



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 39 / 2011-2016

**Demande de crédit d'étude relative à
l'élaboration d'une vision communale
d'implantation des installations commerciales
à forte fréquentation (ICFF)**

**Date retenue pour la séance de commission d'étude du
présent préavis :
lundi 2 septembre 2013 à 19h30
au bâtiment administratif, salle de conférences 1**

26 juillet 2013

AU CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Préambule : la notion d'« installations commerciales à forte fréquentation » (ICFF) regroupe un ensemble d'installations qui attirent du public de manière plus ou moins intense.

Ce sont:

- les commerces de détail d'une certaine taille, comme les hypermarchés, les grands magasins ou magasins spécialisés (magasin de meubles, p. ex.) ;
- les regroupements de commerces de détail de petite ou grande taille en centres commerciaux ou en marchés spécialisés.

Le canton a fixé un seuil minimal compris entre 800 et 1000 m² à partir duquel une surface commerciale est considérée comme une ICFF (selon la 3^e adaptation du plan directeur cantonal proposée le 22 mai 2013 au Grand Conseil).

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de demander à votre Conseil un crédit d'étude relative à **l'élaboration d'une vision communale d'implantation des installations commerciales à forte fréquentation (ICFF)**.

2. Objectif de l'étude

Crissier jouit d'un rôle prépondérant au niveau régional, voire cantonal, puisqu'un grand nombre d'ICFF (MMM, Léman Centre, Media Markt, etc.) s'y sont installés de façon plus ou moins coordonnée et la Municipalité souhaiterait aujourd'hui pouvoir mieux gérer les futurs projets en se dotant d'une vision commune sur les sites à privilégier pour ce type d'installations.

En effet, comme ces installations ont un impact important sur l'aménagement communal - en termes de génération de trafic et d'organisation de la vie sociale (centralités), la Municipalité estime qu'il est préférable d'anticiper la demande en étant « proactif », plutôt que d'attendre que les projets arrivent (ce qui est déjà le cas) et qu'il faille les traiter au cas par cas avec le risque de perdre la vision d'ensemble et surtout le contrôle sur notre développement.

L'objectif de l'étude est donc double :

- 1) mener une réflexion de fond sur le développement de la commune et de ses différents pôles d'attractivités (centralités) ;
- 2) pouvoir répondre rapidement et posément à la demande.

3. Contexte

Contexte cantonal

Le canton s'est doté en 2008 d'une mesure intitulée « installation à forte fréquentation » (IFF) dans son plan directeur (PDCn). Il s'agit de la mesure D13.

Comme elle a suscité de nombreuses remarques et demandes de modification lors de la consultation publique, le canton a établi une « stratégie d'implantation des installations commerciales à forte fréquentation » (ICFF), validée en mars 2012 par le Conseil d'Etat, afin de pouvoir répondre aux différentes attentes qui sont apparues lors de la consultation publique.

Cette stratégie a permis de faire évoluer le contenu de la mesure D13 qui est en cours de validation par le Grand Conseil, puisqu'elle fait partie de la 3^e adaptation du plan directeur cantonal (PDCn). Le Conseil d'Etat a validé en mai 2013 cette nouvelle adaptation du PDCn. Elle devra finalement être approuvée par le Conseil fédéral.

