

B – VOLET STRATEGIQUE

12. DEMARCHE

En complément des textes qui exposent le contexte relatif aux différents aspects du volet stratégique, les principes directeurs applicables dans le cadre de la SRGZA de la Région de Lavaux-Oron sont traduits sous forme de mesures contraignantes mises en évidence à l'intérieur d'encadrés gris :

- Ces principes, liant pour les différents acteurs (Communes, Région, Canton), devront être pris en compte pour la planification de toutes nouvelles zones d'activités, pour la révision des surfaces existantes et l'analyse des permis de construire en fonction de la nature du projet.

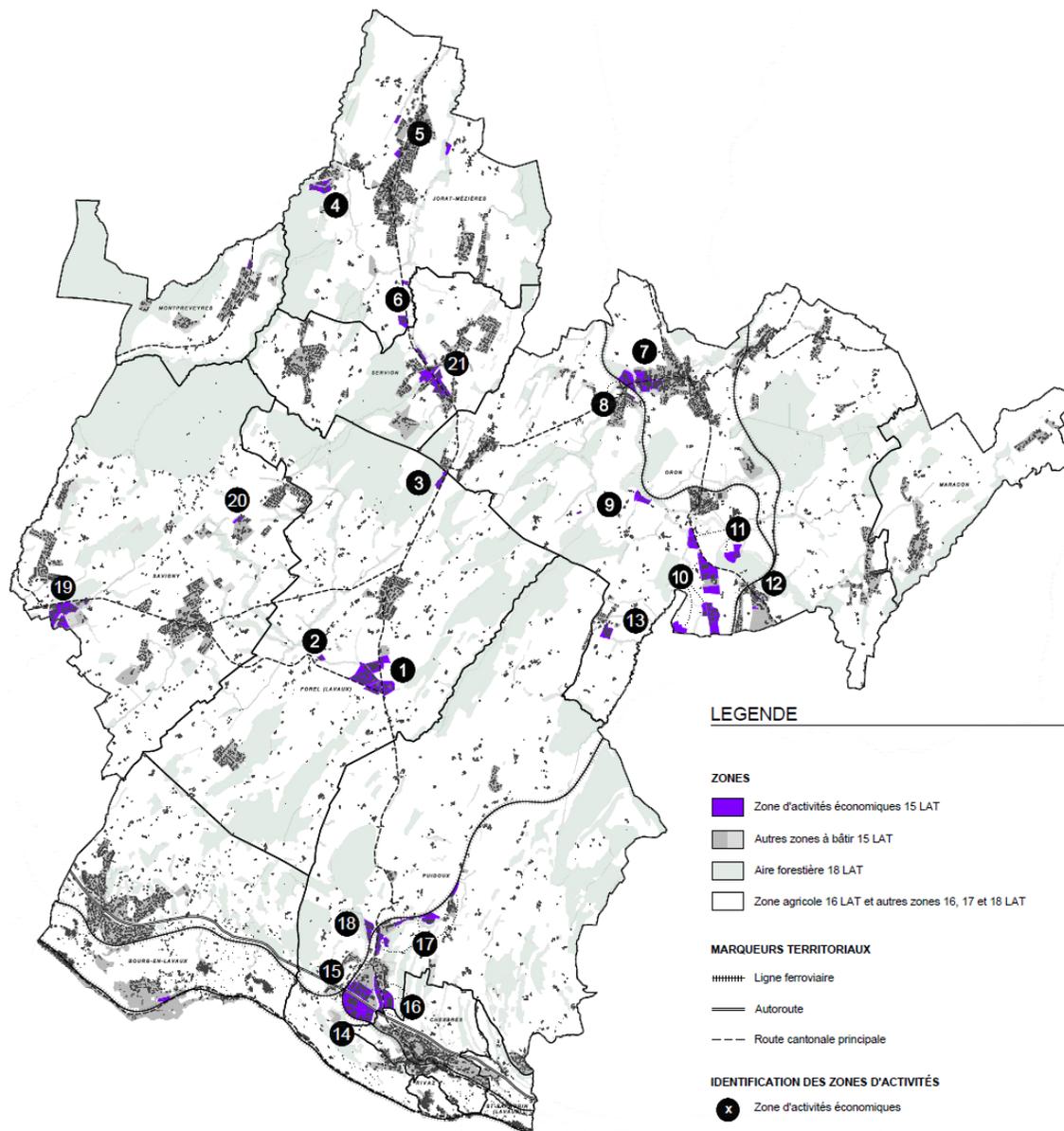
13. CLASSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES

Préalablement à la définition des mesures applicables pour chaque zone d'activités (ZA) (niveau hiérarchique, destination, principes de planification), un numéro d'identification est attribué à toutes les surfaces en ZA de la Région. Ce travail préparatoire a permis d'identifier 23 sites colloqués en ZA sur l'ensemble du territoire de la Région de Lavaux-Oron.

La classification des ZA se décline en deux étapes. Dans la première, les sites en ZA sont hiérarchisés selon les différentes catégories établies par le plan directeur cantonal (PDCn) en fonction de critères techniques et d'une appréciation politique. Dans la deuxième étape, une réévaluation des destinations principales des ZA a été établie en fonction de leur localisation par rapport au tissu bâti, leur profil d'accessibilité et leur potentiel de mixité d'activités.

Identification des ZA de la Région de Lavaux-Oron

Num.	Nom de la zone d'activités
1	Forel (Lavaux) (ZI Aux Prés de Bamps)
2	Forel (Lavaux) (Le Champ Riond)
3	Forel (Lavaux) (Le Pralet)
4	Jorat-Mézières (ZI Ecorchebœuf)
5	Jorat-Mézières (Carrouge)
6	Jorat-Mézières (Mézières)
7	Oron (Oron-la-Ville)
8	Oron (Châtillens)
9	Oron (Les Tavernes)
10	Oron (Palézieux)
11	Oron (Palézieux Robapharm)
12	Oron (Palézieux En Monéaz - La Sauge)
13	Oron (Les Thioleyres)
14	Puidoux (ZI du Verney Sud)
15	Puidoux (ZI du Verney Nord)
16	Puidoux (Sous la Ville - Crêts de Publoz)
17	Puidoux (Rte Vergnolet - Rte Village)
18	Puidoux (ZI La Vulpillière)
19	Savigny (ZI La Claie-aux-Moines)
20	Savigny (La Branche)
21	Servion (Routes cantonales)



13.1 HIERARCHISATION DES ZA

La hiérarchie des ZA de Lavaux-Oron est déterminée par les documents de référence suivants :

- La mesure D12 du plan directeur cantonal (PDCn, version du 7 juillet 2022) ;
- Le Guide pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux (version du 11 janvier 2021).

Sur base de ces documents de référence, il est constaté que le PDCn ne définit aucun site stratégique de développement d'activités (SSDA) pour la Région de Lavaux-Oron. Par conséquent, les 21 sites affectés en ZA sont étudiés selon une analyse multicritère, pour définir quels sites sont classifiés en zones d'activités régionales (ZAR) et lesquels sont à considérer comme des zones d'activités locales (ZAL).

La méthodologie retenue pour définir la hiérarchisation des ZA de la Région tient compte des caractéristiques des sites. Le détail des études et les résultats sont décrits dans les chapitres suivants pour chaque catégorie.

13.1.1 Zones d'activités régionales

La définition des zones d'activités régionales relève de la compétence de la Région en fonction des principes fixés dans la mesure D12 du plan directeur cantonal. Les principes généraux de répartition équilibrée sur le territoire de la Région, de proximité des centres régionaux et locaux, ou encore de bassin d'emploi et de population, ont servi de cadre de référence pour la réflexion. Dans le cadre de la SRGZA de Lavaux-Oron, la méthode retenue pour identifier les zones d'activités régionales se décline en trois phases : pré-sélection, évaluation technique, pesée des intérêts.

Phase 1 – pré-sélection

Lors de la première phase, le groupe décisionnel (GD) du projet a été amené à identifier les zones d'activités de la Région candidates au statut de ZAR en raison de leur aire d'influence intercommunale. Cette pré-sélection a permis de définir neuf sites, localisés dans quatre Communes différentes (Forel (Lavaux), Oron, Puidoux et Savigny) devant faire l'objet d'une évaluation technique approfondie en fonction de leurs potentiels et de leurs contraintes.

Phase 2 – évaluation technique

La seconde phase a été l'occasion d'entreprendre une analyse multicritère des sites en considérant les caractéristiques en présence, concernant leur localisation, à savoir leur intégration dans un périmètre de centre local ou régional reconnu par le PDCn, leur accessibilité (TP, routière et ferroviaire) ainsi que les caractéristiques du tissu économique existant (taille et mixité des entreprises en présence).

Critères techniques pour la hiérarchisation des ZA :

- **Localisation :**
 - Centre régional (selon PDCn) ;
 - Centre local (selon PDCn) ;
 - Etendue du site en ZA.
- **Accessibilité :**
 - Desserte par les TP (\geq bonne⁶) ;
 - Desserte routière (RC, A9) ;
 - Raccordement ferroviaire.
- **Tissu économique :**
 - Entreprises d'envergure ;
 - Diversité de typologies.

⁶ Selon les données du Canton de Vaud (source : portail cartographique du Canton de Vaud, www.geoportail.vd.ch).

L'évaluation de tous les sites en ZA a été effectuée sous l'angle de ces huit critères techniques (voir fiches techniques en annexe). Cette analyse multicritère a confirmé la quasi-totalité des sites sélectionnés dans la première phase. Sur cette base, les sites remplissant cinq critères ou plus ont fait l'objet d'une première recommandation technique en tant que sites à privilégier comme ZAR. Pour les trois sites réunissant quatre critères, il a été proposé au GD de pondérer leur éventuelle classification en ZAR pour les sites n^{os} 1 et 18, tandis que le site n^o 21 a été recommandé en tant que ZAL, au vu de sa localisation trop insérée au milieu du tissu bâti comprenant des quartiers d'habitations.

Bilan des critères techniques remplis par site et proposition des niveaux hiérarchiques des sites

Num.	Nom de la zone d'activités	Critères remplis	Niveau hiérarchique proposé
1	Forel (Lavaux) (ZI Aux Prés de Bamps)	4	ZAL / ZAR
2	Forel (Lavaux) (Le Champ Riond)	1	ZAL
3	Forel (Lavaux) (Le Pralet)	1	ZAL
4	Jorat-Mézières (ZI Ecorcheboeuf)	3	ZAL
5	Jorat-Mézières (Carrouge)	3	ZAL
6	Jorat-Mézières (Mézières)	2	ZAL
7	Oron (Oron-la-Ville)	5	ZAR
8	Oron (Châtillens)	6	ZAR
9	Oron (Les Tavernes)	1	ZAL
10	Oron (Palézieux)	5	ZAR
11	Oron (Palézieux Robapharm)	3	ZAL
12	Oron (Palézieux En Monéaz - La Sauge)	3	ZAL
13	Oron (Les Thioleyres)	1	ZAL
14	Puidoux (ZI du Verney Sud)	7	ZAR
15	Puidoux (ZI du Verney Nord)	6	ZAR
16	Puidoux (Sous la Ville - Crêts de Publoz)	6	ZAR
17	Puidoux (Rte Vergnolet - Rte Village)	2	ZAL
18	Puidoux (ZI La Vulpillière)	4	ZAL / ZAR
19	Savigny (ZI La Claie-aux-Moines)	6	ZAR
20	Savigny (La Branche)	2	ZAL
21	Servion (Routes cantonales)	4	ZAL

Phase 3 – pesée des intérêts

Par la suite, en se basant sur ces recommandations techniques, le GD a effectué une évaluation stratégique des deux sites remplissant quatre critères sur huit. Cette évaluation a mené aux modifications suivantes : le site n^o18 a été classé en tant que ZAL, en raison notamment de sa localisation (situé à l'extérieur du périmètre de centre reconnu par le PDCn). Le site n^o1 a, quant à lui, été évalué comme d'importance régionale en raison de l'envergure des entreprises présentes et de sa bonne accessibilité autoroutière (à environ 6 km de l'entrée/sortie N^o13 « Chexbres » de l'A9 à Puidoux). Ces critères ont été jugés comme prépondérants par rapport au bilan total (moitié des critères remplis), car les entreprises présentes ont une importance qui va au-delà de la Commune et de la Région, grâce à leur rayonnement au niveau cantonal, et parce que le bon profil d'accessibilité autoroutière représente un atout important de ce secteur situé idéalement au cœur de la Région de Lavaux-Oron, représentant donc un point d'équilibre géographique pour les autres ZA existantes.

Bassins d'emplois et de population⁷

Selon une analyse générale du point de vue de la répartition des bassins d'emplois, la Région de Lavaux-Oron est caractérisée par une répartition hétérogène sur le territoire, avec les bassins d'emplois majeurs qui sont répertoriés dans les Communes d'Oron (2'395 emplois pour 1'843 ept), Puidoux (2'284 emplois pour 1'921 ept) et Savigny (1'450 emplois pour 1'122 ept), mais aussi à Bourg-en-Lavaux (1'794 emplois pour 1'314 ept) et à Forel (Lavaux, 1'068 emplois pour 867 ept). Trois Communes comptent un bassin d'emplois légèrement moindre, c'est le cas de Jorat-Mézières (838 emplois pour 618 ept), Chexbres (812 emplois pour 650 ept) et Servion (638 emplois pour 455 ept). Tandis que les Communes de Maracon, Montpreveyres, Rivaz et Saint-Saphorin (Lavaux) comptent quant à elles environ 80 à 90 emplois pour environ 60 à 70 ept.

Du point de vue des bassins de population, la Région se distingue par une répartition territoriale « en couronne », avec les bassins de population majeurs situés aux bords du territoire régional. En effet, la population résidente la plus nombreuse est notamment localisée dans les Communes d'Oron (6'031 habitants), Bourg-en-Lavaux (5'346 hab.), Savigny (3'420 hab.), Puidoux (2'982 hab.) et Jorat-Mézières (3'088 hab.) ; alors que les Communes situées dans le centre géographique de la Région comptent environ 2'100 habitants, notamment Forel (Lavaux, 2'062 hab.), Servion (2'119 hab.), et Chexbres (2'133 hab.). Les autres Communes de Maracon, Montpreveyres, Rivaz et Saint-Saphorin (Lavaux) n'atteignent quant à elles pas les 1'000 habitants.

Site n°1 « ZI Aux Prés de Bamps » à Forel (Lavaux)

La « ZI Aux Prés de Bamps » existe depuis une quarantaine d'années, est un site dynamique, et est caractérisée par la grande variété d'entreprises présentes. Le site en ZA de Forel (Lavaux), localisé au centre de ladite « couronne de population » qui caractérise la Région, dispose d'un bassin de population communal modéré de 2'062 habitants ainsi que d'une desserte par les TP qualifiée de faible (classe E), selon les données cantonales. Cependant, les données relatives au bassin d'emplois révèlent que la « ZI Aux Prés de Bamps » est d'importance centrale pour la Région de Lavaux-Oron. En effet, cette ZA accueille 1'068 emplois pour 867 ept, des chiffres qui la positionnent parmi les bassins d'emplois majeurs de la Région.

