

UNE VISION POUR UN TERRITOIRE COORDONNÉ

Stratégie Régionale
De Gestion Des Zones
D'activités



Ordre du jour

- ▶ Ouverture de la séance par **M. Pierre-Alain Karlen**,
Syndic de la Commune de Noville et Co-président de
l'Agglomération Rivelac
- ▶ Introduction et contexte économique régional par
Chablais Région et **Promove**
- ▶ Présentation de la SRGZA Rivelac par **M. Alexandre
Repetti**, mandataire en charge du projet
- ▶ Temps d'échanges en plénière

Haut-Lac

Chablais Région

Norbert Zufferey, Directeur



05.05.2025

Riviera

Promove

Alain Bovay, Délégué du comité de Promove pour la SRGZA, syndic de Blonay-Saint-Légier

Bernard Schmid, Directeur



05.05.2025

Pourquoi une stratégie régionale des zones d'activité ?



Une problématique centrale sur la Riviera :

La pression foncière et la disparition des alternatives de localisation de proximité

- ▶ Conséquences pour les entreprises qui restent
- ▶ Conséquences pour les entreprises qui partent

- ▶ Conséquence pour la population et les communes

Pression foncière

Un territoire qui se vide de ses activités

- ▶ Hausse des valeurs foncières dans les zones centrales.
- ▶ Concurrence forte des projets résidentiels et commerciaux.
- ▶ Activités artisanales : indispensables pour notre qualité de vie, mais moins rentables et disposant de moyens plus limités.
- ▶ Éviction progressive vers la périphérie. Toujours plus loin.

Les entreprises qui restent

Enjeux de voisinage et usage peu efficient du sol

- ▶ Enjeux de voisinage délicat à gérer :
 - Circulation de poids lourds en milieu résidentiel
 - Nuisances liées à l'activité ou à l'horaire
- ▶ Un espace qui devrait être mieux valorisé :
 - Evolution normale des centralités, lieux de résidence et de vie, proches des commerces et des interfaces de transports publics
 - Des activités artisanales résiduelles, inadaptées à ce contexte, mais maintenues faute d'alternative régionale

Les entreprises qui partent... pas vraiment

Une économie de proximité, pas délocalisable

- ▶ Domaine secondaire essentiellement tourné vers l'économie présente, au service de la population.
- ▶ Du matériel lourd et/ou volumineux, des services qu'on ne peut pas fournir à distance ou de manière virtuelle.
- ▶ Leurs clients sont ici. «Partir», c'est fournir les mêmes prestations aux mêmes clients, mais depuis plus loin !
- ▶ Conséquences en termes de mobilité :
 - Productivité réduite – temps de trajet rallongé
 - Impact économique et environnemental
 - Qualité de vie dégradée, pour les collaborateurs et pour la population

Les entreprises qui partent... vraiment

Une valeur ajoutée perdue – un risque pour notre prospérité

- ▶ Les exportateurs : nos fleurons les plus rentables pour la collectivité... mais des entreprises qui ont le choix de leur implantation.
- ▶ On perd des entreprises qui vont bien !
Par définition, ce sont ceux qui grandissent et qui ont du succès qui ont besoin de plus de place.
- ▶ Un impact négatif multiplié :
 - Perte des emplois existants
 - Perte des emplois prévus en lien à la croissance
 - Perte de valeur créée au bénéfice de la région (flux entrant)

Conséquences pour la collectivité

De plus en plus d'habitants, de moins en moins d'emplois ici

Tendance ←



Cité
dortoir



Zone
rurale



Zone
périurbaine



Petite
ville



Centralité
régionale



Grande
ville



Pôle
économique

Riviera / 2022

0.47 emploi / habitant

0.37 EPT / habitant

Emplois	< 0,30	0,20 – 0,30	0,30 – 0,50	0,50 – 0,60	0,70 – 0,90	≥ 1,00	≥ 1,20
EPT	< 0,20	0,15 – 0,25	0,25 – 0,40	0,40 – 0,50	0,60 – 0,80	0,80 – 1,00	≥ 1,00

05.05.2025



Une évolution qui nous concerne tous

Un territoire sans emploi est un territoire vulnérable

Ce ne sont pas des problèmes d'urbanisme,
ce sont nos défis de société.

05.05.2025

Les défis à relever pour nos communes

Un territoire sans emploi est un territoire vulnérable

- ▶ Dépendance croissante aux territoires voisins
 - Faible résilience économique et maîtrise stratégique
- ▶ Problèmes liés à la mobilité pendulaire
 - Un impact majeur : social, environnemental et économique
- ▶ Perte d'attractivité pour la population active
 - Vieillissement accéléré de la population
- ▶ Impact sur les finances publiques
 - Réduction progressive de la base fiscale

Ce que propose la SRGZA

Agir ensemble pour préserver des emplois de proximité

- ▶ Une stratégie au service du bien commun
 - Anticiper, planifier, accompagner les besoins réels du territoire.
Chaque commune garde sa compétence. Mais nous gagnons en cohérence en agissant ensemble.
- ▶ Des zones d'activités pour des emplois utiles
 - Des services, des savoir-faire, **de la valeur créée ici, pour les habitants d'ici.**
- ▶ Un enjeu régional, une responsabilité partagée
 - La thématique de l'emploi se traite au niveau régional, **ce qui compte c'est la distance domicile-emploi, pas la frontière communale.**



repetti

PLANIFICATEURS DE
TERRITOIRES

SRGZA Rivelac



Présentation aux commissions

1. DIAGNOSTIC REGIONAL
2. ATELIERS POLITIQUES
3. STRATÉGIE RÉGIONALE DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS
4. OPÉRATIONNALISATION

Diagnostic régional

Population 89'660 habitants

Emploi 34'960 EPT

Primaire 430 EPT (1%)

Secondaire 5'050 EPT (15%)

Tertiaire 29'490 EPT (84%)

