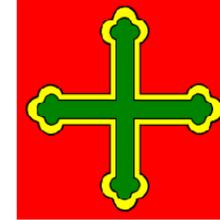


Site stratégique de développement de la Veyre  
Plan d'affectation « A la Veyre-Derrey »  
Commune de St-Légier – La Chiésaz

## **Convention foncière et financière**

26 mai 2020

## *Une carte à jouer!*



---

### *Contexte local et régional*

- Volonté communale pour le développement économique sur son territoire
- Enjeu régional et cantonal du site stratégique de St-Légier
- Plus importante zone d'activités : rôle clé en étant au cœur de la Riviera

# 1. Historique Veyre Derrey

2001	Plan directeur régional Riviera	« Territoire peu ou pas urbanisé, pas de pôle d'activités sur la Riviera. Collaboration avec le Haut-Lac et la Veveyse. »
2011	Projet d'agglomération Rivelac	« Secteur stratégique La Veyre-Fenil, 200 habitants, 3200 emplois. Secteur paysager à urbaniser avec soin. »
2014	Chantier URB7 La Veyre-Fenil	« Objectif mixité 400 hab. et 200 emplois à la Veyre-Derrey, sur 50'000 m <sup>2</sup> , ICF à exclure. »
2014	LAT	Possibilité de nouvelles zones à bâtir très réduites (15 LAT). Exigence d'un système de gestion des ZIZA (30a OAT).
2016	Stratégie cantonale ZIZA	Riviera/Haut-Lac : manque 10 à 31 ha de zones d'activités.
2017	Etude orientations	« Diversité, de la logistique au tertiaire. 410 emplois sur 5.8 ha. Orientation PME PMI. Tertiaire et commerce jusqu'à 20%. »
2017	Mise à jour fiche PPDE	« Développer un pôle d'emplois bien desservi par les TP contribuant au rééquilibrage du ratio habitants-emplois de la région. »

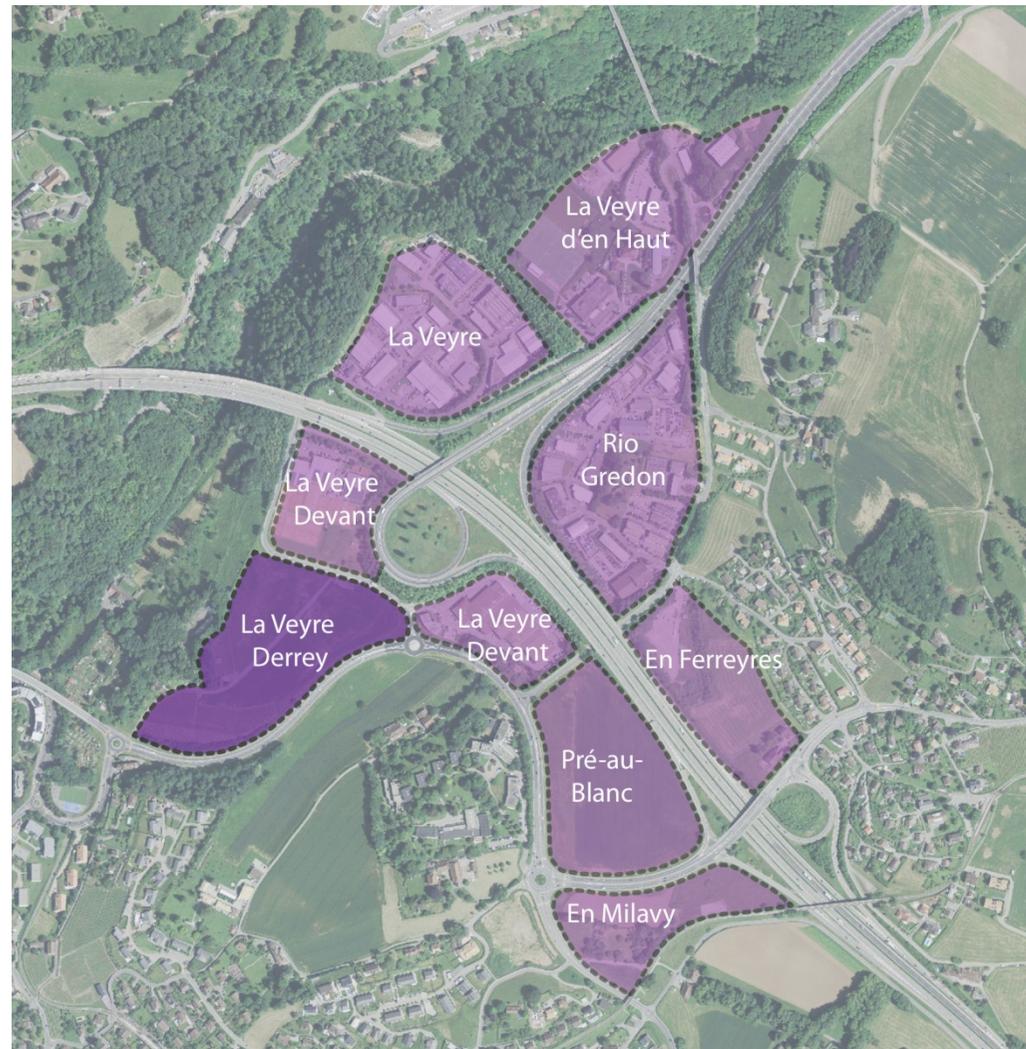
# 1. Historique Veyre Derrey

- 02 2018 Schéma directeur Veyre-Derrey  
Cible : entreprises artisano-industrielles régionales  
Typologie : parc d'activités, double rez  
Organisation de projet : COPIL, GP, propriétaires  
Convention 1 entre St-Légier et les propriétaires (Vevey et fam. Ducraux)
- 06 2018 Début des travaux du Plan d'affectation A la Veyre Derrey
- 09 2019 Projet validé par la Municipalité, après consultation COPIL et propriétaires  
Transmission à examen préalable des services de l'Etat  
Projet de convention 2 foncière et financière
- 05 2020 Examen préalable positif des services de l'Etat  
Convention à signer
- Eté 2020 Enquête publique
- Fin 2020 Adoption par le Conseil communal de St-Légier