En outre, une analyse des entreprises sur place montre que le tissu économique de cette ZA est principalement constitué par des PME actives dans les domaines de la construction, du génie civil, du second œuvre, de la mécanique et de l'artisanat, ainsi que deux grandes entreprises d'importance supra-communale, notamment une entreprise industrielle (Metalcolor) et le regroupement de sociétés de Holdigaz SA actives dans les techniques du bâtiment (Holdibat SA, Diémand SA, Brauchli SA, Agena SA, etc.). La diversité des entreprises en présences, tant par leur typologie que leur envergure, induit des enjeux de coordination qui doivent être coordonnés à l'échelle d'un organe de gestion régional. De surcroît, les entreprises présentes commencent à atteindre leur limite d'extensions possibles dans la zone existante. Ces extensions sont pourtant nécessaires, afin de garantir le maintien de ces entreprises dans ce site ainsi que leur développement futur.

La localisation particulière de la « ZI Aux Prés de Bamps », à l'écart d'un tissu bâti résidentiel ou de type villageois mais avec un tissu économique existant, présente l'avantage de pouvoir poursuivre un développement industriel avec une densité importante et sans nuisance pour le voisinage direct. En s'appuyant sur ces éléments, le GD a décidé que le site n°1 « ZI Aux Prés de Bamps » à Forel (Lavaux) doit être considéré comme ZAR dans la SRGZA. Cette reconnaissance permettra de garantir un développement ambitieux en matière de densité et de garantir une répartition géographique équilibrée des ZAR au niveau régional.

Site n°19 « ZI La Claie-aux-Moines » à Savigny

Distant environ 1.5 km du centre du village de Savigny, la « ZI La Claie-aux-Moines » est située à proximité immédiate du périmètre de centre local de Savigny reconnu par le PDCn, dont le périmètre définitif doit être validé par le Plan d'affectation communal. Cette zone est alimentée par des bassins d'emplois et de population importants, avec 1'450 emplois pour 1'122 ept sur site et 3'420 habitants communaux. Aussi, ce site est localisé à proximité directe de l'agglomération Lausanne-Morges, à environ 3.5 km du périmètre compact du PALM, et présente une desserte par les TP qui va de la bonne à la moyenne qualité

⁷ Les données des emplois remontent au 31 décembre 2020, tandis de la population résidente sont datées du 31 décembre 2022.

(classes C et D), selon la catégorisation cantonale. En outre, le site de la Claie-aux-Moines se situe à 15 minutes en TP de l'arrêt « Sallaz » de la ligne M2 du métro de Lausanne, le reliant directement à un centre cantonal. Le service en charge de la planification de la stratégie vélo 2025 de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) a également récemment confirmé à la Commune de Savigny que l'axe de la route cantonale reliant Savigny aux portes de l'agglomération lausannoise était un axe prioritaire et que son étude va commencer. De plus, dans le cadre de la stratégie régionale des P&R et B&R, la Commune de Savigny a été retenue comme interface de transfert modal. Le secteur de la Claie-aux-Moines pourrait mutualiser ces différents usages parallèlement à l'extension de la zone artisanale.

L'analyse des entreprises existantes montre que le site est caractérisé par la présence de firmes du secteur secondaire de taille moyenne à importante, actives dans les domaines de la construction, la logistique et l'extraction. Le site de la Gravière de la Claie-aux-Moines (GCM) a par ailleurs été retenu par la Direction générale de l'environnement (DGE) comme site stratégique dans son Plan de gestion des déchets pour des activités de tri et traitement des déchets minéraux dans le cadre de sa politique d'économie circulaire et de recyclage des matériaux. Afin de déployer pleinement cette mission, elle a besoin de surface supplémentaire. Ces analyses plus approfondies ont démontré que ces entreprises ont atteint leur limite d'extension possible. Selon des contacts préliminaires, L'entreprise Frutiger SA Vaud a formulé son souhait de réunir ses départements génie-civil et bâtiment sur le site de la Claie-aux-Moines (besoins d'environ 45'000 m²). Quant à l'entreprise Miloch Transport SA elle a également besoin de surfaces supplémentaires (besoins d'environ 5'000 m²).

Tout comme la ZAR de Forel (Lavaux), la localisation particulière de la « ZI La Claie-aux-Moines » à Savigny, à l'écart d'un tissu bâti résidentiel ou de type villageois mais avec un tissu économique existant orienté production, présente l'avantage de pouvoir poursuivre un développement industriel avec une extension territoriale sans nuisance pour le voisinage direct. Sur la base de ces éléments, le GD a décidé de retenir le site n°19 « ZI La Claie-aux-Moines » à Savigny en tant que ZAR dans la SRGZA, afin de garantir une répartition géographique équilibrée des ZAR dans l'ensemble de la Région.

Conclusion : Une répartition équilibrée pour l'économie régionale

Une meilleure répartition géographique des ZAR permettra une répartition des bénéfices économiques à l'échelle de la Région. A l'inverse, la concentration des ZAR sur les sites d'Oron-la-Ville, Châtillens, Palézieux et Puidoux, limiterait la future création d'emplois dans ces sites localisés aux bords du territoire régional, ce qui profiterait principalement à l'économie des Régions et Cantons voisins.

Sur cette base, le GD a réalisé la pesée des intérêts entre les résultats de l'évaluation technique, l'évaluation stratégique et la répartition géographique équilibrée des zones d'activités des deux niveaux hiérarchiques sur l'ensemble du territoire régional pour prendre les décisions suivantes :

- Le site n°1 « ZI Aux Prés de Bamps » à Forel (Lavaux) est retenu comme ZAR.
- Trois sites de la Commune d'Oron sont classés en ZAR. Il s'agit des sites n°7 « Oron-la-Ville », n°8 « Châtillens » et n°10 « Palézieux ».
- Les trois sites n°14 « ZI du Verney Sud », n°15 « ZI du Verney Nord » et n°16 « Sous la Ville - Crêts de Publoz » à Puidoux sont retenus comme ZAR.
- Le site n°19 « ZI La Claie-aux-Moines » à Savigny est retenu comme ZAR.

Pour le GD, la définition des ZAR dans les quatre Communes de Forel (Lavaux), Oron, Puidoux et Savigny répond de façon pondérée et raisonnable au besoin d'équilibrer la répartition des activités économiques sur l'ensemble du territoire la Région de Lavaux-Oron.

13.1.2 Zones d'activités locales

La deuxième catégorie, celle des zones d'activités locales (ZAL), réunit par défaut l'ensemble des zones d'activités de la Région qui n'ont pas été retenues comme ZAR.

- Les ZAL regroupent tous les sites colloqués en zones d'activités non retenues dans les ZAR.

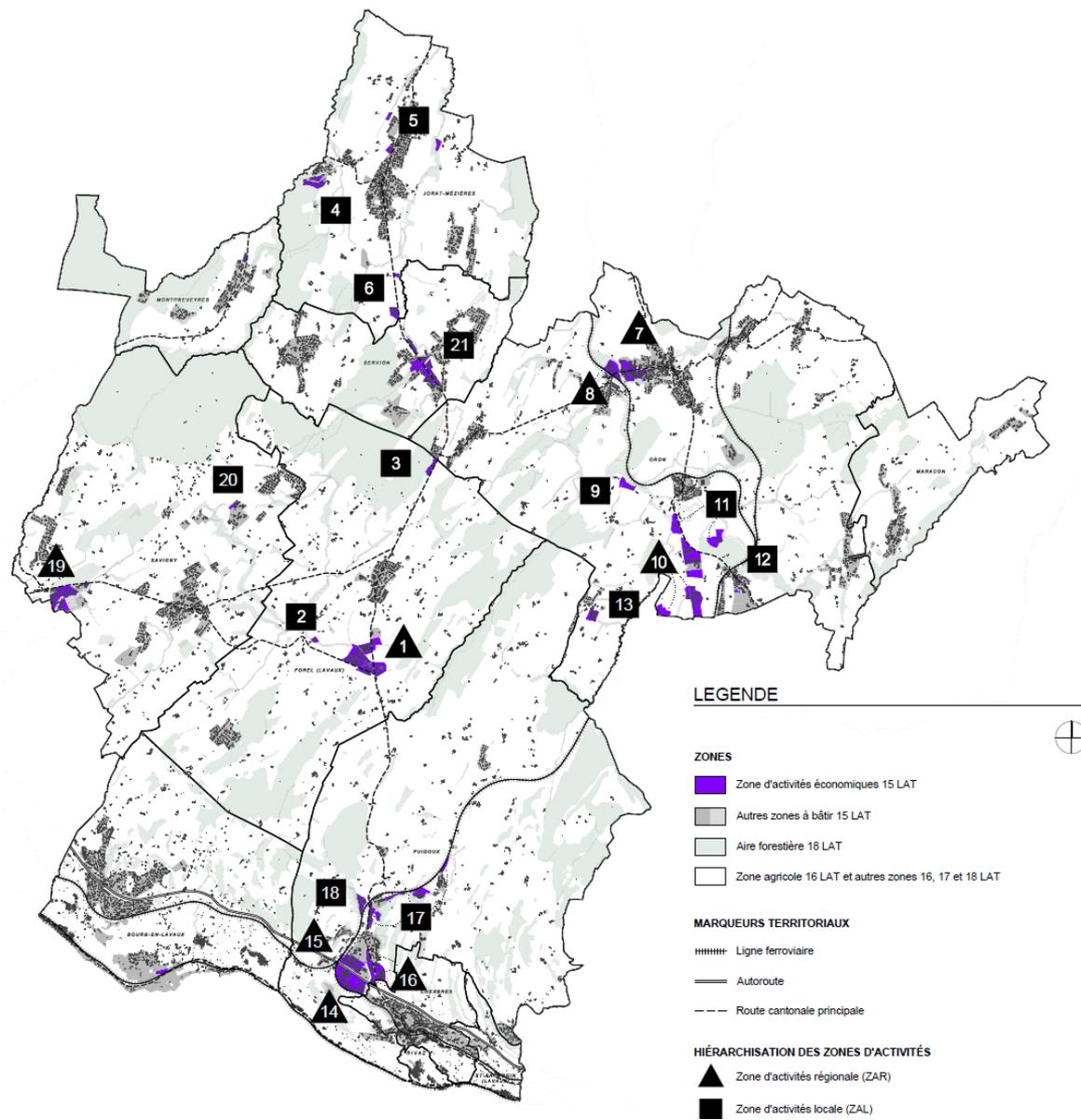
Sur les 21 sites en zones d'activités identifiées sur le territoire de la Région de Lavaux-Oron, 13 sont retenus comme ZAL.

13.1.3 Synthèse

L'étude de la hiérarchisation des ZA a permis de proposer une nouvelle classification en fonction de critères techniques (localisation par rapport au tissu bâti, profil d'accessibilité et potentiel de mixité d'activités) pondérée par une appréciation du GD.

Hiérarchisation des ZA de la Région de Lavaux-Oron (C16)

Num.	Nom de la zone d'activités	Niveau hiérarchique
1	Forel (Lavaux) (ZI Aux Prés de Bamps)	ZAR
2	Forel (Lavaux) (Le Champ Riond)	ZAL
3	Forel (Lavaux) (Le Pralet)	ZAL
4	Jorat-Mézières (ZI Ecorchebœuf)	ZAL
5	Jorat-Mézières (Carrouge)	ZAL
6	Jorat-Mézières (Mézières)	ZAL
7	Oron (Oron-la-Ville)	ZAR
8	Oron (Châtillens)	ZAR
9	Oron (Les Tavernes)	ZAL
10	Oron (Palézieux)	ZAR
11	Oron (Palézieux Robapharm)	ZAL
12	Oron (Palézieux En Monéaz - La Sauge)	ZAL
13	Oron (Les Thioleyres)	ZAL
14	Puidoux (ZI du Verney Sud)	ZAR
15	Puidoux (ZI du Verney Nord)	ZAR
16	Puidoux (Sous la Ville - Crêts de Publoz)	ZAR
17	Puidoux (Rte Vergnolet - Rte Village)	ZAL
18	Puidoux (ZI La Vulpillière)	ZAL
19	Savigny (ZI La Claie-aux-Moines)	ZAR
20	Savigny (La Branche)	ZAL
21	Servion (Routes cantonales)	ZAL



13.2 DESTINATIONS DES ZA

La destination des ZA (C16) de la Région relevait jusqu'ici principalement des règlements sur la police des constructions propres à chaque zone planifiée individuellement par chaque Commune. Un examen général de ces règlements révèle la grande variété d'activités et d'affectations autorisées dans les ZA. On retrouve notamment des destinations de type industrie, artisanat, traitement des matériaux, entrepôts, dépôts, services, commerces et ateliers, services administratifs, tertiaire, équipements d'utilité publique, activités culturelles et logement. Ces destinations sont fixées selon les intentions de développement de la Commune au moment de la réalisation du plan d'affectation communal, sans coordination systématique avec les zones d'activités avoisinantes ou même organisation à l'échelle de la Région. Elles reflètent un besoin propre à un territoire donné, généralement une localité, à un moment donné, pour la période de planification.

L'organisation des destinations des ZA à l'échelle de la Région vise un double objectif. Elle doit permettre de limiter les phénomènes de tertiarisation et de multiplication des surfaces commerciales d'une part, tout en offrant la possibilité de densifier via le développement d'une mixité des activités d'autre part. Cet exercice est essentiel pour assurer que le développement et le renouvellement des ZA répondent au principe de « la bonne activité au bon endroit ». A ce titre, il faut considérer de manière générale – et en conformité avec la mesure D13 du PDCn – que les activités commerciales d'une certaine envergure (notion de « centre commercial » d'une surface supérieur à 800 m²) devraient être prioritairement localisées dans les centralités régionales et locales de la région.

En se basant sur les catégories fixées dans le Guide pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux, la présente planification directrice définit trois grandes catégories de destination à l'intérieur desquelles l'ensemble des ZA de la Région de Lavaux-Oron sont classées :

- **ZA productives** : Ce premier groupe regroupe les zones d'activités industrielles et artisanales réservées aux activités productives (industrie, artisanat, logistique, entrepôts, dépôts). Les surfaces de ventes ou les services administratifs liés à ces activités sont admis dans la mesure où ils sont liés à l'activité productive et représentent une proportion accessoire de la surface occupée par l'activité. Les entreprises dont l'activité est principalement tertiaire en sont exclues.
- **ZA à mixité limitée** : Cette catégorie réunit les zones d'activités réservés prioritairement aux activités productives et subsidiairement aux activités tertiaires. Les surfaces de plain-pied et les premiers étages sont principalement affectés aux activités productives. Les activités tertiaires ne peuvent être implantées que sur les parcelles bénéficiant d'une desserte par les transports publics qualifiée au minimum de bonne (type A, B et C). Elles sont situées dans les étages supérieurs. Les activités principalement commerciales sont exclues.
- **ZA mixtes** : Cette troisième catégorie concerne les zones d'activités industrielles destinées à toutes les activités, y compris les activités tertiaires et commerciales. Elle concerne spécifiquement les sites n^{os} 7 « Oron (Oron-la-Ville) » et 8 « Oron (Châtillens) », qui présentent un taux élevé d'activités tertiaires et commerciales.

