

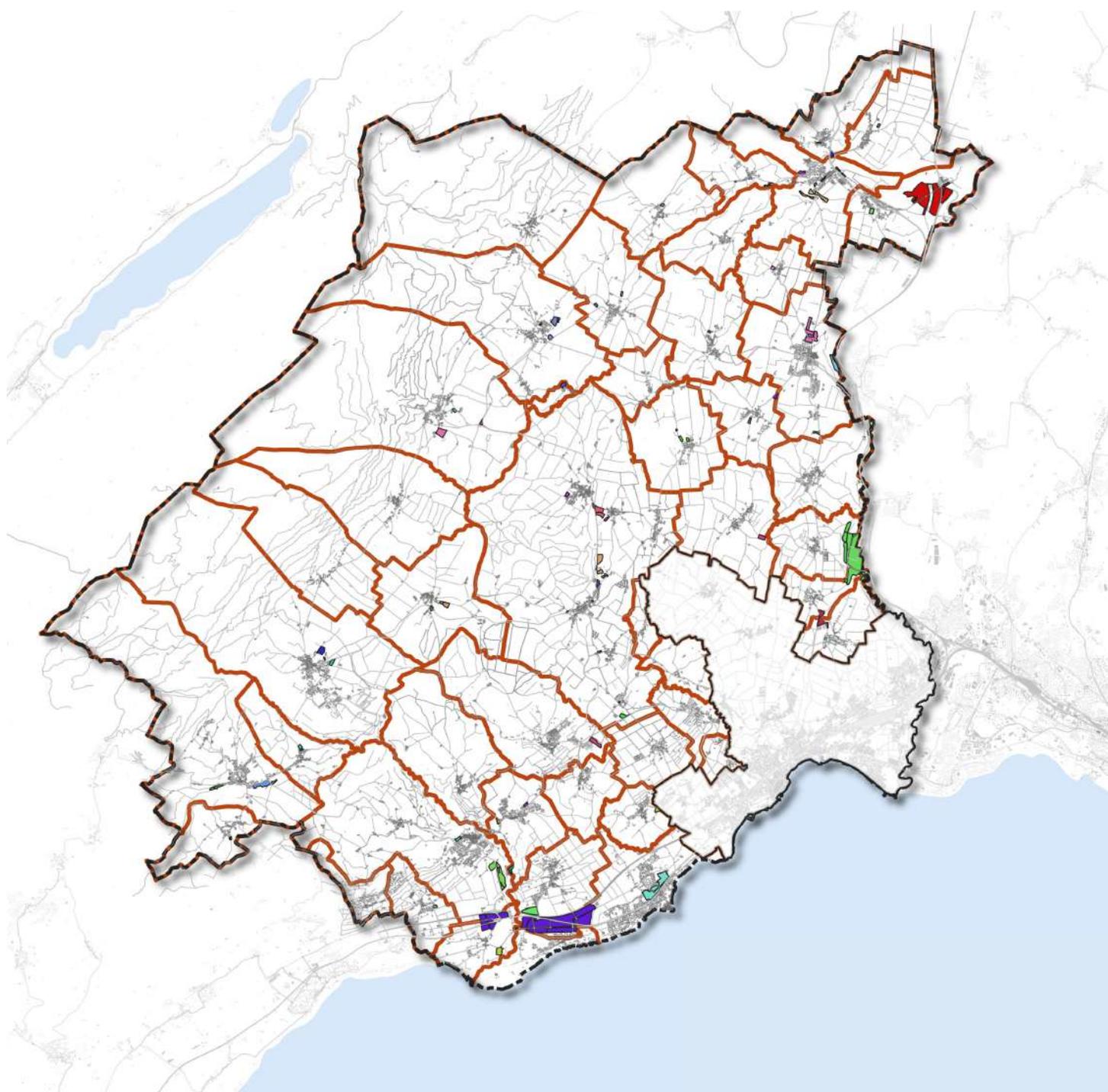


# PLAN DIRECTEUR REGIONAL SECTORIEL

## STRATEGIE REGIONALE DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS (SRGZA) DE LA RÉGION COSSONAY-AUBONNE

### DIAGNOSTIC

Version du 08.06.2023 - Examen préalable





Mandataires:

**PLAREL SA, architectes et urbanistes associés**

Boulevard de Grancy 19 A

1006 Lausanne

**«Research & Consulting», CBRE**

Route de Saint-Martin 26

1005 Lausanne

## ABREVIATIONS

ARCA	Périmètre de l'ARCAM sans les communes comprises dans le PALM
ARCAM	Association de la région de Cossonay - Aubonne - Morges
CFF	Chemins de fer fédéraux suisses
COFIL	Comité de pilotage
DS	Degré de sensibilité au bruit
EPT	Emploi en équivalent plein temps.  > Il s'agit d'une conversion effectuée par l'Office fédéral de la statistique du volume de travail, qui est habituellement mesuré en termes d'emploi ou d'heures de travail, en emplois à plein temps.
IFP	Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels
IMNS	Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
MD	Mobilité douce
NOGA	Nomenclature générale des activités économiques  > Il s'agit d'une nomenclature à cinq niveaux utilisée en Suisse à des fins statistiques, qui permet de classer les unités statistiques en fonction de leur activité économique principale et de les regrouper en des ensembles cohérents
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OFS	Office fédéral de la statistique
OPAM	Ordonnance sur les accidents majeurs
ORNI	Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant
PALM	Projet d'agglomération Lausanne - Morges
PDCn	Plan directeur régional
PDR	Plan directeur régional
SDA	Surfaces d'assolement
SIG	Système d'information géographique
SPEI	Service de la promotion économique et de l'innovation
SRGZA	Stratégie régionale de gestion des zones d'activités
SSDA	Site stratégique de développement d'activités
STATENT	Statistique structurelle des entreprises
TP	Transports publics
Z.A.	Zones d'activités

## **INTRODUCTION**

## CONTEXTE

Selon l'article 30a OAT « la délimitation de nouvelles zones d'activités économiques requiert l'introduction d'un système de gestion des zones d'activités garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle ».

Ce système de gestion des zones d'activités a pour objectif principal d'assurer la gestion et de coordonner le développement des zones d'activités du canton, afin d'assurer une utilisation mesurée et rationnelle du sol, conformément aux buts et principes définis par la LAT. Il se décline :

- à l'échelle cantonale, par l'identification du réseau des sites d'activités stratégiques (défini dans la mesure D11 du PDCn) et la mise en place d'un géoportail sur les zones d'activités ;
- à l'échelle régionale, par l'établissement de stratégies régionales de gestion des zones d'activités (définies dans la mesure D12 du PDCn).

Au niveau régional, la stratégie de gestion des zones d'activités est formalisée dans un plan directeur régional ou intercommunal selon les articles 16 et suivants LATC.

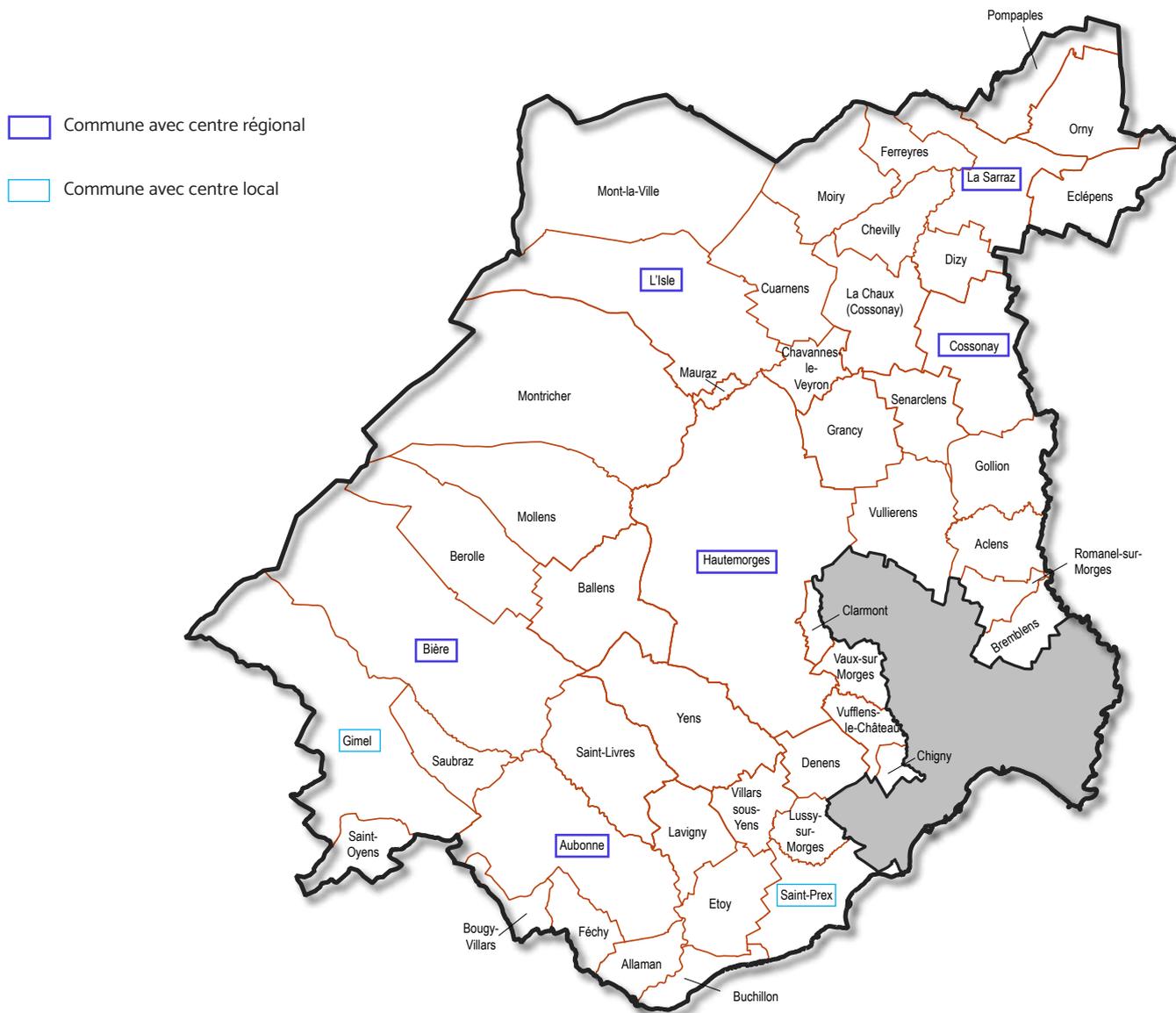
Le présent **diagnostic** constitue une étude de base précédant les volets stratégique et opérationnel du PDR sectoriel sur les zones d'activités de la région Cossonay - Aubonne - Morges, selon le découpage territorial du PDCn. Le PDR est nommé ci-après Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA).

PERIMETRE DE LA SRGZA

Le périmètre du Plan directeur sectoriel régional de la région Cossonay - Aubonne (ci-après SRGZA) comprend les 48 communes du district de Morges situées en dehors du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), qui correspond à celui de la région « Cossonay-Aubonne-Morges » définie dans la ligne d'action D1 du Plan directeur cantonal. En 2020, les communes comprises dans le périmètre du SRGZA (ci-après: la Région) étaient les suivantes:

Aclens, Allaman, Aubonne (fusion avec Montherod le 1<sup>er</sup> janvier 2021), Ballens, Berolle, Bière, Bougy-Villars, Bremblens, Buchillon, Chavannes-le-Veyron, Chevilly, Chigny, Clarmont, Cossonay, Cuarnens, Denens, Dizy, Eclépens, Etoy, Féchy, Ferreyres, Gimel, Gollion, Grancy, Hautemorges (fusion entre les communes d'Apples, Bussy-Chardonney, Cottens, Pampigny, Reverolle, Sévery le 1<sup>er</sup> janvier 2021) La Chaux (Cossonay), La Sarraz, Lavigny, L'Isle, Lussy-sur-Morges, Mauraz, Moiry, Mollens, Mont-la-Ville, Montricher, Orny, Pompaples, Romanel-sur-Morges, Saint-Livres, Saint-Oyens, Saint-Prex, Saubraz, Senarclens, Vaux-sur-Morges, Villars-sous-Yens, Vufflens-le-Château, Vullierens, Yens.

Communes comprises dans le périmètre d'étude





## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>ANALYSE ÉCONOMIQUE DES ZONES D'ACTIVITÉS</b>	<b>1</b>
1.1	Économie territoriale	2
	Répartition géographique des emplois	
	Évolution récente des emplois	
	Classification des activités selon la logique de l'économie territoriale	
	Structure des activités dans la région (District de Morges)	
	Évolution des activités dans le périmètre d'étude	
	Structure des activités dans le périmètre d'étude	
	Répartition géographique des activités dans le périmètre d'étude	
	Structure des emplois dans les Z.A.	
	Évolution des emplois dans les Z.A.	
	Détail des familles d'activités en Z.A.	
1.2	Scénario initial-de croissance des emplois	12
	Principes et fondements	
	Évolutions attendues des emplois totaux et en Z.A.	
	Demandes de terrain reçues par l'ARCAM	
<b>2.</b>	<b>ANALYSE TERRITORIALE DES ZONES D'ACTIVITÉS</b>	<b>17</b>
2.1	Analyse quantitative des zones d'activités	18
	Notions et méthodologie	
	Sites d'activités	
	Identification des réserves en zones d'activités	
	Données quantitatives	
	Surfaces affectées en zones d'activités	
	Emplois dans les sites d'activités en 2017	
	Réserves en zones d'activités	
	Densités d'emplois en zones d'activités	
	Réserves d'entreprises et permis de construire en cours	
	Réserves d'un seul tenant	
	Filière bois	
2.2	Analyse qualitative des zones d'activités	45
	Méthodologie	
	Indicateurs retenus	
	Résultats	
<b>3.</b>	<b>ANALYSE DU RAPPORT OFFRE - DEMANDE DES ZONES D'ACTIVITÉS</b>	<b>51</b>
3.1	Analyse du rapport offre-demande des zones d'activités	52
<b>4.</b>	<b>CONCLUSIONS</b>	<b>55</b>
4.1	Enjeux et enseignements	56
<b>5.</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>57</b>
	Classification économie territoriale et NOGA	
	Tableau de correspondance NOGA et familles économie territoriale	
	Liste des surfaces T1 modifiées par rapport à TO et justifications	



## 1 - ANALYSE ÉCONOMIQUE DES ZONES D'ACTIVITÉS

Sources: Les analyses détaillées ont été réalisées avec les données STATENT 2011-2018. Pour les périodes avant 2011, des données du SCRIS ont aussi été consultées.

## 1.1 - ECONOMIE TERRITORIALE

### ■ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES EMPLOIS

En 2017, le district de Morges comptait 34'524 emplois plein temps.

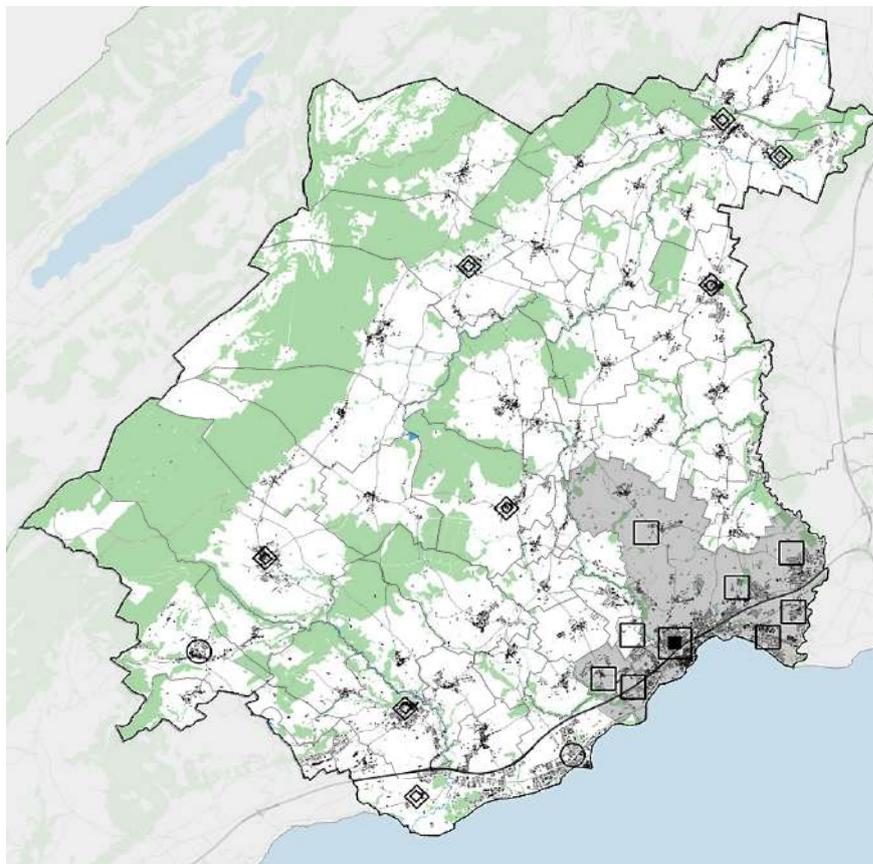
Sur ceux-ci, environ la moitié (54%), soit près de 19'000 EPT, étaient situés dans le périmètre d'étude. L'autre partie (46%), se trouvaient dans les communes du PALM dont la moitié (25%) à Morges.

Toujours par rapport au district, le cinquième (20%) des emplois sont dans les centres régionaux et le dixième (8%) dans les centres locaux. Le quart restant des emplois (25%) se répartissaient dans les autres communes.

Ainsi, au niveau du district, tous types de zones d'affectation confondues, les emplois sont concentrés dans les lieux fortement urbanisés, au premier rang desquels la Ville de Morges apparaît.

Au niveau du périmètre considéré pour lui-même, la situation est tout à fait différente. Près de la moitié des emplois (45%) se trouvent dans des lieux qui ne sont ni des centres régionaux (qui contiennent 40% des EPT du périmètre), ni des centres locaux qui ne contiennent « que » environ 15% des EPT du périmètre.

Périmètre de l'étude = District moins communes du PALM (grisées)



Nombre d'emplois plein temps (EPT) en 2017.

District - 62 communes	Périmètre d'étude (54 communes)
34'524 EPT en 2017	18'686 EPT en 2017 (54%)

## ■ ÉVOLUTION RÉCENTE DES EMPLOIS

De 2011 à 2017, la croissance des emplois a été près de 1.5 fois plus forte (+14%) dans le périmètre d'étude que sur l'ensemble du district (+9.5%).

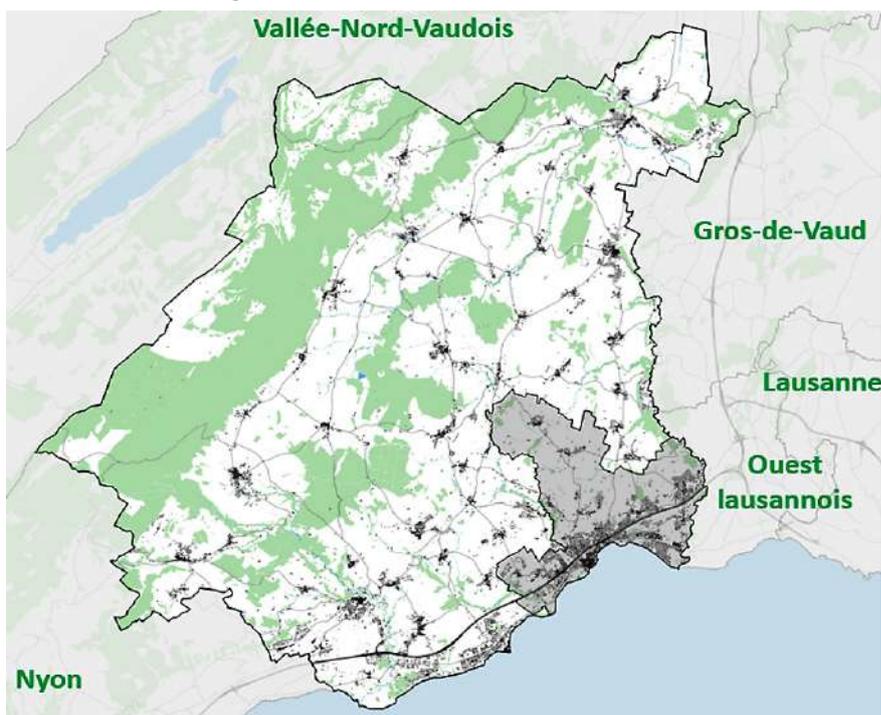
Cette croissance a été la plus importante dans les centres régionaux d'Aubonne, Apples, Cossonay, Eclépens (+18.5%, +1'086 EPT). Le centre local de St-Prex a aussi connu une croissance relativement soutenue (+14.5%). La croissance des autres communes reste significative (+10.5%) alors que celle du PALM a été considérablement plus modeste (+5%).