## Développement de la Veyre Derrey

- Contexte économique
- Enjeux spécifiques au secteur de La Veyre Derrey



## *Développement de la Veyre Derrey*

---

### *Contexte économique*

- Résidentialisation de la région, pendulaires
- Déséquilibre sectoriel dans l'offre d'emploi
- Secteur secondaire moins toléré en centralité
- Trafic lié à l'activité
- Allocation du sol pas optimale
- Pénurie foncière
- Relocalisation de la production : où ?
- Départ des entreprises les plus susceptibles de créer des emplois

## *Développement de la Veyre Derrey*

---

### *Lignes directrices*

- Zone d'activités industrielles, artisanales et tertiaires
- Offrir des possibilités d'accueil aux PME/PMI
- Assurer une qualité élevée d'exploitation du site (emplois)
- Utilisation optimale du sol (densification)
- Garantir la disponibilité des terrain
- Viser une accessibilité multimodale et un report en faveur des transports publics et de la mobilité douce
- Intégration des contraintes du site (topographie, paysage, vignes...)

## Développement de la Veyre Derrey

---

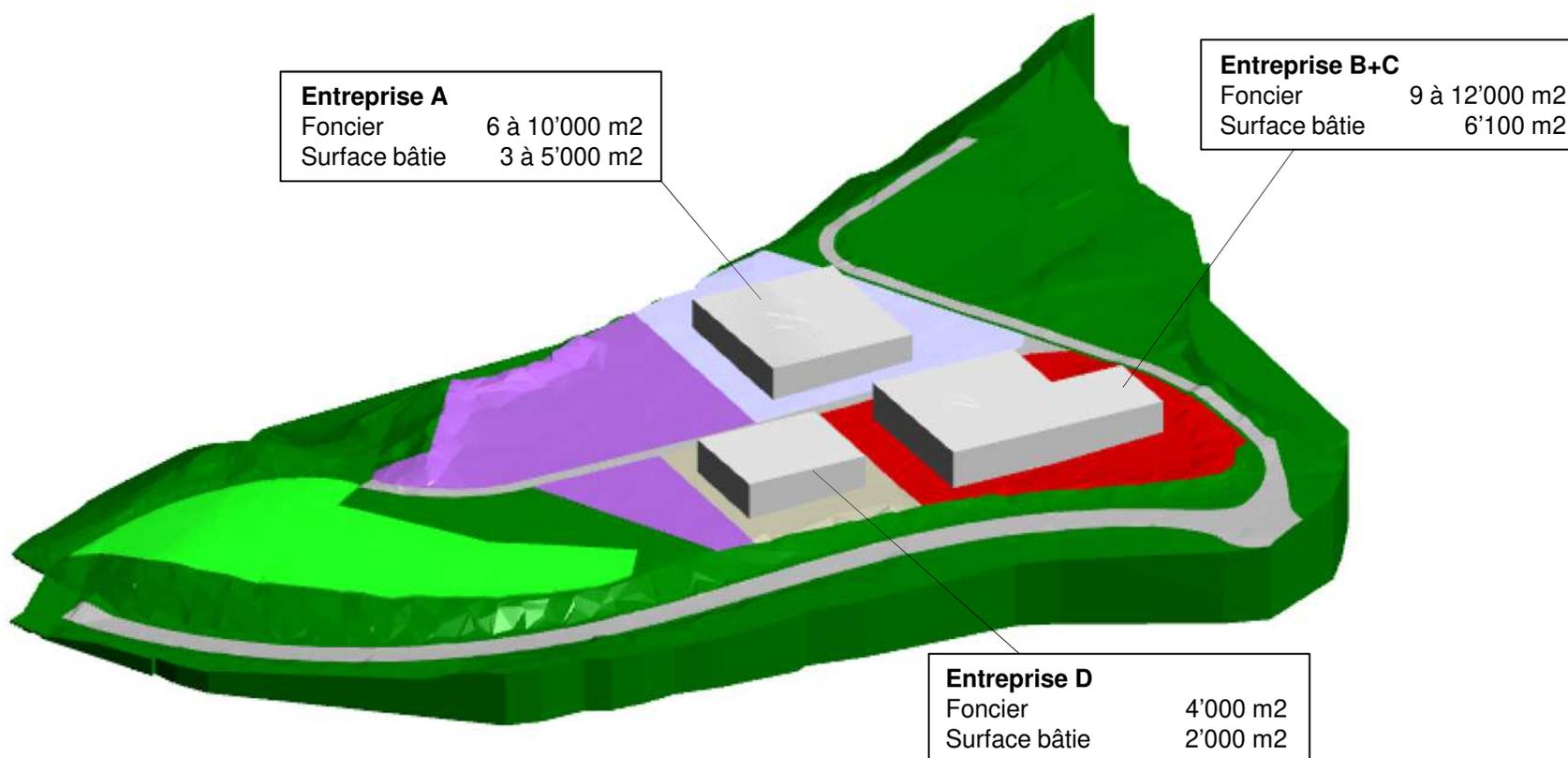
*Vision - Parc d'Activité de la Riviera*

Développement d'une planification répondant de manière aussi optimale que possible aux **besoins des utilisateurs finaux** (PME/PMI), y-compris financiers, en coordination avec la volonté de **densification**, les **contraintes réglementaires** en termes d'aménagement du territoire et de **mobilité** et la volonté de respecter le **cadre naturel** et l'intégration du site.

