

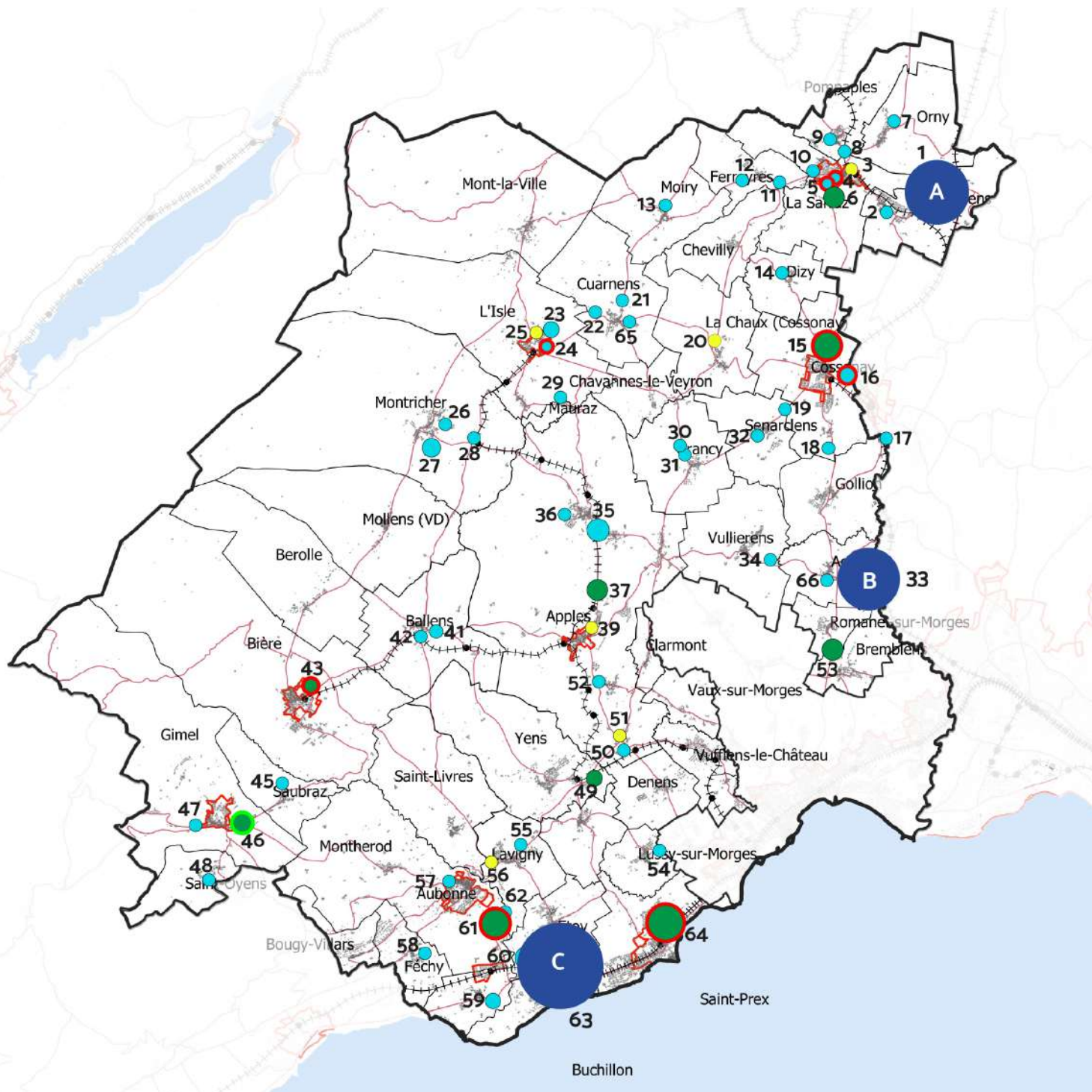
PLAN DIRECTEUR REGIONAL SECTORIEL



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

VOLET STRATÉGIQUE

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

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
Participation - ateliers	8
1. STRATÉGIE ÉCONOMIQUE DE GESTION	11
1.1 Croissance prévisible des emplois	12
2. STRATÉGIE TERRITORIALE DE GESTION	19
2.1 Classification des zones d'activités	20
2.2 Mobilisation des réserves	37
2.3 Densification du bâti	48
2.4 Capacité d'accueil totale	50
2.5 Bilan régional	52
3. RECONVERSIONS, CLASSEMENTS ET DÉZONAGES	55
3.1 Reconversion et classement en zones d'activités	56
3.2 Reconversion et dézonage de zones d'activités	63
3.3 Emprises sur les surfaces d'assolement et potentielles	68
4. MISE EN OEUVRE	71
4.1 Mesures de gestion et de planification	72
5. GOUVERNANCE	81
5.1 Gouvernance	82
6. CARTES DE SYNTHÈSE	85
ANNEXES	93

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.

Le présent **volet stratégique** du PDR sectoriel fait suite au diagnostic et donne des pistes pour une stratégie de gestion des zones d'activités du périmètre d'étude.

Il est composé des chapitres suivants :

1. **Stratégie économique de gestion** et notamment sur la croissance prévisible des emplois qui s'appuie sur le scénario de croissance retenu ;
2. **Stratégie territoriale de gestion** et notamment :
 - la classification des zones d'activités ;
 - la mobilisation des réserves et la détermination par classification de densité cible ;
 - la densification du bâti ;
 - le bilan des besoins en surface et le rapport offre-demande ;
3. **Reconversions, classements, dézonages**
 - reconversions et classements en zones d'activités ;
 - emprises sur les surfaces d'assolement ;
 - reconversions et dézonages de zones d'activités ;
 - surfaces d'assolement potentielles ;
4. **Mise en oeuvre** avec la détermination des mesures de gestion et de planification par types de zones d'activités (selon la classification) ;
5. **Gouvernance**

Il tâche de répondre aux enjeux principaux identifiés en conclusion du volet diagnostic, à savoir :

- Identifier la ou les densités cibles - chapitre 2 ;
- Identifier comment mobiliser les réserves - chapitre 3 ;
- Analyser la qualité des zones d'activités - chapitre 3 ;
- Définir des mesures permettant la densification des surfaces bâties - chapitre 4.

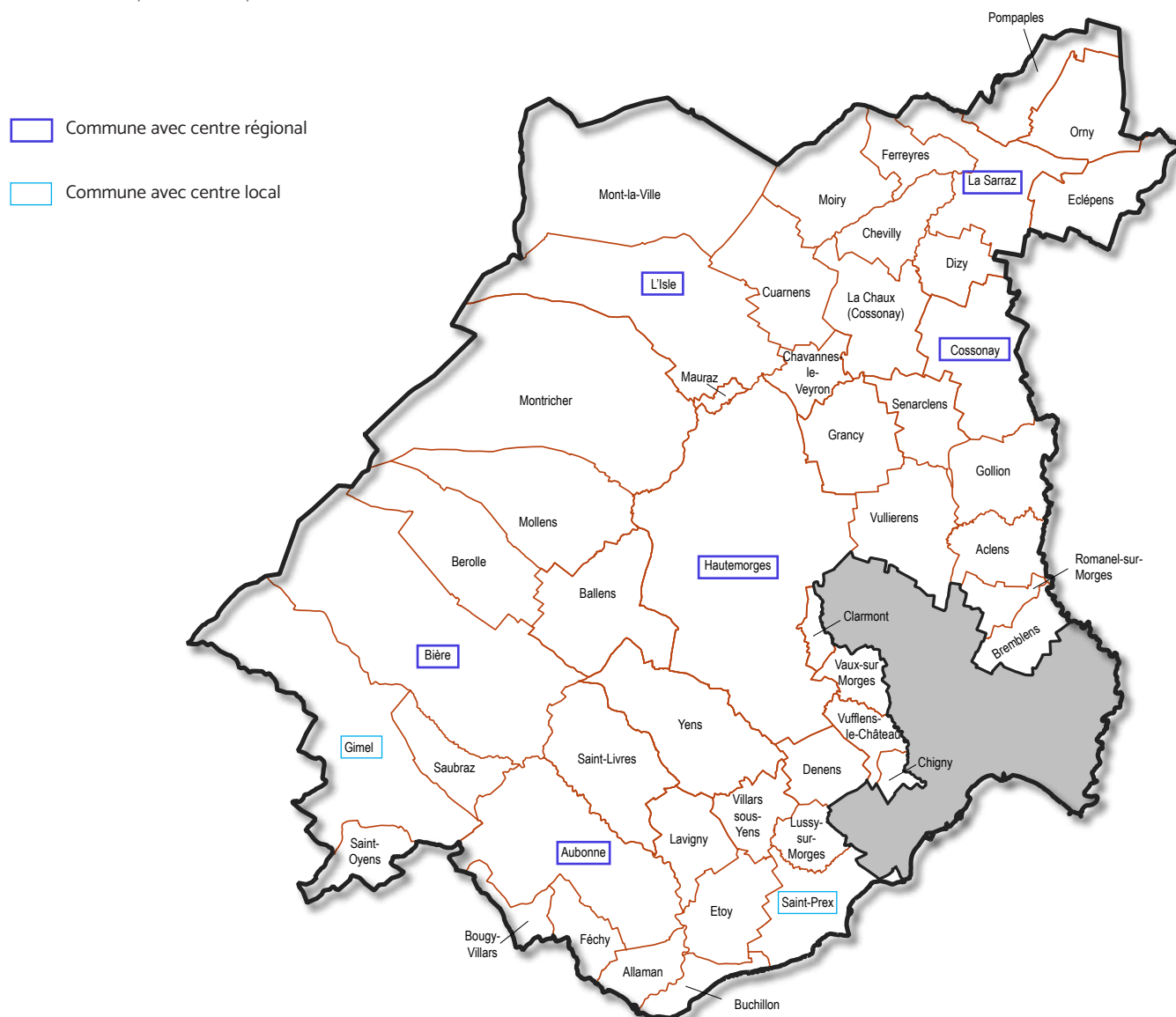
Le volet stratégique fait l'objet d'une adoption par les législatifs des communes du périmètre d'étude et d'une approbation par le canton.

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^{er} 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^{er} juillet 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



PARTICIPATION - ATELIERS

ATELIERS PRINTEMPS 2021

Dans le cadre du volet stratégique et afin d'affiner le diagnostic, trois ateliers ont été réalisés auprès des communes de la région les 14, 15 et 21 avril 2021.

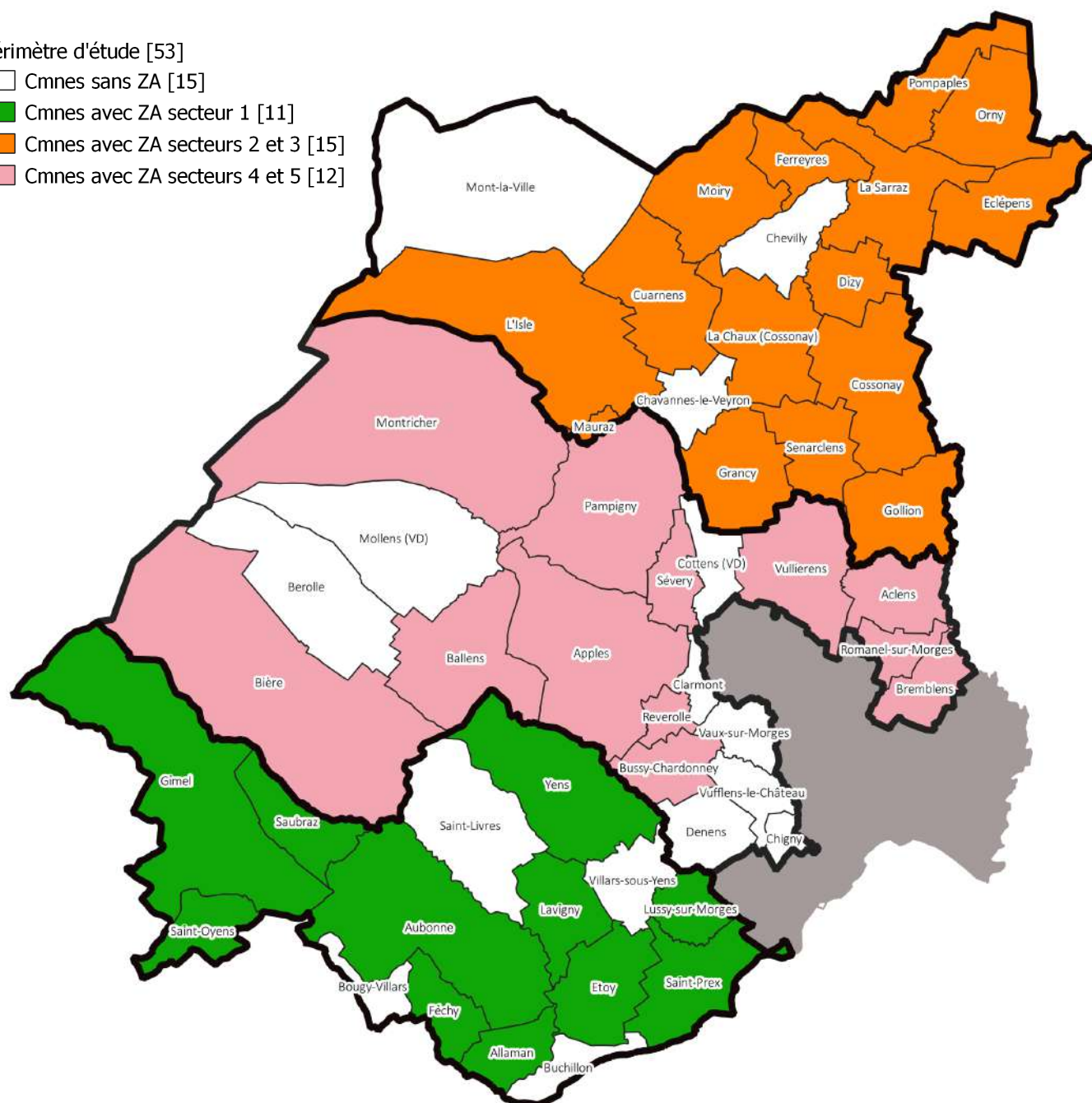
Périmètre d'étude [53]

□ Cmnes sans ZA [15]

■ Cmnes avec ZA secteur 1 [11]

■ Cmnes avec ZA secteurs 2 et 3 [15]

■ Cmnes avec ZA secteurs 4 et 5 [12]



Les buts de ces ateliers étaient de :

- créer un espace d'échange pour affiner le diagnostic;
- co-construire une vision partagée des caractéristiques et des rôles des sites d'activités;
- classer les sites en 9 profils cohérents avec les catégories et destinations du guide cantonal sur les SGZA.

	SSDA	ZAR	ZAL
ZA réservée aux activités productives			
ZA mixte à prédominance industrielle et artisanale			
ZA mixtes pour toutes activités y.c. tertiaires et commerciales			

9 profils de zones

Les ateliers se sont déroulés en deux temps :

Temps 1 :

- qualifier (nature des entreprises, besoins connus, forces et faiblesses des sites),
- classer les zones d'activités (SSDA / ZAR / ZAL).

Couleurs post-it

Logistique

Artisanat

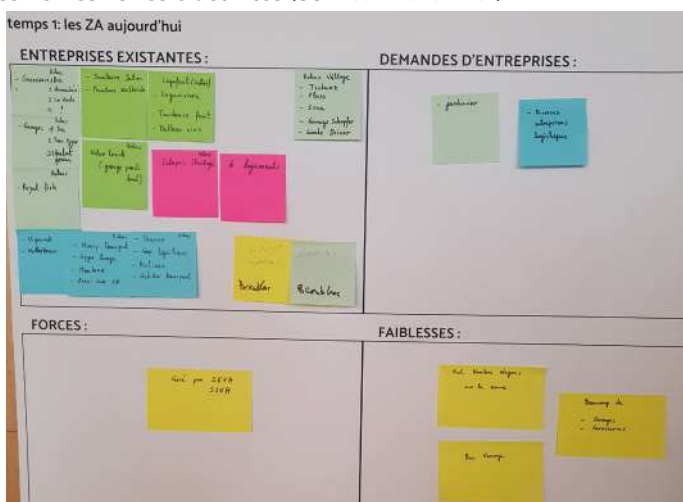
(petite entreprise locale)

Industrie

(grande entreprise régionale)

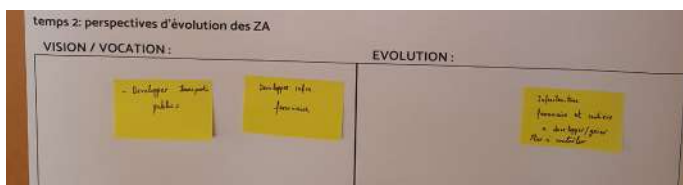
Tertiaire (commerce + bureau)

Forces et faiblesses



Temps 2 :

- déterminer l'avenir des zones d'activités,
- qualifier les réserves et les potentiels de densification.



Enseignements et enjeux thématiques identifiés lors des ateliers

- plusieurs sites sont occupés par du logement (en relation ou non avec les activités en place),
- les communes relèvent leur faible marge de manœuvre sur le devenir des ZA en l'absence de maîtrise foncière publique (ex: sites 37 et 38 à Apples),
- des besoins spécifiques aux habitants des villages (recherche de locaux en ZA pour des «entrepreneurs en herbe») sont identifiés par plusieurs communes (ex: Moiry),
- plusieurs changements d'affectation en cours (PACom en révision) ou planifiés sont relevés,
 - Env. 2 ha de ZA sont prévus d'être déclassés et sortis du SRGZA.

Retour des ateliers

Une séance en plénière a été réalisée pour restituer les ateliers et la suite du travail auprès des communes.

ATELIERS AUTOMNE 2022

Afin de consolider le volet stratégique et d'initier le volet opérationnel, deux séances, l'une destinée aux communes qui comptent sur leur territoire des zones d'activités d'importance régionale (ZAR) et l'autre destinée à celles qui possèdent des zones d'activités locales (ZAL), ont été organisées les 15 et 22 septembre 2022. Le but de ces rencontres était double :

1. Expliquer aux communes les implications de la SRGZA sur leurs zones d'activités;
2. Mieux connaître ces zones, notamment les entreprises et leurs enjeux ainsi que la volonté/les projets des propriétaires fonciers.

En effet, un des objectifs principaux de la SRGZA est l'activation d'une gouvernance par la mise en place d'organes de gestion pour gérer au mieux ces sites, afin de dynamiser le tissu économique régional. La connaissance fine du terrain est un aspect incontournable pour atteindre cet objectif.

La rencontre du 22 septembre avec les communes ayant une ZAR a permis d'entamer la troisième et la dernière phase de la SRGZA, soit le volet opérationnel, dont l'objectif est de produire des fiches pour chaque site stratégique d'importance cantonale (SSDA) et pour chaque zone d'activités régionale (ZAR). Ces fiches définissent le périmètre de chaque zone, la gouvernance et le plan d'actions pour leur développement.

1 - STRATÉGIE ÉCONOMIQUE DE GESTION

1.1 - CROISSANCE PRÉVISIBLE DES EMPLOIS

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

Emplois prévisibles en zones d'activités 2020 - 2040 (EPT)

Adaptation du diagnostic économique

Suite à la parution du guide cantonal pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux (Guide PDR-PDI) en janvier 2021, une adaptation de la classification des typologies d'activités a dû être faite, vis-à-vis de la classification présentée dans le volet diagnostic. Dans le but d'être conforme aux exigences cantonales, la description des activités selon la nomenclature générale des activités économiques (NOGA) est utilisée dans le cadre du volet stratégique.

Dans un processus d'évolution des compréhensions générales du guide PDR-PDI et des SRGZA, la présentation des mises à jour faites à la suite du diagnostic a suscité différentes réactions et commentaires de la part des acteurs impliqués, au fil des séances de GT et de COPIL. C'est pourquoi un récapitulatif de l'évolution des termes et méthodes utilisés est présenté, afin que le lecteur puisse comprendre l'évolution globale du processus de mise en place de la SRGZA.

Une première proposition de classification des activités en 18 branches a été soumise et pré-validée par les acteurs impliqués, lors de la séance de groupe technique du 25 mai 2021. L'approche par les branches d'activités a l'avantage de renforcer la compréhension de la situation économique des zones d'activités de la région. Aucun commentaire n'a été fait sur cette classification durant les séances qui ont suivi. Elle est ainsi considérée comme étant validée par l'ensemble des acteurs.

Ces branches d'activités ont ensuite été classées selon leur degré de pertinence à être localisé en ZA. Trois classes ont été suggérées, à savoir si la branche est considérée comme :

- pertinente en ZA ;
- éventuellement pertinente en ZA ;
- non pertinente en ZA.

Cette classification a provoqué des réactions, notamment sur le fait qu'elle n'était pas assez explicite vis-à-vis des secteurs d'activités. De plus, il a été demandé de traiter de manière distincte les activités commerciales. Ceci dans le but de pouvoir traiter de manière plus directe la problématique des installations et installations commerciales à forte fréquentation (ICF et ICFF), selon la fiche D13 du PDCn. Il est toutefois à considérer que seule une partie des activités commerciales doit être traitée selon cette fiche. Les futures demandes d'implantations d'activités commerciales dans les zones qui les permettront, devront être considérées au regard des critères stipulés dans la fiche D13.

Ainsi, la classification a évolué de la manière suivante :

- secteur secondaire ;
- tertiaire usuellement lié ;
- commerces gérés selon la fiche D13 ;
- primaire et tertiaire usuellement non lié.

Lors de la séance de COPIL du 17 juin 2021, aucun commentaire n'a été fait sur cette classification et cette nomenclature. Elles peuvent ainsi être considérées comme étant acceptées par l'ensemble des acteurs impliqués. Ainsi, la situation des emplois du périmètre d'étude en zones d'activités est la suivante :

TOUTES ZA : SSDA, ZAR, ZAL Branches d'activités	Emplois		Evolution EPT 11-17 en nombre	**TCAM en %	Proportions 2017
	2011	2017			
Secteur secondaire	3187	3951	764	3.6%	46.6%
Industries	1685	2122	437	3.9%	
Industrie de spécialité	656	658	2	0.1%	
Services industriels	111	68	-43	-7.8%	
Construction	735	1103	368	7.0%	
Tertiaire usuellement lié	1499	1626	127	1.4%	19.2%
Transports et logistique	1095	919	-176	-2.9%	
Restauration	88	113	25	4.3%	
Activités de services (technique, gestion, support)	237	526	289	14.2%	
Edition, informatique, télécoms	79	68	-11	-2.5%	
Commerces (ICFF - D13)	1989	2263	274	2.2%	26.7%
Commerce automobile	227	312	85	5.4%	
Commerce de gros	722	927	205	4.3%	
Commerce de détail	1040	1024	-16	-0.3%	
Tertiaire usuellement non lié	337	647	310	11.5%	7.6%
Agriculture	13	14	1	1.2%	
Hôtellerie	8	0	-8	-100.0%	
Activités de bureau	73	107	34	6.6%	
Services personnels	87	71	-16	-3.3%	
Formation	2	159	157	107.4%	
Culture, sport et loisirs	19	32	13	9.1%	
*Santé humaine et actions sociales	135	264	129	11.8%	
Total général	7012	8487	1475	3.2%	100%

Figure 1: Situation de l'emploi dans les zones d'activités du périmètre d'étude

* Adaptation selon besoins du réseau de maillage dense. Exemple : CMS

** Taux de croissance annuel moyen

Comme toutes les classifications qui veulent être exhaustives tout en étant relativement agrégées, celle-ci n'est pas parfaite. Par souci de simplicité sachant que la classification statistique des activités est dans tous les cas un exercice réducteur – notamment du fait que chaque entreprise ne peut être classée que sous une seule branche alors qu'elle peut exercer plusieurs activités – il a notamment été admis que la macro-catégorie « Tertiaire usuellement lié » ne serait pas décomposée alors qu'elle comprend certaines activités qui ne sont pas usuellement liées au secondaire en ZA. L'utilisation de cette classification à des fins analytiques ne remet évidemment pas en question le but principal de la stratégie qui est d'assurer la priorité d'implantation aux activités du secteur secondaire.

Ce nouveau classement des activités par branche indique qu'en 2017, la majorité des activités sises en ZA sont pertinentes à leur affectation (~66%, soit secteur secondaire et tertiaire usuellement lié). Les activités commerciales sont aussi passablement représentées dans les ZA de la région et plus de la moitié des emplois de celles-ci sont dans le commerce automobile ou de gros, qui pourrait être considéré comme ayant sa place dans certaines ZA.

La dynamique économique des zones d'activités est caractérisée par un taux de croissance annuel moyen (TCAM) des emplois de 3.2%. Le fait que chaque groupe de branches soit en croissance témoigne de la bonne santé économique des ZA dans leur ensemble. La plus forte croissance est observée dans la classe du tertiaire usuellement non lié, ce qui indique une tertiarisation progressive de certaines ZA. Dans ce groupe d'activités qui ne devraient, a priori, pas être situées en ZA, des hausses exceptionnelles sont constatées de la santé humaine et actions sociales ainsi que les activités de bureau (la croissance relative de la formation est plus due à un niveau de départ quasiment nul qu'à une réelle dynamique de cette branche en ZA). De fortes croissances sont également présentes dans les domaines de la construction, des activités de services et de l'industrie. Le commerce automobile et de gros sont également en forte évolution dans les zones d'activités. De leur côté, les activités de transports et logistique ont fortement décliné, avec une diminution de près de 180 EPT entre les bornes temporelles. Cela étant, du fait de la relativement courte période d'observation et de la taille souvent importante des entreprises de cette branche, cette baisse, même numériquement importante, n'est pas forcément le signe d'une décroissance générale de cette branche dans la région car elle est plutôt en expansion en Suisse. Enfin, les services industriels sont également en forte décroissance.

Scénario de croissance

Le modèle prospectif a également évolué avec l'adaptation de la classification des branches d'activités précédemment présentée. Un scénario initial de croissance des emplois, basé sur une approche des évolutions tendancielle, a été modélisé dans le volet diagnostique. Le modèle initial simulait une croissance de l'emploi dans la région et dans les ZA par catégorie de familles d'économie territoriale (productive – urbaine – résidentielle, couplée à la fonction : industrielle – service – logistique – commerce). Les résultats indiquaient une augmentation potentielle de +~3'300 EPT à l'horizon 2030 et de +~7'000 EPT à l'horizon 2040 dans la région. L'augmentation des emplois dans les zones d'activités est estimée quant à elle, à environ +1'500 EPT à l'horizon 2030 et à +3'300 à l'horizon 2040.

Dans la phase stratégique, une nouvelle modélisation basée sur les évolutions tendancielle par branche d'activités a été mise en place.

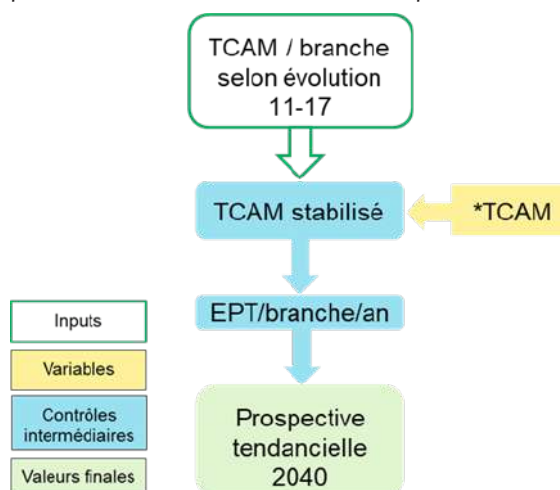


Figure 2: Schéma de principe du modèle prospectif

Ce modèle prospectif se base sur les taux de croissance annuels moyens (TCAM) des branches d'activités sur la période 2011-2017 qui sont ajustés afin de correspondre à des croissances considérées comme durables (TCAM stabilisé). Cette approche a pour effet d'exclure du modèle prévisionnel la croissance exogène inattendue (c'est-à-dire les croissances d'emplois qui résulteraient d'implantations non-prévisibles de grandes entreprises, notamment étrangères). Différents indicateurs permettent de contrôler l'évolution des branches d'activités, à différents horizons temporels du modèle, jusqu'au dernier qui correspond à la prospective 2040.

TOUTES ZA : SSDA, ZAR, ZAL Branches d'activités	** TCAM en %	TCAM stabilisé	Estimation EPT 2020	Prospective 2020-2040	Total EPT 2040	Proportions estimée 2040
Secteur secondaire	3.6%	1.7%	4201	1668	5869	50.3%
Industries	3.9%	2.2%	2297	1165	3462	
Industrie de spécialité	0.1%	0.1%	659	7	666	
Services industriels	-7.8%	0.0%	68	0	68	
Construction	7.0%	1.8%	1177	496	1674	
Tertiaire usuellement lié	1.4%	0.8%	1670	288	1958	16.8%
Transports et logistique	-2.9%	0.0%	919	0	919	
Restauration	4.3%	1.8%	121	51	172	
Activités de services (technique, gestion, support)	14.2%	1.8%	562	237	799	
Edition, informatique, télécoms	-2.5%	0.0%	68	0	68	
Commerces (ICFF - D13)	2.2%	1.1%	2347	557	2904	24.9%
Commerce automobile	5.4%	1.8%	333	140	473	
Commerce de gros	4.3%	1.8%	990	417	1407	
Commerce de détail	-0.3%	0.0%	1024	0	1024	
Tertiaire usuellement non lié	11.5%	1.6%	686	256	942	8.1%
Agriculture	1.2%	1.3%	15	4	19	
Hôtellerie	-100.0%	0.0%	0	0	0	
Activités de bureau	6.6%	1.8%	114	47	161	
Services personnels	-3.3%	0.0%	71	0	71	
Formation	107.4%	1.8%	170	72	242	
Culture, sport et loisirs	9.1%	1.8%	34	14	48	
*Santé humaine et actions sociales	11.8%	1.8%	282	119	401	
Total général	0	1.4%	8904	2769	11673	100%

Figure 3 : Scénario de croissance

Un des avantages de ce modèle est qu'il permet d'affiner les scénarii, afin de simuler certaines volontés politiques, tout en ayant une compréhension de l'impact que cela représenterait, autant à l'échelle d'une région que d'un site (p.ex. stabilisation de la croissance du tertiaire non-lié aux ZA). De plus, il est important de tenir compte de ce qui se passe dans le SRGZA du PALM.

* Adaptation selon besoins du réseau de maillage dense. Exemple : CMS

Phénomènes de report

Deux principaux phénomènes sont à considérer pour l'obtention d'un scénario de croissance contextualisé dans son territoire. Il s'avère qu'un report inter-régional plus soutenu va avoir lieu au cours des prochaines années, dû au fait qu'un état de sous-dimensionnement relativement important a été constaté dans le périmètre limitrophe du PALM. La stratégie ne vise pas à renforcer le report intra-régional, mais il s'agit de quantifier le phénomène constaté sur le terrain qui évoluera dans le futur.

Report inter-régional

L'analyse des besoins du PALM en surfaces des ZA du périmètre a démontré un **état de sous-dimensionnement à hauteur de -1'150 à -4'150 EPT** (document du PALM du 17.12.2021 «SRGZA - fil rouge, volet stratégique»). Ainsi, **le scénario prospectif tendanciel doit être revu pour tenir compte d'un report plus important en provenance du PALM.**

La nouvelle analyse de la demande issue du PALM, qui a été réalisée en intégrant le déficit d'offre prévu dans cette région, situe cette **demande induite entre +800 EPT à +2'900 EPT** (par rapport aux environs 500 EPT de report prévu dans la simulation initiale).

Comme, d'une part, ce potentiel de report pourrait dépasser les capacités de l'ARCA à l'accueillir sans péjorer les chances de développement de son propre tissu économique et que, d'autre part, toutes les zones de l'ARCA ne répondraient pas aux attentes des entreprises qui souhaiteraient initialement s'implanter dans l'agglomération, il a été considéré que c'est l'offre que représentera la part disponible des SSDA et ZAR de l'ARCA susceptibles d'accueillir une part du report des EPT du PALM qui déterminera l'importance du report effectif.

Une estimation de la capacité d'accueil restante de ces zones, après déduction des EPT déjà prévus par la prospective initiale, a été réalisée dans différentes SSDA/ZAR localisées à proximité du PALM (Id : 1-33-63-15-16-35-37-38-49-53-54-55, exclusion des ZAL). En fonction des caractéristiques des ZA, de la concurrence qui s'exerce entre zones et du prix du foncier ainsi que du pouvoir économique des entreprises, **il a été estimé que les ZA ciblées accueilleraient la prospective initiale à hauteur de 60% à 80%, ce qui laisserait entre 40% et 20% de leurs capacités pour accueillir le report PALM.** A noter que **pour le Littoral Parc (LP) c'est le bas de cette fourchette, à savoir 20%, qui a été retenu.** Ceci est dû au fait que le prix du foncier y restera probablement plus élevé que ce qu'une bonne partie des entreprises reportées pourraient payer. En effet, dans la concurrence inter-entreprises qui aura lieu pour pouvoir s'implanter dans les ZA limitées du PALM, il est probable que ce seront les entreprises capables de surenchérir qui s'implanteront et celles aux capacités économiques moindre qui se reporteront sur les régions alentours, dont l'ARCA.

