

Commune de

Blonay – Saint-Légier

LA MUNICIPALITÉ

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE BLONAY – SAINT-LEGIER**

PREAVIS No 08-2025

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

Dates proposées pour la 1^{ère} et 2^{ème} séance régionale :

Jeudi 01.05.2025 - 20h à 21h30

à Vevey (lieu à confirmer)

Mercredi 02.07.2025 - 20h à 21h30

à Vevey (lieu à confirmer)

Blonay, le 25 mars 2025

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

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 - Saint-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. Introduction

La SRGZA Rivelac fait partie du système cantonal de gestion des zones d'activités, imposés 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 depuis 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 secondaires 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'État.

5. Présentation de la SRGZA Rivelac

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 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 - Saint-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.

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 artisan-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).

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.

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.

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. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande à ce qu'il plaise au Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Blonay - Saint-Légier
décide

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

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

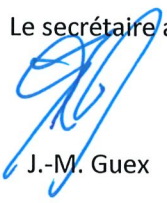
Le syndic



A. Bovay



Le secrétaire adj.



J.-M. Guex

Délégation municipale : M. Thierry George

Annexes : 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