DISTRICT DE LA BROYE

Plan directeur régional de la Broye

STRATEGIE REGIONALE DE GESTION ZONES D'ACTIVITES DE LA BROYE-VULLY



Source: swiss aeropole

Diagnostic – Stratégie – Mesures opérationnelles

Annexe au Plan directeur régional

Mai 2026

Table des matières

1 CONTEXTE 4

1.1 PLAN DIRECTEUR RÉGIONAL INTERCANTONAL DE LA BROYE 4

1.2 CADRE CANTONAL VAUDOIS 4

1.3 STRUCTURE DU DOCUMENT 5

2 DIAGNOSTIC 6

2.1 DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE 6

A. EMPLOIS REGIONAUX 2005 – 2015 (ETP) 6

B. SCENARIOS DE CROISSANCE PREVISIBLE DES EMPLOIS REGIONAUX 2015 – 2040 (ETP) 8

Scénario 1 « PDCn » 8

Scénario 2 « croissance stable des ETP et augmentation de la part d'ETP dans les zones d'activités » . 8

2.2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL 10

A. DIAGNOSTIC T0 10

B. STRATEGIE T1 12

2.3 ENJEUX 13

3 STRATEGIES 14

3.1 CROISSANCE PRÉVISIBLE DES EMPLOIS 15

3.2 CLASSIFICATION ET DESTINATION DES ZONES D'ACTIVITÉS 15

Classification 15

Destination 15

A. LES SITES STRATEGIQUES DE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITES (SSDA) 17

B. LES ZONES D'ACTIVITES REGIONALES (ZAR) 18

C. LA ZONE D'ACTIVITES LOCALE « CAS SPECIFIQUE » (ZALs) 18

D. LES ZONES D'ACTIVITES LOCALES (ZAL) 19

3.3 MOBILISATION DES RESERVES 22

A. RESERVES STRATEGIQUES (RST) 22

B. ACTIVATION DES RESERVES POTENTIELLES 25

SITES STRATEGIQUES DE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITES 25

ZONES D'ACTIVITES REGIONALES 26

ZONES D'ACTIVITES LOCALES 26

ACTIVATION DES RESERVES POTENTIELLES - TABLEAU RECAPITULATIF 27

C. DENSITE D'EMPLOI ACTUELLE 27

D. DENSITE-TENDANCE ET DENSITE-CIBLE 27
E. POTENTIEL D'ACCUEIL D'EMPLOI DANS LES RESERVES MOBILISABLES ET POTENTIELLES 29
3.4 DENSIFICATION DU BÂTI 31
3.5 BILAN DES BESOINS EN SURFACE 31
BILAN AVEC 0% DE RESERVES STRATEGIQUES (SCENARIO 0%) 31
BILAN AVEC 100% DE RESERVES STRATEGIQUES 32
3.6 LIGNES D'ACTIONS 33
4 MISE EN OEUVRE 34
4.1 CHANGEMENT D'AFFECTATION ET CLASSEMENT EN ZONES D'ACTIVITÉS 34
Commune d'Avenches : secteur « La Plaine » 34
Commune de Valbroye : mise en conformité avec le PACom 34
Mise en application de la mesure D12 : relocalisation des réserves mal situées 34
4.2 CHANGEMENT D'AFFECTATION ET DEZONAGE DE ZONES D'ACTIVITÉS 35
4.3 BILAN APRES MISE EN ŒUVRE DES MESURES ENVISAGEES (T2) 37
ACTIVATION DES RESERVES POTENTIELLES – T2 37
POTENTIEL D'ACCUEIL D'EMPLOI APRES MISE EN ŒUVRE DES MESURES ENVISAGEES 37
4.4 MESURES DE GESTION ET DE PLANIFICATION 40
4.5 GOUVERNANCE 46
4.6 CARTE DE SYNTHÈSE 47
4.7 FICHES DE SITE ET PLAN D'ACTIONS 47
5 CONCLUSION – MESURES A RETRANSCRIRE DANS LE PDR 48
ANNEXES 49
A. FICHE STATISTIQUES BROYE-VULLY 50
B. FICHE STATISTIQUES VAUD 51
C. TABLEAU DE DETALS DES RESERVES DE LA SGZA – DIAGNOSTIC 52
D. LISTES DES MODIFICATIONS TO – T1 53
E. PV COPIL DU 7 FEVRIER 2020 54
F. CLASSIFICATION ET DESTINATION DES ZONES D'ACTIVITES 55
G. CARTE DE CLASSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES 56
H. CALCUL MOBILISATION DES RESERVES POTENTIELLES 57
I. CALCUL DENSITE MOYENNE TENDANCE 58
J. EVALUATION DENSITE-CIBLE 59
K. MODIFICATIONS T2 63
L. TABLEAUX T2 DES ZONES D'ACTIVITES 64
M. MESURES DE GESTION : EXPLICATIF 65

1 CONTEXTE

1.1 PLAN DIRECTEUR RÉGIONAL INTERCANTONAL DE LA BROYE

La quatrième adaptation du Plan directeur cantonal vaudois (PDCn) a été approuvée par la Confédération le 31 janvier 2018. Le nouveau Plan directeur cantonal fribourgeois (PDCant) a été définitivement approuvé par la Confédération en août 2020. Le Canton de Fribourg rend les plans directeurs régionaux obligatoires, tandis qu'ils ne le sont désormais plus sur le Canton de Vaud.

Avec l'entrée en force des deux planifications directrices cantonales, la COREB a décidé, en 2019, d'entreprendre les travaux d'élaboration d'un plan directeur régional (PDR) intercantonal pour les districts de la Broye (FR) et de la Broye-Vully (VD). Ces travaux ont notamment permis de consolider le programme des études (document de cadrage du PDR) ainsi que le diagnostic territorial. Ces documents ont été validés par les autorités des deux Cantons.

En avril 2020, la COREB a lancé la deuxième phase des travaux, qui doit lui permettre de définir le volet stratégique du PDR. Ce volet stratégique sera formalisé dans un document appelé « Programme d'aménagement régional » qui fera l'objet d'un examen des services vaudois et fribourgeois.

Les plans directeurs de Vaud et Fribourg imposent aux régions une gestion régionale des zones d'activités. Cette stratégie doit être intégrée à une planification directrice régionale. Les systèmes de gestion des zones d'activités sont différents pour les deux Cantons, raison pour laquelle ils font l'objet d'une stratégie distincte dans le cadre du PDR.

1.2 CADRE CANTONAL VAUDOIS

Les dispositions légales fédérales entrées en vigueur en 2014 exigent qu'un système de gestion des zones d'activités soit mis en place afin de garantir une utilisation mesurée et appropriée du sol. Le Canton de Vaud a ainsi mis en place la base SRGZA (système régional de gestion des zones d'activités) qui se décline à l'échelle régionale. C'est donc aux régions qu'il incombe de dimensionner leurs zones d'activités et de mettre en œuvre une stratégie de développement correspondant à la demande économique.

Le plan directeur cantonal (Mesure D11) identifie trois pôles de développement dans le district : il s'agit des sites stratégiques de développement d'activités de l'Aéropôle à Payerne, ainsi que des sites stratégiques à Avenches et Moudon. Ces sites stratégiques doivent garantir un potentiel d'accueil pour des activités secondaires ainsi que pour les activités tertiaires qui sont incompatibles avec du logement afin d'assurer un tissu économique diversifié. Ces sites sont intégrés dans le système régional des zones d'activités.

La mesure D12 traite des zones d'activités régionales et locales. Les zones d'activités régionales facilitent le développement d'un tissu économique diversifié et de proximité assurant des emplois dans les régions. Les zones d'activités locales favorisent le maintien du tissu économique des villages.

Dans un courrier du 21 janvier 2019, adressé à l'Union des communes Vaudoises ainsi qu'à l'Association des communes vaudoises, le Conseil d'État vaudois rappelle les éléments à traiter dans le cadre des stratégies régionales pour la gestion des zones d'activités. Un cahier des charges intitulé « pour les stratégies régionales de gestion des zones d'activités et leur formalisation en plan directeur » datant du 28 juin 2019, a été envoyé aux régions. Ce document détaille les éléments à traiter dans le cadre du diagnostic des zones d'activités :

- Définir un portrait économique de la région sur la base des statistiques cantonales et régionales ;

- Établir un ou plusieurs scénarios de croissance prévisible des emplois dans les zones d'activités à l'horizon 2040 ;
- Évaluer les caractéristiques principales (qualitatives et quantitatives) des zones d'activités majeures.

Le diagnostic du présent document a été réalisé selon les directives du cahier des charges (chapitre 2). Le diagnostic ayant été élaboré en 2019, ce dernier se base dès lors sur les données les plus récentes au moment de la réalisation du diagnostic (souvent des données datant de 2015).

Sur la base de ce cahier des charges, un guide pour le contenu des plans directeurs régionaux a été élaboré et envoyé aux Régions en janvier 2021. L'année de référence a été ajustée à 2024 dans le cadre de la stratégie. La partie stratégique de ce rapport (chapitre 3) suit l'ordre des chapitres du guide et reprend également la numérotation des chiffres-clés. Les éléments suivants sont développés dans le chapitre 3 :

- La croissance prévisible des emplois : choisir et consolider le scénario retenu dans le diagnostic ;
- La classification et la destination des zones d'activités : classer les zones d'activités en 3 catégories ;
- La mobilisation des réserves : analyser les réserves stratégiques, garantir la disponibilité des réserves mobilisables et encourager la mobilisation des réserves potentielles ;
- La densification du bâti : optimiser le potentiel d'accueil des zones d'activités pouvant accueillir de nouveaux emplois ;
- Bilan des besoins en surface (résultat des points précédents) : scénarios en fonction des réserves stratégiques
- Dimensionnement des zones d'activités : nouvelles zones d'activités, reconversions et dézonages
- Mesures de gestion et de planification

1.3 STRUCTURE DU DOCUMENT

Ce document reprend les éléments du diagnostic du PDR de la Broye et est structuré conformément au cahier des charges (partie diagnostic) et au guide (partie stratégie) décrits précédemment, hormis la gouvernance. En effet, cette dernière ne sera pas traitée dans la partie stratégique mais dans la mise en œuvre (volet opérationnel), afin que les réflexions se fassent au même moment que pour la gouvernance concernant les zones d'activités fribourgeoises.

La structure du document et la numérotation sont similaires à celles du guide. Pour chaque chapitre, le texte argumentatif et justificatif est présenté en premier, suivi des chiffres-clés.

2 DIAGNOSTIC

2.1 DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

Le diagnostic économique vise à évaluer la situation économique des zones d'activités de la Région (emplois, secteurs et branches d'activités, scénarios de croissance, etc) en se basant sur les statistiques cantonales et fédérales.

A. EMPLOIS REGIONAUX 2005 – 2015 (ETP)

En analysant les fiches statistiques du canton de Vaud et du district de la Broye-Vully (annexes A et B), nous constatons que la croissance globale des emplois dans le district entre 2005 et 2015 (+2'850, +19%) est, en pourcentage, inférieure à la croissance moyenne cantonale enregistrée pendant la même période (+24%). Par contre, le phénomène inverse est observé pour la croissance des emplois ETP en zone d'activités (+36% dans le district contre une augmentation de 32 % à l'échelle cantonale).

Si la population broyarde connaît une croissance démographique depuis 2005 (+14'446, +55%), qui est bien plus marquée que la croissance moyenne cantonale, les statistiques mettent toutefois en évidence un taux d'emplois par habitant relativement faible (de 0.45 contre une moyenne cantonale de 0.56) en 2015.

C1 – CROISSANCE DES EMPLOIS REGIONAUX 2005 – 2015 (ETP)

Croissance des emplois régionaux – 2005 – 2015 en nombre d'emploi	+ 2'850 emplois
Croissance des emplois régionaux – 2005 – 2015 en %	19 %

En ce qui concerne les secteurs d'activités, l'économie liée au secteur primaire joue toujours un rôle très important à l'échelle régionale (9% du total des emplois en 2015), même si ce secteur en en perte de vitesse depuis 2005 (-19% d'emplois), et aucune donnée ne laisse envisager un potentiel de reprise du secteur.

Les emplois en lien avec le secteur secondaire connaissent une évolution très importante avec une augmentation, entre 2005 et 2015, d'environ 910 emplois (+ 26%, contre une moyenne cantonale de 18%). Les locomotives du secteur industriel sont notamment les entreprises de constructions et de l'alimentation (avec environ 20% des emplois totaux).

Le secteur tertiaire voit son importance s'accroître au sein du district (avec une croissance du nombre d'emplois de 25 % entre 2005 et 2015). Toutefois, le poids du secteur tertiaire dans l'économie régionale (61% des emplois), bien qu'important, est inférieur à la moyenne vaudoise (78%). Les activités de commerces, l'administration publique ainsi que le domaine de la santé humaine et action sociale représentent environ 34% des emplois du district.

C2 –EMPLOIS REGIONAUX PAR SECTEURS ET BRANCHES D'ACTIVITES 2005 – 2015 (ETP)

(Source : OFS – Statent)	2005	2005 en %	2015	2015 en %	Δ 2005-2015 en nombre	Δ 2005-2015 en %
Total	11999	100%	14391	100%	2392	20%
Secteur I	1525	13%	1235	**9%**	-290	**-19%**
Agriculture	1525	13%	1235	9%	-290	-19%
Secteur II	3475	29%	4386	30%	**911**	**26%**
Alimentation, boissons, tabac	729	6%	1363	9%	634	87%

C2 –EMPLOIS REGIONAUX PAR SECTEURS ET BRANCHES D'ACTIVITES 2005 – 2015 (ETP)

(Source : OFS – Statent)	2005	2005 en %	2015	2015 en %	Δ 2005-2015 en nombre	Δ 2005-2015 en %
Bois, papier, imprimerie	294	2%	277	2%	-17	-6%
Chimie, pharmacie	6	0%	8	0%	2	33%
Plastique, verre, céramique	549	5%	461	3%	-88	-16%
Métallurgie, travail des métaux	295	2%	186	1%	-109	-37%
Electronique, mécanique de précision	60	1%	112	1%	52	87%
Fabr. machines, moyens transport	219	2%	192	1%	-27	-12%
Autres industries (1)	270	2%	351	2%	81	30%
Construction	1053	9%	1436	10%	383	36%
Secteur III	6998	58%	8770	**61%**	1772	**25%**
Commerce; réparation d'automobiles et de motocycles	2080	17%	2146	15%	66	3%
Transports et entreposage	507	4%	634	4%	127	25%
Hébergement et restauration	579	5%	528	4%	-51	-9%
Information et communication	72	1%	85	1%	13	18%
Activités financières et d'assurance	177	1%	209	1%	32	18%
Activités immobilières	34	0%	60	0%	26	76%
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	508	4%	467	3%	-41	-8%
Activités de services administratifs et de soutien	237	2%	652	5%	415	175%
Administration publique	904	8%	1173	8%	269	30%
Enseignement	529	4%	670	5%	141	27%
Santé humaine et action sociale	1009	8%	1617	11%	608	60%
Arts, spectacles et activités récréatives	96	1%	155	1%	59	61%
Autres activités de services	267	2%	374	3%	107	40%

En 2015, la Broye comptait un total de 14'391 emplois, dont 36% était localisé en zones d'activités, soit un total de 5'222 emplois (selon fiches statistiques du district Broye-Vully, voir annexe A).

La densité d'emplois (ETP) dans les zones d'activités de le Broye-Vully (20.5 emplois par hectare) est largement inférieure à la moyenne cantonale (55.1 emplois/ha). Cela s'explique par les réserves importantes en zones d'activités encore disponibles dans le district ainsi que par la présence de plusieurs entreprises (notamment du secteur secondaire) avec des besoins en terrains importants et un nombre d'employés relativement exigu.

