



Stratégie régionale de gestion des zones d'activités

Contexte - Périmètre - Gouvernance - Adoption

7 Juin 2023 | Vale, St-Prex



Sommaire

1. Contexte général
2. Notions générales
3. La SRGZA:
 - Périmètre ARCAM
 - Périmètre Région Morges
4. Gouvernance
5. Procédure d'adoption



Contexte légal

Confédération : art. 30a, al. 2, OAT

« La délimitation de nouvelles zones d'activités économiques requiert l'introduction par le canton d'un système de gestion des zones d'activités garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle ».

Canton : Plan Directeur Cantonal – ligne d'action D1

- Mesure D11 : Pôles de développement
- Mesure D12 : Zones d'activités



Objectifs généraux et instruments

Principes généraux

- disposer d'une vision d'ensemble des différentes zones d'activité existantes,
- définir leur dimensionnement et
- gérer leur développement afin qu'elles correspondent à la demande économique. → **Garantir une utilisation mesurée et rationnelle du sol.**

Instrument

- Planification directrice à l'échelle régionale.



Enjeux cantonaux

Hébergement
d'environ 100'000
emplois
(1/3 des emplois vaudois)

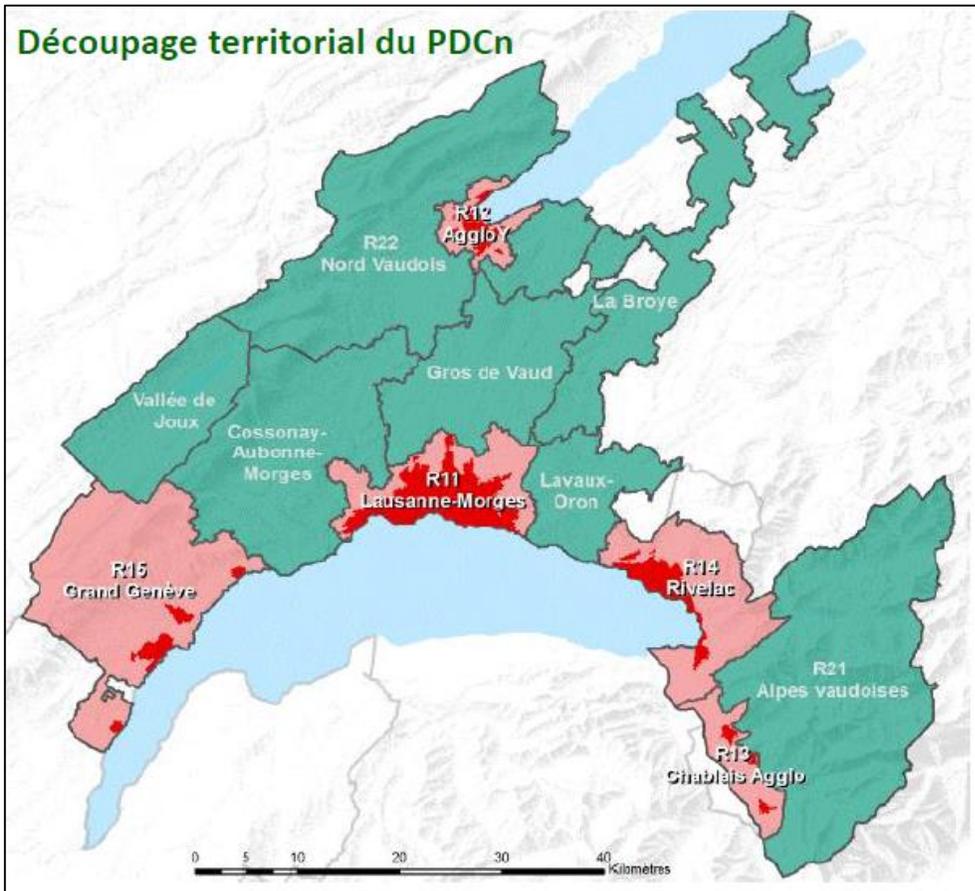
Positionner le SGZA
comme une
opportunité pour
une gestion
dynamique et
harmonisée des ZA
du canton et qui
permet une mise en
œuvre par étapes

Gestion
d'environ
3'200 ha de
zones
d'activités
(dont 700 ha
des réserves)

Conjuguer les
intérêts
du développement
économique
et
de l'aménagement
du territoire

Viser un
développement
territorial cohérent et
parcimonieux du sol

Périmètre d'étude



- Périmètre d'étude défini dans la ligne d'action D1 du PDCn
- District de Morges coupé en deux entités:
 1. Périmètre ARCA(M):
46 communes dont 36 avec une ZA
 2. Périmètre Région Morges:
8 communes dont 7 avec des ZA

Exceptions:

Saint-Prex et Lussy participent à la SRGZA de l'ARCAM bien que dans le périmètre RM



Classification des zones d'activités (ZA)

Le PDCn définit 3 catégories de sites:

- **Les SSSA ont**

- *un fort potentiel d'accueil d'emplois et/ou*
- *une vocation particulière en adéquation avec une localisation stratégique sur le territoire du canton.*

identifiées
par le Canton
mesure D11
PDCn

- **Les ZAR facilitent**

- *le développement d'un tissu économique diversifié et de proximité*
- *assurant des emplois dans les régions.*

Les ZAR sont «dans ou à proximité des agglomérations et des centres.
Des exceptions sont possibles pour les zones d'activités régionales dont la destination impose des localisations spécifiques».

identifiées
par le SGZA
mesure D12
PDCn

- **Les ZAL favorisent**

- *le maintien du tissu économique de proximité.*



ZA à mixité limitée

pouvant accueillir du tertiaire:

- Le caractère d'une zone d'activité doit être maintenu
- Des activités tertiaires permettant une densité d'emplois plus élevée, donc une occupation plus optimale du sol, sont tolérées.
 - Elles doivent essentiellement être situées dans les étages supérieurs, qui sont moins attractifs pour les activités productives
- Les activités principalement commerciales sont généralement exclues
- Le degré de mixité de chaque site devra être affiné dans le cadre des planifications détaillées
- Le site a une bonne accessibilité en TP

Réserves mobilisables

Réserves mobilisables = parcelles et secteurs non bâtis qui peuvent être mobilisés tout de suite pour être construits.