Évolution des emplois plein temps (EPT) entre 2011 et 2017.

District - 62 communes	Périmètre d'étude (54 communes)
+9.5% (+3'000 EPT) entre 2011-2017	+14% (+2'288 EPT) entre 2011-2017

### Éléments de comparaison:

Périmètre de l'étude et régions voisines



Évolution des emplois plein temps (EPT) entre 2011 et 2017., comparaison

357'762 EPT dans le Canton, dont	+9.1% (+ 29'755 EPT)
108'267 (30 %) à Lausanne	+9% (+8'927 EPT)
48'863 (14 %) dans l'Ouest Laus.	+11.3% (+4'978 EPT)
38'593 (11 %) dans le Jura-Nord-VD	+10% (+3'364 EPT)
35'900 (10 %) à Nyon	+11.2% (+3'610 EPT)
34'524 (10 %) à Morges	+9.5% (+3'008 EPT)
<b>18'686 (5%) dans le périmètre</b>	<b>+14% (+2'288 EPT)</b>
12'417 (3 %) dans le Gros-de-Vaud	+15% (+1'629 EPT)

Comme le montre le tableau ci-avant, la croissance relative des emplois dans le périmètre a été supérieure à celles des régions qui l'entourent. Elle est comparable à celle du Gros-de-Vaud qui a probablement aussi profité de sa proximité du PALM pour absorber une partie de la demande d'entreprise qui ne pouvaient pas ou ne pouvaient plus rester dans le centre pour des raisons économiques ou liées à la nature de leurs activités.

Il découle de ce premier constat sur la répartition géographique et l'évolution des emplois, que la stratégie et le système de gestion des zones d'activités de ce périmètre « ARCA » (c'est-à-dire de ARCAM sans Morges) devra être adaptée à ce **tissu économique disparate**. Effectivement, il apparaît dans ce dernier que moins de la moitié des emplois sont dans des centres régionaux qui devraient théoriquement pouvoir continuer à croître. Plus de la moitié des emplois sont toutefois dans des endroits théoriquement appelé à rester stables.

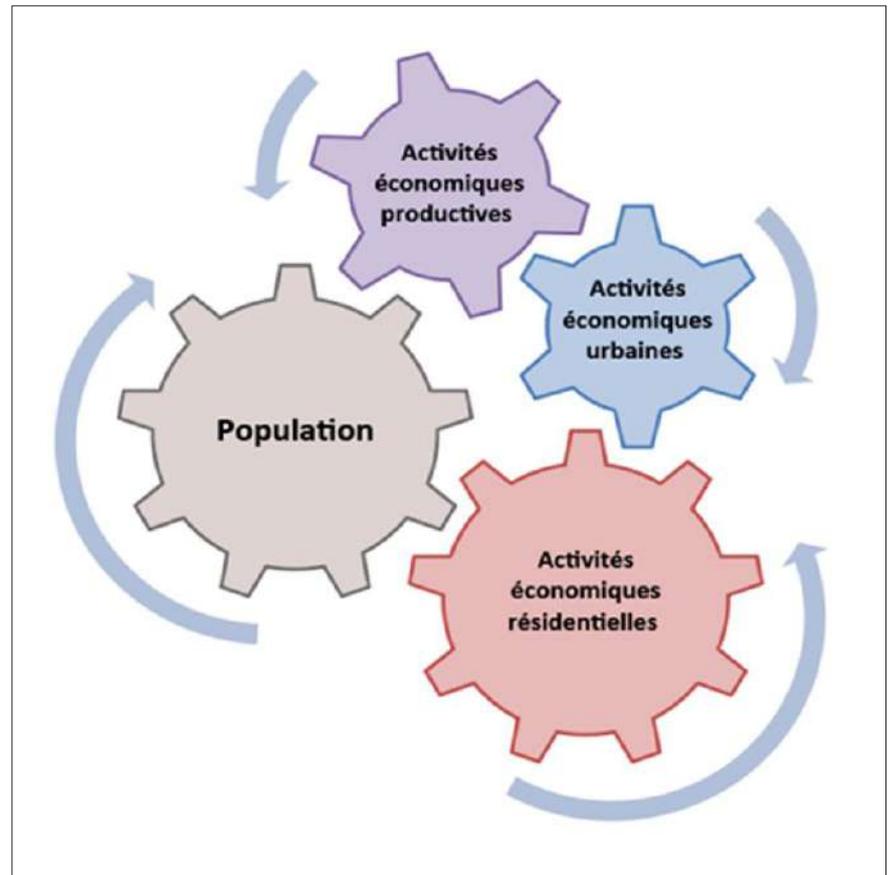
#### ■ CLASSIFICATION DES ACTIVITÉS SELON LA LOGIQUE DE L'ÉCONOMIE TERRITORIALE

Dans les statistiques officielles, les activités sont généralement classifiées par secteur économique et par branche. Ceci est notamment le cas en Suisse où l'Office Fédéral de la Statistique (OFS) classe les activités selon la Nomenclature Générale des Activités économiques (NOGA).

Cette classification a de nombreux avantages. Elle est largement utilisée et elle permet de travailler avec des familles d'activités plus ou moins détaillées. Elle présente aussi certains désavantages, dont notamment le fait qu'elle n'intègre pas la taille des entreprises et qu'elle ne permet donc pas de bien comprendre leur rôle dans l'économie d'un territoire.

Afin de dépasser cette limite, les récentes recherches en économie territoriale ont permis d'élaborer une nouvelle classification basée sur les branches d'activités NOGA et la taille des établissements, qui permet de rendre compte des rôles économiques qu'une entreprises peut jouer dans un territoire. Trois rôles sont possibles. Premièrement, les activités productives génèrent la richesse du territoire en exportant des biens et des services. Elles sont « le moteur » qui fait tourner l'ensemble de l'économie et induisent la croissance de population en générant des emplois. Ensuite, les activités dites « résidentielles » font circuler cette richesse à travers la consommation de biens et de services par la population. Enfin, les activités dites « urbaines » soutiennent l'ensemble du dispositif à travers l'ensemble des services nécessaires au fonctionnement du territoire, dont notamment les services publics.

Catégories d'activités économiques selon leur rôle dans l'économie d'un territoire



Contrairement au NOGA où chaque type d'activité est dans une seule classe, dans la classification « économie territoriale » une activité peut être dans plusieurs familles selon la taille des entreprises qui la réalisent.

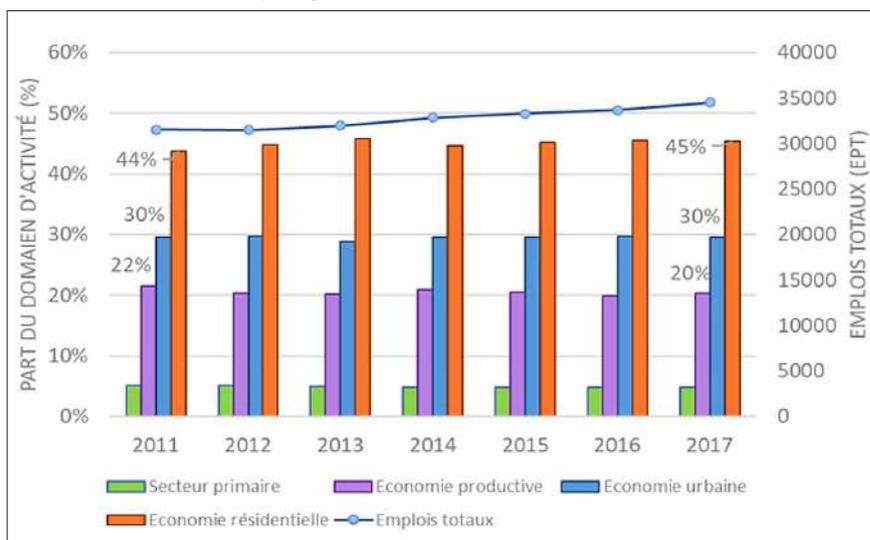
Ainsi, bien qu'elle ne soit pas encore aussi utilisée que les classifications par les seules branches d'activités comme la NOGA, c'est cette **classification « économie territoriale » qui a été utilisée** dans les analyses du présent diagnostic.

L'annexe du diagnostic décrit les caractéristiques formelles de cette classification et contient une table de correspondance entre les branches NOGA et les familles économie territoriale qui permet visualiser dans quelles familles se trouvent les activités.

■ **STRUCTURE DES ACTIVITÉS DANS LA REGION (DISTRICT DE MORGES)**

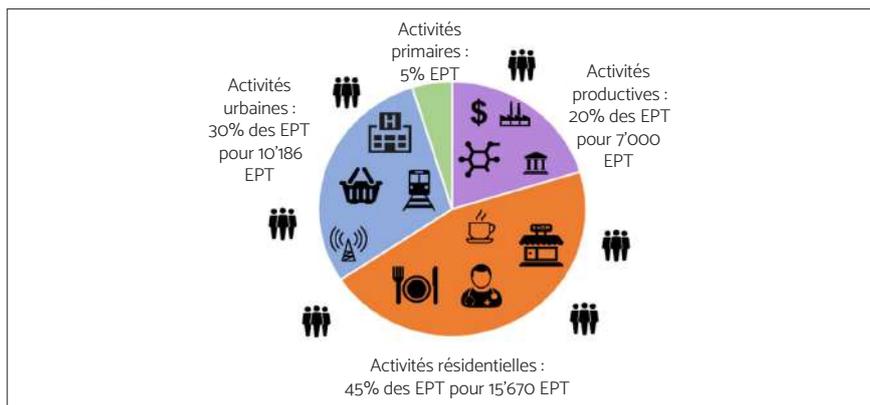
Les analyses faites sur le tissu économique de l'entier du district montrent qu'à cette échelle, les importances relatives des branches sont globalement stables dans le temps car elles sont le reflet de la nature intrinsèque du territoire. Cela étant, la tendance à l'érosion de la part de l'économie productive est perceptible.

Structure du tissu économique régional



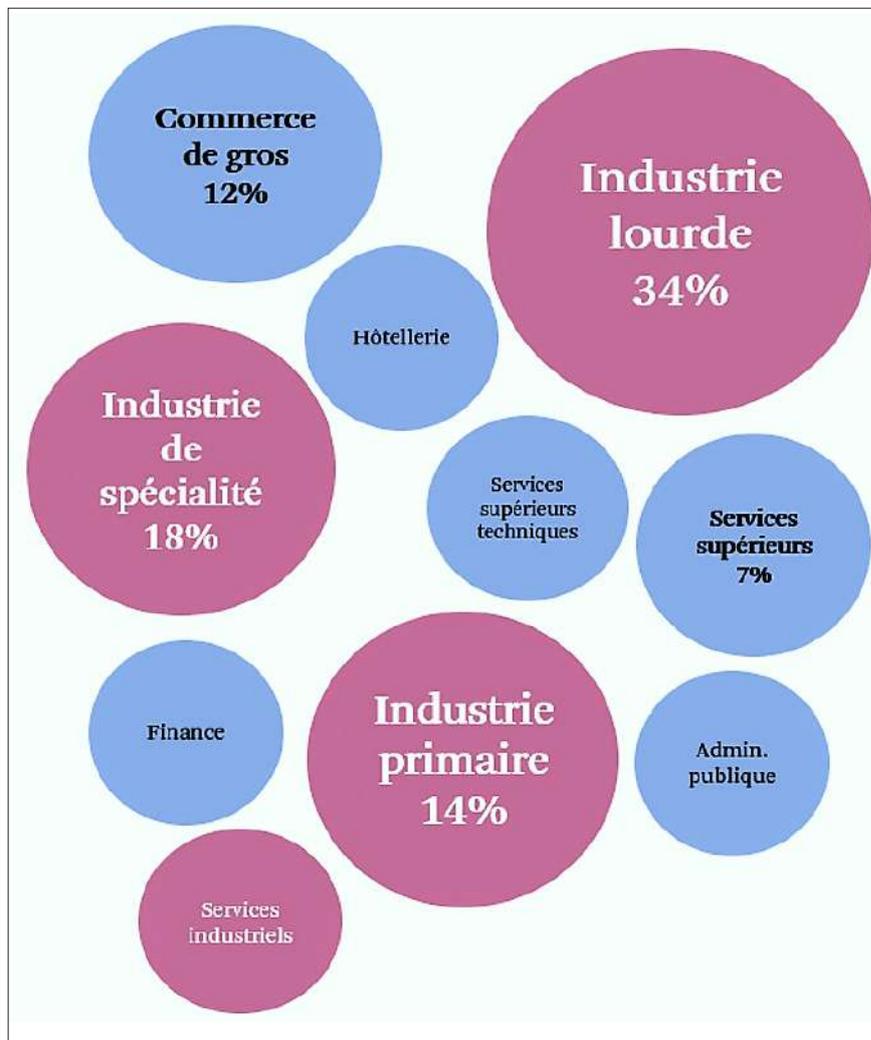
Les nombres d'emplois de chacune des familles d'activités en 2017 figurent dans le graphique ci-dessous.

Emplois régionaux par branche d'activités entre 2011 et 2017



Si l'on effectue un zoom sur les 7'000 EPT des activités productives, on observe que la majorité de ceux-ci (66%) correspondent à des activités industrielles. Comme cela sera analysé par la suite, cela ne veut pas pour autant dire qu'il n'y a que des emplois industriels dans les zones d'activités.

Composition de la branche des activités productives en 2017



#### ■ ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

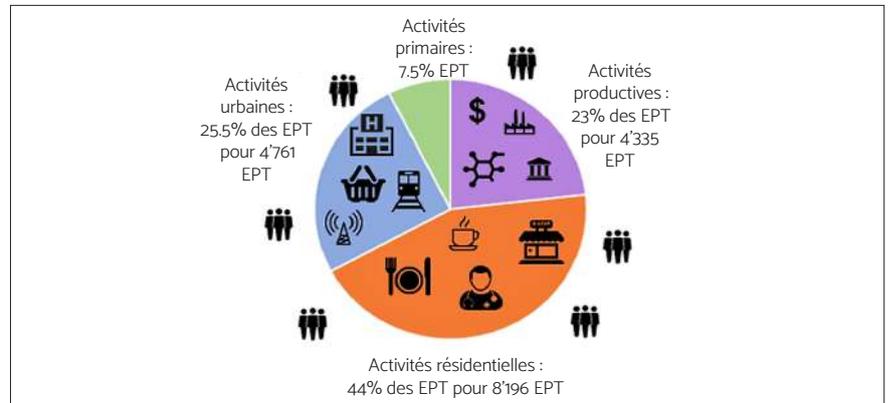
Entre 2011 et 2017, les emplois dans le périmètre ont augmentés. Dans les branches d'activités productives, la hausse a été de +18.4%, dans les activités résidentielles de +14.1% et dans les activités urbaines de +7%.

Sur la même période, le PALM a gagné +10% d'emplois en activités urbaines et résidentielles, mais a perdu -22.3% en économie productive.

#### ■ STRUCTURE DES ACTIVITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

En 2017, les 18'686 EPT se répartissent selon les proportions ci-dessous entre les familles d'activités. Sachant que les activités productives sont le moteur de l'économie en général, cette répartition, dans laquelle les activités productives sont légèrement plus représentées et les activités urbaines légèrement moins représentées que dans le PALM est celle d'un territoire dont la **vitalité économique est bonne**.

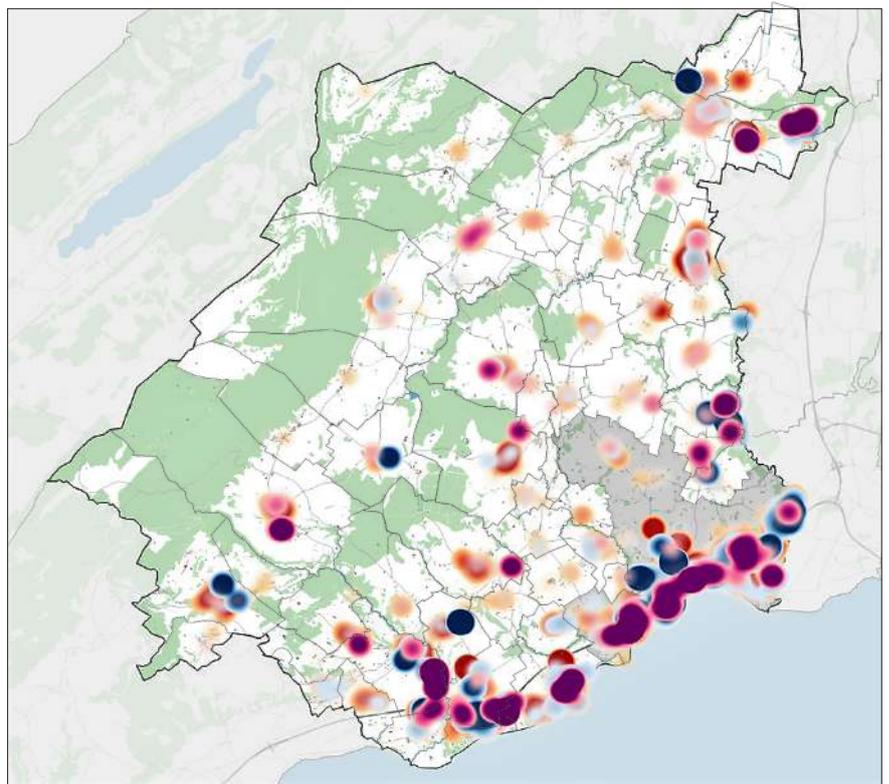
Répartition des types d'activités dans le périmètre d'étude



### ■ RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIVITÉS DANS LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

La carte ci-dessous offre une représentation spatiale des constats effectués. Elle confirme la disparité au niveau de l'importance des emplois entre les centres régionaux (et locaux) et les autres localités.

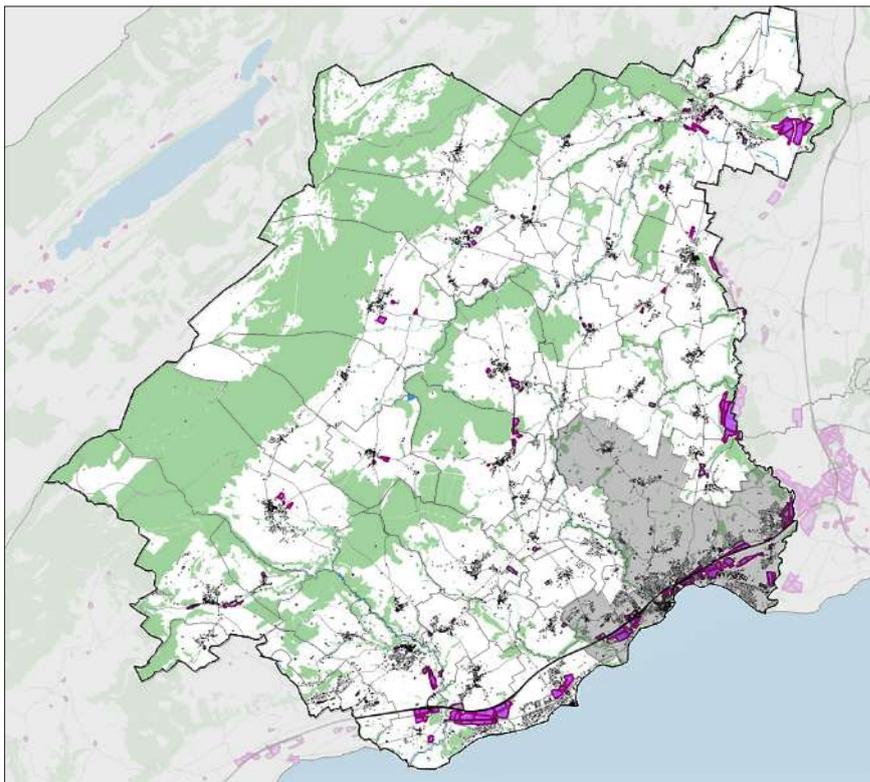
Répartition géographique des types d'activités (couleurs selon graphique précédent)



### ■ STRUCTURE DES EMPLOIS DANS LES Z.A.

Après avoir considéré les emplois dans l'ensemble du périmètre ARCA, il convient d'examiner de plus près ceux qui se trouvent dans les zones d'activités de ce périmètre.

