir seront à l'avenir conditionnés à l'existence dans le canton d'une gestion des zones d'activités économiques qui puisse justifier les besoins définis. La gestion des zones d'activités économiques a pour but d'optimiser en permanence, du point de vue régional, l'utilisation des zones d'activités économiques ».

Des exemples de tâches incombant à la gestion de ces zones sont également présentés, soit la tenue d'une vue d'ensemble régionale ainsi que le pilotage actif de l'utilisation des zones d'activités économiques, dans l'optique également de l'exploitation des synergies potentielles.

Enfin, les directives présentent des pistes quant à la gouvernance d'un tel système : « la gestion des zones d'activités économiques peut être opérée par le canton lui-même ou être déléguée à des espaces fonctionnels, des régions, voire à des tiers en tant que mission publique avec obligation de rendre compte au canton. Pour le reste, les particularités régionales peuvent être prises en considération ».

Objectifs de l'étude

L'objectif principal de l'étude était de constituer les bases de connaissances et les principes préalables à l'élaboration et à l'introduction, dans la 4^e adaptation du PDCn, d'un système de gestion des zones d'activités économiques.

L'étude a ainsi engagé la modification des mesures associées du Plan directeur cantonal, soit en particulier des mesures *D11 - Pôles de développement* et *D12 - Zones d'activités*, lesquelles doivent permettre la mise en œuvre du système.

L'introduction dans le PDCn d'un système de gestion a constitué la première étape de cette mise en place. L'étape suivante est la mise en œuvre du système de gestion par une collaboration avec les régions du Canton.

Démarche

Une démarche en trois temps a été proposée :

Phase A – Bilan des zones d'activités et des réserves

La première phase a permis de constituer les principales bases pour engager l'étude. Il s'agissait notamment d'élaborer une vue d'ensemble cantonale des zones d'activités et de leur évolution probable.

Cette vue d'ensemble devait notamment pouvoir informer le Canton sur la localisation des zones d'activités et de leurs réserves. Cette première vue d'ensemble a été alimentée par un ensemble de géodonnées fournies par les services cantonaux, dont notamment le « bilan des zones d'activités » réalisé par le SDT.

Les projets de création-extension, reconversion et suppression des zones d'activités ont également été considérés de manière à tenir compte des dynamiques de planification en cours et anticiper d'éventuels impacts sur l'offre en matière de zones d'activités au cours des prochaines années. Ce travail est basé sur les connaissances des projets à ce jour. Celui-ci devra donc être adapté au gré de leur évolution.

La vue d'ensemble a également permis de dégager certaines spécificités des zones d'activités telles que leur degré d'accessibilité, la composition de leurs activités économiques, ainsi que leur densité d'emplois. Fort des informations issues de ce premier bilan, nous avons évalué si l'offre en matière de réserves à bâtir affectées en zones d'activités répond aux demandes actuelles et à venir formulées sur le plan cantonal et régional.

L'importance de la demande (évaluée à partir de la croissance probable des emplois par familles d'activités) est évaluée sur la base de deux scénarios (scénario « haut » et scénario « bas ») et de leur implication théorique sur la projection de création d'emplois.

Phase B - Elaboration de la stratégie cantonale de gestion des ZIZA : enjeux et objectifs

L'offre en zones d'activités est confrontée à la demande des entreprises, évaluée d'après les scénarios « haut » et « bas ». Cette confrontation a permis d'évaluer comment, notamment, aux échelles cantonale et régionale, les réserves répondent quantitativement et qualitativement à la demande.

Cette phase a permis d'élaborer la stratégie cantonale visant à organiser la planification des zones d'activités sur le canton. L'objectif final revient à déterminer quels pourraient être les moyens à mettre en oeuvre pour organiser un système de gestion garantissant une utilisation rationnelle des zones d'activités, conformément à la demande de la Confédération.

Phase C - Intégration de la stratégie dans le Plan directeur cantonal

La stratégie proposée est ensuite inscrite dans le Plan directeur cantonal (PDCn), par l'adaptation notamment des mesures *D11- Pôles de développement* et *D12 – Zones d'activités*. Elle sera mise en oeuvre dans les différentes régions, en partenariat avec celles-ci. Cette phase de mise en oeuvre à une échelle plus fine permettra de préciser et consolider le bilan cantonal.

Hypothèses de travail

Afin de cadrer et structurer l'étude, une série d'hypothèses ont été formulées pour analyser la répartition des ZIZA sur le territoire cantonal et pour identifier les enjeux relatifs à leur planification.

Il s'agit des hypothèses suivantes :

- H1 : Les surfaces en ZIZA sur le territoire cantonal, estimées comme importantes, sont inégalement réparties sur le territoire cantonal.
- H2 : Les réserves en ZIZA, également estimées comme importantes, sont essentiellement situées dans les pôles de développement et réparties inégalement dans les régions du canton.
- H3 : Le profil des zones d'activités est différent selon leur localisation sur le territoire cantonal : proximité des centres, proximité des infrastructures de mobilité, proximité des équipements et infrastructures.
- H4 : Il existe des degrés de densité spécifiques aux régions et aux agglomérations : les activités (emplois et surfaces occupées) s'insèrent de manière différenciée selon leur localisation sur le territoire cantonal (régions, agglomération, PPDE, réseau de centre, etc.).
- H5 : Les entreprises tendent à se localiser vers les agglomérations et les centres du canton.
- H6 : Il existe un phénomène de tertiarisation des ZIZA., notamment dans les agglomérations et centres.
- H7 : Le phénomène de reconversion des ZIZA en quartiers mixtes est important, notamment dans les agglomérations.
- H8 : Les réserves, estimées comme importantes, ne répondent qualitativement que partiellement à la demande.
- H9 : Les réserves, estimées comme importantes, ont une faible disponibilité réelle.

A. Vue d'ensemble des zones d'activités

Surfaces affectées en zones d'activités

Fin 2014, 3'182 ha étaient affectés en ZIZA sur l'ensemble du territoire cantonal, soit 14%¹ des zones à bâtir du canton. Les ZIZA abritaient en 2014 environ 100'000 emplois, représentant environ 30% de tous les emplois du canton.

Bien qu'importantes, les surfaces affectées en ZIZA sont réparties inégalement entre les régions.

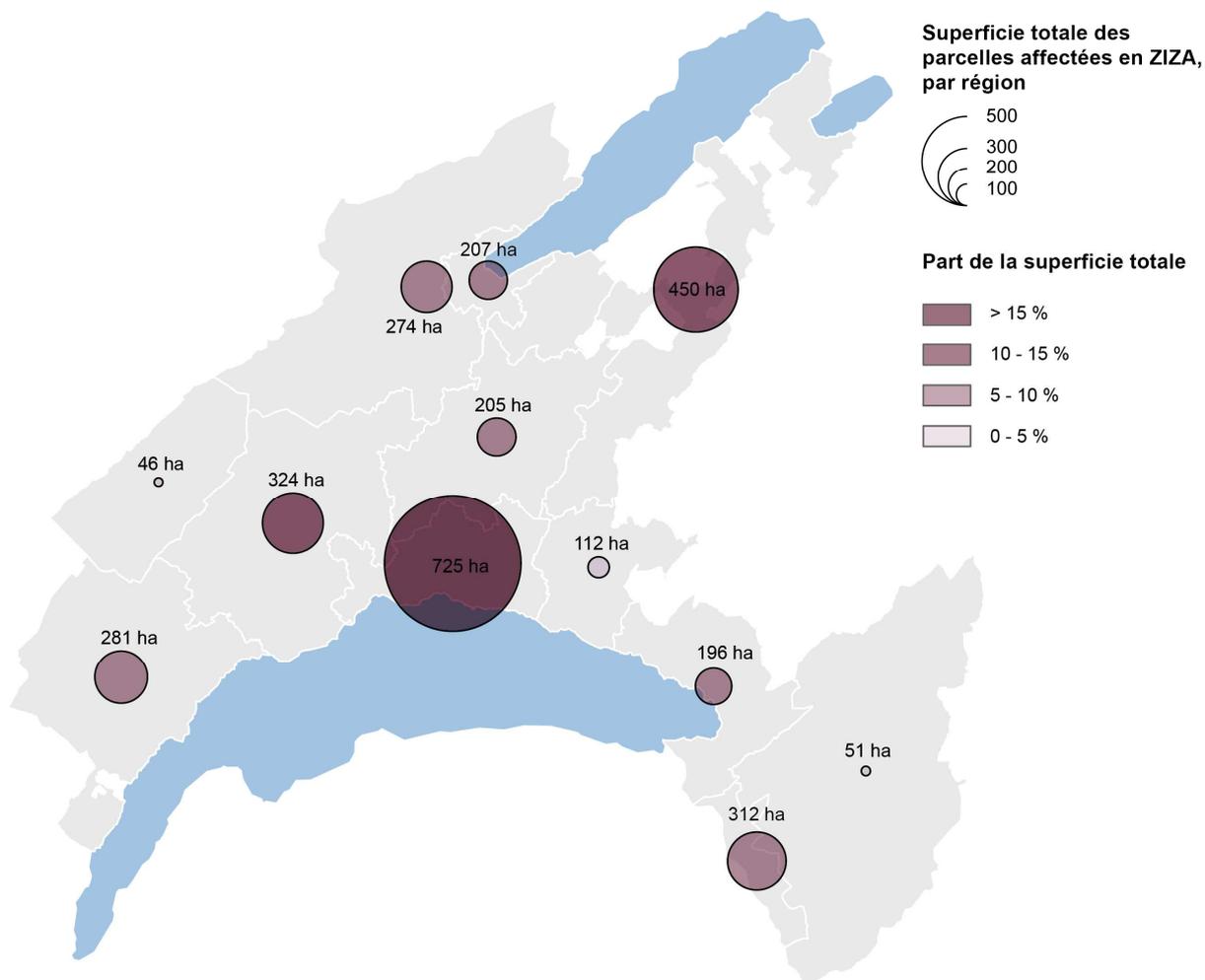


FIG.1 : Superficie totale des parcelles affectées en ZIZA par région. Source des données: SDT, Bilan des zones d'activités 2014

La part des ZIZA située dans les agglomérations et les centres cantonaux et régionaux est d'environ 43% (1'358 ha). La part des ZIZA située dans des sites des pôles de développement (PPDE) est d'environ 33% (1'053 ha). Environ 32% (1'028 ha) des ZIZA sont situées hors des agglomérations, des centres et des sites PPDE.