La capacité totale des réserves disponibles dans les zones sélectionnées (y.c. les réserves stratégiques* et incluant les potentiels de densification) **est d'environ +2'150 EPT** (dont +330 EPT dans le LP). En y appliquant les taux de remplissage évoqués de 60% à 80%, **la fourchette de capacité d'accueil serait de +400 EPT à +870 EPT.** Compte tenu que cela est largement inférieur aux besoins prévus du PALM et que l'ARCA est la région la plus proche géographiquement qui réponde aux attentes des activités cibles du PALM, il semble plausible que ce report ait lieu et consomme cette capacité d'accueil malgré la concurrence des zones d'activités des autres régions.

* Voir descriptif en page 44

Report intra-régional

L'analyse des évolutions des branches d'activités en fonction de leur localisation permet de comprendre quelles ont été leurs dynamiques entre celles situées en zone à bâtir « ordinaires » (hors ZA) et celles sises en ZA. Il a été observé que des reports entre ces deux types de zones de l'ARCA (intra-régional) ont eu lieu dans certaines branches mais pas toutes. Ceci a notamment été le cas dans certaines branches qui ne seraient plus souhaitées en ZA comme le commerce automobile, le commerce de gros ou encore les services supérieurs techniques.

Pour tenir compte de la poursuite de ces transferts, idéalement par des activités qui auraient plus leur place en ZA qu'en zones ordinaires, une part du report intra-régional avait été intégrée au scénario prospectif initialement retenu.

Le report intra-régional doit concerner essentiellement les industries primaires (hors activités d'extraction), l'industrie lourde, l'industrie de spécialité, la construction et les transports et logistique qui ne sont actuellement pas en ZA.

Dans les branches précitées, 5'800 EPT sont recensés en 2017 hors des ZA dans la région de l'ARCA. Dans d'autres régions, il a été considéré que la relocalisation pourrait toucher 10 à 15% de ces emplois. En fonction des dynamiques économiques du territoire de l'ARCA, il semble pertinent de réduire cette part à hauteur de 4% à 6%. Ainsi, sur cette base, il peut être estimé qu'**environ 200 EPT à 360 EPT de plus** que ce qui avaient initialement été estimé, **vont se reporter en ZA à l'horizon 2040.**

Relocalisation totale et prospective finale

Au total, en cumulant les demandes qui seraient issues du report du PALM absorbable par la région et d'une stratégie incitant au passage de hors à en ZA, une augmentation du nombre d'emplois à accueillir en plus de la prospective initiale d'environ 600 EPT à 1'200 EPT semble plausible.

En tenant compte de cette augmentation de la demande, **la prospective des EPT à accueillir en ZA à l'horizon 2040 passerait de 2'770 EPT à environ 4'000 EPT. Il n'est pas à exclure que ce scénario soit sous-évalué.**

Demandes estimées ~ + 4'000 EPT

2 - STRATÉGIE TERRITORIALE DE GESTION

2.1 - CLASSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones d'activités régionales (ZAR) et locales (ZAL), en coordination avec les sites stratégiques de développement d'activités (SSDA) et de définir leurs destinations principales. Cette classification se base sur les catégories de zones d'activités et le réseau cantonal de SSDA définis dans les mesures D11 et D12 du plan directeur cantonal (PDCn).

DÉFINITIONS DES TYPES DE SITES**

ZONES D'ACTIVITÉS NON MIXTES ET ZONES D'ACTIVITÉS À MIXITÉ LIMITÉE:

L'un des buts de ce SRGZA est de maintenir suffisamment de zones d'activités pour les entreprises artisanales et industrielles et d'éviter leur tertiarisation. Cela dit, certains sites localisés dans les secteurs bénéficiant déjà aujourd'hui d'une bonne desserte par les transports publics pourraient accueillir des activités tertiaires afin d'en augmenter la densité. Ces développements doivent se réaliser selon certains critères pour préserver le caractère d'une zone d'activités. Les sites stratégiques de développement d'activités (SSDA****), les zones d'activités régionales (ZAR) et les zones d'activités locales (ZAL) se distinguent ainsi en deux types : **zones d'activités à mixité limitée ; zones d'activités non mixtes**.

- **Les zones d'activités «non mixtes»** ne peuvent accueillir que des activités productives du secteur secondaire. Les seules activités de type tertiaire admises dans ces zones sont celles «usuellement liées», c'est-à-dire par exemple les services administratifs des entreprises secondaires sur place ou les activités tertiaires assimilées au secondaire, comme les activités logistiques.
- **Les zones d'activités «à mixité limitée»** ont pour but d'accueillir, en plus des activités productives du secteur secondaire, des activités tertiaires dans les sites où la localisation et l'accessibilité sont propices à de telles activités selon le principe de «la bonne activité au bon endroit» et ceci afin d'augmenter leur densité. Le degré de mixité de chaque site devra être affiné dans le cadre des planifications détaillées (plans d'affectation), qui devront préciser dans quels sous-secteurs les activités tertiaires seront admises. En effet, les sites à mixité limitée ne sont pas forcément destinés à accueillir des activités tertiaires partout, mais seulement où elles font sens du point de vue de la bonne activité au bon endroit, notamment en fonction de la qualité de desserte TP et de la proximité de l'habitat. Ceci est d'autant plus valable pour les surfaces tertiaires de plain-pied, dont l'implantation peut parfois être admise, mais uniquement dans une moindre proportion et à l'intérieur d'aires d'implantation spécifiques définies en plan. La planification de détail pourra également préciser quelles catégories d'activités tertiaires seront admises dans les différents sous-secteurs du site (bureaux, service à la clientèle, etc.).

SITES STRATÉGIQUES DE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS (SSDA):

Les **sites stratégiques de développement d'activités (SSDA****)** ont un fort potentiel d'accueil d'emplois; ils sont répartis dans le territoire de manière équilibrée et sont déterminés après consultation des régions et des communes concernées. Les trois SSDA de la région de l'ARCAM se distinguent ainsi :

- A. le site 1 «Le Marais» :** non mixte, prédominance industrielle et logistique (stockage, etc.), soit des activités du secteur secondaire;

**** La terminologie entre parenthèse est utilisée pour la suite du rapport du volet stratégique.

** Définitions tirées de : DGTL, SPEI (2021). Stratégies régionales de gestion des zones d'activités - Guide pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux, pp. 7-8.

- B. le site 33 «Aclens-Vufflens»** : à mixité limitée, à prédominance industrielle et artisanale, avec une part importante d'activités logistiques (rail-route), soit une part importante d'activités du secteur secondaire ainsi que quelques activités du secteur tertiaire ;
- C. le site 63 «Littoral Parc»** : mixte, à prédominance commerciale et artisanale, avec une forte proportion d'activités commerciales et tertiaires et une part de secteur secondaire. La venue de nouvelles activités commerciales importantes n'est pas autorisée. Dans le secteur d'Allaman, une part d'activités logistiques (rail-route) est également envisageable.

Les 3 sites sont distincts au vu de leurs spécifications économiques peu comparables.

ZONES D'ACTIVITÉS RÉGIONALES (ZAR):

Les **zones d'activités régionales (ZAR)** sont des zones d'intérêt régional qui sont complémentaires aux SSDA et qui participent au tissu économique diversifié dans les régions. On distingue dans cette stratégie régionale deux types de ZAR :

- **ZAR à mixité limitée (ZARm****)** - elles sont vouées à se diversifier pour accueillir davantage de mixité d'activités et d'emplois. Ces zones d'activités doivent accueillir en priorité des activités secondaires. Étant donné leur situation géographique et afin d'atteindre des densités d'emplois plus élevées qu'en ZAR non mixtes, des activités tertiaires sont nécessaires, par exemple en valorisant les étages avec des activités tertiaires ;
- **ZAR non mixte (ZAR****)** - elles sont essentiellement réservées aux activités du secteur secondaire.

ZONE D'ACTIVITÉ RÉGIONALE À CARACTÈRE EXCEPTIONNEL (ZARex)

Des zones d'activités régionales à caractère exceptionnel sont possibles dans des cas spécifiques, notamment lorsque la destination particulière, d'importance supralocale, impose des localisations spécifiques.

- **ZARex de la Piquette**: dans le périmètre du SRGZA une ZARex est identifiée à Gimel pour répondre à des besoins économiques urgents à l'échelle intercommunale (secteur en zone d'activités « classique »), régionale et cantonale (pour les secteurs destinés à accueillir des activités en lien avec le bois et pour le site de stockage, au tri et à la transformation de matériaux).

ZONES D'ACTIVITÉS LOCALES (ZAL):

Les **zones d'activités locales (ZAL)** ont davantage un ancrage local, favorisant le maintien d'un tissu économique à l'échelle communale. Deux types de ZAL sont identifiées par cette stratégie régionale :

- **ZAL à mixité limitée (ZALm****)** - elles se situent en principe dans le territoire bâti des communes, proches des habitants et des services, et elles sont relativement bien desservies. La logique est la même que pour les ZARm ;
- **ZAL non mixtes (ZAL****)** - en général, leur taille est restreinte, elles se situent hors du territoire bâti/urbanisé de la commune et elles sont composées d'activités artisanales ou industrielles de proximité (secteur secondaire). Elles ne sont pas destinées à accueillir des activités tertiaires en raison de leur localisation.

**** Définitions tirées de : DGTL, SPEI (2021). Stratégies régionales de gestion des zones d'activités - Guide pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux, pp. 7-8.

CLASSIFICATION SELON LES ATELIERS

Les ateliers, réalisés dans le courant du printemps 2021 et de l'automne 2022, ont permis de pré-classifier les différentes zones d'activités de la région, qui a ensuite été vérifiée selon des critères territoriaux et économiques.

La classification proposée lors des ateliers est la suivante:

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

Le travail fin réalisé durant ces ateliers a relevé plusieurs changements d'affectation et mise en conformité prévus dans les révisions des plans d'affectation communaux impliquant notamment un déclassement d'environ 3 hectares de zones d'activités et par anticipation, ils sont sortis du SRGZA. Ces adaptations sont reprises dans le chapitre 2.3 «*Reconversion et dézonage de zones d'activités*» et concernent les sites suivants :

Sites sortis du SGZA (autre affectation souhaitée ou planifiée)	3	La Sarraz
	20	La Chaux
	25	L'Isle
	39	Apples
	51	Bussy-Chardonney
	56	Lavigny

CLASSIFICATION SELON LES CRITÈRES TERRITORIAUX

Méthode

- La classification des sites (ZAL ou ZAR) a été évaluée selon des critères territoriaux de taille, d'accessibilité et de proximité aux périmètres de centre.
 - Selon le PDCn, les ZAR sont en principe situées dans ou à proximité des centres.
- Chaque critère est noté et pondéré selon son importance, permettant d'attribuer une note globale au site. La pondération permet d'équilibrer les critères et un site se caractérise par un ensemble de critères d'où la détermination d'une note globale et non d'une note par critère.
 - Si la note globale est ≥ 2 le site est une ZAR potentielle
 - Si le site se situe en dehors d'un centre, une analyse plus fine est cependant nécessaire pour évaluer si on entre dans les critères de la mesure D12 du PDCn.

Critères

Classification surface:	Accessibilité TP:	Accessibilité à l'autoroute:	Raccord au réseau ferré:	Périmètre de centre:
$< 5'000 = 0$; $5'000 - 20'000 = 1$; $[20'000-60'000] = 2$; $> 60'000 = 3$	accès direct à un centre cantonal = 3; < 300 m bus ou < 500 m gare = 2; aucun accès TP = 1	< 10 min jonction = 3; $10-20$ min jonction = 2; > 20 min jonction = 1	accès au rail = 3; pas d'accès = 1	hors centre = 1; inclus ou adjacent à un centre local = 2; inclus ou adjacent à un centre régional = 3
40	20	10	5	30

Pondération

CLASSIFICATION DES SITES SELON LA MIXITÉ TERTIAIRE

Méthode

- La pertinence d'autoriser de la mixité d'activités a été évaluée selon des critères territoriaux d'accessibilité TP et de proximité aux périmètres de centre ou aux tissus bâtis.
 - Les sites proches des TP ou dans les centres peuvent être pertinents pour accueillir de la mixité (tertiaire et commerce lié*), qui permet des densités d'emplois supérieures.
- Chaque critère est noté et pondéré selon son importance, permettant d'attribuer une note globale au site.

Critères

Accessibilité TP:	Périmètre de centre:	Territoire urbanisé
accès direct à un centre cantonal = 3; < 300 m bus ou < 500m gare = 2; aucun accès TP = 1	hors centre = 1; inclus ou adjacent à un centre local = 2; inclus ou adjacent à un centre régional = 3	hors territoire urbanisé = 1; inclus ou adjacent au territoire urbanisé = 3
40	40	20

Pondération

- Si la note globale est ≥ 2 la mixité peut être pertinente.

Dans le cas de site existant «mixte» mais dont les critères ci-dessus ne lui confèrent pas ce statut, des rectifications manuelles ont été apportées.

Tel est notamment le cas du site n°61 à Aubonne. Ce site est dense et mixte en activités, il se situe proche du Littoral Parc et peut lui être complémentaire. L'entreprise Merck y est notamment localisée ou encore une école internationale et d'autres entreprises d'importance régionale voire internationale, ce site mérite donc d'être classé en ZARm et sa desserte mérite d'être améliorée notamment par la promotion d'offres combinées ou pour une mobilité durable : autopartage, système de vélos en libre-service, infrastructures et équipements cyclables, cheminements piétons attractifs, sûrs et continus, etc.

* Sous réserve de la mesure D13 du PDCn

CLASSIFICATION SELON LES CRITÈRES ÉCONOMIQUES

Méthode

- Les données à disposition permettent d'indiquer si l'influence/rôle de la ZA est locale, régionale ou suprarégionale.
- La classification des ZA est fonction de:
 - l'importance de la ZA en termes d'EPT,
 - leur typologie d'économie prédominante
 - productive
 - résidentielle
 - urbaine.
- Les critères économiques viennent préciser l'influence/rôle d'une ZA et renforcent la pré-classification territoriale.
- Lorsque le site ne comptabilise aucun EPT, la prédisposition économique est nulle.
- Lorsque des différences sont présentes entre pré-classification territoriale, économique et selon les communes, un pointage est effectué dans le but d'éclaircir la différence. Des rectifications manuelles ont été apportées dans certains cas.

PROPOSITION DE CLASSIFICATION FINALE**

Les classifications ressorties des ateliers comparées aux classifications selon les critères territoriaux et économiques permettent de trier les sites selon la proposition suivante :

	à mixité limitée		non mixtes		
ZAL	4 La Sarraz 5 La Sarraz 16 Cossonay (Penthalaz) 24 L'Isle		2 Eclépens 7 Orny 8 Pompaples 9 Pompaples 10 La Sarraz 11 Ferreyres 12 Ferreyres 13 Moiry 14 Dizy 17 Gollion 18 Cossonay 19 Senarclens 21 Cuarnens 22 Cuarnens	23 L'Isle 26 Montricher 27 Montricher 28 Montricher 29 Mauraz 30 Grancy 31 Grancy 32 Senarclens 34 Vuillerens 35 Hautemorges (Pampigny, Sévery) 36 Hautemorges (Pampigny) 41 Ballens 42 Ballens	45 Saubraz 47 Gimel 48 Saint-Oyens 50 Hautemorges (Bussy-Chardonney) 52 Hautemorges (Reverolles) 54 Lussy-s/Morges 55 Lavigny 58 Féchy 59 Allaman 60 Etoy 62 Lavigny 65 Cuarnens 66 Aclens
ZAR	15 Cossonay 43 Bière	61 Aubonne 64 Saint-Prex	6 La Sarraz 37 Hautemorges (Apples)	exceptions D 12 PDCn ZARex	49 Yens 53 Bremblens, Romanel-sur-Morges 46 Gimel
SSDA	33 Aclens-Vufflens	63 Littoral Parc	31 Le Marais		

** Voir en annexe «tableau de classifications des sites».

*** Des discussions sont en cours entre la commune d'Aubonne, le Canton, l'ARCAM et le comité de Littoral Parc pour éventuellement intégrer le site n°61 Aubonne au SSDA site n°63 de Littoral Parc.

Exceptions D 12 PDCn

Selon la mesure D12 du PDCn, les ZAR sont réparties «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».

Sur l'ensemble des ZAR, on dénombre deux exceptions, dont cette classification a un intérêt stratégique pour la région:

- **Site n°53 Bremlens :**

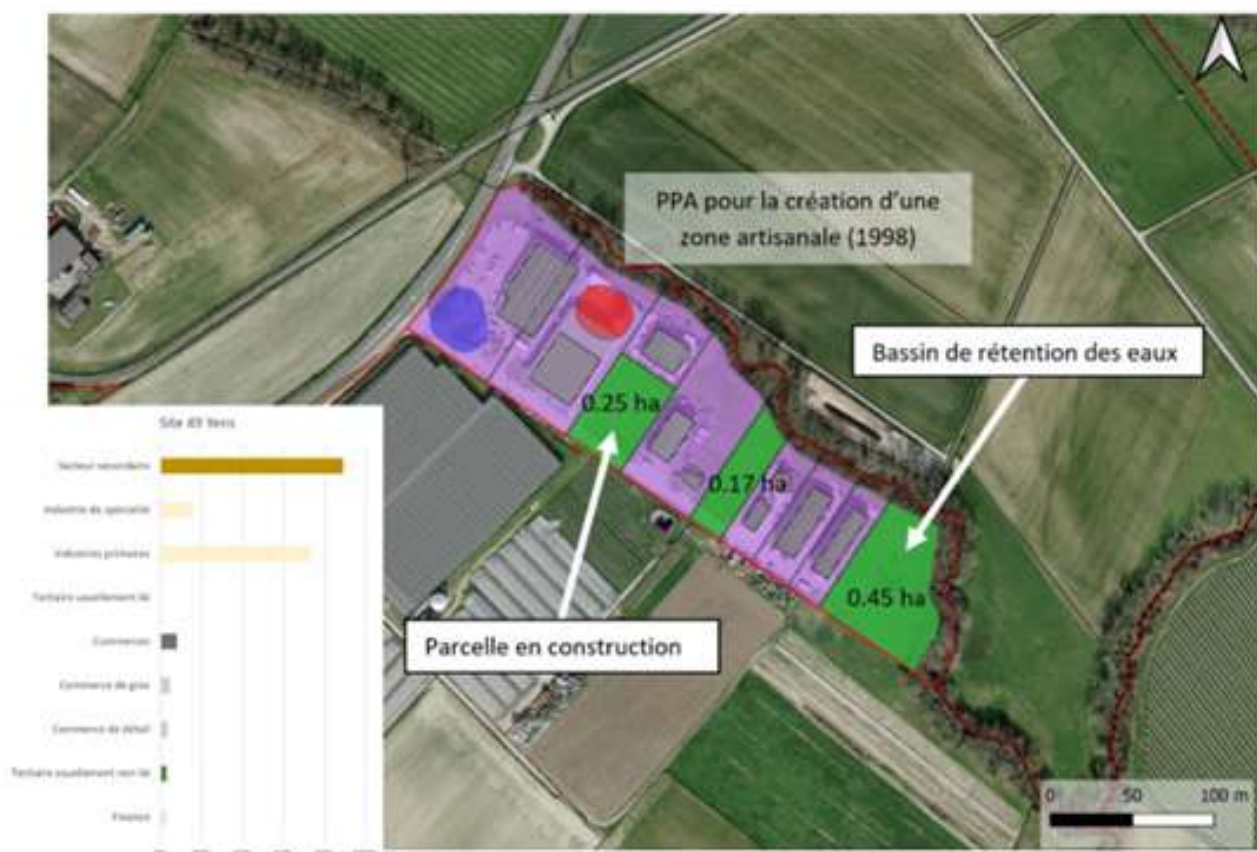
Le site de Bremlens se situe à proximité immédiate du PALM et du Littoral. Il constitue la seule ZAR (non mixte) sur le Littoral. Jouissant d'une excellente accessibilité depuis l'autoroute et disposant de potentiels d'extension, il pourrait répondre à la demande d'implantation d'entreprises industrielles ou artisanales qui ne trouveraient pas d'emplacement disponible dans le PALM (phénomène de report identifié plus haut).

- **Site n°49 Yens :**

État des lieux:

La zone d'activités de Yens compte 102 EPT (2017) orientés surtout dans le secteur secondaire (industries primaires et de spécialités). La surface du site est de 3.22 hectares et il ne reste qu'environ 2'000 m2 de réserves. Bien que déjà relativement dense (47 EPT/ha) des possibilités de meilleure utilisation du sol existent.

Le site est délimité au nord et à l'est par le cours d'eau de l'Irence et son cordon boisé, au sud par une zone destinée aux activités maraîchères et horticoles et au nord-ouest par la route Cantonale.



Les + : Le site de Yens est facilement accessible en transports publics via le chemin de fer des MBC qui a actuellement une fréquence à la ½ heure. L'arrêt du train se trouve à environ 300 m de distance et la commune prévoit de construire un trottoir pour faciliter l'accès à la zone d'activités (travaux prévus en juin-juillet 2023).

Le site dispose aussi d'une excellente accessibilité routière puisqu'il se trouve à moins de 10 min. de la jonction autoroutière de la Gottaz à Morges (Carte « Accessibilité TIM et TP des zones d'activités » page 48 – Diagnostic) et est situé sur la route de l'Etraz qui est un axe structurant régional entre le Littoral (Rolle-Aubonne) et le nord du district (Cossonay-La Sarraz) en direction d'Yverdon.

Les - : Deux entreprises historiques et dynamiques du site ont délocalisé leurs extensions puisqu'elles n'étaient pas possibles sur place. Une a créé une succursale en France et l'autre dans une autre commune du Canton.

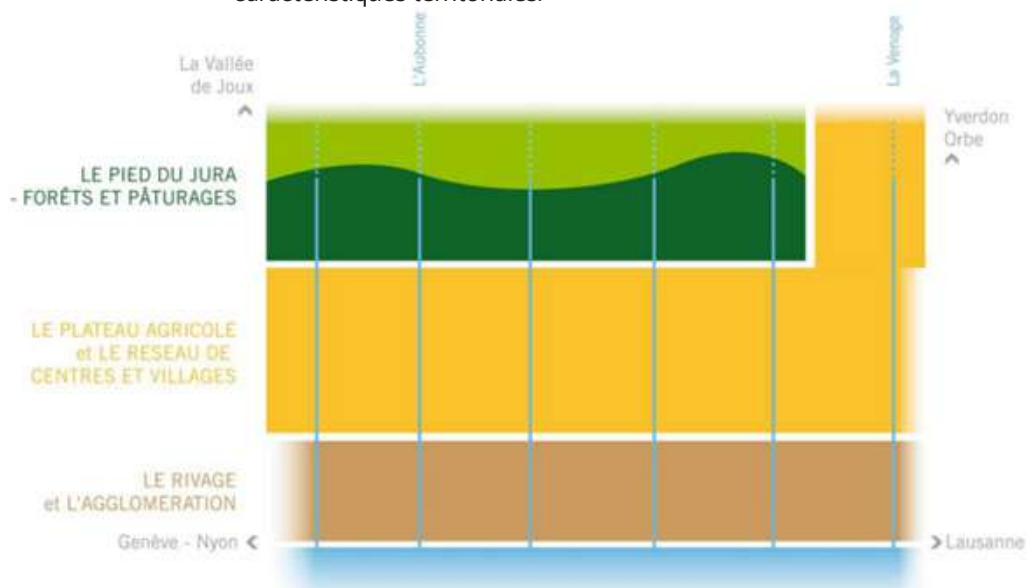
Un enjeu stratégique régional:

La classification du site n°49 de Yens en (ZAR) se révèle stratégique pour la région, malgré que ce site ne se trouve pas dans ou à proximité d'un centre comme défini dans les critères de la mesure D12 du PDCn. Cela dit, une ZAR à Yens permet à la région de disposer d'une répartition équilibrée du point de vue qualitatif et quantitatif des ZAR dans le territoire d'étude pour répondre aux futurs enjeux économiques régionaux. Cette répartition permet aussi de consolider la complémentarité entre les différentes ZAR qui se trouvent dans les 3 strates qui composent le district de Morges.

► Stratification du district de Morges

Le district de Morges peut se lire en 3 strates parallèles au lac que sont

- Le Littoral composé par le rivage et son agglomération (dont fait partie Yens), la partie la plus peuplée du district ;
- Le plateau intermédiaire agricole et son réseau de centres et villages (Hautemorges et Bière) ;
- Le Pied du Jura et ses forêts et pâturages. Ces différents territoires cohabitent mais présentent des problématiques et répondent à des besoins contrastés de par leur position dans la région et leurs caractéristiques territoriales.



Alors que le Littoral est surtout tourné vers l'axe Lausanne-Genève le plateau intermédiaire répond en plus aux problématiques du Pied du Jura et à l'axe nord-sud entre Lausanne et Yverdon. La carte des accessibilités (Carte « Accessibilité TIM et TP des zones d'activités » page 48 – Diagnostic) et notamment la limite de temps d'accès entre 10 et 20 minutes à une jonction autoroutière correspond à cette frontière paysagère.

► Demandes de terrains transmis à l'ARCAM

Cette stratification paysagère influence aussi les comportements socioéconomiques de la population, la perception du territoire des entreprises et en conséquence les demandes de recherche de terrain de celles-ci.

Comme indiqué dans le diagnostic au chapitre 1.2, entre 2017 et 2021, l'ARCAM a reçu 203 demandes de terrains de la part d'entreprises de différents secteurs. Ces demandes révèlent 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. Cela dit, dans ce même territoire existent des différences substantielles du prix du terrain dans les zones d'activités : à proximité de l'autoroute Lausanne-Genève les prix sont 2 à 3 fois plus importants que par exemple à Yens. Etant donné l'emplacement du site de Yens, ce dernier peut donc répondre à des besoins d'entreprises régionales qui cherchent des terrains à des prix abordables que les emplacements du Littoral ne peuvent plus offrir.

► Emplacement stratégique des ZAR

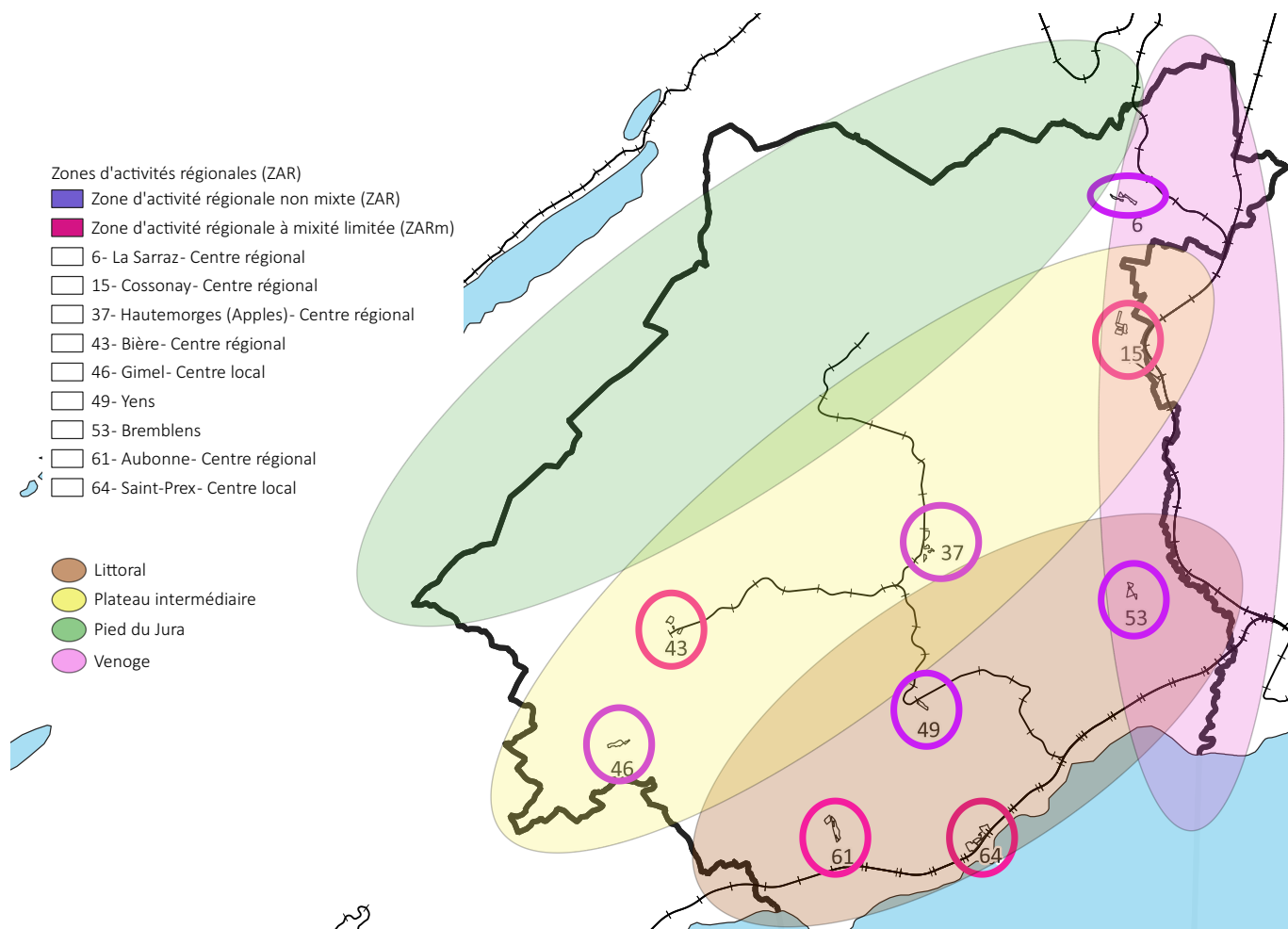
La plupart des ZAR définies dans la SRGZA de l'ARCAM se trouvent dans les centres définis dans le PDCn. Dès lors, la répartition et la bonne accessibilité est assurée par les critères de définition de ces centres (mesure B11 et B12 du PDCn). Néanmoins, si la répartition géographique est assurée, la répartition qualitative ne l'est pas. En effet, nous observons que le long du Littoral, nous comptons deux ZAR mixtes (site 61 à Aubonne et site 64 à Saint-Prex) qui, vu leur emplacement et type d'emplois, sont plutôt orientées pour accueillir des entreprises peu bruyantes et relativement denses.

Or, dans le chapitre 1.1 du volet stratégique de la SRGZA nous avons estimé que les entreprises et les emplois en provenance du PALM (ou qui ne trouveront pas de place dans le PALM) et de l'agglomération Grand Genève, seront en partie accueillies dans cette région d'étude.

Stratégiquement, il est alors important de disposer de ZAR dans un secteur sur, ou à proximité du Littoral afin d'accueillir des activités nécessitant beaucoup d'espace et relativement peu denses (construction, industrie de spécialité, industries primaires). Or, les sites nos 49 à Yens et 53 à Bremblens répondent parfaitement à ces caractéristiques et donc, à l'échelle régionale, ces deux sites complètent parfaitement un réseau de ZAR équilibré du point de vue quantitatif et qualitatif afin d'assurer à long terme le développement d'un tissu économique diversifié. Ce réseau de ZAR, complémentaire aux SSDA, permettra à la région de réagir de manière dynamique à l'absorption des emplois attendus d'ici 2040 dans tous les secteurs d'activités.

La ZAR d'Hautemorges (site no37) est complémentaire à celle de Yens puisqu'elle répond en priorité à des besoins d'un strate différente et très vraisemblablement à des entreprises d'une autre envergure au vu des réserves à disposition. Disposer de ZAR dans le village de Apples et dans la commune de Hautemorges est fondamental pour la région afin de disposer

d'outil pour renforcer ces centralités (mesure B12 du PDCn).



► Un potentiel d'extension avéré

A long terme le site de Yens a des possibilités d'extension vers le sud sur la parcelle n°628, qui est destinée aux activités maraîchères et horticoles (hors SDA) et au nord sur la parcelle n°637 affectée en zone agricole. Cette parcelle, à proximité du chemin de fer, est idéalement placée pour créer une plateforme rail-route et ce type de développement sera plus facile à justifier dans une zone d'importance régionale.

Conclusions:

Les site n°49 à Yens est une zone d'importance régionale pour les raisons suivantes :

- Il est stratégiquement localisé dans le district pour répondre aux besoins issus du Littoral, notamment pour absorber en partie le report des emplois des agglomérations du PALM et du Grand Genève.
- Sa destination est clairement axée sur l'accueil du secteur secondaire et dans le territoire de l'ARCAM ce type de site est rare sur le littoral.
- L'accessibilité (routière et en TP) du site est excellente.
- Tout en étant dans la même strate, les prix du terrain sont plus raisonnables à Yens que sur le bas du Littoral.
- Le site de Yens est complémentaire à celui d'Apples qui se trouve dans une autre strate paysagère.
- L'ARCAM reçoit un grand nombre de demandes de terrains d'entreprises qui souhaitent s'implanter dans le secteur où se trouve le site de Yens auquel il est difficile de répondre par manque de terrains en ZA.
- La commune de Yens et l'ARCAM sont motivés à développer ce site de manière cohérente.

