



TERRITOIRE: ZIZA DEMAIN

L'entreprise au bon endroit

ZIZA... Zones industrielles et zones artisanales. Dans le périmètre de Région Morges, elles bénéficient d'une démarche concertée pour s'inscrire intelligemment dans le paysage urbain.

Région Morges est un organe de coopération intercommunale en aménagement du territoire qui regroupe onze communes autour de Morges, en plein développement, dans le cadre du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Charlotte Baurin, urbaniste, en est la cheffe de projet. Dans ce contexte, les entreprises locales sont des interlocuteurs de premier plan pour envisager l'optimisation de leur implantation. L'Association de la région de Cossonay-Aubonne-Morges (ARCAM) les représente, par son directeur, Oscar Cherbuin. Depuis 2013, les deux responsables portent le projet ZIZA demain, qui a pour but de maintenir un tissu dense d'industries du secondaire dans la

région, afin de répondre aux besoins en emplois face à la croissance démographique prononcée que connaît le district. Mais pas à tout prix, et pas n'importe comment. C'est d'ailleurs devenu un projet pilote pour l'Office fédéral du développement territorial (ARE), le Secrétariat d'Etat à l'économie (Seco) et six autres offices fédéraux.

Bâtir: D'où est né ZIZA demain?

Charlotte Baurin (C.B.): Lors de la planification du projet de territoire Région Morges, de nombreuses requalifications de zones industrielles en zones résidentielles risquaient de provoquer des départs d'entreprises d'activités secondaires et industrielles. Les communes de Denges et Lonay ont été les premières à soulever ce problème. On

a donc commencé à réfléchir à des solutions pour maintenir ces activités, tout en répondant aux objectifs de densification du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Or les projets d'extension des activités secondaires ont souvent des densités assez basses, 40 habitants et emplois/ha, alors que les objectifs de l'agglomération sont à 100, voire 200 habitants et emplois/ha. En tant qu'instance qui prévoit les projets de planification, et sachant que le Canton allait les recalculer, nous en étions à refuser des extensions d'entreprises parce qu'elles ne correspondaient pas au projet d'agglomération. Ce n'était pas une situation viable. Nous avons pris contact avec l'ARCAM, le Service de la promotion économique et du commerce (SPECo) et le Service du développement territorial (SDT) du canton de Vaud, puis avec la Confédération, pour travailler sur cette thématique.

qui permettent un accueil optimal des entreprises. Ce constat nous a encouragés à nous inscrire dans la démarche de Région Morges, afin de pouvoir travailler autant sur les entreprises que sur le territoire, dans le but de définir des critères qui permettraient de mettre les activités au bon endroit. Nous avons vite compris que l'analyse devait monter à l'échelon régional supérieur pour avoir une vision et des connaissances suffisantes afin d'assumer ces mutations.



© Eric Frigière

«Le secondaire est extrêmement varié.»

Quelle est la situation actuelle des entreprises sur ce territoire?

Oscar Cherbuin (O.C.): Nous avons une dynamique très importante, avec une augmentation du nombre d'emplois parmi les plus fortes du canton. Nous devons pouvoir offrir des sites

Le cas échéant, comment convaincre les entreprises de changer d'endroit – elles ont un historique, un attachement à la région, peut-être une nécessité pratique?

