



Commune de
St-Sulpice
MUNICIPALITÉ

PRÉAVIS N° 19/2025
AU CONSEIL COMMUNAL

**PLAN D’AFFECTATION VALANT PERMIS DE CONSTRUIRE « VALLAIRE »
ET SON RÈGLEMENT**

DÉPÔT DU PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL LE 10 DÉCEMBRE 2025
SÉANCE DE COMMISSION : LES 20, 21, 28 ET 29 JANVIER 2026
DÉPÔT DU RAPPORT DE LA COMMISSION AU GREFFE LE 12 FÉVRIER 2026
VOTE DU CONSEIL COMMUNAL LE 25 FÉVRIER 2026

St-Sulpice, le 24 novembre 2025

PLAN D’AFFECTATION VALANT PERMIS DE CONSTRUIRE « VALLAIRE » ET SON RÈGLEMENT

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	3
2. MANDATAIRES.....	4
3. CARACTÉRISTIQUES DU PAVPC « VALLAIRE »	4
4. INFORMATION ET PARTICIPATION	6
5. PROCÉDURE.....	7
6. PROPOSITIONS DE RÉPONSES AUX OPPOSITIONS.....	7
7. CONCLUSIONS	20
8. GLOSSAIRE.....	22

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

1. INTRODUCTION

La parcelle n° 164, d'une surface de 7'958 m², se situe dans le « site stratégique G, zones d'activités Saint-Sulpice / Ecublens » (également mentionné comme « Vallaire-Venoge ») du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Elle se trouve dans un secteur « à potentiel de développement » selon les termes du Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois (PDi-OL), qui suggère à la Commune de Saint-Sulpice d'élaborer un plan d'affectation spécifique pour mieux valoriser le périmètre.

Le Plan directeur cantonal prévoit pour ce genre de site un IUS d'au moins 1.25 (correspondant à 250 habitants-emplois par hectare). Or le plan général d'affectation (PGA) de Saint-Sulpice n'autorise qu'un IUS de 0.66. Un développeur de la région se propose d'« adapter » l'endroit à sa vocation de site stratégique en lui accordant de nouvelles règles relatives aux hauteurs des bâtiments et à la mesure d'utilisation du sol. Ces modifications permettraient d'atteindre la densité requise par les planifications supérieures mais dérogeraient au PGA de Saint-Sulpice, d'où le projet d'un plan d'affectation ad hoc.

Le projet d'affectation a pour but de surélever de deux niveaux les bâtiments existants. Cette surélévation est prévue en ossature bois et présenterait une toiture végétalisée équipée de panneaux photovoltaïques. Les bâtiments déjà édifiés sur la parcelle ont été conçus structurellement et équipés pour pouvoir être surélevés. Leur constructeur l'a confirmé par écrit dans un message à la Municipalité (voir l'annexe 4).

La présente procédure fait suite à la procédure de PA « Vallaire » qui avait été élaborée en 2017-2018, mise à l'enquête à l'automne 2018 et rendue caduque en 2021 en raison d'un dépassement du délai prévu entre la mise à l'enquête du dossier et son adoption par le Conseil communal. L'année suivante, le développeur a choisi de relancer son projet en liant le plan d'affectation et le projet d'architecture via une procédure de Plan d'affectation valant permis de construire (PAVPC), avec la double intention d'adapter l'affectation à la densité requise par le Plan directeur cantonal pour un site stratégique et de favoriser la coordination avec des développements futurs envisagés à plus long terme sur d'autres parcelles également affectées en zone mixte dans le voisinage. Dans cette perspective, le PAVPC « Vallaire » s'est accompagné d'un schéma directeur portant sur l'ensemble de la zone mixte au nord de la route cantonale RC 1B (voir ci-dessous).

