

SYSTÈME DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS

METHODE 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

1 INTRODUCTION

La démarche d'identification des réserves en zone d'activités est effectuée par le Canton, avec l'appui des communes et des organismes régionaux (OR) ou des structures d'agglomération (SA).

Elle porte sur l'ensemble des zones d'activités du Canton, c'est-à-dire, selon la directive NORMAT 1, sur les catégories de zones d'affectation suivantes:

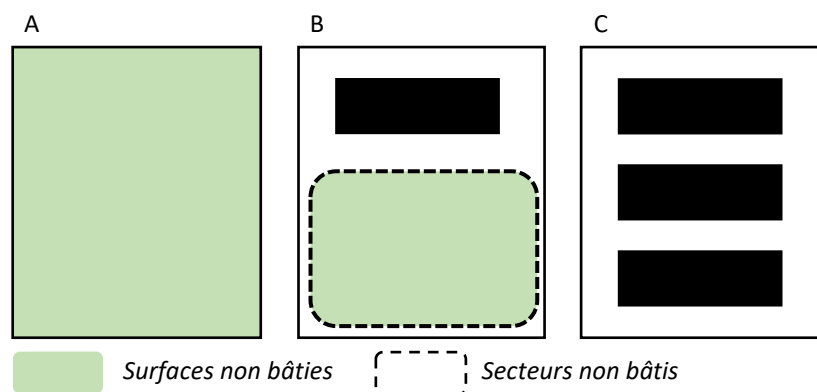
- les zones industrielles ;
- les zones d'activités artisanales ;
- les zones de centres commerciaux ;
- les zones d'activités tertiaires.

Elle se base sur le module de calcul appelé « calcul-activités », similaire à celui utilisé pour les zones d'habitation et mixtes, qui génère automatiquement un ensemble de données spécifiques. Le « calcul-activités » est généré annuellement en utilisant des données figées au 31 décembre de l'année précédente.

2 DÉTERMINATION DES SURFACES NON BÂTIES

Le module « calcul-activités » permet d'identifier trois catégories de parcelles¹ :

- A : les parcelles non bâties ;
- B : les parcelles partiellement bâties ;
- C : les parcelles bâties.



Dans les parcelles partiellement bâties, le module « calcul-activités » identifie les secteurs non bâtis. Ceux-ci doivent permettre d'accueillir au minimum un bâtiment industriel de 20m x 20m, en tenant compte notamment d'une distance entre bâtiments de 10m et d'une distance aux limites de 5m.

Les parcelles non bâties et les secteurs non bâtis des parcelles partiellement bâties constituent l'ensemble des surfaces non bâties.

¹ Les parcelles sont découpées selon le plan d'affectation qui n'est pas colinéaire aux limites des biens-fonds provenant de la base de données cadastrales officielle.

3 RENSEIGNEMENT DE L'OCCUPATION ET DE LA CONSTRUCTIBILITÉ DES SURFACES NON BÂTIES

A partir des données générées par le module « calcul-activités », l'occupation et la constructibilité des surfaces non bâties sont renseignées de manière factuelle par le Canton sur la base des orthophotos SWISSIMAGE² et des données disponibles.

3.1 OCCUPATION

Il est fréquent que certaines surfaces non bâties soient occupées par des installations ou des infrastructures non cadastrées, conformes ou non avec la vocation de la zone d'activités. L'occupation des surfaces non bâties est renseignée par le Canton selon les variables qualitatives suivantes :

- 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, port, 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.).

3.2 CONSTRUCTIBILITÉ

La constructibilité des surfaces non bâties est renseignée par le Canton lorsqu'elles sont concernées par un :

- permis accordé et travaux en cours (données CAMAC) ;
- projet de reconversion ;
- inventaire à effets contraignants (selon le PDCn).

² Dans la base de données, le champ « Occupation » décrit l'occupation du terrain constatée sur l'orthophoto la plus récente à disposition lors du travail. Cette occupation constatée peut varier de la réalité selon la date de vérification et de la prise de vue.

4

IDENTIFICATION DES RÉSERVES

Sur la base de l'occupation des surfaces non bâties, deux types de réserves sont identifiés :

- Les réserves mobilisables sont constituées des parcelles et secteurs non bâtis qui peuvent être mobilisés tout de suite pour être construits. Elles ne sont pas occupées ;
- Les réserves potentiellement mobilisables sont constituées des parcelles et secteurs non bâtis qui ne peuvent pas être mobilisés tout de suite pour être construits. Elles sont occupées et nécessitent des actions de gestion ou de planification pour libérer leur potentiel.

Sur le géoportail, l'ensemble des surfaces affectées en zones d'activités sont ainsi classées en trois catégories :

- **Réserves mobilisables** : secteurs et parcelles mobilisables ;
- **Réserves potentiellement mobilisables** : secteurs et parcelles potentiellement mobilisables ;
- **Surfaces bâties (avec potentiel de densification à définir)** : parcelles bâties ou partiellement bâties (ou parcelles non bâties ne pouvant pas accueillir un bâtiment de 20 x 20m).