Sur cette base, toutes des ZA de la Région ont été classées dans l'une des catégories ci-dessus, en fonction de leur situation par rapport au cœur de la localité (central à périphérique), de leur accessibilité par rapport aux transports publics (excellente à bonne selon les données du Canton de Vaud⁸), et du potentiel de mixité d'activités, selon les typologies d'activités en présence (productif-logistique à services-commercial).

Les zones d'activités identifiées comme ZAL, qui sont situées en marge des localités et sans accès aux transports publics, sont classées en zones d'activités industrielles et artisanales réservées aux activités productives. Leur localisation excentrée constitue un avantage pour accueillir des activités génératrices de nuisances et exigeant un espace important. Elles ne devraient en revanche pas accueillir des entreprises dont l'activité est principalement tertiaire. Le site n^o19 « ZI La Claie-aux-Moines » à Savigny est également classée en zone d'activités productives, étant donné son éloignement par rapport au centre de localité et la typologie d'activités existantes sur site (artisanales, industrielles, traitement des matériaux, stockage).

Les zones d'activités identifiées comme ZAL ou ZAR, bien localisées par rapport au centre de localités et/ou disposant d'une desserte par les TP qualifiée d'excellente à bonne et/ou présentant une bonne mixité d'activités existantes, sont classées en

⁸ Qualité de desserte : A-Excellente desserte ; B-Très bonne desserte ; C-Bonne desserte (source : portail cartographique du Canton de Vaud, www.geoportail.vd.ch).

zone d'activités à mixité limitée⁹. Cette destination vise à encourager la densification des sites en accueillant des activités tertiaires, généralement en continuité des tissus bâtis résidentiels ou villageois.

La zone d'activités à mixité limitée est cependant trop restrictive pour les ZAR n^{os} 7 et 8 à Oron (sites « Oron-la-Ville » et « Châtillens »). Ces sites remplissent les trois critères précités, comme est aussi le cas des ZAR n^{os} 14, 15 et 16 à Puidoux, mais ils sont les seuls à présenter un taux élevé d'activités tertiaires et commerciales en présence. Les sites n^{os} 7 et 8 sont de surcroît compris à l'intérieur du périmètre de centre régional d'Oron-la-Ville-Palézieux par le plan directeur cantonal.

Au vu de ce qui précède, des volumes construits existants et de l'insertion particulière de ces ZA dans le tissu bâti, les sites n^{os} 7 et 8 à Oron sont classés en zones d'activités mixtes. Cette destination a pour but de valoriser les activités tertiaires et commerciales présentes et à en pérenniser leur maintien, voire à en permettre leur agrandissement.

Sur cette base, la révision des zones d'activités existantes doit répondre au principe suivant :

- La destination attribuée constitue la vocation prioritaire de la zone d'activités.

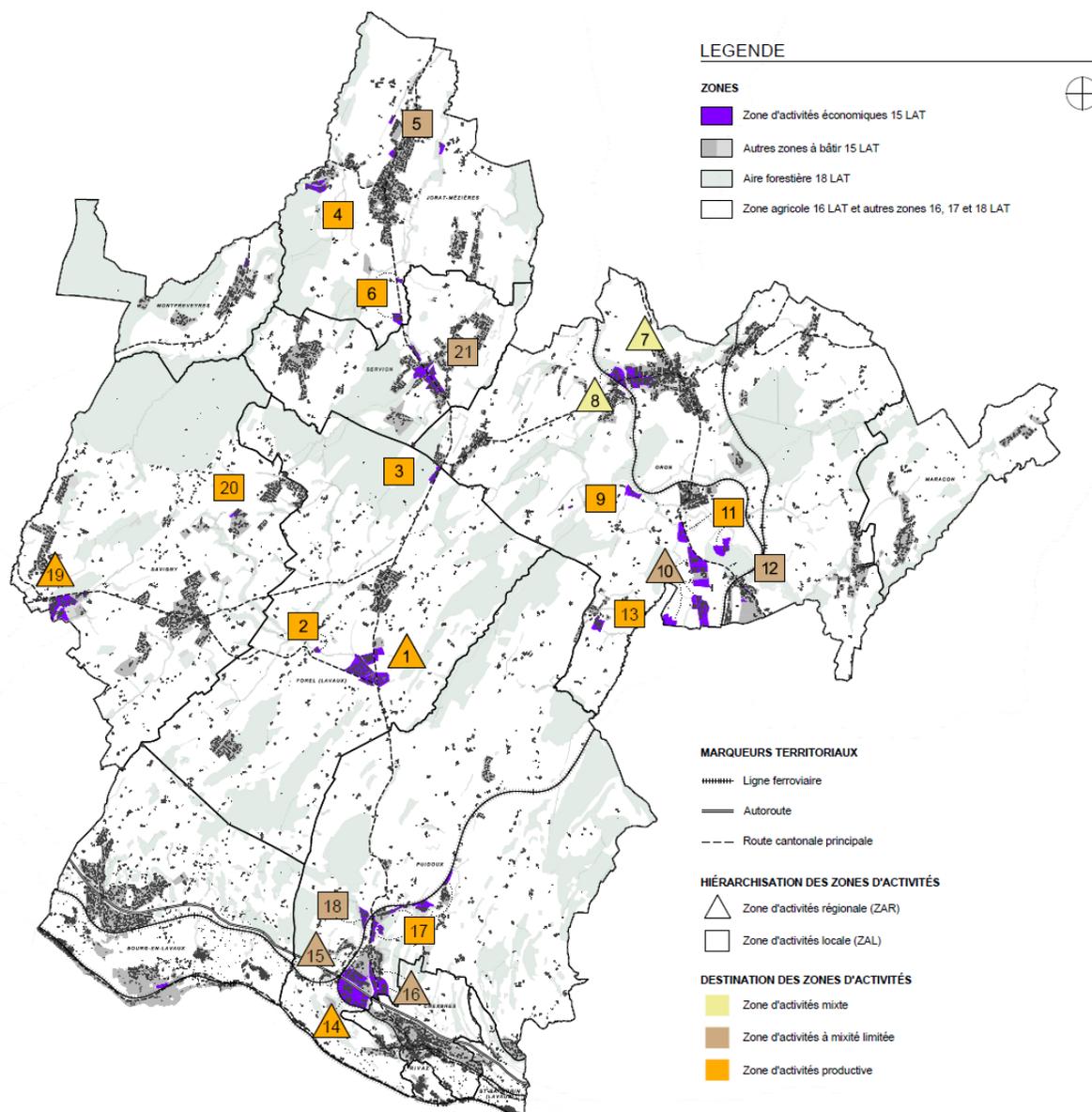
Destination des ZA de la Région de Lavaux-Oron (C16) – Comparaison avant/après

Num.	Nom de la zone d'activités	Destination initiale	Destination finale
1	Forel (Lavaux) (ZI Aux Prés de Bamps)	Artisanal, industriel, services (garages)	ZA productive
2	Forel (Lavaux) (Le Champ Riond)	Artisanal, industriel, services (garages)	ZA productive
3	Forel (Lavaux) (Le Pralet)	Artisanal, industriel, services	ZA productive
4	Jorat-Mézières (ZI Ecorcheboeuf)	Artisanal, industriel, services, administratif, entrepôt, stockage	ZA productive
5	Jorat-Mézières (Carrouge)	Artisanal, industriel, commercial, technique, administratif, services	ZA à mixité limitée
6	Jorat-Mézières (Mézières)	Artisanal, industriel, entrepôt, services, commercial	ZA productive
7	Oron (Oron-la-Ville)	Artisanal, commercial, services, tertiaire	ZA mixte
8	Oron (Châtillens)	Artisanal, industriel, entrepôt, services (garages)	ZA mixte
9	Oron (Les Tavernes)	Artisanal, installations d'utilité publique	ZA productive
10	Oron (Palézieux)	Artisanal, industriel, services (garages), entrepôt	ZA à mixité limitée
11	Oron (Palézieux Robapharm)	Artisanal, industriel, services (garages), entrepôt	ZA productive
12	Oron (Palézieux En Monéaz - La Sauge)	Artisanal, industriel, services (garages), entrepôt	ZA à mixité limitée
13	Oron (Les Thioleyres)	Artisanal, commercial, dépôt, administratif	ZA productive
14	Puidoux (ZI du Verney Sud)	Artisanal, industriel, services (garages), commercial, entrepôt	ZA productive
15	Puidoux (ZI du Verney Nord)	Industriel, artisanal, services	ZA à mixité limitée
16	Puidoux (Sous la Ville - Crêts de Publoz)	Artisanal, industriel, services, administratif, commercial, habitat (mixité)	ZA à mixité limitée
17	Puidoux (Rte Vergnolet - Rte Village)	Artisanal, industriel léger, services, administratif	ZA productive
18	Puidoux (ZI La Vulpillière)	Artisanal, industriel, services (garages), commercial, entrepôt	ZA à mixité limitée
19	Savigny (ZI La Claie-aux-Moines)	Artisanal, industriel, traitement des matériaux, stockage, administratif	ZA productive
20	Savigny (La Branche)	Artisanal	ZA productive
21	Servion (Routes cantonales)	Artisanale, industriel léger, services, entrepôt, activités culturelles	ZA à mixité limitée

⁹ Les sites remplissant au moins deux des trois critères listés ci-dessus sont retenus en tant que ZA à mixité limitée. Le site no1 « Aux Pré de Bamps » à Forel (Lavaux) ne remplit pas ce prérequis, mais il est également classé dans cette catégorie pour renforcer le caractère hétérogène des typologies d'activités déjà présentes sur site.

Destination des ZA de la Région de Lavaux-Oron (C16)

Num.	Nom de la zone d'activités	Destination
1	Forel (Lavaux) (ZI Aux Prés de Bamps)	ZA productive
2	Forel (Lavaux) (Le Champ Riond)	ZA productive
3	Forel (Lavaux) (Le Pralet)	ZA productive
4	Jorat-Mézières (ZI Ecorchebœuf)	ZA productive
5	Jorat-Mézières (Carrouge)	ZA à mixité limitée
6	Jorat-Mézières (Mézières)	ZA productive
7	Oron (Oron-la-Ville)	ZA mixte
8	Oron (Châtillens)	ZA mixte
9	Oron (Les Tavernes)	ZA productive
10	Oron (Palézieux)	ZA à mixité limitée
11	Oron (Palézieux Robapharm)	ZA productive
12	Oron (Palézieux En Monéaz - La Sauge)	ZA à mixité limitée
13	Oron (Les Thioleyres)	ZA productive
14	Puidoux (ZI du Verney Sud)	ZA productive
15	Puidoux (ZI du Verney Nord)	ZA à mixité limitée
16	Puidoux (Sous la Ville - Crêts de Publoz)	ZA à mixité limitée
17	Puidoux (Rte Vergnolet - Rte Village)	ZA productive
18	Puidoux (ZI La Vulpillière)	ZA à mixité limitée
19	Savigny (ZI La Claie-aux-Moines)	ZA productive
20	Savigny (La Branche)	ZA productive
21	Servion (Routes cantonales)	ZA à mixité limitée



14. MESURES DE PLANIFICATION

Les Communes concernées se sont penchées sur leurs besoins de reconversions de ou en zone d'activités, de classement en zone d'activités et de dézonages de zone d'activités.

Selon les informations reçues, plusieurs cas de **reconversions de zone d'activités** (d'une zone d'activités à une autre zone à bâtir) et **en zone d'activités** (d'une autre zone à bâtir en zone d'activités) ainsi qu'un **classement en zone d'activités** (de la zone agricole en zone d'activités) sont connus à ce jour. Ces projets étant à des phases d'avancement variables, il a été décidé de ne retenir dans la présente étude que les projets de reconversion ayant au moins passé le stade de l'examen préalable ou ayant fait l'objet d'une coordination rapprochée avec les services de l'Etat. Les intentions dont la nature reste à préciser pourront être prises en compte ultérieurement lors de la mise à jour de la SRGZA de la Région de Lavaux-Oron. A noter que la mention dans le présent chapitre de la SRGZA d'un projet de reconversion en/de zone d'activités (changement d'affectation) ne préjuge pas de la faisabilité et de la conformité légale du changement d'affectation. Aussi, ledit changement d'affectation devra faire l'objet d'une procédure selon l'art. 36 et suivants LATC, lors de laquelle la conformité légale et la faisabilité du projet seront examinées de façon définitive.

Enfin, plusieurs cas de **dézonages de zone d'activités** (de la zone d'activités en zone de non-bâtir) sont également connus à ce jour. Cela concerne des surfaces mal localisées, utilisées pour des besoins ne correspondant pas à une ZA ou étant concernées par des contraintes qui empêchent leur valorisation pour l'activité.

14.1 RECONVERSIONS

Deux changements d'affectation ont été effectués à Oron dans le cadre du PA « A la Sauge »¹⁰ : Une nouvelle surface reconvertie en ZA remplace l'ancienne ZA, qui est changée d'affectation (voir les deux tableaux ci-dessous), à travers une rocade qui diminue la surface totale en ZA. Elle est donc prise en compte comme une ZAL à mixité limitée (faisant partie du site n° 12 « Palézieux En Monéaz -La Sauge »). Dans le cadre de la révision du PACom de Puidoux, plusieurs parcelles adjacentes à un cours d'eau sont concernées par la changement d'affectation de la partie concernée par l'espace réservé aux eaux (ERE), partie qui est sortie des ZA. En outre, dans la ZI La Vulpillière, quatre parcelles sont concernées par une reconversion en ZA depuis une autre zone à bâtir, et sont aussi considérées comme faisant partie de la ZAL à mixité limitée existante (n° 18 « ZI La Vulpillière »). A Jorat-Mézières, la nouvelle surface en zone d'activités, issue du changement d'affectation partiel de la parcelle n° 6003 prévu dans la révision du PACom, est associée à la ZA adjacente (n° 4 « ZI Ecorcheboeuf »). Elle est donc considérée comme une ZAL avec une destination de type productive.

Liste des reconversions de zone d'activités 15 LAT à une autre zone à bâtir 15 LAT (C26)

Communes	N°ZA	Parcelles	Typologie selon diagnostic	Surface en ZA	Typologie selon stratégie	Surface reconvertie (m ²)	Mesure de planification
Oron	12	16105	Réserve mobilisable	4'339	Autre zone à bâtir	4'339	Changement d'affectation
Puidoux	17	62, 77, 145, 146, 147, 148, 149, 151, 225, 2069, 2450, 2455, 2552, 2818, 2819, 2820	Surface bâtie	27'219	Autre zone à bâtir	7'077	Changement d'affectation
Puidoux	17	63	Réserve potentielle	897	Autre zone à bâtir	237	Changement d'affectation
Puidoux	18	89, 321	Surface bâtie	9'424	Autre zone à bâtir	1'092	Changement d'affectation
						Surface bâtie à déduire de C8	8'169
						Mobilisable à déduire de C9	4'339
						Potentielle à déduire de C10	237

¹⁰ Le PA « A la Sauge » a été approuvé par le Canton et est entré en vigueur le 6 juillet 2023.