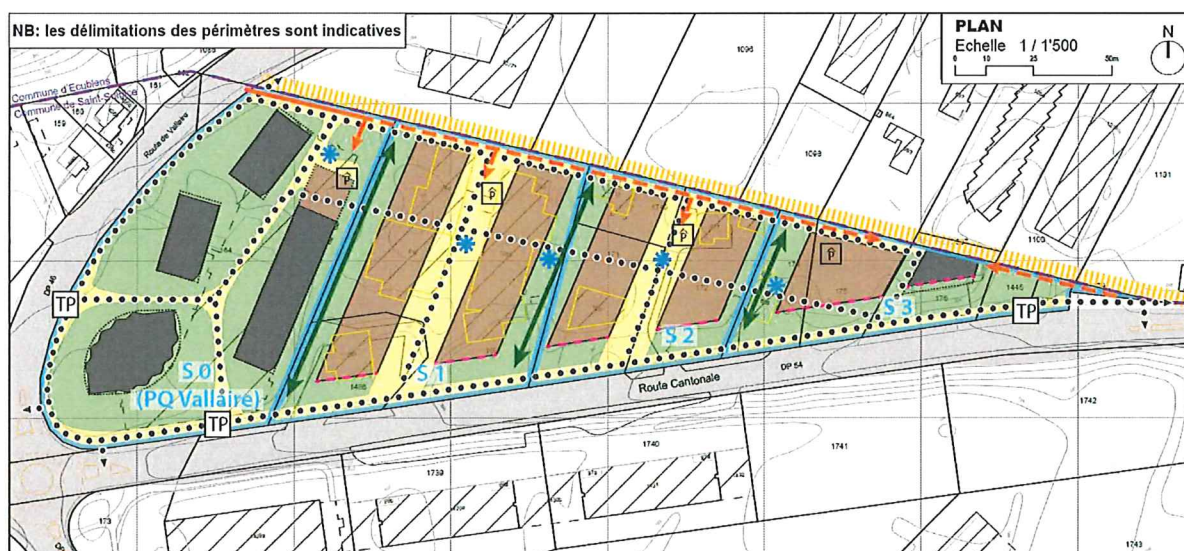


Schéma directeur Vallaire. Le secteur S0 correspond au périmètre du PAVPC « Vallaire ».

2. MANDATAIRES

Le PAVPC « Vallaire » a été établi conformément aux art. 28 et 34 LATC. Le propriétaire de la parcelle au moment du lancement des études – la société VISION Real Estate Development SA – a financé ces dernières. Dans l'intervalle ce propriétaire a procédé à des ventes de lots de copropriété. Ce propriétaire (le « développeur ») a chargé ses mandataires ci-dessous de réaliser les tâches suivantes :

- Plarel SA architectes et urbanistes associés : élaboration et pilotage du PAVPC (plan, coupes, règlement et rapport 47 OAT) ;
- BBHN SA géomètres officiels : établissement des servitudes, fourniture et authentification du plan cadastral ;
- Transitec Ingénieurs-Conseils SA : établissement de l'étude de mobilité ;
- David Weibel architecte : établissement du projet d'architecture ;
- Ecoscan SA : établissement de la notice d'impact sur l'environnement.

3. CARACTÉRISTIQUES DU PAVPC « VALLAIRE »

Nécessité de légaliser. Actuellement, le PGA de Saint-Sulpice affecte la parcelle n° 164 à la zone mixte. La capacité constructive de la zone et ses règles constructives sont en-deça de la densité voulue par le Plan directeur cantonal dans les sites stratégiques et à la fonction identifiée dans le Plan directeur intercommunal de l'Ouest Lausannois (PDi-OL). L'établissement de nouvelles règles relatives aux hauteurs des bâtiments et à la mesure d'utilisation du sol, adaptées au contexte du site de Vallaire, a été promue par le développeur. Une étude détaillée des aspects environnementaux et de mobilité a été effectuée, en coordination avec les développements futurs potentiels sur les parcelles adjacentes.

Affectation du sol. Les terrains inclus dans le périmètre du PAVPC « Vallaire » (7'958 m²) ont été affectés comme suit :

- zone mixte 15 LAT d'habitation de forte densité et d'activités = 7'958 m².