C5 / C6 – EMPLOIS REGIONAUX / EN ZONE D'ACTIVITES 2015 (ETP)

C5 - Nombre d'emplois ETP en 2015	14'391 emplois
C6 - Nombre d'emplois situés en zones d'activités en 2015	5'222 emplois

B. SCENARIOS DE CROISSANCE PREVISIBLE DES EMPLOIS REGIONAUX 2015 – 2040 (ETP)

Selon l'annexe 2 de la fiche de statistique régionale : PDCn « Broye-Vully », les scénarios de croissance prévisible des emplois pour les 12 régions vaudoises annoncent une croissance de 5'610 emplois d'ici 2040 dans la Broye-Vully, pour atteindre un total de 20'001 emplois, soit 38% de plus qu'en 2015. Ce scénario est admis par la Région concernant la totalité des emplois. Nous proposons toutefois 2 scénarios concernant la croissance des emplois ETP dans les zones d'activités à l'horizon 2040.

C3 – SCENARIOS DE CROISSANCE PREVISIBLE DES EMPLOIS REGIONAUX 2015 -2040 (ETP)

Prévision d'emploi pour la Broye en 2040, en nombre d'emploi	20'001 emplois
Scénario de croissance prévisible des emplois 2015 – 2040, en nombre d'emploi	5'610 emplois
Scénario de croissance prévisible des emplois 2015 – 2040, en %	38 %

Scénario 1 « PDCn »

Pour ce scénario, nous nous basons sur le « scénario de croissance prévisible des équivalents temps plein (ETP) en lien avec le PDCn » proposé dans la fiche de statistique régionale pour la Broye-Vully. Ce document propose, une croissance annuelle des emplois ETP de 4.12%, soit un total de 20'001 ETP à l'horizon 2040.

Toujours selon la fiche régionale, la part des ETP situés en zone d'activités était, en 2015, de 36%. Nous proposons dans ce premier scénario d'appliquer le taux de 36% aux ETP prévus à l'horizon 2040, soit 20'001*36%, ce qui donne un résultat de 7'200 ETP projetés dans les zones d'activités d'ici 2040.

Emploi	2015	2040 (estimation)	Δ 2015-2040 en nombre	Δ 2015-2040 en %	Croissance moyenne annuelle en %
Emplois ETP en zones d'activités	5'222*	7'200 (20'001*36%)	**1'978**	38%	1.52%

*source : fiche de statistique régionale - PDCn « Broye-Vully »

Figure 1: Scénario 1: estimation de la croissance en nombre d'emplois ETP dans les zones d'activités à l'horizon 2040

La croissance estimée par le scénario stable prévoit donc une augmentation d'environ **1'978** ETP supplémentaires en 2040 dans les zones d'activités.

Scénario 2 « croissance stable des ETP et augmentation de la part d'ETP dans les zones d'activités »

Le scénario 2 se base sur le même scénario de croissance fourni par la fiche régionale ; en effet, le Canton de Vaud ayant constaté une forte stabilité des taux d'emploi dans les régions, il semble cohérent de maintenir le scénario proposé. Ainsi, le nombre d'emploi ETP d'ici 2040 serait de 20'001. Ce scénario propose une variation de la part d'emploi ETP dans les zones d'activités, qui passe de 36% (scénario 1) à 42% (scénario 2).

Si on regarde l'annexe 1 de la fiche régionale relative aux statistiques de l'emploi, on constate que le nombre d'emplois ETP a augmenté de 26% dans le secteur secondaire entre 2005 et 2015, ce qui est supérieur à la moyenne cantonale. Dans le secteur tertiaire, le nombre d'emplois ETP a crû de 25% durant la même période, soit un peu moins que dans l'ensemble du Canton.

De plus, entre les années 2010 et 2017, le bassin d'emploi Payerne-Estavayer est celui ayant connu le plus fort taux de croissance de population en Suisse romande, soit 20,1 %. Par ailleurs, les données de l'OFS indiquent

également que ce bassin d'emploi est celui ayant enregistré le troisième plus fort taux de croissance d'emploi entre 2013 et 2016 en Suisse romande derrière Genève et Monthey, soit 7,8%.

Il y a donc un développement économique général qui s'observe dans la région de la Broye depuis déjà quelques années. Ainsi, les entreprises qui prospèrent souhaitent se développer davantage. L'organisme régional de la Broye constate que certaines de ces entreprises sont situées dans les périmètres urbains ou en périphérie et se retrouvent confrontées à des problèmes de places, car les terrains adjacents sont déjà bâtis ou non constructibles. De plus, la volonté cantonale tend à limiter l'extension des zones pour favoriser la densification ; les zones d'habitation se développent donc à l'intérieur du secteur bâti et les zones tampons qui permettaient de limiter l'impact des nuisances induites par les entreprises sur les zones d'habitation tendent à disparaître en faveur de la densification. Il est donc à prévoir que des entreprises vont se relocaliser dans les zones d'activités.

Ainsi, étant donné le développement de la région au cours des dernières années et les tendances en matière d'aménagement du territoire, ce scénario postule que la part des emplois va augmenter dans les zones d'activités.

En se basant sur les valeurs de 2015 (voir annexe A), nous émettons l'hypothèse que les secteurs en expansion qui ont une forte emprise au sol et induisent des nuisances seront localisés prioritairement en zones d'activités. Ainsi, les domaines alimentation /boissons/tabac (+87%), chimie/pharmacie (+8%), électronique/mécanique de précision (+87%), autres industries (+30%) et construction (+36%) du secteur secondaire, de même que les domaines « réparation d'automobiles et motocycles » et « transports et entreposage » du secteur tertiaire seraient situés en zones d'activités. En 2015, cela représente 6'050 emplois, soit **42%** des emplois totaux.

Le développement des emplois tertiaires à forte valeur ajoutée liés à l'industrie technologique (recherche, formation, etc.) et la présence de l'Aéropôle pouvant engendrer l'implantations de nouvelles entreprises liées à l'aéronautique, viennent renforcer la possibilité de voir croître le nombre d'emplois dans les zones d'activités au cours des 20 prochaines années.

Emploi	2015	2040 (estimation)	Δ 2015-2040 en nombre	Δ 2015-2040 en %	Croissance moyenne annuelle en %
Emplois ETP en zones d'activités	5'222*	8'400 (20'001*42%)	**3'178**	60.8%	2.4%

*source : fiche de statistique régionale - PDCn « Broye-Vully »

Figure 2: Scénario moyen : estimation de la croissance en nombre d'emploi ETP dans les zones d'activités à l'horizon 2040

La croissance estimée prévoit une augmentation d'environ **3'178 emplois** ETP supplémentaires en 2040 dans les zones d'activités.

C4 – SCENARIOS DE CROISSANCE PREVISIBLE DES EMPLOIS DANS LES ZONES D'ACTIVITES 2015 – 2040 (ETP)

Scénario	Emploi	2015	2040 (estimation)	Δ 2015-2040 en nombre	Δ 2015-2040 en %	Croissance moyenne annuelle en %
1.PDCn	Emplois ETP en zones d'activités	5'222*	7'200 (20'001*36%)	**1'978**	38%	1.52%
2. Augmentation part ETP dans ZACT	Emplois ETP en zones d'activités	5'222*	8'400 (20'001*42%)	**3'178**	60.8%	2.4%

2.2 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le diagnostic territorial vise à évaluer les caractéristiques principales des zones d'activités à l'échelle régionale en se basant sur le système de gestion des zones d'activités cantonal (SRGZA).

L'analyse territoriale se fait en deux temps. Un premier diagnostic au temps T0 fait état des surfaces totales en zones d'activités légalisées et leur répartition selon les plans d'affectations communaux en vigueur. Une seconde analyse au temps T1 prend également en considération les modifications d'affectation (dézonage, changement d'affectation, mise en zone) et les constructions réalisées. T1 représente ainsi la base d'élaboration de la stratégie. C'est dans le cadre de cette dernière que les planifications et modifications en cours dans les Communes seront prises en compte.

A. DIAGNOSTIC T0

L'analyse se base exclusivement sur les données de la couche SGZA fournie par la DGTL et vérifiée par la Région. Cette base a été développée par le Canton et renseigne sur l'état des parcelles affectées en zones d'activités (zone d'activités artisanales, zone d'activités tertiaires, zone de centres commerciaux, zone industrielle), grâce aux indicateurs suivants : la parcelle et la planification à laquelle elle est rattachée, la surface affectée et celle disponible, l'occupation, les indices de construction, les réserves d'entreprises, les projets de reconversion et la présence d'inventaires contraignants.

Pour la première version du diagnostic, la base de données était établie selon l'état des zones d'activités en 2018. Pour la version finale du diagnostic, la DGTL a fourni une base de données établie selon l'état des zones d'activités au 1er novembre 2019. Cette base de données a été analysée et modifiée à la lumière des données communales et régionales en vigueur. Plusieurs séances ont également eu lieu avec la DGTL et le SPEI afin d'ajuster la base SGZA et obtenir un consensus sur la surface totale affectée en zone d'activités, soit 444 ha. Une légère différence demeure concernant l'occupation de 4 ha, soit moins de 1% de l'ensemble des données, ce qui a été estimé acceptable. Le détail de la répartition des zones d'activités, par occupation et secteurs, est disponible en annexe C.

Le tableau ci-dessous synthétise les résultats et permet de quantifier les réserves mobilisables en zone d'activités légalisées, sans toutefois prendre en compte les réserves d'entreprises. Les réserves potentielles sont des secteurs considérés comme occupés mais non construits, faisant l'objet d'une occupation jugée par le canton comme non légitime (aires de stationnement, équipements agricoles, équipements de sport et loisirs). Les informations en vert concernent les zones d'activités stratégiques.

Les données du tableau ci-après sont issues de la base cantonale de système régional de gestion des zones d'activités (SRGZA) après vérification par la COREB et les communes de l'ensemble des données (occupation, nouvelle construction non cadastrée, erreur d'affectation, surface affectée, etc…). La première colonne concerne le total des surfaces en zone d'activités légalisées ; les trois suivantes donnent la répartition de ces surfaces, selon qu'elles soient bâties, mobilisables ou potentiellement mobilisables.

Communes	Surface en zone (m²)	Surface bâtie (m²)	Réserves mobilisables (m²)	Réserves potentiellement mobilisables (m²)
Avenches	91'669	70'626	2'713	18'330
Stratégique	691'616	343'921	210'753	136'942
Chevroux	38'970	21'058	4'577	13'335
Corcelles-près-Payerne	442'444	224'406	22'064	195'974
Cudrefin	69'458	53'560	1'742	14'156
Curtilles	9'163	5'268	3'895	0
Dompierre	5'838	5'838	0	0
Faoug	45'525	35'471	6'415	3'639
Grandcour	12'124	10'690	1'434	0
Henniez	120'847	81'590	18392	20'865
Lucens	399'525	244'227	81'127	74'171
Missy	14'974	13'073	1'901	0
Moudon	54'834	34'243	20'591	0
(anc.) Stratégique	716'688	518'454	106'273	91'961
Payerne	760'804	518'914	106'887	135'003
Stratégique	449'621	86'373	311'849	51'399
Ropraz	39'946	31'912	6'143	1'891
Syens	4'526	4'526	0	0
Treytorrens	10'443	8'908	1'535	0
Valbroye	415'543	214'320	63'437	137'746
Vucherens	29'370	21'247	0	8'123
Vully-les-Lacs	15'614	11'938	3'676	0
Total (m²)	4'439'542	2'560'563	975'404	903'575
Stratégique	1'857'925	948'748	628'875	280'302
Autre	2'581'617	1'611'815	346'529	623'273
Total (ha)	444	256.1	97.5	90.4

Les réserves à l'intérieur des zones d'activités stratégiques s'élèvent à 62.8 ha, tandis que l'ensemble des autres zones d'activités totalisent des réserves de 34.6 ha. Il y a ainsi 97.5 ha de réserves mobilisables pour l'ensemble du district. Actuellement, les réserves mobilisables les plus importantes se trouvent dans les sites stratégiques de développement d'activités de l'Aéropôle à Payerne (31.1 ha), ainsi qu'à Avenches (21 ha). Les terrains de Moudon, considérés comme stratégiques au moment du diagnostic, affichent également une réserve importante (10.6 ha). Les communes Lucens (8.1 ha) et Valbroye (6.3 ha) disposent également de réserves assez importantes. Il est intéressant de noter que la majorité des zones d'activités vaudoises sont situées le long de l'axe ferroviaire et / ou à proximité des routes cantonales et de l'autoroute.

B. STRATEGIE T1

L'aperçu des réserves établie dans la partie T0 est fait selon l'état des planifications en vigueur et ne tient pas compte des éventuels projets de changement d'affectation ou de diminution / augmentation des zones d'activités planifiées par les communes dans le cadre de la révision de leur plan d'affectation communal.

Le tableau suivant tient compte des modifications survenues dans le cadre des planifications communales. Il prend également en compte les constructions réalisées entre l'établissement du diagnostic et la réalisation de la stratégie (mars 2024).

Communes	Surface en zone (m²)	Surface bâtie (m²)	Réserves mobilisables (m²)	Réserves potentiellement mobilisables (m²)
Avenches	126'826	107'795	706	18'325
Stratégique	653'098	317'246	201'500	134'352
Chevroux	38'693	23'998	489	14'206
Corcelles-près-Payerne	442'463	249'615	132'124	60'724
Cudrefin	58'646	45'446	3'368	9'832
Curtilles	9'339	3'420	5'631	288
Dompierre	5'838	5'838	0	0
Faoug	44'738	39'814	4'924	0
Grandcour	12'190	10'756	1'434	0
Henniez	134'386	104'834	6'317	23'235
Lucens	399'969	247'096	50'576	102'967
Missy	14'952	13'073	1'901	0
Moudon	52'651	31'662	20'989	0
Stratégique	718'156	558'973	82'278	76'905
Payerne	736'428	540'472	46'670	149'286
Stratégique	449'690	104'643	301'908	43'139
Ropraz	39'946	39'946	0	0
Syens	4'526	4'526	0	0
Treytorrens	10'443	8'908	1'535	0
Valbroye	415'071	239'620	62'764	112'687
Vucherens	29'370	21'247	0	8'123
Vully-les-Lacs	15'146	15'146	0	0
Total (m²)	**4'412'565**	**2'731'074**	**925'114**	**756'399**
Stratégique	1'820'944	977'862	585'686	257'396
Autre	2'591'621	1'753'212	339'428	499'003
Total (ha)	**441.3**	**273.1**	**92.5**	**75.6**

L'annexe D liste les différentes modifications survenues entre le tableau T0 et le tableau T1. A relever que, près de 4 ans s'étant écoulé entre le diagnostic et la mise à jour de la stratégie, plusieurs terrains ont été construit, expliquant l'augmentation des surfaces bâties. On obtient ainsi les valeurs du tableau ci-dessous, sur lesquels sont basées l'analyse stratégique des chapitres suivants :

C7 – SURFACE TOTALE AFFECTEE EN ZONES D'ACTIVITES 2024 (ha)	441.3 ha
C8 – SURFACE TOTALE DE ZONES D'ACTIVITES BÂTIES 2024 (ha)	273.1 ha
C9 – SURFACE TOTALE DES RESERVES MOBILISABLES 2024 (ha)	92.5 ha
C10 – SURFACE TOTALE DES RESERVES POTENTIELLES 2024 (ha)	75.6 ha

2.3 ENJEUX

Sur la base du diagnostic et des exigences du Plan directeur cantonal, la Région établit qu'elle se doit de répondre aux enjeux suivants pour les zones d'activités du district de la Broye – Vully :

- Consolider et arrêter le choix du scénario de croissance des emplois prévisibles dans les zones d'activités à l'horizon 2040 (chapitre 3.1) ;
- Classer les zones d'activités en 3 catégories (sites stratégiques, zones d'activités régionales et zones d'activités « locales ») selon les critères du PDCn (chapitre 3.2) ;
- Garantir que tous les terrains libres affectés en zones d'activités soient disponibles pour accueillir de nouveaux emplois (chapitre 3.4) ;
- Fixer des objectifs permettant de densifier le bâti existant dans les zones d'activités (chapitre 3.5) ;
- Planifier des reconversions ou des zonages / dézonages des zones d'activités afin de faire correspondre l'offre à la demande (besoins à l'horizon 2040), (chapitre 3.6) ;
- Mettre en œuvre une stratégie régionale pour la gestion des zones d'activités, programmer les actions à mettre en œuvre et définir les rôles et responsabilités des instances impliquées dans la gestion des zones d'activités (chapitre 4).

