1071 Saint-Saphorin, le 27 janvier 2026

Municipalité
de
St-Saphorin
(Lavaux)

N/réf. : 102.1003

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

Lavaux, vignoble en terrasses inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 2007

AU CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-SAPHORIN

Préavis municipal no 450-2026

Plan directeur intercommunal relatif à la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) de Lavaux-Oron

---

Dates des séances de la commission ad hoc :

10 juin 2026, à 20h00
salle de Municipalité

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. Préambule

Le présent préavis a pour but de proposer une synthèse du Plan directeur intercommunal relatif à la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) aux Municipalités et aux Conseils communaux/généraux des 12 Communes concernées de la Région de Lavaux-Oron. Le Groupe décisionnel (GD) de la SRGZA de Lavaux-Oron met à disposition ce document en vue de l'adoption dudit plan par les deux entités citées précédemment.

2. Introduction et contexte légal

L'entrée en vigueur au 1er mai 2014 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire révisée (LAT) a considérablement changé les conditions cadres de toutes planifications territoriales. Les objectifs généraux de la LAT mentionnent maintenant la nécessité d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, de créer un milieu bâti compact, de créer et de maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques (art. 1 al. 2 let. abis, b et bbis LAT). En complément de ces bases légales, la révision de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) a également impacté le développement des zones d'activités par son article 30a al. 2 qui souligne que la délimitation de nouvelles zones d'activités économiques requiert l'introduction par le Canton d'un système de gestion des zones d'activités (SGZA) garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle. En l'absence d'un tel système de gestion, la création de nouvelles zones d'activités est soumise à moratoire jusqu'à l'approbation de la SRGZA.

Pour répondre à ces contraintes légales, les Régions ont été mandatées pour élaborer, avec le Canton et les Communes, un système de gestion des zones d'activités afin d'assurer une utilisation optimale des réserves à disposition. La présente stratégie régionale de gestion des zones d'activité (SRGZA), dont l'élaboration a débuté en juin 2022 pour la Région de Lavaux-Oron, vise à répondre à cette exigence fédérale et cantonale et correspond à un plan directeur intercommunal (PDI) au sens de l'article 16 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Celui-ci définit les principes applicables à l'ensemble des planifications relatives aux zones d'activités du district, impliquant également une dimension économique. Ainsi, dans une Région en croissance qui vise à renforcer le ratio emplois/habitants, une gestion efficiente des zones d'activités doit permettre de soutenir l'économie par le développement des entreprises en place ou l'accueil de nouveaux emplois, tout en garantissant un usage rationnel et mesuré du sol.

3. Organisation de la Stratégie de gestion des zones d'activités (SRGZA)

Le Plan directeur intercommunal relatif à la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités de Lavaux-Oron respecte les lois et instruments d'aménagement du territoire de rang supérieur en vigueur (fédéral et cantonal). Il a été élaboré en adéquation avec la version 4ter du plan directeur cantonal (PDCn), et plus particulièrement la ligne d'action D1 « Valoriser le tissu économique » et la mesure D12 « Zones d'activités ».

Le périmètre du projet regroupe les 12 Communes concernées de la Région de Lavaux-Oron[1], indépendamment du fait qu'elles possèdent ou non des zones d'activités sur leur territoire.

[1] Le périmètre de la présente planification contient les 12 Communes concernées de la Région de Lavaux-Oron définie dans la ligne d'action D1 du PDCn : les six Communes directement concernées de Forel (Lavaux), Jorat-Mézières, Oron, Puidoux, Savigny et Servion, ainsi que les six Communes indirectement concernées, mais appelées à valider la démarche, de Bourg-en-Lavaux, Chexbres, Maracon, Montpreveyres, Rivaz et Saint-Saphorin (Lavaux). Les quatre Commune de Belmont-sur-Lausanne, Lutry, Pully et Paudex ne sont pas concernées par cette planification, car elles sont intégrées au périmètre du PALM.

Conformément à la ligne d'action D1 du PDCn, l'élaboration de la SRGZA a été menée en qualité de Maître d'ouvrage par les six Communes de la Région de Lavaux-Oron directement concernées, au vu de l'absence d'une association de développement régional unitaire. Le pilotage du projet ainsi que les études sont assurés par le groupe décisionnel (GD)[2]. constitué de représentants des Communes de Forel (Lavaux), Jorat-Mézières, Oron, Puidoux, Savigny et Servion, ainsi que des mandataires. En complément de cette structure, d'intenses coordinations avec les services de l'Etat ont été menées tout au long du projet, notamment avec des représentants du Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI) et de la Direction des projets territoriaux (DIPS) de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL-DIPS). Des coordinations ont, en outre, été menées aux moments clés de la procédure avec les deux organismes régionaux de développement économique actifs dans la Région : Promove et Lausanne Région.

4. Contenu du dossier

Conformément aux exigences légales et aux recommandations cantonales, la SRGZA se déploie sur l'intégralité du territoire des 12 Communes concernées de la Région de Lavaux-Oron. Le dossier de la SRGZA de Lavaux-Oron est composé des éléments suivants :

- Le « Rapport – Diagnostic, stratégie et mise en œuvre opérationnelle » ;
- Le « Plan du volet stratégique » à l'échelle 1 : 20'000 ;
- Le rapport de consultation publique.

5. Présentation de la Stratégie de gestion des zones d'activités (SRGZA)

5.1.Diagnostic

Note : Ce volet constitue un état des lieux, il n'est pas soumis à l'adoption des Conseils ou des Municipalités.

Le volet diagnostic est l'occasion de dresser un bilan de l'offre en zones d'activités en vigueur et de réaliser une prospective de l'évolution de l'emploi à l'horizon 2040, sur la base de différents scénarios de croissance, pour rendre compte de la demande en surfaces colloquées en zone d'activités. D'un côté, l'analyse des surfaces impliquées par les activités en présence et les densités d'emplois qui en découlent permet d'établir les bases de calcul pour la prévision de l'utilisation future des terrains disponibles. De l'autre côté, le diagnostic de la demande a pour objectif de déterminer la composition et la structure de l'économie de la Région, en particulier pour les activités artisanales et industrielles en lien avec les zones d'activités. L'analyse repose dans un premier temps sur l'identification et la quantification des différents types d'activités qui composent l'économie de la Région, l'emploi associé et la façon dont ce dernier se développe dans le but de comprendre les facteurs économiques d'influence et les tendances d'évolution propres à la Région de Lavaux-Oron.

En conclusion de ce premier volet, une première confrontation de l'offre et de la demande, permet d'évaluer le bilan des besoins en zone d'activités dans la Région sans avoir pris des mesures stratégiques particulières.

5.1.1. Offre et demande en zone d'activités

L'analyse a tout d'abord permis de dimensionner la surface totale présente en ZA. Celle-ci se monte à 117.15 ha, dont seuls 23.70 ha[3] se trouvent être mobilisables ou potentiellement mobilisables en 2020 ou autrement dit, libres pour accueillir de nouvelles activités-entreprises.

[2] Le groupe décisionnel (GD) et le groupe de travail (GT) étant composés des mêmes membres, le présent rapport est simplifié, en ne citant que le GD.
[3] Rapport SRGZA chapitre 11 p. 36.

De l'autre côté, l'évolution des emplois, estimée selon différents scénarios, démontre qu'à l'horizon 2040, 2'514 nouveaux emplois devraient s'implanter dans la Région de Lavaux-Oron, dont 1'777 emplois devraient être accueillis en ZA[4]. Le solde, soit 737 EPT, se localisera dans les autres zones à bâtir, notamment les zones d'habitation et mixtes. 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. En complément des 1'777 nouveaux emplois attendus en ZA, la stratégie anticipe la relocalisation d'emplois typiques des zones d'activités mais aujourd'hui mal situés, par exemple au centre du village. En tenant compte de cette relocalisation, le nombre d'EPT attendus en ZA à l'horizon 2040 se monte alors à 1'910.

5.2.Volet stratégique

Note : Ce volet est soumis à l'adoption des Municipalités ainsi que des Conseils Communaux et des Conseils Généraux des Communes concernées.

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

5.2.1. Hiérarchisation des zones d'activités

Le Plan directeur cantonal (PDCn) préconise de regrouper les zones d'activités en trois catégories : les sites stratégiques de développement d'activités (SSDA), définis par le Canton, et les zones régionales et locales reconnues par les Régions. Au sein de la Région de Lavaux-Oron, aucun SSDA n'est défini par le PDCn. La SRGZA identifie le site n° 1 « ZI Aux Prés de Bamps » à Forel (Lavaux), les sites n°s 7 « Oron-la-Ville », 8 « Châtillens » et 10 « Palézieux » à Oron, les sites n°s 14 « ZI du Verney Sud », 15 « ZI du Verney Nord » et 16 « Sous la Ville - Crêts de Publoz » à Puidoux ainsi que le site n° 19 « ZI La Claie-aux-Moines » à Savigny comme zones d'activités régionales (ZAR). Celles-ci répondent à des critères tels que la desserte en transport public, leur répartition équilibrée sur le territoire de la Région, la proximité avec l'agglomération ou les centres cantonaux, régionaux et locaux, ainsi que la présence d'un bassin d'emplois et de population importants. L'ensemble des zones restantes sont des zones locales (ZAL).

5.2.2. Destination des zones d'activités

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

[4] Rapport SRGZA chapitre 10.4.4 p. 33.

catégorie « ZA à mixité limitée », soit dans la catégorie « ZA mixtes »[5] qui sont définies de la façon suivante :

- **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 vente 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 réservées 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.

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

5.2.3. Mesures de planification et bilan du dimensionnement

Une consultation auprès des Communes concernées pour connaître leurs intentions de reconversions ou de dézonages a révélé que plusieurs ZA ne répondent pas aux besoins et nécessitent un changement d'affectation de zone d'activités 15 LAT à une autre zone à bâtir 15 LAT. Il en va de même pour certains cas de changement d'affectation d'une autre zone à bâtir 15 LAT en ZA, un classement (mise en zone) de la zone agricole 16 LAT en zone d'activités 15 LAT et quelques dézonages de zone d'activités 15 LAT à une zone de non-bâtir. Ces mesures de planification (reconversions de/en ZA, classements en ZA et dézonages de ZA), sont inscrites dans le volet stratégique et ont un impact sur le bilan de la surface totale des zones d'activités effectivement à disposition de la Région. Après prise en compte des intentions des Communes consultées, le bilan final passe de 117.15 ha à 115.46 ha de ZA[6], dont 22.26 ha sont mobilisables ou potentiellement mobilisables.

La SRGZA a également permis d'analyser la densité d'emploi globale dans les zones d'activités de la Région de Lavaux-Oron. Si la densité moyenne existante d'emploi à l'échelle de la Région est de 36.5 EPT/ha, la densité moyenne existante à l'échelle du canton s'élève à 55 ept/ha en 2020 (année de référence). Pour répondre aux impératifs de la LAT et du PDCn, un effort global de densification devra être entrepris dans toutes les zones d'activités pour atteindre une densité moyenne cible globale de 44 EPT/ha[7].

Ces nouvelles données ont considérablement modifié le bilan établit dans le diagnostic. Ainsi, après la prise en compte de ces mesures de planification, le bilan montre que dans la situation actuelle et selon le scénario retenu, 719 EPT de type industriel et artisanal ne pourront pas se localiser dans les zones d'activités existantes. Autrement dit, les surfaces disponibles en zones d'activités en vigueur sont insuffisantes par rapport à la croissance identifiée à l'horizon 2040. Rapporté à la densité cible fixée pour la Région (44 EPT/ha), cela signifie que la Région de Lavaux-Oron est sous-dimensionnée de 719 EPT (1'910 – 1'191), soit de 16.34 ha[8].

[5] Rapport SRGZA p. 46.
[6] Rapport SRGZA chapitre 14.4 p. 55.
[7] Rapport SRGZA chapitre 15.1.3 page 57. Cela correspond à une augmentation de la densité de 20% par rapport à la densité moyenne existante, tout en restant inférieure à la moyenne cantonale.
[8] Rapport SRGZA chapitre 15.4 p. 58.

Fort de ce constat, le volet stratégique définit les modalités de répartition, d'organisation et de gestion des zones d'activités existantes et nouvelles afin de pouvoir assurer une place à la totalité des emplois supplémentaires destinés aux zones d'activités. A ce stade, l'emplacement exact de ces nouvelles zones ou de ces extensions n'a pas été arrêté. La SRGZA propose en revanche un certain nombre d'extensions possibles, les « secteurs de développement potentiel à privilégier » indiqués sur le plan du volet stratégique. Ces secteurs sont situés dans les sites des zones d'activités identifiées comme ZAR. L'extension ou la création de zones d'activités locales sont possibles pour répondre aux besoins d'entreprises existantes exclusivement et selon des critères prédéfinis dans la SRGZA[9].

5.2.4. Mesures de gestion et de planification

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

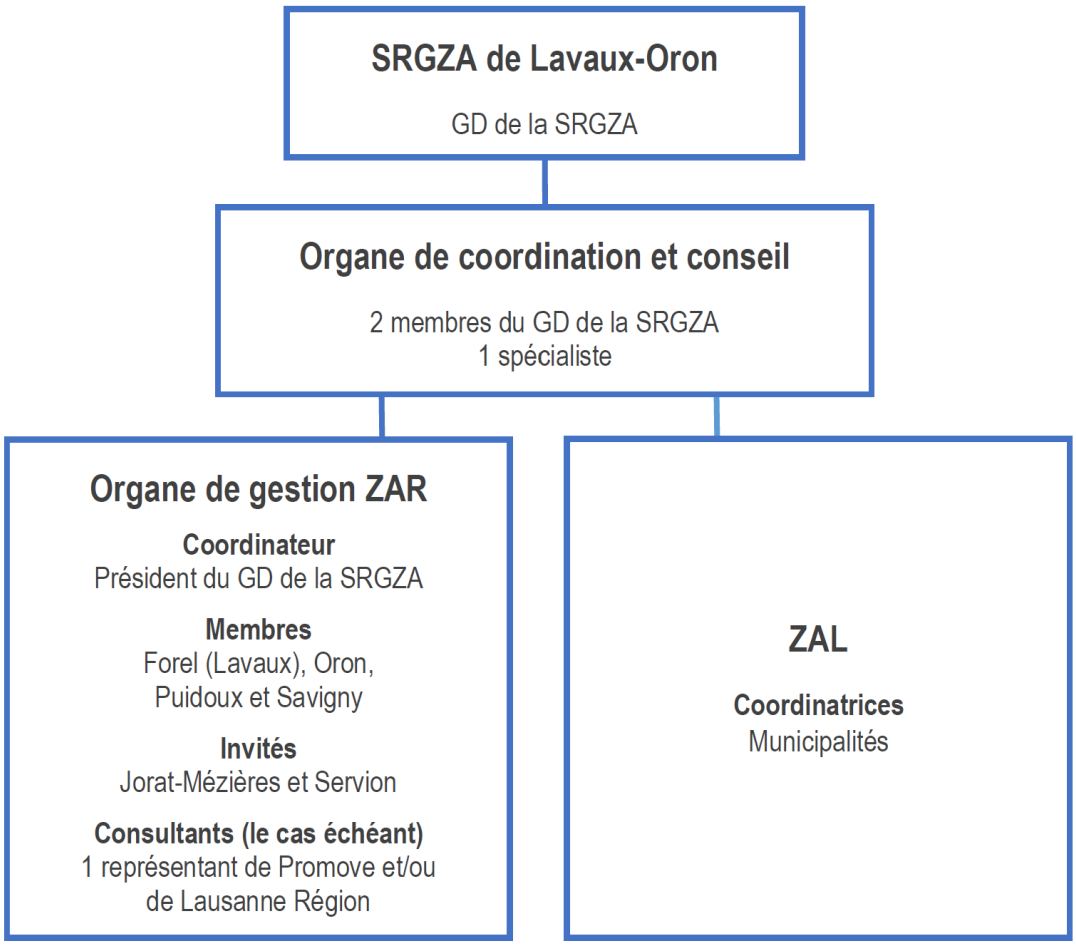
5.2.5. Gouvernance

La ligne d'action D1 du PDCn indique que la gestion des zones d'activités se décline de manière spécifique en fonction de la hiérarchisation des sites. Un organe de gestion (OG) devra être constitués pour les ZAR. Cet OG aura pour mission globale de veiller à l'implémentation des mesures établies dans la SRGZA (cf. chapitres 18 et 19 du rapport de la SRGZA). La responsabilité de la gestion des ZAL demeure aux mains des Communes.

Les zones d'activités de niveau régional (ZAR) et local (ZAL) sont détaillées en page 108 du rapport. Aucune zone ne concerne Saint-Saphorin.[10]

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

[9] Rapport SRGZA chapitre 16.3 p. 63.
[10] Rapport SRGZA liste p 108.



5.3. Volet opérationnel

Note : Ce volet est soumis à l'adoption des Municipalités des Communes concernées.

Le volet opérationnel est constitué de fiches de sites qui précisent le plan d'action pour chaque type de zone d'activités. Alors que les Municipalités pourront s'appuyer sur un plan d'action global pour la gestion des zones d'activités locales, l'organes de gestion se référera à un plan d'action spécifique à chaque zone d'activités régionale. En tant qu'entité de référence dans le domaine, l'organe de coordination et de conseil (OCC) de la Région de Lavaux-Oron est, quant à lui, chargé d'appliquer des mesures transversales à toutes les zones d'activités.

6. Procédure

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

- Les volets diagnostic et stratégique de la SRGZA ont été soumis à l'examen intermédiaire du Canton en mars 2023. En mai 2023, la DGTL, le SPEI et la DGMR ont rendu leur avis intermédiaire et une séance de restitution a été tenue le 10 août. Une séance de coordination complémentaire a eu lieu le 31 octobre 2023. Par la suite, le dossier de la SRGZA a été complété, en particulier concernant la hiérarchisation des ZA (répartition des ZAR et ZAL) et la destination des ZA.
- La SRGZA complète a été soumise à l'examen préalable des services de l'État le 18 décembre 2023. L'examen préalable a été rendu le 11 octobre 2024. Certaines modifications et adaptations demandées par le Canton dans le cadre de cet examen ont nécessité une séance de coordination post examen préalable, qui a eu lieu le 21 janvier 2025 en présence des représentants de la DGTL-DAM, de la DGTL-DIPS

et du SPEI. Par la suite, le dossier de la SRGZA a été adapté et finalisé de mai à août 2025, après réception le 17 avril du courrier de détermination relatif à la séance post examen préalable du 21 janvier 2025. Ce document a, en effet, complété le préavis d'examen préalable, dont il a remplacé certains points à clarifier.

- La SRGZA a été mise en consultation publique du 9 septembre au 8 octobre 2025. 6 observations ont été déposées dans le délai imparti et font l'objet d'un rapport de consultation publique joint au présent préavis.
- La SRGZA est maintenant soumise à l'adoption par les Communes (Municipalités et Conseils).

Une fois la SRGZA adoptée par les Municipalités et les Conseils, le dossier complet sera transmis par la Région à la DGTL pour examen final des Services cantonaux. Sur la base des préavis des Services cantonaux, le Conseil d'Etat se prononcera sur l'approbation du dossier.

7. Synthèse

Actuellement, la Région de Lavaux-Oron se trouve en situation de sous-dimensionnement des surfaces affectées en ZA. Ceci offre au district de nombreuses opportunités de développement, passant notamment par un effort de densification considérable (densité cible = 44 EPT/ha), en tenant compte des cinq principes suivants :

- La SRGZA définie une réorganisation des zones d'activités (hiérarchisation et destinations).
- Les zones d'activités vont se développer dans les secteurs de développement potentiel à privilégier identifiés dans les ZAR, sous réserve des contraintes en présence.
- Conformément aux contraintes fixées par le PDCn, il n'est prévu aucun développement dans les ZAL, excepté pour le maintien et l'extension d'entreprises existantes.
- La relocalisation des réserves mal situées est possible sur toutes les ZA.

Il convient de souligner que la SRGZA a mis en évidence l'absence d'alternative optimale et rationnelle à l'emprise de surfaces d'assolement (SDA) lors de l'extension de ces ZAR. En effet, il n'existe aucune surface agricole d'envergure sur le territoire du district non qualifiée de surface d'assolement[11].

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

Dans ce cadre-là, les entreprises situées dans les différentes ZA de la Région de Lavaux-Oron pourront bénéficier de nouvelles perspectives de croissance et participeront ainsi au développement économique de la Région.

En complément du cadre défini par la SRGZA, les 12 Communes concernées de la Région de Lavaux-Oron auront elles aussi un rôle prépondérant à jouer dans le développement économique de la Région par le développement de la vitalité économique de son tissu bâti villageois voire résidentiel. En effet, la croissance des emplois prévue dans la Région à l'horizon 2040 indique que plus de 700 emplois supplémentaires sont attendus en dehors des ZA (cf. chapitre 5.1.1 ci-dessus). Cette croissance hors ZA n'est pas directement encadrée par la SRGZA qui se concentre uniquement sur les zones d'activités. Or, ces emplois représentent un potentiel

[11] Rapport SRGZA chapitre 16.1.8 pp. 60-61.

économique important pour les Communes et la Région. Ils peuvent favoriser l'attractivité des centres villageois et participer à leur dynamisme. Nous invitons donc les Communes à intégrer cet élément dans leur nouvelle planification afin d'inciter et favoriser l'accueil d'emplois dans les zones d'habitation et mixte.

8. Résultats

Conformément à l'article 19 al. 2 LATC, il appartient à la Municipalité ainsi qu'au Conseil de la Commune de Saint-Saphorin d'adopter le volet stratégique de la SRGZA.

Le volet opérationnel est soumis à l'adoption de la Municipalité. Pour information au Conseil, la Municipalité de Saint-Saphorin a décidé dans sa séance du 27 janvier 2026 d'adopter le volet opérationnel de la SRGZA.

CONCLUSIONS

Plaise dès lors au Conseil communal de prendre la décision suivante :

- vu le présent préavis municipal
- ouï le rapport de la Commission chargée de l'étude de ce projet
- considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

LE CONSEIL COMMUNAL DECIDE

- d'accepter le Plan directeur intercommunal relatif à la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) de Lavaux-Oron.

M. Gérald Vallélian, Syndic, se tient à disposition de la commission chargée de l'étude de cet objet.

M. Olivier Sonnay, Syndic d'Oron, 079 410 44 18, Olivier.Sonnay@oron.ch, est à disposition de la commission pour répondre à ses questions.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, nos meilleures salutations.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

LE SYNDIC :		LA SECRETAIRE :
G. Vallélian		L. Negro-Chochard

Annexes :
- Plan stratégie
- Rapport de consultation
- Rapport d'approbation

Vidéo explicative de la SREGZA de Lavaux-Oron :
https://app.frame.io/presentations/4b3f0cd5-7009-417a-a3d8-470905f42bc1

Canton de Vaud
Région de Lavaux-Oron

Plan directeur intercommunal relatif à la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités de Lavaux-Oron

Plan du volet stratégique (1 : 20'000)

Soumis à la consultation publique du 9 septembre 2025 au 8 octobre 2025.