Ce type de reconversion sera admis sous réserve du respect de la mesure A11 du PDCn. Compte tenu des informations ci-dessus, la mesure stratégique retenue pour les surfaces répertoriées dans le tableau ci-dessus est la suivante :

- Supprimer la zone d'activités en faveur d'une nouvelle affectation.

Liste des reconversions de zone à bâtir 15 LAT en zone d'activités 15 LAT (C24)

Communes	N°ZA	Parcelles	Typologie selon diagnostic	Typologie selon stratégie	Surface modifiée (m ²)	Mesure de planification
Jorat-Mézières	4	6003	Non identifiée	Zone d'activités, dont > Surface bâtie > Réserve mobilisable	3'111, dont : 1'300 1'811	Changement d'affectation
Oron	12	501, 508	Non identifié	Zone d'activités (réserve mobilisable)	1'782	Changement d'affectation
Puidoux	18	51, 89, 316, 1723	Non identifiée	Zone d'activités (surface bâtie)	4'787	Changement d'affectation
					Surface bâtie à ajouter à C8	6'087
					Mobilisable à ajouter à C9	3'593

Compte tenu des informations ci-dessus, la mesure stratégique retenue pour les surfaces répertoriées dans le tableau ci-dessus est la suivante :

- Affecter les parcelles mentionnées en zone d'activités 15 LAT.

En complément de ces demandes, le maintien de zones d'activités dans les sites déjà largement bâtis, à caractère résidentiel ou utilisé pour une autre vocation que l'activité, devra être périodiquement réévalué. Ces secteurs se démarquent par exemple par une forte proportion de surfaces habitables, un tissu bâti assimilable à une zone résidentielle, etc.

Lors de l'examen de ces tissus bâtis les Communes auront la possibilité de sécuriser les activités en présence et de maintenir la zone d'activités en précisant la destination ainsi qu'en excluant le logement ; d'opérer une transition de la zone d'activités vers une zone mixte pour préserver une part des surfaces d'activités ; de transférer la zone d'activités vers une autre zone à bâtir en fonction des besoins et des contraintes du site. Ce type d'étude permettra de vérifier la pertinence de reconduire des zones d'activités.

Le tableau suivant recense les sites pour lesquels un suivi des mesures de planification est connu à ce jour. Cette liste non exhaustive pourra être complétée au fur et à mesure, en fonction des projets de chaque Commune.

Reconversions de zone d'activités 15 LAT dans une autre zone à bâtir 15 LAT à étudier Etat : coordination en cours

Communes	N°ZA	Typologie selon diagnostic	Typologie selon stratégie	Mesure de planification
Oron	7, 8, 9 et 12	Surface bâtie	A étudier	Changement d'affectation
Puidoux	17	Surface bâtie	A étudier	Changement d'affectation
Servion	21	Surface bâtie	A étudier	Changement d'affectation

Les mesures stratégiques retenues pour les surfaces répertoriées dans le tableau ci-dessus sont les suivantes :

- **Sécurisation** : évaluer la faisabilité de réserver le secteur à l'affectation en vigueur, notamment en termes de nuisances comme d'accès. En cas de maintien d'une affectation de type activité, exclure l'affectation de type logement, excepté pour le gardiennage.
- **Transition** : dans le cas où la planification d'une zone mixte est envisagée, prévoir une surface minimale réservée à l'activité avec un logement incorporé à l'intérieur du bâtiment et les rez-de-chaussée réservés aux activités. La transition est conditionnée au maintien du potentiel d'accueil en emplois artisanaux et industriels existant et à la conformité au bilan des réserves en zone d'habitation et mixte selon la mesure A11 du plan directeur cantonal.
- **Transfert** : affecter les surfaces concernées vers une autre zone à bâtir en fonction des besoins et des contraintes du site.

En l'absence d'étude confirmant l'opportunité de ces différentes reconversions à l'échelle locale, celles-ci ne sont pas reportées dans le bilan du dimensionnement des zones d'activités. Ces surfaces sont, en l'état, classées comme ZA bâties et intégralement comptabilisées comme surfaces susceptibles d'accueillir de nouveaux emplois par voie de densification, alors qu'une large proportion est d'ores et déjà dévolue à l'habitation.

En outre, le PA « En Cremont » à Puidoux prévoit la reconversion en zone mixte des parcelles n^{os} 2625 et 2678, actuellement affectées en ZA et localisées dans le site n^o 17 « Rte Vergnolet - Rte Village ». A la suite d'une séance de coordination entre la Commune et les services cantonaux, la DGTL a émis la détermination suivante, dans son courrier du 19 mai 2025 : « Sous réserve du respect de la mesure A11 du PDCn, seule la surface de la zone d'activités en vigueur, qui s'avérerait nécessaire à l'accueil des habitants supplémentaires, pourra être reconvertie en une autre zone d'habitation ou mixte. Sur le site, la surface restante en zone d'activités devra être confirmée et sera réservée aux activités productives et aux activités tertiaires liées ». Compte tenu des éléments d'affectation qui restent encore à étudier et fixer dans le détail, cette reconversion est intégrée à la présente planification directrice en tant que reconversion à étudier et aucune mesure stratégique n'est fixée pour l'instant.

Reconversion de zone d'activités 15 LAT dans une autre zone à bâtir 15 LAT à étudier Etat : coordination en cours

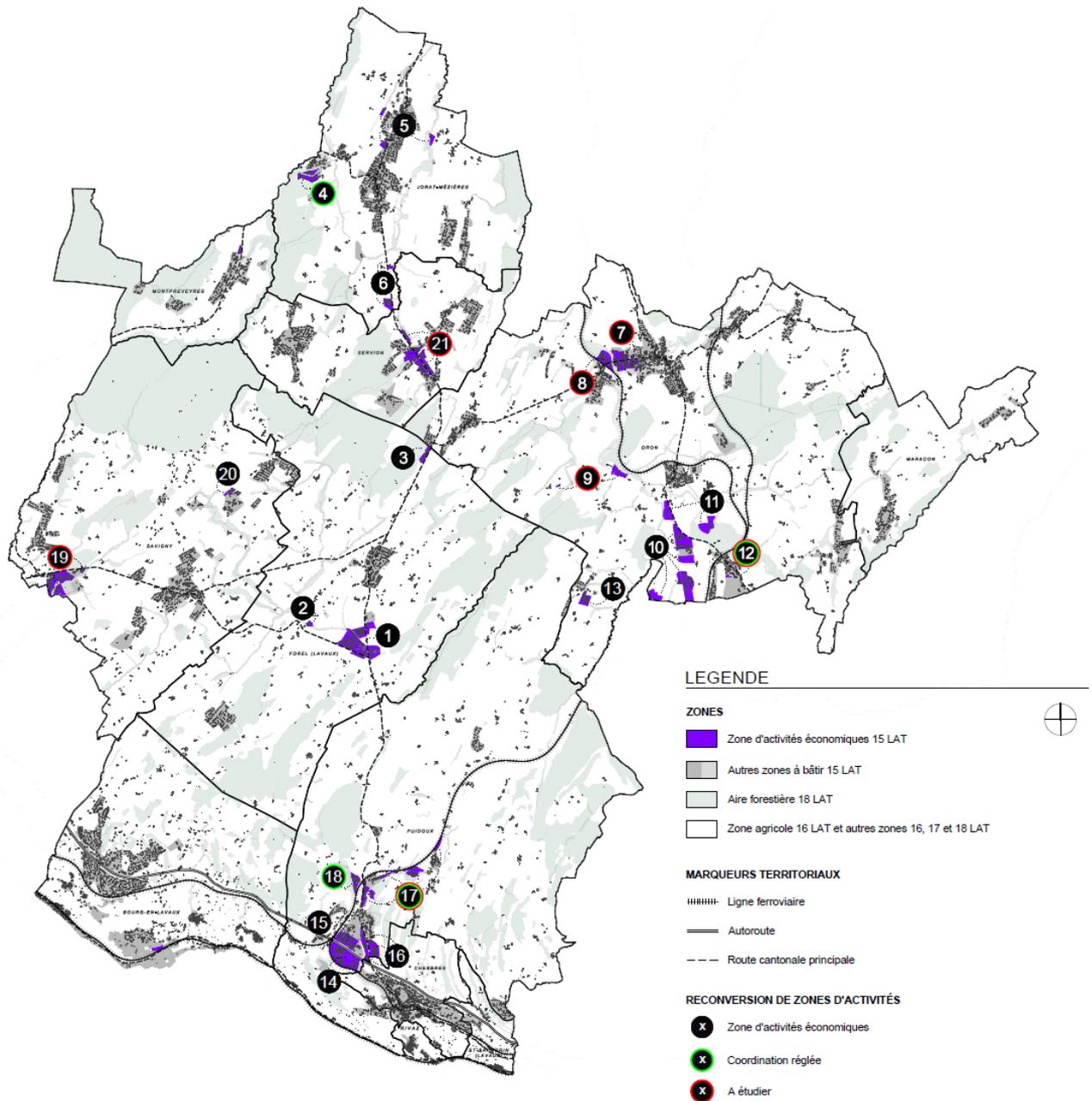
Communes	N°ZA	Typologie selon diagnostic	Typologie selon stratégie	Mesure de planification
Puidoux	17	Surface bâtie	A étudier	Changement d'affectation

Enfin, un changement d'affectation d'une parcelle localisée dans le site n^o 12 « Palézieux En Monéaz - La Sauge » est en cours d'étude par la Commune d'Oron. Elle est aussi intégrée comme une reconversion « à étudier », étant donné son état de coordination en cours (n'ayant pas encore été validée lors d'un examen préalable du Canton). A Savigny, certaines surfaces situées dans d'autres zones à bâtir 15 LAT existantes à côté du site N^o 19 « ZI La Claise-aux-Moines » paraissent potentiellement sous-utilisées. Leur éventuelle reconversion en zone d'activités sera à étudier (cf. chapitre 19.2.6). Le tableau suivant précise donc les sites pour lesquels des réflexions concernant des mesures de planification sont connues à ce jour. Cette liste non exhaustive pourra être complétée au fur et à mesure, en fonction des évolutions futures.

Reconversion de zone à bâtir en zone d'activités à étudier Etat : coordination en cours

Communes	N°ZA	Typologie selon diagnostic	Typologie selon stratégie	Mesure de planification
Oron	12	Non identifiée	A étudier	Changement d'affectation
Savigny	19	Non identifiée	A étudier	Aucune

Reconversions de zone d'activités 15 LAT à une autre zone à bâtir 15 LAT / de zone à bâtir 15 LAT en zone d'activités 15 LAT



14.2 CLASSEMENTS EN ZA

Liste des classements de zone agricole 16 LAT¹¹ en zone d'activités 15 LAT (C24)

Communes	N°ZA	Parcelles	Typologie selon diagnostic	Typologie selon stratégie	Surface modifiée (m ²)	Mesure de planification
Forel (Lavaux)	1	513, 515 (ancienne)	Non identifiée	Zone d'activités (réserve mobilisable)	7'538	Mise en zone
Mobilisable à ajouter à C9					7'538	

Le classement en zone d'activités des parcelles n^{os} 513 et 515 (ancienne) à Forel (Lavaux), effectuée dans le cadre du PA « Aux Prés de Bamps »¹², est associée à la ZA adjacente (n^o 1, ZI Aux Prés de Bamps), s'agissant d'une extension des surfaces nécessaires à l'entreprise d'envergure présente sur site. Par conséquent, cette nouvelle zone d'activités est aussi considérée comme une ZAR à mixité limitée.

La mesure stratégique retenue pour la surface répertoriée dans le tableau ci-dessus est la suivante :

- Affecter les parcelles mentionnées en zone d'activités 15 LAT.

14.3 DEZONAGES DE ZA

L'examen des réserves mobilisables et des réserves non activables¹³ a montré que certaines surfaces sont mal localisées (à Oron), utilisées pour des besoins ne correspondant pas à une ZA (route et projet routier communal, à Puidoux), voire touchées par des contraintes qui empêchent leur valorisation (dimensions réduites, distances aux limites, aire forestière, à Puidoux et Servion). Ces surfaces doivent être dézonées des zones d'activités en vigueur à la zone de non-bâtir, c'est-à-dire affectées, selon le cas de figure, en zone agricole 16 LAT, en aire forestière 18 LAT ou en zone de desserte 18 LAT. Ceci concerne les ZA suivantes :

Liste des dézonages de zone d'activités 15 LAT en zone de non-bâtir

Communes	N°ZA	Parcelles	Typologie selon diagnostic	Surface en ZA	Typologie selon stratégie	Surface modifiée (m ²)	Mesure de planification
Oron	11	374	Surface bâtie Réserve mobilisable	12'953 20'960	Zone de non-bâtir	- 20'960	Maintenue Dézonage
Puidoux	17	45, 508	Réserve non activable	361	Zone de non-bâtir	361	Dézonage
Servion	21	400	Réserve non activable	35	Zone de non-bâtir	35	Dézonage
Mobilisable à déduire de C9						20'960	
Non activable à déduire de C13						396	

¹¹ L'affectation en zone agricole se réfère à l'état des affectations figé au 31.12.2020, date des géodonnées de base utilisée pour le diagnostic (cf. chapitres 9.1.1 et 9.2 ci-dessus). En effet, une surface affectée en ZA par un PA approuvé après cette date, résulte certes aujourd'hui être affectée en zone d'activités, mais n'a pas été prise en compte dans les calculs précédents et doit être comprise dans la mise à jour du bilan des réserves (cf. chapitre 14.4) ainsi que dans le bilan du dimensionnement (cf. chapitre 15).

