

A – VOLET DIAGNOSTIC

8. DEMARCHE

En amont de l'élaboration de la stratégie de la SRGZA de la Région de Lavaux-Oron, une phase de diagnostic est nécessaire, afin de dimensionner d'une part l'offre en surfaces actuellement colloquées en zone d'activités (ZA) et d'autre part la croissance potentielle de l'emploi à l'horizon 2040, ainsi que la part localisée en ZA (demande). La confrontation de l'offre et de la demande permettra de mettre en évidence la situation actuelle de l'étendue des ZA sur le territoire étudié. Sur cette base, les enjeux relatifs à la gestion et à la planification des zones d'activités à l'échelon communal seront développés pour toute la Région.

Le dimensionnement de l'offre se base sur le relevé et la caractérisation des zones d'activités existantes dans la Région de Lavaux-Oron. Un travail d'inventaire, de vérification et d'analyse permet de quantifier les réserves actuelles et d'évaluer leur disponibilité selon leur potentiel de mobilisation.

La quantification de la demande repose sur l'identification des différents types d'activités présentes dans la Région, leur consommation d'espace et d'emplois, et la façon dont ils se sont développés. Ces données servent de base de prévision de l'utilisation future des terrains disponibles. Afin de faire ressortir les spécificités régionales et de contextualiser la problématique, les résultats sont comparés aux valeurs moyennes obtenues à l'échelle du Canton.

9. DIAGNOSTIC DE L'OFFRE

Le diagnostic de l'offre s'est déroulé selon une procédure en deux temps. Un premier inventaire (T0) des parcelles et des morceaux de parcelles (secteurs) constructibles en zones d'activités a été réalisé par la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL). Celui-ci a été analysé par les six Communes de la Région directement concernées par la SRGZA pour s'assurer de sa pertinence. En l'absence d'une association de développement économique régional unitaire, couvrant l'entier du territoire concerné, ces données ont été ensuite contrôlées par les mandataires et validées par le groupe décisionnel (GD), pour dresser un inventaire actualisé (T1).

Les chapitres ci-dessous détaillent ces deux étapes du diagnostic de l'offre et présentent les résultats obtenus.

9.1 INVENTAIRE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES EN ZA

Cet inventaire réalisé par la DGTL prend la forme d'une couche de géodonnées accompagnée d'une table d'attributs qui renseignent chaque zone identifiée.

9.1.1 Métadonnée

Comme l'indiquent la fiche de métadonnée et la Méthode d'identification des réserves pour les SRGZA (cf. chapitre 25 « références »), le produit se base sur un découpage des données cadastrales par les zones d'affectation du sol correspondant aux quatre types de zones d'activités légalisées selon la directive NORMAT 2 (zone industrielle, zone d'activités artisanales, zone de centres commerciaux et zone d'activités tertiaires). La détermination des surfaces non bâties a été obtenue par croisement avec la couche des bâtiments. Les secteurs constructibles à l'intérieur des parcelles bâties ont été définis par zone tampon (buffer interne) en tenant compte des distances aux limites, aux bâtiments existants, aux forêts et aux routes cantonales. Les données ont été complétées par un processus d'évaluation de l'occupation et de la constructibilité des parcelles et des secteurs, dans le but de caractériser les réserves existantes.

L'occupation des surfaces non bâties a été renseignée par le Canton sur la base des orthophotos les plus récentes à disposition. Les types d'occupation retenus sont les suivants :

- Non occupé (pas d'occupation constatée) ;
- Dépôts de matériaux (surfaces occupées par des gravières, carrières, cimenteries, matériaux pierreux et déchets en vrac, etc.) ;
- Aires de stockage (surfaces occupées par des palettes de marchandises, des bennes, des véhicules, des machines et autres équipements nécessaires à l'activité d'une entreprise) ;

- Aires de circulation (accès, desserte routière, piste cyclable, chemins piéton, voies de raccordement ferroviaire, espace de mise à quai, etc.) ;
- Équipements hydrauliques (bassins, noues, canaux, ports, stations de pompage, stations d'épuration, etc.) ;
- Équipements électriques (transformateur électrique, centrale électrique, centrale solaire, etc.) ;
- Aires de stationnement (parking commercial, parking d'entreprise, parking d'échange, etc.) ;
- Équipements agricoles (silos, serres, surface de production horticole, etc.) ;
- Équipements de sport et loisirs (piste de karting, terrains de sport, jardins familiaux, etc.).

La définition de la constructibilité des surfaces non bâties telle que renseignée par le Canton précise si un permis de construire a été accordé ou si des travaux sont en cours (données CAMAC), si elles font l'objet d'un projet de reconversion, et si elles sont soumises à un inventaire à effets contraignants (selon le PDCn). Pour les espaces bâtis, une indication quant à la densification possible de la parcelle ou du secteur figure comme attribut dans la géodonnée.

La géodonnée utilisée dans le cadre de ce mandat correspond à la mise à jour de 2021, laquelle repose sur l'état des affectations figé au 31.12.2020, soit la version la plus récente disponible au moment du démarrage de l'étude.

9.1.2 Classification et résultats

La classification mise en place pour caractériser les zones d'activités se décline en trois catégories.

Il s'agit des parcelles (ou secteurs) :

- **Bâties** : construites, qu'elles soient densifiables ou non ;
- **Mobilisables** : libres de construction et disponibles immédiatement, sous réserve de leur mise à disposition par le propriétaire ;
- **Potentiellement mobilisables** : libres de construction, mais occupées, ce qui n'en permet pas une utilisation immédiate, mais nécessite des actions de gestion ou de planification pour en libérer le potentiel.

Concernant les parcelles bâties, une analyse de détail pour préciser le potentiel constructible restant (potentiel de densification) s'avère nécessaire. Elle sera effectuée lors de l'élaboration du volet stratégique.

Selon l'inventaire de la DGTL, **381 surfaces²** (parcelles et morceaux de parcelles) en zones d'activités ont été identifiées dans la Région de Lavaux-Oron, représentant une surface totale de **117.2 ha**. Elles se répartissent comme suit :

Type de réserve	Références	Surface (ha)
Surface bâtie ³	C8	84.62
Réserve mobilisable	C9	16.59
Réserve potentielle	C10	15.94
Total	C7	117.15

² Neuf autres surfaces (parcelles et morceaux de parcelles) sont situées dans deux des six communes qui ne sont pas directement concernées par la présente planification (cf. chapitre 3). Il s'agit notamment de huit surfaces bâties à Bourg-en-Lavaux (parcelles n°s 216, 391, 392, 393, 394, 395, 398, 1183) et d'une surface à Montpreveyres (parcelle n° 71). Ces surfaces bâties d'un total de 12'788 m² (5'732 m² à Montpreveyres et 7'056 m² à Bourg-en-Lavaux) ne sont pas prises en compte dans les calculs effectués, dans la mesure où la SRGZA ne concerne que les six communes mentionnées au chapitre 3. Ces surfaces n'ont par conséquent pas d'influence sur l'état des réserves en zone d'activités de la Région de Lavaux-Oron.

³ Les données des surfaces bâties fournies par le Canton ont fait l'objet d'un « nettoyage », car aux surfaces totales identifiées comme bâties ont dû être soustraites les surfaces des réserves mobilisables ou potentielles identifiées en tant que « secteur constructible » dans la colonne « TYPE SURFA[CE] » des données. Ce processus de correction, coordonné avec la DGTL, permet d'éviter de compter à double ces surfaces et de ne pas les compter en tant que bâties. Cette problématique ne se pose donc pas avec les réserves qui concernent la totalité d'une parcelle.

9.2 VERIFICATION ET ADAPTATION DES DONNEES

Selon la fiche de métadonnée du Canton, la géodonnée élaborée par la DGTL ne représente pas le bilan des réserves définitif et est considérée à ce stade comme provisoire (T0). En effet, celle-ci doit être affinée par les Communes, desquelles est attendu un travail de vérification, de corrections et de compléments éventuels (T1).

9.2.1 Procédure de vérification

Les Communes de la Région ont effectué une vérification parcelle par parcelle de l'inventaire des ZA au 31.12.2020 fourni par la DGTL sous la forme d'un tableau Excel en se basant sur les orthophotos les plus récentes disponibles sur le portail cartographique du Canton de Vaud (géoportail). Les mandataires ont enfin effectué une vérification finale des données, qui ont été validées lors d'une séance du GD.