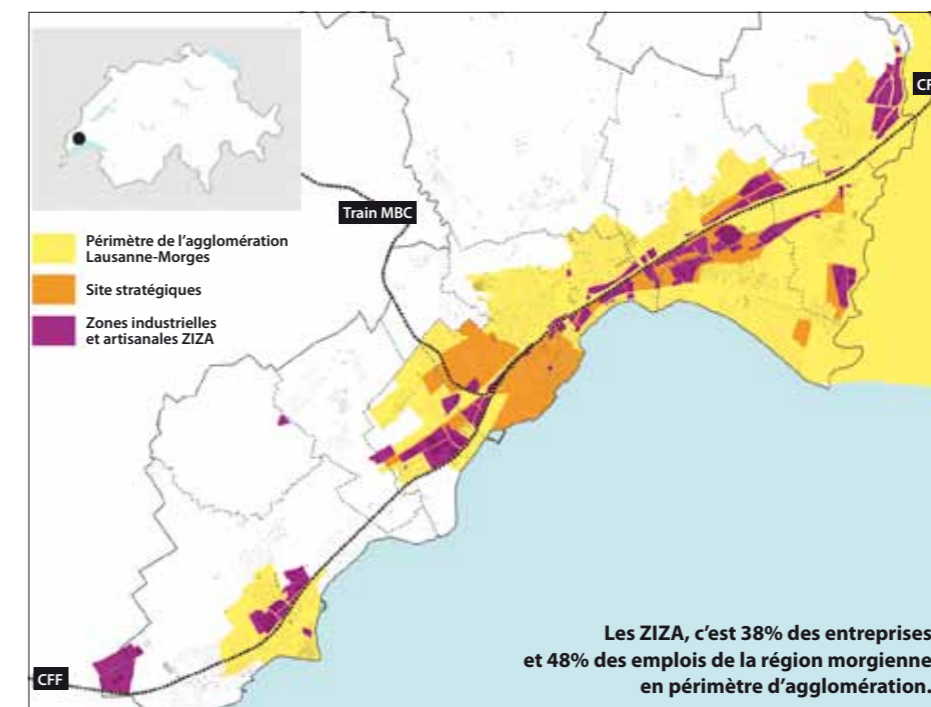
O.C.: Le but n'est pas forcément tout de suite de convaincre, mais d'abord de prendre connaissance de l'état des choses. Est-ce que l'entreprise a la volonté de s'étendre? Est-ce qu'elle peut densifier son activité ou peut-être avoir d'autres partenaires...?

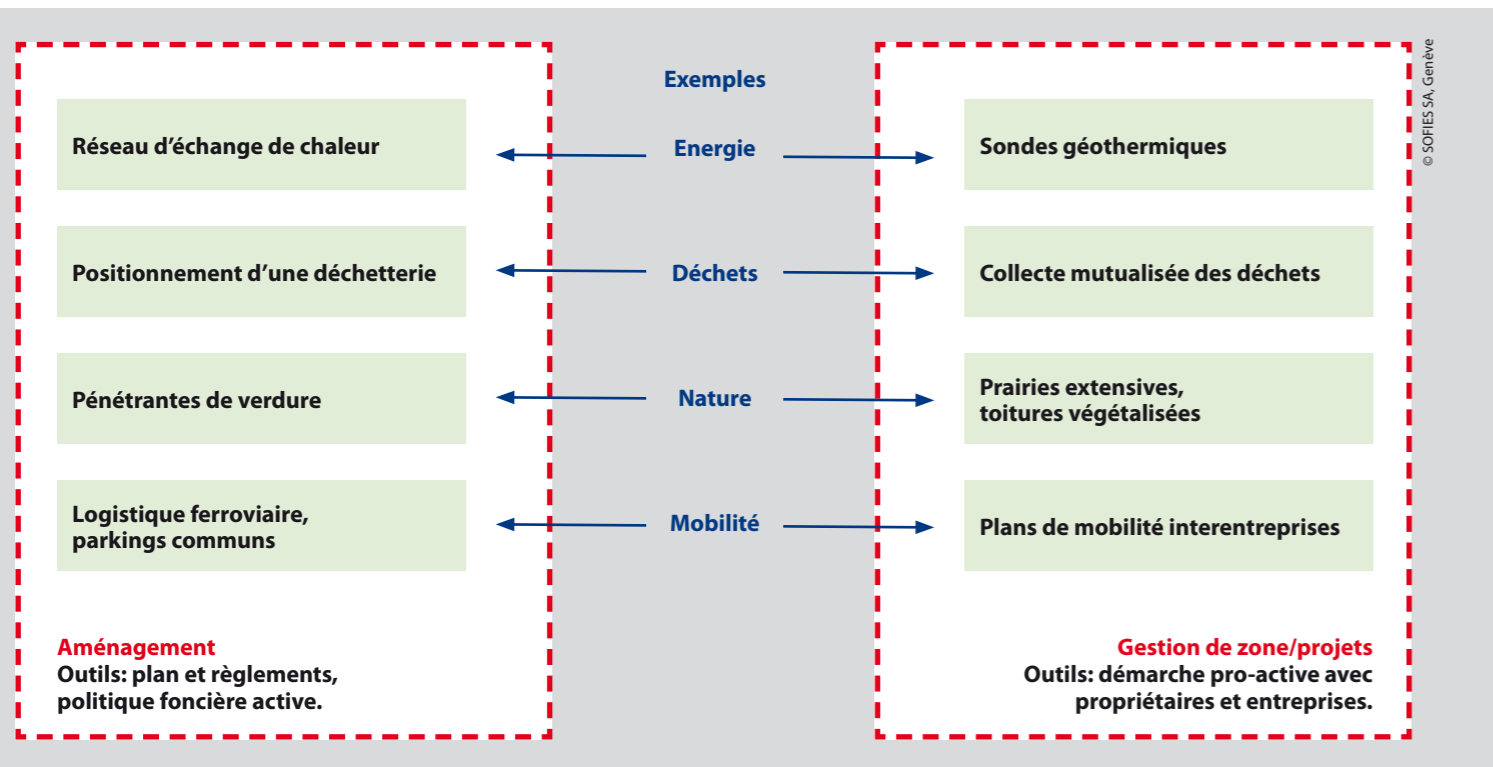
C.B.: Cela s'est fait, d'une part, via un questionnaire qu'on leur a transmis et, d'autre part, au moyen de l'analyse des zones industrielles et artisanales du point de vue de l'aménagement du territoire – accessibilité du site, ce qui reste en parcelles disponibles, ce que les communes projettent sur ces sites, etc. Le fait est que le secondaire est extrêmement varié; cela va d'un entrepôt de grande capacité à l'atelier d'un petit cordonnier. En termes d'aménagement du territoire, nous voulions connaître leurs besoins afin de leur proposer des conditions leur permettant le plus possible de rester en place, tout en les intégrant dans les planifications de l'agglomération. Dans la seconde partie de l'étude, nous estimerons quels seraient les besoins en surfaces supplémentaires pour ces entreprises dans les prochaines décennies, et verrons, au niveau du district et de la région, si on peut en créer.