Secteur mobilisable

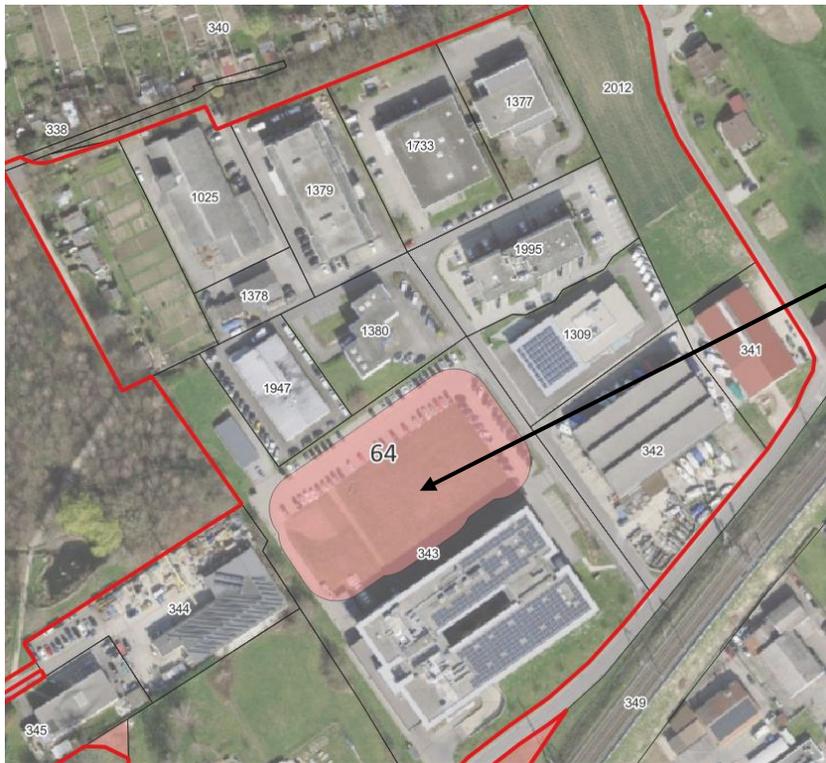


Parcelle mobilisable



Réserves potentiellement activables

Réserves potentiellement activables = parcelles et secteurs non bâtis mais occupés, qui ne peuvent pas être mobilisés tout de suite pour être construits.



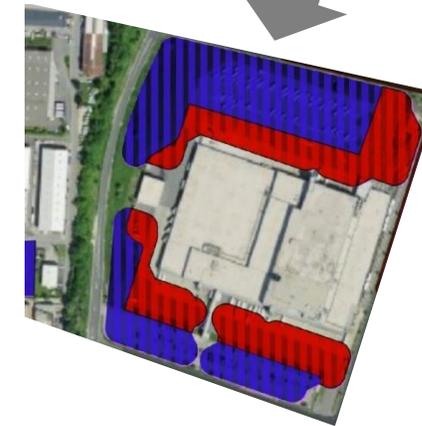
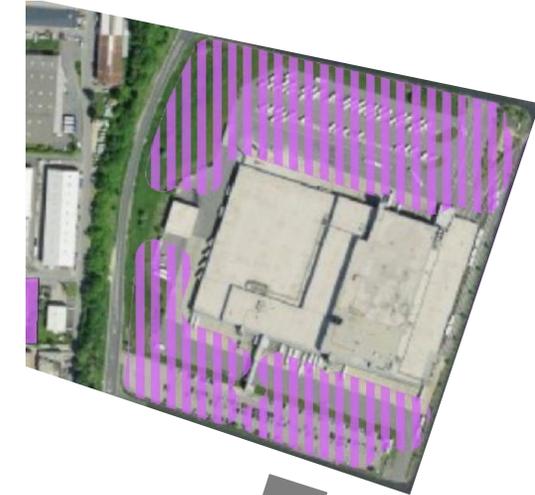
Exemple: aire de stationnement

- Parking Fischer Connectivity, Saint-Prex

Réserves non activables

Exemple: aire de circulation

- accès camions, centrale Coop à Aclens





Réserves stratégiques

Réserves stratégiques = réserves de grande taille d'un seul tenant avec maîtrise foncière adéquate dans les SSDA.
Elles permettent d'accueillir des projets d'importance cantonale afin de répondre à des demandes qui dépasseraient les seuls besoins régionaux.



Exemple de réserve stratégique

- Ferring à Etoy (Littoral Parc), 6.6 ha

Au total
24.4 ha de réserves stratégiques
sont répertoriées



Les volets de la stratégie régionale de gestion des zones d'activité

- 1. Diagnostic économique** visé à évaluer la situation économique des zones d'activités de la région d'étude (emplois, secteurs et branches d'activités, scénarios de croissance, etc.). Il sert à identifier les principaux enjeux économiques qui concernent les zones d'activités.
- 2. Volet stratégique** définit le bilan des besoins en surface et la gouvernance des organes de gestion et identifie les reconversions et les dézonages de zones d'activité
- 3. Volet opérationnel** définit la programmation et la priorisation des actions à réaliser pour mettre en œuvre la stratégie régionale par l'élaboration de fiches par site pour les SSDA et les ZAR



Diagnostic économique : quelques chiffres

La région d'étude concentre **54%** des emplois du district (18'686 EPT)
dont **45%** sont localisés dans les zones d'activité (8'421 EPT)

- Entre 2011 et 2017 la région d'étude (ARCA) a connu une croissance supérieure à la moyenne cantonale, + **14 %** (Canton + 10 %)
- Cette augmentation a été plus marquée dans les ZA +**20 %** (1'362 EPT)
- Environ **15 %** des emplois en ZA sont du secteur tertiaire non-lié avec pour conséquences:
 - Perte d'espaces pour le secteur secondaire
 - Augmentation des prix du terrain
 - Vitalité des centres

Diagnostic économique : Demande → Emplois prévus en ZA en 2040

TOUTES ZA : SSSA, ZAR, ZAL	Prospective 2020-2040	Total EPT 2040	Proportions estimée 2040
Branches d'activités			
Secteur secondaire	1668	5869	50.3%
Industries	1165	3462	
Industrie de spécialité	7	666	
Services industriels	0	68	
Construction	496	1674	
Tertiaire usuellement lié	288	1958	16.8%
Transports et logistique	0	919	
Restauration	51	172	
Activités de services (technique, gestion, support)	237	799	
Edition, informatique, télécoms	0	68	
Commerces (ICFF - D13)	557	2904	24.9%
Commerce automobile	140	473	
Commerce de gros	417	1407	
Commerce de détail	0	1024	
Tertiaire usuellement non lié	256	942	8.1%
Agriculture	4	19	
Hôtellerie	0	0	
Activités de bureau	47	161	
Services personnels	0	71	
Formation	72	242	
Culture, sport et loisirs	14	48	
*Santé humaine et actions sociales	119	401	
Total général	2769	11673	100%

Selon le scénario de croissance, en 2040 il y aura 2'770 EPT de plus dans les ZA

À cette croissance il faut ajouter

- 850 EPT pour la relocalisation interrégionale (du PALM)
- 350 EPT pour la relocalisation intrarégionale

