



Conseil communal de St-Sulpice

Rapport de la commission permanente immobilière concernant l'étude du préavis municipal n° 04/2026

Demande d'un crédit de CHF 995'000 TTC pour la phase de projet de construction d'une nouvelle déchèterie et d'un bâtiment pour la voirie et l'administration

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

La commission immobilière chargée d'examiner le préavis susnommé s'est réunie en date du 5 mai 2026 en la maison de commune. La commission était constituée de la manière suivante :

Président :	M. Laurent Mouvet	(ASSE)
Rapporteur :	M. Olivier Chappuis	(ASSE)
Commissaires :	Mme Diane Burrus	(SCD)
	M. Stéphane Lévy	(Les Vert-e-s)
	M. Remy Pache	(SCD)
	M. Stephen Ritchards	(PLR)

Excusée : Mme Nathalie Aebischer (ASSE)

Délégués municipaux : Mme Corinne Wili
M. Olivier Matthey

Invités : M. Patrick Vallat de la société Vallat Partenaires SA (BAMO)
M. Claude-Alain Rouge, chef de service de la voirie
M. Patrick Tschanz, adjoint au chef de service

Auditeur invité : M. Marc Nathusius, prochain syndic

Le prochain syndic, M. Nathusius a été invité par le Président de la commission après consultation des autres membres de la Commission. Elle s'explique par la nécessaire continuité du dossier par la future Municipalité. Cette invitation a été validée au préalable par les deux délégués municipaux et par le Président du Conseil. Par ailleurs, M. Nathusius a assisté à la séance en gardant le silence et s'est retiré spontanément en même temps que les autres invités ainsi que les délégués municipaux, avant le début des délibérations de la commission.

Pour mémoire

Il sied de rappeler que notre Conseil a déjà accepté, le 18 septembre 2024, le préavis 11/2024, par 31 voix, contre 13 et 2 abstentions Celui-ci octroyait un crédit de CHF 234'000 destiné à l'élaboration de la phase d'avant-projet (phase 31 de la norme SIA 112), qui constitue le fondement du présent préavis. Ce même préavis définissait également, en son point l'organisation générale du processus de réalisation.

Par cette décision, le Conseil a confirmé la proposition de la municipalité d'implanter la nouvelle déchèterie et un bâtiment pour la voirie et l'administration sur les parcelles 1408 et 187, acquises respectivement en 2005 et 2018 à cet effet.

Préavis actuel

Le présent préavis a suscité de nombreuses interrogations, tant au sein de la commission que parmi les autres membres du Conseil. Vous trouverez ci-après la synthèse de ces questions et des réponses apportées. La commission précise que l'avant-projet lui a été présenté lors d'une séance préparatoire le 24 mars 2026.

Question 1

Serait-il possible d'obtenir des explications sur la norme SIA 112, notamment concernant ses différentes phases et leur caractère obligatoire dans un projet de construction ? Un extrait de cette norme serait apprécié.

Réponse :

Le présent préavis couvre les étapes 3.32 à 4.41 de la norme SIA 112.

Phase 32 : Projet d'ouvrage

Phase 33 : Procédure de demande d'autorisation/dossier de mise à l'enquête

Phase 41 : Appels d'offres, comparaison des offres, proposition d'adjudication

La norme SIA 112 sert de référentiel pour les contrats d'architectes et d'ingénieurs. Elle compte une cinquantaine de pages et sa reproduction est interdite. Toutefois, un schéma récapitulatif et un tableau résumant les prestations des différentes phases sont joints en annexe.

Question 2

Pourquoi est-il nécessaire de dépenser CHF 995'000 TTC supplémentaires pour ce projet de déchèterie, alors que les annexes du préavis semblent déjà fournir tous les détails de construction ? Ne pourrait-on pas passer directement à la réalisation, après mise à l'enquête ?

Réponse :

Ce n'est pas possible, à ce stade, nous ne disposons que d'un avant-projet. L'avant-projet fixe le concept général, tandis que le projet d'ouvrage le développe en détail, en tenant compte de toutes les contraintes techniques et réglementaires. De nombreux éléments doivent encore être précisés, comme par exemple la gestion des eaux pluviales, les aspects énergétiques, le choix des matériaux, le traitement des surfaces, l'intégration paysagère, etc.