¹ Source : Annuaire statistique Vaud 2015

La répartition des emplois indique néanmoins une répartition sensiblement différente. Avec des surfaces en ZIZA quasi équivalentes, les périmètres compacts des agglomérations concentrent plus de la moitié des emplois en ZIZA (env. 58%), alors que les sites PPDE un peu moins de 20%.

	Agglomérations et centre cantonal de Payerne (CC)	Centre régional (CR)	PPDE	Hors CC, CR ou PPDE	Agglomération, CC, CR ou PPDE
Surface en ZIZA	34.1%	8.6%	33.1%	32.3%	67.7%
Emplois EPT	57.6%	8.7%	19.8%	20.1%	79.9%

TAB. 1 : Répartition des emplois et ZIZA dans les centres. Source des données: SDT, Bilan des zones d'activités 2014 / SDT, PPDE 2013 / SDT, Périmètres de centres et périmètres compacts 2013.

Densités des zones d'activités

Le tableau suivant présente des indications sur les ZIZA par région, notamment concernant leurs densités d'emplois et leurs coefficients d'occupation du sol.

Régions	ZIZA	Emplois	Densités régionales		
	Hectares	EPT	Surface ZIZA / surface régions	COS moyen (ha/ha)**	Emplois (EPT/ha)***
Agglo. fr.-v.-g	281.1	11'211	0.90%	0.26	48.5
Agglo. Lausanne-Morges	725.1	48'028	5.10%	0.32	81.7
Agglo. Rivelac	196.3	6'740	1.30%	0.31	39.5
AggloY	206.8	5'909	4.70%	0.31	34.2
Alpes vaudoises	50.7	377	0.10%	0.22	9.7
Broye-Vully	449.6	4'505	1.70%	0.26	12.5
Chablais Agglo	311.6	2'447	6.40%	0.24	9.5
Comm. de l'ADNV	274.2	4'672	0.60%	0.31	23
Gros-de-Vaud	204.9	3'982	0.90%	0.28	25.8
Lavaux-Oron	112.1	2'292	1.00%	0.26	25.4
Région Morges	323.8	6'940	1.00%	0.26	27
Vallée de Joux	46.1	2'954	0.30%	0.3	77.4
Total	3'182.3	100'062			

** Σ occup. du sol / ha de ZIZA bâties

*** EPT / ha de ZIZA bâties

TAB. 2 : Synthèse des caractéristiques des zones d'activités par région. Source des données: SDT, bilan des zones d'activités 2014 / OFS, STATENT 2011

Du point de vue du coefficient de l'utilisation du sol (COS), les écarts s'avèrent relativement ténus d'une région à l'autre. Ils sont compris entre 0,22 (Alpes vaudoises) et 0,32 (Agglomération Lausanne-Morges).

Les écarts sont beaucoup plus marqués s'agissant du nombre d'emplois par hectare. Ils varient entre 10 EPT/ha (Chablais-Agglo) à 82 EPT/ha (Agglomération Lausanne-Morges). La forte présence d'emplois tertiaires dans la région lémanique pourrait en partie expliquer ces différences. Une particularité est la densité d'emplois élevée de la Vallée de Joux (77 EPT/ha). Cette densité s'explique essentiellement par la présence importante de l'industrie de haute technologie dans les ZIZA de la Vallée.

Près de la moitié des emplois en ZIZA est située dans la région de l'Agglomération Lausanne-Morges (48%) qui est caractérisée par les surfaces en ZIZA et par des densités d'emplois les plus importantes. Les régions des Alpes vaudoises, du Chablais, de Lavaux-Oron et de la Vallée de Joux cumulent entre elles moins de 10% des emplois en ZIZA du canton.

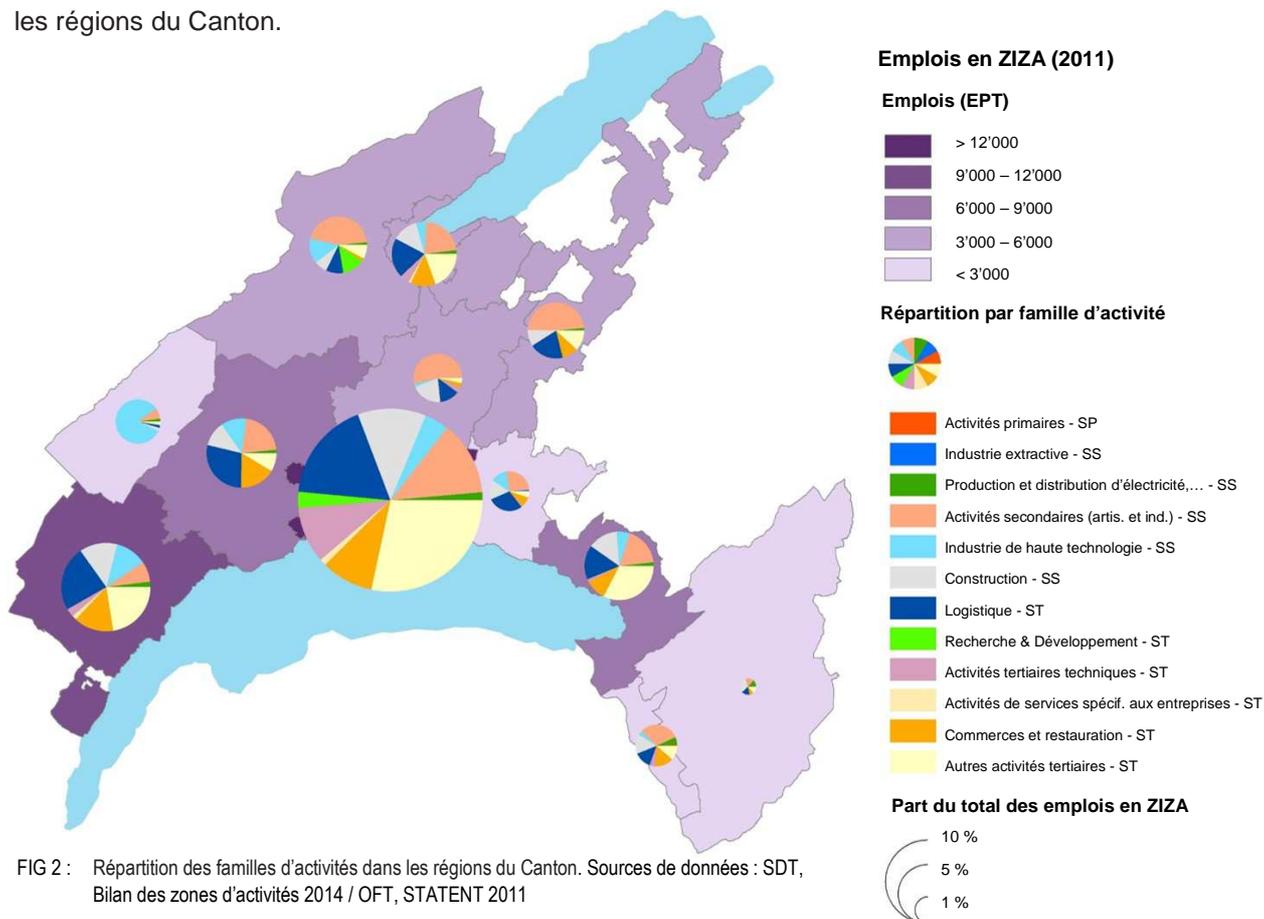
Répartition des emplois et spécialisation des régions

Le tissu économique vaudois en général et celui des ZIZA en particulier est très diversifié. Pratiquement toutes les branches d'activité y sont représentées à des degrés divers. Afin d'intégrer cette diversité aux réflexions sans gérer une finesse de classification qui engendrerait plus de complexité qu'elle n'apporterait d'éclairages utiles à ce niveau d'analyse, l'ensemble des différentes activités ont été regroupées en 12 familles dont les membres sont analogues du point de vue de leurs natures et de critères d'implantation². Ces 12 familles ne sont donc pas le strict reflet des domaines d'activités NOGA³.

Familles	Secteur
Activités primaires – SP	Primaire
Industrie extractive – SS	Secondaire
Production électricité, etc. – SS	Secondaire
Activités secondaires, (artis. et ind.) – SS	Secondaire
Industrie de haute technologie – SS	Secondaire
Construction – SS	Secondaire
Logistique – ST	Tertiaire
Recherche et Développement – ST	Tertiaire
Activités tertiaires techniques – ST	Tertiaire
Activités de services spécifiques aux entreprises – ST	Tertiaire
Commerces et restauration – ST	Tertiaire
Autres activités tertiaires – ST	Tertiaire

TAB. 3 : Familles et secteurs d'activités.