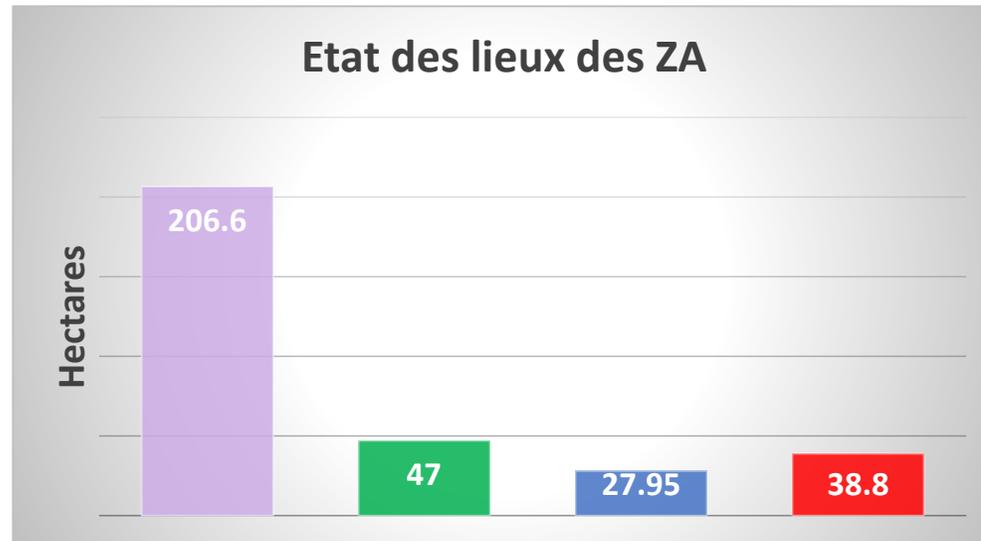
Au total en 2040 il y aura 4'000 emplois de plus en ZA

33%

La mise en œuvre de la SRGZA doit permettre de freiner la tertiarisation des ZA



Diagnostic territorial : Offre → capacité d'accueil dans les réserves



320 ha de ZA au total

Les surfaces non bâties sont réparties en 3 catégories

- Réserves mobilisables
- Réserves potentielles activables
- Réserves potentielles non activables



100 % doit être mobilisé à l'horizon 2040

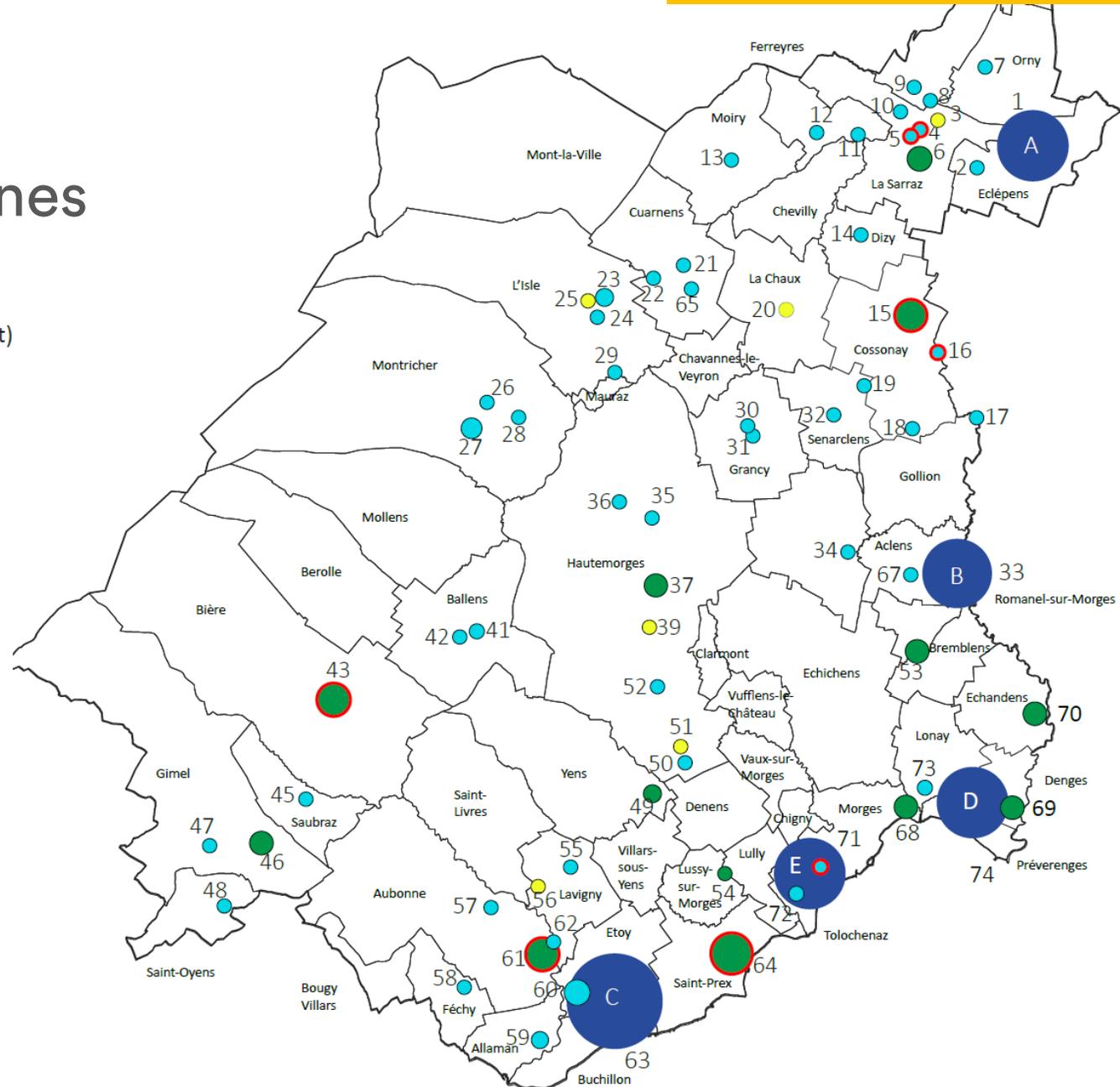
Volet stratégique : classification des zones

-  SSSA (A: Le Marais; B: Aclens-Vufflens; C: Littoral Parc; D: Morges Est; E: Morges Ouest)
-  ZAR
-  ZAR à mixité limitée
-  ZAL avec mixité tertiaire envisageable
-  ZAL à mixité limitée
-  Site sorti du SGZA

5
SSSA

11
ZAR

49
ZAL



Volet stratégique : densités cibles

	Eclépens "Le Marais"	Aclens - Vufflens	Littoral Parc
SSDA	<i>Constatée: 22 EPT/ha</i> Cible → 25 EPT/ha	<i>Constatée: 49 EPT/ha</i> Cible → 55 EPT/ha	<i>Constatée: 51 EPT/ha</i> Cible → 65 EPT/ha