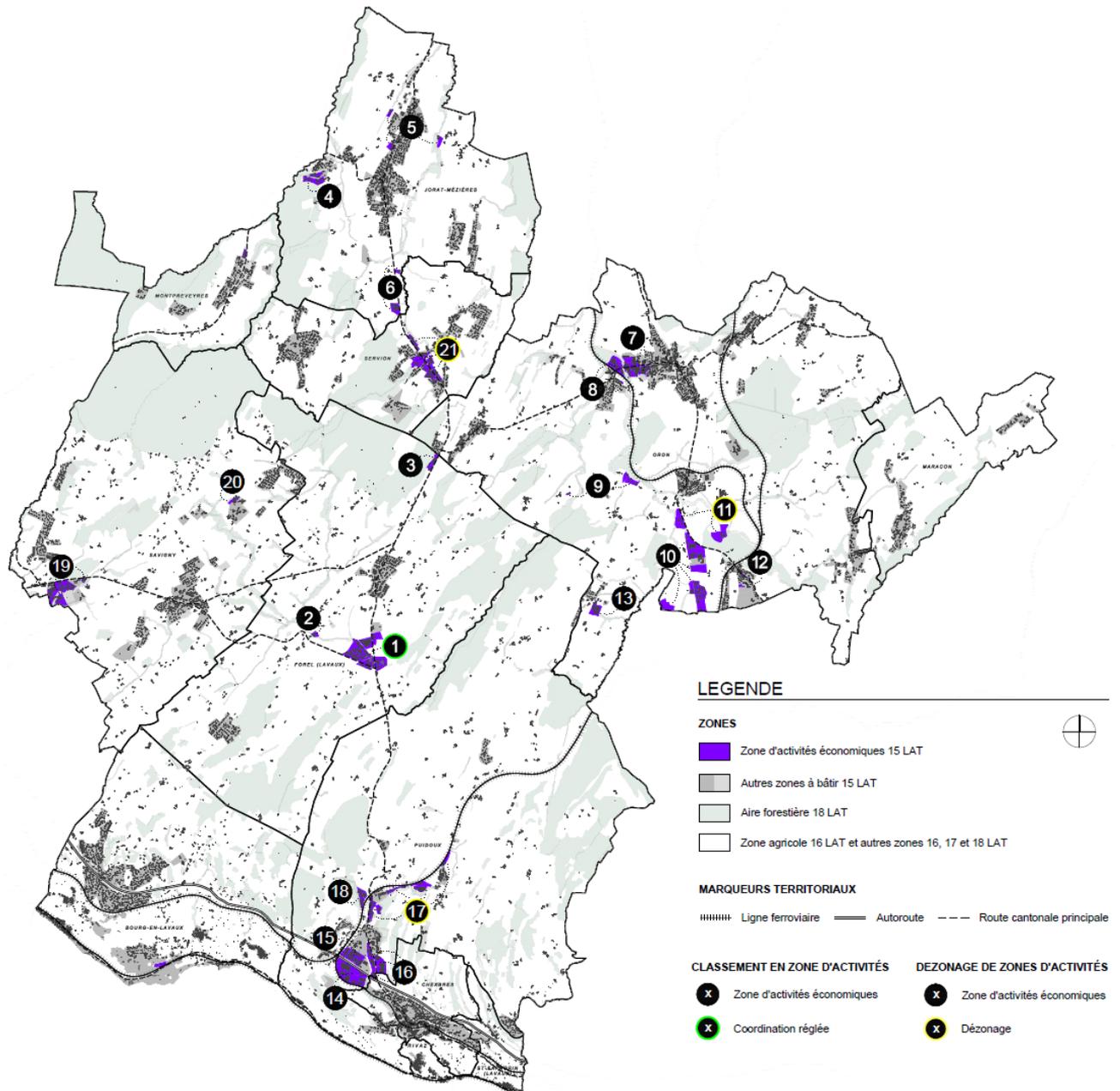
¹² Le PA « Aux Prés de Bamps » a été approuvé par le Canton et est entré en vigueur le 3 mars 2023.

¹³ Concernant les réserves non activables voir aussi le chapitre 21 « Adaptations de classification de l'offre en ZA », en annexe.

La mesure stratégique retenue pour la surface répertoriée dans le tableau ci-dessus est la suivante :

- Le dézonage, soit le déclassement de la zone à bâtir, des parcelles susmentionnées.

Classement de zone agricole 16 LAT en zone d'activités 15 LAT et dézonages de zone d'activités 15 LAT en zone de non-bâtir



14.4 EFFETS SUR LE BILAN DES RESERVES

Les mesures de planification présentées dans les chapitres précédents apportent des modifications au bilan de l'offre en zones d'activités établi lors du diagnostic (cf. chapitre 9.3 « bilan des réserves en ZA). On remarque que les surfaces concernées par un reclassement hors des ZA (changement d'affectation à une autre zone à bâtir, dézonage) s'élèvent à 3.41 ha ($8'169+4'339+237+20'960+361+35= 34'101$ m²) alors que les nouvelles affectations en ZA (reconversions et classements en zone d'activité) s'élèvent à 1.72 ha ($6'087+3'593+7'538 = 17'218$ m²). Le bilan final des ZA après application des mesures retenues dans la stratégie s'élève par conséquent à 115.46 ha ($117.15-3.41+1.72$). Le bilan complet des réserves se distribue après application des mesures stratégiques de la manière suivante :

Classification	Bilan final diagnostic	Références	Mesures de planification	Bilan final stratégie	Références
Surface bâtie	84.82	C8	-0.20	84.62	C8 ^{bis}
Réserve mobilisable	15.08	C9	-1.42	13.66	C9 ^{bis}
Réserve potentielle	8.62	C10	-0.02	8.60	C10 ^{bis}
Réserve non activable	8.63	C13	-0.04	8.59	C13 ^{bis}
Total	117.15	C7		115.46¹⁴	C7^{bis}

Note : Pour identifier à quelle étape les chiffres du bilan en ZA se réfèrent, les valeurs de référence issues du bilan final du diagnostic sont indiquées CX. Les valeurs qui résultent de l'application des mesures de planification sont indiquées CX^{bis}.

Sur les 3.41 ha de surfaces à sortir de la zone d'activités selon les mesures identifiées aux chapitres reconversions ($8'169+4'339+237$) et dézonages de ZA ($20'960+361+35$), environ 2.13 ha, issus du dézonage à Oron (site n° 11 Palézieux Robapharm) et à Puidoux (site n° 17 Rte Vergnolet - Rte Village) pourront vraisemblablement être colloqués en zone agricole.

Moyennant vérification auprès des services cantonaux compétents, les environ 2.10 ha des 2.13 ha rendus à la zone agricole pourront vraisemblablement être requalifiées en surfaces d'assolement (C27).

¹⁴ Le total de 115.46 résulte de la somme des surfaces précises en m² et pas en ha (la somme des ha listés dans le tableau étant 115.47, à cause des arrondis). Il a été décidé d'utiliser le total des surfaces précises en m², selon le calcul effectué dans le paragraphe précédent le tableau de synthèse.

15. BILAN DU DIMENSIONNEMENT

Les valeurs utilisées pour effectuer le bilan du dimensionnement des zones d'activités sont issues des volets « offre » et « demande » du diagnostic ainsi que des options stratégiques prévues au chapitre 14 « mesures de planification ». Le tableau figurant à l'annexe « chiffres clés » réunit l'ensemble de ces valeurs et mentionne leur première apparition dans le rapport. Un monitoring du bilan sera effectué tous les 5 ans à l'échelle régionale (cf. chapitre 18.2).

15.1 DENSITES MOYENNES EN ZA

15.1.1 Densité moyenne existante

En 2020, dans la Région de Lavaux-Oron, le total des **emplois en ZA (C6)** considéré pour calculer la densité existante s'élève à **3'088 ept** (cf. chapitre 10.4.3).

Selon le modèle prospectif de dynamique régionale à l'équilibre (cf. chapitre 10.4.4), la **croissance des emplois (C3) s'élève à 2'514 ept** pour la période 2020-2040. Il convient de souligner que la part de cette **croissance des emplois prévisibles en ZA (C15)** s'élève à **1'777 ept**, soit environ 71% du développement en emploi de la Région. Le solde, soit 737 ept, se localisera dans les autres zones à bâtir. Ce développement hors zone industrielle et artisanale ne concerne pas directement la présente planification directrice et doit être réparti dans les autres zones à bâtir lors de la révision des plans d'affectation communaux via des mesures de planification spécifiques (surfaces réservées aux activités dans les zones d'habitation, bonus d'indice, etc.) afin de garantir l'application du principe de la bonne activité au bon endroit.

L'analyse de la structure de l'économie en zone d'activités (cf. chapitre 10.3) a démontré qu'une part de l'emploi qui aurait dû prendre place en zone industrielle ou artisanale est actuellement localisée dans d'autres affectations (zones d'habitation, zones affectées à des besoins publics, etc.). Cela représente 333 ept qui devraient idéalement se relocaliser en zone industrielle et 334 ept en zone artisanale, soit un total de 667 ept à l'horizon 2040. Cette tendance à la relocalisation doit cependant être tempérée avec les nouvelles conditions de développement des ZA fixées dans la présente planification directrice, en particulier la recherche d'une densification pour assurer une utilisation optimale et rationnelle du sol. Par conséquent, le taux de relocalisation effectif des emplois peut être estimé à 20%, soit 133 ept ($667 \cdot 0.2$), par rapport aux emplois mal localisés. Au total, la **croissance des emplois prévisibles (C15^{bis})** dans les zones industrielles et artisanales, tenant compte du taux de relocalisation, s'élève à **1'910 ept** ($1'777 + 133$).

La **densité moyenne existante (C14^{bis})** correspond au nombre d'emplois en zone d'activités (C6 soit 3'088 ept) divisé par la surface totale des zones d'activités bâties (C8^{bis} soit 84.62 ha), soit **36.5 ept/ha¹⁵**. Pour rappel, la densité moyenne existante à l'échelle du canton s'élève à 55 ept/ha en 2020.

15.1.2 Surfaces en ZA et densités bâties

Une analyse approfondie des dispositions de constructibilité des règlements en vigueur et de l'état existant des parcelles bâties dans les différents sites en ZA de la Région de Lavaux-Oron a été menée lors des travaux des volets diagnostic et stratégique.

Cette étude a mené à un constat général qu'une bonne partie des parcelles bâties présentent encore du potentiel de densification. Un constat qui met donc en évidence que la valorisation des zones d'activités avec pour seul cadre les dispositions fixées dans le règlement sur la police des constructions ne garantit pas une utilisation optimale du sol en ZA.

Par conséquent, si l'octroi de droits à bâtir supplémentaires ou de règles plus souples (limites, distances) constituent un levier pour améliorer le développement des zones d'activités, ces mesures doivent nécessairement s'accompagner d'une gestion étroite impliquant l'ensemble des acteurs (propriétaires, investisseurs, Commune, Région, Canton), pour garantir l'utilisation optimale du sol.

¹⁵ N.B : Avant la prise en compte de mesures de planification, la densité moyenne existante (C14) était de 36.4 ept/ha (3'088 ept / 84.82 ha).

15.1.3 Densités moyennes cibles

L'effort de densification, qui sera à réaliser dans toute la Région de Lavaux-Oron, prévoit une augmentation de la densité de 20% par rapport à la densité moyenne existante. Cela correspond à une **densité moyenne cible globale (C17)** de **44 ept/ha**. Si d'une part cette densité moyenne cible globale reste inférieure à la moyenne cantonale, cela représente d'autre part un effort marqué de densification qu'il faudra entreprendre au niveau de la Région de Lavaux-Oron.

15.2 MOBILISATION DES RESERVES

Le **potentiel d'accueil d'emplois des réserves mobilisables et potentiellement mobilisables¹⁶ (C18+C19)** est calculé sur la base de la surface totale des ZA de ces deux catégories, multipliée par la densité d'emplois moyenne cible. Le calcul à réaliser est le suivant : $C18 = (C9^{bis} \times C17)$; $C19 = (C10^{bis} \times C17)$.

Le potentiel d'accueil des emplois dans les surfaces mobilisables et potentiellement mobilisables se décline comme suit :

Type de réserve	Bilan diagnostic final	Bilan stratégique final	Densité cible 44 (ept/ha)
Mobilisable	15.08 ha (C9)	13.66 ha (C9 ^{bis})	601 ept (C18)
Potentiellement mobilisable	8.62 ha (C10)	8.60 ha (C10 ^{bis})	378 ept (C19)
Total	23.7 ha	24.4 ha	979 ept

Les nouveaux emplois qui doivent être accueillis par voie de valorisation des réserves mobilisables et potentiellement mobilisables (**C18+C19**) à l'horizon 2040 s'élève à **979 ept**.

15.3 DENSIFICATION DU BATI

Le **potentiel d'accueil d'emplois dans les ZA bâties (C20)** accueillis par voie de densification est calculé sur la base de la surface totale des ZA des surfaces bâties (C8^{bis}), multipliée par la densité d'emplois moyenne cible (C17), moins la valeur des emplois existants en zones d'activités (C6). Compte tenu de la difficulté de rendre effectivement disponible ce potentiel qui exige adaptation des réglementations, renouvellement, développement ou diversification des activités présentes sur le site, seul 1/3 du potentiel d'accueil est considéré. Le calcul est donc le suivant : $C20 = ((C8^{bis} \times C17) - C6) / 3$ ¹⁷.

Le potentiel d'accueil des emplois dans les ZA bâties se décline comme suit :

Type de réserve	Selon diagnostic de l'offre	Après mesures de planification	Densité cible 44 (ept/ha)
Surface bâtie	84.82 ha (C8)	84.62 ha (C8 ^{bis})	204 ept (C20)
Total	84.82 ha	84.62 ha	212 ept

Les nouveaux emplois qui devraient être accueillis dans les ZA bâties (**C20**) par voie de densification à l'horizon 2040 s'élèvent à **212 ept**.

¹⁶ Aussi nommées « réserves potentielles », notamment dans le bilan des réserves en ZA (cf. chapitre 9.3).

¹⁷ Calcul : $((84.62 \times 44) - 3'088) / 3 = (3'723 - 3'088) / 3 = 635 / 3 = 212$.

15.4 BILAN DES BESOINS EN SURFACES

Le **bilan entre emplois prévisibles et potentiel d'accueil dans la zone d'activités (C21)** résulte de la différence entre les emplois prévisibles en zone d'activités selon les projections établies par le scénario de croissance retenu (modèle prospectif de dynamique régionale à l'équilibre y compris la relocalisation, soit C15^{bis}) et le potentiel d'accueil des emplois des surfaces mobilisables, potentiellement mobilisables et bâties (C18+C19+C20) :

Type de réserve		Emplois (ept)
Emplois prévisibles en ZA	C15 ^{bis}	1'910
Potentiel d'accueil ZA mobilisable	C18	- 601
Potentiel d'accueil ZA potentiellement mobilisable	C19	- 378
Potentiel d'accueil ZA bâtie	C20	- 212
	Total C21	719

Le bilan montre que dans la situation actuelle 719 ept de type industriel et artisanal ne pourront pas se localiser dans les zones d'activités existantes. Autrement dit, **les surfaces en zones d'activités en vigueur** incluses dans les catégories mobilisables, potentiellement mobilisables et bâties (densification) sont insuffisantes par rapport à la croissance identifiée à l'horizon 2040 dans le scénario de dynamique prospective à l'équilibre. Rapporté à la densité cible fixée pour la Région, ces emplois correspondent à un **besoin en nouvelles surfaces de type zones d'activités (C22)** équivalant à **16.34 ha** ($719 \div 44$). Le bilan des besoins en surfaces démontre donc un **sous-dimensionnement des zones d'activités de la Région de Lavaux-Oron**.

16. REPARTITION ET ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT

La stratégie de répartition et d'organisation du développement des zones d'activités de la Région de Lavaux-Oron à l'horizon 2040 tient compte de la situation après hiérarchisation et définition de la vocation des zones d'activités (cf. chapitre 13), ainsi que des mesures de planification (cf. chapitre 14). Pour garantir une répartition équilibrée du développement au niveau régional, la SRGZA fixe un principe de répartition du développement des zones d'activité à hauteur d'environ 90% en ZAR et d'environ 10% en ZAL.