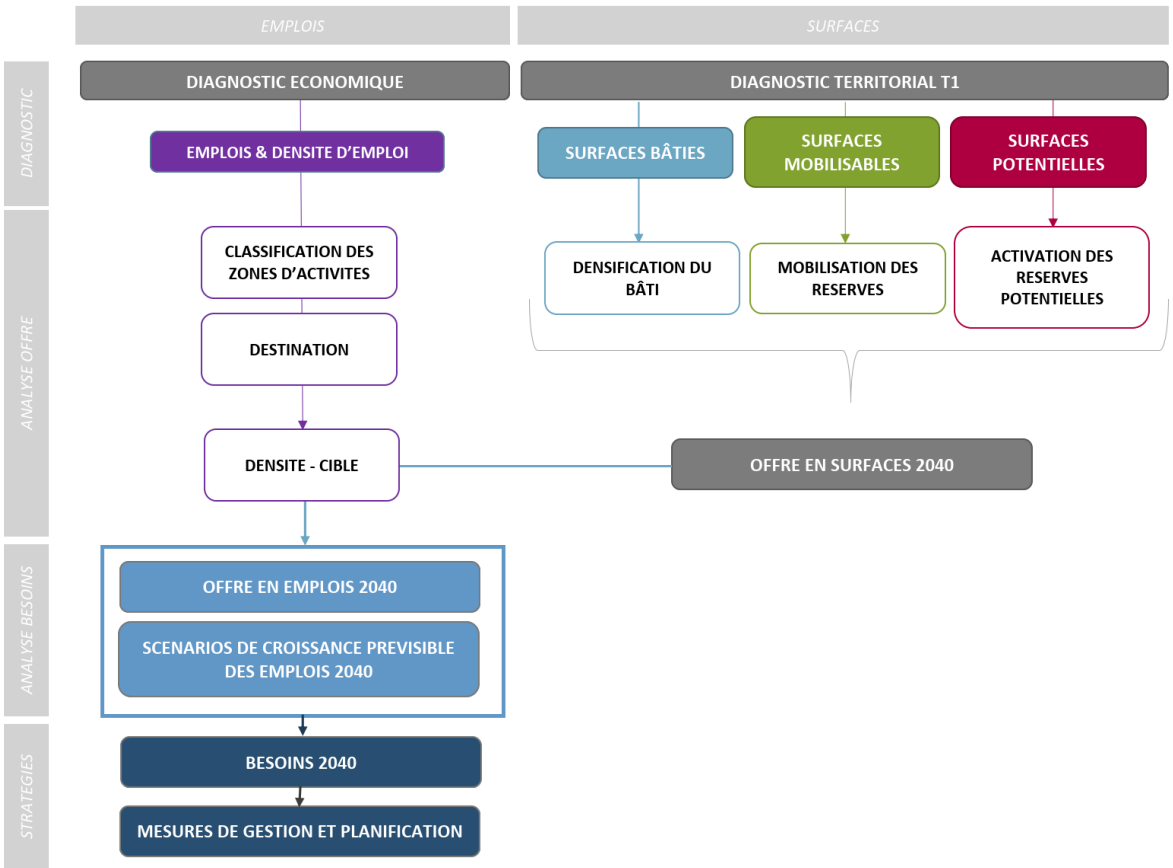
Projet

3 STRATEGIES

Le projet de territoire ainsi que la vision du développement de la Région se traduit au travers de l'élaboration d'une stratégie. L'élaboration de la stratégie se fait conformément au cahier des charges et au guide qui s'y réfère, élaborés par la DGTL et le SPEI afin de répondre aux principes directeurs du Canton.

Le plan directeur cantonal fribourgeois rendant les plans directeurs régionaux désormais obligatoires (tandis qu'ils ne le sont pas sur le canton de Vaud), il a été décidé que l'élaboration du PDR intercantonal de la Broye suivrait la procédure applicable sur le canton de Fribourg. Ainsi, la partie stratégique du PDR se formalise sous forme d'un document appelé « Programme d'aménagement régional » (PAR). Le présent rapport constitue l'étude de base pour le volet stratégique concernant les zones d'activités vaudoises.

La stratégie se base sur l'analyse T1 du diagnostic territorial pour l'analyse des surfaces. Les calculs d'analyse pour la densification des surfaces bâties, la mobilisation des réserves et l'activation des réserves potentielles permettront d'évaluer l'offre totale en surfaces libres à l'horizon 2040. Parallèlement, une analyse des types d'emplois et des densités d'emploi permettront de proposer une classification des zones d'activités et des densités-cibles à l'horizon 2040. En divisant la surface disponible par les densités-cibles, il sera alors possible d'évaluer l'offre en emplois pour 2040 et de le comparer à la demande, selon le scénario de croissance prévisible des emplois arrêté. Cette mise en relation permettra de définir les besoins pour la Région Broye-Vully en termes d'emploi, puis en termes de surface (conversion grâce à la densité-cible).



Sur la base de l'analyse des besoins, il sera alors possible de définir une stratégie ainsi que des mesures de gestion et planification pour la mettre en œuvre.

Cette stratégie tient également compte des résultats des ateliers participatifs qui ont eu lieu le 15 septembre 2020, le 18 mars 2022 et le 5 mars 2024. Les résultats de ces ateliers sont consultables dans les rapports de restitution, disponibles dans les annexes.

3.1 CROISSANCE PRÉVISIBLE DES EMPLOIS

Dans le cadre du diagnostic, deux scénarios ont été présentés (voir chapitre 2.1). Le choix du scénario a fait l'objet d'une décision politique lors de l'assemblée du COPIL en date du 7 février 2020. Les membres du COPIL se sont prononcés en faveur du scénario 2 (voir annexe E).

Dans le cadre d'un préavis émis le 6 février 2020 par la DGTL, le scénario 2 a été jugé **acceptable**.

Ainsi, la Région prévoit, dans le cadre de son plan directeur régional, une croissance de 3'178 emplois ETP supplémentaires à l'horizon 2040.

Afin d'avoir des chiffres homogènes et cohérents, le scénario retenu a été adapté afin que l'année de référence corresponde à celle de l'analyse des réserves, soit 2020. En l'absence de valeurs officielles publiées pour 2020, les valeurs de 2015 ont été extrapolée sur 5 ans selon le scenario retenu.

C15 – EMPLOIS PREVISIBLES EN ZONES D'ACTIVITES 2020 – 2040 (ETP)

Emplois prévisibles en zones d'activités entre 2020 - 2040, en nombre d'emploi	+ 2'543 emplois
Augmentation des emplois en zones d'activités 2020 – 2040, en %	48.6 %

On attend ainsi une croissance de 2'543 emplois entre 2020 et 2040, soit 48.6% de plus.

3.2 CLASSIFICATION ET DESTINATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

Ce chapitre a pour objectif d'identifier les zones d'activités régionales et locales, en coordination avec les sites stratégiques arrêtés par le Canton, et de définir les destinations principales de l'ensemble des zones d'activités.

Classification

Les zones d'activités du Canton peuvent se classer dans 3 catégories :

1. Les sites stratégiques de développement d'activités
2. Les zones d'activités régionales
3. Les zones d'activités locales

Les principes du plan directeur cantonal pour chacune des catégories sont décrits sous les chapitres ad hoc.

Destination

La destination des zones d'activités définit à quel type d'activité le secteur devrait être alloué, selon le principe de « la bonne activité au bon endroit ». Il s'agit de tenir compte à la fois des besoins (en surface, en raccordement, etc.) et contraintes (nuisances, topographie, besoins en eau etc.) propres à chaque type d'entreprises pour leur proposer une implantation optimale sur le territoire. Cette notion se base aussi sur des critères de mobilité, notamment la qualité de desserte en transports publics (TP) et l'accès routier. Ainsi, pour les activités avec beaucoup d'employés et peu de trafic de marchandises (p.e : une administration), il sera plus opportun de localiser les locaux dans un secteur central et bien desservi en transports publics. A l'inverse, pour des activités avec une faible densité d'emploi mais une forte génération de trafic poids-lourds (p.e. un centre logistique), il est préférable de localiser l'activité dans un secteur périphérique avec un bon accès routier / autoroutier.

L'analyse des destinations permettra, dans un deuxième temps, d'estimer les densités d'emploi par destination (chapitre 3.4) Chaque secteur est analysé selon les caractéristiques suivantes :

- Commune : territoire communal sur lequel se trouve le secteur

- Nom : nom du secteur
- N° : numéro attribué au secteur
- Desserte TP : niveau de la desserte TP selon classification de l'ARE
- Traversée de localité : Nécessité de traverser une localité pour jonction route cantonale / nationale
- Règlement communal : destination selon le règlement communal en vigueur
- Utilisation : utilisation principale actuelle
- Destination : utilisation souhaitée dans un principe de « la bonne activité au bon endroit »

Pour ces trois derniers points, différents types de destination sont identifiés :

INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

- **Définition** :
  - Industrielle : transformation des matières premières (industrie lourde) ou production des biens de consommation (industrie légère)
  - Artisanale : transformation de produits ou matières ou mise en œuvre d'un service grâce à un savoir-faire particulier et hors contexte industriel de masse
- **Critères de localisation** :
  - Pour les activités génératrices de nuisances, ne pas se situer à proximité directe des centres urbanisés ;
  - Pour les installations générant un fort trafic de poids-lourds ou de véhicules, transports uniquement sans traversée de localité.

LOGISTIQUE

- **Définition :** activités en lien avec la gestion et le transport des marchandises.
- **Critères de localisation :**
  - Raccordement au rail ou raccordement direct à l'autoroute (sans traversée de localité).

COMMERCIALE

- **Définition** : activités d'achat et de revente de biens et de services, générant un flux de marchandises et d'acheteurs
- **Critères de localisation :**
  - Niveau de desserte en transports publics de niveau C (centre urbain) et D (grands centres commerciaux en périphérie) ;
  - Pour les installations commerciales à forte fréquentation (ICFF), se situer dans la périphérie, avec une bonne desserte en transports publics ;
  - Pour les installations générant un fort trafic de poids-lourds, transports de marchandises uniquement sans traversée de localité.

TERTIAIRE

- **Définition** : activités de services sans génération de flux de marchandises.
- **Critères de localisation** :
  - A proximité d'une centre cantonal ou régional, ou d'un centre local bien desservi en transports publics ;
  - En complément / synergie d'autres typologies d'activités ;
  - Desserte en transports publics de niveau C (centre urbain) et D (grands centres commerciaux en périphérie).

La nature et l'importance de l'activité tertiaire autorisée ainsi que les conditions d'accueil de ces dernières seront définies au stade de l'affectation, afin d'éviter le mitage des zones d'activités et une génération excessive de trafic.

AUTRE TYPOLOGIE D'ACTIVITES

- **Définition** : autres types d'activités spécifiques de la zone (aéronautique, etc).
- **Critères de localisation** : Au cas par cas

L'analyse détaillée se trouve en annexe F, de même qu'une carte (annexe G) permettant de localiser les différents secteurs en zones d'activités existantes, par classification des zones d'activités.

A. LES SITES STRATEGIQUES DE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITES (SSDA)

Les sites stratégiques de développement d'activités ont été définis par le Canton, en concertation avec les communes, dans le cadre de l'actualisation de la politique des pôles de développement. Selon le cahier des charges, ces sites se définissent comme suit :

> « Les sites stratégiques de développement d'activités (SSDA) répondent à un intérêt cantonal en contribuant de manière significative à l'accueil et à la création d'emplois dans le canton. Ils constituent le lieu d'accueil privilégié des établissements de recherche et de développement et des entreprises de production actives dans les secteurs économiques prioritaires. Ils accueillent en priorité des entreprises dont la zone d'influence est cantonale, nationale, ou internationale. »

Selon la politique des pôles de développement, les sites stratégiques d'activités retenus sont les suivants :

- Avenches
- Swiss Aeropole (Payerne)

Il est important de relever qu'une étude est en cours sur le secteur de la Plaine de la commune d'Avenches. L'ensemble des zones d'activités concernées par cette étude est identifié en SSDA (AV_1). Cette étude a pour objectif de proposer une stratégie de gestion des zones d'activités de la Commune. L'organe de gestion veillera à la coordination entre la stratégie communale et la SRGZA de la Région.

Concernant le secteur de l'Aéropôle de Payerne, la création d'une ligne de transport public sera nécessaire afin de relier le site au centre cantonal de Payerne.

À noter que, dans le cadre du diagnostic, Moudon comptait également des SSDA et une adaptation de la politique des pôles de développement a été réalisée en 2020, proposant que Moudon devienne un site stratégique mixte. Cependant, le Canton est en train de revenir sur cette décision afin d'inscrire Moudon comme un site stratégique de développement d'activités compte tenu des synergies importantes qui vont s'opérer au niveau du secteur agroalimentaire. Le site de Moudon sera dès lors considéré comme tel dans la stratégie SRGZA de la Broye-Vully.

C16 – ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES EN SSDA ET DESTINATION

Commune	Nom	Numéro	Destination
Avenches	Zone industrielle d'Avenches	AV_1	Industrielle, artisanale et tertiaire
Moudon	Zone industrielle de Moudon	MO_1 et MO_3	Industrielle, artisanale et tertiaire
Payerne	Aéropôle	PA_1	Industrielle, artisanale et tertiaire

B. LES ZONES D'ACTIVITES REGIONALES (ZAR)

Selon le PDCn (adaptation 4ter), **les zones d'activités régionales** viennent compléter l'offre des SSDA et contribuent de façon significative et qualitative au développement d'un tissu économique diversifié de la Région. Elles doivent répondre aux principes de localisation et de dimensionnement suivants :

- Répartition équilibrée sur le territoire cantonal dans / à proximité des agglomérations et des centres, en tenant compte des bassins d'emplois et de population ;
- Le dimensionnement des zones d'activités régionales est coordonné avec celui des sites d'activités stratégiques, en fonction de la croissance prévisible des emplois et du potentiel d'accueil.

La Région propose d'octroyer le statut de zones d'activités d'importance régionale à différents secteurs des communes de Corcelles-près-Payerne, Lucens, Moudon, Payerne et Valbroye (voir détails tableau ci-après). Cette proposition reflète la volonté des élus régionaux qui se sont exprimés dans ce sens au cours des ateliers participatifs du 15 septembre 2020. De plus, ces secteurs répondent aux critères du PDCn en étant situés dans des localités, répartis de façon équilibrée sur l'ensemble de la région et à proximité des bassins d'emplois et de population.

Les différents secteurs proposés sont ainsi tous situés dans des centralités identifiées dans le PDCn, avec de bons profils d'accessibilité et une réserve pour l'accueil de nouvelles entreprises qui viendraient contribuer au développement économique de qualité de la Région.

