



Direction générale du territoire  
et du Logement (DGTL)  
Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
[www.vd.ch/dgtl](http://www.vd.ch/dgtl)

## **STRATÉGIES RÉGIONALES DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS**

### **GUIDE POUR LE CONTENU DES PLANS DIRECTEURS RÉGIONAUX OU INTERCOMMUNAUX**

Etat de Vaud

Direction générale du territoire et du logement (DGTL)

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

Lausanne, le 11 janvier 2021

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
<b>SCHÉMA GÉNÉRAL</b> .....	<b>3</b>
<b>1 DIAGNOSTIC</b> .....	<b>4</b>
1.1 DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE.....	4
1.2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	5
<b>2 STRATÉGIE DE GESTION</b> .....	<b>7</b>
2.1 CROISSANCE PRÉVISIBLE DES EMPLOIS .....	7
2.2 CLASSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITÉS.....	7
2.3 MOBILISATION DES RÉSERVES.....	8
2.4 DENSIFICATION DU BÂTI .....	9
2.5 BILAN DES BESOINS EN SURFACE .....	10
2.6 RECONVERSION ET CLASSEMENT EN ZONES D'ACTIVITÉS.....	11
2.7 RECONVERSION ET DÉZONAGE DE ZONES D'ACTIVITÉS.....	12
2.8 MESURES DE GESTION ET DE PLANIFICATION.....	13
2.9 GOUVERNANCE .....	16
2.10 CARTES DE SYNTHÈSE.....	17
<b>3 MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE</b> .....	<b>18</b>
3.1 FICHES DE SITE ET PLANS D' ACTIONS.....	18

## INTRODUCTION

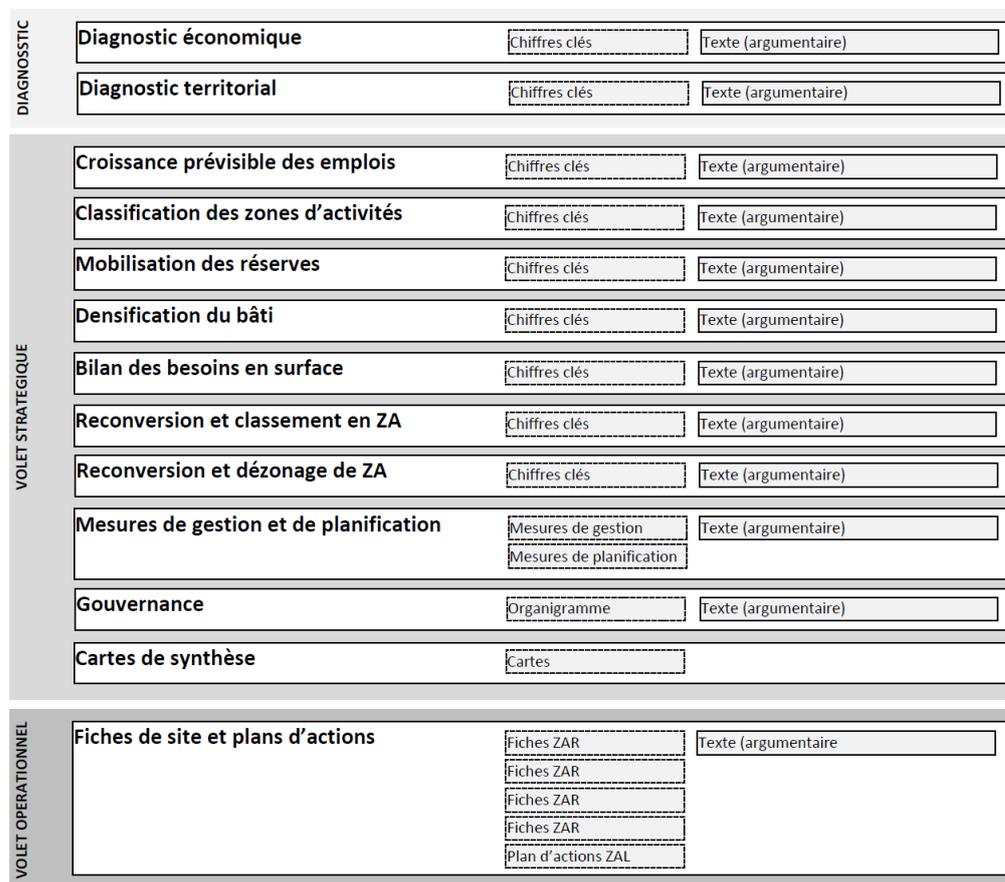
Ce document constitue un guide pour le contenu des plans directeur régionaux (PDR) ou intercommunaux (PDI) en lien avec le système de gestion des zones d'activités (SGZA) et explicite les attentes du Canton concernant l'estimation des chiffres clefs, l'identification des marges de manœuvre, la construction de l'argumentaire et la définition des mesures et des actions de gestion et de planification. Il a également pour objectif de faciliter l'accompagnement technique des stratégies régionales par le Canton et la coordination interrégionale.

Le document s'organise en trois parties principales (diagnostic, stratégie de gestion et mise en œuvre opérationnelle) et en 13 chapitres. Rappelons ici que la partie diagnostic ne fait pas l'objet d'une adoption par les autorités communales et d'une approbation par le Canton. Le présent document s'appuie largement sur la structure du document « base pour les cahiers des charges » établi par le Canton en septembre 2019.

Les différents chapitres du document s'articulent principalement autour des sections suivantes :

- *Chiffres clefs* : identification des chiffres clefs sur lesquels doit s'appuyer la stratégie ;
- *Mesures* : définition indicative des mesures de gestion et de planification à intégrer dans la stratégie ;
- *Texte* : explication sur l'argumentaire attendu pour les différents chapitres de la stratégie ;
- *Définitions* : définition des notions essentielles de la stratégie ;
- *Remarques techniques* : explication des modalités d'estimation des chiffres clés et identification des problématiques liées à la définition des mesures de gestion et de planification

## SCHÉMA GÉNÉRAL



## 1 DIAGNOSTIC

### 1.1 DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

Le diagnostic économique vise à évaluer la situation économique des zones d'activités de la région (emplois, secteurs et branches d'activités, scénarios de croissance, etc.) en se basant sur les statistiques cantonales et fédérales. Il sert à identifier les principaux enjeux économiques qui concernent les zones d'activités.

