



DIRECTIVE SUR LE SYSTÈME DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS

DOCUMENT DE TRAVAIL

**Etat de Vaud Service du développement territorial (SDT)
Service de la promotion économique et du commerce (SPECo)**

Version du 29 mars 2018

SOMMAIRE

1	Contexte	2
2	Objectifs et principes	2
2.1	Objectifs stratégiques	2
2.2	Principes opérationnels	2
3	Gouvernance	3
3.1	Instances impliquées dans la gouvernance	3
3.2	Composition des organes de gestion	5
4	Zones d'activités	6
4.1	Catégories de zones d'activités	6
4.2	Identification des zones d'activités	6
5	Observatoire	7
6	Mesures de gestion	7
6.1	Mobilisation des réserves	7
6.2	Utilisation optimale du sol	8
6.3	Planification des zones d'activités	8

1 CONTEXTE

Conformément à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, la délimitation de nouvelles zones d'activités économiques requiert l'introduction par le Canton d'un système de gestion des zones d'activités garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle (art. 30a, alinéa 2, OAT ; RS 700.1). Le plan directeur cantonal limite en outre la création de nouvelles zones d'activités à 160 hectares d'ici à 2030 et à 211 hectares à l'horizon 2040. Enfin, l'article 15 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) impose une planification par-delà les frontières communales et limite la création de nouvelles zones à bâtir aux besoins prévisibles à 15 ans en tenant compte de l'ensemble des réserves déjà légalisées.

La présente directive a pour but de décrire les règles de fonctionnement du système de gestion des zones d'activités vaudois en conformité avec le cadre légal fédéral et le plan directeur cantonal. Elle est approuvée par le Conseil d'Etat et a force obligatoire pour les autorités cantonales et communales. Elle sera intégrée dans la prochaine adaptation du plan directeur cantonal. Des fiches d'application facilitent la mise en œuvre de la directive.

2 OBJECTIFS ET PRINCIPES

2.1 OBJECTIFS STRATÉGIQUES

La mise en place du système de gestion s'appuie sur les trois objectifs stratégiques suivants :

- **Assurer la mobilisation des réserves dans les zones d'activités existantes** afin de disposer d'une offre disponible correspondant aux besoins de l'économie.
- **Optimiser en permanence l'utilisation des zones d'activités à l'échelle cantonale, régionale et locale** afin de garantir un usage rationnel et mesuré du sol.
- **Limiter la création de zones d'activités aux seules situations où aucune autre alternative satisfaisante n'existe** afin de respecter les conditions posées par le droit fédéral et par le plan directeur cantonal.

2.2 PRINCIPES OPÉRATIONNELS

En complément à ces trois objectifs stratégiques, cinq principes opérationnels ont été définis pour cadrer la mise en place du système de gestion :

- **Construire une vue d'ensemble dynamique sur les zones d'activités** : la mise en place d'un observatoire sur les zones d'activités constitue le fondement du système de gestion.
- **S'appuyer sur un découpage régional adéquat et efficace** : le système de gestion se fonde sur le découpage des districts et des organismes régio-

naux de développement économique ; dans certains cas, des sous-périmètres fonctionnellement cohérents peuvent être reconnus ; au sein des agglomérations, une coordination est assurée avec les structures d'agglomération.

- **Différencier les zones d'activités selon leur destination :** le système de gestion s'appuie sur trois types de zones d'activités selon leur destination cantonale, régionale ou locale.
- **Localiser les nouvelles zones d'activités dans ou à proximité des centres :** les nouvelles zones d'activités doivent être implantées à proximité des bassins d'emplois, majoritairement dans ou à proximité des agglomérations, des centres cantonaux et des centres régionaux.
- **Dimensionner les zones d'activités sur la base d'une analyse régionale des besoins :** la création de nouvelles zones d'activités, la reconversion, voire la suppression de zones d'activités existantes doivent être envisagées sur la base d'une justification des besoins prévisibles à 15 ans au moins à l'échelle régionale.

3 GOUVERNANCE

3.1 INSTANCES IMPLIQUÉES

Le système est basé sur de multiples acteurs dont les rôles sont définis ci-dessous.

Instance	Attributions
Conseil d'Etat	Adopte les directives et règlements nécessaires au fonctionnement du système Adopte la liste des sites d'activités stratégiques et régionaux
Département du territoire et de l'environnement	Approuve les plans d'affectation Désigne les organismes régionaux et les structures d'agglomération chargés d'émettre des préavis, en collaboration avec le Département de l'économie, de l'innovation et du sport Désigne les représentants du Canton dans les organes de gestion, en collaboration avec le Département de l'économie, de l'innovation et du sport