Intégration des enjeux liés à l'utilisation finale, dès la phase de planification → Un projet pilote à l'échelle du Canton

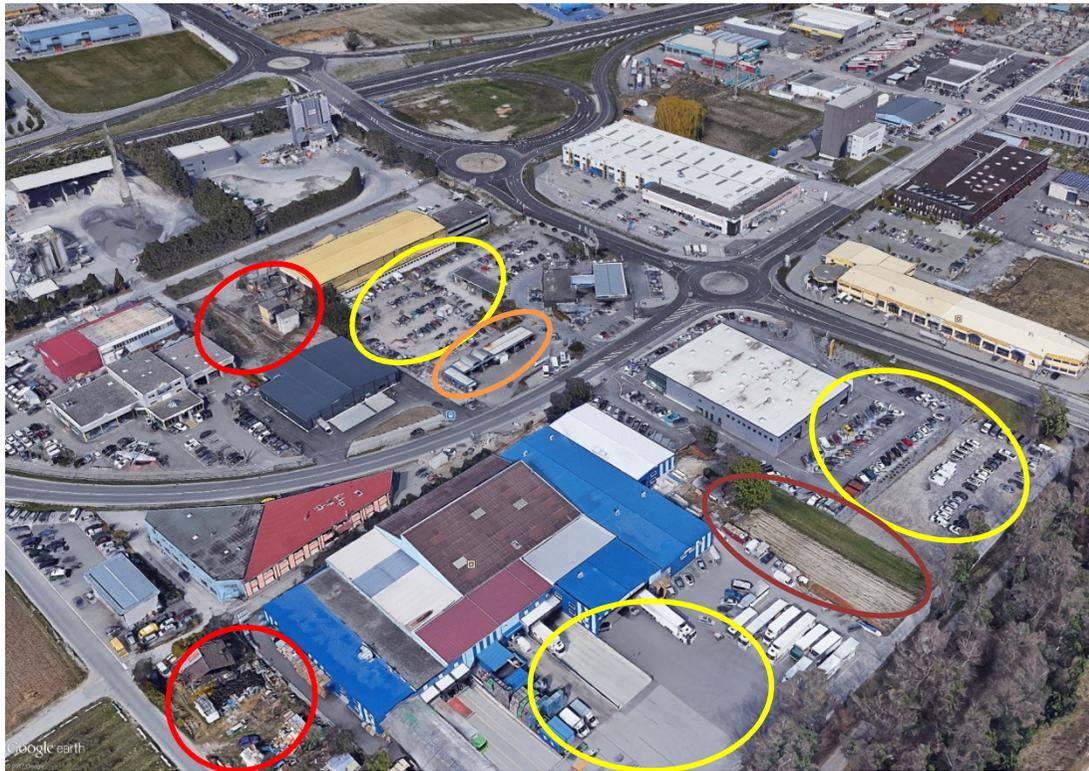
# Développement de la Veyre Derrey

Projection par lots individuels, selon parcelles existantes



# Développement de la Veyre Derrey

*Logique d'implantation individuelle (zone industrielle classique)*



Faible densité

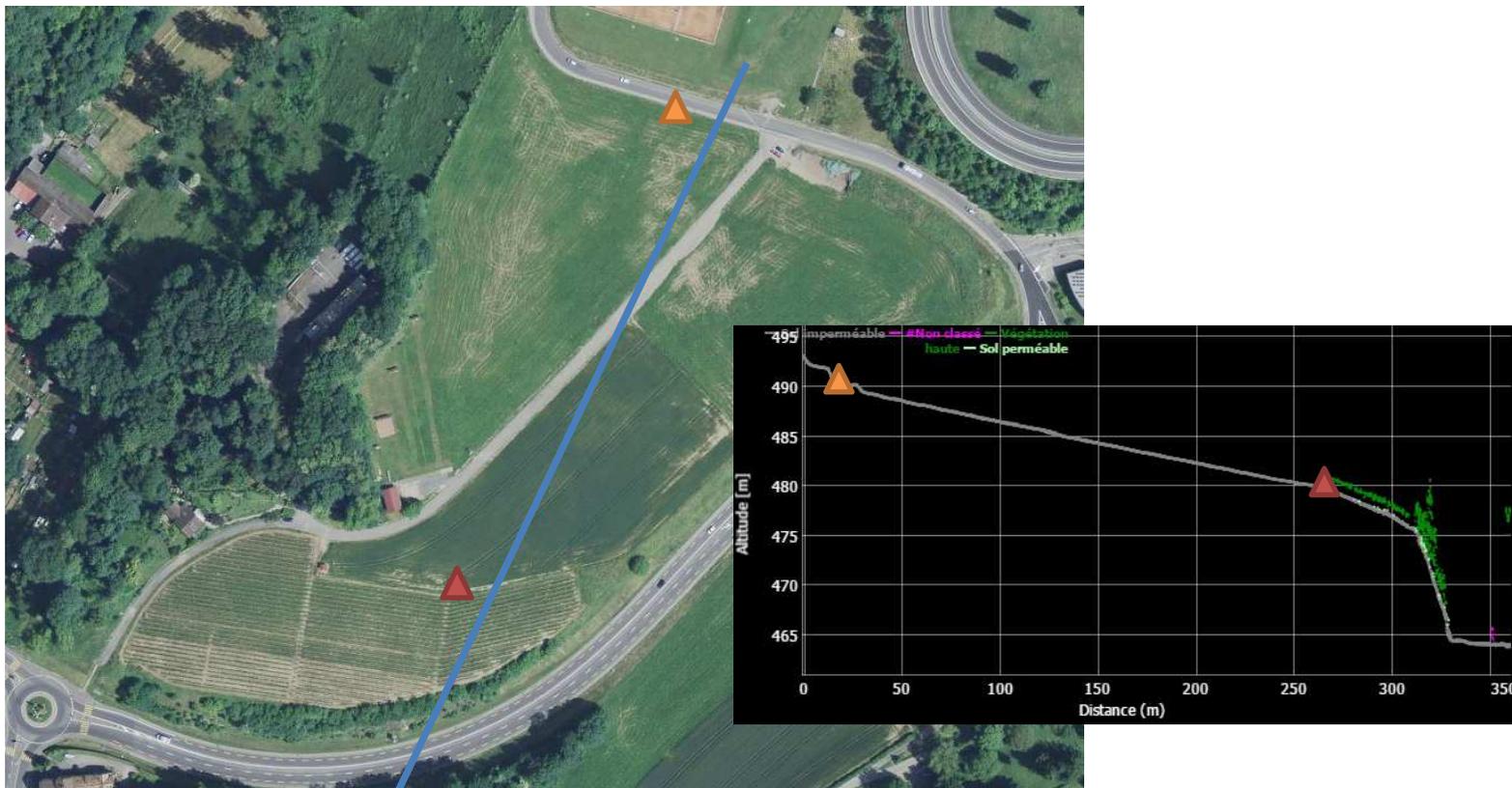
- Multiplication des espace non bâtis sous-exploités
- Réserves stratégiques
- Constructions largement inférieures aux gabarits autorisés