Sur le principe, l'extension de zones d'activités est possible dans les *secteurs de développement potentiel à privilégier* identifiés sur le plan du volet stratégique aux conditions cumulatives suivantes :

- Le projet respecte les conditions de l'article 30 al. 1^{bis} let. b OAT ;
- Le projet est conforme aux principes de la mesure D12 du PDCn ;
- Le bilan des besoins en surfaces à l'échelle régionale démontre un sous-dimensionnement des zones d'activités.

Au surplus, la relocalisation de réserves existantes mal situées est possible sur toutes les zones d'activités de la Région de manière à garantir une utilisation optimale en fonction des besoins en présence. Ces relocalisations pourront être concrétisées aux conditions suivantes :

- Le projet respecte les conditions de l'article 30 al. 1^{bis} let. b OAT ;
- La relocalisation est conforme aux principes de la mesure D12 du PDCn ;
- La relocalisation est conditionnée au déclassement simultané des réserves existantes mal situées pour une surface au moins équivalente ;
- La relocalisation est planifiée de manière à permettre une pleine et entière exploitation du potentiel ;
- La relocalisation est coordonnée à l'adaptation du règlement de la zone cible en fonction des principes fixés dans la présente planification directrice.

16.1 CONFORMITE

Tout projet de planification prévoyant une extension de ZA ou une relocalisation en ZA doit vérifier la conformité à l'ensemble des mesures du PDCn, selon son contexte territorial. Il conviendra d'effectuer en particulier une évaluation complète aux mesures suivantes :

16.1.1 Accidents majeurs (A33)

La zone d'activités de Forel est concernée par les contraintes liées à la thématique de la prévention des accidents majeurs. La fiche de site et plan d'action identifient les éventuels conflits avec le *secteur de développement potentiel à privilégier* représenté sur le plan du volet stratégique. La preuve de la conformité et la pesée des intérêts relatives à la mesure A33 du PDCn devront être effectuées au moment de l'élaboration du plan d'affectation relatif à l'extension de la ZA.

16.1.2 Rayonnement non ionisant (A35)

Plusieurs zones d'activités sont concernées par des contraintes liées à la thématique de la prévention du rayonnement non ionisant (lignes électriques à haute tension, installations de téléphonie mobile). Les fiches de sites et plans d'action identifient les éventuels conflits avec des *secteurs de développement potentiel à privilégier* représentés sur le plan du volet stratégique. La preuve de la conformité et la pesée des intérêts relatives à la mesure A35 du PDCn devront être effectuées au moment de l'élaboration du plan d'affectation relatif à l'extension ou la relocalisation d'une ZA.

16.1.3 Patrimoine culturel et développement régional (C11)

Plusieurs zones d'activités sont concernées par des régions archéologiques et/ou longées par des voies et chemins historiques recensés à l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS). Dans le cas où un site est concerné par une région archéologique, tous travaux dans le sol, doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions délivrée par l'Archéologie cantonale (art. 40 LPrPCI). La preuve de la conformité et la pesée des intérêts concernant la mesure C11 du PDCn devront être effectuées au moment de l'élaboration du plan d'affectation relatif à l'extension ou la relocalisation d'une ZA.

16.1.4 Enjeux paysagers cantonaux (C12)

Plusieurs zones d'activités sont concernées par des enjeux paysagers liés au grand paysage au sens du PDCn (échappées transversales ou lacustres, habitat traditionnellement dispersé du Jorat, campagne périurbaine). Les fiches de sites et plans d'action identifient les éventuels conflits avec des *secteurs de développement potentiel à privilégier* représentés sur le plan du volet stratégique. Compte tenu de la présence de surfaces d'assolement et de la hiérarchisation des sites au niveau régional, les possibilités d'extension des ZA sont limitées et se superposent parfois à ces grands enjeux paysagers. La preuve de la conformité et la pesée des intérêts concernant la mesure C12 du PDCn devront être effectuées au moment de l'élaboration du plan d'affectation relatif à l'extension ou la relocalisation d'une ZA.

16.1.5 Patrimoine naturel et développement régional (E11)

Plusieurs zones d'activités de Lavaux-Oron sont incluses dans le patrimoine naturel au sens large. Les fiches de sites et plans d'action identifient les éventuels conflits avec des *secteurs de développement potentiel à privilégier* représentés sur le plan du volet stratégique. La preuve de la conformité et la pesée des intérêts concernant la mesure E11 du PDCn devront être effectuées au moment de l'élaboration du plan d'affectation relatif à l'extension ou la relocalisation d'une ZA.

16.1.6 Dangers naturels (E13)

Plusieurs zones d'activités de la Région sont concernées par des dangers naturels divers (inondation, ruissellement de surface, glissement de terrain, etc.). Les fiches de sites et plans d'action identifient les éventuels conflits avec des *secteurs de développement potentiel à privilégier* représentés sur le plan du volet stratégique. La preuve de la conformité et la pesée des intérêts concernant la problématique du ruissellement et des autres dangers naturels devront être effectuées au moment de l'élaboration du plan d'affectation relatif à l'extension ou la relocalisation d'une ZA.

16.1.7 Biodiversité (E22)

Plusieurs zones d'activités de la Région sont touchées par des corridors à faune ou incluses dans le réseau écologique cantonal au sens de la mesure E22 du PDCn. Les fiches de sites et plans d'action identifient les éventuels conflits avec des *secteurs de développement potentiel à privilégier* représentés sur le plan du volet stratégique.

Lors de l'établissement des plans d'affectation relatifs à l'extension des ZA, le dossier de planification devra fournir la preuve de la conformité et la pesée des intérêts concernant les distances nécessaires à la protection des territoires et liaisons du réseau écologique, concernant la protection des espèces animales et végétales au sens de l'article 35 al.6 LPrPNP et de l'article 22 LFaune et 8 RLFaune, ainsi que par rapport la protection des biotopes de l'inventaire cantonal au sens de l'article 23 LPrPNP et la protection des milieux naturels au sens de l'annexe 2 de l'OPN. Ces planifications devront également renseigner et adapter les mesures de gestion et d'aménagement favorables à la faune et la flore.

16.1.8 Surfaces d'assolement (F12)

Les surfaces d'assolement (SDA) bénéficient d'une protection accrue depuis l'entrée en vigueur en 2014 de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire révisée. Selon la mesure F12 du PDCn, tout projet nécessitant d'empiéter sur les surfaces d'assolement doit apporter une justification de cette emprise conformément à l'article 30 OAT. A ce stade, il est noté que la justification de l'absence d'alternatives est effectuée au niveau de la présente planification directrice (cf. ci-dessous,

ainsi que dans le chapitre 19). La justification de l'utilisation optimale du sol (démonstration de la rationalité du projet minimisant l'emprise) sera quant à elle, réalisée dans le cadre des futures planifications d'affectation.

Une analyse à l'échelle de la Région a été menée pour évaluer les possibilités d'extension des zones d'activités sur des terrains ne figurant pas à l'inventaire des surfaces d'assolement. Il convient de relever que les extensions de ZA ne sont admises que dans le cadre de zones d'activités régionales (ZAR) fixées dans la stratégie (cf. chapitre 13.1).

Pour rappel, les différentes ZAR sont localisées à Forel (n°1), Oron (n°7, 8, 10), Puidoux (n°14, 15, 16) et Savigny (n°19). Après évaluation des contraintes en présence, les ZAR de Forel (n°1), Oron (n°7, 8, 10), Puidoux (n°16) et Savigny (n°19) peuvent bénéficier de *secteurs de développement potentiel à privilégier* (identifiés sur le plan du volet stratégique). Les fiches de sites et plans d'action, contenus dans le volet opérationnel, détaillent l'analyse des contraintes effectuée pour les sites retenus, au même titre que pour ceux qui sont catégorisés comme non favorables à une extension potentielle (cf. chapitre 19). Ces fiches contiennent donc l'analyse détaillée et la justification de l'absence d'alternative selon l'art. 30 OAT. En résumé, on peut constater qu'à proximité des ZAR retenues, la seule surface agricole d'envergure sur le territoire du district non qualifiée de surface d'assolement est localisée au Sud-Est de la ZAR n°19 Savigny, mais qu'elle est exploitée par les activités en lien à la gravière de la Claie-aux-Moines. Ainsi, on peut affirmer qu'il n'existe aucune alternative optimale et rationnelle à l'emprise de surfaces d'assolement lors de l'extension de ces ZAR.

16.1.9 Gestion des déchets (F42)

La preuve de la conformité et la pesée des intérêts concernant la problématique du traitement des déchets devront être effectuées au moment de l'élaboration du plan d'affectation relatif à l'extension ou la relocalisation d'une ZA.

Enfin, dans le cadre de la mise à jour du plan cantonal de gestion des déchets (planification supérieure) le Canton étudie l'opportunité d'une extension de la zone d'activités en vigueur dans le site de la Claie-Aux-Moines. En effet, en fonction de l'évolution des activités en lien avec l'émergence d'une économie circulaire, des surfaces de stockage seront nécessaires afin de limiter les trajets et de favoriser le recyclage et la réutilisation des matériaux qui peuvent l'être. Les études approfondies démontreront si une optimisation des réserves dans la zone à bâtir existante est possible et/ou si des nouveaux classements en ZA seront nécessaires.

Etant donné son état de coordination en cours (n'ayant pas encore été validée lors d'un examen préalable du Canton), et que ni l'envergure ni l'emplacement exact sont connus à ce stade, cette éventuelle extension de la ZA n'est actuellement pas prise en compte en tant que mesure de planification (cf. chapitre 14). Elle est en revanche prise en compte dans la SRGZA en tant que *secteur de développement potentiel à privilégier* au Sud/Sud-Est de la ZA en vigueur (cf. chapitre 19.2.6).

16.1.10 Eaux souterraines (F44)

A nouveau, plusieurs zones d'activités sont concernées par des enjeux liés à la thématique des eaux souterraines et de la préservation des nappes phréatiques. Les fiches de sites et plans d'action identifient les éventuels conflits avec des *secteurs de développement potentiel à privilégier* représentés sur le plan du volet stratégique. La preuve de la conformité et la pesée des intérêts concernant la mesure F44 du PDCn devront être effectuées au moment de l'élaboration du plan d'affectation relatif à l'extension ou la relocalisation d'une ZA.

16.2 DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES REGIONALES

La surface totale des ZAR correspond à 66% des ZA de la Région de Lavaux-Oron. Les extensions des ZA, vouées à répondre au besoin en ZA, sont concentrées dans les sites des zones d'activités identifiées comme ZAR. Les secteurs adjacents aux zones d'activités légalisées sur ces sites ont notamment été étudiés de façon détaillée, pour les évaluer en fonction de la présence d'éléments contraignants (surfaces d'assolement, dangers naturels, forêt, protection de la nature, patrimoine, etc.) et pour définir lesquels sont aptes à accueillir des extensions (cf. chapitre 19 « Fiches de sites et plan d'action »). Dès lors, les secteurs d'extension définis dans la présente stratégie sont les suivants :

- Extensions sur une surface cible d'environ 3 ha au total de la ZAR n° 1 « ZI Aux Prés de Bamps » de Forel (Lavaux), dans le secteur indiqué sur le plan du volet stratégique ;
- Extension sur une surface cible d'environ 1.5 ha des ZAR n° 7 « Oron-la-Ville » et n° 8 « Châtillens » d'Oron, dans les secteurs indiqués sur le plan du volet stratégique ;
- Extensions sur une surface cible d'environ 6.5 ha au total de la ZAR n° 10 « Palézieux » d'Oron, dans les secteurs indiqués sur le plan du volet stratégique ;
- Extension sur une surface cible d'environ 1 ha de la ZAR n° 16 « Sous la Ville - Crêts de Publoz » de Puidoux, dans le secteur indiqué sur le plan du volet stratégique.
- Extension sur une surface cible d'environ 3 ha de la ZAR n° 19 « ZI La Claie-aux-Moines » de Savigny, dans les secteurs indiqués sur le plan du volet stratégique.

Ces extensions devront en principe être planifiées sur les *secteurs de développement potentiel à privilégier* indiqués dans le plan du volet stratégique. Lors de la mise en œuvre de la SRGZA, la répartition des nouvelles surfaces à l'intérieur de cette catégorie sera évaluée par l'organe de gestion (OG), au fur et à mesure des demandes aux conditions suivantes :

- Les réserves mobilisables de la ZAR concernée par la demande sont en voie d'être épuisées ;
- Les démarches visant à la mise à disposition des réserves potentiellement mobilisables ou à la réaffectation de ces surfaces sont engagées ;
- La planification, élaborée sur les *secteurs de développement potentiel à privilégier*, permet une pleine et entière exploitation du potentiel (voir le détail des conditions au chapitre 17.2) ;
- L'affectation est définie en adéquation avec la destination du site (voir le détail des conditions aux chapitre 13.2 et 17.2 (MP2)) ;
- L'adaptation de la réglementation de la zone d'activités existante en fonction des principes fixés dans la présente planification directrice est soumise pour approbation au Canton ;
- Les mesures de gestion relatives à l'information des acteurs de l'évolution du cadre légal (MG11) et des pratiques en zones d'activités bâties (MG5-6) sont avancées.

Enfin, il est noté que le GD a analysé de manière approfondie et exhaustive les différents *secteurs de développement potentiel à privilégier* (options d'extension des ZAR), et a décidé de ne pas fixer une priorisation de ces extensions futures en amont : l'ordre de réalisation dépendra de divers facteurs et variables, notamment en lien avec l'évolution du cadre économique et législatif, etc., qui ne sont pas complètement prévisibles à l'avance.

16.3 EVOLUTION DES ZONES D'ACTIVITES LOCALES

La surface cumulée des ZAL représente 34% des ZA de la Région de Lavaux-Oron. Pour garantir la vitalité économique de la Région, la possibilité de disposer d'un potentiel d'extension réservé au maintien ou à l'agrandissement d'entreprises existantes dans les localités doit être conservée. Conformément à la mesure D12 version 4^{quater} du plan directeur cantonal, l'extension ou la création de zones d'activités locales sont possibles pour répondre aux besoins d'entreprises existantes exclusivement. Les surfaces à disposition ne seront pas distribuées dans les sites classés en zone d'activités locale mais pourront être mobilisées au fur et à mesure des demandes aux conditions suivantes :

- Le développement de l'entreprise par voie de densification est techniquement impossible ou exclu par des contraintes d'aménagement du territoire prépondérantes (mobilité, nuisances, paysage, patrimoine) ;
- Il n'existe aucune alternative en zone à bâtir à l'extension ou à la création de la zone d'activités locale dans un périmètre fonctionnel jugé pertinent pour l'entreprise existante ;
- L'extension ou la création d'une ZA permet exclusivement le maintien ou l'agrandissement d'une entreprise existante dans la Commune, ayant besoin de développer ses activités et de les regrouper à proximité immédiate de sa parcelle (lien fonctionnel direct entre les activités existantes et futures) ;
- La mise en zone est conditionnée à la réalisation d'un projet concret par application de l'article 52 LATC ;
- La planification est élaborée de manière à permettre une pleine et entière exploitation du potentiel (voir le détail des conditions au chapitre 17.2) ;
- L'adaptation de la réglementation de la zone d'activités existante en fonction des principes fixés dans la présente planification directrice est soumise pour approbation au Canton ;
- Les mesures de gestion relatives à l'information des acteurs de l'évolution du cadre légal (MG11) et des pratiques en zones d'activités bâties (MG5-6) sont avancées.