Zones d'activités du district de Morges, selon plans d'affectation



Nombre d'emplois plein temps (EPT) en 2017 dans les Z.A: du district et du périmètre ARCA

District - 62 communes	Périmètre d'étude (54, hors PALM)
15'685 EPT en 2017 (45% district)	8'421 EPT en 2017 (45% région)

En 2017, les zones d'activités du district comptaient 15'685 EPT. Cela représente 45% des emplois du district toutes zones confondues. Sur ces emplois en ZA, environ la moitié (53%), soit près de 8'500, étaient situés dans le périmètre d'étude, principalement dans les centres, comme cela a été dit précédemment pour les emplois en général. Les 8'421 EPT des ZA représentent 45% des 15'685 emplois totaux du périmètre.

Au niveau des familles d'activités, env. 40 % des emplois sont productifs, 33 % urbains et 26 % résidentiels.

La proportion relativement importante d'emplois en ZA et la prépondérance d'emplois dans l'économie productive confirment l'importance stratégique des ZA dans la région.

### ■ ÉVOLUTION DES EMPLOIS DANS LES Z.A.

Les emplois en ZA du périmètre ont plus augmenté (+20%) que dans les ZA du district dans son ensemble (+16%). Les activités productives ont connu la plus forte croissance (+27%), puis les activités résidentielles (+20%) et enfin les activités urbaines (+13%). Les proportions de ces évolutions sont inverses dans les ZA du PALM.

Évolution des emplois plein temps (EPT) entre 2011 et 2017 dans les Z.A: du district et du périmètre

District - 62 communes	Périmètre d'étude (54, hors PALM)
+16% (+2'228 EPT) entre 2011-2017	+20% (+1'362 EPT) entre 2011-2017

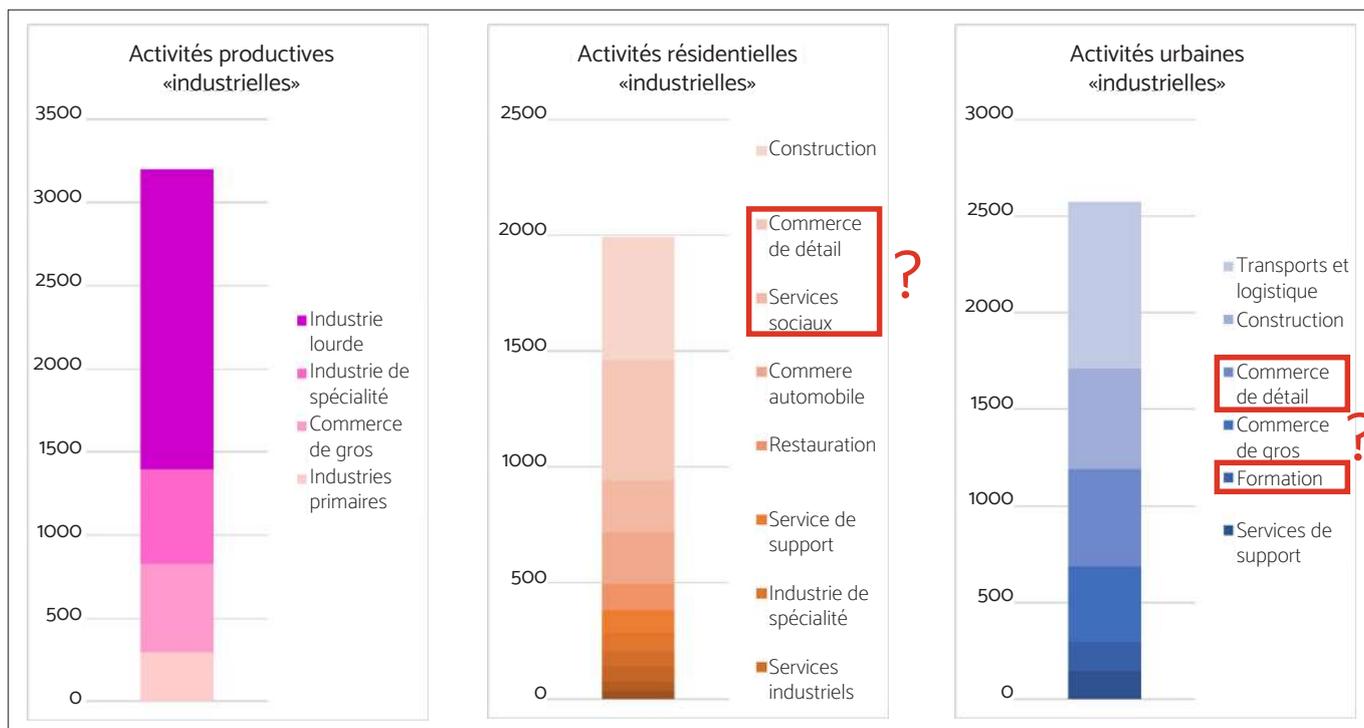
### ■ REPORT INTER-REGIONAL

Un report d'emplois entre le PALM et l'ARCA a pu être observé ces dernières années. Au vu de la quantité insuffisante de réserves disponibles dans le PALM par rapport aux emplois qui pourrait y être créés, il semble vraisemblable que ce report s'intensifie à l'avenir. Il sera donc important que la stratégie permette de répondre, au moins en partie, à ce besoin.

■ DÉTAIL DES FAMILLES D'ACTIVITÉS EN Z.A.

Les 8'265 EPT (hors secteur primaire) en ZA dans le périmètre se répartissent comme cela figure dans le graphique ci-dessous.

Types d'activités par famille en ZA



Si les ZA du périmètre contiennent tous les types d'activités conformes à cette affectation, elles **contiennent aussi des activités qui pourraient prendre place dans d'autres types d'affectations**. Au niveau des activités de type «résidentielles», il s'agit notamment de commerce de détail et des services sociaux. Au niveau des activités de type «urbaines», il s'agit aussi de commerce de détail (de plus grande taille) ainsi que de formation.

Cette situation est usuelle au sens où elle peut être constatée dans quasiment toutes les ZA d'une certaine taille. Étant le plus souvent le fruit de différentes décisions empiriques prises au fil de l'eau, **il conviendra de déterminer si la possibilité d'implanter en ZA des activités compatibles avec d'autres zones doit être maintenue, limitée ou, peut-être contre intuitivement, encouragée** dans certaines conditions.

Le fait de **l'empêcher aurait l'avantage de limiter la concurrence sur le foncier** que ces activités - souvent plus productives et donc capables de payer plus pour s'implanter - représente pour les activités industrielles et artisanales. Par contre, le fait de **l'encourager sous condition permettrait de générer la mixité qui serait vraisemblablement nécessaire à l'atteinte des cibles densités** qui pourraient être assignées à certaines ZA. Dans tous les cas, les localisations en ZA devront être conformes au PDCn et la densification sera d'abord recherchée en combinant des activités industrielles et artisanales entre elles. La mixité avec du tertiaire non-lié ne sera à priori envisagée que dans des secteurs centraux et bien desservis par les transports publics. Cette question étant stratégique, elle sera développée dans la partie idoine de cette étude.

## 1.2 - SCÉNARIO INITIAL DE CROISSANCE DES EMPLOIS

### ■ PRINCIPES ET FONDEMENTS

La scénarisation initiale de l'évolution des emplois dans les ZA du périmètre a deux buts principaux. D'abord **permettre de faire une première comparaison quantitative globale entre l'offre et la demande**, c'est-à-dire entre la capacité des réserves et la croissance attendue des emplois. Ensuite, servir de base à l'affinage de la réflexion sur l'offre et la demande qui sera effectuée lors de la phase stratégique de la démarche.

Le scénario a été construit sur la base d'hypothèses sur les évolutions des branches d'activités qui sont fondées sur l'analyse des évolutions tendanciennes récentes des secteurs d'activités par rapport au contexte économique général et régional et sur l'analyse de l'évolution des branches d'activités selon la classification « économie territoriale » entre 2011 et 2017.

A ce stade, le scénario n'intègre pas l'analyse de la répartition des entreprises dans les réserves en fonction des résultats du croisement fin de leurs critères d'implantations et des caractéristiques des zones et des réserves. Il ne s'agit donc pas encore de la simulation détaillée des évolutions des emplois que permettraient les réserves qui sera élaborée lors de la phase suivante.

### ■ EVOLUTIONS ATTENDUES DES EMPLOIS TOTAUX ET EN Z.A.

Scénario initial de croissance des emplois (modélisation CBRE)

Branches (hors primaire)	EPT 2017	EPT 2030	EPT 2040		
Productive industrielle	3353	4039	4661	↗	
Urbaine industrielle	651	594	554	↘	
Résidentielle industrielle	1890	2180	2434	↗	
Urbaine logistique	639	583	543	↘	
Résidentielle logistique	564	360	254	↘	
<b>Sous-total (devant à priori plutôt être implanté en ZA)</b>	<b>7097</b>	<b>40%</b>	<b>7756</b>	<b>8446</b>	<b>35%</b>
Productive service	983	897	836	↘	
Urbaine service	2939	3137	3273	↗	
Résidentielle service	4724	7342	10306	↗	
Urbaine commerce	503	459	428	↘	
Résidentiel commerce	1018	1023	1027	↔	
<b>Sous-Total (pouvant à priori être implanté ailleurs qu'en ZA)</b>	<b>10197</b>	<b>60%</b>	<b>12858</b>	<b>15870</b>	<b>65%</b>
<b>Total</b>	<b>17792</b>	<b>100%</b>	<b>20613</b>	<b>24316</b>	<b>100%</b>
<b>Variation simulée, depuis 2017</b>		<b>+ 3321</b>	<b>+ 7023</b>		
Total y.c. primaire	18686	21885	23545		
Projections pour la région PDCn "Cossonay-Aubonne-Morges		22056	24592		
Variation comparable (ajustée 2015-2017, hors primaire)*		+ 3780	+6346		

\* = variations 2015-30 et 2015-40 - sect. Prim. admis constant \* corr. pour nb de périodes

Afin que le scénario initial puisse être comparé aux projections du canton pour la région, les évolutions des emplois ont été estimées de manière globale à 2030 et 2040 qui sont les deux horizons temporels considérés dans le Plan Directeur Cantonal (PDCn).

Les **croissances globales estimées des emplois sont respectivement de env. +3'300 EPT en 2030 et de env. + 7'000 EPT en 2040**. Le chiffre pour 2030 est légèrement inférieur (-12%) à celui du PDCn qui est d'env. + 3'800 EPT. Le chiffre pour 2040 est légèrement supérieur (+ 10%) à celui du PDCn qui est d'env. + 6'350 EPT. En termes relatifs, ces différences sont relativement faibles au regard des incertitudes inhérentes aux prévisions économiques. Il est donc possible de considérer que le scénario initial et les prévisions du canton concordent pour laisser penser qu'une croissance relativement soutenue (pour des pays européens) de 1.5% /an serait plausible dans les années à venir.

Au niveau plus détaillé, le scénario initial prévoit que **la part des emplois des branches qui devraient plutôt être implantées en ZA diminue avec le temps**. Ceci est le résultat des grandes tendances qui transforment le tissu économique occidental. La question de comment tenir compte de ce phénomène au niveau des ZA sera au cœur de la réflexion stratégique, car la nature des activités à y accueillir aura un impact direct sur la densité humaine qui résultera de l'implantation d'entreprises dans les réserves. Conformément au guide cantonal, dans l'étape suivante, les analyses seront affinées à l'horizon 2040 uniquement.

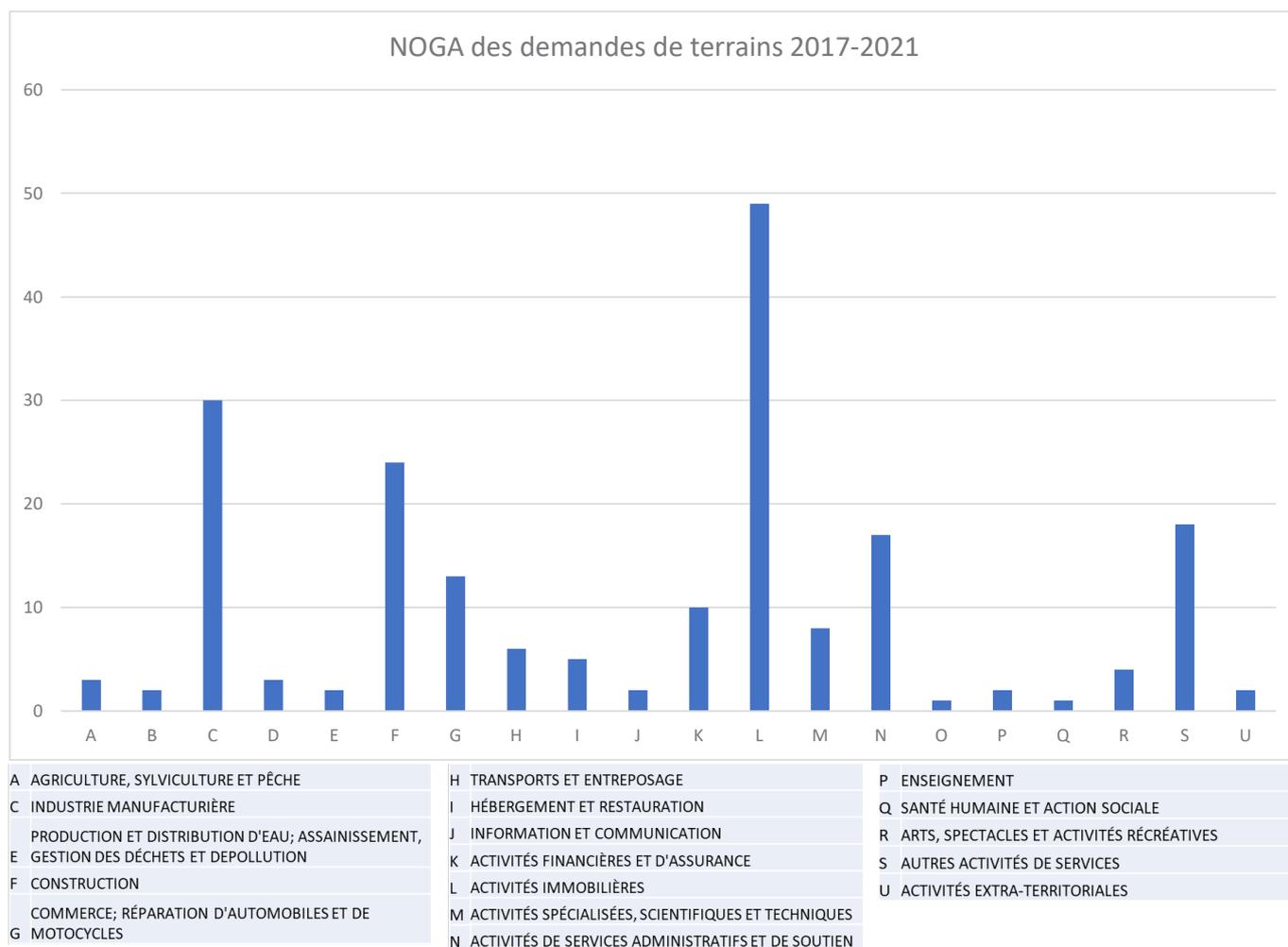
N'ayant, à ce stade, pas tenu compte des caractéristiques et des capacités effectives des réserves des ZA, la part des emplois futurs qui se localiseraient dans celles-ci a été admise comme constante à son taux actuel de 45%. Sur la base de cette hypothèse, les **nombre d'emplois à accueillir en ZA sont d'env. 1'500 EPT à l'horizon 2030 et 1'700 EPT entre 2030 et 2040**. L'analyse des réserves qui est faite dans la partie suivante de ce rapport permet de faire un premier bilan de la rencontre offre et demande.

## ■ DEMANDES DE TERRAIN REÇUES PAR L'ARCAM

Pour exprimer les difficultés rencontrées par les entreprises et l'ARCAM à trouver des terrains disponibles dans la région, une brève analyse des 203 demandes de terrain que l'ARCAM a reçu en 5 ans, entre 2017 et 2021., est proposée.

Ces 203 demandes sont réparties selon la nomenclature générale des activités économiques (NOGA).

Répartition des 203 demandes de terrain reçues par l'ARCAM



La répartition simplifiée du nombre de demandes par branches d'activités et par implantation souhaitée souligne que bon nombre des demandes sont faites par des entreprises de la branche d'activités «tertiaire non lié», suivi du «secteur secondaire», du «tertiaire de service» et finalement des «commerces». Le tableau met en exergue la disparité entre les demandes (essentiellement du secteur tertiaire) et la volonté de prioriser les activités industrielles et artisanales (secteur secondaire).

### Définitions :

#### Secondaire et assimilé

Les activités de réparation de la branche G et de la H sont assimilées à du secondaire et sont donc admises en ZA. Les activités de commerciale de la

branche H sont aussi admises en ZA si elle sont liées aux activités de réparation. Si ce n'est pas le cas, elles sont plutôt assimilées à des commerces et, de ce fait, traitées selon D13 PDCn (cf. ci-dessous).

#### Tertiaire de service à la ZA

Les activités des branches I, J, M, N et S qui fournissent directement et quasi-exclusivement des services aux employés et aux entreprises des ZA peuvent aussi y être admises (éventuellement en quantités contrôlées)

#### Tertiaire non lié (empilable)

Les activités tertiaires non liées aux entreprises du secondaire ne sont en principe admises en ZA que si elles peuvent s'ajouter aux entreprises du secondaire pour permettre d'augmenter la densité humaine de certaines ZA particulièrement bien desservies par les TP.

Concernant les commerces plus spécifiquement, le principe est que, conformément à la mesure D13 du PDCn, ces activités ne sont pas pertinentes en ZA. Pour autant, les activités commerciales en place ne seraient pas contraintes de se relocaliser. Si elles devaient partir ou cesser leurs activités, elles pourraient même être remplacées par des commerces de même types, mais pas par une activité commerciale d'un autre type. Ainsi, un commerce de meubles pourrait être remplacé par un autre commerce de meubles, mais pas par un hypermarché alimentaire.

Répartition du nombre de demandes par branches d'activités et implantation souhaitée

Étiquettes de lignes	District	Littoral	PdJ	Plateau	Venoge	Total général	Total par branches d'activités
Commerces G	4	8		1		13	<b>13</b>
Secteur secondaire B	2					2	
Secteur secondaire C	12	17		1		30	
Secteur secondaire D		3				3	<b>62</b>
Secteur secondaire E		2				2	
Secteur secondaire F	5	11	2	2	5	25	
Tertiaire usuellement lié H	1	4		1		6	
Tertiaire usuellement lié J	2					2	
Tertiaire usuellement lié M	2	6				8	<b>51</b>
Tertiaire usuellement lié N	11	6				17	
Tertiaire usuellement lié S	12	5		1		18	
Tertiaire usuellement non lié A		2	1			3	
Tertiaire usuellement non lié I		5				5	
Tertiaire usuellement non lié K	3	7				10	
Tertiaire usuellement non lié L	22	27				49	
Tertiaire usuellement non lié O		1				1	<b>77</b>
Tertiaire usuellement non lié P	1			1		2	
Tertiaire usuellement non lié Q		1				1	
Tertiaire usuellement non lié R	3	1				4	
Tertiaire usuellement non lié U		2				2	
<b>Total général</b>	<b>80</b>	<b>108</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>203</b>	<b>203</b>

Ces demandes relèvent également où les entreprises souhaitent s'implanter, avec une forte préférence pour le Littoral. L'Arc Lémanique présente plusieurs qualités en termes d'attractivité : localisation, desserte, panel d'entreprises, etc. A la différence des zones d'activités du Littoral, celles du Pied du Jura semblent être les moins attractives (faible accessibilité autant en véhicules qu'en transports publics, loin des périmètres de centre, etc.). Une part importante des demandes reste malheureusement sans précision (80 demandes pour le district).

Répartition des demandes de terrain  
par lieu d'implantation

<b>District</b>	quand la demande ne spécifie par l'emplacement	<b>80</b>
<b>Littoral</b>	entre Allaman et Préverenges	<b>108</b>
<b>PdJ</b>	pied du Jura : entre Gimel et Moiry	<b>3</b>
<b>Plateau</b>	plateau : entre les hauts d'Aubonne à Orny en passant par Apples	<b>7</b>
<b>Venoge</b>	Venoge : le long de la Venoge (essentiellement Eclépens et Aclens)	<b>5</b>
<b>Total général</b>		<b>203</b>

Lors de futures demandes de terrain et afin d'identifier au plus juste les besoins, un questionnaire pourrait être rempli afin de déterminer :

- la localisation préférentielle d'implantation ;
- le nombre d'hectares souhaité ;
- une approximation du nombre d'employés (si connu) ;
- le type de zone (cf. chapitre «classification des zones») ;
- le type d'entreprise (rayon local, régional, international) ;
- la branche d'activité de l'entreprise (secondaire, tertiaire de service, etc.) ;
- le nombre de demandes satisfaites.