Niveaux qualitatifs variés /  
intégration paysagère  
inexistante

Accessibilité compliquée

# Développement de la Veyre Derrey

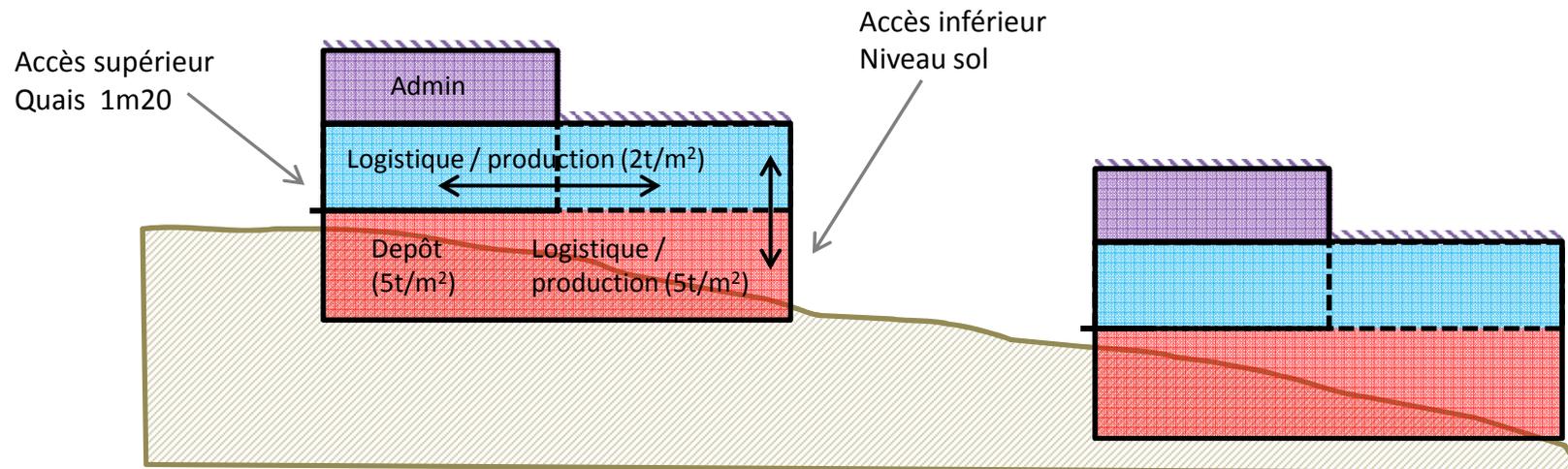
Stratégie d'implantation : Exploiter la déclivité du site



# Développement de la Veyre Derrey

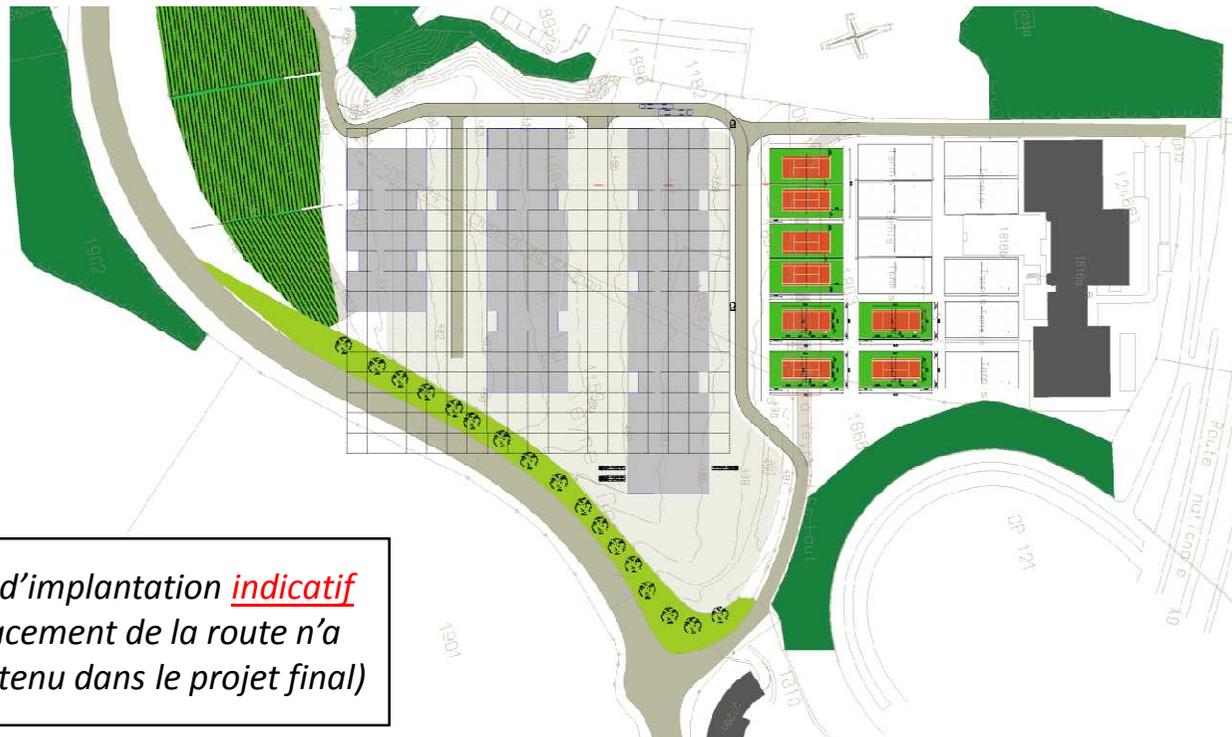
Stratégie de développement : densification et superposition d'activité