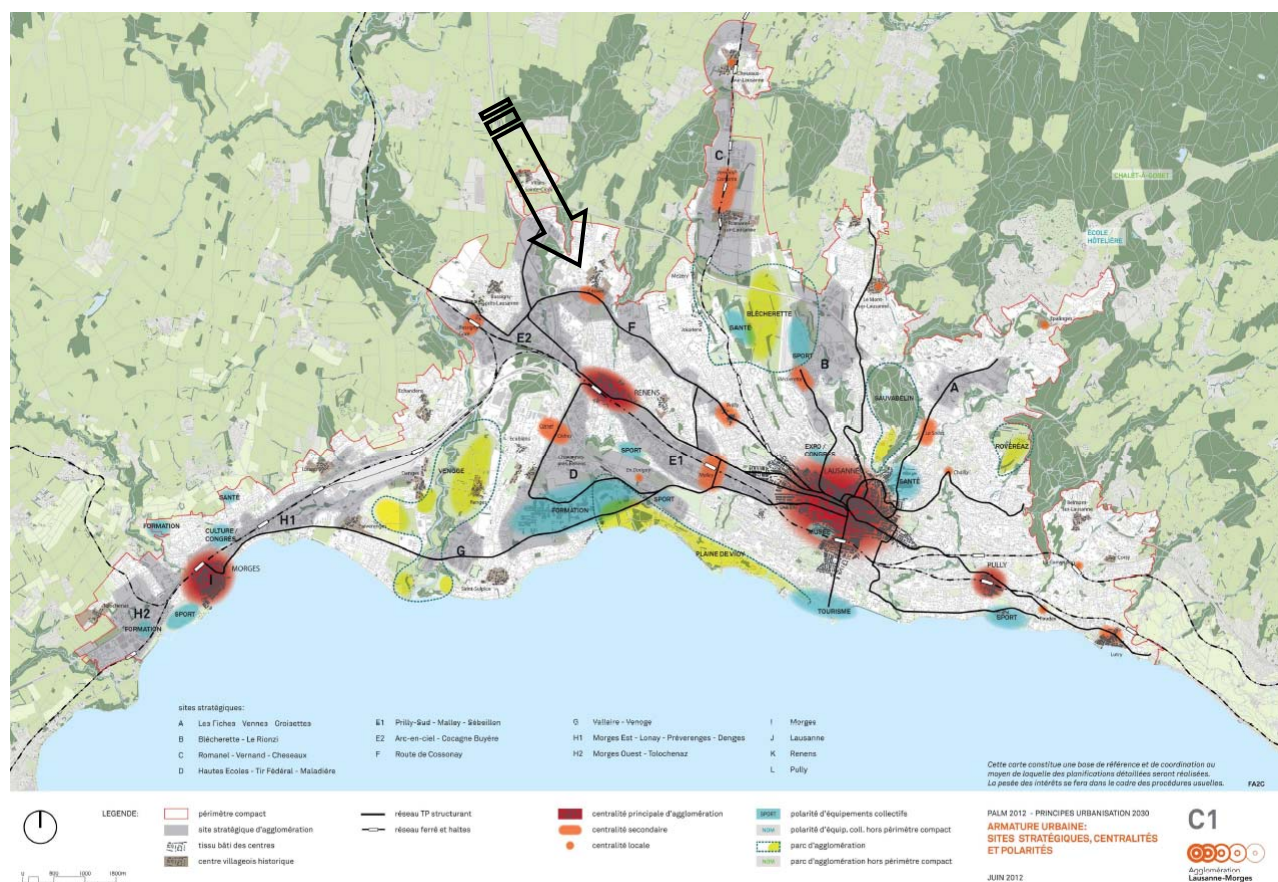
La version adaptée de la mesure D13 mentionne notamment que « le canton, les régions et les communes veillent à une implantation judicieuse des installations à forte fréquentation afin de maintenir la vitalité des centres, d'éviter un mitage du territoire, de garantir leur accessibilité multimodale à l'ensemble de la population et de minimiser le trafic individuel motorisé lié à ces implantations ». Il s'agit par conséquent également d'une tâche communale et l'étude que la Municipalité propose va exactement dans ce sens dans la mesure où elle prendra en compte les critères établis par le canton tout en les adaptant au contexte communal selon le principe de « la bonne activité au bon endroit ».

Par ailleurs, la mesure prévoit, afin de faciliter la coordination portant sur un projet, qu'un groupe d'experts consultatif nommé par le Conseil d'Etat examine la conformité des projets et établit un préavis à l'attention des communes. C'est un argument supplémentaire en faveur de l'étude que propose la Municipalité dans la mesure où la coordination pourra être établie dans les deux sens afin de pouvoir guider également ce groupe d'experts sur notre vision.

Contexte régional

La mesure D13 précise également que les installations à forte fréquentation sont en principe implantées dans les centres cantonaux et régionaux, parfois dans les centres locaux, ce qui implique des critères d'exclusion en dehors des centres.

Le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), en cours d'actualisation (en consultation à la Confédération) définit Crissier comme « centralité secondaire » (voir illustration ci-dessous « Armature urbaine », ovale orange pour Crissier) à l'intérieur de l'agglomération. Pour exemple, Cheseaux est considérée comme « centralité locale » et Renens comme « centralité principale d'agglomération ».



Cette classification implique que Crissier représente une centralité mixte et dense de taille moyenne en complément des villes-centres (Lausanne, Morges, Renens et Pully) et que son aire d'influence est régionale. Cette hiérarchisation constitue un critère de base pour l'implantation des ICFF.