Département de l'économie, de l'innovation et du sport	Désigne les organismes régionaux et les structures d'agglomération chargés d'émettre des préavis, en collaboration avec le Département du territoire et de l'environnement Désigne les représentants du Canton dans les organes de gestion, en collaboration avec le Département du territoire et de l'environnement
Service du développement territorial	Effectue les examens préliminaires et les examens préalables des projets de plans d'affectation Met en place et tient à jour l'observatoire, en collaboration avec le Service de la promotion économique et du commerce Participe à la gestion des sites d'activités stratégiques Elabore les plans d'affectation cantonaux
Service de la promotion économique et du commerce	Participe à la mise en place et à la tenue à jour de l'observatoire, en collaboration avec le Service du développement territorial Participe à la gestion des sites d'activités stratégiques
Groupe de concertation Composition : Chefs DTE et DEIS Chefs SDT et SPECo 1 représentant UCV 1 représentant AdCV 1 représentant des organismes régionaux	Se prononce sur les directives et règlements nécessaires au fonctionnement du système Se prononce sur la liste des sites stratégiques et régionaux Se prononce sur la désignation des organismes régionaux et d'agglomération mandatés par les départements Se prononce sur les modifications de la directive et sur ses fiches d'application Est informé et se prononce sur le fonctionnement général du système
Organismes régionaux et structures d'agglomération	Evaluent l'offre et la demande en zones d'activités Qualifient et quantifient les besoins prévisibles à 15 ans à l'échelle régionale ou interrégionale Préavisent les demandes de classement ou de reconversion de zones d'activités, en vérifiant la justification du besoin et de l'absence d'alternatives dans un rayon de 15 km environ Participent à la gestion des sites d'activités stratégiques et régionaux

Communes	Elaborent et adoptent les plans d'affectation communaux dans les sites d'activités régionaux et les zones d'activités locales Assurent la gestion des zones d'activités locales Participent à la gestion des sites d'activités stratégiques et régionaux Prennent les mesures nécessaires, en collaboration avec les organes de gestion, pour assurer une maîtrise foncière et une disponibilité des terrains Renseignent l'observatoire
Organes de gestion de site	Assurent et coordonnent la planification et la mise en œuvre opérationnelle des sites d'activités stratégiques et régionaux Prennent les mesures nécessaires, en collaboration avec les communes, pour assurer une maîtrise foncière et une disponibilité des terrains Renseignent l'observatoire Etablissent les fiches de site

3.2 COMPOSITION DES ORGANES DE GESTION DE SITE

La composition des organes de gestion de site dépend des catégories de zones d'activités (voir à ce propos le chapitre 4.1 ci-dessous).

	Sites d'activités stratégiques	Sites d'activités régionaux
Représentants Canton	Oui	Possible
Représentants organismes régionaux	Oui	Oui
Représentants structures d'agglomération	Oui (dans les agglomérations)	Oui (dans les agglomérations)
Représentants communes concernées	Oui	Oui
Représentants entreprises	Possible	Possible

4 ZONES D'ACTIVITÉS

4.1 CATÉGORIES DE ZONES D'ACTIVITÉS

Le système concerne l'ensemble des zones d'activités, c'est-à-dire les territoires affectés exclusivement à des activités économiques. Quatre types d'affectations présentent cette caractéristique : les zones industrielles, les zones artisanales, les zones tertiaires ainsi que les zones commerciales. Les zones d'habitation et mixte (habitat et activités) et les zones d'utilité publique ne sont pas concernées.

Les zones d'activités sont organisées en trois catégories selon leur destination:

- Les **sites d'activités stratégiques** répondent à un intérêt cantonal en contribuant de manière significative à l'accueil et à la création d'emplois dans le canton. Ils constituent le lieu d'accueil privilégié des établissements de recherche et développement et des entreprises de production actifs dans les secteurs économiques prioritaires selon la politique cantonale d'appui au développement économique. Ils disposent à l'horizon de 15 ans de réserves disponibles suffisantes pour répondre à des demandes concrètes.
- Les **sites d'activités régionaux** répondent à un intérêt régional en contribuant par leur poids économique à développer un tissu d'entreprises diversifiées dans les régions. Ils proposent une offre régionale complémentaire aux sites d'activités stratégiques. Ils disposent à l'horizon de 15 ans de réserves disponibles suffisantes pour répondre à des demandes concrètes.
- Les **zones d'activités locales** répondent à un intérêt communal en accueillant principalement des petites entreprises. Réparties sur l'ensemble du territoire cantonal, elles garantissent une occupation décentralisée du territoire et contribuent à la vitalité du tissu économique local.

4.2 IDENTIFICATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

Les sites d'activités stratégiques et régionaux sont répartis de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire cantonal en fonction des bassins d'emplois.

La liste des sites d'activités stratégiques et régionaux est établie en concertation entre le Canton, les organismes régionaux, les structures d'agglomération et les communes concernées. Elle est soumise au groupe de concertation et est adoptée par le Conseil d'Etat.