Il est précisé que les Communes de la Région de Lavaux-Oron n'ont pas toutes effectué le travail de vérification et complément des données publiées en 2018 sur le géoportail, réalisé dans d'autres Régions du Canton.⁴

9.2.2 Logique de réévaluation des données

L'examen et l'adaptation des données de base de la DGTL (inventaire au 31.12.2020) ont consisté à vérifier parcelle par parcelle les surfaces bâties, les réserves mobilisables et les réserves potentielles, pour effectuer les corrections de catégorie nécessaires à la suite d'éventuelles évolutions du tissu bâti et des connaissances fines du terrain.

Cet examen a amené à la définition d'une quatrième catégorie pour les zones d'activités : les **réserves non activables**. Selon le Guide pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux (cf. chapitre 25 « références »), la Région a décidé d'effectuer un inventaire exhaustif des surfaces non activables. Ce type de réserves non bâties concerne des surfaces relevant de l'outil de production des entreprises présentes et ne pouvant pas être utilisées à d'autres fins à moyen terme. Il s'agit de réserves potentiellement non activables à l'horizon de planification de la SRGZA, mais pouvant devenir mobilisables à une échéance plus lointaine (par exemple : stationnement de véhicules professionnels, zone de gestion de déchets, espaces d'entreposage de matériel ou de machines, etc.). Selon la méthodologie de la DGTL, ces surfaces avaient été identifiées comme étant des réserves mobilisables ou des réserves potentielles dans l'inventaire 2020 du Canton.

Ces espaces nécessaires aux activités concernent :

- Les sites d'extraction et de transformation (gravière de la Claie-aux-Moines de Savigny et le centre de concassage d'Oron) ;
- Les espaces dédiés à l'entreposage de matériel et de machines ainsi qu'à la manœuvre de véhicules et d'engins (entreprises de construction à Forel [Lavaux], et Savigny, entreprise forestière à Jorat-Mézières, entreprise de transport à Savigny) ;
- Les secteurs voués au stationnement de véhicules professionnels (entreprise forestière à Jorat-Mézières, entreprise de construction à Puidoux) ;
- Le parking des grands magasins de vente au détail (à Oron) ;
- Les zones utilisées pour la gestion des déchets (déchetterie des Gavardes à Savigny).

⁴ Ce travail consistait à vérifier et compléter les données concernant différents indicateurs de constructibilité, à savoir le coefficient de masse (CM ou IM), le coefficient d'utilisation du sol (CUS ou IUS), le coefficient d'occupation du sol (COS ou IOS), la hauteur maximale autorisée ainsi que le degré de sensibilité au bruit (DS). Pour compléter ces informations, les Communes devaient se référer au règlement du plan d'affectation en vigueur. Par ailleurs, les données de volume construit (en m³) et de surface brute de plancher (SBP en m²) étaient également attendues. Les Communes devaient également documenter d'autres informations, plus qualitatives, telles que l'occupation actuelle des parcelles, la présence de réserves d'entreprises, l'existence de projets de reconversion impliquant un changement d'affectation, ainsi que la connaissance de contraintes impactant la zone d'activités. Un champ supplémentaire permettait, le cas échéant, aux Communes de préciser certaines informations importantes à leurs yeux sous forme de commentaire.

Aussi, il y a quelques surfaces recensées en réserves mobilisable ou potentielles qui par leur dimension sont inconstructibles, à cause des distances aux limites et aux bâtiments existants ou d'autres aménagements (bassin de rétention, route existante, etc.). Elles ont donc été considérées comme **réserves non activables**. Quelques cas précis de parcelles avec un hangar existant mais pas recensé sur le géoportail cantonal ou de surfaces définies sur des parcelles largement construites, mais ne pouvant pas être davantage construites ont été comptées en tant que **surfaces bâties**.

D'autres parcelles ou parties de parcelles préalablement identifiées comme non bâties et donc mobilisables ou potentiellement mobilisables ont été reconnues comme construites ou en construction dans l'intervalle. A minima, un **permis de construire** délivré concrétise le changement d'occupation de la parcelle à court terme. Cependant, dans la mesure où les emplois attendus font partie de la prospective de la demande (cf. chapitre 10), il est plus cohérent de ne pas encore considérer toutes ces surfaces comme bâties. Par conséquent, les principes suivants ont été appliqués :

- Les parcelles ou les parties de parcelles concernées par un permis de construire et dont les travaux de construction sont en cours (selon le portail cartographique du Canton de Vaud) ont été considérées comme des **réserves non activables** ;
- La connaissance d'un projet ou d'une intention d'utiliser les parcelles différemment n'a en revanche pas impliqué de changement dans le statut des réserves contenu dans l'inventaire cantonal ;
- Seules les parcelles ayant bénéficiées d'un permis de construire et étant construites au 31.12.2020 ont été considérées comme des **surfaces bâties**. Néanmoins, ce cas de figure concerne une seule surface de l'inventaire, la parcelle n° 11260 à Oron.

En outre, certaines surfaces bâties ou réserves potentielles sont adaptées en **réserves mobilisables**, selon une connaissance fine de l'existant. Cela concerne seulement quatre parcelles et a donc un impact modeste (pour le détail, voir le tableau des adaptations de classification de l'offre en ZA, en annexe).

Finalement, certaines **surfaces** ont été **adaptées**, notamment à la suite d'une subdivision parcellaire ou d'une erreur dans les données de base. Ces corrections des mètres carrés n'ont cependant pas engendré une adaptation de leur statut selon l'inventaire cantonal.

Le tableau ci-dessous reprend les principales modifications proposées :

Observations	Proposition d'attribution
Parcelle non construite mais nécessaire comme outil de production aux activités présentes	Réserve non activable
Surface libre inconstructible ou avec d'autres aménagements	Réserve non activable
Parcelle en construction et avec un permis de construire délivré	Réserve non activable
Mention d'un projet en cours ou d'une intention d'utiliser la parcelle ou de modifier son affectation	Pas de changement
Parcelle construite avant le 31.12.2020	Surface bâtie
Surfaces avec construction non recensée ou trop petite pour être davantage construite	Surface bâtie
Surface encore constructible et disponible	Réserve mobilisable

Le **détail** des parcelles concernées par ces changements figure en **annexe**.

CONSTATATIONS POUR LA SUITE DES TRAVAUX

Dans quelques cas, les Communes ont signalé une affectation en ZA qui est à corriger, c'est-à-dire que l'affectation actuelle ne correspond pas à l'existant, comme dans les cas de surfaces touchant l'aire forestière (Puidoux, Servion), ou dans le cas d'un bassin de rétention (Puidoux). Ces éléments devront être pris en compte au moment de l'établissement du volet stratégique.

Enfin, dans certains cas les Communes ont signalé que l'affectation en ZA est correcte, mais l'implantation d'activités n'est pas possible pour différentes raisons. La plus courante correspond à une utilisation non conforme à la zone, telle que l'occupation de parcelles en ZA par des bâtiments d'habitation ou un accès dont le potentiel restant et le contexte ne permettent pas d'envisager une densification par des entreprises (Puidoux). Une autre raison est que les secteurs considérés comme bâtis ou comme des réserves sont occupés par une utilisation plutôt vouée à des besoins publics (Savigny). Ces éléments devront être pris en compte au moment de l'établissement de la stratégie, conjointement à tout projet de mise en zone ou dézonage de surfaces en ZA.

9.2.3 Résultats

Les adaptations relevant du passage en revue systématique des réserves concernent toutes les **6 Communes**, et varient d'une seule parcelle à une vingtaine de parcelles ou partie de parcelles concernées par Commune.

Selon les principes d'analyse fine et adaptation des réserves présentées ci-dessus, les changements touchent **10.6 ha⁵**, soit **9%** de la surface totale en zone d'activités, qui est de 117.2 ha. Si l'essentiel de ceux-ci correspond à une forme de déclassement des réserves, il faut aussi relever la **valorisation de 1.2 ha** de nouvelles réserves auparavant classées en tant que surfaces bâties ou en réserves potentielles.

Près de 82% des modifications, soit 8.6 ha, s'inscrivent dans la logique qui définit non activables les réserves servant d'outil de production aux activités présentes localement.

