



# Commune de Leysin

Leysin, le 7 février 2025/JMU

AU CONSEIL COMMUNAL  
DE ET A  
1854 LEYSIN

## PREAVIS NO 02/2025

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

Délégué de la Municipalité : M. Jean-Marc Udriot

Madame 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 du Chablais vaudois (SRGZA Chablais vaudois)** est prête à être adoptée par les onze **Communes du Chablais vaudois** comprises dans son périmètre, à savoir **Aigle, Bex, Chessel, Corbeyrier, Gryon, Lavey-Morcles, Leysin, Ollon, Ormont-Dessous, Ormont-Dessus et Yverne**. L'adoption du volet stratégique de la SRGZA Chablais vaudois nécessite une **décision positive unanime** des Conseillères et Conseillers communaux des onze Communes susmentionnées.

L'objectif de la SRGZA Chablais vaudois est **d'optimiser l'utilisation des zones d'activités économiques 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, tout en rationalisant l'usage du sol et en limitant les externalités négatives** que peuvent générer les zones d'activités (environnement, paysage, trafic, bruit, etc.).

La mise en œuvre de la SRGZA Chablais vaudois repose sur la disponibilité de terrains adaptés à l'accueil d'activités. Les Communes comprises dans le périmètre de cette stratégie régionale disposent déjà de zones d'activités, qu'elles soient d'envergure cantonale, régionale ou locale, et réparties sur l'ensemble du territoire régional. Si cette offre foncière constitue un atout majeur pour la région, favorisant l'implantation d'entreprises et la création d'emplois, elle peut être perçue comme surdimensionnée en plaine et sous-dimensionnée en montagne. **Sa gestion efficace et son dimensionnement représentent des défis cruciaux pour les Communes.**

## **2. Introduction**

La SRGZA Chablais vaudois 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.

Le Canton de Vaud a confié à Chablais Région 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 (COPIL) ainsi qu'un groupe technique (GT), qui se sont réunis à de nombreuses reprises durant le processus d'élaboration de la SRGZA Chablais vaudois. Chacune de ces structures de suivi étant composée de représentants des Communes, de Chablais Région et du Canton, cela a permis d'établir une stratégie concertée et cohérente, croisant les connaissances, avis et ambitions de chaque institution. Les mandataires retenus pour accompagner les autorités communales dans l'élaboration de la SRGZA Chablais vaudois sont le bureau d'urbanisme Repetti à Montreux et le spécialiste de l'économie territoriale CBRE à Lausanne.

L'élaboration de la SRGZA Chablais vaudois a officiellement débuté en septembre 2020 avec quatre étapes importantes :

- Le volet explicatif (diagnostic), établi en 2020-2021.
- 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 Chablais vaudois a été mise à la **consultation publique du 23 octobre 2024 au 21 novembre 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 Chablais vaudois aura le statut d'un plan directeur régional 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.

Les zones d'activités économiques accueillent une partie importante des emplois d'une région, en particulier des emplois du secondaire et des grandes entreprises tertiaires. **Leur utilisation rationnelle implique des secteurs bien situés et bien desservis par les réseaux de mobilité** (notamment pour les zones d'activités tertiaires), **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 15 ans et faire l'objet d'une gestion foncière globale.



Dans ce cadre, la **SRGZA Chablais vaudois a été élaborée pour planifier les zones d'activités des onze Communes du Chablais vaudois comprises dans son périmètre**. La SRGZA Chablais vaudois traite d'environ **309 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 soutenir la croissance de l'emploi et à répondre aux besoins des entreprises dans une région qui se résidentialise tout en préservant la qualité de vie des habitants, l'environnement, le paysage et les ressources foncières. Une gouvernance proactive et une planification rigoureuse seront nécessaires pour concrétiser les objectifs de la SRGZA Chablais vaudois d'ici 2040. A ce propos, la SRGZA Chablais vaudois vise l'accueil d'environ 1600 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 zone d'activités afin de préserver l'attractivité et le dynamisme du territoire régional et limiter les phénomènes de pendularité. 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 Chablais vaudois repose sur un objectif général :

**« Mettre à disposition des zones d'activités répondant aux besoins actuels et futurs de l'économie, permettant d'améliorer la part d'emploi par habitant et d'assurer l'équilibre plaine - montagne ».**

La SRGZA Chablais vaudois 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 sur les terrains affectés en zone d'activités économiques dans la région entraîne une augmentation des prix du foncier (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, en montagne, identifiées par la SRGZA. Les orientations choisies pour ces secteurs permettront de maintenir le tissu artisanal et industriel existant, d'accueillir de nouvelles activités secondaires et de limiter l'implantation d'activités tertiaires dans les secteurs desservis de manière appropriée par les transports publics et les réseaux de mobilité douce.