	<u>A mixité limitée</u>	Non mixte
ZAR	<i>Constatée: 27 EPT/ha</i> Cible → 45 EPT/ha	<i>Constatée: 33 EPT/ha</i> Cible → 35 EPT/ha
ZAL	<i>Constatée: 10 EPT/ha</i> Cible → 35 EPT/ha	<i>Constatée: 22 EPT/ha</i> Cible → 30 EPT/ha

Densité moyenne en ZA

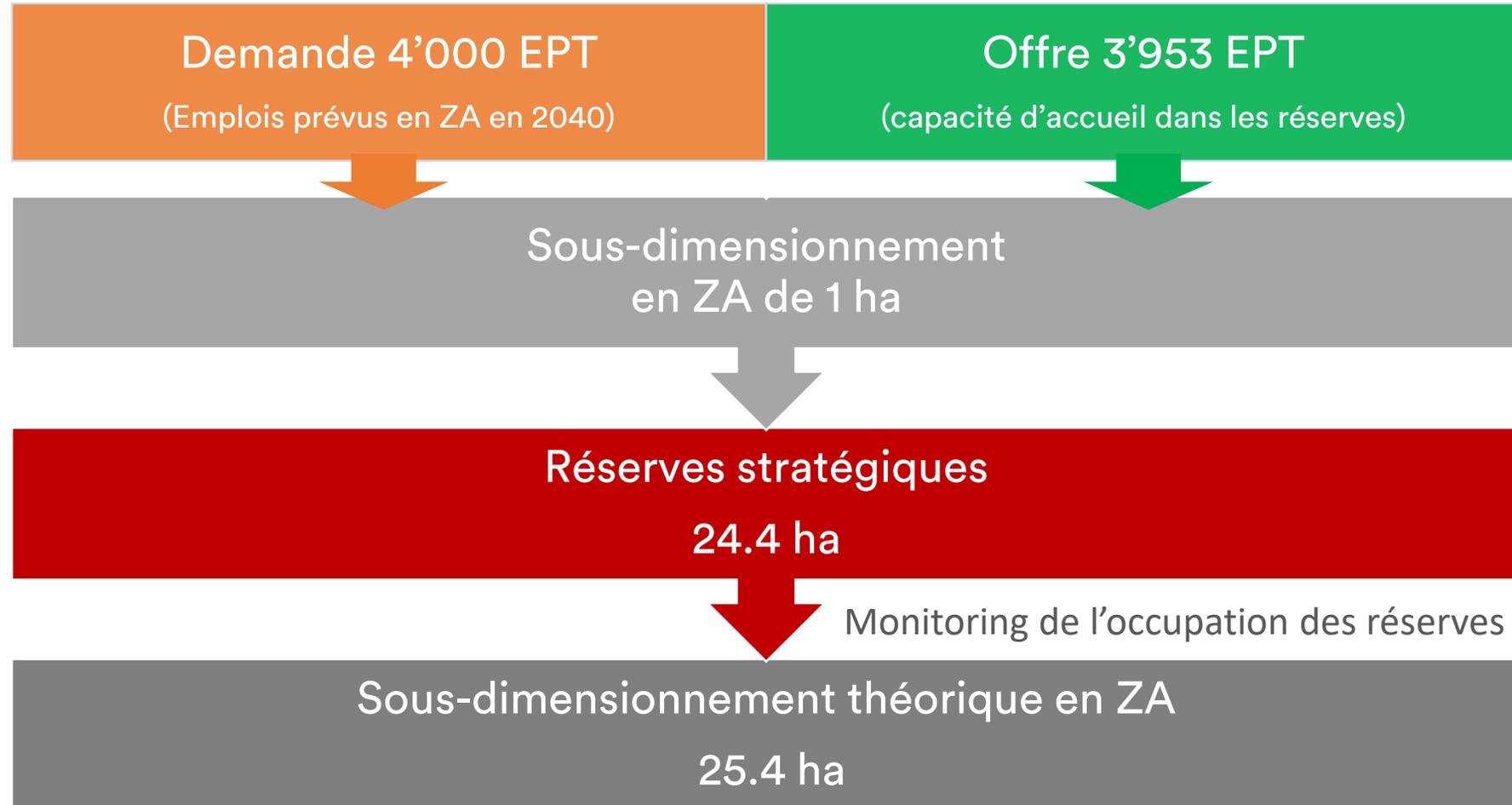
Canton de Vaud
55 EPT/ha

Région ARCA
40 EPT/ha

= Densités cibles en cas de changement d'entreprises.

On considère un plus grand potentiel de densification lorsque la mixité est admise.

Volet stratégique : Bilan des besoins en surfaces en ZA à l'horizon 2040





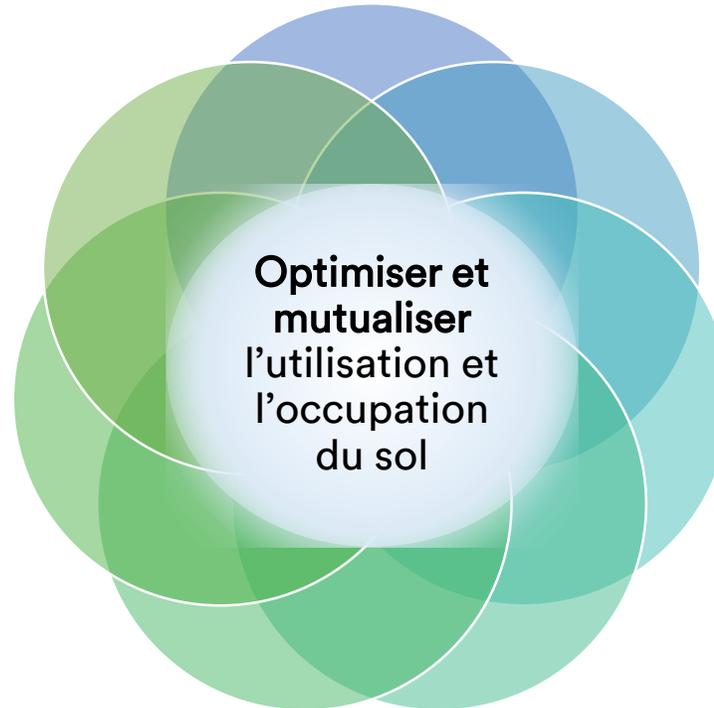
Résumé

Mobiliser
toutes les réserves
(mobilisables et
potentiellement activables)

Mobiliser
les ZAL mal placées en
priorité

Prioriser
le secondaire et limiter le
tertiaire (sauf ZAR mixtes)

