



commune de
PENTHAZ

Préavis municipal n° 01 – 2025

Adoption du volet stratégique du Plan directeur régional relatif à la

Stratégie Régionale de Gestion des Zones d'Activités (SRGZA) du Gros-de-Vaud

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Le présent préavis a pour objet l'adoption du volet stratégique du Plan directeur régional relatif à la Stratégie Régionale de Gestion des Zones d'Activités du Gros-de-Vaud.

1. Préambule

La Stratégie Régionale de Gestion des Zones d'Activités du district du Gros-de-Vaud (SRGZA) fait partie du système cantonal de gestion des zones d'activités, imposé par la législation fédérale (art.30a, al.2 OAT).

Ce système permet de coordonner le développement de l'ensemble des zones d'activités et d'en assurer la gestion sur tout le territoire vaudois. L'objectif est de garantir que les zones d'activités légalisées répondent aux besoins avérés de l'économie. Ainsi, dans une région en croissance qui vise à renforcer le ratio emplois/habitants, une gestion efficace des zones d'activités doit permettre de soutenir l'économie par le développement des entreprises en place ou l'accueil de nouveaux emplois, tout en garantissant un usage rationnel et mesuré du sol. En l'absence d'un tel système de gestion sur le territoire du Canton de Vaud, la création de nouvelles zones d'activités est soumise à un moratoire jusqu'à l'approbation finale de la SRGZA.

2. Périmètre d'étude et Acteurs du projet

Le périmètre du projet regroupe les 36 Communes du district du Gros-de-Vaud, indépendamment du fait qu'elles possèdent ou non des zones d'activités sur leur territoire.

Le Canton de Vaud et les Communes ont confié à l'Association de la Région du Gros-de-Vaud (ARGdV) la conduite et la coordination permettant l'élaboration de la SRGZA. Les travaux ont débuté en janvier 2020. Le pilotage du projet a été assuré par une structure, comprenant un groupe décisionnel (GD) et un groupe technique (GT). Le GD^[1] était constitué de membres de l'ARGdV, de représentants de Commune et des mandataires. Le GT^[1] était constitué de membres de l'ARGdV, de représentants de Communes, de représentants de l'économie, de représentants du Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI), de la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) et des mandataires. En complément de cette structure, d'intenses coordinations avec les services de l'État ont été menées tout au long du projet. Une collaboration avec l'Association de la région Cossonay-Aubonne-Morges

(ARCAM) a été engagée pendant l'élaboration de la SRGZA au sein de l'organe de gestion (OG) d'Aclens-Vufflens.

3. Structure de la SRGZA et Contenu du dossier

La SRGZA est composée de 3 volets :

- Le volet diagnostic ^[2] qui a permis de dresser un bilan de l'offre en zones d'activités et de réaliser une prospection de l'évolution de l'emploi, sur la base de différents scénarios de croissance. Ce volet n'est pas soumis à l'adoption des Conseils ou des Municipalités.
- Le volet stratégique ^[3] qui fait l'objet de ce préavis et sera développé plus bas. Ce volet est soumis à l'adoption des Conseils communaux et des Conseils généraux des Communes concernées.
- Le volet opérationnel ^[4] qui est constitué de fiches de sites qui précisent le plan d'action pour chaque type de zones d'activités. Ce volet est soumis à l'adoption des Municipalités des Communes concernées.

Le dossier contient les éléments suivants et sont en annexes au préavis :

- Le Rapport – Diagnostic, stratégie et mise en œuvre opérationnelle
- Le Plan du volet stratégique à l'échelle 1 : 25'000
- Le Rapport de consultation 2023 et 2024

4. Procédure

La procédure d'approbation du Plan directeur régional relatif à la stratégie de gestion des zones d'activités est fixée par les art. 16 à 19 LATC.