Dans le cas de demandes «non satisfaites», il serait intéressant d'en demander les raisons (localisation, prix, surfaces, etc.). Ce monitoring des demandes de terrains peut être amélioré pour le futur.

## 2 - ANALYSE TERRITORIALE DES ZONES D'ACTIVITÉS

Sources: Les analyses ont été réalisées avec les données STATENT 2011-2018, ainsi que sur la base des géodonnées de l'administration cantonale vaudoise et d'ASIT-VD.

## 2.1 - ANALYSE QUANTITATIVE DES ZONES D'ACTIVITÉS

Cette partie vise à dresser un état des lieux chiffré des surfaces en zones d'activités dans le périmètre d'étude. Sont considérées comme zones d'activités les terrains avec les affectations suivantes au moment où l'étude a été effectuée (type principal selon ancienne nomenclature cantonale NORMAT I) :

- zone industrielle;
- zone d'activités artisanales;
- zone d'activités tertiaires;
- zone de centres commerciaux.

Dans les nouveaux plans d'affectation, ces zones d'affectation sont regroupées sous la dénomination zones d'activités économiques 15 LAT selon la directive NORMAT II en vigueur. Dans le cadre de la présente étude, ces zones d'affectation sont nommées indifféremment **zones d'activités (ZA)**.

Visant à quantifier globalement l'offre disponible, cette partie analyse en particulier la disponibilité foncière des terrains selon leur occupation constatée, afin de permettre une première évaluation de leur aptitude à accueillir la croissance attendue (demande).

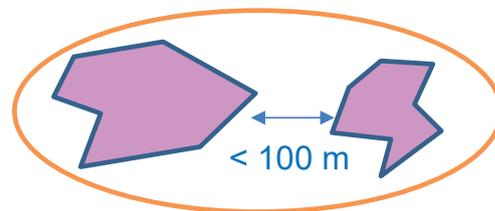
## NOTIONS ET METHODOLOGIE

### ■ SITES D'ACTIVITÉS

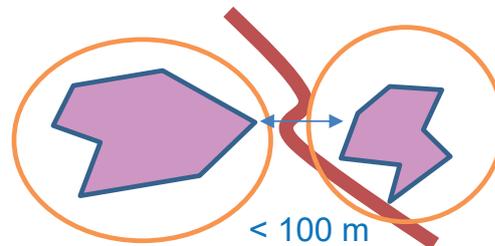
La base de données liée aux géodonnées figurant dans le Géoportail cantonal se compose de 732 entrées, qui sont autant de parcelles ou parties de parcelles situées en zone d'activités dans le périmètre d'étude.

Afin de disposer de données exploitables, un regroupement par **site d'activités** a été effectué dans le cadre de la présente étude, indépendamment des limites administratives communales, mais sur la base de critères de proximité et de connexion entre les terrains concernés:

- ▶ les surfaces affectées en zones d'activités situées à moins de 100 m l'une de l'autre constituent un site d'activités, pour autant qu'un accès routier direct les relie.



- ▶ si deux surfaces affectées en zone d'activités sont situées à moins de 100 m l'une de l'autre mais qu'elles sont séparées par une barrière physique (autoroute, forêt, rivière...) sans liaison directe, elles sont considérées comme deux sites d'activités distincts.



Afin de respecter l'intégrité du site stratégique d'activités de Littoral Parc (site 7a1 selon la politique des pôles de développement économiques), une exception aux règles susmentionnées a été faite pour ce site.



## Sites d'activités retenus dans le présent diagnostic

Les sites d'activité sont mis en évidence dans la carte suivante par un liseré orange et ils sont numérotés de 1 à 64. Les surfaces affectées en zones d'activités apparaissent en couleur.

Les sites se répartissent de la manière suivante sur 33 communes du périmètre d'étude:

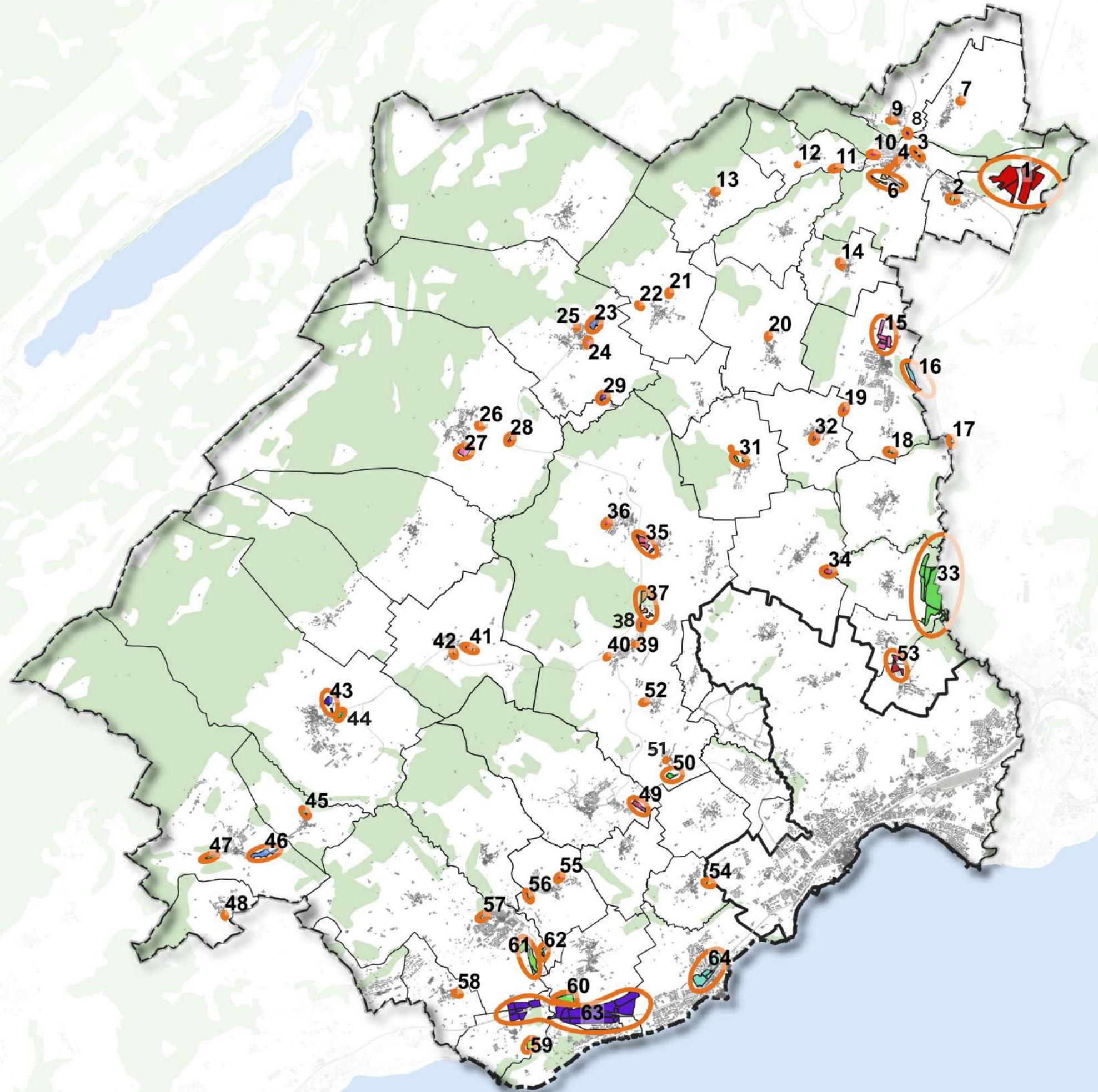
- 60 sites situés entièrement dans une commune
- 3 sites intercommunaux
- 2 sites situés à cheval sur la région du Gros-de-Vaud (seules les surfaces situées dans le périmètre d'étude sont analysés dans le diagnostic).

La liste suivante indique les communes où les sites se situent:

Site	Commune	Site	Commune
1	Eclépens	34	Vuillerens
2	Eclépens	35	Hautemorges (Pampigny, Sévery)
3	La Sarraz	36	Hautemorges (Pampigny)
4	La Sarraz	37	Hautemorges (Apples)
5	La Sarraz	38	Hautemorges (Apples)
6	La Sarraz	39	Hautemorges (Apples)
7	Orny	40	Hautemorges (Apples)
8	Pompaples	41	Ballens
9	Pompaples	42	Ballens
10	La Sarraz	43	Bière
11	Ferreyres	44	Bière
12	Ferreyres	45	Saubraz
13	Moiry	46	Gimel
14	Dizy	47	Gimel
15	Cossonay	48	Saint-Oyens
16	Cossonay, Penthalaz*	49	Yens
17	Gollion	50	Hautemorges (Bussy-Chardonney)
18	Cossonay	51	Hautemorges (Bussy-Chardonney)
19	Senarclens	52	Hautemorges (Reverolles)
20	La Chaux**	53	Bremblens, Romanel-sur-Morges
21	Cuarnens	54	Lussy-sur-Morges
22	Cuarnens	55	Lavigny
23	L'Isle	56	Lavigny**
24	L'Isle	57	Aubonne
25	L'Isle	58	Féchy
26	Montricher	59	Allaman
27	Montricher	60	Etoy
28	Montricher	61	Aubonne
29	Mauraz	62	Lavigny
30	Grancy	63	Allaman, Aubonne, Etoy, Saint-Prex
31	Grancy	64	Saint-Prex
32	Senarclens		
33	Aclens, Romanel-sur-Morges, Bremblens Vufflens-la-Ville*		

\* hors périmètre

\*\* NB: les procédures d'affectation en cours prévoient de changer l'affectation de ce sites (hors ZA)





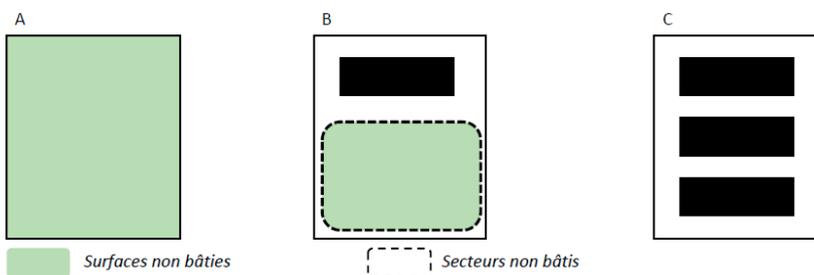
## NOTIONS ET METHODOLOGIE

## ■ IDENTIFICATION DES RÉSERVES EN ZONES D'ACTIVITÉS

## ► réserves au temps T0

Une première identification des réserves des zones d'activités a été effectuée par le Canton selon une méthode automatique permettant d'identifier:

- A. les parcelles non bâties
- B. les parcelles partiellement bâties
- C. les parcelles bâties



Les secteurs non bâtis dans les parcelles partiellement bâties doivent permettre d'accueillir au minimum un bâtiment industriel de 20 m x 20 m, en considérant une distance entre bâtiments de 10 m et d'une distance aux limites de 5 m.

Sur la base de cette première identification, une analyse basée sur l'occupation des terrains a permis de distinguer:

- les **réserves mobilisables**. Ce sont les parcelles et secteurs non bâtis qui peuvent être mobilisés tout de suite pour être construits.

■ parcelle mobilisable

▬▬▬ secteur mobilisable

- les **réserves potentielles**. Il s'agit de parcelles et secteurs qui ne sont pas bâtis mais dont l'occupation actuelle les rend provisoirement indisponibles à la construction.

■ parcelle potentiellement mobilisable

▬▬▬ secteur potentiellement mobilisable

Les réserves potentielles nécessitent des actions de gestion ou de planification pour libérer leur potentiel.

Ces données ont été soumises courant 2018 aux Communes pour vérification sous la forme d'un formulaire éditible retransmis au Canton. Les surfaces figurant sur le Géoportail cantonal représentent ces données, qui constituent les données au **temps T0**.

En raison du caractère automatique de la méthode, un certain nombre d'imprécisions ou de lacunes a été constaté.

## ► réserves au temps T1

Afin de rendre ces données plus fidèles à la réalité du terrain, une vérification des réserves a été effectuée dans le cadre du présent diagnostic, à travers une analyse de terrain par les mandataires d'une part et sur la base des réponses aux questionnaires remplis par les communes dans le cadre de leur consultation d'autre part.

## NOTIONS ET METHODOLOGIE

Ce travail de vérification a pris appui sur un **tableau d'évaluation** permettant un traitement objectif et équitable de l'ensemble des zones d'activités, dont les critères ont fait l'objet d'une validation par le COFIL.

Le tableau d'évaluation permet d'identifier 3 types de réserves différentes, en fonction de leur potentiel théorique de mobilisation dans un horizon de 15 à 20 ans:

- **Réserves mobilisables:** parcelles ou secteurs non bâtis (= libres de bâtiment) et directement constructibles. Il convient, cependant, de préciser qu'à ce stade de l'analyse, les souhaits des propriétaires et l'attractivité des terrains pour les entreprises n'ont pas été considérés.
- **Réserves potentielles activables:** parcelles ou secteurs non bâtis mais occupés, dont la mobilisation dans un délai de 15 à 20 ans est cependant possible moyennant des mesures de gestion ou de planification.
- **Réserves potentielles non activables:** parcelles ou secteurs non bâtis mais occupés, dont la mobilisation dans un délai de 15 à 20 ans n'est pas vraisemblable, même avec des mesures de gestion ou de planification.

Tableau d'évaluation des réserves en Z.A.

Occupation / caractéristique du secteur ou de la parcelle	Type de réserve
1) non occupé* (pas d'occupation constatée, friche)	• <b>Réserve mobilisable</b>
2) dépôts de matériaux (gravières, carrières, cimenteries, matériaux pierreux et déchets en vrac, etc.)	• Si nécessaires à l'entreprise qui les exploite: <b>Réserve potentielle non activable</b>
3) aires de stockage (palettes de marchandises, des bennes, des véhicules, des machines et autres équipements nécessaires à l'activité d'une entreprise...)	• Sinon: <b>Réserve potentielle activable</b>
4) aires de circulation nécessaires et non déplaçables (desserte routière non déplaçable, voies ferrées, espaces de mise à quai...)	• <b>Réserve potentielle non activable</b> (uniquement pour les cas les plus évidents, lorsque les aires de circulations ne sont pas déplaçables et lorsque'elles sont indispensables)
5) équipements hydrauliques (bassins, noues, canaux, stations d'épuration...)	• <b>Réserve potentielle non activable</b>
6) équipements électriques (centrale ou transformateur électrique...)	• <b>Réserve potentielle non activable</b>
7) aires de stationnement (parking commercial, parking d'entreprise...)	• <b>Réserve potentielle activable</b>
8) équipements agricoles (silos, serres, production horticole...)	• Silo, serres: <b>Réserve potentielle non activable</b> • Cultures en pleine terre, pâturages: <b>Réserve mobilisable</b>
9) équipements de sport et loisirs** (terrains de sport, jardins familiaux...)	• <b>Réserve potentielle non activable</b>

\* NB: Les **terrains au bénéfice d'un permis de construire** en force sont considérés comme des «réserves», dans la mesure où les emplois qu'ils accueilleront n'ont pas encore été comptabilisés au moment de cette étude. Dans le croisement offre-demande présenté au chapitre 4, en effet, ces réserves accueilleront la demande d'emplois estimée (croissance 2017 - 2030 et 2017 - 2040). Si on les considérait comme des surfaces bâties non disponibles, on devrait déduire les emplois correspondant à la croissance estimée, ce qui, dans une logique comptable, reviendrait au même. L'objectif étant d'identifier les réserves en fonction de leur potentiel de mobilisation dans un horizon de 15 à 20 ans, ces réserves sont de fait en cours de mobilisation ou seront mobilisées sous peu.

NOTIONS ET METHODOLOGIE

Occupation / caractéristique du secteur ou de la parcelle	Type de réserve
10) équipements d'utilité publique** (déchetterie, école...)	• Réserve potentielle non activable
11) terrain inconstructible en raison de l'affectation (aires inconstructibles, droits à bâtir épuisés...)	• Réserve potentielle activable
12) terrain inconstructible en raison d'autres dispositions légales (limite de lisière forestière, surface insuffisante pour l'implantation d'un bâtiment, impossibilité d'équiper...)	• Réserve potentielle non activable

\*\* Si ces équipements seront maintenus, une modification de l'affectation devra être étudiée. A contrario, s'il est prévu d'utiliser ces parcelles pour des activités économiques, il faudra décrire les mesures visant à libérer le sol des équipements actuels.

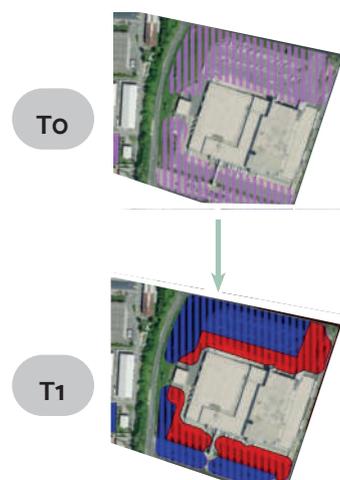
Afin d'illustrer la démarche de vérification des réserves selon ce tableau, trois exemples représentatifs sont présentés ci-dessous, pour les critères les plus sujets à interprétation, à savoir les aires de circulation et les aires de stockage. Les images de droite mettent en évidence les modifications apportées aux données TO.

Aire de circulation:

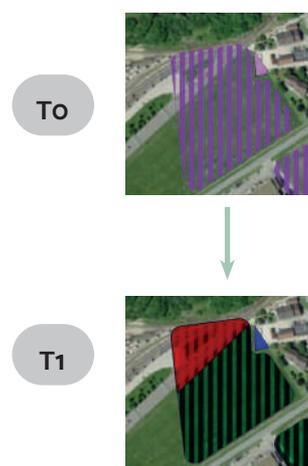
Légende des réserves:

-  parcelle mobilisable
-  secteur mobilisable
-  parcelle potentiellement mobilisable
-  secteur potentiellement mobilisable
-  réserve mobilisable
-  réserve potentielle activable
-  réserve potentielle non activable

- Les voies et les surfaces d'accès aux quais de chargement des camions de la centrale Coop à Aclens peuvent difficilement être mobilisées pour la construction dans un horizon de 15 à 20 ans. Nécessaires à l'entreprise, elles sont des réserves potentielles non activables. Les parkings peuvent au contraire être mobilisés plus facilement et ils sont considérés comme des réserves potentielles activables.



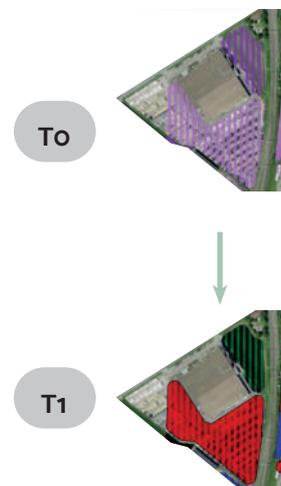
- Les voies ferrées desservant le site d'Holcim à Eclépens sont inconstructibles et de ce fait elles constituent des réserves potentielles non activables. La partie sud de la parcelle, sans aucune occupation, constitue par contre une réserve mobilisable.



NOTIONS ET METHODOLOGIE

Aire de stockage:

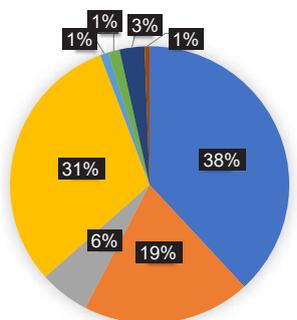
- L'entreprise Stalder Extrusion à Eclépens a d'importants volumes de stockage nécessaires à son fonctionnement, qui ne peuvent être raisonnablement intégrés à un bâtiment, en raison de leur taille et des contraintes d'exploitation. L'entreprise souhaite d'ailleurs acquérir 2 ha supplémentaires dans la zone pour son développement. Ces réserves sont donc potentielles mais non activables.



Statistique des corrections effectuées

Le tableau suivant met en relation le nombre de cas où ces critères ont été identifiés (colonne cas identifiés<sup>1</sup>) et la surface concernée sur l'ensemble de la région (colonne surface totale):

Résumé des corrections effectuées selon le tableau d'évaluation



- aires de circulation
- aires de stockage
- autres terrains inconstructibles
- dépôts de matériaux
- équipements électriques
- équipements hydrauliques
- équipements de sport et loisirs
- équipements d'utilité publique

Type d'occupation selon tableau d'évaluation	Surface totale (m <sup>2</sup> )	Cas identifiés (nombre)
2) dépôts de matériaux	89'851	9
3) aires de stockage	56'787	9
4) aires de circulation	111'204	39
5) équipements hydrauliques	3'824	1
6) équipements électriques	2'793	1
10) équipements d'utilité publique	1'676	1
12) terrain inconstructible en raison d'autres dispositions légales	16'991	14

La vérification des données au temps T0 selon les critères du tableau d'évaluation a conduit aux **données au temps T1**, qui sont les données de base du présent diagnostic, dont les résultats sont présentés au chapitre suivant.