#### Chiffres clefs (tableaux, graphiques)

C1 Croissance des emplois régionaux 2005 - 2015 (ETP<sup>1</sup>)

C2 Emplois régionaux par secteurs et branches d'activités 2005 et 2015 (ETP)

C3 Scénarios de croissance prévisible des emplois régionaux 2020 – 2040 (ETP)

C4 Scénarios de croissance prévisible des emplois dans les zones d'activités 2020 – 2040 (ETP)

C5 Emplois régionaux 2020 (ETP)

C6 Emplois en zone d'activités 2020 (ETP)

#### Texte (argumentaire)

- Analyse des données relatives à l'emploi
- Elaboration de scénarios de croissance des emplois 2020-2040
- Explication des hypothèses et des choix méthodologiques (tendances de croissance, part d'emplois dans les zones d'activités)
- Justification des scénarios retenus et explication des écarts par rapport au scénario établi par le Canton sur la base du plan directeur cantonal
- Synthèse des principaux enjeux économiques

#### Remarques techniques

R1 Des scénarios de croissance prévisible des emplois 2020-2040 (C3 et C4) doivent être estimés en fonction de l'évolution probable des emplois. Ces scénarios incluent l'ensemble des phénomènes affectant la croissance des emplois et reflètent des situations de basse et de haute conjoncture. Ils doivent proposer des projections plausibles et justifiées de la croissance des emplois ainsi que des modalités de répartition crédibles des emplois localisés dans les zones d'activités.

R2 Les scénarios de croissance prévisible des emplois 2020-2040 (C3 et C4) doivent se caler sur l'année de référence (2020) durant laquelle le travail de vérification des données territoriales a été fait (cf. également chapitre *croissance prévisible des emplois*).

R3 Le scénario de croissance prévisible des emplois 2015-2040 (ETP) établi par le Canton se trouve dans les fiches statistiques régionales 2019 transmises par le Canton aux régions.

R4 Les emplois régionaux et ceux en zone d'activités 2020 (C5 et C6) doivent être évalués sur la base des scénarios retenus.

R5 Les fiches statistiques régionales transmises par le Canton contiennent un scénario de croissance prévisible des emplois selon une analyse statique (la croissance des emplois est basée sur la moitié de celle de la population selon la prévision du Plan directeur cantonal puis répartie par région selon la part des emplois de chaque région en 2015). Ce scénario est indicatif.

R6 Les données nécessaires au calcul des chiffres clefs ci-dessus peuvent être acquises auprès de la Confédération (STATENT) et du canton (géo-données sur les zones d'activités).

<sup>1</sup> Equivalent temps plein

## 1.2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le diagnostic territorial vise à évaluer les caractéristiques principales des zones d'activités à l'échelle régionale (superficie, réserves, bâti, densité, etc.) en se basant sur les données du géoportail cantonal. Il sert à identifier les principaux enjeux territoriaux qui concernent les zones d'activités.

### Chiffres clefs (tableaux, graphiques)

C7 Surface totale affectée en zones d'activités 2020 (ha)

C8 Surface totale de zones d'activités bâties 2020 (ha)

C9 Surface totale des réserves mobilisables 2020 (ha)

C10 Surface totale des réserves potentielles 2020 (ha)

C11 Typologie des occupations des réserves potentielles 2020 (%)

C12 Taux d'activation des réserves potentielles (%)

C13 Surface totale des réserves potentielles activables, respectivement non activables 2020 (ha)

C14 Densité d'emplois moyenne existante 2020 (ETP/ha)

### Texte (argumentaire)

- Analyse des données relatives aux surfaces de zones d'activités bâties, aux réserves mobilisables et potentielles.
- Identification des réserves de grandes dimensions (en principe > 5 ha) et des friches industrielles.
- Analyse de la typologie des occupations.
- Justification du taux d'activation des réserves potentielles.
- Analyse des données relatives à la densité d'emplois moyenne en zone d'activités.
- Synthèse des principaux enjeux territoriaux.

### Définitions

D1 *Réserves mobilisables* : les réserves mobilisables sont constituées des parcelles et parties de parcelles non bâties qui peuvent en principe être mobilisées tout de suite pour être construites selon les prescriptions des plans d'affectation. Elles ne sont pas occupées.

D2 *Réserves potentielles* : les réserves potentiellement mobilisables sont constituées des parcelles et parties de parcelles non bâties qui sont occupées par des installations ou des infrastructures, tels que des dépôts, zone de stockage, parkings, etc. Elles ne peuvent pas être mobilisées tout de suite pour être construites. Elles nécessitent des actions de gestion ou de planification pour libérer leur potentiel.

D3 *Taux d'activation des réserves potentielles* : il s'agit de la part des réserves potentielles qui devraient être constructibles à l'horizon 2040, à travers la mise en œuvre d'actions de gestion ou de planification visant à libérer leur potentiel d'accueil. Le taux d'activation des réserves potentielles doit être estimé et justifié sur la base de la nature des occupations constatées. Il permet d'estimer les *réserves potentielles activables, respectivement non activables*.

### Remarques techniques

R7 La base de données du géoportail *TO 2018* (31.12.2018) a été transmise aux régions pour renseignement et vérification par les communes. Le renseignement et la vérification de la base de données *TO 2018* doit être faite selon la *méthode d'identification des réserves* transmise par le Canton aux régions en octobre 2019.

R8 Selon les données *TO 2018* renseignées et vérifiées par les communes, le Canton constitue une base de données *TO 2020* qui prend en compte :

- les nouvelles informations liées aux plans d'affectation (IM, IUS, IOS, etc.) ;

- les erreurs d'interprétation de l'occupation ;
- les nouvelles constructions cadastrées.

La base de données *TO 2020* ne change pas les géodonnées de base relevant du droit cantonal (cadastre, affectation, etc.) mais les adapte à la réalité de 2020. Elle sert à la mise à jour du géoportail professionnel cantonal.

R9 Une base de données *T1 2020* est ensuite élaborée par les régions et leurs mandataires. Elle constitue la base de données pour l'élaboration des stratégies en proposant une adaptation du bilan *TO 2020*. Elle sert de référence à l'élaboration de la stratégie régionale. Dans cette optique, les propositions de correction faites par les communes et les régions peuvent prendre en compte :

- les réserves potentielles activables, respectivement non activables ;
- les nouvelles constructions non cadastrées (bâtiments occupés) ;
- les erreurs d'interprétation du type de zone ;
- les ZA nouvellement affectées, dézonées ou reconverties ;
- les propositions de mise en conformité de ZA (utilisations non conforme de l'affectation, terrains inconstructibles, localisation dans un inventaire contraignant, etc.) ;
- les erreurs liées au calage des géodonnées (erreur d'alignement des couches vectorielles).