Zone d'activité régionale exceptionnelle (ZARex) de la PiquetteContexte général:

34 % du territoire du district de Morges est couvert de forêts, essentiellement dans le Pied-du-Jura et dans le Jura. À l'échelle du Canton, la ressource bois est sous-exploitée et le manque de terrains libres pour les entreprises actives dans ce domaine en est la cause majeure. En effet, les étapes de transformation du bois (1ère et 2ème transformations) sont des activités à faible valeur ajoutée, nécessitant des surfaces considérables. Celles-ci sont souvent rares et onéreuses sur le canton de Vaud et en particulier dans l'Ouest vaudois. Les parcelles destinées à des activités industrielles et artisanales sont le plus souvent occupées par des entreprises qui permettent, en règle générale, un rendement supérieur pour le propriétaire. La question foncière représente par conséquent un enjeu majeur pour la consolidation et le développement de la filière bois régionale.

Besoins fonciers pour la filière bois:

En 2017 le bureau du « Programme de promotion de la filière bois régional » a mandaté une étude pour analyser les besoins fonciers de la filière bois dans l'Ouest vaudois. Cette étude a été complétée en 2019 en intégrant les données concernant l'entier du Canton de Vaud. L'objectif principal de ces études était d'interroger l'adéquation entre l'offre foncière au sein des zones d'activités et les besoins des entreprises de la filière bois à l'aide d'un sondage auprès de ces mêmes entreprises.

De manière générale, ces études ont engendré les constats suivants :

- La consolidation et le développement de la filière du bois régionale est un enjeu majeur pour exploiter au mieux la ressource naturelle présente en abondance dans la région.
- Les activités en lien avec la transformation du bois nécessitent de surfaces considérables, mais celles-ci sont rares et onéreuses notamment dans

l'Ouest vaudois.

- L'extension de zones d'activités doit se faire à proximité des fournisseurs et de la clientèle et la demande des entreprises d'exploitation forestière et de première transformation.
- Les parcelles destinées à des activités industrielles et artisanales sont souvent occupées par des entreprises qui permettent, en règle générale, un rendement supérieur pour le propriétaire par rapport à celles actives dans la filière du bois régional
- La filière du bois a besoin d'un accès à des zones d'activités à des prix abordables et le prix foncier en zone d'activités varie selon la position géographique. Par exemple sur le Littoral dans le district de Morges ce prix est nettement supérieur à la propension à payer des entreprises de la filière du bois.

Création d'un ZA destinée au bois dans le district de Morges

Le « Programme de la filière du bois régionale » a rendu attentives les régions économiques quant aux résultats de ces études qui montrent que la complexité de la filière et ses enjeux spécifiques nécessitent des mesures ciblées en aménagement du territoire. L'élaboration des SRGZA s'est donc révélée une opportunité pour intégrer ces problématiques dans une planification régionale et assurer la mise en place des conditions cadres favorables aux entreprises de la filière forêt-bois. Cette démarche répond aussi à une concrète volonté politique régionale et cantonale à miser sur le bois de construction dans le prochain futur pour renforcer sa complémentarité avec le béton.

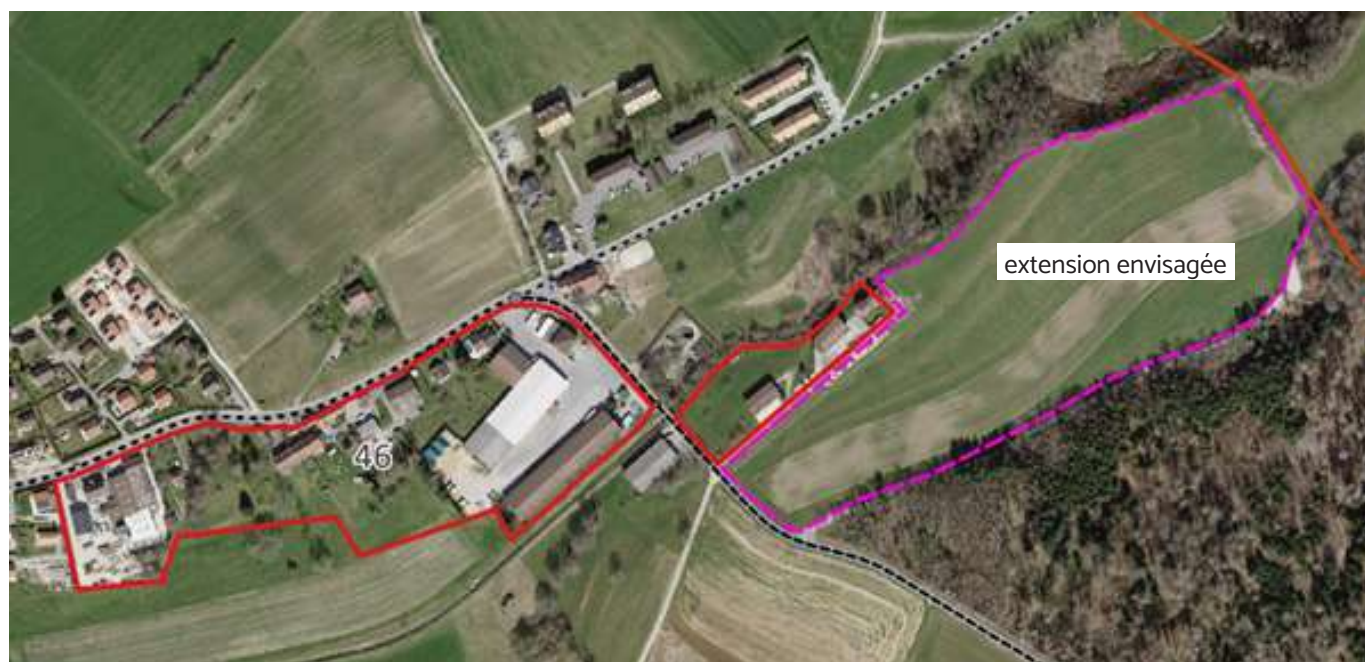
Selon l'étude citée auparavant les besoins fonciers pour le district de Morges s'élèvent entre 1,1 ha et 2,3 ha. Le volet stratégique ne peut pas confirmer ces surfaces qui devront être le sujet d'une étude de faisabilité qui sera établi dans un deuxième temps. Cela dit, l'ARCAM a identifié, en collaboration avec les communes concernées, le site de « La Piquette » à Gimel en tant qu'endroit idéal pour répondre à la demande de la filière bois.

« La Piquette » un lieu privilégié pour les activités du bois

L'intention de créer une zone d'activité destinée aux activités en lien avec le bois au lieu-dit « La Piquette » à Gimel (parcelle no980) date de 2009. Ce site à l'entrée de Gimel s'étend sur une surface de 6 ha et est affectée en zone agricole. La volonté de changer d'affectation a été soutenu par la commune de Gimel, les communes voisines, les régions (ARCAM et Région de Nyon) et quelques entreprises actives dans le bois. La révision de la LAT a par la suite stoppé ce projet qui a pu être repris dans le cadre de la mise en place de la SRGZA.

Le projet prévoit d'agrandir le site 46 (ZAR) pour qu'elle devienne une zone d'activité à caractère exceptionnel. L'extension prévu au lieu-dit « La Piquette », représenté en rose dans la carte suivante, est idéal ; si les deux éléments fondamentaux pour le choix du site sont ses dimensions et la possibilité d'acquérir le terrain à un coût supportable il répond aussi aux avantages suivants :

- Proximité avec la ressource (forêts du Pied du Jura et du Jura) et les zones d'utilisation du bois (Littoral)



Site de la Piquette et extension envisagée

- Site situé dans une commune centre (Gimel est centre local) du Pied du Jura
- Extension d'une zone d'activité déjà existante
- Contiguïté avec la zone à bâtir tout en bénéficiant d'un éloignement des secteurs résidentiels,
- Site plat, d'un seul tenant
- Opportunité de développer plusieurs projets (bois, recyclage du matériaux pierreux)
- Accessibilité aisée depuis la route cantonale.
- Site majoritairement en SDA de qualité II
- Coûts du terrains accessibles

La future zone est destinée à accueillir des entreprises de la filière bois nécessitant des surfaces importantes. Celles-ci seront actives soit dans le domaine de l'exploitation forestière ou de la deuxième transformation (charpentes, artisanat, menuiseries, ...). En principe, Il n'est pas prévu d'accueillir de la première transformation (scierie) dans le périmètre.

Le « Pôle bois » à La Rippe et la ZA à Gimel : deux projets nécessaires pour la filière du bois régional.

La filière bois du canton de Vaud est complexe et doit se diriger vers une complémentarité et une diversité des structures dans les domaines de l'exploitation forestière, de la première transformation (scieries) et de la deuxième transformation (charpenteries, menuiseries,...), ainsi que de la recherche et le développement. Les besoins fonciers sont de ce fait différents tant par leur dimensionnement et leur localisation que par le type d'activités et le stade de la filière touché. Ces besoins répondent à des enjeux variés et sont de différente

nature, ils ne doivent pas être considérés comme concurrents car ils permettront de soutenir de façon différenciée et complémentaire la filière bois.

Dans l'Ouest vaudois, outre à celui de Gimel dans le périmètre SRGZA de l'ARCAM, un projet de « Pôle bois » est prévue à La Rippe dans le district de Nyon. Ces deux projets s'avèrent nécessaires et complémentaires pour répondre aux besoins globaux de la filière du bois régionale. En effet, comme le confirme le courrier en annexe au Volet stratégique, le Programme de la filière du bois régionale estime que « Ces projets, répondent à une diversité des structures des entreprises de la filière et des besoins et enjeux variés. Ils permettront, chacun à leur manière, de soutenir de façon complémentaire la filière courte forêt-bois. ». L'offre du « Pôle bois » à La Rippe ne suffira donc pas à lui tout seul pour répondre aux besoins de la filière.

Une ZA à « La Piquette » une opportunité pour répondre à d'autres besoins

Le site de « La Piquette » est particulièrement intéressant puisqu'il permet de développer d'autres activités. En effet, le concept d'aménagement souhaité pour l'agrandissement définit pour le site trois principales vocations, réparties ainsi :

- Un secteur dédié aux **entreprises en lien avec la filière bois**.
- Un second secteur dévolu au **stockage, au tri et à la transformation de matériaux**.
- Un dernier secteur destiné aux **activités artisanales «classiques»**



• **Site de stockage, au tri et à la transformation de matériaux**

Si dans les chapitres précédant nous avons abordé la problématique en lien avec le bois, le site de « La Piquette » répond aussi au besoin pour la localisation d'un site de stockage, au tri et à la transformation de matériaux. Ce besoin a été évoqué par l'entreprise Le Coultre SA qui se trouve à

Gimel en face du site en question. Actuellement cette entreprise utilise le site de "Borire", sur la commune de Saubraz, pour ses activités. Elle y bénéficiait d'une autorisation renouvelée annuellement pour le recyclage et le concassage du béton, donc de conditions précaires liées à la nature du site (zone agricole). Dans ces conditions, il est nécessaire que ladite entreprise puisse déménager ses installations pour réaliser un nouveau centre dédié au tri, au stockage et à la transformation de matériaux issus de chantiers et de gravière/carrière. Ce type d'activité revêt une importance marquée pour répondre aux politiques sectorielles cantonales, notamment dans une perspective de renforcement du recyclage des matériaux de construction. Le projet de création d'un site destiné au stockage, au tri et à la transformation de matériaux trouve le soutien de la DGE-GEODE.

- **Activités artisanales**

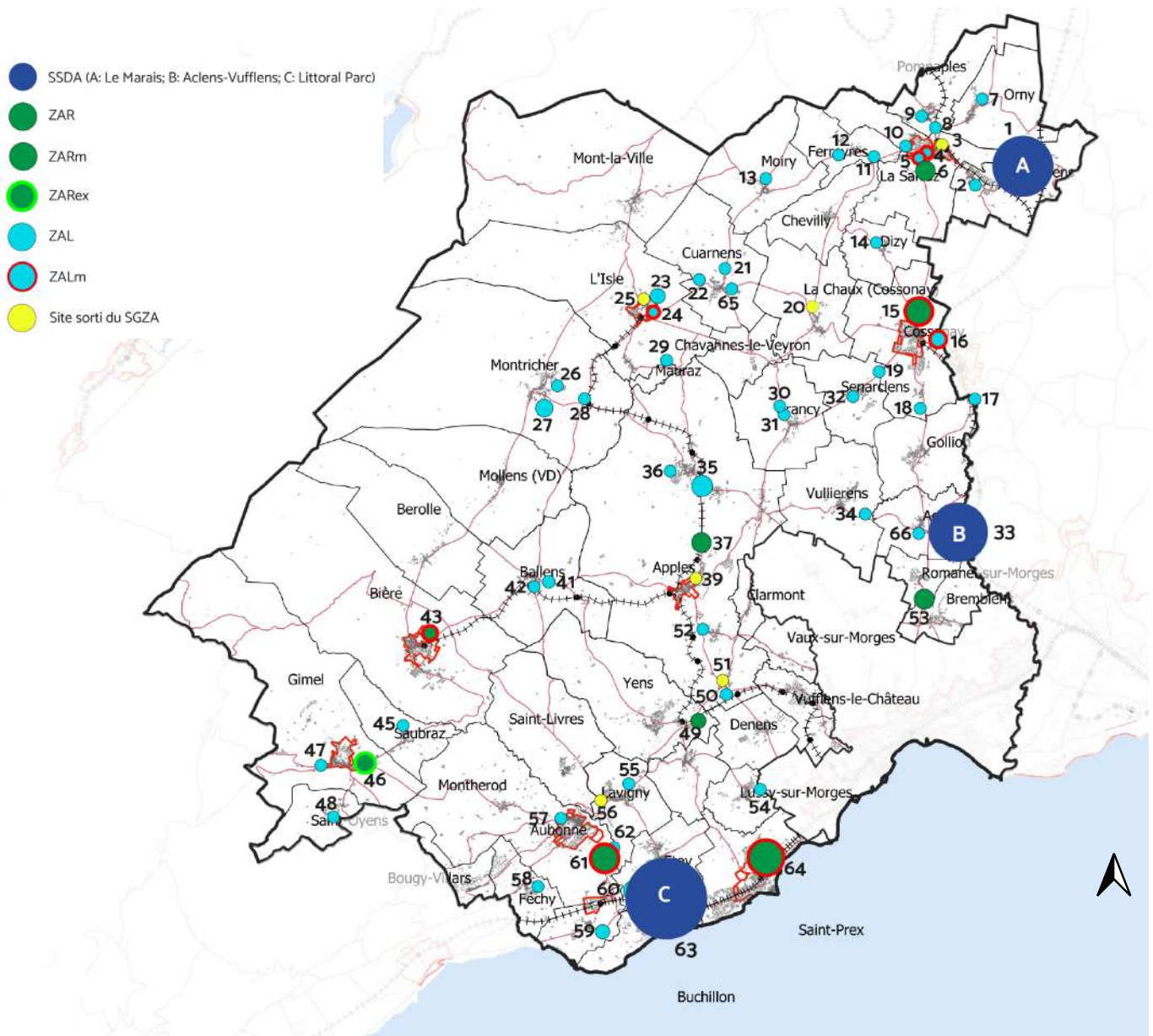
La révision en cours du PACom de la commune de Gimel a révélé des lacunes dans les disponibilités de terrains en zone artisanale, alors que plusieurs entreprises ont émis le souhait de pouvoir s'y développer. Par exemple l'entreprise Debonneville, active sur a parcelle no395, souhaite s'agrandir et trouver une solution pour l'entreposage de son matériel pour garantir le bon fonctionnement de leurs activités.

Un certain nombre de parcelles, aujourd'hui comptabilisées dans le bilan des zones d'activités, ne sont pas exploitables à cause de leur situation géographique. De ce fait, il est prévu un certain nombre de dézonages et de reconversions de zones. Le dézonage de ces parcelles permettrait leur relocalisation à « La Piquette » pour la création d'une zone d'activités pour répondre aux besoins des entreprises à l'échelle intercommunale.

Conclusion

Le site de « La Piquette », par sa position, est idéal pour répondre à des besoins économiques urgents à l'échelle intercommunale (secteur en zone d'activités « classique »), régionale et cantonale (pour les secteurs destinés à accueillir des activités en lien avec le bois et pour le site de stockage, au tri et à la transformation de matériaux). Le SRGZA traduit cette volonté et confirme l'intérêt régional pour que l'extension du site 46 permette la concrétisation d'une zone d'activités régionale à caractère exceptionnel (ZARex). A l'heure actuelle la stratégie ne peut pas définir le programme du site et sa surface définitive. Ces thématiques devront faire l'objet d'une étude spécifique.

VUE D'ENSEMBLE DE LA CLASSIFICATION FINALE



2.2 - MOBILISATION DES RÉSERVES

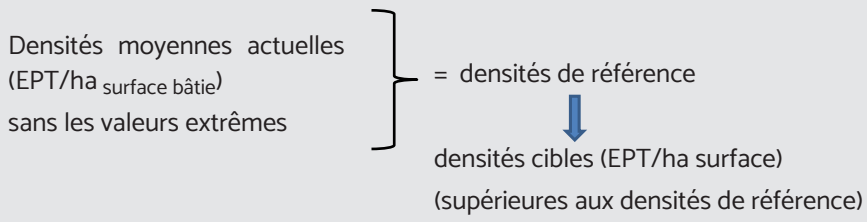
Ce chapitre a pour objectif d’estimer les potentiels d’accueil en emplois des réserves mobilisables et des réserves potentielles activables en se basant sur la densité d’emplois moyenne cible fixée en cohérence avec les types d’activités attendus et l’objectif d’un usage rationnel et mesuré du sol.

Objectifs : définir des densités cibles réalistes pour chaque catégorie de site :

- SSDA «Littoral Parc»,
- SSDA «Le Marais» (Eclépens),
- SSDA Aclens-Vufflens,
- ZARm,
- ZAR,
- ZALm,
- ZAL.

Méthodologie du calcul de la densité moyenne :

Afin d’estimer une densité moyenne cible, la densité moyenne par site doit être déterminée.



Les valeurs extrêmes dans les types de sites influençant grandement les densités moyennes, les valeurs extrêmes ont été enlevées afin d’obtenir la densité de référence (densité corrigée) qui se base sur la médiane de l’ensemble des densités par types de sites d’activités. L’exemple qui suit démontre l’influence des valeurs extrêmes sur la densité moyenne :

EXEMPLE : ZARm

ID Site	Commune (s)	Surface bâtie (m2)	Emplois (EPT)	densité (EPT/ha)
15	Cossonay	68 497	138	20
43	Bière	22 349	11	4
61	Aubonne	105 458	1 414	134
64	Saint-Prex	134 741	539	40
ZARm		331 045	2 101	63

* Valeurs extrêmes = densité moy. de l’ensemble des sites classés en ZAR avec mixité

ID Site	Commune (s)	Surface bâtie (m2)	Emplois (EPT)	densité (EPT/ha)
15	Cossonay	68 497	138	20
43	Bière	22 349	11	4
64	Saint-Prex	134 741	539	40
ZARm		225 587	688	30

= densité corrigée (sans valeurs extrêmes)

= densité de référence

Densités constatées / densités de référence (densités corrigées)*

Les densités constatées pour les types de sites de l'ARCAM prennent en compte les «extrêmes». Afin de fixer des densités cibles au plus juste, ces densités

	Eclépens «Le Marais»	Aclens - Vufflens	Littoral Parc
SSDA	20 EPT/ha	49 EPT/ha	51 EPT/ha

	à mixité limitée	non mixte
ZAR	constatée 63 EPT/ha densité de référence 30 EPT/ha	constatée 30 EPT/ha densité de référence 30 EPT/ha

ZAL	constatée 5 EPT/ha densité de référence 6 EPT/ha	constatée 23 EPT/ha densité de référence 18 EPT/ha
-----	---	---

constatées ont été corrigées et représentent les densités de référence :

Commentaires

Après une vérification des densités constatées, le portrait général révèle :

- Mis à part le cas particulier du SSDA «Le Marais», les densités reflètent assez bien la hiérarchie : SSDA > ZAR > ZAL ;
- Par contre, les sites (ZAR et ZALm) dont la localisation territoriale est favorable à un certain degré de mixité (proche des gares, des centres) ne sont actuellement pas plus denses que les autres ;
- Les ZARm ont une densité constatée de 63 EPT/ha, toutefois comme vu, la densité du site n°61 est un cas particulier (présence notamment de Merck et d'un nombre important d'employés) et tire la moyenne vers le haut.

Ainsi, les densités d'emploi cibles sont fixées au regard des densités constatées et corrigées, soit les densités de référence.

* Pour les détails par type de zones, voir le détail des tableaux des densités constatées et corrigées en annexe.

DENSITÉ D'EMPLOIS CIBLE (EPT/HA)

Rappels

Pour l'ensemble des zones d'activités du canton, la densité moyenne existante est estimée à environ 55 EPT/ha en 2020.

A l'échelle régionale, la densité moyenne existante est estimée à 40 EPT/ha.

Sauf justification particulière, la densité d'emplois moyenne cible doit être supérieure à la densité d'emplois moyenne existante.

Selon le diagnostic, 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.

Au regard des densités de référence, on constate que seules les SSDA du «Littoral Parc» et «Aclens-Vufflens» sont supérieures à cette densité moyenne. La densité constatée des ZARm est également supérieure, toutefois comme relevé, le site n°61 de Aubonne tire la moyenne vers le haut, d'où une «correction» afin de fixer une densité cible au plus proche de la réalité de l'ensemble des sites.

Ainsi, la densité d'emplois moyenne cible est estimée en fonction de la densité d'emplois moyenne existante (en regardant autant la densité constatée que la densité de référence), des activités attendues et dans l'optique d'un usage rationnel et mesuré du sol.

Sur la base des informations recueillies lors du temps 2 des ateliers consacrés aux sites d'activités (avenir des zones d'activités, qualifications des réserves et potentiels de densification), les densités d'emplois cibles (EPT/ha) fixées sont :

	Eclépens «Le Marais»	Aclens - Vufflens	Littoral Parc
SSDA	densité de référence 20 EPT/ha cible → 25 EPT/ha	densité de référence 49 EPT/ha cible → 55 EPT/ha	densité de référence 51 EPT/ha cible → 65 EPT/ha

Spécificités : OPAM, rail-route

rail-route, OPair

Gare CFF, rail-route
mesures OPair

	à mixité limitée	non mixte
ZAR	densité de référence 30 EPT/ha cible → 45 EPT/ha	densité de référence 30 EPT/ha cible → 35 EPT/ha

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

ZAL	densité de référence 6 EPT/ha cible → 35 EPT/ha	densité de référence 18 EPT/ha cible → 30 EPT/ha
------------	---	--

= Densités cibles en cas de changement d'entreprises.

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

Commentaires

La moyenne des densités d'emplois cibles fixées selon la classification est supérieure à la densité d'emplois moyenne existante par type de zones. Ces densités sont fixées à titre indicatif pour les organes de gestion, les communes ainsi que les entreprises.

A l'échelle régionale, en estimant la mobilisation de la totalité des surfaces par types de zones, la densité d'emplois moyenne cible** s'élèverait à 46.9 EPT/ha contre une densité moyenne existante de 40 EPT/ha.

La densité étant corrélée au type d'activités économiques présentes sur le territoire, un site accueillant essentiellement des entreprises de logistiques et de stockage aura inévitablement une densité inférieure à un site accueillant des activités artisanales avec peu d'espaces de stockage et des activités tertiaires.

La densité cible des SSDA est estimée pour :

- **Site n°1 - SSDA «Le Marais» (Eclépens)** : le site à prédominance industrielle et logistique présente une densité cible relativement basse.

Cette densité cible de 25 EPT/ha s'explique par la présence d'entreprises logistiques avec d'importants besoins de stockage dont le potentiel d'emplois est faible, telles que la Poste, Stalder Extrusion, Walo Bertschinger SA Romandie, etc. La densité du site est également limitée par la contrainte liée aux accidents majeurs (gazoduc et voies ferrées, axes transportant des marchandises dites «dangereuses»). Une étude a notamment permis de déterminer que la densité d'emplois est limitée ainsi :

- de 0 à 10 m, secteur inconstructible ;
- de 10 à 36 m, maximum de 10 emplois par hectare ;
- de 36 à 130 m, maximum de 50 emplois par hectare.

A noter également que le site omet le terrain de Varo Energy Directs Sales, parcelle 317, entreprise industrielle qui fait du stockage de mazout.

Le site est scindé par le PEC d'Entreroches n°117 qui affecte ces surfaces en zone agricole. Avec l'abrogation du PEC prévue, les terrains seront reconvertis en zone d'activités. Le site a pour spécificité l'accueil d'entreprises actives dans la logistique et le stockage. Il est ainsi peu probable qu'une densité cible supérieure soit atteinte. Une mutualisation et une optimisation de l'occupation du sol sont possibles mais le potentiel d'évolution est limité, d'où une densité cible maintenue relativement basse.



Schéma illustrant les secteurs à prescriptions spéciales liés au risque du gazoduc
Document sans échelle

** La densité d'emplois moyenne cible est calculée ainsi :
(surface totale par types de zone X densité cible) / surface totale des Z.A. de la région

- **Site n°33 - SSDA «Aclens-Vufflens» (Aclens, Bremblens, Romanel-sur-Morges)** : le site à mixité limitée à prédominance industrielle et artisanale présente une densité cible supérieure à la densité moyenne régionale et cantonale.

Cette densité cible de 55 EPT/ha découle de la présence d'une diversité d'activités des différents secteurs (tertiaire, artisanal, industriel) à fort potentiel d'accueil d'emplois, malgré la présence souhaitée d'activités logistiques rail-route.

Les réserves existantes «potentiellement activables» sont aujourd'hui utilisées par des parkings et du stockage de matériaux, d'où l'estimation d'une densité cible légèrement supérieure à la densité cible constatée.

- **Site n°63 - SSDA «Littoral Parc» (Aubonne, Allaman, Etoy, Saint-Prex)** : le site à mixité limitée à prédominance d'activités commerciales présente également une densité cible élevée.

Cette densité cible de 65 EPT/ha s'explique par la présence d'entreprises commerciales et industrielles à forte intensité de main d'œuvre, telles qu'Ikea, Ferring, etc. Toutefois, l'implantation d'activités commerciales n'est plus autorisée sur le site notamment en raison de la forte génération de trafic occasionnée. Par ailleurs, le secteur d'Allaman peut accueillir des activités logistiques rail-route.

La densité cible des ZAR est estimée pour :

- ZARm : La densité cible de 45 EPT/ha est ambitieuse mais elle se justifie par le potentiel d'accueil d'entreprises à forte intensité de main d'œuvre et afin de promouvoir une densification des sites proche des centres et jouissant d'une bonne desserte en transport public.
- ZAR : La densité cible de 35 EPT/ha est un objectif élevé mais dans un but d'optimiser l'utilisation du sol (mutualisation du stationnement ou des espaces de stockage).

La densité cible des ZAL est estimée pour :

- ZALm : La densité cible de 35 EPT/ha par rapport à la densité constatée paraît disproportionnée mais s'explique par des sites sous-occupés ou des friches en cours de reconversion.
- ZAL : La densité cible de 30 EPT/ha constitue un objectif de rationalisation des sites (densifications, optimisation, etc.).

POTENTIEL D'ACCUEIL D'EMPLOIS DANS LES RÉSERVES «MOBILISABLES» ET «POTENTIELLES ACTIVABLES» À 2040 (EPT)

Ce chapitre permet d'estimer les potentiels d'accueil en emplois dans les réserves mobilisables (parcelles ou secteurs non bâtis et directement constructibles) et dans les réserves potentielles activables (parcelles ou secteurs non bâtis mais occupés, dont la mobilisation est cependant possible dans un délai de 15 à 20 ans, moyennant des mesures de gestion et de planification - cf. Rapport de diagnostic du 13.06.2022, pages 23 à 26). Pour chaque type de zones d'activités, un potentiel d'accueil en EPT à l'horizon 2040 est déterminé.

Potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves mobilisables et potentielles activables à 2040

SITE SELON CLASSIFICATION	Densité cible (EPT/ha)	EPT existants (EPT)	Réserves mobilisables à 2040		Réserves potentielles activables à 2040	
			Surfaces (ha)	Potentiel d'accueil selon densité cible (EPT)	Surfaces (ha)	Potentiel d'accueil selon densité cible (EPT)
SSDA «Le Marais» Site n°1	25	505	9.21	230	5.58	139
SSDA «Aclens-Vufflens» Site n°33	60	1'363	4.7	258	9.66	531
SSDA «Littoral Parc» Site n°63	65	2'910	16.31	1060	5.42	353
ZARm	45	2'101	3.97	179	2.71	122
ZAR	35	640	5.79	203	0.71	25
ZALm	35	30	0.15	5	0.52	18
ZAL	30	881	6.86	206	3.35	100
TOTAUX	-	8'430	46.99	2'141	27.95	1'288

Rappel

1. Le 100% des réserves mobilisables doit être mobilisé d'ici à 2040.
2. Le 100% des réserves potentielles activables doit être mobilisé d'ici à 2040.

Calcul

1. Surface totale des réserves mobilisables X densité d'emplois cible
2. Superficie totale des réserves potentielles activables X densité d'emplois cible

NB: Les réserves (mobilisables et potentielles activables) impactées par des mesures de reconversion et/ou de dézonage (cf § 3.2), ainsi que les réserves stratégiques ont été déduites des calculs du tableau suivant.

Commentaires

Le potentiel d'accueil en emplois des réserves (mobilisables et potentielles activables) à 2040 de l'ensemble des sites du périmètre d'étude représente 3'429 EPT, soit une croissance de 40.7 % par rapport aux EPT existants.

Au niveau des potentiels d'accueil d'emplois de ces réserves par rapport au potentiel total de l'ensemble des sites du périmètre d'étude, cela représente :

- **SSDA : le 75% des potentiels de l'ensemble des sites**, soit le :
 - 10.7 % pour le site n°1 «Le Marais» à Eclépens
 - 23.0 % pour le site n°33 «Aclens-Vufflens»
 - 41.2 % pour le site n°63 «Littoral Parc»
- **ZAR : le 15.4 % des potentiels de l'ensemble des sites**, soit le :
 - 8.8 % pour les ZARm
 - 6.6 % pour les ZAR
- **ZAL : le 9.6% des potentiels de l'ensemble des sites**, soit le :
 - 0.7 % pour les ZALm
 - 8.9 % pour les ZAL

Pour les trois sites en SSDA, la croissance attendue des EPT par rapport aux EPT existants dans ces sites est d'environ 58.8 %.

En ce qui concerne les ZAR, la croissance attendue des EPT par rapport aux EPT existants est d'environ 19.3 %.

Pour les **ZARm**, les potentiels d'accueil en emplois des réserves par rapport aux EPT existants représentent une évolution de 14.3%. **Ces potentiels relativement faibles indiquent que les sites des ZAR mixtes sont déjà bien construits et que les surfaces sont relativement bien mobilisées et denses.**

Pour les **ZAR**, la croissance par rapport aux EPT existants est estimée à 35.6 %. **Une attention particulière doit être accordée quant à la mobilisation des réserves mobilisables en raison des surfaces libres encore existantes.**

Pour les ZAL, la croissance attendue des EPT par rapport aux EPT existants est d'environ 36.1 % .

Pour les **ZALm**, le potentiel d'accueil en emplois des réserves mobilisables est évalué à croître de 76.7 % par rapport aux EPT existants. Toutefois, cette évolution est à mettre en relation avec le total des EPT existants qui représente moins du 0.4 % des EPT existants totaux de la région. **Ce haut taux de croissance renseigne une sous-occupation des surfaces et une marge importante de croissance.**

Pour les **ZAL**, le potentiel d'accueil d'emplois est d'environ 34.7 % par rapport aux EPT existants.

Les réserves les plus importantes se trouvent dans les trois SSDA qui influencent de manière importante le bilan des réserves. Ces sites comprennent des entreprises assez particulières qui ne peuvent pas se localiser ailleurs dans le district, en raison de leurs besoins : accès rail-route, accès autoroutier, grande surfaces pour la logistique, etc.

Réserves stratégiques

Conformément à la mesure D11 du PDCn, les réserves stratégiques doivent pouvoir répondre pour partie aux besoins régionaux et pour une autre partie à des besoins cantonaux (projets d'importance cantonale, coordination interrégionale) potentiellement non pris en considération dans les scénarios régionaux de croissance. Dans ce sens, le potentiel de mobilisation des réserves stratégiques au profit du scénario régional doit être appréhendé selon deux jalons, entre 0% et 100%. Enfin, ces réserves doivent donner lieu à des mesures de gestion spécifiques.