La carte et le tableau suivants représentent la répartition des familles d'activités dans les régions du Canton.



² Le détail de ces familles figure en annexe 2 de la version intégrale du rapport

³ La Nomenclature Générale des Activités économiques est une classification exhaustive des différentes activités économiques.

2011	Agglo. fr.- v.-g.	Agglo. Lausanne- Morges	Agglo. Riveland	AggloY	Alpes vaud.	Broye- Vully	Chablais Agglo	Comm. de l'ADNV	Gros-de- Vaud	Lavaux - Oron	Région Morges	Vallée de Joux	Total	% Canton
Activités primaires - SP	7	39	15	3	3	25	28	20	4		13	1	158	0.2%
Industrie extractive - SS	0	1	0	29	0	0	0	0	0	23	25	0	78	0.1%
Production d'électricité, ... - SS	227	692	117	119	51	68	135	66	0	2	111	59	1'647	1.7%
Activités secondaires (artis. et ind.) - SS	837	6'277	1'229	1'292	65	2'138	760	2'092	1'808	600	1'416	222	18'735	18.9%
Industrie de haute technologie - SS	1'279	2'000	417	295		15	76	642	73	301	800	2'316	8'214	8.3%
Construction - SS	1'524	5'777	925	754	117	424	376	339	686	364	766	68	12'120	12.2%
Logistique (transport et entreposage) - ST	2'622	8'501	1'086	1'161	57	879	327	452	455	649	1'899	57	18'145	18.3%
Recherche & Développement - ST	54	1'340	15	41	0	0	0	584	0	0	66	0	2'099	2.1%
Activités tertiaires techniques - ST	351	4'765	93	273	0	12	112	24	113	31	64	8	5'844	5.9%
Activités de services spécifiques aux entreprises - ST	167	581	18	83	0	1	2	1	0	1	8	0	861	0.9%
Commerces et restauration - ST	1'619	4'374	643	724	33	415	347	90	113	184	1'124	15	9'681	9.8%
Autres activités tertiaires - ST	2'504	13'598	2'180	1'135	51	530	283	363	110	117	575	69	21'515	21.7%
Total	11'190	47'945	6'737	5'909	377	4'506	2'448	4'672	3'360	2'271	6'866	2'816	99'098	
% Canton	11.3%	48.4%	6.8%	6.0%	0.4%	4.5%	2.5%	4.7%	3.4%	2.3%	6.9%	2.8%		

TAB. 4 : Nombre d'emplois en ZIZA par type d'activités et région en 2011. Source des données : OFS, STATENT 2011

Les emplois ne se répartissent pas de manière homogène sur le territoire. On observe que les ZIZA abritent plus ou moins d'emplois tertiaires, ou plus ou moins d'emplois secondaires selon la région considérée. A l'exception de la région de Lavaux-Oron, laquelle ne possède que peu de surfaces en zones d'activités, toutes celles de l'arc lémanique, ainsi que AggloY, présentent d'avantage d'emplois tertiaires en ZIZA que d'emplois secondaires. Dans les régions périphériques en revanche, la proportion s'inverse.

Avec près de 48% des emplois en ZIZA, l'agglomération Lausanne-Morges est la région abritant le plus d'emplois pour presque chaque famille d'activités, à l'exception de l'industrie de haute technologie (2^e place, derrière la Vallée de Joux) et de l'industrie extractive.

Désindustrialisation et tertiarisation

Le tableau suivant présente l'évolution des emplois situés en zone d'activités entre 2001 et 2011 dans le Canton⁴.

Familles d'activités	EPT 2001	part ZIZA (%)	EPT 2011	part ZIZA (%)	Evolution EPT 2001-2011 (val. absolues)	Evolution EPT 2001-2011 (%)
Activités primaires – SP	337	0.4	158	0.2	-179	-53
Industrie extractive – SS	40	0.1	78	0.1	37	93
Production d'électricité, etc. – SS	1'149	1.5	1'647	1.7	498	43
Activités secondaires (artis. et ind.) – SS	20'159	26	18'735	18.9	-1'424	-7
Industrie de haute technologie – SS	5'765	7.4	8'214	8.3	2'450	42
Construction – SS	7'137	9.2	12'120	12.2	4'983	70
Logistique – ST	15'211	19.6	18'145	18.3	2'934	19
Recherche & Développement – ST	728	0.9	2'099	2.1	1'371	188
Activités tertiaires techniques – ST	4'359	5.6	5'844	5.9	1'485	34
Activités de services spécifiques aux entreprises – ST	307	0.4	861	0.9	554	181
Commerces et restauration – ST	7'768	10	9'681	9.8	1'913	25
Autres activités tertiaires – ST	14'625	18.9	21'515	21.7	6'890	47
Total	77'585		99'098		21'513	27.7

TAB. 5 : Progression des EPT en zones d'activités : 2001 et 2011. Sources : OFS STATENT

Si l'Agglomération Lausanne-Morges constitue encore la région abritant en terme

⁴ Les données de 2001 proviennent du recensement des entreprises (RE), il s'agit des données dans lesquels toute unité de plus de 0.5 équivalent plein-temps (EPT) mesurée à la date de l'enquête est considérée comme un établissement. Le fait que ces données soient localisées à l'hectare permet l'identification des établissements dans les différents périmètres analysés. A partir de 2011, l'OFS remplace le RE par la StatEnt, qui est une statistique basée sur les registres AVS et qui inclut l'ensemble des emplois faisant l'objet d'une retenue AVS dans l'année. Cela a eu pour effet d'inclure un nombre important de « micro-emplois » et de « micro-entreprises » ainsi que le travail temporaire dans le recensement.

Bien qu'ils ne soient pas les plus significatifs au niveau des activités qui concernent les ZIZA, les biais dans les analyses temporelles qui pourraient découler des différences entre ces deux façons de mesurer l'emploi rendent nécessaire l'harmonisation des deux types de données.

absolu le plus d'activités secondaires traditionnelles, elle est également celle qui en a perdu le plus au cours des dix dernières années. Cette réduction, observée dans une majorité de régions, est toutefois compensée par la progression des familles de la construction et de l'industrie de haute technologie.

Les zones d'activités abritent une part grandissante d'activités tertiaires. Entre 2001 et 2011, environ 70% des emplois créés en ZIZA appartiennent aux familles tertiaires. Environ 36% de ces activités ont leur place en ZIZA, comme la logistique ou les activités tertiaires techniques. Cependant, une partie significative de ces activités tertiaires (34%) appartiennent à la famille « Autres activités tertiaires » et pourraient également trouver place dans des quartiers mixtes. La famille « Recherche et développement » progresse de 188% mais ne représente que 6% de l'évolution des emplois en ZIZA entre 2001 et 2011.

Entre 2001 et 2011, environ 30% des emplois créés appartiennent aux familles secondaires. Mais là encore, d'importantes disparités existent. On observe par exemple une réduction d'environ 7 % de la famille "Activités secondaires (artisanat et industrie)", alors que l'industrie de la construction progresse de 70% et celle de la haute technologie de 42%.

Réserves en zones d'activités

Les réserves en zones d'activités ont été évaluées à partir du bilan des zones d'activités du SDT. Le tableau suivant présente une vue d'ensemble des réserves par région.

Régions	Réserves ZIZA**				Surface dont la disponibilité doit être évaluée	
	Total (ha)	Libres (ha)	Partiel. bâties (ha)	% des ZIZA	Libre-utilisé (ha)*	inv. contr. (ha)
Agglo. fr.-v.-g	39.1	24.9	14.2	13.9	22.8	14.4
Agglo. Lausanne-Morges	138.9	103.5	35.4	19.2	50.5	8.1
Agglo. Rivelac	26.5	14.8	11.7	13.5	20.8	3.6
AggloY	61.9	25.7	36.2	29.0	15.4	0.1
Alpes vaud.	11.1	7.2	3.9	21.7	5.5	0.1
Broye-Vully	130	56.6	73.4	28.9	47.7	0.3
Chablais Agglo	101	35	66	32.4	29.2	0.1
Comm. De l'ADNV	77	54.8	22.2	28.1	19.1	1.7
Gros-de-Vaud**	48.1	30.3	17.8	23.5	30.3	13.6
Lavaux-Oron	19.2	11.7	7.5	17.2	10.8	0.7
Région Morges	59.4	35.8	23.6	18.3	37.2	11.8
Vallée de Joux	5.1	3.2	1.9	10.9	6.3	2.3
Total	714.2	401.9	312.7	-	295.6	56.8

* Non construit, mais aires de stockage, parking, etc.

** Ce bilan a été réalisé dans le courant de l'année 2014. Des dossiers d'autorisation de construire en cours de procédure non pas été déduits des réserves.

TAB. 6 : Synthèse des réserves affectées en ZIZA par région. Source des données : SDT, Bilan des zones d'activités 2014.

Fin 2014, environ 714 ha des 3'182 ha affectés en ZIZA peuvent être considérés comme des réserves, représentant environ 22% de la totalité des surfaces affectées en ZIZA. Il s'agit d'une première approximation qui devra être affinée avec les régions. Parmi ces réserves, nous distinguons les parcelles libres de construction (402 ha, soit 56% des réserves), des parcelles partiellement construites comportant des secteurs libres de dimension supérieure à 400 m² (312 ha, soit 44% des réserves).