Ces corrections entraînent des modifications de la superficie totale des zones d'activités, des zones d'activités bâties, des réserves mobilisables et/ou des réserves potentielles. Les parcelles qui doivent être mise en conformité doivent faire l'objet de mesure de reconversion ou de dézonage (cf. chapitre *reconversion et dézonage de zones d'activités*). Les données *T1 2020* sont validées par le Canton (DGTL et SPEI) dans le cadre du diagnostic. Relevons encore que les données *T1 2020* ne sont pas fidèles aux géodonnées de base relevant du droit cantonal et ne sont donc pas mises à jour sur le géoportail.

R10 Les terrains dévolus au développement futur d'entreprises et détenus par elles (réserves d'entreprises) doivent être considérés comme des réserves.

R11 Les terrains qui font l'objet d'un permis de construire ou sur lesquelles un bâtiment est en cours de construction doivent être considérés comme des réserves (car aucun emploi ne s'y trouve).

R12 Le taux d'activation des réserves potentielles (C12) doit être estimé et justifié selon le type et les caractéristiques des occupations. Les réserves jugées non activables sont liées à des occupations nécessaires au fonctionnement productif des entreprises qui y sont localisées, telles que des dépôts et stockages en extérieur, des parcs de camions ou de machines, etc. L'estimation peut se faire selon une méthode d'évaluation globale (hypothèses basées sur la distribution des types d'occupation desquelles on extrapolera le taux d'activation) ou sur la base d'une analyse exhaustive des réserves potentielles à la parcelle. Dans la première alternative, la surface totale des réserves potentielles activables (C13) est calculée en multipliant la surface totale des réserves potentielles (C10) par le taux d'activation des réserves potentielles (C12).

R13 La densité d'emplois moyenne existante (C14) dans les zones d'activités doit être estimée en divisant le nombre d'emplois en zones d'activités (C6) par la surface totale des zones d'activités bâties (C8).

R14 L'ensemble des données qui figurent dans les tableaux du volet territorial (C7, C8, C9, C10, C11) proviennent de la base de données *T1 2020*.

## 2 STRATÉGIE DE GESTION

### 2.1 CROISSANCE PRÉVISIBLE DES EMPLOIS

En se basant sur une analyse comparative de plusieurs scénarios de croissance des emplois, ce chapitre a pour objectif d'estimer la croissance prévisible des emplois dans les zones d'activités à l'horizon 2040.

**Chiffres clefs** (tableaux, graphiques)

C15 Emplois prévisibles en zones d'activités 2020 – 2040 (ETP)

**Texte** (argumentaire)

- Rappel des scénarios retenus dans le diagnostic et choix d'un scénario
- Estimation des emplois prévisibles en zones d'activités 2020 – 2040

**Remarques techniques**

R14 La croissance prévisible des emplois (C16) est issue des scénarios de croissance développés dans le diagnostic (C3 et C4). En principe, un seul scénario est retenu sur la base d'hypothèses et de choix méthodologiques clairement explicités.

### 2.2 CLASSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

En se basant sur les catégories de zones d'activités et le réseau cantonal de sites d'activités stratégiques (SAS) définis dans les mesures D11 et D12 du plan directeur cantonal, ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones d'activités régionale (ZAR) et locales (ZAL), en coordination avec les sites d'activités stratégiques et de définir les destinations principales de l'ensemble des zones d'activités.

**Chiffres clefs** (tableaux, graphiques)

C16 Liste des zones d'activités existantes selon leur type SAS/ZAR/ZAL et leurs destinations principales (ha)

**Texte** (argumentaire)

- Intégration des SAS définis par le Canton.
- Identification des ZAR et des ZAL.
- Définition des destinations principales de l'ensemble des zones d'activités en fonction de leurs localisations, profils d'accessibilité et potentiels de mixité d'activités.

**Définitions**

D4 *Sites d'activités stratégiques (SAS)* : ces sites d'intérêt cantonal ont un fort potentiel d'accueil d'emplois, en particulier dans les secteurs prioritaires cantonaux définis dans la politique d'appui au développement économique. Ils sont répartis de manière équilibrée sur le territoire cantonal, en tenant compte des bassins d'emplois et de population, et sont localisés dans ou à proximité des agglomérations, des centres cantonaux et régionaux. Ils bénéficient d'une bonne desserte en transports publics et en mobilité douce, ainsi que d'une desserte routière adaptée à leur destination. Des exceptions sont possibles pour les sites dont la destination impose des localisations spécifiques. Les SAS sont identifiés dans le cadre de la politique des pôles de développement après consultation des régions et des communes concernées. Ils constituent une donnée de base pour les stratégies

régionales de gestion des zones d'activités. Les SAS sont dimensionnés sur la base de la croissance prévisible des emplois et du potentiel d'accueil existant à l'échelle cantonale et régionale. La constitution ou le maintien de réserves de grandes dimensions d'un seul tenant avec maîtrise foncière adéquate est favorisée dans les SAS. Ces réserves stratégiques doivent permettre d'accueillir rapidement des projets d'importance cantonale ou d'assurer la coordination interrégionale afin de répondre à des demandes qui dépasseraient les seuls besoins régionaux (cf. mesure D11 actualisée du PDCn).

**D5 Zones d'activités régionales (ZAR) :** ces zones d'intérêt régional constituent une offre complémentaire importante aux SAS et contribuent de manière significative et qualitative au développement d'un tissu économique diversifié dans les régions. Elles sont réparties de manière équilibrée sur le territoire cantonal, en tenant compte des bassins d'emplois et de population, et sont localisées dans ou à proximité des agglomérations et des centres. Des exceptions sont possibles pour les zones dont la destination impose des localisations spécifiques. Les ZAR sont identifiées et dimensionnées au niveau régional dans le cadre des stratégies régionales. Le dimensionnement des ZAR est coordonné avec celui des SAS en fonction de la croissance prévisible des emplois et du potentiel d'accueil existant à l'échelle régionale (cf. mesure D12 actualisée du PDCn).

**D6 Zones d'activités locales (ZAL) :** ces zones, qui ont un ancrage plus local, favorisent le maintien d'un tissu économique à l'échelle communale. Les ZAL sont identifiées et dimensionnées au niveau régional dans le cadre des stratégies régionales. L'extension ou la création de ZAL est possible uniquement pour faciliter le maintien ou l'agrandissement d'entreprises existantes dans les communes. Les ZAL sont constituées des zones d'activités qui ne sont ni des SAS, ni des ZAR (cf. mesure D12 actualisée du PDCn).