Capacité constructive. La SPd maximum attribuée par le PA « Vallaire » est de :

- SPd = 9'950 m²

Cette SPd maximum correspond à un IUS de 1.25, comme le précise le calcul suivant :

- $9'950 \text{ m}^2 \text{ SPd} / 7'958 \text{ m}^2 = 1.25$

La capacité constructive offerte par le PAVPC « Vallaire » représente un potentiel d'accueil d'environ 199 habitants et emplois au total, soit 89 habitants et emplois supplémentaires par rapport à la situation actuelle. La population supplémentaire respecterait le quota attribué par la 4^{ème} adaptation du PDCn pour l'agglomération Lausanne-Morges. Elle serait assimilable par la Commune en termes de routes, de transports publics, de voirie et de service du feu notamment.

Le PAVPC « Vallaire » autorise l'implantation d'une part d'activités comprise entre 30.2% et 44.1%, afin d'inciter à une mixité du quartier, tout en accueillant une part importante de logements.

Equipements de quartier. Le PAVPC « Vallaire » rendrait obligatoire la réalisation d'une place de jeux à l'usage du quartier.

Il rend également obligatoire la réalisation de cheminements publics de mobilité douce assurant la continuité des trottoirs le long des routes cantonales. Il amorce, en outre, la future route d'accès au site depuis la RC 81C, telle que mentionnée dans le schéma directeur Vallaire. L'usage public de ces équipements, ainsi que la possibilité d'y pérenniser deux arrêts de bus, est garanti par des servitudes publiques qui ont été déposées à l'enquête publique parallèlement au PAVPC.

Urbanisation. La forme urbaine du quartier est dictée par les bâtiments déjà réalisés. La volumétrie des bâtiments autorisés par le PAVPC « Vallaire » affirmerait cette portion de territoire comme la « porte d'entrée » dans l'environnement urbain du « site stratégique G », conformément aux principes définis par le Chantier 4 du SDOL (ligne directrice relative à l'urbanisation et à la mixité des affectations). La définition de règles de hauteur plus généreuses par rapport au PGA en vigueur permettrait, en outre, de mettre en cohérence les volumes bâtis de ce secteur en permettant de les surélever à la même hauteur que les bâtiments réalisés dans le quartier de Champagny, au sud de la RC 1b, qui sont plus hauts.

État de l'équipement. Les terrains sont entièrement équipés (alimentations, évacuations des eaux claires et usées, services) et dimensionnés pour accueillir la densité prévue.

Accessibilité en transports publics. Le quartier est caractérisé par un bon niveau de desserte en termes de transports publics (classe B selon la méthode de l'ARE). Les arrêts de bus « Venoge sud », « Venoge nord » et « Castolin » sont situés respectivement sur la rue du Centre, la route de Vallaire et la route cantonale RC1, à moins de 100 m des terrains inclus dans le périmètre du PAVPC « Vallaire ». L'arrêt « Venoge sud » est desservi par la ligne TL 31 avec un bus toutes les 10 à 15 minutes en heure de pointe. L'arrêt « Venoge nord » est desservi par la ligne TL 33 avec un bus toutes les 10 à 15 minutes en heure de pointe. L'arrêt « Castolin » est desservi par la ligne MBC 701, avec un bus toutes les 10 à 15 minutes également. Le quartier est donc très bien relié au secteur de l'UNIL et de l'EPFL ainsi qu'à Morges. Ces trois lignes permettraient également de se rabattre sur les interfaces de transports publics des gares de Morges et de Renens ainsi que sur le M1 à la Bourdonnette et à l'EPFL.

Accessibilité en transports individuels motorisés. L'accès des véhicules motorisés au quartier a lieu depuis la route de Vallaire.

Le PAVPC « Vallaire » générerait une augmentation des charges de trafic journalières de l'ordre de 150 véh/j et d'une vingtaine de véhicules en heure de pointe.

Ainsi, la capacité utilisée du carrefour RC1 / route de Vallaire sera similaire à celle de la situation actuelle (75%), alors que celle de l'accès du quartier via la route de Vallaire, ne dépassera pas 50%.