Données 2018 OFS STATENT STATPOP

ZAE en vigueur

205 ha

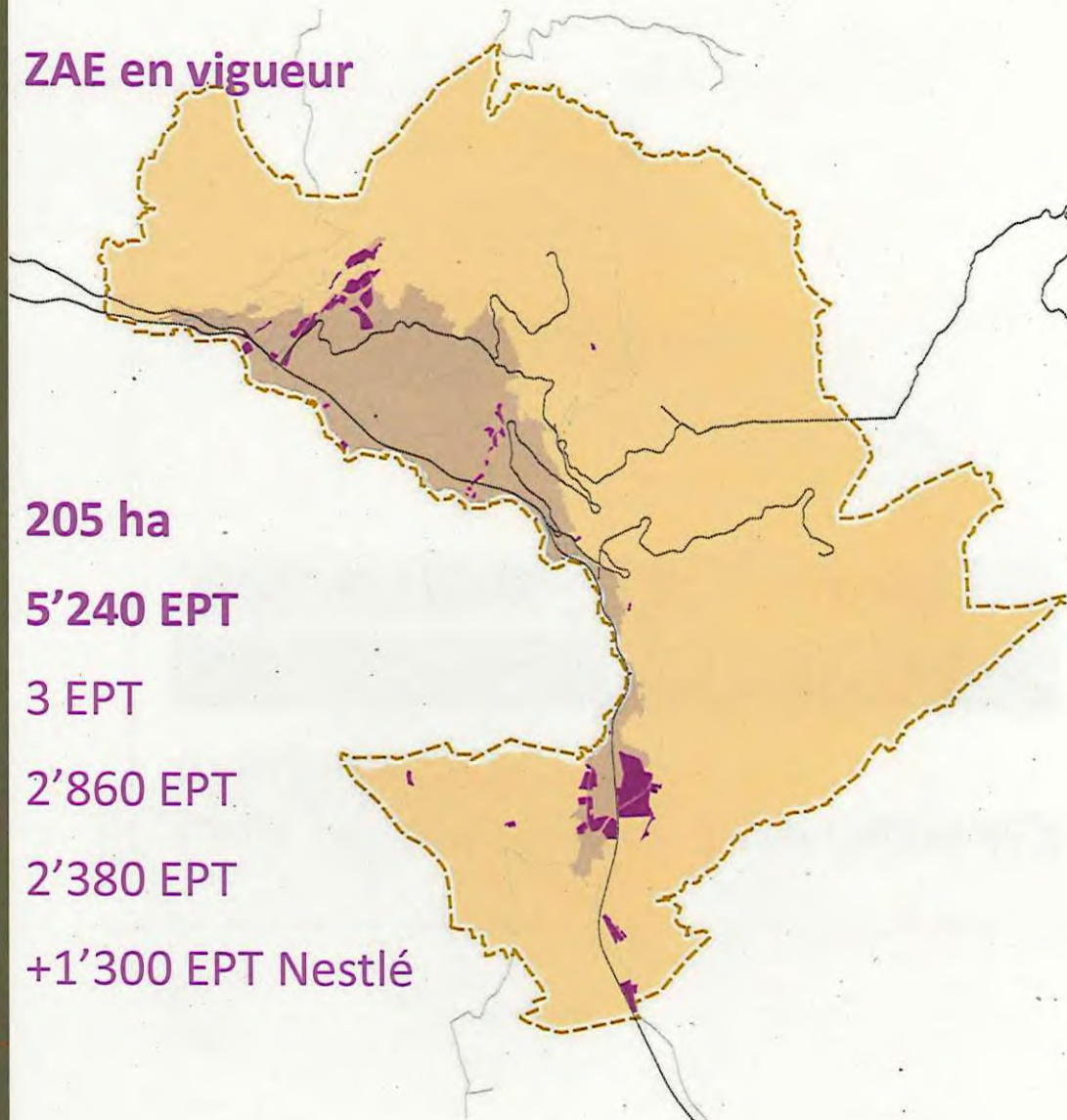
5'240 EPT

3 EPT

2'860 EPT

2'380 EPT

+1'300 EPT Nestlé



Diagnostic régional

Population et emplois 2011-2018

Croissance population **+1.1%/an**

Croissance emploi **+1.0%/an**

Baisse du secondaire **-1.2%/an (VD +0.6%)**

Croissance du tertiaire **+1.5%/an (VD +2.0%)**

Lente résidentialisation d'une région déjà très résidentielle :

	Rivelac	VD
Ratio EPT/hab.	0.37	0.47

Tertiarisation des activités

Diagnostic régional

Population et emplois 2011-2018

ZAE **15%** des EPT

2'860 EPT : 57% du secondaire

2'380 EPT : 8% du tertiaire

commerce de gros 720 EPT

commerce de détail 510 EPT

garages 400 EPT

autres 750 EPT

1'300 EPT Nestlé



ZAE attractives pour le secondaire et pour certaines activités tertiaires

40% du secondaire hors ZAE, **avec fort besoin de relocalisation**

92% du tertiaire hors ZAE

Diagnostic régional

Population et emplois 2011-2018

ZAE **45 EPT/ha en moyenne**
(parcelles bâties)

100 EPT/ha en Fenil

70 EPT/ha à La Veyre

35 EPT/ha dans le Haut-Lac



Densité inférieure à la moyenne
cantonale (55 EPT/ha)