Renforcer
les contacts avec les
entreprises et les
propriétaires foncier



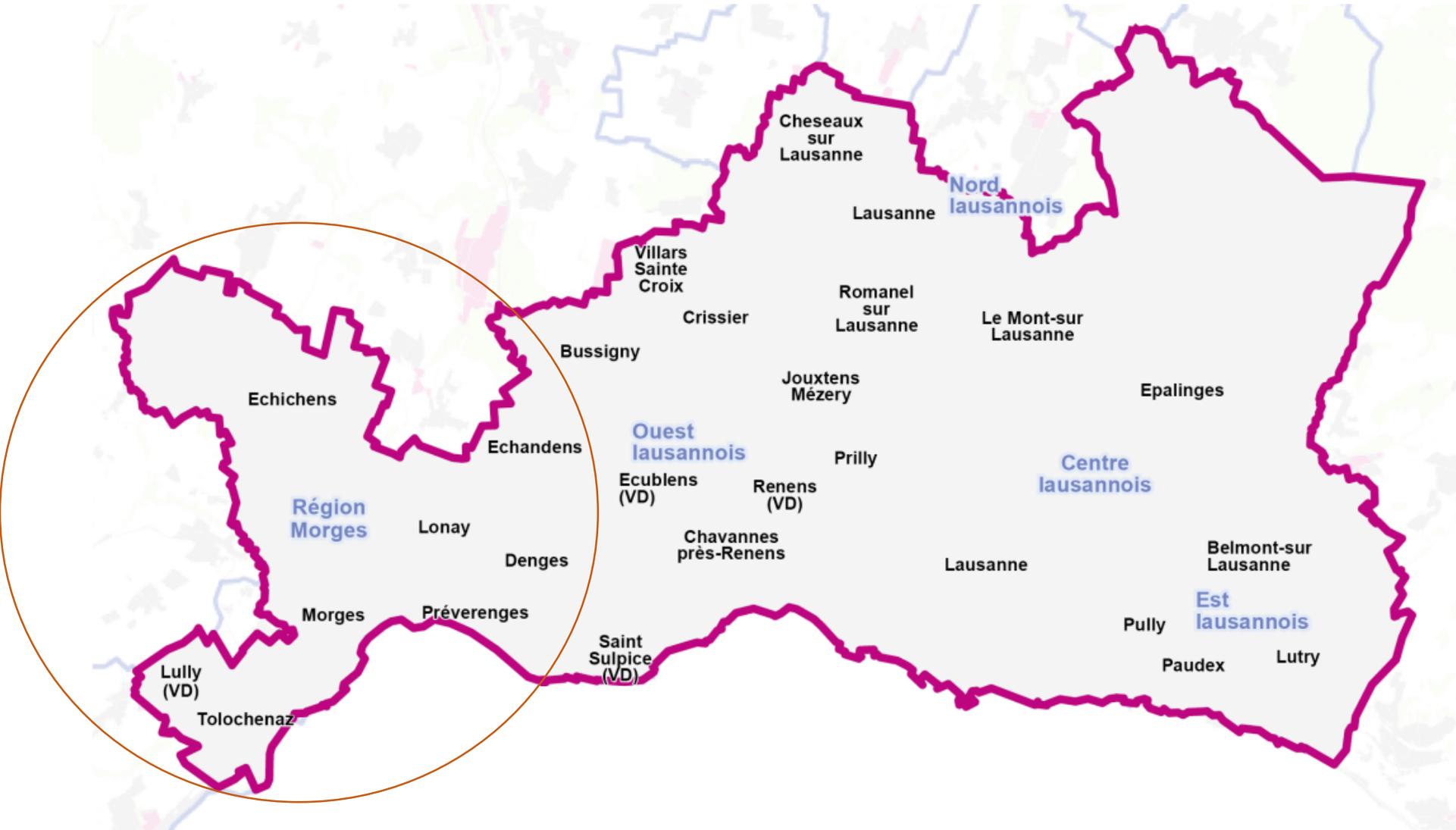
**Optimiser et
mutualiser
l'utilisation et
l'occupation
du sol**

Accueillir
des activités adaptées à la
situation géographique
selon le principe de
*«la bonne activité au bon
endroit»*

Affecter
des nouvelles zones en ZA
pour répondre aux besoins

Mettre à jour
les règlements des plans
d'affectation communaux
en fonction de la SRGZA

Périmètre



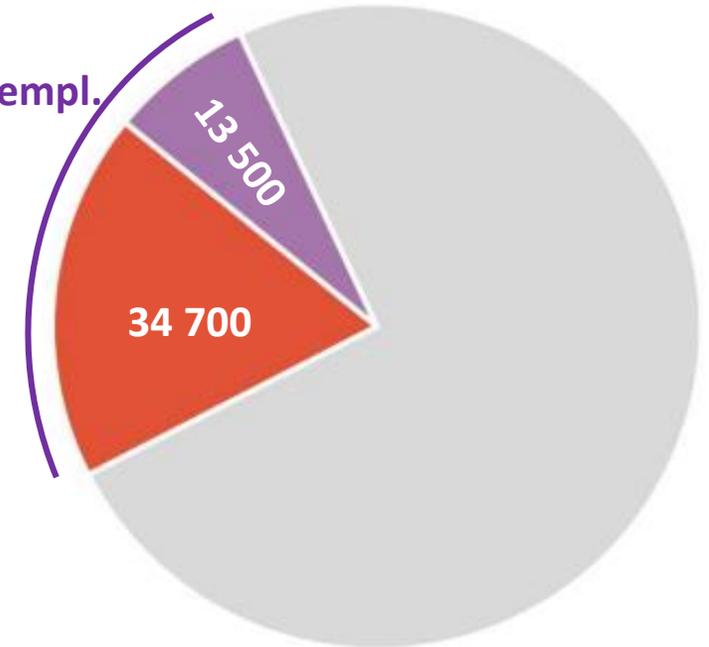
Diagnostic économique

Quelques chiffres sur l'emploi dans l'agglomération Lausanne-Morges

- L'agglomération Lausanne – Morges concentre **188 000** emplois, dont **27 %** dans les ZA.
- Entre 2005 et 2015, on a constaté une croissance en emplois de **+ 25 %** dans l'ensemble de l'agglomération, notamment dans
 - le secteur tertiaire (+39%) et
 - la construction (+27%)
- Les emplois tertiaires non liés représentent **+ de 50 %** des emplois dans les ZA

ZA

- 48 200 empl.
- 27%



Agglomération : 188 000 emplois

→ Les zones d'activités
ne jouent plus leur rôle d'accueil
des activités industrielles, artisanales et de logistique.