Les effets de cette densification seraient relativement limités et ne poseraient aucun problème de fonctionnement sur le réseau routier.

Impacts sur l'environnement. Les impacts du PAVPC sur l'environnement ont été évalués de manière détaillée par le bureau Ecoscan SA dans la notice d'impact, en particulier, en raison du statut déjà bâti de la parcelle, la protection de l'air et la protection contre le bruit.

Ce rapport démontre que le nouveau quartier répond à l'ensemble des contraintes légales en matière de protection de l'environnement (valeurs limites d'immission du DS III (65 / 55 dB(A) respectivement de jour / de nuit) moyennant une mesure réglementaire sur le PIC qui impose une partie fixe de vitrage.

Protection du milieu naturel (biodiversité). Malgré la marge de manœuvre réduite en raison du caractère déjà bâti de la parcelle, des mesures de protection et de valorisation du milieu naturel seraient mises en œuvre dans le cadre du PAVPC:

- Planter au minimum 1 arbre pour chaque tranche de 700 m² de SPd réalisée.
- Implanter au minimum 90% d'essences indigènes. Le solde peut être composé d'essences exotiques non inscrites dans la liste noire et la liste d'observation des espèces envahissantes (néophytes).
- Végétaliser les toitures non accessibles de manière optimale pour la faune et la flore et conformément à la norme SIA en vigueur, en prévoyant des mesures de gestion des eaux pluviales.

4. INFORMATION ET PARTICIPATION

Le PAVPC « Vallaire » a été établi en coordination avec :

La Municipalité (art. 34 LATC), à l'initiative continue du développeur qui a pris en charge la conception et les frais de ses mandataires.

L'urbaniste-conseil de la commune. Le bureau ABA Partenaires SA a analysé les documents du PAVPC de l'urbaniste du développeur (PLAREL, également auteur du projet de préavis).

Le maître de l'ouvrage. En qualité d'unique propriétaire de la parcelle du moins au moment du lancement des études, vu les ventes subséquentes, la société VISION Real Estate Development SA a été l'initiant et le moteur de l'élaboration du PAVPC.

La Direction générale du territoire et du logement (DGTL). La DGTL a été associée aux démarches préliminaires de mise en valeur du secteur « Vallaire » et à la démarche d'établissement du PAVPC. Une séance de coordination a eu lieu pour valider le périmètre du PA et le schéma directeur portant sur les parcelles contiguës.

La population. Elle a été informée dans le cadre de l'enquête publique du dossier par un avis affiché au pilier public et un avis publié dans la FAO. Compte tenu des faibles enjeux, la parcelle étant déjà bâtie, une présentation publique n'a pas été jugée nécessaire.

Les co-propriétaires de la parcelle n° 164 ont quant à eux été informés ; ils ne se sont pas associés à la démarche et, au contraire, ont fait opposition.

5. PROCÉDURE

Le PAVPC « Vallaire » a, conformément à l'art. 37 LATC, été soumis à la DGTL pour un examen préalable. Ce Service a envoyé son rapport d'examen et le préavis des différents services cantonaux le 22 novembre 2022. Les demandes du Canton ont été prises en considération et le dossier corrigé et complété.

L'enquête publique du PAVPC « Vallaire » a eu lieu, conformément à l'article 38 LATC, du 4 février au 6 mars 2023. Cette enquête a soulevé 16 oppositions dont 2 collectives.

Conformément à l'article 40 LATC, des séances de conciliation ont eu lieu le 23 novembre 2023 en présence des opposants ou de leurs représentants. Dans ce cadre, puis dans certaines correspondances subséquentes, les opposants ont exposé leurs griefs à l'encontre du PAVPC.