#### **Remarques techniques**

R15 Dans la liste des zones d'activités existantes selon leur type et leurs destinations (C16), un nom et un numéro doivent être attribués à chaque zone d'activités.

R16 La définition des destinations doit contribuer à limiter les phénomènes de tertiarisation des zones d'activités et prendre en considération leurs localisations, profils d'accessibilité et potentiels de mixité d'activités, selon le principe de « la bonne activité au bon endroit ». Dans ce cadre, une attention devra être apportée aux :

- zones d'activités industrielles et artisanales réservées aux activités productives ;
- zones d'activités mixtes à prédominance industrielle et artisanale (avec par exemple des rez-de-chaussée réservés aux activités productives) ;
- zones d'activités mixtes, destinées à toutes les activités y compris les activités tertiaires et commerciales.

Sur cette base, les activités tertiaires à forte intensité de main d'œuvre et commerciales à forte fréquentation doivent prendre place en centralité, dans des sites très bien raccordés par les transports publics. Selon la même logique, les activités industrielles et logistiques qui génèrent d'importants flux de marchandises, devront s'implanter dans des territoires bénéficiant d'une accessibilité routière, voire ferroviaire optimale.

### **2.3 MOBILISATION DES RÉSERVES**

Ce chapitre a pour objectif d'estimer les potentiels d'accueil en emplois des réserves mobilisables et des réserves potentielles activables en se basant sur la densité d'emplois moyenne cible fixée en cohérence avec les types d'activités attendus et l'objectif d'un usage rationnel et mesuré du sol.

#### Chiffres clefs (tableaux, graphiques)

C17 Densité d'emplois moyenne cible (ETP/ha)

C18 Potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves mobilisables à 2040 (ETP)

C19 Potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves potentielles activables à 2040 (ETP)

#### Texte (argumentaire)

- Justification de la densité d'emploi moyenne cible.
- Commentaires sur le potentiel d'accueil d'emplois des réserves mobilisables et des réserves potentielles activables d'ici à 2040.

#### Remarques techniques

R17 La densité d'emplois moyenne cible (C17) doit être estimée en fonction de la densité d'emplois moyenne existante (C14), des activités attendues et dans l'optique d'un usage rationnel et mesuré du sol. La densité d'emplois moyenne cible peut être différenciée selon les types de zones d'activités, leurs destinations ou leurs classifications en SAS, ZAR et ZAL.

R18 A l'échelle régionale, la densité d'emplois moyenne cible (C17) sera supérieure à la densité d'emplois moyenne existante (C14), sauf justification particulière liée au scénario retenu et aux emplois attendus. Rappelons que pour l'ensemble des zones d'activités du canton, la densité d'emploi moyenne existante est estimée à environ 55 ETP/ha en 2020.

R19 Le potentiel d'accueil d'emplois des réserves mobilisables à 2040 (C18) est calculé sur la base de la surface totale des réserves mobilisables (C9) multipliée par la densité d'emplois moyenne cible (C17). Le 100% des réserves mobilisables doit être mobilisé d'ici à 2040.

R20 Le potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves potentielles activables à 2040 (C19) est calculé sur la base de la superficie totale des réserves potentielles activables (C13) multiplié par la densité d'emplois moyenne cible (C17). Le 100% des réserves potentielles activables doit être mobilisé d'ici à 2040.

R21 Relevons encore que pour évaluer la surface totale des réserves mobilisables et potentielles activables, les réserves impactées par des mesures de reconversion et/ou de dézonage de zones d'activités, prévues dans la stratégie, doivent être identifiées et déduites (cf. chapitre *reconversion et dézonage de zone d'activités*).

## 2.4 DENSIFICATION DU BÂTI

Ce chapitre a pour objectif d'estimer les potentiels d'accueil en emplois dans les surfaces des zones d'activités bâties en se basant sur la densité d'emplois moyenne cible. Cette estimation doit également tenir compte du temps nécessaire à la mobilisation des réserves d'utilisation et aux procédures de densification.

#### Chiffres clefs (tableaux, graphiques)

C20 Potentiel d'accueil d'emplois dans les surfaces des zones d'activités bâties à 2040 (ETP)

#### Texte (argumentaire)

- Commentaire sur le nombre d'emplois qui peuvent être accueillis dans les surfaces des zones d'activités bâties d'ici à 2040 (par densification).

#### Remarques techniques

R22 le potentiel d'accueil d'emplois par densification du bâti à l'horizon 2040 est calculé sur la base de la surface totale des zones d'activités bâties (C8) multipliée par la densité d'emplois moyenne cible

(C17) moins les emplois existants en zones d'activités (C6). Cependant, le constat est qu'il est difficile de rendre effectivement disponibles toutes les potentiels d'utilisation ou d'adapter rapidement dans la région l'ensemble des plans et règlements d'affectation existants afin d'augmenter la mesure de l'utilisation du sol. Sur cette base, on admet de ne retenir qu'un tiers du potentiel d'accueil d'emplois tel que calculé selon les modalités définies ci-dessus.

R23 Relevons encore que pour évaluer la surface totale des zones d'activités bâties (C8), les secteurs impactés par des mesures de reconversion et/ou de dézonage de zones d'activités prévues dans la stratégie doivent être déduits (cf. chapitre *reconversion et dézonage de zone d'activités*). A l'inverse, les périmètres bâtis impactés par des mesures de reconversion en zones d'activités prévues dans la stratégie doivent être estimés et ajoutés à la surface totale des zones d'activités bâties.

## 2.5 BILAN DES BESOINS EN SURFACE

Ce chapitre établit le bilan entre les emplois prévisibles (chapitre 4.2) et le potentiel d'accueil dans les zones d'activités existantes en mobilisant les réserves (chapitre 4.3) et en densifiant le bâti (chapitre 4.4). Sur cette base, il évalue, lorsque le bilan est positif, les besoins en surface nécessaire à la délimitation de nouvelles zones d'activités. Lorsque le bilan est négatif, il estime le surdimensionnement régional.

### Chiffres clefs (tableaux, graphiques)

C21 Bilan entre emplois prévisibles et potentiels d'accueil dans les zones d'activités à 2040 (ETP)

C22 Besoins en surface pour la délimitation de nouvelles zones d'activités (ha)

C23 Estimation du surdimensionnement régional (ha)

### Texte (argumentaire)

- Commentaire sur le bilan entre emplois prévisibles et potentiels d'accueil dans les zones d'activités à 2040.
- Commentaire sur les besoins en surface pour la délimitation de nouvelles zones d'activités.
- Commentaire sur l'estimation du surdimensionnement régional.