La carte actuelle (2012) des installations commerciales à forte fréquentation de l'agglomération illustre une situation de déséquilibre, avec une concentration des ICFF dans l'Ouest lausannois, héritée de la période de développement de l'autoroute de contournement. C'est la raison pour laquelle les projets d'ICFF devront principalement être implantés dans les centralités définies par le PALM et répondre aux objectifs définis dans la stratégie cantonale comme suit :

- favoriser une implantation des ICFF en adéquation avec l'armature urbaine (cf. illustration précédente : implanter les ICFF dans les périmètres compacts des agglomérations, ce qui est le cas pour Crissier. Il faut également garantir une population minimale dans le secteur d'attractivité, d'où l'importance d'être un « centre » reconnu au niveau de l'agglomération) ;
- composer des entités urbaines denses, mixtes et de qualité (viser une qualité spatiale d'ensemble dans le secteur d'implantation en relation avec les environs) ;
- favoriser une accessibilité multimodale bien coordonnée avec les transports publics ;
- contribuer à la vitalité des centralités (limiter la concurrence territoriale « centralité - périphérie ») ;
- limiter les risques pour la population (dangers naturels) ;
- limiter les nuisances environnementales et préserver la qualité de vie de la population.

Contexte communal et étude projetée

Comme mentionné dans le chapitre 2 « objectif de l'étude », Crissier jouit d'une situation particulière en termes d'ICFF, puisqu'elle en dispose déjà de plusieurs et qu'elle continue à être attractive en termes de mobilité et de densité humaine.

Cette attractivité devrait ne pas diminuer puisque de nombreux projets d'aménagement sont en cours : tram sur la route de Bussigny, bus à haut niveau de service (BHNS) sur la route de Prilly, plans de quartiers tels que celui de Lentillères Nord et de l'Orée de Crissier.

L'étude que la Municipalité propose de mener avec ses mandataires (un spécialiste en aménagement du territoire et un spécialiste en mobilité) comporte trois étapes :

- 1) Récolte des données de base selon la liste définie dans le cadre de la stratégie cantonale pour pouvoir cartographier les périmètres d'implantation **potentiels** à l'échelle communale.

Une analyse basée sur les connaissances locales (échange entre les mandataires et les responsables communaux) permettra ensuite de faire la synthèse des périmètres potentiels.

Puis, un rapport sera rédigé afin d'explicitier la démarche, les marges de manœuvre existantes et d'énumérer des recommandations pour la suite de l'étude.

- 2) Production d'une carte de synthèse des périmètres d'implantation **souhaitables** à l'échelle de la commune et des sites stratégiques (centre du bourg, secteurs de la Vernie-Lentillères, de l'Arc-En-Ciel et de Ley Outre).

Des scénarios seront élaborés sur la base de la carte produite à l'étape 1) en concertation avec les responsables communaux et en coordination avec les planifications et études existantes (étude du bureau Feddersen & Klostermann sur la Vernie, plans de quartier en cours, etc.).

Un rapport explicatif sera également produit avec des fiches caractérisant les différents secteurs d'accueil des ICFF : type(s), potentiel d'accueil, conditions cadres d'implantation, etc.

- 3) La troisième étape comprendra un rapport final avec un bilan de la démarche de planification à l'échelle de la commune. Cette troisième étape intéresse tout particulièrement le canton, puisque Crissier fait œuvre de pionnier.

4. Calendrier

La durée de l'étude décrite ci-dessous est relativement « courte » afin de pouvoir répondre le plus rapidement possible aux projets en cours (Lentillières Sud, notamment). Il s'agit toutefois d'un calendrier « prévisionnel ».

Etapes d'élaboration	Délais
1) - récolte des données de base et cartographie des périmètres potentiels - carte de synthèse et rapport explicatif	septembre 2013
2) - synthèse des planifications et intentions communales - scénarios de localisation des ICFF - atelier(s) avec les autorités communales - carte de synthèses et rapport explicatif - (optionnel : atelier « faisabilité économique » avec experts)	septembre-novembre 2013
3) - rapport final	décembre 2013

5. Budget

Budget (établi sur la base de l'offre d'Urbaplan et Transitec du 18 avril 2013)	Montants (TTC)
étape 1), dont : - spécialiste aménagement (33'523.- TTC) - spécialiste mobilité (26'827.- TTC)	60'350.-
étape 2), dont : - spécialiste aménagement (23'674.- TTC) - spécialiste mobilité (17'371.- TTC) - atelier « faisabilité économique » avec experts (7'825.- TTC)	48'870.-
étape 3), seulement spécialiste aménagement	9'250.-
frais divers	1'100.-
Montant total TTC	120'000.-

6. Validation

Le Service du développement territorial (SDT) suivra notre étude en participant régulièrement aux séances de travail.

