



**Service du développement
territorial**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/sdt

ETABLISSEMENT DES STRATÉGIES RÉGIONALES DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS ET LEUR FORMALISATION DANS UN PLAN DIRECTEUR BASE POUR LES CAHIERS DES CHARGES (VERSION 2)

Etat de Vaud

Service du développement territorial (SDT)

Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI)

Lausanne, le 17 septembre 2019

Ce document est destiné à servir de base pour le cahier des charges pour l'attribution du mandat d'élaboration de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités et sa formalisation dans un plan directeur régional ou intercommunal.

Préambule	3
Définition du mandat	3
Objectifs	3
Périmètre	3
Prestations à réaliser	4
1. Diagnostic	4
2. Volet stratégique	5
2.1. Croissance prévisible des emplois	5
2.2. Classification des zones d'activités	5
2.3. Mobilisation des réserves	6
2.4. Densification du bâti	6
2.5. Création de nouvelles zones d'activités	7
2.6. Reconversion et dézonage de zones d'activités	7
2.7. Gouvernance	8
2.8. Carte	8
3. Volet opérationnel	9
4. Procédure d'approbation	9
Organisation	9
Calendrier prévisionnel	10
Documents et références	10

PRÉAMBULE

Conformément à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, la délimitation de nouvelles zones d'activités économiques requiert l'introduction par le Canton d'un système de gestion des zones d'activité garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle (art. 30a, alinéa 2, OAT ; RS 700.1).

Selon le plan directeur cantonal (ligne d'action D1, mesures D11 et D12), la création de nouvelles zones d'activités est subordonnée à l'existence de stratégies régionales de gestion des zones d'activités. Les stratégies régionales de gestion des zones d'activités sont établies sur la base du découpage territorial contenu dans la ligne d'action D1 du plan directeur cantonal. Les stratégies sont formalisées dans un plan directeur régional (art. 16 et ss. LATC) ou un plan directeur intercommunal dans un périmètre compact d'agglomération (art. 20 LATC).

DÉFINITION DU MANDAT

Il s'agit d'un mandat d'étude en aménagement du territoire et économie régionale, pour l'établissement d'une stratégie de gestion des zones d'activités pour la région XXX. La stratégie doit être formalisée dans un plan directeur XXX.

OBJECTIFS

Afin de disposer d'une offre foncière disponible correspondant aux besoins de l'économie et de garantir un usage rationnel et mesuré du sol dans le respect de la législation fédérale et cantonale, la définition des prestations à réaliser pour établir le plan directeur XXX visera à poursuivre les objectifs généraux suivants :

- Assurer la mobilisation des réserves dans les zones d'activités ;
- Optimiser le potentiel d'accueil des zones d'activités ;
- Limiter la création de nouvelles zones d'activités aux seules situations qui l'exigent.

PÉRIMÈTRE

Le périmètre du plan directeur XXX correspond à celui de la région XXX définie dans la ligne d'action D1 du plan directeur cantonal. Il englobe les communes vaudoises suivantes :

- XXX, XXX, XXX,

PRESTATIONS À RÉALISER

L'établissement du plan directeur XXX comprend les phases suivantes :

- Diagnostic (étude de base) ;
- Volet stratégique ;
- Volet opérationnel ;
- Procédure d'approbation.

Les sous-chapitres suivants précisent les différents types de prestations à accomplir. Certaines d'entre elles seront réalisées de manière itérative.

1. DIAGNOSTIC

Le diagnostic est une étude de base qui fait l'objet d'un document distinct.

Objectif spécifique :

- Identifier les principaux enjeux relatifs à la gestion et la planification des zones d'activités à l'échelle de la région.