Schéma de principe  
Axe fort : **doubler les rez**



# Développement de la Veyre Derrey

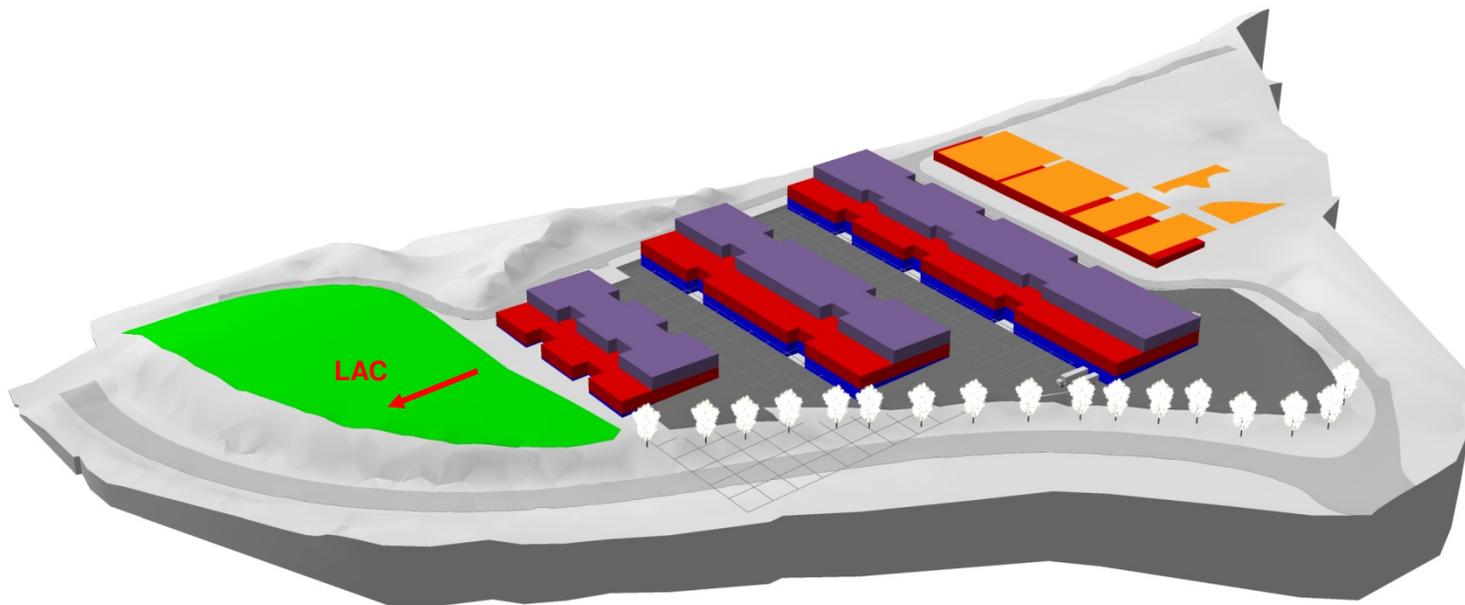
Stratégie de développement : logique d'implantation groupée (solution mutualisée )



Scénario d'implantation *indicatif*  
(le déplacement de la route n'a pas été retenu dans le projet final)

## Développement de la Veyre Derrey

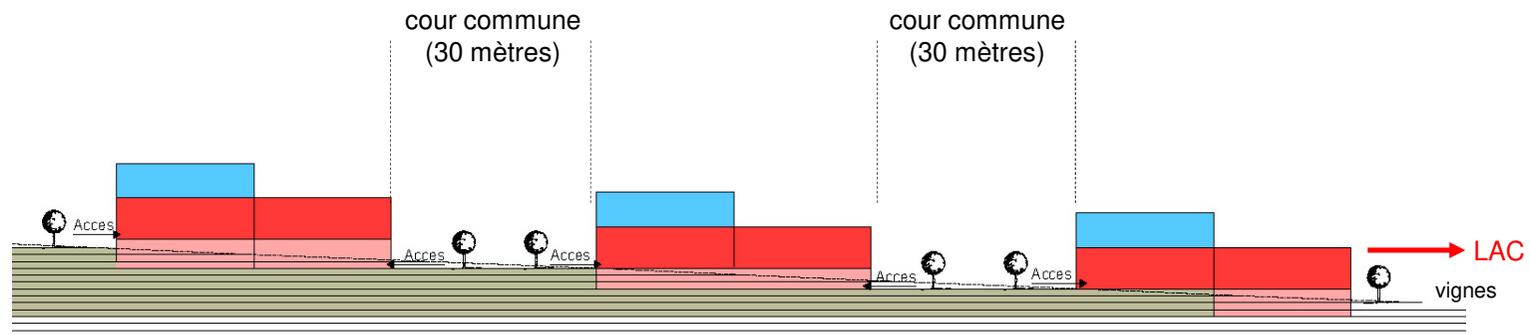
Stratégie de développement : logique d'implantation groupée (solution mutualisée )