O.C.: Quand on recoupe ces données, cela permet de constater si l'entreprise est bien là où elle se trouve, si cela peut poser problème et quels critères pourraient intervenir dans une proposition de solution. J'apprécie beaucoup la démarche parce que, en dehors de l'aspect quantitatif, il y a aussi l'aspect qualitatif, qui est de mettre l'entreprise au bon endroit et de lui permettre d'avoir des conditions-cadres facilitant son développement.

A quels résultats avez-vous abouti?

C.B.: Nous sommes parvenus à une carte des compatibilités, c'est-à-dire qu'on connaît maintenant la vocation future des sites, selon les planifications supérieures – zone urbaine mixte, zone résidentielle, industrielle ▶





Modèle d'optimisation: dans la gestion d'une ZIZA, les échanges interentreprises permettent d'aboutir à des solutions «en commun». Le plus souvent, des options écologiques en découlent.

– et on a catégorisé toutes les entreprises en vert, en orange ou en rouge. Cette dernière couleur correspond à celles qui ne seraient pas compatibles avec les planifications actuelles. L'idée est d'aller vers la commune concernée pour lui exposer le cas. Si elle ne veut

pas voir l'entreprise partir, il s'agira de revoir les planifications supérieures et de proposer des conditions-cadres pour que l'entreprise reste. La bonne nouvelle est qu'il y a très peu d'entreprises concernées dans la région.

L'idéal serait d'en déplacer le moins possible?

O.C.: Ou de prévoir les développements en intégrant ces questions. Si

je prends l'exemple du Molliau, à Tolochenaz, certes, des entreprises seront obligées de partir pour intégrer des habitants. Toutefois, il est prévu de les replacer là, dans de nouvelles structures, car elles font partie de la réponse en emplois. De leur côté, elles ont vu l'opportunité de réaliser un petit bout de leur terrain – ce qui est toujours intéressant –, mais aussi la possibilité de travailler avec un nouvel outil, bien situé. Par conséquent, elles sont intégrées au plan de réalisation.

C'est une démarche très prospective qui nécessite, de la part des communes, certaines visions d'avenir. En ont-elles toutes les moyens?

C.B.: C'est là qu'interviennent la région et le Canton. On travaille maintenant beaucoup en partenariat. Par exemple, pour Tolochenaz, on avait créé un groupe de projet avec un représentant du canton et de la région; ils avaient pris un bureau pour aider la commune, et les propriétaires étaient également représentés par un architecte. L'idée, dans ce genre de projet, est qu'à chaque fois, les régions

amènent leur savoir technique. Dans ce cadre, nous sommes vraiment soutenus par le Canton.

Comment les entreprises participent-elles à ce projet?