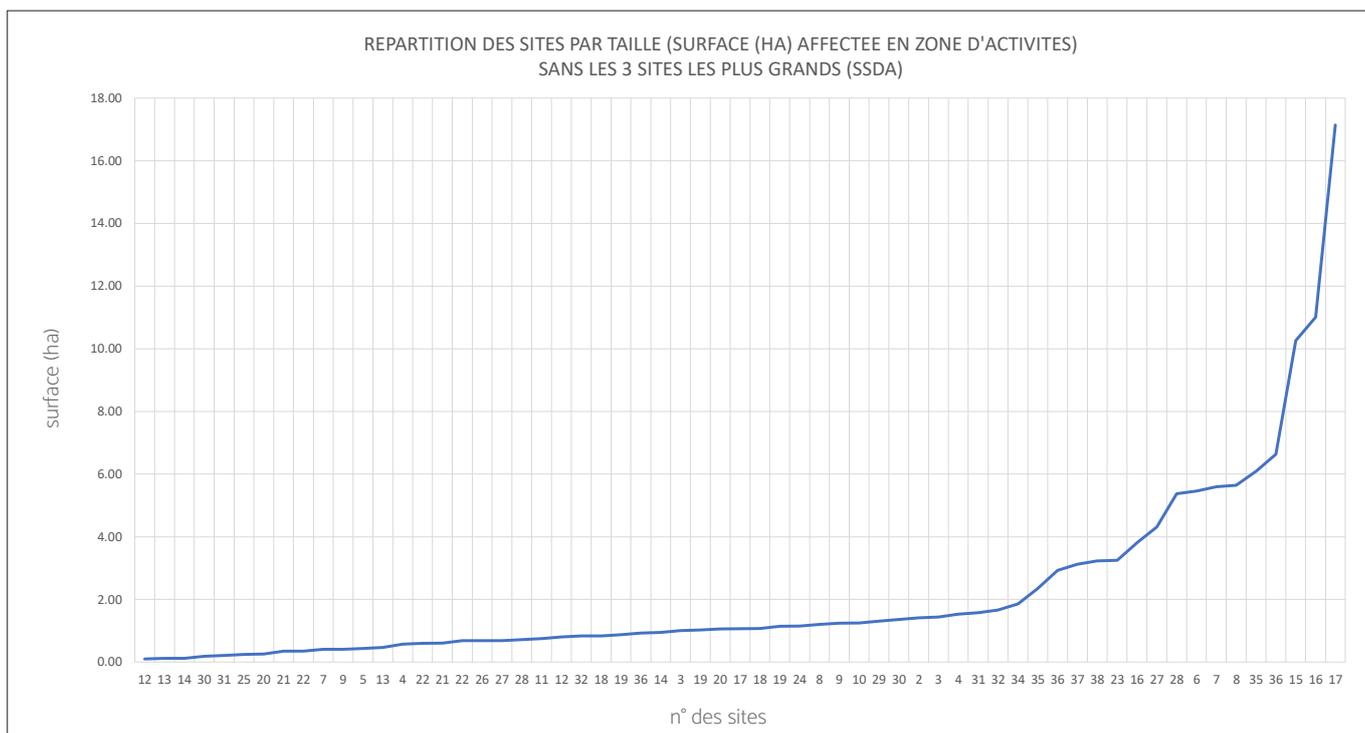
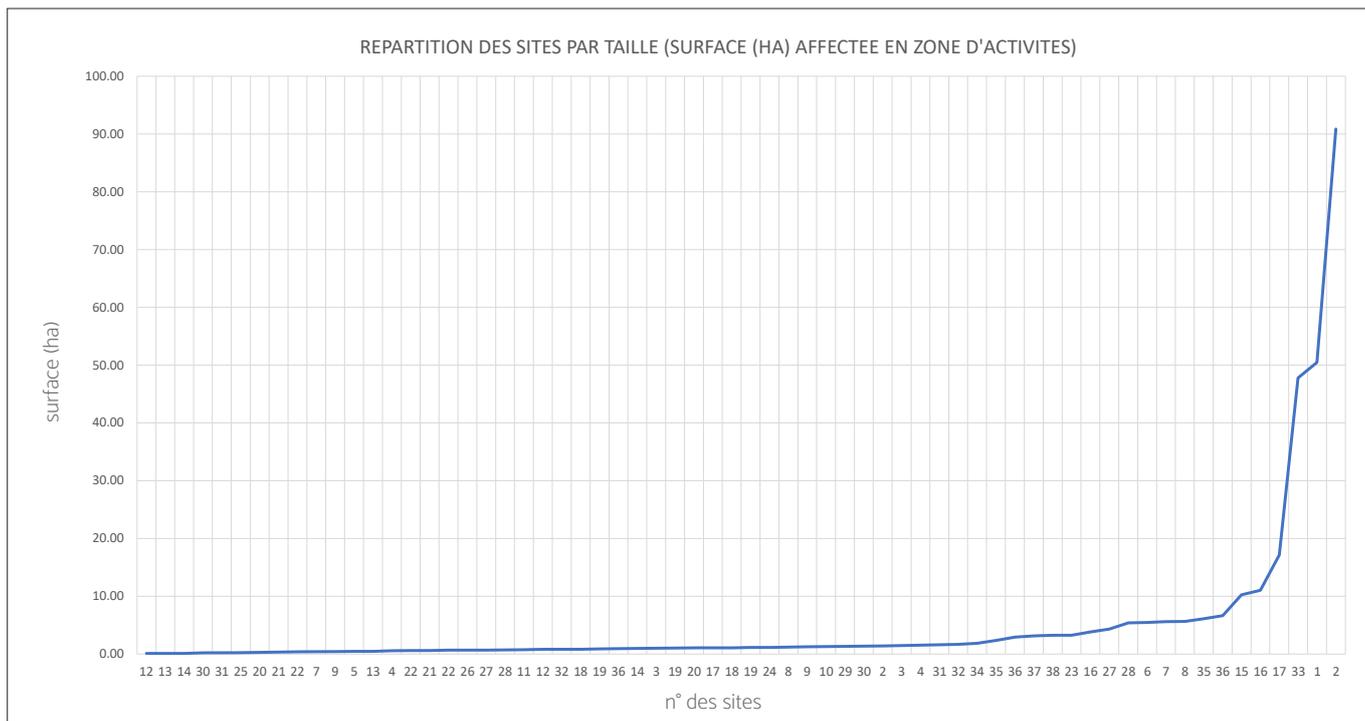
<sup>1</sup> les chiffres mentionnés sont à comparer aux 732 parcelles ou parties de parcelles en Z.A du périmètre d'étude, représentées sur le géoportail cantonal et reportées dans le tableau des données T0.

DONNEES QUANTITATIVES

■ SURFACES AFFECTÉES EN ZONES D'ACTIVITÉS

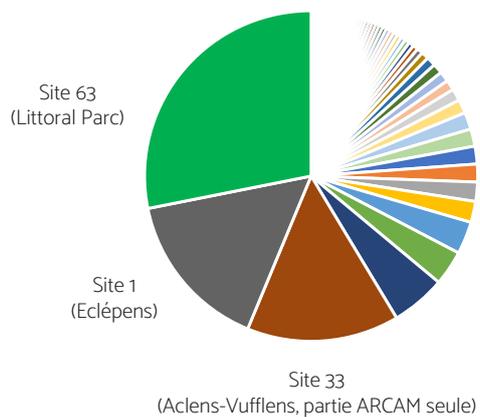
La surface affectée en zone d'activités s'élève à **322.84 ha** dans la Région selon les géodonnées cantonales.

Les zones d'activités sont réparties très inégalement dans les sites d'activités, dont la surface varie entre 0.1 ha et 90.87 ha.



**Les trois sites d'activités principaux**, appartenant à la catégorie des SSSA (sites stratégiques de développement d'activités) définis par le PDCn, **regroupent 59 % des surfaces affectées en zone d'activités de la région.**

Répartition des surfaces affectées en ZA par site

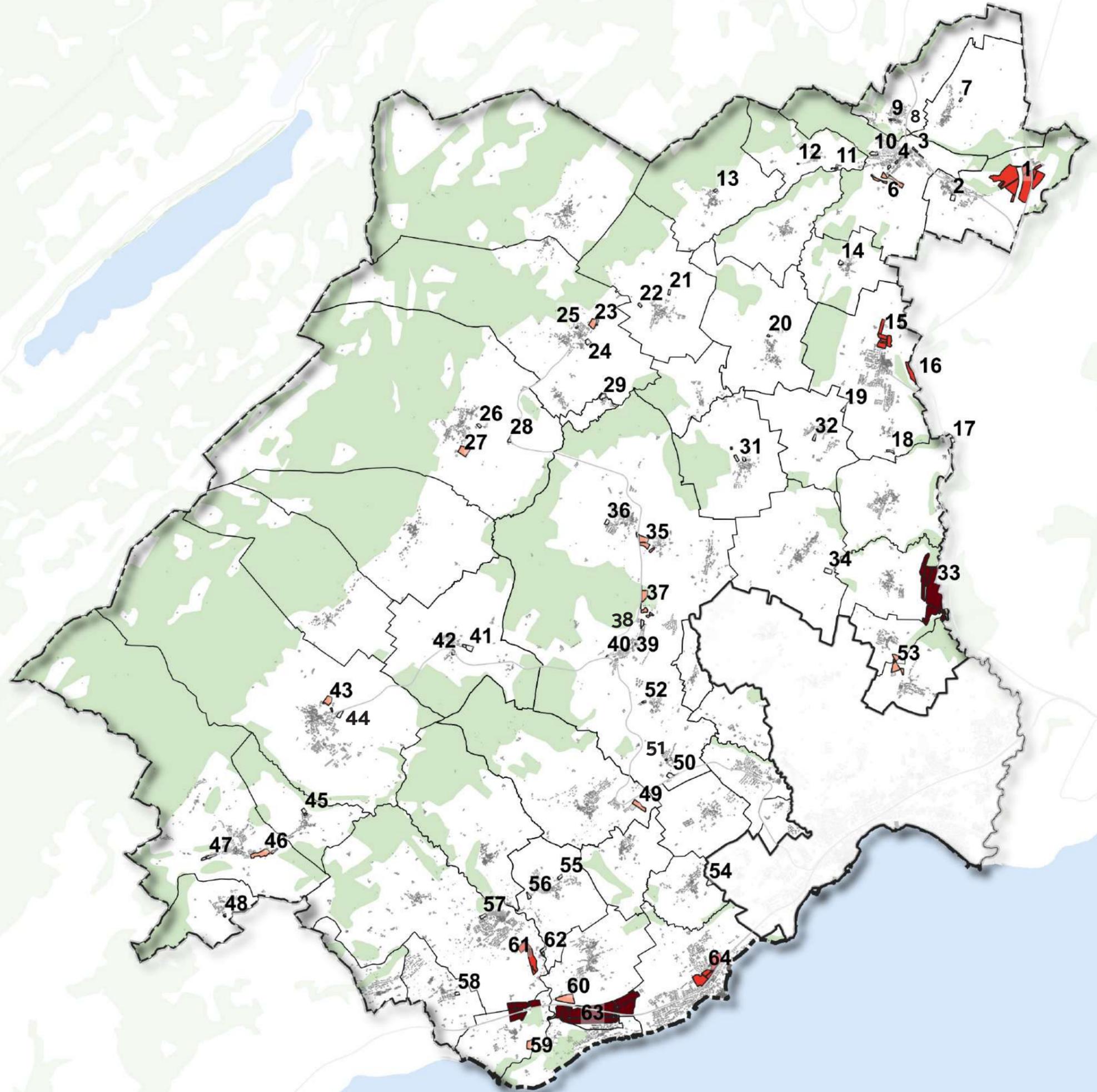


## Surfaces affectées en zones d'activités

Légende:

- 0 numéro du site
- 0.1 - 2.3 ha
- 2.3 - 6.6 ha
- 6.6 - 50.5 ha
- 50.5 - 79 ha

Site	Surface (ha)	Site	Surface (ha)
1	50.46	36	0.93
2	1.41	37	5.38
3	1.00	38	1.07
4	0.57	39	0.12
5	0.43	40	0.22
6	5.46	41	2.35
7	0.41	42	0.69
8	1.20	43	3.13
9	0.41	44	1.36
10	1.25	45	1.15
11	0.75	46	5.64
12	0.10	47	1.66
13	0.46	48	0.35
14	0.95	49	3.23
15	10.26	50	1.53
16	3.80	51	0.12
17	1.06	52	0.35
18	0.83	53	5.60
19	1.02	54	1.24
20	0.26	55	0.80
21	0.60	56	0.87
22	0.60	57	1.06
23	3.25	58	0.68
24	1.15	59	2.93
25	0.24	60	6.64
26	0.68	61	11.01
27	4.31	62	1.44
28	0.72	63	90.87
29	1.31	64	17.14
30	0.18	<b>Total</b>	<b>322.84</b>
31	1.58		
32	0.83		
33	47.77		
34	1.86		
35	6.09		



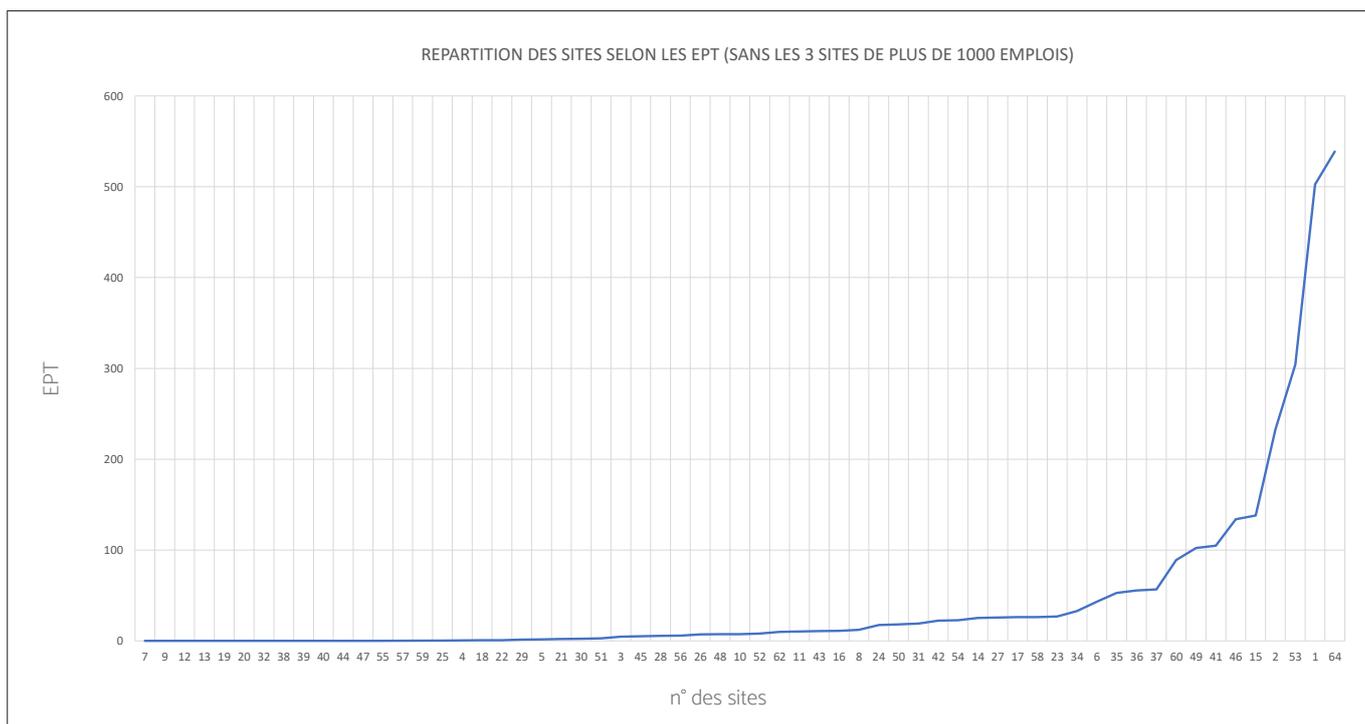
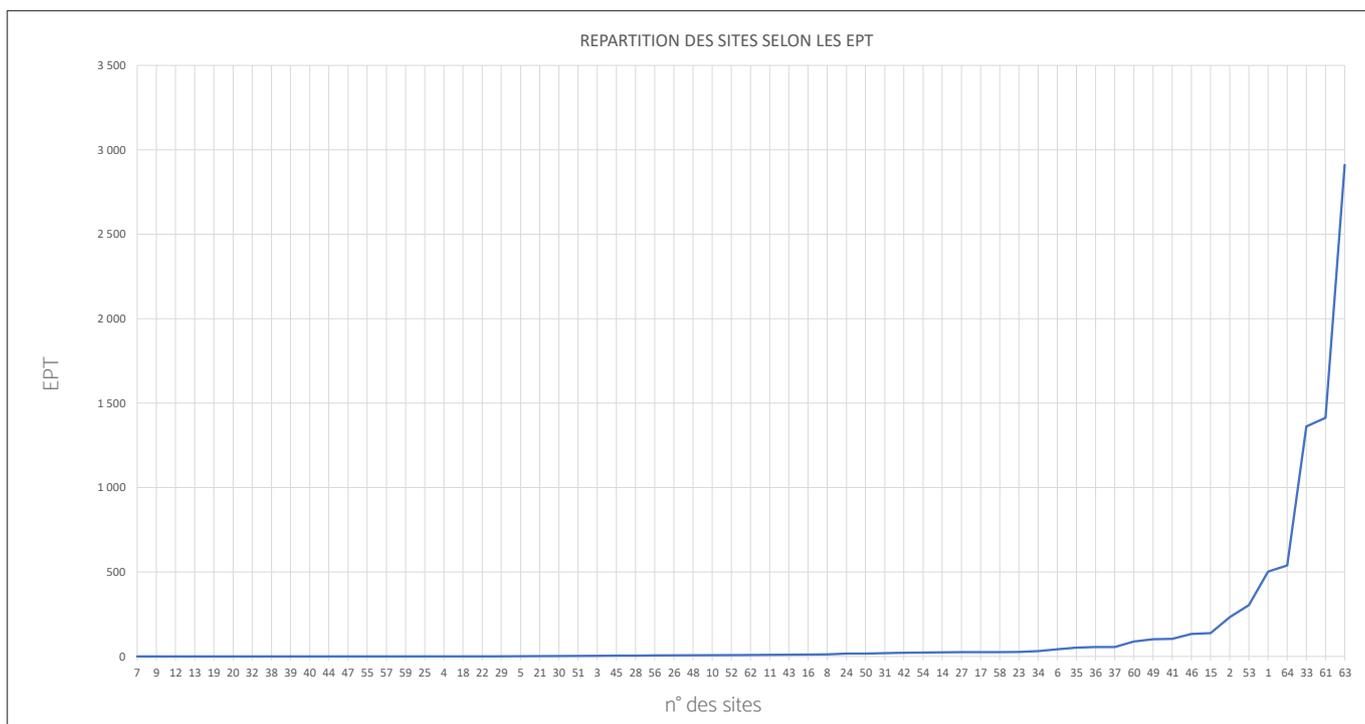


DONNES QUANTITATIVES

■ EMPLOIS DANS LES SITES D'ACTIVITÉS EN 2017

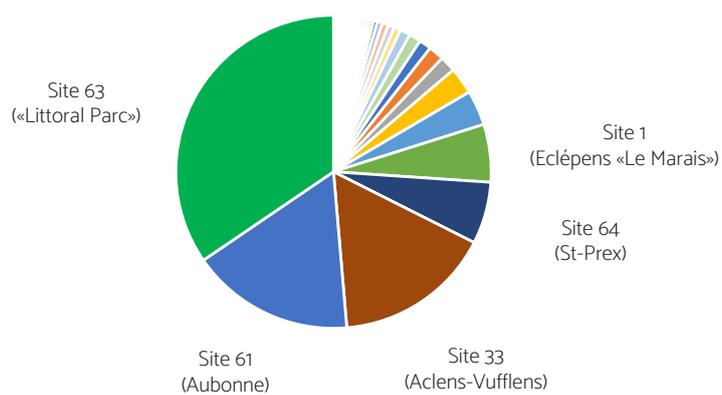
Le nombre d'emplois en équivalent plein temps (EPT) s'élève à **8'421** dans la Région, selon les données OFS 2017.