- La SRGZA a été soumise à l'examen intermédiaire en 2021 et à l'examen préalable en 2022 et 2023 auprès des services de l'État.
- Elle a été mise en consultation publique du 1er au 30 septembre 2023. 30 observations ont été déposées dans le délai imparti et font l'objet d'un rapport de consultation joint au présent préavis.
- Après quelques modifications, la SRGZA a été à nouveau mise en consultation publique du 13 septembre au 12 octobre 2024. Aucune observation n'a été déposée dans le délai imparti.
- Dès lors, le volet stratégique doit être soumis à l'adoption par les Conseils de chaque Commune, alors que les Municipalités adopteront le volet opérationnel.
- Une fois validée par toutes les Communes, la SRGZA sera soumise à l'approbation par le Conseil d'Etat.
- Si une Commune refuse, elle ne pourra pas développer de nouvelles zones d'activités ou permettre à une entreprise en place de se développer sur son territoire.

5. Volet stratégique

Le volet stratégique commence par hiérarchiser les zones d'activités et définit la destination prioritaire de chaque zone. Il recense ensuite les mesures de planifications, retenues en coordination entre les Communes concernées et le Canton, qui devront être appliquées pour que les surfaces colloquées en zone d'activités répondent effectivement aux besoins. Le volet stratégique fixe un objectif d'augmentation de la densité globale (EPT/ha) des zones d'activités et présente un bilan des besoins en surfaces à l'échelle de la région ainsi que les modalités de répartition et d'organisation de ce développement en fonction des différents types de zone. Enfin, les mesures de gestion et de planification qui devront être appliquées et retranscrites dans les plans d'affectations communaux sont présentées en détail tout comme les modalités de gouvernance applicables pour chaque type de zone.

5.1 Hiérarchisation des zones d'activités

Le Plan directeur cantonal (PDCn) préconise de regrouper les zones d'activités en trois catégories : les Sites Stratégiques de Développement d'Activités (SSDA) de compétence cantonale, les Zones d'Activités Régionales (ZAR) et les Zones d'Activités Locales (ZAL) reconnues par les Régions. En partie sur le territoire du Gros-de-Vaud, le site d'Aclens-Vufflens appartient à la catégorie des SSDA. La SRGZA identifie les sites de Bercher, Montanaire (Thierrens), Echallens, Daillens, Penthalaz (gare) et Etagnières comme ZAR. Celles-ci répondent à des critères tels que la desserte en transport public, leur répartition équilibrée sur le territoire de la région, la proximité avec l'agglomération ou les centres cantonaux, régionaux et locaux ainsi que la présence d'un bassin d'emplois et de population important. Les zones restantes sont identifiées comme ZAL.

5.2 Destination des zones d'activités

Le volet stratégique de la SRGZA précise deux destinations de zones soumises à des principes de planifications particuliers. En effet, jusqu'à aujourd'hui, la destination des zones d'activités était définie par les Communes de manière individuelle, donnant lieu à une grande diversité d'activités présentes en ZA. L'établissement de destinations de zones à l'échelle régionale favorise ainsi le principe de « la bonne activité au bon endroit ». Parallèlement, cela garantit un alignement avec les exigences cantonales de limiter la tertiarisation et la multiplication des surfaces commerciales dans les zones d'activités au bénéfice des activités dites productives. L'ensemble des zones d'activités de la région ont donc été classées dans deux catégories ^[5] : les ZA productives et les ZA à mixité limitée.

Les planifications communales qui disposent de zones d'activités devront adapter les dispositions réglementaires relatives à ces zones en fonction de l'une de ces deux catégories.

5.3 Mesures de planification et bilan du dimensionnement

Une consultation auprès des Communes disposant de ZA pour connaître leurs intentions de reconversions ou de dézonages a révélé que plusieurs ZA ne répondent pas aux besoins et nécessitent un changement d'affectation (mise en zone, dézonage, changement d'affectation). Ces modifications de ZA, inscrites dans le volet stratégique, ont un impact sur le bilan de l'offre en des zones d'activités établi lors du diagnostic. Le bilan final des réserves nous montre que 184.68 ha de ZA ^[6], dont 37.94 ha sont mobilisables ou potentiellement mobilisables.