O.C.: Elles ne sont pas habituées à ce qu'on les intègre à une telle démarche. Donc la première réaction est peut-être un étonnement, ou une prise de distance. En plus, par rapport à une planification d'aménagement, elles ne sont pas dans la même échelle temporelle. Elles ne planifient par leurs activités à quinze ans, mais à deux ou trois années. Néanmoins, les éléments qui sont ressortis de l'atelier avec elles ont montré qu'elles souhaitent être intégrées à la démarche, malgré ce décalage. Nous envisageons donc une plateforme d'échange. Dans l'idée de l'aménagement, on a beau décider les choses, elles ne se font pas obligatoirement comme on les a voulues. Cette plateforme nous permettra de communiquer avec les entreprises; nous espérons enrichir cette relation, dans une volonté de développement durable.

On peut imaginer qu'un petit atelier de cordonnerie soit compatible avec de l'habitat. Par contre, un atelier de serrurerie métallique, j'ai des doutes...

O.C.: Un aspect nous paraît essentiel: le prix n'est pas le même pour du logement ou des surfaces industrielles. Quand un développeur doit rentabiliser son infrastructure, vous aurez certainement un peu plus de logements que prévu initialement. Cette planification fournira aux responsables de ce territoire des moyens d'intervenir pour assurer que les entreprises trouveront des emplacements, quitte à les négocier dans les plans de développement. On n'est plus dans une planification, mais dans un système de gestion. La région et les communes vont devoir s'y faire, ne serait-ce que parce qu'au niveau du Canton et de la Confédération, on l'exige.

C.B.: Cela nous permet aussi de ne pas opposer logements et entreprises. Dans le projet Molliau, on a pu mainte-

nir plus de 25% du projet en zone industrielle et artisanale, parce que les propriétaires pouvaient rendre le projet global rentable avec du logement. Ensuite, c'est vraiment une question de gestion de l'espace: les activités les plus lourdes et les moins compatibles avec du logement seront placées à proximité de l'autoroute, avec un accès dédié. Et il y aura une forme de zone tampon – une sorte de dégradé –, avec des activités plus conciliables avec du logement.



«Le prix n'est pas le même pour du logement ou des surfaces industrielles.»

N'y a-t-il pas besoin d'accompagner votre projet par des décisions politiques en profondeur?

O.C.: C'est la deuxième phase. Il faut aussi dire que le résultat de la première partie est vraiment très intéressant. Ce n'est pas seulement un alignement de chiffres et de constats. Il y a aussi des propositions de développement d'outils nouveaux et d'implications d'acteurs de manière nouvelle; c'est vraiment ce qui fait l'innovation de cette démarche.

Des outils nouveaux, par exemple?

O.C.: La gestion au quotidien. On veut offrir aux communes la possibilité d'être plus actives dans ces projets.

Nous sommes en train de mettre en place un géoportail sur lequel sera introduit l'ensemble des données, à disposition des communes et de nos associations.

C.B.: Nous envisageons également un guide de mise en œuvre un peu général. Il sera mis à la disposition de l'ensemble des communes de Suisse, puisque le but de la Confédération est de reprendre tout notre travail et de le transmettre aux autres cantons, régions et communes suisses. Mais ce qui est très neuf est le diagnostic des besoins des entreprises en aménagement du territoire. Les communes ont aussi un outil d'aide à la décision, avec la double vision des choses, territoire et économie. Je pense que c'est pour ces raisons que la Confédération s'est particulièrement intéressée au projet. ●

PROPOS RECUEILLIS PAR ANNIE ADMANE

Pour les professionnels uniquement

ZIZA demain reste très ouvert à la possibilité que des sites ne soient dévolus qu'aux entreprises, grâce à des clusters d'activités économisant le sol, avec une densité assez forte.

Oscar Cherbuin est sensible à l'idée: «On parle d'hôtel d'entreprise, de manière à pouvoir assurer de façon optimale des espaces fonctionnels, avec la possibilité de s'intégrer dans un espace beaucoup plus grand. Au même titre que la PPE a remplacé la villa, on propose aux entreprises des infrastructures existantes qu'elles peuvent occuper de façon modulaire, selon leurs besoins.» Répartition judicieuse des espaces, il suffit par exemple de se demander quels types d'activités peuvent s'installer dans les étages sans que cela pose de problèmes logistiques à l'ensemble.