Identification des réserves stratégiques

Ce chapitre présente les réserves stratégiques identifiées jusqu'à au moment de l'établissement de ce document. Le Volet opérationnel répertoriera la manière dont ces réserves sont utilisées et l'impact qu'elles ont sur le bilan des besoins global. La liste des réserves stratégiques pourra être mise à jour dans ce même volet.

Les réserves stratégiques se situent dans les trois SSDA, à savoir:

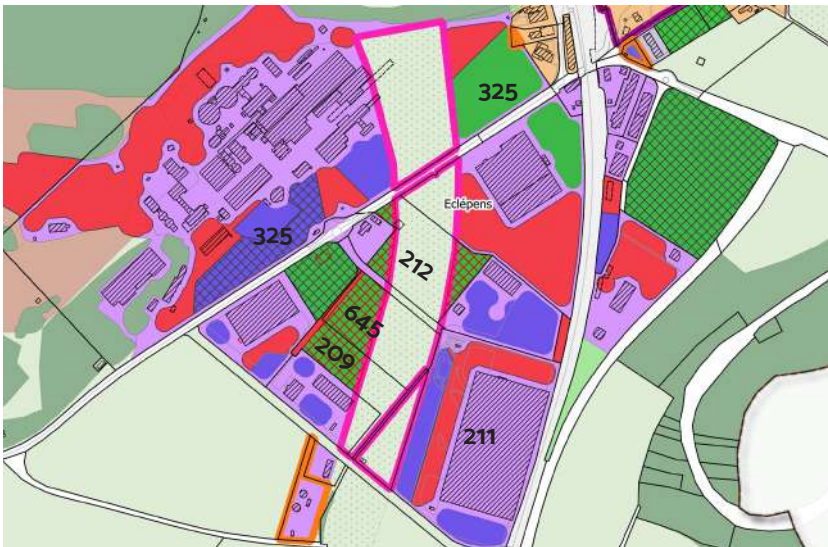
- SSDA Eclépens - site n°1 «Le Marais»

Parcelle n°	Propriétaire	Surface (m²)	Entreprise	Type de réserves
645	Commune	6'991	vide	mobilisable
209	Commune	5'889	vide	mobilisable
212	Commune	6'043	vide	mobilisable
211	Poste	12'012	Poste	potentielle activable
325	Holcim	23'481	Holcim	potentielle activable
325	Holcim	14'788	Holcim	mobilisable
TOTAL		69'214		

Les trois parcelles de maîtrise foncière communale forment un ensemble de 1,9 ha. Malgré le critère des 2 ha non rempli, cela ne prend pas en compte les terrains inscrits dans le PEC d'Enteroche, il est donc pertinent de les prendre en compte.

Une grande partie de ces parcelles se trouvent dans le PEC. Quand il sera abrogé les surfaces de celles-ci seront très importantes (de 18'923 m² affectées actuellement au 50'485 m² affectés lors de l'abrogation du PEC) les rendant très intéressante pour les développements futurs. La stratégie possible pour mobiliser ces terrains est de les promouvoir au travers de l'organe de gestion et les mettre à disposition (vente ou DDP) pour le besoin des entreprises existantes.

En 2018, Holcim avait mis à l'enquête publique une partie de la parcelle n°325 pour la construction de halles et sur l'autre partie, la construction d'autres halles étaient à l'étude.



- SSDA Aclens-Vufflens - site n°33
La parcelle n°596 : 4 ha sont utilisés comme site de stockage. Le propriétaire n'a aucune volonté de développement. La stratégie possible pour mobiliser cette réserve est que l'organe de gestion entreprenne des discussions

Parcelle n°	Propriétaire	Surface (m²)	Entreprise	Type de réserves
602	Canton	42'388	vide	mobilisable
596	Denner	39'639		mobilisable
600	Coop	25'971	Coop	potentielle activable
TOTAL		107'998		



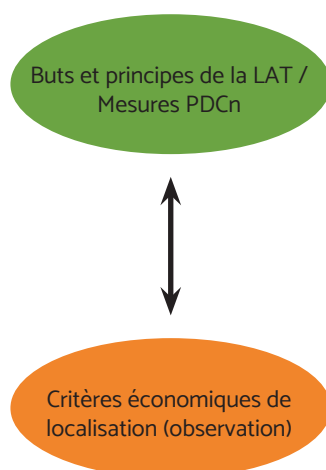
- SSDA - site n°63 «Littoral Parc»

Parcelle n°	Propriétaire	Surface (m²)	Entreprise	Type de réserves
803	Ferring	40'951	Ferring	mobilisable
803	Ferring	18'257	Ferring	potentielle activable
808	Ferring	7'486	Ferring	mobilisable
TOTAL		66'694		



L'ensemble des réserves stratégiques **représentent un total de 24.39 ha** au niveau régional.

Les organes de gestion sont en charge de monitorer la mobilisation des réserves stratégiques. Si celles-ci sont effectivement occupées par des entreprises d'importance cantonale, dont le nombre d'emplois ne rentre pas dans le scénario de croissance défini au chapitre..., les surfaces de ces entreprises devront être déduite de l'offre dans le bilan global de la SRGZA. Les OG retranscriront Les fiches de site des trois SSDA tiendront compte de ce processus



Processus de mobilisation de réserves en ZAL

Au niveau régional, les ZAL comprennent 13% de toutes les réserves théoriques. Il s'agit d'un chiffre élevé, notamment à l'égard des enjeux économiques locaux de ces terrains. Il est donc impératif de mettre en oeuvre une stratégie pour mobiliser ces réserves ou pour les relocaliser dans des sites plus attractifs. Plusieurs sites classés en ZAL non mixte disposent de réserves « non-utilisées » et « peu attractives » pour les entreprises, qui entrent dans la catégorie des réserves mal situées selon la mesure D12 du PDCn. La mesure D12 du PDCn permet la relocalisation de réserves locales existantes mal situées¹. Certaines ont déjà été identifiées par les communes et sont en cours de dézonage.

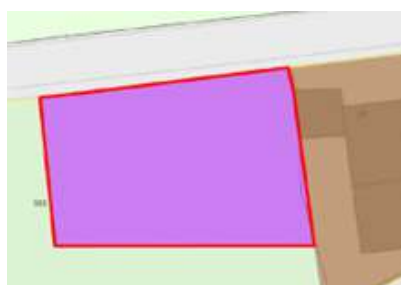
Les critères des ZAL mal localisées sont les suivants :

1. ZAL totalement / partiellement inoccupée affectée depuis > 15 ans ;
2. ZAL non intégrée à un ensemble déjà construit où une dynamique pourrait se créer (cluster) ;
3. ZAL peu accessible :
 - située à > 20 minutes d'un accès routier ;
 - non desservie par un TP performant (fréquence min. ½ heure) ;
4. ZAL éloignée des centres définis par le PDCn ;
5. ZAL difficile à exploiter, par exemple en raison de la mauvaise accessibilité, de la forme, de la topographie du terrain, des dangers naturels, etc.

Certaines communes ont prévu un dézonage, une relocalisation ou un changement d'affectation pour les réserves « non-utilisées » et « peu attractives » : site n°3 La Sarraz, n°20 La Chaux, n°22 à Cuarnens, n°39 Hautemorges (Apples), n°48 Saint-Oyens (cf. § 3.2). Ces réserves représentent env. 1.82 ha. Les potentiels ont été déduits des calculs.

Pour les sites sans intention de dézonage, des mesures de gestion ou de planification (MG, MP) devront être prises pour les mobiliser. Si ces mesures ne permettent pas de les mobiliser, ces réserves devront être relocalisées, selon les modalités prévues par la mesure D12 du PDCn.

À titre d'exemple, les sites suivants répondent aux critères des ZAL mal localisées :



*Site n° 12 - Ferreyres:
Affectation : zone d'activités économiques
Parcelle n°103 (une partie)
Surface : 1'007 m²
Remarques : En pente, PAComm 2018*

2.3 - DENSIFICATION DU BÂTI

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

POTENTIEL D'ACCUEIL D'EMPLOIS DANS LES SURFACES DES ZONES D'ACTIVITÉS BÂTIES À 2040 (ETP)

Rappel

Pour évaluer la surface totale des zones d'activités bâties, les secteurs impactés par des mesures de reconversion et/ou de dézonage de zones d'activités prévues dans la stratégie doivent être déduits. A l'inverse, les périmètres bâtis impactés par des mesures de reconversion en zones d'activités prévues dans la stratégie doivent être estimés et ajoutés à la surface totale des zones d'activités bâties.

Calcul du potentiel d'accueil d'emplois par densification du bâti à l'horizon 2040
(Surface totale des zones d'activités bâties x densité d'emplois cible MOINS emplois existants en zones d'activités) / 3

Seul 1/3 du potentiel d'accueil d'emplois est retenu car il est difficile de rendre disponibles tous les potentiels d'utilisation ou d'adapter rapidement dans la région l'ensemble des plans et règlements d'affectation existants afin d'augmenter la mesure de l'utilisation du sol.

SITE SELON CLASSIFICATION	Densité cible (EPT/ha)	Surfaces bâties (ha)	EPT existants (EPT)	Potentiel d'accueil d'emplois par densification (EPT) *	Croissance EPT 2017 - 2040 (%)
SSDA «Le Marais» Site n°1	25	25.9	505	47	9.3 %
SSDA «Aclens-Vufflens» Site n°33	55	27.7	1'363	53	3.9 %
SSDA «Littoral Parc» Site n°63	65	57.1	2'910	267	9.2 %
ZARm	45	33.1	2'101	0	0 %
ZAR	35	18.5	640	2	0.3 %
ZALm	35	6.0	30	59	196.7 %
ZAL	30	40.9	881	115	13.0 %
TOTAUX	-	209.2	8'430	543	6.4 %

* Chiffres arrondis, voir tableaux en annexe 4

Commentaires

Le total du potentiel d'accueil d'emplois par densification du bâti d'ici à 2040 est de 543 EPT, soit une croissance de 6.4 % par rapport aux EPT existants. **Bien que seul 1/3 du potentiel d'accueil d'emplois est retenu, cet objectif à l'horizon 2040 reste ambitieux. Il permet, toutefois, de déterminer dans quels types de zones un accent sur la densification est nécessaire.**

A l'exception des ZARm, qui ont déjà atteint, en moyenne, la densité cible (des potentiels de densification subsistent cependant sur certains sites, qui n'apparaissent pas en raison de l'agrégation des données) un potentiel d'accueil d'emplois par densification est possible dans l'ensemble des types de zones.

Pour les SSDA, la croissance des EPT par rapport à l'existant reflète bien les densités cibles ainsi que le nombre d'EPT existants.

Avec les ambitieuses densités cibles fixées pour le SSDA «Littoral Parc» et le SSDA «Aclens-Vufflens», leur potentiel de densification est élevé avec respectivement 267 EPT et 53 EPT. Néanmoins, les croissances (9.2 % et 3.9 %) sont à mettre en relation avec les surfaces bâties et les EPT existants.

Pour les ZAR, les ZARm ont atteint l'objectif de densification. Cela signifie qu'en moyenne, ces sites sont suffisamment denses, tels que notamment le site d'Aubonne (site 61) ou de Bière (site 44).

Pour les ZAL, un cas particulier est celui des ZALm qui, rien qu'en densifiant le bâti existant, aboutirait à presque doubler le nombre d'EPT à l'horizon 2040. Comme dans le cas de la mobilisation des réserves, ces zones d'activités sont à l'heure actuelle sous-occupées malgré leur avantageuse localisation, qualité de desserte, etc. Cette sous-occupation s'explique notamment par une présence importante de logements et non d'activités au sein des bâtiments existants, comme relevé lors des ateliers.

2.4 - CAPACITÉ D'ACCUEIL TOTALE (RÉSERVES ET DENSIFICATION DU BÂTI)

Ce chapitre évalue la capacité d'accueil globale d'emplois affectés au scénario régional de croissance, en tenant compte de l'impact des réserves stratégiques.

Pour rappel, sur la base des densité-cible retenues pour les différents SSDA, les réserves stratégiques proposées (cf. §1.2) pourraient accueillir yyyy emplois EPT.

On distingue ainsi deux scénarii:

1. **100% du potentiel d'accueil des réserves stratégiques est affecté au seul scénario régional;**

	Densité cible (EPT/ha)	EPT existants (EPT)	Surfaces bâties (ha)	Surfaces des réserves libres et activables (ha)	Potentiel d'accueil des réserves (EPT)	Potentiel d'accueil par densification (EPT)	Potentiel d'accueil total (EPT)
SSDA «Le Marais» Site n°1	25	505	23.4	14.8	370	47	417
SSDA «Aclens-Vufflens» Site n°33	55	1'363	27.7	14.4	790	53	843
SSDA «Littoral Parc» Site n°63	65	2'910	57.1	21.7	1'413	267	1'680
ZARm	45	2'101	30.9	6.7	301	0	202
ZAR	35	640	20.7	6.5	227	25	329
ZALm	35	30	6.0	0.7	23	59	82
ZAL	30	881	40.9	10.2	306	115	421
TOTAUX	-	8'430	209.2	75	3'430	543	3'973

NB: Ce chiffre du potentiel d'accueil total diffère de la capacité d'accueil des ZA qui avait été considérée dans le diagnostic; ceci d'explique par l'affinage des densités et de leur différenciation en fonction des contextes et de la prise en compte des projets de dézonages et de reconversions déjà validés.

2. 100% du potentiel d'accueil des réserves stratégiques est dédiée à des besoins cantonaux au sens de la mesure D11, non pris en compte dans le scénario régional.

	Densité cible (EPT/ha)	EPT existants (EPT)	Surfaces bâties (ha)	Surfaces des réserves libres et activables (ha)	Potentiel d'accueil des réserves (EPT)	Potentiel d'accueil par densification (EPT)	Potentiel d'accueil total (EPT)
SSDA «Le Marais» Site n°1	25	505	23.4	5.0	123	47	170
SSDA «Aclens- Vufflens» Site n°33	55	1'363	27.7	3.6	196	53	249
SSDA «Littoral Parc» Site n°63	65	2'910	57.1	15.1	979	267	1'246
ZARm	45	2'101	30.9	6.7	301	0	202
ZAR	35	640	20.7	6.5	227	25	329
ZALm	35	30	6.0	0.7	23	59	82
ZAL	30	881	40.9	10.2	306	115	421
TOTAUX	-	8'430	209.2	50.0	3'430	543	2'699

2.5 - BILAN RÉGIONAL

BILAN ENTRE EMPLOIS PRÉVISIBLES ET POTENTIELS D'ACCUEIL DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS À 2040 (EPT)

Ce chapitre établit le bilan entre les emplois prévisibles et le potentiel d'accueil dans les zones d'activités existantes en mobilisant les réserves et en densifiant le bâti. Il permet ainsi de savoir si les potentiels d'accueil en emplois dans les zones d'activités existantes sont suffisants pour accueillir la croissance des emplois attendue à l'horizon 2040, selon les deux scénarii d'usage des réserves stratégiques:

1. 100% du potentiel d'accueil des réserves stratégiques est affecté au seul scénario régional;

Le rapport «offre-demande» $3'973 \text{ (EPT)} - 4'000 \text{ (EPT)} = -27$
(~équilibré)

$$\max \quad +27_{\text{EPT}} / 46.4_{\text{EPT/ha}} = \sim -0.6 \text{ ha}$$

2. 100% du potentiel d'accueil des réserves stratégiques est dédiée à des besoins cantonaux au sens de la mesure D11, non pris en compte dans le scénario régional.

Le rapport «offre-demande» $2'699 \text{ (EPT)} - 4'000 \text{ (EPT)} = -1'301$
(sous-dimensionné)

$$\max \quad -1'301 / 46.4_{\text{EPT/ha}} = \sim -28 \text{ ha}$$

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

La classification des zones d'activités (cf § 2.1) permet de:

- Différencier les sites afin d'appliquer des objectifs et des stratégies adaptées à leurs caractéristiques dans le sens de la bonne activité au bon endroit.

Le chapitre mobilisation des réserves (§2.2), à travers la définition de densités cibles d'emplois par catégorie de Z.A. permettra aux organes de gestion et aux communes de :

- mettre à jour les règlements des plans d'affectation communaux en fonction des objectifs de densification ;
- fixer des objectifs de densité comme base d'information et de négociation avec les entreprises qui souhaitent s'implanter ;
- accueillir des activités adaptées à la situation géographique, aux synergies et mutualisations possibles inter-entreprises, aux potentiels de mixités d'activités (artisanats - tertiaires / logistiques - industries / etc.), selon le principe de «la bonne activité au bon endroit» ;
- orienter et rediriger les entreprises vers d'autres sites plus à même de répondre à leurs besoins.

Le chapitre mobilisation des réserves (§2.2), à travers la détermination des potentiels d'emplois des réserves renseignent les efforts à entreprendre selon le type de zones. Elle permet notamment aux organes de gestion et aux communes de :

- valoriser les SSDA, ils doivent être les moteurs en matière de mobilisation des réserves et servir d'exemples aux ZAR et ZAL ;
- mobiliser les ZAL mal placés en priorité ;
- réviser les plans d'affectation et leur règlement en ce qui concerne les zones d'activités :
 - repenser les sites dans leur ensemble et non parcelle par parcelle ;
 - optimiser et mutualiser l'utilisation et l'occupation du sol.

Le chapitre densification du bâti (§2.3) permet de:

- déterminer dans quel type de zone un accent sur la densification est nécessaire;
- prendre des mesures de gestion et de planification pour favoriser un meilleur usage du sol.

Les chapitres capacité d'accueil totale (§2.4) et bilan régional (§2.5) permettent d'évaluer, selon le scénario d'utilisation des réserves stratégiques, l'état du dimensionnement des zones d'activités de la région, qui révèlent un bilan oscillant entre une situation à peu près équilibrée en théorie (mais contredite dans le faits) à un sous-dimensionnement, qui permet de:

- conclure que les dézonages des sites mal localisés pourraient être relocalisés dans des sites plus adaptés et attractifs (accessibilité, clusters, etc) pour répondre aux besoins ;
- affecter des nouvelles zones en Z.A. pour répondre aux besoins.

3 - RECONVERSIONS CLASSEMENTS DÉZONAGES

Les reconversions, classements, dézonages et la classification découlent du diagnostic ainsi que des trois ateliers réalisés avec les communes de la région.

3.1 - RECONVERSION ET CLASSEMENT EN ZONES D'ACTIVITÉS

Sur la base des ateliers, plusieurs communes ont fait part des intentions de reconversions en zones d'activités pour essentiellement des mises en conformité et de classements en zones d'activités. Ce chapitre identifie et délimite les propositions de reconversions et classements en zones d'activités. Ces mesures sont prises en compte pour évaluer la surface totale des réserves mobilisables et potentielles activables et les potentiels d'accueil d'emplois qui en découlent.

LISTE DES RECONVERSIONS ET DES CLASSEMENTS EN ZONES D'ACTIVITÉS

Définitions

Reconversion en zones d'activités = reconversion d'une zone à bâtir existante en zones d'activités

Classement en zones d'activités = classement d'une zone agricole existante en zones d'activités

Liste des reconversions en zones d'activités = reconversion d'une zone à bâtir existante en zones d'activités

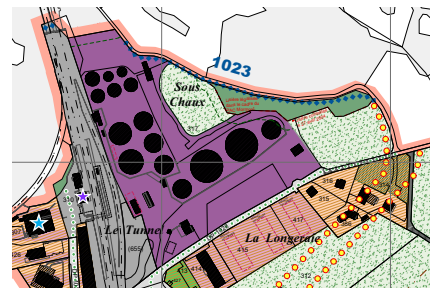
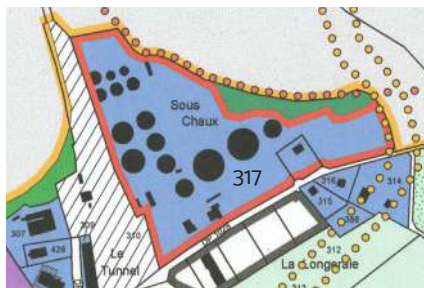
ID site	Communes	Types de ZA	Types de réserves	Affectation en vigueur	Affectation projetée	Justifications	Stade de la planification
1	Eclépens	SSDA	Zone bâtie	Zone de la gare à affecter par plan spécial associé à la zone d'habitation de faible densité	Zone d'activités	Parcelle n°317 <u>Aujourd'hui</u> : entreprise Varo Energy Direct Sales, site avec des citernes à mazout ainsi qu'une station essence. <u>Projet de futur PAC</u> : mise en conformité, environ 31'240 m ² passent en zones d'activités.	En cours d'élaboration
23	L'Isle	ZAL	Zone bâtie	Zone intermédiaire	Zone d'activités	Parcelle n°319 <u>Aujourd'hui</u> : entreprise «Pisciculture de L'Isle». <u>Projet de futur PAC</u> : mise en conformité, environ 6'960 m ² passent à la zone d'activités.	En vigueur
36	Pampigny (Hautemorges)	ZAL	Zone bâtie	Zone affectée à des besoins publics	Zone d'activités	Parcelle n°4001 <u>Aujourd'hui</u> : projet de fromagerie <u>Projet de futur PACom</u> : une portion de la parcelle, environ 5'400 m ² passe à la zone d'activités. La partie destinée à passer en ZA correspond à l'emprise de la fromagerie. Le reste passera très vraisemblablement en zone de verdure (Cf. image à côté)	Examen préalable
41	Ballens	ZAL	Projet d'implantation en cours	Zone de verdure	Zone d'activités	Partiellement parcelles n°54 et 55 <u>Aujourd'hui</u> : chemin d'accès pour véhicule <u>Projet de futur PACom</u> : mise en conformité de la partie en zone de verdure utilisée pour un accès véhicule et 600 m ² passent à la zone d'activités.	Examen préalable En préparation enquête publique mars 2022

ID site	Communes	Types de ZA	Types de réserves	Affectation en vigueur	Affectation projetée	Justifications	Stade de la planification
55	Lavigny	ZAL	Zone bâtie	Zone d'activité	Zone d'activité	Parcelle n° 152 <u>Aujourd'hui</u> : champs <u>Futur PACom</u> : confirmation en zone d'activité	En cours d'élaboration
66	Aclens	ZAL	Zone bâtie	Zone du village et zone d'utilité publique.	Zone d'activités	Parcelles n°88, 89 et 94 <u>Aujourd'hui</u> : entreprise Combe driver service, Plüss. <u>Futur PACom</u> : mise en conformité, environ 5'245 m2 passent en zones d'activités.	Adopté. En cours d'approbation

En termes de reconversion en zones d'activités, des mises en conformité des parcelles des sites identifiés sont prévues dans le cadre de la révision des plans d'affectation communaux. Les sites mis en conformité sont :

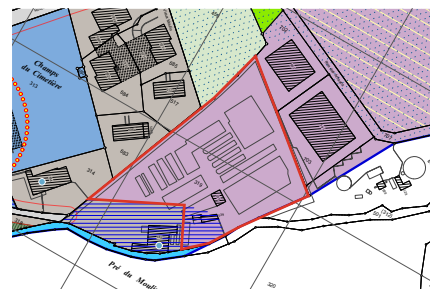
- le site n°1, parcelle 317 à Eclépens, site du siège de l'entreprise Varo Energy Direct Sales et affecté à la zone de la gare selon le plan général d'affectation en vigueur (01.06.2007). Dans le cadre de la révision, cette zone de la gare passe partiellement à la zone industrielle et à la zone agricole ;

Extrait site n°1, Eclépens, parcelle n°317, affectation en vigueur (zone de la gare) et projet d'affectation (Z.A. et zone agricole protégée)
Source : Plarel SA.



- le site n°23, parcelle 319 à L'Isle : le terrain est occupé par une entreprise de pisciculture, la révision du plan d'affectation communal met en conformité la parcelle à son utilisation réelle, elle passe ainsi de la zone intermédiaire à la zone d'activités ;

Extrait site n°23, L'Isle, parcelle 319, affectation en vigueur (zone intermédiaire) et projet d'affectation (Z.A.)
Source : commune / Plarel SA.



- le site n°36, parcelle 4001 à Pampigny (Hautemorges) : le local contenant une fromagerie passe de la zone affectée à des besoins publics à la zone d'activités;

Extrait site n°36, Pampigny, parcelle 4001, affectation en vigueur (zone d'utilité publique) et projet d'affectation (Z.A.)
Source : commune / ALISYS SA



- le site n°41, parcelles 54 et 55 à Ballens : actuellement une partie de ces parcelles est affectée à la zone de verdure, toutefois l'utilisation réelle de ces terrains doit être affectée à la zone d'activités.
- nouveau site, parcelles 88, 89 et 94 à Aclens : actuellement ces parcelles sont affectées à la zone d'utilité publique et à la zone du village. Elles sont déjà actuellement occupées par des activités et elles ne se prêtent pas à une fonction résidentielle ou mixte. Les parcelles n° 88 et 94 ont perdu leur fonction d'utilité publique. Selon le PPA Village actuel, par ailleurs, les bâtiments présents sur la parcelle n° 94 sont effectés en surface d'activités. Il s'agit donc d'une confirmation d'un statut en vigueur.

Extrait du nouveau site à Aclens,
parcelles 88, 89 et 94, affectation en
vigueur et projet d'affectation (Source
: Plarel SA).



Liste des classements en zones d'activités = classement d'une zone agricole existante en zones d'activités

ID site	Communes	Types de ZA	Types de réserves	Affectation en vigueur	Affectation projetée	Justifications	Stade de la planification
1	Eclépens	SSDA	Réserve mobilisable Réserve potentielle activable Zone bâtie	Zone agricole	Zone d'activités	Portions des parcelles 209, 212, 213 325, 645, 657 et 634 situées dans le plan d'extension cantonal (PEC) canal d'Entreroches; parcelles n° 201 et 202. <u>Aujourd'hui</u> : Zone agricole et en surfaces d'assolement. <u>Projet de futur PACom / PAC de la zone industrielle</u> : Abrogation du PEC et environ 75'300 m ² passent en zones d'activités. + extension parc. 201-202. En cours d'étude par l'organe de gestion. Justification des besoins par le Canton selon la mesure D11 du PDCn qui entrera en vigueur en janvier 2022	Avant-projet de PAC
41	Ballens	ZAL	Projet d'implantation en cours	Zone agricole	Zone d'activités	Portions de la parcelle 332 <u>Aujourd'hui</u> : Champs et surfaces d'assolement <u>Projet de futur PACom</u> : extension de 5'634 m ² , la zone agricole passe à la zone d'activités. L'entreprise Gavin dispose 2 sites. L'objectif de cette mise en zone est de réunir l'ensemble des activités sur un seul site. Le développement de l'entreprise représente un nombre d'emplois non négligeable pour la commune et la région. Le terrain en SDA sera prochainement détaché des autres surfaces agricoles par la future route d'accès à la gravière du Boiron.	Examen préalable En preparation enquête public mars 2022
46	Gimel*	ZARex	Réserve mobilisable	Zone agricole	Zone d'activités	Parcelle n°980 - lieu-dit «La Piquette» <u>Aujourd'hui</u> : zone agricole <u>Projet de futur PACom</u> : Site d'intérêt régional pour le développement d'une zone artisanale dédiée aux entreprises en lien avec la filière bois (~17'000 m ²), d'un secteur destiné aux activités artisanales «classiques» (~11'000 m ²) et d'un secteur (~37'000 m ²) dévolu au stockage, au tri et à la transformation de matériaux.(cf. zone d'activité à caractère exceptionnel).	En cours d'étude (examen préliminaire effectué)
61	Aubonne	ZARm	Réserve mobilisable	Zone viticole	Zone d'activités	Parcelles n°323, 1702, 325, 329, 331, 332, 334, 335 <u>Aujourd'hui</u> : Vignes, pas de SDA <u>Projet de futur PACom</u> : Souhait de la Municipalité d'affecter environ 1,8 ha en zones d'activités.	En réflexion

* Voir chapitre ZARex La Piquette

nouveau	Cuarnens	ZAL non mixte	Réserve mobilisable (216) Zone bâtie	Zone intermédiaire - zone agricole	Zone d'activités	Parcelles n°217 et partiellement n°216 et 218 <u>Aujourd'hui</u> : Champs et hangar agricole sur la parcelle 217, parcelles en surfaces d'assolement. <u>Projet de futur PACom</u> : Souhait de la Municipalité d'affecter environ 10'000 m ² en zones d'activités. Relocalisation possible de la partie en réserve du site 22 à Cuarnens.	Retour d'examen préalable
---------	----------	---------------	---	------------------------------------	------------------	--	---------------------------

En ce qui concerne le classement de sites ou parcelles en zones d'activités, seul deux terrains affectés en zone agricole ou intermédiaire sont affectés à la zone d'activités :

- Site n°1 à Eclépens: l'abrogation du PEC n°117 du Canal d'Entreroches, qui coupe actuellement le site en deux, est en discussion dans l'Organe de gestion du SSDA « Le Marais » d'Eclépens. S'agissant d'une SSDA, conformément à la mesure de D11 au PDCn, l'extension de ce site peut être mis en œuvre par le Canton**. Une extension vers le sud de ce site concernant les parcelles nos 201 et 202 est aussi en discussion (8,4 ha).
- le site 41 à Ballens, portion de la parcelle 332 : Projet de réunir une entreprise sur le même site et développer les activités en faisant une extension de la zone d'activités. L'entreprise Gavin propriétaire de la parcelle est active dans la construction. Ses activités à Ballens sont réparties entre 2 sites. Le premier, à proximité immédiate de la gare (parcelles 51, 52, 504, 505 et 687) est exigu et situé à cheval sur les voies de chemin de fer, ce qui est compliqué en termes de sécurité. Le second site est situé sur la partie nord de la parcelle 332, qui est déjà légalisée en zone d'activités. Ce site, utilisé essentiellement pour le stockage de matériaux, est également proche de la saturation. L'objectif de cette mise en zone est de réunir l'ensemble des activités de l'entreprise sur un seul site pour des questions organisationnelles, de sécurité et afin de permettre le développement de l'entreprise qui représente un nombre d'emploi non négligeable pour la commune et la région. Par ailleurs, le terrain considéré sera prochainement détaché des autres surfaces agricoles par la future route d'accès à la gravière. Son intérêt en tant que surface d'assolement va donc grandement diminuer alors que son accessibilité pour les activités n'en sera qu'améliorée.

 Passage indicatif de la future route d'accès à la gravière
 Extension désirée de la ZA

Extrait site n°41, Ballens
SDA et affectations en vigueur / projet d'extension de la ZA
Source : commune / geo.vd.ch



**«L'extension ou la création de sites d'activités de développement d'activités par le Canton est possible pour permettre l'accueil de projets d'importance cantonale. » - mesure D11, PDCn Vaud, en cours de validation auprès de la Confédération.

- le site 61 à Aubonne : le site répond dans l'immédiat aux besoins en zones d'activités identifiés sur le Littoral. Une extension d'environ 1.8 hectares de la zone d'activités sur la zone viticole limitrophe est envisagée. Elle se réalise dans un centre régional qui, par définition, est très bien desservi par les transports publics ;
- Nouveau site à Cuarnens: La Municipalité a identifié trois entreprises ayant leur siège social à Cuarnens avec des besoins liés à leur développement. Ces entreprises ont des situations différentes, mais ont en commun un besoin de surface pour assurer leur pérennité et leur développement.