#### **4. Cadre légal**

La SRGZA Chablais vaudois 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'industrie. Pour le projet de territoire Suisse, le périmètre de la SRGZA Chablais vaudois est à cheval entre l'espace métropolitain lémanique et les Alpes de l'ouest. Les orientations stratégiques de ces deux espaces impliquent un renforcement de l'attractivité de la région, avec une économie dynamique et diversifiée (espace métropolitain lémanique) et une amélioration de la

connexion avec les zones économiques et métropolitaines environnantes en reconnaissant les interconnexions fonctionnelles et en développant davantage (Alpes de l'ouest).

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 locale 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.

Le **Plan directeur sectoriel 3<sup>ème</sup> correction du Rhône du Canton de Vaud** vise à protéger contre les crues et préserver les zones écologiques. L'objectif de cette planification directrice sectoriel est de concilier protection contre les crues, écologie et gestion durable.

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 régionaux 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 de ces mêmes Communes. Le plan doit être approuvé par le Conseil d'Etat ».

La SRGZA Chablais vaudois est un plan directeur régional 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. Il est adopté par les Conseils communaux 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 Chablais vaudois 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 Chablais vaudois devra ensuite être approuvée par le Conseil d'Etat.

## **5. Présentation de la SRGZA Chablais vaudois**

### **Volet explicatif**

Le volet explicatif de la SRGZA Chablais vaudois 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 périmètre de la SRGZA du Chablais vaudois comprend **309 hectares de zones d'activités économiques, répartis en 42 sites distincts** :

- 54% de ces zones d'activités économiques sont bâties, utilisées principalement pour des activités économiques.
- 43% constituent des réserves mobilisables (terrains non bâtis) ou potentiellement mobilisables (terrains utilisés comme parking ou dépôts).
- Le solde est occupé par des usages autres (logements, terrains de sport, etc.), ou des terrains inconstructibles (terrains à très fortes dénivelés, terrains soumis à des dangers naturels importants, terrains couverts par de la forêt, etc.).

**Les zones d'activités économiques existantes comptent environ 2'900 EPT**, soit environ 23% des emplois de la région. Elles accueillent 53% des emplois du secondaire de la région et 15% 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.

Le diagnostic met également en évidence les dynamiques de l'emploi : ces dernières années, l'emploi a crû dans la région à un rythme annuel de 0.8%, 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 présente 0.34 EPT - emplois équivalent plein temps - par habitant, alors que la moyenne cantonale est de 0.47). Il est également observé une **tertiarisation de la région** : les emplois du secteur secondaire ont reculé (-0.4% par an), alors que la croissance du secteur tertiaire est de l'ordre de +1,2% par an. Cette tendance est plus marquée dans le Chablais vaudois que dans le reste du canton.

Le diagnostic apporte ensuite une analyse plus fine entre les territoires de plaine et de montagne en démontrant un excédent de réserves en zone d'activités en plaine et un manque en montagne.

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 et l'accueil des activités du secteur secondaire.
- Favoriser la densification des zones d'activités existantes (densité moyenne de la région faible en comparaison à la moyenne cantonale).
- Equilibrer les réserves entre territoires de plaine et de montagne (les surfaces en plaine sont suffisantes, mais il y a un manque de surfaces mobilisables en montagne).
- Assurer la coordination entre densification et capacité ou renforcement des réseaux de mobilité.
- Favoriser la diversité des entreprises au travers de stratégies et de gouvernances ciblées de la part des autorités et des instances.
- Localiser les entreprises gênantes (bruit, trafic routier, odeurs, 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 1'600 nouveaux emplois (EPT) dans les zones d'activités économiques d'ici à 2040 :

- 1'350 EPT en plaine.
- 250 EPT en montagne.

L'objectif principal de la SRGZA Chablais vaudois est **de mettre à disposition des zones d'activités répondant aux besoins actuels et futurs de l'économie, permettant d'améliorer la part d'emploi par habitant et d'assurer l'équilibre plaine – montagne.**

Le bilan de l'offre en terrains disponibles ou densifiables montre que la mobilisation des réserves et la densification des terrains affectés en zone d'activités excède, en plaine, le scénario de croissance retenu. Il met en évidence la nécessité de procéder à des reconversions de zone d'activités existantes en plaine et le besoin d'identifier de nouvelles zones d'activités en montagne, afin de répondre aux besoins de l'économie régionale et de dimensionner les zones d'activités conformément aux législations et planifications supérieures.