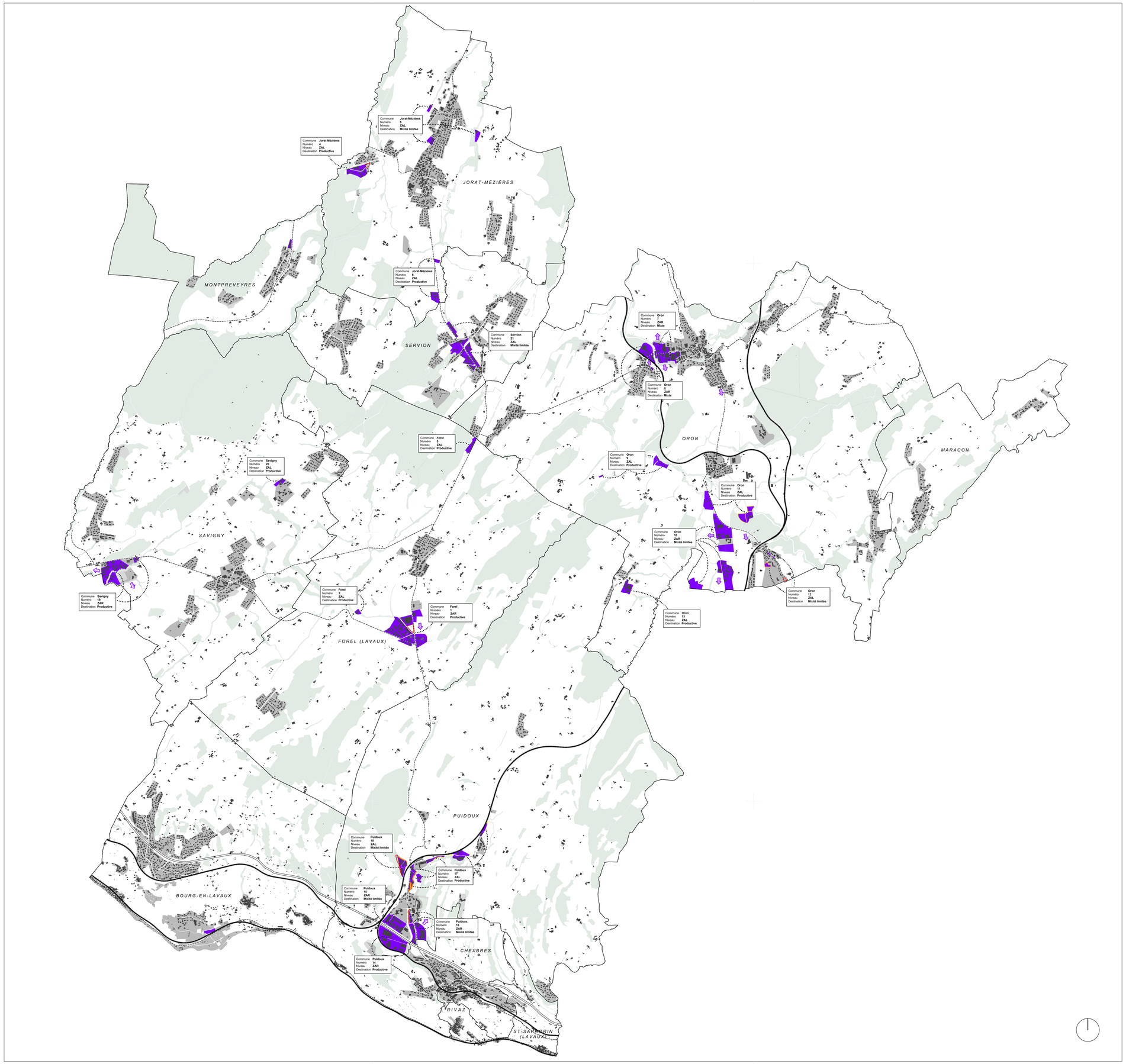
Version pour approbation - Décembre 2025

Adopté par la Municipalité de : **Bourg-en-Lavaux**, le : ..... Syndic.que Secrétaire	Adopté par la Municipalité de : **Chexbres**, le : ..... Syndic.que Secrétaire	Adopté par la Municipalité de : **Forel (Lavaux)**, le : ..... Syndic.que Secrétaire
Adopté par la Municipalité de : **Jorat-Mézières**, le : ..... Syndic.que Secrétaire	Adopté par la Municipalité de : **Maracon**, le : ..... Syndic.que Secrétaire	Adopté par la Municipalité de : **Montpreveyres**, le : ..... Syndic.que Secrétaire
Adopté par la Municipalité d' : **Oron**, le : ..... Syndic.que Secrétaire	Adopté par la Municipalité de : **Puidoux**, le : ..... Syndic.que Secrétaire	Adopté par la Municipalité de : **Rivaz**, le : ..... Syndic.que Secrétaire
Adopté par la Municipalité de : **Saint-Saphorin (Lavaux)**, le : ..... Syndic.que Secrétaire	Adopté par la Municipalité de : **Savigny**, le : ..... Syndic.que Secrétaire	Adopté par la Municipalité de : **Servion**, le : ..... Syndic.que Secrétaire

Adopté par le Conseil Communal de : **Bourg-en-Lavaux**, le : ..... Président.e Secrétaire	Adopté par le Conseil Communal de : **Chexbres**, le : ..... Président.e Secrétaire	Adopté par le Conseil Communal de : **Forel (Lavaux)**, le : ..... Président.e Secrétaire
Adopté par le Conseil Communal de : **Jorat-Mézières**, le : ..... Président.e Secrétaire	Adopté par le Conseil Général de : **Maracon**, le : ..... Président.e Secrétaire	Adopté par le Conseil Général de : **Montpreveyres**, le : ..... Président.e Secrétaire
Adopté par le Conseil Communal d' : **Oron**, le : ..... Président.e Secrétaire	Adopté par le Conseil Communal de : **Puidoux**, le : ..... Président.e Secrétaire	Adopté par le Conseil Général de : **Rivaz**, le : ..... Président.e Secrétaire
Adopté par le Conseil Communal de : **Saint-Saphorin (Lavaux)**, le : ..... Président.e Secrétaire	Adopté par le Conseil Communal de : **Savigny**, le : ..... Président.e Secrétaire	Adopté par le Conseil Communal de : **Servion**, le : ..... Président.e Secrétaire

Approuvé par le Conseil d'Etat du **Canton de Vaud**:
le : .....

Le Chancelier



LEGENDE

ZONES

- Zone d'activités économiques 15 LAT
- Autres zones à bâtir 15 LAT
- Aire forestière 18 LAT
- Zone agricole 16 LAT et autres zones 16, 17 et 18 LAT

MARQUEURS TERRITORIAUX

- Ligne ferroviaire
- Autoroute
- Route cantonale principale

MESURES DE PLANIFICATION

- Reconversion de zone d'activités économiques 15 LAT à une autre zone à bâtir 15 LAT
- Reconversion de zone à bâtir 15 LAT à zone d'activités économiques 15 LAT
- Classement en zone d'activités économiques 15 LAT
- Dézonage de zone d'activités économiques 15 LAT en zone de non-bâtir
- Secteur de développement potentiel à privilégier
- Secteur de développement potentiel à privilégier avec emprise sur des surfaces d'assolement (SDA)

ABREVIATIONS

ZAR Zone d'activités économiques régionale

ZAL Zone d'activités économiques locale

ABA PARTENAIRES SA
AGITATEURS D'ESPACES
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES
ACTIVATEURS DE PROJETS
ADRESSE
AVENUE DE RUMINE 20
CH-1005 LAUSANNE
0041 21 721 24 24

MICROGIS
solutions
sur mesure
ADRESSE
RUE DE LA TOUR 16
CH-1004 LAUSANNE
0041 21 661 27 17

ABA PARTENAIRES SA
AGITATEURS D'ESPACES
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES
ACTIVATEURS DE PROJETS

ADRESSE
AVENUE DE RUMINE 20
CH-1005 LAUSANNE
0041 21 721 26 26

RÉGION DE LAVAUX-ORON

Plan directeur intercommunal relatif à la stratégie régionale de gestion des zones d'activités

Rapport de consultation publique

Le dossier du plan directeur intercommunal relatif à la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) de Lavaux-Oron a été soumis à consultation publique du 9 septembre 2025 au 8 octobre 2025.

Ce dossier, constitué du « Rapport – Diagnostic, stratégie et mise en œuvre opérationnelle » et du « Plan du volet stratégique », a pu être consulté auprès des Administrations communales des 12 Communes concernées de Forel (Lavaux), Jorat-Mézières, Oron, Puidoux, Savigny et Servion, ainsi que Bourg-en-Lavaux, Chexbres, Maracon, Montpreveyres, Rivaz et Saint-Saphorin (Lavaux) ; ainsi que sur leur site internet.

Durant ledit délai de consultation publique, 6 remarques ont été déposées durant le délai de consultation publique par : une entreprise (Ducret Fleurs SA), une association (Pro Natura Vaud) et un privé. Le présent document fait objet de rapport de consultation au sens de l'article 17 al. 5 LATC. Après analyse des éléments et arguments déposés, le groupe décisionnel (GD) apporte ci-après les éléments de réponses suivants. Le GD considère que les remarques déposées ne remettent pas en cause le projet mis en consultation publique et considère que celui-ci peut poursuivre la procédure prévue. Il est ainsi transmis aux Communes concernées pour adoption.

N°	Auteur de la remarque	Commune concernée	Partie concernée	Page n°	Remarque / observation	Modification du dossier	Réponse
1	Ducret Fleurs SA	Oron	Rapport C - Volet opérationnel	82	Eventuelle modification de zone.	Non	Cette remarque concerne l'affectation du site de l'entreprise Ducret Fleurs SA à Palézieux. Il faut relever que le présent dossier est une planification régionale directrice qui fixe les stratégies et mesures d'aménagement du territoire qui devront dans un second temps être reportées dans les plans d'affectation communaux, notamment dans une future procédure de planification d'affectation des zones d'activités (ZA) de la Commune d'Oron pour ce cas spécifique. Par ailleurs, il est constaté que le site de ladite entreprise est inclus dans la SRGZA, car il est concerné par un des « secteurs de développement potentiel à privilégier » (flèches violettes) fixés dans le plan du volet stratégique, secteur Est (voir la fiche du site n° 10, aux pages 82-84 du rapport de la SRGZA, carte et 3è alinéa). Autrement dit, la stratégie régionale rend possible une modification de zone dans les prochaines années via la procédure de plan d'affectation prévue par la LATC. Toute issue d'une éventuelle planification d'affectation future demeure réservée. Compte tenu de ces éléments, le GD considère que cette remarque n'entraine pas de modification du dossier de la SRGZA : une éventuelle modification de zone dudit secteur (p. ex. changement d'affectation, classement en ZA, etc.) sera étudiée par la suite.

Nº	Auteur de la remarque	Commune concernée	Partie concernée	Page nº	Remarque / observation	Modification du dossier	Réponse
2	Pro Natura Vaud	Oron	Plan du volet stratégique	/	Pro Natura Vaud se bat depuis plusieurs années pour la préservation du biotope humide sur la parcelle 19003 protégé par une servitude. Elle estime que les parcelle 19003 et 16049 devrait être affectées en zone agricole afin d'assurer l'alimentation hydrique du biotope.	Non	Le GD prend bonne note de cette remarque. En préambule, il est précisé que le biotope cité par Pro Natura concerne l'objet nº 3415 « Les Léchaires » d'importance locale (cf. guichet cartographique cantonal, nov. 2025), qui est contenu dans l'inventaire cantonal des bas-marais. Cet objet est situé dans la partie Ouest / Nord-Ouest de la parcelle nº 19003, qui est affectée en zone d'activités (ZA). En outre, le GD constate que les servitudes inscrites au registre foncier (RF) pour la parcelle nº 19003 concernent une canalisation d'eau ainsi que des passages à pied et pour tous véhicules. Aussi, une mention datée du 30 juin 2016 est inscrite au RF (ID.009-2017/000072), qui prévoit que ledit « biotope soit relevé et maintenu sur une seule parcelle » (l'ancienne parcelle 691 étant, entre autres, concernée par un projet de remaniement parcellaire). Cette mention contient une liste de condition à respecter, à laquelle est renvoyé pour le détail. En synthèse, cette mention au RF précise les conditions et mesures de sauvegarde du biotope, visant exclusivement à assurer la protection du site. Elle ne comporte donc pas la remise en question de la ZA en vigueur et ne justifierait pas un dézonage de l'actuelle ZA (zone à bâtir selon l'art. 15 LAT) en zone agricole (hors zone, art. 16 LAT). Compte tenu du sous-dimensionnement des ZA de la Région de Lavaux-Oron, le GD a statué pour le maintien de la totalité des ZA en vigueur dans la zone d'activités régionale (ZAR) nº 10 « Palézieux ». En effet, ce site est situé dans un centre régional (selon le PDCn), et présente « une qualité de desserte par les transports publics qui va d'excellente (type A) à bonne (type C), au vu de la proximité à la gare ferroviaire, ainsi qu'une bonne accessibilité routière (route cantonale) » (cf. page 82 du rapport). Aussi, la SRGZA ne prévoit pas d'extension de cette ZAR au-delà de la zone existante. En effet, aucun « secteur de développement potentiel à privilégier » (flèche violette) est prévu à proximité immédiate de cette zone, en tenant compte des contraintes en présence, notamment couloir faune (cf. plan du volet stratégique et fiche du site nº 10 aux pages 82-84 du rapport de la SRGZA). Enfin, ledit biotope a fait l'objet de l'arrêt AC.2020.0325 du 14 janvier 2022 du Tribunal cantonal (CDAP). D'un côté, cet arrêt annulait les autorisations spéciales délivrées concernant la

Nº	Auteur de la remarque	Commune concernée	Partie concernée	Page nº	Remarque / observation	Modification du dossier	Réponse
							construction d'une halle industrielle et d'une route à proximité d'un biotope d'importance régionale (cf. arrêt CDAP). De l'autre côté, l'arrêt cité ne remettait pas en cause l'affectation primaire en zone à bâtir 15 LAT des parcelles comprises dans ce secteur et les études hydrogéologique et biologique nécessaires à la garantie de protection du biotope ayant été fournies, les autorisations spéciales requises ont pu être délivrées et ledit bâtiment situé sur la parcelle nº 16115 est actuellement en construction (cf. guichet cartographique cantonal, nov. 2025). Sur cette base, il est admis que tout projet futur, pour lequel les études hydrogéologique et biologique concluraient à une compatibilité avec le contexte environnant et que le service cantonal compétent autoriserait, ne saurait faire l'objet d'un refus du permis de construire. Au vu de ce qui précède, le GD reconduit le choix de maintenir en zone à bâtir 15 LAT toute la ZAR nº 10 dans le présent dossier de planification régionale directrice, y.c. les parcelles nºs 19003 et 16049. Aucune mesure d'aménagement (dézonage, changement d'affectation) n'est prévue à ce stade. Par conséquent, aucune modification du dossier de la SRGZA n'est nécessaire. Demeure réservée l'étude exhaustive des différentes contraintes en présence lors de la future procédure de planification d'affectation des ZA de la Commune d'Oron, ainsi que lors des procédures de demandes de permis de construire en cours et futures.
3	Pro Natura Vaud	Oron	Rapport C - Volet opérationnel	79	Certains des secteurs de développement potentiel à privilégier avec emprise sur des SDA (flèches bleues) sont sans limite, ce qui représente un risque d'extension non défini qui pourrait par la suite devenir une zone industrielle ou artisanale. <u>Oron - Oron-la-Ville (Nº 7) & Châtillens (Nº 8)</u> Les secteurs sud et sud-est ne sont pas limités par un traitillé.	Non	Le GD prend bonne note de cette remarque. Toutefois, il est constaté que les « secteurs de développement potentiel à privilégier » (flèches violettes) représentent des sites potentiels indicatifs, donc sans contours précis, pour les éventuelles extensions des ZAR. Celles-ci seront à étudier exhaustivement et à planifier précisément lors d'une future procédure de planification d'affectation des ZA de la Commune d'Oron. Aussi, selon le bilan des besoins en surfaces, le besoin en nouvelles surfaces de type zones d'activités équivaut à 16.3 ha (voir à page 58 du rapport de la SRGZA). Le présent dossier prévoit une répartition équilibrée des ZAR sur le territoire de la Région de Lavaux-Oron et fixe une surface maximale de développement potentiel ainsi qu'une cible, pour les potentielles extensions des ZAR, dans chaque fiche de site (voir à page 43 du rapport de la SRGZA). Dans le cas de la fiche concernant les ZAR Nº 7 « Oron-

Nº	Auteur de la remarque	Commune concernée	Partie concernée	Page nº	Remarque / observation	Modification du dossier	Réponse
							la-Ville » et Nº 8 « Châtillens », la surface max. de développement potentiel est d'environ 1 à 2 ha, avec une cible d'environ 1.5 ha (cf. page 79 du rapport précité). Par conséquent, aucune modification du dossier de la présente planification régionale directrice n'est nécessaire.
4	Pro Natura Vaud	Oron	Rapport C - Volet opérationnel	82	Certains des secteurs de développement potentiel à privilégier avec emprise sur des SDA (flèches bleues) sont sans limite, ce qui représente un risque d'extension non défini qui pourrait par la suite devenir une zone industrielle ou artisanale. 19.2.3 Oron - Palézieux (Nº 10) Le secteur est n'est pas limité par un traitillé.	Non	Voir la réponse à la remarque nº 3, ainsi que les pages 43 et 58 du rapport de la SRGZA. Aussi, il est précisé que dans le cas de la fiche de site concernant les ZAR Nº 10 « Oron – Palézieux », la surface max. de développement potentiel est d'environ 6 à 7 ha, avec une cible d'environ 6.5 ha (cf. page 82 du rapport précité).
5	Pro Natura Vaud	Savigny	Rapport C - Volet opérationnel	89	Certains des secteurs de développement potentiel à privilégier avec emprise sur des SDA (flèches bleues) sont sans limite, ce qui représente un risque d'extension non défini qui pourrait par la suite devenir une zone industrielle ou artisanale. 19.2.6 Savigny - ZI La Claie-aux-Moines (Nº 19) Le secteur ouest n'est pas limité par un traitillé.	Non	Voir la réponse à la remarque nº 3, ainsi que les pages 43 et 58 du rapport de la SRGZA. Aussi, il est précisé que dans le cas de la fiche de site concernant les ZAR Nº 19 « Savigny - ZI La Claie-aux-Moines », la surface max. de développement potentiel est d'environ 2 à 4 ha, avec une cible d'environ 3 ha (cf. page 89 du rapport précité).

Nº	Auteur de la remarque	Commune concernée	Partie concernée	Page nº	Remarque / observation	Modification du dossier	Réponse
6	René Baechler	Oron	Plan du volet stratégique	/	J'ai remarqué que notre secteur d'habitation se trouve en zone de très faible densification, alors même que nous sommes juxtaposés à une zone de haute densification. Compte tenu du contexte, pourrons-nous dans un avenir proche densifier le bâti de nos parcelles ? Exemple : La nouvelle construction qui se construit actuellement à la Rte des Fleurs ; à l'entrée de Palézieux-Gare.	Non	Le GD prend bonne note de cette remarque. Toutefois, elle concerne l'affectation d'une parcelle en zone d'habitation. Le présent dossier est une planification régionale directrice, qui traite exclusivement les zones d'activités (ZA). Cette remarque concerne donc la révision du plan d'affectation communal (PACom), qui a été mis à l'enquête publique par la Commune d'Oron en parallèle à la présente consultation publique. Cette remarque concernant une autre procédure d'aménagement du territoire, elle a été transmise à la Commune d'Oron, afin qu'elle soit traitée dans le cadre de la révision du PACom.

ABA PARTENAIRES SA
AGITATEURS D'ESPACES
BONIFICATEURS DE TERRITOIRES
ACTIVATEURS DE PROJETS

ADRESSE
AVENUE DE RUMINE 20
CH-1005 LAUSANNE
0041 21 721 26 26

MICROGIS
solutions
sur mesure

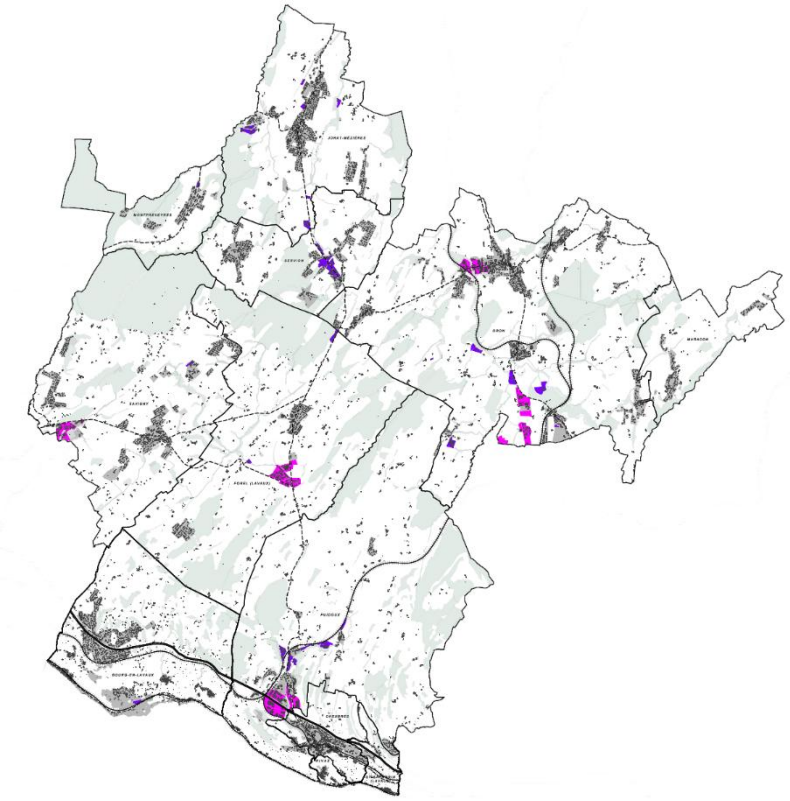
REGION DE LAVAUX-ORON

ADRESSE c/o Commune d'Oron
Grand-Rue 6, Case postale 35, 1607 Palézieux-Village

OBJET **Plan directeur intercommunal**
relatif à la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités de Lavaux-Oron

Rapport – Diagnostic, stratégie et mise en œuvre opérationnelle
Version pour approbation

2150-42



LAUSANNE, le 11 décembre 2025
ABA PARTENAIRES SA + MICROGIS SA

MANDATAIRES

ABA PARTENAIRES SA
Architecture, urbanisme et management de projets

Avenue de Rumine 20
1005 Lausanne
021 721 26 26
info@aba-partenaires.ch
www.aba-partenaires.ch

Chef de projet : Christophe Oppliger
Urbaniste : Rafael Bon

MICROGIS SA
Analyses territoriales, démographiques et socio-économiques

Rue de la Tour 16
1004 Lausanne
021 691 77 17
info@microgis.ch
www.microgis.ch

Chef de projet : Abram Pointet

Rédaction : Abram Pointet et Rafael Bon

ABREVIATIONS

AEAI	Association des établissements cantonaux d'assurance incendie
AIHC	Accord intercantonal sur l'harmonisation des constructions
AVS	Assurance vieillesse et survivants
CAMAC	Centrale des autorisations en matière de construction
CM	Coefficient de masse
COS	Coefficient d'occupation du sol
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
DAM	Direction de l'aménagement
DDP	Droit de superficie
DGMR	Direction générale de mobilité et des routes
DGTL	Direction générale du territoire et du logement (anciennement SDT)
DIPS	Direction des projets territoriaux stratégiques
DN	Dangers naturels
DS	Degré de sensibilité au bruit
EPT	Equivalent plein-temps
GD	Groupe décisionnel
GT	Groupe de travail
IM	Indice de masse
IOS	Indice d'occupation du sol
IUS	Indice d'utilisation du sol
IVB	Indice de volume bâti
IVS	Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LFaune	Loi cantonale sur la faune
LPrPNP	Loi cantonale sur la protection du patrimoine naturel et paysager
MG	Mesure de gestion
NOGA	Nomenclature générale des activités économiques
NORMAT	Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OCC	Organe de coordination et conseil
OG	Organe de gestion
OPAM	Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs
OPN	Ordonnance fédérale sur la protection de la nature et du paysage
PACom	Plan d'affectation communal
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PDCn	Plan directeur cantonal
PDI	Plan directeur intercommunal
PDR	Plan directeur régional
PQ	Plan de quartier
RE	Recensement des entreprises
RC	Route cantonale
RPACom	Règlement du plan d'affectation communal
RLFaune	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur la faune

SBP	Surface brute de plancher
SDA	Surfaces d'assolement
SDT	Service du développement territorial
SGZA	Système de gestion des zones d'activités
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SRGZA	Stratégie régionale de gestion des zones d'activités
SSDA	Site stratégique de développement d'activités
SPEI	Service de la promotion de l'économie et de l'innovation
STATENT	Statistique structurelle des entreprises
TP	Transports publics
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports
ZA	Zone d'activités
ZAL	Zone d'activités locale
ZAR	Zone d'activités régionale