Le crédit d'étude objet du présent préavis sert à financer les mandats d'étude jusqu'à l'élaboration des documents finaux d'appels d'offres. Le crédit de construction fera l'objet d'un préavis distinct.

Question 3

Sans vouloir faire de cogestion, est-il possible à ce stade ou ultérieurement de proposer des modifications au projet avant sa réalisation ?

Réponse :

Oui, naturellement. Comme indiqué, le projet présenté dans le cadre du présent préavis est un avant-projet qui doit encore être affiné. La commission et le Conseil communal sera appelé à examiner à nouveau le projet final avant sa mise à l'enquête publique. D'ailleurs, plusieurs vœux ont déjà été formulés en ce sens, qui sont développés plus loin.

La Commission rappelle que le pilotage des mandats et les options retenues relèvent de la compétence de la Municipalité. La Commission, comme tout conseiller, peut bien entendu émettre des vœux et formuler des commentaires, qui ne sont pas contraignants pour la Municipalité.

Question 4

En cas de refus du Conseil communal, serait-il possible de reprendre l'ancienne initiative (précédant la législature 2021–2026) ? Si oui, à quelles conditions, à quel stade et à quels coûts estimés jusqu'à la réalisation ?

Réponse :

La question se rapporte à l'étude de faisabilité datant de 2019. Dans sa décision du 18 septembre 2024 concernant le crédit d'étude d'avant-projet (préavis 11/2024), le Conseil a validé l'option d'implantation de la déchetterie et d'un bâtiment pour la voirie et l'administration sur les parcelles 1408 et 187.

En cas de rejet du préavis 04/2026, les frais d'étude engagés à ce jour seraient définitivement perdus. Il appartiendrait alors à la future Municipalité de présenter un nouveau projet. Quoi qu'il en soit, les études antérieures s'étaient arrêtées au niveau de l'étude de faisabilité et n'avaient pas atteint le stade d'avant-projet que nous avons aujourd'hui.

Question 5

Pour des raisons d'économie, ne pourrait-on pas se concentrer uniquement sur la déchetterie et la voirie, et construire le bâtiment administratif ultérieurement ?

Réponse :

Selon M. Vallat, cette variante entraînerait un surcoût de CHF 400'000 à 500'000 tout en prolongeant les travaux de 3 à 6 mois. Dans la mesure où le besoin de locaux administratifs est avéré, il ne s'agirait pas d'une économie, mais d'un échelonnement des investissements, ce qui entraînerait des coûts additionnels.

De plus, la cohabitation du chantier du bâtiment administratif avec la déchetterie en exploitation engendrerait des complications auxquelles il n'est pas possible d'apporter des solutions aujourd'hui.

En outre, le projet permet d'ajouter un étage complet de locaux au-dessus du bâtiment de la voirie. Ces locaux, d'une surface de quelque 240 m², dont la construction peut être simultanée ou différée, pourraient être loués à un tiers. Les mesures conservatoires ont été considérées dès l'avant-projet, en particulier sur le plan structurel et concernant l'accès.

Question 6a

Pourquoi la variante d'implantation près des terrains de tennis n'a-t-elle pas été retenue ?

Réponse :

M. Matthey rappelle que plusieurs éléments jouaient en défaveur de cette option :

- La proximité de la forêt et la bande inconstructible de 10 mètres en lisière imposée par la loi forestière.
- L'impact visuel négatif d'une déchetterie à l'entrée du territoire communal.
- Des contraintes de circulation : l'exploitation doit se faire en « marche en avant », sans rebroussement. La sortie aurait dû se situer près du giratoire de la RC 1, ce qui est impossible en raison des passages souterrains existants.
- Les nuisances sonores liées à l'exploitation de la déchetterie et du service de voirie, actif tôt le matin, 6 jours sur 7. en face des bâtiments d'habitation du quartier Champagny-Sud.
- L'impossibilité de construire un étage supplémentaire au vu des droits à bâtir applicables à cette parcelle.
- Le choix des parcelles 1408 et 187 a été validé par le Conseil lors de l'adoption du préavis 11/2024 le 18 septembre 2024.

