

Rapport de la commission ad hoc chargée d'étudier le préavis municipal N° 10/2025 – Adoption du volet stratégique de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités Rivelac (SRGZA)

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les membres du Conseil,

La commission chargée d'examiner l'objet cité en titre s'est réunie à quatre reprises :

- Le 1^{er} mai 2025 à 20h00 à la salle du Conseil communal de Vevey pour une présentation intercommunale du projet de la SRGZA,
- Le 1^{er} mai dès 22h00 à l'Hôtel de ville de Vevey pour une séance de la Commission communale ad hoc,
- Le 2 juillet à 20h00 à la salle du Conseil communal de Vevey pour une présentation intercommunale des demandes de modification du volet stratégique faites par certaines commissions communales,
- Le 3 juillet à 19h30 à la salle 2 de la Maison de commune de La Tour-de-Peilz pour une séance de Commission communale afin de discuter le préavis modifié le 19 juin et présenté le 2 juillet.

La Commission communale est composée des membres suivants :

Mesdames Geneviève Pasche (LV)

Margareta Brüssow (LCIVL)

Messieurs Alexandre Davel (PSDG)

Guillaume Jung (UDC)

Yvan Krähenbühl, remplacé par Michel Tobler à partir du 1^{er} juillet (PLR)

Piero Negro (PSDG)

Yves Rossier (PLR), président-rapporteur.

Nous remercions Madame Elise Kaiser, Municipale en charge de l'Urbanisme et des Travaux publics, ainsi que Monsieur Maximilien Walter, Chef de service du même dicastère, de nous avoir rejoint pour la séance communale du 1^{er} mai.

Objectifs du Préavis et commentaires de la Municipalité

L'objectif de la SRGZA est d'optimiser l'utilisation des zones d'activités économiques et de planifier celles qui seront nécessaires à l'avenir pour améliorer l'attractivité économique de la Région et éviter qu'elle ne devienne une « cité dortoir ».

En effet, il est admis qu'une région « économiquement équilibrée » accueille entre 0.55 et 0.7 EPT (Equivalent Plein Temps) par habitant, alors qu'actuellement ce ratio se monte à 0,37 EPT par habitant sur la Riviera. Bien que la dynamique économique de la région se traduise par une croissance totale de l'emploi de 1% par an, force est de constater que les activités secondaires décroissent dans le même temps de 1,2% par an et « s'expatrient » dans d'autres régions autour de la Riviera par manque de foncier adéquat, soutenu par une politique concertée au niveau de l'Agglomération.

Les représentants de notre Municipalité nous confirment que la SRGZA est avant tout un enjeu régional et aura peu d'impact direct sur le territoire de notre commune, à part peut-être pour le site de Nestlé à Entre-deux-villes. Toutefois, elle ne nécessitera pas de modifications du PGA communal déjà en vigueur.

Résumé des étapes-clé de l'adoption du Préavis

Avec treize communes dans l'Agglomération Rivelac, le processus d'adoption du préavis est une tâche complexe à gérer: d'autant plus de chaque commission communale peut demander des modifications et que, in fine, la même version du volet stratégique doit être adoptée par toutes les communes concernées.

Pour ce faire, le processus d'adoption suivant a été mis en place par le Comité de pilotage du projet :

- Le 1^{er} mai a eu lieu une présentation intercommunale des trois volets de la SRGZA (volets explicatif, stratégique et opérationnel).
- A l'issue de cette séance, notre commission communale s'est réunie et a décidé de ne pas soumettre de demandes d'amendement au volet stratégique, le seul volet qui sera soumis aux Conseils communaux pour adoption.
- Le 26 mai, le Secrétariat d'Agglomération Rivelac a informé les Commissions communales que les Commissions de Blonay-Saint-Légier et de Vevey avaient déposé respectivement deux et trois demandes de modification (annexe 1).
- Faisant suite à ces demandes, le Comité de pilotage a proposé le 19 juin aux treize Municipalités d'accepter trois des cinq demandes de modification et d'amender la page 13 du volet stratégique en conséquence (annexe 2).
- Le 30 juin, le Comité de pilotage a envoyé aux Conseils communaux un document clarifiant la procédure d'adoption du projet et le rôle des Conseils communaux (annexe 3). En particulier, il est important de noter que la démarche mise en œuvre est respectueuse de la démocratie locale et que le volet stratégique de la SRGZA doit être adopté sous une forme identique (c'est-à-dire sans divergence de contenu) par toutes les Communes concernées pour pouvoir entrer en vigueur.
- Le 30 juin également, les treize Municipalités, dont celle de La Tour-de-Peilz, ont pris position et accepté les modifications demandées au volet stratégique du projet telles que recommandées par le Comité de pilotage (acceptation de 3 demandes de modification sur 5) et ont formellement amendé la conclusion du Préavis 10/2025 (annexe 4). Pour mémoire, l'amendement au préavis proposé par les Municipalités est d'adopter le volet stratégique de la SRGZA « **dans sa version du 19 juin 2025** ».
- Le 2 juillet, une séance intercommunale de présentation des modifications demandées a eu lieu. Les initiants et le Comité de pilotage du projet ont pu faire valoir leurs arguments et positions (pour ou contre les demandes de modification).
- Le 3 juillet, notre Commission communale s'est réunie pour discuter de la version du 19 juin du préavis avec les conclusions telles qu'amendées par les Municipalités.

Discussions de la Commission ad hoc de La Tour-de-Peilz

La demande de modification de l'objectif 4 (demande 1 selon la lettre de la Municipalité du 30 juin – annexe 4) approuvée par les Municipalités n'a pas soulevé de commentaire supplémentaire de nos commissaires.

La demande de modification de l'objectif 8 (demande 2) rejetée par les Municipalités est aussi rejetée par notre commission, car le texte originel laisse plus de flexibilité lors de la mise en œuvre.

La demande de modification de l'objectif 11 (demande 3) acceptée par les Municipalités est aussi acceptée par notre commission sans commentaire supplémentaire.

Pour l'ajout de l'objectif 14 (demande 4), accepté par les Municipalités, un commissaire fait remarquer qu'il aurait probablement été plus simple et efficace de modifier l'objectif 13, qui en essence couvre le même sujet, plutôt que d'en ajouter un quatorzième. Au final, nos commissaires approuvent l'ajout de l'objectif 14.

La demande de retrait des terrains de La Veyre-Derrey du volet stratégique (demande 5), rejetée par les Municipalités, a suscité des vifs débats entre certains Commissaires présents lors de la séance

intercommunale du 2 juillet à Vevey. Il est rapidement apparu que leurs points de vue étaient inconciliables. En ce qui concerne notre Commission communale, plusieurs commissaires font remarquer que l'importance de cette zone (soit en termes de surface foncière (environ 20% de la surface du projet), soit en termes d'emploi (environ 30% des EPT du projet) est trop structurante pour l'Agglomération pour être retirée du projet. Au final, nos commissaires rejettent la demande de retrait.

De plus, une commissaire soulève deux considérations générales qui, à son avis, méritent d'être portées à la connaissance du notre Conseil ainsi qu'aux instances dirigeantes du projet:

- La question délicate des surfaces d'assollement qui, dans le SGRZA ont été transformées en surfaces d'activités alors que ces mêmes surfaces sont déjà en nombre trop limité du point de vue de la Confédération et du Canton,
- L'emphase portée sur le transfert d'activités déjà existantes dans nos communes au détriment de nouvelles activités qui pourraient s'implanter dans notre région pour augmenter le nombre de places de travail déjà bien inférieur à celui d'autres régions.

Vote

C'est à l'unanimité que notre commission communale accepte les conclusions du Préavis N° 10/2025 telles qu'amendées par les Municipalités dans sa version du 19 juin 2025.

Conclusions

Nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 10/2025,
- vu le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

- d'adopter le volet stratégique **dans sa version du 19 juin 2025** du Plan directeur intercommunal des zones d'activités Rivelac.

Pour la commission,
Yves Rossier, Président-rapporteur

La Tour-de-Peilz, le 25 juillet 2025

Annexes mentionnées (*en version informatique, sauf l'annexe 4*)



STRATEGIE REGIONALE DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITES SRGZA Rivelac

Retour des commissions à la suite de la séance du 1^{er} mai 2025

Au terme du délai, 5 propositions de modification du volet stratégique de la SRGZA ont été transmises aux Municipalités via le bureau d'Agglomération. Aucun amendement sur le préavis n'a été fait.

Commission de Blonay – St-Légier

- Modifier l'objectif 11 : « Coordonner, au travers des communes, de l'agglomération et des structures régionales, les zones d'activités avec l'urbanisation, la mobilité, **les activités sportives et de loisirs** et le paysage »
- **Ajouter un objectif 14** : « Favoriser et rendre plus attrayant la mobilité douce sans péjorer les moyens de transport individuels »

Commission de Vevey

- **Enlever les terrains de La Veyre-Derrey de la stratégie**
- Modifier l'objectif 4 : « Permettre le maintien, la relocalisation et l'agrandissement d'entreprises locales existantes dans les ZAL, **et secondairement développer l'implantation de petites entreprises** »
- Modifier l'objectif 8 : « Favoriser l'implantation d'activités tertiaires dans les zones desservies de façon appropriée, **au moins au quart d'heure dans les deux sens**, par les transports publics, en complément des activités secondaires »

Agglomération Rivelac

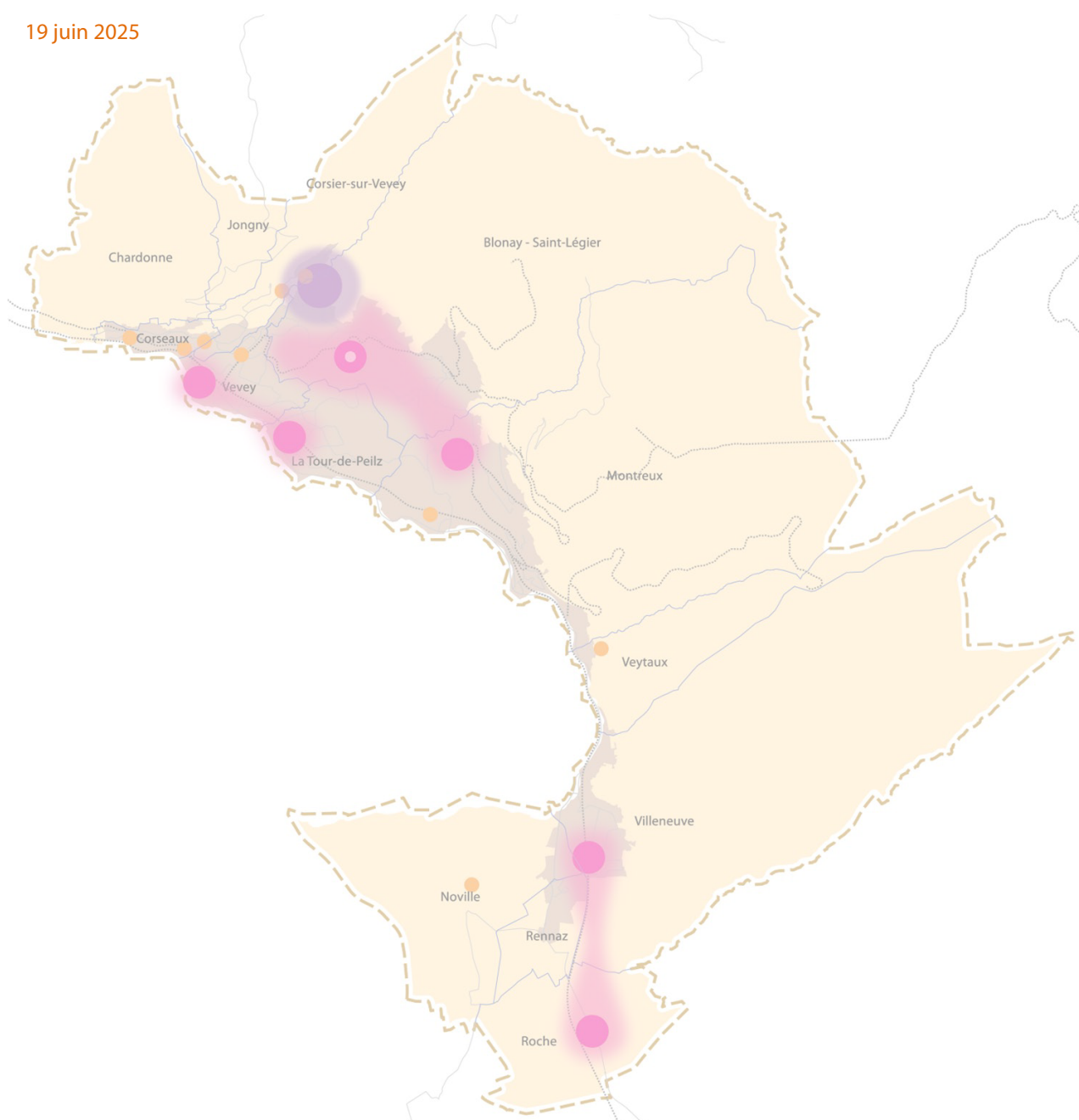
Vevey, le 26 mai 2025

Partie II

VOLET STRATÉGIQUE

Stratégie régionale de gestion des zones d'activités

19 juin 2025



Ce rapport a été élaboré dans le cadre du mandat « *Etablissement de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités* » des communes vaudoises de l'agglomération Rivelac. Ce document a été produit par l'équipe mandataire composée de :

- Repetti sàrl à Montreux (pilote), bureau d'étude en urbanisme
- CBRE SA, consultant en immobilier et en économie territoriale

Les travaux ont été menés sur mandat de l'Agglomération Rivelac.

Ils ont été conduits par un Comité de pilotage (COPIL) associant :

- les Municipalités de Blonay-St-Légier, Chardonne, Corseaux, Corsier-sur-Vevey, Jongny, La Tour-de-Peilz, Montreux, Noville, Rennaz, Roche, Vevey, Veytaux et Villeneuve ;
- Promove et Chablais Région ;
- Direction générale du territoire et du Logement (DGTL) et Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI).

Pour traiter :

Repetti sàrl
Rue Industrielle 16
1820 Montreux

021 961 13 56
info@repetti.ch

Signatures

Consultation publique du _____ au _____

Adopté par les Conseils communaux des communes concernées le _____

Commune de Blonay – St-Légier

La Présidente

La Secrétaire

Commune de Chardonne

Le Président

La Secrétaire

Marie-Galante
Forestier

Ariane Wunderli

Marc Payot

Valérie Schnyder

Commune de Corseaux

La Présidente

La Secrétaire

Commune de Corsier-sur-Vevey

Le Président

La Secrétaire

Corinne Borloz

Laurence Negro-
Chochard

Fabrice Coppex

Céline Morier

Commune de Jongny

Le Président

La Secrétaire

Commune de La Tour-de-Peilz

La Présidente

La Secrétaire

Gregory Mischler

Sandrine Félix Reinhart

Manon Roethlisberger

Carole Dind

Commune de Montreux

Le Président

La Secrétaire

Commune de Noville

Le Président

Le Secrétaire

Olivier Müller

Céline Morier

Yves Pellet

Kim Kauffmann

Commune de Rennaz

La Présidente

La Secrétaire

Commune de Roche

La Présidente

La Secrétaire

Stéphanie Luneau

Valérie Teissl

Line Seewer

Sarah Deubelbeiss

Commune de Vevey

Le Président

La Secrétaire

Commune de Veytaux

Le Président

Le Secrétaire

Philippe Herminjard

Carole Dind

Béat Grand

Dany José Alves De
Almeida**Commune de Villeneuve**

La Présidente

La Secrétaire

Elisabeth Bastide

Anita Pinar-Cerimi

Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du _____

L'atteste, le chancelier

Michel Staffoni

Glossaire

ARE	Office fédéral du développement territorial
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
EPT	Equivalent plein-temps
IFF	Installation à forte fréquentation
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
MD	Mobilité douce
MG	Mesure de gestion
MP	Mesure de planification
PADE	Politique d'appui au développement économique
PDCn	Plan directeur cantonal
PDI	Plan directeur intercommunal
PPDE	Politique des pôles de développement économique
SDA	Surfaces d'assolement
SSDA	Site stratégique de développement d'activités
SRGZA	Stratégie régionale de gestion des zones d'activités
TP	Transports publics
ZAL	Zone d'activités locales
ZAR	Zone d'activités régionales

Table des matières

1. Introduction	8
2. Croissance prévisible des emplois.....	9
3. Objectif général et objectifs spécifiques	11
3.1 Objectif général	11
3.2 Objectifs spécifiques	13
4. Stratégie détaillée	15
4.1 Classification, destination et densités cibles des zones d'activités	15
4.2 Mobilisation des réserves et densification du bâti.....	24
4.3 Reconversion et mise en conformité des zones d'activités.....	26
4.4 Bilan des besoins en surface	28
4.5 Reconversion et classement en zone d'activités	29
4.6 Réserves stratégiques	34
4.7 Bilan du dimensionnement des zones d'activités.....	36
4.8 Infrastructures ferroviaires et développement des interfaces rail-route.....	37
5. Gouvernance	38
6. Annexes.....	40

1. Introduction

Structure du volet stratégique

Le volet explicatif (partie I) pose un diagnostic de la situation actuelle et les enjeux pour les zones d'activités de la partie vaudoise de l'agglomération Rivelac. Sur la base de ce diagnostic, le présent volet stratégique (partie II) de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) Rivelac pose les fondements du développement futur des zones d'activités (horizon 2040) selon une approche régionale et coordonnée à l'aménagement du territoire. Pour rappel, le volet stratégique est adopté par les Conseils communaux et les Municipalités des communes concernées, puis approuvé par le Conseil d'Etat.

Le Plan directeur cantonal (PDCn) demande que les SRGZA soient formalisées par des plans directeurs régionaux (PDR) ou plans directeurs intercommunaux (PDI). Leur contenu se compose de trois volets, comme suit :

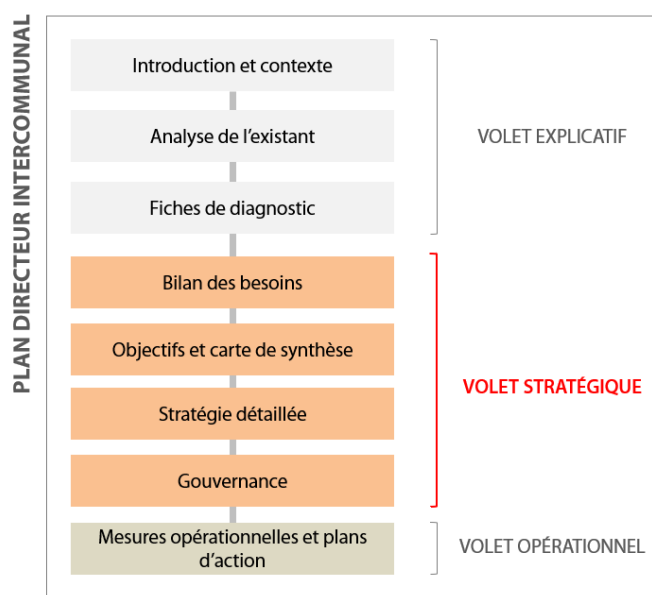


Figure 1 : Structure simplifiée du PDI des zones d'activités

Contenu du volet stratégique

Le volet stratégique tend à définir les grandes orientations retenues pour les zones d'activités à l'horizon 2040. Pour ce faire, il traite respectivement de la croissance prévisible des emplois et définit un objectif général, décliné en un certain nombre d'objectifs spécifiques. Le volet stratégique est ensuite détaillé, présentant notamment la classification des zones d'activités, leur destination et leur densité cible, la mobilisation des réserves et la densification du bâti, les nouvelles zones d'activités régionales ainsi que la reconversion / le classement de surfaces en zones d'activités. L'ensemble de ces éléments amène à l'établissement d'un bilan, permettant de vérifier que les orientations stratégiques retenues permettent bien de répondre à la demande et de maintenir l'équilibre offre-demande à l'horizon 2040.

Le volet stratégique pose également les lignes directrices de la gouvernance, tandis que le volet opérationnel en détaillera ses principes.

Méthodologie du volet stratégique

Pour établir la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA), le volet stratégique se base sur les enjeux et caractéristiques des zones d'activités identifiés dans le diagnostic. Cette approche a été complétée par la tenue de deux ateliers, le premier réunissant l'ensemble des communes afin de discuter des principes stratégiques retenus pour l'ensemble de la région, et le second réunissant les communes par organe de gestion (SSDA St-Légier Corsier, ZAR Haut-Lac et ZAR Riviera) pour affiner, secteur par secteur, les principes stratégiques retenus.

2. Croissance prévisible des emplois

Dans le diagnostic, trois scénarios tendanciels prospectifs 2020-2040 reflétant des situations de moyenne, haute et basse conjoncture économique ont été réalisés. En comparaison, les réserves mobilisables en l'état des données du diagnostic permettaient l'accueil d'environ 1'000 emplois. Le diagnostic permettait alors de conclure que, conformément aux estimations du Canton, la région ne comprenait pas assez de réserves dans les zones d'activités pour répondre à la demande.

	EPT 2040
Simulation basse – Croissance site par site, 1.1% / an depuis 2020	+ 1'350 EPT
Simulation moyenne – Croissance site par site, 1.6% / an depuis 2020	+ 2'100 EPT
Simulation haute – Croissance site par site, 1.9% / an depuis 2020	+ 2'600 EPT

Tableau 1 : scénarios tendanciels prospectifs 2020-2040

Sur cette base, le scénario de simulation haute à 1.9% a été retenu. Ce scénario est supérieur au taux de croissance de l'emploi de la période 2011-2018 (1.0%), tenant compte de la croissance démographique et que l'offre en terrains disponibles a conduit à la délocalisation d'entreprises dans d'autres régions. Ce scénario doit minimiser le risque que l'offre exerce une contrainte limitante sur la croissance des activités de la région, en particulier des activités secondaires.

En complément, le scénario considère un besoin de relocalisation d'entreprises présentes actuellement en zone d'habitation et mixte dans la région. Ce besoin a été évalué par Promove à environ +2'100 EPT sur la base des 3'000 emplois secondaires (y inclus les activités de logistiques et les garages) actuellement localisés en zone mixte et pour lesquels une grande partie cherche à se relocaliser (cf. annexe). Il considère encore la relocalisation d'environ +300 EPT en lien avec des équipements publics (STEP intercommunale, Maison de la Sécurité publique, station de transfert des déchets SATOM, voiries et déchetteries) actuellement localisés en zone mixtes (voir annexe).

Au total, c'est donc une croissance de 3.5% par an des emplois en zones d'activités qui est attendue, sachant que la croissance 2011-2018 était de 2.2% et n'a pas permis aux entreprises de se relocaliser dans les zones d'activités du fait de la faible disponibilité foncière. Plusieurs entreprises ont quitté la Riviera durant cette période.

La croissance de Nestlé et Merk Serono n'est pas prise en compte dans ces scénarios de croissance (ni dans l'évaluation du besoin, ni dans l'offre en terrains disponibles sur les sites Nestlé et En Fenil 1), du fait que leurs évolutions répondent à des logiques indépendantes de la conjoncture régionale. Seule exception, 600 emplois sont comptabilisés pour les 600 EPT supplémentaires liés à l'extension de Merk Serono (En Fenil 1, ouverture en cours).

L'implantation de nouvelles entreprises qui seraient potentiellement amenées dans la région par la Promotion économique cantonale n'est pas non plus prise en compte.

Finalement, le scénario de croissance des emplois en zone d'activités prend également en compte les besoins de relocalisation ou de création de grands équipements d'utilité publique de type industriel. En effet, la région présente des besoins en lien avec des équipements d'utilité publique qui ne peuvent prendre place pratiquement qu'en zone d'activités. Les projets de relocalisation ou de création d'équipements publics connus à ce jour peuvent être résumé comme suit :

- STEP intercommunale sur le secteur du Pré-des-Fourches ;
- Maison de la sécurité publique (police, pompiers, ambulances, protection civile, etc.) sur le secteur du Pré-au-Blanc ou ailleurs sur la Riviera ;
- Station de transfert des déchets SATOM et déchetteries communales sur un ou plusieurs secteurs à identifier dans la Riviera ;
- Relocalisation des voiries de Roche et de Blonay - St-Légier.

Les emplois en lien avec l'ensemble de ces projets de relocalisation ou de création d'équipements d'utilité publics est évalué à environ 500 EPT supplémentaires (cf. annexe). Le scénario de croissance des emplois à l'horizon 2040 de la SRGZA prend en compte 60% de ces besoins, soit 300 EPT supplémentaires.

	EPT 2040
Scénario de croissance des emplois retenu	2'600 EPT
Relocalisation d'entreprises	2'100 EPT
Croissance exceptionnelle (extension Merck Serono, 2023)	600 EPT
Besoins liés à des équipements d'utilité publique	300 EPT
Total de la croissance d'emplois à l'horizon 2040	5'600 EPT

Tableau 2 : simulation de la demande à 2040

Sur cette base, la croissance d'emplois que les différentes zones d'activités de la région doivent permettre d'accueillir entre 2020 et 2040 est de +5'600 EPT. De plus, il est attendu que cette croissance prenne essentiellement place dans le site stratégique de développement d'activités (SSDA) St-Légier Corsier et les zones d'activités régionales (ZAR).

Finalement, il convient de souligner que l'un des enjeux en lien avec la croissance prévisible des emplois est lié à la limitation de l'augmentation des flux pendulaires domicile – travail. Dans ce contexte, la SRGZA Rivelac privilégie la création d'emplois de proximité afin de limiter la croissance des flux pendulaires entrants et sortants du périmètre de la SRGZA Rivelac. Néanmoins, la SRGZA Rivelac n'a pas pour ambition de stopper entièrement l'augmentation des flux pendulaires. Il convient donc d'accompagner cette augmentation des flux pendulaires par des mesures visant à favoriser le report modal des transports individuels motorisés vers les transports publics et la mobilité douce, bien entendu en coordination avec le PDI-PA5 Rivelac.

La suite du présent document expose les orientations stratégiques retenues pour faire correspondre l'offre à la demande, le tout dans une recherche de cohérence en matière d'aménagement du territoire.

3. Objectif général et objectifs spécifiques

3.1 Objectif général

Les communes de la partie vaudoise de l'agglomération Rivelac s'engagent pour une planification territoriale coordonnée et équilibrée des zones d'activités. Elles visent une répartition judicieuse et adaptée des activités au regard des besoins régionaux et locaux d'ici à 2040 et de la desserte en transports publics, tout en visant à une optimisation des surfaces pour répondre aux buts et principes de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). C'est le principe de la bonne activité au bon endroit.

Pour orienter la planification du développement des zones d'activités de la partie vaudoise de l'agglomération Rivelac, et au regard du besoin estimé à +5'600 EPT d'ici à 2040, les communes de la région ont défini un objectif stratégique général :

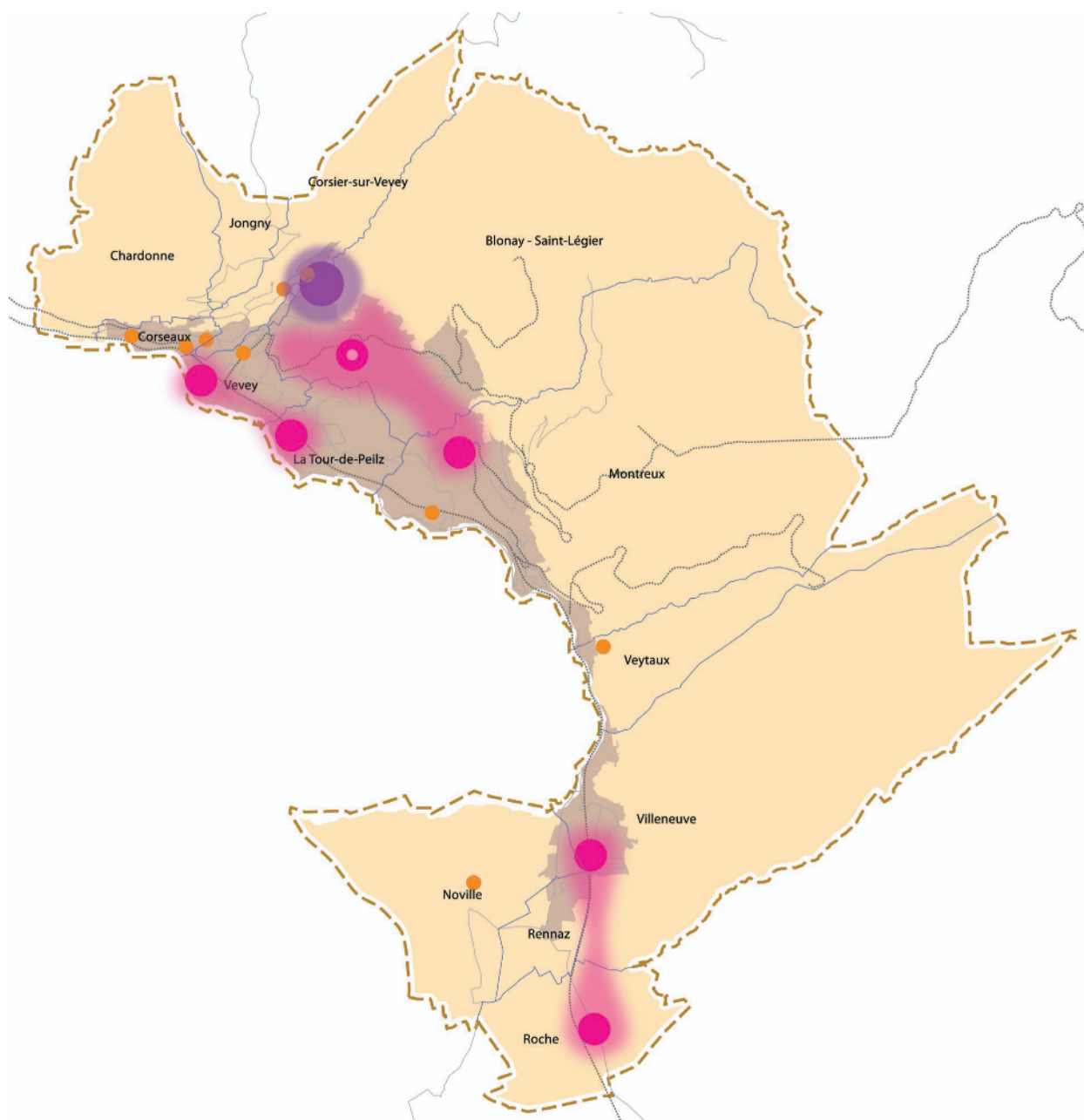
Mettre à disposition des zones d'activités répondant aux besoins actuels et futurs de l'économie, permettant d'améliorer la part d'emplois par habitant et de soutenir le secteur secondaire.

L'enjeu déterminant de la présente stratégie consiste donc au maintien et au renforcement du secteur secondaire (y inclus les activités de logistique et les garages) dans les zones d'activités de la région. En effet, un phénomène de réduction du secondaire est constaté dans la région depuis plusieurs années, notamment du fait de la faible offre foncière en zone d'activités, forçant certaines entreprises du secteur secondaire à quitter la région.

Dans une logique d'ensemble et de cohérence, la stratégie propose d'intégrer une partie restreinte des activités du secteur tertiaire en zones d'activités, tout en optant pour une complémentarité et une non-concurrence envers les activités secondaires. Pour ce faire, il est proposé d'autoriser des activités tertiaires en zones d'activités dans des secteurs spécifiques ainsi qu'en complément des activités secondaires dans les secteurs desservis de manière appropriée par les transports publics, par souci de densification et d'utilisation optimale du sol. En ce sens, différentes destinations sont définies pour les zones d'activités, permettant de clarifier la part maximale autorisée pour les activités tertiaires.

Cet objectif se traduit par la mise en place d'une vision globale et complémentaire des sites d'activités avec d'une part le SSDA St-Légier Corsier, destiné à l'accueil de projets artisano-industriels d'importance nationale, régionale ou locale, et d'autre part la définition de zones d'activités régionales (ZAR) : Chailly (Montreux), second site à identifier sur la Riviera, Nestlé (Vevey et La Tour-de-Peilz), Roche (Roche) et Villeneuve-Les Fourches (Noville, Rennaz et Villeneuve). Ensemble, ces sites garantissent un développement diversifié et équilibré à l'échelle régionale. Le tout est complété par des zones d'activités locales (ZAL) destinées au maintien et à l'agrandissement d'entreprises locales déjà existantes. En raison de la problématique des zones d'activités occupées par d'autres usages ou mal localisées, ou encore pour répondre à d'autres besoins de l'agglomération Rivelac, certaines zones d'activités actuelles sont tout ou partie reconverties en d'autres affectations.

L'objectif général se décline en treize objectifs spécifiques, chacun visant à préciser les conditions-clés nécessaires à l'atteinte de l'objectif précité. Parmi ceux-ci, on retrouve notamment la complémentarité des différents sites d'activités entre le SSDA, les ZAR et les ZAL, mais également la problématique de la destination et la localisation des zones d'activités en fonction des principes de l'aménagement du territoire et de la qualité de la desserte en transports publics, les conditions d'implantations des activités tertiaires, la gouvernance ou encore la coordination urbanisation-mobilité-paysage.