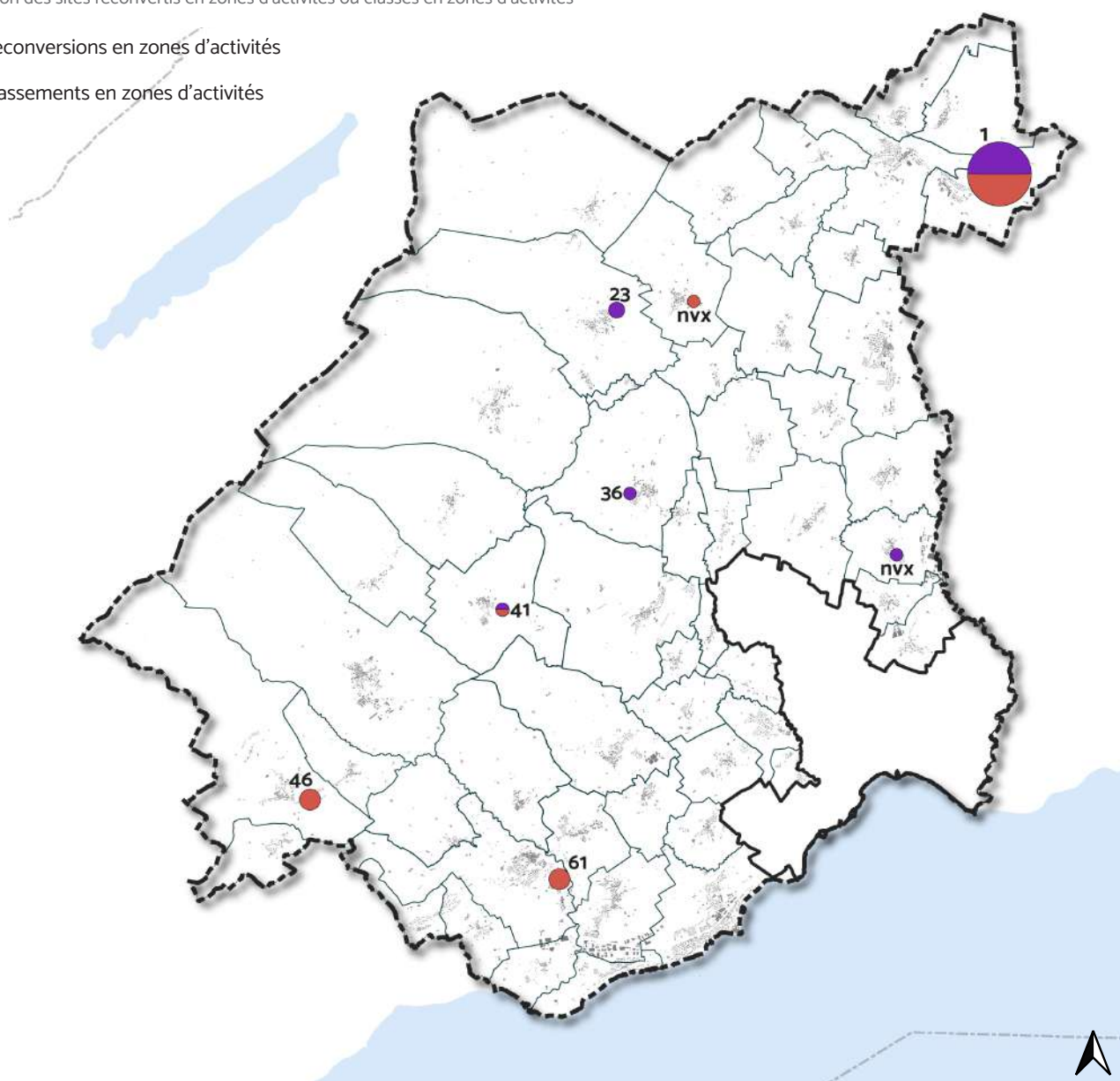
Il s'agit des entreprises suivantes :

- a. Moulins Chevalier SA qui occupe la parcelle n°217 (zone intermédiaire). L'affectation en zone d'activités de cette parcelle permet de normaliser la situation de ce centre collecteur et de développer des projets futurs en exploitant les infrastructures en place.
- b. Wulliens Sàrl est implantée à la ruelle de la Forge sur les parcelles 97, 100, 101, 102 et 103 sur un secteur affecté en zone centrale 15 LAT (zone du village). Cette entreprise gère un atelier s'occupant de mécanique de machines agricoles, de machines d'entretien d'espaces verts et d'installations sanitaires et de chauffage. L'évolution des véhicules et engins agricoles (accès), l'affectation du sol, le voisinage, la configuration du secteur et des bâtiments ne permettent pas de répondre aux besoins de l'entreprise.
- c. Entreprise Daniel von Mühlén Construction bois. Le siège social et administratif est situé à Cuarnens et une partie du bois est stockée dans le bâtiment situé sur la parcelle N° 216 en location. L'atelier de travail est situé dans une scierie sur la parcelle N° 76 à Moiry. Il s'agit d'une location partageant une surface d'environ 300 m² locaux avec l'entreprise propriétaire du site. L'accès à des camions de 40 to est difficile, en raison des dégagements autour des bâtiments et une circulation dans la zone de village et les conditions actuelles de travail ne répondent que partiellement aux besoins de l'entreprise. La location n'est pas garantie dans le temps et une solution durable doit être trouvée dans un délai rapproché.

Le besoin approximatif en surface se monte à environ 1 ha. Bien entendu que la forme, l'organisation et l'étendue de la zone d'activités devront être étudiées de manière plus approfondie. Au total il s'agirait de maintenir environ 20 emplois dans le secteur. Ce cas concret montre l'urgence de tenir compte dans le bilan de la relocalisation intra-régionale des emplois. Dans le cas de Cuarnens, il existe la possibilité de relocaliser des ha à l'interne avec le site n° 22.

Localisation des sites reconvertis en zones d'activités ou classés en zones d'activités

- Reconversions en zones d'activités
- Classements en zones d'activités



3.2 - RECONVERSION ET DÉZONAGE DE ZONES D'ACTIVITÉS

Sur la base des ateliers, plusieurs communes ont fait part des intentions de reconversions de zones d'activités et de dézonages. Ces mesures sont prises en compte pour évaluer la surface totale des réserves mobilisables et potentielles activables et les potentiels d'accueil d'emplois qui en découlent.

LISTE DES RECONVERSIONS ET DES DÉZONAGES DE ZONES D'ACTIVITÉS

Rappel

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

- reconvertir ou dézoner les terrains non construits situés en bordure de zones agricoles ou de zones à protéger. Les terrains qui répondent aux critères des surfaces d'assolement (SDA) doivent être dézonés en priorité ;
- reconvertir ou dézoner les terrains non construits de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti ;
- dézoner les terrains non construits à mettre en valeur ou à préserver en zone à protéger selon l'art. 17 LAT ;
- dézoner les terrains non construits dont la disponibilité n'est pas assurée (absence d'engagement des propriétaires à construire dans les 15 ans).

Ces principes sont identiques à ceux développés dans la fiche d'application cantonale « *traitement des zones à bâtir d'habitation et mixtes* ».

Définitions

Reconversion de zones d'activités = reconversion d'une zone d'activités existante en une autre zone à bâtir

Dézonage de zones d'activités = dézonage d'une zone d'activités existante en zone agricole

Commentaires

Dans la majorité des cas de reconversion de zones d'activités, ce sont des mises en conformité. La plupart de ces sites se situe en coeur de village et dont le peu d'activités existantes pourraient être relocalisées. De plus, un grand nombre de ces sites accueille des logements, les communes souhaitent donc dans le cadre de la révision de leur plan d'affectation communal les affecter à la zone d'habitation où à la zone centrale dans le cas où des activités compatibles avec l'habitation existent et peuvent être maintenues.

Liste des reconversions de zones d'activités = reconversion d'une zone d'activités existante en une autre zone à bâtir

ID site	Communes	Types de ZA	Types de réserves	Affectation en vigueur	Affectation projetée	Justifications	Stade de la planification
1	Eclépens	SSDA	Zone bâtie	Zone industrielle	Zone affectée à des besoins publics	Parcelle n°198 <u>Aujourd'hui</u> : STEP communale <u>Projet de futur PAC</u> : mise en conformité, 6'030 m ² passent en zone affectée à des besoins publics.	Examen préalable
1	Eclépens	SSDA	Réserve potentielle activable	Zone industrielle	Zone de verdure	Parcelles n°413 et n°427 <u>Aujourd'hui</u> : plan spécial «La Longeraie» (09.08.1995) aire verte inconstructible avec un parking <u>Projet de futur PAC</u> : environ 1'030 m ² passent en zone de verdure.	Examen préalable
3	La Sarraz	Site sorti du SRGZA	Zone bâtie	Zone d'activités artisanales	Zone mixte	Parcelles n°472, 473, 474 et n°475 <u>Aujourd'hui</u> : activités et logement <u>Projet de futur PACom</u> : passe en zone mixte (mise en conformité) Site sorti du SRGZA	Examen préalable
25	L'Isle	Site sorti du SRGZA	Zone bâtie	Zone d'activités artisanales	Zone d'habitation	Parcelle n°479 <u>Aujourd'hui</u> : Site occupé par du logement et le garage Muller. <u>Projet de futur PACom</u> : site au milieu de l'habitation voué à devenir une zone d'habitation. Environ 6'450 m ² passe en zone d'habitation. Site sorti du SRGZA	Examen préalable post-enquête publique
36	Hautemorges (Pampigny)	ZAL non mixte Site relocalisé	Zone bâtie	Zone d'activités	Zone mixte	Parcelles n°4'037 et 4'038 <u>Aujourd'hui</u> : parcelles occupées par logement et activités <u>Projet de futur PACom</u> : zone mixte avec 60 % d'activités (mise en conformité)	Examen préalable
39	Hautemorges (Apples)	Site sorti du SGZA	Réserve non activable	Zone d'activités artisanales	Zone d'habitation	Parcelle n°723 <u>Aujourd'hui</u> : parcelle occupée par un jardin. Selon le PQ «Aux Châtaignis» (03.03.1989), le secteur G (parcelle n°723) est défini dans le règlement et doit se caractériser par : «commerce ou artisanat non bruyant. La Municipalité peut autoriser d'autres affectations compatibles avec l'habitation». <u>Projet de futur PACom</u> : S'agissant d'une zone résidentielle la commune souhaite déclasser ce secteur, il ne sera pas voué à l'artisanat ou au commerce. Soit environ 1'210 m ² passent en zone d'habitation. Site sorti du SRGZA	Le PACom n'est pas prévu de bouger prochainement

ID site	Communes	Types de ZA	Types de réserves	Affectation en vigueur	Affectation projetée	Justifications	Stade de la planification
42	Ballens	ZAL non mixte	Zone bâtie	Zone d'activités artisanales	Zone centrale Excepté parcelle n°52 et secteur sur parcelle n°505	Parcelles n°51, 504, secteur nord n°505 et 687. <u>Aujourd'hui</u> : bâtiments d'habitation <u>Projet du futur PACom</u> : le rapport d'examen préalable demande que ces parcelles soient affectées en zone centrale, soit environ 3'990 m².	Examen préalable En preparation enquête publque mars 2022
51	Hautemorges (Bussy-Chardonney)	Site sorti du SRGZA	Zone bâtie	Zone d'activités tertiaires	Zone centrale	Parcelles n°2'167 et 2'301 <u>Aujourd'hui</u> : café-restaurant et logements. Selon le PQ «Surville» (12.01.2005), selon l'art. 1.2 al.5, le secteur «O» est destiné à recevoir des activités prévues à l'alinéa 3 du présent article» al.3 «le rez-de-chaussée peut être destiné à des commerces ou à tout autre activité sociale à l'exclusion de tout artisanat ou industrie bruyants ou dégageant des odeurs nuisibles pour le voisinage». <u>Projet de futur PACom</u> : Affectation à la zone centrale, le café-restaurant existant peut être maintenu. Environ 1'210 m² passent à la zone centrale. Site sorti du SRGZA	Revision du PACom prévu en 2023
56	Lavigny	Site sorti du SRGZA	Zone bâtie	Zone d'activités	Zone d'habitation de très faible densité	Parcelles n°273, 274, 301, 439, 477 et 621 <u>Aujourd'hui</u> : Secteur habité et dont les activités sont prévues d'être relocalisées dans le site n°55 du «Grand Marais». <u>Dossier de PACom</u> : changement d'affectation réalisé, dossier approuvé par le Département. 8'730 m² sont passés en zone d'habitation de très faible densité B. Site sorti du SRGZA	Approuvé
57	Aubonne	Site sorti du SRGZA	Réserve mobilisable (1793) Réserve potentielle activable (108, 422, 423) Zone bâtie	Zone d'activités	Zone d'habitation de moyenne densité	Parcelles 108, 109, 422, 423, 424, 427, 429, 1707, 1790, 1793 et 2365 <u>Historiquement</u> : site occupé par la scierie Muller. <u>Aujourd'hui</u> : site occupé par un dépôt, par un atelier de maçonnerie et des jardins. <u>Projet de futur PACom</u> : site prévu d'être affecté en zone d'habitation de moyenne densité en raison de sa localisation peu adaptée, notamment en termes d'accessibilité. Environ 10'560 m² passent en zone d'habitation. Site sorti du SRGZA	Réflexion communale en cours

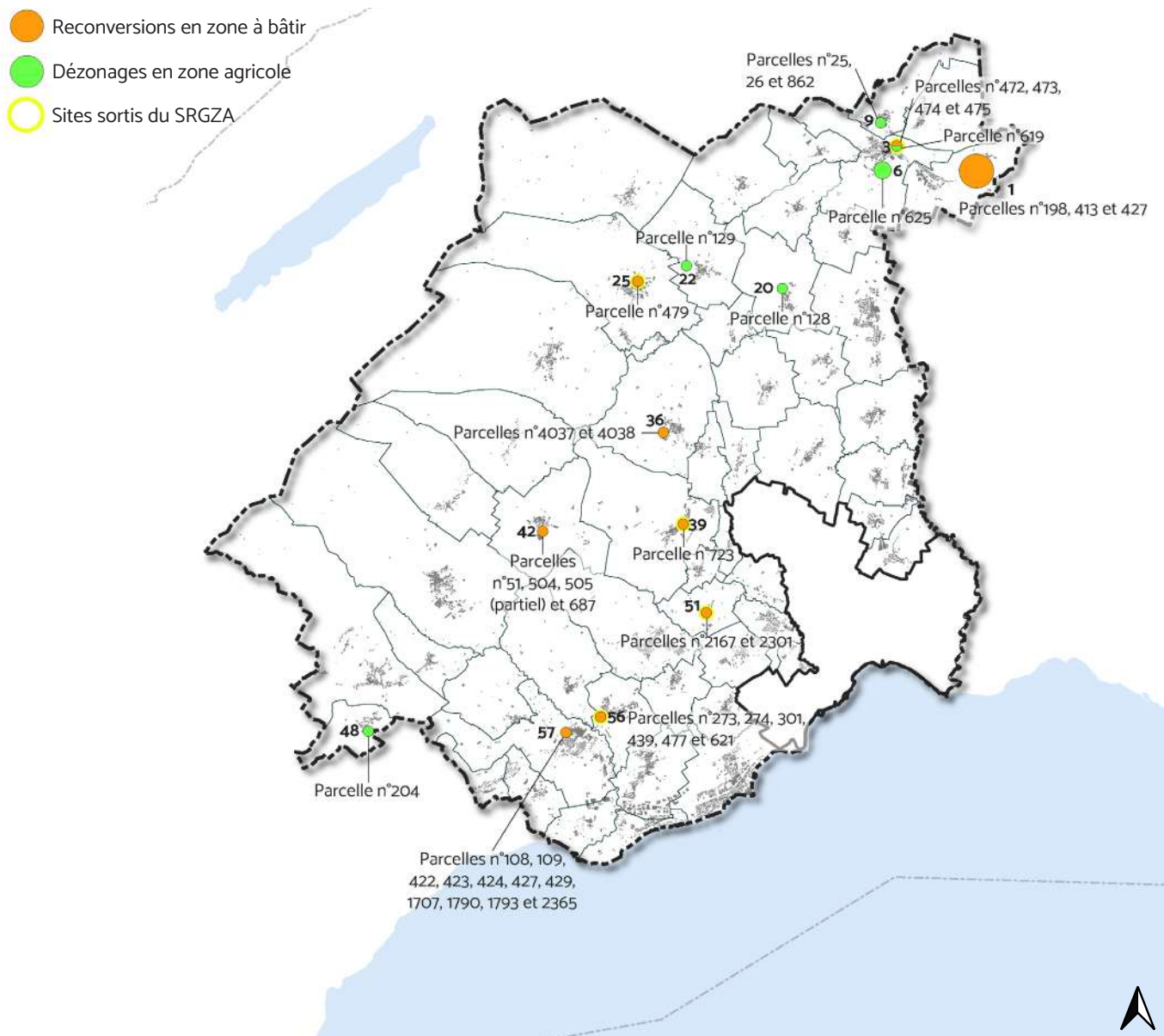
Les cas de dézonages, émanant de volonté communale, sont plus restreints et se justifient essentiellement pour les raisons suivantes :

- secteur non construit voire cultivé (champs ou vigne) ;
- secteur bordé par la zone agricole ;
- localisation excentrée par rapport au village ;
- restriction liée à la protection des eaux (espace réservé aux eaux) ;
- mauvaise accessibilité.

Liste des dézonages de zones d'activités = dézonages d'une zone d'activités existante en zone agricole (ou en zone viticole ou de verdure liée à l'espace réservé aux eaux)

ID site	Communes	Types de ZA	Types de réserves	Affectation en vigueur	Affectation projetée	Justifications	Stade de la planification
3	La Sarraz	Site sorti du SGZA	Réserve mobilisable	Zone artisanale	Zone viticole	Parcelle n°619 <u>Aujourd'hui</u> : parcelle libre, en pente, occupée par des vignes. <u>Projet de futur PACom</u> : 4'777 m ² passent à la zone viticole.	Examen préalable
6	La Sarraz	ZAR mixte	Réserve non activable	Zone d'activités artisanales	Zone agricole	Parcelle n°625 <u>Aujourd'hui</u> : parcelle libre entourée de surfaces d'assolement. <u>Projet de futur PACom</u> : parcelle enclavée. 3'144 m ² passent à la zone agricole.	Examen préalable
9	Pompaples	ZAL non mixte	Réserve mobilisable (26) Réserve potentielle activable/ non activable	Zone d'activités artisanales	Zone de verdure liée à l'ERE	Parcelles n°25, 26 et 862 <u>Aujourd'hui</u> : parcelles libres dont une partie est utilisée pour un accès et du stationnement. Dépôt prévu sur la parcelle n°26. <u>Projet de futur PACom</u> : Parcelles n°25, 26 et 862, soit environ 1'860 m ² passent en zone de verdure, inconstructibilité liée à l'espace réservé aux eaux (ERE) du Nozon.	Examen préalable
20	La Chaux	ZAL non mixte	Réserve mobilisable	Zone artisanale	Zone agricole	Parcelle n°128 <u>Aujourd'hui</u> : parcelle libre cultivée. Elle était destinée à une fromagerie qui se réalisera à Senarclens <u>Projet de futur PACom</u> : 2'603 m ² passe à la zone agricole	Examen préalable complémentaire
22	Cuarnens	ZAL non mixte	Réserve potentielle activable	Zone d'activités artisanales	Zone agricole	Parcelle n°129 <u>Aujourd'hui</u> : stockage et champs à proximité d'un bâtiment en note *1* au recensement architectural. <u>Projet de futur PACom</u> : env. 2'370 m ² passent en agricole (ou zone de protection), réflexions communales en cours	Retour examen préalable-
48	St-Oyens	ZAL non mixte	Réserve mobilisable	Zone d'activités artisanales	Zone agricole	Parcelle n°204 <u>Aujourd'hui</u> : parcelle libre cultivée. <u>Projet de futur PACom</u> : 2'020 m ² passent à la zone agricole	Examen préalable complémentaire

Localisation des sites reconvertis de la zone à bâtir ou dézonés en zone agricole



3.3 - EMPRISES SUR LES SURFACES D'ASSOLEMENT ET POTENTIELLES

SURFACE TOTALE DES EMPRISES SUR LES SURFACES D'ASSOLEMENT POUR LES CLASSEMENTS (SDA)

Définition

Surface d'assolement (SDA) = terres agricoles les plus productives, pour assurer un approvisionnement suffisant de la population (selon la LAT)

Rappel

La législation fédérale sur l'aménagement du territoire prévoit la protection des surfaces d'assolement.

Le canton de Vaud doit garantir en tout temps 75'800 hectares de SDA sur son territoire. Le plan directeur cantonal (mesure F12) renforce la protection des SDA au vu de la faible marge par rapport au contingent. L'emprise sur ces surfaces est uniquement autorisée par le Canton lorsqu'un objectif est estimé «important», soit notamment dans les sites stratégiques (SA) et pour autant que le contingent de SDA que le Canton doit respecter soit garanti.

Les sites ayant une emprise sur les surfaces d'assolement (SDA) sont les suivants:

- site n°1 SSDA Le Marais à Eclépens : site traversé par le PEC n°117 du Canal d'Entreroches sur une surface totale de 72'880 m² (secteur Holcim SA - 25'024 m² / secteur Le Marais - 47'856 m²).

Sur ces 72'880 m², il est possible de déduire 7'910 m² correspondant à la route d'accès au centre de tri de la Poste (domaine public n°52, 529 m²) et le bassin de rétention (bien-fonds n°634 - 7'381 m²). Ainsi, l'emprise est de **64'970 m²**.

Ces surfaces de SDA ne peuvent être compensées sur le territoire communal d'Eclépens. La seule possibilité en l'état est de transférer une partie de la seule zone intermédiaire du territoire communal au lieu-dit «La Graveyre» en zone agricole. Ce secteur couvre les biens-fonds suivants :

- une partie de la parcelle n°137, pour une surface totale de 26'537 m²;
- la parcelle n°139, pour une surface totale de 4'547 m².

Une portion de la parcelle n°317 est également passée à la zone agricole et peut compenser partiellement l'emprise sur les SDA du PEC d'Entreroches. Il s'agit d'une pérennisation de 31'084 m² d'un secteur ni construit, ni équipé.

- site n°41 à Ballens : emprise d'environ 5'634 m² sur les surfaces d'assolement, extension de l'entreprise (Gavin) au sud de la zone d'activités existante.
- site n°46 à Gimel : emprise d'environ 62'400 m² sur les surfaces d'assolement si l'ensemble du terrain est affecté en zone d'activités.
- nouveau site à Cuarnens : mise en conformité par rapport à l'entreprise existante (moulin), un hangar agricole est inscrit en surface d'assolement, emprise d'environ 4'000 m² sur les SDA.

L'emprise totale sur les SDA avec le classement de ces 4 secteurs en zones d'activités est d'environ **147'304 m²**.



PEC n°117 Canal d'Entreroches traversant le site n°1, surface non identifiée en zone d'activités



A noter que plusieurs anomalies de l'Inventaire des SDA existent. Plusieurs portions de parcelles du PAC Venoge sont identifiées en SDA alors que les terrains sont bâtis, pour exemple :

- site n°2 à Eclépens, la partie dans le PAC Venoge est classée en SDA alors que les surfaces sont utilisées par un bâtiment et du bitume ;
- site n°6 à La Sarraz, les bâtiments artisanaux ainsi que leur chemin d'accès en rive droite sont admis en surface d'assolement, représentant 8'470 m². Cela est identique pour les parcelles en rive gauche dont environ 3'200 m² sont admis en SDA;
- site n°22 à Cuarnens, le bâtiment de note 1 au Recensement architectural est inscrit en SDA, cela représente plus de 1'000 m².

Bon nombre de ces parcelles sont occupées par des bâtiments et ne répondent pas aux critères des surfaces d'assolement. Une mise à jour des SDA est en cours et ces anomalies doivent être prises en compte.

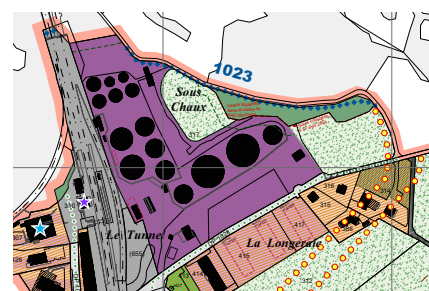
SURFACES D'ASSOLEMENT POTENTIELLES (SDA)

Les surfaces d'assolement potentielles sont :

- Le site n°1, parcelle n°317 à Eclépens affectée en zone de la gare. Avec la révision du PACom, la zone est affectée à la zone industrielle (mise en conformité) et environ **9'030 m²** sont réduits et affectés à la zone agricole protégée.



Extrait site n°1, Eclépens
Parcelle n°317, une portion de la zone rendue à la zone agricole protégée
Source : www.geo.vd.ch / Plarel SA.



- le site n°3, parcelle 619 à La Sarraz affectée à la zone viticole dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal, surface d'environ **4'770 m²**;

- le site n° 6, parcelle n°625 à La Sarraz affectée en zone d'activités, d'une superficie d'environ **3'140 m²** :

Extrait site n°6, La Sarraz
Parcelle n°625 entourée par des
surfaces d'assolement, rendue à la zone
agricole et à la zone agricole protégée
Source : www.geo.vd.ch / Plarel SA.



- le site n°48, parcelle 204 à St-Oyens, est rendu à la zone agricole. Il est entouré de surfaces d'assolement, le terrain d'une surface de **2'020 m²** dispose potentiellement des critères pour être admis en SDA.

Extrait site n°48, St-Oyens
Parcelle n°204 entourée par des
surfaces d'assolement, rendue à la zone
agricole
Source : www.geo.vd.ch



Les 4 sites partiellement dézonés représentent environ **18'960 m²**. L'ensemble des parcelles est affecté à la zone agricole. Ces terrains répondent aux critères des surfaces d'assolement (zone climatique, pente, superficie d'un seul tenant), toutefois une vérification des critères pédologiques (profondeur utile pour les plantes et polluants) est nécessaire et elle est prise en charge par le Canton.

Le bilan en termes de surfaces d'assolement est négatif.

EMPRISES sur les SDA

~ 14.7 ha

SDA POTENTIELLES

~ 1.9 ha

4 - MISE EN OEUVRE

4.1 - MESURES DE GESTION ET DE PLANIFICATION

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

Le chapitre se décompose ainsi :

- **Mesures cadres (MC):** identification de mesures à appliquer de manière indistincte à tous les sites afin de disposer des conditions initiales idéales pour la mise en oeuvre des SRGZA par les organes de gestion;
- **Mesures de gestion (MG) et de planification (MP) :** identification des mesures de gestion et de planification pour la région, distinction des mesures par thématiques (foncier, usages du sol, environnement, etc.), application dans quels types de zones, définition des objectifs, définition des moyens pour les atteindre et identification des acteurs concernés (acteurs «en charge» et «ciblés»).

Définitions

Mesures cadres

= mesures générales transversales à tous les sites. Elles doivent essentiellement permettre la connaissance fine du terrain (entreprises et propriétaires fonciers) et l'adéquation entre les planifications en vigueur et la SRGZA

Mesures de gestion

= mesures générales à identifier qui seront à mettre en oeuvre par les communes et les organes de gestion des sites pour assurer la gestion prospective et opérationnelle de l'ensemble des zones d'activités et l'accompagnement des projets d'implantation ou d'agrandissement d'entreprises (en particulier les procédures de permis de construire et les aménagements des sites), en coordination avec les instances de promotion économiques.

Mesures de planification

= mesures générales à identifier qui seront à mettre en oeuvre par les communes et les organes de gestion des sites dans le cadre des procédures d'adaptation des plans d'affectation existants ou d'élaboration des nouveaux plans d'affectation.

Mise en oeuvre progressive et proportionnée

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

MESURES CADRES (MC), DE GESTION (MG) ET DE PLANIFICATION (MP)

Les mesures sont réparties par thématiques :

- optimisation du potentiel foncier
- optimisation des droits à bâtir et des usages du sol
- réduction et maîtrise des impacts en lien avec l'environnement
- transition écologique
- optimisation des usages des aménagements (bâtiments et infrastructures)
- informations - sensibilisations

De manière générale, les mesures de gestion et de planification (sur la base du guide) s'appliquent à l'ensemble des sites. Néanmoins, certaines mesures sont plus facilement applicables dans des contextes dynamiques, telles que dans les SSDA et les ZAR.

Mesures cadres		SSDA	ZARm	ZAR	ZALm	ZAL	OBJECTIFS	MOYENS POUR LES ATTEINDRE	ACTEURS "en charge"	ACTEURS "ciblés"
Mga	Monitorer	✓	✓	✓	✓	✓	Avoir une parfaite connaissance du tissu des entreprises en place, des terrains/locaux disponibles, des demandes de terrain, des rotations d'entreprises, etc. Permet de pouvoir réagir lors de vente de terrains et ainsi fixer des conditions.	i) Creation d'une methode de monitoring (qui, quoi, comment) des: - entreprises en places - terrains disponibles - locaux disponibles - etc.	Organe de gestion - communes	Entreprises
MGb	Sensibiliser et informer	✓	✓	✓	✓	✓	Informers les entreprises et propriétaires en amont de tout projet mais également sensibiliser et informer sur les possibilités de développement et d'optimisation.	i) Information et sensibilisation sur l'ensemble des mesures de gestion et de planification et leur opérationnalisation ii) Promotion du dialogue entre parties prenantes iii) Recherche et mise en relation d'entreprises propices à "travailler ensemble" iv) Accompagnement des entreprises dès la demande de terrain jusqu'à l'implantation	Organe de gestion - communes	Entreprises
MGc	Préaviser les permis de construire	✓	✓	✓	(✓)	(✓)	Préavis sur la compatibilité de tout projet de construction par rapport aux objectifs du au SGZA.	i) Analyse des demandes de permis de construire dans le cadre de l'organe de gestion ou sur initiative spontanée des communes (ZAL)	Organe de gestion - communes	Entreprises, constructeurs
MGd	Vérification du principe de la bonne entreprise au bon endroit	✓	✓	✓	✓	✓	Vérifier que les entereprises s'implantent au bon endroit selon les objectifs du SGZA	i) Information des propriétaires et des entreprises ii) Communication systématique des demandes d'implantation d'entreprises à la Région.	Organe de gestion - communes	Entreprises
MPa	Vérification la bonne adéquation entres les plans d'affectation et la SRGZA	✓	✓	✓	✓	✓	Vérifier que les planifications en vigueur sont conformes aux objectifs du SGZA	i) Analyse des plans d'affectation ii) Révision des plans d'affectation	Organe de gestion - communes	Communes

Mesures		SSDA	ZARm	ZAR	ZALm	ZAL	OBJECTIFS	MOYENS POUR LES ATTEINDRE	ACTEURS "en charge"	ACTEURS "ciblés"
MG1	Promouvoir la mobilisation des réserves et des friches	✓	✓	✓	✓	✓	Rendre disponibles les terrains libres ou sous-occupés et les friches (bâtiments inoccupés) pour accueillir de nouvelles entreprises ou permettre l'agrandissement d'entreprises existantes	i) Etablissement de conventions commune - propriétaire(s) ii) Recherche d'informations - prise de contact avec les propriétaires pour connaître les volontés de développement ou non ii) Accompagnement de projet requalification - discuter et présenter les bons exemples à suivre	Organe de gestion - communes	Propriétaires - entreprises
MG2	Promouvoir l'action foncière publique	✓	✓	✓	✓	✓	Soutenir les collectivités ou autres entités assimilées à acquérir des droits réels de propriété, d'occupation et/ou de gestion d'un terrain (densification ou valorisation). Une maîtrise foncière adéquate est tout particulièrement importante lors d'emprises sur les SDA.	i) Etablissement d'une convention dans le cas du départ d'une entreprise pour le rachat du terrain par la commune ou le canton ii) Demande de subventions cantonales iii) Négociation avec les propriétaires, lettre d'information et rencontre iv) Incitation à la mise sur le marché des terrains libres	Organe de gestion - Canton	Communes Propriétaires
MG3	Gérer les réserves stratégiques	✓					Mettre à disposition les réserves stratégiques pour des projets d'intérêt cantonal ou régional, en monitorant leur utilisation.	i) Mener des concertations avec les propriétaires concernés ii) monitorer l'usage des terrains concernés	Organe de gestion	Propriétaires - entreprises
MG4	Promouvoir une implantation compacte des bâtiments et des équipements	✓	✓	✓	✓	✓	Optimiser l'occupation et l'utilisation du sol - implantation compacte des bâtiments et des équipements	i) Référence à de bonx exemples, notamment au guide "ZIZA demain", guide de recommandations pour la densification en zones artisanales et industrielles ii) Accompagnement des propriétaires et des entreprises lors de projet d'implantation ou d'agrandissement - incitation à la mutualisation des espaces de stationnement, de stockage, etc. - incitation à l'utilisation totale des potentiels constructibles	Organe de gestion - communes	Propriétaires - entreprises
MG5	Promouvoir des mesures d'infrastructures facilitant le recours aux transports collectifs et à la mobilité active	✓	✓	✓	✓	✓	Promouvoir la mise en place d'une infrastructure de transports favorisant le report modal pour fret des marchandises (transports par le rail) et la mobilité des employés (vélo, marche, transports publics (TPs))	i) Etablissement des réseaux de mobilités douces (piétons et vélos) à l'échelle de la commune ou de la zone d'activités. Penser à : - aménager des raccourcis pour piétons/vélos - développer les équipements, mobiliers urbains (bancs, poubelles, etc.) et infrastructures cyclables - augmenter l'offre en stationnement vélos - développer l'offre des systèmes de vélos en libre-service - octroyer des subventionnements pour les employé-e-s se déplaçant à vélo - participer aux coûts des abonnements en transports en commun iii) Développement des réseaux de transports publics (vitesse, confort, prix, infrastructure) et renforcer leur priorité iv) Incitation à une meilleure efficience du transport de marchandises (utilisation du rail, mutualisation, etc.)	Organe de gestion - Communes (entreprises)	Collectivités publiques - Entreprises (employés)
MG6	Favoriser la mise en place de plans de mobilité d'entreprise	✓	✓	✓	✓	✓	Réduire les besoins de déplacement et inciter à l'utilisation de moyens de transport alternatifs à la voiture	i) Généralisation des plans de mobilité à l'échelle de l'entreprise ou du secteur industriel - politique active pour le report modal (offre d'abonnements en TP, autopartage, co-voiturage, carsharing, réduction de l'offre en stationnement, etc.); ii) Favoriser les alternatives aux déplacements, en favorant le télétravail, en optant pour les visioconférences au lieu des séances en présentiel et en privilgiant une proximité entre lieu de travail et de résidence.	Organe de gestion - Communes (entreprises)	Entreprises (employés)