L'analyse des données révèle également une somme de 296 hectares libres de construction, mais inutilisables du fait de leur taille, forme, présence de permis de construire, ou dès lors qu'employés pour des usages tels que le stationnement ou le stockage. Ce potentiel ne peut donc pas être considéré comme réserve. Son degré de disponibilité et éventuellement de mutabilité devrait être évalué au cas par cas.

La répartition des réserves, en terme absolu, varie considérablement entre les régions (voir fig. 7-8). En effet, le Nord vaudois, y compris AggloY (59 ha), la Broye (130 ha), l'agglomération Lausanne-Morges (139 ha) et le Chablais (101 ha) possèdent d'importantes réserves. Les réserves des Alpes vaudoises (11 ha) et de la Vallée de Joux (5 ha) s'avèrent comparativement modestes.

Cette répartition est passablement différente en terme relatif. Les parts de réserves (rapport entre les réserves et les surfaces affectées en ZIZA d'une région) varient passablement. Dans la Vallée de Joux, seuls 11% des surfaces affectées en ZIZA peuvent être considérées comme des réserves. C'est le taux le plus bas de toutes les régions du Canton.

Les régions situées sur l'Arc lémanique (Agglo franco-valdo-genevoise, Lausanne-Morges, Lavaux-Oron, Rivelac) présentent également des taux relativement bas, inférieurs à 20%. Les taux des agglomérations Rivelac et franco-valdo-genevoise sont mêmes inférieurs à 15%. Les taux les plus élevés se situent dans les régions du Nord vaudois, de la Broye, avec des taux supérieurs à 25%, ainsi que dans le Chablais qui, avec 32%, abrite le taux de réserves le plus élevé du canton.

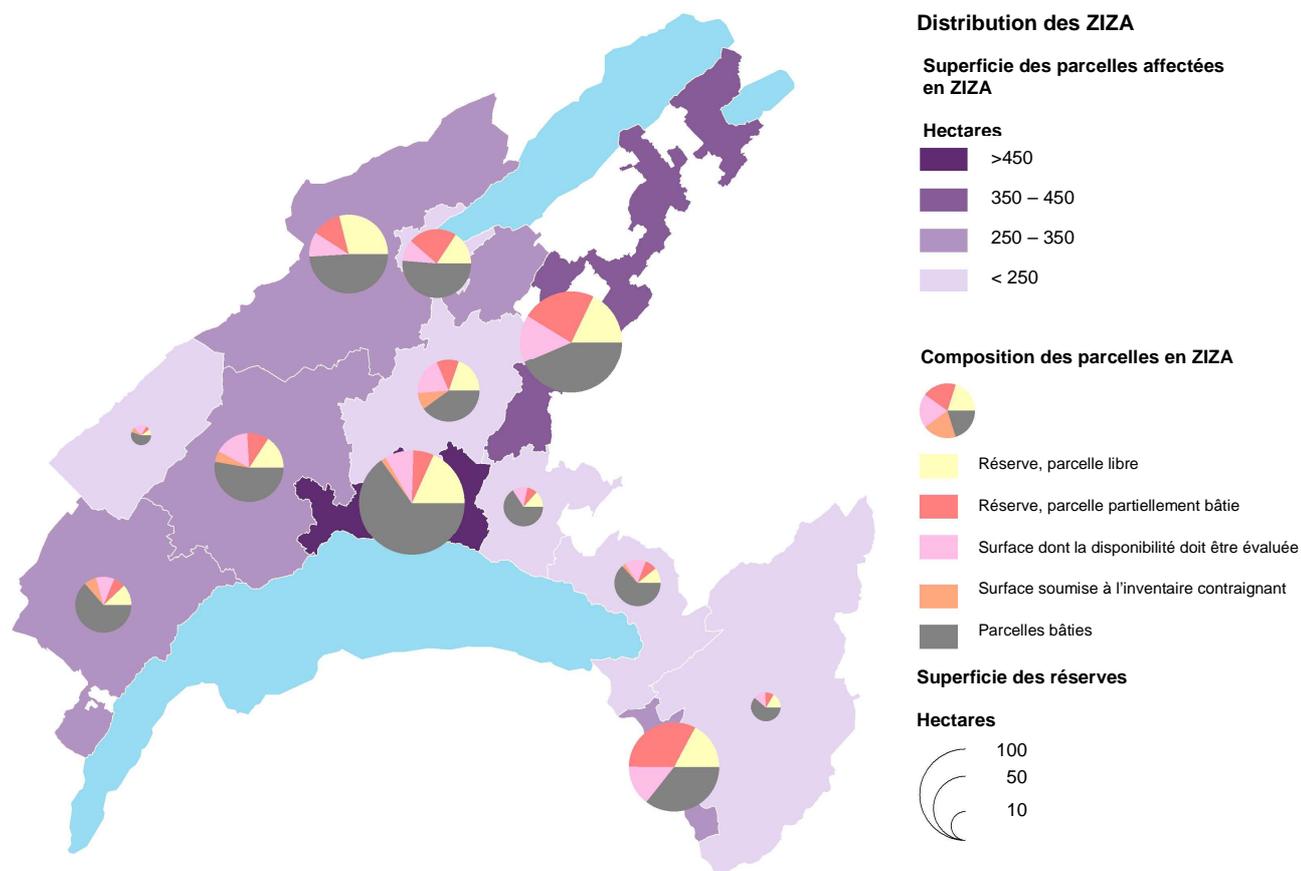


FIG. 3 : Distribution des ZIZA. Source des données : SDT, Bilan des zones d'activités 2014

Le tableau suivant présente les réserves affectées en ZIZA dans les agglomérations, les centres et les pôles de développement.

	Agglomérations et centres cantonaux (CC)	Centres régionaux (CR)	PPDE	Hors agglomération., CC, CR ou PPDE	Agglomération, CC, CR ou PPDE
Réserves	28.2%	5.7%	44.3%	32%	68%

TAB. 7 : Répartition des réserves. Source des données: SDT, Bilan des zones d'activités 2014 / SDT, PPDE 2013 / SDT, Périmètres de centres et périmètres compacts 2013.

Une part importante des réserves est localisée dans les sites PPDE (44%). En outre, plus de la moitié de celles-ci se trouvent dans les quatre pôles suivants : Aéroport (27 ha), Y-Parc (35 ha), Aigle-Rhône (70 ha) et Aclens-Vufflens (29 ha).

Les périmètres compacts d'agglomération et le périmètre de centre cantonal de Payerne abritent quant à eux environ 28% des réserves, et les centres régionaux 6%. La part des réserves en ZIZA hors des centres et hors des sites PPDE s'élève à environ 34%.

Réserves stratégiques

Considérées stratégiques pour l'accueil d'entreprises importantes, les réserves d'un seul tenant supérieures à 5 ha ont été inventoriées. Le tableau suivant présente le résultat de cet inventaire.

Taille (ha)	Région	PPDE - Activité	PPDE - Mixte	Commune	Type de réserve
25.3	AggloY	Y-Parc - PST	-	Yverdon-les-Bains	Une parcelle partiellement bâtie
21.1	Broye-Vully	Aéropole de Payerne	-	Payerne	Une parcelle partiellement bâtie
19.6	Gros-de-Vaud	Aclens - Vufflens	-	Vufflens-la-Ville Aclens	Agrégat de parcelles libres
17.4	Chablais	Aigle Rhône	-	Aigle	Une parcelle partiellement bâtie
13.2	Broye-Vully	-	-	Corcelles-près-Payerne	Une parcelle partiellement bâtie
7.9	Agglo fr.-v.-g.	Asse - Mondre - Vuarpillière	-	Nyon	Une parcelle libre
6.9	Chablais	Aigle Rhône	-	Aigle	Une parcelle libre
6.5	Agglo. Lausanne-Morges	-	Le Rionzi	Le Mont-sur-Lausanne	Une parcelle partiellement bâtie
6.5	Agglo. Lausanne-Morges	-	Morges Est	Lonay	Agrégat de parcelles libres
6.3	Agglo. Lausanne-Morges	-	Ley Outre	Crissier	Agrégat de parcelles libres
5.9	Chablais	Aigle Rhône	-	Aigle	Une parcelle partiellement bâtie
5.9	Rivelac	St-Légier - La Chiésaz	-	Saint-Légier-La Chiésaz	Une parcelle libre
5.8	Agglo. Lausanne-Morges	-	-	Villars-Sainte-Croix	Agrégat de parcelles libres
5.7	Agglo. Lausanne-Morges	-	-	Lausanne	Une parcelle partiellement bâtie
5.3	AggloY	-	-	Grandson	Une parcelle libre
5.2	Agglo. Lausanne-Morges	Nestec	-	Lausanne	Une parcelle partiellement bâtie
5.2	Broye-Vully	Aéropole de Payerne	-	Payerne	Une parcelle libre
5.1	Nord vaudois	Chavornay	-	Chavornay	Agrégat de parcelles libres
5	Agglo. Lausanne-Morges	-	Ley Outre	Crissier	Agrégat de parcelles libres
179.8					

TAB. 8 : Recensement des réserves stratégiques en ZIZA (ha). Source des données: SDT, Bilan des zones d'activités 2014.

Sur les dix-neuf sites recensés correspondant à ces deux critères, la moitié se trouve dans des pôles de développement économique dédiés aux activités et quatre se situent dans des pôles de développement économique de type mixte.

D'une taille moyenne de 9 hectares, deux de ces réserves présentent toutefois une surface supérieure à 20 ha. L'une se trouve dans le site de l'Aéropôle de Payerne et l'autre dans le site Y-Parc. Notons également que près de la moitié des réserves d'un seul tenant se trouve dans ou à proximité du périmètre de l'Agglomération Lausanne-Morges.