Diagnostic économique

Tendances dans le PALM et ses ZA

- D'ici 2040, on estime que l'agglomération comptera **245 000 emplois**, soit env. + 55 000 emplois, dont **70 000 emplois** dans les ZA.
- On estime entre **15 000 et 18 000 emplois** supplémentaires dans les ZA dont
 - **9 000 à 12 000 emplois** issus du **secteur secondaire** et de la logistique.



Diagnostic territorial

Offre : Une agglomération sous dimensionnée

Densités observées

Densité moyenne : **105 ETP/ha**

Zones d'activités tertiaires : 150 à 300 empl./ha

Zones d'activités mixtes : entre 50 et 150 empl./ha

Densités cibles

Zone d'activités tertiaires : **200 empl./ha**

Zone d'activités artisanales et industrielles : **70 empl./ha**

Pour accueillir **+ 9'000 à 12'000 emplois** du secteur secondaire :

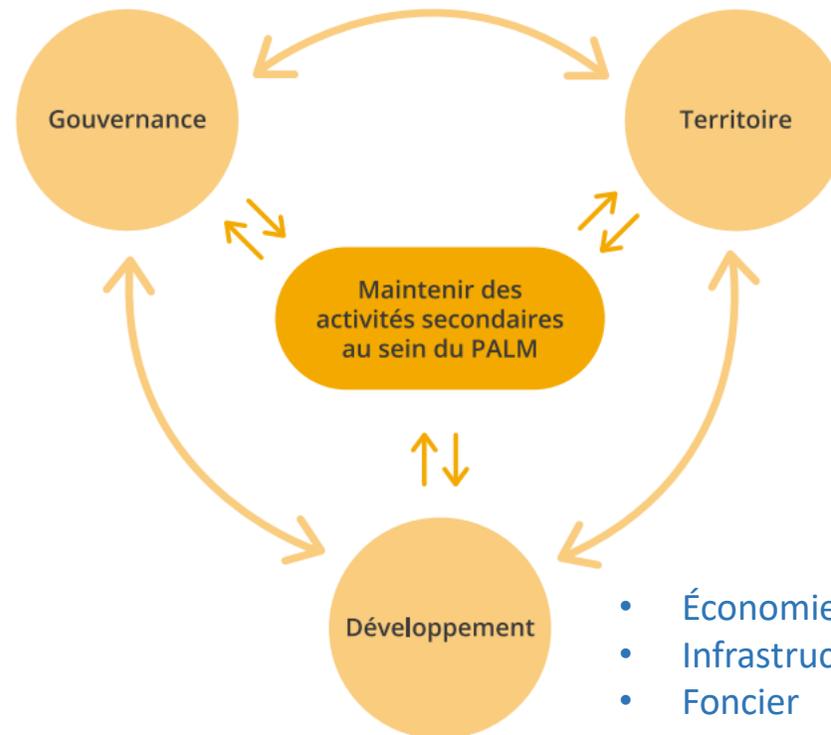
- ✓ **118 ha** de réserves à mobiliser d'ici 2040
- ✓ **+ 11 à 53 ha** de zones à bâtir à créer

Stratégie

Maintenir les activités secondaires et un tissu économique diversifié dans l'agglomération

Objectif politique : « *Maintenir des activités secondaires au sein du PALM en définissant des conditions-cadres suffisamment flexibles et agiles pour répondre aux besoins fluctuants de l'économie* »

- Un suivi coordonné
- Une représentation équilibrée
- Une liberté d'organisation

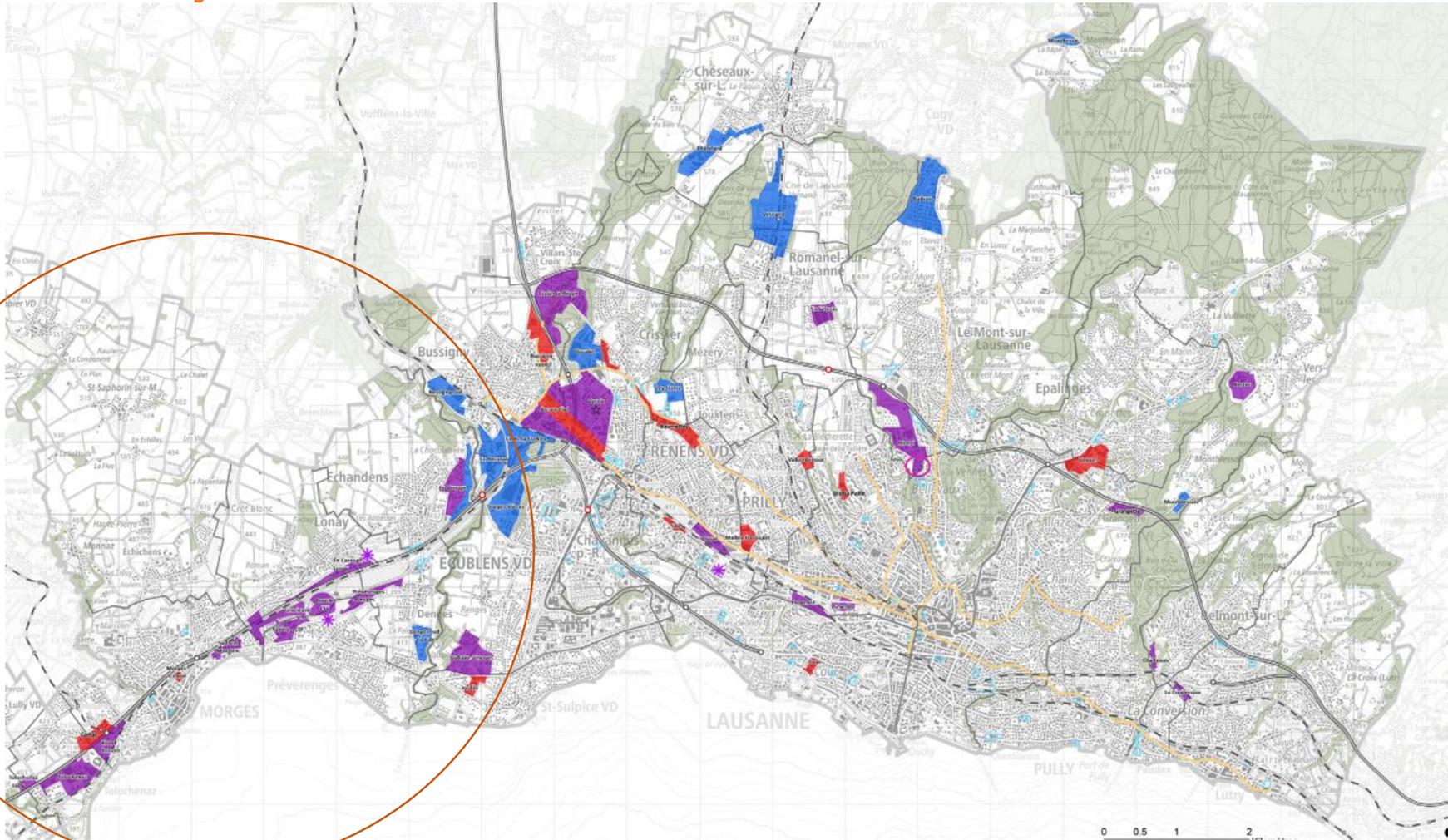


- Classification
- Destination

- Économie
- Infrastructures et équipements
- Foncier

Stratégie

Des destinations qui permettent le maintien et le développement de l'activité secondaire tout en densifiant