LEGENDE

Données de base

- Périmètre SRGZA
- Limite communale
- Ligne de train
- Ligne de bus
- Orange Périmètre d'étude
- Brown Périmètre compact Agglo Rivelac

Objectifs

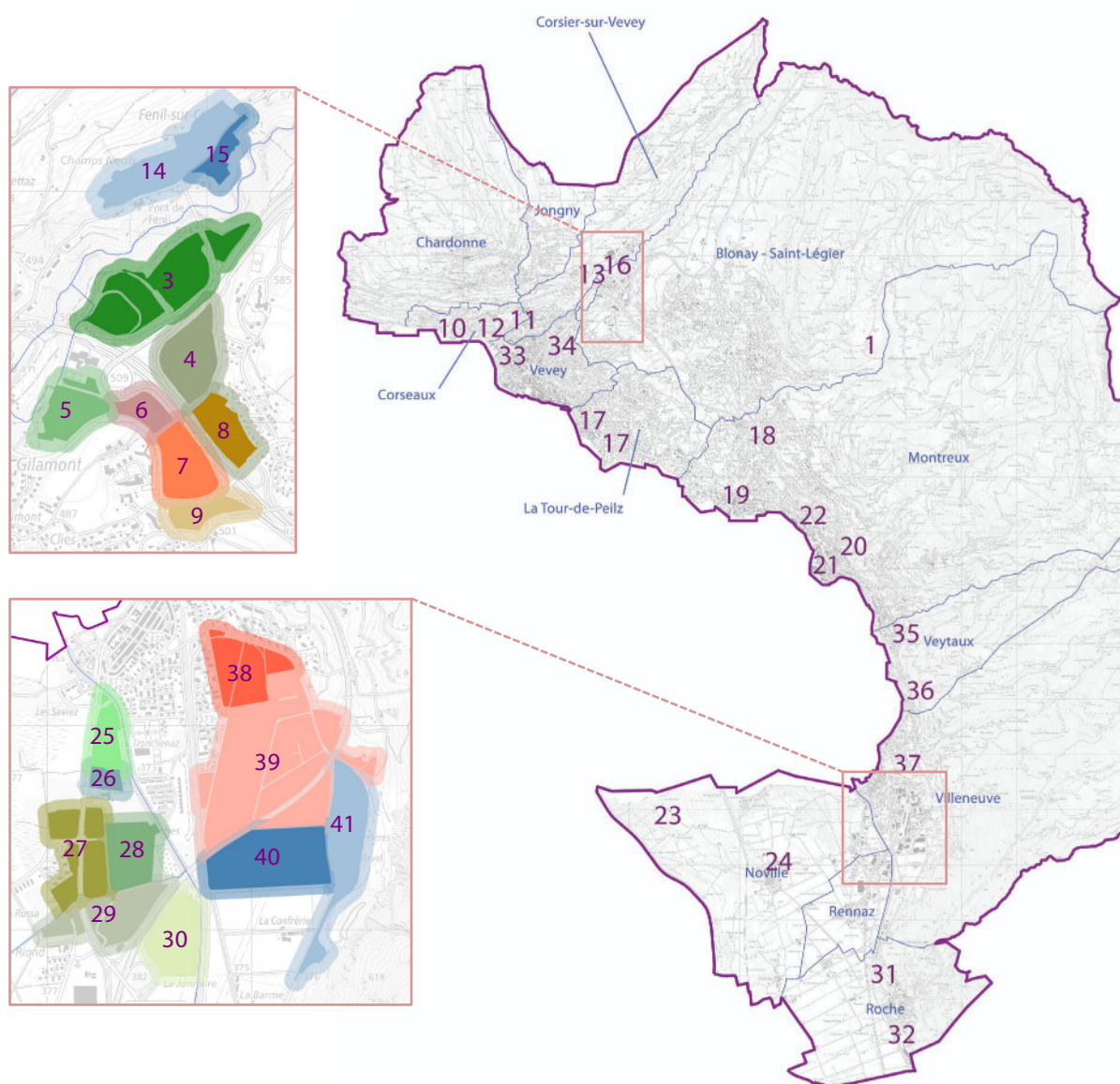
- Site stratégique de développement d'activités (SSDA)
- Zone d'activités régionale (ZAR)
- Zone d'activités régionale (ZAR) - Site à identifier
- Zone d'activités locale (ZAL)



Figure 2 : carte de la stratégie générale

3.2 Objectifs spécifiques

Objectif n°1	Répartir judicieusement les zones d'activités et spécifier leur destination, en tenant compte de l'ensemble des principes de l'aménagement du territoire.
Objectif n°2	Prioriser le SSDA St-Légier Corsier à l'accueil de projets artisano-industriels d'importance nationale, cantonale et/ou régionale.
Objectif n°3	Développer des ZAR adaptées aux besoins actuels et futurs de l'économie, en complément du SSDA St-Légier Corsier, et réparties sur le territoire afin de permettre un développement diversifié et équilibré à l'échelle régionale.
Objectif n°4	Permettre le maintien, la relocalisation et l'agrandissement d'entreprises locales existantes dans les ZAL, et secondairement développer l'implantation de petites entreprises.
Objectif n°5	Prévoir des réserves de grandes dimensions, d'un seul tenant et localisées de manière optimale, pour permettre l'accueil d'entreprises stratégiques à forte valeur ajoutée et de nouveaux parcs d'entreprises.
Objectif n°6	Identifier les mesures de gestion et de planification à prendre afin de garantir une disponibilité optimale des zones d'activités à court terme et d'adapter les plans d'affectation et les règlements des zones inadaptées à la demande.
Objectif n°7	Répondre aux besoins spécifiques des multinationales, notamment Nestlé et Merck Serono, dont les dynamiques dépassent les besoins régionaux.
Objectif n°8	Favoriser l'implantation d'activités tertiaires dans les zones desservies de façon appropriée par les transports publics, en complément des activités secondaires.
Objectif n°9	Mettre en place les mesures nécessaires pour garantir la disponibilité du sol et stimuler la densification des zones existantes et des réserves, tout en priorisant les activités secondaires.
Objectif n°10	Assurer la bonne gestion des zones d'activités à l'échelle régionale, par une gouvernance et une promotion économique adéquate.
Objectif n°11	Coordonner, au travers des communes, de l'agglomération et des structures régionales, les zones d'activités avec l'urbanisation, la mobilité, les activités sportives et de loisirs et le paysage.
Objectif n°12	Coordonner le développement du SSDA et des ZAR avec la protection de l'environnement et les principes d'efficacité énergétique.
Objectif n°13	Assurer un équipement approprié en termes d'accès routier, de mobilité douce, de services industriels et de transports publics pour les ZAR et le SSDA.
Objectif n°14	Favoriser et rendre plus attrayant la mobilité douce sans péjorer les moyens de transport individuels.



Commune	N°	Sites	Commune	N°	Sites
Blonay - Saint-Légier	1	Dépôt de Mouce	Noville	23	Vieux-Rhône
	2	Site à identifier (non localisé)		24	Village
	3	La Veyre d'en Haut		25	Eau Froide
	4	Rio Gredon		26	Mouniaz
	5	La Veyre Derrey	Rennaz	27	Les Fourches
	6	La Veyre Devant		28	Pré-des-Fourches
	7	Pré-au-Blanc		29	Rennaz Nord
	8	En Ferreyres	Roche	30	La Jonnaire
	9	En Milavy		31	Les Vernes
Corseaux	10	Route de Lavaux	Vevey	32	La Coche
	11	Route de Chatel-St-Denis		33	Nestlé
	12	Route de la Crottaz	Veytaux	34	La Veveyse
Corsier-sur-Vevey	13	Route de Fenil		35	Hauts de Veytaux
	14	Fenil 1	Villeneuve	36	Grandchamp
	15	Fenil 2		37	Plan de quartier nord
	16	Fenil 3		38	Zone industrielle nord
La Tour-de-Peilz	17	Nestlé		39	Zone industrielle centre
	18	Chailly		40	Zone industrielle sud
Montreux	19	Clarens		41	Gravière d'Arvel
	20	Les Planches			
	21	Le National			
	22	Le Vernex			

Figure 3 : Localisation des zones d'activités

4. Stratégie détaillée

La stratégie détaillée propose une déclinaison appliquée de l'objectif général et des objectifs spécifiques, en référence à celle proposée dans le document cantonal de référence. Pour ce faire, elle classe les zones d'activités et définit leur destination et densité cible, traite de la mobilisation des réserves et de la densification du bâti, des réserves stratégiques potentielles ou encore de la reconversion (classement et déclassé) de surfaces en zones d'activités. *In fine*, elle mène à l'établissement d'un bilan, vérifiant que les orientations stratégiques retenues permettent de répondre à la demande et maintenir l'équilibre offre-demande.

Localisation et nomenclature des sites et secteurs du SRGZA Rivelac

La stratégie fait référence à différents sites et secteurs. La carte ci-dessus est proposée en introduction afin de permettre leur localisation. La stratégie se concentrant principalement sur le site stratégique de développement d'activités (SSDA) et les zones d'activités régionales (ZAR), mais traite également des zones d'activités locales (ZAL).

4.1 Classification, destination et densités cibles des zones d'activités

Ce chapitre traite de la classification des différentes zones d'activités maintenues, de leur future destination ainsi que des cibles en matière de densité d'emplois.

Classification des zones d'activités

En se basant sur les catégories proposées dans le guide cantonal et le Plan directeur cantonal (mesures D11 et D12), trois classifications des zones d'activités sont établies comme suit¹ :

- **Site stratégique de développement d'activités (SSDA) :**
Les SSDA sont des sites d'intérêt cantonal avec un important potentiel d'accueil d'emplois, en particulier dans les secteurs prioritaires cantonaux définis dans la politique d'appui au développement économique (PADE). Ils sont identifiés et définis, par le Canton, dans le cadre de la politique des pôles de développement économique (PPDE) et dans le Plan directeur cantonal (PDCn, mesure D11), après consultation des régions et communes concernées. Ils sont localisés à proximité ou à l'intérieur des agglomérations, des centres cantonaux et régionaux et disposent ainsi d'une bonne accessibilité, tout mode confondu. La constitution ou le maintien de réserves de grandes dimensions d'un seul tenant avec une maîtrise foncière adéquate y sont favorisés. Ces réserves doivent permettre d'accueillir des projets d'importance cantonale et régionale et d'assurer une coordination interrégionale afin de répondre à des demandes qui dépasseraient les seuls besoins régionaux.

Le **SSDA St-Légier Corsier** est le SSDA compris à l'intérieur du périmètre d'étude. Il s'étend sur les communes de Blonay – Saint-Légier et de Corsier-sur-Vecy. Il se décline en plusieurs secteurs :

- **Commune de Corsier-sur-Vecy** : En Fenil 1 et En Fenil 2 ;
- **Commune de Blonay – Saint-Légier** : La Vecy d'en Haut, La Vecy Devant, La Vecy-Derrey, Rio Gredon, En Ferreyres, Pré-au-Blanc et En Milavy.

A l'avenir, tout ou partie de la ZAR du Haut-Lac pourrait également être classée en SSDA. La décision relève du Canton, de Chablais Région et des Communes. Cas échéant, elle devra être formalisée au travers d'une modification du Plan directeur cantonal et du volet opérationnel de la SRGZA.

¹ Etat de Vaud, Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et Service de la promotion économique et de l'innovation (SPEI), Stratégies régionales de gestion des zones d'activités, guide pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux. Lausanne (11.01.2021).

- **Zone d'activités régionale (ZAR) :**

Ce sont des zones d'intérêt régional constituant une offre complémentaire importante aux SSDA. Elles contribuent de manière significative et qualitative au développement d'un tissu économique diversifié d'une région. Elles sont localisées à l'intérieur du périmètre d'agglomération.

Les ZAR sont au nombre de trois et sont déclinées pour certaines d'entre-elles en plusieurs secteurs :

- **ZAR Riviera** avec comme secteurs :
 - **Montreux** : Chailly ;
 - **Commune de la Riviera** : Site à identifier.
- **ZAR Haut-Lac** avec comme secteurs :
 - **Villeneuve** : Villeneuve ZI nord, Villeneuve ZI centre, Pré-Neuf et Gravière ;
 - **Noville** : Eau Froide, Mouniaz, Les Fourches et Pré-des-Fourches ;
 - **Rennaz** : Rennaz-Nord et La Jonnaire ;
 - **Roche** : Les Vernes et La Coche ;
- **ZAR Nestlé** (Commune de La Tour-de-Peilz et de Vevey), comprenant plusieurs secteurs équivalant aux principaux bâtiments de l'entreprise situés en zone d'activités économiques (d'autres bâtiments se situent en zone mixte) et regroupant exclusivement des activités tertiaires.

- **Zone d'activités locale (ZAL)**

Il s'agit de zones d'intérêt local avec un ancrage local fort favorisant le maintien du tissu économique à l'échelle communale. Les critères de dimensionnement des ZAL ont été adaptés dans le PDCn en élargissant les possibilités de les maintenir et de les agrandir au profit d'entreprises locales déjà existantes dans ces zones ou de la relocalisation d'entreprises présentes sur le territoire des communes concernées.

Les ZAL sont les suivantes :

- **Commune de Corseaux** : Route de Lavaux, Route de La Crottaz et Route de Châtel-St-Denis.
- **Commune de Corsier-sur-Vevey** : En Fenil 3 et Route de Fenil.
- **Commune de Montreux** : Clarens.
- **Commune de Noville** : Village.
- **Commune de Vevey** : La Veveyse.
- **Commune de Veytaux** : Les Hauts de Veytaux.

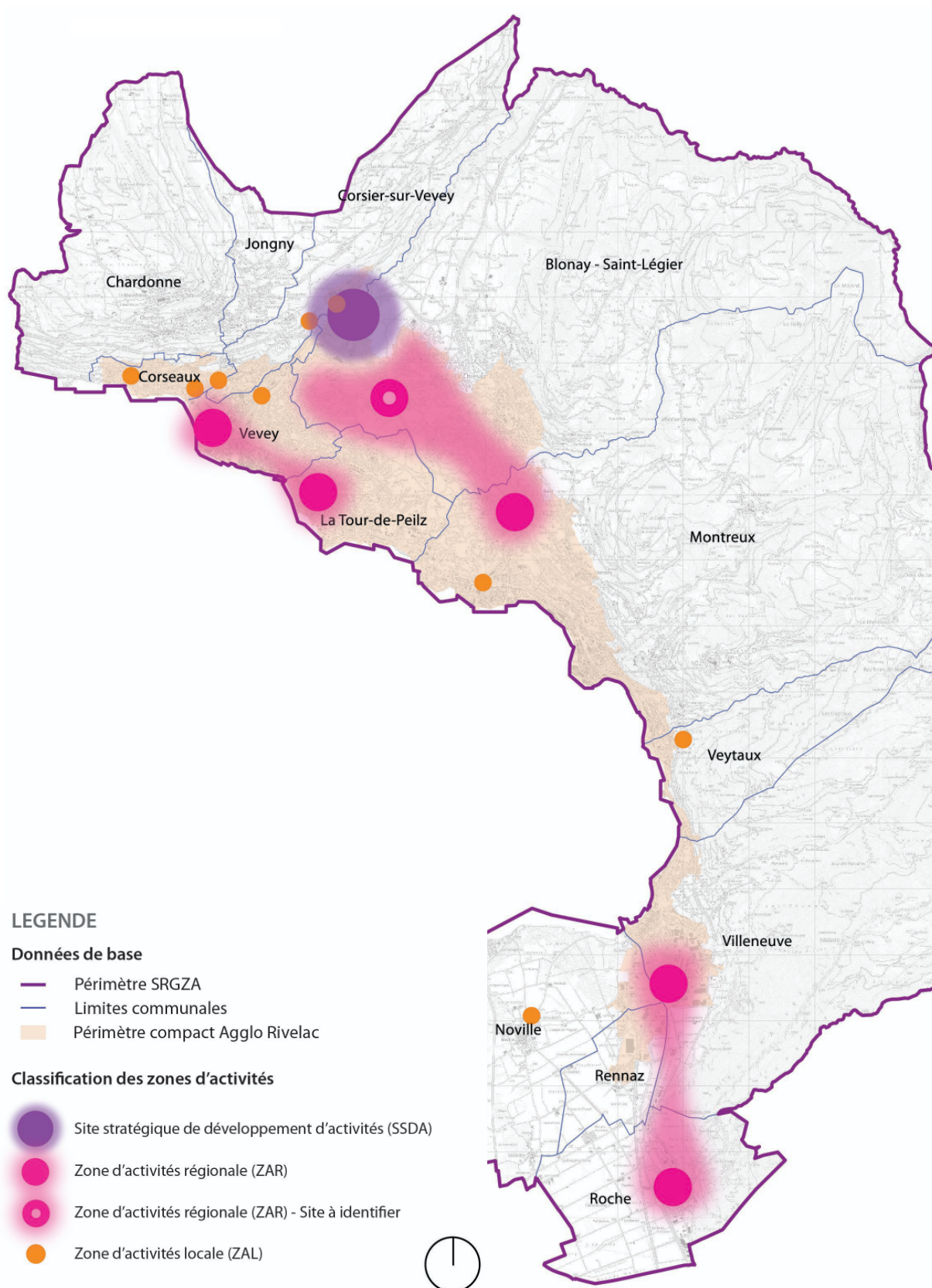


Figure 4 : classification des zones d'activités

Destination des zones d'activités

La destination précise le type d'activités que chaque site et secteur doit cibler. Elle est fixée en fonction de la classification, de la localisation, des profils d'accessibilité ou du potentiel de mixité d'activités des différents sites au regard de la desserte en transports publics. Elle suit le principe de « la bonne activité au bon endroit ».

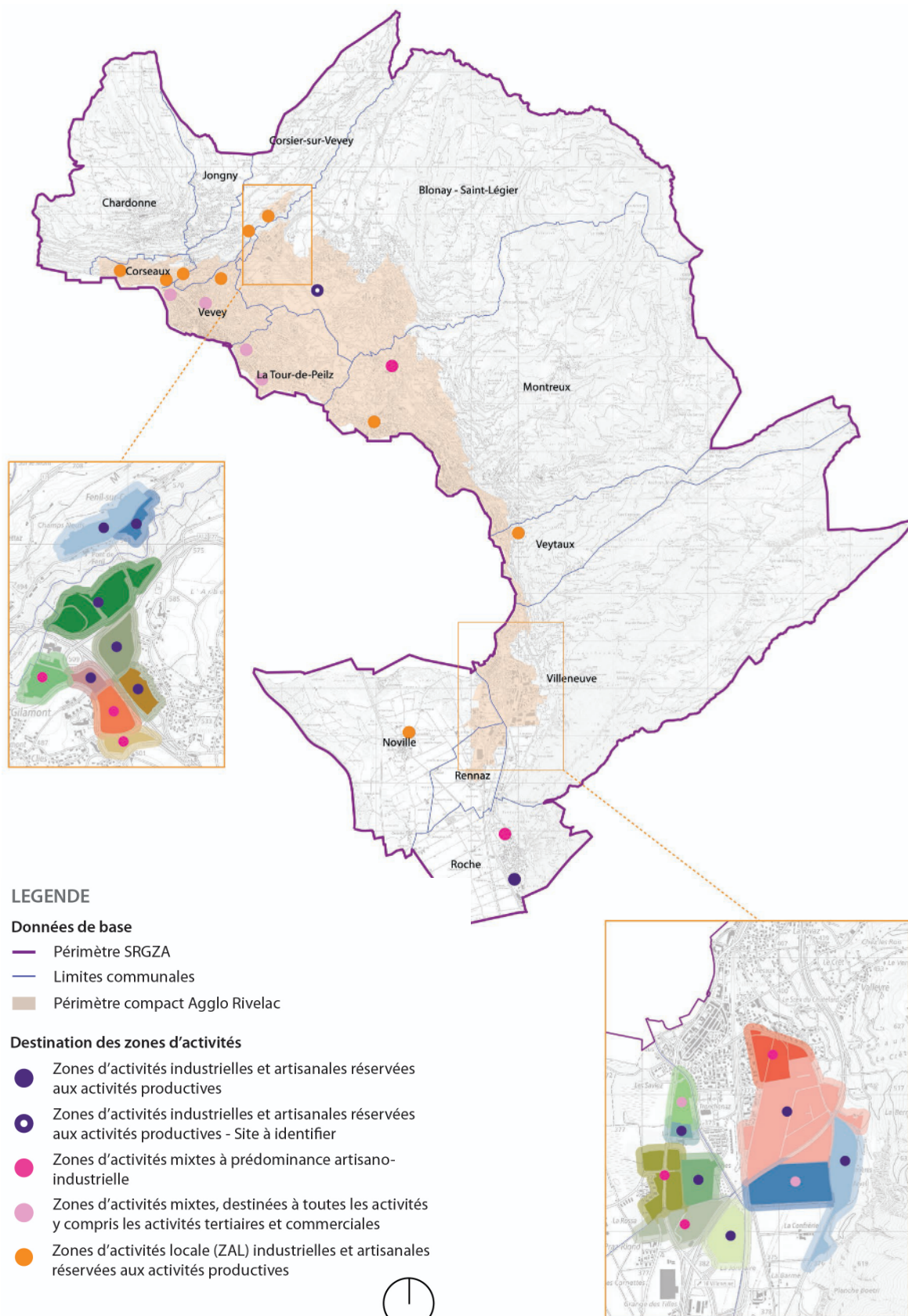


Figure 5 : Carte de la destination des zones d'activités

Sur la base du guide cantonal de référence, différentes destinations ont été définies :

- **Zones d'activités industrielles et artisanales réservées aux activités productives**

Ces sites sont destinés à l'accueil de projets artisan-industriels d'importance nationale, cantonale, régionale et également des activités artisanales plus locales. Les activités artisanales et industrielles admettent le tertiaire lié (secrétariat, administration, recherche et développement, etc.) propre aux entreprises. Les garages, les activités logistiques et le tertiaire en support aux employés (crèche, fitness, cafétéria, etc.) sont généralement admis. Ces éventuelles activités tertiaires complémentaires trouvent en principe place dans les fronts de rue ou dans les étages dans une logique de qualification et de densification optimale du sol.

Il s'agit de la grande majorité du SSDA St-Légier Corsier ainsi que de nombreux secteurs des ZAR :

- **Pour le SSDA St-Légier Corsier :**

- **Corsier-sur-Vevey :** Fenil 1 et Fenil 2.
- **Commune de Blonay – Saint-Légier :** La Veyre d'en Haut, La Veyre Devant, Rio Gredon, et En Ferreyres.

- **Pour le ZAR Haut-Lac :**

- **Commune de Noville :** La Mouniaz et Pré-des-Fourches.
- **Commune de Rennaz :** La Jonnaire.
- **Commune de Villeneuve :** Villeneuve ZI centre et Gravière.
- **Commune de Roche :** La Coche.

- **Pour le ZAR Riviera :**

- **Commune de la Riviera :** Site à identifier.

Ces secteurs bénéficient ou devront bénéficier, à terme, d'une desserte en transports publics (TP) au minimum d'une qualité de desserte faible (D) selon les catégories de l'ARE et d'une desserte appropriée en mobilité douce (MD).

- **Zones d'activités mixtes à prédominance industrielle et artisanale**

Ces sites sont destinés à héberger majoritairement des entreprises artisan-industrielles, des garages et des activités logistiques tout en y autorisant en complément la mixité avec des activités tertiaires administratives non-liées. L'objectif est de réserver ces secteurs aux activités secondaires, tout en permettant leur densification par des activités tertiaires en raison de leur desserte appropriée en transports publics. Les nouvelles activités commerciales ne sont pas autorisées. Les activités commerciales existantes peuvent faire l'objet d'un agrandissement conformément à la mesure D13 du PDCn. Chacun des sites fixera par son règlement les modalités d'accueil des activités tertiaires administratives, proche des arrêts de TP, le long des rues, à proximité des quartiers d'habitation (assurer une transition entre les quartiers d'habitation et les zones artisanales et industrielles) ou dans les étages.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- **Pour le SSDA St-Légier Corsier :**

- **Commune de Blonay – Saint-Légier :** La Veyre Derrey, Pré-au-Blanc et En Milavy.

- **Pour le ZAR Haut-Lac :**

- **Commune de Noville :** Les Fourches.
- **Commune de Rennaz :** Rennaz-nord.
- **Commune de Roche :** Les Vernes.
- **Commune de Villeneuve :** Villeneuve ZI nord.

- **Pour le ZAR Riviera :**

- **Commune de Montreux :** Chailly.

Les activités tertiaires administratives peuvent être admises dans la mesure où l'entier ou une partie du site ou du secteur bénéficie d'une desserte structurante en transports publics et d'une desserte appropriée en mobilité douce. Il est entendu par desserte structurante en TP une desserte qualifiée de très bonne (A) ou bonne (B) selon les catégories de l'ARE. Dans le cas où seule une partie du site ou du secteur dispose d'une desserte A ou B, il est nécessaire de limiter le développement des activités tertiaires uniquement dans ces parties. Si le niveau de desserte TP n'atteint pas A ou B, le tertiaire administratif peut être admis selon les cas et circonstances sur la base d'une pesée globale des intérêts.

Les secteurs admettant le tertiaire administratif en complément sont les suivants :

- **Veyre Derrey (SSDA St-Légier Corsier) :** Ce secteur se situe à 1.5 km de la gare de Vevey et à 800 m de la jonction autoroutière, ce qui lui donne un potentiel prioritaire. S'il bénéficie aujourd'hui d'une desserte en transports publics faible (D) à moyenne (C), les liaisons de transports publics et de mobilité douce le relient directement au centre-ville de Vevey et à la gare CFF. Ces liaisons font l'objet de projets d'amélioration dans le cadre du projet d'agglomération (voie verte, amélioration du bus). De plus, l'implantation d'activités tertiaires en complément des activités secondaires permettra de favoriser une densité construite et d'emplois important. Elles sont donc admises dans une proportion de 20% des surfaces de plancher.
- **Pré-au-Blanc (SSDA St-Légier Corsier) :** Ce secteur se situe à proximité de la halte MVR Château d'Hauteville qui, avec actuellement 41 paires de train par jour (6h-20h) entre Vevey et Hauteville offre une desserte faible (D) à moyenne (C). La Commune et les MVR projettent de passer à 43 paires de train par jour ce qui améliorera la desserte en moyenne (C) à bonne (B). A cette condition, le site pourra alors admettre du tertiaire sur sa partie sud (proche de la halte d'Hauteville), dans une proportion maximale de 20% des surfaces de plancher.
- **En Milavy (SSDA St-Légier Corsier) :** Ce secteur se situe à proximité de la halte MVR Château d'Hauteville qui, avec actuellement 41 paires de train par jour (6h-20h) entre Vevey et Hauteville offre une desserte moyenne (C). La Commune et les MVR projettent de passer à 43 paires de train par jour ce qui améliorera la desserte en bonne (B). A cette condition, le site pourra alors admettre du tertiaire sur sa partie sud (proche de la halte d'Hauteville), dans une proportion maximale de 20% des surfaces de plancher.
- **Les Fourches (ZAR Haut-Lac) :** Desserte en transports publics bonne (B). Ce secteur autorise ainsi les activités tertiaires administratives dans une proportion maximale de 20% des surfaces de plancher.
- **Rennaz Nord (ZAR Haut-Lac) :** Desserte en transports publics moyenne (C) à bonne (B). Ce secteur autorise ainsi les activités tertiaires administratives dans une proportion maximale de 20% des surfaces de plancher. Le site étant majoritairement commercial aujourd'hui, la localisation des nouveaux emplois tertiaires répondra d'une réflexion générale sur l'évolution du site.
- **Les Vernes (ZAR Haut-Lac) :** Ce secteur bénéficie d'une desserte en transports publics faible (D) qui ne devrait pas évoluer. Néanmoins, la planification récente traitant de ce secteur permet l'implantation d'activités tertiaires au sud de la zone d'activités, à proximité du village. L'accueil d'activités tertiaires devra être limité à la partie sud du site conformément à la planification en vigueur et permettra ainsi de créer une transition entre le village et la zone industrielle au nord. Les activités tertiaires sont admises sur une partie du secteur qui sera

précisé dans le volet opérationnel. Le taux d'accueil d'activités tertiaires est précisé dans le règlement en vigueur.

- **Villeneuve ZI Nord (ZAR Haut-Lac) :** Ce secteur se situe à 500 m de la gare CFF de Villeneuve, au nord de la zone industrielle. Il bénéficie d'une desserte en transports publics faible (D) à moyenne (C). Afin d'assurer une transition de qualité avec les quartiers d'habitation, le nord du secteur admet des activités tertiaires le long de la route d'Arvel et de la route du Pré au Comte. Les activités tertiaires seront admises dans une proportion maximale de 20% des surface de plancher, relativement à l'ensemble du secteur ZI Nord.
- **Chailly (ZAR Riviera) :** Ce secteur bénéficie d'une desserte en transports publics moyenne (C) à bonne (B). L'accueil d'activités tertiaires devra être limité aux parties du site bénéficiant d'une qualité de desserte bonne (B). Les activités tertiaires seront admises dans une proportion maximale de 20% des surface de plancher relativement à l'ensemble du secteur ZI Nord.

Finalement il est important de relever qu'une mixité d'activités secondaires – tertiaires administratives sur ces différents sites et secteurs permet d'assurer une utilisation rationnelle et optimale de la ressource en sol et de développer des complémentarités et synergies entre les entreprises.

- **Zones d'activités mixtes, destinées à toutes les activités y compris les activités tertiaires et commerciales**

Ces sites sont destinés à héberger des entreprises diverses, pouvant aller des activités artisano-industrielles aux activités tertiaires administratives ainsi que commerciales. Là encore, le règlement des différents sites concernés par cette destination précisera où peuvent se localiser les activités tertiaires et commerciales (proche des arrêts de transports publics, le long des rues, à proximité des quartiers d'habitation ou dans les étages).

Les secteurs concernés sont les suivants :

- **Pour le ZAR Haut-Lac :**
 - **Commune de Noville :** Eau Froide.
 - **Commune de Villeneuve :** Pré-Neuf.
- **Pour le ZAR Nestlé :**
 - **Commune de Vevey :** Nestlé.
 - **Commune de La Tour-de-Peilz :** Nestlé.

Les activités tertiaires et commerciales peuvent être admises dans la mesure où le secteur bénéficie d'une desserte en transports publics très bonne (A) ou bonne (B).

Les secteurs admettant le tertiaire administratif et commercial sont les suivants :

- **Eau Froide (ZAR Haut-Lac) :** Ce secteur bénéficie d'une desserte en transports publics bonne (B) admettant le tertiaire.
- **Pré-Neuf (ZAR Haut-Lac) :** La grande majorité de ce site est occupé par des grands commerces non alimentaires et des activités de loisirs, qui lui donnent sa caractéristique, si bien qu'une reconversion ne saurait être envisagée simplement. Par ailleurs, ces commerces ont un rayonnement régional et trouveront difficilement leur place dans des zones mixtes des centres-villes. Avec un bus à fréquence 30 minutes, le secteur bénéficie d'une desserte en transports publics faible (D). La poursuite de l'accueil d'activités tertiaires administratives, de loisirs et commercial non alimentaire sont admis, au vu de la vocation particulière du secteur, mais soumise aux conditions cumulées d'une amélioration de la desserte bus, du

maintien du nombre de place de stationnement actuel (pas d'augmentation) et à ce que les charges de trafic n'induisent pas de surcharge du réseau routier.

- **ZAR Nestlé** : desserte en transport publics bonne (B) à très bonne (A) admettant le tertiaire administratif.

- **Les zones d'activités locales (ZAL) industrielles et artisanales réservées aux activités artisano-industrielles, garages et logistique**

Les zones d'activités locales (ZAL) sont destinées à répondre aux besoins d'entreprises installées dans la région et participant à l'économie locale et régionale. Pour garantir le maintien d'activités secondaires, qui ne peuvent de manière générale pas prendre place en zone d'habitation et mixte (bruit, pollution, trafic, etc.), la destination de ces secteurs est réservée aux activités artisano-industrielles, des garages et des activités logistiques, y inclus tertiaire lié. Le tertiaire administratif ou commercial nouveau n'est pas admis.

Les réserves dans ces sites locaux sont destinées aux entreprises présentes sur les sites ou à la relocalisation d'entreprises présentes sur la Commune.

Comme explicité précédemment, certains de ces sites comportent des surfaces avec d'autres occupations (habitation, sports, etc.) et devront être traités en détails par les communes dans les plans d'affectation.

Ces secteurs bénéficient ou devront bénéficier, à terme, d'une desserte en transports publics (TP) suffisante (D) et d'une desserte appropriée en mobilité douce (MD).

- **Grands équipements d'utilité publique de type industriel**

Les équipements publics industriels trouvent difficilement leur place dans la planification régionale. En raison de nuisances ou de leur taille, ces activités doivent pouvoir s'implanter dans les zones d'activités. Elles peuvent générer des synergies avec les activités économiques. Il s'agit notamment des STEP, des grands équipements de sécurité publique, d'équipements liés au rail ou aux routes nationales, des installations de production d'énergie, des voiries, des installations en lien avec la gestion et le traitement des déchets et matériaux issus de la construction, etc. En matière d'affectation, ces équipements publics prennent en principe place dans la zone affectée à des besoins publics. Ils nécessiteront donc une affectation adéquate au niveau du plan d'affectation.