5

GESTION DES DONNÉES

La base de données du SGZA est produite et gérée par le Canton (SDT). Elle est publiée sur le géoportail professionnel, dont l'accès est public.

Le « calcul-activités » sera effectué par le Canton tous les ans, en utilisant des données figées au 31 décembre de l'année précédente.

<https://www.geoportail.vd.ch/map.htm>

6

VÉRIFICATION DES DONNÉES

Une fois les données mises en ligne sur le géoportail, les OR ou les SA, en collaboration avec les communes vérifient et complètent les données. Pour ce faire, chaque région recevra, sous forme de fichier Excel fourni par le Canton, l'extrait de la base de données pour les communes qui la concerne.

La structure de ce fichier ne devra pas être modifiée, afin de faciliter la correspondance des données corrigées et leur intégration à la base de données.

Dans la base de données, certains champs sont laissés vides, le Canton ne disposant pas des informations nécessaires pour les compléter : ces derniers doivent être renseignés par les communes. La base de données gagnera ainsi en richesse d'informations, et permettra une gestion améliorée des zones d'activités.

Selon la liste en annexe 1, seuls les champs en orange devront être vérifiés et complétés de manière factuelle en respectant les consignes et listes de valeurs indiquées. Lors de cette étape, il ne s'agit pas d'interpréter les réserves identifiées, ce qui sera fait dans le cadre des stratégies de gestion.

Les OR ou les SA coordonnent le travail des communes et centralisent les informations avant de restituer les fichiers Excel au Canton à l'adresse suivante :

romain.herren@vd.ch

Après validation des compléments et corrections, le SDT les publie sur le géoportail.

Le « calcul-activités » sera effectué tous les ans, en utilisant des données figées au 31 décembre de l'année précédente. Aussi, dès l'année prochaine, le Canton n'enverra plus de fichier Excel aux régions mais les informera chaque année de la mise à jour des données en ligne.

Sur cette base, les régions et les communes devront exporter elles-mêmes les données via le géoportail, afin de les vérifier et les compléter si nécessaire. Pour faciliter ce travail, un mode d'emploi du géoportail sera mis en ligne sur le site internet du SDT.

Enfin, une évolution du géoportail est prévue. Elle permettra la production au format PDF d'une fiche récapitulative de la base de données selon différents périmètres utiles à la gestion des zones d'activités (sites, commune, région, district).

Annexe 1 : liste des champs et valeurs

Nom du champ	Consigne	Liste de valeurs ou exemple
N° parcelle VD		890
Nom de la Commune		Roche
Surface (m2)		26973
Type plan d'affectation		MPGA, MRPGA, PAC, PGA, PPA, PQ
Nom plan d'affectation		Aux Rafforts
Date plan d'affectation		24.07.1991
Affectation NORMAT1		Zone industrielle Zone d'activités artisanales Zone d'activités tertiaires Zone de centres commerciaux
Coefficient de masse (CM)	Vérifier/renseigner le CM selon règlement du plan d'affectation en vigueur	5
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	Vérifier/renseigner le CUS selon règlement du plan d'affectation en vigueur	1.2
Coefficient d'occupation du sol (COS)	Vérifier/renseigner le COS selon règlement du plan d'affectation en vigueur	0.5
Hauteur maximale (H max)	Vérifier/renseigner la H max selon règlement du plan d'affectation en vigueur	16
Degré de sensibilité au bruit (DS)	Vérifier/renseigner le DS selon le règlement du plan d'affectation en vigueur	IV
Volume construit (m3)	Renseigner le volume construit (uniquement si connu)	27850
Surface brute de plancher (SBP) construite (m2)	Renseigner la SBP construite (uniquement si connu)	1530
Type de surface		Parcelle mobilisable Secteur mobilisable Parcelle potentiellement mobilisable Secteur potentiellement mobilisable Surface bâtie (avec potentiel de densification à définir)
Occupation	Vérifier que l'occupation constatée est correcte	Selon la liste du chapitre 3.1 (menu déroulant)
Réserve d'entreprise	Renseigner si la surface fait l'objet d'un projet d'entreprise à 15 ans (uniquement si connu)	OUI ou NON (menu déroulant)
Projet de reconversion	Renseigner si la surface fait l'objet d'un projet de reconversion en cours de procédure	OUI ou NON (menu déroulant)
Inventaire à effet contraignant	Vérifier/renseigner si la surface fait l'objet d'un inventaire à effet contraignant selon le PDCn	OUI ou NON (menu déroulant)
Commentaire	Rédiger si nécessaire un commentaire	Texte (254 caractères max)