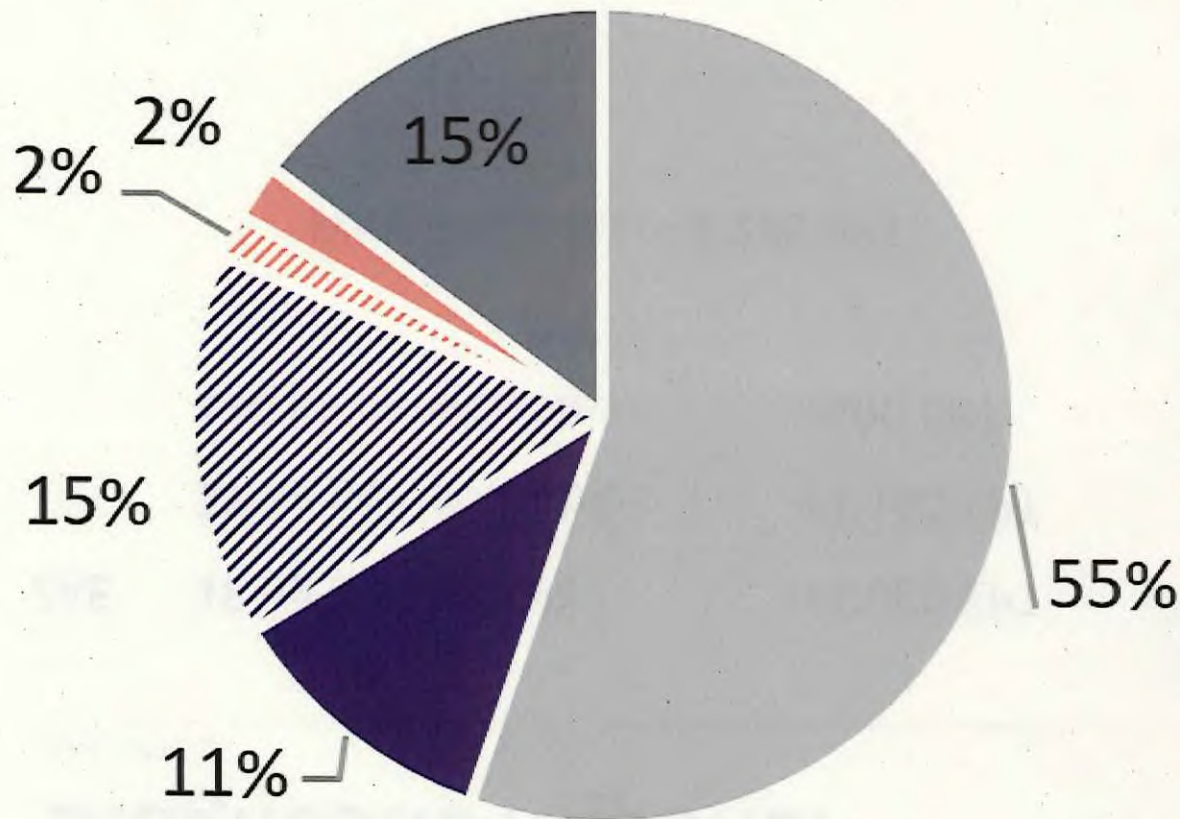
Bonne desserte routière

Desserte TP variable

Raccordement rail : Villeneuve

Diagnostic régional

ZAE 2021



SRGZA Rivelac



Diagnostic régional

ZAE 2021

ZAE	18 ha mobilisable :	+1'600 EPT
	31 ha pot. activable :	+1'100 EPT
	110 ha densifiables :	+500 EPT

Potentiel total : +3'200 EPT

Comptabilisé à 2/3 à 2040

Comptabilisé à 1/3 à 2040

En réalité, les réserves sont peu proposées à la vente, si bien que les entreprises peinent à trouver des terrains dans la région et vont régulièrement quitter la région Rivelac

Diagnostic régional

Scénarios de croissance

EPT supplémentaires 2020-2040

Conjoncture basse Croissance site par site, 1.1% / an	+ 1'350 EPT
Conjoncture moyenne Croissance site par site, 1.6% / an	+ 2'100 EPT
Conjoncture haute Croissance site par site, 1.9% / an	+ 2'600 EPT

Hors Nestlé et Merck-Serono

Basé sur la croissance tendancielle des branches d'activités présentes dans la région

Industrie lourde: +0.6%

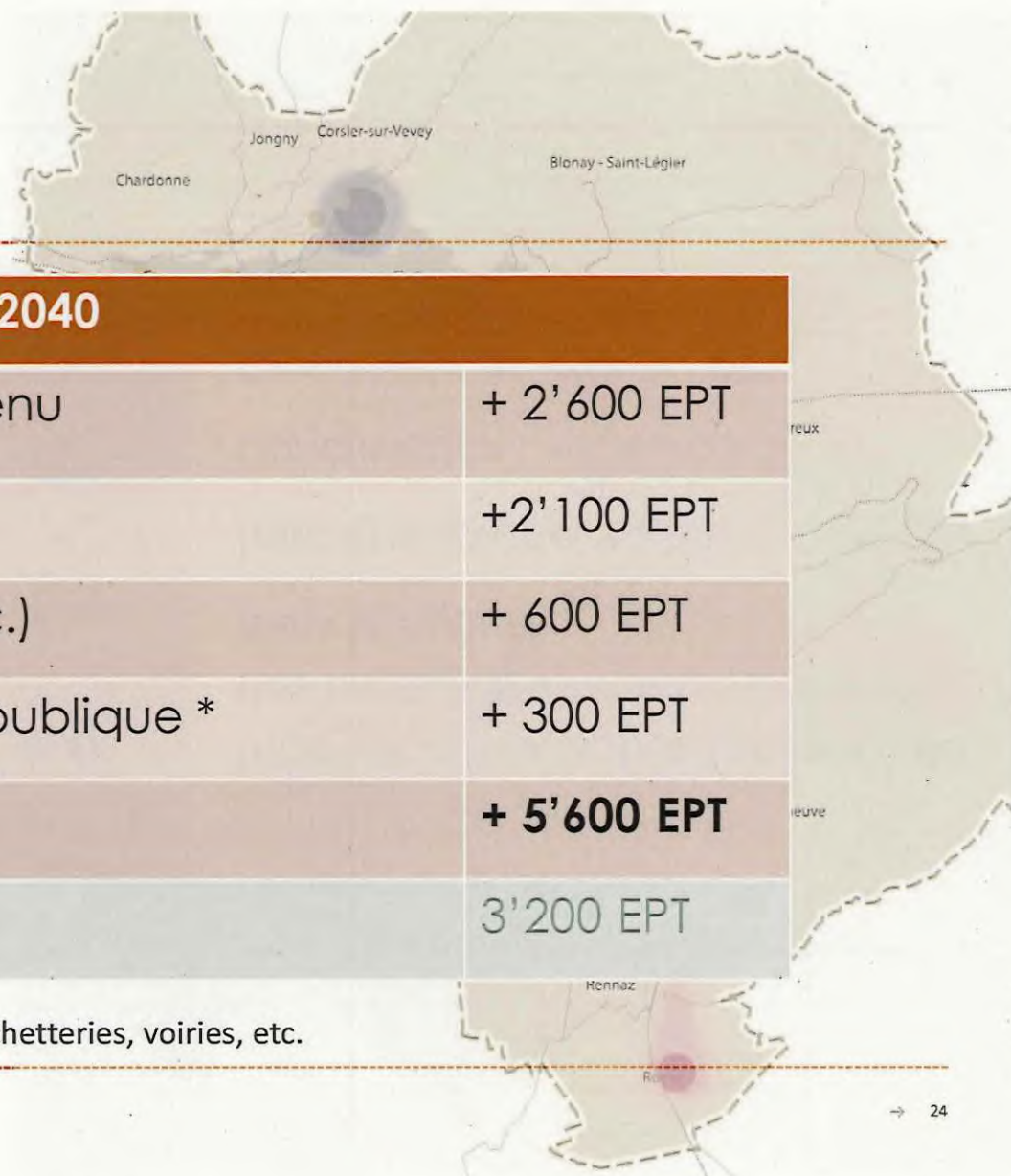
Construction : +1.3% à 3%

Commerce de détail: : 0%

etc.

Ateliers politiques

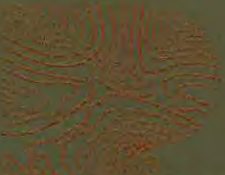
Communes, Promove, Chablais Région, Agglo Rivelac



Emplois EPT supplémentaires à l'horizon 2040

Scénario de croissance des emplois retenu	+ 2'600 EPT
Relocalisation d'entreprises	+2'100 EPT
Croissance exogène (Merck Serono, etc.)	+ 600 EPT
Besoins liés à des équipements d'utilité publique *	+ 300 EPT
Total	+ 5'600 EPT
Réserves existantes	3'200 EPT

* STEP, Maison de la Sécurité, station de transfert des déchets, déchetteries, voiries, etc.