Secteurs destinés
prioritairement aux
activités secondaires

Secteurs destinés
exclusivement aux
**activités secondaires et
de logistique**

Secteurs destinés
prioritairement aux
activités tertiaires

Classification



SSDA

- Morges ouest
- Morges est

ZAR

- Echandens
- Denges La Pâle
- Sud-est morgien

ZAL

- Lully-Tolochenaz
- La Gottaz
- La Gracieuse



Gouvernance: les organes de gestion

SSDA	Canton	ARCAM	Région Morges	Commune(s)
SSDA Le Marais	✓	✓		✓
SSDA Littoral Parc	✓	✓		✓
SSDA Aclens-Vufflens	✓	✓		✓
SSDA Morges-Ouest	✓	✓	✓	✓
SSDA Morges-Est	✓	✓	✓	✓

Gouvernance: les organes de gestion

ZAR	ARCAM	Région Morges	Canton	Commune(s)
ZAR Gimel	✓			✓
ZARm Aubonne	✓			✓
ZARm Saint-Prex	✓	✓		✓
ZAR Yens	✓			✓
ZAR Bière	✓			✓
ZAR Hautemorges	✓			✓
ZAR Bremblens-Romanel	✓			✓
ZARm Cossonay	✓			✓
ZAR La Sarraz	✓			✓
ZAR La Pâle	✓	✓		✓
ZAR Morges est	✓	✓		✓



Gouvernance

Gouvernance

● **Prendre les mesures** nécessaires pour assurer la disponibilité des terrains

● **Coordonner la planification et accompagner** la mise en œuvre opérationnelle

● **Préaviser les plans** d'affectation et certains permis de construire

● **Accompagner les projets** d'implantation d'entreprises

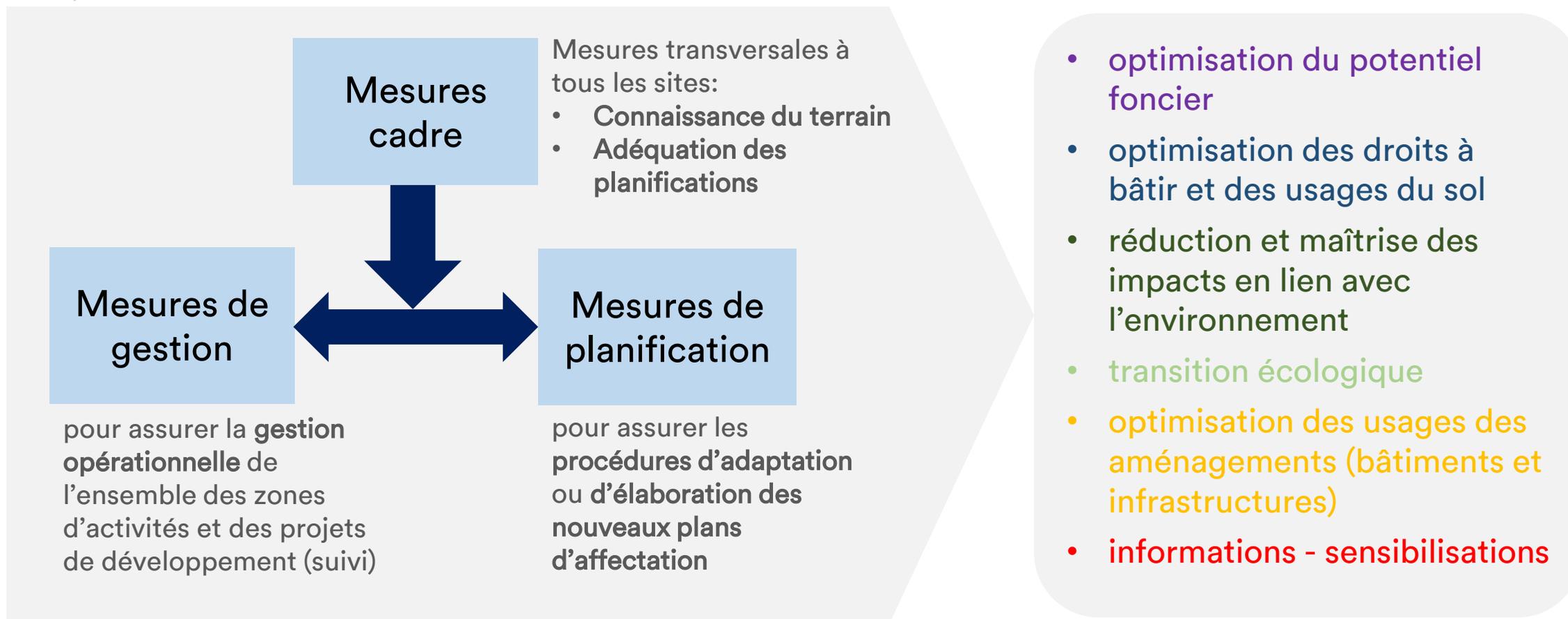
● **Etablir et mettre à jour les plans d'actions** (fiches de site)

La commune reste maître de son développement

PAComm et délivrance des permis de construire



Mesures de gestion et de planification



Volet opérationnel : fiches par site

SRGZA ARCAM - VOLET OPÉRATIONNEL - ANNEXES

Site N°6 - « La Sarraz » ZAR



Commune de La Sarraz
Organe de gestion : ZAR secteur EST
Entreprises : Reichsteiger Racing S4, VITROTOIT S4, CLS Carrosserie la Sarraz S4, OTTO S. Migros Partenaire, etc.