17. MESURES DE GESTION ET DE PLANIFICATION

17.1 MESURES DE GESTION

Les mesures de gestion décrivent les mesures à mettre en œuvre sur l'ensemble de la durée de vie d'une zone d'activités. Une fois celle-ci planifiée, le suivi de son développement permet d'assurer l'utilisation optimale du potentiel à disposition au fur et à mesure de son évolution. Les chapitres qui suivent détaillent les mesures de gestion à appliquer pour garantir un suivi complet des ZA.

Il sera notamment question d'*assurer la disponibilité* des surfaces en ZA, de *promouvoir l'action publique*, de l'intervention des organes de gestion pour *améliorer la valorisation des surfaces* et d'accompagner propriétaires et entrepreneurs à la préparation d'une demande de permis conforme au règlement de la zone. Enfin, les mesures relatives au renouvellement de zones d'activités arrivant au terme de leur cycle de vie seront traitées dans la partie *Requalifier les friches industrielles*.

17.1.1 Information et communication (MG11)

Une sensibilisation des propriétaires et entreprises concernés par les zones d'activités doit être régulièrement réalisée pour souligner les conséquences de l'évolution du cadre légal et informer l'ensemble des acteurs concernés des nouvelles pratiques applicables pour ce type de zone. Cette information, doit notamment :

1. Présenter la SRGZA et souligner les principes de développement et de requalification applicables dans les zones d'activités conformément à la LAT et au PDCn ;
2. Rappeler que les autorités se réservent le droit de refuser, conformément à la législation en vigueur, tout projet contraire aux principes fixés dans la SRGZA ;
3. Recommander aux propriétaires et promoteurs de prendre contact avec les autorités communales préalablement à la conception de tout projet quelle que soit la taille, la nature et le degré de valorisation de la ZA.

17.1.2 Assurer la disponibilité des réserves et des terrains en ZA (MG1 et MG2)

Après l'établissement du diagnostic de l'offre en ZA et application des mesures de planification, il apparaît que la Région dispose de 15.76 ha de surfaces mobilisables et de 8.62 ha de surfaces potentiellement mobilisables (terrains). L'intégralité de ces surfaces doit être valorisée à l'horizon de la planification directrice (2040). Pour répondre à cet objectif, les mesures de gestion suivantes devront être entreprises.

Les **terrains** mobilisables et potentiellement mobilisables (MG1) représentent la partie non bâtie d'une parcelle colloquée en zone d'activités. Compte tenu de la présence d'un ou de plusieurs acteurs actifs sur ce type de surface, les mesures doivent étudier les possibilités de valorisation en coordination avec les activités en présence :

1. Informer les acteurs de la nécessité de valoriser les terrains libres ;
2. Évaluer en coordination avec les acteurs les besoins en présence et les contraintes limitant le développement ;
3. Mettre en relation les acteurs ayant des besoins complémentaires ;
4. Favoriser la mutualisation des surfaces et des équipements (stationnement, stockage, etc.) ;
5. Étudier la possibilité d'adapter la réglementation en fonction des besoins, des objectifs de densification et des contraintes du site ;
6. Lier l'adaptation des règlements à la signature de contrats de droits administratifs avec les propriétaires concernés pour garantir la valorisation des parcelles en application de l'art. 52, al. 2, let. C LATC ;
7. En l'absence de possibilité ou d'intérêt de bâtir à l'horizon 2040, prévoir un changement d'affectation voire un dézonage.

Les **parcelles** mobilisables et potentiellement mobilisables (MG2) représentent les parcelles intégralement non bâties :

1. Informer les acteurs de l'obligation de valoriser les parcelles libres ;
2. Évaluer en coordination avec les acteurs les besoins en présence et les contraintes limitant le développement ;
3. Intégrer les dispositions relatives à la disponibilité des terrains à bâtir au sens de l'article 52 al. 2 let. b LATC dans les règlements ;
4. En l'absence de possibilité ou d'intérêt de bâtir à l'horizon 2040, prévoir un changement d'affectation voire un dézonage.

17.1.3 Requalifier les friches industrielles (MG3)

La requalification des friches industrielle passe par une connaissance détaillée des entreprises sises dans les zones d'activités, de leurs éventuels besoins d'espace et d'infrastructures comme de leur évolution. Il est donc important d'entretenir un contact étroit avec les acteurs présents sur ces sites. Ce contact doit permettre d'identifier les difficultés des entreprises et d'anticiper les éventuelles mutations du site pour réviser les planifications. Les mesures de gestion relatives à la requalification des friches industrielles doivent notamment :

1. Elaborer une méthode pour effectuer le bilan des surfaces et des infrastructures à disposition, afin d'identifier les éventuels besoins ou charges excédentaires ;
2. Etudier, en accord avec le propriétaire ou l'exploitant, les possibilités de synergies avec d'autres entreprises et les possibles conflits d'utilisation pour définir un profil d'entreprise susceptible d'être associée ;
3. Accompagner les partenaires jusqu'à la signature d'un accord pour l'utilisation des locaux ;
4. En cas de surfaces inadaptées aux besoins, évaluer l'opportunité d'élaborer une planification conciliant densité et mixité des activités économiques en présence, en tenant compte du profil d'accessibilité des friches concernées.

17.1.4 Promouvoir l'action foncière publique (MG4)

Les mesures d'aménagement du territoire prévues dans le cadre du présent plan directeur intercommunal doivent être coordonnées à l'action foncière publique pour répondre à l'objectif d'une utilisation globalement rationnelle du sol. Les mesures foncières peuvent avoir des impacts conséquents sur les conditions de constructibilité. Par conséquent, un examen approfondi de celles-ci doit être réalisé lors de toute nouvelle planification comme pour la révision des planifications existantes. Il s'agit notamment de répondre aux principes généraux suivants :

1. Accompagner la densification des zones d'activités de réflexions sur la structure du foncier, afin d'assurer une pleine et entière exploitation des droits à bâtir ;
2. Entreprendre des restructurations foncières de manière à gérer collectivement les équipements, notamment les accès et les parkings, à l'échelle de la zone ;
3. Assurer la disponibilité et la simultanéité des droits de superficie (DDP) par secteur ;
4. Demander des garanties de réalisation lors de développements conséquents ;
5. Coordonner l'action foncière avec l'ensemble des mesures de gestion et de planification ;
6. Promouvoir un fonds d'investissement régional avec le soutien du Canton permettant l'acquisition de terrains en zones d'activités ou de droits de superficie (DDP) pour garantir la mixité d'activités ;
7. Garantir une maîtrise foncière adéquate lors du classement de toute nouvelle surface en ZA.

17.1.5 Améliorer la valorisation des surfaces (MG5-6)

En complément des précédentes mesures de gestion, la valorisation des zones d'activités doit faire l'objet d'un suivi rigoureux depuis la conception du projet, en passant par la vérification de la demande de permis de construire, la délivrance du permis d'utiliser ou une éventuelle requalification du site. L'objectif d'une amélioration de la densité des surfaces en zones d'activités exige un suivi attentif à toutes les étapes d'un projet de construction, de transformation ou de réaffectation. Celui-ci doit répondre aux principes suivants :

Avant une demande de permis de construire :

1. Organiser des rencontres préliminaires avec les acteurs en présence ;
2. Evaluer les possibilités d'optimiser l'implantation et la gestion des équipements (voies d'accès, stationnement) pour assurer une densité optimale, notamment en privilégiant la mutualisation voire la construction en sous-sol ;
3. Encourager les acteurs à concevoir des projets modulables et flexibles de manière à favoriser la multiplicité/réversibilité des usages ;
4. Rappeler les exigences minimales auxquelles le projet devra répondre.

Lors de l'examen d'une demande de permis de construire :

5. Vérifier que le projet présente une densité optimale selon les dispositions applicables ;
6. Vérifier la rationalité de l'implantation du bâtiment et de ses accès en fonction de la configuration des lieux pour éviter la création d'espaces résiduels difficilement voire non valorisables ;
7. Vérifier que les voies d'accès et les espaces dévolus au stationnement soient limités au strict nécessaire ;
8. Refuser tout projet non conforme à la destination de la zone d'activités.

17.1.6 Mobilité durable (MG7)

Les besoins en mobilité diffèrent largement selon les types d'activité et leur localisation. Dans le cadre de la stratégie de la SRGZA, l'objectif principal réside dans la coordination avec les réseaux de transports publics existant et l'amélioration du réseau de mobilité douce. A défaut, le recours à une mobilité sans émissions doit être rendu possible. Le développement des zones d'activités doit au surplus être coordonné avec la stratégie cantonale du transport de marchandises.

1. Prévoir des accès sécurisés au site pour les modes de transport doux (pistes cyclables, trottoirs) ;
2. Le nombre et la géométrie des places de stationnement doivent être définis en application des normes VSS ;
3. Délimiter des places de stationnement pour vélos en application des normes VSS et veiller à la qualité (couverts et sécurisés) et l'exhaustivité des aménagements (permettre également le stationnement de vélos cargos et remorques) ;
4. Etablir des plans de mobilité inter-entreprise à l'échelle du site ;
5. Imposer l'installation de station de recharges pour les véhicules électriques ;
6. Encourager l'utilisation de véhicules et de vélos sans émissions pour les livraisons courtes distances ;
7. Favoriser la mutualisation des équipements (stationnement, stations de recharge de véhicules électriques, etc.).

17.1.7 Préservation de l'environnement et de la biodiversité (MG8)

Les zones d'activités se caractérisent par une organisation de l'espace (voire de la parcelle) avant tout fonctionnelle, visant à répondre aux besoins de l'entreprise et des activités en présence. Les infrastructures sont conçues pour garantir le bon fonctionnement de l'activité au moindre coût. Ces contraintes ont jusqu'ici laissé peu de place à la réalisation de projets ambitieux du point de vue de la biodiversité et bien intégrés dans leur environnement. Cependant, la recherche d'une optimisation de l'utilisation des surfaces résiduelles (parkings, accès, dépôts) par la réalisation d'ouvrages souterrains présente un risque élevé d'imperméabilisation des sols. Cet objectif doit être pondéré avec les besoins environnementaux (infiltration des eaux, végétation en pleine terre, etc.). Pour contribuer à l'amélioration de ces espaces, la gestion des ZA doit répondre aux principes généraux suivants :

1. Généraliser un entretien des espaces verts favorable à la flore et la faune ;
2. Favoriser la plantation de prairies fleuries aux dépens des surfaces engazonnées ;
3. Imposer la végétalisation des toitures plates ;
4. Interdire le recours à des haies monospécifiques au profit de haies vives (espèces indigènes) ;
5. Proscrire les plantes néophytes (espèces de la liste noire) des aménagements des espaces verts à moins de 10m de la limite forestière ;
6. Favoriser l'installation de clôtures favorables à la circulation de la petite faune ;
7. Maximiser les surfaces de pleine terre en limitant autant que possible les constructions souterraines à l'emprise du bâtiment ;
8. Encourager la plantation d'arbres en pleine terre et porter un soin particulier aux espaces de transition. Les essences sont indigènes et adaptées en station ;
9. Restreindre l'imperméabilisation des sols ;
10. Limiter l'éclairage nocturne et disposer les installations de manière à illuminer exclusivement l'espace souhaité ;
11. Informer les propriétaires fonciers et/ou les exploitants en ZA situés à proximité de l'aire forestière quant à leurs droits et devoirs vis-à-vis de la forêt.
12. Prendre des mesures ciblées pour la protection des espèces animales et végétales protégées en phase de réalisation et d'exploitation.

17.1.8 Encourager l'efficacité énergétique et l'écologie industrielle (MG9)

Les zones d'activités constituent des sites privilégiés pour prendre des mesures en faveur de l'efficacité énergétique et plus largement de l'écologie industrielle.

1. Encourager la réduction de la consommation énergétique des bâtiments, des installations techniques et de la mobilité ;
2. Demander d'intégrer la production d'énergies renouvelables dans tout nouveau projet ;
3. Signaler les filières de recyclage et de valorisation des déchets ;
4. Favoriser la mutualisation des équipements de chauffage et développer la récupération de la chaleur et du froid.

17.2 MESURES DE PLANIFICATION

17.2.1 Assurer la disponibilité des terrains (MP1)

Les parcelles libres de constructions ainsi que celles avec un potentiel de réserve doivent être examinées, afin de vérifier leur potentiel de valorisation dans les meilleurs délais. Dans le cadre d'une révision d'un plan d'affectation, l'examen des zones d'activités doit viser à :

1. Appliquer les dispositions prévues par l'article 52 LATC pour garantir la disponibilité des parcelles mobilisables et potentiellement mobilisables ;
2. Etudier les contraintes imposées par les servitudes existantes et étudier la possibilité de radier celles qui entravent une utilisation rationnelle du sol. Le cas échéant, réaffecter la surface concernée dans une autre affectation (cf. article 51 LATC) ;
3. Intégrer les réflexions relatives au foncier lors de toute nouvelle mise en zone d'activités de manière à garantir une utilisation optimale du sol.
4. En l'absence de possibilité ou d'intérêt de bâtir à l'horizon 2040, prévoir un changement d'affectation voire un dézonage.

17.2.2 Définir les destinations des zones d'activités selon leur profil d'accessibilité (MP2)

L'examen des destinations des zones d'activités de la Région de Lavaux-Oron a révélé une grande diversité des affectations prévues pour ce type de zone. L'industrie, l'artisanat, le traitement des matériaux, les entrepôts, dépôts, services, commerces et ateliers caractérisent ainsi la plupart des zones d'activités. Outre ces affectations attendues, on note également des destinations de type services administratifs, équipements d'utilité publique, équipements sportifs, activités culturelles, agriculture et logement. De manière générale la destination (vocation) des zones d'activités doit être précisée dans les règlements sur la police des constructions pour garantir que des projets conformes à ce type d'affectation et à la stratégie régionale soient réalisés dans les années à venir. Dans la Région de Lavaux-Oron, plus d'un tiers de la croissance des emplois à l'horizon 2040 est prévu à l'extérieur des zones d'activités, soit en zones affectées à des besoins publics 15 ou 18 LAT, zones centrales 15 LAT, etc. Il convient donc de prendre les mesures réglementaires permettant de garantir que les zones d'activités seront à même d'accueillir plus spécifiquement des activités qui exigent des caractéristiques propres à cette zone, notamment en termes d'accès, de surfaces, de nuisances, etc.