Sur 16 sites, aucun emploi n'est recensé selon les données statistiques, soit parce qu'ils n'hébergent effectivement aucune activité, soit parce que les emplois sont comptabilisés ailleurs (entreprise Cornaz SA à Etoy par exemple, dont les emplois sont comptabilisés sur un autre site).



Trois sites d'activités, dont 2 appartiennent à la catégorie des SSDA et le troisième accueille l'entreprise Merck, comprennent 68 % des emplois totaux et **les 5 sites majeurs accueillent 80% des emplois de la région**. De l'autre côté, 43 sites se partagent 20 % des emplois, soit 1'694 EPT.

Répartition des EPT (2017) par site

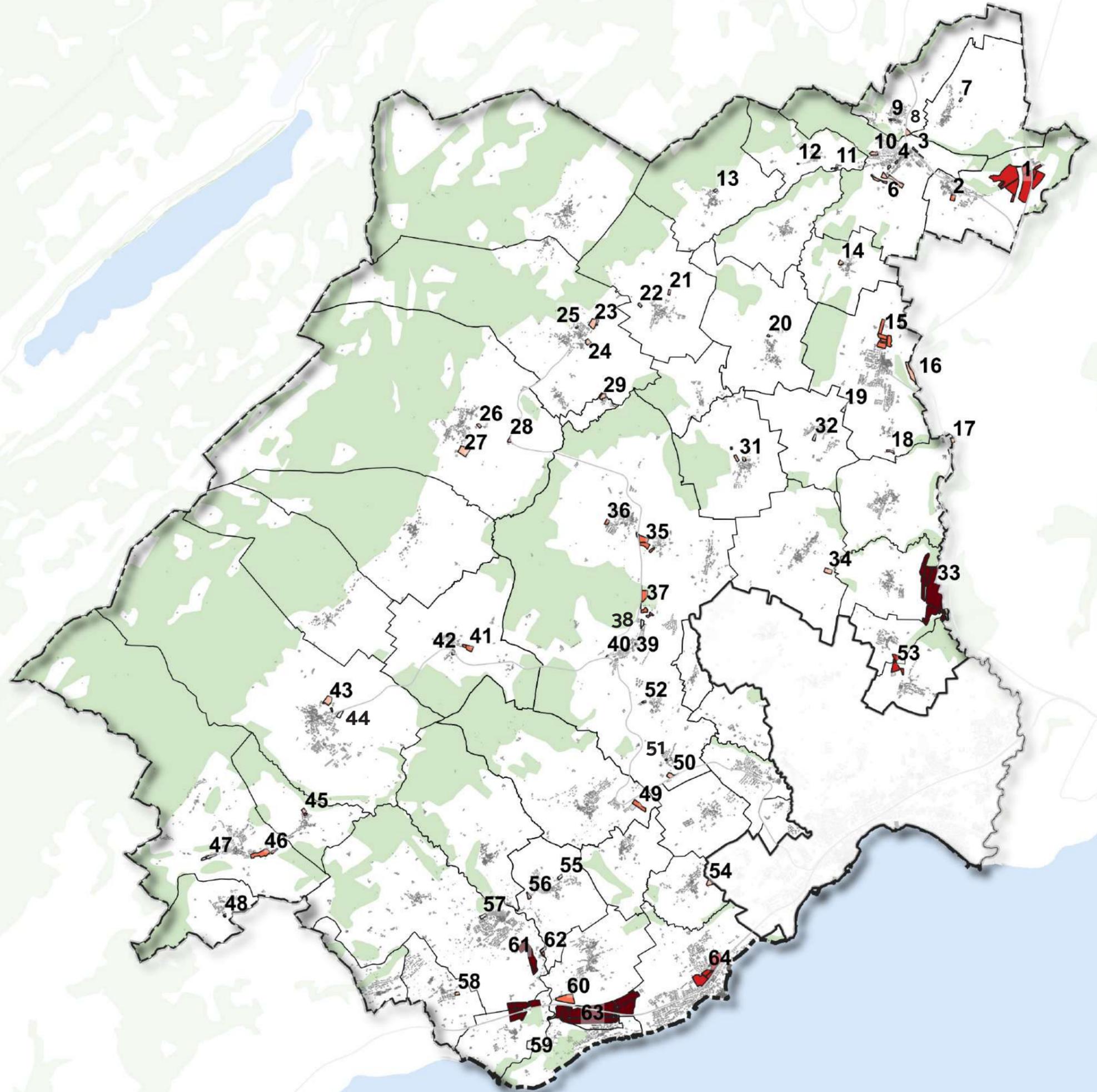


# Nombre d'emplois (EPT) par site

## Légende:

- 0 numéro du site
- 0 EPT
- 1 - 50 EPT
- 51 - 250 EPT
- 251 - 1000 EPT
- > 1000 EPT

Site	EPT (2017)	Site	EPT (2017)
1	502	36	56
2	233	37	57
3	5	38	0
4	1	39	0
5	2	40	0
6	43	41	105
7	0	42	22
8	12	43	11
9	0	44	0
10	7	45	5
11	10	46	134
12	0	47	0
13	0	48	7
14	25	49	102
15	138	50	18
16	11	51	3
17	26	52	8
18	1	53	304
19	0	54	23
20	0	55	0
21	2	56	6
22	1	57	0
23	27	58	26
24	17	59	0
25	0	60	89
26	7	61	1414
27	26	62	10
28	5	63	2910
29	1	64	539
30	2	<b>total</b>	<b>8 421</b>
31	19		
32	0		
33	1363		
34	33		
35	53		





DONNEES QUANTITATIVES

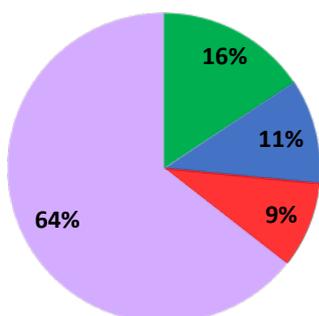
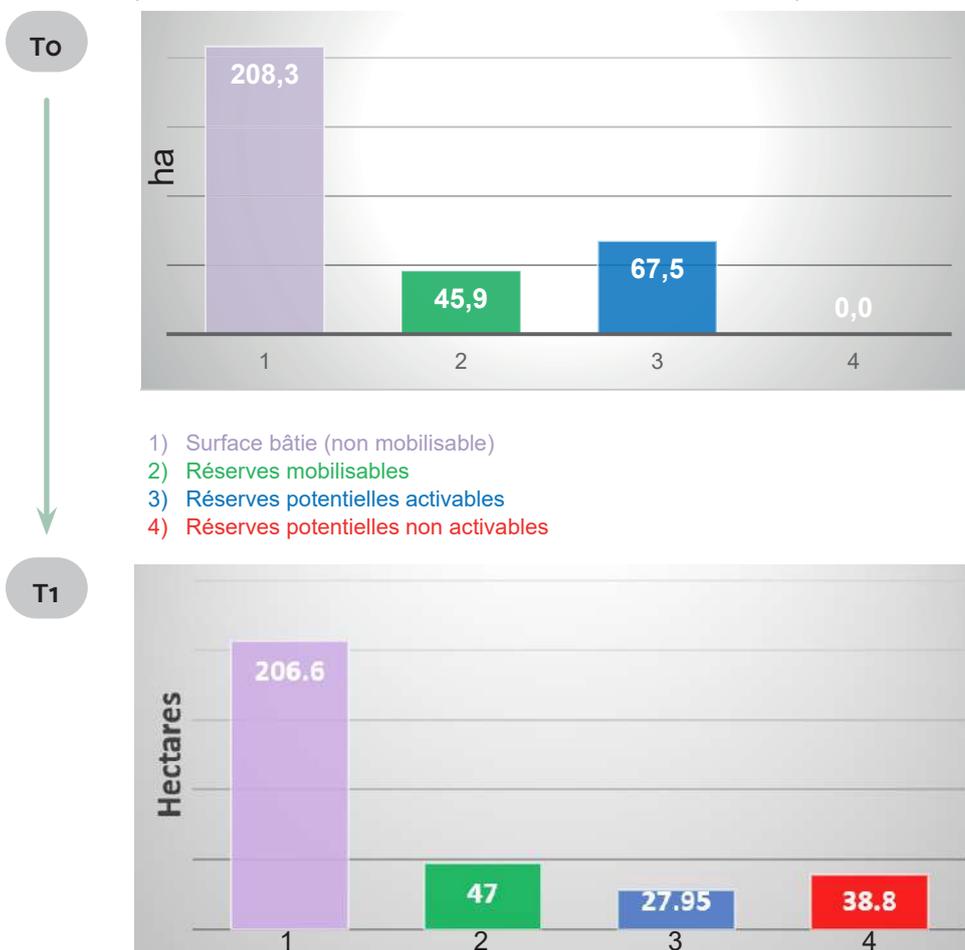
■ RÉSERVES EN ZONES D'ACTIVITÉS

Les 322 ha de terrains affectés en zones d'activités dans la région ont une occupation et une disponibilité à accueillir de nouvelles constructions très variables.

Dans une optique d'évaluation de la capacité des zones d'activités à accueillir la demande prévisible en nouveaux emplois à l'horizon 2030 et 2040, l'identification des réserves disponibles constitue l'un des objectifs majeurs de la présente étude.

L'affinage des données au temps T0 issu de la pré-étude automatique du Canton dans le cadre du présent diagnostic, selon la méthodologie présentée ci-avant, ont permis d'identifier la répartition des réserves au temps T1:

Répartition des surfaces en zones d'activités au T0 (avant vérification) et au T1 (après vérification)

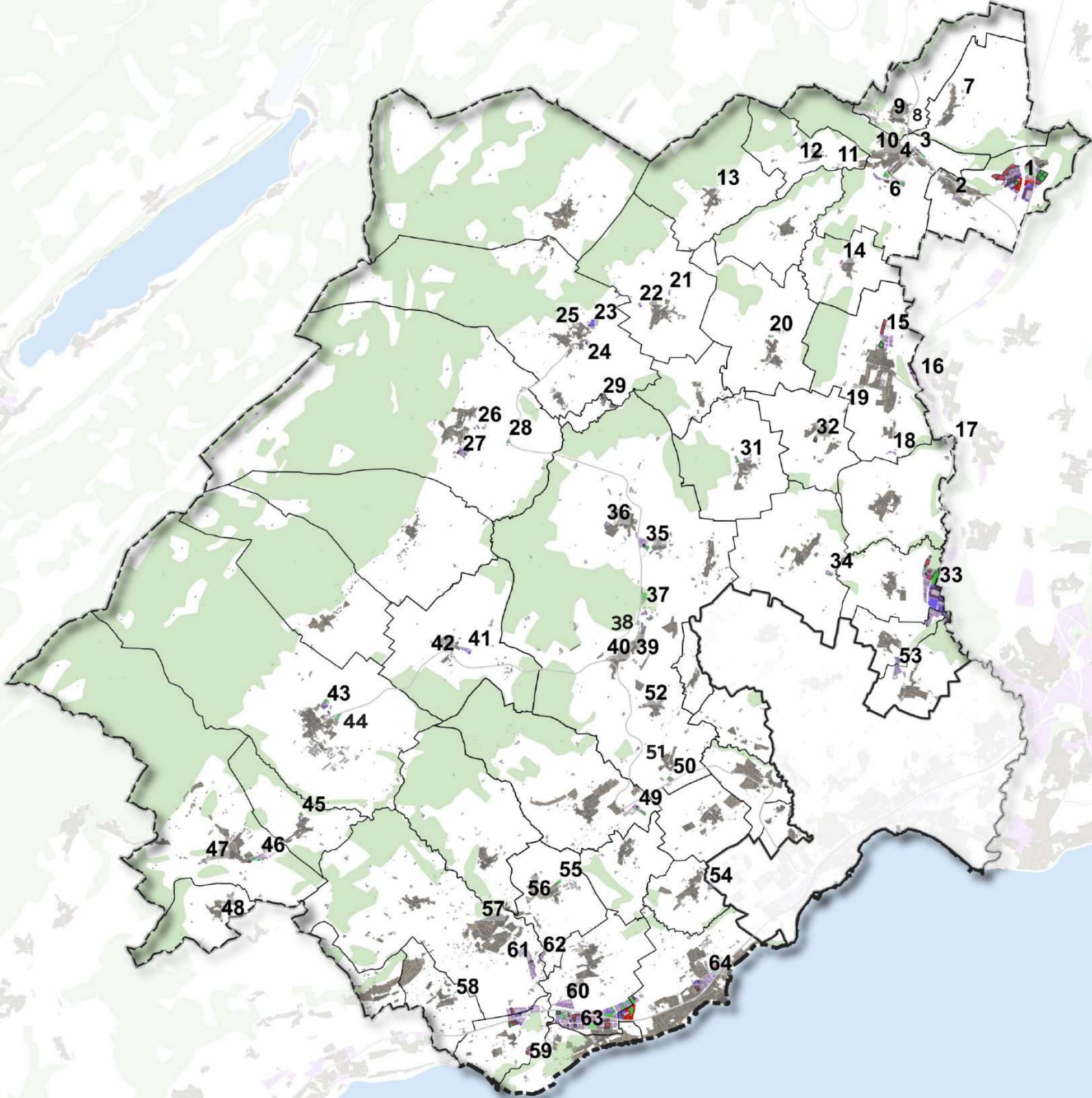


La région dispose ainsi de 47 ha de réserves mobilisables et de 27.95 ha de réserves potentielles activables. Un peu plus du quart des surfaces affectées en ZA est donc théoriquement disponible pour la construction dans un horizon de 10 à 20 ans.



Répartition des réserves en zones d'activités au temps T0

- Légende:
- o numéro du site
  - surfaces bâties (non mobilisables, potentiel de densification à étudier)
  - réserves mobilisables
  - réserves potentielles activables
  - réserves potentielles non activables





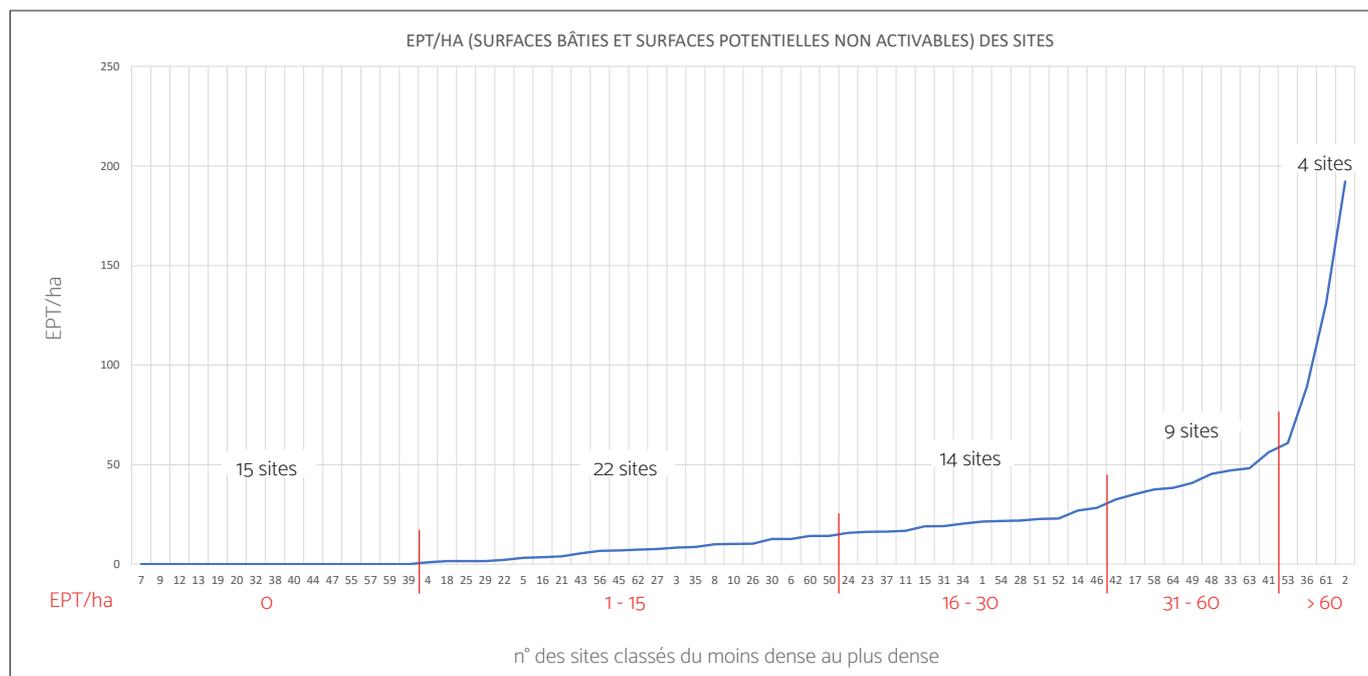
DONNEES QUANTITATIVES

■ DENSITÉS D’EMPLOIS EN ZONES D’ACTIVITÉS

Les données précédentes permettent de calculer les densités d’emplois en équivalent plein temps pour chacun des sites, en relation avec la surface occupée des ZA, c’est-à-dire les surfaces bâties et les surfaces potentielles non activables, qui constituent comme on l’a vu essentiellement des surfaces nécessaires au fonctionnement des entreprises (voies de circulations, dépôts de matériaux et stockage liés aux entreprises). Les autres surfaces (surfaces des réserves mobilisables et potentielles activables) ne sont pas prises en compte.

**La densité moyenne sur l’ensemble de la région** (selon le calcul: EPT / somme des surfaces bâties et des surfaces potentielles non activables) **s’élève à 36 EPT/ha. Il est de 40 EPT/ha si on considère uniquement les surfaces bâties, sans les surfaces potentielles non activables.** Rappelons, cependant, que la majorité de ces dernières est nécessaire au fonctionnement des entreprises et donc contribue aux emplois recensés.

Une analyse des densités par site est présentée ci-après:



**La médiane des sites se situe à 10 EPT/ha**, ce qui signifie que la moitié des sites est plus dense de 10 EPT/ha et l’autre moitié est moins dense.

La moyenne mathématique des densités des 64 sites (selon le calcul suivant: (densité du site 1 + densité du site 2 + ...) / 64) s’élève à 20 EPT/ha. Cette densité très faible s’explique par le nombre important de sites sans emploi, dont la densité est de 0 EPT/ha.

Si on calcule la même moyenne en ôtant les 15 sites sans emploi, on obtient une densité de 26 EPT/ha. Cette densité, aussi relativement faible par rapport au chiffre indiqué plus haut, s’explique par le fait que la densité régionale de 36 EPT/ha est portée vers le haut par les grands sites d’activités, qui ont tendanciellement des densités plus élevées.