C16 – ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES EN ZAR ET DESTINATION

Commune	Nom	Numéro	Destination
Corcelles-près-Payerne	Les Grands Longs Champs	CP_1	Industrielle et artisanale, tertiaire et commerciale
Lucens	Praz la Mort	LU_1	Industrielle et artisanale
Lucens	Derrière-Riche	LU_2	Industrielle et artisanale
Lucens	Au Gresaley	LU_3	Industrielle et artisanale
Lucens	Près Nicaty	LU_4	Industrielle et artisanale
Lucens	Derrière Terneau	LU_5	Industrielle et artisanale
Payerne	Champ Aubert	PA_2	Industrielle et artisanale, tertiaire et commerciale
Payerne	A la Palaz	PA_3	Industrielle et artisanale, tertiaire et commerciale
Payerne	Vuaz Vauchy	PA_4	Industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale
Payerne	Aux Grandes Rayes	PA_5	Industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale
Valbroye	Les Loveresses	VA_1	Industrielle et artisanale
Valbroye	Le Canard	VA_2	Industrielle et artisanale

C. LA ZONE D'ACTIVITES LOCALE « CAS SPECIFIQUE » (ZALs)

De façon générale, les ZAL ne sont pas destinées à maintenir d'importantes surfaces libres, qui devraient être relocalisées dans les ZAR ou les SSDA. Toutefois, la zone d'activités situées au lieu-dit « Les Troches » à Corcelles-

près-Payerne contient des réserves conséquentes. Dans le cadre du dossier d'examen préalable, la Région avait proposé de classer ce secteur en zone d'importance régionale, afin de gérer ces réserves au travers d'un organe de gestion, ainsi que la problématique de mobilité de ce secteur excentré. En raison de l'absence de niveau de desserte en transport public, il n'est pas possible de classer ce secteur en ZAR. Néanmoins, en raison des enjeux inhérents à ce site, il est proposé de la classer en ZAL « cas spécifique », permettant ainsi le maintien des réserves existantes, sous conditions que ce secteur soit intégré à l'organe de gestion qui sera constitué pour les zones d'importance régionale.

La filière du bois est un domaine d'activité particulier qui nécessite une situation à proximité de forêt, une grande place de stockage, et une localisation excentrée en raison des nuisances générées. Dans la Broye-Vully, la problématique est moins importante que dans d'autres districts ; en effet, seul un secteur dans les hauts de Lucens été identifié. Par ailleurs, dans les différents sondages et consultations faits auprès des Communes, aucun besoin n'est ressorti concernant les activités liées à la filière du bois. Ce site est affecté à une zone d'activités locales « cas spécifique », en raison de sa destination particulière.

C16 – ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES EN ZAL ET DESTINATION

Commune	Nom	Numéro	Destination
Corcelles-près-Payerne	Les Troches	CP_2	Industrielle et artisanale
Lucens	Côtes aux Dame	LU_7	Industrielle et artisanale

D. LES ZONES D'ACTIVITES LOCALES (ZAL)

Les **zones d'activités locales** sont destinées à favoriser le maintien du tissu économique à l'échelle de proximité. Selon la mesure D12 du PDCn (adaptation 4ter), ces zones d'activités doivent répondre aux principes de localisation et de dimensionnement suivants :

- L'extension ou la création de zones d'activités locales est possible uniquement pour faciliter le maintien ou l'agrandissement d'entreprises existantes.
- Toute extension ou création est conditionnée à la réalisation de projets concrets.

Dans le cadre du PDR Broye-Vully, les zones d'importance locale légalisées ont été remises en question avec tout de même la volonté de maintenir les activités existantes dans les villages. En effet, la Région a la volonté d'accompagner les entreprises existantes qui ont des projets d'extension de ZAL. Pour se faire, elle se doit de procéder à une analyse des zones d'activités de l'ensemble du district afin, d'une part, de répondre aux exigences cantonales et, d'autre part, dézoner les ZAL sans potentiel là où il fait du sens.

Les zones d'importance locale de la région Broye-Vully sont les suivantes :

C16 – ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES EN ZAL ET DESTINATION

Commune	Nom	Numéro	Destination
Avenches	Zone industrielle ouest	AV_2	Industrielle et artisanale
Avenches	Milavy	AV_3	Tertiaire et commerciale, conformément au PA
Avenches	En Pré Vert	AV_4	Industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale
Avenches	Donatyre	AV_5	Industrielle et artisanale
Avenches	Oleyres	AV_6	Industrielle et artisanale

C16 – ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES EN ZAL ET DESTINATION

Commune	Nom	Numéro	Destination
Chevroux	En Long Vernex	CV_1	Industrielle et artisanale
Chevroux	La Grève	CV_2	Industrielle et artisanale, liée à l'activité navale
Corcelles-près-Payerne	Freybonnaz	CP_3	Industrielle et artisanale
Corcelles-près-Payerne	En Rombosson	CP_4	Industrielle et artisanale
Cudrefin	Les Courtes Parties	CD_1	Industrielle et artisanale
Cudrefin	Le Moulin	CD_2	Industrielle et artisanale
Curtilles		CU_1	Industrielle et artisanale
Dompierre (VD)		DP_1	Industrielle et artisanale
Faoug		FG_1	Industrielle et artisanale
Grandcour	Es Tortereyres	GR_1	Industrielle et artisanale
Grandcour	Sus la Côte	GR_2	Industrielle, artisanale et tertiaire
Henniez	Route de la Gare	HZ_1	Industrielle et artisanale
Henniez	Route de Lausanne	HZ_2	Autre
Henniez	Route des Bains	HZ_3	Industrielle et artisanale
Lucens	A Islaz	LU_6	Industrielle et artisanale
Lucens	Praz La Mort	LU_8	Industrielle et artisanale
Lucens	Chésalles	LU_9	Industrielle et artisanale
Missy		MI_1	Industrielle et artisanale
Moudon	Les Combremonts	MO_2	Industrielle et artisanale
Moudon	Centre	MO_3	Industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale
Moudon	La Brasserie	MO_4	Industrielle et artisanale
Payerne	La Maladaire	PA_6	Industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale
Payerne	A la Coulaz	PA_7	Artisanale, tertiaire et commerciale, conformément au PA en vigueur
Payerne	La Boverie	PA_8	Industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale
Payerne	La Vignette	PA_9	Industrielle et artisanale ; tertiaire et commerciale admis sur les parcelles 973 et 974
Payerne	Le Vernex	PA_10	Autre
Ropraz	Les Moilles	RO_1	Industrielle et artisanale

C16 – ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES EN ZAL ET DESTINATION

Commune	Nom	Numéro	Destination
Ropraz	Ussières	RO_2	Industrielle et artisanale
Syens	Les Bourgères	SY_1	Commerciale
Treytorrens	Les Molliettes	TR_1	Industrielle et artisanale
Valbroye	Seigneux	VA_3	Industrielle et artisanale
Valbroye	Combremont-le-Petit	VA_4	Industrielle et artisanale
Valbroye	Sassel	VA_5	Autre
Valbroye	Champ des Esserts	VA_6	Logistique
Valbroye	Mont-Jor	VA_7	Industrielle et artisanale
Valbroye	Sous-Bosset	VA_8	Industrielle et artisanale
Vucherens	Closy du Marais	VU_1	Industrielle et artisanale
Vully-les-Lacs	Chabrey	VL_1	Industrielle et artisanale
Vully-les-Lacs	Montmagny	VL_2	Artisanale
Vully-les-Lacs	Salavaux	VL_3	Autre

Projet

3.3 MOBILISATION DES RESERVES

Dans le chapitre 2.2, les principales réserves légalisées de la région ont été identifiées ; elles se situent, dans les sites stratégiques de développement d'activités de l'Aéropôle à Payerne (30.1 ha), d'Avenches (20.1 ha) et de Moudon (8.2 ha). Les communes de Lucens (5 ha) et de Valbroye (6.2 ha) disposent également de réserves assez importantes. Les terrains en zones d'activités avec des surfaces importantes pour l'accueil d'activités économiques se trouvent à Payerne, à l'Aéropôle II (plus de 5 ha), et à Mondon, secteur des fonderies (environ 4 ha).

A. RESERVES STRATEGIQUES (RST)

Les réserves stratégiques sont situées dans les SSDA d'Avenches, de swiss aeropole (à Payerne) et de Moudon. Elles sont destinées à accueillir en priorité des entreprises de production actives dans les secteurs économiques prioritaires, et dont la zone d'influence est suprarégionale. Les SSDA de la Broye-Vully sont situées à Avenches, swiss aeropole (Payerne) et Moudon. Chaque SSDA est géré par un organe de gestion qui définit, au sein des réserves, la part dévolue à des besoins régionaux, et la part dévolue à des besoins cantonaux. Les réserves stratégiques peuvent être déduites du bilan des surfaces.

Elles sont composées des parcelles listées dans le tableau ci-dessous qui totalisent une surface de 63.7 hectares, desquelles il faut décompter 6.7 ha de surfaces potentielles identifiées comme non activables, soit un total de 57 ha de surfaces mobilisables et activables (voir définition activable / non activable dans section suivante).

Projet

RESERVES SSDA AVENCHES

N°parcelle	Surface mobilisable	Surface potentielle activable / *non activable*	Propriétaire
10	**17011**		
11	**1452**		
789	5312		Brenntag Schweizerhall SA
790	12072		Brenntag Schweizerhall SA
809*	22082		Communauté héréditaire
810*	6116		Ricoter Préparation de Terres SA
811*	2578		Lüthi Nathan
812*	4447		Gerber Marianne
1868	4795		
2511	8372		Commune d'Avenches
2512	5799		Commune d'Avenches
2513	8130		Commune d'Avenches
2514	21347		Société de Tir des Bourgeois d'Avenches
2515		4669	Nestlé Nespresso SA
2516		22971	Nestlé Nespresso SA
4537		15150	Sijeff SA
5872	13817		Sijeff SA
5888	14205		Copper RCB SA
TOTAL	**147'535 m²**	**42'790 m²**	**190'325 m²**

** Pour les parcelles mentionnées, une solution d'accès doit être trouvé par l'organe de gestion, tenant notamment compte des contraintes archéologiques du site.*

RESERVES SSDA SWISS AEROPOLE (PAYERNE)

N°parcelle	Surface mobilisable	Surface potentielle activable / *non activable*	Propriétaire
5061		*39183*	Commune de Payerne
5064	45089	3956	Commune de Payerne
5088	219668		Commune de Payerne
5545	22766		Commune de Payerne
5587	14385		Boschung SA
TOTAL	**301'908 m²**	**3'956 m²**	**305'864 m²**

Pour le SSDA de Moudon qui n'a pas encore officiellement été validé comme tel par le Canton, il s'agit ici uniquement d'une proposition de parcelles présentant un potentiel pour être définies en tant que réserve stratégique. Les réserves stratégiques définitives seront définies par l'Organe de gestion de la SSDA de Moudon, qui sera prochainement constitué.

Pour chaque SSDA, il incombe aux Organes de gestion de réaliser le monitoring des réserves stratégiques.

RESERVES SSDA MOUDON

N°parcelle	Surface mobilisable	Surface potentielle activable / *non activable*	Propriétaire
463		6086	Marcel Ries
522	10155		Stéphane Rothen
537	4211		ASS Société coopérative des sélectionneurs / FENACO / LANDI Moudon-Bercher-Mézières
1094		*4746*	Madliger et Chenevard Ing. SA
1095		*4242*	Madliger et Chenevard Ing. SA
1106		*1176*	
1110		*833*	
1113		6247	VR FMG Immobilière AG
1121		3130	Daniel Godel
1122		12476	Madliger et Chenevard Ing. SA
1125		*9868*	S.I. En Bronjon SA
1151	5422		Plusieurs propriétaires privés
1154	7264		PALICASA Sàrl
1368	32525		Commune de Moudon
1369		*7385*	Bernard Chassot / Marlène Grandjean
1370		*1259*	Commune de Moudon
1371	6311		Commune de Moudon
TOTAL	**65'888 m²**	**27'939 m²**	**93'827 m²**

RESERVES STRATEGIQUES

	Mobilisable	Potentiellement mobilisable activable	Total Réserves stratégiques
SSDA Zone industrielle d'Avenches	14.7	4.3	19.0
SSDA SwissAeropole (Payerne)	30.2	0.4	30.6

SSDA Zone industrielle de Moudon	6.6	2.8	9.8
Total Réserves stratégiques	**51.5 ha**	**7.5 ha**	**59.0**

B. ACTIVATION DES RESERVES POTENTIELLES

Les réserves potentiellement mobilisables sont des parcelles non bâties qui sont occupées par des installations ou des infrastructures, tels que des dépôts, stockage, parking, etc. Elles ne peuvent pas être mobilisées tout de suite et nécessitent des actions de gestion ou de planification pour libérer leur potentiel. Ce chapitre a pour objectif d'évaluer la part des réserves potentielles qui pourraient être mobilisées, moyennant des mesures de gestion, d'ici 2040.

Afin d'estimer le taux d'activation des réserves potentielles, une approche par échantillonnage a été choisie, afin de rationaliser la charge de travail et les coûts. Des secteurs-types ont ainsi été identifiés et analysés, puis les résultats extrapolés aux zones de la même classification. En effet, l'analyse des destinations (voir chapitre précédent) a révélé que les zones de la même classification présentaient souvent le même type d'activités. Ainsi, il y a une prédominance d'activités industrielles et artisanales dans les sites stratégiques et les zones régionales, avec un peu de tertiaire dans ces dernières. Les zones locales présentent des types d'activités plus variés, avec des prédominances artisanales, tertiaires et autres. Aussi, pour ces dernières, plusieurs secteurs seront analysés.

Les secteurs-cibles sont les suivants :

- La zone industrielle d'Avenches et l'Aéropôle de Payerne, pour les secteurs d'activités stratégiques ;
- Secteur Corcelles-près-Payerne (Grands Longs Champs) / Lucens (Derrière-Riche) / Payerne (La Pallaz et Grands Rayes) / Valbroye (Le Canard) pour les zones d'importance régionale ;
- Secteurs Avenches « zone industrielle Ouest » et « En Pré Vert » / Chevroux / Cudrefin / Curtilles / Henniez / Lucens « Praz la Mort » / Valbroye « Seigneux » / Vucherens pour les zones d'activités locales ;

L'analyse détaillée est disponible en annexe H. L'analyse de l'occupation a été faite sur la base des informations transmises par la Commune au moment de la récolte des données de 2022 et 2024, des images satellitaires, du type d'activité des entreprises actives sur le secteur. Les 3 premières colonnes permettent de localiser la parcelle (n° parcelle, commune et secteur), les 3 suivantes indiquent la surface en zone et son état (bâtie, mobilisable, potentielle), les dernières colonnes analysent les surfaces potentielles et indiquent la part activable ou non et la raison.

SITES STRATEGIQUES DE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITES

Les surfaces en sites d'activités stratégiques totalisent 1'890'944 m^2, dont 257'396 m^2 de réserves potentiellement mobilisables, soit 13.5 %. Deux secteurs de cette classification ont été analysés. Il s'agit de la zone industrielle d'Avenches, et l'Aeropôle (Payerne). Les résultats sont les suivants :

C11 – TYPOLOGIE D'OCCUPATION DES RESERVES POTENTIELLES EN SSDA

	Surface potentiellement mobilisable (m^2)	Aire de stockage nécessaire à l'entreprise (m^2)	Aire de circulation et logistique (m^2)	Inconstructible (m^2)	Activable (m^2)
Echantillon SSDA	177'491	119'973	11'486	8'550	**37'483**
Répartition %		67.6%	6.5%	4.8%	**21.1%**
TOTAL SSDA	**257'396**				

Réserves stratégiques (RST)	145'639	*Voir détail section A. Réserves stratégiques qui identifie les surfaces potentiellement mobilisables activables dans les réserves stratégiques*	78'956
SSDA hors ST	111'757		23'580

Il y aurait ainsi environ 10.3 ha de réserves potentielles activables à moyen terme dans les sites d'activités stratégiques, dont 7.9 ha de réserves stratégiques et 2.4 ha hors réserves stratégiques.