Le tableau ci-dessous synthétise les résultats des adaptations :

Proposition d'attribution et justification	Typologie initiale des surfaces selon classification DGTL			
	Bâties	Mobilisable	Potentielle	Total
Surface bâtie	0.00	0.17	0.67	0.84
> Construite ou pas davantage constructibles	0.00	0.00	0.67	0.67
> Permis délivré et travaux terminés au 31.12.2020	0.00	0.17	0.00	0.17
Mobilisable	0.46	0.00	0.69	1.15
> Surfaces libres et constructibles	0.46	0.00	0.69	1.15
Réserve non activable	0.13	2.38	6.12	8.63
> Outil de production	0.00	0.98	4.85	5.83
> Inconstructible (distances, forêt, etc.)	0.13	0.08	0.19	0.40
> Permis délivré et travaux en cours	0.00	1.32	1.08	2.40
TOTAL	0.59	2.55	7.48	10.62

⁵ Les seules corrections de surface qui ne comportent pas de proposition d'attribution nouvelle ne sont pas comptabilisées dans ce calcul. Après correction, elles concernent 22'505 m², soit 2.25 ha.

Globalement, **106.6 ha** ont été maintenus dans leur catégorie d'origine, soit 91% du total. Les 9% restants, soit **10.6 ha**, sont essentiellement le fruit de reclassifications. Il s'agit de réserves mobilisables ou potentielles qui ne sont pas activables à l'horizon de planification, car ces surfaces ont été identifiées comme outils de production des activités en place (5.8 ha). A noter tout de même que 1.2 ha de réserves potentielles ou de surfaces bâties ont été revalorisés en surfaces mobilisables comme l'indique le tableau précédant, qui détaille les adaptations des données, en précisant les échanges entre les catégories de l'inventaire initial et les catégories finales.

9.3 BILAN DES RESERVES EN ZA

Au terme des modifications proposées, la surface totale reste stable, avec 117.2 ha au total en zones d'activités. On obtient ainsi les chiffres suivants, en comparaison à l'inventaire initial de la DGTL :

Type de réserve	Références	Inventaire des surfaces en ZA (ha)		Différence (T1-T0)
		Initial DGTL (T0)	Après corrections Région (T1)	
Surface bâtie	C8	84.62	84.82	+0.20
Réserve mobilisable	C9	16.59	15.08	-1.51
Réserve potentielle	C10	15.94	8.62	-7.32
Réserve non activable	C13	0.00	8.63	+8.63
Total	C7	117.15	117.15	0.00

En résumé, les réserves mobilisables et potentielles ainsi qu'une petite partie des surfaces bâties sont diminuées de **8.6 ha** au profit des **réserves non activables** à l'horizon de planification de la stratégie. Cette correction concerne en grande majorité les réserves potentielles, dont 6.1 ha initialement recensés comme activables par le Canton s'avèrent être non activables, grâce à une connaissance approfondie des contextes locaux de chaque secteur en zone d'activités.

Les **surfaces bâties** augmentent très légèrement de **0.2 ha**, à la suite à des corrections fines qui portent à une perte de 0.6 ha en faveur des réserves mobilisables ou potentielles et à un gain de 0.8 ha depuis ces deux catégories de réserves (cf. chapitre 9.2.3). Après l'analyse fine et l'adaptation des données proposée par la Région de Lavaux-Oron, les **réserves potentielles** diminuent de **7.3 ha**, tandis que les **réserves mobilisables** baissent de **1.5 ha**. Cela est en grande partie dû à la reclassification d'une partie de leurs surfaces en réserves non activables.

Le détail des parcelles touchées par les adaptations des données est contenu dans l'**annexe**.

10. DIAGNOSTIC ET PROSPECTIVE DE LA DEMANDE

Le diagnostic de la demande a pour objectif de déterminer la composition et la structure de l'économie de la Région, en particulier pour les activités artisanales et industrielles en lien avec les zones d'activités. L'analyse repose dans un premier temps sur l'identification et la quantification des différents types d'activités qui composent l'économie de la Région, l'emploi associé et la façon dont ce dernier se développe dans le but de comprendre les facteurs économiques d'influence et les tendances d'évolution propres au périmètre étudié. Dans un deuxième temps, une analyse des surfaces impliquées par les activités en présence et les densités d'emplois qui en découlent permet d'établir les bases de calcul pour la prévision de l'utilisation future des terrains disponibles.

10.1 DONNEES IMPLIQUEES

Le diagnostic de la demande repose essentiellement sur les données économiques de l'office fédéral de la statistique lesquelles relèvent de trois bases statistiques de référence.

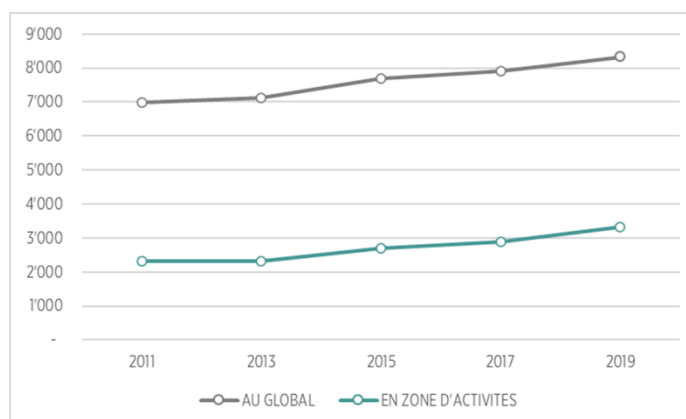
La statistique structurelle des entreprises (STATENT), comme sa dénomination l'indique, renseigne la structure des établissements et de l'emploi associé (emplois et équivalents plein-temps) sur la base des registres cantonaux du commerce et des déclarations AVS. L'information de la statistique structurelle présente l'intérêt d'être déclinée au niveau des établissements, plusieurs établissements pouvant constituer une entreprise entre le siège et les succursales. De plus, les activités sont distinguées selon la nomenclature générale des activités économiques (NOGA) dans son niveau le plus désagrégué (encodage 2008 à 6 chiffres, <https://www.kubb-tool.bfs.admin.ch/fr>). Finalement, la localisation des établissements à l'adresse permet une valorisation de l'information à l'échelle des zones d'activités. Cette source statistique est disponible annuellement depuis 2011, le dernier état disponible au moment de l'étude correspondant à fin 2019. Cette source était précédée par le recensement des entreprises (RE), dont les derniers exercices exhaustifs remontent à 2005 et 2008.

10.2 STRUCTURE DE L'ECONOMIE REGIONALE

De manière générale, la Région comptabilisait 10'486 emplois en fin d'année 2019 pour une équivalence de 8'328 temps-plein distribués entre 1'218 établissements. Une différence est faite entre la notion d'entreprise et celle d'établissement, la première pouvant être composée de plusieurs entités de la seconde. La Région étudiée accueille 2.4% de l'emploi cantonal en équivalents plein-temps (ept). Les entreprises ont une taille moyenne de 6.8 ept contre 12.7 à l'échelle cantonale. La Région est donc composée plutôt de petites unités.

Le périmètre Lavaux-Oron présente une dynamique propre de l'emploi qui se situe au-dessus de la moyenne cantonale avec un taux de croissance annuel des ept de 2.4% entre 2011 et 2019 alors que, dans le même intervalle, l'emploi cantonal affichait un taux de 1.5%.

Evolution des ept de 2011 à 2019 dans la Région

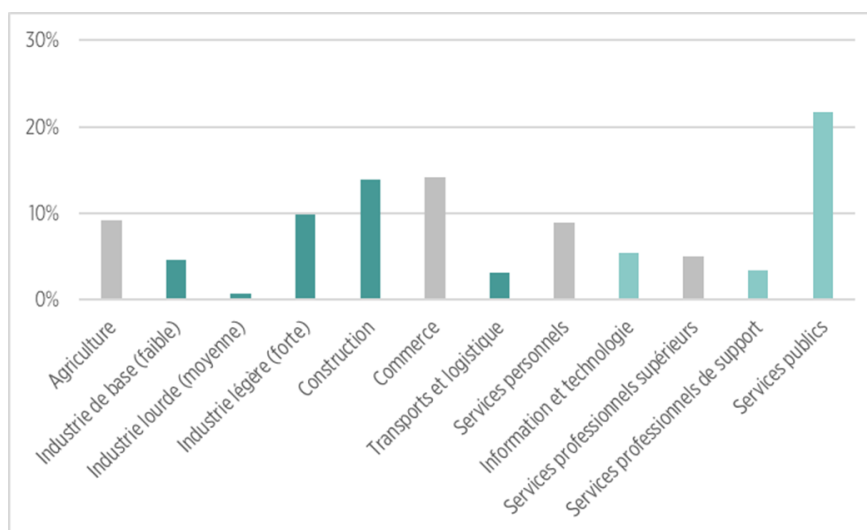


Il est intéressant de relever que dans le même temps, le taux de croissance des emplois de la Région atteint 2.1% annuel, ce qui met en évidence d'une part une croissance liée à des emplois nouveaux et d'autre part la croissance associée à une augmentation des taux d'activité pour les emplois à temps partiel passant de 77.9% en moyenne en 2011 à 79.4% en 2017, alors que cette valeur reste stable à l'échelle du Canton.