Mesures		SSDA	ZARm	ZAR	ZALm	ZAL	OBJECTIFS	MOYENS POUR LES ATTEINDRE	ACTEURS "en charge"	ACTEURS "ciblés"
MG7	Intégrer les contraintes de environnementales aux planifications (OPAM, OPB, dangers naturels, etc.)	✓	✓	✓	✓	✓	Assurer une bonne coordination entre les politiques publiques en ce qui concerne les risques, les nuisances et les objets naturels dignes de protection	i) Connaissance parfaite des contraintes et des risques, avec des cartes qui les identifient en un coup d'oeil ii) Etablissement de rapports sur les contraintes identifiées et les risques (dangers naturels, OPAM...) iii) Mise en place de mesures actives pour limiter les risques (faire la pesée d'intérêt entre le niveau et l'étendue des risque et le coût)	Organe de gestion - communes	Propriétaires - entreprises
MG8	Promouvoir la préservation de l'environnement et de la biodiversité et accroître la résilience face au réchauffement climatique	✓	✓	✓	✓	✓	Valoriser les espaces extérieurs en limitant l'imperméabilisation du sol et encourager la protection de l'environnement et la préservation de la biodiversité	i) Généralisation des plans des aménagements extérieurs - faire un guide de bonne pratique des aménagements paysagers et des plantations ii) Octroi de bons auprès de pépinières pour le remplacement des plantations invasives par des plantations indigènes iii) Sensibilisation des biens-faits d'une zone industrielle "verte" (image des entreprises, qualité de vie des employés, protection contre les îlots de chaleur, etc).	Organe de gestion - communes	Entreprises
MG9	Encourager l'efficacité énergétique et l'économie circulaire	✓	✓	✓	✓	✓	Favoriser l'efficacité énergétique et la production locale d'énergies renouvelables (solaire, bois, géothermie, etc.) et promouvoir la valorisation des ressources à travers la promotion de l'écologie industrielle et de l'économie circulaire (principes des 5 R : refuser, réduire, réutiliser, recycler, rendre à la terre)	i) Promotion et production d'énergies renouvelables. Imposition des modes de chauffage "durables" (pellets, CAD, géothermie, solaire, etc.). ii) Adaptation des infrastructures - mise aux normes iii) Définition d'objectifs énergétiques à l'échelle des zones d'activités iv) Réalisation d'un monitoring énergétique v) Incitation à la récupération de la chaleur produite et promotion de synergies intra- et inter-entreprises vi) A l'échelle de la zone industrielle, développement de technologies et de services collectant et traitant les déchets vii) A l'échelle de l'entreprise, réduction des rejets et déchets viii) A l'échelle des bureaux, pomotion de la méthode écologique des 5 R : Refuser, réduire, réutiliser, recycler, composter	Organe de gestion - communes	Entreprises
MG10	Assurer une mutabilité des zones d'activités	✓	✓				Permettre aux sites d'évoluer avec le temps et selon les activités en place	I) Incitation à la construction de bâtiments "modulables" pouvant être adapté en fonction des activités en place	Organe de gestion - communes	Propriétaires - Entreprises
MG11	Promouvoir une offre d'hébergement et de services mutualisés aux entreprises	✓	✓		✓		Mutualiser les services inter-entreprises et mettre des locaux à prix attractif et modulable à disposition afin de pérenniser l'utilisation des locaux	i) Généralisation d'offres mutualisées en hébergement, en locaux communs, etc. ii) Recherche et mise en relation d'entreprises propices à mutualiser leurs offres	Organe de gestion - communes	Entreprises

Mesures		SSDA	ZARm	ZAR	ZALm	ZAL	OBJECTIFS	MOYENS POUR LES ATTEINDRE	ACTEURS "en charge"	ACTEURS "ciblés"
MP1	Assurer la disponibilité des terrains	✓	✓	✓	✓	✓	Rendre disponibles les terrains libres par la libération des servitudes limitant l'utilisation rationnelle du sol et la garantie de l'équipement et de la construction du terrain dans un certain temps fixé (7 à 12 ans)	i) Inscription dans la réglementation de la garantie de la disponibilité des terrains - Taxe à imposer au bout d'un certain délai afin d'inciter l'occupation du site ou sa mise sur le marché - ou dézonage des parcelles non équipées et en bordure de zone agricole	Organe de gestion - communes	Propriétaires
MP2	Définir les destinations des zones d'activités selon leur profil d'accessibilité	✓	✓	✓	✓	✓	Appliquer le principe de "la bonne activité au bon endroit". Les activités générant de grands flux (de mains d'œuvre, de clients, de marchandises) sont à interdire dans les sites mal desservis	i) Interdiction / limitation de certaines activités dans les sites peu accessibles / mal desservis	Organe de gestion - communes	Communes - Propriétaires
MP3	Adapter le foncier et l'affectation pour favoriser une utilisation rationnelle du site	✓	✓	✓			Modifier le parcellaire ou l'étendue de la zone d'activité pour favoriser son occupation en vue d'un usage optimal du sol.	i) Coordination des mesures d'aménagement du territoire avec les mesures d'amélioration foncière (remaniements parcellaires) ii) adaptation de l'affectation pour répondre aux besoins du site.	Organe de gestion - communes	Propriétaires
MP4	Optimiser les mesures de l'utilisation et de l'occupation du sol	✓	✓	✓	✓	✓	Maximiser les indices d'utilisation, définir des indices de masse (IM) et d'occupation (IOS), fixer des gabarits (hauteurs, distances entre bâtiments) et limiter la consommation des espaces "verts"	i) Fixation d'indices cohérents selon le type de zones d'activités (SSDA, ZAR, ZAL) - (incidence sur la réglementation) ii) Définition d'aire de construction, d'aire de verdure, d'aire de mouvement iii) Limitation de l'imperméabilisation du sol par la fixation d'indice de verdure iv) Incitation à la construction sur plusieurs niveaux v) Incitation à la mutualisation des infrastructures et des équipements (image directrice pour notamment définir les espaces pour du parking mutualisé, des espaces verts, etc.)	Organe de gestion - communes	Propriétaires - entreprises
MP5	Promouvoir la mixité d'activités comme vecteur de la densification	✓	✓		✓		Promouvoir la mixité d'activités dans les zones d'activités bien desservies en transports publics et dans les périmètres de centre (cantonal, régional voire local)	i) Etablissement de schéma directeur ii) Définition d'un % par types de branches d'activités (activités productives au rez-de-chaussée, activités tertiaires aux étages) iii) Définition de secteur distinct dans une ZA qui accueillerait des branches d'activités diverses (secteur industriel, secteur artisanal, secteur logistique, etc.)	Organe de gestion - communes	Propriétaires - entreprises

Mesures		SSDA	ZARm	ZAR	ZALm	ZAL	OBJECTIFS	MOYENS POUR LES ATTEINDRE	ACTEURS "en charge"	ACTEURS "ciblés"
MP6	Renforcer les exigences liées à l'environnement et aux changements climatiques	✓	✓	✓	✓	✓	Assurer la protection de l'environnement par l'intégration de mesures de préservation des ressources et milieux naturels, de revitalisation, de lutte contre les îlots de chaleur	i) Fixation d'un indice de verdure (Iver) dans la réglementation ii) Obligation de plantation d'un certain nombre d'arbres en indiquant les essences à privilégier - but de préserver et renforcer la biodiversité iii) limitation de l'imperméabilisation du sol - but de préserver et renforcer les sols iv) limitation de l'éclairage, favoriser l'éclairage par déclenchement automatique	Organe de gestion - communes	Propriétaires - entreprises
MP7	Promouvoir l'efficacité énergétique et l'emploi de matériaux renouvelables et durables	✓	✓	✓	✓	✓	Réduire la consommation d'énergie fossile et favoriser la production locale d'énergies renouvelables (solaire, bois, géothermie, etc.). Valoriser les matériaux de récupération, de proximité et renouvelables	i) Imposition des modes de chauffage "durables" (pellets, CAD, géothermie, solaire, etc.). ii) Incitation à la récupération de la chaleur produite et promotion de synergies intra- et inter-entreprises	Organe de gestion - communes	Communes - propriétaires - entreprises
MP8	Mettre en place des infrastructure de transport favorables au report modal	✓	✓	✓	✓	✓	Développer des itinéraires de mobilités douces sécurisés et attractifs dans et vers la zone d'activité	i) inscription dans la réglementation de mesures visant à la création d'itinéraires de mobilités douces attractifs et sécurisants, garantis par des servitudes de passage	Organe de gestion - communes	Communes - propriétaires - entreprises
MP9	Améliorer la qualité des aménagements et des infrastructures	✓	✓	✓			Créer des zones d'activités attractives avec des aménagements et des infrastructures de qualité (espaces publics/naturels, mobilier urbain, éclairage, .)	i) Inscription dans la réglementation d'aménagements obligatoires (mobilier urbains, espaces publics, noues, etc.) pour rendre la ZA attractive ii) Orienter les espaces de transition public/privé - interdire d'ériger des clôtures afin de limiter le sentiment de fermeture et promouvoir un dialogue entre le domaine privé et public	Organe de gestion - communes	Communes - propriétaires - entreprises
MP10	Planifier et développer les équipements collectifs	✓	✓	✓			Créer des zones d'activités fonctionnelles et répondant aux besoins des entreprises en planifiant les équipements collectifs nécessaires.	i) Identifier les équipements nécessaires; ii) Mettre en place une planification de leurs développement et une clé de répartition des frais nécessaires.	Organe de gestion - communes	Communes - propriétaires - entreprises

4 - GOUVERNANCE

4.1 - GOUVERNANCE

Ce chapitre explicite l'organisation et les compétences des instances impliquées dans la mise en œuvre de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités et en particulier les missions des organes de gestion (OG) dans la gestion opérationnelle des zones d'activités (SSDA et ZAR).

MISSIONS PRINCIPALES DES ORGANES DE GESTION ET COMPOSITION

Au niveau de la gouvernance, le système de gestion prévoit que des organes de gestion assurent le développement opérationnel des SSDA et des ZAR soit du point de vue de la planification que de la gestion et de la promotion économique. Leurs tâches est de mettre en œuvre la SRGZA à l'échelle des SSDA et des ZAR et notamment ils devront assurer les missions suivantes :

- Prendre les mesures nécessaires pour assurer une maîtrise foncière adéquate et la disponibilité des terrains dans les sites ;
- Coordonner la planification et accompagner la mise en œuvre opérationnelle des sites ;
- Préaviser les plans d'affectation et certains permis de construire dans les sites ;
- Accompagner les projets d'implantation d'entreprises, en coordination avec les instances de promotion économique ;
- Etablir et mettre à jour les plans d'actions (fiches de site du volet opérationnel).

Les organes de gestion des SSDA sont composés au moins par un/des représentants de/s commune/s territoriale/s, du Canton (DGTL et/ou DGMR) et l'ARCAM. Les organes de gestion des ZAR ne comptent pas de représentants du Canton. La présence ou pas de représentants des entreprises ou des propriétaires fonciers et leur rôle dans l'organe de gestion sera définie indépendamment par chaque organe de gestion.

Les modalités de fonctionnement des organes seront détaillées dans une convention liant toutes les parties mentionnées. Une fois constitué chaque organe de gestion devra compléter et consolider les respectives fiches de site présentés dans le volet opérationnel de cette SRGZA en définissant des objectifs de développement spécifiques et en élaborant un plan d'action.

Les mesures de gestion e de planification décrites dans le chapitre 4.1 servent de guide pour les organes de gestion.

ORGANES DE GESTION

SSDA

Dans le territoire d'étude sont définis trois SSDA.

SSDA « Le Marais »

Le SSDA « Le Marais » (site 1) se trouve sur la commune d'Eclépens. La convention entre les différentes parties a été signée en avril 2023.

SSDA « Aclens-Vufflens »

Le SSDA « Aclens-Vufflens » (site 33) se trouve à cheval entre les districts de Morges et du Gros-de-Vaud sur les communes d'Aclens, Bremblens, Romanel-sur-Morges et Vufflens-la-Ville. L'organe de gestion est en cours de création.

SSDA « Littoral Parc »

Le SSDA « Littoral Parc » (site 63) se trouve sur les communes d'Etoy, Saint-Prex, Aubonne et Allaman. Un organe de gestion sous la forme d'association est déjà active dans le site. Ses statuts sont en révision. De plus, une association d'entreprises a été créée sur le site afin d'apporter des solutions aux problématiques et besoins communs de celles-ci (promotion, mobilité, mutualisation,...).

ZAR

La SRGZA a aussi défini 9 ZAR qui se trouvent sur 9 communes territoriales. Les ZAR seront regroupés dans deux organes de gestion selon leur positionnement géographique.

Organe de gestion ZAR secteur OUEST

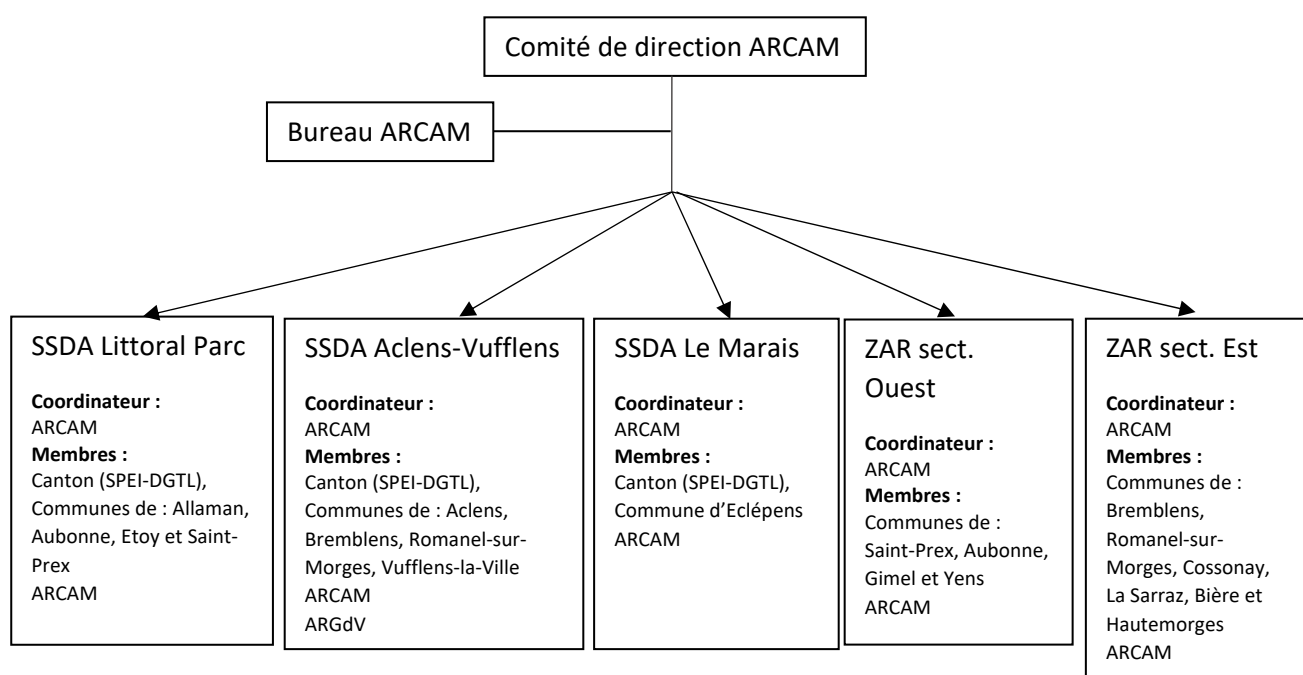
ZAR	ZAR à mixité limitée
46 Gimel	61 Aubonne
49 Yens	64 Saint-Prex

Organe de gestion ZAR secteur EST

ZAR	ZAR à mixité limitée
6 La Sarraz	15 Cossonay
37 Hautemorges (Apples)	
43 Bière	
53 Bremblens, Romanel-sur-Morges	

Organigramme de la structure régionale et des organes de gestion des sites (SSDA et ZAR)

Chaque organe de gestion est indépendant et gère ses sites respectifs de manière autonome. Des informations d'ordre général sont remontées au comité de direction de l'ARCAM.



Un système de monitoring sera mis en place par l'ARCAM (bureau ARCAM) en collaboration avec les OG et le Canton. Ce dernier tiendra compte notamment de la mobilisation des réserves et de la cohérence de l'implantation des nouvelles entreprises par rapport aux mesures de gestion et de planification. Le Comité de direction de l'ARCAM assure la coordination et décide de l'éventuelle révision de la SRGZA.

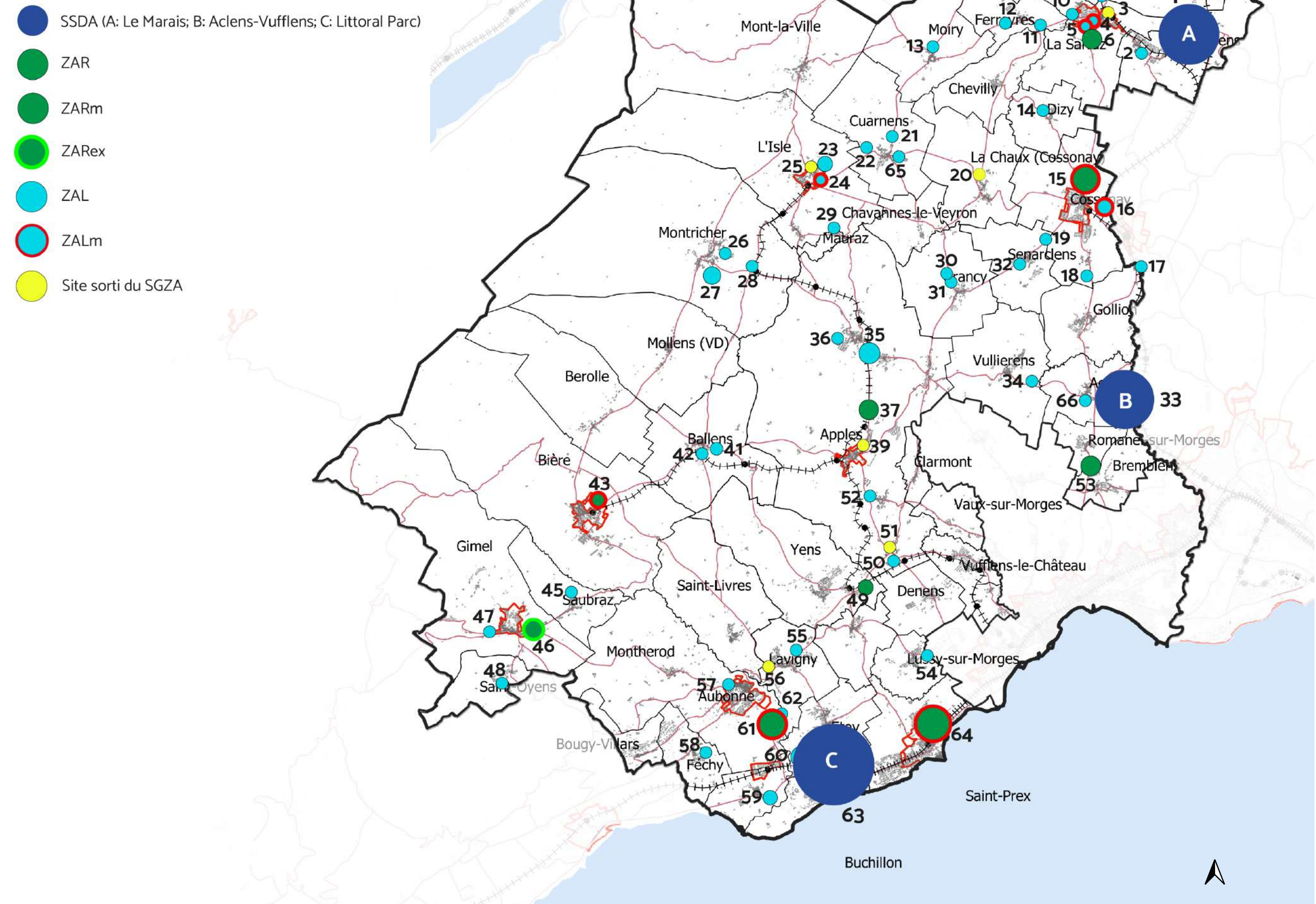
ZAL

Les ZAL ne nécessitent pas la mise en place d'un organe de gestion. Les communes assurent leur gestion opérationnelle. Elles se coordonnent avec le bureau de l'ARCAM. Leur rôle dans le tissu économique régional reste néanmoins important étant donné qu'elles accueillent surtout des activités ancrées dans le territoire permettant de maintenir un dynamisme surtout dans les communes de petite taille. Comme évoqué précédemment nous avons défini les critères pour définir les réserves en ZAL qui sont mal placées et libres depuis longtemps. Dès lors, il est important de bien connaître et de promouvoir ces sites. Pour cette raison, même sans organe de gestion, le bureau de l'ARCAM doit recenser et suivre l'évolution des ZAL en ayant un contact direct avec les communes au moins une fois par année.

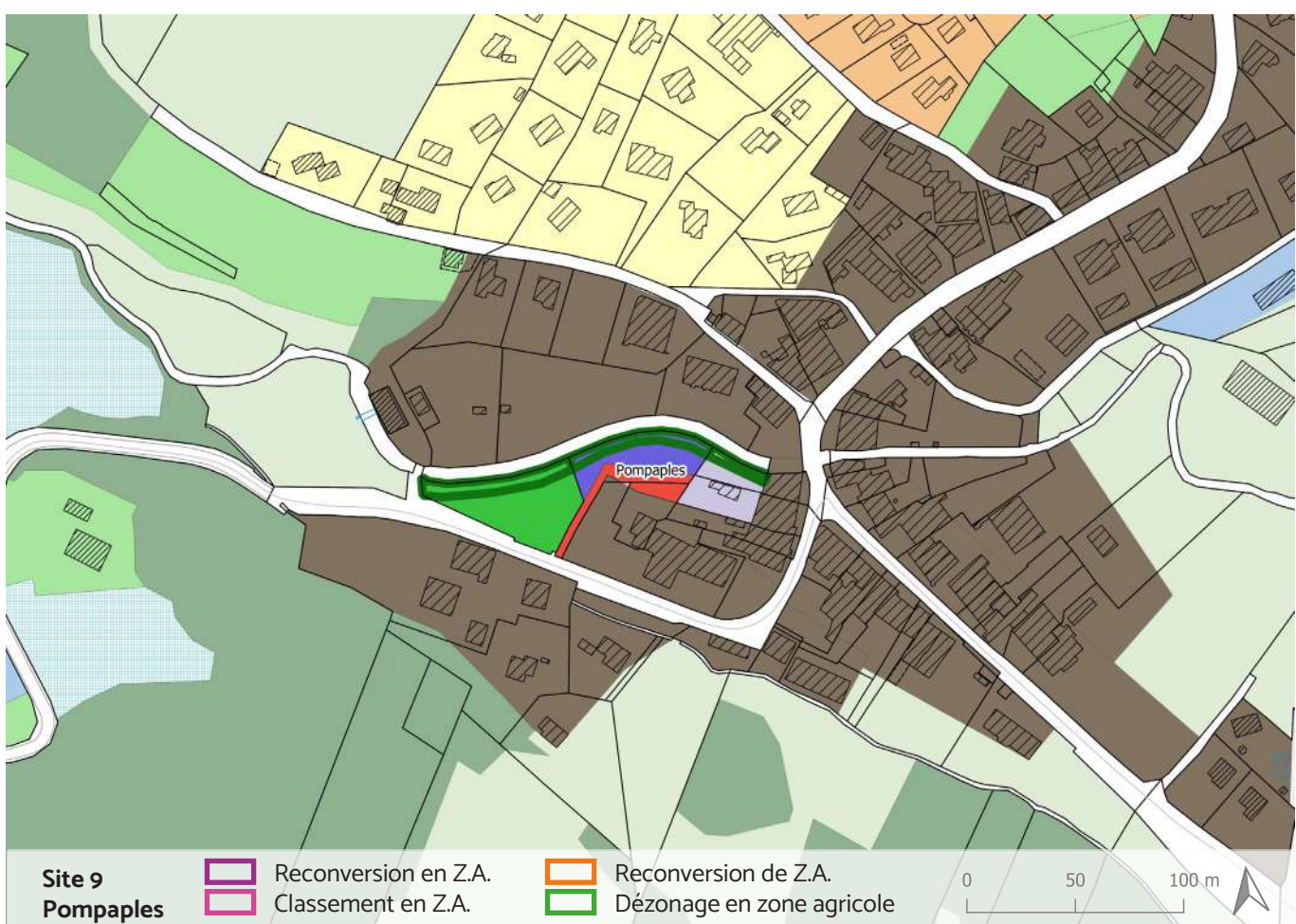
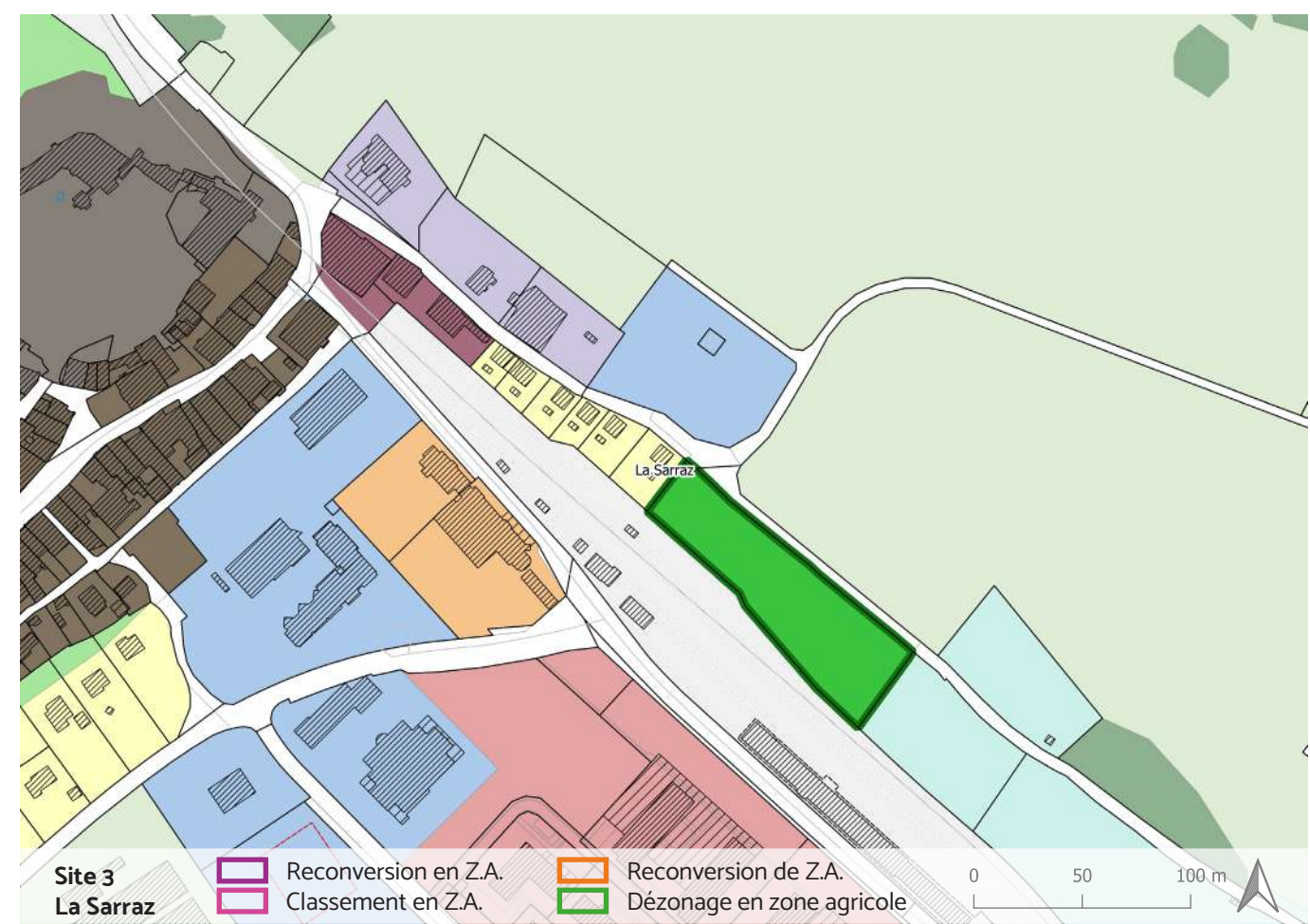
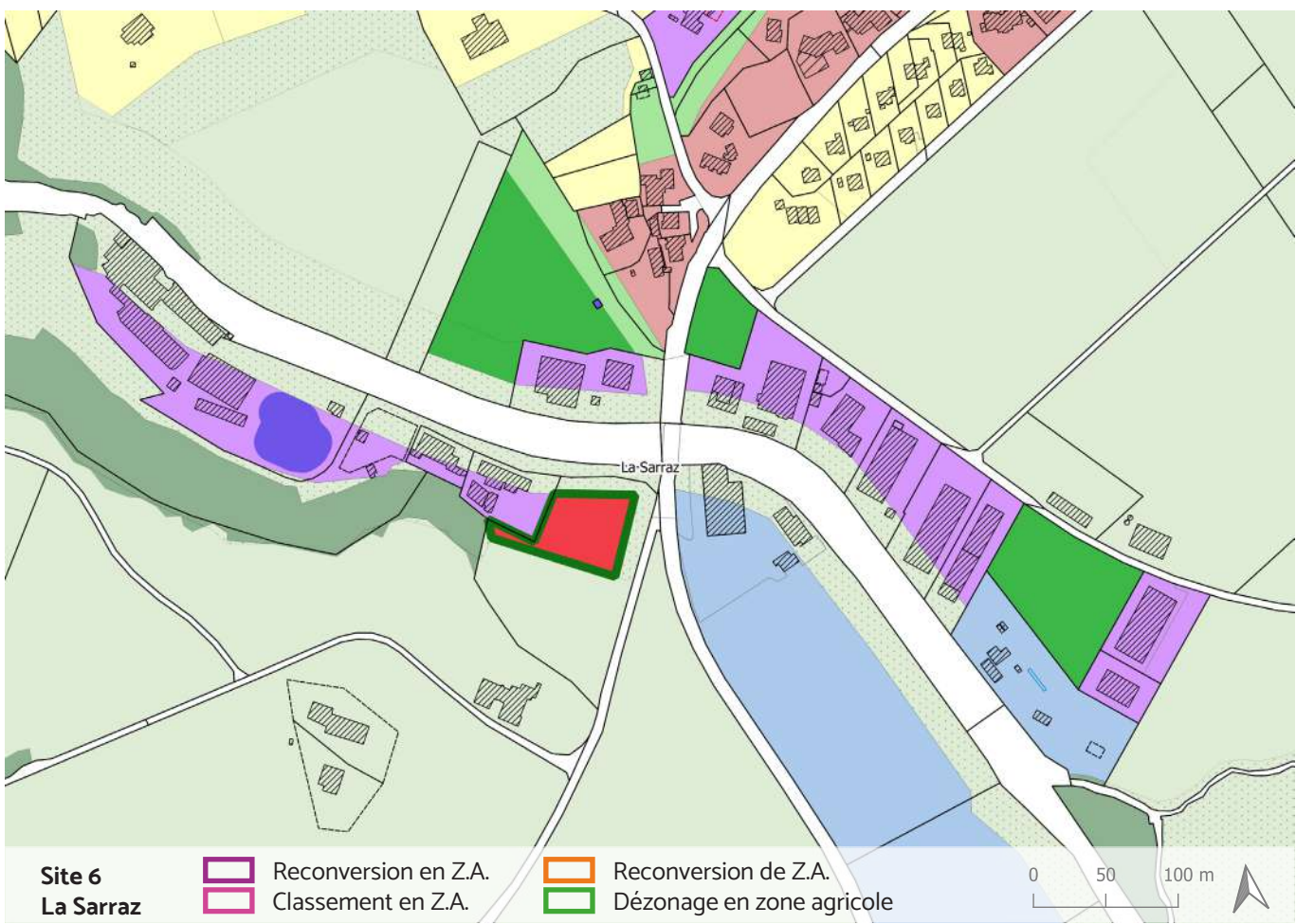
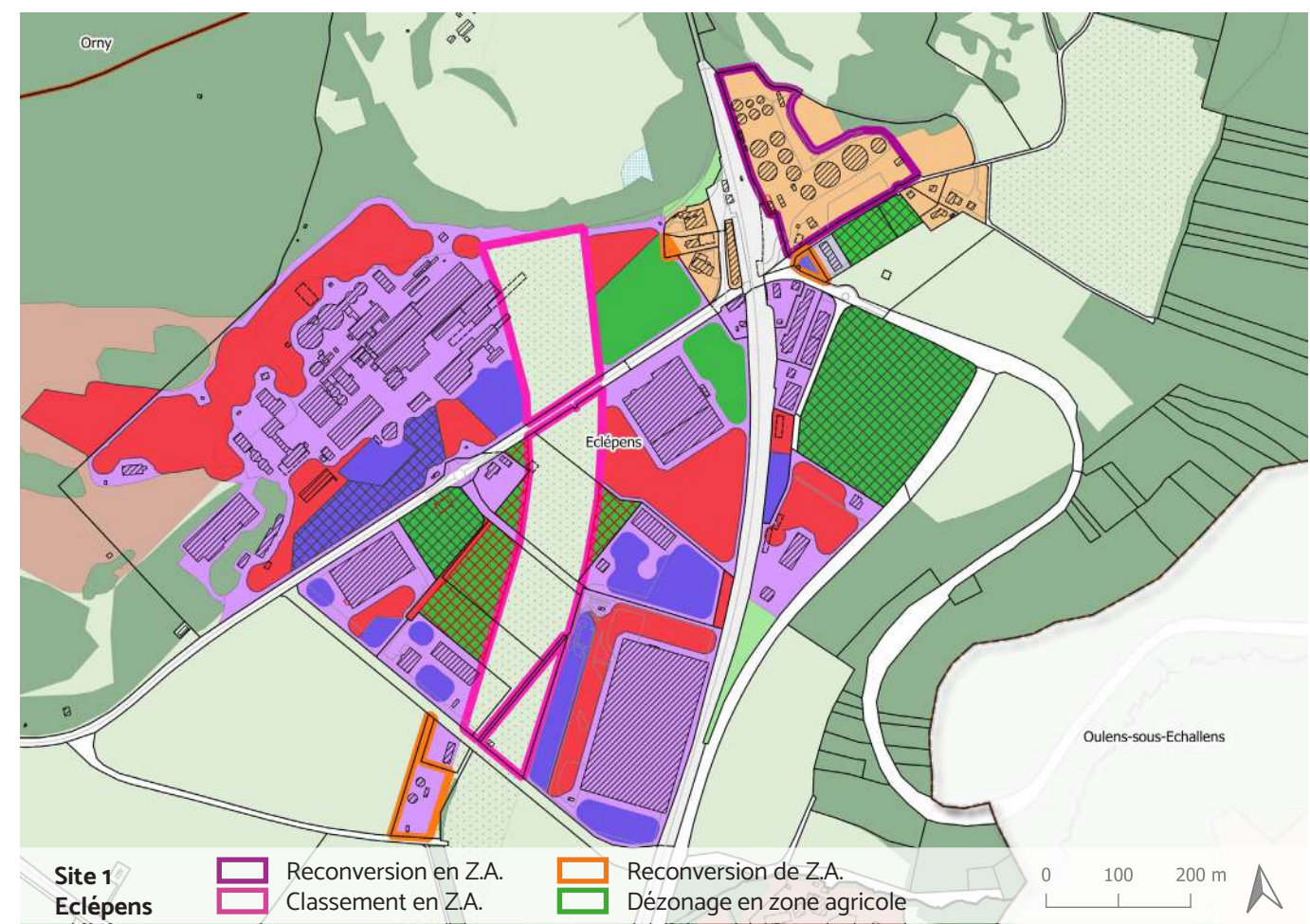
5 - CARTES DE SYNTHÈSES