Scénario d'implantation  
indicatif

# Développement de la Veyre Derrey

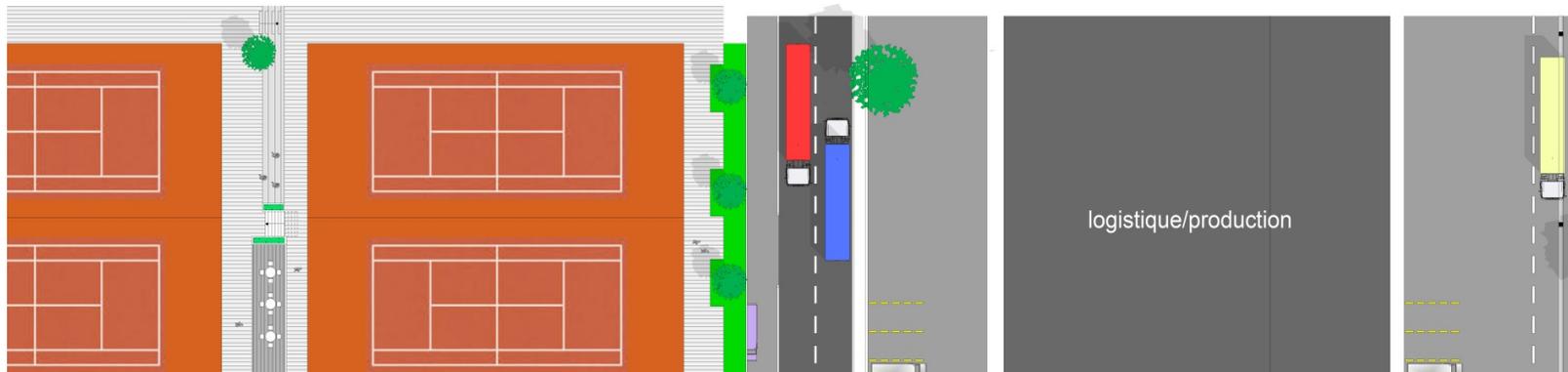
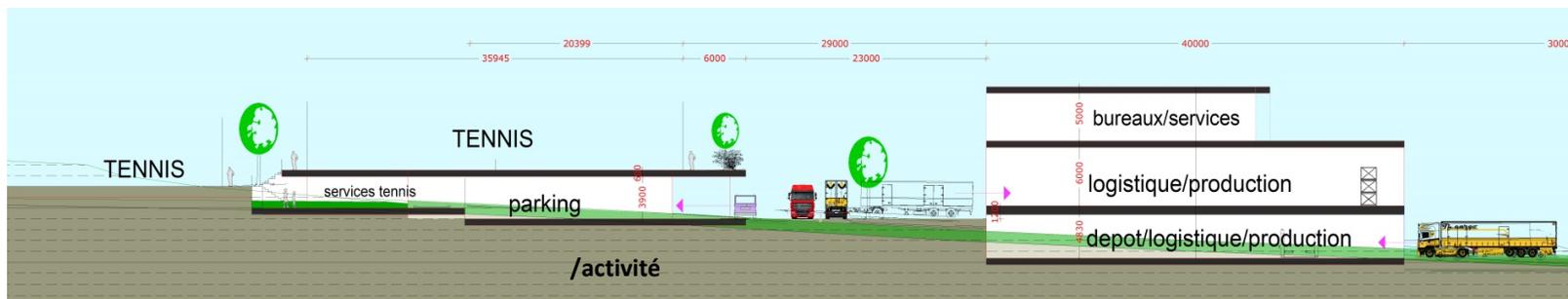
Stratégie de développement : Mutualisation des accès (cours communes)



Scénario d'implantation  
*indicatif*

# Développement de la Veyre Derrey

Stratégie de développement : Mutualisation des parkings et valorisation des surfaces