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité soumet au Conseil communal des propositions de réponses sur chacun des thèmes soulevés dans les oppositions. Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé du contenu de ces oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments de l'opposant, les textes complets des oppositions sont fournis en annexe. Selon la consigne du Service juridique du Canton, ces textes complets, qui recèlent des informations personnelles, n'ont pas été mis sur le site Internet de la Commune pour ne pas être accessibles à tout un chacun via des moteurs de recherche. Ils sont à disposition de tous, en revanche, au Greffe communal, rue du Centre 47, et ils sont envoyés aux conseillers communaux sous format papier et sous format numérique.

Toutes les pièces du dossier sont à la disposition des membres du Conseil communal au Greffe.

6. PROPOSITIONS DE RÉPONSES AUX OPPOSITIONS

Dans le cadre de ce préavis, l'ensemble des oppositions ont été reportées de manière synthétique et font toutes l'objet de propositions de réponses distinctes. Elles figurent dans leur intégralité en annexe du présent préavis.

Opposition de M. F. Karbivskyi reçue le 02.03.2023

-

Opposition de Mme T. Karbivska reçue le 02.03.2023

-

Opposition de Mme Plass reçue le 02.03.2023

-

Opposition de M. Stolichnov reçue le 03.03.2023

-

Opposition de M. R. Karbivskyi reçue le 03.03.2023

-

Opposition de Mme O. Karbivska reçue le 03.03.2023

-

Opposition de Mme Mitsopoulou reçue le 06.03.2023

-

Opposition de Mme Martin reçue le 06.03.2023

-

Opposition de M. Jinkinson reçue le 06.03.2023

-

Opposition de M. Borcic reçue le 06.03.2023

Remarque : ces oppositions étant identiques, elles font l'objet d'une fiche commune.

1. Les opposants font part de leurs « préoccupations importantes quant à la sécurité et à l'intégrité structurelle du bâtiment » et indiquent qu'il est selon eux « impossible de garantir la sécurité des occupants du bâtiment, ainsi que de ceux de la région environnante ». Ils demandent si la Commune a commandé un rapport indépendant pour évaluer ces risques.

La législation applicable n'oblige pas le constructeur à déposer dans le dossier d'enquête publique un rapport d'ingénieur ou des études statiques attestant de la faisabilité technique des travaux. Cependant, un rapport d'ingénierie civile a été établi pour le compte de la société Vision Real Estate Development SA. Ce rapport indique que les constructions existantes pourront être surélevées sans risque selon le projet mis à l'enquête.

2. Les opposants affirment que ces surélévations pourraient créer un « précédent » dans la région conduisant à de nombreux projets d'extension similaires qui modifieraient l'environnement local et que la ville ne saurait pas supporter (trafic, places dans les institutions parascolaires).

La tendance est à la densification de la ville vers l'intérieur. Des projets de densification se font via des projets de surélévations. Le développeur a établi un projet visant à éviter un « précédent » indésirable. Il répondrait à la densification imposée par le Plan directeur cantonal dans les sites stratégiques, à savoir un IUS minimal de 1.25, ce qui correspond à 250 habitants-emplois par hectare (mesure A11). Pour le surplus, les études de génération de trafic ont considéré le projet et les développements futurs envisagés via le schéma directeur Vallaire et le développement d'un parc technologique et industriel à Ecublens.

Le PAVPC « Vallaire » générerait une augmentation des charges de trafic journalières de l'ordre de 150 véh/j et d'une vingtaine de véhicules en heure de pointe. Ainsi, la capacité utilisée du carrefour RC1 / route de Vallaire sera similaire à celle de la situation actuelle (75%), alors que celle de l'accès du quartier via la route de Vallaire, ne dépassera pas 50%. Les effets de cette densification seraient ainsi relativement limités et ne poseraient aucun problème de fonctionnement sur le réseau routier.

3. Les opposants affirment qu'il est très préoccupant de penser qu'un promoteur puisse déposer un projet de surélévation d'un bâtiment sans l'aval des co-proprétaires de la PPE.

Cette critique soulève des points très importants qui doivent être développés ici.