10.2.1 Les domaines d'activités et leur dynamique

Le périmètre présente une distribution particulière des activités par domaine, qui se démarque en plusieurs points de la distribution cantonale. Cette distribution est mise en évidence dans le graphique ci-contre.

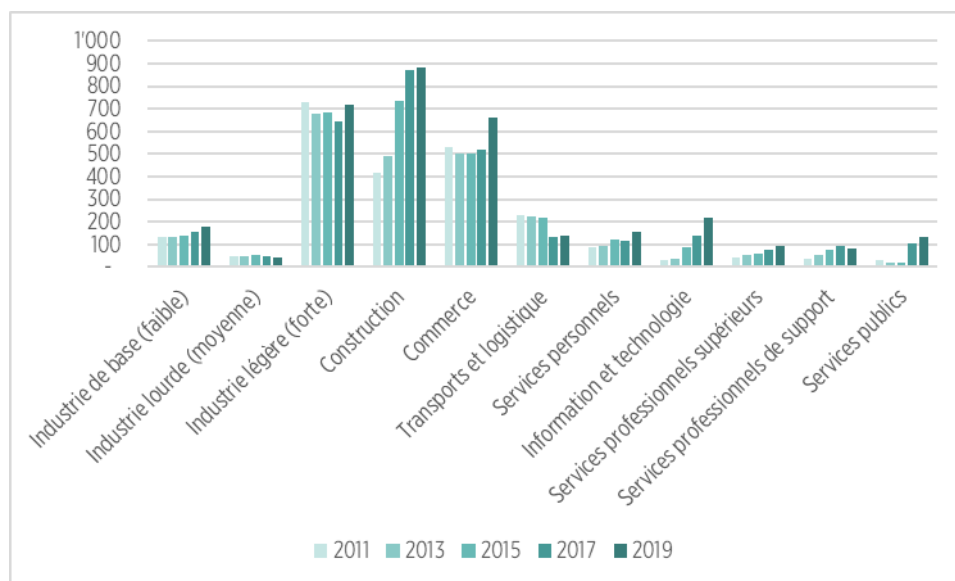
Les activités de la Région présentent une structure typique des régions périurbaines-rurales marquées par de l'agriculture, une industrie plutôt légère et la construction.



Répartition des ept 2019 de toutes les activités de la Région. Exemple de lecture : 14% des ept de la Région sont de la construction.

Un fait plus surprenant est la quasi-absence du transport pour une région périphérique à l'agglomération, situation qui s'explique partiellement par son éloignement, à l'exception du secteur de Puidoux, des axes nationaux. Un renforcement des services professionnels supérieurs est clairement mis en évidence. Les services publics prennent une place importante dans la Région mais ne sont pas a priori orientées vers les zones d'activités.

Comme mentionné en introduction, la région étudiée jouit d'une dynamique importante avec un taux de croissance de l'emploi (en ept) de 2.4% annuel tous domaines confondus (calculé sur la période 2011-2019). Cette dynamique est variable selon les domaines d'activités avec une croissance particulière de la construction qui y trouve des surfaces disponibles, des commerces ou encore des services professionnels supérieurs et de la technologie. A l'inverse, on observe un retrait de l'emploi lié aux transports et à la logistique ainsi que qu'aux services professionnels de support. Cela met en évidence un renforcement progressif de la valeur ajoutée de l'emploi et donc une pression certaine sur les prix des surfaces.



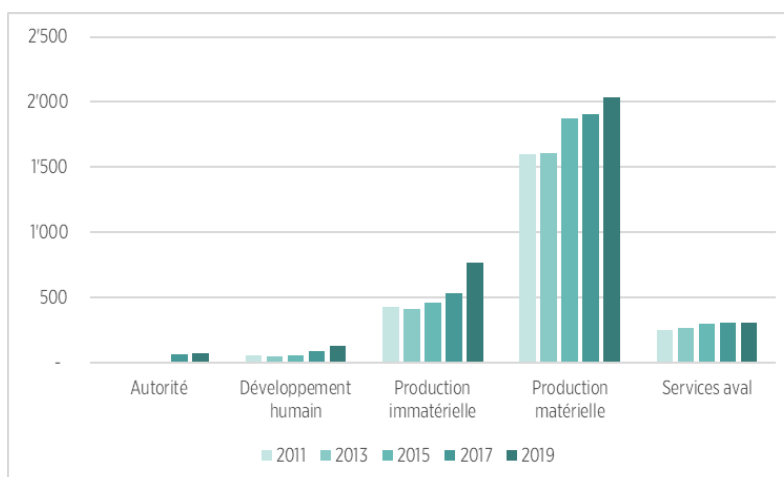
Evolution des ept de 2011 à 2019 de toutes les activités de la Région.

10.2.2 Les fonctions économiques des activités

De fait, la dynamique générale mentionnée cache des évolutions spécifiques qui modifient peu à peu les équilibres entre domaines d'activités.

Les équilibres en question peuvent être lus à travers les fonctions que remplissent les différentes activités au sein de la Région.

La représentativité des fonctions et son évolution est rapportée dans le graphique ci-contre.



Distribution et évolution des fonctions économiques des activités dans la Région

Premièrement, les activités liées aux services publics (administration, services de protection, de défense, etc.) remplissent une fonction d'autorité à destination de la population résidente de la Région. Cette fonction concerne 2.8% des emplois (contre 4.7% à l'échelle cantonale) et reste marginale dans la Région. On observe toutefois qu'elle a gagné en représentativité ces dernières années passant de 2.2% en 2011 à 2.8% en 2017 (soit +0.7 pt% / an).

Deuxièmement, les activités liées à l'éducation, la culture et la santé à destination de la population résidente remplissent une fonction liée au développement de la population résidente, également appelé développement humain. Cette fonction concerne 21.3% des emplois de la région étudiée (contre 27.5% à l'échelle cantonale) et affiche une représentativité en croissance de l'ordre de +0.2 pt% / an. Ceci met en évidence un mouvement lent de renforcement des fonctions résidentes de l'économie régionale impliquant un détachement progressif de sa dépendance à l'agglomération pour ce qui est de son économie résidentielle.

Les activités de production sont regroupées entre la production matérielle (agriculture, industrie, artisanat, construction, etc.) et celle dite immatérielle (bureaux d'études, bureaux de conseil, services juridiques ou bancaires, etc.). Dans le premier cas, on observe que la production matérielle, qui tient historiquement une place très importante dans la Région à un peu moins de 50% (48.6% contre un peu plus de 30% à l'échelle cantonale) de l'emploi, a progressivement perdu en représentativité laissant la place aux autres fonctions de l'économie résidentielle et productive. Elle a perdu ces dernières années 0.1 pt% par an pour atteindre 48.6% en 2019 (la moyenne cantonale étant de 30%). Etant donné que le nombre d'emplois associés à cette fonction est relativement stable, cela met en évidence avant tout la croissance forte des autres fonctions au détriment de celle-ci. Dans le cas de la fonction de production immatérielle, on observe un gain de représentativité fort de l'ordre +0.3 pt% par an, ce qui en fait la fonction au développement relatif le plus important. Ceci met en évidence une conversion progressive de l'économie de la Région qui stabilise son économie productive matérielle pour la compléter par une économie productive immatérielle à plus forte valeur ajoutée qui était historiquement concentrée dans les agglomérations. Ceci vient renforcer l'observation faite d'une région périurbaine en détachement progressif des grands centres voisins.