**La densité est** en effet **tendanciellement plus élevée dans les sites de grande taille (axe autoroute CFF), où se situe la plupart des réserves disponibles.**

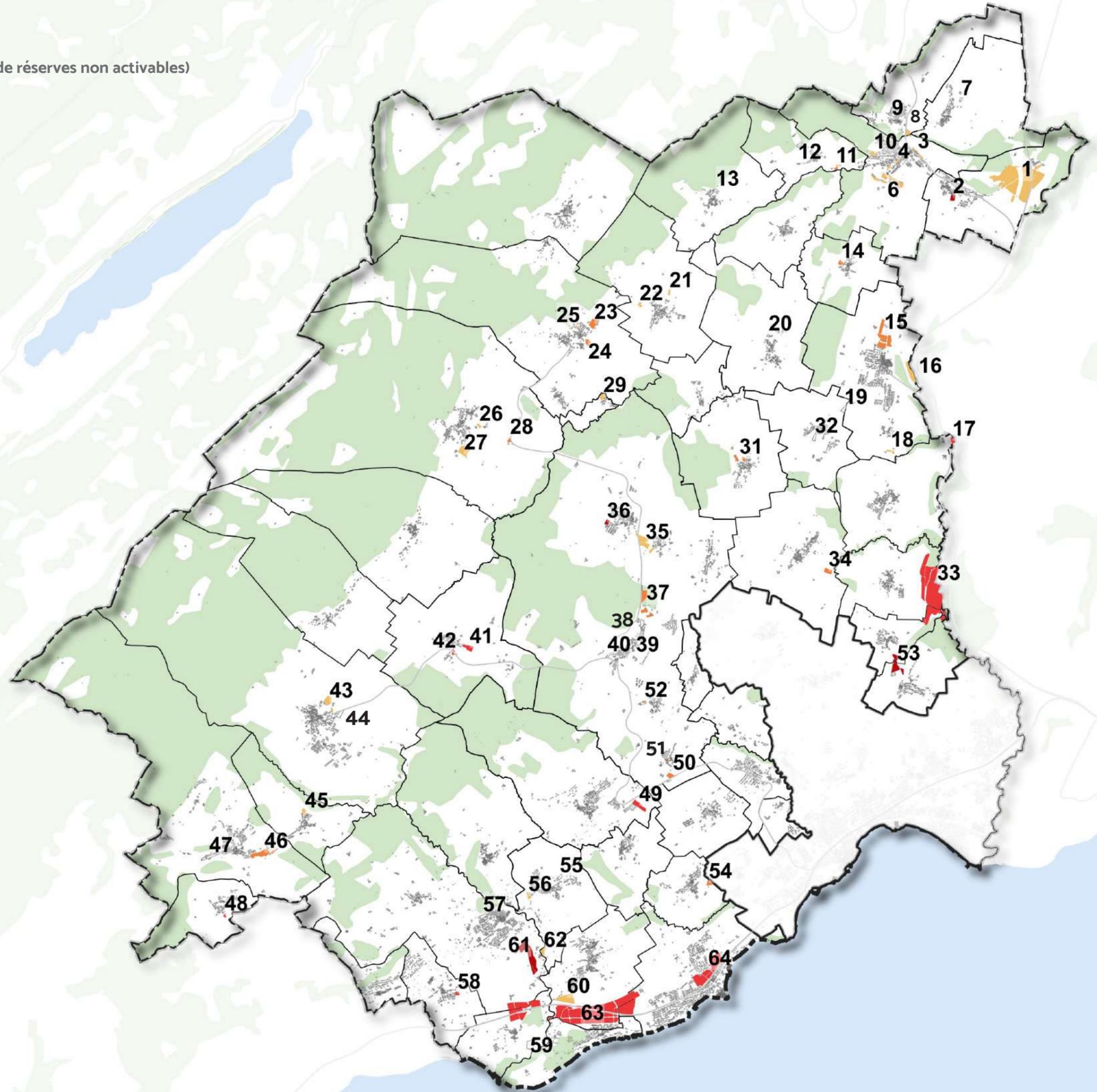
Globalement, **mis à part quelques cas très denses, la densité des sites de la région reste très faible** (la moitié des sites a moins de 10 EPT/ha), ce qui questionne sur les raisons de cette utilisation peu intensive des terrains et sur les potentiels de densification effectifs.

Densités des zones d'activités (EPT par ha de surfaces bâties et de réserves non activables)

Légende:

- numéro du site
- 0 EPT/ha
- 0 - 15 EPT/ha
- 16 - 30 EPT/ha
- 31 - 60 EPT/ha
- > 60 EPT/ha

Site	EPT /ha (2017)	Site	EPT/ha (2017)
1	14	36	89
2	192	37	19
3	9	38	0
4	1	39	0
5	3	40	0
6	13	41	56
7	0	42	33
8	10	43	5
9	0	44	0
10	8	45	7
11	19	46	28
12	0	47	0
13	0	48	48
14	27	49	45
15	16	50	16
16	3	51	23
17	35	52	23
18	2	53	61
19	0	54	22
20	0	55	0
21	4	56	7
22	2	57	0
23	17	58	38
24	16	59	0
25	2	60	14
26	10	61	131
27	8	62	7
28	22	63	47
29	2	64	38
30	13		
31	20		
32	0		
33	41		
34	21		
35	10		





## DONNEES QUANTITATIVES

### ■ RÉSERVES D'ENTREPRISES ET PERMIS DE CONSTRUIRE EN COURS

Dans une logique comptable, l'analyse quantitative a considéré les terrains concernés par des permis de construire en cours comme des réserves. En effet, ces terrains sont destinés à accueillir une part des emplois projetés à court ou plus long terme. Néanmoins, ces terrains ne sont pas (ou plus) disponibles sur le marché pour accueillir de nouvelles entreprises. Il est dès lors intéressant d'identifier ces terrains et de mentionner quelle part des réserves ils constituent.

Permis de construire. **Les surfaces au bénéfice d'un permis de construire en cours, c'est-à-dire octroyé après 2017, représentent environ 11 ha, ce qui correspond à 13 % des réserves** libres ou potentiellement activables de la région. Précisons qu'il s'agit d'une estimation vraisemblablement surévaluée, car l'emprise exacte des projets de construction n'a pas été identifiée à ce stade. D'un autre côté, les aménagements extérieurs et les surfaces de stationnement accompagnant les constructions au sens strict risquent d'être difficilement mobilisables à court-moyen terme, ce qui tempère cette dernière affirmation.

### ■ RÉSERVES D'UN SEUL TENANT

Dans une perspective d'accueil d'entreprises stratégiques de niveau régional ou supra-régional, il est nécessaire de disposer de réserves d'un seul tenant, pour autant que leur localisation soit attractive et compatible avec les objectifs d'aménagement.

**La plupart des réserves d'un seul tenant de grande taille non concernées par un permis de construire se situent dans les SSDA**, ce qui est cohérent avec la fonction de ces sites comme le montre le tableau suivant.

Localisation des réserves d'un seul tenant. Entre parenthèses: réserve d'entreprise.

EN SSDA	Réserve	Potentielle activable
Entre 0.5 et 1 ha	13 (3)	9
> 1 ha	4 (1)	5
HORSSSDA	Réserve	Potentielle activable
Entre 0.5 et 1 ha	4	2 (1)
> 1 ha	1	1

## DONNEES QUANTITATIVES

## ■ FILIÈRE BOIS

Une étude spécifique à la filière bois a été effectuée en 2017 par le bureau Wüest & Partner à la demande du Programme de promotion de la filière bois de l'Ouest vaudois (1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étape de transformation du bois). L'étude visait principalement à interroger l'adéquation entre l'offre foncière au sein des zones industrielles et artisanales de l'Ouest vaudois (districts de Nyon et de Morges + région de la Vallée de Joux) et les besoins des entreprises de la filière bois. Ses conclusions sont résumées ci-après.

Besoins:

- La filière bois (sans distinction du type d'entreprise) se singularise par un fort besoin de surfaces extérieures, tout particulièrement pour les entreprises de charpente/construction, de travaux forestiers / transport de bois / bois de feu et de sciage du bois, beaucoup moins pour les entreprises de menuiserie/ébénisterie/agencement.
- L'utilisation de surfaces extérieures est importante pour l'activité de sciage du bois, en particulier pour le stockage de grumes avant sciage et de produits sciés.
- Les trois critères les plus importants concernant la demande en surfaces d'activités sont une proximité régionale/cantonale de la clientèle, des surfaces en rez-de-chaussée et un accès poids lourds sur site.
- La proximité d'une scierie est un critère plus important pour une entreprise de charpente que pour des ébénistes. La proximité des aires forestières est quant à elle un critère important pour une scierie et les entreprises de travaux forestiers.
- **Le besoin foncier pour le Distric de Morges est estimé à 5 ha<sup>1</sup>.**

Selon l'étude susmentionnée, la filière bois nécessite une surface de 5 ha pour se développer, ce qui correspond au 10% des réserves mobilisables (T1). Ces besoins sont compris dans les besoins globaux établis par la région. Cependant, si certaines activités sont actuellement exercées hors de la zone à bâtir (par exemple stockage de grumes, etc.) il pourrait être nécessaire de les relocaliser à terme en zone d'activités. Ces surfaces éventuelles s'ajouteraient aux besoins globaux déjà identifiés.

Les densités d'emplois en lien avec les activités de la filière bois sont très faibles et leur potentiel de densification sont limités voire inexistants. La satisfaction des besoins de la filière bois opposera donc une résistance à l'objectif de densification des Z.A. régionales.

<sup>1</sup> Analyse des besoins foncier de la filière bois dans l'Ouest vaudois, Wüest & Partner, 2017.

## 2.2 - ANALYSE QUALITATIVE DES ZONES D'ACTIVITÉS

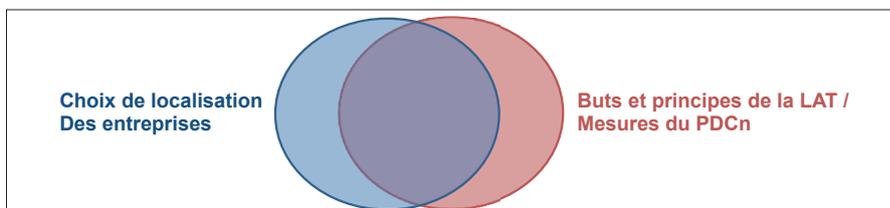
Cette partie vise à analyser les caractéristiques de nature qualitative des sites d'activités, avec une attention particulière aux réserves en zones d'activités. Une étude qualitative des sites s'avère en effet nécessaire pour effectuer la pesée des intérêts en présence, comme l'exige l'art. 3 OAT, dans le cadre de toute planification directrice.

Les intérêts en présence doivent être appréhendés conformément aux mesures du PDCn, ainsi qu'à l'aune des buts et principes de la LAT définis aux articles 1 et 3 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, à savoir notamment (liste non exhaustive):

- protéger le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage;
- orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti;
- promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie;
- garantir des sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays;
- planifier en priorité les lieux de travail sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics;
- préserver autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodes.

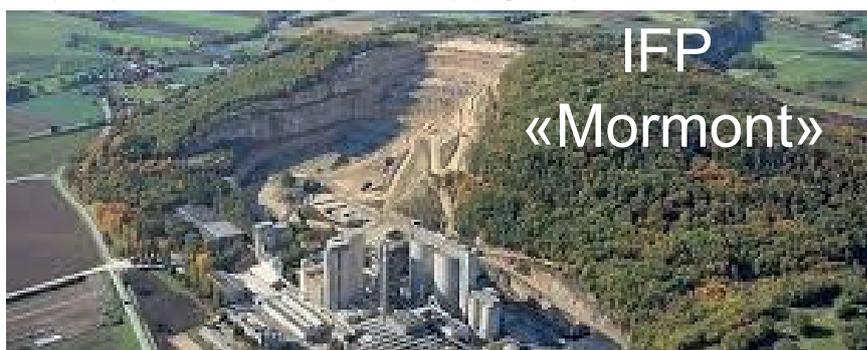
Les choix de localisation des entreprises suivent des objectifs propres, qui peuvent être indifférents à certains intérêts publics, comme par exemple la protection du paysage ou une bonne accessibilité en transports publics ou en mobilité douce.

Représentation schématique de l'interaction entre les choix de localisation privés et les objectifs publics



Si ces choix ne peuvent être ignorés au risque de créer une offre qui ne répond pas aux besoins, il est impératif d'estimer les caractéristiques territoriales des sites selon les objectifs d'aménagement définis au niveau fédéral, cantonal et régional. Le portrait qualitatif des sites présenté ci-après apporte un éclairage qui permettra d'identifier, dans le cadre du volet stratégique, l'aptitude territoriale des sites, leur adéquation avec les objectifs de développement, ainsi que leur attractivité pour les entreprises.

Exemple de pesée des intérêts entre protection du paysage et exploitation des ressources.



METHODOLOGIE

■ INDICATEURS RETENUS

Afin de dresser un bilan le plus large possible des caractéristiques de chacun des sites d'activités, une série d'indicateurs a été retenue, qui peuvent être regroupés dans les thématiques suivantes:

- Paysage / patrimoine / protection de la nature, des personnes et des biens;
- Accessibilité;
- Centralité.

Afin d'obtenir des résultats comparables et par souci de faciliter leur lecture, chacun des indicateurs, dont la liste est donnée ci-dessous, a été évalué à travers une analyse SIG en fonction de critères définis correspondant à une note de 1 à 2 ou de 1 à 3 et représentée par un code couleur. Globalement, le vert indique une situation favorable (peu de contraintes, bonne aptitude selon les objectifs territoriaux définis par les politiques publiques) et le rouge une situation défavorable ou la présence de lacunes (fortes contraintes, mauvaise aptitude territoriale). Le jaune constitue une situation intermédiaire.

**Paysage / patrimoine / protection de la nature, des personnes et des biens**

<b>Arrêts de classement</b>		Aucun
		Adjacent ou à < 100 m du site
		À l'intérieur du site
<b>IMNS</b>		Aucun
		Adjacent ou à < 100 m du site
		À l'intérieur du site
<b>Protection des eaux</b>		Aucune restriction (secteur üb) > 60% du site
		Secteur Au sur > 40% du site
		Zone S de protection sur > 40% du site
<b>Zones archéologiques</b>		Aucune
		< 40% du site
		> 40% du site
<b>ISOS</b>		Pas inscrit dans un site ISOS
		Dans un site ISOS avec objectif de sauvegarde B ou C
		Dans un site ISOS avec objectif de sauvegarde A
<b>SDA</b>		Aucune SDA contiguë au site
		SDA contraignant partiellement le développement du site
		SDA contraignant totalement le développement du site (= intérêt cantonal nécessaire)
<b>Dangers naturels</b>		Aucun danger naturel reconnu
		Degré faible ou moyen sur > 40% du site
		Degré fort sur > 20 % du site
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	 DS III / DS IV	Sans contrainte de voisinage
	 DS III / DS IV	Avec contrainte de voisinage (zone en DS II < 100 m)
<b>Contrainte ORNI</b>		Aucune source de RNI
		Site concerné par du RNI
<b>Contrainte OPAM</b>		Aucun risque OPAM identifié
		Marginalement concerné par un périmètre de consultation (ex: route à fort trafic à proximité)
		Fortement concerné par un périmètre de consultation (ex: gazoduc traversant)

## METHODOLOGIE

### Accessibilité

<b>Accessibilité TP</b>		liaison directe à un centre cantonal (gare à < 500m / bus < 300m)
		autre liaison TP (gare à < 500m / bus < 300m)
		aucune liaison TP
<b>Accessibilité à l'autoroute</b>		< 10 minutes d'une jonction
		10 - 20 min d'une jonction
		> 20 min d'une jonction
<b>Accessibilité au réseau principal</b>		Accès direct au réseau principal
		Accès indirect au réseau principal, sans traversée de localité
		Accès indirect au réseau principal, avec traversée de localité
<b>Accès au rail</b>		Accès au rail
		Pas d'accès au rail
<b>Accessibilité en modes doux</b>		Trottoir / chemin piétonnier et piste/bande cyclable (liaison entreprises - TP et/ou localité)
		Trottoir / chemin piétonnier <u>ou</u> piste cyclable (liaison entreprises - TP et/ou localité)
		Aucune desserte MD

### Centralité

<b>Périmètre de centre</b>		Site dans ou adjacent à un périmètre de centre régional
		Site dans ou adjacent un périmètre de centre local
		Site hors ou non adjacent à un périmètre de centre
<b>Territoire urbanisé</b>		Site inclus ou contigu au territoire urbanisé
		Site en dehors du territoire urbanisé

## ■ RÉSULTATS

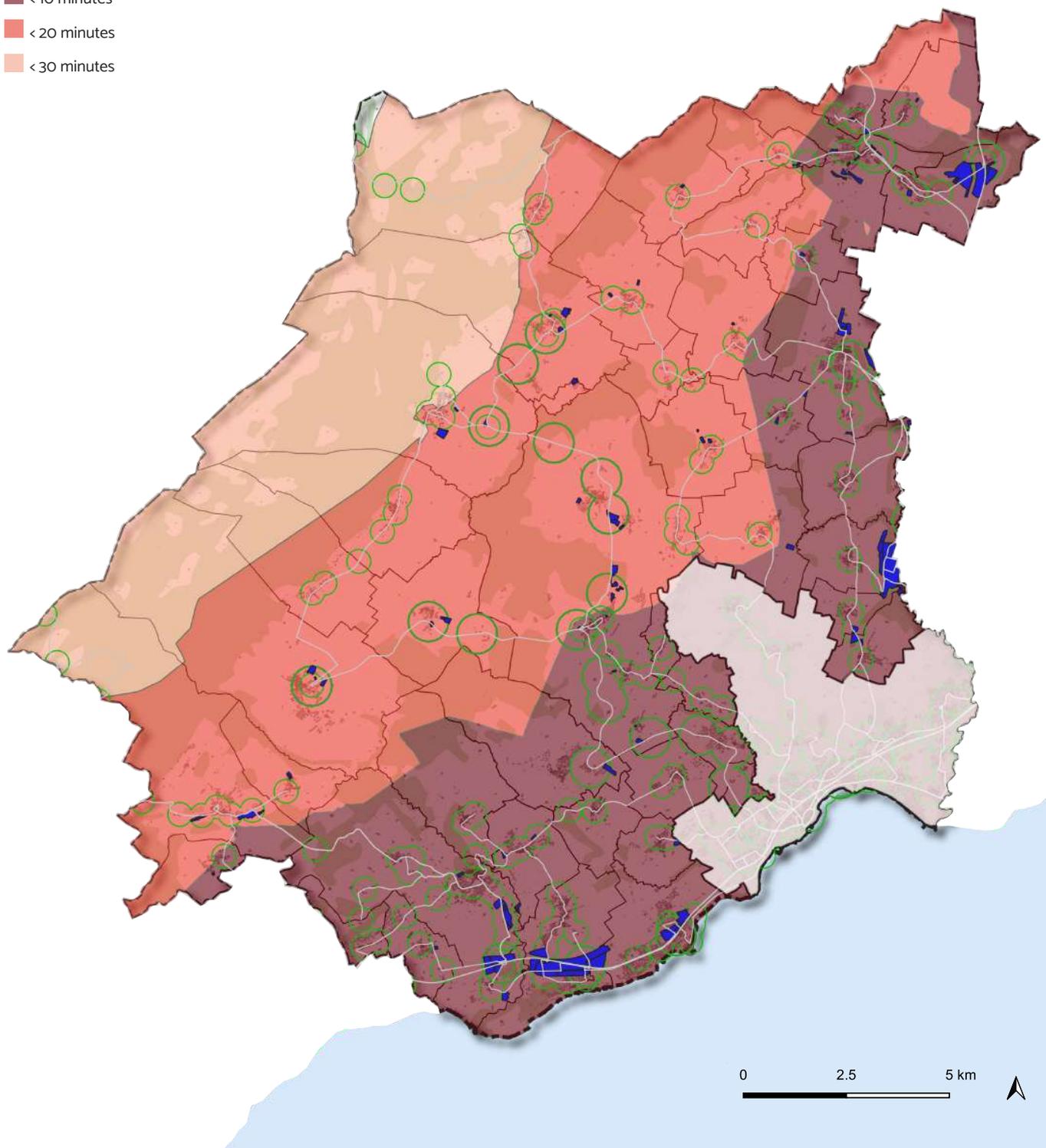
Les résultats sont présentés de manière synoptique sur le tableau de la page suivante. À ce stade, ils ne font pas l'objet d'une discussion ou d'autres analyses, mais ces données seront reprises dans le cadre du volet stratégique, dans le cadre d'une analyse site par site, lorsqu'il sera question de définir des objectifs de développement et des vocations pour chacun des sites.

Accessibilité TIM et TP des zones d'activités.

- Terrains affectés en Z.A.
- Terrains situés à < 300 m d'un arrêt de bus / < 500 m d'une gare ferroviaire

Temps d'accès à une jonction autoroutière (hypothèse: vitesse moyenne de 50 Km/h):

- < 10 minutes
- < 20 minutes
- < 30 minutes







### **3 - ANALYSE DU RAPPORT OFFRE - DEMANDE DES ZONES D'ACTIVITÉS**

### 3.1 - ANALYSE DU RAPPORT OFFRE-DEMANDE DES ZONES D'ACTIVITÉS

Cette partie vise à comparer, au niveau régional et sur la base des constats effectués aux chapitres 1 et 2, la demande en zones d'activités avec l'offre en zones d'activités.

Précisons que le croisement offre-demande fera l'objet d'une analyse plus fine dans le volet stratégique du plan directeur sectoriel des zones d'activités. Le propos à ce stade est d'évaluer dans les grandes lignes si les zones d'activités sont quantitativement suffisantes par rapport à la croissance attendue à l'horizon 2030 et à l'horizon 2040.

Cette vérification, sur la base d'un scénario qu'on peut qualifier d'«au fil de l'eau», repose sur les hypothèses de travail suivantes, qui ne constituent pas des objectifs du SRGZA, mais qui permettent de poser une base de calcul pour les besoins de l'étude:

- La part d'emplois situés en ZA par rapport aux emplois totaux de la région, hors secteur primaire, restera stable (45% du total) à l'horizon 2030 et 2040.
- La densité moyenne d'emplois à l'hectare au niveau régional en 2030 et 2040 des surfaces nouvellement «activées» sera au moins équivalente à la densité relevée dans les ZA actuelles en considérant les surfaces bâties uniquement (40 EPT/ha). Cette densité peut paraître faible par rapport à l'objectif d'utilisation rationnelle du sol imposé par l'art 30a OAT. Elle permet cependant de vérifier, en l'absence de mesure de densification, l'aptitude théorique des Z.A. à accueillir les emplois projetés<sup>1</sup>.
- La totalité des réserves et des surfaces potentiellement activables pourront être libérées à l'horizon 2030 et 2040.