### Remarques techniques

R24 Le bilan (C22) est établi sur la base des emplois prévisibles en zones d'activités (C15) desquels sont déduits les potentiels d'accueil en emplois dans les réserves mobilisables et potentielles activables (C18 et C19) et dans les surfaces des zones d'activités bâties (C21) à 2040. Ce bilan permet de savoir si les potentiels d'accueil en emplois dans les zones d'activités existantes sont suffisants pour accueillir la croissance des emplois attendue à l'horizon 2040. Si le bilan est positif, il faut prévoir de délimiter de nouvelles zones d'activités dans la mesure où les potentiels d'accueil en emplois dans les zones d'activités existantes sont insuffisants pour accueillir les emplois attendus à l'horizon 2040 (cf. chapitre *reconversion et classement en zones d'activités*). Si le bilan est négatif, il indique que les potentiels d'accueil en emplois dans les zones d'activités existantes sont suffisants pour faire face à la croissance attendue. Dans ce cas, il est nécessaire d'estimer globalement le surdimensionnement régional (cf. chapitre *reconversion et dézonage de zones d'activités*).

R25 Les besoins en surface pour la délimitation de nouvelles zones d'activités (C23) sont estimés sur la base du solde positif des emplois issus du bilan (C22) divisé par la densité d'emplois moyenne cible (C17). Dans certaines régions, le Canton peut demander, sur la base d'une analyse des besoins à l'échelle cantonale, de revoir ces besoins à la hausse pour assurer la coordination inter-régionale (réponse à des demandes non satisfaites dans d'autres régions) ou permettre l'accueil de projets d'importance cantonale.

R26 L'estimation du surdimensionnement régional (C24) est réalisée sur la base du solde négatif des emplois issus du bilan (C22) et de la densité d'emplois moyenne cible (C17). Il tient compte également

de la situation particulière de chaque région. Dans certaines régions, le Canton peut demander de revoir cette estimation à la baisse pour assurer la coordination inter-régionale.

## 2.6 RECONVERSION ET CLASSEMENT EN ZONES D'ACTIVITÉS

Ce chapitre détermine la répartition des besoins en surface entre les SAS, les ZAR et les ZAL sur la base des critères de dimensionnement du plan directeur cantonal. Il identifie et délimite sur cette base les propositions de reconversions et classements en zones d'activités.

### Chiffres clefs (tableaux, graphiques)

C24 Liste des reconversions et des classements en zones d'activités (ha)

C25 Surface totale des emprises sur les surfaces d'assolement pour les classements (SDA)

### Texte (argumentaire)

- Justification des zones à bâtir à reconvertir en zone d'activités
- Justification des SAS ou ZAR à étendre ou à créer
- Justification des surfaces réservées pour l'extension ou la création de ZAL.
- Justification des emprises sur les surfaces d'assolement selon la mesure F12 du plan directeur cantonal (justification de l'absence d'alternative)

### Définitions

D7 *Reconversion en zones d'activités* : Il s'agit de la reconversion d'une zone à bâtir existante en zone d'activités.

D8 *Classement en zones d'activités* : Il s'agit du classement d'une zone agricole existante en zone d'activités.

### Remarques techniques

R27 Les besoins en nouvelles zones d'activités (C25) doivent être répartis en priorité dans les SAS et les ZAR. Ils peuvent justifier l'extension de SAS ou de ZAR existants ou, plus exceptionnellement, la création de nouveaux SAS ou de nouvelles ZAR. Dans les stratégies régionales, la coordination du dimensionnement des SAS est assurée par le Canton dans une optique interrégionale. Les propositions d'extension ou de création de SAS ou de ZAR peuvent faire l'objet de reconversions de zones à bâtir existantes en zones d'activités ou de classements de terrains en zones d'activités. La priorité sera donnée aux reconversions de zones à bâtir existantes ou aux classements sans emprise sur les surfaces d'assolement. Les reconversions et les classements en zones d'activités doivent être identifiés en fonction des noms et numéros attribués dans la liste des zones d'activités existantes (C17). Les reconversions et les classements en zones d'activités doivent également figurer dans une carte (cf. chapitre *cartes*). Enfin, une part des besoins peut être réservée pour assurer l'extension ou la création de ZAL dans le but de faciliter le maintien ou l'agrandissement d'entreprises existantes dans la commune. Dans ce cas, toute extension ou création de ZAL sera conditionnée à la réalisation de projets concrets par application de l'article 52, alinéa 2, lettre a LATC (cf. mesures D11 et D12 actualisées du PDCn). Relevons que dans le cadre du processus d'identification des reconversions et classements en zones d'activités, une coordination doit être assurée à l'échelle régionale avec les procédures d'affectation en cours qui impactent des zones d'activités.

## 2.7 RECONVERSION ET DÉZONAGE DE ZONES D'ACTIVITÉS

Ce chapitre identifie en tenant compte du cadre légal fédéral et cantonal les zones d'activités surdimensionnées et délimite sur cette base les propositions de reconversions et dézonages de zones d'activités.

### Chiffres clefs (tableaux, graphiques)

C26 Liste des reconversions et des dézonages de zones d'activités (ha)

C27 Surfaces d'assolement potentielles (ha)

### Texte (argumentaire)

- Identification des zones d'activités à reconvertir ou à dézoner (mauvaise accessibilité, éloignement des bassins de population et d'emplois, faible dynamique économique et constructive, etc.).
- Identification des zones d'activités à mettre en conformité (autre utilisation effective).
- Identification du gain en surfaces d'assolement potentielles (SDA).

### Définitions

D9 *Reconversion de zones d'activités* : il s'agit de la reconversion d'une zone d'activités existante en une autre zone à bâtir.

D10 *Dézonage de zones d'activités* : il s'agit du dézoning d'une zone d'activités existante en zone agricole.

### Remarques techniques

R28 Pour rappel et selon l'art. 15, al. 2 LAT, les zones d'activités surdimensionnées doivent être réduites et reconverties dans une autre zone à bâtir ou dézonées en zone agricole (art. 16 LAT) ou en zone à protéger (art. 17 LAT). Dans ce cadre, les principes de redimensionnement suivants doivent être appliqués :

- reconvertir ou dézoner les terrains non construits situés en bordure de zones agricoles ou de zones à protéger. Les terrains qui répondent aux critères des surfaces d'assolement devront être dézonés en priorité ;
- reconvertir ou dézoner les terrains non construits de plus de 2500 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti. Ces terrains représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole (art. 58 LDFR). Ainsi, leur affectation en toute autre zone que de la zone agricole devra être justifiée ;
- dézoner les terrains non construits à mettre en valeur ou à préserver en zone à protéger selon art. 17 LAT (terrains à affecter en secteur de protection de la nature et du paysage ou en secteurs de protection du site bâti).
- dézoner les terrains non construits dont la disponibilité n'est pas assurée (absence d'engagement des propriétaires à construire dans les 15 ans).