Prestations à réaliser :

- Evaluer la situation économique de la région en se basant sur les statistiques cantonales et fédérales (fiche régionale, STATENT, STATPOP) :
 - Analyse des données relatives aux emplois, secteurs d'activités et typologies des entreprises ;
 - Etablir un ou plusieurs scénarios de croissance prévisible des emplois dans les zones d'activités aux horizons 2030 et 2040 :
 - en utilisant une méthode tendancielle basée sur l'évolution des emplois dans la région et dans les zones d'activités ;
 - en justifiant la plausibilité des hypothèses et des choix méthodologiques ;
 - en commentant les éventuels écarts aux scénarios régionaux selon le PDCn fournis en document de référence (cf. documents et références).
- Evaluer les caractéristiques principales des zones d'activités à l'échelle régionale en se basant sur les données du géo-portail cantonal (guichet professionnel/couche aménagement/Système de gestion des zones d'activités) :
 - Vérification par les communes et les structures régionales des données du géo-portail cantonal (hors du présent mandat et en coordination avec le canton) ;
 - Sur la base des données vérifiées par les communes et les structures régionales, puis consolidées par le SDT, analyser :
 - les données relatives à la superficie, l'accessibilité et l'occupation des zones d'activités ;
 - les surfaces bâties, les réserves mobilisables et les réserves potentielles (avec les types d'occupation) ;
 - la densité d'emplois globale dans les zones d'activités (à l'échelle de la région et par type de zone selon la base Statent géo référencée).
- Elaborer une synthèse des enjeux économiques et territoriaux relatifs à la gestion des zones d'activités à l'échelle régionale et identifier le scénario de croissance des emplois le plus probable.

2. VOLET STRATÉGIQUE

2.1. Croissance prévisible des emplois

Objectif spécifique :

- Estimer la croissance prévisible des emplois dans les zones d'activités aux horizons 2030 et 2040.

Prestations à réaliser :

- Enoncer et consolider le scénario retenu dans le diagnostic (scénario de croissance des emplois prévisible dans les zones d'activités aux horizons 2030 et 2040).

2.2. Classification des zones d'activités

Objectif spécifique :

- Classer les zones d'activités en trois catégories selon leur destination.

Catégories de zones d'activités :

- Les *sites d'activités stratégiques (SAS)* répondent à un intérêt cantonal en contribuant de manière significative à l'accueil et à la création d'emplois dans le canton. Ils constituent le lieu d'accueil privilégié des établissements de recherche et développement et des entreprises de production actifs dans les secteurs économiques prioritaires. Ils accueillent en priorité des entreprises dont la zone d'influence est cantonale, nationale ou internationale. Les sites d'activités stratégiques sont identifiés par le Canton dans le cadre de la politique des pôles de développement et intégrés dans les stratégies régionales ;
- Les *zones d'activités régionales (ZAR)* répondent à un intérêt régional en contribuant à développer un tissu d'entreprises diversifiées dans les régions. Elles constituent une offre régionale complémentaire aux sites d'activités stratégiques. Elles sont localisées dans les agglomérations, les centres cantonaux et les centres régionaux, à l'exception des zones dont la vocation exige une localisation spécifique. Elles doivent être identifiées dans les stratégies régionales ;
- Les *zones d'activités locales (ZAL)* répondent à un intérêt communal en accueillant principalement des petites entreprises dont la zone d'influence est locale. Elles doivent être identifiées dans les stratégies régionales.

Prestations à réaliser :

- Intégrer les sites d'activités stratégiques définis par le Canton, en concertation avec les communes, dans le cadre de l'actualisation de la politique des pôles de développement ;
- Identifier les zones d'activités régionales et locales ;
- Préciser la vocation des différentes catégories de zones d'activités.

2.3. Mobilisation des réserves

Objectif spécifique :

- Garantir la disponibilité des réserves mobilisables et encourager la mobilisation des réserves potentielles pour accueillir de nouveaux emplois.

Prestations à réaliser:

- Evaluer le nombre d'emploi qui peut être accueilli dans les réserves mobilisables et potentielles en se basant sur des densités d'emplois cibles, en cohérence avec les types d'activités attendus et un usage rationnel et mesuré du sol ;
- Identifier les réserves mobilisables et potentielles d'importance cantonale ou régionale, y compris les friches industrielles ;
- Définir les mesures stratégiques à mettre en œuvre pour garantir la disponibilité des réserves en lien avec les prescriptions légales (art. 51 et 52 LATC) ;
- Définir les mesures stratégiques à mettre en œuvre pour encourager la mobilisation des réserves potentielles ;
- ~~Définir les mesures stratégiques à mettre en œuvre pour éviter le mitage des réserves.~~

2.4. Densification du bâti

Objectif spécifique :

- Densifier le bâti existant dans les zones d'activités pour accueillir de nouveaux emplois.