TABLE DES MATIERES

RAPPORT EXPLICATIF AU SENS DE L'ART. 11 RLAT 13

1. ORIGINE ET CONTEXTE 14

2. PLANIFICATIONS DE RANG SUPERIEUR 14

3. PERIMETRE ET COMMUNES CONCERNEES 14

4. ACTEURS DU PROJET 15

5. INFORMATION ET PARTICIPATION 15

6. STRUCTURE DE LA SRGZA 15

7. CHRONOLOGIE 16

A – VOLET DIAGNOSTIC 18

8. DEMARCHE 19

9. DIAGNOSTIC DE L'OFFRE 19

9.1 INVENTAIRE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES EN ZA 19

9.1.1 Métadonnée 19

9.1.2 Classification et résultats 20

9.2 VERIFICATION ET ADAPTATION DES DONNEES 21

9.2.1 Procédure de vérification 21

9.2.2 Logique de réévaluation des données 21

9.2.3 Résultats 23

9.3 BILAN DES RESERVES EN ZA 24

10. DIAGNOSTIC ET PROSPECTIVE DE LA DEMANDE 25

10.1 DONNEES IMPLIQUEES 25

10.2 STRUCTURE DE L'ECONOMIE REGIONALE 25

10.2.1 Les domaines d'activités et leur dynamique 26

10.2.2 Les fonctions économiques des activités 27

10.3 STRUCTURE DE L'ECONOMIE EN ZONE D'ACTIVITES 28

10.3.1 Les domaines d'activités et leur dynamique en zones d'activités 28

10.3.2 Les zones préférentielles d'implantation des activités 29

10.3.3 Consommation d'espace par les activités 30

10.4 EVOLUTION DE L'EMPLOI EN ZA 31

10.4.1 Eléments constitutifs de la prospective 31

10.4.2 Modèle prospectif de prolongement des tendances régionales 32

10.4.3 Modèle prospectif de dépendance forte de la Région à l'économie cantonale 32

10.4.4 Modèle prospectif de dynamique régionale à l'équilibre 33

10.5 DETERMINATION DE LA DEMANDE EN ZA 34

10.5.1 Modèle de consommation d'espace pour les nouveaux emplois 34

10.5.2 Confrontation de la demande aux réserves recensées 35

11. CONFRONTATION DE L'OFFRE A LA DEMANDE EN SURFACES 36

B – VOLET STRATEGIQUE 37

12. DEMARCHE 38

13. CLASSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES 38

13.1 HIERARCHISATION DES ZA 40

13.1.1 Zones d'activités régionales 40
13.1.2 Zones d'activités locales 44
13.1.3 Synthèse 44

13.2 DESTINATIONS DES ZA 46

14. MESURES DE PLANIFICATION 49

14.1 RECONVERSIONS 49

14.2 CLASSEMENTS EN ZA 53

14.3 DEZONAGES DE ZA 53

14.4 EFFETS SUR LE BILAN DES RESERVES 55

15. BILAN DU DIMENSIONNEMENT 56

15.1 DENSITES MOYENNES EN ZA 56

15.1.1 Densité moyenne existante 56
15.1.2 Surfaces en ZA et densités bâties 56
15.1.3 Densités moyennes cibles 57

15.2 MOBILISATION DES RESERVES 57

15.3 DENSIFICATION DU BATI 57

15.4 BILAN DES BESOINS EN SURFACES 58

16. REPARTITION ET ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT 59

16.1 CONFORMITE 59

16.1.1 Accidents majeurs (A33) 59
16.1.2 Rayonnement non ionisant (A35) 59
16.1.3 Patrimoine culturel et développement régional (C11) 60
16.1.4 Enjeux paysagers cantonaux (C12) 60
16.1.5 Patrimoine naturel et développement régional (E11) 60
16.1.6 Dangers naturels (E13) 60
16.1.7 Biodiversité (E22) 60
16.1.8 Surfaces d'assolement (F12) 60
16.1.9 Gestion des déchets (F42) 61
16.1.10 Eaux souterraines (F44) 61

16.2 DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES REGIONALES 62

16.3 EVOLUTION DES ZONES D'ACTIVITES LOCALES 63

17. MESURES DE GESTION ET DE PLANIFICATION 64

17.1 MESURES DE GESTION 64

17.1.1 Information et communication (MG11) 64
17.1.2 Assurer la disponibilité des réserves et des terrains en ZA (MG1 et MG2) 64

17.1.3 Requalifier les friches industrielles (MG3) 65
17.1.4 Promouvoir l'action foncière publique (MG4) 65
17.1.5 Améliorer la valorisation des surfaces (MG5-6) 66
17.1.6 Mobilité durable (MG7) 66
17.1.7 Préservation de l'environnement et de la biodiversité (MG8) 67
17.1.8 Encourager l'efficacité énergétique et l'écologie industrielle (MG9) 67

17.2 MESURES DE PLANIFICATION 68
17.2.1 Assurer la disponibilité des terrains (MP1) 68
17.2.2 Définir les destinations des zones d'activités selon leur profil d'accessibilité (MP2) 68
17.2.3 Optimiser les mesures de l'utilisation et de l'occupation du sol (MP3) 68
17.2.4 Renforcer les exigences liées à l'environnement et aux changements climatiques (MP4) 71

18. GOUVERNANCE 72
18.1 ORGANIGRAMME 72
18.2 COMPETENCES 72
18.2.1 GD de la SRGZA de Lavaux-Oron 72
18.2.2 Organe de coordination et conseil 72
18.2.3 Organe de gestion ZAR 73
18.2.4 ZAL 73

C – VOLET OPERATIONNEL 74

19. FICHES DE SITES ET PLAN D'ACTION 75
19.1 REGION DE LAVAUX-ORON 75
19.2 ZONES D'ACTIVITES REGIONALES 76
19.2.1 Forel (Lavaux) – ZI Aux Prés de Bamps (N° 1) 76
19.2.2 Oron – Oron-la-Ville (N° 7) & Châtillens (N° 8) 79
19.2.3 Oron – Palézieux (N° 10) 82
19.2.4 Puidoux –ZI du Verney Sud (N° 14) 85
19.2.5 Puidoux – ZI du Verney Nord (N° 15) & Sous la Ville – Crêts de Publoz (N° 16) 87
19.2.6 Savigny – ZI La Claie-aux-Moines (N° 19) 89
19.3 ZONES D'ACTIVITES LOCALES 92

ANNEXES 93

20. CHIFFRES CLES 94

21. ADAPTATIONS DE CLASSIFICATION DE L'OFFRE EN ZA 95

22. ZONES PREFERENTIELLES 97

23. HIERARCHISATION DES SITES – FICHES TECHNIQUES 100

24. CLASSIFICATION DES ZA (HIERARCHISATION ET DESTINATION) 108

25. REFERENCES 109

Conformément à l'article 17 LATC, la présente Stratégie régionale de gestion des zones d'activités a été soumise à une consultation publique du 9 septembre 2025 au 8 octobre 2025. Les observations émises à cette occasion sont réunies dans un rapport de consultation.

Le volet stratégique est adopté par les Municipalités et les Conseils communaux et généraux des Communes concernées.

Le volet opérationnel est adopté par les Municipalités des Communes concernées.

Bourg-en-Lavaux	
Volets stratégique et opérationnel Adoptés par la Municipalité le : Syndic·que Secrétaire	Volet stratégique Adopté par le Conseil Communal le : Président·e Secrétaire
Chexbres	
Volets stratégique et opérationnel Adoptés par la Municipalité le : Syndic·que Secrétaire	Volet stratégique Adopté par le Conseil Communal le : Président·e Secrétaire
Forel (Lavaux)	
Volets stratégique et opérationnel Adoptés par la Municipalité le : Syndic·que Secrétaire	Volet stratégique Adopté par le Conseil Communal le : Président·e Secrétaire

Jorat-Mézières	
Volets stratégique et opérationnel Adoptés par la Municipalité le : Syndic·que Secrétaire	Volet stratégique Adopté par le Conseil Communal le : Président·e Secrétaire
Maracon	
Volets stratégique et opérationnel Adoptés par la Municipalité le : Syndic·que Secrétaire	Volet stratégique Adopté par le Conseil Général le : Président·e Secrétaire
Montpreveyres	
Volets stratégique et opérationnel Adoptés par la Municipalité le : Syndic·que Secrétaire	Volet stratégique Adopté par le Conseil Général le : Président·e Secrétaire
Oron	
Volets stratégique et opérationnel Adoptés par la Municipalité le : Syndic·que Secrétaire	Volet stratégique Adopté par le Conseil Communal le : Président·e Secrétaire

Puidoux	
Volets stratégique et opérationnel Adoptés par la Municipalité le : Syndic·que Secrétaire	Volet stratégique Adopté par le Conseil Communal le : Président·e Secrétaire
Rivaz	
Volets stratégique et opérationnel Adoptés par la Municipalité le : Syndic·que Secrétaire	Volet stratégique Adopté par le Conseil Général le : Président·e Secrétaire
Saint-Saphorin (Lavaux)	
Volets stratégique et opérationnel Adoptés par la Municipalité le : Syndic·que Secrétaire	Volet stratégique Adopté par le Conseil Communal le : Président·e Secrétaire
Savigny	
Volets stratégique et opérationnel Adoptés par la Municipalité le : Syndic·que Secrétaire	Volet stratégique Adopté par le Conseil Communal le : Président·e Secrétaire

Servion	
Volets stratégique et opérationnel Adoptés par la Municipalité le : Syndic·que Secrétaire	Volet stratégique Adopté par le Conseil Communal le : Président·e Secrétaire

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud
le : Le Chancelier

RAPPORT EXPLICATIF AU SENS DE L'ART. 11 RLAT

1. ORIGINE ET CONTEXTE

L'entrée en vigueur au 1er mai 2014 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire révisée (LAT) a considérablement changé les conditions-cadres de toutes planifications territoriales. Les objectifs généraux de la LAT mentionnent maintenant la nécessité d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, de créer un milieu bâti compact, de créer et de maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques (art. 1 al. 2 let. abis, b et bbis LAT).

Pour répondre à cette exigence et conformément aux dispositions de l'article 30a al. 2 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), les Régions ont la charge d'élaborer, avec le Canton et les Communes, un système de gestion des zones d'activités (SGZA), afin d'assurer une utilisation optimale des réserves à disposition. La présente stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) vise à répondre à cette exigence fédérale et cantonale et correspond à un plan directeur régional (PDR) ou intercommunal (PDI) au sens de l'article 16 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Elle permet de fixer les principes applicables pour l'ensemble des planifications relatives aux zones d'activités de la Région de Lavaux-Oron.

2. PLANIFICATIONS DE RANG SUPERIEUR

La stratégie régionale de gestion des zones d'activités respecte les lois et instruments d'aménagement du territoire de rang supérieur en vigueur (fédéral et cantonal). Elle a été élaborée en adéquation avec la version 4ter du plan directeur cantonal (PDCn), et plus particulièrement la mesure D12 concernant les zones d'activités. La conformité aux mesures A33, A35, C11, C12, E11, E13, E22, F12, F42 et F44 du PDCn est détaillée au chapitre 16.1.

3. PERIMETRE ET COMMUNES CONCERNEES

Le périmètre du plan directeur intercommunal de la stratégie de gestion des zones d'activités correspond à celui de la Région de Lavaux-Oron tel que défini dans la ligne d'action D1 du plan directeur cantonal.

Les 6 Communes suivantes sont directement concernées par cette planification :

- Forel (Lavaux),
- Jorat-Mézières,
- Oron,
- Puidoux,
- Savigny,
- Servion.

Les 6 Communes suivantes ne sont pas directement concernées par cette planification mais seront appelées à valider la démarche :

- Bourg-en-Lavaux,
- Chexbres,
- Maracon,
- Montpreveyres,
- Rivaz,
- Saint-Saphorin (Lavaux).

Les 4 Communes suivantes, intégrées au périmètre du PALM, ne sont pas concernées par cette planification :

- Belmont-sur-Lausanne,
- Lutry,
- Pully,
- Paudex.

4. ACTEURS DU PROJET

L'élaboration de la SRGZA est menée en qualité de Maître d'ouvrage par les six Communes de la Région de Lavaux-Oron directement concernées, au vu de l'absence d'une association de développement régional unitaire. Le pilotage du projet ainsi que les études sont assurés par le groupe décisionnel (GD)[1].

Le GD est constitué de représentants des Communes de Forel (Lavaux), Jorat-Mézières, Oron, Puidoux, Savigny et Servion, ainsi que des mandataires. Le GD s'est réuni 11 fois depuis le lancement du projet, pour suivre et orienter l'avancement des études et valider les principales étapes du projet.

En complément de cette structure, d'intenses coordinations avec les services de l'Etat ont été menées tout au long du projet, notamment avec des représentants du Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI) et de la Direction des projets territoriaux (DIPS) de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL-DIPS). En outre, diverses coordinations ont eu lieu aux étapes clés du projet avec Promove et Lausanne Région, les deux organismes de développement économique régional dont une majorité des Communes de la Région sont membres.

Le plan directeur intercommunal relatif à la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités de la Région de Lavaux-Oron a été élaboré par ABA PARTENAIRES SA à Lausanne pour la partie urbanisme et planification, et le bureau MICROGIS SA à Lausanne pour la partie analyse démographique et socio-économique. Par son expérience et ses qualifications, le bureau ABA PARTENAIRES SA répond aux exigences de l'art.3 al. 1 LATC.

5. INFORMATION ET PARTICIPATION

Conformément aux articles 4 LAT et 2 LATC, les Communes de la Région de Lavaux-Oron ont été informées tout au long de l'élaboration de la SRGZA par le président du GD lors des séances des syndics. Ces séances ont notamment permis de rappeler le contexte légal lié à l'élaboration du présent plan directeur intercommunal et de présenter l'état d'avancement des études.

Avant la mise en consultation publique du projet, une séance d'information tout public est organisée le 3 septembre 2025, afin de présenter le projet aux Communes et acteurs concernés.

6. STRUCTURE DE LA SRGZA

La présente stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) correspond à un plan directeur intercommunal (PDI) thématique et est composée de trois volets, le diagnostic, la stratégie et la mise en œuvre opérationnelle.

Le volet diagnostic est l'occasion de dresser un bilan de l'offre en zones d'activités et de réaliser une prospective de l'évolution de l'emploi, sur la base de différents scénarios de croissance, pour rendre compte de la demande en surfaces colloquées en zone d'activités. En conclusion de ce premier volet, une première confrontation de l'offre et la demande permet d'évaluer le bilan des besoins en zone d'activités dans la Région sans avoir pris des mesures stratégiques particulières. Ce volet n'est pas soumis à l'adoption des Conseils ou des Municipalités.

Le volet stratégique commence par hiérarchiser les zones d'activités en zones d'activités locales (ZAL) et zones d'activités régionales (ZAR), en définissant ensuite la destination prioritaire de chaque zone (productive, mixte ou à mixité limitée). Il recense ensuite les mesures de planification (mise en zone, dézonage, changement d'affectation) – retenues en coordination avec les Communes concernées – qui devront être appliquées pour que les surfaces colloquées en zone d'activités répondent effectivement aux besoins. Le volet stratégique fixe un objectif d'augmentation de la densité globale (ept/ha) des zones d'activités et présente un bilan des besoins en surfaces à l'échelle de la Région ainsi que les modalités de répartition et d'organisation de ce développement en fonction des différents types de zone. Enfin, les mesures de gestion et de planification

[1] N.B : Le groupe décisionnel (GD) et le groupe de travail (GT) étant composés des mêmes membres, le présent rapport est simplifié, en ne citant que le GD.

qui devront être appliquées et retranscrites dans les plans d'affectations communaux sont présentées en détail tout comme les modalités de gouvernance applicables pour chaque type de zone. Ce volet est soumis à l'adoption des Conseils Communaux et des Conseils Généraux des Communes concernées.

Le volet opérationnel est constitué de fiches de sites qui précisent le plan d'action pour chaque type de zone d'activités. Alors que les Municipalités pourront s'appuyer sur un plan d'action global pour la gestion des zones d'activités locales, l'organe de gestion unique se référera à un plan d'action spécifique à chaque zone d'activités régionale. En tant qu'entité de référence dans le domaine, le GD est quant à lui chargé d'appliquer des mesures transversales à toutes les zones d'activités. Ce volet est soumis à l'adoption des Municipalités des Communes concernées.

7. CHRONOLOGIE

2020 Septembre — Le Canton met en consultation publique l'adaptation 4ter du PDCn, concernant notamment les zones d'activités via les fiches D1, D11 et D12 du 30 septembre au 30 novembre 2020.

2021 Janvier — Le Canton publie un guide détaillant le contenu attendu d'une SRGZA ainsi qu'un descriptif des modalités de l'examen intermédiaire pour cette planification directrice.

2021 Septembre — Le Conseil d'Etat adopte l'adaptation 4ter du PDCn y compris la mise à jour de la ligne d'action D1 et de la mesure D12.

2021 Novembre — Les Communes de la Région de Lavaux-Oron mandatent ABA PARTENAIRES SA et MICROGIS SA pour la réalisation d'une SRGZA.

2022 Juillet — Etablissement du volet diagnostic de la SRGZA avec une mise à jour de l'état de l'offre en zones d'activités (ZA) et une prospective de la demande.

La Confédération approuve l'adaptation 4ter du PDCn le 7 juillet 2022.

2022 Octobre — Le rapport du diagnostic de l'offre et de la demande est envoyé ainsi que discuté avec les personnes de référence pour la SRGZA de la Région de Lavaux-Oron au sein de la DGTL-DIPS et du SPEI.

La DGTL-DIPS et le SPEI transmettent au GD de la Région de Lavaux-Oron leur note de la séance du 17 octobre 2022 sur le diagnostic de l'offre et de la demande. Des adaptations du diagnostic de l'offre sont demandées.

2022 Décembre — Le rapport adapté du diagnostic de l'offre et de la demande est envoyé aux services de l'Etat.

La DGTL-DIPS et le SPEI transmettent au GD leur retour positif sur le diagnostic adapté de l'offre et de la demande.

2023 Mars — Le GD transmet le rapport comprenant les volets diagnostic et stratégique à la DGTL et au SPEI pour examen intermédiaire. Seuls les chapitres 14 « mesures de planification » et 18 « gouvernance » du volet stratégique ne figurent pas dans le document transmis pour examen, conformément aux contenus minimaux selon le document de référence du Canton.

2023 Mai — Les services cantonaux (DGTL, SPEI, DGMR) transmettent un avis intermédiaire sur le projet qui leur a été envoyé.

2023 Août	Une séance de restitution et discussion est organisée le 10 août 2023 en présence des représentants de la DGTL-DIPS, du SPEI et de la DGMR, des membres du GD et des mandataires. Il est convenu d'organiser une séance de coordination complémentaire, afin d'approfondir la thématique de la hiérarchisation (répartition des ZAR et ZAL).
2023 Octobre	Une séance de coordination complémentaire est organisée le 31 octobre 2023 en présence des représentants de la DGTL, du SPEI et de la DGMR, des membres du GD et des mandataires, pour convenir des adaptations à réaliser. Il en résulte que certains derniers aspects du projet sont à étayer ou préciser, en particulier concernant la hiérarchisation (ZAR) et la destination (mixité) des ZA. A l'issue de ces rencontres, la présente SRGZA est adaptée en vue de son envoi pour examen préalable.
2023 Décembre	Le GD dépose le dossier complet pour examen préalable en date du 18 décembre 2023.
2024 Octobre	La DGTL transmet au GD le préavis d'examen préalable réunissant l'avis de l'ensemble des services consultés en date du 11 octobre 2024.
2025 Janvier	Une séance de coordination post examen préalable est organisée le 21 janvier 2025 en présence des représentants de la DGTL-DAM, de la DGTL-DIPS et du SPEI, ainsi que des représentants du GD.
2025 Avril	La DGTL transmet le courrier de détermination relatif à la séance post examen préalable du 21 janvier 2025. Ce document complète le préavis d'examen préalable, dont il remplace certains points à clarifier.
2025 Août	Le GD prend connaissance des adaptations apportées au dossier depuis l'examen préalable et valide la présente SRGZA lors de sa séance du 21 août 2025.
2025 Septembre	La SRGZA de la Région de Lavaux-Oron est mise en consultation publique du 9 septembre 2025 au 8 octobre 2025. Les documents sont consultables aux horaires d'ouverture des Administrations communales des Communes de la Région de Lavaux-Oron, ainsi que sur leur site Internet. En amont, une séance d'information tout public est organisée le 3 septembre 2025.
2025 Octobre	6 remarques ont été déposées pendant la consultation publique du dossier. Après analyse de ces remarques, le GD a apporté les réponses adéquates dans le rapport de consultation publique annexé au présent rapport.
2025 Novembre	Le GD a considéré que les remarques déposées ne remettent pas en cause le projet mis en consultation publique. Le projet peut donc poursuivre la procédure d'approbation.

A – VOLET DIAGNOSTIC

8. DEMARCHE

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

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

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

9. DIAGNOSTIC DE L'OFFRE

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

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

9.1 **INVENTAIRE DES SURFACES CONSTRUCTIBLES EN ZA**

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

9.1.1 Métadonnée

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

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

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

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

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

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

9.1.2 Classification et résultats

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

Il s'agit des parcelles (ou secteurs) :

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

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

Selon l'inventaire de la DGTL, **381 surfaces**[2] (parcelles et morceaux de parcelles) en zones d'activités ont été identifiées dans la Région de Lavaux-Oron, représentant une surface totale de **117.2 ha**. Elles se répartissent comme suit :

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

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

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

9.2 **VERIFICATION ET ADAPTATION DES DONNEES**

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

9.2.1 Procédure de vérification

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

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

9.2.2 Logique de réévaluation des données

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

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

Ces espaces nécessaires aux activités concernent :

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

[4] Ce travail consistait à vérifier et compléter les données concernant différents indicateurs de constructibilité, à savoir le coefficient de masse (CM ou IM), le coefficient d'utilisation du sol (CUS ou IUS), le coefficient d'occupation du sol (COS ou IOS), la hauteur maximale autorisée ainsi que le degré de sensibilité au bruit (DS). Pour compléter ces informations, les Communes devaient se référer au règlement du plan d'affectation en vigueur. Par ailleurs, les données de volume construit (en m^3) et de surface brute de plancher (SBP en m^2) étaient également attendues. Les Communes devaient également documenter d'autres informations, plus qualitatives, telles que l'occupation actuelle des parcelles, la présence de réserves d'entreprises, l'existence de projets de reconversion impliquant un changement d'affectation, ainsi que la connaissance de contraintes impactant la zone d'activités. Un champ supplémentaire permettait, le cas échéant, aux Communes de préciser certaines informations importantes à leurs yeux sous forme de commentaire.

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

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

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

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

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

Le tableau ci-dessous reprend les principales modifications proposées :

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

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

CONSTATATIONS POUR LA SUITE DES TRAVAUX

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

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

9.2.3 Résultats

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

Selon les principes d'analyse fine et adaptation des réserves présentées ci-dessus, les changements touchent **10.6 ha**[5], soit **9%** de la surface totale en zone d'activités, qui est de 117.2 ha. Si l'essentiel de ceux-ci correspond à une forme de déclassement des réserves, il faut aussi relever la **valorisation de 1.2 ha** de nouvelles réserves auparavant classées en tant que surfaces bâties ou en réserves potentielles.

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

Le tableau ci-dessous synthétise les résultats des adaptations :

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

[5] Les seules corrections de surface qui ne comportent pas de proposition d'attribution nouvelle ne sont pas comptabilisées dans ce calcul. Après correction, elles concernent 22'505 m^2, soit 2.25 ha.

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

9.3 **BILAN DES RESERVES EN ZA**

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

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

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

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

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

10. DIAGNOSTIC ET PROSPECTIVE DE LA DEMANDE

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

10.1 **DONNEES IMPLIQUEES**

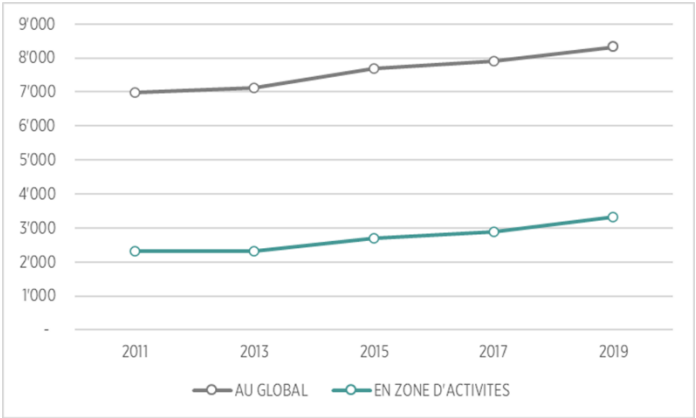
Le diagnostic de la demande repose essentiellement sur les données économiques de l'office fédéral de la statistique lesquelles relèvent de trois bases statistiques de référence.