Finalement, une dernière fonction liée à l'économie résidentielle regroupe les services dits aval, à savoir les activités de commerce, de réparation/récupération et de services domestiques. Cette fonction correspond à 11.2% de l'emploi de la Région et est en ce sens dans la moyenne cantonale (11.2%). Sa dynamique montre une très légère baisse de sa représentativité (-0.1 pt% par an). Ceci met en évidence un rééquilibrage entre les différentes fonctions qui tend également vers un renforcement de la valeur ajoutée de l'emploi au sein du périmètre.

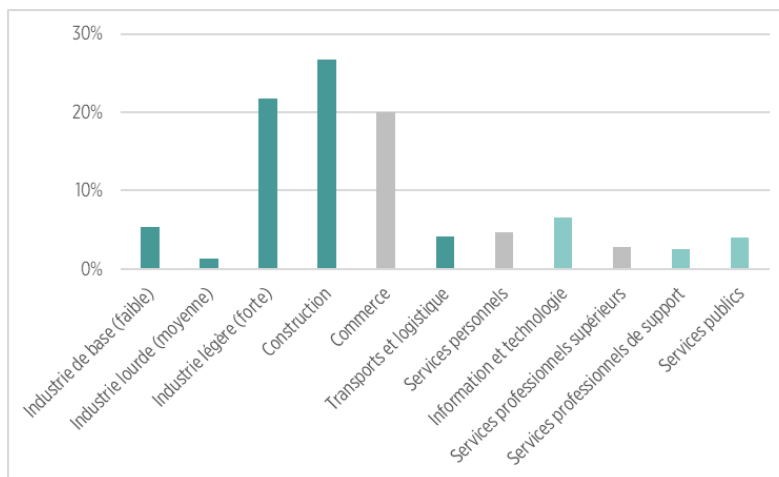
10.3 STRUCTURE DE L'ECONOMIE EN ZONE D'ACTIVITES

Cette partie a pour objectif d'identifier les traits particuliers des activités qui se sont jusqu'ici localisées dans les zones d'activités (ZA) de la Région. De manière générale, 40% des activités (3'312 ept) de la Région se concentrent dans les zones d'activités, ce qui constitue une valeur élevée en comparaison cantonale (32.6%). Cet état de fait est, pour une large part, lié historiquement à la proportion de la production matérielle dans l'emploi de la Région et à la concentration dans ces zones des nouveaux emplois. En effet, on observe que 73% de la croissance mentionnée de l'emploi dans le périmètre prend place au sein des zones d'activités.

10.3.1 Les domaines d'activités et leur dynamique en zones d'activités

Sur le même schéma que dans l'analyse de la structure générale de l'emploi dans la Région de Lavaux-Oron (voir section précédente), une analyse de la structure des activités au sein des zones d'activités est proposée ci-dessous.

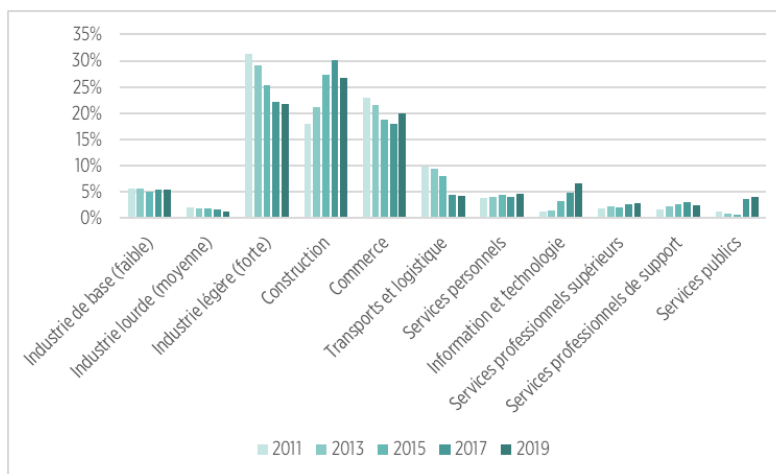
Le graphique ci-contre présente la distribution des différents domaines d'activités mettant en évidence les spécificités des zones d'activités de la Région. L'industrie légère, très présente dans la Région (22% des ept), est largement concentrée dans les ZA (88%) ce qui explique sa représentativité d'autant plus soutenue au sein de ces zones.



Distribution des activités par domaine au sein des zones d'activités de la région

La construction qui représente 26% de l'emploi de la Région présente un schéma un peu similaire avec 76% des emplois localisés en ZA. La logistique concentre 54% des emplois en ZA. Finalement, les services professionnels de support qui affichent une représentativité supérieure à la moyenne cantonale en ZA concentrent uniquement 28% de l'emploi du domaine dans les zones en question. Les domaines associés à l'économie présentielle tels que les services aux personnes et les services publics sont largement moins représentés au sein des ZA sans pour autant en être absents. A l'inverse, on observe que les commerces et les services professionnels supérieurs se concentrent (56% des ept des commerces et 22% des ept des services supérieurs) contre toute attente à l'intérieur des ZA appliquant de fait une certaine concurrence sur les surfaces pour l'industrie et l'artisanat.

La dynamique de cette distribution met en évidence une concentration toujours plus forte des activités en zones d'activités au taux de +0.8 pt% par an tous domaines confondus. Cette évolution est avant tout le fait des commerces, des technologies et des services publics. En parallèle on observe une baisse de représentativité au sein des zones d'activités de l'industrie et de la logistique qui relève avant tout d'un retrait de l'emploi de ces domaines et non d'une relocalisation à l'extérieur des zones d'activités.



Evolution des activités par domaine au sein des zones d'activités de la Région

En résumé, les zones d'activités de la Région de Lavaux-Oron concentrent à ce stade une part élevée de l'emploi de la Région et ceci tend à s'accroître avec un taux de croissance dans les zones en question de 5.3% contre 2.4% en général dans la Région.

10.3.2 Les zones préférentielles d'implantation des activités

La notion de zone préférentielle fait référence à la localisation attendue dans l'idéal d'un établissement considérant à la fois son activité et sa taille (en ept). Cette catégorisation applique de manière experte à chacune des activités existante une localisation idéale, c'est-à-dire celle qui offre le contexte de développement économique le plus propice, en fonction de la classe NOGA impliquée et de la taille de l'établissement (la distinction se fait entre les établissements de moins de 10 ept et ceux de 10 ept ou plus). La catégorisation des zones préférentielles retient 6 types de zones différents, à savoir :

- Zone industrielle ;
- Zone artisanale ;
- Zone d'utilité publique ;
- Zone résidentielle ;
- Zone centrale / mixte ;
- Dispersé, catégorie qui fait référence aux activités qui, a priori, ne se localisent pas en raison d'une affectation particulière, mais plus en lien avec un site en particulier. Il s'agit notamment des activités liées à l'agriculture (fermes foraines, maraîchage), à l'extraction de matériaux du sous-sol (carrière, tuilerie), aux loisirs (site sportif) et à la culture (site historique).

Cette classification basée sur l'activité et la taille peut être illustrée par l'exemple d'un établissement actif dans l'installation d'équipements sanitaires et de chauffage (Code NOGA 433303). Cette activité artisanale par nature a pour zone préférentielle la zone centrale/mixte dans le cas d'un établissement de petite taille (< 10 ept), et la zone artisanale dans le cas d'un établissement de grande taille, nécessitant plus d'espace. Le détail de répartition générale des activités selon leur taille entre les différentes zones préférentielles est rapporté en annexe à l'échelle des classes NOGA. Un aperçu synthétique de cette classification est joint en annexe.

L'application de cette catégorisation aux établissements du périmètre met en évidence en comparaison cantonale, une représentation élevée des activités à destination des zones industrielles (23.6% contre 15.8% à l'échelle cantonale) et une représentation dans la moyenne pour la zone artisanale (12.6% contre 13.8%). Compte tenu de la représentativité de ces deux types de zones préférentielles d'intérêt, on observe que 36.1% des activités de la Région sont « typées zones d'activités ». Il est intéressant de relever que cette valeur est un peu plus faible que celle de la part de l'emploi localisé en zones d'activités

dans la Région (39.8%), du fait de la présence d'emplois « non-typés zones d'activités » et qu'une part seulement des emplois typés « zones d'activités » s'y retrouve.

Ceci nous incite à confronter d'une part le résultat de catégorisation des établissements sur la base de leurs caractéristiques et d'autre part leur localisation effective, ou autrement dit l'« idéal » à la « réalité ».

