Article-type

Zone d’activités économiques

Décembre 2022 (version 1.1)

**Contexte, objectifs**

Dans le cadre de l’élaboration de sa stratégie et de la détermination de ses options de développement, la Commune identifiera ses besoins en terme de zones d’activités économiques (ZAE) et réfléchira aux types d’emplois et d’activités qu’elle souhaite y accueillir en fonction de leur localisation, de leur accessibilité (proximité des grands axes de circulation), de leur desserte en transports publics et des besoins régionaux.

Les ZAE sont traitées par la fiche C.4 « Zones d’activités économiques » du plan directeur cantonal (PDc) qui fixe les principes de coordination à respecter ainsi que la marche à suivre pour le Canton et les Communes.

Les ZAE sont destinées à accueillir des entreprises des secteurs secondaires et tertiaires non compatibles avec l’habitat. Aussi, il s’agit de zones à bâtir (art. 15 LAT) non dévolues à l’habitat. Elles sont comprises dans le périmètre d’urbanisation qui englobe tous les types de zones à bâtir.

**Les types de zones d’activités économiques**

Les ZAE peuvent être différenciées en fonction de leur importance. Les ZAE d’importance cantonale ainsi que les zones industrielles revêtent une importance a minima régionale alors que les zones artisanales répondent généralement à des besoins communaux.

Selon la fiche C.4 du PDc et la nomenclature cantonale qui précise le modèle minimal de géodonnées de la Confédération, les ZAE regroupent les quatre types de zones suivantes : les zones industrielles, les zones artisanales, les zones mixtes sans habitat et les zones centres d’achat. A ces zones s’ajoute la zone artisanale/industrielle/ de dépôt de matériaux destinée à une installation de valorisation des déchets minéraux.

# Les zones industrielles (importance cantonale ou régionale)

Les zones industrielles sont destinées à accueillir des entreprises qui ont un impact important sur l’organisation du territoire. Ces zones revêtent une importance régionale et devront être gérées à l’échelle de la région. Des entreprises gênantes (bruit, poussières, odeurs, etc.) car produisant d’importantes nuisances peuvent y prendre place.

# Les zones artisanales (importance locale)

Les zones artisanales présentent un intérêt communal. Elles accueillent principalement des entreprises moyennement gênantes qui ont une portée locale (artisanat, petites et moyennes entreprises). Les extensions ou nouvelles zones artisanales se justifieront essentiellement par des besoins de relocalisation en périphérie d’entreprises situées dans les centres de village afin de permettre la densification vers l’intérieur et le déplacement des nuisances.

# Les zones mixtes sans habitat

Les zones mixtes sans habitat sont réservées aux activités tertiaires (bureaux, services, commerces) et aux activités économiques produisant peu de nuisances. A noter que ces activités tertiaires peuvent également prendre place dans les zones mixtes avec habitat, plus proches des centres (revitalisation des centres).

# Les zones centres d’achat (importance régionale)

Les zones centres d’achat sont destinées à accueillir des activités commerciales : centres d’achats, supermarchés, commerces de détail, etc. Les centres d’achat considérés comme des installations générant un trafic important (IGT) au sens de la fiche C.7 du PDc doivent être affectés en ZAE (zone centres d’achat). Les commerces de proximité proposant des biens journaliers, quant à eux, doivent être maintenus dans les centres de localités afin de préserver leur attractivité.

Les zones dévolues aux centres d’achats se sont multipliées au cours de ces dernières décennies. Alors que les habitudes de consommation évoluent, le risque d’être confronté à une surabondance de l’offre devient avéré. Dans ce contexte, il conviendrait d’envisager la mise en place de mixités d’usage, anticipant les mutations à venir, et évitant ainsi l’apparition de friches.

#

# Les zones artisanales/industrielles/de dépôt de matériaux destinées à une installation de valorisation des déchets minéraux

Les installations de valorisation des déchets minéraux (p. ex. : tri, concassage) doivent prendre place dans une ZAE qui leur soit spécifiquement dédiée.

Les dépôts provisoires (stockage temporaire de déchets) y sont également admis pour autant qu’ils soient cités expressément dans l’article et qu’ils soient directement liés à l’activité d’une entreprise (p.ex. : entreprise de terrassement) sise dans la même zone. A distinguer d’une décharge dans laquelle les matériaux sont déposés définitivement (cf. article type « Zone d’extraction et/ou de dépôt et/ou de valorisation de matériaux »).

**Enjeux**

Conformément aux principes fixés dans la fiche C.4 du PDc, l’occupation des ZAE existantes devra être optimisée (raccordement au réseau de TP, augmentation de la densité, regroupement et mutualisation de certaines infrastructures, etc.). La règlementation proposée doit permettre de garantir une utilisation mesurée du sol et amener une valeur ajoutée à ce type de zones. En fonction de la localisation et de la visibilité des entreprises (p.ex. : le long des voies CFF ou de l’autoroute, en entrée de ville, etc.), une grande attention devra être portée à la valeur d’image.