Croisement entre la demande (scénario initial de croissance) et l'offre quantitative en zones d'activités

demande		offre
<b>Nombre d'emplois à accueillir en ZA:</b>		<b>Capacité d'accueil des ZA:</b>
2017 - 2030 = + 1'500 EPT;	↔	+ 3'428 EPT
<u>2017 - 2040 = + 1'700 EPT</u>		$\underbrace{\hspace{10em}}_{85.7 \text{ ha} * 40 \text{ EPT/ha}}$
2017 - 2040 = + 3'200 EPT		

Selon les hypothèses exposées ci-dessus, **la région dispose théoriquement d'une offre suffisante en zones d'activités** pour accueillir la croissance d'emplois prévue à l'horizon 2030 et à l'horizon 2040.

<sup>1</sup> Au stade du diagnostic seul sont retenues ces hypothèses, qui permettent de faire une première comparaison prudente de l'offre et la demande. Le volet stratégique développera cette analyse et s'attellera notamment à définir des « densités d'emplois moyennes cible » et à estimer le « potentiel d'accueil d'emplois par densification du bâti »

**Ce premier croisement offre-demande**, au-delà des limites liées aux hypothèses de travail - non vérifiées et non soumises aux objectifs de la région, notamment en matière de densification -, **ne tient pas compte des critères qualitatifs** et il reste muet sur un certain nombre de considérations, notamment par rapport aux questions suivantes:

- est-ce que les réserves mobilisables et les réserves potentiellement activables sont (ou seront) réellement disponibles sur la marché?
- est-elles répondent aux demandes ou aux objectifs des entreprises?
- est-ce que leur localisation répond aux objectifs de développement territorial de la Région et du Canton?

Autant l'expérience de l'ARCAM que celle du SPEI semblent indiquer que **l'abondance théorique de surfaces ne correspond pas à la réalité, une fois les critères qualitatifs pris en considération**. Il est en effet difficile aujourd'hui pour une entreprise de trouver des terrains où s'installer dans la région. Parmi les pistes de réponse à cet apparente contradiction, on peut mentionner le fait qu'une partie des réserves identifiées n'est pas réellement disponible sur le marché; lorsqu'elles sont disponibles, elles ne correspondent souvent pas aux attentes des entreprises, soit en raison d'un prix du terrain trop élevé, en particulier sur l'arc lémanique, soit parce qu'elles ne satisfont pas aux critères de localisation des entreprises. Cette problématique transparaît par exemple des réserves qui restent libres depuis plus de 15 ans, parfois beaucoup plus, sans qu'aucune entreprise ne s'y installe.

Précisons enfin qu'une fois que ces aspects qualitatifs essentiels auront mieux été cernés dans le volet stratégique, ce scénario «au fil de l'eau» sera comparé avec d'autres scénarios, par exemple celui d'une tertiarisation dans des ZA bien desservies par les TP (permettant d'accroître leur densité), et celui d'une promotion du secteur secondaire (industrie productive) dans les Z.A.



## 4 - CONCLUSIONS

## 4.1 - ENJEUX ET ENSEIGNEMENTS

L'analyse effectuée jusqu'à présent permet d'identifier les enjeux principaux suivants :

- La **relocalisation d'activités non conformes à la ZA** et qui pourraient prendre place dans d'autres zones d'affectation pour notamment revitaliser les centres de localités (bureaux, formation, etc.).
- En lien avec la stratégie de densification et le scénario de croissance, le territoire d'étude est tributaire des **décisions prises dans le PALM**, notamment par rapport aux types d'activités qui y seront privilégiées. Le report inter-régional sera étudié dans le volet stratégique.
- La région est confrontée à des sollicitations importantes pour la recherche de terrain, notamment sur le Littoral (surtout pour l'industrie manufacturière).
- La maîtrise foncière publique est très faible.
- La densité des sites est basse par rapport à la moyenne cantonale.
- Les réserves potentielles activables sont importantes.

Pour la suite du travail, il s'agira de :

- **Identifier la ou les densités cibles** pour les réserves libres et les surfaces potentiellement mobilisables des ZA de la région. Comme mentionné auparavant, la densité de 40 EPT/ha est une hypothèse de travail qui a permis de poser un premier diagnostic sur le rapport offre-demande. La densité est strictement corrélée au type d'activité économique et la stratégie poursuivie (tertiairisation, stabilisation du secteur secondaire, promotion des activités productives...) aura un impact prépondérant sur les densités possibles.
- **Classifier les zones d'activités**: est-ce un site d'importance cantonale (SSDA), régionale (ZAR) ou locale (ZAL) ?
- **Analyser la qualité des zones d'activité**: est-ce qu'elles répondent aux besoins des entreprises? Est-ce qu'elles se situent au bon endroit du point de vue de l'aménagement du territoire?
- **Définir des mesures permettant la densification des surfaces bâties**, qui représentent presque les 2/3 des surfaces en zones d'activités de la région.
- **Définir le rôle des activités à faible valeur ajoutée** (p. ex. la filière bois) en termes économiques, en lien avec une ressource naturelle locale nécessitant d'importantes emprises foncières, dans un contexte où l'on demande une densification de Z.A.

## 5 - ANNEXES

## CLASSIFICATION ECONOMIE TERRITORIALE ET NOGA

Notre expérience de l'analyse des économies de différents territoires nous a montré que la classification « économie territoriale » était :

- Pertinente Elle est bien adaptée à la démarche SGZA car elle permet de tenir compte des rôles économiques différents que peuvent jouer certaines activités selon la taille des entreprises (ce que les seules NOGA ne permettent pas de faire car 1 branche regroupe toutes les tailles). Historiquement, les entreprises locales étaient le plus souvent plus petites que les entreprises exportatrices.
- Fondée Sur la base de méthodes explicitées dans des travaux de recherche, elle part des données STATENT de l'OFS et crée des catégories qui permettent de rendre compte des rôles économiques et donc des stratégies d'implantation différentes que peuvent avoir certaines branches en fonction de leurs importances (économie résidentielle <-> productive).
- Exhaustive Elle contient toutes les branches d'activités.
- Comparable Une clé de passage fournie au mandant permet de faire le lien avec la classification NOGA.
- Adaptable La précision offerte par cette classification n'empêche pas, au besoin, de composer des agrégats ad hoc afin de raisonner sur des catégories moins fines.

## TABLEAU DE CORRESPONDANCE NOGA (2 ET 3 CHIFFRES) ET FAMILLES ÉCONOMIE TERRITORIALE

Activités (NOGA 2 ou 3 chiffres)	secteur primaire	Productive Industrielle	Urbaine Industrielle	Residentielle Industrielle	Urbaine logistiqu	Residentielle logistiqu	Productive Service	Urbaine service	Residentielle service	Urbaine commerce	Residentielle commerce
01 Culture et production animale, chasse et services annexes	✓										
02 Sylviculture et exploitation forestière	✓										
03 Pêche et aquaculture	✓										
10 Industries alimentaires		✓									
11 Fabrication de boissons		✓									
12 Fabrication de produits à base de tabac		✓									
13 Fabrication de textiles		✓									
14 Industrie de l'habillement		✓									
15 Industrie du cuir et de la chaussure		✓									
16 Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, à l'exception des meubles		✓									
17 Industrie du papier et du carton		✓									
18 Imprimerie et reproduction d'enregistrements		✓									
20 Industrie chimique		✓									
21 Industrie pharmaceutique		✓									
22 Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique		✓									
23 Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques		✓									
24 Métallurgie		✓									
25 Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements		✓									
26 Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques		✓									
27 Fabrication d'équipements électriques		✓									
28 Fabrication de machines et équipements n.c.a.		✓									
29 Industrie automobile		✓									
30 Fabrication d'autres matériels de transport		✓									
31 Fabrication de meubles		✓									
32 Autres industries manufacturières		✓									
33 Réparation et installation de machines et d'équipements			✓	✓							
35 Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné		✓		✓							
36 Captage, traitement et distribution d'eau				✓							
37 Collecte et traitement des eaux usées				✓							
38 Collecte, traitement et élimination des déchets, récupération				✓							
39 Dépollution et autres services de gestion des déchets			✓	✓							
41 Construction de bâtiments			✓	✓							
42 Génie civil			✓	✓							
43 Travaux de construction spécialisés			✓	✓							
45 Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles			✓	✓							
46 Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles							✓	✓			
47 Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles										✓	✓
491 Transport ferroviaire interurbain de voyageurs								✓			
492 Transports ferroviaires de fret								✓			
493 Autres transports terrestres de voyageurs						✓					
4941 Transports routiers de fret								✓			
4942 Services de déménagement						✓					
52 Entreposage et services auxiliaires des transports					✓						
53 Activités de poste et de courrier					✓	✓					
55 Hébergement							✓				
56 Restauration									✓		
58 Édition								✓			
59 Production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision, etc.							✓	✓			
60 Programmation et diffusion								✓			
61 Télécommunications								✓	✓		
62 Programmation, conseil et autres activités informatiques								✓	✓		
63 Services d'information								✓	✓		
64 Activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite							✓	✓	✓		
65 Assurance								✓	✓	✓	
66 Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance							✓	✓			
68 Activités immobilières								✓	✓		
69 Activités juridiques et comptables								✓	✓		
70 Activités des sièges sociaux, conseil de gestion							✓	✓			
7111 Activités d'architecture								✓	✓		
7112 Activités d'ingénierie								✓	✓		
712 Activités de contrôle et analyses techniques								✓	✓		

Activités (NOGA 2 ou 3 chiffres)	secteur primaire	Productive Industrielle	Urbaine industrielle	Residentielle industrielle	Urbaine logistique	Residentielle logistique	Productive Service	Urbaine service	Residentielle service	Urbaine commerce	Residentielle commerce
72 Recherche-développement scientifique							✓	✓			
73 Publicité et études de marché								✓			
74 Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques								✓			
75 Activités vétérinaires								✓	✓		
771100 Location et location-bail de voitures et de véhicules automobiles légers								✓	✓		
771200 Location et location-bail de camions								✓	✓		
772 Location et location-bail de biens personnels et domestiques								✓	✓		
773 Location et location-bail d'autres machines, équipements et biens								✓	✓		
774 Location-bail de propriété intellectuelle et de produits similaires								✓	✓		
78 Activités liées à l'emploi								✓	✓		
79 Activités des agences de voyage, voyagistes, services de réservation								✓	✓		
80 Enquêtes et sécurité								✓	✓		
81 Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager									✓		
82 Activités administratives et autres activités de soutien aux entreprises									✓		
84 Administration publique et défense, sécurité sociale obligatoire							✓	✓	✓		
851 Enseignement pré-primaire								✓	✓		
852 Enseignement primaire								✓	✓		
853 Enseignement secondaire								✓	✓		
854 Enseignement supérieur et post-secondaire non supérieur								✓	✓		
855 Autres activités d'enseignement								✓	✓		
856 Activités de soutien à l'enseignement								✓	✓		
861 Activités hospitalières								✓	✓		
862 Activité des médecins et des dentistes								✓	✓		
869 Autres activités pour la santé humaine								✓	✓		
87 Hébergement médico-social et social									✓		
88 Action sociale sans hébergement									✓		
90 Activités créatives, artistiques et de spectacle								✓	✓		
91 Bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles								✓	✓		
92 Organisation de jeux de hasard et d'argent								✓	✓		
93 Activités sportives, récréatives et de loisirs								✓	✓		
94 Activités des organisations associatives									✓		
95 Réparation d'ordinateurs et de biens personnels et domestiques									✓		
96 Autres services personnels									✓		
97 Activités des ménages en tant qu'employeurs de personnel domestique									✓		
98 Activités indifférenciées des ménages en tant que producteurs de biens et services pour usage personnel									✓		
99 Activités des organisations et organismes extraterritoriaux									✓		

## LISTE DES SURFACES T1 MODIFIÉES PAR RAPPORT A T0 ET JUSTIFICATIONS

OBJECTID*	NUMERO*	COMMUNE	Potentiel	Justification des corrections	Surface (m <sup>2</sup> )	critères tableau évaluation
<nouveau>	<nouveau>	Bière	Mobilisable	parcelle en zone d'activité, terrain libre	7740	
409	471	Allaman	Mobilisable	terrain libre	6106	
4494	1529	Etoy	Mobilisable	terrain libre	6281	
592	803	Saint-Prex	Mobilisable	terrain libre	40954	
776	1491	Etoy	Mobilisable	terrain libre	2886	
834	1502	Etoy	Mobilisable	terrain libre	4681	
575	598	Aclens	non activable	voies ferrées et accès camions bâtiment Galliker Transports	4009	aire de circulation
1621	648	Eclépens	non activable	voies ferrées	1096	aire de circulation
842	325	Eclépens	non activable	voies ferrées	4816	aire de circulation
207	600	Aclens	non activable	Voies chemin de fer et accès camions à la centrale Coop	9999	aire de circulation
4314	602	Aclens	non activable	voie de chemin-de-fer	4649	aire de circulation
649	388	Aclens	non activable	Stockage liée à l'entreprise Laurent Membrez (engins de chantier). Rail + grue	4315	aire de stockage
598	213	Eclépens	non activable	stockage lié à l'entreprise Stalder	21976	aire de stockage
409	471	Allaman	non activable	stockage lié à l'entreprise Cornaz SA	4007	aire de stockage
411	452	Allaman	non activable	stockage lié à l'entreprise Cornaz SA	5506	aire de stockage
463	92	Allaman	non activable	stockage lié à l'entreprise Cornaz SA	3655	dépôt de matériaux
660	244	Aclens	non activable	stockage de l'entreprise Gyger Levages (grues...)	11278	aire de stockage
697	1905	Yens	non activable	silos et stockage lié à l'entreprise, accès au bâtiment	877	aire de stockage, accès
1526	808	Pompaples	non activable	sert d'accès aux parcelles en zone village	158	aire de circulation
1953	862	Pompaples	non activable	sert d'accès à des parcelles en zone village	405	aire de circulation
1159	209	Eclépens	non activable	route d'accès ZA	1044	aire de circulation
1809	645	Eclépens	non activable	route d'accès ZA	616	aire de circulation
776	1491	Etoy	non activable	route accès parcelle 1490	1245	aire de circulation
278	325	Eclépens	non activable	rail, accès camions, dépôt matériaux Holcim	41436	dépôt de matériaux, accès
4971	394	Aclens	non activable	place recyclage matériaux excavation entreprise Laurent Membrez	9699	dépôt de matériaux
228	1289	Cossonay	non activable	pistes essais TCS, nécessaire à l'entreprise	18992	aire de circulation
767	638	Lavigny	non activable	lisière forestière, forme non exploitable	1185	autre
447	371	Allaman	non activable	giratoire, trottoirs	645	aire de circulation
441	84	Allaman	non activable	giratoire et trottoirs	343	aire de circulation
4668	134	Romanel-sur-Morges	non activable	forme non exploitable sans remaniement possible	749	autre
5413	112	Romanel-sur-Morges	non activable	forme et taille non exploitables	103	autre
5414	112	Romanel-sur-Morges	non activable	forme et taille non exploitables	24	autre
5415	112	Romanel-sur-Morges	non activable	forme et taille non exploitables	15	autre
411	452	Allaman	non activable	espace d'exposition aménagements extérieurs lié à l'entreprise Cornaz SA	1894	aire de stockage
4033	1492	Etoy	non activable	équipements de sport récents	5609	équipement de sport et loisirs
604	1490	Etoy	non activable	équipements de sport récents	2455	équipement sport et loisirs
776	1491	Etoy	non activable	équipements de sport récents	409	équipement sport et loisirs
1304	701	L'Isle	non activable	distance aux limites, route	636	autre
5522	381	Etoy	non activable	dépôts liés à l'entreprise Sotrag SA	6493	dépôt de matériaux
646	863	Etoy	non activable	dépôts et hangar liés à l'entreprise Sotrag SA	4895	aire de stockage
5597	382	Etoy	non activable	dépôts liés à l'entreprise Sotrag SA	3061	dépôt de matériaux
910	182	Cossonay	non activable	déjà bâti	769	autre
1624	614	Eclépens	non activable	déchetterie communale	1676	équipement utilisé publique
710	711	Saint-Prex	non activable	citernes nécessaires à l'entreprise	2322	autre
647	711	Saint-Prex	non activable	citernes (OPAM?), stockage et talus	744	autre
648	711	Saint-Prex	non activable	citernes (OPAM?), stockage et talus	1144	autre
709	711	Saint-Prex	non activable	citernes (OPAM?), stockage et talus	4498	autre
941	18	Mauraz	non activable	chemins d'accès aux 2 bâtiments existants	1326	aire de circulation
2968	918	Gimel	non activable	Centrale béton Debonneville W. et Fils SA	2374	dépôt de matériaux
948	979	Cossonay	non activable	centrale électrique	2793	équipement électriques
1521	723	Apples	non activable	arbres protégés, pas d'accès.	1213	autre
450	145	Allaman	non activable	accès+ stockage liés à l'entreprise Cornaz SA. Bassin décantation et convoyeur	7139	dépôt de matériaux, accès
1339	536	Bière	non activable	accès, taille parcelle	445	autre
1915	503	Bière	non activable	accès, taille parcelle	239	aire de circulation
2403	327	Eclépens	non activable	accès, taille	82	aire de circulation
592	803	Saint-Prex	non activable	accès, citernes	2696	aire de circulation, autre
287	325	Eclépens	non activable	accès, bâtiment existant construit en 1983	7728	aire de circulation, autre
287	325	Eclépens	non activable	accès, bassin de rétention	3824	équipement hydraulique, accès
933	182	Cossonay	non activable	accès quais de chargement Planzer	2228	aire de circulation
716	219	Romanel-sur-Morges	non activable	accès quais chargement Valentine Fabrique SA	702	aire de circulation
229	1001	Aubonne	non activable	accès quais chargement Merck et accès parkings autres parcelles	2733	aire de circulation
605	541	Etoy	non activable	accès parking enterré	926	aire de circulation
2893	1231	Gimel	non activable	accès parcelles limitrophes	137	aire de circulation
5256	112	Romanel-sur-Morges	non activable	accès parcelles 325 et 326	563	aire de circulation
4486	423	Etoy	non activable	accès parcelle n° 1564	1128	aire de circulation
1718	305	Grancy	non activable	accès parcelle contigue, par d'alternative	401	aire de circulation
2397	625	La Sarraz	non activable	accès impossible (SDA et PAC Venoge)	3144	autre
2613	354	La Sarraz	non activable	accès gravière, limite forestière	755	aire de circulation
825	359	La Sarraz	non activable	accès gravière	867	aire de circulation
600	232	Eclépens	non activable	accès et giration camions Cridec	8942	aire de circulation

OBJECTID*	NUMERO*	COMMUNE	Potentiel	Justification des corrections	Surface (m <sup>2</sup> )	critères tableau évaluation
904	654	Eclépens	non activable	accès espace de mise à quai	2623	aire de circulation
584	755	Aclens	non activable	accès des camions au bâtiment de Gyger Levages	1273	aire de circulation
567	211	Eclépens	non activable	accès camions de la Poste	13213	aire de circulation
162	600	Aclens	non activable	accès camions centrale Coop	5318	aire de circulation
205	600	Aclens	non activable	accès camions centrale Coo	3989	aire de circulation
760	743	Aclens	non activable	accès camions bâtiment Volvo Trucks	1219	aire de circulation
5115	147	Allaman	non activable	accès camions	1490	aire de circulation
242	1154	Aubonne	non activable	accès bâtiment et rampe parking enterré	1263	aire de circulation
568	346	L'Isle	non activable	accès au car wash et aux bâtiments	295	aire de circulation
527	145	Allaman	non activable	accès + stockage lié à l'entreprise Cornaz SA	5445	dépôt de matériaux, aire circ.
895	658	Montricher	non activable	à vérifier. Grue au centre de la réserve.	2039	aire de stockage
2313	423	Aubonne	Potentielle activable	taille et forme: remaniement nécessaire	84	autre
2317	422	Aubonne	Potentielle activable	taille et forme: remaniement nécessaire	90	autre
2868	108	Aubonne	Potentielle activable	taille et forme: remaniement nécessaire	215	autre
5977	346	Saint-Prex	Potentielle activable	remaniement nécessaire	109	autre
771	346	Saint-Prex	Potentielle activable	remaniement nécessaire	758	autre
2582	419	Montricher	Potentielle activable	jardin-potager privé	348	équipement sport et loisirs
2628	813	Montricher	Potentielle activable	jardin privé clôturé	224	équipement sport et loisirs

\* identifiants selon géodonnées du géoportail cantonal