Le produit de cette analyse est synthétisé dans le tableau rapporté ci-contre.

LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE	# EPT	PART EPT	LOCALISATION ACTUELLE	
			EN ZA	HORS ZA
Dispersé	1499	18%	5%	95%
Zone industrielle	1962	24%	83%	17%
Zone d'activités	1045	13%	68%	32%
Zone d'utilité publique	711	9%	13%	87%
Zone résidentielle	2043	25%	17%	83%
Zone centrale / mixte	1065	13%	43%	57%
Total	8'326	100%	40%	60%

Répartition en et hors ZA des activités selon leur localisation préférentielle dans la Région

En première lecture, l'analyse met en évidence que 83% de l'emploi des activités dont la localisation idéale serait la zone industrielle prennent effectivement place au sein des zones d'activités. Cela implique, par complément, que les 17% de l'emploi considéré se trouvent localisés à l'extérieur des ZA, soient 333 ept. De la même manière, on observe que 68% des activités dont la zone préférentielle correspond à la zone artisanale prennent place dans les zones d'activités de la Région. Cela implique que les 32% restants sont localisés hors ZA, soient 334 ept. Du point de vue stratégique, cela soulève la question de savoir s'il est nécessaire à terme de garder/offrir la possibilité à ces quelque 22% d'emplois (moyenne pondérée des activités typées zone industrielle et zone artisanale) de se relocaliser en ZA, dans quelle proportion et à quel rythme.

En complément, il est utile de s'intéresser à la présence en ZA d'activités qui par nature ne leurs seraient pas destinées. L'analyse met en évidence une présence soutenue d'activités idéalement destinées aux zones résidentielles (17%) ou centrales (43%). Ces 26% (en moyenne pondérée des valeurs des zones résidentielle et centrale) d'activités commerciales, de services aux personnes ou aux entreprises qui trouveraient idéalement place dans les localités viennent appliquer une pression sur les surfaces d'activités avec un peu plus de 800 ept. Du point de vue de la gestion des zones d'activités se pose la question de savoir quelle posture adopter face à cet état de fait. S'il paraît peu réaliste de vouloir relocaliser ailleurs les entreprises en place, la question demeure de savoir si l'on veut à l'avenir limiter les implantations de ce type et dans quelle mesure et à quel horizon cela est envisageable. Il apparaît du moins nécessaire d'en tenir compte comme un des facteurs de consommation d'espace au sein des zones d'activités.

Cette lecture de la distribution des activités au travers des zones d'implantation préférentielle offre le cadre de base pour la prospective de l'emploi dans la Région. Ce pan du diagnostic est repris à cet effet pour la modélisation des évolutions pressenties en particulier pour la part qui aura un impact sur les zones d'activités.

10.3.3 Consommation d'espace par les activités

De manière générale et dans le but de quantifier la consommation d'espace par les activités dans le périmètre, une analyse des densités observées au sein des zones d'activités du territoire a été pratiquée à l'échelle des parcelles. Celle-ci a pour objectif d'identifier les densités pratiquées actuellement en se basant sur les valeurs effectives prenant place dans les parcelles occupées par de l'emploi. Il n'est pas ici question de densité globale tenant compte de toutes les parcelles en ZA et tous les emplois en ZA, mais bien de travailler sur les parcelles peuplées d'emplois. Ceci a pour but d'identifier le niveau de valorisation des surfaces en vigueur ou qu'il serait possible d'atteindre dans un contexte d'économie des surfaces consommées en ZA.

En première lecture, une notion de **densité des activités (tous types confondus) qui prennent place sur les parcelles bâties et localisées en zones d'activités est utilisées**. Le calcul de cette densité se limite aux parcelles sur lesquelles prennent place des activités. Il correspond au rapport entre le nombre d'équivalents plein-temps localisés dans la parcelle et la surface de cette dernière. Ces valeurs font référence au rapport entre le nombre d'ept recensés et la surface de la parcelle dans laquelle ils sont localisés. Cela met de fait de côté les parcelles non-bâties ou bâties mais sans emplois. Il apparaît que la densité d'emploi au sein des zones d'activités du périmètre qui atteint **52.1 ept/ha** en 2019 n'a cessé d'augmenter depuis sa valeur de 42.8 ept/ha en 2011. Cette valeur cache une réalité un peu plus contrastée entre les différents types d'activités, avec une moyenne de **49.7 ept/ha** pour les activités secondaires voire moins pour les activités commerciales (19.6 ept/ha).

Un phénomène de concentration de l'emploi est observé. Ces valeurs font référence au rapport entre le nombre d'ept recensés et la surface de la parcelle dans laquelle ils sont localisés. Cela met de côté les surfaces non-bâties ou bâties mais sans emplois. Une telle densité reste supérieure aux valeurs observées dans les autres Régions périphériques à l'agglomération lausannoise.

Dans une perspective de compréhension des densités qu'il est ou serait possible d'atteindre, une modélisation de la **densité des activités tenant compte uniquement de la part construite des parcelles bâties localisées en zones d'activités** a été pratiquée. Le calcul de cette seconde notion de densité est similaire à la première, à la différence près que la surface de référence est la part construite de la parcelle uniquement et pas l'entier de la parcelle. Si celle-ci tient compte des effectifs en ept observés (STATENT 2019), elle contraint la surface de référence à la part construite des parcelles de ZA, la part complémentaire correspondant selon la lecture cantonale à des surfaces mobilisables ou potentiellement mobilisables. Sous cet angle, on observe que la densité en zones d'activités atteint **60.2 ept/ha** en 2019. Cette valeur est inférieure à la valeur cantonale qui est de 76.0 ept/ha dans les aires correspondantes relevant le fait qu'au final, dans la part construite des parcelles bâties la densité n'est pas si différente dans la Région en comparaison cantonale mais que l'espace non-construit autour de la portion construite est plus important. Dans ce cas également la valeur pour les activités secondaires est un peu inférieure atteignant **57.7 ept/ha**.

Ces densités et leur déclinaison selon le type d'activité constituent des valeurs observées de référence dont il est tenu compte dans une première vision prospective de la demande pour le passage des emplois projetés aux surfaces impliquées par cette évolution. Les valeurs de densité doivent par la suite être approfondies en fonction notamment de la vocation des zones d'activités et être confrontées aux résultats d'étude des effets d'une densification. Ce pan complémentaire d'analyse prend place dans la partie stratégie de l'étude pour aboutir finalement sur la détermination de densités cibles. En d'autres termes, la notion de densité cible fait non pas référence à un état observé mais relève d'une vision et donc de la stratégie.

10.4 EVOLUTION DE L'EMPLOI EN ZA

10.4.1 Eléments constitutifs de la prospective

L'analyse de la dynamique économique du périmètre de Lavaux-Oron fait apparaître une région globalement en croissance qui tend à harmoniser ses différentes fonctions économiques et un renforcement de sa valeur ajoutée impliquant du même coup un détachement de l'agglomération lausannoise : détachement qui touche plusieurs fonctions. En cela, la Région perd peu à peu son caractère de « base arrière » périurbaine, malgré le fait qu'elle continue à accueillir et donc concentrer l'emploi du domaine de la construction. Ceci a comme premier effet de renforcer lentement le ratio emplois/habitants de cette Région au fort caractère résidentiel.

La croissance économique enregistrée à travers l'augmentation de l'emploi s'applique avant tout à son économie résidentielle, ou plus justement présente, par le renforcement des fonctions liées à la population résidente et aux emplois telles que les autorités, le développement humain ou encore la production immatérielle. Cette évolution est d'autant plus soutenue que la Région affiche un certain « rattrapage » de ces fonctions en plus d'une dynamique d'évolution de la population également soutenue. A terme, la croissance enregistrée pour ce type d'emplois devrait se tasser une fois le rattrapage atteint. L'économie productive de la Région montre une croissance forte de la production immatérielle comme pour la production matérielle, première consommatrice d'espace en zones d'activités par définition.

Si la part d'emplois en zones d'activités (40% des ept de la Région) correspond à la part d'emplois typés ZA (37% des ept), il n'en demeure pas moins qu'une part non-négligeable d'emplois tertiaires (non-typés ZA) se retrouve dans les zones d'activités de la Région. De plus, une part importante des emplois typés ZA sont encore à ce jour localisés à l'extérieur des zones d'activités.