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

10.2 **STRUCTURE DE L'ECONOMIE REGIONALE**

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

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



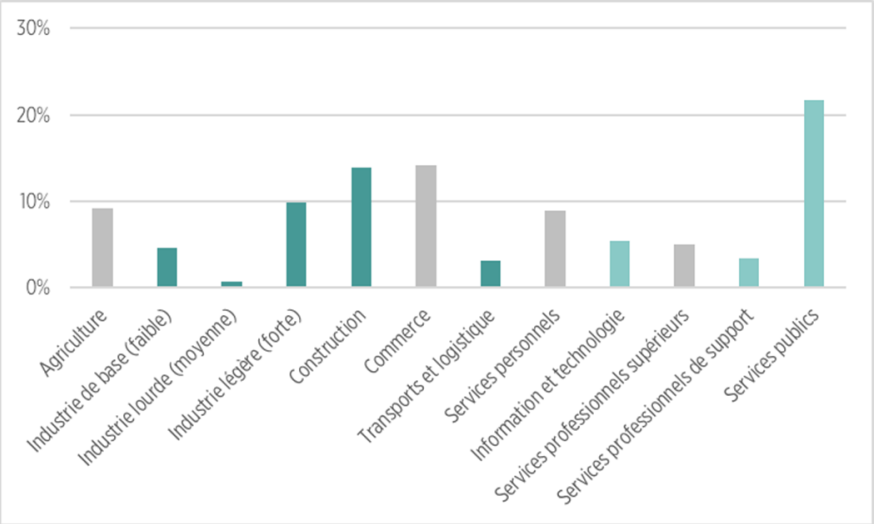
Evolution des ept de 2011 à 2019 dans la Région

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

10.2.1 Les domaines d'activités et leur dynamique

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

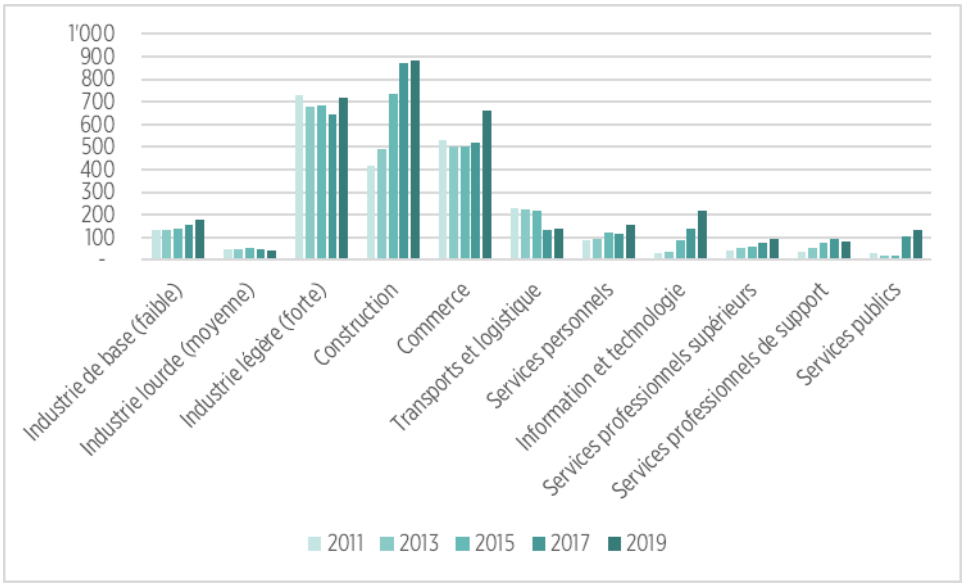
Les activités de la Région présentent une structure typique des régions périurbaines-rurales marquées par de l'agriculture, une industrie plutôt légère et la construction.



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

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

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



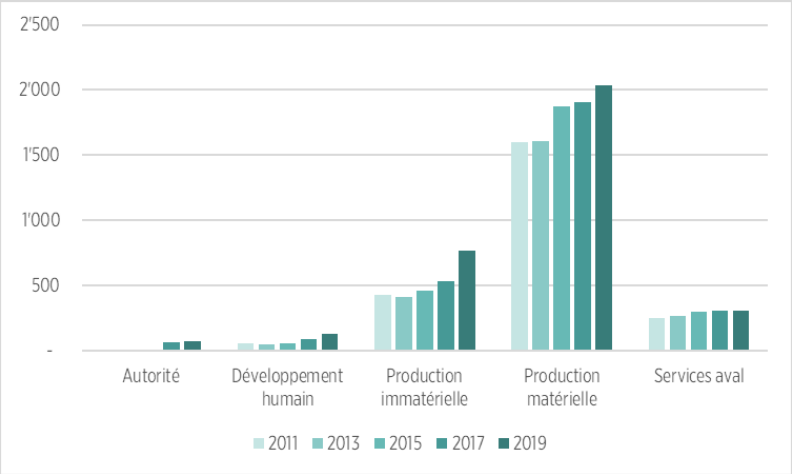
Evolution des ept de 2011 à 2019 de toutes les activités de la Région.

10.2.2 Les fonctions économiques des activités

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

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

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



Distribution et évolution des fonctions économiques des activités dans la Région

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

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

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

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

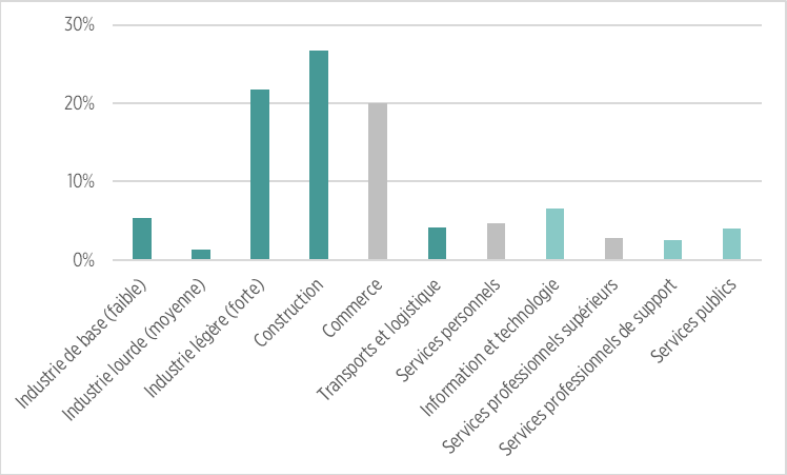
10.3 **STRUCTURE DE L'ECONOMIE EN ZONE D'ACTIVITES**

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

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

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

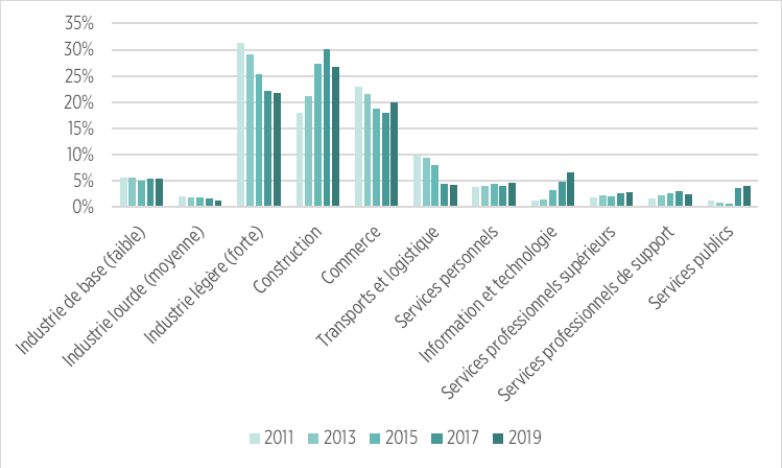
Le graphique ci-contre présente la distribution des différents domaines d'activités mettant en évidence les spécificités des zones d'activités de la Région. L'industrie légère, très présente dans la Région (22% des ept), est largement concentrée dans les ZA (88%) ce qui explique sa représentativité d'autant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



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

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

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



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

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

10.3.2 Les zones préférentielles d'implantation des activités

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.3.3 Consommation d'espace par les activités

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

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

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

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

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

10.4 **EVOLUTION DE L'EMPLOI EN ZA**

10.4.1 Eléments constitutifs de la prospective

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

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

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

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

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

10.4.2 Modèle prospectif de prolongement des tendances régionales

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

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

Le modèle tendanciel d'évolution des emplois à moyen et long termes fait émerger une croissance importante pour atteindre 12'540 ept en 2040, soit 4'014 ept supplémentaires entre 2020 et 2040 (+47%).

LOCALISATION PREFERENTIELLE	2020	2025	2030	2035	2040	2020-40	
Dispersé	1518	1610	1702	1794	1886	+368	+24.2%
Zone industrielle	2009	2243	2476	2710	2944	+934	+46.5%
Zone d'activités	1079	1247	1416	1584	1753	+674	+62.5%
Zone d'utilité publique	739	878	1017	1155	1294	+555	+75.1%
Zone résidentielle	2090	2325	2561	2797	3032	+942	+45.1%
Zone centrale / mixte	1095	1245	1396	1546	1696	+601	+54.9%
Total	8'526	9'530	10'533	11537	12'540	+4'014	+47.1%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4.4 Modèle prospectif de dynamique régionale à l'équilibre

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

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

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

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

LOCALISATION PREFERENTIELLE	2020	2025	2030	2035	2040	2020-40	
Dispersé	1518	1610	1661	1735	1808	+291	+19.2%
Zone industrielle	2009	2243	2579	2785	3042	+1033	+51.4%
Zone d'activités	1079	1247	1490	1638	1824	+745	+69.1%
Zone d'utilité publique	739	878	864	859	857	+118	+16.0%
Zone résidentielle	2090	2325	2302	2294	2290	+200	+9.6%
Zone centrale / mixte	1095	1245	1230	1225	1223	+128	+11.7%
Total	8529	9548	10'126	10'536	11044	+2'514	+29.5%

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

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

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

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

10.5 **DETERMINATION DE LA DEMANDE EN ZA**

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

Chaque modèle de consommation intègre trois composantes principales que sont :

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

10.5.1 Modèle de consommation d'espace pour les nouveaux emplois

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

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

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

SCENARIO 3

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

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

10.5.2 Confrontation de la demande aux réserves recensées

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

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

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

Rappel synthétique de l'offre en surfaces d'activités

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

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

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

Rappel synthétique de la demande en surfaces d'activités

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

Confrontation de la demande à l'offre

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

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

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.

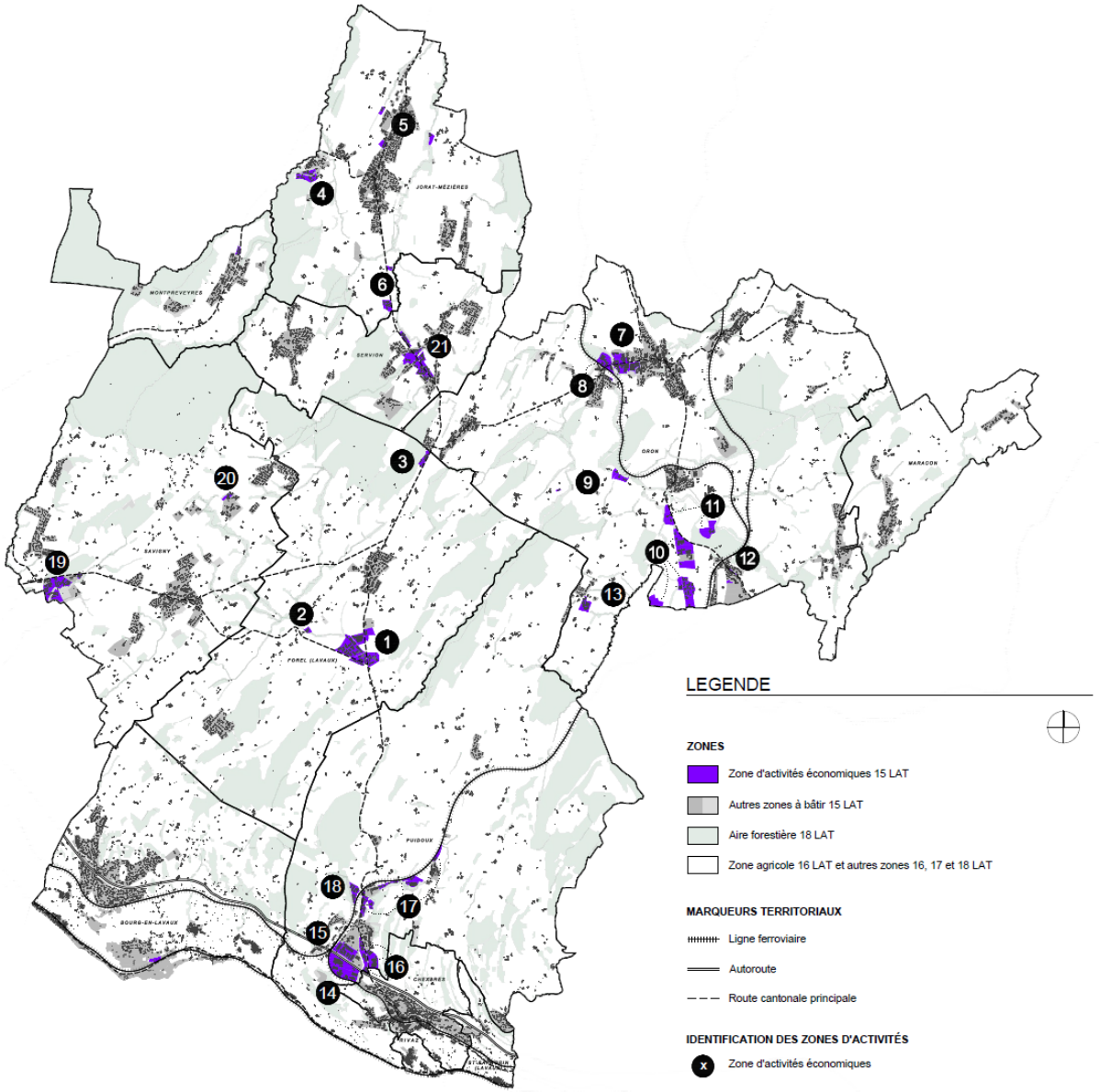
13. CLASSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES

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 (≥ bonne[6]) ;
  - 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 Ecorchebœuf)	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°18 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°1 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 °13 « 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 population[7]

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 m^2). Quant à l'entreprise Miloch Transport SA elle a également besoin de surfaces supplémentaires (besoins d'environ 5'000 m^2).

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.

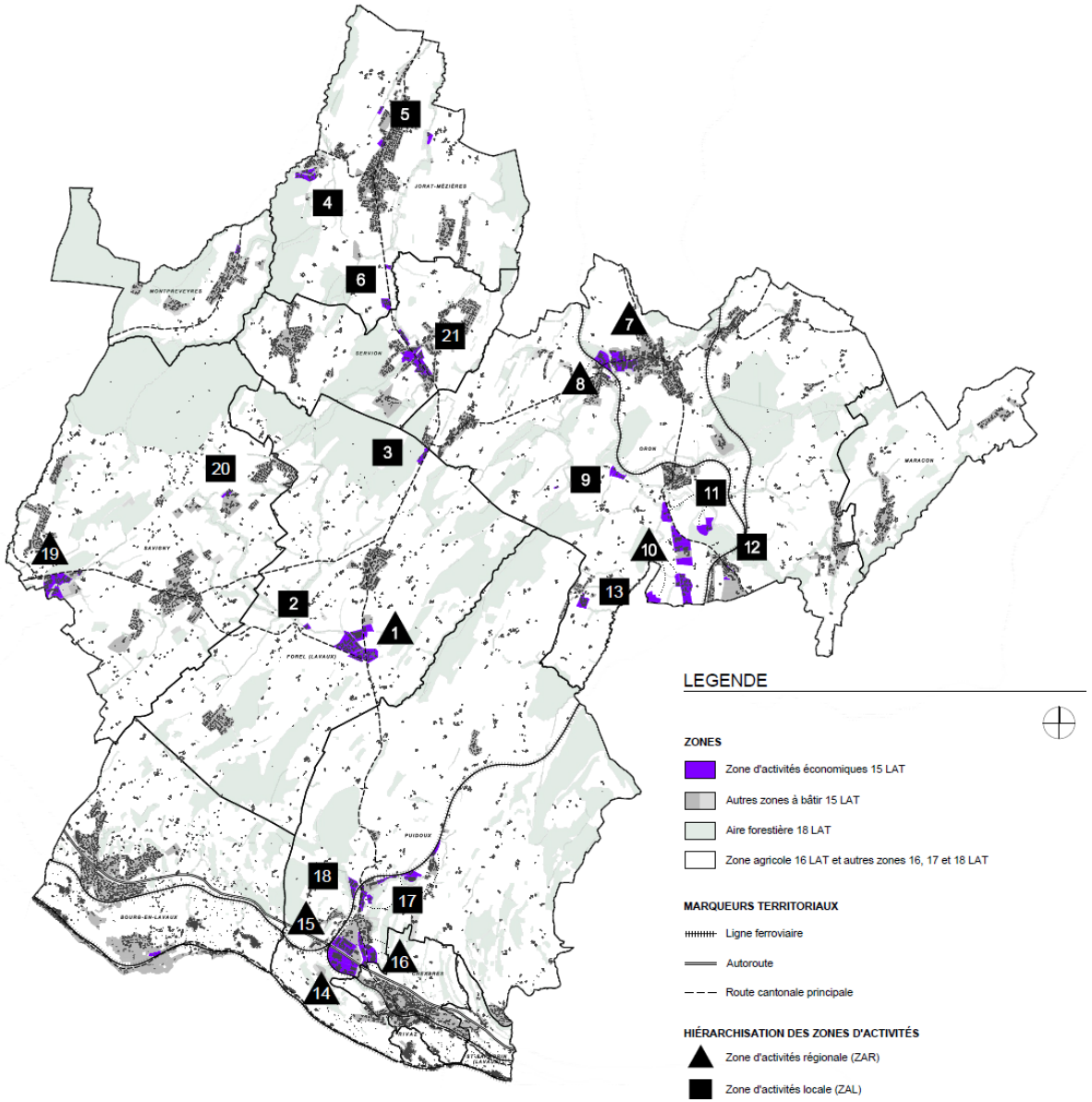
Sur les 21 sites en zones d'activités identifiées sur le territoire de la Région de Lavaux-Oron, 13 sont retenus comme ZAL.

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 m^2) 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 vente 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 réservées 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 Vaud[8]), 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^{o}19 « 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 limitée[9]. 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.

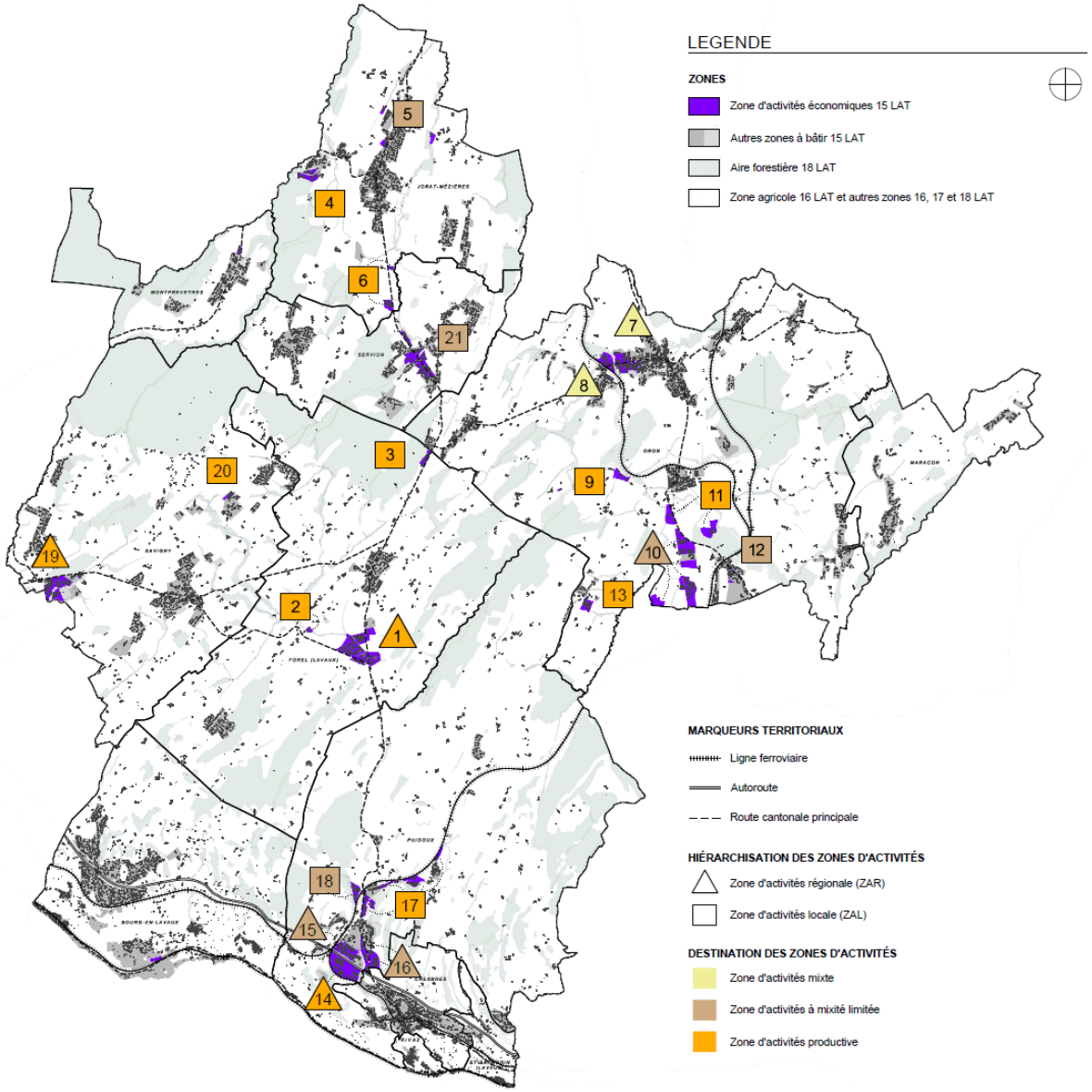
***Destination des ZA de la Région de Lavaux-Oron (C16)** – Comparaison avant/après*

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 Ecorchebœuf)	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 Ecorchebœuf »). 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 (m²)	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 **Mobilisable à déduire de C9** **Potentielle à déduire de C10**		**8'169** **4'339** **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 (m²)	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 **Mobilisable à ajouter à C9**	**6'087** **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 contrainte 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 zone 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