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

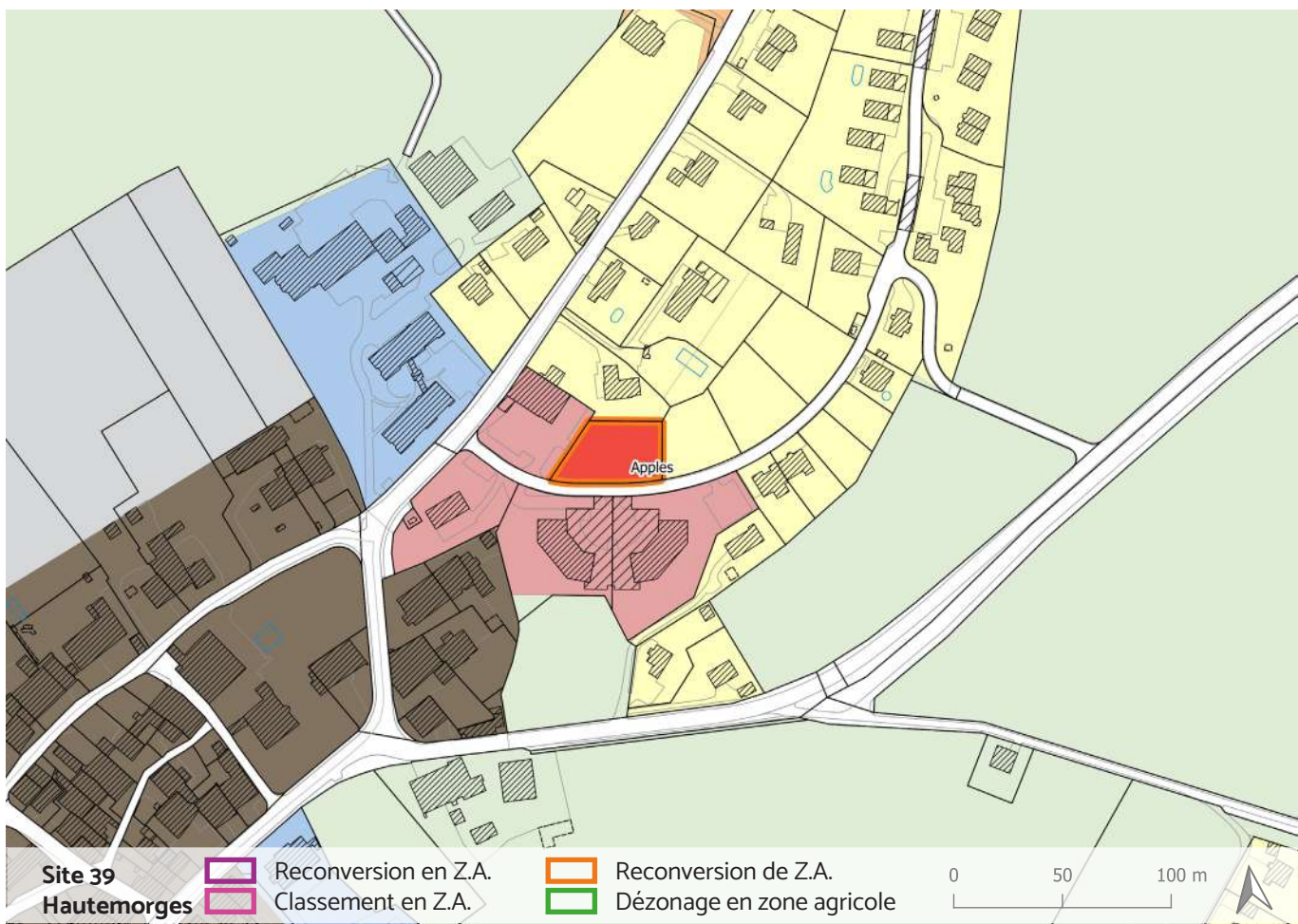
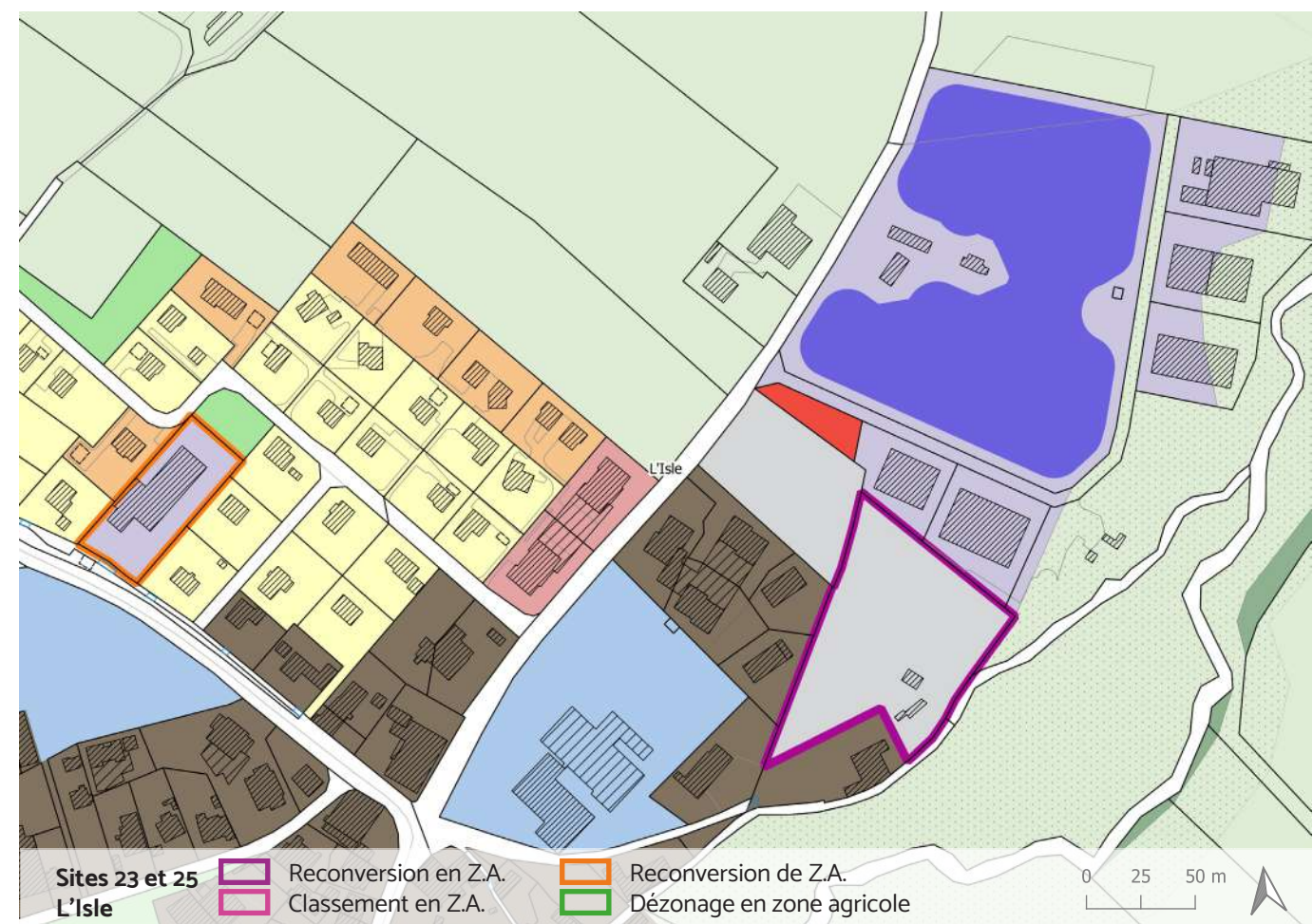
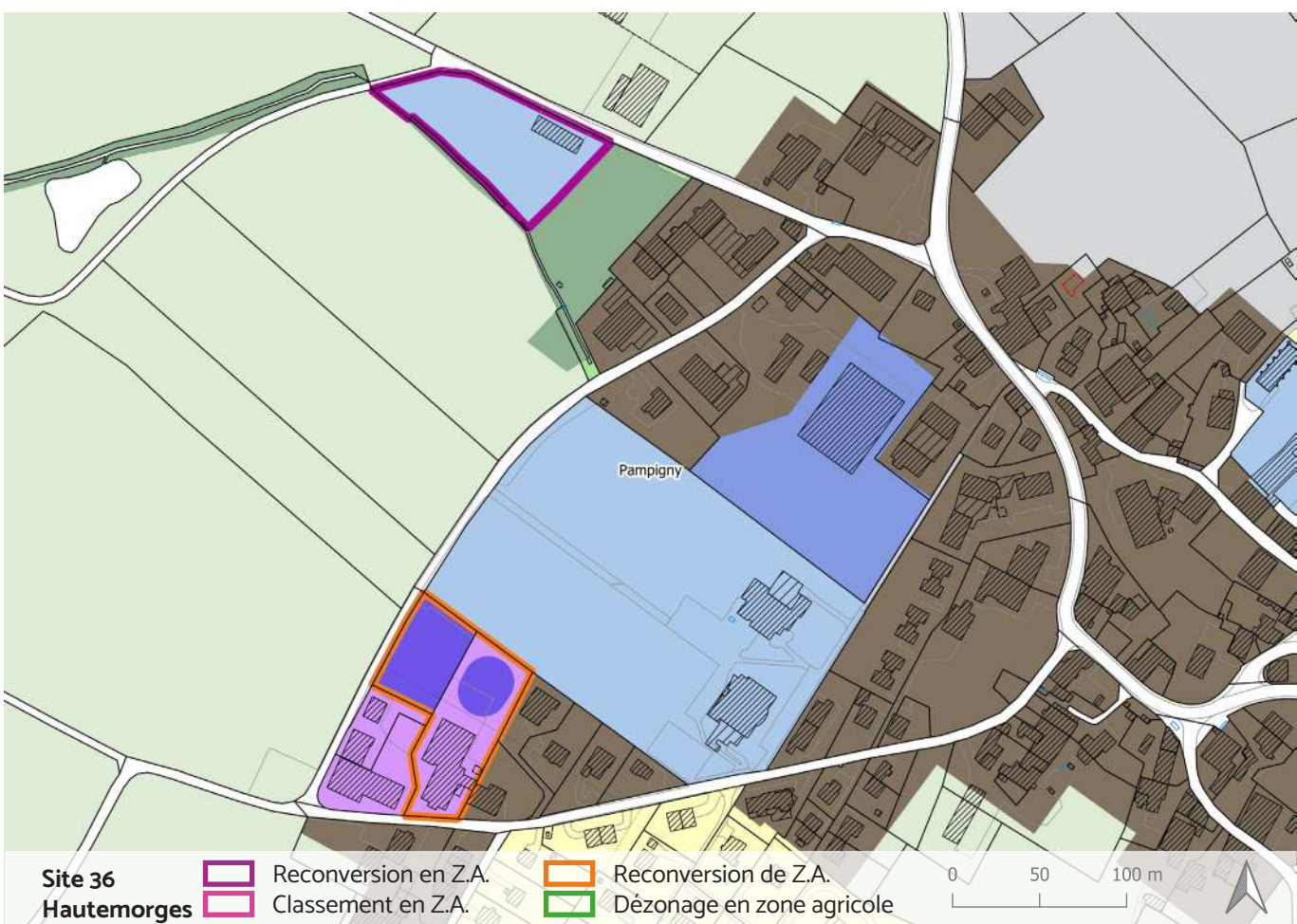
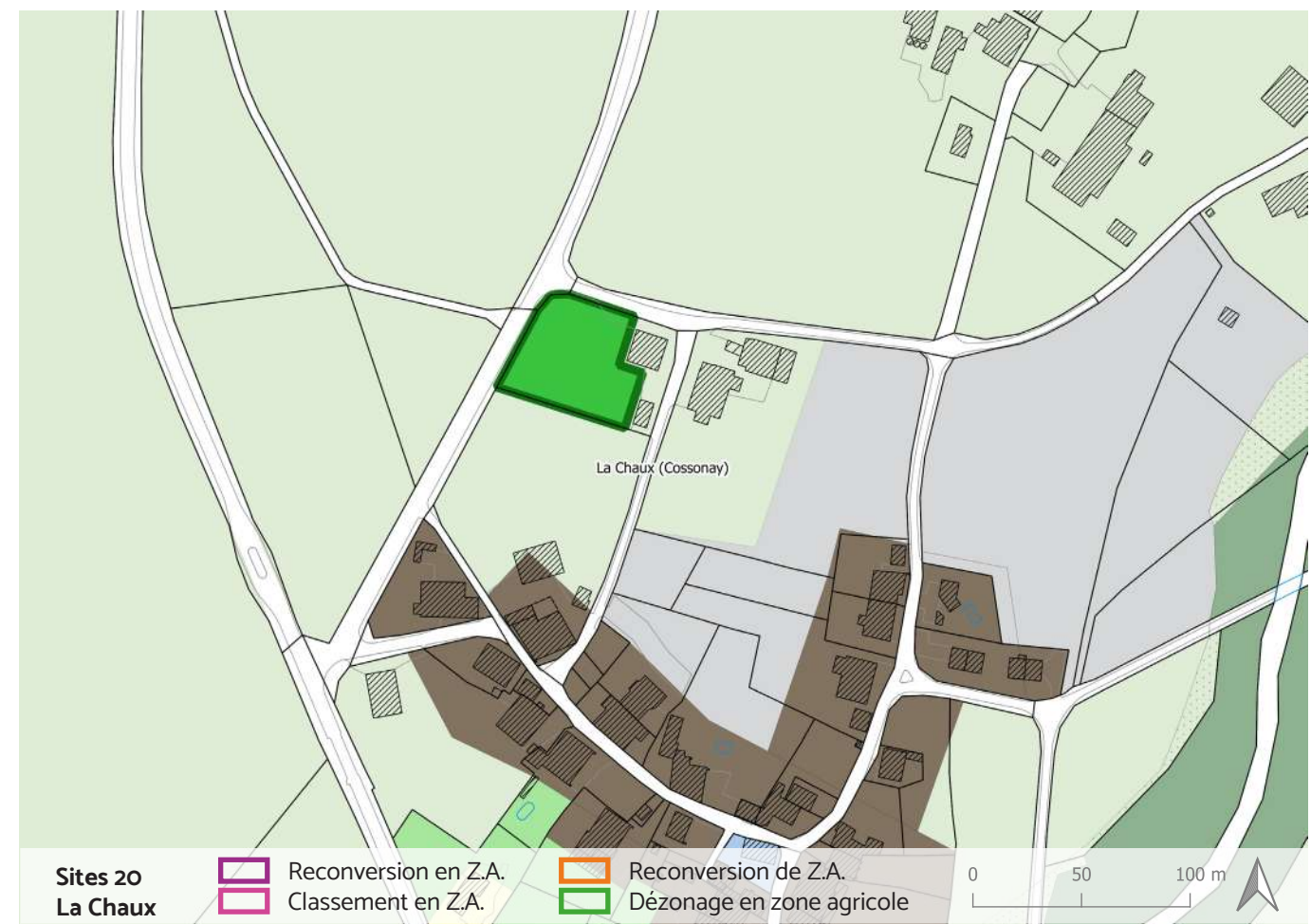
1 CARTE FIGURANT LES ZONES D'ACTIVITÉS SELON LEUR TYPE ET LEUR DESTINATIONS



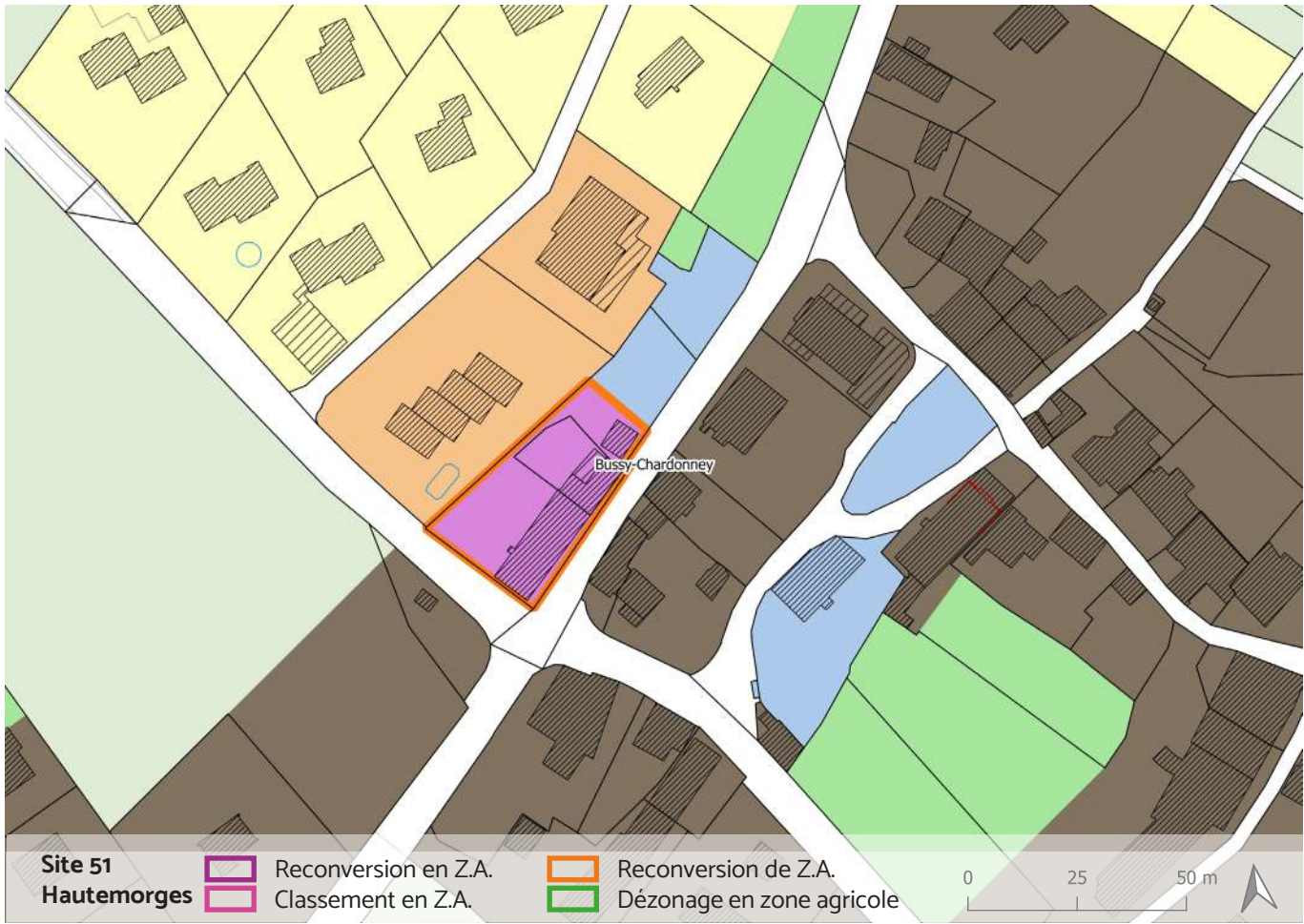
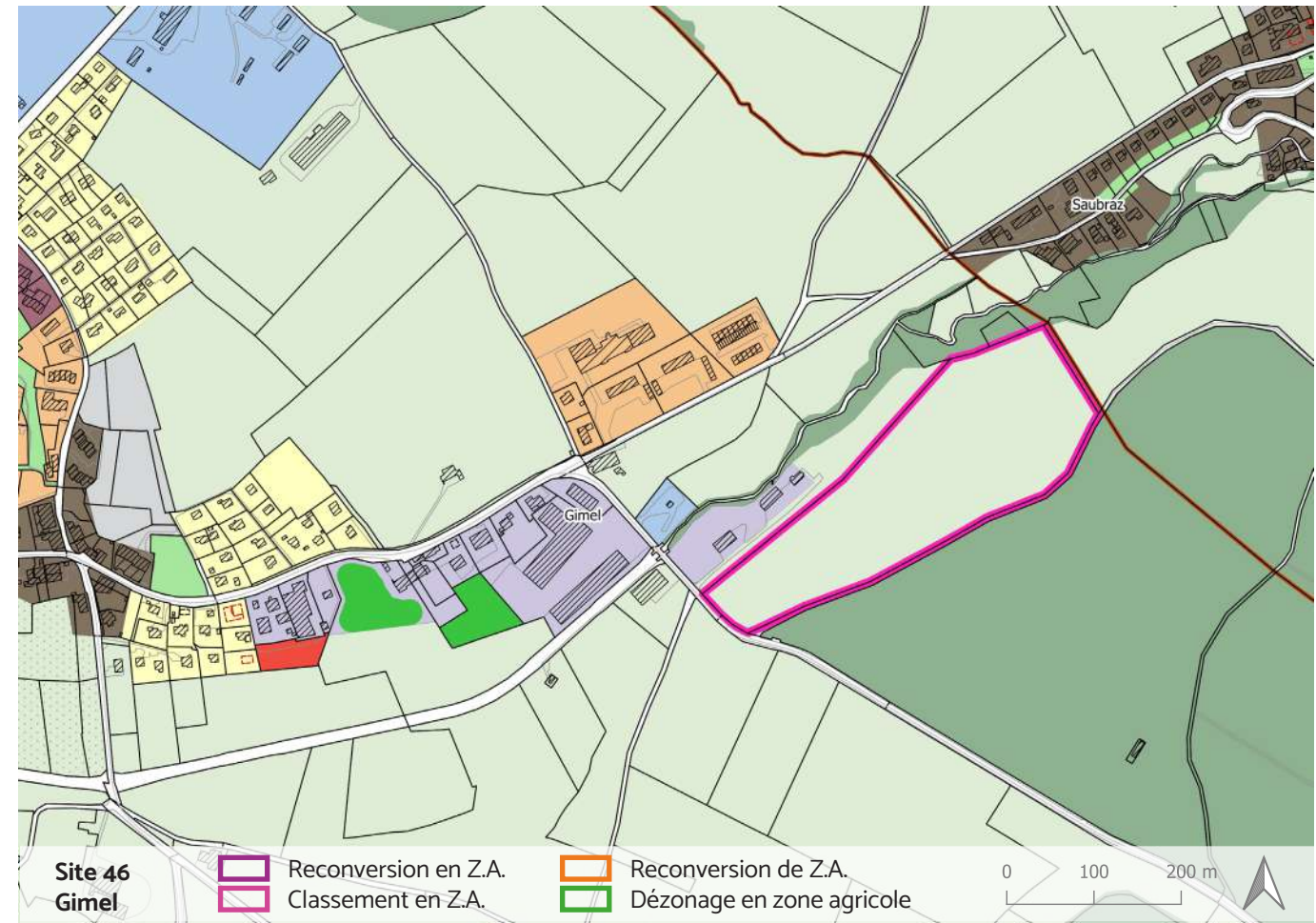
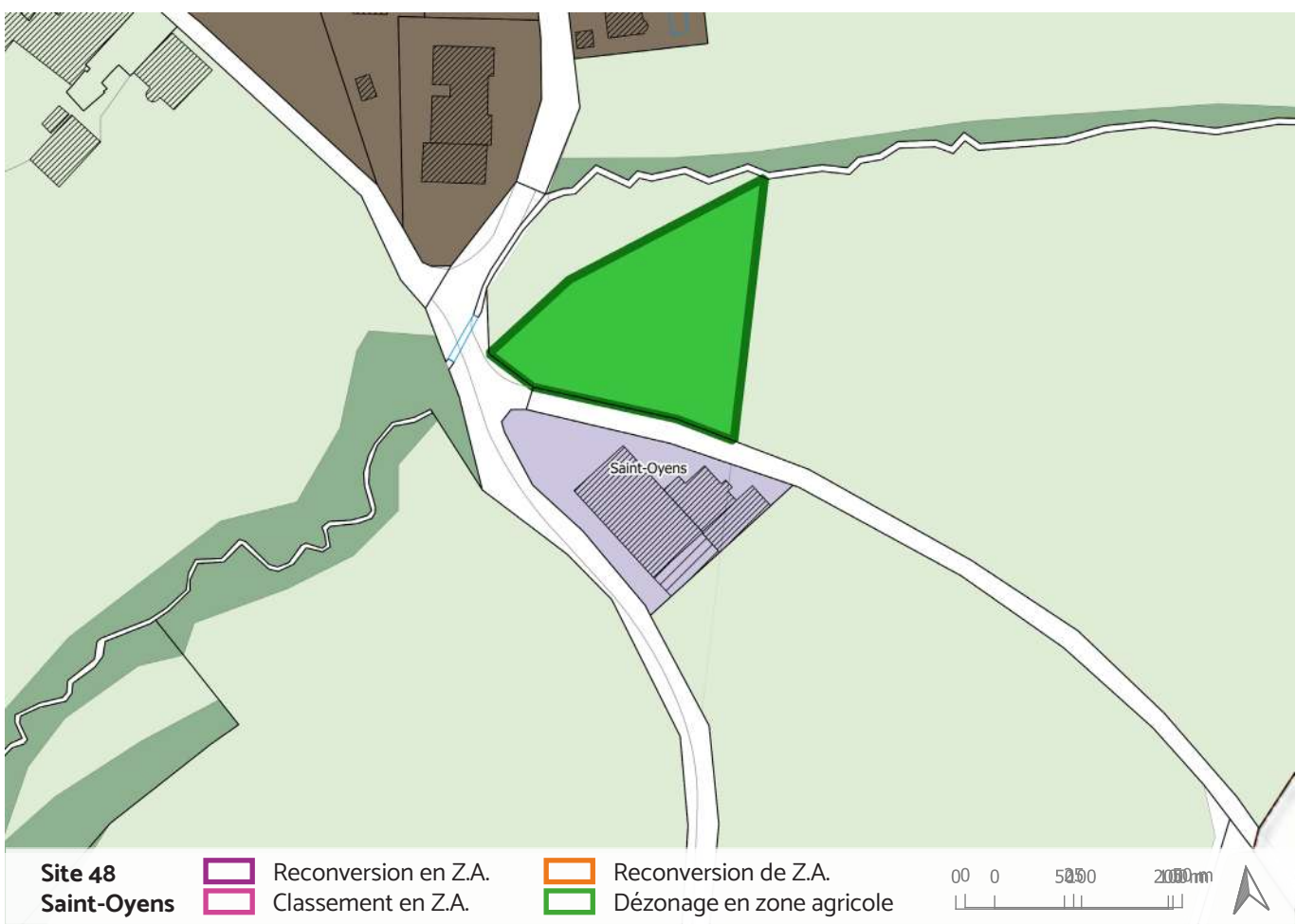
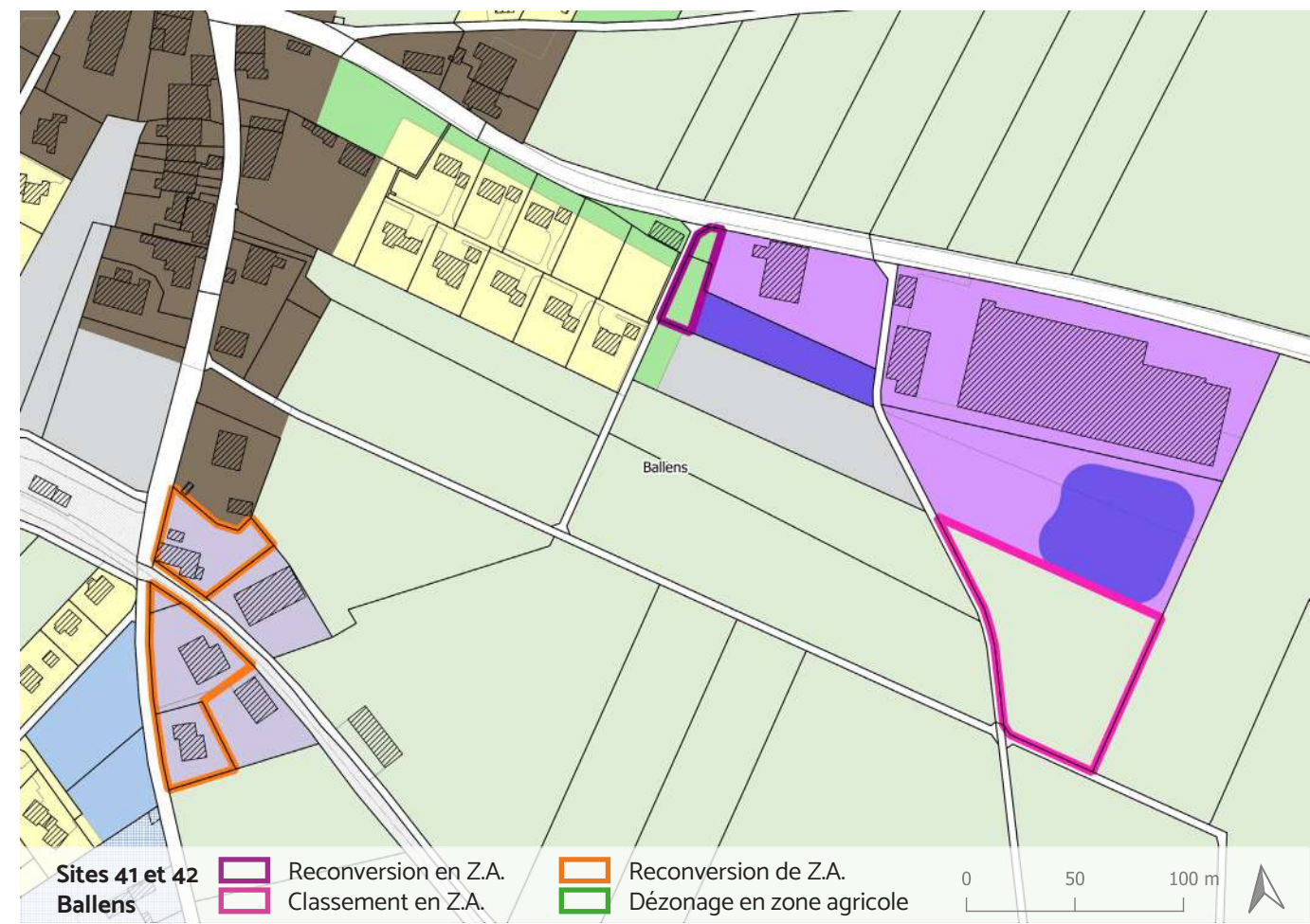
2 CARTES FIGURANT LES RECONVERSIONS ET LES CLASSEMENTS EN ZONES D'ACTIVITÉS AINSI QUE LES RECONVERSIONS ET DÉZONAGES DE ZONES D'ACTIVITÉS