Ateliers politiques

Communes

PROMOVE
Chablais Région
Agglo
Etat



Ateliers politiques

Communes, Promove, Chablais Région, Agglo Rivelac

Croissance en EPT nécessaire

Orienter les ZAE sur le secondaire

Mixité secondaire-tertiaire dans les secteurs avec bonne desserte TP

Plateaux mixtes habitation & tertiaires sur les pôles gares (hors SRGZA)

Inverser la tendance à la résidentialisation

Inverser la tendance à la tertiairisation

Vevey, Clarens, Montreux, Villeneuve

Ateliers politiques

Communes, Promove, Chablais Région, Agglo Rivelac

Répondre au scénario haut : +2'600 EPT

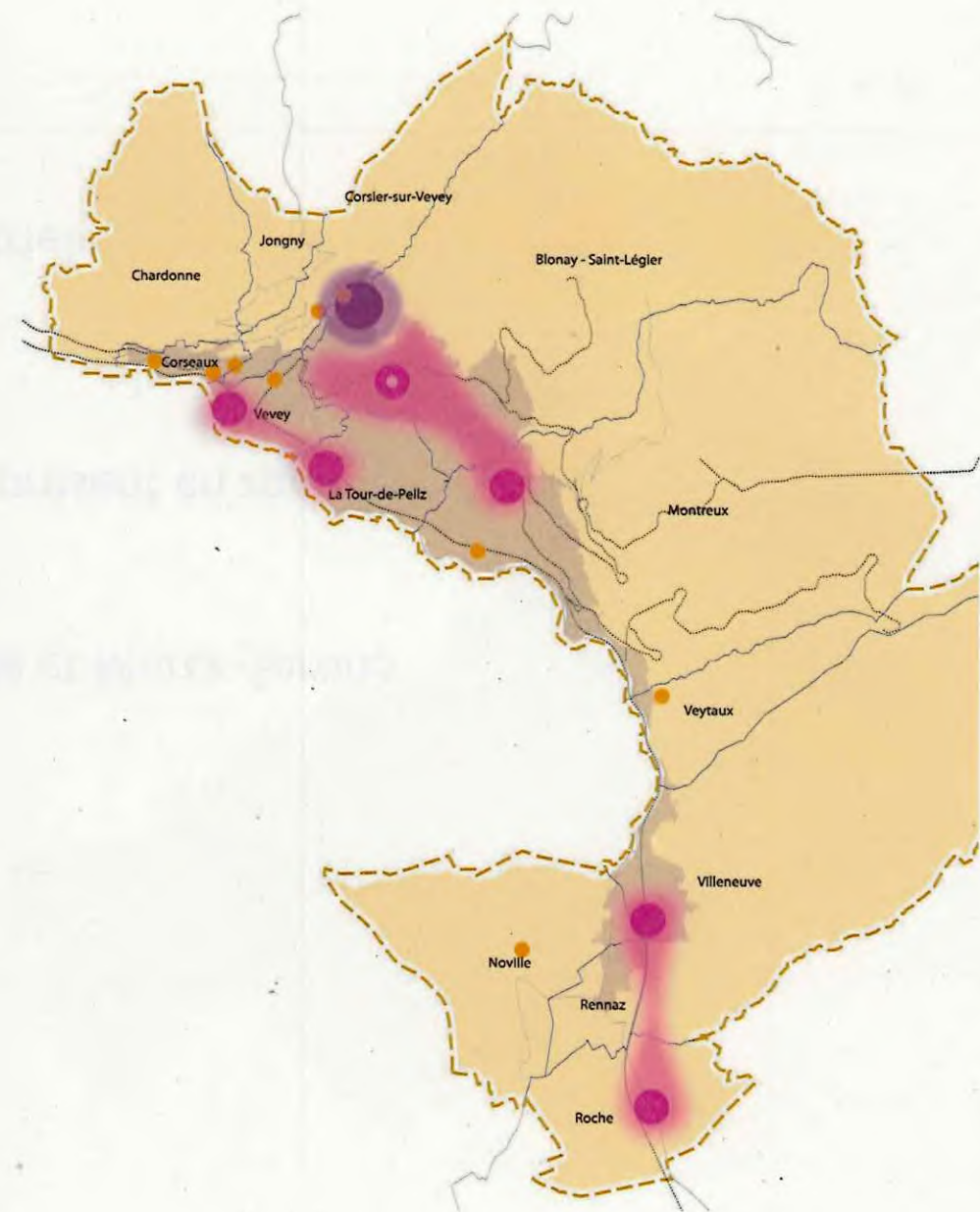
Répondre en plus aux besoins spécifiques de Nestlé et Merck-Serono

Permettre de relocaliser une partie du secondaire présent en zone d'habitation/mixte

Intégrer les besoins en équipements publics industriels

Stratégie

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.