Ces sites doivent répondre en principe aux critères suivants :

	Sites d'activités stratégiques	Sites d'activités régionaux
Localisation	Dans les agglomérations, les centres cantonaux et les centres régionaux, à l'exception de sites à vocation spécifique (logistique, aéronautique, etc.)	
Destination	En lien avec le profil d'accessibilité du site : – qualité de la desserte transports publics – classification de la route d'accès – distance à la jonction autoroutière –	
Potentiel de développement	Très important (activités à rayonnement cantonal, national et international)	Important (activités à rayonnement régional et cantonal)
Superficie minimale	10 hectares	5 hectares
Densité		Élevée
Qualité des aménagements		Élevée

5 OBSERVATOIRE

L'observatoire est constitué d'un géo-portail et de fiches de site sur les zones d'activités. Ces deux outils sont disponibles en ligne. L'observatoire permet de disposer en tout temps des informations nécessaires pour répondre à une demande d'entreprise et pour évaluer la nécessité de créer de nouvelles zones d'activités. Il facilite la mobilisation des réserves.

- Le **géo-portail** permet d'avoir une vue d'ensemble sur la localisation, l'occupation et la disponibilité de toutes les zones d'activités du canton. Il contient des informations spécifiques sur les réserves. Il se base principalement sur des données cadastrales et d'affectation existantes.
- Les **fiches de site** facilitent la gestion de sites d'activités stratégiques et régionaux. Elles sont utiles dans la recherche de sites pour des entreprises. Elles comprennent un diagnostic, une stratégie de gestion et un plan d'action.

6 MESURES DE GESTION

6.1 MOBILISATION DES RÉSERVES

Afin de pouvoir satisfaire les besoins de l'économie, il est impératif que les terrains affectés en zone d'activités soient disponibles pour être construits.

Les communes et les organes de gestion prennent toutes les mesures utiles pour garantir la disponibilité des terrains non construits et des réserves dans les terrains partiellement construits. Ils engagent dans ce but des négociations avec les propriétaires concernés et utilisent les dispositions prévues par la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RSV 700.11).

Au besoin, les plans d'affectation inadaptés sont révisés.

6.2 UTILISATION OPTIMALE DU SOL

Dans les zones d'activités, il convient d'encourager une utilisation optimale du sol en mobilisant aussi peu de surface de terrain que possible pour les constructions et les équipements.

Afin d'encourager la concentration des bâtiments et l'utilisation des potentiels de densification existants, les organes de gestion assurent un accompagnement proactif des démarches de permis de construire pour les projets d'implantation des nouvelles entreprises ou de développement des entreprises existantes.

Dans le but d'augmenter la densité des zones d'activités, les plans d'affectation sont adaptés si nécessaire, en tenant compte des besoins des entreprises et des contraintes présentes sur le site.

6.3 PLANIFICATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

Classement en zone d'activités

Les classements en zones d'activités sont admis prioritairement dans les sites d'activités stratégiques et régionaux. Dans ces sites, des réserves suffisantes et disponibles doivent permettre l'accueil de nouvelles entreprises et l'agrandissement des entreprises existantes. Les classements doivent répondre aux besoins prévisibles à 15 ans à l'échelle régionale ou interrégionale.

Dans toutes les zones d'activités existantes, sont admis les classements basés sur des projets concrets de nouvelles entreprises ou d'agrandissements d'entreprises existantes. Ils doivent être compatibles avec la destination des sites ou des zones et justifier l'absence d'alternative dans un rayon de 15 km environ.

En présence d'un projet concret, une nouvelle zone d'activités locale peut être créée dans un périmètre compact des agglomérations ainsi que dans un périmètre de centre cantonal, régional ou local.

Les classements en zone d'activités sont possibles aux conditions suivantes:

	Sites d'activités stratégiques	Sites d'activités régionaux	Zones d'activités locales
Justification des besoins	Pour les besoins prévisibles à 15 ans à l'échelle régionale ou interrégionale ou sur la base d'un projet concret compatible avec la destination du site et en l'absence d'alternative dans un rayon de 15 km	Pour les besoins prévisibles à 15 ans à l'échelle régionale ou interrégionale ou sur la base d'un projet concret compatible avec la destination du site et en l'absence d'alternative dans un rayon de 15 km	Sur la base d'un projet concret compatible avec la destination de la zone et en l'absence d'alternative dans un rayon de 15 km
Empiètement sur les surfaces d'assolement	Aux conditions de l'article 30a OAT et de la mesure F12 du plan directeur cantonal		
Outil de planification	En principe, plan d'affectation cantonal	En principe, plan d'affectation communal	En principe plan d'affectation communal valant permis de construire
Disponibilité foncière	Garantie de la disponibilité foncière des zones affectées		Affectation conditionnée à la construction dans un délai de 3 à 5 ans

Reconversion de zones d'activités

La reconversion de zones d'activités en une autre zone d'affectation doit être compatible avec les besoins prévisibles à 15 ans à l'échelle régionale ou interrégionale. La relocalisation des activités présentes sur le site doit être assurée.

Confirmation de zones d'activités

Dans le cadre des procédures de révision des plans d'affectation, la confirmation des zones d'activités doit être compatible avec les besoins prévisibles à 15 ans à l'échelle régionale ou interrégionale. Conformément à l'article 15 LAT, les zones d'activités surdimensionnées doivent être réduites.