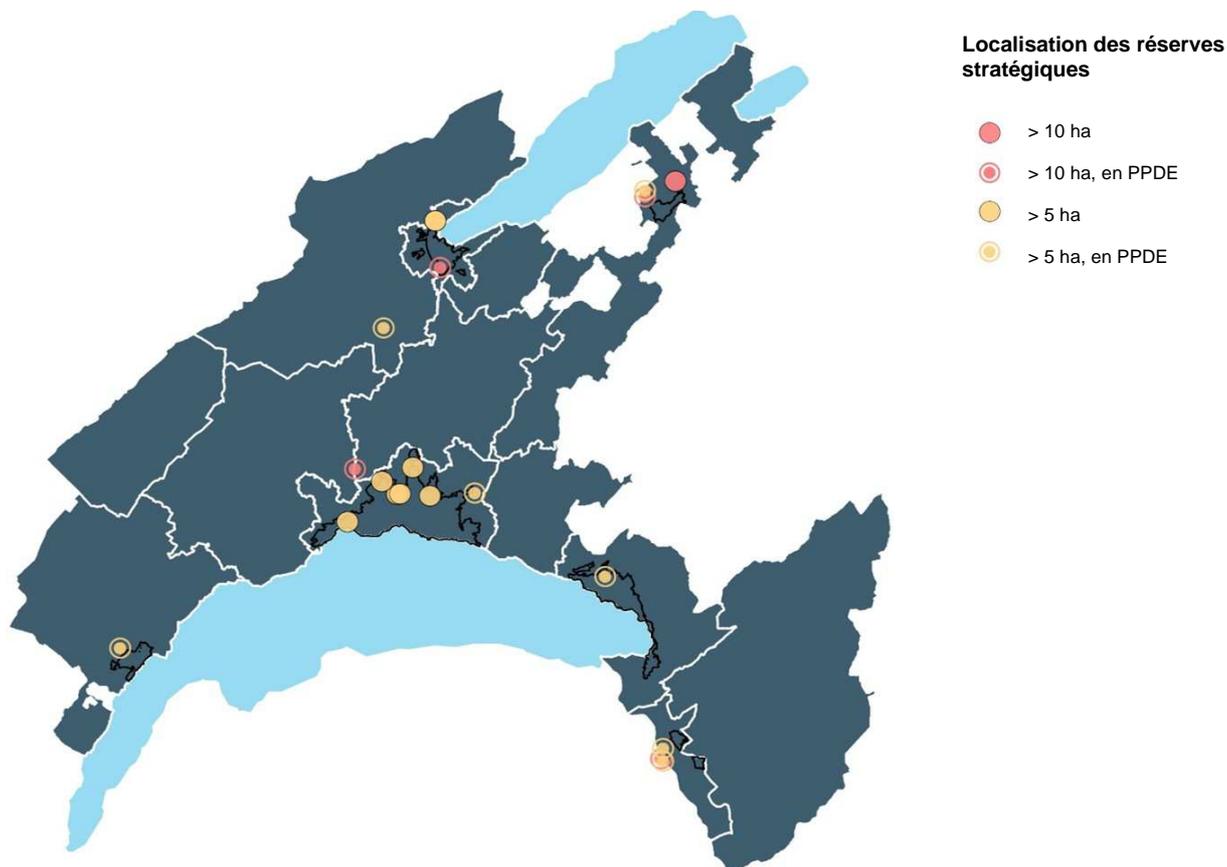


FIG. 4 : Localisation des réserves stratégiques. Source des données : SDT, Bilan des zones d'activités 2014

Reconversions, suppressions et extensions

Les reconversions et suppressions des zones d'activités sont susceptibles d'engendrer une délocalisation des établissements les occupant. Un inventaire des projets a été effectué en 2015, afin d'évaluer l'ampleur de ces phénomènes; seuls ont été pris en considération les projets susceptibles d'être légalisés avant 2018 ou représentant une moyenne et forte probabilité de réalisation à plus long terme.

Périmètres	Projets		
	Extension (ha)	Reconversion (ha)	Suppression (ha)
Agglomérations	27	-75	0
Solde des Régions	11	-11	-2
Total	38	-86	-2

TAB. 9 : Recensement des projets de probabilité moyenne à grande, associés à des extensions, reconversions et suppressions de ZIZA (ha). Source des données: Chefs de projets SDT, 2015.

Ainsi, les projets de reconversion de zones industrielles s'élèvent à environ 90 hectares, dont plus de la moitié se trouve dans le périmètre du PALM. Ces reconversions ne touchent que modérément les réserves en ZIZA.

Sur le plan des suppressions, seuls 2 hectares environ, localisés dans le Nord vaudois, ont été recensés. La reconversion impliquera la relocalisation de tout ou partie des activités concernées, dépendant notamment de leur degré de compatibilité avec le logement.

Si le total des zones d'activités fait l'objet d'une légère augmentation – résultant des projets de création de nouvelles zones d'activités recensées et pondérées sur l'ensemble du territoire cantonal (env. +40 ha) –, celles-ci ne seront pas suffisantes pour compenser la perte liée aux projets de reconversion et de suppression, estimées à env. 90 ha sur la base des projets en cours.

Projection de la demande

Une projection des emplois 2015-2030 a été réalisée de manière à déterminer leur adéquation aux réserves en zones d'activités. Rappelons que deux scénarios ont été analysés:

1. **Scénario bas** : croissance d'environ 130'000 nouveaux habitants sur le Canton entre 2015 et 2030. Avec une part d'un emploi pour 2 habitants, 65'000 nouveaux emplois seraient créés à l'horizon 2030 à l'échelle du Canton, ce qui correspondrait à un taux de croissance cantonal annuel moyen d'environ 1.2% des emplois en ZIZA.
2. **Scénario haut** : scénario de création d'emplois dans les zones d'activités économiques, basé sur la dynamique économique observée à plusieurs échelles territoriales (Suisse, Canton et régions), pondéré en fonction du contexte économique actuel et des prévisions à moyen - long terme. Ce scénario suppose la création d'environ 125'000 nouveaux emplois entre 2013 et 2030 à l'échelle du Canton et correspond à une croissance annuelle moyenne des emplois de 2.1% en ZIZA.

Scénario d'emplois	Scénario "bas"	Scénario "haut"
Nombre d'ETP supplémentaire - Vaud	65'000	126'000
Croissance des ETP 2015 - 2030 - Vaud	1.10%	2.00%
Nombre d'ETP supplémentaire 2030 - ZIZA	20'500	39'900
Croissances des ETP 2015 - 2030 - ZIZA	1.16%	2.10%
Ha projetés ZIZA - densité de référence (observations + densités futures augmentées)	510	870

TAB.10 : Scénarios d'emplois considérés

D'après ces deux scénarios, la demande à l'horizon 2030 est marquée par des fluctuations régionales importantes. D'une manière générale, la demande est plus marquée sur l'Arc lémanique et dans les agglomérations, notamment dans la région Lausanne-Morges. La région nyonnaise, qui fait partie de l'agglomération franco-valdo-genevoise (Grand Genève), est également prise.

Confrontation entre l'offre et la demande

Le croisement entre l'offre et la demande projetée selon les deux scénarios a notamment permis d'évaluer si les réserves disponibles garantissaient l'accueil des emplois au cours des quinze prochaines années. Afin d'effectuer l'adéquation entre l'offre en ZIZA et la demande projetée, des critères d'implantation par famille d'activité ont été établis. Les critères retenus pour qualifier les sites sont : l'accessibilité à un centre cantonal en TIM et TP, laquelle correspond indirectement à la présence de services et d'équipements, l'accessibilité à une autoroute et la présence de fret (rail).

Le tableau suivant présente les densités de référence qui ont été considérées pour évaluer la demande projetée en termes de surfaces. Les densités de références sont établies sur la base des densités observées dans les différentes régions. Elles ont parfois été légèrement augmentées lorsque certaines moyennes régionales paraissaient particulièrement peu denses.

Familles d'activités	Densités de référence
Activités primaires – SP	2 EPT/ha
Industrie extractive – SS	5 EPT/ha
Production et distribution d'électricité,... - SS	20 EPT/ha
Activités secondaires – SS	50 EPT/ha
Industrie de haute technologie – SS	60 EPT/ha
Construction – SS	40-60 EPT/ha
Logistique – ST	20-40 EPT/ha
Recherche & Développement – ST	50-70 EPT/ha
Activités tertiaires techniques – ST	50-70 EPT/ha
Activités de services spécifiques aux entreprises – ST	40 EPT/ha
Commerces et restauration – ST	40 EPT/ha
Autres activités tertiaires - ST	50-70 EPT/ha

TAB. 11: Densités de référence pour évaluer la demande en termes de surface

Le tableau et les cartes suivants présentent les résultats des croisements entre les réserves disponibles par région et la projection des hectares nécessaires pour répondre aux nouveaux emplois. Les projets d'extension, de suppression et de reconversion de ZIZA (possédant une probabilité moyenne ou grande) ont été pris en considération. Avec un taux théorique de disponibilité foncière de 75%, on atteint une situation d'équilibre global entre l'offre et la demande dans le cadre du scénario bas, même si les régions de l'agglomération Lausanne-Morges et de Nyon connaîtront une pénurie relativement importante. Cette pénurie s'aggrave et se répand sur d'autres régions dans le scénario haut.