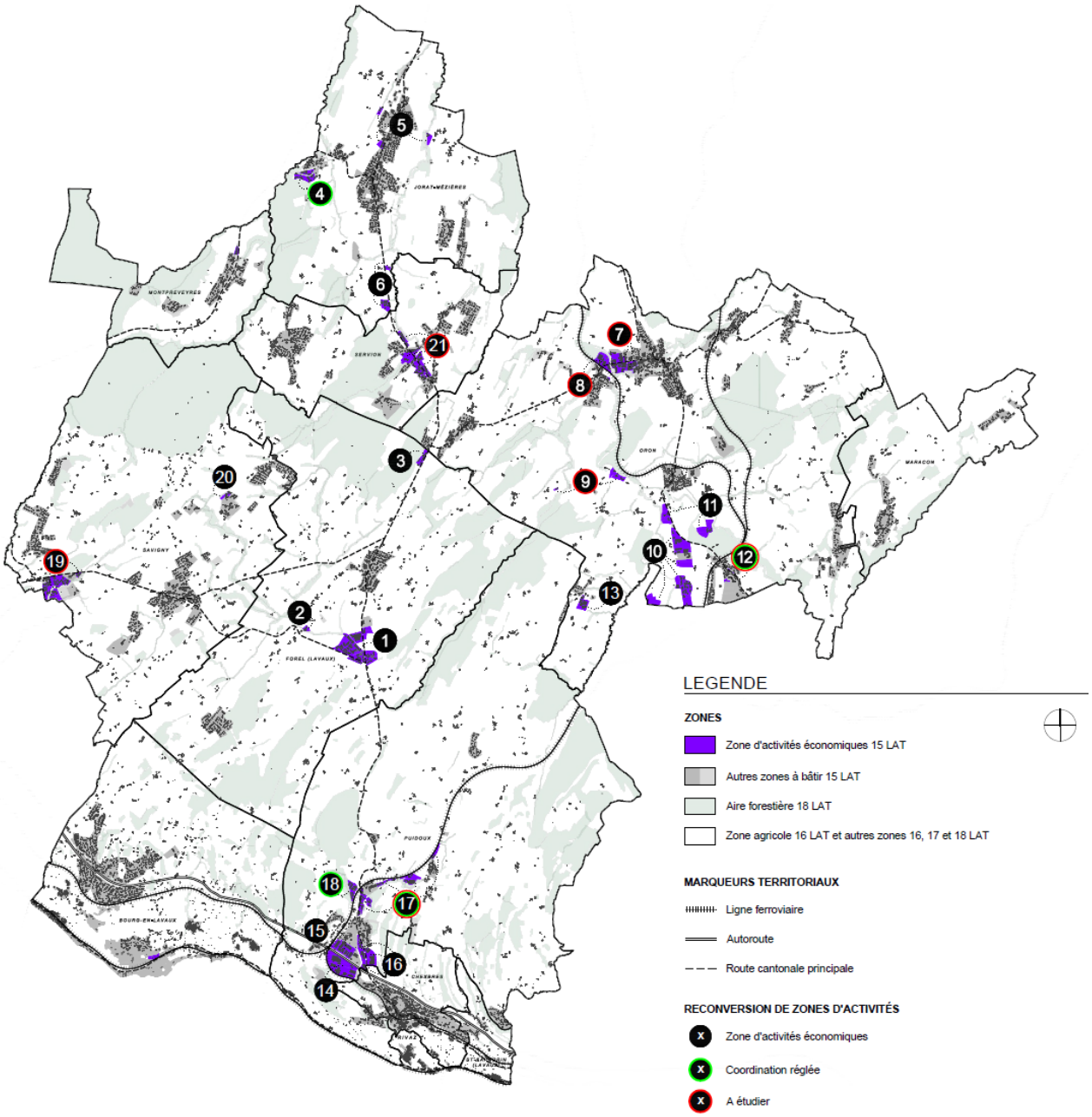
Communes	N°ZA	Typologie selon diagnostic	Typologie selon stratégie	Mesure de planification
Puidoux	17	Surface bâtie	A étudier	Changement d'affectation

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 Commun 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 sises dans d'autres zones à bâtir 15 LAT existantes à côté du site N°19 « ZI La Claie-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 LAT[11] en zone d'activités 15 LAT (C24)

Communes	N°ZA	Parcelles	Typologie selon diagnostic	Typologie selon stratégie	Surface modifiée (m²)	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 nos 513 et 515 (ancienne) à Forel (Lavaux), effectuée dans le cadre du PA « Aux Prés de Bamps »[12], est associée à la ZA adjacente (no 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 activables[13] 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

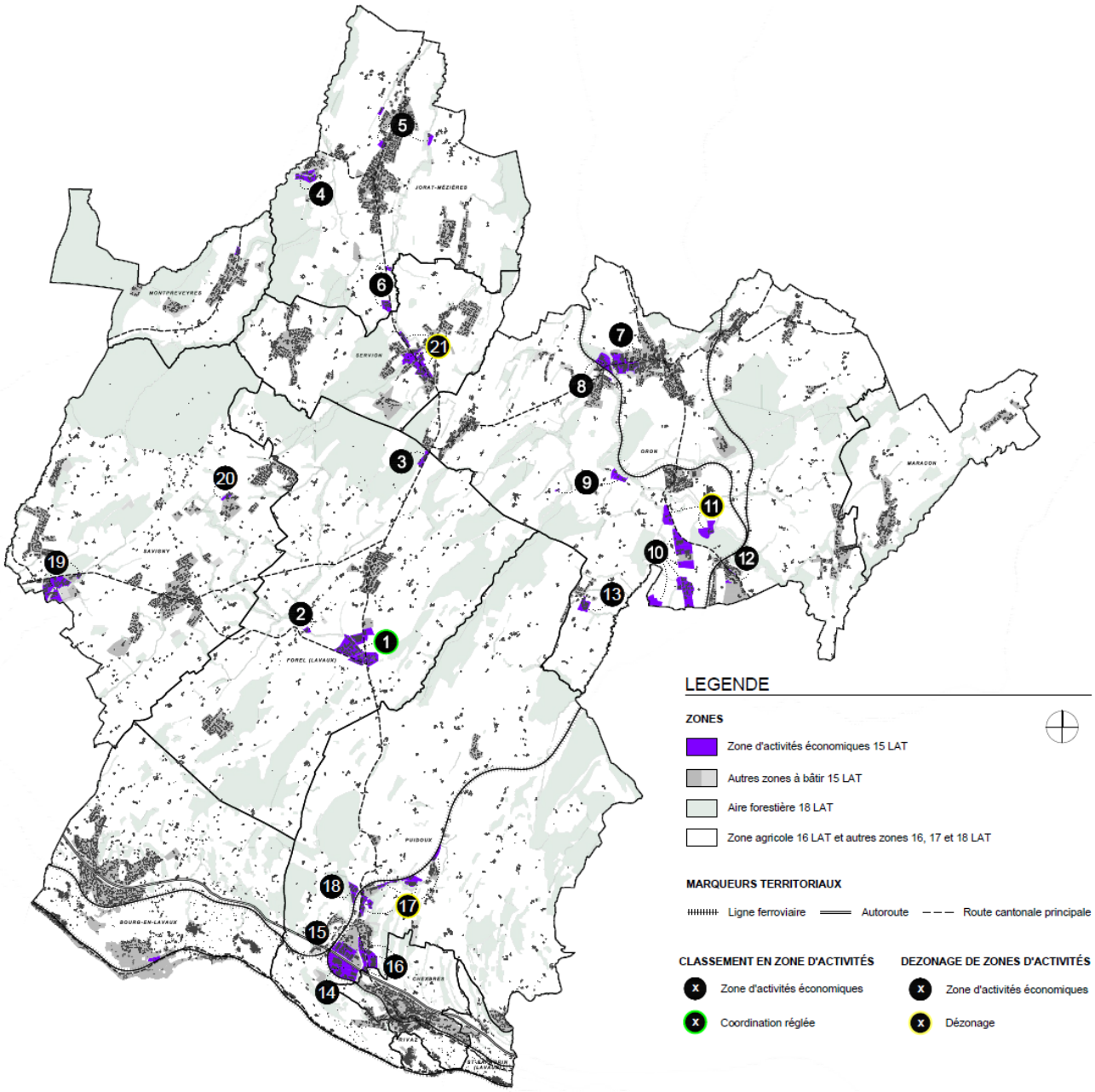
Communes	N°ZA	Parcelles	Typologie selon diagnostic	Surface en ZA	Typologie selon stratégie	Surface modifiée (m²)	Mesure de planification
Oron	11	374	Surface bâtie Réserve mobilisable	12'953 20'960	Zone de non-bâtir	- 20'960	Maintenue Dézonage
Puidoux	17	45, 508	Réserve non activable	361	Zone de non-bâtir	361	Dézonage
Servion	21	400	Réserve non activable	35	Zone de non-bâtir	35	Dézonage
				Mobilisable à déduire de C9 **Non activable à déduire de C13**		**20'960** **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 m^2) 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 m^2). 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		**115.46**[14]	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^o 11 Palézieux Robapharm) et à Puidoux (site n^o 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 m^2 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 m^2, 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*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/ha**[15]. 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 mobilisables[16] (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 = ($C9^{bis}$ x C17) ; C19 = ($C10^{bis}$ x 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	23.70 ha	22.26 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 règlementations, 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 = (($C8^{bis}$ x 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 x 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** inclues 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 ÷ 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. 1bis 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. 1bis 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 liés 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 liés 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 règlementation 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 4ter 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 règlementation 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 règlementation 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 règlementaires 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 nécessité 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 règlementaires 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 m^3/m^2 pour une zone d'activités locale ainsi qu'entre 8 et 10 m^3/m^2 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 limites (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 AEAI 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 contigüité avec une autre zone à bâtir, déterminer les distances selon les dispositions de droit supérieur (route, forêt, cours d'eau) et les exigences AEAI ;
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.

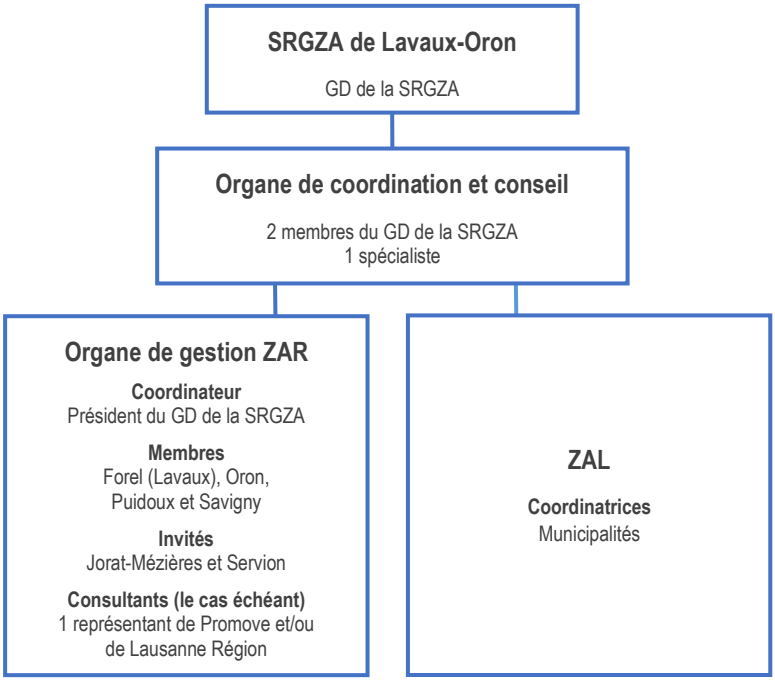
1. Généraliser un entretien des espaces verts favorable à la faune et la flore ;
2. Favoriser la plantation de prairies fleuries aux dépens des surfaces engazonnées ;
3. Imposer la végétalisation des toitures plates ;
4. Interdire le recours à des haies monospécifiques au profit de haies vives (espèces 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) 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.

C – VOLET OPERATIONNEL

19. FICHES DE SITES ET PLAN D'ACTION

La programmation et la priorisation des actions à engager pour mettre en œuvre la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) de la Région de Lavaux-Oron sont détaillées dans des fiches adaptées au niveau hiérarchique de chaque zone d'activités, ainsi que dans un plan d'action applicable à l'échelle régionale.

Les fiches de site contiennent le détail de l'analyse des contraintes existantes dans les *secteurs de développement potentiel à privilégier* retenus. Cette analyse a aussi été faite pour les secteurs qui n'ont, à ce stade, pas été retenus en raison des contraintes environnementales et paysagères fortes existantes, d'autres projets urbanistiques prévus par les Communes sur ces terrains ou de l'absence d'une desserte par les transports publics minimale (type E). Néanmoins, ces analyses ne sont pas détaillées dans les fiches de site, par souci de synthèse et concentration sur les secteurs retenus. Les secteurs non-retenus sont visibles grâce à des symboles intégrés dans les extraits de plan contenus dans les fiches.

Les autres planifications sectorielles supérieures ainsi que les autres enjeux, notamment le développement d'infrastructures publiques, etc., demeurent réservées.

19.1 **REGION DE LAVAUX-ORON**

En tant que dépositaire de la SRGZA et centre de référence pour l'application de cette planification directrice, l'organe de coordination et de conseil (OCC) de la Région de Lavaux-Oron doit prendre les mesures adéquates pour informer les acteurs de l'évolution du cadre légal applicable en ZA, des nouveaux principes applicables pour la valorisation de ce type de surfaces et mettre à disposition les outils nécessaires pour recenser et orienter les besoins issus des milieux économiques.

Enjeux

A. Informer et sensibiliser les acteurs sur l'évolution du cadre légal relatif aux ZA ;
B. Etudier les possibilités d'intervenir sur le marché foncier des surfaces colloquées en ZA.

Plan d'action

Projets	Pilote	Calendrier
Informer sur l'évolution des conditions et des exigences applicables en ZA	OCC	1 an, renouvelable
Elaborer un formulaire d'annonce des besoins à dispositions des entreprises	OCC	1 an
Elaborer une méthode pour effectuer le bilan des surfaces et des infrastructures à disposition, afin d'identifier les éventuels besoins ou charges excédentaires	OCC	1 an
Promouvoir un fonds d'investissement régional avec le soutien du Canton permettant l'acquisition de terrains ou de droits de superficie (DDP)	OCC	Moyen terme

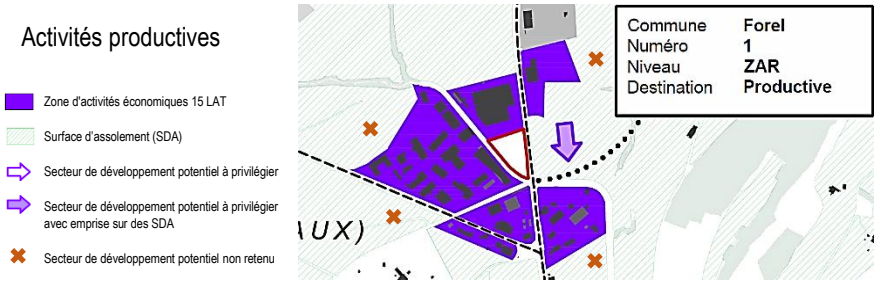
19.2 ZONES D'ACTIVITES REGIONALES

19.2.1 Forel (Lavaux) – ZI Aux Prés de Bamps (N° 1)

Pilotage — Organe de gestion ZAR

Destination — Activités productives

Périmètre



Surface max. de développement potentiel — Env. 2.5 à 3.5 ha (cible : env. 3 ha)

Contraintes

Aménagement du territoire et mobilité

La ZAR n° 1 est un site d'activités d'un étendue importante, caractérisé par sa compacité, la présence d'entreprises d'envergure et la diversité du tissu économique (cf. chapitre 13.1). Aussi, le site existant ainsi que le *secteur de développement potentiel à privilégier* défini en plan, présentent une qualité de desserte par les TP faible (type E), mais profitent d'une bonne accessibilité routière (route cantonale) et autoroutière (A9).

En outre, il est précisé que lors d'une extension de cette ZAR, et en l'absence d'une desserte par les TP classifiée de bonne ou supérieure, les entreprises industrielles et artisanales à faible densité d'emploi seront à privilégier.

Patrimoine naturel et paysager

Le *secteur de développement potentiel* s'avère exempt de tout enjeu majeur en lien avec la préservation du patrimoine naturel au sens large (protection des eaux, corridors à faune, biotopes, etc.). Seul un léger empiètement du secteur sur l'espace de localisation potentielle d'une liaison biologique terrestre identifiée dans le réseau écologique cantonal (REC) est à signaler. Il faut aussi noter que ce secteur se trouve en partie limité dans son extension respective par de minces cordons boisés qui accompagnent les deux cours d'eau Le Grenet et Le Retornet. Il est déjà rappelé à ce stade que l'espace réservé aux eaux (ERE) est inconstructible et ne peut pas être affecté en zone à bâtir.

Finalement, aucun enjeu paysager particulier n'est identifié.

Patrimoine culturel

Aucun enjeu lié à la préservation du patrimoine culturel (ISOS, régions archéologiques, etc.) ne vient s'opposer à un quelconque développement à l'Est. Il faudra toutefois tenir en compte la présence d'une voie de communication historique (IVS) d'importance nationale avec substance en marge occidentale (Route de Vevey).

Surfaces d'assolement

Le *secteur de développement* identifié se trouve intégralement superposé à des surfaces d'assolement (SDA) affectées en zone agricole (cf. plan ci-dessus). Aucune alternative optimale et rationnelle n'est envisageable à l'échelle du site, comme de la Région.

Accidents majeurs

L'entreprise industrielle existante sur la parcelle n°512 est recensée au cadastre des installations à risque majeur. Les contraintes découlant de l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) liées à cette entreprise devront être prises en compte dans le cadre de l'éventuelle extension de la ZAR dans ce secteur.

Dangers naturels	Le secteur n'est pas directement concerné par un danger naturel. Néanmoins, il est délimité à l'Est par un secteur de dangers naturels d'inondations (danger moyen) en lien avec le ruisseau du Retornet. En dehors de ça, des enjeux de ruissellement de surface seront à considérer lors de la planification de l'extension de la ZA existante.
Synthèse	Le bilan des contraintes de ce *secteur de développement potentiel* apparaît nuancé. En l'absence de contraintes naturelles, paysagères ou patrimoniales majeures, le secteur identifié pour un développement potentiel futur apparait cohérent et favorable. Cependant, la présence de surfaces d'assolement, d'une entreprise soumise à l'OPAM et de deux cours d'eau, qui bordent le secteur, ainsi que la desserte en TP faible, mènent à nuancer cette conclusion. Lors d'une extension de cette ZAR, et en l'absence d'une desserte par les TP classifiée de bonne ou supérieure, les entreprises industrielles et artisanales à faible densité d'emploi seront donc à privilégier. Toutefois, en considérant l'espace à disposition et sous couvert d'un plan d'affectation, le potentiel d'extension dans ce secteur reste très intéressant. En tout cas, les contraintes existantes devront faire l'objet d'une justification et d'une pesée des intérêts au stade de la planification d'affectation.

Enjeux

A. Augmenter la densité d'ept/ha dans les zones d'activités.
B. Améliorer la qualité des aménagements pour répondre aux enjeux du développement durable.
C. Contenir les surfaces dédiées à l'habitation et étudier les possibilités de les reconvertir pour de l'activité.
D. Maîtriser le développement de surfaces commerciales.
E. Privilégier les entreprises industrielles et artisanales à faible densité d'emploi lors d'une extension de cette ZAR et en l'absence d'une desserte par les TP classifiée de bonne.
F. Mettre en place un plan de mobilité de site.

Objectifs

1. Réviser les PACom (plan et règlement) conformément au volet stratégique de la SRGZA.
2. Suivre étroitement les demandes de permis de construire dès le lancement du projet jusqu'au permis d'utiliser.
3. Assurer la disponibilité des réserves.
4. Améliorer la structure du foncier pour garantir une pleine et entière utilisation des réserves.

Mesures de planification

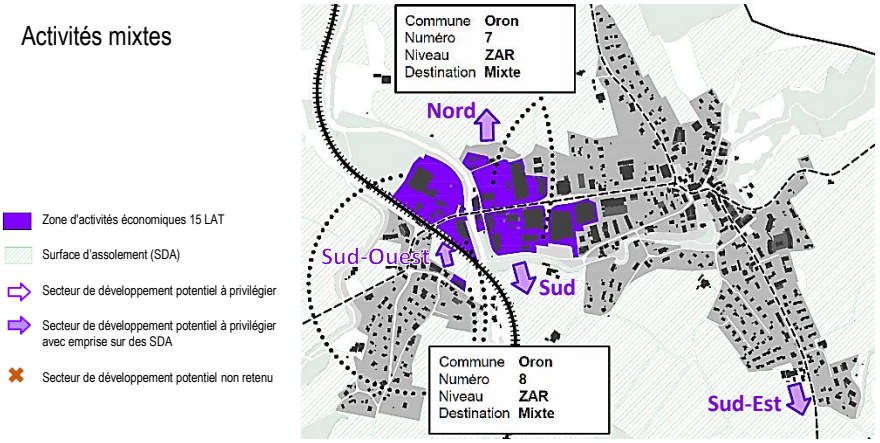
Projets	Mesures	Pilote / Maître d'ouvrage	Intervenants	Calendrier
Adaptation de la planification de la ZA conformément aux mesures de planification fixées dans la SRGZA	MP1 à MP4	Commune	OG	5 ans
En coordination avec la révision du PACom, étudier les possibilités de mutualiser les équipements et de revoir la structure du foncier pour optimiser l'utilisation du sol	MP1	Commune	OG	3 ans
Définition de l'affectation en adéquation avec la destination du site	MP2	Commune	OG	5 ans
Lors d'une extension de cette ZAR, et en l'absence d'une desserte par les TP classifiée de bonne ou supérieure, les entreprises industrielles et artisanales à faible densité d'emploi seront à privilégier.		Commune	OG	Moyen terme
Mettre en place un plan de mobilité de site, en coordination avec l'association de développement économique régional (Promove).		Commune	OG, Promove	Moyen terme

Mesures de gestion

Thématiques	Mesures	Pilote / Maître d'ouvrage	Intervenants	Calendrier
Information	MG11.2 et MG11.3	Commune	OG	Continu
Disponibilité des terrains	MG1.1 à MG1.7	Commune	OG	Continu
Disponibilité des réserves	MG2.1 à MG2.4	Commune	OG	Continu
Requalification des friches	MG3.2 à MG3.4	Commune	OG	Continu
Action foncière publique	MG4.1 à MG4.5 et MG4.7	Commune	OG	Continu
Valorisation des surfaces	MG5-6.1 à MG5-6.8	Commune	OG	Continu
Mobilité durable	MG7.1 à MG7.6	Commune	OG	Continu
Environnement et biodiversité	MG8.1 à MG8.11	Commune	OG	Continu
Efficacité énergétique et écologie industrielle	MG9.1 à MG9.4	Commune	OG	Continu

19.2.2 Oron – Oron-la-Ville (N° 7) & Châtillens (N° 8)

Pilotage	Organe de gestion ZAR	Périmètre
Destination	Activités mixtes	



Surface max. de développement potentiel — Env. 1 à 2 ha (cible : env. 1.5 ha)

Contraintes

Aménagement du territoire et mobilité

Les ZAR n^os^ 7 et 8 sont situées dans un centre régional (selon le PDCn) et sont caractérisées par la diversité du tissu économique et la présence d'entreprises d'envergure (cf. chapitre 13.1). En outre, le site existant ainsi que les *secteurs de développement potentiel à privilégier* définis en plan, présentent une qualité de desserte par les TP de bonne (type C) à moyenne (type D), ainsi qu'une bonne accessibilité routière (route cantonale) et un raccordement ferroviaire (site N° 8).

De surcroît, il est noté que les secteurs Nord (au-dessus du Chemin de Botollie, à Oron) et Sud-Ouest (Ancienne Route) sont identifiés dans l'étude pilote sur les infrastructures sportives du haut du district de Lavaux-Oron comme des sites recommandables pour des projets de développement sportif. Dans le secteur Sud-Est, les activités horticoles existantes sont vouées à être maintenues et développées à futur.

Patrimoine naturel et paysager

Le *secteur de développement potentiel à privilégier* Sud-Est (à côté de la Route de Palézieux) est exempt de tout enjeu majeur en lien avec la préservation du patrimoine naturel au sens large (protection des eaux, corridors à faune, biotopes, etc.). La partie occidentale du secteur Sud (près de la Rte du Flon) est marginalement touchée et le secteur Sud-Ouest est entièrement touché par un territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS), ainsi qu'un espace potentiel de liaison biologique amphibie. Cet espace potentiel touche aussi la partie occidentale du secteur Nord. En outre, le *secteur de développement* Sud se trouve dans le paysage digne de protection « Cuvette de la Broye », c'est pourquoi le Canton a émis de réserves à propos de ce secteur. Enfin, les secteurs au Sud et au Nord de la ZA d'Oron et à Châtillens sont concernés par des cordons boisés qui entourent les deux cours d'eau du Flon d'Oron et de La Broye. Il est déjà rappelé à ce stade que l'espace réservé aux eaux (ERE) est inconstructible et ne peut pas être affecté en zone à bâtir.

Patrimoine culturel

Aucun enjeu lié à la préservation du patrimoine culturel (ISOS, régions archéologiques, etc.) ne vient s'opposer à ces quatre *secteurs de développement potentiels*.

Surfaces d'assolement	Les quatre *secteurs de développement* identifiés se trouvent intégralement superposés à des SDA affectées en zone agricole (cf. plan ci-dessus). Aucune alternative optimale et rationnelle n'est envisageable à l'échelle du site, comme de la Région.
Sites pollués	Le *secteur de développement potentiel* Sud-Ouest est concerné par un site pollué ne nécessitant ni surveillance ni assainissement.
Dangers naturels	Les deux *secteurs de développement potentiels* Sud et Sud-Est s'avèrent en partie concernés par un danger naturel d'inondation de degré faible, lié aux cours d'eau du Flon d'Oron et du Ruisseau de l'Enfer. Le ruissellement de surface n'apparaît ici pas comme une contrainte significative.
Synthèse	Des faibles risques d'inondations et des enjeux en matière de protection de la faune et de la flore comme du paysage font de ces quatre secteurs une opportunité modérée de développement, compte tenu des inventaires cantonaux et des réserves émises par le Canton pour le secteur Sud. Toutefois, les secteurs identifiés se trouvent à l'intérieur ou en continuité avec le périmètre du centre régional défini par le PDCn, et présentent une desserte par le TP qualifiée de moyenne à bonne. Enfin, il est rappelé que pour les secteurs Nord et Sud-Ouest, tout éventuel projet de développement sportif devra être pris en compte. Concernant le secteur Sud-Est, les activités futures seront orientées vers le domaine horticole. En tout cas, les contraintes existantes devront faire l'objet d'une justification et d'une pesée des intérêts au stade de la planification d'affectation.