Afin de tendre vers un développement économique plus durable (écologie industrielle), une réflexion devrait systématiquement être menée sur des thématiques telles que la mobilité (accessibilité TIM et TP, équipement rationnel, mobilité interne), l’environnement et le paysage (intégration, impacts et nuisances), la gestion des déchets (mutualisation des installations de tri, valorisation), l’énergie (valorisation des énergies renouvelables, installation de panneaux solaires en toiture), mutualisation des services et des infrastructures (stationnement, partage des locaux, restaurants d’entreprises, crèches).

**Justification du besoin et de localisation**

D’une manière générale, les ZAE sont largement dimensionnées à l’échelle cantonale. Aussi, s’il devait être constaté que certaines d’entre elles ne répondent pas ou plus aux besoins du marché (disponibilité des terrains, localisation peu propice, etc.), la Commune analysera l’opportunité de les supprimer ou de les relocaliser.

La délimitation de nouvelles ZAE n’est envisageable que si le besoin est reconnu et qu’une coordination intercommunale a été effectuée (au besoin par le biais d’un plan directeur intercommunal). En outre, la disponibilité juridique des terrains doit être garantie. Dans tous les cas, le potentiel de développement des ZAE existantes (mobilisation des réserves internes, requalification de friches, réduction ou relocalisation, etc.) doit avoir été identifié avant de songer à la délimitation d’une nouvelle ZAE. En outre, les dispositions de l’article 15 LAT et les conditions de la fiche C.1 s’appliquent également pour les ZAE.

L’Ordonnance sur l’aménagement du territoire (OAT) exige des Cantons qu’ils mettent en place un système de gestion active de leurs zones d’activités (art. 30a, al.2 OAT). La fiche C.4 du PDc demande à ce que les réserves de ZAE soient identifiées et à ce que les modalités de gestion de ces dernières soient définies. Dans ce contexte, le canton a mandaté l’ETHZ afin de réaliser l’étude de base Raum+ dont le but est d’identifier les réserves existantes sur l’ensemble du canton, leur disponibilité effective (p.ex.: certaines réserves ne sont, en réalité pas disponibles car elles appartiennent à des entreprises souhaitant les conserver en vue d’un développement futur) et les obstacles à leur mobilisation. Cette étude servira de base à la mise en place du système de gestion cantonale qui reste encore à élaborer. Le degré d’importance de la zone (locale, régionale, cantonale) déterminera l’échelle à laquelle elles devront être justifiées (PAZ ou PDi par exemple) et les règles qui s’y appliqueront.

**Proposition d’articles-type (structure) à intégrer au RCCZ**

*(surlignage = à adapter par la commune)*

Art. xx Zone artisanale/industrielle/mixte sans habitat/centres d’achat

1. Caractère et destination

…

1. Utilisation du sol

…

1. Qualité et intégration

…

1. Aménagements extérieurs

…

1. Stationnement

…

1. Autres prescriptions

…

1. Degré de sensibilité au bruit (DS)

…

**Article-type – Aide à la rédaction**

1. Caractère et destination : dans cette section seront précisés : la destination de la zone, les affectations admises (p. ex.: entreprises moyennement gênantes ou entreprises à forte valeur ajoutée, etc.) et le développement souhaité en fonction du caractère et de la destination de la zone. Le degré d’importance de la zone (p. ex. : intérêt local, régional, cantonal) peut également être précisé.

De manière générale, l’habitation est exclue de ce type de zone. Toutefois, un logement par entreprise peut être autorisé pour autant qu’il soit obligatoire à l’exploitation. En outre, celui-ci devra être aménagé dans le même bâtiment.

Pour les zones mixtes sans habitat, la proportion des différentes activités qui y prendront place peut être fixée dans le règlement.

À noter qu’il est attendu que toutes les affectations soient citées car elles ne se retrouvent pas dans le tableau synoptique récapitulant les prescriptions (voir tableau-type correspondant).

1. Utilisation du sol : Une mauvaise occupation du sol dans les zones d’activités économiques a souvent été constatée. Celle-ci résulte d’un manque de planification, de l’indisponibilité des terrains, des difficultés liées à la nécessité d’assainir un site (friches) avant de pouvoir le développer à nouveau.

Afin d’optimaliser l’utilisation du sol, une densité d’occupation suffisante, la réalisation de bâtiments sur plusieurs niveaux doit être prévue dans la règlementation.

Le choix entre les indices suivants s’offre à la Commune en fonction du développement souhaité de la zone (art. 18 LC) : l’indice brut d’utilisation (IBUS), l’indice d’occupation du sol (IOS) et l’indice de masse (IM).