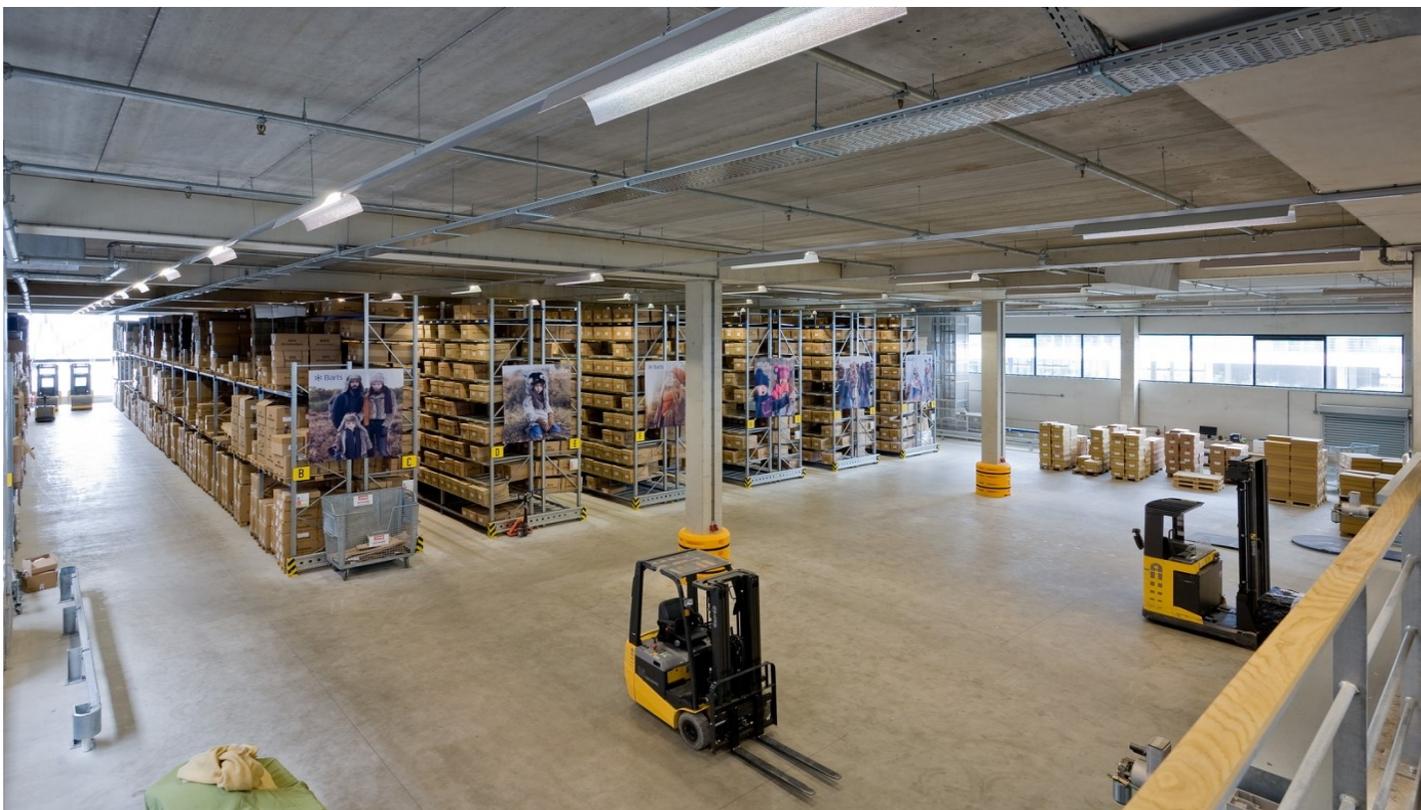


Scénario d'implantation  
*indicatif*

# Développement de la Veyre Derrey

---

*Illustrations (exemples)*



# Développement de la Veyre Derrey

---

*Illustrations (exemples)*



## Développement de la Veyre Derrey

---

*Vision - Parc d'Activité de la Riviera*

### **Besoins des utilisateurs finaux**

Usage, Accessibilité, prix, délai

### **Densification**

Superposition d'activité, mutualisation des infrastructures

### **Contraintes réglementaires, mobilité et cadre naturel**

Aménagement du territoire (procédures, droit supérieur,...)

Mobilité, parking, transports publics,...

Respect du cadre naturel et intégration paysagère

**Concrétisation au travers du Plan d'Affectation → «La Veyre Derrey»**

# Plan et règlement

COMMUNE DE SAINT-LÉGIER-LA CHIÉSAZ



**PA "LA VEYRE DERREY"**  
Echelle : 1/1'000 - 1/2'500

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ dans sa séance du		SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE du	
Le Syndic :	Le Secrétaire :	Le Syndic :	Le Secrétaire :
Alan Bovay	Jacques Steiner	Alan Bovay	Jacques Steiner
ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL dans sa séance du		APPROUVÉ PAR LE DÉPARTEMENT COMPÉTENT Lausanne, le	
Le Président :	La Secrétaire :	La Cheffe de Département :	
Jacques Raymond	Séverine Robozzo		
Entrée en vigueur le :			

PROJETÉ PAR M. S. BOGNER ARCHITECTES URBANISTES SA, Yverbois-les-Bains  
Rue de la Vallée 11, CH-1700 Yverbois-les-Bains  
Tél. 026 420 11 11 Fax 026 420 11 12  
www.bogner.ch

- LEGENDE**
- Périmètre du PA
  - Zone d'activités économiques (15 LAT)
  - Aire de construction
  - Aire de cour
  - Secteur de déchargement
  - Secteur de stationnement
  - Secteur de construction d'infrastructures pour l'entretien du réseau routier
  - Aire de stationnement centralisé
  - Secteur de construction
  - Zone de desserte (15 LAT)
  - Zone de tourisme et de loisirs (15 LAT)
  - Zone de verdure A (15 LAT)
  - Secteur de belvédère
  - Zone de verdure B (15 LAT)
  - Zone viticole postéglie (17 LAT)
  - Aire forestière (18 LAT)
  - Lisière forestière selon constatation du 27.06.18
  - Distance des 10m à la lisière forestière
  - Abatouilles obligatoires (localisation indicative)
  - Lignes de mobilier doux (localisation indicative)
  - Distance des 100 m à l'autoroute, à la bretelle et à la route du Rio-Gedon selon accidents majeurs
  - Acacia (localisation indicative)
  - Limites communales
  - Limite parcellaire existante
  - Limite parcellaire supprimée
  - Limite parcellaire projetée
  - Courbes de niveau
  - Nivelles
  - Coordonnées géographiques
- SPd max** Surface de plancher déterminante (SPd) maximale  
**SPd AVS** Surface de plancher déterminante (SPd) des activités administratives et de service maximale  
**Vbr max** Volume bâti au-dessus du terrain de référence (Vbr) maximal  
**Hc...** Altitude maximale des constructions  
**Niv...** Niveau du sol aménagé

**DONNÉES FONCIÈRES**

Parcelle n°	Propriété	Surface (m <sup>2</sup> )
1159	Commune de Vevey	20'375
1182	Commune de Vevey	1'459
1803	Commune de Vevey	27'312
1802	Commune de Vevey	3'365
1803	Commune de Vevey	1'900
1894	Commune de Vevey	15'942
1896	Commune de Vevey	867
1898	OFROU	1'884
1899	Succession Dorazac	14'170
DP 124	Commune de Saint-Légier-La Chiéssaz	2'466
DP 125	Commune de Vevey	4'346
<b>Total Surface</b>		<b>87'977</b>



# RIE

COMMUNE DE SAINT-LÉGIER-LA CHIÉSAZ

## Plan d'affectation « La Veyre Derrey »



PA « La Veyre-Derrey », Fischer Montavon + associés architectes-urbanistes SA, juin 2019

## Rapport d'impact sur l'environnement (RIE)

Montreux, le 3 juillet 2019  
4455/18'0476- Version : 1.0



### B+C Ingénieurs SA

Géomètre officiel – Gestion foncière  
Environnement – Aménagement du territoire  
Infrastructures – Equipements  
Hydrologie - Hydraulique

### Montreux

Avenue du Casino 45  
CP 400  
1820 Montreux 2  
Tél. 021 966 10 80

eco-entreprise  
mail@bcing.ch  
www.bcing.ch

# Projet d'équipements

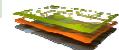
## Programme des équipements

- Route d'accès
- Stationnement
- Cheminement MD
- Evacuation eaux claires et adaptation réseau existant
- Ouvrage d'infiltration rétention
- Évacuation eaux usées
- Aménagements extérieurs et mobilier urbain
- Eau potable et défense incendie
- Electricité et télécom
- Gaz et chauffage à distance
- Eclairage public



# OFROU

- Préavis favorable de l'OFROU sur les silos à sel
- Accord sur la mise à disposition de la parcelle parking: convention en préparation



# Projet d'équipements

Devis établi par les bureaux mandataires

Principes :

- ✓ Parking en ouvrage et réaménagement des routes pris en charge par la commune de St-Légier
- ✓ Autres équipements à charge des propriétaires
- ✓ Entretien des espaces collectifs pris en charge par la commune de St-Légier