ZONES D'ACTIVITES REGIONALES

Les zones d'activités régionales (ZAR) totalisent 946'035 m^2, avec 127'793 m^2 de réserves potentiellement mobilisables, soit 13.5 %. Les secteurs en ZAR présentent une prédominance d'activités industrielles et artisanales, ou mixtes. Ainsi les secteurs de Valbroye (Le Canard) et Lucens (Derrière-Riche) représentent les ZAR avec une destination industrielle et artisanale, et ceux de Corcelles-près-Payerne (Grands Longs Champs) et Payerne (A la Palaz et Grandes Rayes) les ZAR avec aussi des activités tertiaires et commerciales. Voici les résultats de l'échantillon, qui représentent :

C11 – TYPOLOGIE D'OCCUPATION DES RESERVES POTENTIELLES EN ZAR

	Surface potentiellement mobilisable (m^2)	Aire de stockage nécessaire à l'entreprise (m^2)	Aire de circulation et logistique (m^2)	Projet en cours (m^2)	Activable (m^2)
Echantillon ZAR	51'202	23'207	2'111	15'545	8'742
Répartition %		45.3%	4.1%	30.4%	**17.1%**
TOTAL ZAR	**127'793**				**21'852**

L'analyse montre qu'environ 17% des surfaces pourraient être activables en zones d'activités régionales d'ici 10 ans dans la Région, soit 2.2 ha.

ZONES D'ACTIVITES LOCALES

Les zones d'activités locales (ZAL) sont celles présentant la plus grande part de réserves potentiellement mobilisables par rapport à la surface totale légalisée, soit 22.6 % (37.1 ha de potentiellement mobilisable pour près de 164 ha de ZAL totale).

Les secteurs en ZAL présentent des dimensions et activités diverses. Aussi les secteurs choisis sont ceux de taille moyenne (entre 10'000 et 50'000 m^2) avec des variétés d'activités, et des surfaces potentiellement mobilisables. Il est à relever que la majorité des ZAL avec moins de 10'000 m^2 n'ont pas de réserves potentiellement mobilisables. Le choix s'est également fait en fonction des informations à disposition.

Les communes choisies sont Avenches (AV2 zone industrielle Ouest et AV4 En Pré Vert »), Chevroux, Cudrefin, Curtilles, Henniez, Lucens (LU8 Praz la Mort), Valbroye (VA3 Seigneux) et Vucherens. L'échantillon représente 10% du total des réserves potentiellement mobilisables en ZAL. L'analyse révèle les données suivantes :

C11 – TYPOLOGIE D'OCCUPATION DES RESERVES POTENTIELLES EN ZAL

	Surface potentiellement mobilisable (m^2)	Aire de stockage nécessaire à l'entreprise (m^2)	Aire de circulation et logistique (m^2)	Inconstructible (m^2)	Activable (m^2)
Echantillon ZAL	81'805	59'016	0	6'025	16'476

Répartition %		72.1%	0%	7.4%	**20.1%**
TOTAL ZAL	**371'210**				**74'613**

L'analyse détaillée des surfaces potentiellement mobilisable dans l'échantillon estime qu'il y a 20.1 % de réserves potentielles qui sont activables dans les 10 prochaines années. Extrapolées à l'ensemble des ZAL, cela représente environ 7.5 ha de réserves potentielles activables à moyen terme.

ACTIVATION DES RESERVES POTENTIELLES - TABLEAU RECAPITULATIF

	C12 – TAUX D'ACTIVATION DES RESERVES POTENTIELLES %	C13 – SURFACE ACTIVABLES DES RESERVES POTENTIELLES (ha)	C13 – SURFACE NON ACTIVABLES DES RESERVES POTENTIELLES (ha)
Sites d'activités stratégiques (hors RST)	21.1%	2.4 ha	8.8 ha
Réserves stratégiques		*7.5 ha*	*6.7 ha*
Zones d'activités régionales	17.1%	2.2 ha	10.6 ha
Zones d'activités locales	20.1%	7.5 ha	29.7 ha
TOTAL		**19.9 ha**	**55.7 ha**

C. DENSITE D'EMPLOI ACTUELLE

La fiche statistique pour la Broye-Vully (annexe A) annonce une densité d'emploi ETP de **20.5 ETP/ha** en zone d'activités bâties en 2018, selon la DGTL.

Selon le guide, le calcul de la densité actuelle se fait de la manière suivante : nombre d'emplois en zone d'activités en 2020 (C6), divisé par la surface totale des zones d'activités bâties en 2020 (C8). Nous obtenons ainsi une densité moyenne actuelle de 20 ETP / ha.

C14 – DENSITE D'EMPLOI MOYENNE EXISTANTE 2020 (ETP/ha)	
C6 - Nombre d'emplois situés en zones d'activités en 2015 (emplois)	5222
C8 – Surface totale des zones d'activités bâties 2020 (ha)	261
C14 – Densité d'emploi moyenne existante 2020 (ETP/ha)	**20.00**

D. DENSITE-TENDANCE ET DENSITE-CIBLE

La COREB choisit de faire l'analyse des densités en deux étapes. En premier lieu, elle établit la densité-tendance, soit les densités observées actuellement sur des secteurs représentatifs du tissu économique de la Région. Sur cette base, elle proposera une densité-cible à l'horizon 2040.

Afin de déterminer les densités-tendance, la COREB propose de faire une analyse détaillée de 3 secteurs (correspondant aux 3 types de destination) représentatifs, et d'extrapoler les résultats au reste du district.

De façon analogue au calcul d'activation des réserves potentielles, une approche par échantillonnage a été réalisée pour calculer la densité d'emplois moyenne. La densité d'emploi varie essentiellement en fonction du type d'activité exercée, c'est-à-dire la destination. Aussi, un secteur représentatif du chaque type d'activités (industrielle et artisanale / industrielle, artisanale et tertiaire (mixte 1 ci-après) / industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale (mixte 2 ci-après)) a été analysé, puis extrapolé aux autres secteurs présentant la même destination (voir chapitre 3.2).

Les secteurs ont été choisis en fonction de leur représentativité ; une collaboration étroite avec la commune d'Avenches a permis d'obtenir des données relativement fiables pour la zone industrielle d'Avenches. La destination acceptant des activités de type industrielle, tertiaire et artisanale ne concerne que 13% de toutes les zones d'activités de la Broye-Vully et est essentiellement présente à Cudrefin et sur l'Aéropôle. Ce dernier étant en cours de développement, il n'est pas forcément représentatif ; le secteur Courtes-Parties de Cudrefin a donc été retenu. Finalement, pour les zones accueillant des activités de type industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale, le secteur La Pallaz à Payerne a été choisi car il accueille une variété d'activités représentative d'une telle destination. De plus, le secteur est suffisamment grand, (10% de la totalité des surfaces en mixte 2) pour constituer un échantillon représentatif. Les secteurs sont donc les suivants :

- Zone industrielle d'Avenches – Industrielle et artisanale (prédominance industrielle)
- Secteurs Les Courtes-Parties à Cudrefin – Industrielle, artisanale et tertiaire (prédominance artisanale, type mixte 1)
- Secteur La Pallaz – activités mixtes avec prédominance de tertiaire (type mixte 2)

La commune d'Avenches a fourni le nombre d'employés. Afin d'extrapoler les données en nombre d'emplois ETP, et compléter les données manquantes, les données de l'OFS ont été utilisées. Sur la base du nombre d'établissements et d'emplois ETP par domaine d'activité, un nombre moyen d'emplois ETP par secteur d'activité a été calculé (moyenne entre les cantons de Vaud et Fribourg, dont il est question ici). Un ratio a également été calculé entre le nombre d'emplois et le nombre d'emplois ETP de la base statistique afin de convertir les données fournies en ETP. Les détails sont disponibles en annexe I.

Les résultats donnent les densités suivantes :

Type d'activité	Zone industrielle et artisanale	Zone Mixte 1	Zone Mixte 2
Densité (emploi /ha)	29.8	21.1	18.6

La densité moyenne pour le district se calcule au prorata de la surface bâtie par destination, telle que définie en annexe F (les destinations « autres » sont inclues dans la zone mixte 2).

Type d'activité	Zone industrielle et artisanale	Zone Mixte 1	Zone Mixte 2
Surface bâtie (m^2)	1'707'527	164'883	753'203
%	65 %	6.3 %	28.7 %
Calcul	((29.8*65)+(21.1*6.3)+(18.6*28.7))/100		
DENSITE-TENDANCE 2020 (ETP /ha)		26 emplois / ha	

La densité d'emploi moyenne-tendance en 2020 se base sur la densité actuelle calculée dans la section précédente, qui est supérieure de 30% par rapport à celle annoncée dans la fiche statistique de la Broye-Vully (annexe A). Selon ces mêmes statistiques, les emplois dans les secteurs secondaires et tertiaires ont également augmenté de 25% entre 2005 et 2015. Une densité-tendance de **26 ETP/ha** semble ainsi cohérente avec les observations statistiques réalisées, ainsi qu'avec la réalité des 3 secteurs représentatifs.

Cette densité-tendance, bien que représentative de la réalité du terrain, est loin de la moyenne cantonale (55 ETP/ha selon annexe B). Aussi, la Région propose une densité-cible ambitieuse de **33 ETP/ha, soit une augmentation de 65 % par rapport à la densité d'emploi moyenne existante en 2020**. Cette densité a été discutée lors d'une séance avec les représentants du Canton et jugée acceptable.

C17 – DENSITE D'EMPLOIS MOYENNE TENDANCE (ETP/ha)

C14 – Densité d'emploi moyenne existante 2020	20 ETP / ha
Densité d'emploi moyenne-tendance en 2020 sur la Broye-Vully	26 ETP / ha
Densité d'emploi moyenne-cible à l'horizon 2040 sur la Broye-Vully	**33 ETP / ha**

E. POTENTIEL D'ACCUEIL D'EMPLOI DANS LES RESERVES MOBILISABLES ET POTENTIELLES

Afin d'estimer la capacité d'accueil dans les réserves mobilisables, cette densité est appliquée aux surfaces mobilisables identifiées dans le chapitre 2.2.

Deux scénarios sont présentés ; en effet chaque SSDA est géré par un organe de gestion qui définit, au sein des réserves des SSDA, la part dévolue à des besoins régionaux, et la part dévolue à des besoins cantonaux. Celle destinée à répondre à des besoins extrarégionaux est constituée des réserves stratégiques, qui peuvent être déduites du bilan des surfaces. Aussi, le premier scénario (ci-après le scénario 0%) est celui avec aucune réserve stratégique pour des besoins extrarégionaux, et le second part d'une hypothèse où l'ensemble des réserves stratégiques est alloué aux besoins extrarégionaux (ci-après le scénario 100%). Dans ce second cas, la part de réserves mobilisables stratégiques est déduite du décompte, soit 92.5 – 51.5 = 41.0 ha.

C18 – POTENTIEL D'ACCUEIL D'EMPLOIS DANS LES RESERVES MOBILISABLES 2040 (ETP)

	Scénario 0%	Scénario 100%
C9 – Surface totale des réserves mobilisable (ha)	92.5	41.0
C17 - Densité d'emplois moyenne cible (ETP / ha)	33	33
C18 - Potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves mobilisables en 2040 (ETP)	**3053**	**1352**

Il y a ainsi la possibilité d'accueillir 3'053 nouveaux emplois dans les surfaces libres de construction et d'occupation dans un scénario 0%, et 1'352 dans un scénario 100%.

Le même calcul est appliqué pour les surfaces des réserves potentielles activables, précédemment estimée. De même, pour le scénario 100%, les réserves stratégiques potentielles activables sont décomptées, soit 19.9 – 7.9 = 12 ha.

C19 – POTENTIEL D'ACCUEIL D'EMPLOIS DANS LES RESERVES POTENTIELLES ACTIVABLES 2040 (ETP)

	Scénario 0%	Scénario 100%
C13 – Surface totale des réserves potentielles activables (ha)	19.9	12

C17 - Densité d'emplois moyenne cible (ETP / ha)	33	33
C19 - Potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves potentielles en 2040 (ETP)	**657**	**396**

Il y a ainsi un potentiel de 657 emplois supplémentaires dans les réserves potentielles activables dans le scénario 0%, et un potentiel de 396 emplois supplémentaires dans le scénario 100%.

Projet

3.4 DENSIFICATION DU BÂTI

Afin de limiter le gaspillage du sol, des mesures de densification de l'existant sont à envisager afin d'optimiser l'utilisation des secteurs déjà bâtis. Le calcul suivant vise à estimer, sur la base de la surface totale des zones d'activités bâties (C8), multipliée par la densité d'emplois moyenne cible (C17), moins les emplois existants en zones d'activités (C6).

Etant donné qu'il est difficile de rendre effectivement disponibles tous les potentiels d'utilisation ou de faire des changements / adaptations rapides des règlements et plans d'affectation afin d'augmenter l'utilisation du sol, le Canton admet de ne retenir qu'un tiers du potentiel d'accueil d'emplois. D'autre part, la Région estime que les surfaces dédiées à la circulation ne peuvent être considérées ni comme activable, ni potentiellement activable, ni densifiable ; elle déduit donc 9.3 ha de surface à la surface totale bâtie, soit 273.1 – 9.3 = 263.8 ha.

C20 – POTENTIEL D'ACCUEIL D'EMPLOIS DANS LES SURFACES DES ZONES D'ACTIVITES BÂTIES à 2040 (ETP)	
C8 – Surface totale des zones d'activités bâties (ha)	263.8
C17 - Densité d'emplois moyenne cible (ETP / ha)	33
C6 - Nombre d'emplois situés en zones d'activités en 2015 (emplois)	5'222
Calcul	*((263.8*33)-5'222)/3*
C20 - Potentiel d'accueil d'emplois dans les surfaces bâties en 2040 (ETP)	**1162 emplois**

Ainsi, il serait possible de densifier le tissu bâti existant pour y accueillir 1162 emplois supplémentaires à l'horizon 2040.

3.5 BILAN DES BESOINS EN SURFACE

BILAN AVEC 0% DE RESERVES STRATEGIQUES (SCENARIO 0%)

Le tableau ci-dessous permet d'avoir un aperçu des emplois prévus, selon le scénario de croissance des emplois arrêté au chapitre 3.1., d'un scénario de réserves stratégiques sans aucune réserve allouée à des besoins extrarégionaux, et du potentiel d'accueil des zones d'activités légalisées, en fonction de leur occupation (bâties, mobilisables, potentiellement activables).

C21 ET 22 – BILAN EMPLOIS PREVISIBLES ET POTENTIELS D'ACCUEIL DANS LES ZONES D'ACTIVITES A 2040 (ETP)		
C15 - Emplois prévisibles en zones d'activités en 2040, en nombre d'emploi	2543	
C18 - Potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves mobilisables en 2040 (ETP)		3053
C19 - Potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves potentielles en 2040 (ETP)		657
C20 - Potentiel d'accueil d'emplois dans les surfaces bâties en 2040 (ETP)		1162
Bilan en emplois ETP pour la délimitation de nouvelles ZACT		**2328 Surdimensionnement**

Le tableau suivant met en relation les emplois avec la densité d'emploi cible pour estimer les besoins en surfaces de zones d'activités à 2040. Le calcul précédent révèle un surdimensionnement en emploi des zones d'activités légalisées. Ce surdimensionnement de 2'325 emplois représente 71 ha de terrain, si on applique la densité-cible établie au chapitre précédent.