Cette série d'éléments constatés lors du diagnostic constituent la base de réflexion pour l'établissement de plusieurs modèles prospectifs de l'évolution de l'emploi dans la Région du diagnostic et la demande associée en termes de surfaces de zones d'activités. L'évolution de l'emploi est modélisée selon deux scénarios : le premier basé uniquement sur les tendances enregistrées et prolongées dans le futur, le second basé en plus sur la considération des effets de balance entre les dynamiques

régionale et cantonale pour les différentes fonctions de l'économie locale. Un troisième modèle vient compléter les deux premiers en palliant les défauts identifiés des deux premiers. La consommation d'espace liée à l'évolution des emplois est modélisée selon deux scénarios également : le premier basé sur le profil de consommation actuel, le second intégrant une densification de l'emploi.

10.4.2 Modèle prospectif de prolongement des tendances régionales

Le premier modèle établi repose sur un prolongement des tendances d'évolution enregistrées sur différentes périodes dans la Région. Le concept de prolongement adopté s'appuie sur une lecture des tendances en miroir impliquant que les tendances récentes (2016-2019) permettent de déterminer le futur proche modélisant ainsi la dimension conjoncturelle de la dynamique. Les tendances enregistrées sur de plus longues périodes (2005-2019 & 2011-2019) sont utilisées pour déterminer un futur plus lointain modélisant ainsi la dimension structurelle de la dynamique.

La dynamique tendancielle des activités au sein de la Région présente les caractéristiques suivantes. Pour rappel, la dynamique propre à la Région est supérieure à la moyenne cantonale avec un taux de croissance de 2.4% annuel et l'est d'autant plus au sein des ZA (+5.3% annuel). En d'autres termes, 73% de la croissance prend place en ZA. De plus, La Région présente une économie à 17% résidentielle (tournée vers sa population résidente), à 42% présentielle (tournée vers sa propre économie) et à 41% productive (tournée vers l'extérieur). Ces pans de son économie présentent des évolutions propres, à savoir une dynamique de l'économie résidentielle de +2.2% annuel, celle de l'économie présentielle de +4.7% annuel la plus forte et celle de l'économie productive +1.0% annuel.

Le modèle tendanciel d'évolution des emplois à moyen et long termes fait émerger une croissance importante pour atteindre 12'540 ept en 2040, soit 4'014 ept supplémentaires entre 2020 et 2040 (+47%).	LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE	2020	2025	2030	2035	2040	2020-40	
	Dispersé	1518	1610	1702	1794	1886	+368	+24.2%
	Zone industrielle	2009	2243	2476	2710	2944	+934	+46.5%
	Zone d'activités	1079	1247	1416	1584	1753	+674	+62.5%
	Zone d'utilité publique	739	878	1017	1155	1294	+555	+75.1%
	Zone résidentielle	2090	2325	2561	2797	3032	+942	+45.1%
	Zone centrale / mixte	1095	1245	1396	1546	1696	+601	+54.9%
	Total	8'526	9'530	10'533	11'537	12'540	+4'014	+47.1%

Evolution des emplois dans leur zone d'implantation préférentielle selon un modèle tendanciel dans la Région

Le modèle de référence du Canton projette un total en 2040 de 11'460 ept pour la Région. En cela, le modèle tendanciel surpasse le modèle de référence de 9.4%. Cette hausse importante de l'emploi est portée avant tout par le secteur tertiaire en lien avec l'économie résidentielle. L'industrie présente une dynamique également importante (+934 ept) tout comme l'artisanat qui s'inscrit dans une dynamique à la hausse (+674 ept). Au final, on observe que selon ce modèle, les activités typées ZA progresseraient de l'ordre de 1'600 ept entre 2020 et 2040, soit un peu moins que la moitié de la croissance pressentie selon les tendances.

Ce modèle met en évidence les traits déjà relevés d'un renforcement de la dynamique propre à la Région qui se matérialise par un « rattrapage » évoqué précédemment. Si une telle évolution est tout à fait envisageable sur le court voire le moyen terme il apparaît peu défendable sur le long terme étant donné que le phénomène de rattrapage trouve généralement sa fin lors du point d'équilibre atteint. Cela implique que le prolongement des tendances a pour effet de faire croître les emplois, notamment ceux de l'économie résidentielle, au-delà de ce qu'impliquerait un système à l'équilibre. En ce sens, ce modèle qui constitue un plafond reste informatif mais peu crédible.

10.4.3 Modèle prospectif de dépendance forte de la Région à l'économie cantonale

Le deuxième modèle s'inscrit dans une lecture métropolitaine de la dynamique de l'emploi pour une région périurbaine de Lavaux-Oron qui présenterait une forte dépendance à l'économie cantonale et aux centres d'agglomérations voisines avec un phénomène de stabilisation du rattrapage observé sur les emplois liés à l'économie résidentielle et présentielle. Considérée selon l'hypothèse du modèle en question comme une des « cellules » du système économique cantonal, la Région se voit

directement contrainte de conserver une dépendance forte vis-à-vis des régions urbaines voisines, ce qui a pour effet de limiter d'autant la croissance des emplois de certains domaines.

Le modèle de dépendance cantonale implique néanmoins une croissance de l'emploi de la Région pour atteindre 10'952 ept à l'horizon 2040. Ceci correspond à une croissance des ept de +2'423 entre 2020 et 2040.

LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE	2020	2025	2030	2035	2040	2020-40	
Dispersé	1'518	1'610	1'702	1'794	1'886	+368	+24.2%
Zone industrielle	2'009	2'243	2'476	2'710	2'944	+934	+46.5%
Zone d'activités	1'079	1'247	1'416	1'584	1'753	+674	+62.5%
Zone d'utilité publique	739	878	864	859	857	+118	+16.0%
Zone résidentielle	2'090	2'325	2'302	2'294	2'290	+200	+9.6%
Zone centrale / mixte	1'095	1'245	1'230	1'225	1'223	+128	+11.7%
Total	8'529	9'548	9'990	10'467	10'952	+2'423	+28.4%

Evolution des emplois dans leur zone d'implantation préférentielle selon un modèle de dépendance cantonale forte de la Région

Le modèle cantonal de référence fait état d'un emploi atteignant 11'460 ept à l'horizon 2040. En cela, les deux modèles sont relativement proches. Ceci met en évidence le caractère de dépendance forte à l'économie cantonale défendue par le modèle de référence. Toutefois il est important de relever que cette évolution, moins marquée que ce qu'impliqueraient les tendances se démarque avant tout sur les emplois hors zones d'activités. Les activités tertiaires très dynamiques selon les tendances présentent des taux de croissance bien inférieurs, du fait de la dépendance maintenue, qui coupe tout phénomène de rattrapage. Finalement, on observe que selon ce modèle les activités typées ZA progresseraient du même ordre entre 2020 et 2040.

L'hypothèse de base que sous-tend ce modèle comme le modèle de référence est une dynamique régionale dictée par l'évolution de l'économie cantonale, or le diagnostic a mis en évidence la dynamique propre à la Région, que la lecture du modèle tendanciel vient à son tour pondérer. Dès lors, ce modèle peut être perçu comme un « plancher » pour le futur de la croissance économique de la Région, constituant le socle dont elle bénéficie du fait de l'évolution économique du Canton. Il n'en demeure pas moins nécessaire d'intégrer la dynamique propre à la Région, ce que propose le troisième modèle détaillé ci-dessous.

10.4.4 Modèle prospectif de dynamique régionale à l'équilibre

Les deux modèles présentés ci-dessus permettent de tirer trois enseignements, à savoir que :

- La Région jouit d'une dynamique propre impliquant une croissance supérieure à la moyenne cantonale ;
- Cette dynamique propre s'exprime avant tout dans les activités qui sont typées ZA ;
- Les effets des phénomènes de rattrapage qui induisent cette croissance vont s'estomper déjà à moyen terme, une fois l'équilibre des fonctions atteint.

Le troisième modèle intègre ces constats dans les hypothèses de conception afin de minimiser les effets secondaires reconnus dans les deux premiers modèles et ainsi constituer un modèle à la dynamique régionale propre au périmètre et à son équilibre. De plus, ce modèle intègre l'attractivité de la Région pour les activités artisanales, supposément des aires urbaines et suburbaines voisines.