Principes de planification :

1. Préciser les affectations attendues dans les zones d'activités en fonction des destinations des ZA fixées dans la stratégie (C16, cf. chapitre 13.2) et les traduire dans les règlements des plans d'affectation concernés ;
2. Le logement n'est pas admis. Le logement de gardiennage peut exceptionnellement être autorisé s'il est limité et nécessaire par la garde ou la surveillance d'installations industrielles ou artisanales implantées dans la zone. Dans ce cas, il doit être intégré dans un bâtiment d'activités et ne pas être localisé en rez-de-chaussée ;
3. Orienter les affectations qui ne correspondent pas aux zones d'activités (bureaux, administration, équipements publics et sportifs, loisirs et jeux, activités culturelles, commerces de détail, hôtels et restaurants, agriculture, etc.) dans les autres zones à bâtir.

17.2.3 Optimiser les mesures de l'utilisation et de l'occupation du sol (MP3)

Les dispositions réglementaires applicables sur les surfaces colloquées en zones d'activités dans la Région de Lavaux-Oron sont extrêmement variées et ne permettent pas systématiquement une occupation du sol optimale. Le présent chapitre décrit les principes généraux cadrant toute révision des règlements relatifs aux zones d'activités et se poursuit avec les principes à considérer lors de la rédaction des articles clés (destination, indice, hauteur, distance). Les principes développés ci-après

constituent la référence pour la planification de toute nouvelle mise en zone. Ils doivent également être pris en compte lors de la révision des zones d'activités existantes.

Généralités

La révision des règlements relatifs aux zones d'activités doit être entreprise dans l'optique d'une simplification des dispositions applicables, d'une augmentation de la capacité constructible tout en tenant compte de la zone dans son contexte naturel et patrimonial environnant. La révision des règlements sur la police des constructions doit répondre aux principes suivants :

1. Augmenter la capacité constructible des zones d'activités via une intervention sur les indices, hauteurs et distances ;
2. Simplifier les règles applicables ;
3. Prévoir des dispositions tenant compte du contexte patrimonial et naturel environnant (autres zones à bâtir, paysage, éléments naturels) ;
4. Envisager de prévoir – lorsque les conditions le justifient – une distance inconstructible supérieure à 10m de la limite forestière.

Indices

Les différentes zones d'activités de la Région de Lavaux-Oron ont recours à toutes les catégories de coefficients ou d'indices pour régir leurs capacités constructibles, en les cumulant parfois. On y trouve ainsi des indices ou coefficients d'occupation du sol (IOS ou COS), des indices ou coefficients d'utilisation du sol (IUS ou CUS) ou encore des indices ou coefficients de masse (IM ou CM).

Si le choix d'un indice (ou coefficient) d'occupation du sol (IOS ou COS) peut se révéler pertinent, le recours à un indice (ou coefficient) d'utilisation du sol (IUS ou CUS) interpelle. Cette catégorie comptabilise en effet par défaut les surfaces habitables, caractéristique fortement soumise à interprétation dans le cas de bâtiments industriels.

Le propre de ce type de construction est également de nécessiter des espaces de hauteur extrêmement variables ce qui limite l'intérêt d'une solution « en plan » comme un indice (ou coefficient) d'occupation du sol (IOS ou COS). L'indice (ou coefficient) de masse, ou tout autre disposition similaire (Indice de volume bâti (IVB) par exemple), demeure donc – par défaut – le plus adapté.

Le cumul de 2 indices (ou coefficients) se révèle rarement judicieux. Il introduit en effet une double contrainte, fréquemment au détriment de l'indice (ou coefficient) de masse sans apporter de plus-value. Il est donc recommandé de se baser sur un seul indice ou coefficient, de masse (ou équivalent) par défaut, et éventuellement un autre en cas de problématique particulière propre à un site.

Pour atteindre l'objectif d'augmenter la densité générale des zones d'activités, la possibilité de réviser les indices de constructibilité doit être étudiée dans le cadre des planifications communales. Etant donné que chaque zone d'activités s'inscrit dans un contexte géographique particulier (proximité avec le tissu bâti résidentiel, accessibilité aux transports publics, inventaires patrimoniaux ou naturels contraignants), la définition des nouveaux indices de constructibilité tiendra compte de la configuration des lieux et des seuils types suivants : environ 5 m³/m² pour une zone d'activités locale ainsi qu'entre 8 et 10 m³/m² pour une zone d'activités régionale.

Principes de planification :

5. Privilégier l'indice de masse (IM) ou un équivalent ;
6. Dans la mesure du possible, limiter la définition de la surface constructible par un seul indice de constructibilité ;
7. Evaluer la possibilité d'augmenter l'indice de constructibilité en tenant compte des seuils types mentionnés ci-dessus et de la configuration des lieux. Les mesures retenues seront justifiées dans le rapport 47 OAT et les éventuelles plus-values au sens de la LATC mentionnées.

Hauteurs

Les hauteurs fixées dans les règlements diffèrent largement d'un site à l'autre, tout comme la manière de les mesurer. On remarquera notamment des hauteurs fixées à la corniche, à l'acrotère, à la sablière, au faîte, des hauteurs totales ainsi que des cotes d'altitudes. Compte tenu des contraintes liés à l'exploitation des locaux dédiés aux activités, une plus grande souplesse doit être recherchée dans les hauteurs pour garantir la réalisation de volumes répondant aux besoins d'exploitation. En anticipation de la future LATC, il apparaît judicieux de reprendre les méthodes de l'AIHC (Accord intercantonal sur l'harmonisation des constructions) ou la norme SIA 423 correspondante pour fixer la notion de terrain de référence et la manière de mesurer les hauteurs.

Principes de planification :

8. Privilégier une hauteur totale ;
9. Idéalement appliquer les définitions de l'AIHC pour fixer le terrain de référence et les calculs des hauteurs ;
10. Définir des hauteurs de manière à permettre la réalisation de locaux ayant une hauteur sous plafond de minimum 5 mètres pour les activités industrielles et artisanales, voire 7 mètres pour les rez-de-chaussée ;
11. Laisser la possibilité de réaliser des toits plats sous réserve du contexte environnant.

Distances

Les distances à la limite (d) et entre bâtiments (D) sont fixées selon une multitude de méthodes et varient dans les règlements actuels d'une simple au double selon les zones d'activités. Généralement fixée par une valeur invariable, les distances observées dans les zones d'activités existantes peuvent également être fonction de la hauteur du bâtiment, de front d'implantation, voire des normes incendies.

De manière générale et afin de faciliter leur utilisation, il est recommandé d'abandonner les notions d'angles rentrants (dans le cas de limites non-parallèles au bâtiment) ou de lien entre hauteur et distance. La perpendiculaire à la limite d'un fond privé doit rester la seule norme.

Dans une volonté de densification, la distance entre bâtiments distincts peut être calquée sur les exigences de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI), voire abolie, en autorisant la réalisation de bâtiments accolés sur une même parcelle. La distance aux fonds privés voisins peut même être abaissée aux prescriptions AEAJ en cas de parcelle construite ou réduite à la moitié de la distance nécessaire en cas de parcelle non-bâtie.

Des mesures complémentaires peuvent être prises en accompagnement, comme une distance minimale avec les parcelles situées dans une autre zone ou des exigences particulières (voie de circulation, cours d'eau, aire forestière, etc.).

Principes de planification :

12. En l'absence de contiguïté avec une autre zone à bâtir, déterminer les distances selon les dispositions de droit supérieur (route, forêt, cours d'eau) et les exigences AEAJ ;
13. Dans les cas d'un contact avec une autre zone à bâtir, étudier la possibilité de réduire la distance moyennant l'aménagement d'espaces de transition (verdure), la prise en compte de la topographie ainsi que les nuisances générées par les activités.

17.2.4 Renforcer les exigences liées à l'environnement et aux changements climatiques (MP4)

Un développement qualitatif des zones d'activités est également nécessaire pour pouvoir répondre aux multiples enjeux du développement durable. Les principes décrits dans les mesures de gestions MG8 et MG9 doivent être inscrits dans les règlements sur la police des constructions lors de la révision des plans d'affectation communaux.

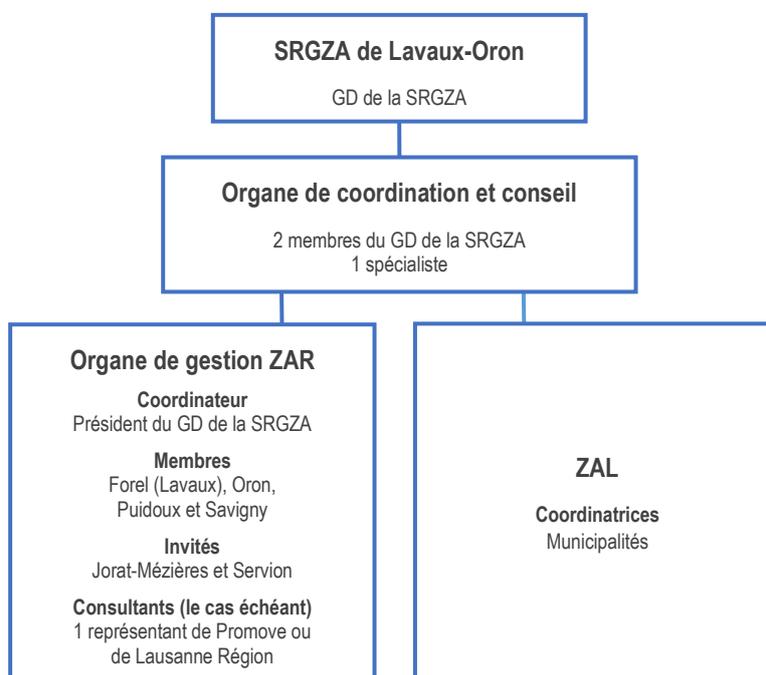
1. Généraliser un entretien des espaces verts favorable à la faune et la flore ;
2. Favoriser la plantation de prairies fleuries aux dépens des surfaces engazonnées ;
3. Imposer la végétalisation des toitures plates ;
4. Interdire le recours à des haies monospécifiques au profit de haies vives (espèces indigènes) ;
5. Proscrire les plantes néophytes (espèces de la liste noire) des aménagements des espaces verts à moins de 10m de la limite forestière ;
6. Favoriser l'installation de clôtures favorables à la circulation de la petite faune ;
7. Maximiser les surfaces de pleine terre en limitant autant que possible les constructions souterraines à l'emprise du bâtiment ;
8. Encourager la plantation d'arbres en pleine terre et porter un soin particulier aux espaces de transition. Les essences sont indigènes et adaptées en station ;
9. Restreindre l'imperméabilisation des sols ;
10. Limiter l'éclairage nocturne et disposer les installations de manière à illuminer exclusivement l'espace souhaité ;
11. Encourager la réduction de la consommation énergétique des bâtiments, des installations techniques et de la mobilité ;
12. Demander d'intégrer la production d'énergies renouvelables dans tout nouveau projet ;
13. Signaler les filières de recyclage et de valorisation des déchets ;
14. Favoriser la mutualisation des équipements de chauffage et développer la récupération de la chaleur et du froid ;
15. Informer les propriétaires fonciers et/ou les exploitants en ZA situés à proximité de l'aire forestière quant à leurs droits et devoirs vis-à-vis de la forêt.

18. GOUVERNANCE

18.1 ORGANIGRAMME

Conformément à la ligne d'action D1 du plan directeur cantonal, la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) repose sur une répartition des compétences fondée sur la hiérarchisation de chaque site et les dispositions légales applicables en matière de planification et de permis de construire (LATC). L'organe de gestion (OG) a pour responsabilité d'implémenter les mesures prévues dans la SRGZA pour les zones d'activités régionales (ZAR), alors que les Communes se chargent des zones d'activités locales (ZAL). L'Organe de coordination et de conseil (OCC) peut venir en appui des Communes dans le cas de la gestion d'un site en particulier sur demande de la Commune en question.

L'organigramme ci-dessous regroupe l'ensemble des entités responsables de l'application de la SRGZA selon le statut hiérarchique de la zone d'activités. Les compétences et responsabilités de chaque entité sont détaillées dans les paragraphes suivants.



18.2 COMPETENCES

18.2.1 GD de la SRGZA de Lavaux-Oron

Le groupe décisionnel (GD) est dépositaire de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités. Pour rappel, le GD de la SRGZA de la Région de Lavaux-Oron est constitué de représentants des Communes de Forel (Lavaux), Jorat-Mézières, Oron, Puidoux, Savigny et Servion. En tant qu'organe décisionnel, il prend connaissance du rapport d'activité préparé par l'organe de coordination et conseil (OCC) et engage la révision de la SRGZA sur recommandation de celui-ci ou lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées.

18.2.2 Organe de coordination et conseil

L'OCC est le centre de compétence et de référence pour une application cohérente de la SRGZA sur l'ensemble du territoire de la Région. Il est chargé de mettre en œuvre les mesures de gestion d'ordre général et d'orienter les demandes d'entreprise en fonction des opportunités. L'OCC se tient régulièrement informé des mesures prises dans les ZAR et met à disposition des Municipalité des conseils techniques pour mettre en œuvre la SRGZA dans les ZAL.

Tous les 5 ans, l'OCC réalise un monitoring de la SRGZA ayant objectifs de :

1. Évaluer l'état d'avancement de la réalisation des mesures de planifications retenues dans la SRGZA, en particulier les dézonages, changements d'affectation, densifications et les mises en zone ;
2. Effectuer une évaluation ponctuelle de l'adéquation de permis de construire délivrés dans les ZA avec les mesures de gestion et de planifications figurant dans la SRGZA ;
3. Mettre à jour le calcul du bilan des besoins en zone d'activités.

Les résultats de ce monitoring sont recensés dans un rapport de synthèse avec des recommandations à l'intention du comité sur d'éventuelles adaptations de la SRGZA.

18.2.3 Organe de gestion ZAR

L'ensemble des sites classés en zone d'activités régionales sont gérées par un seul organe de gestion compétent pour toutes les surfaces identifiées comme ZAR. Les modalités de fonctionnement de cet organe et la répartition des tâches seront détaillées dans une convention liant les Communes concernées (Forel [Lavaux], Oron, Puidoux ainsi que Savigny), les deux associations de développement économique régional desquelles une majorité des Commune de la Région sont membres (Promove et Lausanne Région)¹⁸ et le GD. Cette convention reprendra notamment les missions générales et spécifiques, en coordination avec les prérogatives communales et cantonales, figurant dans la mesure D12 du PDCn. L'OG informe l'OCC des principales évolutions sur le site en matière de planification et de permis de construire et relaie également les éventuelles demandes d'entreprises qui ne pourraient être accueillies sur le site.

18.2.4 ZAL

Chaque Commune est compétente pour appliquer les mesures stratégiques retenues dans la SRGZA sur les surfaces colloquées en ZAL. Les Municipalités informent l'OCC des principales évolutions sur leurs sites respectifs en matière de planification et de permis de construire et relaient également les éventuelles demandes d'entreprises qui ne pourraient être accueillies sur le site.

¹⁸ Selon une première coordination avec Promove ou Lausanne Région en décembre 2022, il est proposé qu'elles ne soient consultées que lors d'un projet concernant une ZAR d'une des Communes membre de l'association respective.