Les secteurs concernés par des grands équipements publics sont les suivants :

- **Pour le SSDA St-Légier Corsier :**
 - **Commune de Blonay – Saint-Légier** : Pré-au-Blanc, En Milavy et En Ferreyres
- **Pour la ZAR Haut-Lac :**
 - **Commune de Noville** : Pré-des-Fourches
 - **Commune de Roche** : La Coche
 - **Commune de Villeneuve** : Gravière d'Arvel
- **Pour la ZAR Riviera :**
 - **Commune de la Riviera** : site à identifier

Lors de la révision de planification des différents sites susmentionnés, les Communes vérifieront la nécessité de prévoir cette destination et préciseront le type d'équipements d'utilité publique qui peut être accueilli sur le site. Pour le surplus, une analyse à l'échelle régionale devra être menée afin de vérifier qu'aucun autre site, notamment ceux d'ores et déjà affecté en zone affectée à des besoins publics, ne se prête à l'accueil de ces grands équipements d'utilité publique.

Maitrise du tertiaire

Dans une logique d'ensemble et de cohérence, la stratégie propose d'intégrer en zone d'activités une partie restreinte des activités du secteur tertiaire de la région, tout en optant pour une complémentarité et une non-concurrence envers les activités secondaires. Pour ce faire, et par souci de densification et d'utilisation optimale du sol, de recherche de synergies et de complémentarités entre les entreprises, la SRGZA autorise une part limitée d'activités tertiaires dans certains secteurs spécifiques en fonction de la destination de la zone et de la qualité de la desserte en TP. Sur le principe, le tertiaire est admis pour les sites bénéficiant d'une desserte en transport public très bonne desserte (A) ou bonne desserte (B). Comme mentionné plus haut, le tertiaire peut également être admis dans certains sites bénéficiant d'une qualité de desserte moyenne (C) ou faible (D) en fonction de circonstances particulières. Ces éléments sont précisés dans le volet opérationnel, celui-ci spécifiant, pour les sites avec une destination mixte à prédominance industrielle et artisanale, leur taux maximum admissible d'activités tertiaires ainsi que la localisation potentielle des activités tertiaires.

Densité d'emplois moyenne cible des différents sites d'activités

La densité d'emplois moyenne cible des différents sites et secteurs d'activités de la région a été définie sur la base d'une échelle graduelle, en référence aux différents principes d'aménagement pouvant prendre lieu (densification, nouveau parc d'activités, etc.) et à la qualité de desserte en transports publics :

Densité cible	Principes d'aménagement et de desserts
140 EPT / ha	• Principes d'aménagement : parcs d'activités de très haute densité, avec du secondaire intensif sur plusieurs étages.
100 EPT / ha	• Principes d'aménagement : <ul style="list-style-type: none">• nouveau parc d'activités artiso-industrielles, pouvant dans certains cas accueillir une part restreinte de tertiaire.• densification d'un secteur majoritairement bâti, bien desservi par les TP.
75 EPT / ha	• Principes d'aménagement : densification d'un secteur majoritairement bâti, avec du secondaire pouvant être complété par du tertiaire dans les étages.
40-50 EPT / ha	• Principes d'aménagement : activités industrielles très lourdes ou activités de la construction.
10 EPT / ha	• Principes d'aménagement : dépôts de matériaux et entrepôts.

Tableau 3 : Densité d'emplois moyenne cible des différents sites d'activités

Les densités cibles sont des objectifs indicatifs lors d'implantation de nouvelles entreprises et non des exigences minimales ou maximales. Dès lors, il est possible d'être en-dessous ou au-dessus de ces ordres de grandeur, pour autant que le projet d'implantation soit en accord avec la stratégie. Il est possible d'autoriser des nouvelles implantations impliquant une densité d'emplois plus importante que celle de la stratégie, pour autant que la mesure d'utilisation du sol de l'affectation de la zone le permette et que la desserte en transports publics et mobilité douce soit satisfaisante.

Aucune densité cible n'a été définie pour les ZAL, conformément à la mesure D12 du PDCn qui ne préconise pas leur densification. Les estimations se basent sur la densité actuelle et une éventuelle densification est laissée à l'appréciation des communes.

Les différentes densités cibles proposées pour le SSDA St-Légier Corsier et les ZAR sont :

Densité cible	Secteur (site)
140 EPT / ha	En Fenil 1* (SSDA St-Légier Corsier)
100 EPT / ha	La Veyre Derrey (SSDA St-Légier Corsier) Pré-au-Blanc (SSDA St-Légier Corsier) En Milavy (SSDA St-Légier Corsier) En Ferreyres (SSDA St-Légier Corsier)

	Villeneuve ZI nord (ZAR Haut-Lac) Les Vernes (ZAR Haut-Lac)** La Mouniaz (ZAR Haut-Lac) Pré-des-Fourches (ZAR Haut-Lac)
75 EPT / ha	En Fenil 2 (SSDA St-Légier Corsier) La Veyre d'en Haut (SSDA St-Légier Corsier) La Veyre Devant (SSDA St-Légier Corsier) Rio Gredon (SSDA St-Légier Corsier) Eau Froide (ZAR Haut-Lac) Les Fourches (ZAR Haut-Lac) Rennaz-Nord (ZAR Haut-Lac) Chailly (ZAR Riviera)
50 EPT / ha	Jonnaire*** (ZAR Haut-Lac)
40 EPT / ha	Villeneuve ZI centre (ZAR Haut-Lac) Pré-Neuf (ZAR Haut-Lac) La Coche (ZAR Haut-Lac) Site à identifier (ZAR Riviera)
10 EPT / ha	Gravière (ZAR Haut-Lac)

* Sur la base des informations transmises par la Commune, liée au plan de développement de Merck Serono.

** Sur la base du plan d'affectation entrée en vigueur récemment (10.03.2020).

Tableau 4 : densités cibles retenues pour le SSDA et les ZAR, par secteurs

4.2 Mobilisation des réserves et densification du bâti

Ce chapitre a pour objectif d'estimer le potentiel d'accueil de nouveaux EPT sur les surfaces mobilisables et potentielles activables ainsi que sur les surfaces bâties (densification). Pour ce faire, cette évaluation se base sur les densités cibles mentionnées au chapitre précédent. Le bilan initial peut être résumé comme suit :

Classification	Potentiel accueil surfaces mobilisables		Potentiel accueil surfaces potentielles activables			Potentiel accueil densification bâti	
	EPT	ha	EPT		ha	EPT	ha
	100%	100%	100%	² / ₃	100%	¹ / ₃	¹ / ₃
SSDA	~ 950 EPT	~ 9 ha	~ 380 ¹ EPT	~ 340 ² EPT	~ 3.5 ha	~ 30 EPT	~ 22 ha
ZAR Haut-Lac	~ 640 EPT	~ 9 ha	~ 1'205 EPT	~ 800 EPT	~ 27 ha	~ 440 EPT	~ 75 ha
ZAR Riviera	~ 0 EPT	~ 0 ha	~ 15 EPT	~ 10 EPT	~ 0.2 ha	~ 0 EPT	~ 5 ha
ZAR Nestlé	Non pris en compte						
ZAL	~ 10 EPT	~ 0.3 ha	~ 3 EPT	~ 2 EPT	~ 0.2 ha	~ 7 EPT	~ 8 ha
Total	~ 1'600 EPT	~ 18.3 ha		~ 1'152 EPT	~ 30.9 ha	~ 447 EPT	~ 110 ha

Tableau 5 : tableau de potentiels d'accueil²

¹ dont 265 pour En Fenil 1

² dont 265 pour En Fenil 1

Au total, environ 3'200 EPT sont possibles par densification et mobilisation des réserves, ce qui reste encore inférieur aux 5'300 EPT estimé dans le scénario de croissance retenu, comme explicité dans le chapitre ci-dessous.

² Ce bilan ne prend en compte que les zones d'activités actuellement référencées dans la base de données cantonale et confirmées à termes en zones d'activités, excluant de facto certains sites présentés dans les cartes ci-avant mais actuellement pas affectés en zones d'activités, comme notamment le Pré-des-Fourches, La Mouniaz, En Milavy et En Ferreyres, La Veyre Derrey et le site à identifier pour la ZAR Riviera.

Par densification, les surfaces bâties des sites d'activités de la région permettent d'accueillir potentiellement environ 450 EPT, tandis que les réserves mobilisables 1'600 EPT et les réserves potentielles activables environ 1'150 EPT. Conformément au guide cantonal, le potentiel d'accueil des nouveaux emplois sur les surfaces bâties est comptabilisé à $\frac{1}{3}$ pour tenir compte des difficultés de réaliser ces densifications qui impliquent souvent la démolition de bâtiments existants. Bien qu'il paraisse tout à fait opportun de considérer un taux de 100% pour les surfaces mobilisables, appliquer ce principe pour les réserves potentielles activables comme proposé dans le guide cantonal implique de considérer des réserves supérieures à ce qui pourra réellement être utilisé, et cela en raison même de la nature de ces réserves. Dans la région, la mobilisation des $\frac{2}{3}$ des réserves potentielles activables est déjà un objectif ambitieux pour 2040. A long terme, il est attendu que les densifications supplémentaires se réalisent. En effet, celles-ci comprenant notamment des dépôts et des parkings, il est évident que l'entièreté de ces réserves ne pourra pas être effectivement utilisable à court terme (ex. un parking en silo nécessite une emprise au sol, bien que réduite). A titre d'exemple, on peut notamment citer la zone industrielle sud de Villeneuve (Pré-Neuf) ou encore Rennaz nord (cf. figure 5), tous deux étant caractérisés par d'importantes surfaces potentielles activables occupées par des parkings qui peuvent être rationalisés, sur plusieurs étages, mais qui gardent néanmoins une emprise au sol.

Dans tous les cas, le potentiel pour En Fenil 1 n'est pas impacté par cette réduction, en raison de la construction en cours sur ce secteur.

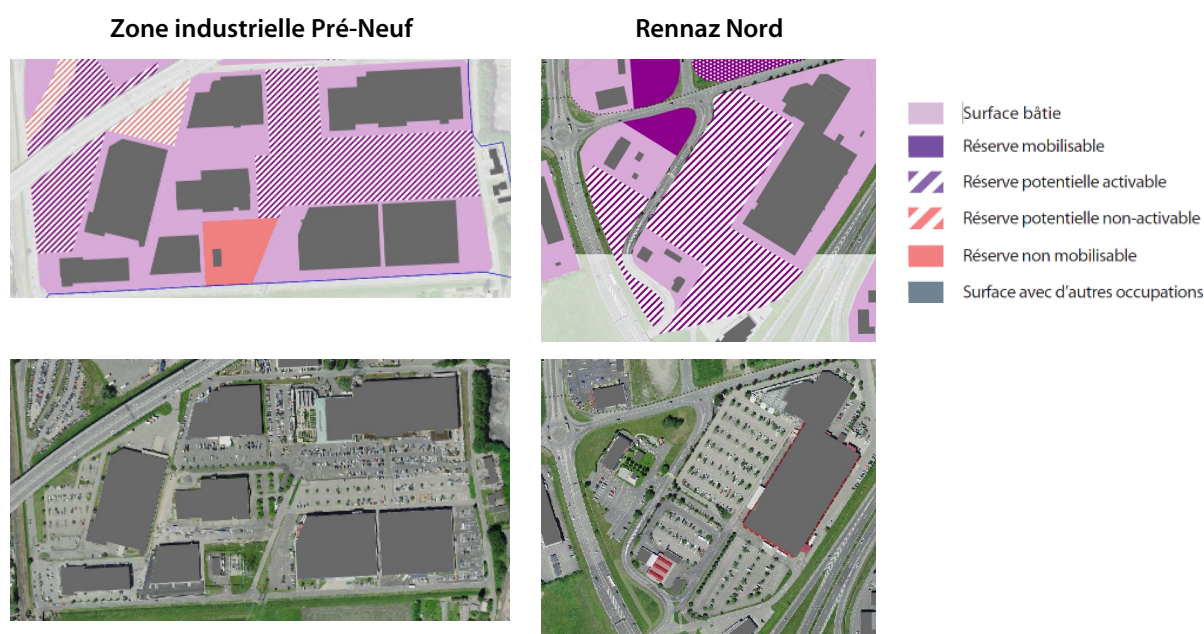


Figure 6 : exemple de surfaces potentielles activables occupées par des parkings

4.3 Reconversion et mise en conformité des zones d'activités

Ce chapitre a pour objectif de présenter les reconversions et les mises en conformité prévues pour les sites d'activités compris dans le périmètre d'étude de la SRGZA Rivelac.



Figure 7 : Carte des reconversions partielles ou complètes de sites

La région Rivelac étant déficitaire en zones d'activités, la stratégie vise à limiter les reconversions et dézonages. Elle a toutefois procédé, avec les communes territoriales impliquées, à une évaluation de la pertinence de certaines zones d'activités, au regard des principes généraux de l'aménagement du territoire. Sur cette base, il est proposé de reconvertir et mettre en conformité plusieurs secteurs, ainsi que de dézoner quelques parcelles impropres à la construction (forêts, pente, etc.) :

- **SSDA St-Légier Corsier :**
 - **Commune de Blonay – Saint-Légier :** le site stratégique comprend des terrains de tennis affectés en zone d'activités (La Veyre Derrey), mais également des parcelles occupées par des habitations dans un bâtiment classé à l'inventaire cantonal (La Veyre d'En Haut). Ces éléments seront maintenus. Il est proposé de reconverter les secteurs correspondants en des affectations plus adéquates au regard de l'utilisation effective du sol.
- **ZAR Riviera :**
 - **Commune de Montreux :** une partie du site de Chailly comprend des parcelles occupées par des habitations et des infrastructures publiques. Une mise en conformité devra être réalisée dans le cadre de la révision du plan d'affectation.
- **ZAR Haut-Lac :**
 - **Commune de Rennaz :** une partie du secteur de Rennaz-nord comprend un secteur affecté pour un complexe d'hôtellerie médicale et bien-être. L'affectation actuelle sera maintenue et sortie de l'inventaire des zones d'activités économiques du SRGZA.
 - **Commune de Noville :** le secteur des Saviez va être reconverti en zone mixte (logements-activités). Le projet se situe à proximité du bourg de Villeneuve, du futur collège des Saviez de la gare et bénéficie d'une bonne desserte en transports publics. En ce sens, il est plus adapté à un développement mixte qu'à une zone d'activités sans logement. Une planification est en cours.
- **Autres sites (anciennement ZAL) :** comme expliqué précédemment, certains secteurs comportent des surfaces avec d'autres occupations que celles dévolues aux activités économiques. Pour rappel, les secteurs concernés sont les suivants :
 - **Commune de Blonay – Saint-Légier :** il est proposé de reconverter le Dépôt de Mouce (dépôt à bois), celui-ci étant plutôt destiné à des besoins d'utilité publique.
 - **Commune de Montreux :** Montreux possède trois petites zones d'activités occupées majoritairement par des habitations et occupations mixtes et tertiaires, raison pour laquelle il est proposé de reconverter le site des Planches, celui du Vernex et celui du National en une affectation d'habitation et mixte.
 - **Commune de Noville :** il est proposé de reconverter le site du Vieux-Rhône (chantier naval avec port), celui-ci étant plutôt destiné à des besoins d'utilité publique.
 - **Commune de Veytaux :** il est proposé de reconverter le site des forces motrice du secteur de Grandchamp, celui-ci étant plutôt destiné à des besoins d'utilité publique.
 - **Commune de Villeneuve :** il est proposé de reconverter le site du Plan de quartier nord, à proximité de la gare, celui-ci étant destiné à une occupation mixte (habitations-activités).

Seuls les sites locaux entièrement reconvertis apparaissent dans la liste ci-dessus, tandis que pour d'autres un travail de détail doit encore être réalisé par les communes dans le cadre de la révision de planifications d'affectation. Pour rappel, ceci concerne notamment une partie des zones d'activités locales que sont la Veveyse (Vevey), les Hauts du village (Veytaux) et Clarens (Montreux). La stratégie prévoit que ceux-ci seront partiellement reconvertis, ce travail de détail étant de compétence communale en raison de l'importante hétérogénéité qui caractérise ces sites entre habitations, utilité publique, activités mixtes et tertiaires.

La stratégie ne propose pas de déclassement, hormis quelques petites surfaces de forêt et de talus. De ce fait, aucun gain en surfaces d'assolement (SDA) n'est à relever.

Finalement, il est nécessaire de relever que l'ensemble des sites qu'il est prévu de reconverter ou déclasser partiellement ou totalement devront être conforme aux planifications supérieures en vigueur.

Les surfaces reconverties peuvent être résumées comme suit :

Site	Secteur(s)	Surface
SSDA St-Légier Corsier	La Veyre-Derrey	~ 1.8 ha
	La Veyre d'en Haut	~ 0.5 ha
ZAR Haut-Lac	Les Saviez (Fourches)	~ 3.7 ha
	Rennaz-nord	~ 1.3 ha
ZAR Riviera	Chailly	~ 1.6 ha
ZAL	Dépôt de Mouce	~ 0.7 ha
	Les Planches	~ 0.7 ha
	Le Vernex	~ 0.2 ha
	Le National	~ 0.1 ha
	Vieux Rhône	~ 2.3 ha
	Grandchamp	~ 0.1 ha
	Plan de quartier nord	~ 0.2 ha
Total		~ 13.2 ha

Tableau 6 : tableau des reconversions

Il est nécessaire de relever que le potentiel de réduction des EPT issus des reconversions susmentionnées n'a pas été effectué. En effet, dans le cadre des calculs du potentiel d'accueil du bilan initial, seules les réserves mobilisables, les réserves potentielles activables et les surfaces bâties ont été prises en compte. Or, la majeure partie des surfaces qu'il est prévu de reconvertir sont considérées comme des surfaces non destinées aux activités, comme par exemple les surfaces occupées par du logement, les terrains de tennis de La Veyre-Derrey ou le chantier naval du Vieux-Rhône et le port adjacent.

4.4 Bilan des besoins en surface

Au vu de la capacité d'accueil des surfaces maintenues en zone d'activités, le bilan du potentiel d'accueil par rapport aux emplois prévisibles à l'horizon 2040 est sous-dimensionné, avec un manque d'environ 2'100 EPT. En effet, et comme vu précédemment, les capacités d'accueil des surfaces existantes (surfaces bâties, mobilisables et potentielles activables) ne sont pas suffisantes pour couvrir les besoins en zones d'activités d'ici à 2040, et cela malgré les densités cibles ambitieuses fixées.

Le bilan des besoins en surface de zones d'activités démontre que la région nécessite la création de nouvelles zones d'activités et peut être résumé de la manière suivante :

A. Besoins	
Scénario de croissance des emplois retenu	2'600 EPT
Relocalisation d'entreprises	2'100 EPT
Relocalisation équipements publics	300 EPT
Croissance exceptionnelle	600 EPT
Total de la croissance d'emplois à l'horizon 2040	5'600 EPT

B. Capacité d'accueil des surfaces existantes		
	EPT	Surface
Potentiel d'accueil des surfaces mobilisables	~ 1'600 EPT	~ 18.3 ha
Potentiel d'accueil des surfaces potentielles activables	~ 1'150* EPT	~ 30.9 ha
Potentiel d'accueil des surfaces bâties	~ 450** EPT	~ 110 ha
Potentiel d'accueil total	~ 3'200 EPT	~ 159.2 ha
* Comptabilisé à 2/3 ** Comptabilisé à 1/3		

C. Bilan	
Potentiel d'accueil par rapport au besoin	~ - 2'400 EPT

Tableau 7 : bilan des besoins

4.5 Reconversion et classement en zone d'activités

Pour pallier au déficit mis en évidence dans le volet explicatif, et confirmé par le bilan ci-dessus malgré la modification des densités cibles, la SRGZA prévoit le classement de terrains en zones d'activités. Pour ce faire, une étude multisite a été menée dans le but d'identifier les parcelles les plus adaptées à être reconverties ou classées en zone d'activités³. Cette étude a été menée en quatre différentes phases et a permis de faire émerger des sites potentiels. A partir de cette étude multisite et différentes coordinations, la stratégie propose d'affecter les secteurs suivants à la zone d'activités :

- **SSDA St-Légier Corsier :**
 - **Commune de Blonay – Saint-Légier :**
 - **La Veyre Derrey :** unique site affecté en zone à bâtir (villas) et d'une surface supérieure à 1.5 ha qui pourrait être reconverti en zone d'activités. Ce site présente toutes les qualités pour être affecté en zone d'activités et fait l'objet d'une procédure en cours d'affectation en zone d'activités. La surface de cette reconversion en zone d'activités représente environ 4.9 ha.
 - **En Ferreyres :** bien que ce site soit affecté en zone intermédiaire et qu'il soit classé en surfaces d'assolement (SDA), il présente l'avantage d'être localisé à proximité directe du SSDA St-Légier Corsier existant et présente une bonne accessibilité pour les poids lourds (proximité de l'autoroute et accès ne nécessitant pas de traverser des secteurs résidentiels), ainsi qu'une desserte en transports publics approprié (proximité de la ligne de chemin de fer). Finalement, le site d'En Ferreyres est en partie constitué par un ancien dépôt de matériaux aménagé par l'OFROU dans le cadre de la construction de l'autoroute qui ne présente pas les qualités requises de la SDA. La surface de cette reconversion en zone d'activités représente environ 4.3 ha.

³ Les différents critères retenus ainsi que les différents sites évalués sont détaillés dans l'étude multisites jointe en annexe.

- **En Milavy⁴** : bien que ce site soit affecté en zone agricole et qu'il soit classé en SDA, il présente l'avantage d'être localisé à proximité directe du SSDA St-Légier Corsier existant et présente une bonne accessibilité pour les poids lourds (proximité de l'autoroute et accès ne nécessitant pas de traverser des secteurs résidentiels), ainsi qu'une desserte en transports publics approprié (proximité de la ligne de chemin de fer). Finalement, En Milavy est occupé par une colline dont la pente est par endroit trop importante pour répondre aux exigences des SDA. La surface de cette reconversion en zone d'activités représente environ 2.5 ha.
- **ZAR Riviera :**
 - **Commune de la Riviera :**
 - **Site à identifier :** la SRGZA a identifié le besoin d'un site spécifique aux artisans de la construction et à la gestion des déchets (station de transfert, déchetteries) et éventuellement pour compenser les surfaces qui seront potentiellement affectées aux grands équipements publics. Aujourd'hui, de nombreuses activités de ce type sont dans les villages et génèrent des nuisances ou sont tolérées dans des zones d'affectation qui ne leur sont pas destinées. Le site devra présenter un potentiel important pour la relocalisation d'activités de la construction et de gestion des déchets, notamment par sa proximité avec l'autoroute, une gestion des prix du terrain adaptée au type d'activités ciblées, sa superficie de 3 à 3.5 ha (voir plus selon l'importance des équipements publics qui seront réalisés) l'environnement compatible avec les nuisances générées et l'absence de SDA.
Initialement, la SRGZA avait identifié le classement en zone d'activités de terrains libres de construction sur le site de la Forestallaz à Blonay – Saint-Légier (actuellement affecté en zone intermédiaire). En 2024, ce site a été classé en surface d'assolement (SDA) lors d'une mise à jour de l'inventaire cantonal des SDA.
Dans ce contexte, une nouvelle analyse multisite devra être réalisée sur les communes de la Riviera (Blonay – Saint-Légier, Chardonne, Corsier-sur-Vevey, Corseaux, Jongny, La Tour-de-Peilz, Montreux, Vevey et Veytaux) afin d'identifier le ou les sites qui se prêtent le mieux à l'accueil d'activités en lien avec la construction et la gestion des déchets. Les Communes devront réaliser une évaluation globale pour choisir le site de la ZAR Riviera (ou éventuellement au SSDA St-Légier-Corsier) qui permettra de répondre aux besoins en termes d'accueil d'emplois de cette partie du périmètre de la SRGZA.
 - **Commune de Montreux :**
 - **Chailly :** reconversion de quelques parcelles (actuellement affectées en zone d'habitation et mixte) situées à proximité immédiate de l'actuelle zone d'activités, libres de construction pour certaines et accueillant déjà des bâtiments affectés aux activités pour d'autres. Cette reconversion représente une surface d'environ 2.3 ha.
- **ZAR Haut-Lac :**
 - **Commune de Noville :**
 - **Les Fourches :** l'extension du site des Fourches avec le classement d'une parcelle actuellement affectée à de la zone intermédiaire (il s'agit d'une parcelle qui, en raison de sa pollution, n'avait pas pu être affectée en zone d'activités lors de l'élaboration du plan d'affectation en 2000. Désormais dépolluée, cette parcelle représente un réel potentiel pour la région). De plus elle est située à proximité immédiate de l'actuelle zone d'activités. A cela s'ajoute la reconversion de plusieurs parcelles actuellement affectées en zone mixte mais qui sont occupées

⁴ Le secteur d'En Milavy n'est pas présenté dans l'étude multisites (annexe), mais a toute son importance en matière de connexion avec les transports publics pour le SSDA St-Légier Corsier. En ce sens, il semble opportun de considérer ce site dans son contexte général. De plus, ce secteur pourrait être stratégique pour répondre à des besoins ferroviaires évoqués à plusieurs reprises avec les communes.

exclusivement par des activités. Le classement et les reconversions en zone d'activités représente une surface d'environ 2.5 ha.

- **Pré-des-Fourches** : le classement du secteur du Pré-des-Fourches, actuellement affecté en zone intermédiaire, peut permettre à la région de répondre à des besoins spécifiques. Situé à proximité immédiate du secteur des Fourches, ce secteur de grande dimension (environ 7.0 ha) permettrait également d'accueillir un équipement technique (ex. STEP) mais nécessite une dépollution.
- **La Mouniaz** : le classement d'une parcelle actuellement affectée à de la zone d'intérêt public et en aire forestière située à proximité immédiate de l'actuelle zone d'activités. Ce classement représente une surface d'environ 1.6 ha.

Les densités définies de ces nouveaux secteurs s'appliquent sur les principes d'aménagement et d'accessibilité en transports publics présentés ci-avant. Les surfaces, les densités cibles, ainsi que les EPT supplémentaires attendus, sont les suivants :

Classification	Secteur	Surface	EPT	Reconversion ou classement
SSDA St-Légier Corsier	La Veyre-Derrey	~ 4.9 ha	~ 500 EPT	Reconversion
SSDA St-Légier Corsier	En Milavy	~ 2.5 ha	~ 255 EPT	Classement
SSDA St-Légier Corsier	En Ferreyres	~ 4.3 ha	~ 430 EPT	Classement
ZAR Haut-Lac	Les Fourches	~ 2.5 ha	~ 100 EPT	Reconversion et classement
ZAR Haut-Lac	Pré-des-Fourches	~ 7.0 ha	~ 700 EPT	Classement
ZAR Haut-Lac	La Mouniaz	~ 1.6 ha	~ 155 EPT	Reconversion
ZAR Riviera	Chailly	~ 2.3 ha	~ 100 EPT	Reconversion
ZAR Riviera	Site à identifier	~ 3.3 ha	~ 130 EPT	Classement
Total		~ 27.8 ha	~ 2'370 EPT	-

Tableau 8 : tableau des densités cibles et EPT attendus pour les reconversions et classements

Finalement, il est nécessaire de relever que l'ensemble des sites qu'il est prévu de reconvertir ou classer partiellement ou totalement en zone d'activités devront être conforme aux planifications supérieures en vigueur.

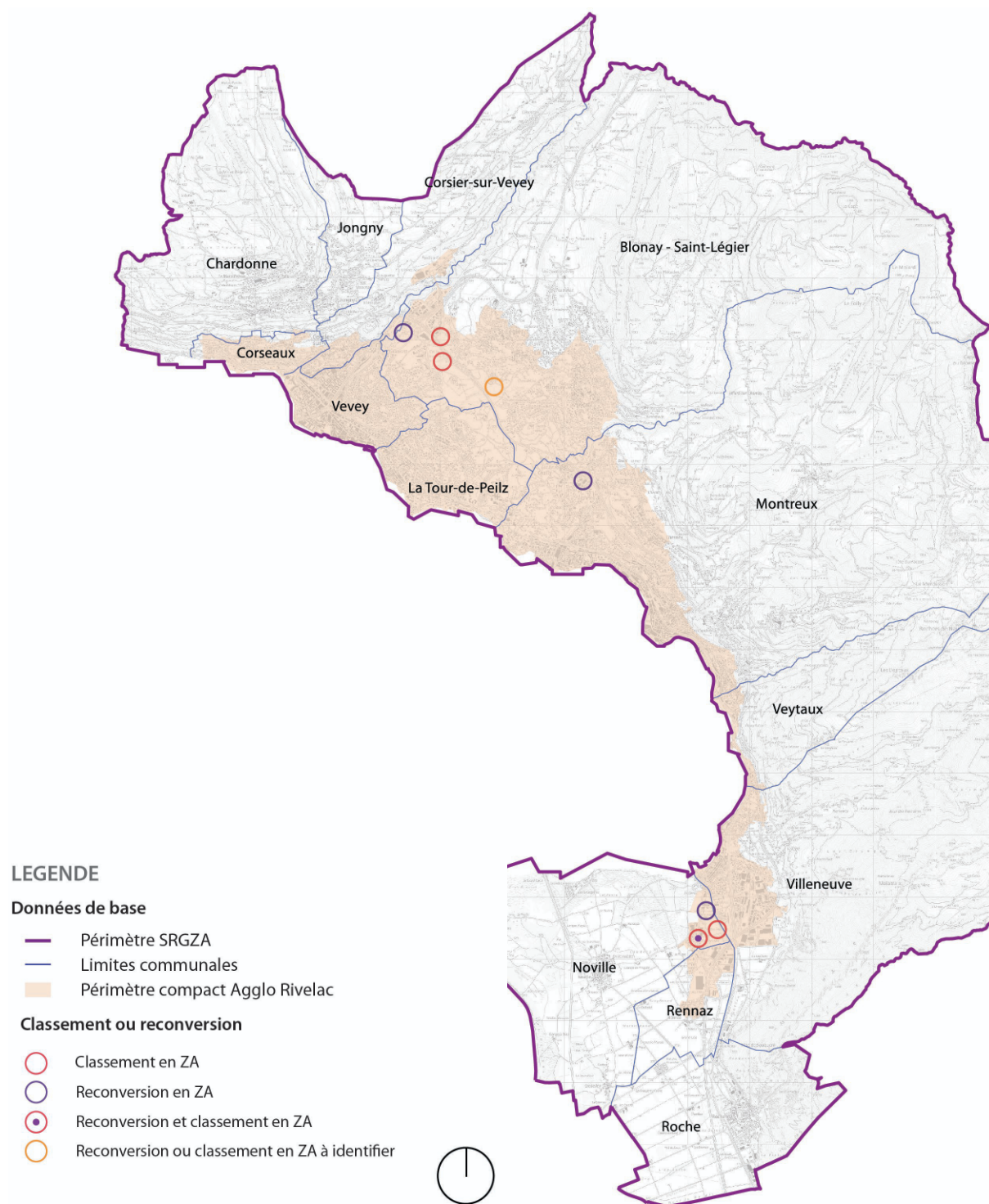


Figure 8 : Reconversions et classements en zone d'activités

Surfaces d'assolement (SDA)

Selon l'art. 15, al. 3 LAT, il est nécessaire de coordonner la localisation et le dimensionnement des zones à bâtir par-delà les frontières communales, tout en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. Il est en particulier nécessaire de préserver la nature et le paysage et maintenir les surfaces d'assolement (SDA). L'art. 30 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) stipule que les cantons doivent veiller à ce que les SDA soient classées en zone agricole. Les cantons doivent ainsi indiquer dans leur plan directeur les mesures pour garantir cela. L'art. 30 OAT précise que les SDA ne peuvent être classées en zone à bâtir que si les deux conditions suivantes sont réunies :

- Lorsqu'un objectif que le canton également estime important ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux SDA.
- Lorsqu'il peut être assuré que les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale selon l'état des connaissances.

A ce sujet, la mesure F12 du PDCn définit les objectifs que le Canton de Vaud estime important au sens de l'art. 30 OAT. Parmi les objectifs que le Canton de Vaud estime important figure les nouvelles zones nécessaires selon le système de gestion des zones d'activités. Bien que la mesure F12 du PDCn permette une emprise sur les SDA pour répondre à un besoin identifié dans la SRGZA, il est nécessaire de relever qu'une pesée des intérêts doit être effectuée afin de démontrer qu'aucune solution alternative à une emprise sur les SDA n'est envisageable.

De plus un récent arrêt du Tribunal fédéral (7 octobre 2024) indique que les terres agricoles de qualités qui remplissent les critères des SDA sont des SDA, indépendamment de leur affectation et même si celles-ci sont aujourd'hui en zones à bâtir. Dans ce contexte, les terrains libres de construction qui répondent aux critères des SDA doivent être considérés comme des SDA, même s'ils ne sont pas compris dans l'inventaire cantonal des SDA. Ainsi, le secteur du Pré-au-Blanc et une partie du secteur de La Veyre-Derrey (hors vigne et terrains de tennis) du SSDA St-Légier – Corsier et les parties non-bâtie des secteurs de La Coche et des Vernes de la ZAR Haut-Lac pourrait être, sous réserve d'analyse pédologique et de l'absence de pollution, considérées comme des SDA, bien que ces secteurs soient aujourd'hui affectés en zone à bâtir (zone d'habitation pour La Veyre-Derrey et zone d'activités économique pour Pré-au-Blanc, La Coche et Les Vernes).