Ces principes sont définis par analogie avec les principes de redimensionnement développés dans la fiche d'application cantonale *traitement des zones à bâtir d'habitation et mixte*.

R29 Sur la base de l'estimation du surdimensionnement régional (C23), les zones d'activités à reconvertir en zone à bâtir ou à dézoner en zone agricole ou en zone à protéger doivent être identifiées sur la base des principes de redimensionnement explicités ci-dessus. Dans certaines régions et pour garantir la coordination inter-régionale, le Canton peut demander de renoncer à la reconversion ou au dézoning de certaines zones d'activités dans le but de constituer des réserves stratégiques pour garantir l'accueil de projets d'importance cantonale ou régionale. Une liste des zones d'activités à reconvertir ou à dézoner doit être établie en fonction des noms et numéros figurant dans la liste des zones d'activités existantes (C17). Les reconversions et les dézonages de zones d'activités

doivent également figurer dans une carte (cf. chapitre *cartes*). Relevons que dans le cadre du processus d'identification des reconversions et dézonages de zones d'activités, une coordination doit être assurée à l'échelle régionale avec les procédures d'affectation en cours qui impactent des zones d'activités.

## 2.8 MESURES DE GESTION ET DE PLANIFICATION

Ce chapitre décrit l'ensemble des mesures de gestion et de planification nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie régionale. Ces mesures décrivent les actions à accomplir pour mobiliser les réserves en optimisant l'utilisation du sol et pour densifier le bâti, mais aussi pour délimiter les nouvelles zones d'activités ou réduire les zones d'activités surdimensionnées. En se basant sur les principes de mise en œuvre définis dans le plan directeur cantonal, le chapitre identifie également les mesures à mettre en place par les organes de gestion pour assurer le développement opérationnel des SAS et des ZAR.

### Mesures de gestion (liste indicative et non exhaustive)

MG1 Assurer la disponibilité des terrains

MG2 Assurer la disponibilité des réserves (notamment celles de grandes dimensions)

MG3 Requalifier les friches industrielles

MG4 Promouvoir l'action foncière publique

MG5 Promouvoir une implantation compacte des bâtiments et des équipements

MG6 Améliorer l'utilisation des droits à bâtir

MP7 Promouvoir une mobilité durable

MG8 Promouvoir la préservation de l'environnement et de la biodiversité

MG9 Encourager l'efficacité énergétique et l'écologie industrielle

MG10 Promouvoir une offre d'hébergement et de services mutualisés aux entreprises (SAS)

MGX Autres mesures

### Mesures de planification (liste indicative et non exhaustive)

MP1 Assurer la disponibilité des terrains

MP2 Définir les destinations des zones d'activités selon leur profil d'accessibilité

MP3 Optimiser les mesures de l'utilisation et de l'occupation du sol

MP4 Promouvoir la mixité d'activités comme vecteur de la densification

MP5 Renforcer les exigences liées à l'environnement et aux changements climatiques

MP6 Améliorer la qualité des aménagements et des infrastructures (SAS et ZAR)

MPX Autres mesures

### Texte (argumentaire)

- Identification des mesures de gestion et de planification en fonction du contexte régional
- Définition des objectifs des différentes mesures et des moyens pour les atteindre
- Identification des acteurs concernés par la mesure

### Définitions

D11 *Mesures de gestion* : il s'agit des mesures générales à identifier qui seront à mettre en œuvre par les communes et les organes de gestion des sites pour assurer la gestion prospective et opérationnelle

de l'ensemble des zones d'activités et l'accompagnement des projets d'implantation ou d'agrandissement d'entreprises (en particulier les procédures de permis de construire et les aménagements des sites), en coordination avec les instances de promotion économique.

**D12 Mesures de planification** : il s'agit des mesures générales à identifier qui seront à mettre en œuvre par les communes et les organes de gestion des sites dans le cadre des procédures d'adaptation des plans d'affectation existants ou d'élaboration des nouveaux plans d'affectation.

**D13 Mise en œuvre progressive et proportionnée** : les mesures de gestion et de planification visent en particulier à concrétiser les principes de mise en œuvre définis dans les mesures D11 et D12 actualisées du PDCn. La mise en œuvre opérationnelle des mesures de gestion et de planification doit être progressive et proportionnée et tenir compte des besoins des entreprises, du contexte local ainsi que de la capacité financière des acteurs concernés (Canton, communes, propriétaires, entreprises).

### Remarques techniques

R30 Les mesures qui visent à assurer la disponibilité des terrains (MG1) et des réserves de grandes dimensions (MG2) décrivent les actions à entreprendre par les organes de gestion et les communes pour motiver les propriétaires fonciers et les entreprises à rendre disponible leurs terrains pour des projets de construction ou d'agrandissement. Dans ce cadre, une attention particulière sera portée sur l'optimisation des surfaces telles que :

- aires de stationnement (parking commercial, parking d'entreprise, parking d'échange, etc.) ;
- aires de circulation (accès, desserte routière, piste cyclable, chemins piéton, voies de raccordement ferroviaire, espace de mise à quai, etc.) ;
- dépôts de matériaux (surfaces occupées par des gravières, carrières, cimenteries, matériaux pierreux et déchets en vrac, etc.) ;
- aires de stockage (surfaces occupées par des palettes de marchandises, des bennes, des véhicules, des machines, etc.) ;
- Une optimisation des aires de stationnement pourrait passer par la centralisation et la mutualisation des parkings d'entreprises ou la réalisation de parkings collectifs à étages (silos).

R31 les mesures qui visent à requalifier les friches industrielles (MG3) identifient les démarches à mettre en place, en coordination avec les propriétaires et les entreprises concernés, pour assurer la remise en valeur (nouvelle occupation, rénovation, reconstruction, etc.) des sites abandonnés ou très peu utilisés suite à l'arrêt complet ou partiel des activités économiques.