C23 – ESTIMATION DU SURDIMENSIONNEMENT REGIONAL (ha)	
C22 – Surdimensionnement en emploi	+ 2328
C17 - Densité d'emplois moyenne cible (ETP / ha)	33
C23 – Estimation du surdimensionnement régional (ha)	**71 ha**

BILAN AVEC 100% DE RESERVES STRATEGIQUES

Le tableau suivant est identique, mais dans un scénario où 100% des réserves stratégiques sont allouées à des besoins extrarégionaux.

C21 ET 22 – BILAN EMPLOIS PREVISIBLES ET POTENTIELS D'ACCUEIL DANS LES ZONES D'ACTIVITES A 2040 (ETP)		
C15 - Emplois prévisibles en zones d'activités en 2040, en nombre d'emploi	2543	
C18 - Potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves mobilisables en 2040 (ETP)		1352
C19 - Potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves potentielles en 2040 (ETP)		396
C20 - Potentiel d'accueil d'emplois dans les surfaces bâties en 2040 (ETP)		1162
Bilan en emplois ETP pour la délimitation de nouvelles ZACT		**+ 367 Surdimensionnement**

Dans ce scénario, le surdimensionnement est largement atténué par les réserves stratégiques, puisqu'il ne représente plus que 367 emplois, correspondant à 11 ha de terrain.

C23 – ESTIMATION DU SURDIMENSIONNEMENT REGIONAL (ha)	
C22 – Surdimensionnement en emploi	+ 367
C17 - Densité d'emplois moyenne cible (ETP / ha)	33
C23 – Estimation du surdimensionnement régional (ha)	**11 ha**

3.6 LIGNES D'ACTIONS

Sur la base de l'analyse établie dans le chapitre précédent, plusieurs lignes d'actions peuvent être identifiées. Les mesures qui en découlent seront développées dans le cadre du volet opérationnel.

LIGNES D'ACTIONS
Identifier les secteurs avec du potentiel de développement
Analyser les reconversions et dézonages possibles des secteurs en zone d'activités, en coordination avec les communes
Mettre en place des mesures de densification et de mises à disposition des terrains
Mettre en place des mesures de gestion et de planification adaptées aux différents secteurs en zones d'activités
Prendre des mesures adaptées pour les secteurs d'activités en lien avec la filière du bois
Mettre en œuvre la gouvernance et la stratégie régionale de la gestion des zones d'activités

Projet

4 MISE EN OEUVRE

4.1 CHANGEMENT D'AFFECTATION ET CLASSEMENT EN ZONES D'ACTIVITÉS

Le calcul établi dans le chapitre précédent faisant état d'un surdimensionnement théorique variant entre 13 et 70 ha, en fonction du scénario retenu, la Région n'a pas l'intention de proposer de mise en zone dans le cadre du PDR de la Broye. Toutefois, quelques relocalisations de réserves ont été proposées par les Communes, ainsi qu'un changement d'affectation en faveur d'une zone d'activités.

Commune d'Avenches : secteur « La Plaine »

Une étude a été réalisée sur le site stratégique d'Avenches, permettant une meilleure répartition et optimisation des surfaces en zone d'activités sur le secteur.

La Région reprend donc les conclusions de l'étude, et inscrit une intention d'extension de zone de la parcelle 2512,sur le secteur de la Plaine à Avenches, augmentant ainsi la réserve stratégique mobilisable de 5'396 m². Cette intention se concrétisera au moment où le secteur actuellement en zone d'activité sera entièrement bâti et densifié. Il appartiendra à l'Organe de gestion de démontrer la conformité de cette mise en zone aux planifications supérieures. Par ailleurs, selon le portail cartographique de l'Etat de Vaud, les surfaces concernées par de la mise en zone d'activités sont classées en « Zone intermédiaire, 1 ». L'organe de gestion devra donc également, au moment de la mise en œuvre de la planification de « l'Etude de la Plaine » de prendre les mesures de compensation nécessaires.

→ *Le projet d'intention figure sur la fiche sectorielle de la zone industrielle d'Avenches*

Commune de Valbroye : mise en conformité avec le PACom

Dans le cadre de la révision du PACom de la commune de Valbroye, le Canton a rendu un préavis demandant que l'affectation de trois parcelles soient modifiées, pour passer en zone d'activités (n°4072, 4083, 4086). Ces parcelles sont situées à Granges-près-Marnand et sont majoritairement bâties. Il est tenu compte de ces trois nouvelles parcelles dans le cadre de la partie mise en œuvre / volet opérationnel de la SRGZA.

→ *Les trois parcelles sont comptabilisées et figurent comme mesures dans la fiche sectorielle « VA_1 : Marnand - Les Loveresses » de Valbroye.*

Mise en application de la mesure D12 : relocalisation des réserves mal situées

Pour les zones d'activités d'importance locale (ZAL), les conditions d'extension ou de mise en zone sont décrites dans la mesure B12 du PDCn, à savoir :

1. Extension ou création de zone d'activités locale, conditionnée à la réalisation d'un projet concret et à la justification de l'absence de solution alternative ;
2. Relocalisation des réserves locales existantes mal situées, par un déclassement simultané des réserves existantes mal situées, pour une surface au moins équivalente aux réserves déplacées.

Dans le premier cas, il appartient aux porteurs des projets, en collaboration avec les Communes, de démontrer la conformité de leur projet à la mesure du PDCn. Ces éléments ne sont pas traités dans le cadre de la SRGZA ; toutefois, pour les projets connus, une flèche indiquant la direction d'extension est indiquée sur les cartes sectorielles, à Corcelles-près-Payerne (secteur CP_3) et Valbroye (secteur VA_3).

Dans le second cas, les projets de relocalisation de réserves locales doivent être identifiés dans la SRGZA. Seule la Commune de Cudrefin a planifié une relocalisation dans le cadre de la révision de son PACom, qui est reprise dans le cadre du PDR. Elle dézone ainsi une partie de la parcelle 558 qui ne peut être valorisée, notamment en raison de la morphologie du secteur et la topographie du terrain, et relocalise le potentiel sur la parcelle 557. A

relever que la commune de Moudon procède à une relocalisation de son potentiel, en procédant à un dézonage sur les parcelles 1350 et 3272, au profit d'une mise en zone sur la parcelle 1374. Cette rocade est visible sur la carte sectorielle « MO_3 Zone industrielle Sud ». Toutefois, s'agissant d'une SSDA, il ne s'agit pas ici d'une relocalisation de réserves locales.

4.2 CHANGEMENT D'AFFECTATION ET DEZONAGE DE ZONES D'ACTIVITÉS

Sur la base du bilan établi au chapitre précédent, des ateliers participatifs ont été organisés en mars 2022 et mars 2024 avec les élus communaux, afin d'identifier avec eux les mesures à mettre en œuvre sur chaque secteur afin de gérer le surdimensionnement. Le résultat des ateliers est disponible dans les annexes du PDR (annexe V et VI).

Dans le cadre de leur planification, les Communes ont déjà plusieurs projets de constructions ou de modifications d'affectation prévus, de l'ordre du dézonage ou du changement d'affectation de zones d'activités. En sus, les élus ont analysé la pertinence de chaque secteur en zones d'activités légalisées, et proposé des mesures lorsque ces zones ne semblaient pas pertinentes.

Dans les fiches détaillées des modifications ont été établies et font parties du volet opérationnel de la Broye-Vully du PDR. Une liste détaillée des modifications avec les parcelles et surfaces concernées, est également disponible en annexe de la présente étude (annexe K). Le tableau ci-dessous résume les modifications principales ; n'y sont pas détaillés la mise à jour des données à la réalité du terrain (p.e. nouvelle construction).

C26 – CHANGEMENT D'AFFECTATION ET DEZONAGE DES ZONES D'ACTIVITES

Commune (secteur)	Modification	Fiche	Dézonage	Changement affectation
Avenches (SSDA)	Dézonage et changement d'affectation à proximité de la gare	AV_1	1'376	706
Corcelles-près-Payerne	Terrains inconstructibles dézonés	CP_1	3'136	-
Cudrefin	Changement d'affectation	CD_1	-	401
Curtilles	Dézonage	CU_1	5'631	-
Faoug	Dézonage	FG_1	1'757	-
Henniez	Relocalisation du potentiel et changement d'affectation du centre équestre	HZ _1	4'878	7'372
Henniez	Dézonage	HZ_2	5'495	-
Henniez	Dézonage du secteur de protection des eaux et changement d'affectation en zone d'intérêt public	HZ_3	27'322	5'136
Lucens	Changement d'affectation en zone mixte de l'ensemble du secteur	LU_3	-	47'401
Lucens	Changement d'affectation de la STEP en zone d'intérêt public	LU_8	-	7'968
Lucens	Ancienne Micarna désaffectée	LU_9	33'053	-
Missy	Dézonage et changement d'affectation	MI_1	1'901	486

C26 – CHANGEMENT D'AFFECTATION ET DEZONAGE DES ZONES D'ACTIVITES

Commune (secteur)	Modification	Fiche	Dézonage	Changement affectation
Moudon	Changement en zone parapublique	MO_1	-	16'605
Moudon	Changement d'affectation partielle du secteur Les Fonderies	MO_1	-	17'300
Moudon	Changement d'affectation de l'ensemble du secteur	MO_2	-	28'927
Moudon	Changement d'affectation au centre et dézonage en périphérie	MO_3	9'446	23'132
Payerne	Changement d'affectation	PA_5		44'045
Payerne	Adapter l'affectation à l'utilisation réelle du terrain ; école professionnelle, armée, secteur CFF	PA_6	-	11'558
Payerne	Changement d'affectation	PA_8	-	984
Payerne	Dézonage	PA_9	1'710	-
Valbroye	Reconversion selon utilisation actuelle (zone de centre et zone d'intérêt public)	VA_2	-	3'223
Valbroye	Changement d'affectation	VA_3	-	3'356
Valbroye	Adapter l'affectation à l'utilisation du terrain et dézonage	VA_4	325	205
Valbroye	Adapter l'affectation à l'utilisation : zone d'intérêt public	VA_5	-	1'896
Valbroye	Changement d'affectation partielle en faveur d'une zone d'intérêt public	VA_6	-	2'175
Valbroye	Dézonage partiel partie non utilisée et changement d'affectation en zone de centre	VA_7	5'218	420
Vully-les-Lacs	Adaptation à l'utilisation réelle du terrain	VL_2	-	5050
Vully-les-Lacs	Adaptation de l'affectation de la déchetterie	VL_3	-	1'500
TOTAL			**10.1ha**	**22.9ha**

4.3 BILAN APRES MISE EN ŒUVRE DES MESURES ENVISAGEES (T2)

Après prises en compte des modifications détaillées à l'annexe K, il ressort que :

- 0.7 ha de zones d'activités mobilisables sont désormais construites (bâties) et 0.4 ha de zones d'activités mobilisables sont en cours de construction (potentiellement mobilisables) ;
- 10.1 ha de zones à bâtir seront dézonées, dont 2.6 ha de mobilisables et 4.5 ha de potentiellement mobilisable ;
- Une surface de 51.5 ha de réserve mobilisable est considérée comme de la réserve stratégique, répartie entre les SSDA de Payerne, Avenches et Moudon ;
- Il est prévu que 23 ha de surface soit reconverti dans une autre affectation, à savoir 5.6 ha de terrain mobilisable, 1.6 ha de potentiellement mobilisable et 15.8 ha de terrain bâti.

Afin d'évaluer l'influence de ces mesures sur le surdimensionnement régional, les calculs réalisés dans l'étape 3.3 sont refaits ci-après avec l'état des zones d'activités après mise en œuvre des mesures envisagées (tableau détaillé de l'état en annexe L).

ACTIVATION DES RESERVES POTENTIELLES – T2

Le taux d'activation des réserves potentielles par classification précédemment calculé est repris ici (C12) et les surfaces activables recalculées avec le nouveau total de réserves potentiellement mobilisables après mise en œuvre des mesures envisagées C13 (T2).

	C12 – TAUX D'ACTIVATION DES RESERVES POTENTIELLES %	SURFACES EN RESERVES POTENTIELLES (ha) (T2)	C13 (T2) – SURFACES ACTIVABLES DES RESERVES POTENTIELLES (ha
Sites d'activités stratégiques (hors RST)	21.1%	11.3 ha	2.4 ha
Réserves stratégiques		*14.5 ha*	*7.9 ha*
Zones d'activités régionales	17.1%	12.8 ha	2.2 ha
Zones d'activités locales	20.1%	36.7 ha	7.4 ha
TOTAL		**75.3 ha**	**19.9 ha**

POTENTIEL D'ACCUEIL D'EMPLOI APRES MISE EN ŒUVRE DES MESURES ENVISAGEES

Le calcul du potentiel d'accueil des emplois dans les secteurs bâtis, les réserves mobilisables, les réserves potentiellement mobilisable activables est identique à celui réalisé au chapitre 3.3, avec la valeur des surfaces totales actualisée selon l'état T2 (voir tableau annexe L). Le résultat est présenté pour les 2 scénarios, en fonction de la part de réserves stratégiques allouée à des besoins extrarégionaux.

C19 (T2) – POTENTIEL D'ACCUEIL D'EMPLOIS DANS LES RESERVES POTENTIELLES ACTIVABLES 2040 (ETP)		
	Scénario 0%	Scénario 100%
C13 (T2) – Surface totale des réserves potentielles activables (ha)	19.8	11.9
C17 - Densité d'emplois moyenne cible (ETP / ha)	33	33
C19 (T2) - Potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves potentielles en 2040 (ETP)	**655**	**394**

Comme pour le chapitre 3.3, les réserves stratégiques sont déduites dans le scénario 100%. Pour rappel ces réserves totalisent 51.5 ha desquels il faut déduire surfaces désormais construites, soit 0.7 ha. La surface à déduire est donc de 50.8 ha.

C18 (T2) – POTENTIEL D'ACCUEIL D'EMPLOIS DANS LES RESERVES MOBILISABLES 2040 (ETP)

	Scénario 0%	Scénario 100%
Surface totale des réserves mobilisable (ha) (T2)	71	19
C17 - Densité d'emplois moyenne cible (ETP / ha)	33	33
C18 (T2) - Potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves mobilisables en 2040 (ETP)	**2344**	**626**

Comme pour le chapitre 3.3, les surfaces de circulation sont déduites des surfaces totales bâties, soit 264.5 – 9.3 = 255.2 ha

C20 (T2) – POTENTIEL D'ACCUEIL D'EMPLOIS DANS LES SURFACES DES ZONES D'ACTIVITES BÂTIES à 2040 (ETP)

Surface totale des zones d'activités bâties (ha) (T2)	255.1
C17 - Densité d'emplois moyenne cible (ETP / ha)	33
C6 - Nombre d'emplois situés en zones d'activités en 2015 (emplois)	5'222
Calcul	*((255.2*33)-5'222)/3*
C20 (T2) - Potentiel d'accueil d'emplois dans les surfaces bâties en 2040 (ETP)	**1065 emplois**

BILAN EMPLOIS PREVISIBLES ET POTENTIELS D'ACCUEIL DANS LES ZONES D'ACTIVITES A 2040 (ETP)

		T1 Scénario 0%	T2 Scénario 0%	T2 Scénario 100%
Emplois prévisibles en zones d'activités en 2040, en nombre d'emploi	2543			
Potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves mobilisables en 2040 (ETP)		3053	2344	626
Potentiel d'accueil d'emplois dans les réserves potentielles en 2040 (ETP)		657	655	394
Potentiel d'accueil d'emplois dans les surfaces bâties en 2040 (ETP)		1162	1065	1065
Bilan en emplois ETP pour la délimitation de nouvelles ZACT		**+ 2328**	**+ 1521**	**- 458**

C23 – ESTIMATION DU SURDIMENSIONNEMENT REGIONAL (ha)

	T1	T2 – 0%	T2 – 100%
C22 – Surdimensionnement en emploi	+ 2328	+ 1521	- 458
C17 - Densité d'emplois moyenne cible (ETP / ha)	33	33	33
C23 – Estimation du surdimensionnement régional (ha)	**71 ha**	**46 ha**	**POTENTIEL**

Les différences mesures prises ont ainsi permis de réduire le surdimensionnement de près de 25 ha (71 ha – 46 ha). Par ailleurs, avec des réserves stratégiques allouée en totalité à des besoins extrarégionaux, la Région ne serait plus en situation de surdimensionnement. En effet, la Région ne sera plus en situation de surdimensionnent dès lors qu'elle alloue plus de 76.9 % de réserves stratégiques à des besoins extrarégionaux.