Stratégie

Classification

St-Légier Corsier

Site stratégique de développement d'activités SSSA

Site d'intérêt cantonal avec important potentiel d'accueil d'emplois

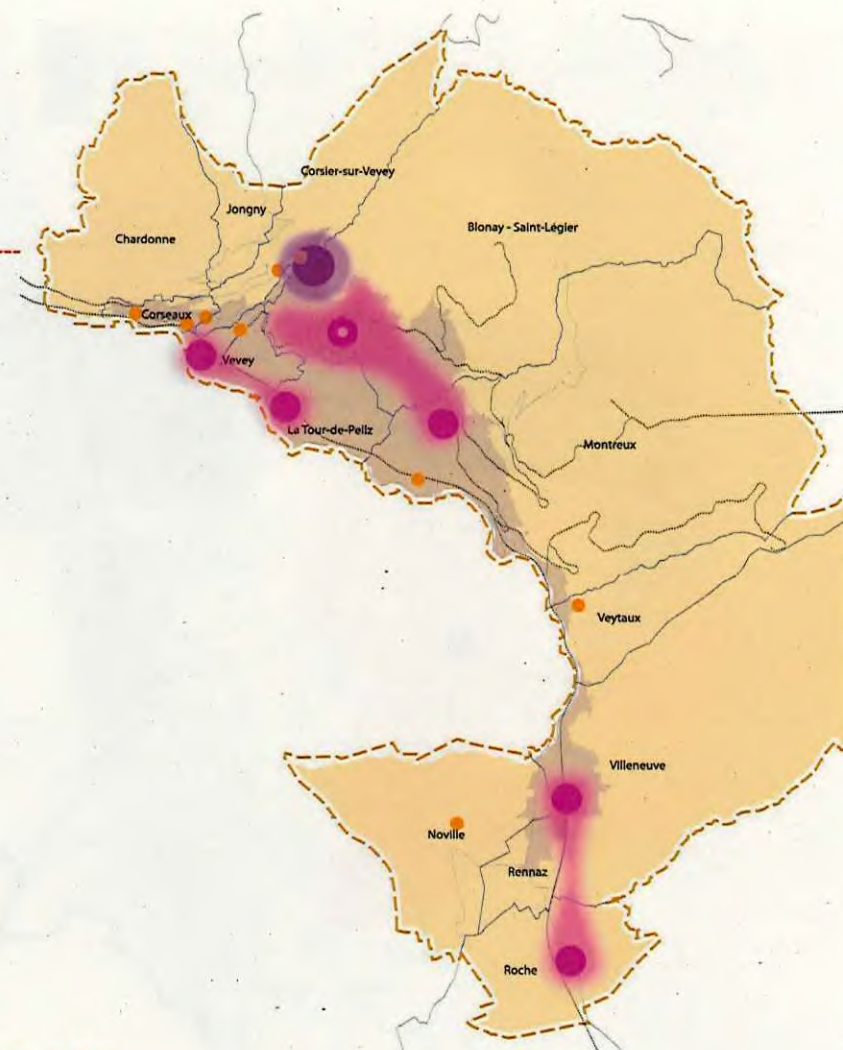
Riviera, Nestlé, Haut-Lac

Zones d'activités régionales

Sites d'intérêt régional complémentaires au SSSA

Zones d'activités locales

Sites d'intérêt local avec ancrage local fort favorisant le tissu à l'échelle communale



Stratégie

Destination

- Zone d'activités industrielles et artisanales
- Zone d'activités mixte à prédominance industrielle et artisanales
- Zone d'activités mixte destinées à toutes les activités (y.c. tertiaires et commerciales)



Stratégie

Densité cible

Parcs d'activités de très haute densité (secondaire intensif sur plusieurs étages)



140 emplois / ha

Parc artisanal-industriel, pouvant accueillir, si la desserte TP le permet, une part restreinte de tertiaire



100 emplois / ha

Secteur artisanal-industriel avec part restreinte de tertiaire si la desserte TP le permet



75 emplois / ha

Stratégie

Densité cible

Activités artisano-industrielles
lourdes ou activités de la
construction



40 emplois / ha

Extraction, traitement et dépôt
de matériaux et entrepôts



10 emplois / ha



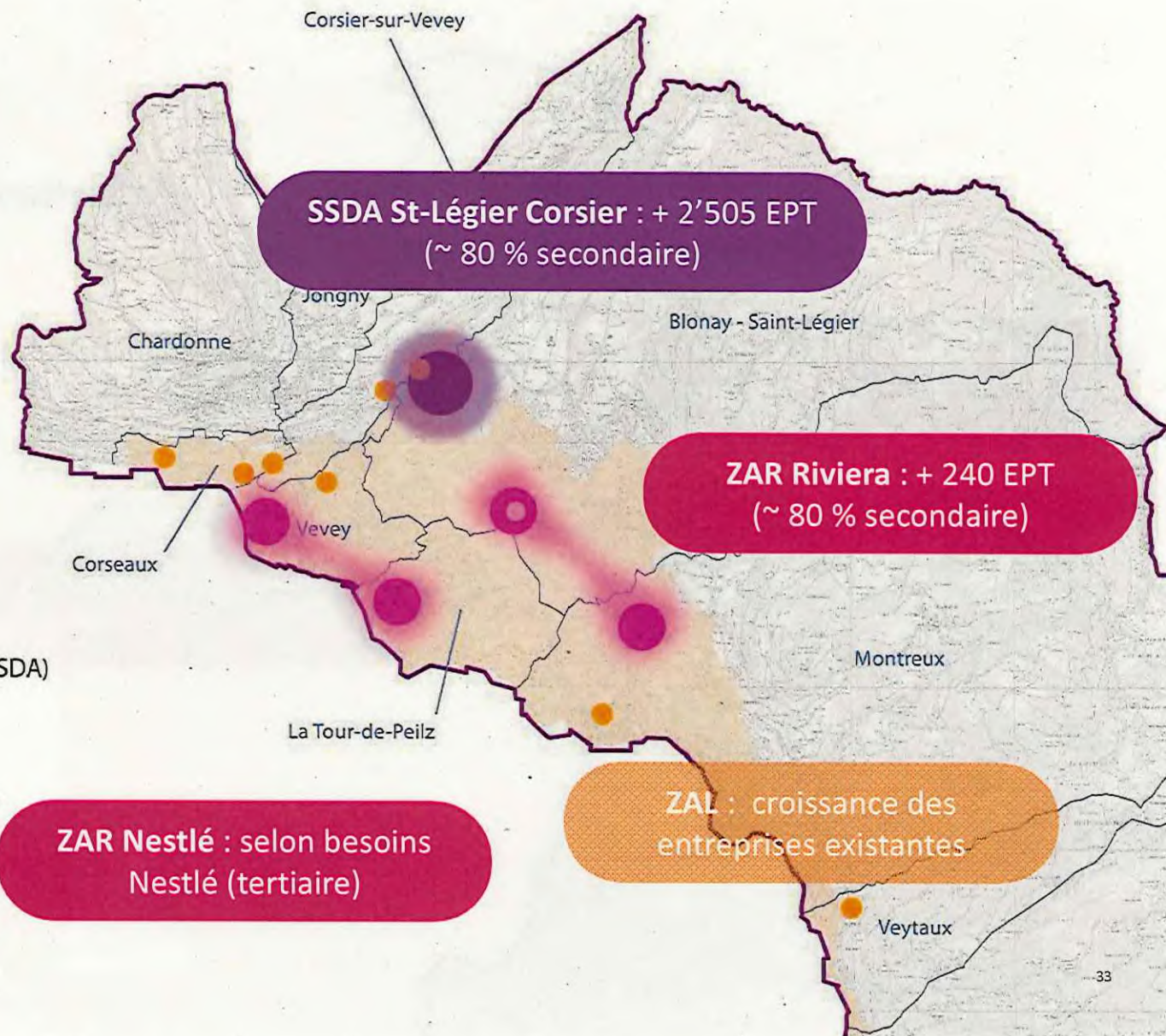
Stratégie

Riviera

- Périmètre SRGZA
- Limites communales
- Périmètre compact Agglo Rivelac

Classification des zones d'activités

- 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)