Il est possible de renoncer à fixer un indice, mais d’autres mesures doivent alors être prises pour garantir un aménagement local cohérent (art. 19, al. 2 LC). Parmi ces mesures peuvent être cités : les planifications spéciales (plan d’aménagement détaillé ou plan de quartier), les alignements architecturaux, ainsi que les règles de constructions telles que les gabarits, les distances et les hauteurs. La Commune peut également décider de fixer un indice de surface verte au sens de l’article 18 al. 2 LC.

C’est dans cette section également que seront définis les hauteurs, les gabarits (longueur et largeur max), les distances et les alignements.

1. Qualité et intégration : La qualité des zones d’activités économiques et leur intégration dans le paysage n’a que trop rarement été au centre des préoccupations jusqu’à aujourd’hui. Il s’agit pourtant d’un enjeu fondamental. Pour les garantir, des prescriptions relatives à l’esthétique des bâtiments (volume, forme, matériaux, couleurs) ainsi qu’aux aménagements extérieurs doivent être fixées. Le traitement des 5ème façades (toitures) fait partie de cette recherche de qualité. L’option de les végétaliser, intéressante d’un point de vue esthétique mais aussi climatique, sera par exemple envisagée.

Le recours à une planification spéciale peut également se révéler utile dans certains cas.

1. Aménagements extérieurs : la commune devra définir des prescriptions relatives aux aménagements extérieurs, notamment en ce qui concerne les modifications du terrain naturel (art. 27 LC), la végétation (type d’essences envisagées), le traitement des sols et des toitures (perméabilité, végétalisation). En ce sens, il est exigé que la demande d’autorisation de construire comporte également un plan des aménagements extérieurs.
2. Stationnement : le nombre de places de stationnement doit être défini en fonction des besoins et des éventuelles synergies qui pourraient être mises en place dans le secteur (mutualisation du stationnement par exemple). Des règles seront fixées afin de garantir une intégration optimale des places de stationnement et de régler la question du traitement des surfaces (revêtement perméable autant que possible, etc.). Des places de stationnement réservées à la mobilité douce seront également prévues en suffisance.
3. Autres prescriptions : Au besoin, en fonction du contexte local, la commune peut décider d’ajouter d’autres prescriptions à l’article.
4. Degré de sensibilité au bruit (DS) : le degré de sensibilité au bruit, selon l’article 43 de l’OPB, est de III (DS III) dans les zones où sont autorisées des entreprises moyennement gênantes (zone artisanale, zone mixte sans habitat, zone centres d’achat) et de IV (DS IV) dans les zones où sont admises des entreprises fortement gênantes (zone industrielle).

**Proposition d’articles-type à intégrer au RCCZ**

*(surlignage = à adapter par la commune)*

Art. xx Zone artisanale- ou industrielle – de dépôt de matériaux destinée à une installation de valorisation de déchets minéraux

1. Définition – Destination
2. Cette zone comprend les terrains affectés à l'aménagement d'une installation de valorisation de déchets minéraux.
3. Conditions d’utilisation
4. Aucune construction et installation allant à l’encontre de la destination de la zone ne sera autorisée.
5. Les conditions limitant l’atteinte au paysage et à l’environnement et garantissant leur remise en état seront fixées par l'autorité compétente.
6. Les équipements et les constructions indispensables à l'exploitation de l’installation de valorisation de déchets minéraux pourront y être autorisés pendant la durée d’exploitation des lieux.
7. Autorisation de construire
8. Une procédure d'autorisation de construire est nécessaire pour l’aménagement de l’installation de valorisation de déchets minéraux y compris les installations nécessaires.
9. Afin de respecter le principe de coordination de procédures, les demandes d'autorisation spéciale relevant de la protection des eaux (prélèvement d'eau, rejet d'eaux polluées après traitement dans une eau superficielle) ainsi que de l'aménagement de l’installation de valorisation de déchets minéraux devront être jointes aux demandes d'autorisation de construire y relatives.
10. L'autorité compétente est la commune ou la Commission cantonale des constructions (CCC) pour les cas concernés par l’art. 2 al. 3 LC.
11. Tous les dossiers nécessitant une procédure d'autorisation devront être accompagnés des plans et investigations nécessaires (notice ou rapport d'impact sur l'environnement (NIE ou RIE), demandes d'autorisations spéciales au sens des articles 21 al. 1 OEIE et 6 LcPE, etc.).
12. Autorisation d'exploiter
13. Dès l'obtention de l'autorisation de construire, une demande d'autorisation d'exploiter une installation de valorisation de déchets minéraux, conforme aux prescriptions en vigueur, devra être déposée auprès du service en charge de l’environnement.
14. Degré de sensibilité au bruit (DS)
15. Le degré de sensibilité au bruit, selon l’article 43 de l’OPB, est de III ou IV (DS III ou IV).

# Versions

|  |  |
| --- | --- |
| Version | Modifications |
| Août 2021 | Version initiale |
| Décembre 2022 | Corrections erreurs de composition typographique |