Régions	Réserves	Projections d'emplois (densité de référence)		Bilan offre - demande	
	Surfaces disponibles 75% (ha)	Scénario bas (ha)	Scénario haut (ha)	Scénario bas (ha)	Scénario haut (ha)
Agglo. fr.-v.-g.	28.6	72.6	127.5	-44	-98.9
Agglo. Lausanne-Morges	96	240.2	379.6	-144.2	-283.6
Agglo. Rivelac	19.9	29.6	50.8	-9.7	-30.9
AggloY	61.9	35.6	61.1	26.3	0.8
Alpes vaud.	8.3	2.3	4.5	6	3.8
Broye-Vully	97.5	18	33.1	79.5	64.4
Chablais Agglo	75.8	18.4	34.3	57.4	41.5
Communes de l'ADNV	56.9	17.6	34.3	39.3	22.6
Gros-de-Vaud	36.1	19.2	37.9	16.9	-1.8
Lavaux-Oron	14.4	15.7	30.7	-1.3	-16.3
Région Morges	47.5	32.8	63.8	14.7	-16.3
Vallée de Joux	3.8	8	15.6	-4.2	-11.8
		total		36.5	-326.7

TAB.12 : Bilan des besoins à l'horizon 2030 (hectares) basé sur les densités de références

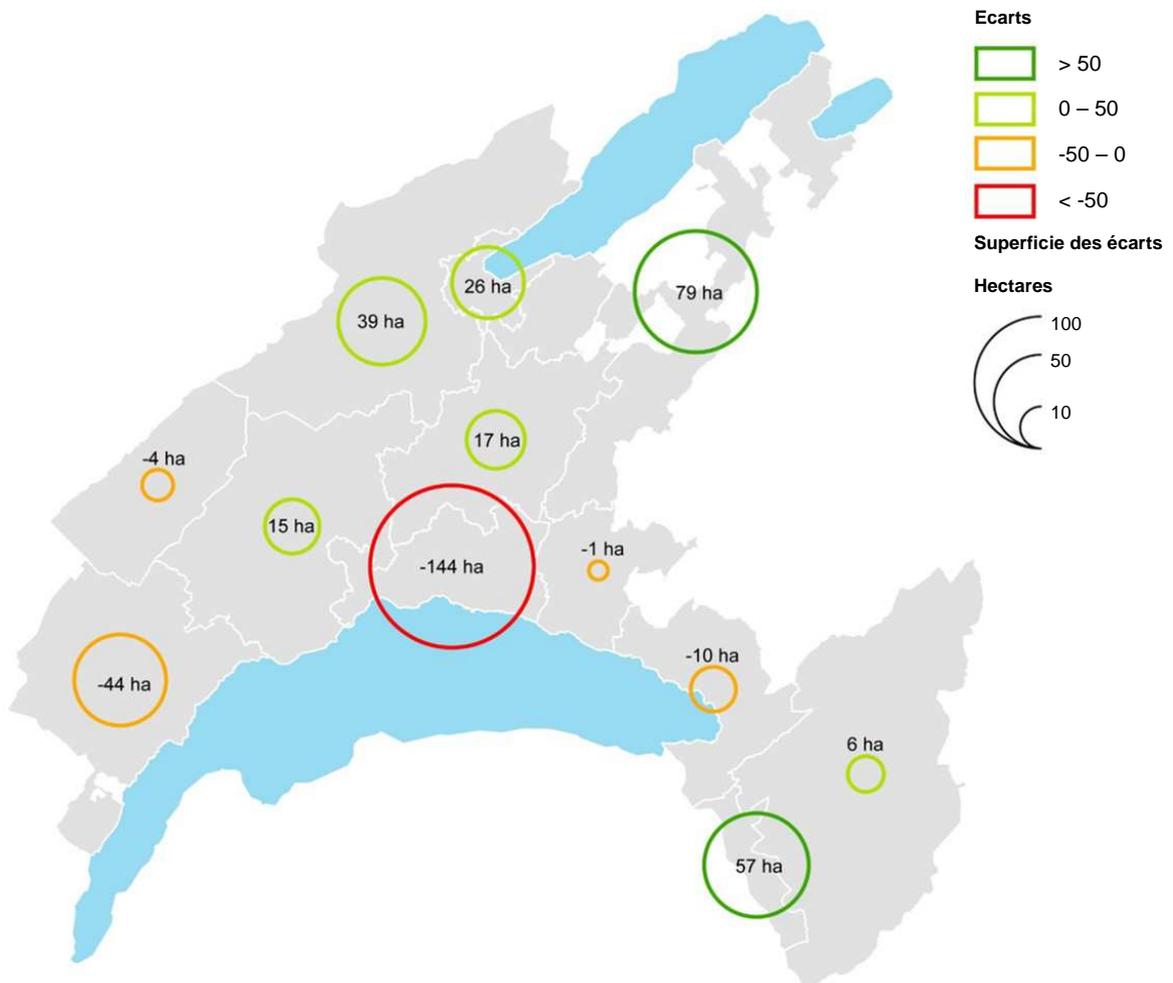


FIG. 5 : Ecarts entre les surfaces projetées (scénario bas) et les réserves par région (75% disponibilité foncière)

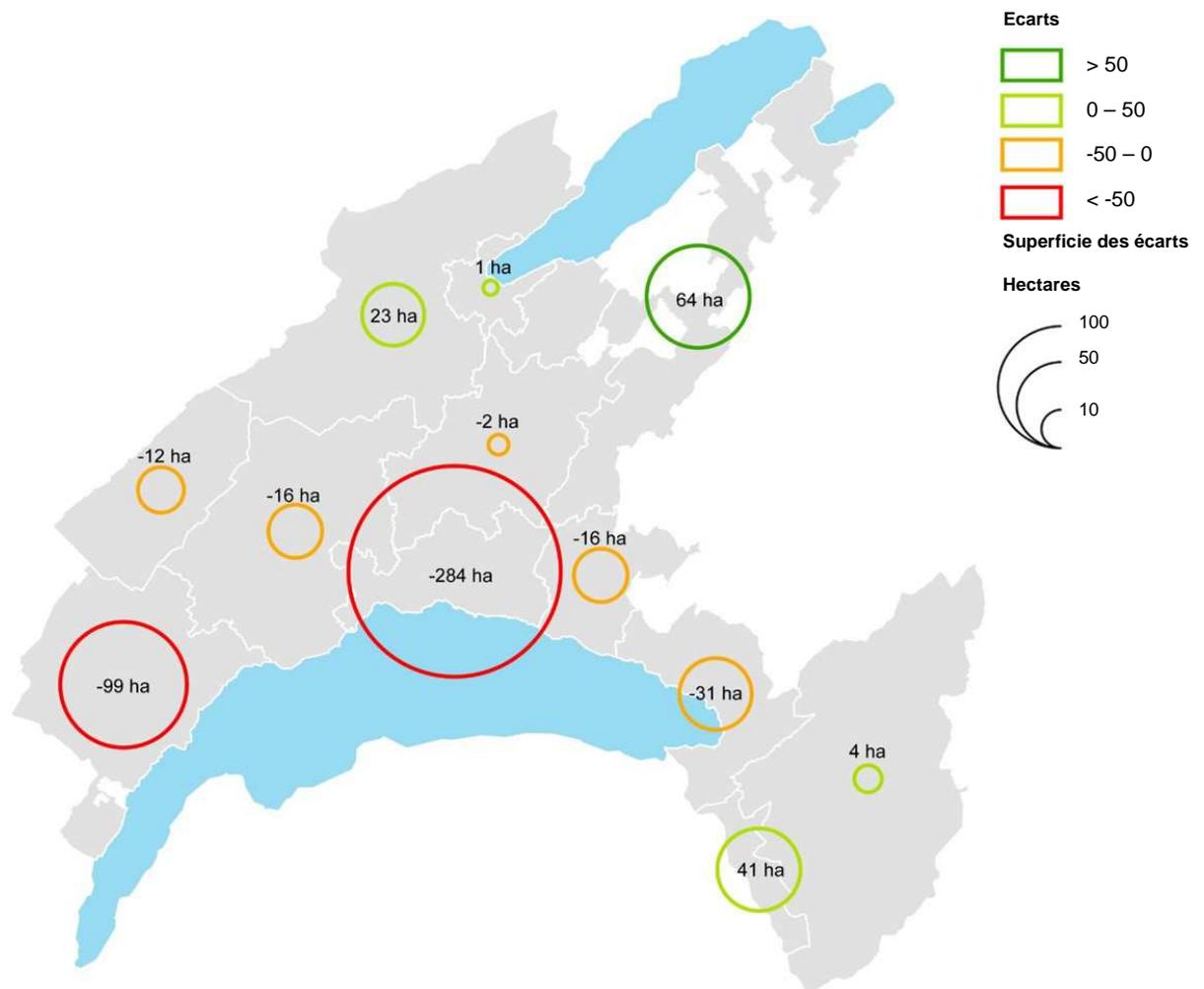


FIG. 6 : Ecarts entre les surfaces projetées (scénario haut) et les réserves par région (75% disponibilité foncière)

Sur l'Arc lémanique, la combinaison d'une offre foncière faible – relativement à l'importance de la demande – et des projets de reconversion des zones d'activités, destinées prioritairement à l'habitat, produit une tension sur le marché foncier. L'insuffisance de l'offre occasionne une augmentation significative de la valeur du foncier, avec un risque corollaire de délocalisation des entreprises industrielles et manufacturières. Cette situation, déjà tendue en 2015, entraînera une situation de pénurie à l'horizon 2030 si des mesures adaptées ne sont pas mises en œuvre.