Stratégie

Haut-Lac

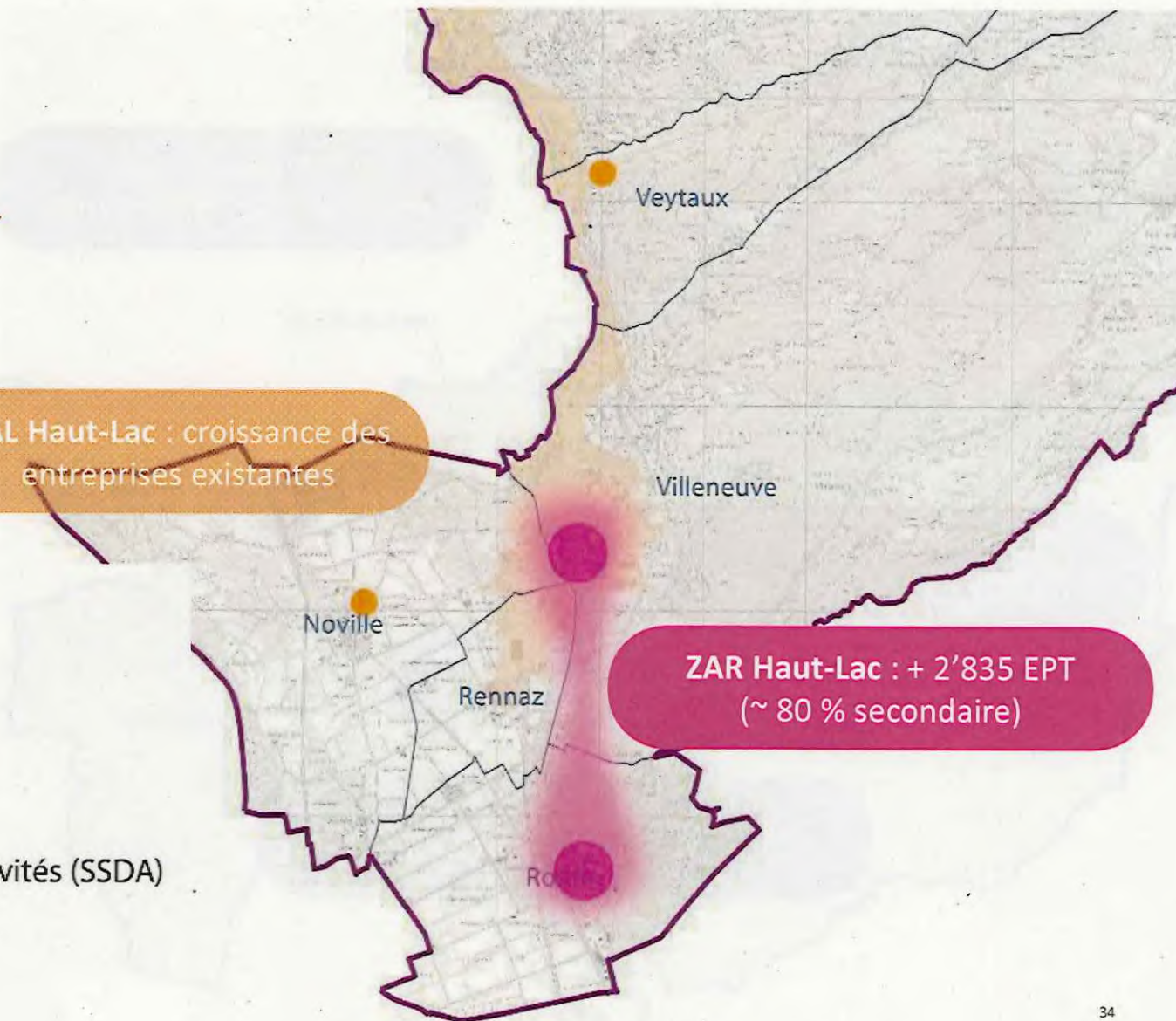
- Périimètre SRGZA
- Limites communales
- Périimètre compact Agglo Rivelac

Classification des zones d'activités

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

ZAL Haut-Lac : croissance des entreprises existantes

ZAR Haut-Lac : + 2'835 EPT
(~ 80 % secondaire)



Stratégie

Evolution des zones d'activités

Les ZAE existantes sont toutes réévaluées.

Les ZAE qui se prêtent à l'exercice d'activités économiques doivent être densifiées.

Celles qui ne se prêtent pas à l'exercice d'activités économiques devront être réaffectées (logement, sport, ports, etc.). Plusieurs secteurs sont restructurés pour différencier les futures ZAE et autres zones.



Stratégie

Evolution des zones d'activités

De nouvelles ZAE proposées:

La Veyre Derrey	SSDA St-Légier Corsier	4.9 ha
En Milavy	SSDA St-Légier Corsier	2.5 ha
En Ferreyres	SSDA St-Légier Corsier	4.3 ha
Pré-des-Fourches	ZAR Haut-Lac	7.0 ha
Fourches, Mouniaz	ZAR Haut-Lac	2.5 ha

Stratégie

Capacité d'accueil des zones d'activités existantes

Capacité d'accueil selon SRGZA Rivelac (ZA existantes et nouvelles)		
SSDA St-Légier Corsier	+ 2'500 EPT	~ 50 ha
ZAR Riviera	+ 240 EPT	~ 11 ha
ZAR Nestlé	Non estimé	~ 7 ha
ZAR Haut-Lac	+ 2'840 EPT	~ 129 ha
ZAL	+ 20 EPT	~ 26 ha
Total	~ 5'600 EPT	~ 222 ha