Le développeur considère que les acquéreurs des parts de PPE sur la parcelle 164 auraient tous donné un accord écrit à la société Vision Real Estate Development SA pour surélever les bâtiments construits sur la parcelle 164 de deux niveaux supplémentaires. Ces accords auraient été donnés dans les actes d'achat et de transfert de la propriété de chaque lot de PPE. Dans ces actes instrumentés par un notaire en la forme authentique, les acheteurs auraient non seulement été dûment informés par la société vendeuse Vision Real Estate Development SA du projet d'adopter un plan d'affectation spécial pour pouvoir rehausser les bâtiments construits de deux étages et de réaliser cette surélévation dès l'entrée en force de ce plan, mais ils auraient donné un consentement inconditionnel à ce rehaussement de deux étages supplémentaires et à la modification de la PPE en conséquence. Ils auraient également consenti à la possibilité de transformer le deuxième sous-sol (actuellement affecté à un dépôt) en un parking souterrain. Ces actes auraient en outre conféré autorisation et procuration à la société Vision Real Estate Development SA pour modifier la PPE conformément à ce projet de surélévation et mettre à jour les parties communes dans la mesure utile. Le promoteur aurait donc agi avec l'accord initial préalable des copropriétaires.

La Municipalité ne partage pas ce point de vue, exprimé encore dernièrement à une séance du 20 novembre 2025 où les représentants du développeur ont indiqué qu'ils disposeraient d'assurances que le projet de plan d'affectation valant permis de construire serait accepté par un nombre suffisant, voire tous, les copropriétaires de la parcelle. Interpelé le 21 novembre 2025, le représentant du développeur a indiqué qu'il y avait 20 copropriétaires, parmi lesquels 14 ont fait opposition. Sur ces 14, trois seulement ont levé leur opposition, trois autres « attendraient de

voir », deux seraient inatteignables et six désireux d'obtenir des indemnités plus élevées que celles offertes, avant de donner un éventuel accord.

Le développeur s'appuie sur le fait que les premiers acquéreurs se seraient selon lui tous obligés juridiquement à ne pas s'opposer à la surélévation dans l'acte d'achat notarié. Le fait que l'administrateur actuel (GEROFINANCE pour l'opposition collective) et un cercle étendu de copropriétaires ne souscriraient pas ici au plan ou au permis, ou exigeraient des montants disproportionnés en contrepartie, serait sans importance ; certains copropriétaires seraient actionnés en Justice mais s'exposeraient à payer des dommages-intérêts si leur résistance contre le présent projet était tenue pour abusive ou contraire aux engagements. Ils auraient selon le développeur consenti au rehaussement des deux étages, au parking et à la modification de la PPE, avec une procuration au développeur pour modifier la PPE et mettre à jour les parties communes.

La Municipalité n'a toutefois, et pour l'instant, pas reçu de décision formelle prise en AG de PPE validant les plans, autorisant le projet de construction tel que soumis (plans), et confirmant le retrait des oppositions. Ces lacunes ont été discutées tout au long de la procédure, depuis pratiquement son début, puis encore in extenso lors des séances de conciliation. Ces problèmes étaient présents tout au long de la procédure et représentent un point important. Le représentant du développeur, conscient de la problématique sérieuse, avait d'ailleurs indiqué tout mettre en œuvre pour trouver la solution avec les copropriétaires, en confirmant qu'il reviendrait à la commune quand ces éléments auraient avancé.

Les actes d'achat (notariés) par lesquels les premiers acquéreurs des lots de la PPE se seraient obligés non seulement à modifier des parts de PPE avec des procurations, mais à valider très concrètement les éléments précis du projet, n'ont pas été soumis à la Municipalité. La procuration qui y semble donnée par certains à VISION REAL ESTATE semble concerner la modification de la PPE et non des plans concrets ou les formalités de la construction liées au PAVCP. Il n'est donc pas possible de faire abstraction de cela.