Outre les quatre secteurs susmentionnés, la SRGZA Rivelac prévoit le classement en zone à bâtir de deux secteurs qui sont inventoriés en tant que SDA. Il s'agit des secteurs En Milavy (~2.5 ha) et En Ferreyres (4.3 ha), tous deux compris dans le SSDA St-Légier – Corsier et aujourd'hui en zone agricole ou intermédiaire. Pour justifier les emprises susmentionnées sur les SDA, une pesée d'intérêt a été effectuée dans le cadre de la SRGZA Rivelac. Dans un premier temps, il est nécessaire de relever que le guide cantonal relatif au SRGZA indique que les besoins en nouvelles zones d'activités doivent être répartis en priorité dans les SSDA, ce qui est le cas pour les deux secteurs susmentionnés. De plus et dans une approche cohérente de l'aménagement du territoire, une étude multisite a été menée afin d'identifier les secteurs potentiels permettant de répondre aux besoins en zone d'activités. Cette étude a conclu à une absence d'alternative à proximité directe du SSDA qui n'aurait pas d'emprise sur les SDA.

Pour le surplus, la présente stratégie identifie un besoin en zone d'activités pour la ZAR Riviera. L'analyse multisite avait permis d'identifier le site de La Forestallaz à Blonay – St-Légier comme étant le site se prêtant à un classement en zone d'activités, car au moment de l'étude multisite, ce dernier n'était pas compris dans l'inventaire cantonal des SDA. Récemment ce site potentiel a été mis à l'inventaire cantonal des SDA. Cette modification récente remet en cause les conclusions de l'analyse multisite pour le site de La Forestallaz. Dans ce contexte, il est nécessaire de procéder, dans un futur proche, à une nouvelle analyse multisite pour identifier le site se prêtant le mieux à l'accueil d'activités secondaires pour la ZAR Riviera. Les critères qui devront être pris en compte dans cette nouvelle analyse sont indiqués dans la fiche de site du volet opérationnel de la ZAR Riviera. Sur la base de cette nouvelle analyse, une pesée d'intérêt devra être réalisée par les Municipalités. Une fois un site retenu, le volet opérationnel de la présente SRGZA et plus particulièrement la fiche de site de la ZAR Riviera devra être mis à jour.

Au vu de ce qui précède et de l'absence d'alternative sans emprise sur les SDA, le classement en zone d'activités des secteurs de la Veyre-Derrey, En Milavy et En Ferreyres du SSDA St-Légier – Corsier ainsi que le maintien en zone d'activités des terrains libres de construction du secteur Pré-au-Blanc du SSDA St-Légier – Corsier et des secteurs Les Vernes et La Coche de la ZAR Haut-Lac permettent de répondre au besoin en termes de nouvelles zones d'activités économiques que le diagnostic et le bilan ont tous deux mis en évidence.

Dans le cadre des planifications qui classeront en zones d'activités économiques les secteurs d'En Milavy, d'En Ferreyres et du Pré-au-Blanc du SSDA St-Légier – Corsier et le site à identifier pour la ZAR Riviera, il sera nécessaire de démontrer la conformité de l'emprise sur les SDA conformément à l'art 30 OAT (analyse de variantes de localisation, analyse de variantes d'implantation, démonstration de l'utilisation rationnelle du sol et démonstration de l'importance cantonale) et à la mesure F12 du PDCn. Bien qu'une partie de cette démonstration ait été réalisée dans le cadre de la SRGZA et plus particulièrement l'analyse de variante de localisation (cf. analyse multisite en annexe), des précisions devront être apportées dans le cadre des planifications confirmant ou classant ces secteurs en zone d'activités économiques.

4.6 Réserves stratégiques

Bilan des besoins après prise en compte des réserves stratégiques en SSDA

Les réserves stratégiques sont des réserves de grandes dimensions d'un seul tenant et existantes, à savoir actuellement affectées en zone d'activités. Conformément à la D11, les réserves stratégiques doivent pouvoir répondre pour partie aux besoins régionaux et pour une autre partie à des besoins cantonaux (projets d'importance cantonale, coordination interrégionale).

Identification des réserves stratégiques potentielles

Les sites de La Veyre-Derrey, du Pré-au-Blanc, En Milavy et En Ferreyres du SSDA St-Légier Corsier présentent les qualités pour répondre à la définition d'une réserve stratégique pour la SRGZA Rivelac. Ils peuvent être résumé comme suit :

Commune	Site	N° parcelle	Surface	Propriétaire
Blonay – Saint-Légier	La Veyre-Derrey	1159	19'866 m ²	Commune de Vevey
Blonay – Saint-Légier	La Veyre-Derrey	1892	3'459 m ²	Commune de Vevey
Blonay – Saint-Légier	La Veyre-Derrey	1893	1'000 m ²	Commune de Vevey
Blonay – Saint-Légier	La Veyre-Derrey	1894	13'535 m ²	Commune de Vevey
Blonay – Saint-Légier	La Veyre-Derrey	1899	3'956 m ²	HRS Investment AG, Frauenfeld
Blonay – Saint-Légier	La Veyre-Derrey	DP 124	~ 1'200 m ²	Commune de Blonay – Saint-Légier
Blonay – Saint-Légier	Pré-au-Blanc	1824	59'125 m ²	Société Coopérative Migros Vaud, Ecublens VD
Blonay – Saint-Légier	En Milavy	1830	4'612 m ²	Société Coopérative Migros Vaud, Ecublens VD
Blonay – Saint-Légier	En Milavy	1831	12'499 m ²	Commune de Blonay – Saint-Légier
Blonay – Saint-Légier	En Milavy	1833	1'269 m ²	Yolande Gilliéron
Blonay – Saint-Légier	En Milavy	1981	7'056 m ²	Société Coopérative Migros Vaud, Ecublens VD
Blonay – Saint-Légier	En Ferreyres	1817	22'591 m ²	Demaurex & Cie SA, Chavannes-près-Renens
Blonay – Saint-Légier	En Ferreyres	1822	10'577 m ²	Demaurex & Cie SA, Chavannes-près-Renens
Blonay – Saint-Légier	En Ferreyres	1823	9'533 m ²	Anne et Jean-Luc Morier
		Total	~ 17 ha	

Tableau 5 : identification des réserves stratégiques potentielles

Les réserves stratégiques sont destinées à des besoins régionaux ou cantonaux. Contrairement à d'autres parties du canton, elles ne sont pas réservées uniquement à des besoins cantonaux. Ces réserves présentent un potentiel prioritaire pour l'accueil de nouveaux emplois et devraient faire l'objet de procédure de modification de l'affectation puis de mise sur le marché dans les meilleurs délais.

Finalement, l'ensemble des sites mis en réserve stratégique étant constitué exclusivement de surfaces mobilisables, il convient de porter une attention particulière au développement de ces sites en accueillant en priorité des projets d'implantation importants tant régionaux que cantonaux ainsi que le développement de parcs d'entreprises.

4.7 Bilan du dimensionnement des zones d'activités

Le bilan du dimensionnement de la zone d'activités Rivelac, impliquant de nouvelles zones à bâtir, est le suivant :

A. Besoins		
Scénario de croissance des emplois retenu	2'600 EPT	
Relocalisation d'entreprises	2'100 EPT	
Croissance exceptionnelle (en construction)	600 EPT	
Besoins liés à des équipements d'utilité publique	300 EPT	
Total de la croissance d'emplois à l'horizon 2040	5'600 EPT	

B. Capacité d'accueil des surfaces existantes et nouvelles zones d'activités*		
	EPT	Surface
Potentiel d'accueil SSDA St-Légier Corsier	~ 2'505 EPT	~ 50 ha
Potentiel d'accueil ZAR Riviera	~ 240 EPT	~ 11 ha
Potentiel d'accueil ZAR Haut-Lac	~ 2'835 EPT	~ 129 ha
Potentiel d'accueil ZAR Nestlé	Non estimé	~ 7 ha
Potentiel d'accueil ZAL	~ 20 EPT	~ 26 ha
Potentiel d'accueil total	~ 5'600 EPT	~ 222 ha

* dont ~ 600 EPT compris pour Merck

C. Bilan	
Potentiel d'accueil par rapport au besoin	0 EPT

Tableau 6 : Bilan du dimensionnement de la zone d'activités

Le bilan du dimensionnement ne tient pas compte d'une éventuelle croissance exogène, correspondant à l'implantation d'entreprises sans relation avec le tissu régional et qui viendraient s'y implanter. Ce sont par exemple des entreprises qui seraient aiguillées vers Rivelac par la promotion économique cantonale.

Le bilan postule que les terrains seront bâtis ou densifiés d'ici à 2040. Actuellement, on observe que les parcelles non bâties ou peu bâties ne sont de loin pas toutes mises sur le marché. Pour répondre à cet enjeu, les organes de gestion devront faire un travail important de sensibilisation des propriétaires foncier. Si les terrains restent insuffisamment mis sur le marché, le potentiel d'accueil restera en partie gelé.

Ce bilan postule un besoin équivalent à 300 EPT pour des équipements d'utilité publique. Si ces besoins devaient s'avérer significativement plus élevé, des mesures devront être prises pour augmenter le potentiel d'accueil du SSDA ou des ZAR afin de permettre de maintenir le potentiel d'accueil des zones d'activités économiques.

Entre ces incertitudes, celles sur la conjoncture et la capacité des communes à réviser rapidement leurs plans d'affectation concernant les zones d'activités, le potentiel d'accueil est à voir comme un minimum nécessaire. Il fera l'objet d'un suivi par les organes de gestion et de mesures au besoin.

4.8 Infrastructures ferroviaires et développement des interfaces rail-route

De manière générale, l'affectation des zones d'activités détermine les types d'activités qui y prendront place et ainsi les flux logistiques des acteurs économiques qui les occuperont. En outre, il est établi que la majorité des flux logistiques se concentre dans les zones d'activités avec une destination industrielle et artisanales. Il est donc important d'assurer une gestion optimale des flux, notamment par l'utilisation de la connexion au rail.

Sur le périmètre de la SRGZA Rivelac, seule la ZAR du Haut-Lac, et plus particulièrement les sites de Villeneuve zone industrielle nord, Villeneuve zone industrielle centre et de la Gravière, disposent d'infrastructures ferroviaires desservant la zone d'activité et qui sont utiles à la logistique rail-route.

Dans ce contexte, ces différents sites représentent un intérêt particulier pour développer et maintenir l'activité logistique multimodale. Conformément à la mesure B22 Réseau cantonal des interfaces rail-route pour le transport des marchandises du PDCn, il convient donc de porter une attention particulière au maintien et au développement des interfaces rail-route existantes dans les secteurs susmentionnés de la ZAR du Haut-Lac.

Les sites de Villeneuve zone industrielle nord, Villeneuve zone industrielle centre et de la Gravière étant destinés à accueillir des activités industrielles, logistiques ou encore de dépôt et recyclage de matériaux, une réflexion devra être menée afin d'identifier les potentialités de développement des infrastructures ferroviaires et permettre ainsi un report modal des flux de marchandises de la route vers le rail. Sur la base de la stratégie cantonale du transport de marchandise, quatre pistes de réflexion devront être menées conjointement lors de la révision des planifications de ces sites :

- Identifier les besoins logistiques et évaluer le potentiel d'utilisation du rail à long terme (intégration au programme cantonal de développement ferroviaire « Vision 2050 ») ;
- Porter une réflexion sur les conditions cadres et les moyens de soutien permettant une augmentation significative du fret ferroviaire ;
- Analyser les opportunités et les freins à l'augmentation du transport ferroviaire de marchandises par filière économique ;
- Favoriser les entreprises utilisatrices du rail ;
- Etudier la faisabilité du report modal pour le transport des matériaux de construction.

5. Gouvernance

Les mesures D11 et D12 du Plan directeur cantonal (PDCn) stipulent que la gouvernance des zones d'activités doit être précisée par les stratégies régionales de gestion des zones d'activités (SRGZA).

Il est attendu que les organes de gestion assurent la gestion opérationnelle des sites stratégiques de développement d'activités (SSDA) et des zones d'activités régionales (ZAR) en implémentant les mesures prévues dans la stratégie régionale. Il est prévu que ces organes regroupent des représentants des communes concernées et des structures régionales (agglomération et promotion économique), ainsi que du Canton pour le SSDA. Concernant les sites locaux (ZAL), il est proposé de déléguer leur gestion opérationnelle aux communes, tout en demandant une coordination ponctuelle avec les structures régionales.

Ce chapitre vise à présenter l'organigramme général de la structure régionale et des organes de gestion des sites. Pour ce faire, la gouvernance des zones d'activités du SRGZA Rivelac sera de la compétence de trois organes de gestion coordonnés :

- Un organe de gestion pour le SSDA St-Légier Corsier, associant les autorités communales (Blonay – Saint-Légier et Corsier-sur-Vevey), les services de l'Etat (DGTL, SPEI et DGMR), l'organe de promotion économique (Promove) et l'Agglomération Rivelac ;
- Un organe de gestion pour la ZAR du Haut-Lac ainsi que les ZAL du Haut-Lac, associant les autorités communales (Noville, Rennaz, Roche, Villeneuve), l'organe de promotion économique (Chablais Région) et l'Agglomération Rivelac ;
- Un organe de gestion pour la Riviera, comprenant la ZAR Riviera, la ZAR Nestlé ainsi que les ZAL de la Riviera, associant les autorités communales (Blonay – Saint-Légier, Corseaux, Corsier-sur-Vevey, La Tour-de-Peilz, Montreux, Veytaux et Vevey), l'organe de promotion économique (Promove) et l'Agglomération Rivelac ;

A des fins de coordination, une rencontre régionale annuelle entre les représentants des différents organes de gestion sera organisée (SSDA, ZAR Riviera et ZAR Haut-Lac), afin de présenter les activités de l'année précédente et les activités prévues pour les années à venir. Cette rencontre annuelle donnera lieu à la production d'un rapport d'activités annuel (monitoring). Il est notamment prévu que le monitoring porte sur une mise à jour des types de surfaces (bâties, mobilisables, potentiellement activables), de l'évolution du nombre d'établissements et d'emplois, sur l'évolution de la qualité de la desserte et de l'accessibilité, etc. Ces différentes mises à jour permettront aux organes de gestion de développer des indicateurs permettant de prioriser les actions à mener sur chacun des sites ou secteurs.

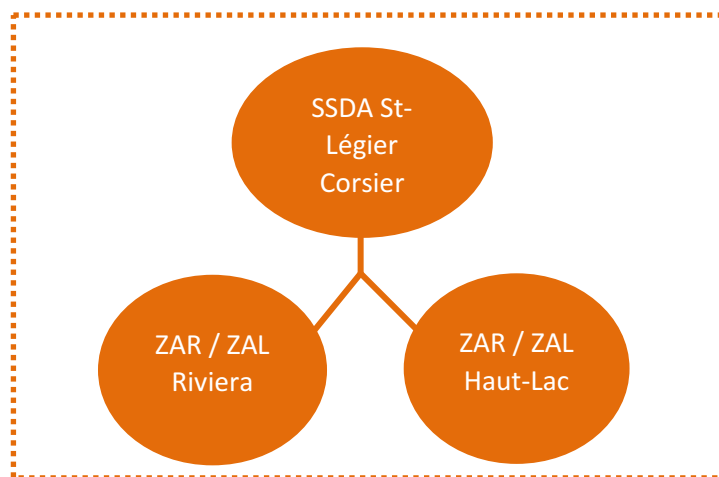


Figure 9 : Organisation générale de la SRGZA Rivelac

Les missions de la structure régionale sont principalement d'établir et de mettre à jour les plans d'actions, de concrétiser les principes de mise en œuvre, de prendre les mesures nécessaires pour permettre une maîtrise foncière adéquate, de participer à l'établissement et à l'actualisation des plans d'affectation et à l'établissement et la mise à jour du programme d'équipement d'émettre des préavis consultatifs sur les permis de construire,

d'accompagner les projets d'implantation d'entreprises et d'encourager le partenariat avec les milieux économiques.

Les descriptions des missions spécifiques attribuées à chacun des SSDA et ZAR sont définies dans le volet opérationnel, tout comme les modalités de monitoring de la stratégie régionale.

6. Annexes

- Etude multisites pour de nouvelles zones d'activités
- Rapport de synthèse de l'atelier 1
- Rapport de synthèse de l'atelier 2
- Evolution des zones à bâtir par secteurs (T0-T1-T2)
- Estimation du potentiel de relocalisation (Promove)
- Estimation des besoins de relocalisation ou de création d'équipements d'utilité publique

Etude multisites pour de nouvelles zones d'activités

14 janvier 2025

Introduction

Le périmètre de planification de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) Rivelac comprend un site stratégique de développement d'activités, trois sites d'importance régionale et plusieurs sites locaux. Ces sites étant déjà généralement densément bâtis, le diagnostic a mis en évidence un besoin important en nouvelles surfaces d'activités dans le périmètre de projet, confirmé par le volet stratégique malgré la hausse des densités-cibles pour les sites existants. Pour y répondre, la stratégie en place dans la gestion des zones d'activités Rivelac se doit de proposer des solutions pour trouver la possibilité de mettre à disposition des nouvelles zones d'activités, notamment par la reconversion de zones à bâtir existantes inoccupées ou par l'affectation en zone à bâtir de zones agricoles, non inventoriées en surfaces d'assolement (SDA) ou n'en possédant pas les propriétés.

La présente annexe a pour objectif de présenter l'analyse multisite menée concernant l'implantation de nouvelles zones d'activités pour la SRGZA Rivelac, d'expliquer la méthodologie utilisée ainsi que d'en synthétiser les résultats et conclusions.

Analyse et méthodologie et sélection

Une analyse en quatre phases a été menée sur l'ensemble de la partie vaudoise de l'agglomération Rivelac, avec la mise en évidence de :

- a. La reconversion de zones à bâtir libres de construction d'un seul tenant.
- b. La reconversion de zones à bâtir en continuité d'une zone d'activités existante.
- c. Le classement de zones agricoles / zone intermédiaire libre de construction non inventoriée en SDA
- d. Le classement de zones agricoles / zone intermédiaire libre de construction inventoriée en SDA

En ce qui concerne l'évaluation de la zone à bâtir actuelle, les surfaces comprises sur les communes de Montreux, Blonay – Saint-Légier ou Vevey n'ont pas été considérées ; ceci étant dû à l'obsolescence des plans datant d'avant 1980.

a. Reconversion de zone à bâtir d'un seul tenant

Cette première étape vise à mettre en évidence les zones à bâtir existantes libres de construction d'un seul tenant. Les données de base regroupent les surfaces considérées comme libres dans le Bilan des réserves en zones à bâtir (BRZB) pour le périmètre concerné ainsi que les surfaces non bâties affectées en zone d'utilité publique. Dans un premier temps, seules les surfaces présentant un potentiel d'un seul tenant supérieur à 10'000 m² ont été retenus, correspondant à 27 sites potentiels. Dans un second temps, la surface de 15'000 m² a été considérée comme étant un minimum requis pour la création d'une nouvelle zone d'activités en raison de la fonctionnalité de ces zones et de la volonté de ne pas multiplier les petites zones d'activités. Pour cette raison, le critère d'une surface minimale de 15'000 m² est un des critères retenus dans l'analyse multicritères.

Les critères retenus pour mener à bien cette analyse multicritères sont les suivants : surface du site, localisation au regard du périmètre d'agglomération, existence d'un permis de construire ou d'une planification en cours

allant à l'encontre des zones d'activités, pente, dangers naturels, localisation au regard des habitations, inventaire de protection, desserte en poids-lourds ou encore desserte en transports publics.

Chaque critère a été analysé selon deux, voire trois niveaux de contraintes :

1	Pas de contrainte
2	Contraignant
3	Exclusion

Les différents critères peuvent être résumés de la manière suivante :

Surface du site

1	Surface non bâtie d'un seul tenant supérieure à 15'000 m ² , sans agrandissement en zone agricole
2	-
3	Surface non bâtie d'un seul tenant inférieure à 15'000 m ² , sans agrandissement en zone agricole

Périmètre compact d'agglomération

1	Surface localisée dans le périmètre compact d'agglomération
2	Surface localisée à la périphérie du périmètre compact d'agglomération
3	Surface localisée en dehors du périmètre compact d'agglomération

Permis de construire / Projet de planification

1	Surface sans permis de construire / Surface sans projet de planification en cours
2	Surface avec permis de construire en cours / Surface avec intention de projet de planification
3	Surface avec permis de construire en force ou constructions non cadastrées / Surface avec projet de planification avancé

Pente

1	Surface plane (<5%)
2	Surface avec une faible pente (<5% et >15%)
3	Surface avec une forte pente (>15%)

Dangers naturels

1	Pas de dangers naturels
2	Dangers naturels faibles
3	Dangers naturels moyens à élevés

Localisation au regard des quartiers d'habitations

1	Surface éloignée des quartiers d'habitations
2	Surface à proximité directe des quartiers d'habitations
3	Surface entourée par des quartiers d'habitations

Inventaires de protection

1	Surface non située dans un inventaire de protection
2	-
3	Surface située dans un inventaire de protection

Desserte appropriée en poids-lourds











1	Surface avec une desserte appropriée en poids-lourds
2	Surface avec une desserte limitée en poids-lourds
3	Surface avec une desserte pas appropriée en poids-lourds



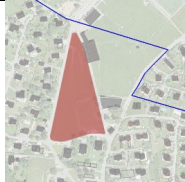
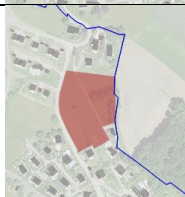
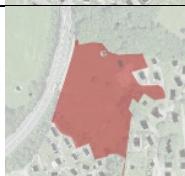

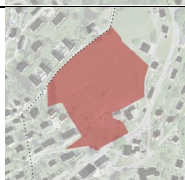


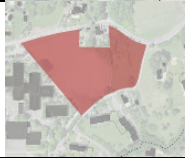

Desserte en TP (selon ARE)



1	Surface avec une bonne desserte en transports publics (TP)
2	Surface avec une faible desserte en TP
3	Surface avec desserte en TP nulle

Sites non retenus

Une évaluation multicritères a été réalisée au cas par cas pour l'ensemble des sites présentant une superficie d'au minimum 1.5 ha. Le tableau ci-dessous énumère les principaux critères analysés pour chacun des sites et la pesée d'intérêts réalisée pour les sites non retenus.


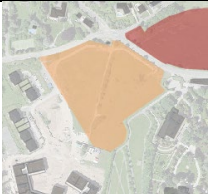
N°	Commune	Extrait de localisation	Principaux critères analysés et pesée d'intérêts
1	Corseaux		Surface du site inférieure à 15'000 m ² Secteur isolé occupé par des vignes et entouré d'habitations Desserte poids-lourds peu appropriée Procédure de plan d'affectation en cours
2	Chardonne		Surface du site inférieure à 15'000 m ² Secteur situé à proximité directe d'un quartier d'habitations Desserte poids-lourds peu appropriée
3	Chardonne		Surface du site inférieure à 15'000 m ² Secteur isolé occupé par des vignes Secteur inclus dans le périmètre PAC Lavaux comme non constructible
4	Chardonne		Surface du site inférieure à 15'000 m ² Secteur isolé Secteur distant du périmètre de centre
5	Corsier-sur-Vevey		Surface du site inférieure à 15'000 m ² Mauvaise desserte en transports publics Secteur localisé en dehors du périmètre compact d'agglomération
6	Corsier-sur-Vevey		Surface du site inférieure à 15'000 m ² Secteur situé à proximité directe d'un quartier d'habitations Secteur occupé par un parc urbain (Charlie Chaplin)
7	Corsier-sur-Vevey		Surface du site inférieure à 15'000 m ² Secteur isolé Secteur distant du périmètre de centre
8	Jongny		Surface du site inférieure à 15'000 m ² Secteur isolé, distant du périmètre de centre Secteur à proximité directe d'un quartier d'habitations
9	La Tour-de-Peilz		Surface du site inférieure à 15'000 m ² Secteurs soumis à projet (construction en cours)
10	La Tour-de-Peilz		Surface du site inférieure à 15'000 m ² Secteur affecté en zone villa en 2019 De plus, le site fait l'objet d'un projet en cours de construction.


11	Blonay - Saint-Légier		Surface du site inférieure à 15'000 m ² Secteur occupé par les vignes Secteur à proximité directe d'un quartier d'habitations
12	Blonay - Saint-Légier		Surface du site inférieure à 15'000 m ² Secteur à proximité directe d'un quartier d'habitations Secteur sujet à intention de projet
13	Blonay - Saint-Légier		Surface du site inférieure à 15'000 m ² Secteur à proximité directe d'un quartier d'habitations Desserte poids-lourds peu appropriée
14	Blonay - Saint-Légier		Surface du site inférieure à 15'000 m ² Secteur à proximité directe d'un quartier d'habitations Secteur sujet à intention de projet
15	Blonay - Saint-Légier		Surface localisée en dehors du périmètre compact d'agglomération Desserte poids-lourds peu appropriée Secteur sujet à planification (zone réservée et dézonage)
16	Blonay - Saint-Légier		Surface localisée en dehors du périmètre compact d'agglomération Desserte poids-lourds peu appropriée Secteur sujet à planification (zone réservée et dézonage)
17	Jongny		Surface localisée en dehors du périmètre compact d'agglomération Desserte poids-lourds peu appropriée Secteur à proximité directe d'un quartier d'habitations
18	Blonay - Saint-Légier		Projet de planification/construction en cours (PPA en Porteau, majoritairement construit)
19 et 20	Blonay - Saint-Légier		Projet de planification/construction en procédure
21	Blonay - Saint-Légier		Projet de planification/construction en cours (Gymnase de Burier, extension)
22	Blonay - Saint-Légier		Surface avec une forte pente, supérieure à >15% Secteur situé dans la proximité directe de la Veveyse (paysage)

23	La Tour-de-Peilz		Secteur situé à proximité directe d'un quartier d'habitations. Secteur récemment confirmé en utilité publique (2019).
24	Villeneuve		Surface du site inférieure à 15'000 m ² Surface avec desserte en TP nulle Dangers naturels moyens (inondations) Secteur localisé en dehors du périmètre compact d'agglomération

Sites potentiels

Le tableau ci-dessous présente les principaux critères analysés et la pesée d'intérêts réalisée pour les sites pouvant potentiellement être retenus au regard de l'analyse multicritères. Pour cette raison, ces derniers sont plus détaillés et une pesée d'intérêt est proposée spécifiquement pour chacun d'entre eux, élargissant les critères pris en compte.

N°	Commune	Extrait de localisation	Analyse des critères et pesée d'intérêts
25	Blonay - Saint-Légier		<ol style="list-style-type: none"> Nom du site : La Veyre Derrey Surface du site : 5,4 (ha) Périmètre compact d'agglomération : inclus Projets de planification : projet de plan d'affectation mis à l'enquête en 2021 Pente : faible, inférieure à 5% Dangers naturels : aucun Localisation au regard des quartiers d'habitations : pas de quartiers d'habitations dans sa proximité directe Inventaire de protection : aucune Desserte appropriée en poids-lourds : très bonne Desserte en TP (selon ARE) : moyenne à faible <p>Evaluation : secteur pertinent pour le développement d'une nouvelle zone d'activités, notamment au regard de sa localisation dans la continuité directe du SSDA La Veyre-Fenil. Mesure de planification déjà en cours.</p>
26	La Tour-de-Peilz		<ol style="list-style-type: none"> Nom du site : Route de Chailly Surface du site : 20,8 (ha) Périmètre compact d'agglomération : inclus Projets de planification : aucun Pente : pente admissible, entre 5% et 15% Dangers naturels : dangers faibles à moyens (inondations) Localisation au regard des quartiers d'habitations : habitations et établissements publics à proximité Inventaire de protection : aucun Desserte appropriée en poids-lourds : bonne Desserte en TP (selon ARE) : moyenne à faible <p>Evaluation : secteur peu pertinent pour le développement d'une nouvelle zone d'activités car situé à proximité directe d'objets soumis à une protection architecturale et paysagère (bâtiments d'intérêt régional et jardin historique) et affectation récente (2019)</p>

			en zone d'habitations de faible densité. De plus, le site fait l'objet d'un projet en cours de construction.
27 + 28	Villeneuve, secteur A (gauche) et secteur B (droite)		<ol style="list-style-type: none"> 1. Nom du site : Paquays 2. Surface du site : 23.8 (ha) (secteur A) et 47.2 (secteur B) 3. Périmètre compact d'agglomération : inclus 4. Projets de planification : aucun 5. Pente : faible, inférieure à 5% 6. Dangers naturels : aucun 7. Localisation au regard des quartiers d'habitations : aucun secteur d'habitations à proximité 8. Inventaire de protection : inventaire cantonal de protection de la faune 9. Desserte appropriée en poids-lourds : très bonne 10. Desserte en TP (selon ARE) : faible à inexistante <p>Evaluation : secteur peu pertinent pour le développement d'une nouvelle zone d'activités en raison de la très mauvaise desserte en TP, de son isolement et de la présence de quelques contraintes (dangers naturels et inventaire de protection)</p>


b. Reconversion de zone à bâtir en continuité d'une zone d'activité actuelle (min. 3'000 m²)

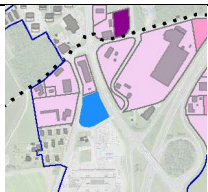
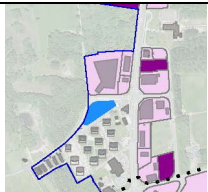
Cette deuxième étape se base sur les mêmes données que celles de l'étape précédente, à savoir les surfaces considérées comme libres dans le Bilan des réserves en zones à bâtir (BRZB) ainsi que les surfaces affectées en zone d'utilité publique non bâties, avec comme condition supplémentaire la prise en compte des surfaces d'un minimum de 3'000 m² situées dans la continuité directe des zones d'activités actuelles.

Au regard de l'analyse ci-dessus et en raison d'un nombre élevé de secteurs, les critères suivants ont été directement appliqués en amont :

- Secteurs avec une surface minimale de 3'000 m²
- Secteurs inclus dans le périmètre compact de la partie vaudoise de l'agglomération Rivelac ou situé dans sa proximité directe
- Secteurs avec une localisation opportune pour une zone d'activités, notamment au regard des quartiers d'habitation avoisinants
- Secteurs sans dangers naturels d'intensité moyenne (bleu) ou forte (rouge)
- Secteurs avec une desserte appropriée en poids-lourds
- Secteurs avec une pente nulle ou faible
- Secteurs sans projet de planification ayant débuté

Les secteurs ne répondant pas à ces critères ayant été écartés, l'analyse permet de retenir les surfaces et secteurs suivants (en bleu) :

N°	Commune	Extrait de localisation	Commentaires
1	Villeneuve	 1 : 25'000	<p>Localisation : continuité de la zone industrielle nord</p> <p>Affectation : zone d'habitations de moyenne densité</p> <p>Superficie : 5330 m²</p> <p>Occupation : parking</p> <p>Evaluation : secteur de réserve pour du logement</p>

2	Rennaz	 1 : 25'000	Localisation : sud du secteur Rennaz-Nord / Jonnaire Affectation : zone d'installations (para-publiques) Superficie : 7'301 m ² Remarques : parcelle prévue dans le PAC hôpital (réserve) Evaluation : secteur de réserve pour un intérêt public
3	Noville	 1 : 25'000	Localisation : dans le secteur des Fourches Affectation : zone d'habitation de très faible densité Superficie : 4'236 m ² Evaluation : secteur de réserve pour du logement

Au final, aucun de ces secteurs n'a pu être retenu.


c. Classement de zone agricole / zone intermédiaire libre de constructions non inventoriée en SDA

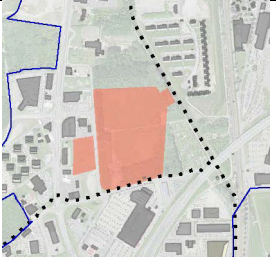

Dans un troisième temps, l'analyse prend en compte les surfaces affectées en zone agricole / intermédiaire non inventoriées en tant que SDA.