5.4 Augmentation de la densité globale (EPT/ha)

La SRGZA a également permis d'analyser la densité d'emploi globale dans les ZA du Gros-de-Vaud. Si la densité moyenne existante d'emploi à l'échelle de la région est de 47.44 EPT/ha (elle est de 55 EPT/ha à l'échelle du canton), de grandes disparités en fonction de la localisation des zones et de la typologie des activités en présence ont été identifiées. Pour répondre aux impératifs de la LAT et du PDCn, un effort global de densification devra être entrepris dans toutes les zones d'activités pour atteindre une densité cible moyenne globale de 48.9 EPT/ha ^[7].

Ainsi, après la prise en compte de ces mesures de planification, le bilan montre que dans la situation actuelle et selon le scénario retenu, entre 450 et 817 EPT de type industriel et artisanal ne pourront pas se localiser dans les zones d'activités existantes. Autrement dit, les surfaces disponibles en zones d'activités en vigueur sont insuffisantes par rapport à la croissance identifiée à l'horizon 2040.

Fort de ce constat, le volet stratégique définit les modalités de répartition, d'organisation et de gestion des zones d'activités existantes et nouvelles afin de pouvoir assurer une place à la totalité des emplois supplémentaires destinés aux zones d'activités. A ce stade, l'emplacement exact de ces nouvelles zones ou de ces extensions n'a pas été arrêté. La SRGZA propose en revanche un certain nombre d'extensions possibles, situées prioritairement dans les ZAR. L'extension ou la création de zones d'activités locales sont possibles pour répondre aux besoins d'entreprises existantes.

5.5 Mesures de gestion

De manière générale, il est important que les diverses révisions de PACom en cours ou à venir prennent en compte les principes et lignes directrices définis dans la SRGZA afin d'assurer la cohérence entre les planifications cantonales, régionales et communales d'une part ainsi que la qualité du développement en zones d'activités pour les 15 prochaines années. A l'avenir, les révisions de PACom et de PA seront en effet préavisées par les services cantonaux à la lumière de la SRGZA, de manière à garantir leur conformité aux principes définis. Dans la mesure du possible, les Communes devraient donc déjà intégrer ces principes de gestion et de planification à leur nouveau PACom afin d'assurer l'utilisation optimale et rationnelle de ces zones sur le long terme. Des modifications ultérieures des planifications pour adapter les ZA aux mesures définies dans la SRGZA sont également envisageables. L'ensemble de ces mesures consistent, notamment, à assurer la disponibilité des surfaces en ZA, à promouvoir l'action publique, à améliorer la valorisation des surfaces et à accompagner les propriétaires et entrepreneurs à la préparation d'une demande de permis conforme au règlement de la zone.

5.6 Gouvernance

La ligne d'action D1 du PDCn indique que la gestion des zones d'activités se décline de manière spécifique en fonction de la hiérarchisation des sites. Des organes de gestion (OG) devront être constitués pour les SSSA et les ZAR. Ces OG auront pour mission globale de veiller à l'implémentation des mesures établies dans la SRGZA (cf. annexes). La responsabilité de la gestion des ZAL demeure aux mains des Communes.

Pour une vision d'ensemble, le rapport de la SRGZA présente un organigramme illustrant le mode de gouvernance des zones ainsi que les entités responsables de la mise en œuvre du système de gestion des zones d'activités ^[8].

6. La SRGZA sur notre territoire communal

Notre Commune compte trois zones d'activités (ZA) : La Rippe, En Epity et Praz-Riond. L'élaboration de notre PACom a révélé qu'il n'était pas envisageable d'étendre ces zones ni d'en créer de nouvelles.