Enjeux

A. Augmenter la densité d'ept/ha dans les zones d'activités.
B. Améliorer la qualité des aménagements pour répondre aux enjeux du développement durable.
C. Contenir les surfaces dédiées à l'habitation et étudier les possibilités de les reconvertir pour de l'activité.
D. Valoriser les activités tertiaires et commerciales (les maintenir, voire les agrandir).
E. Etudier les potentiels de requalification et d'optimisation du site n° 7.
F. Prendre en compte tout éventuel projet de développement sportif, lors d'une extension de la ZAR n° 7 dans les *secteurs de développement potentiel à privilégier* Nord et Sud-Ouest.
G. Orienter vers le domaine horticole les activités futures, lors d'une extension de la ZAR n° 7 dans le *secteur de développement potentiel à privilégier* Sud-Est.

Objectifs

1. Réviser les PACom (plan et règlement) conformément au volet stratégique de la SRGZA.
2. Suivre étroitement les demandes de permis de construire dès le lancement du projet jusqu'au permis d'utiliser.
3. Assurer la disponibilité des réserves.
4. Améliorer la structure du foncier pour garantir une pleine et entière utilisation des réserves.

Mesures de planification

Projets	Mesures	Pilote / Maître d'ouvrage	Intervenants	Calendrier
Adaptation de la planification de la ZA conformément aux mesures de planification fixées dans la SRGZA	MP1 à MP4	Commune	OG	5 ans
En coordination avec la révision du PACom, étudier les possibilités de mutualiser les équipements et de revoir la structure du foncier pour optimiser l'utilisation du sol	MP1	Commune	OG	3 ans
Etudier le maintien des activités productives et tertiaires dans la partie Nord du site n°7, en adéquation avec une éventuelle requalification en pôle d'utilité publique		Commune	OG	Moyen terme
Lors d'une extension de cette ZAR dans les *secteurs de développement* Nord et Sud-Ouest, tout éventuel projet de développement sportif devra être pris en compte		Commune	OG	Moyen terme
Lors d'une extension de cette ZAR dans le *secteur de développement* Sud-Est, les activités futures seront orientées vers le domaine horticole		Commune	OG	Moyen terme
Réaliser une étude de mobilité inter-entreprise à l'échelle du site		Commune	OG	Moyen terme

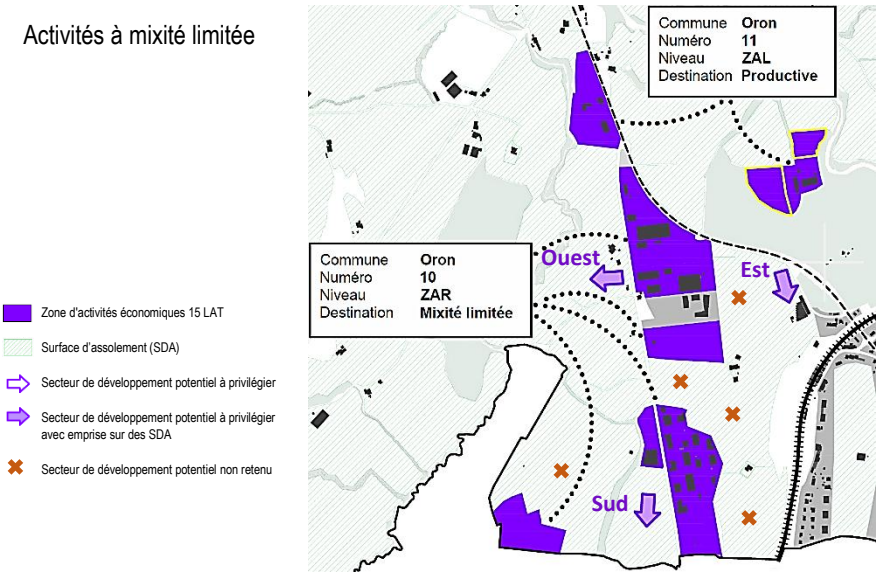
Mesures de gestion

Thématiques	Mesures	Pilote / Maître d'ouvrage	Intervenants	Calendrier
Information	MG11.2 et MG11.3	Commune	OG	Continu
Disponibilité des terrains	MG1.1 à MG1.7	Commune	OG	Continu
Disponibilité des réserves	MG2.1 à MG2.4	Commune	OG	Continu
Requalification des friches	MG3.2 à MG3.4	Commune	OG	Continu
Action foncière publique	MG4.1, MG4.5 et MG4.7	Commune	OG	Continu
Valorisation des surfaces	MG5-6.1 à MG5-6.8	Commune	OG	Continu
Mobilité durable	MG7.1 à MG7.6	Commune	OG	Continu
Environnement et biodiversité	MG8.1 à MG8.11	Commune	OG	Continu
Efficacité énergétique et écologie industrielle	MG9.1 à MG9.4	Commune	OG	Continu

19.2.3 Oron – Palézieux (N° 10)

Pilotage — Organe de gestion ZAR

Activités à mixité limitée



Surface max. de développement potentiel — Env. 6 à 7 ha (cible : env. 6.5 ha)

Contraintes

Aménagement du territoire et mobilité

La ZAR n° 10 est située dans un centre régional (selon le PDCn) et est caractérisé par la diversité du tissu économique et la présence d'entreprises d'envergure (cf. chapitre 13.1). De plus, le site existant ainsi que les *secteurs de développement potentiel à privilégier* définis en plan, présentent une qualité de desserte par les TP qui va d'excellente (type A) à bonne (type C), au vu de la proximité à la gare ferroviaire, ainsi qu'une bonne accessibilité routière (route cantonale).

Patrimoine naturel et paysager

Les trois *secteurs de développement potentiel à privilégier* retenus présentent quelques enjeux en lien avec la préservation du patrimoine naturel : ils sont tous situés dans un espace potentiel de liaison biologique. Aussi, les secteurs Ouest et Est sont marginalement touchés par des territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS). Ce dernier secteur est, enfin, concerné par un corridor à faune d'importance régionale.

Pour le secteur Est, il est précisé que le maintien du corridor à faune dans la partie occidentale du secteur sera assuré. Aussi, le *secteur de développement potentiel* défini en plan concentre le développement de la ZA dans la partie orientale du secteur, sur le site déjà construit et exploité par le centre horticole existant, en coordination avec le projet routier lié au futur P+R de Palézieux Gare.

Concernant les enjeux forestiers et des cours d'eau, deux cordons boisés situés le long du cours d'eau de La Biorde au Sud comme à l'Ouest sont à signaler. Ceux-ci marquent la limite maximale pour l'extension. Il est déjà rappelé à ce stade que l'espace réservé aux eaux (ERE) est inconstructible et ne peut pas être affecté en zone à bâtir. En outre, le *secteur de développement* Ouest est situé à l'intérieur du paysage digne de protection « Cuvette de la Broye », c'est pourquoi le Canton a émis de réserves à propos de ce secteur.

	Finalement, aucun enjeu paysager cantonal n'est en revanche à signaler ni dans le secteur Est, ni dans le secteur Sud.
Patrimoine culturel	Aucun enjeu majeur en lien avec la préservation du patrimoine culturel (ISOS, régions archéologiques, etc.) n'est à considérer pour le secteur Sud. Il faudra toutefois tenir en compte la présence d'une voie de communication historique (IVS) d'importance nationale avec substance en marge du secteur Sud, le long de la Biorde. Le secteur Ouest est concerné par une région archéologique (n°294/306) le long du Chemin des Vuavres, tout comme le secteur Est, qui est marginalement touché par la région archéologique (n°294/303) dans sa partie septentrionale.
Surfaces d'assolement	Les trois *secteurs de développement* identifiés sont situés intégralement sur des surfaces d'assolement affectées en zone agricole (cf. plan ci-dessus). Aucune alternative optimale et rationnelle n'est envisageable à l'échelle du site, comme de la Région.
Rayonnement non ionisant	Le secteur Sud est marginalement concerné par une ligne électrique à haute tension, qui passe au Sud/Sud-Ouest de la parcelle n°358. Cette contrainte devra également être prise en considération lors du futur plan d'affectation.
Dangers naturels	Le secteur Sud s'avère très partiellement concerné par un danger naturel d'inondation de degré faible à moyen, en raison de la présence du ruisseau de la Biorde sur sa partie méridionale. Les deux autres secteurs sont exempts de dangers naturels. De faibles enjeux de ruissellement de surface devront également être pris en considération.
Synthèse	Des faibles risques d'inondations ou de ruissellement et des enjeux en matière de protection de la faune et de la flore comme du paysage font de ces trois secteurs une opportunité modérée de développement, compte tenu des inventaires cantonaux en présence et des réserves émises par le Canton pour le secteur Ouest. Toutefois, les secteurs identifiés se trouvent à l'intérieur ou en continuité avec le périmètre du centre régional défini par le PDCn, et présentent une desserte par le TP qualifiée de bonne à excellente. Enfin, il est rappelé que pour le secteur Est, les activités futures seront orientées vers le domaine horticole. En tout cas, les contraintes existantes devront faire l'objet d'une justification et d'une pesée des intérêts au stade de la planification d'affectation.

Enjeux

A. Augmenter la densité d'ept/ha dans les zones d'activités.
B. Améliorer la qualité des aménagements pour répondre aux enjeux du développement durable.
C. Maîtriser le développement de surfaces commerciales.
D. Orienter vers le domaine horticole les activités futures, lors d'une extension de cette ZAR dans le *secteur de développement potentiel à privilégier* Est.

Objectifs

1. Réviser les PACom (plan et règlement) conformément au volet stratégique de la SRGZA.
2. Suivre étroitement les demandes de permis de construire dès le lancement du projet jusqu'au permis d'utiliser.
3. Assurer la disponibilité des réserves.
4. Améliorer la structure du foncier pour garantir une pleine et entière utilisation des réserves.

Mesures de planification

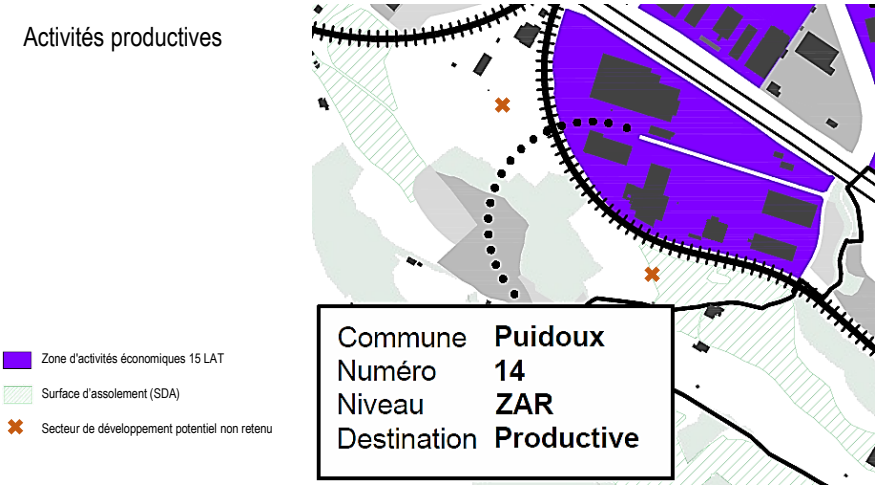
Projets	Mesures	Pilote / Maître d'ouvrage	Intervenants	Calendrier
Adaptation de la planification de la ZA conformément aux mesures de planification fixées dans la SRGZA	MP1 à MP4	Commune	OG	5 ans
En coordination avec la révision du PACom, étudier les possibilités de mutualiser les équipements et de revoir la structure du foncier pour optimiser l'utilisation du sol	MP1	Commune	OG	3 ans
Lors d'une extension de cette ZAR dans le *secteur de développement* Est, les activités futures seront orientées vers le domaine horticole		Commune	OG	Moyen terme
Réaliser une étude de mobilité inter-entreprise à l'échelle du site		Commune	OG	Moyen terme

Mesures de gestion

Thématiques	Mesures	Pilote / Maître d'ouvrage	Intervenants	Calendrier
Information	MG11.2 et MG11.3	Commune	OG	Continu
Disponibilité des terrains	MG1.1 à MG1.7	Commune	OG	Continu
Disponibilité des réserves	MG2.1 à MG2.4	Commune	OG	Continu
Requalification des friches	MG3.2 à MG3.4	Commune	OG	Continu
Action foncière publique	MG4.1 à MG4.5 et MG4.7	Commune	OG	Continu
Valorisation des surfaces	MG5-6.1 à MG5-6.8	Commune	OG	Continu
Mobilité durable	MG7.1 à MG7.6	Commune	OG	Continu
Environnement et biodiversité	MG8.1 à MG8.11	Commune	OG	Continu
Efficacité énergétique et écologie industrielle	MG9.1 à MG9.4	Commune	OG	Continu

19.2.4 Puidoux –ZI du Verney Sud (N° 14)

Pilotage	Organe de gestion ZAR	Périmètre
Destination	Activités productives	



Surface max. de développement potentiel	Aucune

Contraintes

Patrimoine naturel et paysager	Aucun enjeu
Patrimoine culturel	Aucun enjeu
Surfaces d'assolement	Partiellement concerné
Dangers naturels	Aucun

Synthèse	Après examen des possibilités en présence, le site n'est pas retenu comme *secteur de développement potentiel à privilégier* compte tenu des installations existantes (partie Ouest), de la topographie et de la charge limitée du pont sur les voies des chemins de fer, qui n'est pas carrossable pour les poids lourds (partie Sud).

Enjeux

A. Augmenter la densité d'ept/ha dans les zones d'activités.
B. Améliorer la qualité des aménagements pour répondre aux enjeux du développement durable.

Objectifs

1. Réviser les PACom (plan et règlement) conformément au volet stratégique de la SRGZA.
2. Suivre étroitement les demandes de permis de construire dès le lancement du projet jusqu'au permis d'utiliser.
3. Assurer la disponibilité des réserves.

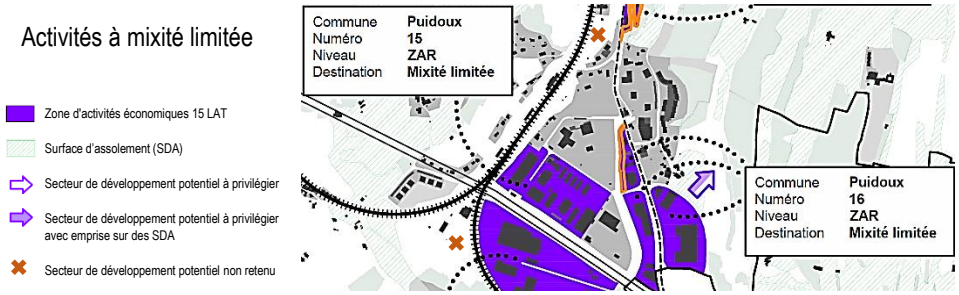
Mesures de planification

Projets	Mesures	Pilote / Maître d'ouvrage	Intervenants	Calendrier
Adaptation de la planification de la ZA conformément aux mesures de planification fixées dans la SRGZA	MP1 à MP4	Commune	OG	5 ans
Réaliser une étude de mobilité inter-entreprise à l'échelle du site		Commune	OG	Moyen terme

Mesures de gestion

Thématiques	Mesures	Pilote / Maître d'ouvrage	Intervenants	Calendrier
Information	MG11.2 et MG11.3	Commune	OG	Continu
Disponibilité des terrains	MG1.1 à MG1.7	Commune	OG	Continu
Disponibilité des réserves	MG2.1 à MG2.4	Commune	OG	Continu
Requalification des friches	MG3.2 à MG3.4	Commune	OG	Continu
Action foncière publique	MG4.1 à MG4.5	Commune	OG	Continu
Valorisation des surfaces	MG5-6.1 à MG5-6.8	Commune	OG	Continu
Mobilité durable	MG7.1 à MG7.6	Commune	OG	Continu
Environnement et biodiversité	MG8.1 à MG8.11	Commune	OG	Continu
Efficacité énergétique et écologie industrielle	MG9.1 à MG9.4	Commune	OG	Continu

19.2.5 Puidoux – ZI du Verney Nord (N° 15) & Sous la Ville – Crêts de Publoz (N° 16)

Pilotage	Organe de gestion ZAR	Périmètre
Destination	Activités à mixité limitée	

Surface max. de développement potentiel — Env. 1 ha (cible : env. 1 ha)

Contraintes

Aménagement du territoire et mobilité

Les ZAR n^os^ 15 et 16 sont situées dans un centre régional (selon le PDCn) et sont caractérisées par la présence d'entreprises d'envergure ainsi que la diversité du tissu économique (cf. chapitre 13.1). En outre, les sites existants ainsi que le *secteur de développement potentiel à privilégier* défini en plan, présentent une qualité de desserte qui va de très bonne (type B) à moyenne (type D), au vu de la proximité à la gare ferroviaire. De plus, elles profitent d'une excellente accessibilité autoroutière (A9) et d'une bonne accessibilité routière (route cantonale).

Patrimoine naturel et paysager

Le *secteur de développement potentiel à privilégier,* identifié en direction du Nord-Est de la ZA existante, fait face à divers enjeux de protection de la nature et de la biodiversité. Tout d'abord, il fait partie intégrante du réseau écologique cantonal puisque quasi intégralement situé sur un territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS). Il est aussi au cœur d'un espace potentiel de liaison biologique terrestre « à conserver ». Plus important, la partie orientale des parcelles n°2845-2847 est portée à l'Inventaire fédéral de protection des biotopes sous le nom de Publoz. Dans le cas présent, il s'agit de prairies et pâturages secs d'importance nationale. Cet élément en particulier devra être pris en compte lors de la planification, voire totalement sorti du *secteur de développement potentiel à privilégier*.

Finalement, le site est partiellement identifié comme faisant partie de l'échappée lacustre définie par le PDCn entre Rivaz (Lac) et Puidoux (Gare).

Patrimoine culturel

Aucun enjeu patrimonial particulier n'est à considérer (ISOS, archéologie, etc.). Toutefois, la planification devra tenir compte de la notion d'intégration, notamment vis-à-vis des quelques maisons paysannes recensées en bordure du Chemin de Publoz.

Surfaces d'assolement

Le secteur d'extension identifié se situe sur un grand terrain affecté en zone intermédiaire dont seule une petite moitié correspond à des surfaces d'assolement (cf. plan ci-dessus).

Dangers naturels

Le site retenu pour l'extension de la ZA existante est en partie concerné par un danger naturel de type glissement de terrain (permanent comme spontané) de degré faible. Il faudra également tenir compte des enjeux liés au ruissellement de surface.

Synthèse	Le bilan des contraintes de ce *secteur de développement* apparaît nuancé. D'un point de vue de l'aménagement du territoire, celui-ci se justifie par son impact modéré (contrairement aux autres sites surtout) sur les surfaces d'assolement. Toutefois, il cumule de nombreux enjeux qu'il faudra réussir à conjuguer lors de la planification (dangers naturels, intégration paysagère et patrimoniale, desserte par les TP, préservation des biotopes et du réseau de faune). Néanmoins, en considérant l'espace à disposition (qui est situé en continuité avec le périmètre du centre régional défini par le PDCn) et sous couvert d'un plan d'affectation, le potentiel modéré reste intéressant en dépit de contraintes localisées. En tout cas, les contraintes existantes devront faire l'objet d'une justification et d'une pesée des intérêts au stade de la planification d'affectation.

Enjeux

A. Augmenter la densité d'ept/ha dans les zones d'activités.
B. Améliorer la qualité des aménagements pour répondre aux enjeux du développement durable.
C. Maîtriser le développement de surfaces commerciales.

Objectifs

1. Réviser les PACom (plan et règlement) conformément au volet stratégique de la SRGZA.
2. Suivre étroitement les demandes de permis de construire dès le lancement du projet jusqu'au permis d'utiliser.
3. Assurer la disponibilité des réserves.
4. Améliorer la structure du foncier pour garantir une pleine et entière utilisation des réserves.

Mesures de planification

Projets	Mesures	Pilote / Maître d'ouvrage	Intervenants	Calendrier
Adaptation de la planification de la ZA conformément aux mesures de planification fixées dans la SRGZA	MP1 à MP4	Commune	OG	5 ans
En coordination avec la révision du PACom, étudier les possibilités de mutualiser les équipements et de revoir la structure du foncier pour optimiser l'utilisation du sol	MP1	Commune	OG	3 ans
Réaliser une étude de mobilité inter-entreprise à l'échelle du site		Commune	OG	Moyen terme

Mesures de gestion

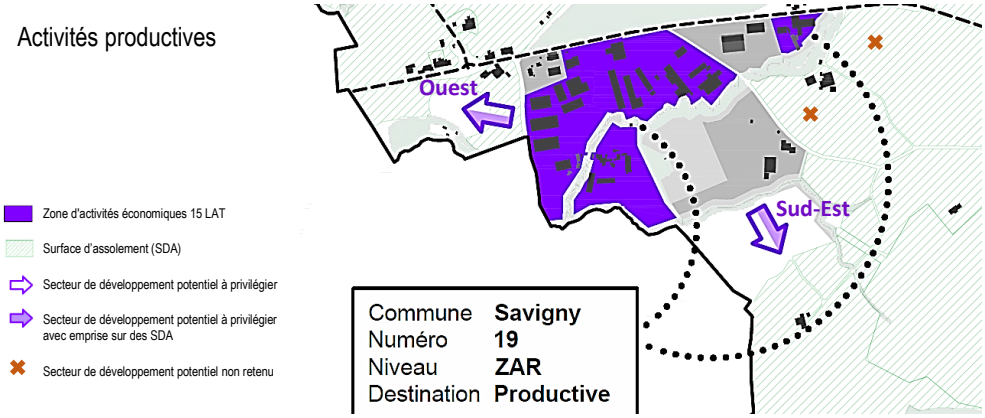
Thématiques	Mesures	Pilote / Maître d'ouvrage	Intervenants	Calendrier
Information	MG11.2 et MG11.3	Commune	OG	Continu
Disponibilité des terrains	MG1.1 à MG1.7	Commune	OG	Continu
Disponibilité des réserves	MG2.1 à MG2.4	Commune	OG	Continu
Requalification des friches	MG3.2 à MG3.4	Commune	OG	Continu
Action foncière publique	MG4.1 à MG4.5 et MG4.7	Commune	OG	Continu
Valorisation des surfaces	MG5-6.1 à MG5-6.8	Commune	OG	Continu
Mobilité durable	MG7.1 à MG7.6	Commune	OG	Continu
Environnement et biodiversité	MG8.1 à MG8.11	Commune	OG	Continu
Efficacité énergétique et écologie industrielle	MG9.1 à MG9.4	Commune	OG	Continu

19.2.6 Savigny – ZI La Claie-aux-Moines (N° 19)

Pilotage — Organe de gestion ZAR

Destination — Activités productives

Périmètre



Surface max. de développement potentiel — Env. 2 à 4 ha (cible : env. 3 ha)

Contraintes

Aménagement du territoire et mobilité

La ZAR n° 19 est un site d'activités d'un étendue importante, située à proximité immédiate du périmètre de centre local (selon le PDCn), et caractérisée par la présence d'entreprises d'envergure et la diversité du tissu économique (cf. chapitre 13.1). Aussi, le site existant ainsi que les *secteurs de développement potentiel à privilégier* définis en plan, présentent une qualité de desserte par les TP qui va qui va de bonne (type C) à moyenne (type D), ainsi qu'une bonne accessibilité routière (route cantonale) et autoroutière (A9). De surcroît, certaines surfaces sises dans d'autres zones à bâtir 15 LAT existantes à côté de cette ZAR paraissent potentiellement sous-utilisées. Leur éventuelle reconversion en zone d'activités sera donc à étudier lors de la future planification d'affectation.