A nouveau, une sélection préliminaire a été effectuée, sur la base des critères suivants :

- Secteurs hors SDA
- Secteurs avec une surface minimale de 3'000 m²
- Secteurs non occupés par des vignes
- Secteurs inclus dans le périmètre compact de la partie vaudoise de l'agglomération Rivelac ou situé dans sa proximité directe
- Secteurs avec une localisation opportune pour une zone d'activités, notamment au regard des quartiers d'habitations avoisinants
- Secteurs sans dangers naturels d'intensité moyenne (bleu) ou forte (rouge)
- Secteurs avec une desserte appropriée en poids-lourds
- Secteurs avec une pente nulle ou faible
- Secteurs sans projets de planification ayant débuté

Les secteurs ne répondant pas à ces critères ayant été écartés, l'analyse permet d'évaluer les surfaces et secteurs suivants :

N°	Commune	Extrait de localisation	Commentaires
1	Rennaz	 1 : 25'000	Nom du site : Le Grand Clos Localisation : sud du village de Rennaz Superficie : 11'208 m ² Occupation : serre et domaine agricole du Château de Rennaz Affectation : zone agricole spécialisée Desserte en TP (selon ARE) : moyenne à faible Inventaire de protection : aucun Evaluation : secteur non optimal au regard de son affectation, de la proximité directe du Château et de sa valeur patrimoniale (bâtiments recensés en notes 1 et 2 et protégés au sens de la LPrPCI et jardin historique)

2	Noville	 1 : 25'000	<p>Nom du site : Les Fourches et Pré des Fourches</p> <p>Localisation : secteur est des Fourches</p> <p>Superficie : 77'562 m² (69'757 m² et 7'805 m²)</p> <p>Affectation : zone intermédiaire</p> <p>Desserte en TP (selon ARE) : bonne à moyenne</p> <p>Occupation : terrain vague</p> <p>Inventaire de protection : corridor à faune d'importance régionale</p> <p>Evaluation : secteur potentiel et d'importance, au bénéfice d'une bonne desserte en poids-lourds et en transports publics</p>
3	Blonay - Saint-Légier	 1 : 25'000	<p>Nom du site : La Forestallaz</p> <p>Localisation : au sud des villages de Blonay et Saint-Légier</p> <p>Superficie : 44'601 m²</p> <p>Affectation : zone intermédiaire</p> <p>Desserte en TP (selon ARE) : faible à nulle</p> <p>Occupation : prés et champs</p> <p>Inventaire de protection : aucun</p> <p>Evaluation : secteur potentiel d'envergure importante, attenant à l'autoroute</p>

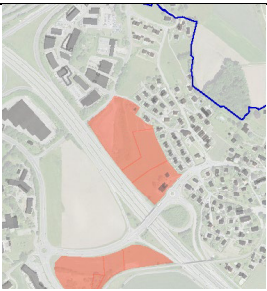

d. Classement de zone agricole / zone intermédiaire libre de constructions inventoriée en SDA

Dans un troisième temps, l'analyse prend en compte les surfaces affectées en zone agricole / intermédiaire inventoriées en tant que SDA.

A nouveau, une sélection préliminaire a été effectuée, sur la base des critères suivants :

- Secteurs en SDA
- Secteurs avec une surface minimale de 3'000 m²
- Secteurs non occupés par des vignes
- Secteurs inclus dans le périmètre compact de la partie vaudoise de l'agglomération Rivelac ou situé dans sa proximité directe
- Secteurs avec une localisation opportune pour une zone d'activités, notamment au regard des quartiers d'habitations avoisinants
- Secteurs sans dangers naturels d'intensité moyenne (bleu) ou forte (rouge)
- Secteurs avec une desserte appropriée en poids-lourds

Les secteurs ne répondant pas à ces critères ayant été écartés, l'analyse permet d'évaluer les surfaces et secteurs suivants :

1	Blonay - Saint- Légier	 1 : 25'000	<p>Nom du site : En Ferreyres</p> <p>Localisation : Au sud-ouest du village de St-Légier, prolongement de La Veyre</p> <p>Superficie : 42'700 m²</p> <p>Affectation : zone intermédiaire</p> <p>Desserte en TP (selon ARE) : faible</p> <p>Occupation : terrain vague et champs</p> <p>Inventaire de protection : aucun</p> <p>Evaluation : secteur particulier inventorié en tant que SDA, mais ne possédant pas les propriétés requises, situé dans le prolongement direct du SSDA La Veyre-En Fenil</p>
2	Blonay - Saint- Légier	 1 : 25'000	<p>Nom du site : En Milavy</p> <p>Localisation : Au nord-ouest du Château d'Hauteville, prolongement de La Veyre</p> <p>Superficie : 25'400 m²</p> <p>Affectation : zone agricole</p> <p>Desserte en TP (selon ARE) : moyenne</p> <p>Occupation : terrain vague et champs</p> <p>Inventaire de protection : aucun</p> <p>Evaluation : secteur particulier inventorié en tant que SDA, mais ne possédant pas les propriétés requises, situé dans le prolongement direct du SSDA La Veyre-En Fenil</p>

Conclusion

Cette analyse multisites a permis de faire émerger des sites qui pourraient potentiellement être affectés en zone d'activités afin de permettre à la région de répondre à la croissance d'emplois à l'horizon 2040. Les sites retenus pour une reconversion ou un classement en zone d'activités peuvent être résumés de la manière suivante :

a. Reconversion de zone à bâtir d'un seul tenant

L'unique site affecté en zone à bâtir et d'une surface supérieure à 1.5 ha qui pourrait être reconverti en zone d'activités est le site de **La Veyre Derrey** (commune de Blonay - Saint-Légier). Ce site présente toutes les qualités pour être affecté en zone d'activités et fait l'objet d'une procédure en cours d'affectation en zone d'activités.

Cette reconversion représente une surface d'environ 5.4 ha

b. Reconversion de zone à bâtir en continuité d'une zone d'activité actuelle (min. 3'000 m²)

Aucun site identifié par cette analyse multicritère n'a été retenu.

c. Classement de zone agricole / zone intermédiaire libre de constructions non inventoriée en SDA

Deux sites peuvent être retenus dans le cadre de cette analyse multicritère. Il s'agit des sites de **La Forestallaz** (commune de Blonay - Saint-Légier) et le site localisé à l'est de l'actuelle zone d'activités des Fourches (commune de Noville). Ce dernier site présente la particularité qu'une partie pourrait être intégrée à l'actuel secteur **des Fourches** de la ZAR du Haut-Lac et l'autre, le **Pré-des-Fourches**, pourrait constituer un nouveau secteur de la ZAR du Haut-Lac.

Commentaire suite à la consultation publique : suite à la mise à jour de l'inventaire cantonal des surfaces d'assolement (SDA) en 2024, le site de La Forestallaz est désormais en SDA. Dans ce contexte, une nouvelle analyse devra être menée afin d'identifier un nouveau site d'activité sur la Riviera permettant de répondre aux besoins de la ZAR Riviera (station de transfert des déchets SATOM, relocalisation de déchetteries communales, etc.). Les conclusions de cette nouvelle analyse devront faire l'objet d'une pesée d'intérêt des Municipalités et le volet opérationnel et plus particulièrement la fiche de site de la ZAR Riviera devra être mis à jour.

Ces classements en zone d'activités qui n'ont pas d'emprise sur les SDA représentent une surface d'environ 12 ha.

d. Classement de zone agricole / zone intermédiaire libre de constructions inventoriée en SDA

Finalement, deux sites ayant une emprise sur les SDA peuvent être retenus par la dernière analyse multicritères. Il s'agit des sites **d'En Ferreyres et d'En Milavy** (commune de Blonay-st-Légier). Bien que ces sites soient classés en SDA, ils présentent l'avantage d'être localisés à proximité directe du SSDA St-Légier Corsier et présentent une bonne accessibilité pour les poids lourds (proximité de l'autoroute et accès ne nécessitant pas de traverser des secteurs résidentiels) et d'une desserte en transports publics appropriée (proximité de la ligne de chemin de fer). Finalement, le site d'En Ferreyres est en partie constitué par un ancien dépôt de matériaux aménagé par l'OFROU dans le cadre de la construction de l'autoroute qui ne présente pas les qualités requises de la SDA et En Milavy est occupé par une colline dont la pente est par endroit trop importante pour répondre aux exigences des SDA

Ces classements en zone d'activités représentent une surface d'environ 6.8 ha.

Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) Rivelac

Communes de Blonay, Chardonne, Corseaux, Corsier-sur-Vevey, Jongny, La Tour-de-Peilz, Montreux, Noville, Rennaz, Roche, St-Légier-La Chiésaz, Vevey, Veytaux et Villeneuve.

Rapport de synthèse de l'atelier I

26 août 2021 – 13h00-17h00

Saint-Légier-La Chiésaz, Salle Gramont

L'atelier I s'est tenu avec les représentants des 14 communes du périmètre vaudois d'Agglomération Rivelac, des associations Promove et Chablais Région et du bureau technique d'Agglomération Rivelac. Il a eu pour but de poser les principales orientations de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités de Rivelac. A noter que les communes fribourgeoises du périmètre d'Agglomération Rivelac établissent dans le cadre du Plan directeur régional de la Veveyse leur système de gestion des zones d'activités.

Sur la base du diagnostic, un premier moment d'échange a montré que, bien que la croissance de nouveaux habitants soit quelque peu questionnée, un large consensus se dessine concernant la nécessaire croissance en termes d'emplois (inverser la tendance actuelle à la résidentialisation), et notamment d'emplois secondaires (inverser la tendance actuelle à la tertiairisation). Le consensus touche également à l'organisation territoriale des zones d'activités, avec le secondaire proche des entrées d'autoroutes et le tertiaire dans les sites bien desservis par les transports publics (mixité avec le secondaire dans certains secteurs et plateaux tertiaires proches des gares et des secteurs bien desservis par les transports en commun selon la desserte ARE).

Le deuxième moment d'échange a permis de poser un premier scénario pour la planification des zones d'activités. Il vise en premier lieu les activités du secondaire élargi (qui comprend les activités ne pouvant pas prendre place en zone ordinaire), tout en favorisant le tertiaire en complément lorsque la qualité de la desserte en transports publics le permet. Il repose sur le site d'activités stratégique de La Veyre-Fenil (Corsier-sur-Vevey et St-Légier-La Chiésaz) et sur quatre sites régionaux : Forestallaz (Blonay), Chailly (Montreux), Haut-Lac (Villeneuve, Rennaz et Noville) et Roche (Roche). Le scénario pose des objectifs en termes de densité d'emplois et de mixité secondaire-tertiaire. Il est complété par une volonté de développer une offre de plateaux tertiaires proches des gares.

Le troisième moment d'échange a abordé la question de la gouvernance des zones d'activités. Trois organes de gestion sont envisagés réunissant les communes concernées et les associations régionales : le premier pour le site d'activités stratégique La Veyre-Fenil associant les services de l'Etat, le deuxième pour les zones régionales de la Riviera et le troisième pour les zones régionales du Haut-Lac. La gestion des zones locales et des plateaux tertiaires est maintenue sous conduite communale. Les communes ont appelé de leurs vœux des organes de gestion mettant autour d'une même table les représentants des municipalités et les techniciens communaux. Elles ont également relevé la nécessité d'une coordination annuelle des différents organes de gestion.

L'atelier s'est tenu sur l'invitation d'Agglomération Rivelac, mandante. Il est précisé qu'Agglomération Rivelac qui pilote cette étude n'a pas invité les représentants de l'Etat à cet atelier, afin de favoriser les échanges entre communes.

Présents

M. Dominique Martin, Président du COPIL Rivelac et Syndic de la Commune de Blonay
M. Jean-Luc Chabloz, Conseiller municipal, Commune de Blonay
M. Thierry Cachin, Technicien communal, Commune de Blonay
M. Christian Minacci, Syndic, Commune de Corseaux
Mme Arianne Rouge, Syndique, Commune de Corsier-sur-Vevey
M. Cédric Desmet, Conseiller municipal, Commune de Corsier-sur-Vevey
Mme Elise Kaiser, Conseillère municipale, Commune de La Tour-de-Peilz
Mme Lorraine Wasem, Cheffe de service, Commune de Montreux
M. Pierre-Alain Karlen, Syndic, Commune de Noville
M. Alain Bovay, Syndic, Commune de Saint-Légier-La Chiésaz
M. Dominique Epp, Conseiller municipal, Commune de Saint-Légier-La Chiésaz
M. Roan Vallat, Chef de service, Commune de Saint-Légier-La Chiésaz
Mme Muriel Ferrara, Syndique, Commune de Rennaz
M. Pierre-Henri Légeret, Conseiller municipal, Commune de Rennaz
M. Antoine Dormond, Conseiller municipal, Commune de Vevey
M. Julien Cainne, Chef de service, Commune de Vevey
M. Ludovic Sherif, Conseiller municipal, Commune de Veytaux
Mme Corinne Ingold, Syndic, Commune de Villeneuve
M. Léonard Studer, Conseiller municipal, Commune de Villeneuve
M. Jean-Marc Zeller, Chef de service, Commune de Villeneuve
M. David Ferrari, Chef de service, Bureau technique intercommunal (BTI)

Mme Corinne Margalhan-Ferrat, Responsable, Agglomération Rivelac
M. Norbert Zufferey, Directeur, Chablais Région
M. Bernard Schmid, Directeur, Promove

M. François Yenny, Directeur CBRE | i Consulting
M. Virgil Menétrey, ingénieur-urbaniste CBRE
M. Alexandre Repetti, Directeur Repetti sàrl
Mme Diane Lamon, géographe-urbaniste Repetti sàrl

Ce rapport de synthèse a été élaboré dans le cadre du mandat « *Etablissement de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités* » des communes vaudoises d'Agglomération Rivelac.

Ce document a été produit par l'équipe mandataire composée de :

- Repetti sàrl à Montreux (pilote), bureau d'étude en urbanisme
- CBRE SA, consultant en immobilier et en économie territoriale

Table des matières

1. Introduction.....	4
2. Contexte de la démarche	5
2.1 Portée de l'étude.....	5
2.2 Périmètre d'étude.....	5
2.3 Plan directeur intercommunal (PDI).....	6
2.4 Objectifs et organisation de l'atelier.....	6
2.5 Déroulement de l'atelier	6
3. Résultats de l'atelier participatif	7
3.1 Principaux éléments de diagnostic.....	7
3.2 Scénario stratégie v0	10
3.3 Gouvernance	13

1. Introduction

Les zones d'activités désignent l'ensemble des territoires affectés exclusivement à des activités économiques, qu'il s'agisse de l'industrie, de l'artisanat, du tertiaire ou encore du commerce. En Suisse, les zones d'activités légalisées correspondent à environ 14% de l'ensemble des zones à bâtir. Toutefois, il apparaît qu'environ 40% de ces zones d'activités ne sont pas construites, ce qui a démontré la nécessité de développer une stratégie de gestion des zones d'activités à une échelle adéquate (cantonale, régionale) afin d'assurer une utilisation judicieuse et rationnelle de la ressource en sol¹. Dans le canton de Vaud, les zones d'activités représentent environ 3'200 hectares et abritent près du tiers des emplois du canton. Sur ces 3'200 ha, environ 700 ha peuvent être considérés comme des réserves mobilisables². Sur la base des modalités actuelles d'occupation des zones d'activités, ces 700 ha représentent un potentiel d'accueil d'environ 22'000 emplois.

Dans le cadre de la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), de nouvelles exigences concernant la création de zones d'activités ont été introduites dans l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT). Ainsi, conformément à l'art. 30a, al. 2 OAT, « *la délimitation de nouvelles zones d'activités économiques requiert l'introduction par le canton d'un système de gestion des zones d'activités garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle* ». Pour répondre à cette nouvelle exigence légale, le canton de Vaud a, dans le cadre de la 4^{ème} adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn), développé la ligne d'action D1 « Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant » dont les objectifs sont définis et précisés dans les mesures D11 « Pôles de développement » et D12 « Zones d'activités ». Désormais, il incombe donc aux communes et aux régions de mettre en place une stratégie régionale de gestion des zones d'activités en se basant sur la ligne d'action D1 du PDCn ainsi que les fiches de mesures qui lui sont liées.

L'objectif de la mise en place d'une stratégie régionale de gestion des zones d'activités est de disposer d'une offre foncière correspondant aux besoins de l'économie tout en garantissant un usage rationnel et mesuré du sol, conformément aux exigences fédérales et cantonales. La stratégie de gestion des zones d'activités sera formalisée dans un plan directeur intercommunal sectoriel qui poursuivra les objectifs principaux suivants :

- assurer la mobilisation des réserves des zones d'activités ;
- optimiser le potentiel d'accueil des zones d'activités ;
- limiter la création de nouvelles zones d'activités uniquement aux situations qui l'exigent et sur la base de critères contraignants (disponibilité foncière, localisation, desserte, etc.).

Découlant d'une exigence fédérale et cantonale, la stratégie régionale de gestion des zones d'activités engage néanmoins les communes concernées dans des choix stratégiques et la mise en œuvre opérationnelle de ses choix. De ce fait, les représentant politiques et techniques des communes membres du périmètre vaudois d'Agglomération Rivelac ont été invités à participer à un premier atelier de travail organisé avec plusieurs moments d'échange pour discuter des principaux enjeux et axes stratégiques retenus dans ce contexte, ainsi que de la mise en place de la gouvernance.

L'organisation et l'animation de l'atelier a été assurée par les bureaux Repetti et CBRE.

Le présent rapport synthétise les présentations, résultats obtenus et échanges effectués dans le cadre de cet atelier.

¹ Office du développement territorial (ARE) (2016), Gestion des zones d'activités – Synthèse du workshop du 5 novembre 2015, VLP-ASPAN.

² Plan directeur cantonal du Canton de Vaud (PDCn Vaud), 4^{ème} adaptation ter, Direction générale du territoire et du logement (DGTL), septembre 2020.

2. Contexte de la démarche

2.1 Portée de l'étude

Les zones d'activités ont pour objectif premier d'accueillir les activités qui ne peuvent pas s'implanter dans les zones d'habitation et mixtes des centres urbains et villages. Il s'agit en particulier d'activités générant des nuisances difficilement compatibles avec l'habitat : bruit, odeurs, charges de trafic poids-lourds importantes, installation de grande taille, etc.

Dans le périmètre Rivelac, 57% des emplois dans le secondaire sont actuellement situés en zones d'activités. Il existe aussi une forte demande des entreprises du secondaires situées en zone d'habitation et mixte de relocalisation en zone d'activités. Dans ce même périmètre, 8% seulement des activités tertiaires se situent en zone d'activités, la grande majorité des emplois se trouvant dans les centres urbains.

Dès lors, la présente stratégie vise prioritairement la gestion des activités secondaires, dont le développement est très largement destiné à être maintenu en zone d'activités en raison des nuisances, accès et besoins spécifiques. La stratégie ne vise pas à traiter les activités tertiaires dans leur ensemble, celles-ci étant très majoritairement situées en zone mixte, au cœur de l'agglomération. Il existe par ailleurs une volonté politique de maintenir ces activités tertiaires dans les centres, notamment à proximité des gares ou dans les autres secteurs bien desservis par les transports publics, et de ne pas favoriser leur relocalisation dans des secteurs périphériques.

Pour la présente étude, les notions d'activités secondaires et tertiaires sont basées sur la typologie NOGA de l'Office fédéral de la statistique (OFS). Le secteur secondaire comprend l'industrie et la construction. Le secteur tertiaire comprend le commerce et la réparation d'automobiles, le transport et l'entreposage, l'hébergement et la restauration, l'information et la communication, les activités spécialisées, scientifiques et de soutien, les services administratifs et de soutien, le commerce de gros et de détail. La logistique, les transports, et dans une certaine mesure la réparation d'automobiles, bien que faisant statistiquement partie du secteur tertiaire sont assimilés à des activités du secondaire dans le cadre de ce travail au sens où elles ne sont généralement pas implantables en zones mixtes. Ce groupement peut être considéré comme le secteur secondaire élargi.

2.2 Périmètre d'étude



Figure 1 : Périmètre global (brun) et périmètre compact (bleu) de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités
(1 : 100'000)

Le périmètre de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités se base sur le périmètre défini par le PDCn. Il correspond à celui de la partie vaudoise d'Agglomération Rivelac. Il couvre un territoire déjà largement bâti et où de nombreuses activités sont présentes, allant des activités à portée stratégique / internationale, aux activités à portée locale / régionale, en passant par des activités tertiaires commerciales et non-commerciales (logistique, voitures, bureau, etc.). De plus, nombreuses sont les surfaces présentant une mixité d'usages (sports, habitations, etc.) avec des activités artisanales ou industrielles.

2.3 Plan directeur intercommunal (PDI)

L'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) requiert l'introduction, par le Canton, d'un système de gestion des zones d'activités avant toute nouvelle mise en zone d'activités. Le Plan directeur cantonal (PDCn) retranscrit cette exigence de l'OAT en demandant l'élaboration de stratégies régionales de gestion des zones d'activités, formalisées par des plans directeurs intercommunaux (PDI). Conformément à la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le PDI est un outil contraignant pour les autorités communales et cantonales. A minima, il est composé d'un volet stratégique et d'un volet opérationnel.

2.4 Objectifs et organisation de l'atelier

L'atelier est mené dans le cadre du volet stratégique de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA). Pour ce faire, deux ateliers sont prévus :

- Le premier a consisté en un échange autour des principes stratégiques et des grandes orientations aux représentants techniques et politiques des communes.
- Le deuxième atelier consistera en un échange par site régional / stratégique pour vérifier de l'orientation stratégique retenue avec les représentants techniques et politiques des communes.

Les objectifs de cette première rencontre avec l'ensemble des communes étaient pluriels et consistaient à :

- Présenter les principaux éléments de diagnostic ;
- Echanger sur les principaux enjeux émergents du diagnostic (échange participatif) ;
- Présenter la stratégie v0 (scénario) proposée par les mandataires ;
- Echanger sur les principes retenus pour le scénario stratégique v0 (échange participatif) ;
- Discuter de la gouvernance pour définir l'organigramme de la structure régionale et des organes de gestion des sites (échange participatif).

La finalité de la démarche était de poser l'orientation stratégique, sur la base du diagnostic et des propositions des mandataires.

2.5 Déroulement de l'atelier

Cet atelier a été organisé autour de trois temps d'échange : un vote en temps réel par smartphone sur les enjeux, une évaluation du scénario stratégique v0 par commune et un échange en plénière à propos de la gouvernance.

1) Vote en temps réel par smartphone

La première activité consistait en un vote par smartphone sur six principaux enjeux ayant émergé du diagnostic, par le biais du site <https://www.voxvote.com>. Les résultats ont été présentés en temps réel et une discussion en plénière a clôturé cette partie.

2) Evaluation du scénario v0 par commune

En deuxième lieu, il a été demandé aux participants de s'exprimer sur les options stratégiques proposées par les mandataires réunies sous la forme d'un scénario v0. Pour ce faire, il a été proposé aux participants de remplir un feuillet composé de plusieurs questions et d'une carte de synthèse. Le canevas de base est joint en annexe. Cette activité a duré 30 minutes et s'est effectuée par commune. Elle a été suivie par un tour de table en plénière.

3) Gouvernance

Enfin, sur la base d'une proposition des mandataires, un échange en plénière a été proposé pour discuter de la gouvernance attendue pour les différents organes de gestion pour le site stratégique et les sites régionaux.

3. Résultats de l'atelier participatif

Cette partie a pour objectif de résumer les principaux éléments présentés et résultats ressortis de l'atelier participatif, sur la base des trois exercices proposés aux participants.

3.1 Principaux éléments de diagnostic

Présentation

Les mandataires ont rappelé dans un premier temps les exigences légales et planifications supérieures en matière de zones d'activités. Ils ont proposé un cadrage de l'étude, au regard du contexte régional. Ils ont expliqué la structure attendue, à savoir un Plan directeur intercommunal, présenté le calendrier général de la démarche et les questions et remarques soulevées dans les rencontres avec le Groupe de travail (GT) et le Bureau SRGZA.

Ils ont présenté ensuite les points saillants du diagnostic :

- La grande majorité des zones d'activités se trouvent dans le périmètre compact d'agglomération de Rivelac (mesure R14 du PDCn) ;
- Parmi les 26 secteurs identifiés, les types d'activités rencontrées sont nombreuses, incluant notamment d'autres usages (santé, habitations, terrains de sport, etc.) ;
- La répartition des surfaces est mentionnée, avec une majorité bâtie (53%), 11% étant potentiellement mobilisables, 15% potentiellement activable et 21% non disponibles aux activités secondaires ;
- Quatre sites ont un rayonnement régional à international : La Veyre-Fenil, Chailly, Haut-Lac et Roche. Ces derniers représentant % des surfaces en ZA (les autres sites sont de rayonnement local) ;
- Il existe une forte mixité entre activités secondaires et activités tertiaires en ZA ;
- On constate une baisse des activités secondaires et une hausse des activités tertiaires : 55% d'emplois secondaires et 45% d'emplois tertiaires ;
- La demande des entreprises secondaires pour être localisées en zones d'activités est relevée ;
- La densité moyenne actuelle de la région (43 EPT/ha) est plus forte au nord-ouest qu'au sud-est ;
- Le bilan de l'offre / demande initial est avancé, conduisant à un déficit certain des réserves mobilisables dans les ZA, conformément aux estimations initiales du Canton ;
- Un bilan global des réserves est soumis, en fonction des densités actuelles.

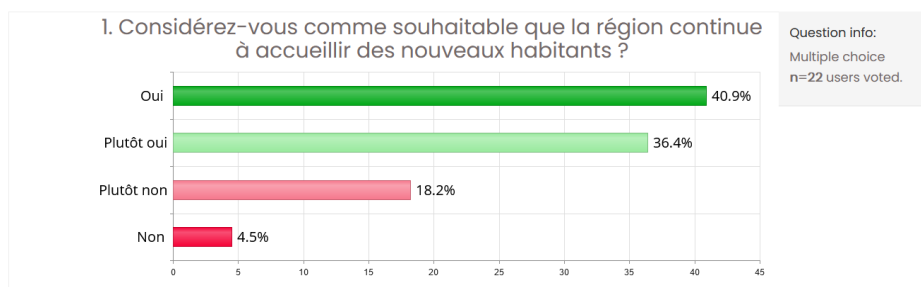
Plus d'informations en la matière sont disponibles dans la présentation jointe en annexe au présent document.

Echange participatif

L'échange participatif s'est déroulé avec un questionnaire en ligne et interactif offrant des résultats en temps réel grâce à des votes instantanés par smartphone. Chacune des questions était accompagnée d'une contextualisation statistique ou cartographique (également disponible dans la présentation jointe en annexe).

1. Considérez-vous comme souhaitable que la région continue à accueillir des nouveaux habitants ?

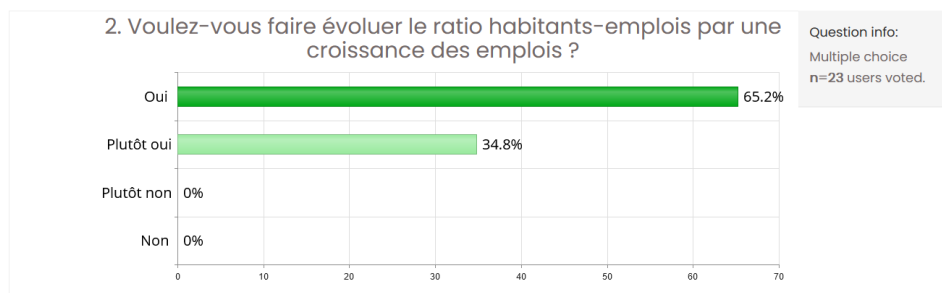
Une présentation de la croissance 2011-2020 en habitants était présentée, ainsi que le potentiel d'accueil de 19'200 habitants prévu dans le PDCn pour Rivelac (2015-2030).



Le résultat du vote est positif, mais avec un vote contrasté qui met en évidence que plusieurs représentants des communes et associations ont des doutes sur la pertinence de la croissance démographique.

2. Voulez-vous faire évoluer le ratio habitants-emplois par une croissance des emplois ?

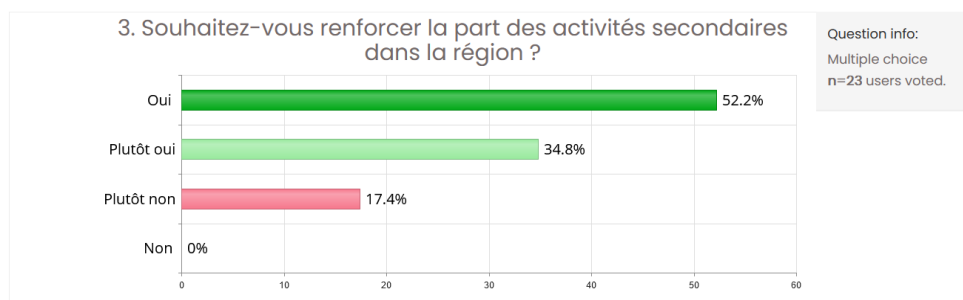
Pour contextualiser cette question, des statistiques en matière de population et d'emplois étaient proposées, à l'échelle de la région Rivelac et du Canton de Vaud



Le résultat de ce vote montre une unanimité en faveur du développement de l'emploi, afin de rééquilibrer le ratio habitants/emplois de la région, à l'inverse de la tendance actuelle qui est à la résidentialisation.

3. Souhaitez-vous renforcer la part des activités secondaires dans la région ?

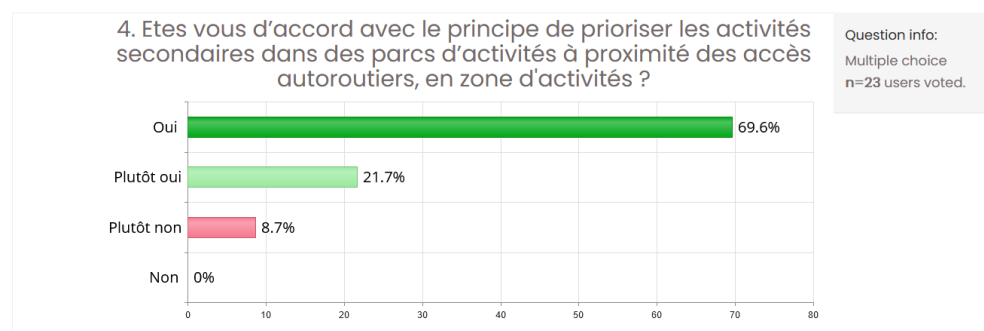
Cette question était accompagnée de données statistiques sur l'évolution des emplois secondaires et tertiaires entre 2011 et 2018.



Le résultat du vote est très positif, avec quelques voix mettant en doute l'objectif de maintenir les activités secondaires. Il s'inscrit malgré tout comme une volonté de corriger la tendance actuelle à l'érosion du nombre d'emplois dans le secondaire et à la tertiairisation.

4. Etes-vous d'accord sur le principe de prioriser les activités secondaires dans des parcs d'activités à proximité des accès autoroutiers, en zone d'activités ?

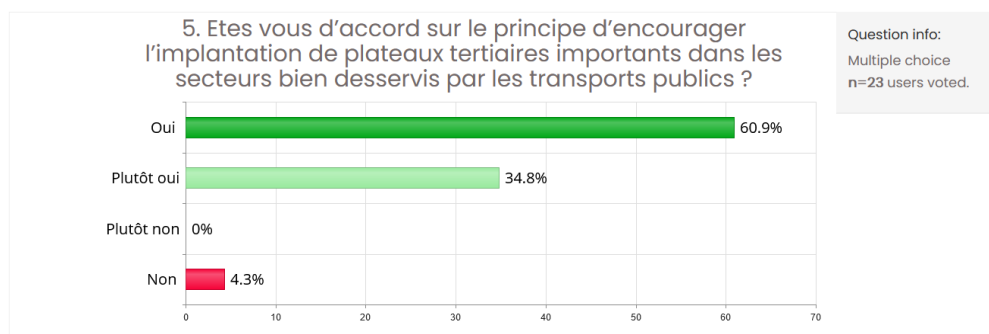
Une carte synthétique des principaux sites régionaux, y compris celui de la Forestallaz, accompagnait cette question.



Le résultat de ce vote est une quasi-unanimité en faveur de la priorisation du développement du secondaire dans les zones d'activités, tout en admettant le tertiaire dans les secteurs favorables.

5. Etes-vous d'accord sur le principe d'encourager l'implantation des plateaux tertiaires importants dans les secteurs bien desservis par les transports publics ?

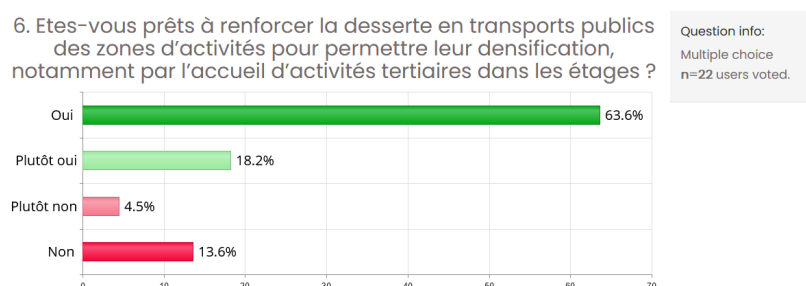
Une carte de la qualité de la desserte selon l'ARE accompagnait cette question, proposant alors de localiser les activités tertiaires dans les sites les mieux desservis par les transports publics.



Le résultat de ce vote est une quasi-unanimité en faveur de la priorisation du développement du tertiaire dans les centres urbains proches des gares.

6. Etes-vous prêts à renforcer la desserte en transports publics des zones d'activités pour permettre leur densification, notamment par l'accueil d'activités tertiaires dans les étages ?

Une carte de la qualité de la desserte selon l'ARE accompagnait cette question, mettant en évidence la localisation des principales zones d'activités et leur qualité de desserte très hétérogène.



Le résultat du vote est positif, mais avec un vote contrasté qui met en évidence que plusieurs représentants des communes et associations ont des doutes sur la pertinence du développement du réseau de transports publics et sur les coûts engendrés. Les représentants de Villeneuve ont cependant nuancé la valeur du « non » en précisant qu'ils avaient peut-être mal interprété la question.