Afin de reconnaître le rôle pionnier et exemplaire de Crissier, le SDT s'est engagé à se déterminer à la fin de l'étude par un courrier officiel, puisque l'étude ne s'inscrit dans aucune procédure légale.

Le Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) participera également à l'élaboration de l'étude en participant aux séances de travail.

7. Financement

Plan des investissements 2013-2017		
Les investissements du présent préavis en cours ne figurent pas au plan quinquennal 2013-2017, actuellement pris en considération dans le tableau ci-dessous.		
Total des investissements prévus de 2013 à 2017		Fr. 48'745'000.00
Divers préavis déjà votés		Fr. 1'826'000.00
8/2011-16	Rénovation des places de jeux	Fr. 350'000.00
18/2011-16	Eclairage public - Patrimoine administratif Crédit-cadre 2013-2016	Fr. 483'000.00
20/2011-16	Secteur Voirie - Remplacement d'un véhicule Nissan King Cab (1993)	Fr. 43'700.00
22/2011-16	Crédit d'étude relatif au plan de quartier (PQ) Lentillières Nord - Patrimonium	Fr. 345'000.00
23/2011-16	Nouveau collège de la Romanellaz - Crédit d'étude pour la réalisation d'un bâtiment scolaire	Fr. 450'000.00
24/2011-16	Gare de Renens - Crédit d'ouvrage du tracé routier de la Place de la Gare et du giratoire des Glycines	Fr. 486'375.00
25/2011-16	Les Uttins - Crédit d'étude relatif à l'établissement du plan de quartier	Fr. 415'000.00
26/2011-16	Ley Outre, secteurs 8, 9 et 10 - Crédit d'étude pour la réalisation de tests	Fr. 266'760.00
27/2011-16	Salle de spectacles de Chisaz - Divers travaux	Fr. 343'000.00
28/2011-16	Abribus de la rue du Centre - Remplacement	Fr. 78'000.00
29/2011-16	Bâtiments scolaires - divers travaux	Fr. 477'500.00
30/2011-16	Crédit d'étude relatif au plan de quartier (PQ) Lentillières Sud	Fr. 419'000.00
31/2011-16	Pont "Migros" - remplacement du joint de dilatation	Fr. 100'000.00
33/2011-16	Secteur Voirie - remplacement de la balayeuse MFH 2500 (2002)	Fr. 185'000.00
Préavis en cours au 29.7.2013		
39/2011-16	Crédit d'étude relative à l'élaboration d'une vision communale d'implantation des installations commerciales à forte fréquentation	Fr. 120'000.00
40/2011-16	Bâtiment administratif de Chisaz - réaménagement divers locaux et divers travaux	Fr. 300'000.00
41/2011-16	Batiments de voirie - divers travaux	Fr. 150'000.00
42/2011-16	Mise en place d'installations de vidéo protection	Fr. 220'000.00
Solde des investissements à voter selon plan 2013-2017		Fr. 42'233'000.00
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2013-2017		Fr. 546'335.00
Plan de financement des investissements proposés		
Montant du crédit souhaité		Fr. 120'000.00
Mode de financement	Ces investissements seront financés par la trésorerie courante.	
Amortissement	La part des coûts générés par ces études, qui ne peuvent être recensés comme des dépenses thématiques au sens de la péréquation, sera amortie immédiatement par un prélèvement dans le fonds de réserve no 9282.50 "Investissements futurs". S'agissant des frais d'études, qui seraient susceptibles d'être considérés comme des dépenses thématiques (estimation : 35% du crédit souhaité), ils seront amortis dans un délai de dix ans par des prélèvements annuels dans le fonds de réserve no 9282.21 "Investissements thématiques en cours votés" qui aura été préalablement approvisionné à ce effet par un prélèvement global dans le fonds de réserve no 9282.50 "Investissements futurs".	
Charges de fonctionnement	Ces investissements n'entraîneront pas de charges de fonctionnement supplémentaires.	

8. Conclusions

Au vu des éléments invoqués dans le présent préavis, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

- vu le préavis municipal n° 39 /2011-2016 du 29 juillet 2013
- vu le rapport de la Commission chargée de l'étude
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

D'autoriser la Municipalité à entreprendre l'étude relative à l'élaboration d'une vision communale d'implantation des installations à forte fréquentation (ICFF)

ACCORDE

à la Municipalité le montant du crédit de Fr. 120'000.- TTC, selon détail figurant au plan de financement du présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 29 juillet 2013.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

M. Tendon

D. Lang

Délégué de la Municipalité à convoquer :

M. M. Tendon, Syndic