Question 6b

Le projet actuel utilise une parcelle en zone d'activité, alors que celle près des terrains de tennis est en zone d'utilité publique. Ne serait-il pas plus judicieux de construire la déchetterie en zone d'utilité publique proche des tennis afin de valoriser ainsi la parcelle en zone d'activité en y construisant un immeuble de rendement ?

Réponse :

Une parcelle en zone d'utilité publique peut également être valorisée par des constructions d'intérêt public qui génèrent une source de revenus, comme un EMS par exemple. A contrario, la zone d'activité ne permet pas de construire des immeubles de logement.

Question 7

Pour une parcelle privée, un seul accès au domaine public est généralement autorisé, alors que le projet en prévoit trois. Ne serait-il pas possible de faire entrer les camions via la rue des Jordils et par l'emplacement de l'ancienne déchetterie ?

Réponse :

L'exploitation doit impérativement se faire par une boucle « en marche en avant », ce qui nécessite une entrée et une sortie distinctes pour les utilisateurs.

Concernant l'accès via l'ancienne déchetterie, M. Matthey rappelle que la situation actuelle repose sur une servitude temporaire de passage sur une parcelle privée. Le propriétaire de ladite parcelle ne souhaite pas reconduire cette situation, ce qui est son droit. De plus, la constitution d'une servitude publique sur les parcelles des actuelles déchetterie et voirie dévaloriserait sensiblement ces deux parcelles, qu'il est envisagé de vendre.

Sur le plan technique, la différence de niveau, de l'ordre de 1.50 m entre les différentes parties du projet, rend une telle solution pratiquement impossible.

Les accès se feront exclusivement sur le domaine public communal, permettront ainsi de résoudre définitivement cet écueil récurrent.

Question 8

Pourra-t-on encore accéder à la déchetterie avec une remorque ?

Réponse :

Oui, tout à fait, mais l'accès pour les remorques de déchets verts se fera par la voie réservée aux camions et à la voirie afin de faciliter les manœuvres avec ce type de véhicules. Il faut noter que lors des heures d'ouverture de la déchetterie, il n'y aura pas de trafic de transport de bennes et l'activité des véhicules de la voirie sera limitée.

À l'issue de cette série de questions, la commission a formulé plusieurs vœux à l'intention de la Municipalité. La Commission souhaite que ces vœux soient considérés, par la future Municipalité et par son mandataire BAMO.

Vœu 1 - Esthétique

L'esthétique et l'intégration du projet offrent un réel potentiel d'amélioration. La commission relève que le revêtement des façades en bardage métallique n'est plus en adéquation avec l'architecture contemporaine et qu'il entraînera, en été, un apport de chaleur important à l'intérieur des locaux administratifs. Ce point doit impérativement être revu lors du dépôt du prochain préavis relatif au crédit de construction.

Une voix s'est même élevée pour demander que la Municipalité se dote d'une commission consultative d'urbanisme et d'architecture composée de professionnels de la branche, tant la qualité architecturale du projet présenté apparaît comme lapidaire (matérialité et rythme des façades notamment).

Vœu 2 - Intégration paysagère

Concernant les prestations prévues pour la phase de projet, la commission constate l'absence d'un architecte paysagiste. Étant donné que le projet se situe à l'entrée de la commune, il est indispensable qu'il s'intègre au mieux et contribue à améliorer le contexte actuel. Il doit également répondre aux enjeux de développement durable et environnementaux, notamment en ce qui concerne les aménagements extérieurs.

La faible proportion de surfaces perméables sur ce site risque de créer un véritable îlot de chaleur ; il apparaît donc essentiel de prévoir des mesures pour y remédier. Le projet, en l'état, est trop minéral et ne présente aucune réflexion aboutie sur les espaces verts, arborés ou perméables. Même s'il s'agit d'une déchèterie accueillant principalement des mouvements de véhicules et d'un bâtiment de voirie, une réflexion claire sur les espaces résiduels doit être menée et présentée avec la même rigueur que pour les autres parties du projet de construction.