Suite à ces votes, une discussion générale a eu lieu en plénière et a notamment porté sur les sujets suivants :

- La problématique actuellement rencontrée de l'utilisation des surfaces tertiaires à d'autres fins en lien avec le boom du home-office lié à la situation sanitaire a été relevée. Les mandataires ont précisé que cette situation transitoire n'était un phénomène pas encore très perceptible dans les statistiques et n'était pas mise en évidence dans le diagnostic.
- La question de la suite de la planification post 2040 a été abordée, tout comme la nécessité de lier la problématique de zones d'activités aux autres problématiques en lien avec l'aménagement du territoire (habitants, mobilité, paysage, environnement, agriculture, etc.) et la promotion économique de la région dans son ensemble. Il a été rappelé qu'un PDI général devait être établi et devrait traiter de ces thématiques, en complément de la présente stratégie sectorielle. Il a également été précisé que la stratégie des zones d'activités serait réactualisée en fonction de l'évolution des conditions de vie et de travail qui se présenteront dans les années à venir et qui ne sont en l'état pas prévisibles avec certitude.
- Il a été rappelé que les zones d'activités doivent être planifiées spécifiquement, en particulier les zones réservées aux activités secondaires élargies (cf. section 2.1) car, dans la région, il est économiquement plus intéressant pour les propriétaires d'avoir des logements ou du tertiaire.

3.2 Scenario stratégie v0

Présentation

Les mandataires ont présenté les grandes orientations retenues pour l'élaboration d'un scénario v0 du volet stratégique. Ce scénario v0 a été construit à partir des projets des différentes communes, puis retravaillé sur la base de principes généraux de correspondance offre-demande, de l'adéquation avec la qualité de la desserte, etc. Il vise, au regard du déficit relevé dans le diagnostic, à prévoir des réserves en suffisance pour répondre aux emplois prévisibles en zones d'activités d'ici à 2040. Pour ce faire, il propose en premier lieu une densification du bâti ainsi que la prise en compte des réserves mobilisables et des surfaces potentielles activables. Celles-ci ne permettant pas, malgré les nouvelles densités, de répondre aux emplois qui pourraient s'implanter en zones d'activités d'ici à 2040, il prévoit également la création de nouvelles zones d'activités.

Il comprend :

- Une classification des zones d'activités en un site stratégique de développement d'activités (SSDA), en quatre zones d'activités régionales (ZAR), en des zones d'activités locales (ZAL) à maintenir ou questionner et en des plateaux tertiaires actuels ou futurs ;
- Une destination des zones d'activités, en fonction de la desserte en transports publics, avec des vocations artisan-industrielles, mixtes à prédominance artisan-industrielle ou mixtes comprenant une part d'activités tertiaires et commerciales ;
- Des densités cibles, allant de 150 EPT/ha pour des parcs d'activités secondaires de très haute densité pouvant inclure une forte part tertiaire, à 5 EPT/ha pour des dépôts de matériaux et entrepôts ;
- Des principes stratégiques retenus pour chacun des sites stratégiques et régionaux, impliquant une mise en application des nouvelles densités cibles, ainsi que la densification du bâti, la valorisation des réserves mobilisables et potentielles activables. Les sites stratégiques et régionaux ont été détaillés par secteur, relevant notamment les emplois attendus d'ici à 2040.
- Un bilan global de l'offre et de la demande prévisible selon le scénario retenu, au regard des nouvelles densités cibles et nouvelles zones d'activités proposées.

Plus d'informations en la matière sont disponibles dans la présentation mise en annexe au présent document.

Ces principes ont été questionnés lors du second échange participatif sous la forme d'un feuillet à compléter par commune. Finalement, 12 feuillets sont récoltés, incluant les communes concernées (à l'exception de Roche, dont les représentants se sont excusés à l'atelier) et les deux organismes de promotion économiques régionaux. Les communes de Corsier-sur-Vevey, Corseaux, Chardonne et Jongny ont rendu un questionnaire commun.

Echange participatif

1. La répartition des activités dans la région vous paraît-elle judicieuse et équilibrée ?

La grande majorité des communes s'est prononcée en faveur de la répartition des activités proposées (42% de oui, 42% de plutôt oui, 8% de plutôt non et 0% de non, 8% d'abstention).

Les principales remarques émises sont les suivantes :

- Les sites ont une bonne répartition géographique.
- Il est intéressant d'avoir certaines zones pour les activités de très faible valeur ajoutée.
- L'optimisation des surfaces de parking est intéressante surtout au regard de l'historique, du peu de terrains disponibles et de la densité de l'habitat existant.
- Il faudrait augmenter la densité cible des secteurs Pré-au-Blanc et Milavy (St-Légier-La Chiésaz), compte tenu de la desserte en transports publics.
- Il faudrait penser à privilégier les sites proches des transports publics et à coordonner le développement des nouvelles zones d'activités avec celui des transports en commun.
- Au niveau de la répartition de détail, il y a des affinages à faire. Par exemple, la zone Saviez-Mouniaz doit aussi tenir compte de l'affectation hors SRGZA (collège intercommunal de la Tronchenaz à proximité directe).
- Les éventuelles répercussions des activités passées bien ou mal localisées sont lourdes à porter et il n'y a que peu ou pas de moyens légaux pour rééquilibrer cela.
- Les communes « excentrées » bénéficient de leur localisation pour avancer et développer leurs activités.

- Le non-respect des affectations dans certaines communes (logements dans une zone d'activités par exemple) implique une non-adéquation entre les affectations et l'utilisation réelle du sol et une répartition des activités devenue de ce fait déséquilibrée.

2. Êtes-vous prêts à mettre en œuvre une politique active pour atteindre les densités cibles ?

A l'unanimité, les communes se sont prononcées en faveur d'une politique active pour atteindre les densités cibles proposées pour Rivelac (58% de oui, 25% de plutôt oui, 0% de plutôt non, 0% de non, 17% d'abstention).

Les principales remarques émises sont les suivantes :

- Cet objectif est cependant ambitieux, complexe et chronophage.
- Ceci implique de mettre en œuvre des mesures d'aménagement du territoire péréquatives entre les communes.
- Ceci demande une densification qualitative avec des activités à fort impact local, une intégration architecturale et paysagère et des connectivités fortes avec les transports publics.

3. Est-ce que les sites régionaux retenus vous paraissent opportuns ? Y a-t-il des sites en trop ou à ajouter ?

La grande majorité des communes s'est prononcée en faveur du choix des sites régionaux retenus (58% de oui, 17% de plutôt oui, 17% de plutôt non, 0% de non, 8% d'abstention).

Les principales remarques émises sont les suivantes :

- Il ne semble pas y avoir de ZAR en trop ou à ajouter, les ZAR paraissent opportunes pour la majorité.
- Il est important d'avoir une bonne répartition régionale et une amélioration des transports publics.
- Les ZAR semblent être peu pertinentes dans la situation actuelle en raison de la pauvre voire inexistante offre en transports en commun pour certaines ZAR, comme par exemple Roche, Villeneuve ou la Forestallaz.
- Il serait pertinent de développer une stratégie pour favoriser l'implantation de petites entreprises du secondaire qui ne génèrent que peu de nuisances dans les centres-villes.
- Les ZAR sont opportunes par rapport aux réseaux routiers, mais ne laissent pas la place pour les communes centrées (comparées à celles excentrées) pour attirer des entreprises peu bruyantes.
- Une collaboration avec Puidoux serait judicieuse.
- Le site du Haut-Lac devrait être un SSDA, au même titre que La Veyre selon certains représentants de la Riviera.
- Il est important de conserver les activités agricoles sur les terrains qui sont actuellement visés pour un passage en zone d'activités. Il est nécessaire de développer l'agriculture péri-urbaine et de promouvoir la production locale. Certaines zones d'activités sont donc une menace à l'application d'une politique agricole locale et intercommunale.
- La nouvelle ZAR de la Forestallaz est essentielle car elle répond à un besoin plus local et assure une complémentarité de l'offre.

4. Quelles sont les forces du scénario envisagé ? Quelles sont les faiblesses du scénario envisagé ?

Les différentes forces relevées sont les suivantes :

- Une analyse complète de l'ensemble de la problématique est proposée. Le scénario propose une bonne répartition à l'échelle de la région, répondant à la nécessité de limiter au maximum le développement de commerce de proximité en dehors des centres.
- Le scénario permet de trouver des solutions à l'exode des entreprises secondaires, répond à la demande de mobilisation des activités secondaires et permet la création d'emplois sur la région. Il favorise la relocalisation des entreprises situées actuellement aux centres des localités (nuisances) et répond aux besoins de redynamiser le secteur secondaire. Il favorise également la diminution des pendulaires et la pérennité des entreprises.
- Le scénario permet de développer des synergies à l'échelle régionale, de donner du poids économique à la partie vaudoise de l'agglomération, propose une volonté de maintenir les

entreprises ainsi que les emplois dans le périmètre d'agglomération Rivelac et envisage d'avantage des complémentarités.

- On relève une unité entre la Riviera et le Haut-Lac. La réflexion menée est cohérente à l'échelle régionale, permettant une mise en œuvre locale.
- Il y a un équilibre entre les zones et les communes et une bonne répartition du tissu avec un rattrapage du déficit d'emplois par rapport aux habitants, notamment avec le développement d'activités secondaires en priorité sur celles du tertiaire afin de rétablir l'équilibre.
- Les activités secondaires s'implantent à la proximité des nœuds autoroutiers.
- La Veyre semble avoir la capacité d'accueillir tous les besoins identifiés, ce qui pourrait être aussi vu comme une faiblesse.
- Le scénario propose un frein à l'exode des activités.
- Sont également relevés la volonté régionale d'avoir une stratégie régionale ainsi que le fait d'être dans une évolution et non pas une révolution.
- La coordination entre le SRGZA avec la stratégie régionale de développement PROMOVE est un point important.

Les différentes faiblesses relevées sont les suivantes :

- Plusieurs remarques sont émises en lien avec la mobilité en transports publics, toutes demandant une amélioration en la matière, voire la mise en place de transports publics pour certains sites. En lien, il y a une nécessité de fonds publics importants pour de tels développements.
- En matière de mobilité, on relève une résistance de la population à la nouvelle génération de trafic, tout comme un manque de stratégie de mobilité associée, notamment pour les secteurs en Milavy et de la Forestallaz.
- Plusieurs remarques sont émises en lien avec les procédures, comme la lenteur des procédures de planification et d'autorisation dans un cadre légal mouvant et de plus en plus exigeant, une coordination laborieuse, le coût exorbitant à prévoir pour des études, la complexité de la densification de certains secteurs (existants) et la nécessité d'affecter les secteurs pour les construire, les risques de recours pour les changements d'affectation en lien avec la densification ou encore des problématiques liées à la législation. Le scénario traduit une dépendance aux visions dogmatiques de l'Etat où les transactions sont parfois difficiles avec les services et caractérisé par une lenteur des procédures. En lien, le risque d'un Plan d'affectation cantonal (avec la lenteur qui l'accompagne en matière de procédure) est perçu comme un danger pour le SSDA La Veyre-Fenil.
- On relève la difficulté d'une projection fiable à la fois en termes de nombre d'emplois et de nuisances.
- Les activités tertiaires fonctionnant selon l'historique de leur développement sont désavantagées car les activités existantes sont mal situées.
- Le scénario est trop axé sur les données cantonales, trop rigides et pas à jour. De plus, il est limité à 15-20 ans, sans questionnement sur le principe même de la croissance et de ses limites.
- Il y a une dispersion de petites zones au sein d'une zone.
- Il n'y a que peu de critères sur la qualité et la nature des entreprises que l'on souhaite accueillir. De plus, le grignotage de parcelles est vu comme un danger pour des parcelles comprenant de grandes qualités agricoles.
- Les communes dotées d'un PGA récent sont privilégiées par ce scénario selon certains.
- Le volet opérationnel risque d'être difficile à suivre.
- Le danger d'une gestion de type « usine à gaz » si les organes sont pléthoriques en membres est relevée, tout comme la faiblesse géographique à cause de la morphologie de la région, étirée en longueur.
- Une stratégie pensée sur deux districts avec deux associations différentes de promotion économique, celles-ci étant assez faible dans les petites communes.
- Une lacune au niveau de la couverture de la thématique des activités tertiaires administratives en centralité comme, uniquement traitées en tant que recommandations.

5. Avez-vous d'autres observations à formuler ?

Les remarques relevées sont les suivantes :

- Il est regrettable que la Veveyse fribourgeoise ne soit pas prise en compte dans l'étude car leur planification est plus avancée et plus généreuse, permettant d'accueillir beaucoup d'activités.
- La problématique de l'implantation d'entreprises n'est pas la même entre la Riviera et le Chablais.
- Comment favoriser l'acceptation de planification par les habitants ? Par une démarche participative ?
- L'incidence des domiciles fiscaux devrait être considérée.
- Il pourrait être judicieux de reconvertir certaines activités secondaires telles que la vente de voitures en des activités de haute valeur humaine et environnementale ajoutée. De manière générale, la priorisation des entreprises devrait se faire pour les activités locales et les PME, avec un soutien pour les activités innovantes et à haute valeur environnementales. De plus, il serait important d'intégrer la notion des changements climatiques et de leurs impacts dans cette stratégie. Comment adapter ces zones aux changements climatiques (arborisation, infiltration, etc.) ? Comment évolueront les besoins des habitants ? Quelles mesures prendre pour accueillir des entreprises climatiquement et environnementalement neutres ?
- Il faudrait favoriser une densification de qualité avec des emplois « sains », tant pour l'environnement que la qualité de vie des employés. Ceci passerait par la mise en place de critères pour l'acceptation d'entreprises.
- La partie vaudoise d'Agglomération Rivelac devrait se pencher sur une économie bleue, développer des low tech, avoir des entreprises climatiquement neutres en termes d'émission de CO² à l'horizon 2030 et être compatibles avec le plan climat cantonal, impliquant une diminution du taux de motorisation.
- La densification doit se faire à l'échelle du secteur et tolérer potentiellement des écarts importants à l'échelle des entreprises.
- La proposition d'ajout d'activités tertiaires sur des entreprises de logistique est à soutenir.

3.3 Gouvernance

Les mandataires ont présenté leurs propositions concernant l'identification de la structure régionale et de ses missions, l'identification des organes de gestion (SSDA et ZAR) et de leurs missions et le principe de gestion des ZAL.

Les principes proposés sont les suivants :

- Un organe de gestion pour le SSDA La Veyre-Fenil (Corsier-sur-Vevey et Blonay - Saint-Légier) ;
- Un organe de gestion pour la ZAR du Haut-Lac (Noville, Rennaz, Villeneuve et Roche) ;
- Un organe de gestion pour la ZAR Riviera (Montreux et Blonay-St-Légier) ;
- Une gestion communale pour les ZAL ;
- Une rencontre régionale annuelle, accompagnée d'un rapport d'activités, réunissant l'ensemble des structures précitées.

Plus d'informations en la matière sont disponibles dans la présentation mise en annexe.

Echange participatif

L'échange participatif, tenu sous forme de débat en plénière, a abouti à plusieurs consensus :

- L'organisation générale est saluée, tant au niveau des regroupements des ZAR en deux unités (Riviera pour les ZAR Chailly et Forestallaz et Haut-Lac pour la ZAR Haut-Lac), que pour la proposition de rencontre régionale annuelle ou pour la gestion communale des ZAL (ne nécessitant pas d'organe de gestion à proprement parlé).
- L'organisation de l'organe de gestion concernant le site stratégique (SSDA) de La Veyre-Fenil est jugée comme trop compliquée et une simplification est demandée souhaitée. En raison de sa nature de site

stratégique, une discussion sera nécessaire avec le Canton à ce sujet. Pour plusieurs communes, il semble difficile de se positionner sur la gouvernance de ce site sans qu'il n'y ait pour l'heure de cahiers des charges précisant les missions de ces organes de gestion. Deux points sont particulièrement discutés :

- La complexité de la structure semblant alors proposer un doublon avec la mise en place d'un groupe technique (GT) et d'un bureau en tant que cellule opérationnelle, les communes défendent un organe unique regroupant les techniciens et municipaux.
- La commission de police des constructions, avec comme rappel que les autorisations sont *in fine* délivrées par les communes concernées.

Une simplification de la proposition des mandataires pour le SSDA de La Veyre-Fenil est alors demandée par les communes. Ce point sera notamment repris et rediscuté lors du second atelier participatif avec les communes concernées.

Enfin, la question de la gestion financière de ces organes de gestion est alors soulevée. Il est rappelé pour l'heure que les communes financent seules les processus de planification engagés en matière de zones d'activités et il est estimé que le Canton doive, par cohérence, participer en partie au financement des organes de gestion et de leurs activités y relatives.

Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) Rivelac

Communes de Blonay, Chardonne, Corseaux, Corsier-sur-Vevey, Jongny, La Tour-de-Peilz, Montreux, Noville, Rennaz, Roche, St-Légier-La Chiésaz, Vevey, Veytaux et Villeneuve.

Rapport de synthèse de l'atelier II

7 octobre 2021 – 12h30-18h00

Saint-Légier-La Chiésaz, Salle Gramont

Table des matières

Introduction	3
SSDA La Veyre-En Fenil	4
ZAR Riviera.....	9
ZAR Haut-Lac	12
Annexe	17

Introduction

Le présent document propose un compte-rendu synthétique des éléments discutés lors de l'atelier participatif n°2 mené dans le cadre du volet stratégique de l'élaboration de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) de Rivelac. Cet atelier s'inscrit dans la continuité du premier atelier participatif, tenu avec les représentants des 13 communes du périmètre vaudois d'Agglomération Rivelac, des associations Promove et Chablais Région et du bureau technique d'Agglomération Rivelac, qui a eu pour but de poser les principales orientations de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités de Rivelac.

Ce second atelier participatif a plus spécifiquement visé à rencontrer en groupe les communes concernées par l'un des trois pôles d'importance pour la région, à savoir le site stratégique de développement d'activités (SSDA) La Veyre-Fenil, les zones d'activités régionales (ZAR) du Haut-Lac et celles de la Riviera, avec respectivement chacune des instances de promotion économique régionale.

L'atelier a consisté en une discussion sur la destination des sites, leur périmètre, leurs densités cibles, les équivalents plein temps (EPT) attendu, le phasage ainsi que sur les mesures de gestion et de planification prévue. Pour ce faire, chaque site (SSDA ou ZAR) a été divisé en un certain nombre de secteurs. Ces éléments sont résumés dans les tableaux ci-dessous, avec :

- Un tableau récapitulatif des éléments stratégiques (superficie, densité actuelle, densité cible, EPT 2018, EPT selon densité cible, destination, lancement du plan d'affectation (PA) ; mise en vigueur projetée du PA, principes d'aménagement et des éventuels commentaires) ;
- Un tableau des mesures de planification pour les secteurs nécessitant de nouvelles planifications,
- Un tableau des mesures de gestion pour les secteurs ne nécessitant pas de nouvelles planifications.

Ces tableaux sont complétés par une synthèse des éléments discutés en séance.

Ce second atelier a commencé par une présentation des mandataires présentant les nouveautés en lien avec la révision 4^{ter} du Plan directeur cantonal (PDCn), un rappel du bilan pour la région Rivelac et un portrait plus spécifique pour le site concerné par l'atelier. La présentation est disponible en annexe et fait partie intégrante du présent compte-rendu.

L'organisation et l'animation de l'atelier a été assurée par les bureaux Repetti et CBRE.

La prochaine séance, agendée en date du 4 novembre 2021, réunira le GT et Bureau SRGZA. Elle visera à présenter les résultats des deux ateliers participatifs et à valider le volet stratégique, avant envoi au Canton pour examen intermédiaire.

SSDA La Veyre-En Fenil

La première rencontre a porté sur le site stratégique de développement d'activités (SSDA) La Veyre-En Fenil (commune de Saint-Légier-La Chiésaz et Corsier-sur-Vevey).

Il a réuni les personnes suivantes :

M. Christian Minacci, Syndic, Commune de Corseaux
M. Dominique Epp, Conseiller municipal, Commune de Saint-Légier-La Chiésaz
M. Roan Vallat, Chef de service, Commune de Saint-Légier-La Chiésaz
M. Christophe Authier, Chef de service, La Tour-de-Peilz
M. David Ferrari, Chef de service, Bureau technique intercommunal (BTI)

M. Dominique Martin, Syndic, Commune de Blonay et Président du COPIL Rivelac
M. Alain Bovay, Syndic, Commune de Saint-Légier-La Chiésaz et membre du Comité Promove
M. Johan Grossmann, Responsable mobilité, Agglomération Rivelac
M. Bernard Schmid, Directeur, Promove

M. François Yenny, Directeur CBRE | i Consulting
M. Alexandre Repetti, Directeur Repetti sàrl
Mme Diane Lamon, géographe-urbaniste Repetti sàrl

Périmètre du SSDA La Veyre-Fenil

La présente carte localise le périmètre du SSDA La Veyre-Fenil sur les communes de Saint-Légier-La Chiésaz et de Corsier-sur-Vevey.

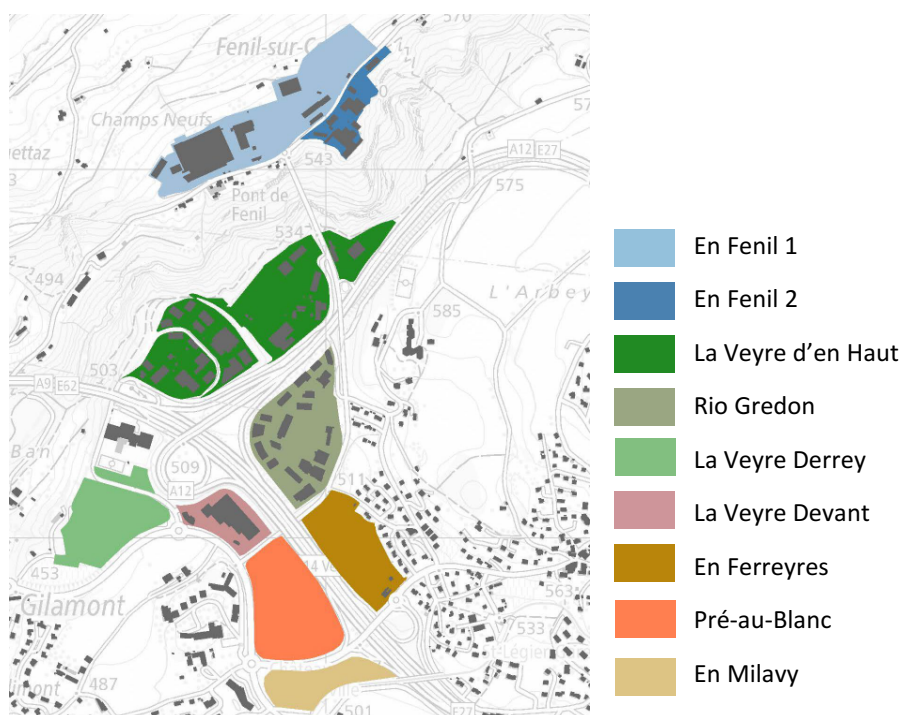


Tableau récapitulatif des éléments stratégiques

	Superficie	Densité actuelle parcelles bâties	Densité cible	EPT 2018	EPT densités cibles	Destination	Lancement PA	Mise en vigueur projetée	Principes	Commentaires
En Fenil 1	8.9 ha	130 EPT/ha	140 EPT/ha	586 EPT	+600 EPT	Zone d'activités industrielles et artisanales réservée aux activités productives	-	-		Croissance exogène, hors scénario besoins régionaux
En Fenil 2	2.1 ha	62 EPT/ha	75 EPT/ha	130 EPT	+10 EPT	Zones d'activités industrielles et artisanales réservée aux activités productives	-	-	Densification d'un secteur largement bâti	
La Veyre d'en Haut	12.2 ha	72 EPT/ha	75 EPT/ha	643 EPT	+80 EPT	Zone d'activités industrielles et artisanales réservée aux activités productives	2030	2035- 2040	Densification d'un secteur largement bâti	La question des terrains de sport reste en suspens et demanderait une révision du PA.
Rio Gredon	6.6 ha	75 EPT/ha	75 EPT/ha	344 EPT	+95 EPT	Zone d'activités industrielles et artisanales réservée aux activités productives	En cours	2030- 2035	Densification d'un secteur largement bâti	Sous réserve des questions de mobilité.
La Veyre- Derrey	4.9 ha	0 EPT/ha	100 EPT/ha	0 EPT	+500 EPT	Zone d'activités industrielles et artisanales réservée aux activités productives	En cours	2022- 2025	Création d'un parc d'activités.	Secteur ciblé sur la relocalisation d'entreprises régionales.
Pré-au- Blanc	5.9 ha	0 EPT/ha	100 EPT/ha	0 EPT	+600 EPT	Zone d'activités mixtes à prédominance industrielle et artisanale	2024	2035		Planification à entreprendre, une fois le PA de La Veyre- Derrey terminé. Sous réserves des questions de mobilité.
La Veyre Devant	2.3 ha	64 EPT/ha	64 EPT/ha	148 EPT	+0 EPT	Zone d'activités industrielles et artisanales réservée aux activités productives	-	-	Secteur entièrement bâti, sans possibilité de densification	Secteur à statut quo.
En Milavy	2.5 ha	0 EPT/ha	100 EPT/ha	0 EPT	+250 EPT	Zones d'activités mixtes à prédominance industrielle et artisanale	Post 2040	-	Réserve stratégique	Inventorié SDA. Activable avant si nécessaire.
En Ferreyres	4.3 ha	0 EPT/ha	100 EPT/ha	0 EPT	+430 EPT	Zone d'activités industrielles et artisanales réservée aux activités productives	Post 2040	-	Réserve stratégique	Inventorié SDA. Activable avant si nécessaire.

Mesures de planification

Les mesures de planification sont des mesures générales à mettre en œuvre par les communes et organes de gestion des sites dans le cadre des procédures de révision des plans d'affectation existants ou d'élaboration des nouveaux plans d'affectation. Elles s'appliquent aux secteurs nécessitant de nouvelles planifications, tandis que ceux n'en nécessitant pas sont régis exclusivement par des mesures de gestion.

Les mesures de planification proposées sont celles retrouvées dans le document « *Guide pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux* », établi par l'Etat de Vaud (2021, 11 janvier). Le tableau ci-dessous comprend des abréviations concernant l'appellation des mesures, celles-ci étant alors explicitement nommées en annexe et expliquées dans le guide.

	MP1 Disponibilité terrains	MP2 Destination des ZA	MP3 Optimisation mesures utilisation et occupation sol	MP4 Mixité d'activités	MP5 Environnement et changements climatiques	MP6 Aménagements et infrastructures	Commentaires
La Veyre d'en Haut			✓		✓		
Rio Gredon			✓	✓ Sous réserve de desserte TP	✓	✓	
La Veyre- Derrey	✓		✓		✓	✓	
Pré-au-Blanc			✓	✓ Si renforcement de la desserte TP	✓	✓	
En Milavy*							
En Ferreyres*							

*Les secteurs stratégiques En Milavy et En Ferreyres ne sont pas renseignés étant donné leur planification à long terme. Les organes de gestion auront alors la tâche de les renseigner à futur.

Mesures de gestion

Les mesures de gestion sont les mesures générales à mettre en œuvre par les communes et les organes de gestion des sites en vue d’optimiser la gestion et l’organisation des zones d’activités. Elles s’appliquent à l’ensemble des sites de la SRGZA Rivelac.

Les mesures de gestion proposées sont celles retrouvées dans le document « Guide pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux », établi par l’Etat de Vaud (2021, 11 janvier). Le tableau ci-dessous comprend des abréviations concernant l’appellation des mesures, celles-ci étant alors explicitement nommées en annexe et expliquées dans le guide.

	MG1 Disponibilité terrains	MG2 Disponibilité réserves	MG3 Requalifier friches	MG4 Action foncière publique	MG5 + MG6 Densification	MP7 Mobilité durable	MG8 Préservation env. et biodiversité	MG9 Efficacité énergétique et éco. industrielle	MG10 Hébergement et services mutualisés
En Fenil 1						✓		✓	
En Fenil 2						✓			

Le secteur de La Veyre Devant ne nécessite ni mesures de planification, ni mesures de gestion.

Discussions

Les principaux échanges menés lors de cet atelier participatif sont les suivants :

- Les nouvelles zones d'activités proposées sont La Veyre-Derrey (actuellement en zone villas), En Ferreyre (actuellement en zone intermédiaire) et Milavy (actuellement en zone agricole).
- Le périmètre du SSDA sur la commune de Corsier-sur-Vevey est questionné. Il est constaté que le secteur situé au sud-est de la route accueille aujourd'hui une large part d'habitat et ne se prête pas aux activités secondaires. Il est proposé de reconverter ce secteur en zone mixte et de le sortir du SSDA.
- La densité cible de Fenil I est ajustée en fonction des prévisions de 300 à 600 emplois attendus sur le site de Merk.
- Le secteur de La Veyre Devant, occupé par Gétaz, est séparé du reste de La Veyre. Il ne nécessite ni action de gestion, ni de planification.
- La question de la priorisation d'En Ferreyre est soulevée : ce secteur serait une priorité pour la Commune afin de pouvoir résoudre la problématique de la mobilité. Mais comme il comprend des SDA, sa priorisation est difficile à défendre. Il est relevé que la mobilité est une thématique à traiter par le PDI d'agglomération et pas par la SRGZA.
- La question de la priorisation de Milavy est également soulevée, du fait de la proximité de l'arrêt de train et du besoin pour développer un bâtiment atelier pour le MOB. Mais comme il comprend des SDA, sa priorisation est difficile à défendre, à moins qu'il soit démontré que ce soit le seul site pouvant accueillir un nouvel atelier ferroviaire.
- Les densités cibles sont discutées. Il est rappelé qu'elles sont des objectifs de principe et non des exigences minimales ou maximales.
- De façon générale, une amélioration de la desserte en transports publics et en mobilité douce du SSDA ainsi qu'une meilleure gestion du transit dans les zones résidentielles est nécessaire.
- Les deux communes conviennent qu'une coordination est nécessaire entre elles et que le PDI d'agglomération pourrait fixer des orientations pour le SSDA en termes de mobilité.
- Les fortes densités annoncées impliquent selon M. Yenny de prévoir des activités secondaires, mais également, très probablement, tertiaires (si possible liées) dans les étages. Cette disposition nécessite cependant de garantir une bonne desserte des transports en commun et donc effectivement d'améliorer la desserte de certains secteurs, comme notamment Rio Gredon.
- La difficulté de densifier avec du secondaire des secteurs déjà largement occupés par du tertiaire est relevée : le tertiaire bénéficie de sa situation de plain-pied et ne trouve pas d'intérêt à être relocalisé. Il n'est cependant pas prévu de mettre du tertiaire dans les rez-de-chaussée et du secondaire dans les étages. Cette situation limite la réalité des dynamiques de densification.
En ce sens, il est également rappelé que l'implantation d'activités tertiaires ne doivent pas venir se substituer aux activités secondaires, mais qu'elles visent à s'y ajouter (lorsque les TP le permettent) pour densifier les secteurs.

Gouvernance

Une nouvelle proposition de gouvernance est présentée, pensée sur la base du fonctionnement actuel d'autres sites stratégiques. Il est rappelé qu'il n'y a pas d'empiètement sur le pouvoir communal pour la gouvernance de ces sites, qui fournit des préavis.

Concernant la commission mixte, une remarque est soulevée précisant que les personnes clefs ne sont pas toujours propriétaires, mais peuvent être locataires. M. Repetti précise que les commissions en général devraient être à géométrie variable, tenant compte de l'ensemble des paramètres.

Enfin, il est précisé que le même principe de gestion est proposé pour les ZAR de la région, à l'exception du fait que le Canton ne serait pas représenté, contrairement au SSDA.

Il est également suggéré que Promove assure le secrétariat exécutif de l'organe de gestion.

ZAR Riviera

La seconde rencontre a porté sur la zone d'activités régionales (ZAR) Riviera (communes de Montreux et de Blonay).

Il a réuni les personnes suivantes :

Mme Lorraine Wasem, Cheffe de service, Commune de Montreux

M. Thierry Cachin, Technicien communal, Commune de Blonay

M. Christian Minacci, Syndic, Commune de Corseaux

M. Dominique Martin, Syndic, Commune de Blonay et Président du COPIL Rivelac

M. Alain Bovay, Syndic, Commune de Saint-Légier-La Chiésaz et membre du Comité Promove

M. Johan Grossmann, Responsable mobilité, Agglomération Rivelac

M. Bernard Schmid, Directeur, Promove

M. François Yenny, Directeur CBRE | i Consulting

M. Alexandre Repetti, Directeur Repetti sàrl

Mme Diane Lamon, géographe-urbaniste, Repetti sàrl

Périmètre de la ZAR Riviera

Les cartes ci-dessous localisent les périmètres de la ZAR Riviera, comprenant le site de Chailly (Montreux) et le site de la Forestallaz (Blonay).



Figure 2 : ZAR de Chailly



Figure 1 : ZAR de la Forestallaz

Tableau récapitulatif des éléments stratégiques

	Superficie	Densité actuelle des parcelles bâties	Densité cible	EPT 2018	EPT densités cibles	Destination	Lancement PA	Mise en vigueur projetée	Principes	Commentaires
Chailly	7.6 ha	82 EPT/ha	75 EPT/ha	439 EPT	+113 EPT	Zone d'activités mixte, à prédominance industrielle et artisanale	2022	2025	Densification d'un secteur largement bâti	Nouveau PA.
La Forestallaz	4.5 ha	0 EPT/ha	40 EPT/ha	0 EPT	+178 EPT	Zone d'activités industrielle et artisanales réservée aux activités productives	En cours	2025	Nouvelle ZAR Orienté construction et transports	Comprend une zone d'installation publique.