Prestations à réaliser :

- Evaluer le nombre d'emplois qui peuvent être accueillis par voie de densification dans les parcelles et parties de parcelles bâties en se basant sur des densités d'emplois cibles, en cohérence avec les types d'activités attendus et un usage rationnel et mesuré du sol. Il s'agit également de tenir compte des délais nécessaires au processus de densification ;
- Identifier les zones d'activités à densifier (augmentation de la mesure de l'utilisation et l'occupation du sol) et décrire les mesures de planification à réaliser ;
- Proposer, si nécessaire, des mesures stratégiques visant à simplifier et à uniformiser les règlements des plans d'affectation ;
- Définir les mesures stratégiques à mettre en œuvre pour encourager :
 - la concentration des bâtiments et des équipements en mobilisant aussi peu de surface de terrain que possible ;
 - l'utilisation des potentiels de densification existants en favorisant les constructions en hauteur et la mixité des activités.

2.5. Création de nouvelles zones d'activités

Objectif spécifique :

- Planifier, le cas échéant, des nouvelles zones d'activités.

Principes de dimensionnement des zones d'activités :

- Prioriser la création d'emploi dans les sites d'activités stratégiques et les zones d'activités régionales ;
- Permettre le maintien, voire l'agrandissement des entreprises existantes dans les zones d'activités locales.

Principes pour la création de nouvelles zones d'activités régionales et locales :

- Localisation des nouvelles zones d'activités régionales dans ou à proximité immédiate des agglomérations et des centres ;
- En principe pas de création de nouvelles zones d'activités locales.

Prestations à réaliser :

- Effectuer le bilan des emplois à accueillir et des potentiels d'accueil aux horizons 2030 et 2040 dans les zones d'activités (en coordination avec les chiffres calculés dans les chapitres 2.3 et 2.4 et en fonction des enjeux identifiés au chapitre 1) ;
- Sur la base du bilan, évaluer les besoins en nouvelles zones d'activités en définissant des densités d'emplois cibles, en cohérence avec les types d'activités attendus et un usage rationnel et mesuré du sol ;
- Intégrer les mesures de planification des sites d'activités stratégiques définies par le Canton ;
- Décrire les mesures de planification qui visent à étendre des zones d'activités régionales existantes ou à en créer des nouvelles ;
- Prendre en compte les exigences d'accessibilité et les contraintes environnementales et paysagères ;
- Justifier les emprises sur les surfaces d'assolement selon la mesure F12 du PDCn et les données du géo-portail cantonal ;
- Proposer, si nécessaire, des mesures stratégiques visant à simplifier et à uniformiser les règlements des plans d'affectation.

2.6. Reconversion et dézonage de zones d'activités

Objectifs

- Planifier, le cas échéant, des reconversions ou des dézonages de zones d'activités.

Prestations à réaliser :

- Sur la base du bilan des emplois à accueillir et des potentiels d'accueil aux horizons 2030 et 2040 dans les zones d'activités (en coordination avec les chiffres calculés dans les chapitres 2.3 et 2.4 et en fonction des enjeux identifiés au chapitre 1), évaluer les besoins en reconversion ou dézonage de zones d'activités existantes ;
- Décrire les mesures de planification qui visent à reconvertir ou dézoner des zones d'activités existantes ;

- Identifier les nouvelles surfaces d'assolement selon la mesure F12 du PDCn et les données du géo-portail cantonal.

2.7. Gouvernance

Objectif spécifique :

- Définir les rôles et responsabilités des instances impliquées dans le système régional de gestion des zones d'activités.