Vœu 3 – Parcelles de la voirie et de la déchèterie actuelle

La commission demande également que la valorisation de la parcelle comprenant le bâtiment de la voirie actuelle soit précisément étudiée et chiffrée, afin que ce montant cette valorisation soit considérée dans la demande du futur crédit de construction. De même, le mode de financement devra être clarifié en concertation avec la COGEFI.

Vœu 4 – Aménagement routier

S'agissant de la circulation routière, la commission relève que, lors des fortes affluences du samedi matin, la situation actuelle entraîne la formation d'une file d'attente le long de la rue des Jordils.

Avec la nouvelle déchèterie, cette file d'attente se formerait alors le long de la rue du Centre, entraînant ainsi de multiples perturbations du trafic en raison notamment de la proximité du carrefour avec le chemin du Laviau, sans compter les impacts sur le bon fonctionnement du service des bus, malgré le déplacement du passage pour piétons et de l'arrêt de bus.

Si M. Vallat s'est voulu rassurant sur ce point. Une étude de trafic a été menée dans le cadre de l'étude de d'avant-projet.

La commission reste préoccupée. Elle s'interroge, voire s'inquiète, quant à la sécurité du trafic routier sur la rue du Centre et au risque de blocage en cas d'affluence à la déchèterie.

Elle demande qu'une attention particulière soit portée à l'aménagement routier de la rue du Centre devant la parcelle et jusqu'au chemin du Laviau, et que ces aménagements soient intégrés dans le projet de construction.

Il a été mentionné que la zone 30 pourrait être étendue et que l'arrêt de bus serait déplacé.

Vœu 5 – Politique énergétique et installation photovoltaïque

S'agissant de l'utilisation de l'ensemble de la surface de toiture de la déchèterie, du bâtiment de voirie et du bâtiment administratif pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

La commission relève que ces surfaces sont considérables et dépassent certainement les besoins propres desdits locaux.

La commission souhaite que la Municipalité profite de ce projet pour engager une démarche proactive visant à constituer une communauté énergétique locale communale (CEL) telle que la LApEI (loi sur l'approvisionnement en électricité) le permet depuis cette année. Cette CEL pourrait constituer un levier pour encourager le développement d'installations photovoltaïques dans la commune et valoriser les surfaces de toiture des bâtiments communaux.

Tous ces points ayant été abordés, les personnes extérieures à la commission se sont retirées, et celle-ci a alors délibéré à huis clos. Lors du vote final, le préavis 04/2026 a été accepté sans amendement, par 4 voix pour et 2 contre.

Conclusions

Après vingt ans d'interminables tergiversations, la majorité de la commission reconnaît l'urgence de construire une nouvelle voirie et une déchetterie ainsi que de nouveaux bâtiments pour l'administration qui se trouve à l'étroit dans les locaux actuels du Centre 60. Toutefois, cette acceptation ne saurait constituer un blanc-seing à l'égard de la Municipalité actuelle ou future.

La commission insiste pour que les vœux qu'elle a formulé plus haut soient pris en compte par la Municipalité et ses mandataires et intégrés avec rigueur lors de l'élaboration du projet d'ouvrage et du futur préavis de demande de crédit de construction.

C'est finalement à la majorité de 4 voix pour et 2 voix contre, que la commission immobilière vous propose, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de St-Sulpice

- Vu le préavis municipal 04/2026,
- Vu le rapport de la commission immobilière chargée de son étude et ouï ses conclusions,
- Attendu que ledit objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

Décide

- D'accorder à la Municipalité un crédit de de CHF 995'000 TTC pour la phase de projet de construction d'une nouvelle déchetterie et d'un bâtiment pour la voirie et l'administration ;
- De financer ce montant par la trésorerie courante ou par l'emprunt ;
- De comptabiliser ce montant dans un compte de la rubrique 1427 Immobilisations incorporelles en cours PA (Patrimoine Administratif) en attendant la validation du projet.

Au nom de la commission immobilière

Le Président

Le Rapporteur

Laurent Mouvet

Olivier Chappuis

St-Sulpice, le 14 mai 2026

Annexes : Phases SIA