Mesures de planification

Les mesures de planification sont des mesures générales à mettre en œuvre par les communes et organes de gestion des sites dans le cadre des procédures de révision des plans d'affectation existants ou d'élaboration des nouveaux plans d'affectation. Elles s'appliquent aux secteurs nécessitant de nouvelles planifications, tandis que ceux n'en nécessitant pas sont régis exclusivement par des mesures de gestion.

Les mesures de planification proposées sont celles retrouvées dans le document « *Guide pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux* », établi par l'Etat de Vaud (2021, 11 janvier). Le tableau ci-dessous comprend des abréviations concernant l'appellation des mesures, celles-ci étant alors explicitement nommées en annexe et expliquées dans le guide.

	MP1 Disponibilité terrains	MP2 Destination des ZA	MP3 Optimisation mesures utilisation et occupation sol	MP4 Mixité d'activités	MP5 Environnement et changements climatiques	MP6 Aménagements et infrastructures	Commentaires
Chailly			✓	✓			
La Forestallaz	✓		✓		✓	✓	Améliorer accès en TP et MD

Mesures de gestion

Aucune mesure de gestion n'est prévue, ni pour la ZAR La Forestallaz, ni pour la ZAR Chailly.

Discussions menées

Les principaux échanges menés lors de cet atelier participatif sont les suivants :

- La Commune de Montreux rappelle que les entreprises communales cherchent à se relocaliser et que la problématique du PGA en cours ne va pas en leur faveur. Plusieurs entreprises sont d'ailleurs en contact avec Promove pour des relocalisations dans d'autres sites de la région.
- M. Repetti questionne la possibilité de gagner du temps en proposant un plan d'affectation spécifique à ce secteur, en complément de la révision du PGA. Il estime en effet qu'avec un plan directeur régional des zones d'activités, il serait possible de mener un plan d'affectation spécifique pour le site régional de Chailly. Mme Wasem propose de discuter cette option avec sa Municipalité et de faire un retour au bureau Repetti à ce sujet dans ces prochains jours.
- La destination de la ZAR de Chailly est questionnée et l'idée d'y proposer une destination uniquement artisano-industrielle est évoquée. Au vu de la bonne desserte en transports en communs (selon la desserte ARE), et de la localisation des parcelles libres, il est convenu de conserver une destination mixte, à prédominance industrielle et artisanale. Cette dernière a pour avantage de permettre l'implantation d'activités secondaires et leur densification avec des activités tertiaires dans les étages.
- Pour la ZAR Chailly, quelques parcelles passent en zone d'activités (actuellement en zone mixte) alors que d'autres occupées par des équipements publics ou du logement sortiront de la zone d'activités.
- La ZAR Forestallaz est une nouvelle zone d'activités (en zone intermédiaire aujourd'hui).
- Le périmètre de la ZAR La Forestallaz est questionné. Il est proposé d'étendre le périmètre pour y inclure toutes les parcelles accueillant des activités, ainsi que le périmètre de la station de transfert SATOM

Gouvernance

La gouvernance est proposée et il est précisé que la commission d'éligibilité comprend une délégation communale, avec par exemple les techniciens des communes concernées.

Aucune autre remarque particulière n'est soulevée.

ZAR Haut-Lac

La dernière rencontre a porté sur la ZAR Haut-Lac (communes de Noville, Rennaz, Roche et Villeneuve).

Il a réuni les personnes suivantes :

M. Pierre-Alain Karlen, Syndic, Commune de Noville
Mme Muriel Ferrara, Syndique, Commune de Rennaz
M. Pierre-Henri Légeret, Conseiller municipal, Commune de Rennaz
Mme Corinne Ingold, Syndique, Commune de Villeneuve
M. Léonard Studer, Conseiller municipal, Commune de Villeneuve
M. Christophe Lanz, Syndic, Commune de Roche
M. Thierry Blanc, Conseiller municipal, Commune de Roche

M. Dominique Martin, Syndic, Commune de Blonay et Président du COPIL Rivelac
M. Johan Grossmann, Responsable mobilité, Agglomération Rivelac
M. Norbert Zufferey, Directeur, Chablais Région

M. François Yenny, Directeur CBRE | i Consulting
M. Alexandre Repetti, Directeur Repetti sàrl
Mme Diane Lamon, géographe-urbaniste Repetti sàrl

Périmètre de la ZAR Haut-Lac

Les cartes ci-dessous exposent la ZAR Haut-Lac, composé des sites de Roche (à gauche) et de Villeneuve-Les Fourches (à droite) sur les communes Noville, Rennaz et Villeneuve.



Tableau récapitulatif des éléments stratégiques

	Superficie	Densité actuelle parcelles bâties	Densité cible	EPT 2018	EPT densité cible	Destination	Lancement PA	Mise en vigueur projetée	Principes	Commentaires
Les Vernes	7.0 ha	56 EPT/ha	100 EPT/ha	87 EPT	+550* EPT	Zone d'activités industrielles et artisanales réservée aux activités productives	-	-	Développement d'un nouveau parc d'activités et densification	
La Coche	9.5 ha	30 EPT/ha	40 EPT/ha	200 EPT	+130 EPT	Zone d'activités industrielles et artisanales réservée aux activités productives	2025	2030	Activités industrielles très lourdes ou activités de la construction	
Villeneuve ZI nord	8.0 ha	70 EPT/ha	80 EPT/ha	444 EPT	+160 EPT	Zones d'activités mixtes, à prédominance industrielle et artisanale	2023	2030	Densification d'un secteur largement bâti	Rez-de-chaussée réservés aux activités secondaires
Villeneuve ZI centre	32.2 ha	30 EPT/ha	40 EPT/ha	813 EPT	+220 EPT	Zone d'activités industrielles et artisanales réservée aux activités productives	-	-	Densification d'un secteur largement bâti	
Pré-Neuf (ZI sud)	19.3 ha	30 EPT/ha	40 EPT/ha	364 EPT	+270 EPT	Zones d'activités mixtes, destinées à toutes les activités y.c tertiaires, commerciales, loisirs	2023	2030	Activités commerciales non alimentaires	Comprend des activités de loisirs
Gravière d'Arvel	11.3 ha	10 EPT/ha	10 EPT/ha	23 EPT	+90 EPT	Zone d'activités industrielles et artisanales réservée aux activités productives	2030	2037	Gestion de matériaux	
La Mouniaz	1.6 ha	0 EPT/ha	100 EPT/ha	0 EPT	+155 EPT	Zones d'activités mixtes à prédominance industrielle et artisanale	En cours	2025	Développement d'un nouveau parc d'activités	
Eau froide	3.9 ha	19 EPT/ha	40 EPT/ha	61 EPT	+50 EPT	Zones d'activités mixtes, destinées à toutes les activités y.c tertiaires, commerciales, voire logement			Densification d'un secteur largement bâti	Secteur nord pouvant potentiellement être reconverti en zone mixte habitations-activités
Les Fourches	6.4 ha	55 EPT/ha	100 EPT/ha	234 EPT	+235 EPT	Zones d'activités mixtes à prédominance industrielle et artisanale			Densification d'un secteur largement bâti	
Pré-des- Fourches	11.1 ha	0 EPT/ha	10 EPT/ha	0 EPT	+280 EPT	Zone d'activités industrielles et artisanales réservée aux activités productives	>2040	-	Réserve stratégique	Activable avant si nécessaire

Rennaz nord	9.4 ha	30 EPT/ha	75 EPT/ha	137 EPT	+430 EPT	Zones d'activités mixtes à prédominance industrielle et artisanale	2023	2030	Densification d'un secteur largement bâti	
La Jonnaire	8.2 ha	48 EPT/ha	50 EPT/ha	241 EPT	+145 EPT	Zone d'activités industrielles et artisanales réservée aux activités productives	-	-	Densification d'un secteur largement bâti	

* La densité cible se situe quelque peu en deçà de ce que le plan d'affectation prévoit. Pour rappel, les densités cibles sont des objectifs cibles et pas des exigences minimales ou maximales.

Mesures de planification

Les mesures de planification sont des mesures générales à mettre en œuvre par les communes et organes de gestion des sites dans le cadre des procédures d'adaptation des plans d'affectation existants ou d'élaboration des nouveaux plans d'affectation. Elles s'appliquent aux secteurs nécessitant de nouvelles planifications, tandis que ceux n'en nécessitant pas sont régis par les mesures de gestion.

Les mesures de planification proposées sont celles retrouvées dans le document « *Guide pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux* », établi par l'Etat de Vaud (2021, 11 janvier). Le tableau ci-dessous comprend des abréviations concernant l'appellation des mesures, celles-ci étant alors explicitement nommées en annexe et expliquées dans le guide.

	MP1 Disponibilité terrains	MP2 Destination des ZA	MP3 Optimisation mesures utilisation et occupation sol	MP4 Mixité d'activités	MP5 Environnement et changements climatiques	MP6 Aménagements et infrastructures	Commentaires
La Coche	✓		✓				
Villeneuve ZI nord			✓	✓	✓	✓	
Pré-Neuf (ZI sud)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Gravière d'Arvel	✓			✓	✓	✓	
Rennaz nord	✓			✓	✓	✓	
La Mouniaz	✓		✓	✓	✓		
Les Fourches	✓		✓	✓			

Mesures de gestion

Les mesures de gestion sont les mesures générales à mettre en œuvre par les communes et les organes de gestion des sites en vue d'optimiser la gestion et l'organisation des zones d'activités. Elles s'appliquent à l'ensemble des sites de la SRGZA Rivelac.

Les mesures de gestion proposées sont celles retrouvées dans le document « *Guide pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux* », établi par l'Etat de Vaud (2021, 11 janvier). Le tableau ci-dessous comprend des abréviations concernant l'appellation des mesures, celles-ci étant alors explicitement nommées en annexe et expliquées dans le guide.

	MG1 Disponibilité terrains	MG2 Disponibilité réserves	MG3 Requalifier friches	MG4 Action foncière publique	MG5 + MG6 Densification	MP7 Mobilité durable	MG8 Préservation env. et biodiversité	MG9 Efficacité énergétique et éco. industrielle	MG10 Hébergement et services mutualisés	Commentaires
Les Vernes		✓			✓	✓	✓	✓		
Villeneuve ZI centre	✓					✓		✓	✓	
Eau froide					✓					Eventuellement modification du PA pour introduire du logement
La Jonnaire	✓				✓					
Gravière d'Arvel		✓								Les mesures de gestion s'appliquent jusqu'au nouveau PA

Discussions

Les principaux échanges menés lors de cet atelier participatif sont les suivants :

- Afin de limiter toute confusion, les appellations sont précisées : la ZAR du Haut-Lac est localisée sur deux territoires, celui de Roche et celui de Villeneuve-Les Fourches. L'ensemble des sites de la ZAR du Haut-Lac est géré par un organe de gestion commun.
- Les périmètres représentés, et les surfaces y relatives sont discutées. Il est précisé que les surfaces comprennent les zones d'activités à proprement parlé et exclues les autres affectations pouvant se trouver dans un plan (aire forestière, etc.). La délimitation reste en partie approximative et devra être précisée par les plans d'affectation.
- Une nouvelle zone d'activité est proposée : le Pré-des-Fourches à Noville, actuellement en zone intermédiaire.
- Le secteur des Fourches est un secteur complexe qui nécessite une lecture plus fine. Pour cette raison, il est proposé de le séparer en plusieurs sous-secteurs, permettant alors de mieux cerner les problématiques.
- Le secteur des Saviez va être reconverti en zone mixte.
- Le secteur Eau Froide pose des questions : déjà largement bâti et situé entre le futur collège, le bourg et le nouveau quartier des Saviez, il est vu comme un futur secteur urbain avec de la mixité.
- La Commune de Rennaz rappelle la difficulté de mener des démarches avec les propriétaires. Dans le cas du Pré-des-Fourches, le propriétaire exige des stationnements, voire une extension du commerce, ou à défaut refuse d'entrer dans une démarche foncière qui rendrait le projet beaucoup plus efficient.
- A Villeneuve, la volonté de la Commune est de maintenir la vocation en commerces non alimentaires et loisirs dans le secteur Pré-Neuf. La Commune constate par ailleurs la difficulté de lutter contre la tertiairisation de la zone industrielle.
- A Rennaz, la présence de Fun Planet en zone industrielle est également évoquée. La Commune souhaite maintenir cette activité de loisirs.
- Le secteur Gravière d'Arvel est vu comme une opportunité pour relocaliser des entreprises de recyclage et des dépôts à faible densité de main d'œuvre. En ce sens, ce secteur permettrait de libérer des réserves. Mais la Municipalité estime que le propriétaire n'est pas prêt à aller dans ce sens aujourd'hui.
- La problématique de la mobilité est relevée, en lien avec la densification. Il est confirmé que des solutions devront être trouvées dans le cadre du plan directeur intercommunal (PDI) pour permettre de ne pas empirer la situation actuelle caractérisée par une importante saturation aux heures de pointe, voire d'en sortir.

Gouvernance

Une nouvelle proposition de gouvernance est présentée.

Chablais Région se propose pour constituer le Secrétariat général de cet organe.

Aucune remarque particulière n'est reportée.

Annexe

Les mesures de planification et de gestion proposées sont celles retrouvées dans le document « *Guide pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux* », établi par l'Etat de Vaud (2021, 11 janvier). Pour plus d'informations, vous pouvez vous référer au guide cantonal.

Mesures de planification

- ☐ MP1 Assurer la disponibilité des terrains
- ☐ MP2 Définir les destinations des zones d'activités selon leur profil d'accessibilité
- ☐ MP3 Optimiser les mesures de l'utilisation et de l'occupation du sol
- ☐ MP4 Promouvoir la mixité d'activités comme vecteur de la densification
- ☐ MP5 Renforcer les exigences liées à l'environnement et aux changements climatiques
- ☐ MP6 Améliorer la qualité des aménagements et des infrastructures (SSDA et ZAR)
- ☐ MPX Autres mesures proposées ?

Mesures de gestion

- ☐ MG1 Assurer la disponibilité des terrains
- ☐ MG2 Assurer la disponibilité des réserves (notamment celles de grandes dimensions)
- ☐ MG3 Requalifier les friches industrielles
- ☐ MG4 Promouvoir l'action foncière publique
- ☐ MG5 Promouvoir une implantation compacte des bâtiments et des équipements
- ☐ MG6 Améliorer l'utilisation des droits à bâtir
- ☐ MG7 Promouvoir une mobilité durable
- ☐ MG8 Promouvoir la préservation de l'environnement et de la biodiversité
- ☐ MG9 Encourager l'efficacité énergétique et l'écologie industrielle
- ☐ MG10 Promouvoir une offre d'hébergement et de services mutualisés aux entreprises (SSDA)
- ☐ MGX Autres mesures proposées ?

STRATÉGIE RÉGIONALE DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS (SRGZA)

RIVELAC

Evolution des surfaces T0-T1-T2

Version du 06.09.2024

Site SSDA Saint-Légier Corsier
 Secteur En Fenil
 Commune(s) Corsier-sur-Vevey

	T0 2018	T1 2021	Projection selon SRGZA
Emplois (EPT)	716	716	1326
Surface (ha)	9.0	11.2	11.0
Bâtie (ha)	-	6.6	6.6
Mobilisable (ha)	-	2.2	2.2
Potentielle activable (ha)	-	1.9	1.9
Potentielle non activable (ha)	-	0.3	0.3
Non mobilisable (ha)	-	0.2	0
Non destinée aux activités (ha)	-	0.0	0
Nouvelle ZA	-	0.0	0
Commentaire(s)	-	Ajout du PA Serrono	Suppression des réserves non mobilisables et des surfaces avec d'autres occupations.

Site SSDA Saint-Légier Corsier
 Secteur La Veyre
 Commune(s) Blonay - St-Légier

	T0 2018	T1 2021	Projection selon SRGZA
Emplois (EPT)	1135	1135	3030
Surface (ha)	28.7	28.7	38.6
Bâtie (ha)	-	15.8	15.8
Mobilisable (ha)	-	6.6	6.6
Potentielle activable (ha)	-	1.6	1.6
Potentielle non activable (ha)	-	0.0	0.0
Non mobilisable (ha)	-	0.7	0.7
Non destinée aux activités (ha)	-	4.1	2.3
Nouvelle ZA	-	0.0	11.7
Commentaire(s)			Supression des tennis de La Veyre. Ajout du PA La Veyre Derrey (reconversion). Ajout de deux nouveaux secteurs affectés en zone à bâtir (En Ferreyres et En Milavy).

Site ZAR Haut-Lac
Secteur Villeneuve-Les Fourches
Commune(s) Rennaz-Noville-Villeneuve

	T0 2018	T1 2021	Projection selon SRGZA
Emplois (EPT)	2340	2340	4575
Surface (ha)	96.5	99.6	108.2
Bâtie (ha)		65.0	66.5
Mobilisable (ha)		4.8	4.8
Potentielle activable (ha)		23.2	23.2
Potentielle non activable (ha)		3.0	3.0
Non mobilisable (ha)		1.9	1.9
Non destinée aux activités (ha)		1.7	0.0
Nouvelle ZA		0.0	8.9
Commentaire(s)		Adaptation pour le secteur de la gravière, conformément au plan d'affectation	Reconversion du secteur des Saviez (Les Fourches). Reconversion de nouveaux secteurs affectés en zone à bâtir (La Mouniaz, Les Fourches et Pré-des-Fourches)

Site ZAR Haut-Lac
Secteur Roche
Commune(s) Roche

	T0 2018	T1 2021	Projection selon SRGZA
Emplois (EPT)	286	286	886
Surface (ha)	17.4	17.9	16.6
Bâtie (ha)	-	8.3	8.3
Mobilisable (ha)	-	3.9	3.9
Potentielle activable (ha)	-	4.2	4.2
Potentielle non activable (ha)	-	0.2	0.2
Non mobilisable (ha)	-	0.0	0.0
Non destinée aux activités (ha)	-	1.3	0.0
Nouvelle ZA	-	0.0	0.0
Commentaire(s)		Adaptation du périmètre du secteur Les Vernes selon le plan d'affectation	Suppression des réserves non mobilisables et des surfaces avec d'autres occupations.

Site ZAR Riviera
Secteur Chailly
Commune(s) Montreux

	T0 2018	T1 2021	Projection selon SRGZA
Emplois (EPT)	439	439	504
Surface (ha)	6.7	7.1	7.8
Bâtie (ha)	-	5.3	7.0
Mobilisable (ha)	-	0.0	0.0
Potentielle activable (ha)	-	0.2	0.2
Potentielle non activable (ha)	-	0.1	0.0
Non mobilisable (ha)	-	0.2	0.0
Non destinée aux activités (ha)	-	1.3	0.0
Nouvelle ZA	-	0.0	0.6
Commentaire(s)		Correction de l'affectation pour certaines parcelles	Exclusion de la ZAR des réserves non mobilisables et des surfaces avec d'autres occupations. Mise en conformité de certaines parcelles pour faire correspondre à l'usage réel du sol.

Site ZAR Riviera
Secteur Site à identifier
Commune(s) Commune à identifier

	T0 2018	T1 2021	Projection selon SRGZA
Emplois (EPT)	0	0	130
Surface (ha)	0	0.0	3.3
Bâtie (ha)	-	0.0	0.0
Mobilisable (ha)	-	0.0	0.0
Potentielle activable (ha)	-	0.0	0.0
Potentielle non activable (ha)	-	0.0	0.0
Non mobilisable (ha)	-	0.0	0.0
Non destinée aux activités (ha)	-	0.0	0.0
Nouvelle ZA	-	0.0	3.3
Commentaire(s)			

Site ZAR Nestlé
Secteur Nestlé
Commune(s) Vevey - La Tour-de-Peilz

	T0 2018	T1 2021	Projection selon SRGZA
Emplois (EPT)	1305	1305	2704
Surface (ha)	5.4	5.4	6.6
Bâtie (ha)	-	5.4	6.6
Mobilisable (ha)	-	0.0	0.0
Potentielle activable (ha)	-	0.0	0.0
Potentielle non activable (ha)	-	0.0	0.0
Non mobilisable (ha)	-	0.0	0.0
Non destinée aux activités (ha)	-	0.0	0.0
Nouvelle ZA	-	0.0	0.0
Commentaire(s)			Mise en conformité de parcelles pour faire correspondre à l'usage réel du sol.

Site ZAL confirmées en zones d'activités mixtes à prédominance industrielle et artisanale
Secteur Route de Lavaux, Route de la Crottaz, Route de Châtel, Route de Fenil, En Fenil 3 et Noville village
Commune(s) Corseaux, Corsier-sur-Vevey, Noville

	T0 2018	T1 2021	Projection selon SRGZA
Emplois (EPT)	127	127	147
Surface (ha)	5.8	5.8	5.8
Bâtie (ha)	-	4.9	4.9
Mobilisable (ha)	-	0.5	0.5
Potentielle activable (ha)	-	0.0	0.0
Potentielle non activable (ha)	-	0.0	0.0
Non mobilisable (ha)	-	0.1	0.1
Non destinée aux activités (ha)	-	0.2	0.2
Nouvelle zone à bâtir en ZA	-	0.0	0.0
Commentaire(s)			

*Les sites de La Veveyse, Clarens et des Hauts de Veytaux étant à traiter dans le plan d'affectation communal (à reconverter en zone d'habitation et mixte 15 LAT, mais certaines parcelles pourraient être maintenues en zones d'activités), ils ne sont pas compris dans le présent tableau.

SRGZA Rivelac

Estimation du potentiel de relocalisation d'emplois - sous périmètre Riviera

Commune	Zone préférentielle	Etablissements	Emplois	Pondération		Besoin en relocalisation
	<i>Zone préférentielle d'implantation selon la typologie d'activité</i>			<i>Estimation du taux d'emplois déjà correctement localisés</i>		
Blonay	Zone industrielle	4	63	0%	0	63
Blonay	Zone d'activités	4	86	-30%	-25.8	60
Chardonne	Zone industrielle	2	5	0%	0	5
Chardonne	Zone d'activités	1	7	0%	0	7
Corseaux	Zone industrielle	9	46	0%	0	46
Corseaux	Zone d'activités	1	12	0%	0	12
Corsier-sur-Vevey	Zone industrielle	15	704	-80%	-563.2	141
Corsier-sur-Vevey	Zone d'activités	6	136	-80%	-108.8	27
Jongny	Zone industrielle	1	1	0%	0	1
Jongny	Zone d'activités	2	14	0%	0	14
Montreux	Zone industrielle	55	769	-40%	-307.6	461
Montreux	Zone d'activités	27	999	-60%	-599.4	400
Saint-Légier-La Chiésaz	Zone industrielle	24	544	-70%	-380.8	163
Saint-Légier-La Chiésaz	Zone d'activités	16	475	-80%	-380	95
La Tour-de-Peilz	Zone industrielle	11	68	0%	0	68
La Tour-de-Peilz	Zone d'activités	9	427	-20%	-85.4	341.6
Vevey	Zone industrielle	44	590	0%	0	590
Vevey	Zone d'activités	30	964	-50%	-482	482
Veytaux	-	-	-	-	-	
TOTAL			5910		-2933	2977

-> Compte tenu de la très forte demande constatée auprès des entreprises concernées (activités secondaires encore localisées en centralité), l'objectif réaliste de relocalisation en ZA à 15 ans est estimé à 70%

-> **70% x 2977 = ~ 2'100 emplois**

Base : analyse Promove/Microgis sur la localisation préférentielle des entreprises existantes (stat 2018)

Montreux, 21.12.2022

Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) Rivelac

Communes de Blonay - St-Légier, Chardonne, Corseaux, Corsier-sur-Vevey, Jongny, La Tour-de-Peilz, Montreux, Noville, Rennaz, Roche, Vevey, Veytaux et Villeneuve.

Besoins de relocalisation ou de création d'équipements d'utilité publique

6 septembre 2024

Introduction

La SRGZA Rivelac entend autoriser l'implantation de grands équipements d'utilité publique dans sites ou secteurs. Il est entendu ici par grands équipements d'utilité publique, les équipements d'utilité publique de type industriel comme les STEP, les installations de production d'énergie, les voiries, les installations en lien avec le traitement et la gestion des déchets et matériaux issus de la construction ainsi que les équipements d'utilité publique en lien avec la sécurité (police, pompiers, ambulance et protection civile).

Les besoins connus à ce jour de relocalisation ou de création de grands équipements d'utilité publique sont les suivants :

- création d'une STEP intercommunale sur le site du Pré-des-Fourches ;
- relocalisation de la maison de la sécurité (police, pompiers, ambulance et protection civile) sur le site du Pré-au-Blanc) ;
- création d'une station de transfert des déchets de la SATOM sur le site de La Forestallaz ;
- relocalisation de la voirie de la Commune de Blonay – St-Légier sur le site de La Forestallaz ;
- relocalisation de la voirie de la Commune de Roche sur le site de La Coche.

L'évaluation des besoins en termes de surface et d'emplois est évalué pour les grands équipements d'utilité publique susmentionnés de la manière suivante :

Commune	Site	Type d'équipement	Surface	Densité cible	EPT
Blonay – St-Légier	Pré-au-Blanc	Equipement de sécurité	-	-	~ 235 EPT ¹
Blonay – St-Légier	La Forestallaz	Station de transfert des déchets	~ 1.1 ha	40 EPT/ha	~ 45 EPT
Blonay – St-Légier	La Forestallaz	Voirie	~ 0.5 ha	40 EPT/ha	~ 20 EPT
Noville	Pré-des-Fourches	STEP intercommunale	~ 1.75 ha	100 EPT/ha	~ 180 EPT
Roche	La Coche	Voirie	~ 0.5 ha	40 EPT/ha	~ 20 EPT
Total					500 EPT

Dans le scénario de croissance des emplois de la SRGZA Rivelac, il est attendu qu'environ 60% des besoins de relocalisation ou de création de grands équipements d'utilité publique soit réalisés à l'horizon 2040, soit environ **300 EPT**.

¹ L'entier des emplois tertiaires administratifs prévu pour ce site

Bureau du Conseil communal

N/réf. : Maximilien Walter
4103-SUTP-2506-MW-pv-05-14-02-Courrier-Bureau-Conseil.docx

La Tour-de-Peilz, le 30 juin 2025

Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA)
Préavis municipal N° 10/2025 – Procédure d'adoption – Clarification du processus et du rôle du Conseil communal

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la procédure en cours visant à soumettre à votre approbation la Stratégie Régionale de Gestion des Zones d'Activités (SRGZA) Rivelac, nous souhaitons, par la présente, vous apporter quelques précisions importantes quant à la nature du document, à la procédure retenue et au rôle dévolu au Conseil communal.

Une stratégie intercommunale de portée régionale

Le document soumis à votre délibération constitue le volet stratégique d'un plan directeur sectoriel intercommunal, conformément aux articles 16 à 19 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Il s'agit d'un outil de coordination régionale, élaboré de manière concertée entre plusieurs communes et visant à planifier de manière cohérente l'accueil des activités économiques à l'échelle du territoire.

En raison de son caractère intercommunal, pour entrer en vigueur, ce document doit être adopté sous une forme identique par toutes les Communes concernées (Conseil communal ou général pour le volet stratégique, Municipalité pour le volet opérationnel), sans divergences de contenu, puis approuvé par le Conseil d'Etat.

Une procédure en trois temps

Afin de garantir une participation active des communes tout en assurant la cohérence du projet, la procédure retenue se déroule selon les étapes suivantes, dans chacune des 13 communes concernées :

- Dépôt du préavis municipal : la Commission communale a été invitée à formuler des propositions de modifications sur le projet de stratégie ou d'amendement du préavis. Ces propositions ont été transmises aux Municipalités (Phase de consultation locale).
- Concertation intercommunale : les Municipalités ont examiné l'ensemble des propositions et arrêté une version modifiée du volet stratégique de la SRGZA, intégrant les ajustements jugés pertinents (Phase de consolidation politique).
- Modification du préavis municipal : la nouvelle version est soumise au Conseil communal (ou général) via un préavis dont la conclusion se réfère désormais à la version modifiée du volet

stratégique de la SRGZA du 19 juin 2025, pour adoption en bloc, sans possibilité d'amendement du contenu stratégique lui-même (Phase d'adoption).

Pourquoi le Conseil communal ne peut-il plus amender la stratégie ?

La SRGZA, en tant que document intercommunal consolidé, ne relève pas de la seule compétence d'une commune. Toute nouvelle modification impliquerait une nouvelle étape de coordination intercommunale au niveau des Municipalités. Le Conseil communal conserve bien entendu le droit de refuser le projet, mais ne peut en modifier unilatéralement le contenu, ceci afin d'assurer l'unité juridique du document intercommunal, condition indispensable à son approbation par le Conseil d'Etat.

Une démarche respectueuse de la démocratie locale

Ce mécanisme n'a pas pour but de limiter le rôle du Conseil communal, mais de garantir une démarche concertée et juridiquement valable. Il permet à chaque commune de :

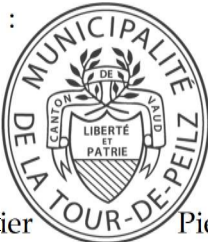
- faire entendre sa voix en amont (via sa Commissions et sa Municipalité),
- s'exprimer librement en aval (par un vote d'acceptation ou de refus),
- tout en préservant la cohérence régionale indispensable à une validation cantonale.

Nous restons à disposition pour tout complément d'information et vous remercions vivement pour votre engagement dans ce processus stratégique important pour le développement économique de notre région.

Nous vous remercions de prendre bonne note de ce qui précède, et vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La syndique :  Le secrétaire : 



Sandra Pasquier Pierre-A. Dupertuis

Municipal délégué : M. Alessio Grutta

Copie à :

- Commission ad hoc chargée de l'étude du préavis municipal N° 10/2025, M. Y. Rossier, Président
- Agglomération Rivelac, par email : secretariat@agglorivelac.ch

À la Commission ad hoc
M. Yves Rossier, Président
Par email : rossier.yves@bluewin.ch

N/réf. : Maximilien Walter
4103-SUTP-2506-MW-pv-05-14-02-Courrier-commission-ad-hoc.docx

La Tour-de-Peilz, le 30 juin 2025

Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA)
Prise de position de la Municipalité concernant les demandes de modification du volet stratégique de la SRGZA et amendement de la conclusion du préavis municipal n° 10/2025

Monsieur le Président de la Commission ad hoc, Mesdames, Messieurs,

À la suite de la séance d'information intercommunale du 1^{er} mai, réunissant les commissions des 13 Communes concernées, le Bureau d'Agglomération, qui accompagne les Municipalités dans le cadre de ce processus, n'a reçu aucune demande d'amendement du préavis, mais 5 demandes de modifications de la stratégie.

Bien que ces demandes n'émanent que de deux communes et qu'aucune des demandes n'ait été déposée par plus d'une seule Commune, les Municipalités ont décidé de les examiner. Ceci a été réalisé dans le cadre du Comité de Pilotage SRGZA Rivelac puisque, s'agissant d'une planification intercommunale, le document soumis à l'adoption par les Conseils Communaux ou généraux doit être identique dans toutes les Communes pour être valable.

Après cette étape de coordination intercommunale, la Municipalité vous informe ci-après de sa position quant à ces demandes de modifications du volet stratégique de la SRGZA. Trois demandes ayant été intégrées à la stratégie, le préavis porte donc désormais sur la version modifiée, datée du 19 juin 2025. En conséquence, nous proposons que la conclusion du préavis N° 10/2025 soit amendée selon ci-dessous :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal,
- oui le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'adopter le volet stratégique *dans sa version du 19 juin 2025* du Plan directeur intercommunal des zones d'activités Rivelac.

Vous trouverez ci-après la prise de position de la Municipalité concernant les diverses demandes de modifications.

Demande 1 – Commune de Vevey

Objet

Modification de l'objectif 4 – « Permettre le maintien, la relocalisation et l'agrandissement d'entreprises locales existantes dans les ZAL, et secondairement développer l'implantation de petites entreprises. »

Position de la Municipalité

Demande acceptée, dans une volonté de clarification des priorités, tout en maintenant la cohérence avec le cadre cantonal et la vocation des ZAL.

Points clés

- Renforce l'attention portée aux besoins des entreprises locales du secteur secondaire ;
- Clarifie les priorités tout en respectant les contraintes du plan directeur cantonal ;
- Ne concerne que l'implantation dans des bâtiments existants (pas de nouvelle réserve foncière).

Commentaire

Les Municipalités acceptent à l'unanimité cette reformulation, qui précise utilement la vocation des ZAL en faveur du maintien, de la relocalisation ou de l'agrandissement d'entreprises locales du secteur secondaire, en particulier artisanales et de proximité. Cette clarification ne modifie pas le périmètre de la stratégie, mais renforce sa lisibilité politique en alignant les attentes sur la réalité économique du territoire.

Il est toutefois essentiel de rappeler que, conformément au plan directeur cantonal, la SRGZA ne vise ni l'extension des ZAL, ni la constitution de nouvelles réserves foncières. Le développement envisagé porte exclusivement sur des implantations ou relocalisations dans des bâtiments existants ou des périmètres déjà équipés, dans une logique d'optimisation du foncier et de densification maîtrisée. Par ailleurs, l'implantation d'activités tertiaires n'est pas admise dans les zones d'activités locales, celle-ci devant être prévue dans les zones d'habitation mixtes.