Dans les régions où la pression est moindre, les zones d'activités présentent un potentiel d'accueil localement important. Ce potentiel est pour partie situé dans des sites stratégiques de développement d'activités. Outre le fait de faciliter le développement prévu et souhaité à l'horizon 2030, ces sites ont pour vocation d'abriter des projets importants à l'échelle cantonale et supra cantonale, notamment en assurant la mise à disposition de réserves stratégiques. Il s'agit pour le reste de zones d'activités d'intérêt régional, voire local.

La forte progression des emplois et les incertitudes quant aux évolutions de l'économie, appuient la nécessité de proposer un système de gestion capable d'offrir un potentiel d'accueil pour le secteur secondaire. Il convient également d'accompagner la mutation progressive des zones d'activités, tout en offrant la possibilité d'y accueillir ou d'y maintenir les activités pouvant s'installer en zones mixtes, et en dirigeant les autres vers des affectations et des emplacements plus adéquats.

Il est important de mentionner que l'importance de la pénurie identifiée dépend de plusieurs facteurs, notamment :

Densité

Les analyses quantitatives et qualitatives effectuées lors de cette étude démontrent des densités d'emploi très variables entre les différentes régions du canton. Les mêmes familles d'activités connaissent des densités d'emplois par hectare très différentes d'une région à l'autre. Il existe donc un potentiel de densification relativement important, même si ce potentiel n'est pas facile à réaliser.

Il est également important de mentionner que près de 300 ha sont aujourd'hui non construits, mais occupés par du stockage, du stationnement, d'autres usages ou de taille trop petites. Ces hectares ne sont aujourd'hui pas qualifiés comme des réserves, mais leur utilisation devrait faire l'objet d'une analyse approfondie.

Disponibilité foncière

La disponibilité foncière est un paramètre important dans l'identification de l'adéquation entre l'offre et la demande. Les estimations dans cette étude sont basées sur une disponibilité de 75% des réserves. Même si cette estimation semble à première vue réaliste, des vérifications, notamment par une collaboration avec les régions, sont à effectuer afin d'affiner les données à disposition. Par ailleurs, des politiques foncières actives (Canton, communes, organes de gestion) pourraient optimiser la maîtrise foncière, notamment dans les sites stratégiques.

Tertiarisation

L'installation d'activités tertiaires dans les ZIZA, qui pourraient également trouver leur place dans des quartiers mixtes, impacte les besoins en surfaces affectées en ZIZA. Même si ces activités tertiaires augmentent la densité d'emploi par hectare, elles occupent des terrains qui sont, à priori, destinés aux activités secondaires ou aux activités tertiaires qui ne sont pas compatibles avec du logement.

Scénario de référence

Fin 2015, STATVD a mis à jour les prévisions démographiques du Canton pour la période 2015-2030. La croissance restera soutenue à l'horizon 2030, voire 2040.

Sur la base de ces prévisions, le Conseil d'Etat a validé un scénario de croissance démographique selon lequel le canton comptera 940'000 habitants en 2030 et 1'040'000 à l'horizon 2040, ce qui équivaut à une augmentation de la population d'environ 185'000 habitants dans les 15 prochaines années. La 4^e adaptation du Plan directeur cantonal se base sur ce scénario.

Parmi les scénarios de projections de la demande en terrains affectés en zone d'activités, ce scénario de référence laisse envisager une création d'emplois plus faible que le scénario haut présenté dans cette étude. En effet, pour respecter la proportion d'un emploi pour deux habitants, environ 95'000 nouveaux emplois devront être créés dans ce laps de temps. Dès lors, le besoin en ZIZA serait légèrement moins conséquent⁵. Cette augmentation se situe entre les deux scénarios présentés dans cette étude.

⁵ Besoin estimé entre 390 ha (densité élevée) et 687 ha (densité de référence)

Avec ce scénario de référence, les besoins en termes de ZIZA sont estimés à environ 690 hectares en appliquant la densité de référence (390 hectares en appliquant des densités élevées). En considérant une disponibilité foncière de 75%, ce scénario impliquera une pénurie de ZIZA à l'échelle cantonale d'environ 155 hectares.

Retour sur les hypothèses de travail

H1 : Les surfaces en ZIZA sur le territoire cantonal, estimées comme importantes, sont inégalement réparties sur le territoire cantonal.

Les surfaces affectées en ZIZA, bien qu'importantes (3'182 ha), sont réparties inégalement dans les régions. Les surfaces régionales affectées en ZIZA occupent en terme absolu de 46 ha à la vallée de Joux jusqu'à 725 hectares dans la région Lausanne-Morges

Sur le plan des secteurs spécifiques, on estime à environ 33% la part des ZIZA situées dans des sites PPDE, à 34% la part des ZIZA situées dans les agglomérations, alors que 9% se trouvent dans les centres régionaux et 32% hors des PPDE et hors des agglomérations et des centres.

L'hypothèse H1 est confirmée.

H2 : Les réserves en ZIZA, également estimées comme importantes, sont essentiellement situées dans les pôles de développement et réparties inégalement dans les régions du canton.

Les réserves représentent environ 22% des zones affectées en ZIZA et connaissent également d'importantes disparités régionales. Les deux régions disposant du plus grand nombre de réserves sont l'agglomération Lausanne-Morges, ainsi que Broye-Vully.

Du point de vue des secteurs de planification, une part importante des réserves est couverte par des sites de pôles de développement (44%). Les périmètres compacts d'agglomération et le périmètre de centre cantonal de Payerne abritent quant à eux 28% des réserves, et les centres régionaux 6%. La part des réserves en ZIZA hors des centres et des sites PPDE s'élève à environ 32%.

L'hypothèse H2 est confirmée.

H3 : Le profil des zones d'activités est différent selon leur localisation sur le territoire cantonal : proximité des centres, proximité des infrastructures de mobilité, proximité des équipements et infrastructures.

Les emplois ne se répartissent pas de manière homogène sur le territoire. On observe que les ZIZA abritent plus ou moins d'emplois tertiaires, ou plus ou moins d'emplois secondaires selon la région considérée. A l'exception de la région Lavaux-Oron, laquelle ne possède que peu de surfaces en ZIZA, toutes celles de l'arc lémanique, ainsi qu'AggloY, présentent davantage d'emplois tertiaires en ZIZA que d'emplois secondaires. Dans les régions périphériques en revanche, la proportion s'inverse.

On constate également que la majeure partie des familles d'activités sont situées de manière cohérente avec des exigences d'implantation (critères établis pour chacune des familles d'activités: proximité d'un centre cantonal, d'un degré

d'accessibilité général, de la distance à un échangeur autoroutier et de la présence d'une interface rail-route).

L'hypothèse H2 est confirmée.

H4 : Il existe des degrés de densité spécifiques aux régions et aux agglomérations : les activités (emplois et surfaces occupées) s'insèrent de manière différenciée selon leur localisation sur le territoire cantonal (régions, agglomération, PPDE, réseau de centre, etc.).

Un examen de la densité des zones d'activités a permis de déterminer le coefficient du sol (COS). Il s'avère qu'il n'y a que peu d'écarts entre les COS d'une région à l'autre.

Les écarts sont beaucoup plus marqués s'agissant du nombre d'emplois par hectare. La forte présence d'emplois tertiaires d'une manière générale dans les régions urbaines pourrait en partie expliquer ces différences. En outre, on observe que les activités artisanales et industrielles sont plus denses dans certaines régions périphériques que dans l'arc lémanique. Une étude plus détaillée de ces densités devrait ainsi être réalisée.

L'hypothèse H4 est confirmée.

H5 : Les entreprises tendent à se localiser vers les agglomérations et les centres du canton.

Près de 80% des emplois se trouvent répartis dans les pôles de développement, les agglomérations et les centres cantonaux. De plus, 80% des ZIZA sont situées à moins d'un quart d'heure (TIM et TP) de ce type de centralité.

L'hypothèse H5 est confirmée.

H6 : Il existe un phénomène de tertiarisation des ZIZA, notamment dans les agglomérations et centres.

Les zones d'activités abritent une part grandissante d'activités tertiaires. Entre 2001 et 2011, environ 70% des emplois créés en ZIZA appartiennent au secteur tertiaire et seulement 30% au secteur secondaire.

Près de la moitié des activités tertiaires qui se sont installées en ZIZA entre 2001 et 2011 ont leur place dans ces zones, comme la logistique ou les activités tertiaires techniques. Cependant, une partie significative de ces activités appartiennent à la famille « Autres activités tertiaires » qui devraient plutôt trouver place dans des quartiers mixtes.

On observe également une réduction d'environ 7 % de la famille "Activités secondaires (artisanat et industrie)", alors que les activités liées à la construction progressent de 70% et celle de la haute technologie de 43%.

L'hypothèse H6 est confirmée.

H7 : Le phénomène de reconversion des ZIZA en quartiers mixtes est important, notamment dans les agglomérations.

La reconversion impliquera la relocalisation de tout ou partie des emplois concernés, dépendant notamment du degré de compatibilité avec le logement. Dans cette étude, seuls ont été pris en considération les projets susceptibles de se réaliser avant 2018 et ceux dont la probabilité de réalisation est considérée de moyenne à forte. Ainsi, les projets de reconversion de zone industrielle s'élèvent

à environ 90 hectares, dont plus de la moitié se trouve dans le périmètre du PALM.

L'hypothèse H7 est confirmée.

H8 : Les réserves, estimées comme importantes, ne répondent qualitativement que partiellement à la demande.