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

- Le site stratégique de développement d'activités (SSDA) – Aigle - Bex : site d'intérêt cantonal avec un fort potentiel d'accueil d'emplois dans des secteurs prioritaires.
- Les zones d'activités régionale (ZAR) – Marais du Carro, Les Andonces, Leysin – Ormonts et Villars – Gryon : zones d'activités régionales complémentaires au SSDA, essentielles pour développer un tissu économique diversifié à l'échelle régionale.
- Les 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.

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.

Le SSDA et les ZAR présentent deux types de destination qui peuvent être résumés ainsi :

- 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 tant des activités artisanales et industrielles que des activités tertiaires administratives.

Les ZAL présentent deux types de destination possibles :

- Zones d'activités artisanales.
- Zones d'activités de type pôle de matériaux et activités artisanales existantes.

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

La SRGZA Chablais vaudois prévoit la reconversion de nombreux sites affectés en zone d'activités économiques. Néanmoins et afin de répondre aux besoins des territoires de montagne, de la Commune de Lavey-Morcles (zones d'activités existantes localisées dans l'emprise de la 3<sup>e</sup>

correction du Rhône) et pour des cas spécifiques (cohérence territoriale avec l'usage du sol), la SRGZA prévoit d'affecter en zone d'activités :

- SSDA Aigle-Bex : Bex – secteur A (0.7ha).
- ZAR Leysin-Ormonts : Leysin (2.9 ha) et Le Sépey (0.7 ha).
- ZAR Villars-Gryon : Arveyes ou autre site à identifier (1.5 ha), Gryon (0.6 ha) et La Mouniaz (1.6 ha).
- ZAL Châtillon (Corbeyrier) : reconversion d'une zone d'utilité publique en zone d'activités (0.7 ha).
- ZAL Grande Combe ou autre site à identifier (Lavey-Morcles) : relocalisation des activités du site de Sous Rosetan compris dans l'emprise des travaux de la 3<sup>ème</sup> correction du Rhône (1 ha)
- ZAL L'Ecluse (Aigle) : reconversion en zone d'activités de parcelles occupées par des activités artisano-industrielles (0.6 ha).

Malgré les reconversions et déclassements de zones d'activités, les réserves en zone d'activités de la région demeurent excédentaires. Dans ce contexte, certaines parcelles du SSDA Aigle-Bex sont considérées comme des réserves stratégiques destinées à accueillir des entreprises stratégiques, des parcs d'entreprises ou des relocalisations stratégiques.

La SRGZA permet de créer un cadre favorable au développement économique de la région, notamment pour le secteur secondaire. L'ensemble de la stratégie de la SRGZA Chablais vaudois vise à maintenir un équilibre entre logements et places de travail de proximité.

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

- OG SSDA Aigle-Bex : composé des autorités communales (Aigle et Bex), des services cantonaux (DGTL, SPEI) et de Chablais Région.
- OG ZAR Leysin-Ormonts : regroupe les autorités communales (Leysin, Ormont-dessous et Ormont-Dessus) et Chablais Région.
- OG ZAR Villars-Gryon : regroupe les autorités communales (Gryon et Ollon) et Chablais Région.
- OG ZAR Marais du Carro : regroupe les autorités communales (Aigle) et Chablais Région.
- OG ZAR Les Andonces : regroupe les autorités communales (Ollon) et Chablais Région.

### **Volet opérationnel**

Le volet opérationnel de la SRGZA Chablais vaudois établit les actions concrètes à mettre en œuvre dans le cadre de la SRGZA Chablais vaudois à l'horizon 2040. Il fournit un cadre clair pour concrétiser la SRGZA Chablais vaudois, 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 vous propose, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de prendre la résolution suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE LEYSIN DANS SA SEANCE DU 19 JUIN 2025

Vu le préavis municipal no 02/2025 du 7 février 2025

Ouï le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire

Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

### DECIDE

1. d'adopter le volet stratégique du Plan directeur régional des zones d'activités Chablais vaudois.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 10 février 2025 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, à l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom de la Municipalité :  
Le Syndic :   
Jean-Marc Udriot  
Le secrétaire :   
Jean-Jacques Bonvin

Annexes : Les documents sont accessibles via le Drive d'Infomaniak. Pour des raisons de confidentialité, le lien vous permettant le téléchargement vous est communiqué par courriel.

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