Principes pour la mise en place des organes de gestion :

- Des organes de gestion gèrent les sites d'activités stratégiques et les zones d'activités régionales ;
- Les organes de gestion comprennent des représentants des communes concernées et des organismes régionaux et/ou des structures d'agglomération. Dans les sites d'activités stratégiques, des représentants du Canton sont parties prenantes de l'organe de gestion.

Prestations à réaliser :

- Identifier la structure régionale chargée d'élaborer et mettre en œuvre la stratégie de gestion des zones d'activités ;
- Identifier les organes de gestion à constituer (possibilité d'identifier un seul organe de gestion pour plusieurs sites ou zones) ;
- Définir le rôle et les responsabilités de la structure régionale, des organes de gestion et des communes.

2.8. Carte

Objectif spécifique :

- Synthétiser et représenter la stratégie régionale dans l'espace

Prestations à réaliser :

- Elaborer au minimum une carte à l'échelle 1 : 20'000 ;
- Figurer l'ensemble des zones d'activités, selon les trois catégories de zones, et les principales mesures et étapes de planification.

3. VOLET OPERATIONNEL

Objectif spécifique :

- Programmer et prioriser les actions à réaliser pour mettre en œuvre la stratégie régionale.

Prestations à réaliser :

- Etablir un plan d'action aux horizons 2030 et 2040 pour garantir la mise en œuvre opérationnelle des mesures identifiées dans le volet stratégique ;
- Prioriser et programmer les actions et définir, le cas échéant, les étapes de développement des nouvelles zones d'activités (avec calendrier prévisionnel) ;
- Identifier les instances responsables de la mise en œuvre et de la gestion des sites, ainsi que leurs représentants ;
- Définir les modalités de suivi des actions ;
- Etablir par site des fiches de coordination comprenant le résumé des actions à mettre en œuvre pour les sites d'activités stratégiques et les zones d'activités régionales.

4. PROCÉDURE D'APPROBATION

Objectif spécifique :

- Assurer la réalisation des étapes de la procédure d'approbation du plan directeur

Prestations à réaliser :

- Elaborer le projet et préparer le dossier (diagnostic, volet stratégique, volet opérationnel, carte(s), rapport explicatif selon art. 11 RLAT) pour le soumettre, si souhaité, à examen préliminaire;
- Mettre au point le projet et préparer le dossier en vue de l'examen préalable ;
- Adapter le projet suite à l'examen préalable, conformément aux demandes des services cantonaux ;
- Préparer le dossier pour le soumettre à la consultation publique et établir un rapport de consultation (traitement des remarques) ;
- Finaliser le projet suite à la consultation publique ;
- Préparer le dossier pour le soumettre pour adoption aux Municipalités (volet stratégique et volet opérationnel) puis aux conseils communaux / généraux (volet stratégique) ;
- Préparer le dossier pour le soumettre pour approbation au Conseil d'Etat (volet stratégique et volet opérationnel).

ORGANISATION

Le pilotage de la démarche d'établissement du plan directeur régional (art. 16 et ss. LATC) ou intercommunal dans un périmètre compact d'agglomération (art. 20 LATC) est assuré par une structure de projet comprenant au minimum un comité de pilotage et un groupe technique. Ces deux entités comprennent des représentants des communes, de l'organisme régional ou de la structure d'agglomération et des services du développement territorial (SDT) et de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI).



**Service du développement
territorial**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/sdt

CALENDRIER PREVISIONNEL

Diagnostic	XX.XXXX – XX.XXXX
Volet stratégique	XX.XXXX – XX.XXXX
Volet opérationnel	XX.XXXX – XX.XXXX
Procédure d'approbation	XX.XXXX – XX.XXXX

DOCUMENTS ET REFERENCES

Portail cartographique du Canton, guichet professionnel

(www.geoportail.vd.ch)

Etude de base Stratégie de gestion des zones d'activités

(www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/zones-dactivites/)

Statistiques cantonales (en particulier Statent), fiches statistiques SPEI-StatVD (www.scris.vd.ch)

Scénarios régionaux tendanciels de croissance de l'emploi selon PDCn, SDT-SPEI