Projet

4.4 MESURES DE GESTION ET DE PLANIFICATION

Le volet opérationnel vaudois du Plan directeur régional intercantonal de la Broye définit deux mesures de gestion des zones d'activités intitulée « VD2 – Gestion des zones d'activités régionales (ZAR) et locales (ZAL) » et « VD3 – Gestion des sites stratégiques de développement d'activités (SSDA) ». Au travers de cette mesure, la Région incite les communes à entamer une réflexion approfondie sur les mesures de gestion et de planification que ces dernières peuvent mettre en œuvre sur les zones d'activités de leur territoire. Lors des ateliers de mars 2024, les Communes ont été invitées, en sus des mesures de changements d'affectation et dézonages mentionnées dans le chapitre précédent, à prendre des mesures de gestion afin d'activer la mobilisation des réserves. Un catalogue de mesures de différentes natures a été proposé aux participants, dont la description détaillée se trouve en annexe M :

A. Gestion foncière
    A1. Dézonage ou changement d'affectation
    A2. Assurer la disponibilité foncière
    A3. Relocalisation de la zone locale
B. Densification du bâti
    B1. Adaptation des indices et des hauteurs
    B2. Adaptation de la destination
    B3. Mutualisation du stationnement et des services
C. Amélioration de la qualité des sites
D. Equipements et infrastructures
    D1. Infrastructures de mobilité
    D2. Autres équipements ou aménagements

Les mesures prises figurent sur les fiches sectorielles du volet opérationnelles et sont résumées dans le tableau ci-après :

N° Secteur	Mesures (et parcelles concernées)	Détail
AVENCHES		
AV_1	-	Organe de gestion (OG) constitué et plan d'action établi et suivi lors des séances de l'OG Réserves stratégiques identifiées par la Commune sont correctes
	Art. 1909-790 RF : D2. : dépollution du secteur D1 développement d'un plan de mobilité	-
	Art 809 à 812 RF : D1. Gestion de l'accès	Réserves stratégiques dont l'accès doit être défini
	Art. 2562 et 2555 RF : A1. Changement d'affectation	Dézonage prévu par la Commune
	Art. 10, 11 et 1868 RF.	Réserve stratégique avec reconversion partielle
AV_2	Art. 2371, 4568 RF : A2. Assurer la disponibilité foncière	Obligation de construire Destination : industrielle et artisanale
AV_3	-	Le parking pourrait à futur être reconstruit en souterrain s'il y a volonté de développer le secteur avec notamment de l'activité

N° Secteur	Mesures (et parcelles concernées)	Détail
	Art. 1883 partiel	Secteur à reconversion partielle
AV_4	A2. Assurer la disponibilité foncière	Obligation de construire
AV_5	-	Secteur potentiellement mobilisable reste à disposition d'une extension potentielle pour l'entreprise en place (réserve d'entreprise)
AV_6	Autre	Retour à la zone agricole à la cessation de l'activité
CHEVROUX		
CV_1	-	-
CV_2	B2. Adaptation des destinations	Nouvelle destination industrielle et artisanale liée à l'activité navale
CORCELLES-PRES-PAYERNE		
CP_1	Art. 81, 1003 et 3641 RF : A1. Dézonage	-
CP_2	D1 Mesure mobilité	Le développement logistique (Lidl) prévu a un impact sur les communes voisines, vu le trafic poids lourds généré Une solution de mobilité doit être trouvée pour la desserte du secteur. A voir avec le Canton si les mesures doivent être prises dans le cadre du PDR
CP_3	Art. 3134 RF : autre	Mise en zone pour l'extension d'une entreprise existante possible grâce à la mesure D12 du PDCant. Projet concret et études préalables effectués.
CP_4	B2. Adaptation des destinations	Nouvelle destination : industrielle et artisanale
CUDREFIN		
CD_1	-	Stand-by car la commune réalise son PACom mais volonté de densifier à terme Destination : industrielle et artisanale
CD_2	Art. 599 RF : A1. Changement d'affectation	Art. 577 : mise en ZACT dans leur PACom (rocade) Art. 2488 : en attente de la DGTL, non conforme
CURTILLES		
CU_1	Art. 286 et 288 RF. A1. Changement d'affectation (réflexion à mener)	Après analyse : maintien en zone d'activités car activités en cours sur ces deux parcelles
	Art. 287 : A1. Dézonage	Parcelle non construite depuis plusieurs années
DOMPIERRE		
DP_1	-	Secteur totalement bâti et en activité
FAOUG		
FG_1	Destination : inchangée	Industrielle et artisanale et tertiaire
	Art. 703 RF : A2. Assurer la disponibilité foncière	-

N° Secteur	Mesures (et parcelles concernées)	Détail
	Art. 391 RF : -	Pas affecté en ZACT dans leur PACom, c'est de la zone résidentielle
GRANDCOUR		
GR_1	Art. 294 RF : A1. Changement d'affectation	Changement d'affectation avec mise en ZACT exceptionnelle d'environ 6'000m² pour permettre la reconversion de 2 entreprises existantes et pour garder une réserve pour la Commune. Mise en zone conditionnée au retour en ZA si le projet n'est pas réalisé dans 5 ans
GR_2	Art. 1254 RF : A2. Assurer la disponibilité foncière	Imposer au propriétaire un délai de construction
HENNIEZ		
HZ_1	Art. 148 RF : A1. Changement d'affectation	Parcelle non utilisée pour de l'activités industrielle et artisanale ; réflexion à avoir sur le changement d'affectation le plus pertinent à avoir
	Art. 143 et 147 RF : A1. Changement affectation	Retour à la zone agricole
HZ_2	A1. Dézonage	La Commune confirme le dézonage des 2 parcelles
HZ_3	Art. 57 RF : A1 Dézonage	Une partie de la parcelle est de la forêt, division parcellaire faite, rendre la partie forêt à la bonne affectation
	Art. 325 RF : A1. Changement d'affectation	Volonté tant du côté de la municipalité que du propriétaire d'en faire une zone verte agrémentée d'une place de jeu. Affectation en zone d'intérêt publique
LUCENS		
LU_2	-	Totalement bâti ou mesures déjà prévues par la Commune dans son PACom
LU_3	Art. 175, 159, 1148, 164, 165, 11271 RF changements d'affectation en zone mixte	
LU_4	-	Totalement bâti ou mesures déjà prévues par la Commune dans son PACom
LU_5	-	
LU_6	-	
LU_7	Autre	Maintenir l'activité en place et rendre le secteur à la forêt à la cessation de l'activité
LU_1	Art. 524, 526, 18015 RF : A2. Assurer la disponibilité foncière et B. Densification	Favoriser la mobilisation des réserves et la densification des terrains libres du secteur
LU_8	Art. 539 RF et une partie de la 524 RF : A1. Changement d'affectation	Évaluer la possibilité de changer l'affectation de la STEP et de la déchetterie en zone d'intérêt public
LU_9	A1. Dézonage	Le secteur n'est plus exploité
MISSY		

N° Secteur	Mesures (et parcelles concernées)	Détail
MI_1	-	Art. 301 : dézonage confirmé suite à la mise à l'enquête du PACom Art. 79 : il s'agit de boxes Art. 76 : changement d'affectation dans 15 ans
MOUDON		
MO_1	Art. 1122, 1151 RF : D1. Mobilité et A2. Assurer la disponibilité foncière	Une solution est à trouver afin de rendre les parcelles accessibles et exploitables
	Art. 1125 (partiel) RF : A1. Changement d'affectation	Une partie de la parcelle affectée se situe sur un chemin d'accès et un plan d'eau
	Art. 537 RF : D2. Autre – parcelle à dépolluer	La parcelle mobilisable nécessite une dépollution avant d'être exploitable
	Art. 1102 et 1103 RF : A1. Changement d'affectation	Changement d'affectation prévu par la Commune
	Art. 449, 472, 471, 477, 469, 468, 467, 466, 473, 474, 453, 475, 476, 504 :	Réserve stratégique avec reconversion partielle
	Art. 1104 à 1108, 1110, 1112, 1114, 1115, 1126, 1688, 1723,	Réserve stratégique avec reconversion partielle
	Art. 1099	Réserve stratégique avec reconversion partielle
MO_2	-	Mesures déjà prévues par la Commune dans son PACom
MO_3	Art. 1368, 1369, 1371 RF : B. Densification	Avec une surface libre d'environ 45'000m², les parcelles présentent un fort potentiel pour accueillir des entreprises génératrices d'emplois
	Art. 489 et 492 RF : A1. Changement d'affectation	Changement d'affectation prévu par la Commune
	Art. 1350, 1374, 1272 RF : A3. Relocalisation de la zone d'activité	La Commune souhaite corriger les affectations qui ne correspondent plus à l'état existant et relocalise de la zone d'activité
	Art. 427, 1221, 1070, 2076, 2705, 979, 1269, 1341, 1265, 1342 et 1266 RF : A1. Changement d'affectation	La Commune prévoit de changer l'affectation de ces parcelles dans le cadre de son PACom
	Art. 1783 RF Assurer la disponibilité foncière	
MO_4	-	Totalement bâti ou mesures déjà prévues par la Commune dans son PACom
PAYERNE		
PA_1	-	OG constitué avec un plan d'action
PA_2	Destination	Destination remise en question en raison de la desserte en TP insuffisante. Une nouvelle ligne de bus (cadence 30 minutes) est prévue dès 2025 pour desservir ces zones, la destination mixte peut être maintenue

N° Secteur	Mesures (et parcelles concernées)	Détail
	B1. Adaptation des indices et des hauteurs ZACT pour assurer une densification des secteurs. Disposition à assortir de critères qualitatifs pour le projet de construction. B3. Mutualisation du stationnement et des services	Plusieurs activités existantes offrent des possibilités de stationnement uniquement à leurs clients et employés : repenser en mutualisant les besoins.
	Art. 3469, 3503 RF : A2. Assurer la disponibilité foncière 12ans art. 52 LATC.	-
PA_3	B3. Mutualisation du stationnement et des services B1. Adaptation des indices et des hauteurs ZACT pour assurer une densification de la zone	Plusieurs activités existantes offrent des possibilités de stationnement uniquement à leurs clients et employés : repenser en mutualisant les besoins.
PA_4	Art. 4202 RF : A2. Assurer la disponibilité foncière (art. 52 LATC)	-
	Art. 4146 RF : -	Projet est en cours sur la réserve mobilisable
PA_5	Art. 2113 RF (partiel). A1 : changement d'affectation : PH et HM en zone militaire Art. (5718) RF. A1 : changement d'affectation : terrain de sport et SDIS en zone d'utilité publique Art. (5710) RF est maintenue en zone d'activités	Une partie de la parcelle 2113, identifiée comme surface bâtie, comprend le bâtiment de la police militaire et la sous-parcelle 5718 ; celle-ci est identifiée comme réserve potentiellement mobilisable et fait l'objet d'un DDP sur la parcelle 2113 et a un permis en force pour une caserne de pompiers (SDIS). Pour ces éléments, un changement d'affectation est à prévoir. La sous-parcelle 5710, identifiée comme réserve potentiellement mobilisable et objet d'un DDP, est maintenue en zone d'activités industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale.
PA_6	Art. 788, 860, 862, 863 RF : A1. Changement d'affectation	Changement planifié en Zone de centre
	Art. 5464 RF : A1. Changement d'affectation	Changement planifié en domaine ferroviaire ou conserver hors zone
PA_7	B2. Destination (art. 5570 à 5572) Permettre d'avoir des activités adaptées au secteur en favorisant les possibilités de synergies des activités	Secteur faisant l'objet d'un PA dans lequel sont définis deux secteurs pour de l'activité de quartier **Destination tertiaire et commerciale**
PA_8	Art. 701, 1026, 1027, 5450 : A	Secteur à reconversion partielle
	Périmètre champ solaire (art. 2822, 2765 à 2772) D1. Mobilité : garantir les accès à la zone	Champ solaire lié jusqu'en 2040
	Art. 708, 709, 710 RF : D1. Mobilité (ex : plan de mobilité de site, aménagement des accès)	Définition d'une zone réservée afin de régler les problèmes d'accès
	Art. 5543 RF : A1. Changement d'affectation	Changement planifié en Zone verte
PA_9	Art. 1470 RF : A1. Modification du périmètre de la zone	Dézonage partiel planifié

N° Secteur	Mesures (et parcelles concernées)	Détail
	Art. 1408 et 974 RF : B2 : adaptation des destinations	Permettre une mixité des activités. Maitriser le développement d'une entrée de ville sans péjorer une entreprise déjà sur place
PA_10	Art. 1406 et 4646 RF	Décision communale de maintenir en ZACT
ROPRAZ		
RO_1	-	Totalement bâti et utilisé
RO_2	-	Totalement bâti et utilisé
SYENS		
SY_1	-	Totalement bâti et utilisé
TREYTORRENS		
TR_1	Art. 200 RF : A2. Disponibilité foncière	La destination est prévue est industrielle et artisanale, donc conforme, il doit s'agir d'une erreur dans le préavis cantonal Il y a déjà un projet prévu, avec un délai de réalisation imparti (dézonage en cas de non-respect du délai de réalisation)
VALBROYE		
VA_1	Art. 4072 RF assurer la disponibilité foncière	Totalement bâti ; mise en zone d'activités des parcelles 4086, 4084 (bâti) et 4072 (partiellement bâti) conformément au préavis du Canton
VA_2	Art 312, 313, 321 RF changements d'affectation	Bâti ou projet en cours ou mesures déjà prévues par la Commune dans son PACom
VA_3	Art. 6089 RF : A1. – Dézonage et A3. Relocalisation de la zone locale	Secteur inconstructible entre la voie de chemin de fer et la forêt à dézoner pour relocaliser sur l'art. 6264
	Art. 6264 RF : A3. Projet de synergie industrielle	Nouveau projet de synergie industrielle d'envergure, rendu possible grâce à la mesure D12 (extension de ZAL en lien avec un projet concret).
	Art. 6262 RF : D1. Mobilité	En l'état, cette parcelle ne peut être utilisée car non desservie ; une solution est à trouver
	Art. 6265 RF : A2 Assurer la disponibilité foncière	Un accord est à trouver entre la Commune et l'entreprise propriétaire pour valoriser la parcelle
VA_4	Art. 3371 RF : A1. Dézonage et art. 8090 : A. changement d'affectation	Mesures déjà prévues par la Commune dans son PACom
VA_5	Art 5336 RF changement affectation	Mesures déjà prévues par la Commune dans son PACom
VA_6	B2. Destination A1. Changement d'affectation	Adaptation de la destination : utilisation principale est le transport, adapté de Mixte 2 à Logistique Le rond mobilisable de la parcelle 541 sera affecté à de la zone sportive

N° Secteur	Mesures (et parcelles concernées)	Détail
VA_7	D1. Mobilité Art. 139 RF : A1. Changement d'affectation	Étude de mobilité pour l'entreprise de transformation et transport de céréales Projet du Groupe Minoteries en cours sur parcelle 390
VA_8	A2. Assurer la disponibilité foncière	Deux parcelles libres à la limite de la zone à bâtir à maintenir sous réserver que les propriétaires développent un projet dans les 5 ans
VUCHERENS		
VU_1	Art. 290 RF : A2. Assurer la disponibilité foncière	Parcelle actuellement utilisée pour du stationnement avec potentiel de construction ; assujettir d'une mesure pour assurer son développement
VULLY-LES-LACS		
VL_1	Part 2269 RF A1. Changement d'affectation	Pas d'enjeux majeurs. Art. 2796 : il s'agit d'une exploitation agricole, avec un projet en cours
VL_2	-	Réglé, changement d'affectation
VL_3	Art. 3598 RF : A1. Changement d'affectation	Mise en ZUP pour la déchetterie
	Art. 3849 RF : -	Commune surdimensionnée, pas de possibilité de changer d'affectation

Une fiche de mesures propose le développement d'une boîte à outils pour une densification de qualité des zones d'activités. Cette boîte à outils sera composée d'une série de mesures visant à faciliter la densification et le développement de zones d'activités durables et de qualité. Elle sera développée et mise à disposition par la Région (voir fiche de mesure « ZACT – Boîte à outils pour une densification de qualité des zones d'activités »).