En outre, il est rappelé que le *secteur de développement potentiel* Sud-Est est prioritairement prévu pour accueillir un éventuel besoin d'extension des ZA liées à la mise à jour du plan cantonal de gestion des déchets (cf. chapitre 16.1.9).

Patrimoine naturel et paysager

Un corridor à faune d'importance locale est identifié au Sud de la parcelle n°272, soit bien au-delà du *secteur de développement potentiel à privilégier* Ouest, défini en plan. Les deux secteurs Ouest et Sud-Est se trouvent, cependant, au sein d'un espace potentiel de liaison biologique (amphibie comme terrestre) à renforcer, notamment en lien avec la proximité du cours d'eau de La Paudèze. Concernant ce cours d'eau, il est déjà rappelé à ce stade que l'espace réservé aux eaux (ERE) est inconstructible et ne peut pas être affecté en zone à bâtir. En outre, le site de reproduction de batraciens (objet itinérant), « Les Gavardes » est localisé dans le *secteur de développement* Sud-Est, et des territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS) touche marginalement les deux secteurs.

Enfin, le secteur Ouest est intégralement identifié, comme ses alentours de manière générale, comme faisant partie du grand paysage de l'habitat historiquement dispersé du Jorat selon le PDCn.

Patrimoine culturel

Aucun enjeu patrimonial particulier n'est à considérer (ISOS, archéologie, etc.) pour les deux *secteurs de développement*.

Surfaces d'assolement	Les deux *secteurs de développement potentiel* identifiés se situent en grande partie en zone agricole, mais également en zone intermédiaire, sur la partie orientale de la parcelle n°272. La majorité des surfaces est située sur des surfaces d'assolement (cf. plan ci-dessus). Seule la surface affectée en zone agricole sur les parcelles 238 et 980 n'est pas située sur des SDA. Toutefois, elle est exploitée par les activités en lien à la gravière de la Claie-aux-Moines (cf. ci-dessus et chapitre 16.1.8). Aucune alternative optimale et rationnelle n'est envisageable à l'échelle du site, comme de la Région.
Eaux et sites pollués	Le *secteur de développement potentiel* Ouest est concerné par une ancienne décharge-remblai actuellement inscrite avec le statut de site pollué ne nécessitant ni surveillance ni assainissement. Des investigations complémentaires sont prévues à court terme par la DGE-GEODES, suite à la mise en évidence de la présence de composés organiques volatils dans des captages en aval. En outre, il est constaté que le secteur Sud-Est n'est pas directement touché par la protection des eaux souterraines, car il est localisé au Sud de la parcelle n°273, sur laquelle sont présentes des zones S de protection des eaux (S1, S2 et S3) du puits de pompage d'eau potable communal du Publoz.
Rayonnement non ionisant	Le secteur Sud-Est est concerné par une ligne électrique à haute tension, qui passe dans l'extrémité méridionale de la parcelle n°238. Cette contrainte devra également être prise en considération lors du futur plan d'affectation.
Dangers naturels	Aucun danger naturel n'est à signaler dans ces deux secteurs. Il faudra néanmoins tenir compte de très légers enjeux en lien avec le ruissellement de surface.
Synthèse	Dans l'ensemble, les contraintes naturelles, paysagères et environnementales identifiée ci-dessus ne s'opposeraient pas au développement de la ZA vers l'Ouest, le long de la Route de la Claie-aux-Moines, ainsi que vers le Sud-Est. Aussi, le secteur Ouest présente une bonne desserte par les TP. Enfin, il est rappelé que le *secteur de développement potentiel* Sud-Est est prioritairement prévu pour accueillir un éventuel besoin lié à la mise à jour du plan cantonal de gestion des déchets. En tout cas, les contraintes existantes devront faire l'objet d'une justification et d'une pesée des intérêts au stade de la planification d'affectation.

Enjeux

A. Augmenter la densité d'ept/ha dans les zones d'activités.
B. Améliorer la qualité des aménagements pour répondre aux enjeux du développement durable.
C. Maîtriser le développement de surfaces commerciales.
D. Etudier les potentiels de reconversion en ZA des réserves existantes dans d'autres zones à bâtir.
E. Tenir en compte la mise à jour du plan cantonal de gestion des déchets.

Objectifs

1. Réviser les PACom (plan et règlement) conformément au volet stratégique de la SRGZA.
2. Suivre étroitement les demandes de permis de construire dès le lancement du projet jusqu'au permis d'utiliser.
3. Assurer la disponibilité des réserves.
4. Améliorer la structure du foncier pour garantir une pleine et entière utilisation des réserves.

Mesures de planification

Projets	Mesures	Pilote / Maître d'ouvrage	Intervenants	Calendrier
Adaptation de la planification de la ZA conformément aux mesures de planification fixées dans la SRGZA	MP1 à MP4	Commune	OG	5 ans
En coordination avec la révision du PACom, étudier les possibilités de mutualiser les équipements et de revoir la structure du foncier pour optimiser l'utilisation du sol	MP1	Commune	OG	3 ans
Etudier la reconversion en ZA des surfaces paraissant potentiellement sous-utilisées, existantes dans d'autres zones à bâtir		Commune	OG	Moyen terme
Prévoir prioritairement l'extension de cette ZAR dans le *secteur de développement* Sud-Est pour un éventuel besoin lié à la mise à jour du plan cantonal de gestion des déchets		Commune	OG	Moyen terme
Réaliser une étude de mobilité inter-entreprise à l'échelle du site		Commune	OG	Moyen terme

Mesures de gestion

Thématiques	Mesures	Pilote / Maître d'ouvrage	Intervenants	Calendrier
Information	MG11.2 et MG11.3	Commune	OG	Continu
Disponibilité des terrains	MG1.1 à MG1.7	Commune	OG	Continu
Disponibilité des réserves	MG2.1 à MG2.4	Commune	OG	Continu
Requalification des friches	MG3.2 à MG3.4	Commune	OG	Continu
Action foncière publique	MG4.1 à MG4.5 et MG4.7	Commune	OG	Continu
Valorisation des surfaces	MG5-6.1 à MG5-6.8	Commune	OG	Continu
Mobilité durable	MG7.1 à MG7.6	Commune	OG	Continu
Environnement et biodiversité	MG8.1 à MG8.11	Commune	OG	Continu
Efficacité énergétique et écologie industrielle	MG9.1 à MG9.4	Commune	OG	Continu

19.3 **ZONES D'ACTIVITES LOCALES**

Pilotage Commune Périmètre Selon le plan du volet stratégique

Destination Selon tableau C16

Surface max. de développement potentiel Env. 1.4 ha

Enjeux

A. Augmenter la densité d'ept/ha dans les zones d'activités.
B. Améliorer la qualité des aménagements pour répondre aux enjeux du développement durable.
C. Contenir les surfaces dédiées à l'habitation et étudier les possibilités de les reconvertir pour de l'activité.

Objectifs

1. Réviser les PACom (plan et règlement) conformément au volet stratégique de la SRGZA.
2. Suivre étroitement les demandes de permis de construire dès le lancement du projet jusqu'au permis d'utiliser.
3. Assurer la disponibilité des réserves.
4. En fonction des opportunités, améliorer la structure du foncier pour garantir une pleine et entière utilisation des réserves.

Plan d'action

Projets	Mesures	Pilote / Maître d'ouvrage	Rôle de l'OCC	Calendrier
Adaptation des PACom conformément à la stratégie de la SRGZA	MP1 à MP4	Communes avec ZA	Conseil	5 ans
Reconversion dans la ZA n°4	Reconversion	Jorat-Mézières	Conseil	3 ans
Dézonage dans la ZA n°11	Dézonage	Oron	Conseil	3 ans
Reconversion dans la ZA n°12	Reconversion	Oron	Conseil	3 ans
Dézonage et reconversion dans la ZA n°17	Dézonage et reconversion	Puidoux	Conseil	3 ans
Reconversion dans la ZA n°18	Reconversion	Puidoux	Conseil	3 ans
Dézonage dans la ZA n°21	Dézonage	Servion	Conseil	5 ans

Mesures de gestion

Thématiques	Mesures	Pilote / Maître d'ouvrage	Intervenants	Calendrier
Information	MG11.2 et MG11.3	Commune	OCC	Continu
Disponibilité des terrains	MG1.1 à MG1.7	Commune	OCC	Continu
Disponibilité des réserves	MG2.1 à MG2.4	Commune	OCC	Continu
Requalification des friches	MG3.2 à MG3.4	Commune	OCC	Continu
Action foncière publique	MG4.1 à MG4.5 et MG4.7	Commune	OCC	Continu
Valorisation des surfaces	MG5-6.1 à MG5-6.8	Commune	OCC	Continu
Mobilité durable	MG7.2 ; 7.5 et 7.6.	Commune	OCC	Continu
Environnement et biodiversité	MG8.1 à MG8.11	Commune	OCC	Continu
Efficacité énergétique et écologie industrielle	MG9.1 à MG9.3	Commune	OCC	Continu

ANNEXES

20. CHIFFRES CLES

Code	Description	Valeur	Rapport	Observation
C1	Croissance des emplois régionaux 2005 - 2015 (ept)	2.4%	p. 25	Période 2011-2019
C2	Emplois régionaux par secteurs et branches d'activités 2005 et 2015 (ept)	-	p. 26	
C3	Scénarios de croissance prévisible des emplois régionaux 2020 – 2040 (ept)	2'514	p. 34	
C4	Scénarios de croissance prévisible des emplois dans les zones d'activités 2020 – 2040 (ept)	-	p. 31-34	3 scénarios / modèles étudiés
C5	Emplois régionaux 2020 (ept)	8'529	p. 34	
C6	Emplois en zone d'activités 2020 (ept)	3'088	p. 34	Industrielle + artisanale
C7	Surface totale affectée en zones d'activités 2020 (ha)	117.15	p. 20	Avant mesures de planification
C7bis		115.46	p. 55	Après mesures de planification
C8	Surface totale de zones d'activités bâties 2020 (ha) (surfaces bâties)	84.82	p. 24	Avant mesures de planification
C8 bis		84.62	p. 56	Après mesures de planification
C9	Surface totale des réserves mobilisables 2020 (ha)	15.08	p. 24	Avant mesures de planification
C9bis		13.66	p. 55	Après mesures de planification
C10	Surface totale des réserves potentielles 2020 (ha)	8.62	p. 24	Avant mesures de planification
C10bis		8.60	p. 55	Après mesures de planification
C11	Typologie des occupations des réserves potentielles 2020 (%)	-	-	Analyse exhaustive effectuée
C12	Taux d'activation des réserves potentielles (%)	-	-	Analyse exhaustive effectuée
C13	Surface totale des réserves non activables 2020 (ha)	8.63	p. 24	Avant mesures de planification
C13bis		8.59	p. 55	Après mesures de planification
C14	Densité d'emplois moyenne existante 2020 (ept/ha)	36.4	p. 56	Avant mesures de planification
C14 bis		36.5	p. 56	Après mesures de planification
C15	Emplois prévisibles en zones d'activités 2020 – 2040 (ept)	1'777	p. 34	Période 2020-2040 (ZInd+ZArtis)
C15bis		1'910	p. 56	Avec 20% de relocalisation
C16	Liste des zones d'activités existantes selon leur type ZAR/ZAL et leurs destinations principales	-	p. 45, 48	
C17	Densité d'emplois moyenne cible (ept/ha)	44	p. 57	
C18	Potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves mobilisables à 2040 (ept)	601	p. 57	
C19	Potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves potentielles activables à 2040 (ept)	378	p. 57	
C20	Potentiel d'accueil d'emplois dans les surfaces des zones d'activités bâties à 2040 (ept)	212	p. 57	
C21	Bilan entre emplois prévisibles et potentiels d'accueil dans les zones d'activités à 2040 (ept)	719	p. 58	
C22	Besoins en surface pour la délimitation de nouvelles zones d'activités (ha)	16.34	p. 58	
C23	Estimation du surdimensionnement régional (ha)	-	-	Sous-dimensionnement constaté
C24	Liste des reconversions en zones d'activités (ha)	0.97	p. 50	Total des nouvelles affectations en ZA (reconversions + classements en zone d'activité) = 1.72 ha
	Liste des classements en zones d'activités (ha)	0.75	p. 53	
C25	Surface totale des emprises sur les surfaces d'assolement pour les classements (SDA) (ha)	-	-	
C26	Liste des reconversions de zones d'activités (ha)	1.27	p. 49	
	Liste des dézonages de zones d'activités (ha)	2.14	p. 53	
C27	Surfaces d'assolement potentielles (ha)	2.10	p. 55	

21. ADAPTATIONS DE CLASSIFICATION DE L'OFFRE EN ZA

Liste des parcelles concernées par une proposition de changement d'attribution du type de réserve sur la base des vérifications effectuées.

Les changements d'attribution mentionnés ont été effectués sur la base du bilan des surfaces réalisé au démarrage de l'élaboration de la SRGZA, en été 2022. Les remaniements parcellaires qui ont eu lieu dans l'intervalle ne sont pas pris en compte.

COMMUNE	PARCELLE	SURFACE (m^2)	ATTRIBUTION SELON DGTL	OBSERVATION	PROPOSITION D'ATTRIBUTION
Forel (Lavaux)	766	1'949	Réserve potentielle	Pas davantage constructible (distances aux limites et aux bâtiments)	Surface bâtie
Forel (Lavaux)	915	2'629	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité (surface adaptée)	Réserve non activable
Forel (Lavaux)	915	5'100	Réserve potentielle	En partie disponible (surface adaptée)	Réserve mobilisable
Forel (Lavaux)	915	3'066	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité (surface adaptée)	Réserve non activable
Forel (Lavaux)	935	1'213	Réserve potentielle	Pas davantage constructible (distances aux limites et aux bâtiments)	Surface bâtie
Forel (Lavaux)	1356	1'277	Réserve potentielle	Hangar construit mais pas encore recensé sur le géoportail cantonal	Surface bâtie
Jorat-Mézières	*579*	*3'679*	*Surface bâtie*	*Surface adaptée (subdivision parcellaire, avec la création de la nouvelle parcelle n° 6023)*	*(Inchangée)*
Jorat-Mézières	821	6'980	Réserve mobilisable	Permis délivré (12.05.2020) et travaux de construction en cours	Réserve non activable
Jorat-Mézières	822	780	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité	Réserve non activable
Jorat-Mézières	4632	2'107	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité	Réserve non activable
Jorat-Mézières	6023 (nouvelle)	3'577	Surface bâtie	Subdivision parcellaire (de l'ancienne parcelle n° 579)	Réserve mobilisable
Oron	20	5'625	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité	Réserve non activable
Oron	353	1'676	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité	Réserve non activable
Oron	430	650	Réserve potentielle	Talus, pas davantage constructible. Calculé dans surface déjà bâtie	Surface bâtie
Oron	528	2'477	Réserve mobilisable	Permis délivré (29.04.2021) et construction réalisée (après le 31.12.2020)	Réserve non activable
Oron	539	524	Réserve mobilisable	Nécessaire à l'activité	Réserve non activable
Oron	541	5'912	Réserve mobilisable	Nécessaire à l'activité	Réserve non activable
Oron	614	1'000	Surface bâtie	Cette partie est libre, le reste de la parcelle est bâti (1'517 m^2)	Réserve mobilisable.
Oron	693	2'094	Réserve potentielle	Permis délivré et travaux de construction en cours (ensemble avec parcelle n° 16072)	Réserve non activable
Oron	3040	888	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité	Réserve non activable
Oron	*8034*	*2*	*Réserve mobilisable*	*Surface en zone corrigée (2 m^2 et pas 955 m^2)*	*(Inchangée)*
Oron	*11259*	*6'184*	*Réserve potentielle*	*Surface adaptée (-1'100 m^2)*	*(Inchangée)*
Oron	*11259*	*12'640*	*Surface bâtie*	*Surface adaptée (+1'100 m^2)*	*(Inchangée)*
Oron	11260	1'707	Réserve mobilisable	Permis délivré (15.10.2019) et construction réalisée (avant 31.12.2020)	Surface bâtie

Oron	11270	1'840	Réserve potentielle	Partie disponible (surface adaptée)	Réserve mobilisable
Oron	11270	2'140	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité (surface adaptée)	Réserve non activable
Oron	11445	1'081	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité	Réserve non activable
Oron	16072	6'716	Réserve potentielle	Permis délivré et travaux de construction en cours (ensemble avec parcelle n° 693)	Réserve non activable
Oron	16074	1'763	Réserve mobilisable	Permis délivré (23.12.2020) et travaux de construction en cours	Réserve non activable
Oron	16075	1'987	Réserve mobilisable	Permis délivré (18.09.2017) et travaux de construction en cours	Réserve non activable
Puidoux	45	166	Surface bâtie	Aire forestière inconstructible	Réserve non activable
Puidoux	225	530	Surface bâtie	Inconstructible par ses dimensions (distances aux limites)	Réserve non activable
Puidoux	508	195	Surface bâtie	Route et projet routier communal	Réserve non activable
Puidoux	2069	402	Surface bâtie	Inconstructible par ses dimensions (distances aux limites)	Réserve non activable
Puidoux	2678	804	Réserve potentielle	Pas davantage constructible	Surface bâtie
Puidoux	2816	1'779	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité et inconstructible (distances aux limites et aux bâtiments)	Réserve non activable
Puidoux	2816	2'182	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité et inconstructible (distances aux limites et aux bâtiments)	Réserve non activable
Puidoux	2817	770	Réserve potentielle	Complètement construite	Surface bâtie
Puidoux	2862	1'881	Réserve potentielle	Inconstructible (bassin de rétention ; distances aux limites et aux bâtiments)	Réserve non activable
Savigny	230	5'058	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité	Réserve non activable
Savigny	233	749	Réserve mobilisable	Pas davantage constructible (selon PQ en vigueur)	Réserve non activable
Savigny	235	7'200	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité	Réserve non activable
Savigny	235	1'526	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité	Réserve non activable
Savigny	277	1'077	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité	Réserve non activable
Savigny	302	859	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité	Réserve non activable
Savigny	708	3'307	Réserve mobilisable	Mobilisable par l'institution de pédagogie curative présente sur site mais pas pour des activités	Réserve non activable
Savigny	1578	3'628	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité	Réserve non activable
Savigny	1819	5'236	Réserve potentielle	Nécessaire à l'activité	Réserve non activable
Servion	362	2'010	Réserve potentielle	Permis délivré et travaux de construction en cours	Réserve non activable
Servion	400	35	Surface bâtie	Inconstructible (distances aux limites et à la lisière forestière)	Réserve non activable

22. ZONES PREFERENTIELLES

Répartition générale des activités selon leur taille entre les différentes zones préférentielles (classification NOGA).

CLASSIFICATION NOGA		LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE	
Division	**Description**	**Petits établissements**	**Grands établissements**
1	Culture et production animale, chasse et services annexes	Dispersé	Dispersé
2	Sylviculture et exploitation forestière	Dispersé	Dispersé
3	Pêche et aquaculture	Dispersé	Dispersé
5	Extraction de houille et de lignite	Dispersé	Dispersé
6	Extraction d'hydrocarbures	Dispersé	Dispersé
7	Extraction de minerais métalliques	Dispersé	Dispersé
8	Autres industries extractives	Dispersé	Dispersé
9	Services de soutien aux industries extractives	Zone mixte	Zone industrielle
10	Industries alimentaires	Zone mixte	Zone industrielle
11	Fabrication de boissons	Zone mixte	Zone industrielle
12	Fabrication de produits à base de tabac	Zone mixte	Zone industrielle
13	Fabrication de textiles	Zone mixte	Zone industrielle
14	Industrie de l'habillement	Zone mixte	Zone industrielle
15	Industrie du cuir et de la chaussure	Zone mixte	Zone industrielle
16	Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, à l'exception des meubles ; fabrication d'articles en vannerie et sparterie	Zone mixte	Zone industrielle
17	Industrie du papier et du carton	Zone mixte	Zone industrielle
18	Imprimerie et reproduction d'enregistrements	Zone mixte	Zone industrielle
19	Cokéfaction et raffinage	Zone industrielle	Zone industrielle
20	Industrie chimique	Zone industrielle	Zone industrielle
21	Industrie pharmaceutique	Zone industrielle	Zone industrielle
22	Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique	Zone industrielle	Zone industrielle
23	Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques	Zone mixte	Zone industrielle
24	Métallurgie	Zone industrielle	Zone industrielle
25	Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements	Zone mixte	Zone industrielle
26	Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques	Zone mixte	Zone industrielle
27	Fabrication d'équipements électriques	Zone mixte	Zone industrielle
28	Fabrication de machines et équipements n.c.a.	Zone mixte	Zone industrielle
29	Industrie automobile	Zone mixte	Zone industrielle
30	Fabrication d'autres matériels de transport	Zone mixte	Zone industrielle
31	Fabrication de meubles	Zone mixte	Zone industrielle
32	Autres industries manufacturières	Zone mixte	Zone industrielle
33	Réparation et installation de machines et d'équipements	Zone mixte	Zone industrielle
35	Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	Dispersé	Dispersé
36	Captage, traitement et distribution d'eau	Dispersé	Dispersé
37	Collecte et traitement des eaux usées	Zone d'utilité publique	Zone d'utilité publique
38	Collecte, traitement et élimination des déchets ; récupération	Zone industrielle	Zone industrielle
39	Dépollution et autres services de gestion des déchets	Zone industrielle	Zone industrielle

41	Construction de bâtiments	Zone industrielle	Zone industrielle
42	Génie civil	Zone industrielle	Zone industrielle
43	Travaux de construction spécialisés	Zone mixte	Zone industrielle
45	Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles	Zone industrielle	Zone artisanale
46	Commerce de gros, à l'exception des automobiles et des motocycles	Zone mixte	Zone artisanale
47	Commerce de détail, à l'exception des automobiles et des motocycles	Zone mixte	Zone mixte
49	Transports terrestres et transport par conduites	Zone résidentielle	Zone artisanale
50	Transports par eau	Dispersé	Dispersé
51	Transports aériens	Zone artisanale	Zone artisanale
52	Entreposage et services auxiliaires des transports	Zone résidentielle	Zone artisanale
53	Activités de poste et de courrier	Zone résidentielle	Zone artisanale
55	Hébergement	Zone résidentielle	Zone résidentielle
56	Restauration	Zone résidentielle	Zone résidentielle
58	Édition	Zone résidentielle	Zone mixte
59	Production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision ; enregistrement sonore et édition musicale	Zone résidentielle	Zone artisanale
60	Programmation et diffusion	Zone résidentielle	Zone résidentielle
61	Télécommunications	Dispersé	Dispersé
62	Programmation, conseil et autres activités informatiques	Zone résidentielle	Zone artisanale
63	Services d'information	Zone résidentielle	Zone artisanale
64	Activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite	Zone résidentielle	Zone mixte
65	Assurance	Zone résidentielle	Zone mixte
66	Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance	Zone résidentielle	Zone mixte
68	Activités immobilières	Zone résidentielle	Zone mixte
69	Activités juridiques et comptables	Zone résidentielle	Zone mixte
70	Activités des sièges sociaux ; conseil de gestion	Zone résidentielle	Zone mixte
71	Activités d'architecture et d'ingénierie ; activités de contrôle et analyses techniques	Zone résidentielle	Zone artisanale
72	Recherche-développement scientifique	Zone résidentielle	Zone artisanale
73	Publicité et études de marché	Zone résidentielle	Zone mixte
74	Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques	Zone résidentielle	Zone artisanale
75	Activités vétérinaires	Dispersé	Dispersé
77	Activités de location et location-bail	Zone résidentielle	Zone artisanale
78	Activités liées à l'emploi	Zone résidentielle	Zone mixte
79	Activités des agences de voyage, voyagistes, services de réservation et activités connexes	Zone résidentielle	Zone mixte
80	Enquêtes et sécurité	Zone résidentielle	Zone résidentielle
81	Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager	Zone résidentielle	Zone résidentielle
82	Activités administratives et autres activités de soutien aux entreprises	Zone résidentielle	Zone artisanale
84	Administration publique et défense ; sécurité sociale obligatoire	Zone d'utilité publique	Zone d'utilité publique
85	Enseignement	Zone d'utilité publique	Zone d'utilité publique
86	Activités pour la santé humaine	Zone résidentielle	Zone résidentielle
87	Hébergement médico-social et social	Dispersé	Dispersé