Le croisement entre l'offre et la demande projetée selon les différents scénarios a notamment permis d'estimer si les réserves disponibles garantissaient l'accueil des entreprises au cours des quinze prochaines années. Avec les densités de référence et un taux théorique de disponibilité foncière de 75% des réserves identifiées – 25% des réserves considérées indisponibles du fait de la constitution de réserves stratégiques par les entreprises – il est possible d'établir une situation d'équilibre global entre l'offre et la demande dans le cadre du « Scénario bas » (+37 ha), mais une pénurie importante dans certaines régions confrontées au « Scénario haut » (-327 ha). Quant au scénario moyen de STATVD, l'écart global entre l'offre et la demande se siterait à un niveau intermédiaire (-140 ha).

L'hypothèse H8 est confirmée.

H9 : Les réserves, estimées comme importantes, ont une faible disponibilité réelle.

Cette hypothèse sera notamment traitée dans le cadre de la collaboration avec les régions permettant de vérifier la disponibilité foncière réelle des réserves affectées en ZIZA.

La vérification des hypothèses permet d'identifier les enjeux principaux liés à la planification et à la gestion des ZIZA sur le territoire cantonal.

B. Elaboration de la stratégie cantonale de gestion: enjeux et objectifs

Enjeux

D'après les Directives techniques sur les zones à bâtir, les affectations des terrains en zones d'activités « seront à l'avenir conditionnées à l'existence dans le canton d'une gestion des zones d'activités économiques qui puisse justifier les besoins définis ».

En outre, « la gestion des zones d'activités économiques a pour but d'optimiser en permanence, du point de vue régional, l'utilisation des zones d'activités économiques ». La mise en place d'un système de gestion des zones d'activités doit donc permettre de coordonner le développement des pôles de développement avec celui des zones d'activités régionales et locales afin d'instituer une gestion globale de ces zones à l'échelle du canton. Outre cette coordination, le fonctionnement d'un système de gestion nécessite une répartition claire et efficace des rôles et responsabilités des différents acteurs concernés.

En réalisant un diagnostic des zones d'activités du canton, l'étude de base a permis de dégager un certain nombre d'enjeux liés à l'évolution récente des zones d'activités, rapportée aux nouvelles exigences légales en matière de zones à bâtir, soit en particulier :

- **Maintien des zones d'activités dans les agglomérations** : le canton connaîtra une pénurie en zones d'activités à l'horizon 2030 dans la plupart de ses agglomérations. Cette pénurie est susceptible d'être aggravée par la dynamique importante de planification observée dans ces territoires, où la reconversion de multiples zones d'activités en quartier mixtes est prévue.
- **Maîtrise de l'implantation du tertiaire dans les zones d'activités** : les zones d'activités, notamment dans les agglomérations, abritent de plus en plus d'activités tertiaires au détriment de l'accueil des activités secondaires et artisanales.
- **Promotion de la mixité** : il convient de faciliter l'intégration des activités tertiaires dans des quartiers mixtes, offrant des conditions plus adaptées à leur implantation, de façon à maintenir un potentiel d'accueil adéquat pour des activités secondaires dans les zones d'activités. Des solutions pour favoriser l'intégration d'activités secondaires compatibles avec les zones d'habitation doivent également être recherchées.
- **Ajustement de l'offre à la demande à l'échelle régionale** : l'offre et la demande en terrains affectés en zones d'activités fluctuent sensiblement selon la région considérée. Il s'agit d'évaluer l'adéquation entre l'offre et la demande à cette échelle.
- **Utilisation optimale des zones d'activités** : une utilisation rationnelle des zones d'activités implique de stimuler la densification des zones existantes, ainsi que d'optimiser l'utilisation des réserves de manière à réduire les besoins en nouvelles zones d'activités. En outre, l'extension ou la création des nouvelles ZIZA se ferait essentiellement sur des surfaces d'assolement. Dès lors, une utilisation rationnelle et optimale de l'existant ainsi que une pesée d'intérêts impliquant les SDA sont fondamentales.

Objectifs

L'identification de ces enjeux permet de proposer des objectifs relatifs à la gestion zones d'activités en général et des sites stratégiques de développement, des zones d'activités régionales ainsi que des zones d'activités locales en particulier :

Objectifs généraux

- Assurer une offre foncière effective et adaptée aux besoins;
- Dimensionner les zones d'activités selon l'évolution prévue des emplois à l'échelle régionale et du potentiel d'accueil existant;
- Maintenir une offre adéquate pour le secteur secondaire dans les zones d'activités économiques;
- Assurer une maîtrise foncière adéquate des extensions ou des nouvelles zones d'activités;

Objectifs spécifiques relatifs aux sites stratégiques de développement d'activités

- Assurer une répartition équilibrée des sites stratégiques de développement d'activités sur le territoire cantonal pour répondre aux besoins multiples de l'économie dans les différentes régions du canton;
- Garantir des réserves stratégiques d'importance cantonale ou supra-cantonale d'un seul tenant dans les sites stratégiques et maîtriser leur utilisation;
- Coordonner la localisation et la vocation des sites stratégiques;
- Faciliter et soutenir la gestion opérationnelle des sites stratégiques, notamment par un accompagnement des démarches de planification et la concrétisation des projets de construction.

Objectifs spécifiques relatifs aux zones d'activités régionales

- Localiser les nouvelles zones d'activités en principe dans ou à proximité immédiate des centres régionaux et locaux;
- Optimiser l'utilisation des zones d'activités régionales existantes, en stimulant leur densification et la qualité de leurs aménagements.

Objectifs spécifiques relatifs aux zones d'activités locales

- Permettre le maintien, voire l'agrandissement d'entreprises compatibles avec le milieu villageois. De nouvelles zones de moindre importance (zones d'activités locales), ne répondant pas à un intérêt régional avéré, ne pourront être créées ex nihilo. Dans la mesure où celles-ci appartiennent à un tissu villageois, leur agrandissement sera conditionné à la compatibilité des activités prévues avec celui-ci ;
- Optimiser l'utilisation des zones d'activités locales, notamment en stimulant leur densification et la qualité de leurs aménagements.

C. Système de gestion

Eléments du système de gestion

De ce point de vue, le système de gestion mis en place par le Canton s'organise autour de deux axes : un axe identifiant les enjeux et les objectifs à poursuivre associés au développement spatial et programmatique des sites stratégiques, des zones d'activités régionales et locales, un axe clarifiant la répartition des rôles et des responsabilités des parties concernées, afin d'assurer la prise en compte des enjeux et objectifs dans les différentes démarches de gestion et de planification.

Le premier axe est formalisé par la mise en place d'un observatoire sur les zones d'activités, voué à produire les informations indispensables à la planification et à la coordination cantonale des zones d'activités, soit en particulier :

- inventaire des zones d'activités et des réserves (dont réserves utilisées, mais non bâties, densité des zones, etc.) ;
- inventaire de ces réserves (fiches de site) ;
- inventaire des réserves stratégiques ;
- évaluation du potentiel d'accueil dans et hors des périmètres de centre définis par le PDCn, ainsi que par les régions ;
- évolution des emplois par familles d'activités ;
- évolution des activités tertiaires et du logement dans les zones d'activités ;
- inventaire des équipements ;
- disponibilité foncière ;
- inventaire des zones d'activités menacées par la tertiarisation et le logement.
- Emprises sur les SDA des projets

Cet observatoire sera mis en place et géré par les services en charge de l'économie, du logement et de l'aménagement du territoire. Les services concernés de l'Etat – en particulier les services disposant d'informations sur les zones d'activités – ainsi que les régions seront appelés à collaborer au fonctionnement de l'observatoire, en l'alimentant des données nécessaires à la production des indicateurs et en les analysant.

Organisation

Le second axe repose sur la mise en place d'une organisation permettant de rendre le système de gestion fonctionnel.

L'organisation du système de gestion doit se fonder sur la répartition des rôles et des responsabilités actuelles, tout en garantissant l'ajustement des stratégies de développement économique régionales, voire locales.

Le système de gestion sera essentiellement mis en œuvre à l'échelle régionale, dans le cadre d'un partenariat Canton-région en mobilisant au maximum les structures et les instruments existants, soit : les commissions économiques régionales, les organismes de gestion des pôles, les plans directeurs régionaux ou encore, les stratégies économiques régionales.

Le renforcement de l'échelle régionale permet de répondre efficacement aux nouvelles exigences fédérales, notamment en ce qui concerne la nécessité d'effectuer une pesée des intérêts préalable à l'extension ou la création de nouvelles zones d'activités, comprenant la justification du besoin à l'échelle régionale, et d'assurer une vision globale des différentes zones existantes, y compris les sites stratégiques des pôles de développement présents dans les différentes régions.

La coordination à l'échelle cantonale est assurée par les services cantonaux concernés qui sont représentés dans les entités régionales. La mise en œuvre des sites stratégiques de développement et des zones d'activités sera assumée par des organes de gestion pouvant prendre différentes formes.

Chaque site stratégique est en principe géré par un organe de gestion regroupant au moins des représentants du Canton, de la région et des communes concernées, impliqués dans la mise en œuvre de la PPDE.

La mise en œuvre des zones d'activités régionales est assurée par une entité responsable de sa gestion, regroupant des représentants de la région et des communes concernées. Cette entité pourrait assurer la gestion de plusieurs zones d'activités dans la région concernée.

Les zones d'activités locales sont gérées par les communes concernées, lesquelles disposent de l'appui des représentants des entités régionales afin d'en assurer une gestion coordonnée.