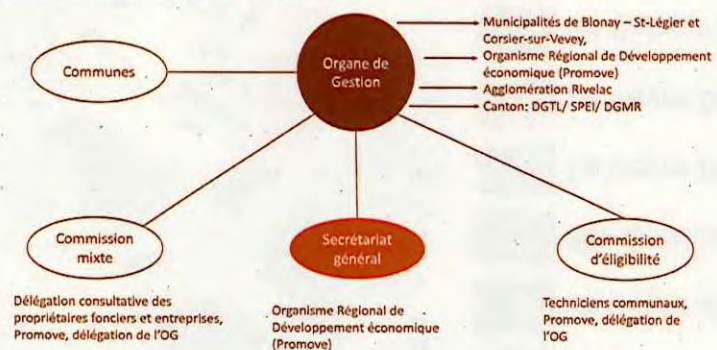
Opérationnalisation



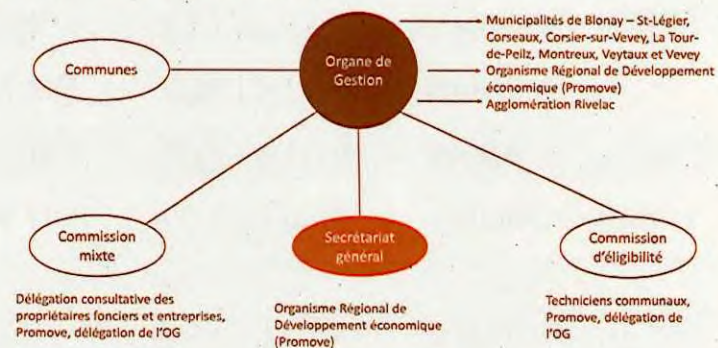
Opérationnalisation

Gouvernance

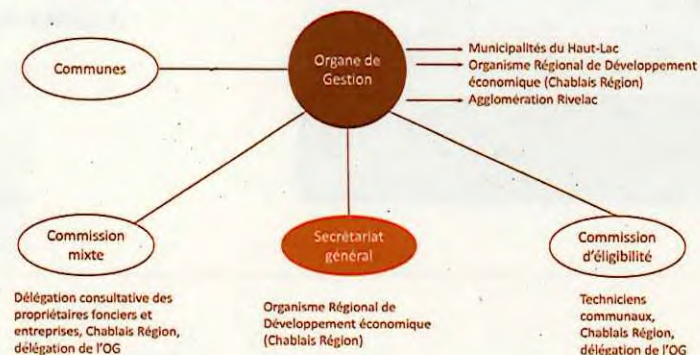
Gouvernance du SSDA St-Légier Corsier



Gouvernance de la ZAR de la Riviera

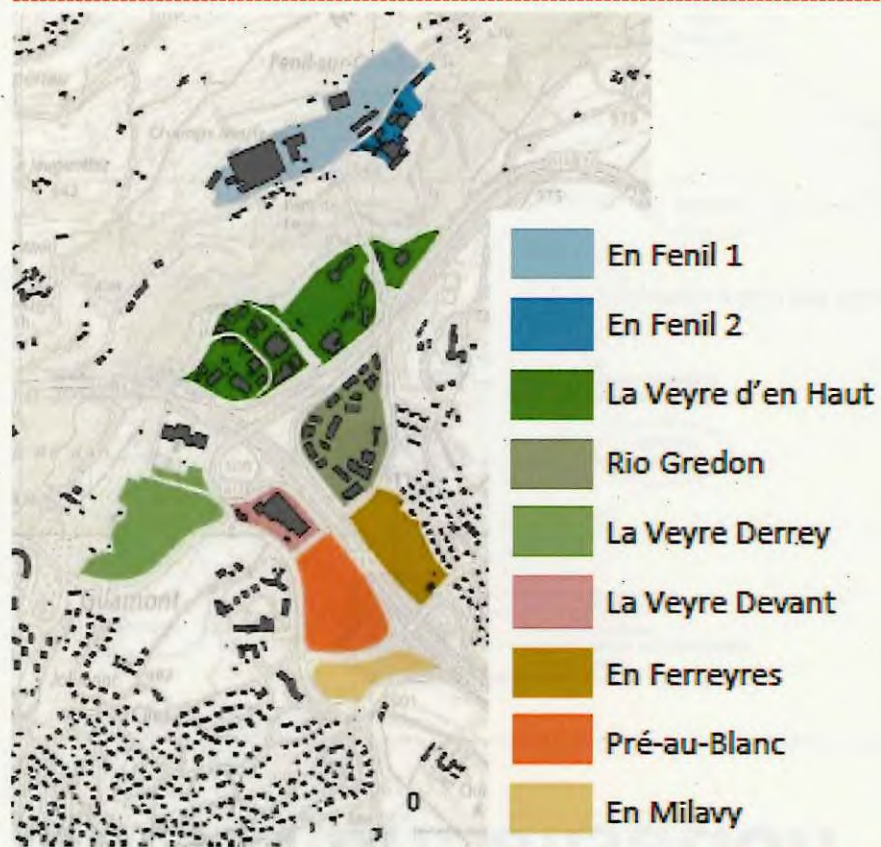


Gouvernance de la ZAR du Haut-Lac



Opérationnalisation

Fiche SSDA St-Légier Corsier



Secteur	Surface	Densité-cible	Destination
En Fenil 1	8.9 ha	140 EPT/ha	Artisano-indus.
En Fenil 2	2.1 ha	75 EPT/ha	Artisano-indus.
Veyre d'En Haut	12.2 ha	75 EPT/ha	Artisano-indus.
Rio Gredon	6.6 ha	75 EPT/ha	Artisano-indus.
Veyre-Derrey	4.9 ha	100 EPT/ha	Mixte
Pré-au-blanc	5.9 ha	100 EPT/ha	Mixte
Veyre Devant	2.3 ha	64 EPT/ha	Artisano-indus.
En Milavy	2.5 ha	100 EPT/ha	Mixte
En Ferreyres	4.3 ha	100 EPT/ha	Artisano-indus.

Opérationnalisation

SSDA St-Légier Corsier – secteur La Veyre-Derrey

La Veyre-Derrey

Densité cible	100 EPT/ha
Destination	Secondaire Logistique Construction Ill admin (20%)
Surface	4.9 ha
EPT supp.	300 EPT II et 200 EPT III
Desserte TP	Minimum maintien desserte TP actuelle
Desserte MD	Liaison structurante PA5- PDI
Desserte TIM	Maintien existant
Plan mobilité	À prévoir

LEGENDE

Données de base

- Limite communale
- Parcelle
- Bâtiment

Zones d'activités

- ▨ Veyre Derrey - Nouvelle ZA avec activités tertiaires A admises
- ▨ Veyre Derrey - Reconversion



N°1.5 La Veyre-Derrey

Mise à jour le 06.09.2024

Commune(s) concernée(s) Blonay - Saint-Légier

Calendrier de mise en œuvre

Début des études	Objectif de mise en vigueur	Objectif de réalisation
Terminé	Horizon 0 (avant 2028)	Horizon A (2028-2032)

Description

LEGENDE

Données de base

- Limite communale
- Parcelle
- Bâtiment

Zones d'activités

- Veyre Derrey - Nouvelle ZA avec activités tertiaires A admises
- Veyre Derrey - Reconversion



Affectation	Zone d'activités économiques (15 LAT)
Densité cible (EPT/ha)	Env. 100 EPT/ha
Principes d'aménagement	Création d'un nouveau parc d'activités, majoritairement destiné à des activités productives.
Destination	Zones d'activités mixtes à prédominance industrielle et artisanale <ul style="list-style-type: none"> • Secondaire lourd et léger et logistique légère • Garages • PME de la construction • Tertiaire administratif (max. 20% des SPd)

Surface actuelle ZA (ha)	Surface future ZA (ha)	Emprise estimée SDA (ha)
1.8 ha	4.9 ha	0 ha

