



COMMUNE DE SAINT-SULPICE

Rapport de la Commission chargée d'étudier le préavis n°1/2026

DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 50'000.- POUR PERMETTRE A LA COMMUNE DE VALORISER LE PÉRIMÈTRE DE TROIS CABANONS DANS LE LAVIAU

Au Conseil Communal de Saint-Sulpice,

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

La Commission en charge de l'étude du préavis n° 1/2026 s'est réunie le mardi 3 mars 2026 à 20h00 à la salle des commissions dans la composition suivante :

Président : Monsieur Quentin Tonascia (SCD)
Membres : Madame Helena Jindra Froehlich (PLR)
Messieurs Mark Mc Cormick (Les Vert.e.s)
Christian Lehmann (ASSE)
Rapportrice : Madame Claude Probst (ASSE)

La Municipalité était représentée par M. Etienne Dubuis, Syndic

La commission remercie M.Dubuis pour ses explications ainsi que pour les réponses apportées aux questions formulées par la Commission.

Document fourni pour la séance: convention entre la Municipalité et « les Occupants »
Document fourni après la séance: avis de droit de l'avocat de la Commune, M.Misteli

Ces deux documents sont annexés au rapport de la Commission.

1. Préambule

Après une réflexion de l'Exécutif qui a commencé en 2011 et qui se portait déjà sur la manière de mettre un terme aux rapports juridiques avec les occupants des cabanons, la Municipalité a décidé de tenter la voie de la résiliation de (supposés) contrats de bail. Les statuts de ces cabanons sont complexes et les avocats des deux parties ne font pas la même analyse de la situation. Cependant, afin d'éviter de longues et coûteuses tractations, une convention a été négociée pour mettre un terme rapide aux litiges avec le retrait de la procédure devant le Tribunal des baux une fois la

convention signée. La Commission a demandé que l'avocat de la Commune produise un avis de droit qui nous est parvenu après la séance.

La numérotation des cabanons est basée sur le guichet cartographique de la Commune.

La demande d'un crédit de CHF 50'000.-**concerne uniquement les 3 cabanons du Laviau 9,11,13**, qui ne sont pas habités, mais fréquentés qu'occasionnellement et surtout sans entretien, présentant ainsi des dangers sécuritaires

Ne sont pas concernés par le préavis 1/2026:

- le Laviau B65, occupé par le pêcheur Alain Schmid, qui utilise un portakabin comme laboratoire et entrepôt. Cette structure remplace un cabanon qui a brûlé.
- le Laviau 15, pour lequel les tractations sont en cours, car la Municipalité a aussi pour objectif d'en reprendre la maîtrise. Cependant, ce cabanon est entretenu et les occupants le fréquentent plus régulièrement, mais il présente lui aussi des dangers sécuritaires.
- le Laviau 7 qui est actuellement habité et entretenu.

La Municipalité évoque l'aspect sécuritaire, ce qui n'est pas son seul argument. Le plan d'affectation du Laviau n'est pas encore approuvé par le Conseil communal ni par le Conseil d'Etat vaudois, mais il s'agit de la volonté de la Municipalité de régulariser le statut des objets qui font partie de la zone du Laviau.

2. Discussion

Lors de la séance, la discussion a été alimentée par une liste de questions soumise à la commission par le Conseiller communal Etienne Vermeulen, Président de la Commission du Laviau, ainsi que d'autres questions formulées par les commissionnaires.

Le périmètre de zone OPAM (Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs) touche les cabanons Laviau 9 et 7. Le règlement précise qu'une étude de risque peut être exigée pour toute nouvelle construction ou changement de destination des locaux. Étant donné qu'aucun travail n'est pour l'heure prévu sur les cabanons repris par la Commune, ce préavis n'est pas concerné par ces restrictions.

Le rapport explicatif du plan d'affectation OAT (Ordonnance aménagement du territoire) prévoit un périmètre d'évolution strictement lié à la pêche professionnelle, les cabanons 13 et 11 seraient affectés à cette activité. Le canton soutient cette affectation. Aucune convention ou promesse de planification n'a été passée entre la Commune et le pêcheur, mais il est évident que M.Schmid est favorable à ce projet.

La Commission permanente du Laviau sera amenée à débattre de tous ces aspects et bien d'autres encore au courant de ces prochaines années.

La Commission est surprise par la dénomination du Préavis 1/2026 : pour quelle raison parler de « Valorisation du périmètre des trois cabanons dans le Laviau » alors qu'il s'agit pour la Commune de reprendre ses droits, de clarifier des problèmes de responsabilités liées à la sécurité et d'anticiper sur l'aménagement de la zone du Laviau ? Cela crée une ambiguïté sur les volontés réelles de la Municipalité. Les termes « utilisation du périmètre » ne correspondent pas à la demande de ce préavis. Au fil de la discussion, il devient clair que la Commune n'a pour l'heure pas de projet concret pour ces 3 cabanons, mais que le préavis témoigne seulement de la volonté de la Municipalité de profiter de l'opportunité intéressante de reprendre le contrôle « à l'amiable » sur ces biens.

La convention établie entre la Commune et les trois « Occupants » des cabanons a été établie par les avocats des deux parties, elle correspond à un acte de pacification admis par chacun et ceci afin d'éviter un long processus en justice. En comparant avec une autre situation à Préverenges, le montant de CHF 50'000.-paraît très raisonnable. Chacun sait que ce type de transaction peut prendre des années à une Commune qui désire récupérer son bien. Il s'avère que cette convention établie avec les 3 « occupants a été plus rapide que ce que la Municipalité imaginait. Aucun autre

engagement financier n'est prévu après cette récupération des biens communaux, ce qui n'empêche pas d'avoir des projets à long terme.

Nous restons dubitatifs sur le point 7 de cette convention qui exige auprès des « Occupants » une clause de confidentialité concernant le contenu et l'existence de l'accord établi. Le préavis déposé rend cette situation pour le moins ambiguë.

Les cabanons, une fois acquis par la Commune, seront protégés contre une utilisation abusive et la voirie pourrait intervenir s'il y avait une urgence au niveau de ces bâtiments (ex. fuite dans un toit).

La commission a aussi évoqué l'aspect de la priorisation des projets qui doivent se réaliser dans notre Commune et cette dépense ne doit en aucun cas faire ombrage à ceux qui attendent depuis longtemps leur réalisation.

5. Conclusions

La Commission comprend l'importance pour la Municipalité de profiter de cette opportunité qui consiste à reprendre la maîtrise de ces lieux. L'acceptation du Préavis 1/2026 permettra la signature de la convention entre la Commune et les « Occupants » des cabanons no 9, 11 et 13, ce qui aura pour conséquence de rendre caduque la procédure devant le Tribunal des baux et d'éviter ainsi de longues procédures judiciaires.

La Commission recommande à la majorité de 4 voix pour, et une voix contre, l'acceptation du Préavis 1/2026

LE CONSEIL COMMUNAL DE ST-SULPICE

- Ayant pris connaissance du Préavis n° 1/2026 ;
- Ouï les conclusions du rapport de la Commission chargée de son étude ;
- Considérant que ledit objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour ;

DÉCIDE

- D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 50'000.- pour prendre possession des cabanons du chemin du Laviau 9, 11 et 13 ;
- De financer ce montant par la trésorerie courante ou par l'emprunt

Au nom de la Commission

Le Président

La Rapportrice

Quentin Tonascia

Claude Probst

Ainsi fait à St-Sulpice, le 12 mars 2026