R32 La promotion de l'action foncière publique (MG4) décrit les opérations à mettre en œuvre pour que des collectivités publiques ou des entités assimilées (sociétés détenues par des collectivités publiques) puissent obtenir des droits réels de propriété, d'occupation et/ou de gestion d'un terrain en vue d'en faciliter la disponibilité pour les entreprises, notamment dans le cadre d'opérations de densification et/ou d'amélioration de la qualité du bâti. L'action foncière peut revêtir d'autres formes que la seule maîtrise foncière comme l'acquisition de droits de superficie, les contrats de droit administratif, etc. Relevons ici que plusieurs types de subventions cantonales, prévus par la loi sur l'appui au développement économique (LADE), peuvent être octroyés aux entités publiques pour acquérir des terrains dans des zones d'activités.

R33 Les mesures qui visent à promouvoir une implantation compacte des bâtiments et des équipements (MG5) détaillent les actions à mettre en place pour mieux occuper et utiliser le sol dans le cadre du suivi des projets d'implantation d'entreprises et de développement des zones d'activités par les organes de gestion ou les communes.

R34 L'amélioration de l'utilisation des droits à bâtir (MG6) passe par des démarches auprès des propriétaires, des entreprises ou des porteurs de projet pour densifier les constructions existantes et nouvelles en encourageant les constructions en hauteur et à étages mais aussi la mixité des activités secondaires-tertiaires lorsque l'affectation du site et le profil d'accessibilité des zones d'activités le permet.

R35 La promotion d'une mobilité durable (MG7) passe par des mesures d'encouragement de la

mobilité douce (marche, vélo), de promotion de l'usage des transports publics et du rail pour le transport des marchandises (voies de raccordement, plateforme multimodale, etc.) et de soutien à l'établissement de plans de mobilité inter-entreprises à l'échelle des zones d'activités. Ces mesures de gestion reprennent certaines actions concernant l'aménagement du territoire prévues par le Plan climat vaudois.

R36 Les mesures qui visent à promouvoir la préservation de l'environnement et de la biodiversité (MG8) intègrent les actions à mettre en œuvre par les organes de gestion et les communes pour encourager une gestion durable des espaces extérieurs (surfaces proche de l'état naturel, surfaces perméables, toitures végétalisées, biotopes, plantations indigènes, etc.), une meilleure protection de l'environnement et une préservation de la biodiversité sur les lieux de travail. Ces mesures de gestion reprennent certaines actions concernant l'aménagement du territoire prévues par le Plan climat vaudois et le Plan d'action biodiversité.

R37 Les mesures visant à encourager l'efficacité énergétique et l'écologie industrielle (MG9) passent par la mise en place, par les organes de gestion et les communes, d'actions visant notamment à:

- réduire fortement la consommation d'énergie dans les secteurs du bâtiment, de la production industrielle et de la mobilité ;
- encourager la production locale d'énergies renouvelables (solaire, eau, bois, géothermie, etc.) pour produire de l'électricité, de la chaleur et du froid dans les zones d'activités ;
- valoriser les déchets d'une filière industrielle comme ressource pour cette même filière, ou pour une autre filière.

Ces mesures de gestion sont à coordonner avec les politiques cantonales en la matière et sont à prévoir dans tous les cas dans les zones d'activités présentant un fort potentiel. Elles reprennent également certaines actions concernant l'aménagement du territoire prévues par le Plan climat vaudois.

R38 La promotion d'une offre d'hébergement et de services mutualisés aux entreprises (MG10) implique la mise en place par les organes de gestion et les communes de mesures visant à encourager la réalisation de bâtiments d'accueil d'entreprises proposant des locaux à louer à des prix attractifs et modulables, mais aussi la mise à disposition de services mutualisés aux entreprises (service aux bâtiments, services aux employés). Ces mesures de gestion concernent plus spécifiquement les SAS.

R39 Les mesures qui visent à assurer la disponibilité des terrains (MP1) dans le cadre des procédures d'affectation s'appuient sur les mesures prévues par les articles 50 à 52 LATC. Ces dernières visent à coordonner les mesures d'aménagement du territoire et d'amélioration foncière, à libérer les servitudes qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol et à garantir l'équipement et la construction des terrains à l'horizon des planifications.

R40 Pour définir dans le cadre des procédures d'affectation la destination des zones d'activités selon leur profil d'accessibilité (MP2), les organes de gestion et les communes doivent identifier les types d'activités admises. Pour cela, il s'agit de vérifier la conformité de l'affectation proposée avec les destinations des zones d'activités définies dans la stratégie régionale (C16). Dans ce cadre, une attention particulière doit être portée :

- aux activités tertiaires à forte intensité de main d'œuvre et commerciales à forte fréquentation ;
- aux activités qui génèrent d'importants flux de marchandises (logistique, etc.).

Toutes ces activités nécessitent un niveau de desserte en transports publics ou routière bien spécifique. Dans cette optique, il s'agit de préciser les modalités d'implantation de ce type d'activités dans les zones d'activités en identifiant les secteurs les plus à même de les accueillir (cf. R16).

R41 Pour optimiser les mesures de l'utilisation et de l'occupation du sol (MP3), les organes de gestion et les communes doivent maximiser dans les plans d'affectation les indices d'utilisation (IUS, indices de masse) et d'occupation du sol (IOS), mais aussi les aires d'implantation, les gabarits, les hauteurs et distances aux limites ou entre bâtiments. Dans cette optique, il s'agit de définir des orientations en vue d'optimiser, dans le cadre des procédures d'affectation, les mesures de l'utilisation du sol selon les catégories de zones d'activités (SAS, ZAR, ZAL) et leurs destinations principales. Ces objectifs doivent être en adéquation avec le contexte urbanistique, les contraintes du patrimoine bâti et naturel et les

règles de la protection incendie.

R42 En renforcement des mesures de rationalisation de l'utilisation et de l'occupation du sol, les organes de gestion doivent promouvoir la mixité d'activités comme vecteur de la densification (MP4), en particulier dans les zones d'activités localisées en centralité et bien desservies par les transports publics. Cela passe par la prescription d'affectations mixtes (activités secondaires entre elles et avec des activités tertiaires) dans une optique de réalisation d'immeubles complexes et verticaux occupés par plusieurs entreprises, les rez-de-chaussée étant généralement réservés aux activités de production qui nécessitent un accès direct depuis l'extérieur.