Emplois actuels (EPT)		Emplois supplémentaires (EPT)		Emplois futurs (EPT)	
Secondaire NOGA	Tertiaire NOGA	Secondaire +	Tertiaire A	Secondaire	Tertiaire
0 EPT	0 EPT	300 EPT	200 EPT	300 EPT	200 EPT

Plan d'actions

Plan d'affectation	MO
-	-
Equipements collectifs	MO
MP 6 Améliorer la qualité des aménagements et des infrastructures	Commune
MP 7 Développer une gestion collective du stationnement	Commune
Mesure de gestion et de coordination	MO
MG 1 Assurer la disponibilité des terrains	Organe de gestion et Commune
MG 3 Promouvoir l'action foncière publique	Organe de gestion et Commune
MG 4 Améliorer l'utilisation des surfaces	Organe de gestion et Commune
MG 5 Promouvoir une mobilité durable	Organe de gestion et Commune
MG 6 Promouvoir la préservation de l'environnement et de la biodiversité	Organe de gestion et Commune
MG 7 Encourager l'efficacité énergétique et l'écologie industrielle	Organe de gestion et Commune
MG 8 Promouvoir une offre d'hébergement et de services mutualisés aux entreprises	Organe de gestion et Commune
MG 9 Gestion des réserves stratégiques	Organe de gestion et Commune
Autres mesures	MO
-	-

Accessibilité future

Desserte TP Au minimum maintien de la desserte TP actuelle (C-D)

Desserte MD Liaison structurante prévue par PAS-PDI

Desserte TIM Au minimum maintien de l'accessibilité existante

Desserte rail -

Plan de mobilité Plan de mobilité de site à prévoir

Commentaires

Les activités tertiaires admises sur ce site doivent en priorité prendre place dans les étages en vue de favoriser la densification du secteur et garantir des accès de plain-pied pour les activités secondaires. Pour le surplus, les activités tertiaires présentant une densité d'emplois plus élevée que les activités secondaires, il convient de les implanter dans la ou les parties du site qui sont les plus proches des arrêts TP.

Densification et mutualisation

La Veyre-Derrey

Densité projetée : $\sim 5 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Part de tertiaire lié : **max. 20%** des surfaces de plancher

Densité cible SRGZA 100 EPT/ha



Densification et mutualisation

Densité : non connu

Réhabilitation
d'anciennes halles et
serres

Mutualisation du
nouveau bâtiment
administratif et du
stationnement

02 PARC DE LA HAIE

Lille (FR)
2019

Opérateur
AVENTIM

PPE
investisseurs et utilisateurs

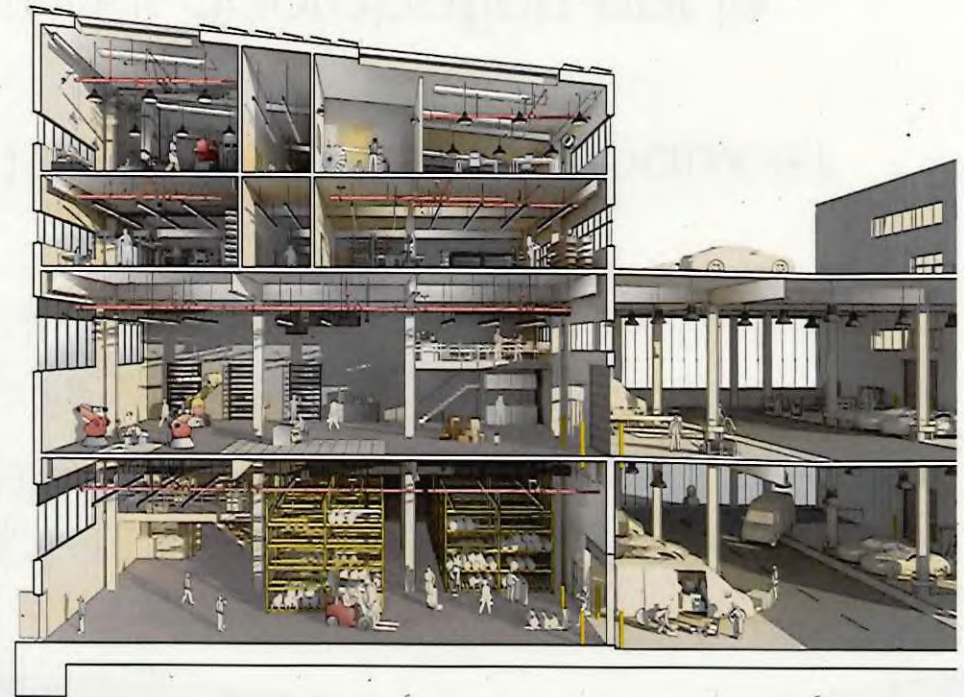
Architecte
O ARCHITECTURE

Parc PME dans un tissu industriel dense, offrant une grande adaptabilité des surfaces, toutes accessibles de plain-pied, et mise à disposition d'un pavillon dédié aux surfaces administratives et de services en front de rue.



foncier
25 / 50'000 m²
surface bâtie
10 / 25'000 m²

Densification et mutualisation



Densité : $\sim 9 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Accessibilité camionnette à tous les étages

Processus d'adoption de la SRGZA Rivelac

- 
1. Les 13 Municipalités ont adopté le volet opérationnel ainsi que le rapport de consultation (9 avril 2025)
 2. Préparation du préavis par Agglo Rivelac et le mandataire, puis validation du préavis par les Municipalités (9 avril 2025)
 3. Adoption du préavis par les 13 Conseils Communaux et Généraux (dès août 2025)
 4. Dépôt du dossier au Canton pour approbation par le Conseil d'Etat (décembre 2025)

Projet de préavis

- ▶ Chaque Municipalité peut adapter le préavis en fonction des spécificités de sa Commune.
- ▶ Il est nécessaire **que l'ensemble des 13 Conseils Communaux et Généraux adoptent le Volet stratégique dans les mêmes termes**, afin de pouvoir poursuivre le processus de la SRGZA Rivelac.

Projet de préavis

Contenu

Le projet de préavis se compose de 6 parties :

- ▶ Objet du préavis
- ▶ Introduction
- ▶ Contexte
- ▶ Cadre légal
- ▶ Présentation de la SRGZA Rivelac
- ▶ Conclusion

Temps d'échange



05.05.2025

Contact

- ▶ Bureau d'Agglomération Rivelac

Joy Guardado

joy.guardado@agglorivelac.ch

021 943 49 85

- ▶ Chablais Région

Norbert Zufferey

info@chablais.ch

024 471 15 15

- ▶ Promove

Mathilde Funck

funck@promove.ch

021 963 48 49

- ▶ Repetti Sàrl

Alexandre Repetti

alexandre@repetti.ch

021 961 13 56

05.05.2025