Demande 2 – Commune de Vevey

Objet

Modification de l'objectif 8 – Ajouter une condition de desserte par les transports publics « au moins au quart d'heure dans les deux sens » pour les zones d'implantation tertiaire.

Position de la Municipalité

Demande refusée, en raison du caractère excessivement rigide de la condition horaire, inadaptée à une planification régionale évolutive.

Points clés

- Introduit un critère trop restrictif et difficilement applicable à moyen terme.
- Risque d'exclure des secteurs cohérents en phase de développement progressif.



- Incompatible avec la nécessaire souplesse d'une stratégie à l'échelle intercommunale.
- Incompatibles avec les critères de qualité de desserte en transports publics utilisés par la Confédération et le Canton.

Commentaire

Les Municipalités refusent à l'unanimité cette demande, car la fixation d'un seuil horaire précis en matière de desserte (un passage toutes les 15 minutes dans les deux sens) figerait de manière inappropriée la stratégie, en la privant de la souplesse nécessaire pour accompagner l'évolution territoriale.

La Confédération a mis en place un indicateur intitulé « Niveau de qualité de desserte par les transports publics » avec cinq niveaux : très bonne (A), bonne (B), moyenne (C), faible (D) et aucune. Cet indicateur est calculé annuellement au niveau national, sur la base de l'horaire électronique des entreprises suisses de transports. Il est rendu public sur le site map.geo.admin.ch. Cet indicateur tient compte de la catégorie d'arrêt (noeud ferroviaire, ligne ferroviaire, tram-trolleybus-lignes régionales ou bus urbain), de la cadence de transports entre 6h et 20h en semaine (moins de 5 min, 6 à 9 minutes, 10 à 19 minutes, 20 à 39 minutes, 40 à 60 minutes) et de la distance piétonne jusqu'à l'arrêt.

La SRGZA a utilisé cet indicateur fédéral pour fixer les exigences de qualité de desserte très bonne (A) ou bonne (B) pour autoriser le développement d'activités tertiaires dans certaines zones d'activités. Il est un indicateur plus fin que la simple fréquence au quart d'heure et fait l'objet d'une évaluation annuelle nationale. Ainsi, certaines zones à moins de 300 m d'un arrêt de bus urbain à la fréquence 15 minutes ne sont pas considérées comme de qualité suffisante pour accueillir du tertiaire, alors que d'autres situées le long de la ligne MVR (Vevey-Blonay) pourraient accueillir du tertiaire jusqu'à 300 m des haltes à la condition que la fréquence du train soit augmentée à 19 minutes ou mieux (actuellement desserte à fréquence 20 minutes).

Cet indicateur a également l'avantage d'être utilisé par la Confédération dans le monitoring des agglomérations suisses, pour suivre le niveau de desserte des zones emplois (indicateur mocca n°4).

Finalement, certaines zones qui ne bénéficient pas d'une desserte très bonne (A) ou bonne (B), ni d'une desserte au quart d'heure, présentent pourtant un potentiel réel de développement tertiaire. C'est par exemple le cas de la partie sud de la zone d'activités des Vernes à Roche, située en bordure du village, qui autorise les services et commerces de proximité jusqu'à 1'500 m² (plan d'affectation révisé en 2020). Ce site est situé à environ 100 m d'un arrêt de bus à fréquence 30 minutes et à environ 400 m de la gare (fréquence 60' qui va passer à 30' avec le nouvel horaire 2026).

Ainsi, si en règle générale, une qualité de desserte très bonne (A) ou bonne (B) est exigée dans le volet opérationnel pour le développement d'activités tertiaires dans les zones d'activités économiques, la formulation « desserte appropriée » qui fait référence à l'art. 3, al. 2 lt a de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, permet de donner une marge d'appréciation à la fixation des exigences de desserte en transports publics des différents sites dans le volet opérationnel.

Demande 3 – Commune de Blonay – St-Légier*Objet*

Modification de l'objectif 11 – « Coordonner, au travers des communes, de l'agglomération et des structures régionales, les zones d'activités avec l'urbanisation, la mobilité, les activités sportives et de loisirs et le paysage ».

Position de la Municipalité

Demande acceptée, dans une logique de renforcement de l'ancrage territorial.

Points clés

- Répond à une attente politique régionale sur la planification des infrastructures sportives.
- Permet un meilleur ancrage territorial et social des zones d'activités.
- Compatible avec une approche d'aménagement intégré portée par la SRGZA.

Commentaire

Les Municipalités acceptent à l'unanimité cette modification. L'ajout de la dimension « activités sportives et de loisirs » reflète une volonté régionale d'intégrer plus largement les équipements publics dans la réflexion territoriale, notamment en lien avec la planification des infrastructures sportives d'importance régionale.

Cette formulation élargie reste compatible avec les objectifs de la SRGZA, dans la mesure où elle est comprise comme un cadre de coordination inter-thématique, et non comme un nouveau champ d'intervention prioritaire. À noter que le lancement prochain d'une étude régionale de planification des infrastructures sportives d'importance régionale, validée par toutes les communes de la partie vaudoise de l'agglomération Rivelac, constituera un cadre complémentaire pour répondre à cette préoccupation, sans alourdir la portée opérationnelle de la SRGZA.

Demande 4 – Commune de Blonay – St-Légier*Objet*

Ajout d'un objectif 14 – « Favoriser et rendre plus attrayante la mobilité douce sans péjorer les moyens de transport individuels ».

Position de la Municipalité

Demande acceptée, dans une logique de reconnaissance de la diversité des pratiques de mobilité à l'échelle régionale.

Points clés

- Complète les objectifs de durabilité déjà présents dans la stratégie, en particulier l'objectif 13.
- Répond à une attente politique de conciliation entre transition écologique et mobilité quotidienne.
- Maintient un équilibre pragmatique entre ambition environnementale et accessibilité territoriale.

Commentaire

Les Municipalités acceptent à l'unanimité cette demande. Bien que la SRGZA intègre déjà les principes de mobilité durable, cet objectif supplémentaire permet de réaffirmer l'importance de la mobilité douce tout en tenant compte des réalités de terrain – notamment dans les secteurs peu desservis ou à vocation logistique.

L'objectif 14 ne remet pas en cause les ambitions de report modal ou d'efficience environnementale ; il les articule avec les besoins de continuité d'activité économique, tout en rappelant que la mobilité douce et les moyens de transports individuels sont soumis à un cadre légal et au plan directeur cantonal. La mise en œuvre de cet objectif devra être faite dans le respect de ces exigences de niveau cantonal ou fédéral.

Cet objectif a de fait déjà été mis en œuvre dans le volet opérationnel qui précise pour chaque fiche de site, les exigences d'accessibilité future en transports publics (TP), mobilité douce (MD) et transports individuels motorisés (TIM).

Demande 5 – Commune de Vevey*Objet*

Retrait des terrains de La Veyre-Derrey de la stratégie SRGZA.

Position de la Municipalité

Demande refusée, car contraire aux objectifs de cohérence régionale, de gestion stratégique du foncier économique et de solidarité intercommunale.

Points clés

- Retrait d'un site à fort potentiel stratégique, bien desservi et localisé de manière optimale.
- Remise en cause d'un secteur adopté par le Conseil communal de Blonay-Saint-Légier sur la base du Plan directeur cantonal.
- Retrait d'un site d'ores et déjà planifié et répondant à un besoin avéré et urgent à l'échelle régionale.

Commentaire

Les Municipalités rejettent à l'unanimité cette demande, qui remettrait en cause un des leviers fonciers structurants de la stratégie régionale. Les terrains de La Veyre-Derrey répondent à des critères objectifs de pertinence, notamment en matière d'accessibilité, de desserte et mobilité douce ainsi que de potentiel d'accueil d'emplois. Leur retrait créerait une brèche dans la cohérence territoriale de la SRGZA, en réduisant l'offre disponible dans un secteur clé, et en affaiblissant les capacités de relocalisation ou d'implantation d'activités sur la Riviera.

Il est rappelé que le site de la Veyre-Derrey a été affecté en 1983 en zone villas. En 2002, le Plan directeur Riviera avait envisagé d'affecter ces terrains aux installations sportives. En contrepartie, il était prévu de développer les zones d'activités économiques sur les sites d'Emmaüs (10 ha), de Praz-Dagoud ouest (9 ha), de la Chiésaz autour de l'église (3 ha) et de la Forestallaz (3 ha). Ces zones d'activités posant des problèmes d'accès, d'intégration patrimoniale et de préservation des zones agricoles, elles n'ont jamais été affectées par la Commune. Par ailleurs, les communes de la Riviera ont priorisé le développement

des activités sportives régionales à la Saussaz dans les années 2010. Dès lors, à partir des années 2010, le site a été repriorisé pour les activités économiques. Ainsi le plan directeur cantonal y prévoit le développement des activités économiques et la commune de Blonay-Saint-Légier a développé un plan d'affectation en zone d'activités économiques, en concertation avec la ville de Vevey, principal propriétaire foncier.




Aujourd'hui, sur la base du plan directeur cantonal qui prévoit que le secteur soit affecté en zone d'activités économiques, la commune de Blonay – Saint-Légier a adopté en 2022 un plan d'affectation qui encadre précisément le périmètre concerné. Ce plan d'affectation a été approuvé par le Département en 2024. Deux recours ont été déposés contre ce plan d'affectation et sont en traitement par le Tribunal cantonal. Bien que ce plan fasse actuellement l'objet d'un recours et soit en attente de jugement, il s'inscrit dans un processus politique et juridique en cours, dont la légitimité ne saurait être remise en cause dans le cadre d'une stratégie régionale. Une remise en question ponctuelle à ce stade compromettrait à la fois la lisibilité des décisions prises et la cohérence de la planification intercommunale. Les Municipalités s'en remettent à la justice pour vérifier la légalité des décisions du Conseil communal de Blonay – Saint-Légier et du Département.


Les Municipalités estiment que le fait qu'un recours soit déposé contre un plan d'affectation ne signifie pas que ces secteurs doivent être retirés de la SRGZA avant décision de justice.

M. Maximilien Walter, chef du Service de l'urbanisme et des travaux publics, reste à disposition pour toute questions au 021 977 01 61.

Nous vous remercions de prendre bonne note de ce qui précède, et vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la Commission ad hoc, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La syndique :   Le secrétaire : 

Sandra Pasquier  Pierre-A. Dupertuis

Municipal délégué : M. Alessio Grutta

Copie à :

- Agglomération Rivelac, par email : secretariat@agglorivelac.ch

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 10/2025

le 14 mai 2025

Adoption du volet stratégique de la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités Rivelac (SRGZA)

10.03.02-2503-Preavis-10-SRGZA.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-PeilzMadame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,**1. Objet du préavis**

Après plus de quatre ans de travail collectif, la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités Rivelac (SRGZA Rivelac) est prête à être adoptée par les treize Communes vaudoises de l'agglomération Rivelac, à savoir Blonay – St-Légier, Chardonne, Corseaux, Corsier-sur-Vevey, Jongny, La Tour-de-Peilz, Montreux, Noville, Rennaz, Roche, Vevey, Veytaux et Villeneuve. L'adoption du volet stratégique de la SRGZA nécessite une décision positive unanime des Conseils communaux des treize communes comprises dans le périmètre.

L'objectif de la SRGZA Rivelac est d'optimiser l'utilisation des zones d'activités économiques (zones artisanales, industrielles, commerciales et d'activités tertiaires) de la région tout en planifiant celles qui seront nécessaires à l'avenir. Cette approche est essentielle pour assurer un développement économique équilibré et durable, soutenant l'emploi de proximité et le dynamisme de la région, tout en rationalisant l'usage du sol et en limitant les nuisances que peuvent générer les zones d'activités.

La mise en œuvre de cette stratégie régionale repose sur la disponibilité de terrains adaptés à l'accueil d'activités économiques. Les Communes vaudoises de l'agglomération Rivelac disposent déjà de zones d'activités, qu'elles soient d'envergure cantonale, régionale ou locale, et réparties sur l'ensemble du périmètre de la SRGZA Rivelac. Si cette offre foncière constitue un atout majeur pour la région, favorisant l'implantation d'entreprises et la création d'emplois, elle est presque entièrement bâtie et n'offre plus de réserves suffisantes. La gestion efficace des zones d'activités Rivelac et leur dimensionnement représentent des défis cruciaux pour les Communes.

2. Préambule

La SRGZA Rivelac fait partie du système cantonal de gestion des zones d'activités, imposé par la législation fédérale. En effet, l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) stipule à l'art. 30a que « la délimitation de nouvelles zones d'activités économiques requiert l'introduction par le canton d'un système de gestion des zones d'activités garantissant, globalement, leur utilisation



rationnelle ». La notion de délimitation de nouvelles zones s'entend comme la création de nouvelles zones d'activités économiques ou la confirmation des zones existantes lors de la révision des plans d'affectation. Ce système permet de coordonner le développement de l'ensemble des zones d'activités et d'en assurer la gestion sur tout le territoire vaudois. L'objectif est de garantir que les zones d'activités économiques légalisées répondent aux besoins avérés de l'économie pour les 20 prochaines années, en garantissant une offre foncière effective et répartie judicieusement sur tout le territoire cantonal.

Les Communes ont confié au bureau d'Agglomération Rivelac la conduite et la coordination de cette démarche. Ce travail a été piloté par une structure de projet comprenant deux niveaux de suivi : un comité de pilotage et son bureau (COPIL et bureau du COPIL) ainsi qu'un groupe technique (GT), qui se sont réunis à de nombreuses reprises durant l'élaboration de la SRGZA Rivelac. Chacune de ces structures de suivi étant composée de représentants des Communes, du bureau d'Agglomération, de l'organisme régional de développement économique (PROMOVE) pour les communes de la Riviera et Chablais Région pour les communes du Haut-Lac) et du Canton, cela a permis d'établir une stratégie concertée et cohérente, croisant les connaissances, avis et ambitions de chaque partenaire. Les mandataires retenus pour accompagner les autorités communales dans l'élaboration de la SRGZA Rivelac sont le bureau d'urbanisme Repetti à Montreux et le spécialiste de l'économie territoriale CBRE à Lausanne.

L'élaboration de la SRGZA Rivelac a officiellement débuté en avril 2021 avec quatre étapes importantes :

- Le volet explicatif (diagnostic), établi en 2021.
- Le volet stratégique, établi en 2021-2023.
- Le volet opérationnel, établi en 2023-2024.
- La procédure d'approbation, en cours en 2025.

Après les examens intermédiaire (2022) et préalable (2023-2024) du Canton, la SRGZA Rivelac a été mise à la consultation publique du 28 septembre 2024 au 27 octobre 2024. La procédure arrive donc à son terme, la dernière étape étant l'adoption du volet stratégique par les Conseils communaux ou généraux des Communes puis l'approbation par le Conseil d'Etat. Une fois mise en vigueur, la SRGZA Rivelac aura le statut d'un plan directeur intercommunal sectoriel au sens de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (art. 16 ss LATC).

3. Contexte

Les zones d'activités économiques (zones artisanales, industrielles, commerciales, d'activités tertiaires) sont des zones d'affectation spécifiquement et exclusivement destinées aux activités économiques. Elles sont notamment utilisées pour définir des zones industrielles ou artisanales qui nécessitent des besoins de grandes parcelles d'un seul tenant et n'admettent pas d'habitation en raison des nuisances générées. Elles intègrent également des zones d'activités tertiaires exclusives, à l'exemple du siège de Nestlé ou de la zone commerciale de Villeneuve.

Les zones d'activités économiques accueillent une partie importante des emplois d'une région, en particulier des emplois du secteur secondaire et des grandes entreprises tertiaires. Leur utilisation rationnelle implique des secteurs bien situés et bien desservis par les réseaux de mobilité, des objectifs d'utilisation dense et rationnelle, ainsi que des conditions cadres favorables à la durabilité. A l'instar des autres zones à bâtir, les zones d'activités économiques doivent être dimensionnées selon les besoins à 20 ans et faire l'objet d'une gestion foncière globale.



Dans ce cadre, la SRGZA Rivelac a été élaborée pour planifier les zones d'activités de la partie vaudoise de l'agglomération de Rivelac. La SRGZA Rivelac traite d'environ 205 hectares de zones d'activités économiques existantes. Elle développe une stratégie intégrée pour gérer les zones d'activités, en tenant compte des défis territoriaux, économiques et environnementaux. Elle vise à répondre aux besoins des entreprises et ainsi permettre le maintien et la création d'emplois de proximité, au service de la qualité de vie des habitants, tout en préservant l'environnement, le paysage et les ressources foncières. Une gouvernance proactive et une planification rigoureuse seront nécessaires pour concrétiser les objectifs de la SRGZA Rivelac d'ici 2040. A ce propos, la SRGZA Rivelac vise l'accueil d'environ 5'600 emplois (relocalisation d'emplois et nouveaux emplois) dans les zones d'activités économiques à l'horizon 2040. Conformément aux prévisions de croissance démographique, il est crucial de pouvoir accueillir ces emplois localement en zones d'activités afin de limiter les phénomènes de pendularité tout en préservant l'attractivité et le dynamisme de la région. Pour garantir le maintien des emplois actuels et favoriser l'implantation de nouvelles activités tout en assurant un développement régional équilibré et durable, la SRGZA Rivelac repose sur un objectif général :

« Mettre à disposition des zones d'activités répondant aux besoins actuels et futurs de l'économie afin d'assurer une offre d'emplois de proximité, diversifiée et suffisante, en regard de l'évolution du nombre d'habitants au sein de la région ».

La SRGZA Rivelac se concentre en particulier sur l'accueil d'activités du secteur secondaire, qui peine à s'installer sur le territoire et y rester. En effet, l'importante pression foncière dans la région entraîne une rareté des terrains adaptés à ces activités dont les prix sont bien souvent trop élevés (pression des activités tertiaires sur les zones d'activités). De ce fait le tissu économique régional est largement dominé par les activités du secteur tertiaire. Ainsi, afin d'assurer une plus grande diversification du tissu économique, le territoire doit disposer de terrains abordables suffisamment grands et localisés intelligemment afin de limiter l'impact des externalités négatives générées par les activités artisanales et industrielles (environnement, paysage, bruit, trafic, etc.). Ces réserves sont disponibles dans les zones d'activités existantes et leurs extensions identifiées par la SRGZA. Les orientations choisies pour ces secteurs permettront de maintenir le tissu artisanal existant, d'accueillir de nouvelles activités secondaires et de limiter l'implantation d'activités tertiaires dans les secteurs desservis de manière approprié par les transports publics et les réseaux de mobilité douce.

4. Cadre légal

La SRGZA Rivelac est encadrée par les dispositions fédérales et cantonales visant à garantir une utilisation rationnelle et durable du territoire.

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) fixe les buts et principes de l'aménagement du territoire suisse. Il s'agit notamment de créer et maintenir un milieu bâti compact favorable à l'exercice des activités économiques, de favoriser la vie économique des diverses régions du pays et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie. La LAT pose également les prescriptions concernant la délimitation des zones à bâtir, la coordination entre urbanisation et transports publics, la disponibilité des terrains en zone à bâtir, la valorisation des friches et zones sous-utilisées.

L'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire complète la LAT. L'art. 30a demande que chaque canton mette en place un système de gestion des zones d'activités.

Le projet de territoire Suisse pose en complément des principes et orientations à l'échelle nationale. Son objectif 4 demande de renforcer la compétitivité en tant que pôle de services, commerces et d'industries. Pour le projet de territoire suisse, l'agglomération Rivelac fait partie de l'espace métropolitain

lémanique, dans lequel la deuxième orientation stratégique est le renforcement de l'attractivité de la région, avec une économie dynamique et diversifiée.

Le Plan directeur cantonal (PDCn) pose les stratégies et mesures à l'échelle cantonale, notamment dans les domaines de la mobilité, du logement et des activités économiques. Il comprend une ligne d'action D1 « Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant », qui comprend trois mesures principales :

- Pôles de développement (D11) : identifier et prioriser les sites stratégiques de développement d'activités (SSDA) à fort potentiel d'emploi.
- Zones d'activités (D12) : adapter l'offre régionale et locales en fonction des besoins économiques.
- Installations commerciales à forte fréquentation (D13) : veiller à leur localisation dans des secteurs bien desservis pour limiter leur impact sur le trafic.

La SRGZA est un plan directeur intercommunal sectoriel. Il est contraignant pour les autorités, mais n'est pas un plan d'affectation liant pour les propriétaires. Il revient ensuite aux Communes de transcrire le plan directeur dans un plan d'affectation d'ensemble ou localisé et dans un règlement des constructions qui répondent aux objectifs fixés par la SRGZA.

La Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) fixe la procédure pour les plans directeurs aux art. 16 à 21. La LATC contient d'autres dispositions, notamment sur la disponibilité foncière.

L'art. 19 LATC précise notamment que les plans directeurs intercommunaux se composent « d'une partie stratégique, adoptée et modifiée par les conseils communaux ou généraux des communes concernées, et d'une partie opérationnelle adoptée et modifiée par les municipalités des communes concernées. Le plan doit être approuvé par le Conseil d'Etat ».

La SRGZA Rivelac est un plan directeur intercommunal sectoriel. Il se compose de trois volets :

- Le volet explicatif comprend les explications sur la procédure, les bases légales, ainsi qu'un diagnostic des zones d'activités existantes. Ce volet est informatif et n'a pas de valeur liante.
- Le volet stratégique comprend les objectifs stratégiques et les concepts généraux. Ce volet est adopté par les Conseils communaux ou généraux de l'ensemble des communes concernées. Il est liant pour les autorités.
- Le volet opérationnel comprend un rapport et les fiches de sites qui précise les objectifs stratégiques et les concepts généraux du volet stratégique. Il est adopté par les Municipalités de l'ensemble des communes concernées. Il est également liant pour les autorités.

Le volet stratégique de la SRGZA Rivelac est désormais soumis à l'adoption par les Conseils communaux ou généraux des Communes comprises dans le périmètre.

Le volet opérationnel est de compétence des Municipalités.

La SRGZA devra ensuite être approuvée par le Conseil d'Etat.

5. Présentation de la SRGZA Rivelac

5.1. Volet explicatif

Le volet explicatif de la SRGZA Rivelac présente les bases légales, directives et planifications supérieures s'appliquant à la problématique du développement des zones d'activités économiques. Il effectue un diagnostic des zones d'activités économiques existantes et leur organisation dans le territoire.

Le diagnostic met en évidence 205 hectares de zones d'activités économiques existantes :

- 55% de ces zones d'activités économiques sont bâties, utilisées principalement pour des activités économiques.
- 26% constituent des réserves mobilisables (terrains non bâtis) ou activables (terrains utilisés comme parking ou dépôts).
- Le solde est occupé par des usages autres (logements, terrains de sport, etc.), ou des terrains inconstructible (terrains à très forte dénivelés, terrains soumis à des dangers naturels important, terrains couverts par de la forêt, etc.).

Les zones d'activités économiques existantes comptent environ 6'500 emploi équivalents plein temps (EPT), soit 15% des emplois de la région. Elles accueillent 57% des emplois du secondaire de la région et 12% des emplois du tertiaire. Elles bénéficient, d'une manière générale, d'une bonne accessibilité en transports individuels motorisés grâce à leur proximité avec les axes routiers principaux. Cependant, leur desserte par les transports publics est de qualité inégale, et les infrastructures favorisant la mobilité douce demeurent insuffisantes.

Les zones d'activités existantes les plus importantes sont le site stratégique La Veyre – Fenil (Blonay - St-Légier et Corsier), la zone d'activités Les Fourches – Villeneuve ZI (Noville, Rennaz et Villeneuve), les sites de Nestlé (La Tour-de-Peilz et Vevey), les zones d'activités des Vernes et de La Coche (Roche) et la zone d'activités de Chailly (Montreux).

Le diagnostic met également en évidence les dynamiques de l'emploi : ces dernières années, l'emploi a cru dans la région à un rythme annuel de 1.0% alors que la croissance de la population est de 1.1% par an. On observe ainsi une lente résidentialisation d'une région déjà très résidentielle (le périmètre compte 0.37 EPT (emplois équivalent plein temps) par habitant alors que la moyenne cantonale est de 0.47). On observe également une tertiarisation de la région : les emplois du secteur secondaire ont reculé (-1,2% par an) alors que la croissance du secteur tertiaire est de l'ordre de +1,5% par an. Cette tendance est plus marquée sur Rivelac que dans le reste du canton. Elle s'explique notamment par le peu de terrains disponibles en zone d'activités, qui amène régulièrement des entreprises à s'installer dans d'autres régions.

Sur la base de ce diagnostic, le volet explicatif se conclut par les principaux enjeux identifiés :

- Assurer la vitalité économique en corrélation avec la situation actuelle et la croissance démographique.
- Préserver la diversité et la richesse du tissu économique.
- Mobiliser les réserves pour accueillir des entreprises et des emplois pour inverser la tendance de la résidentialisation.
- Favoriser le maintien des activités du secteur secondaire, notamment en offrant des possibilités de relocalisation aux entreprises actuellement situées dans les centres des villes et villages.
- Répondre aux besoins difficilement anticipables des grandes entreprises présentes dans la région.
- Favoriser la diversité des entreprises au travers de stratégies et de gouvernances ciblées de la part des autorités et des instances.
- Assurer la coordination entre densification et capacité ou renforcement des réseaux de mobilité.
- Localiser les entreprises gênantes (bruit, trafic routier, odeur etc.) à proximité du réseau routier principal et hors des zones habitées.
- Assurer la bonne intégration des zones d'activités dans leur contexte environnemental, naturel, paysager et climatique.

5.2. Volet stratégique

Le scénario de croissance des emplois retenu identifie le besoin d'accueillir 5'600 nouveaux emplois (EPT) dans les zones d'activités économiques d'ici à 2040 :

- 2'600 EPT liés à la croissance économique régionale.
- 2'100 EPT pour relocaliser des entreprises secondaires actuellement en zones mixtes ou résidentielles.
- 600 EPT pour l'extension de Merck Serono (En Fenil, entré en fonction en 2024).
- 300 EPT pour des équipements publics (STEP intercommunale, Maison de la sécurité publique, déchetteries).

Le bilan de l'offre en terrains disponibles ou densifiables montre que la densification des terrains déjà en zone d'activités ne permet pas d'accueillir la croissance ciblée. Il met en évidence le besoin d'identifier de nouvelles zones d'activités, afin de répondre aux besoins de l'économie régionale.

La stratégie régionale distingue trois catégories de zones d'activités :

- Site stratégique de développement d'activités (SSDA) – St-Légier - Corsier : site d'intérêt cantonal avec un fort potentiel d'accueil d'emplois dans des secteurs prioritaires. La SRGZA prévoit un SSDA : SSDA St-Légier – Corsier.
- Zones d'activités régionales (ZAR) : zones d'activités régionales complémentaires aux SSDA, essentielles pour développer un tissu économique diversifié à l'échelle régionale. La SRGZA prévoit trois ZAR : ZAR Riviera, ZAR Haut-Lac et ZAR Nestlé.
- Zones d'activités locales (ZAL) : zones d'activités d'intérêt local visant à maintenir et développer l'économie locale. Elles sont destinées aux entreprises locales existantes ou à relocaliser. La SRGZA prévoit neuf ZAL : ZAL Route de Lavaux (Corseaux), ZAL Route de la Crottaz (Corseaux), ZAL Route de Châtel (Corseaux), ZAL Route de Fenil (Corsier-sur-Vevey), ZAL En Fenil 3 (Corsier-sur-Vevey), ZAL Village (Noville), ZAL Clarens (Montreux), ZAL La Veveyse (Vevey) et ZAL Hauts de Veytaux (Veytaux).

En général, les zones d'activités économiques de la région doivent être destinées aux activités secondaires. Certaines zones ayant une bonne ou très bonne desserte en transports publics accueillent également des activités tertiaires. Pour chaque zone d'activités, le volet stratégique définit une destination et une densité cible en fonction notamment de leur profil économique, leur localisation et leur desserte en transports publics :

- Zones industrielles et artisanales : destinées aux activités productives (artisanales, industrielles, logistiques) qui autorisent un tertiaire lié (secrétariat, administration, services internes).
- Zones mixtes industrielles et artisanales dont l'objectif est d'héberger des activités artisanales et industrielles avec une part limitée d'activités tertiaires administratives.
- Zones mixtes tertiaires et commerciales qui peuvent accueillir tant des activités artisanales-industrielles que tertiaires ou encore commerciales.

Les grands équipements publics de type industriel peuvent être admis dans certains secteurs : STEP, grands équipements de sécurité publique, les voiries, les installations en lien avec le tri et le traitement des déchets, etc.

Les sites que la SRGZA Rivelac prévoit d'affecter en zone d'activités sont :

- SSDA St-Légier - Corsier : La Veyre Derrey (4.9 ha), En Ferreyres (4.3 ha) et En Milavy (2.5 ha).
- ZAR Riviera : site à identifier¹ (3.3 ha) et Chailly (2.3 ha).
- ZAR Haut-Lac : Les Fourches (2.5 ha), Pré-des-Fourches (7 ha) et La Mouniaz (1.6 ha).

Ces reconversions et classements en zone d'activités permettent de combler le déficit en zone d'activités, tout en créant un cadre favorable au développement économique de la région, notamment pour le secteur secondaire. Ces démarches visent à maintenir un équilibre entre logements et places de travail de proximité.

Finalement, la gouvernance des zones d'activités prévue par la SRGZA Rivelac repose sur trois organes de gestion (OG) coordonnés, qui assureront la gestion opérationnelle des zones d'activités :

- OG SSDA St-Légier - Corsier : composé des autorités communales (Blonay–Saint-Légier, Corsier-sur-Vevey), des services cantonaux (DGTL, SPEI, DGMR), de Promove et de l'Agglomération Rivelac.
- OG Haut-Lac : regroupe les autorités communales (Noville, Rennaz, Roche et Villeneuve), Chablais Région et l'Agglomération Rivelac.
- OG Riviera : comprend les autorités communales (Blonay–Saint-Légier, Corseaux, Corsier-sur-Vevey, La Tour-de-Peilz, Montreux, Veytaux et Vevey), Promove et l'Agglomération Rivelac.

5.3. Volet opérationnel

Le volet opérationnel de la SRGZA Rivelac établit les actions concrètes à mettre en œuvre dans le cadre de la SRGZA Rivelac à l'horizon 2040. Le volet opérationnel fournit un cadre clair pour concrétiser la SRGZA Rivelac, en combinant densification, reconversion et gouvernance adaptée pour répondre aux besoins économiques régionaux tout en respectant les principes de l'aménagement du territoire et de durabilité.

Le volet opérationnel est décliné sous la forme de fiches de site qui résument, pour chaque zone d'activités, l'affectation projetée, la densité cible, les principes d'aménagement, la destination, la surface, les emplois actuels et supplémentaires attendus à l'horizon 2040 (en distinguant les emplois secondaires et tertiaires), un plan d'actions regroupant les mesures de planification et de gestion à mettre en place, l'accessibilité future des différents modes de transport et d'éventuels commentaires.

6. Impacts spécifiques à La Tour-de-Peilz

En ce qui concerne le territoire communal, le seul secteur identifié est celui de la « Zone d'activités régionales (ZAR) Nestlé ». Il s'agit d'une confirmation de zones d'activités économiques existantes qui s'étendent sur plusieurs sites entre La Tour-de-Peilz (Entre-deux-Villes et Rive-Reine) et Vevey (En Bergère), accueillant les principaux bâtiments de l'entreprise éponyme. Au vu de la desserte en transport public jugé de bonne à très bonne, le tertiaire administratif et commercial y est admis. La croissance et les besoins spécifiques au développement de cette entreprise ne sont pas pris en considération dans le diagnostic général, car son évolution répond à des logiques et des contraintes indépendantes de la conjoncture régionale.

¹ Initialement, la SRGZA avait identifié le classement en zone d'activités de terrains libres de construction sur le site de la Forestallaz à Blonay – Saint-Légier (actuellement affecté en zone intermédiaire). En 2024, ce site a été classé en surface d'assolement (SDA) lors d'une mise à jour de l'inventaire cantonal des SDA. Dans ce contexte, une nouvelle analyse multisite devra être réalisée sur les communes de la Riviera (Blonay – Saint-Légier, Chardonne, Corsier-sur-Vevey, Corseaux, Jongny, La Tour-de-Peilz, Montreux, Vevey et Veytaux) afin d'identifier le ou les sites qui se prêtent le mieux à l'accueil d'activités en lien avec la construction et la gestion des déchets.

Nous vous demandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter la conclusion suivante :

- vu le préavis municipal N° 10/2025,
- vu le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

- d'adopter le volet stratégique du Plan directeur intercommunal des zones d'activités Rivelac.

Le secrétaire :

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized loops and curves. The signature appears to be "S.D." or similar initials. It is written over the printed name "S. D. JONES".



P

Pierre-A. Dupertuis

- Volet explicatif de la SRGZA Rivelac et son annexe
- Volet stratégique de la SRGZA Rivelac et ses annexes
- Volet opérationnel de la SRGZA Rivelac et ses annexes
- Processus d'élaboration de la SRGZA Rivelac et ses annexes
- Rapport de consultation publique

Adopté par la Municipalité : le 31 mars 2025