88	Action sociale sans hébergement	Zone résidentielle	Zone résidentielle
90	Activités créatives, artistiques et de spectacle	Zone résidentielle	Zone mixte
91	Bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles	Dispersé	Dispersé
92	Organisation de jeux de hasard et d'argent	Dispersé	Dispersé
93	Activités sportives, récréatives et de loisirs	Dispersé	Dispersé
94	Activités des organisations associatives	Zone résidentielle	Zone mixte
95	Réparation d'ordinateurs et de biens personnels et domestiques	Zone résidentielle	Zone résidentielle
96	Autres services personnels	Zone résidentielle	Zone résidentielle
97	Activités des ménages en tant qu'employeurs de personnel domestique	Zone résidentielle	Zone résidentielle
98	Activités indifférenciées des ménages en tant que producteurs de biens et services pour usage propre	Zone résidentielle	Zone résidentielle
99	Activités des organisations et organismes extraterritoriaux	Zone d'utilité publique	Zone d'utilité publique

23. HIERARCHISATION DES SITES – FICHES TECHNIQUES

Forel (Lavaux) (1/2)

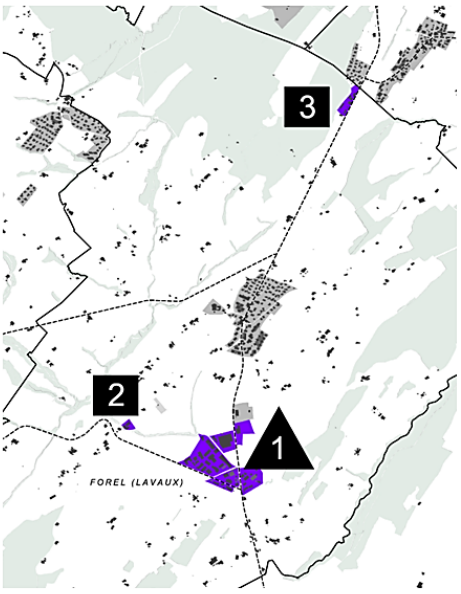
- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn)
  - Centre local (selon PDCn)
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9)
  - Raccordement ferroviaire
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
1	**ZI Aux Prés de Bamps**	**ZAL / ZAR**
2	Le Champ Riond	ZAL
3	Le Pralet	ZAL

LEGENDE

ZONES
- Zone d'activités économiques
- Autre zone à bâtir
- Aire forestière
- Zone agricole

HIÉRARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS
- Zone d'activités régionale (ZAR)
- Zone d'activités locale (ZAL)



Forel (Lavaux) (2/2)

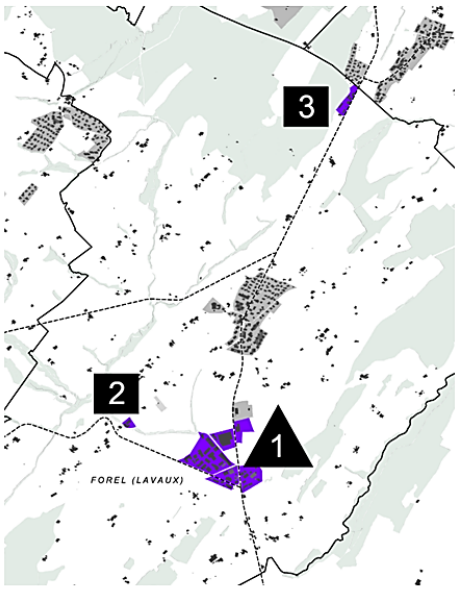
- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn)
  - Centre local (selon PDCn)
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9) *(A9 pas pour n° 3)*
  - Raccordement ferroviaire
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
1	ZI Aux Prés de Bamps	ZAR
2	**Le Champ Riond**	**ZAL**
3	**Le Pralet**	**ZAL**

LEGENDE

ZONES
- Zone d'activités économiques
- Autre zone à bâtir
- Aire forestière
- Zone agricole

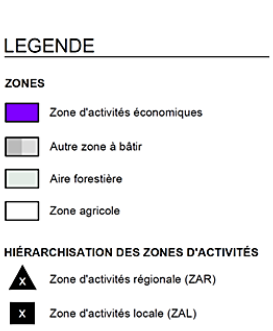
HIÉRARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS
- Zone d'activités régionale (ZAR)
- Zone d'activités locale (ZAL)

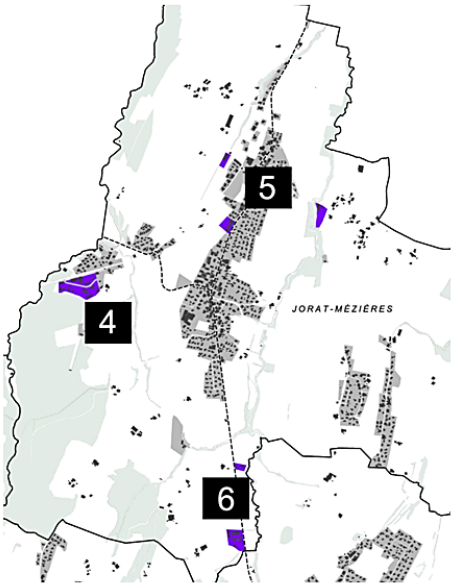


Jorat-Mézières (1/3)

- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn)
  - Centre local (selon PDCn) *(à proximité)*
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9)
  - Raccordement ferroviaire
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
4	**ZI Ecorcheboeuf**	**ZAL**
5	Carrouge	ZAL
6	Mézières	ZAL



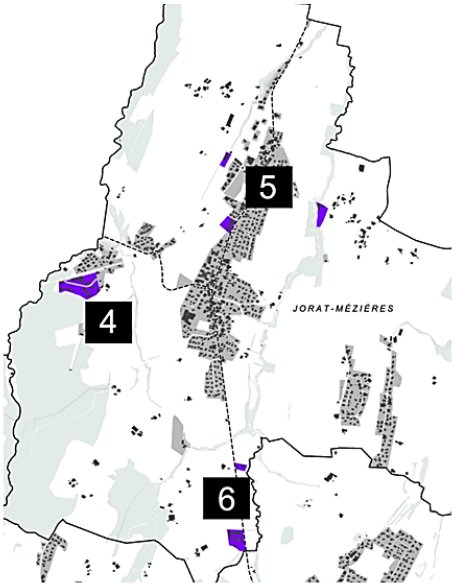


Jorat-Mézières (2/3)

- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn)
  - Centre local (selon PDCn) *(à proximité, pour certains)*
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9)
  - Raccordement ferroviaire
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
4	ZI Ecorcheboeuf	ZAL
5	**Carrouge**	**ZAL**
6	Mézières	ZAL





Jorat-Mézières (3/3)

- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn)
  - Centre local (selon PDCn)
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9)
  - Raccordement ferroviaire
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
4	ZI Ecorcheboeuf	ZAL
5	Carrouge	ZAL
6	**Mézières**	**ZAL**

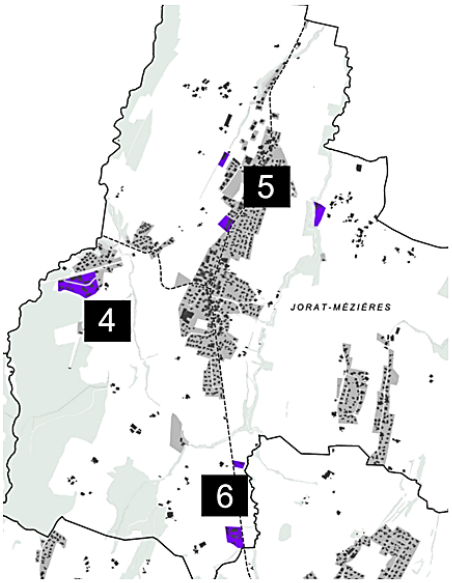
LEGENDE

ZONES

- Zone d'activités économiques
- Autre zone à bâtir
- Aire forestière
- Zone agricole

HIÉRARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

- Zone d'activités régionale (ZAR)
- Zone d'activités locale (ZAL)



Oron (1/5)

- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn)
  - Centre local (selon PDCn)
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9)
  - Raccordement ferroviaire *(sauf n° 7)*
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
7	**Oron-la-Ville**	**ZAR**
8	**Châtillens**	**ZAR**
9	Les Tavernes	ZAL
10	Palézieux	ZAR
11	Palézieux Robapharm	ZAL
12	Palézieux En Monéaz - La Sauge	ZAL
13	Les Thioleyres	ZAL

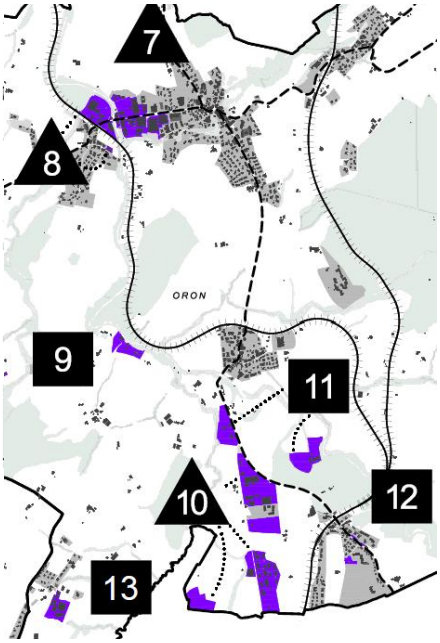
LEGENDE

ZONES

- Zone d'activités économiques
- Autre zone à bâtir
- Aire forestière
- Zone agricole

HIÉRARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

- Zone d'activités régionale (ZAR)
- Zone d'activités locale (ZAL)



Oron (2/5)

- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn)
  - Centre local (selon PDCn)
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9)
  - Raccordement ferroviaire
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
7	Oron-la-Ville	ZAR
8	Châtillens	ZAR
9	**Les Tavernes**	**ZAL**
10	Palézieux	ZAR
11	Palézieux Robapharm	ZAL
12	Palézieux En Monéaz - La Sauge	ZAL
13	**Les Thioleyres**	**ZAL**

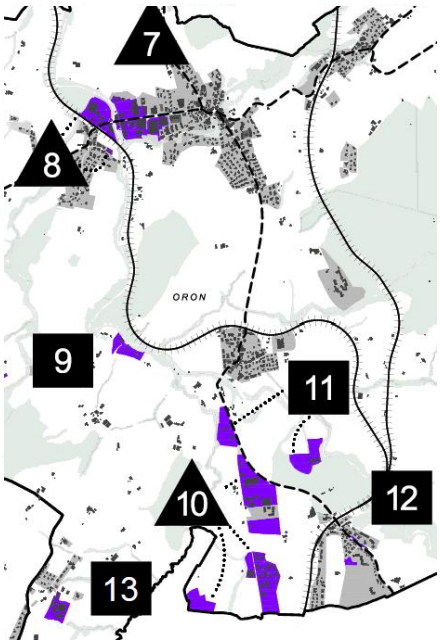
LEGENDE

ZONES

- Zone d'activités économiques
- Autre zone à bâtir
- Aire forestière
- Zone agricole

HIÉRARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

- Zone d'activités régionale (ZAR)
- Zone d'activités locale (ZAL)



Oron (3/5)

- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn) *(à proximité, pour certains)*
  - Centre local (selon PDCn)
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9)
  - Raccordement ferroviaire
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
7	Oron-la-Ville	ZAR
8	Châtillens	ZAR
9	Les Tavernes	ZAL
10	**Palézieux**	**ZAR**
11	Palézieux Robapharm	ZAL
12	Palézieux En Monéaz - La Sauge	ZAL
13	Les Thioleyres	ZAL

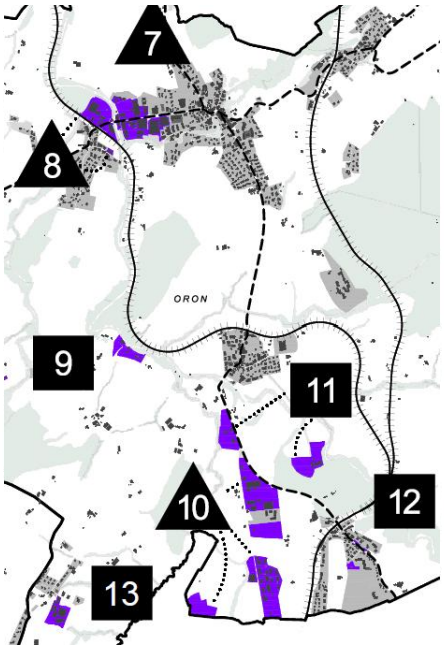
LEGENDE

ZONES

- Zone d'activités économiques
- Autre zone à bâtir
- Aire forestière
- Zone agricole

HIÉRARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

- Zone d'activités régionale (ZAR)
- Zone d'activités locale (ZAL)



Oron (4/5)

- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn)
  - Centre local (selon PDCn)
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9)
  - Raccordement ferroviaire
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
7	Oron-la-Ville	ZAR
8	Châtillens	ZAR
9	Les Tavernes	ZAL
10	Palézieux	ZAR
11	**Palézieux Robapharm**	**ZAL**
12	Palézieux En Monéaz - La Sauge	ZAL
13	Les Thioleyres	ZAL

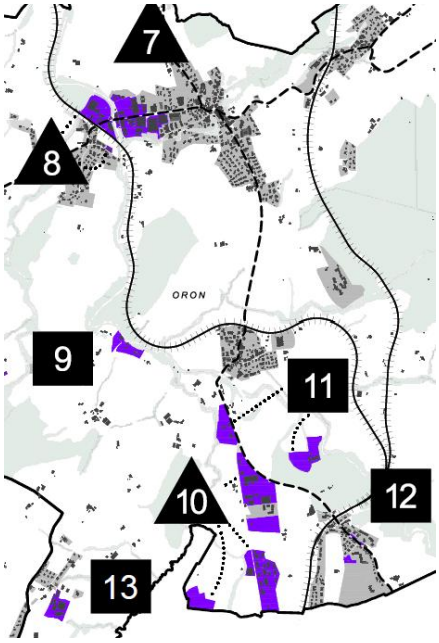
LEGENDE

ZONES

- Zone d'activités économiques
- Autre zone à bâtir
- Aire forestière
- Zone agricole

HIÉRARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

- Zone d'activités régionale (ZAR)
- Zone d'activités locale (ZAL)



Oron (5/5)

- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn)
  - Centre local (selon PDCn)
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9)
  - Raccordement ferroviaire
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
7	Oron-la-Ville	ZAR
8	Châtillens	ZAR
9	Les Tavernes	ZAL
10	Palézieux	ZAR
11	Palézieux Robapharm	ZAL
12	**Palézieux En Monéaz -La Sauge**	**ZAL**
13	Les Thioleyres	ZAL

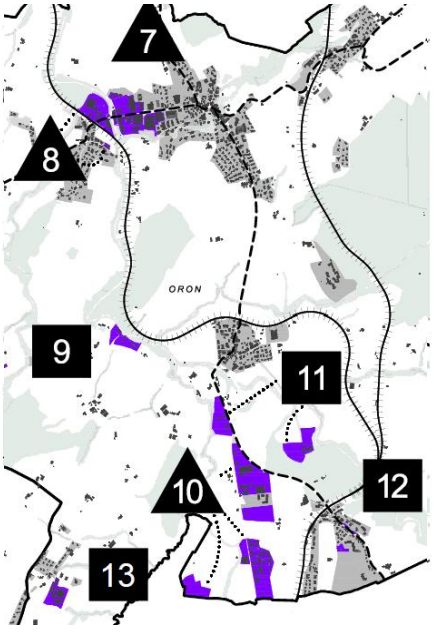
LEGENDE

ZONES

- Zone d'activités économiques
- Autre zone à bâtir
- Aire forestière
- Zone agricole

HIÉRARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

- Zone d'activités régionale (ZAR)
- Zone d'activités locale (ZAL)



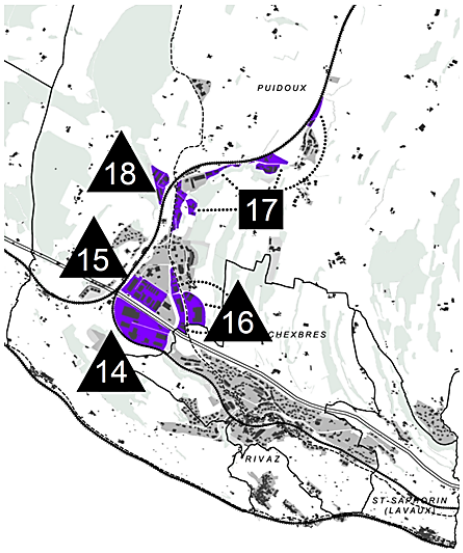
Puidoux (1/3)

- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn)
  - Centre local (selon PDCn)
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9)
  - Raccordement ferroviaire *(que pour n° 14)*
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
14	**ZI du Verney sud**	**ZAR**
15	**ZI du Verney nord**	**ZAR**
16	**Sous la Ville - Crêts de Publoz**	**ZAR**
17	Rte Vergnolet - Rte Village	ZAL
18	ZI La Vulpillière	ZAR

ZONES
- Zone d'activités économiques
- Autre zone à bâtir
- Aire forestière
- Zone agricole

HIÉRARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS
- Zone d'activités régionale (ZAR)
- Zone d'activités locale (ZAL)



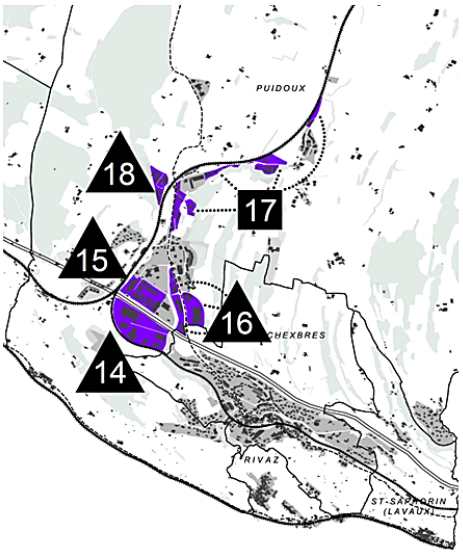
Puidoux (2/3)

- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn)
  - Centre local (selon PDCn)
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9)
  - Raccordement ferroviaire
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
14	ZI du Verney sud	ZAR
15	ZI du Verney nord	ZAR
16	Sous la Ville - Crêts de Publoz	ZAR
17	**Rte Vergnolet - Rte Village**	**ZAL**
18	ZI La Vulpillière	ZAR

ZONES
- Zone d'activités économiques
- Autre zone à bâtir
- Aire forestière
- Zone agricole

HIÉRARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS
- Zone d'activités régionale (ZAR)
- Zone d'activités locale (ZAL)



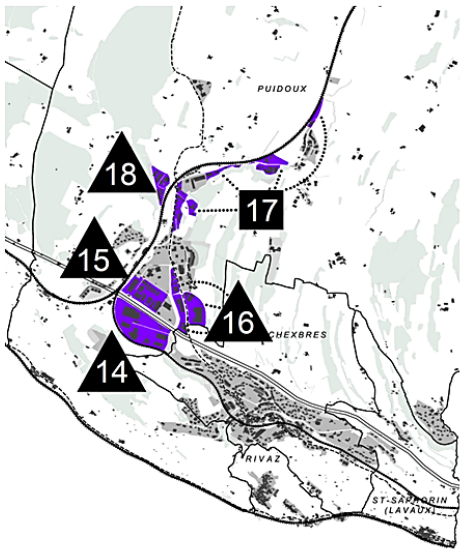
Puidoux (3/3)

- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn)
  - Centre local (selon PDCn)
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9)
  - Raccordement ferroviaire
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
14	ZI du Verney sud	ZAR
15	ZI du Verney nord	ZAR
16	Sous la Ville - Crêts de Publoz	ZAR
17	Rte Vergnolet - Rte Village	ZAL
18	**ZI La Vulpillière**	**ZAL / ZAR**

ZONES
- Zone d'activités économiques
- Autre zone à bâtir
- Aire forestière
- Zone agricole

HIÉRARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS
- Zone d'activités régionale (ZAR)
- Zone d'activités locale (ZAL)



Savigny (1/2)

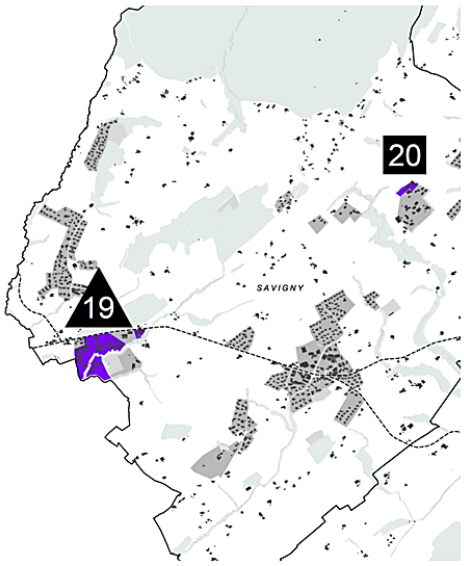
- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn)
  - Centre local (selon PDCn) *(périmètre définitif à valider)*
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9)
  - Raccordement ferroviaire
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
19	**ZI La Claie-aux-Moines**	**ZAR**
20	La Branche	ZAL

LEGENDE

ZONES
- Zone d'activités économiques
- Autre zone à bâtir
- Aire forestière
- Zone agricole

HIÉRARCHISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS
- Zone d'activités régionale (ZAR)
- Zone d'activités locale (ZAL)

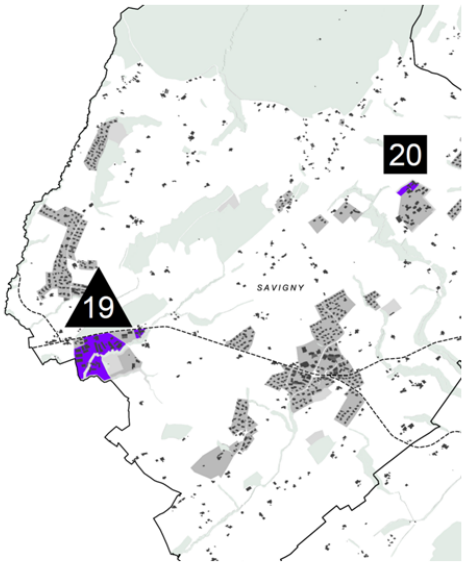


Savigny (2/2)

- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn)
  - Centre local (selon PDCn)
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9)
  - Raccordement ferroviaire
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
19	ZI La Claie-aux-Moines	ZAR
20	**La Branche**	**ZAL**



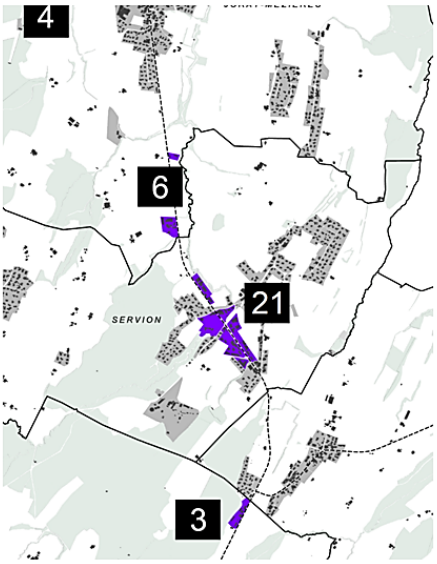


Servion

- Localisation
  - Centre régional (selon PDCn)
  - Centre local (selon PDCn)
  - Etendue du secteur en ZA
- Accessibilité
  - Desserte TP (> moyenne)
  - Desserte routière (RC, A9)
  - Raccordement ferroviaire
- Tissu économique
  - Entreprises d'envergure
  - Diversité de typologies

N°	Nom de la ZA	Niveau
21	Routes cantonales	ZAL





24. CLASSIFICATION DES ZA (HIERARCHISATION ET DESTINATION)

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

25. REFERENCES

- Fiche de métadonnée : Parcelles et secteurs constructibles en zone d'activités. Etat de Vaud, Service du développement territorial (SDT), mise à jour du 8 octobre 2019.

- Système de gestion des zones d'activités : Méthode d'identification des réserves. Etat de Vaud, Service du développement territorial (SDT), Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI), 15 octobre 2019.

- Stratégies régionales de gestion des zones d'activités, Guide pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux. Etat de Vaud, Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI), 11 janvier 2021.

- Stratégies régionales de gestion des zones d'activités, Modalités de l'examen intermédiaire des plans directeurs régionaux ou intercommunaux. Etat de Vaud, Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI) 11 janvier 2021.