Ainsi, conformément aux critères de la SRGZA, ces trois zones ont été reclassées en ZAL. Elles ont été classées dans les catégories de la manière suivante ^[9] :

- Comme ZA productive pour La Rippe et En Epity
- Comme ZA à mixité limitée pour Praz-Riond

7. Synthèse

Actuellement, la région du Gros-de-Vaud se trouve en situation de sous-dimensionnement de surface affectées en ZA et présente de manière générale une sous-valorisation des ZA existantes à hauteur de 50%. Ceci offre au district de nombreuses opportunités de développement, passant notamment par un effort de densification considérable (densité cible = 48,9 EPT/ha). En tenant compte des quatre principes suivants :

- Aucun développement n'est prévu dans le SSDA d'Aclens – Vuflens-la-Ville
- Conformément aux contraintes fixées par le PDCn, il n'est prévu aucun développement dans les ZAL, excepté pour le maintien et l'extension d'entreprises existantes
- Les zones d'activités vont se développer dans les ZAR sous réserve des contraintes en présence
- La relocalisation des réserves mal situées est possible sur toutes les ZA

Il convient de souligner que la SRGZA a mis en évidence l'absence d'alternative optimale et rationnelle à l'emprise de surfaces d'assolement lors de l'extension de ces ZAR ou ZAL (il n'existe aucune surface agricole d'envergure sur le territoire du district non qualifiée de surface d'assolement).

La réalisation effective des extensions ou des nouvelles zones dépendra des projets et des opportunités à venir. Enfin, la SRGZA est une planification qui offre un cadre permettant de travailler sur la densification et l'optimisation des ZA existantes.

Dans ce cadre-là, les entreprises situées dans les différentes ZA du Gros-de-Vaud pourront bénéficier de nouvelles perspectives de croissance et participeront ainsi au développement économique de la région.

En complément du cadre défini par la SRGZA, l'ensemble des communes du Gros de Vaud auront elles aussi un rôle prépondérant à jouer dans le développement économique de la région par le développement de la vitalité économique de son tissu bâti villageois voire résidentiel. En effet, la croissance des emplois prévue dans la région à l'horizon 2040 indique que plus de 4'000 emplois supplémentaires sont attendus en dehors des ZA. Cette croissance hors ZA n'est pas directement encadrée par la SRGZA qui se concentre uniquement sur les zones d'activités. Or, ces emplois représentent un potentiel économique important pour les Communes et la Région. Ils peuvent favoriser l'attractivité des centres villageois et participer à leur dynamisme. Ces éléments, à intégrer dans les nouvelles planifications, incitent et favorisent l'accueil d'emplois dans les zones d'habitation et mixte.

8. Conclusion

En conclusion, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Penthaz,

- Vu le préavis N° 01 - 2025 – Adoption du volet stratégique du Plan directeur régional relatif à la Stratégie Régionale de Gestion des Zones d'Activités du district du Gros-de-Vaud (SRGZA)
- Ouï le rapport de la Commission ad hoc chargée d'examiner cet objet
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour :

décide

- D'adopter le volet stratégique du Plan Directeur Régional relatif à la Stratégie Régionale de Gestion des Zones d'Activités (SRGZA) du Gros-de-Vaud.

Approuvé par la Municipalité, in corpore dans sa séance du 3 mars 2025.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Jean-François Pollien



La Secrétaire :

Marielle Goy Bommottet

Délégué municipal : Jean-François Pollien, Syndic

Annexes: Rapport – Diagnostic, stratégie et mise en œuvre opérationnel
Plan du volet stratégique à l'échelle 1 : 25'000
Rapport de consultation

[1] Rapport – Diagnostic, stratégie et mise en œuvre opérationnelle, point 4, page 20

[2] Rapport – Diagnostic, stratégie et mise en œuvre opérationnelle, page 24 à 46

[3] Rapport – Diagnostic, stratégie et mise en œuvre opérationnelle, page 47 à 84

[4] Rapport – Diagnostic, stratégie et mise en œuvre opérationnelle, page 85 à 103

[5] Rapport – Diagnostic, stratégie et mise en œuvre opérationnelle, point 13.2, page 55

[6] Rapport – Diagnostic, stratégie et mise en œuvre opérationnelle, point 14.4, page 64

- [7] Rapport – Diagnostic, stratégie et mise en œuvre opérationnelle, point 15.1, page 66
[8] Rapport – Diagnostic, stratégie et mise en œuvre opérationnelle, point 18.1, page 82
[9] Rapport – Diagnostic, stratégie et mise en œuvre opérationnelle, liste page 111