	Equipement à charge des propriétaires	Equipement à charge de la commune	Hors équipement collectif	Total
<b>0 Installations de chantier</b>	95 000	19 000		114 000
<b>01 Travaux préparatoires divers</b>	238 000	105 000		343 000
<b>02 Evacuation EC/EU</b>	419 000	20 000		439 000
<b>03 Maçonnerie</b>	583 000	140 000		723 000
<b>04 Routes - parkings - revêtements</b>	931 000	345 000		1 276 000
<b>05 Services industriels</b>	233 000	15 000	Thermoréseau	248 000
<b>06 Plantations</b>	376 000			376 000
<b>07 Mobilier urbain</b>	393 000			393 000
<b>08 Parking centralisé (4 niveaux)</b>		6 200 000		6 200 000
<b>Sous-total</b>	<b>3 268 000</b>	<b>6 844 000</b>		<b>10 112 000</b>
<b>09 Divers et non-métrés</b>	490 000	97 000		587 000
<b>10 Honoraires</b>	490 000	97 000		587 000
<b>Total Estimatif, CHF (HT)</b>	<b>4 248 000</b>	<b>7 038 000</b>		<b>11 286 000</b>
TVA 7,7 %	327 096	541 926		869 022
<b>Total Estimatif, CHF (TTC)</b>	<b>4 575 096</b>	<b>7 579 926</b>		<b>12 155 022</b>

# Valeurs foncières initiales

Etude de péréquation foncière et financière établie par des bureaux spécialisés

Principes :

- ✓ Les parcelles avec droits à bâtir et de vigne sont réparties entre les propriétaires proportionnellement à la valeur des propriétés avant projet.
- ✓ Le parking collectif en ouvrage est géré par la Commune de St-Légier, qui finance sa construction.
- ✓ Les parcelles sans droits à bâtir (accès collectifs, espaces verts, parkings) reviennent à la Commune de St-Légier qui assure leur gestion et leur entretien.

# Valeurs foncières initiales

## Variante A (postulat villas)

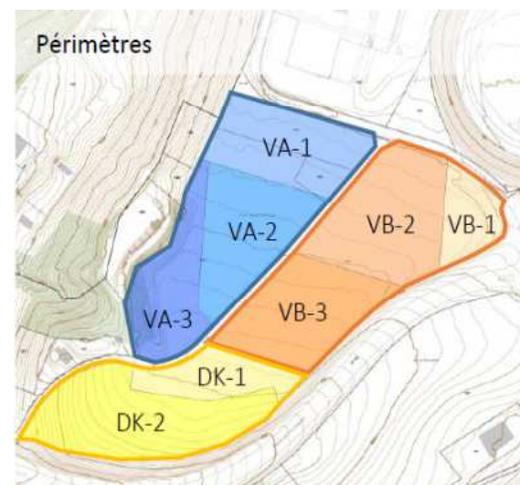
Part de la STd globale	Périmètres	Surface totale (m2)	STd (m2)	Valeur des périmètres en %	Valeur des entités en % (arrondi)
27.40%	DK-1	3 969	3 969	8.37%	29.48%
	DK-2	10 201	10 201	21.11%	
	Total	14 170	14 170		
33.21%	VA-1	7 178	5 920	11.51%	31.74%
	VA-2	7 643	7 642	14.17%	
	VA-3	6 087	3 611	6.07%	
	Total	20 908	17 173		
39.40%	VB-1	3 034	3 034	5.58%	38.78%
	VB-2	9 250	9 250	17.71%	
	VB-3	8 091	8 091	15.49%	
	Total	20 375	20 375		

## Variante B (postulat artisanal)

Part de la STd globale	Périmètres	Surface totale (m2)	STd (m2)	Valeur des périmètres en %	Valeur des entités en % (arrondi)
27.40%	DK-1	3 969	3 969	7.74%	27.14%
	DK-2	10 201	10 201	19.40%	
	Total	14 170	14 170		
33.21%	VA-1	7 178	5 920	11.96%	32.38%
	VA-2	7 643	7 642	14.30%	
	VA-3	6 087	3 611	6.11%	
	Total	20 908	17 173		
39.40%	VB-1	3 034	3 034	6.04%	40.49%
	VB-2	9 250	9 250	18.50%	
	VB-3	8 091	8 091	15.94%	
	Total	20 375	20 375		

Valeurs retenues (moyenne des variantes A et B)

- ✓ Prétention Vevey 71.69%
- ✓ Prétention Ducraux 28.31%



# Nouvel état foncier

COMMUNE DE SAINT-LÉGER-LA-CHIÉSAZ



**PA "LA VEYRE-DERREY"**  
PLUPT 1 - 101/100 - 10/2000

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ	CO-MUNI-CIPAL	PLUPT 1 - 101/100 - 10/2000
La Maire	La Maire	La Maire

LEGENDE

- Parcelles affectées
- Parcelles non affectées
- Parcelles à affecter
- Parcelles à affecter



Lot A	44.99%	Commune de Vevey
Lot B	26.38%	Commune de Vevey
Lot C	27.21%	Hoirie Ducaux
Pré-forêt:	--	Commune de Vevey
Vigne	1.42%	Hoirie Ducaux
Parking	--	Commune de Saint-Léger - La Chiésaz
Route	--	Domaine public
Espace verts	--	Commune de Saint-Léger - La Chiésaz

# Investissements liés à l'équipement

Répartition des valeurs foncières et équilibrage avec les frais d'équipements

	<b>Prétention</b>	<b>Valeur du terrain - Etat final</b>	<b>Part du financement des équipements</b>	<b>Valeur du terrain nette (équipement déduit)</b>
<b>Ville de Vevey</b>	71.69%	18'969'891.- (72.51%)	-3'498'995.-	15'690'005.- (71.69%)
<b>Famille Ducraux</b>	28.31%	7'491'109.- (27.49%)	-1'076'101.-	6'195'899.- (28.31%)
<b>Total</b>		26'461'000.-	-4'575'096.-	21'885'904.-

En cas de différence entre le coûts des équipements et le devis, la différence sera répartie proportionnellement à la prétention.