4.5 GOUVERNANCE

Afin de mettre en œuvre la stratégie régionale de gestion des zones d'activités, le Canton de Vaud demande à ce qu'un ou plusieurs organes de gouvernance soit mis en place. La question de la gouvernance des zones d'activités a été abordée dans le cadre des ateliers de mars 2022 (résultats disponibles en annexe VI). Pour les élus vaudois, la question portait sur le nombre d'organes de gestion à mettre en place. Les tendances étaient plutôt en faveur d'un organe unique, ou 1 organe par SSDA et 1 organe pour l'ensemble des zones d'importance régionale. Cette dernière proposition semble plus adéquate, car le SSDA de swiss aeropole dispose déjà d'un organe de gestion, de même que le site d'Avenches. Les ateliers de mars 2024 ont été l'occasion de questionner une nouvelle fois les Communes sur le nombre d'organe de gestion adéquat pour les ZAR, spécifiquement.

La carte sectorielle des zones d'activités de la Broye-Vully (VD), rattachée au volet opérationnel vaudois du PDR, identifie les secteurs pour lesquels des organes de gestion sont prévus, à savoir :

- Le site stratégique d'Avenches
- Le site stratégique de Payerne (swiss aeropole)
- Le site stratégique de Moudon
- Les zones d'activités d'importance régionale de Corcelles-près-Payerne et Payerne, ainsi que la zone d'activités locale « cas spécifique » de Corcelles-près-Payerne
- Les zones d'activités d'importance régionale de Lucens et Valbroye, ainsi que la zone d'activités locale « cas spécifique » de Lucens

Les organes de gestion des SSDA sont constitués au minimum de représentants du Canton, de la Région ainsi que de la Commune concernée ; l'organe de gestion des ZAR et ZALs sera constitué de représentant de la Région ainsi que des Communes concernées.

Pour les deux premiers sites, des organes sont déjà en place ou en cours de constitution Pour le dernier, une fiche de mesure intitulée « ZACTVD – Gouvernance des zones d'activités (VD) » et rattachée à la mesure opérationnelle « V2 – Gestion des zones d'activités », pose les bases d'un cahier de charges pour la constitution d'un organe de gestion des zones régionales. La Coreb et l'ARBV sont responsables de la mise en place de cet organe.

4.6 CARTE DE SYNTHÈSE

Une carte sectorielle des zones d'activités de la Broye-Vully (VD) est rattachée au volet opérationnel vaudois du PDR de la Broye. Elle permet de localiser les zones d'activités et la numérotation des secteurs, et renseigne sur leur classification, ainsi que les secteurs pour lesquels seront développés des organes de gestion. Pour chaque secteur, une fiche détaillée est développée, avec l'utilisation des surfaces (bâti, mobilisable, potentiellement mobilisable), les modifications prévues par le volet opérationnel (T2), la destination, ainsi que les mesures arrêtées dans le PDR.

4.7 FICHES DE SITE ET PLAN D'ACTIONS

Le PDR pose les bases pour le développement de fiches de site et de leur plan d'actions dans les fiches sectorielles des zones d'activités. Ces éléments seront à développer par les organes de gestion. Le plan d'actions des SSDA doit comprendre un chapitre sur la gestion des réserves stratégiques.

5 CONCLUSION – MESURES A RETRANSCRIRE DANS LE PDR

- Les sites stratégiques d'activités d'Avenches, de swiss aeropole à Payerne et de Moudon sont identifiés sur la carte de synthèse.
- La destination des zones d'activités est inscrite dans le volet opérationnel du PDR.
- Sont classés en zone d'activités d'importance régionale les secteurs de :
  - Corcelles-près-Payerne : Les Grands Longs Champs
  - Lucens : Praz la Mort
  - Lucens : Derrière Riche
  - Lucens : Au Greseley
  - Lucens : Près Nicaty
  - Payerne : Champ Aubert
  - Payerne : A la Palaz
  - Payerne : Vuaz Vauchy
  - Payerne : Aux Grandes Rayes
  - Valbroye (Granges-Marnand) : Les Loveresses
  - Valbroye (Granges-Marnand) : Le Canard
- Sont classés en zone d'activités locale « cas spécifique » les secteurs de :
  - Corcelles-près-Payerne : Route des Troches
  - Lucens : Côtes aux Dames
- Lors de la prochaine révision des plans d'affectation concernés par des mesures de gestion du surdimensionnement, les Communes mettent en œuvre les mesures arrêtées dans les fiches liées à la carte sectorielle « Zones d'activités de la Broye-Vully (VD) » du PDR.
- Lors de la prochaine révision des plans d'affectation concernés par des zones d'activités, les communes, soutenues par la Région et la boîte à outils mise en place, entament des réflexions sur la concrétisation de mesures de gestion et de planification du secteur, afin de favoriser une densification de qualité de leurs zones d'activités.
- La Région constitue un ou des organe(s) de gestion régional(aux) pour les zones d'activités d'importance régionale.

ANNEXES

A. Fiche statistiques Broye-Vully

B. Fiche statistiques Vaud

C. Tableau de détails des réserves de la SGZA au stade du diagnostic

D. Liste détaillée des modifications T0 – T1

E. PV COPIL du 7 février 2020

F. Classification et destination des zones d'activités

G. Carte de classification des zones d'activités

H. Calcul de mobilisation des réserves potentielles

I. Calcul densité-tendance

J. Méthodologie d'évaluation des densités-cibles

K. Listes détaillées des modifications T2

L. Tableaux T2 des zones d'activités

M. Mesures de gestion : explicatif

Projet

A. FICHE STATISTIQUES BROYE-VULLY

Projet

B. FICHE STATISTIQUES VAUD

Projet

C. TABLEAU DE DETALS DES RESERVES DE LA SGZA – DIAGNOSTIC

Projet

D. LISTES DES MODIFICATIONS TO – T1

Projet

E. PV COPIL DU 7 FEVRIER 2020

Projet

F. CLASSIFICATION ET DESTINATION DES ZONES D'ACTIVITES

Projet

G. CARTE DE CLASSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES

Projet

H. CALCUL MOBILISATION DES RESERVES POTENTIELLES

Projet

I. CALCUL DENSITE MOYENNE TENDANCE

Projet

J. EVALUATION DENSITE-CIBLE

Projet

SOURCES

- OFS, statistique structurelle des entreprises (STATENT), 2018

https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/services/geostat/geodonnees-statistique-federale/etablissements-emplois/statistique-structurel-entreprises-statent-depuis-2011.assetdetail.14027644.html

- ARE, statistique suisse des zones à bâtir, 2017

https://www.kkgeo.ch/fr/geodonnees/geodonnees-des-zones-batir-de-suisse

METHODOLOGIE

1. Importation des données

Les données ont été importées depuis les liens de distribution des données officielles. Les données STATENT ont été importées depuis un fichier csv contenant le géoréférencement des informations. Les données relatives à la zone à bâtir sont contenues dans un fichier shapefile.

2. Utilisation des données

La couche STATENT contient l'ensemble des données statistiques relatives à la répartition des emplois et établissements par secteurs et par domaine, avec une définition hectométrique pour toute la Suisse. Les données relatives aux nombres d'emploi ETP par hectare ont été traitées, afin d'être cohérent avec l'unité de travail de l'ensemble de la stratégie.

La couche ARE donne des indications concernant les affectations principales des zones à bâtir.

3. Traitement des données spatiales

Une nouvelle couche a été créer sur la base de la couche ARE, en extrayant uniquement les données relatives à la couche d'affectations « zones d'activités économiques ».

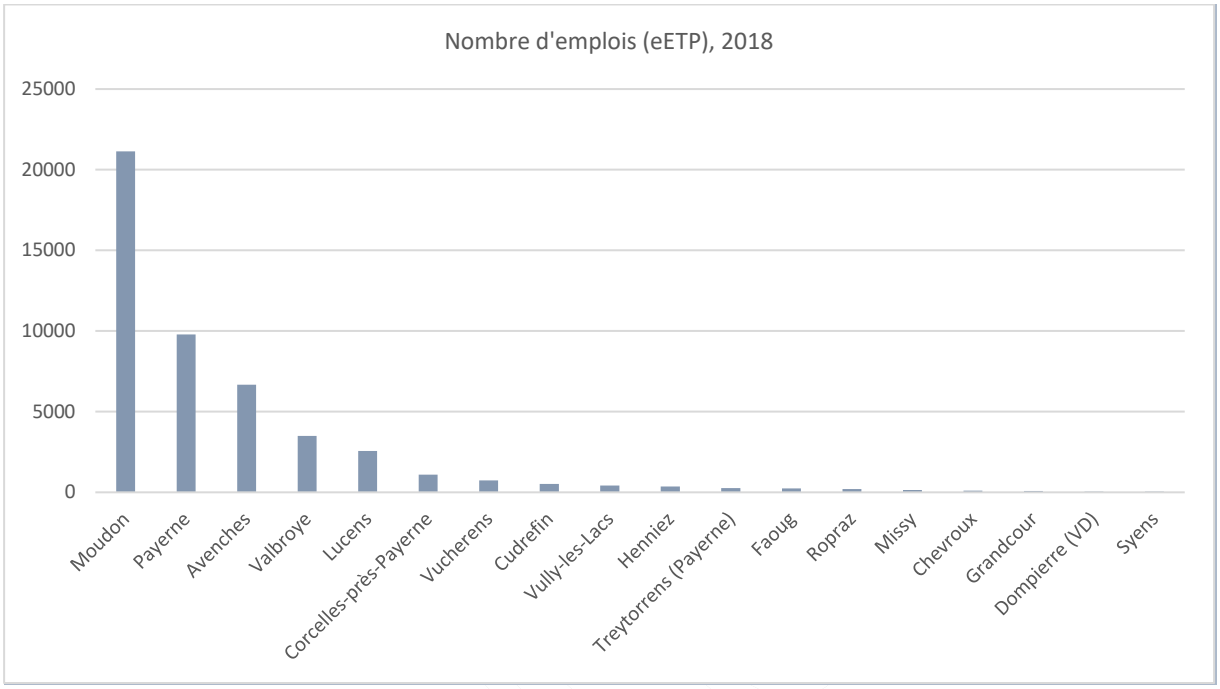
Cette couche a été croisée (intersection) avec la couche STATENT, donnant lui à une nouvelle couche contenant les données STATENT pour les affectations en zones d'activités.

Finalement, cette nouvelle couche a été découpée pour ne contenir que les données STATENT dans les affectations « zones d'activités économiques » relatives au territoire de la Broye-Vully.

RESULTATS

Densité d'emplois moyenne en équivalent plein temps par hectare dans la Broye Vully : 23.2 ETP/ha

RÉPARTITION DES ETP DANS LE DISTRICT, par commune



RÉPARTITION DES ETP DANS LE DISTRICT, par domaines d'activités



K. MODIFICATIONS T2

Projet

L. TABLEAUX T2 DES ZONES D'ACTIVITES

Projet

M. MESURES DE GESTION : EXPLICATIF

Projet

A. GESTION FONCIÈRE

- **A1. Dézonage ou changement d'affectation**
  - Concerne les parcelles où le maintien en zone n'est plus pertinent en regard des critères sur l'aménagement du territoire (éloignement d'un centre urbanisé, desserte, accès, thésaurisation, potentiel, etc.)
    - Mise en œuvre : inscription des modalités dans la réglementation des PA
    - Organe responsable : Communes
- **A2. Assurer la disponibilité foncière**
  - L'art. 52 LATC met à disposition des communes plusieurs outils afin d'assurer la disponibilité des terrains, notamment : obligation de construire, contrat de droit administratif, libération des servitudes, acquisition foncière.
    - Mise en œuvre : plan d'actions des sites et stratégie communale
    - Organe responsable : organe de gestion (SSDA, ZAR) ou Communes (ZAL)
- **A3. Relocalisation de la zone locale**
  - La mesure D12 permet de relocaliser les surfaces mobilisables en zone locale sur des secteurs plus appropriés (en lien avec des projets notamment)
    - Mise en œuvre : stratégie communale – Adaptation des PACom
    - Organe responsable : Communes en collaboration avec la Région

B. DENSIFIER LE BÂTI

- **B1. Adaptation des indices et hauteurs**
  - Adapter les droits à bâtir, au travers des indices applicables et hauteurs maximales dans les ZACT pour assurer une densification des secteurs.
  - Disposition à assortir de critères qualitatifs pour le projet de construction.
    - Mise en œuvre : inscription des modalités dans la réglementation des PA
    - Organe responsable : Communes
- **B2. Adaptation des destinations**
  - Revenir sur les destinations refusées par le Canton et proposer une destination adaptée.
  - Permettre d'avoir des activités adaptées aux différentes contraintes des secteurs, notamment les accès et desserte.
  - Permettre une mixité des activités afin de densifier ces secteurs tout en favorisant les possibilités de synergies inter-entreprises.
    - Mise en œuvre : inscription des modalités dans la réglementation des PA
    - Organe responsable : Communes
- **B3. Mutualisation du stationnement et des services**
  - Encourager la mutualisation des infrastructures telles que les aires de stationnement, de stockage, d'hébergement ou de restauration, etc. permettant ainsi de densifier les secteurs tout en économisant les coûts de réalisation et de fonctionnement.
    - Mise en œuvre : plan d'actions des sites et stratégie communale
    - Organe responsable : organe de gestion (SSDA, ZAR) ou Communes (ZAL)

C. AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU SITE

- Les mesures pour un développement de qualité vise à :
  - Assurer une gestion durable des espaces extérieurs en faveur de la biodiversité et de l'environnement ;
  - Encourager l'efficacité énergétique et les processus d'écologie industrielle ;
  - Promouvoir l'utilisation de matériaux de construction favorables à la résilience face aux changements climatiques.
    - Mise en œuvre : plan d'actions des sites et stratégie communale
    - Organe responsable : organe de gestion (SSDA, ZAR) ou Communes (ZAL)

D. ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

- **D1. Mobilité**
  - Mesures permettant la mobilisation et la densification des secteurs (exemples : obligation de mettre en place des plans de mobilité de site, obligation d'aménager les accès, etc.).
    - Mise en œuvre : plan d'actions des sites et stratégie communale
    - Organe responsable : organe de gestion (SSDA, ZAR) ou Communes (ZAL)
- **D2. Autres équipements ou aménagements**
  - Tous autres interventions nécessaires à la mise en valeur et la disponibilité foncière des parcelles.
  - Autres mesures spécifiques à un secteur ou une parcelle permettant le développement opérationnel des zones d'activités
  - Exemples : assainissement de secteurs pollués, mesures de protection contre les crues
    - Mise en œuvre : plan d'actions des sites et stratégie communale
    - Organe responsable : organe de gestion (SSDA, ZAR) ou Communes (ZAL)