

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères Municipaux, Messieurs les Conseillers
Communaux,

La commission ad hoc s'est réunie le mardi 12 mai 2026, à 18h30 au Centre technique communal, Ch. des Esserts 5, salle de conférence no 2 dans la composition suivante :

Président : Monsieur José Birbaum

Rapportrice : Anuta Pichon

Membres : Mesdames Cindy Cofano, Maité Perez Chevallaz et Monsieur Vanco
Atanasov

La Municipalité était représentée par : Messieurs Jean-Louis Radice Conseiller municipal,
Cyril Besson Chef service et Alexandre Nasfi, urbaniste.

Préambule : le Président relève que la commission qui était à convoquer pour ce préavis était la commission permanente d'Urbanisme. Il s'agit en fait d'un oubli du bureau. Dès lors qu'il est trop tard pour corriger, la commission ad hoc a décidé de traiter le sujet néanmoins.

Le président, présumé et confirmé par les commissaires, ouvre la séance. La commission désigne Madame Anuta Pichon comme rapportrice. La parole est passée à M. Jean-Louis Radice notre municipal pour une courte présentation du préavis.

Notre municipal nous rappelle que le but de ce préavis est d'approuver le plan d'affectation « En Crochy » en vue du changement d'affectation de la zone industrielle en zone mixte et de la zone mixte en zone d'habitation moyenne densité. Ce préavis s'inscrit dans la prolongation d'une forme de mutation du territoire commercial au sein de la plaine du Croset Parc par le changement des zones d'activités qui ne sont plus conformes afin d'accueillir correctement des entreprises. Dans ce périmètre on trouve deux bâtiments, A et B, qui ont changés récemment de propriétaire et ont fait l'objet d'une réhabilitation donc il n'y aura pas d'intervention à court terme sur ces deux bâtiments.

Les démarches pour ce PA ont débuté en 2017 avec les propriétaires, par la signature d'un accord cadre pour pouvoir lancer les études préalables et aussi attendre la confirmation du canton pour ce projet.

Ce plan d'affectation est une réflexion de 10 ans. Les premières discussions du PA avec les propriétaires incluaient la parcelle Galexis. Vu les besoins spécifiques de cette entreprise et

pour éviter une délocalisation de cet important employeur, il a été renoncé à l'inclure dans le projet.

En complément du préavis, nous soulignons que les places de stationnement souterraines devront être pré-équipées de façon à permettre l'installation ultérieure de bornes de recharge électrique.

Nous relevons également que les servitudes de passage à pied et à vélo ne seront pas des pistes cyclables proprement dites, mais permettront la circulation conjointe des piétons et des vélos.

Les propriétaires concernés par les aménagements extérieurs ont déjà signé une convention réglant les coûts de l'implantation et de l'entretien des aménagements extérieurs et places de jeux, ainsi que ceux des servitudes de passage à pied et à vélo.

Il est important de préciser que le PA intègre- déjà le bonus légal- de 10% SPd (surface de planchée déterminante), en contrepartie de 10% de LUP imposées selon article 4.11 du règlement.

Les 10% de LUP (logement d'utilité publique) ne se calculent que sur les nouveaux logements construits ou ajoutés, et non sur l'ensemble des surfaces de logements actuels et futurs des parcelles.

Il y a une réflexion constante entreprise par rapport à l'évolution démographique concernant l'impact des nouveaux habitants sur les infrastructures scolaires, préscolaires et parascolaires.

Pour le réaménagement des routes qui vont accueillir tout le trafic que les nouveaux quartiers vont générer, il y a une étude en cours pour la requalification des axes routiers et les routes du Bois et de Crochy font partie de cette étude.

Le projet sera soumis aux bases légales en vigueur lors de l'octroi du permis de construire. La nouvelle loi vaudoise sur l'Energie votée par le Grand Conseil le 2 février 2026 n'entrera en principe en vigueur qu'au 1er janvier 2027.

Il peut paraître surprenant qu'en son article 6.4 le règlement impose que toute entreprise de 50 employés ou plus établisse un plan de mobilité d'entreprise, alors même que ni le Canton, pour les enseignants ni la Commune, pour ses propres employés, ne disposent d'un tel règlement.

La commission a longuement discuté du nombre de places de stationnement, particulièrement faible dans ce PA, en particulier pour les 1'400 m² du secteur activité, pour lesquels seules 12 places au maximum seront disponibles, dont 6 places pour les visiteurs /clients.

Concernant la possibilité de prévoir des places de stationnement extérieures, le PA n'est pas précis et n'en chiffre pas le nombre et la position. M. Besson précise que les places et garages existants bénéficient d'un droit acquis.

En conclusions, la commission vous recommande :

1. D'accepter de modifier l'article 4.11 du Règlement PA « En Crochy » par trois oui et deux non, comme suit :

Précédemment :

Conformément au droit cantonal (LPPPL), un quota de **10 %** des SPd dédiées aux logements nouvellement construites (au minimum 1 logement) à l'échelle du PA est exigé pour des LUP. Des transferts par parcelle sont possibles et font l'objet de mentions au Registre foncier.

En :

Conformément au droit cantonal (LPPPL), un quota de **15 %** des SPd dédiées aux logements nouvellement construites (au minimum 1 logement) à l'échelle du PA est exigé pour des LUP. Des transferts par parcelle sont possibles et font l'objet de mentions au Registre foncier.

2. Par trois oui, un non et une abstention :

- d'adopter le plan d'affectation « En Crochy » et son règlement tel que modifié ce jour, qui ont été soumis à l'enquête publique du 21 février au 22 mars 2026 ;
- d'adopter la modification du plan général d'affectation au sujet des parcelles nos 96, 98, 99, 100, 101 et 1191 ;
- de donner tous pouvoirs à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger et compromettre devant toute instance dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption du plan de quartier « En Crochy ».

Ecublens, le 16 mai 2026

Président :



José Birbaum

Rapportrice :



Anuta Pichon