ACCESSIBILITE :
TIM : bonne desserte (< 10 min jonction autoroutière ; accès au réseau principal)
TP : aucune liaison
MD : chemin piétonnier avec trottoir
Desserte rail : -
Plan de mobilité : -

CHIFFRES CLEFS

43 EPT (STATENT 2018)
23 entreprises (STATENT 2018)
Densité : 13 EPT/ha
Objectif : 45 EPT/ha

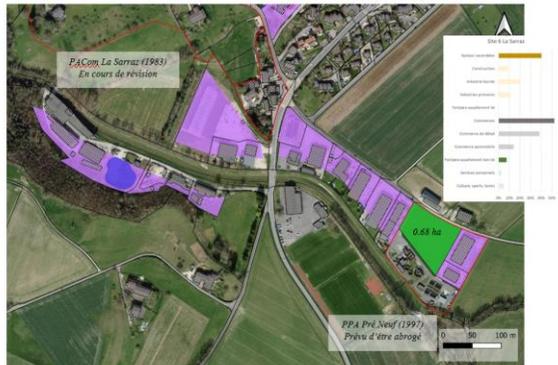
Affectation (selon projet RPA) :
Zone d'activités économique 1-3 LAT B
Constructibilité (selon projet RPA) :

ZSB	1/3
Surface verte	au min. 20%
Hauteur totale	à = 10.00 m
Degré de sensibilité au bruit	III

Surfaces :		
Surfaces bâties	4.6 ha	
Réserves mobilisables	0.68 ha	
Réserves potentiellement activables	0.22 ha	
Réserves non activables	0 ha	
Total site	5.5 ha	

Contraintes :

Zone archéologique	SD4	Protection des eaux
--------------------	-----	---------------------



SRGZA ARCAM - CBRE, PLAZER

Version juillet 2022

SRGZA ARCAM - VOLET OPÉRATIONNEL - ANNEXES

Site n°6 - « La Sarraz »

ZAR

PLAN D' ACTIONS :

ACTIONS	OBJECTIFS	SECTEURS	MO	Réalisation	Délais
MESURES CADRES					
MO <i>Monitorer</i>	Définir des indicateurs et établir un état des lieux à intervalles réguliers	ZA	OG		Permanent
MO <i>Sensibiliser et informer</i>	Rencontrer les entreprises et les propriétaires	ZA	OG	Réunion avec les entreprises pour la signalétique	Moyen terme
MPa <i>Adéquation des planifications avec la SRGZA</i>	Révision du P4Comm en cours	ZA	Commune		2025
MESURES DE GESTION					
MG1 - Promouvoir la mobilisation des réserves et des friches	Promouvoir le site et occuper les réserves	Parcelles libres	OG		Permanent
MG1 - Promouvoir la mobilisation des réserves et des friches	Assurer le développement du site en cohérence avec le PAC Venoge.	Tout le site, surtout parcelle n° 446.	OG/Commune		A court terme
MG1 - Promouvoir la mobilisation des réserves et des friches	La parcelle n° 796 est indispensable à la réalisation du projet de régionalisation de l'épuration EHVV ; elle sera affectée en ZUP dans le cadre de la révision du P4Comm.	Parcelle n° 796	Commune		A court terme
MG4 - Promouvoir des mesures d'infrastructures facilitant le recours aux transports collectifs et à la mobilité active	Création ou modification d'une ligne TP régionale pour aménager un arrêt TP à proximité du pont sur la Venoge.	ZA	OG/Commune/MBC		A court-moyen terme
MG9 - Assurer la mutabilité des ZA	Maintenir la particularité du site (petit artisans locaux, manifestations, lieux touristique)	ZA	OG/Commune		A court-moyen terme
MESURES DE PLANIFICATION					
MP1 - Assurer la disponibilité des terrains	Rendre disponible les réserves	Réserves	OG		Permanent
MP4 - Optimiser les mesures d'utilisation et d'occupation du sol	Densification du site	ZA	OG/Commune		A court terme
MP6 - Renforcer les exigences liées à l'environnement et aux changements climatiques	Valoriser les espaces extérieurs et limiter l'imperméabilisation du sol par des mesures de police des constructions (règlement communal).	ZA	OG/Commune		A court-moyen terme
MP8 - Mettre en place des infrastructures de transport favorables au report modal	Améliorer l'accessibilité depuis la gare	ZA	Commune/Car Postal		Moyen terme
MP9 - Améliorer la qualité des aménagements et des infrastructures	Mise en œuvre du schéma de signalisation (plan directeur régional de la signalisation)	Chemin Près-Morès (partie est du site)	ARCAM/Commune		Court terme

Exemples d'OG

Littoral
Parc



Le Marais
- Eclépens



Aclens-
Vufflens



Exemples d'OG

Littoral
Parc



Le Marais
- Eclépens



Aclens-
Vufflens



Exemples d'OG

Littoral
Parc



Le Marais
- Eclépens



Aclens-
Vufflens





Procédure d'adoption

2023

Juin

dépôt de la SRGZA pour examen préalable:

- LATC: les communes déposent les planifications directrices régionales
- Les communes délèguent cette tâche à l'ARCAM (courrier type)
Ce courrier n'implique pas une adoption automatique de la SRGZA
- <https://arcam-vd.ch/extranet-communes/srgza/>

Septembre

retour de l'examen préalable

Octobre

séance(s) d'information avant la consultation publique

Novembre-décembre

consultation publique

2024

Janvier

adoption auprès des communes

- Le volet stratégique est validé par les législatifs
- Le volet opérationnel est validé par les exécutifs



ZAR – Prochaine étape

Organisation des organes de gestion pour les ZAR :

1^{ère} séance prévue en automne 2023 pour ZAR Ouest et ZAR Est.

Objectifs

1. Consolider les fiches de site:
2. Prioriser les enjeux et les objectifs
3. Confirmer la liste des entreprises sur site
4. Informer l'ARCAM sur les intentions des propriétaires et des entreprises

Les informations seront disponibles sur CJL pour les communes partenaires.
Pour les autres nous enverrons la fiche en pdf.



Concept de signalétique des entreprises à l'entrée des Zones d'activités

Constats:

- Diversité de panneaux
- Panneaux non réglementaires
- Emplacements non sécurisés

But: Réaliser un concept spécifique aux ZA

- Simplifier le travail des communes/des ZAR et ZAL qui ne sont pas encore équipées
- Structurer de manière cohérente et uniformiser la signalétique des ZA et des entreprises
- Apporter une réponse en termes:
 - D'information (accueil et localisation des entreprises)
 - De guidage (déplacements en situ)
- Améliorer l'image des ZA et l'expérience des usagers.



Concept de signalétique des entreprises à l'entrée des Zones d'activités

Objectif du mandat : définir l'apparence (design et contenu graphique)

- Des panneaux d'entrée de zone (panneau d'accueil), visibles depuis la route
- Des totems traditionnels placés notamment à l'extérieur d'un bâtiment et regroupant diverses entreprises
- Des totems digitaux, à utiliser également pour signaler plusieurs entreprises

Budget: 5'000 CHF TTC pour mandat externe (Budget ARCAM)

→ Intérêt ? tour de table, votation



RÉGION
COSSONAY
AUBONNE
MORGES

Pour un district uni, ouvert et dynamique.