Ce modèle intègre ces aspects pour impliquer une croissance de l'emploi de la Région qui atteint au final 11'044 ept à l'horizon 2040, soit 2'514 ept supplémentaires.

LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE	2020	2025	2030	2035	2040	2020-40	
Dispersé	1'518	1'610	1'661	1'735	1'808	+291	+19.2%
Zone industrielle	2'009	2'243	2'579	2'785	3'042	+1'033	+51.4%
Zone d'activités	1'079	1'247	1'490	1'638	1'824	+745	+69.1%
Zone d'utilité publique	739	878	864	859	857	+118	+16.0%
Zone résidentielle	2'090	2'325	2'302	2'294	2'290	+200	+9.6%
Zone centrale / mixte	1'095	1'245	1'230	1'225	1'223	+128	+11.7%
Total	8'529	9'548	10'126	10'536	11'044	+2'514	+29.5%

Evolution des emplois dans leur zone d'implantation préférentielle selon un modèle de dynamique régionale à l'équilibre

Un effet du modèle est que la croissance en question semble toucher plus particulièrement l'industrie (+1'033 ept entre 2020 et 2040) que l'artisanat (+745 ept) qui reste plus lié à l'économie présentielle par nature et donc tend à saturer progressivement.

Les activités tertiaires très dynamiques selon les tendances présentent des taux de croissance inférieurs du fait de l'atteinte de l'équilibre, qui atténue progressivement le phénomène de rattrapage. Finalement, pour l'industrie et l'artisanat, on observe que selon ce modèle les activités typées ZA progresseraient de l'ordre de 1'777 ept entre 2020 et 2040.

Situé entre les résultats des scénarios « plancher » et « plafond » critiqués pour leurs défauts respectifs, le modèle argumenté de dynamique régionale à l'équilibre semble offrir une vision crédible de développement de l'emploi de la Région sous la loupe. Celui-ci implique un écart de l'ordre de -3.7% par rapport au modèle cantonal de référence.

10.5 DETERMINATION DE LA DEMANDE EN ZA

La détermination de la demande en zones d'activités s'appuie à la fois sur les résultats du troisième modèle d'évolution de l'emploi et de deux modèles de consommation d'espace par les activités qui pour le premier reprend les densités observées à ce jour dans les zones d'activités bâties de la Région et pour le second s'appuie sur les cas de densité supérieure discutés précédemment.

Chaque modèle de consommation intègre trois composantes principales que sont :

- Le besoin de surfaces supplémentaires pour accueillir les nouveaux emplois, que ceux-ci relèvent de nouvelles entreprises ou du renforcement d'établissements existants dans les domaines de l'industrie et de l'artisanat. Cette composante part à ce stade du principe que toute la croissance des activités typées ZA se passera en ZA, ce qui est bien évidemment discutable et doit faire l'objet d'une réflexion au niveau de la stratégie ;
- La relocalisation d'emplois typés ZA qui pour l'heure sont localisés en dehors des ZA. Dans les observations faites à l'échelle du Canton, il apparaît que le taux de relocalisation progressif est de l'ordre de 2 à 3% annuel. Ce rythme de transfert ou de relocalisation observé à l'échelle de la Région sur la base de la démographie des entreprises correspond aux valeurs observées à l'échelle cantonale. Ces valeurs pourraient donc s'appliquer à la part d'emplois " typés ZA " localisée hors ZA ;
- La localisation d'emplois non-typés ZA qui prennent place en ZA pour des raisons souvent de disponibilité de surfaces. Cette catégorie implique la considération d'une baisse progressive de l'attractivité des ZA pour ces activités, qu'impliqueraient par exemple des règles régionales de gouvernance des zones d'activités. Le rythme de transfert observé à l'échelle du Canton comme de la Région est quasi nul. Dès lors, il appartient à la stratégie de définir un rythme vraisemblable. La stratégie et les instruments de gouvernance qui lui seront associés devront potentiellement permettre à moyen et à long termes de limiter ces mouvements.

10.5.1 Modèle de consommation d'espace pour les nouveaux emplois

Un premier modèle de consommation a pour vocation d'identifier la demande en surface qu'impliqueraient les évolutions pressenties. Ce modèle de consommation d'espace présenté ci-dessous s'appuie sur la demande pressentie selon le troisième scénario de projection retenu. De plus, il est décliné en deux variantes selon les valeurs de densités décrites. Ce modèle ne tient compte que de la première composante, à ce stade, étant donné que l'intégration des deux autres composantes relève de la stratégie.

Selon la densité actuelle relevée dans les zones industrielles et artisanales qui concernent les zones d'activités pour les nouveaux emplois secondaires au sein du périmètre, il apparaît que le besoin en surfaces atteint 35.8 hectares.

Dans le cas d'une concession à un resserrement plus soutenu de l'emploi au sein des zones d'activités, la densité retenue passe de 49.7 ept/ha à 57.7 ept/ha. Dans un tel cas la demande en surface liée à la croissance pressentie de l'emploi en zones d'activités baisse à 30.8 ha. à l'horizon 2040.

SCENARIO3

	EMPLOIS	DENSITE	SURFACE
sans concentration	1777	49.7	35.8
avec concentration	1777	57.7	30.8

La stratégie devra déterminer sur quelle densité il y a lieu de dimensionner le besoin en surfaces pour accueillir les nouveaux emplois, tout comme le rôle à donner aux deux autres axes de pression identifiés pour les parcelles en zones d'activités que sont la relocalisation d'emplois typés ZA en ZA et à l'inverse le frein à la venue d'emplois non-typés ZA en ZA.

10.5.2 Confrontation de la demande aux réserves recensées

Il est intéressant de relever que le dimensionnement de la demande avec une densité plus soutenue de l'emploi dépasse les réserves recensées de 15.1 ha mobilisables et 8.6 potentiellement mobilisables.

11. CONFRONTATION DE L'OFFRE A LA DEMANDE EN SURFACES

Pour rappel, le diagnostic de l'offre en surfaces (voir bilan des réserves au point 2.3) identifie et localise les surfaces de zone d'activités mobilisables, potentiellement mobilisables et bâties pour la Région de Lavaux-Oron. Dans le même temps, le diagnostic et prospective de la demande pour la Région aboutissent à la détermination des surfaces impliquées par la croissance de l'emploi. La confrontation des résultats de ces deux démarches d'analyse doit permettre d'identifier dans quelle mesure l'offre en surfaces répond à la demande pressentie à l'horizon 2040 dans la Région, sans tenir compte des mesures de densification qui seront proposées dans la stratégie.

Rappel synthétique de l'offre en surfaces d'activités

La distribution des surfaces selon les différents types de disponibilité dans les zones d'activités est présentée dans le tableau de synthèse ci-contre. Dans une lecture allant du plus aisément au plus difficilement activable, les surfaces aisément activables, à savoir mobilisables (15.1 ha) ou potentiellement mobilisables (8.6 ha), comptabilisent au total **23.7 ha**, soit 20% du total.

Type de surface	ha
Réserve mobilisable	15.08
Réserve potentielle	8.62
Surface bâtie	84.82
Réserve non activable	8.63
Total	117.15

Les surfaces bâties correspondent à 84.8 ha, soit 72% des 117.15, tandis que les ha réserves potentielles non activables occupent 8.6 ha, soit près de 8% de la surface totale.

Rappel synthétique de la demande en surfaces d'activités

La considération des résultats du modèle de dynamique régionale à l'équilibre (voir 3.4.4) couplés au modèle de consommation de surface prônant un renforcement des densités moyennes (voir 3.5.1) met en évidence un besoin en surfaces d'activités pour contenir la croissance pressentie de l'emploi qui s'élève à **30.8 ha**.

Confrontation de la demande à l'offre

Dans la situation actuelle, il apparaît que la demande de **30.8 ha** requiert l'entier des surfaces mobilisables (15.1 ha) et potentiellement mobilisables (8.6 ha) retenues lors du diagnostic pour une densité moyenne de 57.7 ept/ha. Les objectifs de densification retenus dans la stratégie permettront de déterminer dans quelle mesure le solde de **7.1 ha** pourra être intégré dans le reste des surfaces en ZA, et si de nouvelles mises en zones doivent être planifiées.

Cette conclusion ainsi que certaines données du diagnostic sont revues et les chiffres (bilans) ajustés dans le volet stratégique.