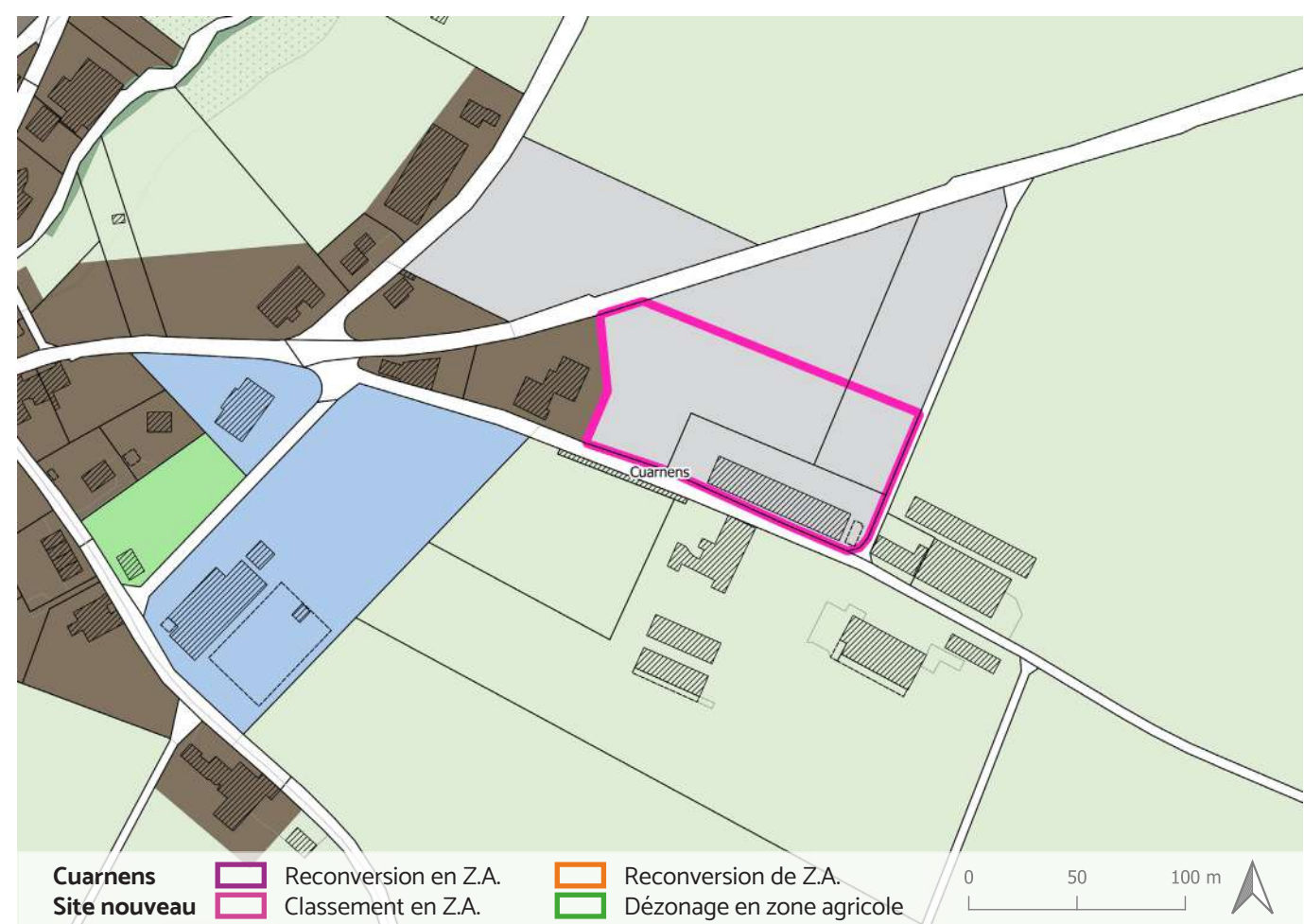
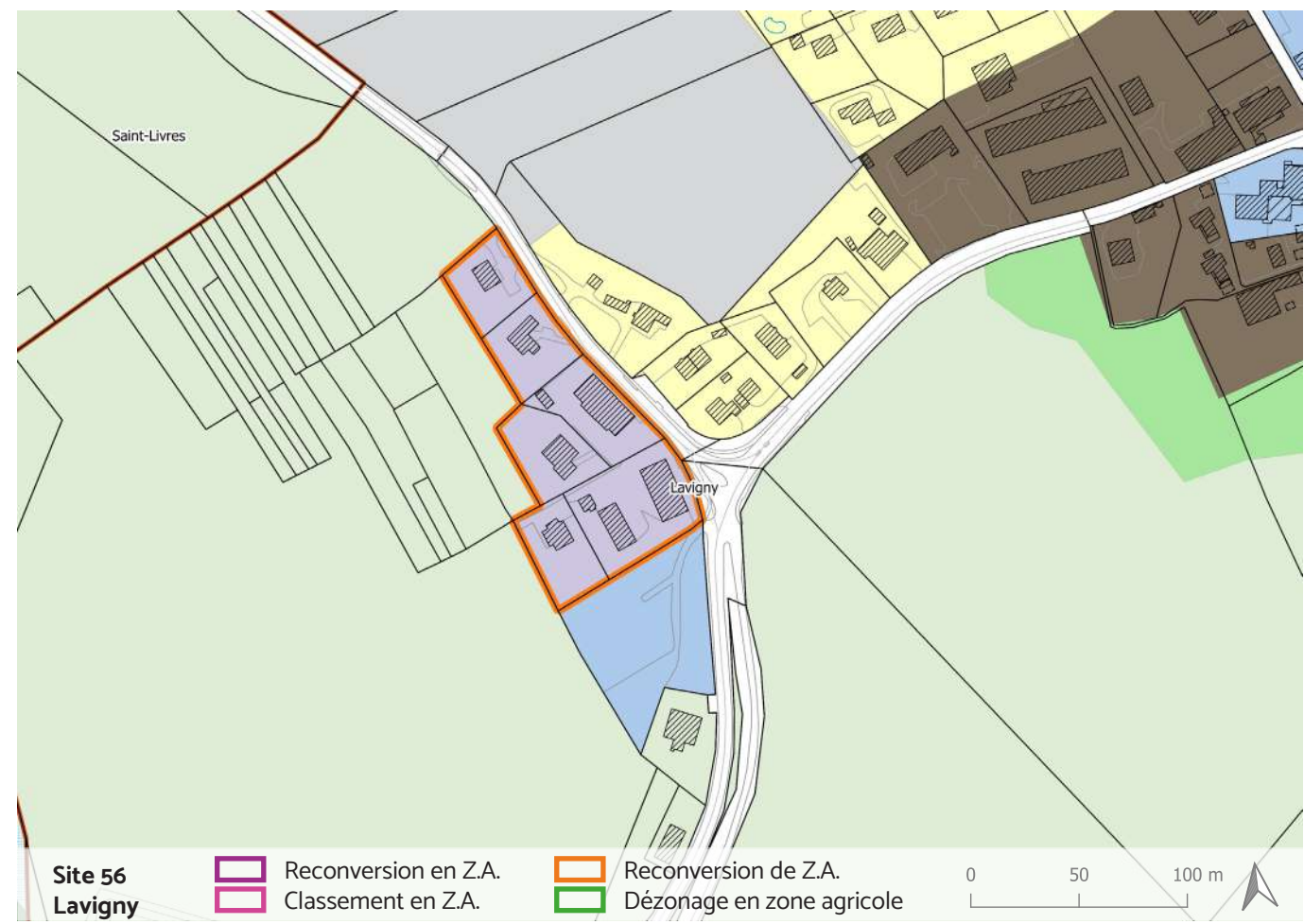
2 CARTES FIGURANT LES RECONVERSIONS ET LES CLASSEMENTS EN ZONES D'ACTIVITÉS AINSI QUE LES RECONVERSIONS ET DÉZONAGES DE ZONES D'ACTIVITÉS



2 CARTES FIGURANT LES RECONVERSIONS ET LES CLASSEMENTS EN ZONES D'ACTIVITÉS AINSI QUE LES RECONVERSIONS ET DÉZONAGES DE ZONES D'ACTIVITÉS



2 CARTES FIGURANT LES RECONVERSIONS ET LES CLASSEMENTS EN ZONES D'ACTIVITÉS AINSI QUE LES RECONVERSIONS ET DÉZONAGES DE ZONES D'ACTIVITÉS



ANNEXES

- 1 Tableau de classifications des sites
- 2 Tableaux des densités constatées et corrigées par type de zones
- 3 Tableau détaillé des capacités d'accueil par types de zones et sites

1 **TABLEAU DE CLASSIFICATIONS DES SITES**

ID Site	Commune (s)	Préclassification territoriale		Préclassification économique	Classification selon les communes	Classification proposée		Commentaires
1	Eclépens	SSDA (défini)	0	ZAR	SSDA	SSDA		
2	Eclépens	ZAL	0	ZAR	ZAR/ZAL	ZAL		Entreprise d'importance régionale, mais site d'importance locale, sans volonté de dvp.
3	La Sarraz	ZAR potentielle	Mixité envisageable	ZAL	ZAL	HORS ZA		NB: dézonage prévu de la parcelle n° 619 (4'775 m2). Reste du site difficile à exploiter (topographie)
4	La Sarraz	ZAL	Mixité envisageable	ZAL	ZAL	ZAL	MIXTE	
5	La Sarraz	ZAL	Mixité envisageable	ZAL	ZAL	ZAL	MIXTE	
6	La Sarraz	ZAR potentielle	0	ZAL	ZAR	ZAR		
7	Orny	ZAL	0	Pas de prédisp. Éc.	ZAL	ZAL		
8	Pompaples	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
9	Pompaples	ZAL	0	Pas de prédisp. Éc.	?	ZAL		
10	La Sarraz	ZAL	Mixité envisageable	ZAL	ZAR	ZAL		Entreprise d'importance régionale, mais site d'importance locale (dvp. Difficile)
11	Ferreyres	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
12	Ferreyres	ZAL	0	Pas de prédisp. Éc.		ZAL		Changement d'affectation prévu (mais planification récente)
13	Moiry	ZAL	0	Pas de prédisp. Éc.	ZAL	ZAL		
14	Dizy	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
15	Cossonay	ZAR potentielle	Mixité envisageable	ZAR	ZAR	ZAR	MIXTE	
16	Cossonay, (Penthalaz)	ZAR potentielle	Mixité envisageable	ZAL	ZAR	ZAL	MIXTE	Coordination SGZA Gros-de-Vaud, identifiée comme ZAL
17	Gollion	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
18	Cossonay	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
19	Senarclens	ZAL	0	Pas de prédisp. Éc.	?	ZAL		
20	La Chaux	ZAL	0	Pas de prédisp. Éc.	?	HORS ZA		
21	Cuarnens	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
22	Cuarnens	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
23	L'Isle	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
24	L'Isle	ZAL	Mixité envisageable	ZAL	ZAR	ZAL	MIXTE	Site néanmoins intéressant, bâtiments vides
25	L'Isle	ZAL	Mixité envisageable	ZAL		HORS ZA		Zone village
26	Montricher	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
27	Montricher	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
28	Montricher	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
29	Mauraz	ZAL	0	ZAL	?	ZAL		
30	Grancy	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
31	Grancy	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
32	Senarclens	ZAL	0	Pas de prédisp. Éc.	?	ZAL		
33	Aclens, Romanel-sur-Morges, Bremblens (Vufflens-la-Ville)	SSDA (défini)	0	ZAL	SSDA	SSDA		
34	Vuillerens	ZAL	0	ZAL	?	ZAL		
35	Hautemorges (Pampigny, Sévery)	ZAR potentielle	0	ZAL	ZAL	ZAL		
36	Hautemorges (Pampigny)	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
37	Hautemorges (Apples)	ZAR potentielle	0	ZAL	ZAR	ZAR		
38	Hautemorges (Apples)	ZAL	0	Pas de prédisp. Éc.	ZAR	ZAR		Regroupé avec le site n° 37
39	Hautemorges (Apples)	ZAL	0	Pas de prédisp. Éc.		HORS ZA		Changement d'affectation prévu
40	Hautemorges (Apples)	ZAL	Mixité envisageable	Pas de prédisp. Éc.	ZAL	ZAL	MIXTE	
41	Ballens	ZAL	0	ZAL	ZAR	ZAL		
42	Ballens	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
43	Bière	ZAR potentielle	Mixité envisageable	ZAL	ZAR	ZAR	MIXTE	
44	Bière	ZAR potentielle	Mixité envisageable	Pas de prédisp. Éc.	ZAR	ZAR	MIXTE	Fusionné site 43
45	Saubraz	ZAL	0	ZAL	?	ZAL		
46	Gimel	ZAR potentielle	0	ZAL	ZAR	ZAR		
47	Gimel	ZAL	0	Pas de prédisp. Éc.	ZAL	ZAL		
48	Saint-Oyens	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
49	Yens	ZAL	0	ZAR	ZAL	ZAR		Zone d'intérêt régional entre le littoral et le pied du Jura, répond à un besoin identifié. Bon accès TP et MD en projet.
50	Hautemorges (Bussy-Chardonney)	ZAL	0	ZAL	ZAR	ZAL		
51	Hautemorges (Bussy-Chardonney)	ZAL	0	ZAL		HORS ZA		
52	Hautemorges (Reverolles)	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
53	Bremblens, Romanel-sur-Morges	ZAL	0	ZAR	ZAR	ZAR		À proximité d'Aggloy, taille importante. Desserte TP à améliorer.
54	Lussy-sur-Morges	ZAL	0	ZAL	ZAR	ZAL		
55	Lavigny	ZAL	0	Pas de prédisp. Éc.	ZAR	ZAL		
56	Lavigny	ZAL	0	ZAL		HORS ZA		Changement d'affectation prévu
57	Aubonne	ZAR potentielle	Mixité envisageable	Pas de prédisp. Éc.		ZAL	MIXTE	ZAL peu accessible, proximité au bourg (nuisances), intérêt local
58	Féchy	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
59	Allaman	ZAL	0	Pas de prédisp. Éc.	?	ZAL		
60	Etoy	ZAR potentielle	0	ZAL	?	ZAL		Volonté communale et site saturé
61	Aubonne	ZAR potentielle	0	ZAR	ZAR	ZAR	MIXTE	Cas particulier - proche de Littoral Parc - zone actuellement mixte dont l'accessibilité pourrait être améliorée
62	Lavigny	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
63	Allaman, Aubonne, Etoy, Saint-Prex	SSDA (défini)	Mixité envisageable	ZAR	SSDA	SSDA	MIXTE	
64	Saint-Prex	ZAR potentielle	Mixité envisageable	ZAR	ZAR	ZAR	MIXTE	
65	Cuarnens	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		
66	Aclens	ZAL	0	ZAL	ZAL	ZAL		

2 TABLEAUX DES DENSITÉS CONSTATÉES ET CORRIGÉES PAR TYPE DE ZONES

ZAR

ID Site	Commune (s)	Surface bâtie (m2)	Emplois (EPT)	densité (EPT/ha)
6	La Sarraz	30 676	43	14
37	Hautemorges (Apples)	64 440	57	19
46	Gimel	44 992	134	30
49	Yens	21 643	102	47
53	Bremblens, Romanel-sur-Morges	49 272	304	62
ZAR		211 023	640	30

ZAR sans extrêmes

ID Site	Commune (s)	Surface bâtie (m2)	Emplois (EPT)	densité (EPT/ha)
6	La Sarraz	30 676	43	14
37	Hautemorges (Apples)	64 440	57	19
46	Gimel	44 992	134	30
49	Yens	21 643	102	47
53	Bremblens, Romanel-sur-Morges	49 272	304	62
ZAR		211 023	640	30

ZALm

ID Site	Commune (s)	Surface bâtie (m2)	Emplois (EPT)	densité (EPT/ha)
4	La Sarraz	5 707	1	1
5	La Sarraz	4 341	2	3
16	Cossonay, (Penthalaz)	28 207	11	4
24	L'Isle	10 397	17	17
40	Hautemorges (Apples)	2 164	0	0
57	Aubonne	8 699	0	0
ZALm		63 855	30	5

ZALm sans extrêmes

ID Site	Commune (s)	Surface bâtie (m2)	Emplois (EPT)	densité (EPT/ha)
4	La Sarraz	5 707	1	1
5	La Sarraz	4 341	2	3
16	Cossonay, (Penthalaz)	28 207	11	4
24	L'Isle	10 397	17	17
ZALm		48 652	30	6

ZAL

ID Site	Commune (s)	Surface bâtie (m2)	Emplois (EPT)	densité (EPT/ha)
2	Eclépens	12 113	233	192
7	Orny	4 096	0	0
8	Pompaples	12 046	12	10
9	Pompaples	847	0	0
10	La Sarraz	7 181	7	10
11	Ferreyres	5 389	10	19
12	Ferreyres	0	0	0
13	Moiry	4 641	0	0
14	Dizy	9 348	25	27
17	Gollion	7 409	26	35
18	Cossonay	5 119	1	2
19	Senarclens	9 365	0	0
21	Cuarnens	5 393	2	4
22	Cuarnens	3 586	1	2
23	L'Isle	15 246	27	18
26	Montricher	6 828	7	10
27	Montricher	31 636	26	8
28	Montricher	2 498	5	22
29	Mauraz	7 416	1	2
30	Grancy	1 838	2	13
31	Grancy	9 035	19	21
32	Senarclens	1 026	0	0
34	Vuillerens	15 257	33	21
36	Hautemorges (Pampigny)	6 249	56	89
41	Ballens	18 600	105	56
42	Ballens	6 885	22	33
45	Saubraz	7 015	5	7
47	Gimel	13 039	0	0
48	Saint-Oyens	1 491	7	48
50	Hautemorges (Bussy-Chardonney)	10 974	18	16
52	Hautemorges (Reverolles)	3 512	8	23
54	Lussy-sur-Morges	10 452	23	22
55	Lavigny	0	0	0
58	Féchy	6 811	26	38
59	Allaman	15 195	0	0
60	Etoy	62 512	89	14
62	Lavigny	13 226	10	8
65	Cuarnens	2 899	3	10
66	Aclens	5 245	21	40
ZAL		361 418	831	23

ZAL sans extrêmes

ID Site	Commune (s)	Surface bâtie (m2)	Emplois (EPT)	densité (EPT/ha)
8	Pompaples	12 046	12	10
10	La Sarraz	7 181	7	10
11	Ferreyres	5 389	10	19
14	Dizy	9 348	25	27
17	Gollion	7 409	26	35
18	Cossonay	5 119	1	2
21	Cuarnens	5 393	2	4
22	Cuarnens	3 586	1	2
23	L'Isle	15 246	27	18
26	Montricher	6 828	7	10
27	Montricher	31 636	26	8
28	Montricher	2 498	5	22
29	Mauraz	7 416	1	2
30	Grancy	1 838	2	13
31	Grancy	9 035	19	21
34	Vuillerens	15 257	33	21
36	Hautemorges (Pampigny)	6 249	56	89
41	Ballens	18 600	105	56
42	Ballens	6 885	22	33
45	Saubraz	7 015	5	7
48	Saint-Oyens	1 491	7	48
50	Hautemorges (Bussy-Chardonney)	10 974	18	16
52	Hautemorges (Reverolles)	3 512	8	23
54	Lussy-sur-Morges	10 452	23	22
58	Féchy	6 811	26	38
60	Etoy	62 512	89	14
62	Lavigny	13 226	10	8
65	Cuarnens	2 899	3	10
66	Aclens	5 245	21	40
ZAL		301 096	599	20

3 TABLEAU DÉTAILLÉ DES CAPACITÉS D’ACCEUIL PAR TYPES DE ZONES ET SITES

ID Site	Commune (s) n° de parcelle	Surface réserves mobilisables	Capacité accueil selon densité cible réserves mobilisables	Surface réserves potentielles activables	Capacité accueil selon densité cible réserves potentielles activables	Surface réserve potentielle non activable	Surface bâtie (densificatio n à évaluer)	Capacité accueil théorique surfaces bâties selon densité cible	EPT constatés	Capacité d'accueil supplémentaire par densification	Capacité d'accueil totale (Réserves + densification)	Dont: surfaces des réserves avec permis de construire délivré	Dont: surfaces des réserves destinées à un dvp planifié d'entreprises existantes (si connu)	Surface totale	Surface bâtie (bâtiments non enterrés)	occupation du sol (surface bâtie /surface totale)	Emplois (EPT)	densité d'emplois par rapport à la surface bâtie (EPT/ha)	densité d'emplois par rapport à la surface bâtie et réserves non activables (EPT/ha)	Densité cible
	1 Eclépens	9.21	230	5.58	139	120 672	25 88	647	505	47 0	417	68 293	18 933	527 436	90 549	0.17	505	20	42	25
Reconversion ZAB en ZA	317						31 240.00							31 240			3			
Reconversion ZA en ZAB	198						6 030.00							6 030			0			
Réserves stratégiques	325	0	0	2.35	59									23 481						
	325	1.48	37	0	0									14 788						
	645	4.11	103	0	0									41 100						
	209	0.59	15	0	0									5 899						
	212	0.52	13	0	0									5 219						
	211	0	0	1.20	30									12 012						
Total réserves (mobilisable et potentielle activable		14.8	370									Vérif.		527436						
SAS ACLENS																				
ID Site	Commune (s) n° de parcelle	Surface réserves mobilisables	Capacité accueil selon densité cible réserves mobilisables	Surface réserves potentielles activables	Capacité accueil selon densité cible réserves potentielles activables	Surface réserve potentielle non activable	Surface bâtie (densificatio n à évaluer)	Capacité accueil théorique surfaces bâties selon densité cible	EPT constatés	Capacité d'accueil supplémentaire par densification	Capacité d'accueil totale (Réserves + densification)	Dont: surfaces des réserves avec permis de construire délivré	Dont: surfaces des réserves destinées à un dvp planifié d'entreprises existantes (si connu)	Surface totale	Surface bâtie (bâtiments non enterrés)	occupation du sol (surface bâtie /surface totale)	Emplois (EPT)	densité d'emplois par rapport à la surface bâtie (EPT/ha)	densité d'emplois par rapport à la surface bâtie et réserves non activables (EPT/ha)	Densité cible
	33 Aclens, Romanel-sur-Morges, Bremlens (Vufflens-la-Ville)	4.70	258	9.66	531	57 199	27.7	1 523	1 363	53 0	843	1 149		477 743	95 417	0.20	1 363	49	41	55
Réserves stratégiques	596	0	0	3.96	218									39 639						
	600	0	0	2.60	143									25 971						
	602	4.24	233	0	0									42 388						
Total réserves (mobilisable et potentielle activable		14.4	790											477743						
SAS LITTORAL PARC																				
ID Site	Commune (s)	Surface réserves mobilisables	Capacité accueil selon densité cible réserves mobilisables	Surface réserves potentielles activables	Capacité accueil selon densité cible réserves potentielles activables	Surface réserve potentielle non activable	Surface bâtie (densificatio n à évaluer)	Capacité accueil théorique surfaces bâties selon densité cible	EPT constatés	Capacité d'accueil supplémentaire par densification	Capacité d'accueil totale (Réserves + densification)	Dont: surfaces des réserves avec permis de construire délivré	Dont: surfaces des réserves destinées à un dvp planifié d'entreprises existantes (si connu)	Surface totale	Surface bâtie (bâtiments non enterrés)	occupation du sol (surface bâtie /surface totale)	Emplois (EPT)	densité d'emplois par rapport à la surface bâtie (EPT/ha)	densité d'emplois par rapport à la surface bâtie et réserves non activables (EPT/ha)	Densité cible
	63 Allaman, Aubonne, Saint-Prex	16.31	1 060	5.42	353	120 016	57 1	3 712	2 910	267 0	1 680	9 758	48 440	908 371	223 491	0.25	2 910	51	42	65
Réserves stratégiques	808	0.75	49	0	0									7 486						
	803	4.10	266	1.83	119									59 213						
Total réserves (mobilisable et potentielle activable		21.7	1 413									Vérif		908371						
ZARm																				
ID Site	Commune (s) n° de parcelle	Surface réserves mobilisables		Surface réserves potentielles activables		Surface réserve potentielle non activable	Surface bâtie (densificatio n à évaluer)	Capacité accueil théorique surfaces bâties selon densité cible	EPT constatés	Capacité d'accueil supplémentaire par densification	Capacité d'accueil totale (Réserves + densification)	Dont: surfaces des réserves avec permis de construire délivré	Dont: surfaces des réserves destinées à un dvp planifié d'entreprises existantes (si connu)	Surface totale	Surface bâtie (bâtiments non enterrés)	occupation du sol (surface bâtie /surface totale)	Emplois (EPT)	densité d'emplois par rapport à la surface bâtie (EPT/ha)	densité d'emplois par rapport à la surface bâtie et réserves non activables (EPT/ha)	Densité cible
	15 Cossonay	13 959	63	1 191	5	18 992	68 497	308	138	57	125	12 035		102 639	11 263	0.11	138	20	16	
	43 et 44 fusionnés Bière	17 945	81	3 901	18	684	22 349	101	11	30	128			44 879	6 596	0.22	11	6	5	
	61 Aubonne	0	0	1 869	7	2 733	105 458	369	1 414	-348	-342			110 060	36 075	0	1 414	134	131	
	64 Saint-Prex	7 820	35	20 156	91	8 708	134 741	606	539	23	148		5 051	171 425	55 753	0.33	539	40	38	
TOT m2		3.97	179	2.71	122	31 117	33.18	1 490	2 101	8 0	301	12 035	5 051	429 003	109 686	0.26	2 101	63	58	
Total réserves (mobilisable et potentielle activable		6.7	301				NB: densité globalement déjà atteinte							429003						

ZAR

Densité cible	35
---------------	----

ZALm

Densité cible

3 TABLEAU DÉTAILLÉ DES CAPACITÉS D'ACCEUIL PAR TYPES DE ZONES ET SITES

ZAL																				Densité cible
ID Site	Commune (s)	Surface réserves mobilisables	Capacité accueil selon densité cible réserves mobilisables	Surface réserves potentielles activables	Capacité accueil selon densité cible réserves potentielles activables	Surface réserve potentielle non activable	Surface bâtie (densification n à évaluer)	Capacité accueil théorique surfaces bâties selon densité cible	EPT constatés	Capacité d'accueil supplémentaire par densification	Capacité d'accueil totale (Réserves + densification)	Dont: surfaces des réserves avec permis de construire délivré	Dont: surfaces des réserves destinées à un dvp planifié d'entreprises existantes (si connu)	Surface totale	Surface bâtie (bâtiments non enterrés)	occupation du sol (surface bâtie /surface totale)	Emplois (EPT)	densité d'emplois par rapport à la surface bâtie (EPT/ha)	densité d'emplois par rapport à la surface bâtie et réserves non activables (EPT/ha)	
	2 Eclépens	0	0	1 958	6	0	12 113	36	233	-65	-60			14 071	7 078	0.50	233	192	192	30
	7 Orny	0	0	0	0	0	4 096	12	0	4	4			4 096	865	0.21	0	0	0	
	8 Pompaples	0	0	0	0	0	12 046	36	12	8	8			12 046	4 626	0.38	12	10	10	30
	9 Pompaples	1 286	4	661	2	563	847	3	0	1	7			3 357	0	0.00	0	0	0	
Dézonage		26	429	1	0	0				0				429						30
Dézonage		862	0	0	323	1				0				323						
	10 La Sarraz	2 907	10	779	3	1 622	7 181	25	7	6	19			12 489	1 498	0.12	7	10	8	30
	11 Ferreyres	2 124	6	0	0	0	5 389	16	10	2	8			7 513	1 234	0.16	10	19	19	
	12 Ferreyres	1 007	3	0	0	0	0	0	0	0	3			1 007	0	0.00	0	0	0	30
	13 Moiry	0	0	0	0	0	4 641	14	0	5	5			4 641	1 000	0.22	0	0	0	
	14 Dizy	0	0	152	0	0	9 348	28	25	1	1			9 500	1 589	0.17	25	27	27	30
	17 Gollion	3 229	10	0	0	0	7 405	22	26	-1	8			10 638	2 799	0.26	26	35	35	
	18 Cossonay	0	0	3 221	10	0	5 119	15	1	5	15			8 340	948	0.11	1	2	2	30
	19 Senarclens	842	3	0	0	0	9 365	28	0	8	12			10 207	1 564	0.15	0	0	0	
	21 Cuarnens	0	0	652	2	0	5 393	16	2	5	7			6 045	982	0.16	2	4	4	30
	22 Cuarnens	0	0	0	0	0	3 586	11	1	3	3			3 586	1 592	0.44	1	2	2	
Dézonage		129		2 374	7					0				2 374						30
	23 L'Isle	0	0	0	0	17 260	22 206	67	27	13	13			39 466	3 992	0.10	27	12	7	
Reconversion ZAB en ZA		319					6 960			0				6 960			0			30
	26 Montricher	0	0	0	0	0	6 828	25	7	4	4			6 828	1 408	0.21	7	10	10	
	27 Montricher	0	0	9 443	28	2 039	31 636	95	26	23	51	5 745		43 118	5 138	0.12	26	8	8	30
	28 Montricher	4 124	12	572	2	0	2 498	7	5	-1	15			7 194	795	0.11	5	22	22	
	29 Mauraz	1 090	3	3 241	10	1 326	7 416	22	1	7	20	1 954		13 073	725	0.06	1	2	2	30
	30 Grancy	0	0	0	0	0	1 838	6	2	-1	1			1 838	316	0.17	2	13	13	
	31 Grancy	4 882	15	1 432	4	401	9 035	27	19	3	22			15 750	2 334	0.15	19	21	20	30
	32 Senarclens	7 281	22	0	0	0	1 026	3	0	1	23	7 281	1 500	8 307	240	0.03	0	0	0	
	34 Vuillerens	3 297	10	0	0	0	15 257	46	33	4	14			18 554	3 004	0.16	33	21	21	30
	35 Pampigny, Sévery	8 185	29	0	0	0	52 729	185	53	44	73			60 914	10 257	0.17	53	10	10	
	36 Pampigny	5 228	16	3 051	9	0	6 429	19	56	-12	13			14 708	2 226	0.15	56	87	87	30
Passage ZAB à ZA		4001	5 228	16	0	0	180	1		0				5 408						
	41 Ballens	600	2	4 885	15	0	18 600	56	105	-16	0			24 085	6 465	0.27	105	56	56	30
Passage ZAB à ZA		54 et 55	600	2	0	0	0			0				600						
Passage Zagricole à ZA non comptabilisé		332								0										30
	42 Ballens	0	0	0	0	0	2 895	9	22	-5	-5			2 895	1 402	0.48	22	77	77	
	45 Saubraz	4 441	13	0	0	0	7 015	21	5	5	19			11 456	1 547	0.14	5	7	7	30
	47 Gimel	3 071	9	328	1	173	13 039	46	0	15	26			16 611	2 082	0.13	0	0	0	
	48 Saint-Oyens	0	0	0	0	0	1 491	4	7	-1	-1			1 491	644	0.43	7	48	48	30
Dézonage		204	2 020	6						0				2 020						
	50 Bussy-Chardonney	4 302	13	0	0	0	10 974	33	18	5	18			15 276	4 420	0.29	18	16	16	30
	52 Reverolles	0	0	0	0	0	3 512	11	8	1	1			3 512	1 209	0.34	8	23	23	
	54 Lussy-sur-Morges	1 953	7	0	0	0	10 452	37	23	5	11			12 405	2 224	0.18	23	22	22	30
	55 Lavigny	8 030	28	0	0	0	0	0	0	0	28			8 030	0	0.00	0	0	0	
	58 Féchy	0	0	0	0	0	6 811	20	26	-2	-2			6 811	1 968	0.29	26	38	38	30
	59 Allaman	0	0	0	0	14 074	15 195	46	0	15	15	1 869		29 269	1 994	0.07	0	0	0	
	60 Etoy	767	2	3 095	9	0	62 512	188	89	33	44			66 374	12 796	0.19	89	14	14	30
	62 Lavigny	0	0	0	0	1 185	13 226	40	10	10	10			14 411	1 549	0.11	10	8	7	
nouveau site																				30
Passage ZAB à ZA	Aclens	0	0	0	0	0	5 245	16		5				5 245			21	40		
		88								0				693			0			30
		89								0				485			0			
		94								0				4 067			21			30
nouveau site																				
Passage Zagricole à ZAB																				30
Non comptabilisé	Cuarnens	7 101	21	0	0	0	2 899	9	0	3				10 000			0	0	0	
TOT		6.86	206	3.35	100	38 643	80.8	1 825	881	115.9	421	16 849	1 500	555 157	94 507	0.17	881	22	20	45.0
Total réserves (mobilisable et potentielle activable)		10.2	306											549912						densité moyenne de la région