R43 Pour renforcer les exigences liées à l'environnement et aux changements climatiques (MP5), les organes de gestion doivent intégrer dans les plans d'affectation des mesures visant notamment à :

- assurer la protection de la population et des biens contre les atteintes et les nuisances provoquées par les activités humaines (pollution de l'air, bruit, accidents majeurs, rayonnement, dangers naturels, sites pollués, etc.) ;
- protéger et préserver toutes les ressources en eaux en encourageant les mesures d'infiltration et de rétention des eaux ;
- garantir la revitalisation des milieux naturels et la préservation des réseaux écologiques ;
- renforcer le patrimoine arboré et la nature en milieu construit ;
- lutter contre les îlots de chaleur urbain (création de canopée végétale, favoriser les flux d'air, nouveaux revêtements de chaussée, etc.) ;

Ces mesures de planification sont généralement traitées dans le cadre des études ou notices d'impact sur l'environnement. Elles concernent plus spécifiquement les SAS et les ZAR. Elles reprennent certaines actions concernant l'aménagement du territoire prévues par le Plan climat vaudois.

R44 Dans une optique de création de parcs d'activités, les organes de gestion et les communes doivent encourager dans les plans d'affectation la réalisation d'aménagements et d'infrastructures de qualité (MP6). Cela concerne en particulier la planification des équipements techniques et collectifs, tels que les espaces publics, les espaces naturels, le mobilier urbain, les itinéraires de mobilité douce sécurisés, les parkings collectifs mutualisés, les réseaux techniques et de communication, etc. Dans les parcs d'activités, la qualité de l'aménagement et des infrastructures agit comme facteur d'attractivité des entreprises de pointe et de rayonnement économique. Ces mesures de planification concernent plus spécifiquement les SAS et les ZAR.

## 2.9 GOUVERNANCE

Ce chapitre explicite l'organisation et les compétences des instances impliquées dans la mise en œuvre de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités. Elle identifie en particulier les missions de la structure régionale, des organes de gestion et des communes dans la gestion opérationnelle des zones d'activités (SAS, ZAR et ZAL).

### **Organigramme** (schéma, tableau)

#### O1 Organigramme de la structure régionale et des organes de gestion des sites (SAS et ZAR)

### **Texte** (argumentaire)

- Identification de la structure régionale et définition de ses missions.
- Identification des organes de gestion de SAS et ZAR et description de leurs missions principales.
- Description des missions opérationnelles des communes dans les ZAL.
- Définition des modalités du monitoring de la stratégie régionale.

### Remarques techniques

R45 Selon la mesure D12 actualisée, la structure régionale est chargée d'élaborer et mettre en œuvre la stratégie régionale de gestion des zones d'activités en partenariat avec le Canton et les communes. Elle participe également aux organes de gestion des SAS et des ZAR. La structure régionale est constituée par l'organisme régional de développement économique selon l'article 15 LADE et la structure d'agglomération lorsque celle-ci existe. La structure régionale doit également assurer le monitoring de la stratégie régionale et procéder à son adaptation lorsque les circonstances se sont modifiées.

R46 A l'échelle locale, les organes de gestion, regroupant des représentants des communes territoriales concernées et de la structure régionale, assurent la gestion opérationnelle des ZAR et mettent en œuvre les mesures prévues dans la stratégie régionale. Dans les SAS, des représentants du Canton sont également membres des organes de gestion. Un seul organe de gestion peut assurer la gestion de plusieurs SAS et/ou ZAR, sous réserve de la faisabilité et de l'efficacité opérationnelle d'une gestion multi-site. Selon les mesures D11 et D12 actualisées du PDCn, les organes de gestion ont les missions générales suivantes :

- établissent et mettent à jour les plans d'action ;
- concrétisent les principes de mise en œuvre des SAS et des ZAR ;
- prennent les mesures nécessaires pour assurer une maîtrise foncière adéquate et la disponibilité des terrains ;
- préavisent les plans d'affectation et les permis de construire ;
- accompagnent les projets d'implantation d'entreprises, en coordination avec les instances de promotion économique ;
- encouragent le partenariat avec les milieux économiques.

R47 Les communes assurent la gestion opérationnelle des ZAL. Elles se coordonnent avec la structure régionale.

## 2.10 CARTES DE SYNTHÈSE

Ce chapitre précise les modalités de représentation de la stratégie régionale dans l'espace et décrit la forme et le contenu des cartes. Lien mesure

### Cartes de synthèse (échelle libre)

CA1 Carte figurant les zones d'activités selon leur type et leurs destinations

CA2 Carte figurant les reconversions et les classements en zones d'activités

CA3 Carte figurant les reconversions et les dézonages de zones d'activités

### Remarques techniques

R48 La carte figurant les zones d'activités selon leur type et leurs destinations spatiale les informations contenues dans la liste des zones d'activités existantes selon leur type et leurs destinations (C16).

R49 La carte figurant les reconversions et les classements en zones d'activités doit également identifier les emprises sur les surfaces d'assolement (C25). Elle spatiale les informations contenues dans la liste des reconversions et des classements en zones d'activités (C24).

R50 La carte figurant les reconversions et les dézonages de zones d'activités doit également identifier les surfaces d'assolement potentielles (C29). Elle spatiale les informations contenues dans la liste des reconversions et des dézonages de zones d'activités (C28).

### 3 MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE

#### 3.1 FICHES DE SITE ET PLANS D' ACTIONS

Ce chapitre définit la programmation et la priorisation des actions à réaliser pour mettre en œuvre la stratégie régionale. Les actions sont identifiées sur la base des mesures stratégiques de gestion et de planification dans une optique opérationnelle. Cela passe par l'élaboration de fiches de site pour les ZAR, contenant un plan d'action spécifique, et d'un plan d'action global pour l'ensemble des ZAL. Ces documents sont mis à jour par les organes de gestion et les communes. Les fiches de sites pour les SAS sont élaborées et mise à jour par le Canton.

##### Fiches et plan d'actions

F2 Fiches de sites SAS et ZAR intégrant un plan d'actions spécifique

F3 Plan d'actions global pour les ZAL

##### Texte (argumentaire)

- Commentaires sur les plans d'actions des fiches de site SAS et ZAR
- Commentaires sur le plan d'actions ZAL
- Définition des modalités de suivi des actions

##### Remarques techniques

R51 Les fiches de site SAS et ZAR (F2) définissent le périmètre, la gouvernance et le plan d'actions pour chaque site. Les plans d'actions reprennent et détaillent autant que possible les mesures de la stratégie qui s'appliquent dans la zone d'activités considérée dans la fiche. Les fiches de sites SAS seront élaborées en collaboration avec le Canton.

R52 Le plan d'actions global pour les ZAL détaille les mesures de gestion et de planification prévues.