Même sous l'angle du droit de la copropriété par étage (PPE), il est incertain si VISION REAL ESTATE (le développeur) peut représenter tous les autres copropriétaires dans toutes les démarches juridiques liées au permis de construire (intrinsèquement lié à la planification ("PAVPC") et qui représente donc un objet indivisible de celui qui est soumis à la Commune). Le dépôt d'un permis de construire suppose une ratification de ce projet par les copropriétaires selon les règles (majorité, unanimité) requises aux assemblées générales de la PPE. L'autorité doit vérifier que le constructeur a obtenu l'accord de tous ceux qui ont la maîtrise juridique du bien-fonds, ces derniers devant consentir aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent. Indirectement, cette règle a aussi pour effet de prévenir des conflits ultérieurs de droit privé une fois les travaux achevés (CDAP, AC.2006.0297 consid. 1a et les références). Quand un tel accord des propriétaires fait défaut, l'autorité ne peut donc pas délivrer le permis de construire (AC.2014.0170), surtout si les travaux touchent de manière importante les parties communes d'une copropriété, qui appartiennent à tous. Il n'y a pas de présomption de l'accord de tous les copropriétaires même avec, par exemple, la signature d'un administrateur de la PPE. Ainsi, si des éléments déterminants permettent de constater que des propriétaires concernés n'ont pas donné, ou révoqué, leur accord, toute présomption de consentement doit tomber (AC 2007.0272 consid. 3c ; AC.2006.0297 consid. 3b, une affaire dans laquelle, indépendamment de la signature de l'administrateur sur le plan, deux propriétaires se sont formellement opposés aux travaux dès le début de la procédure devant l'autorité ; voir aussi AC.2006.0027 consid. 1).

Sur ce point aussi, il n'est donc pas possible de considérer qu'il appartiendrait à la commune de faire avancer un tel projet sans examen attentif, surtout en présence, simultanément, d'une demande de permis de construire (PC). La commune doit aussi s'interroger sur la réalité d'un intérêt public prépondérant qui permettrait d'imposer un nouveau plan (PA) valant permis (vPC) à la communauté des autres copropriétaires d'une parcelle unique, alors que les chances de réalisation dépendent encore d'une décision formelle de la copropriété. S'agissant de surélévation, il s'agit manifestement de travaux à plus-value, voire de travaux somptuaires, au sens des art. 647d et 648 CC ; ils requièrent

par conséquent a minima la double majorité des voix, dans un vote qui doit être confirmé dans un procès-verbal d'assemblée générale. Ce document à cette date n'existe pas. L'ajout de deux étages à une PPE avec la modification consécutive des lots (création de nouveaux lots, ajustement des millièmes) constitue une modification structurelle tellement fondamentale qu'elle nécessite en principe l'unanimité des copropriétaires d'étages.

Il n'est pas confirmé que l'unanimité des copropriétaires se serait engagée sur ces modifications qui porteraient tant sur l'approbation des plans que le projet de construction concret, avec ce qu'il représente pour tous les aspects liés à la PPE (modification concrète des parties communes, circulations, etc.). Cette même question se pose en outre par rapport aux acquéreurs successifs dont le développeur a indiqué qu'ils existaient, mais sans pouvoir établir l'existence de leur consentement. Rien n'indique en effet que ces acquéreurs subséquents se seraient obligés ou auraient été obligés propter rem dès l'acquisition, par un vote de l'unanimité des copropriétaires en AG qui les auraient liés. Cette obligation aurait dû porter sur un projet de construction concret avec les plans de la réalisation concrète (partie « PC »).

La Municipalité est certes tenue de par la loi, une fois le plan d'affectation mis à l'enquête publique, de soumettre ce plan au Conseil communal, car cet organe est l'autorité compétente pour statuer sur le plan. Elle-même ne peut refuser en soi d'entamer cette étape, souhaitée par le développeur. Elle doit dès lors préparer le dossier pour la décision du corps législatif communal, ce qu'elle a fait avec soin, dès la fin de l'enquête publique, en invitant également tous les opposants aux séances de conciliation, puis en acceptant que le développeur prenne le temps de ses négociations. In fine, la Municipalité doit ainsi établir son préavis à l'intention du Conseil communal avec le résumé des oppositions et les propositions de réponses aux oppositions, ce qui a été demandé par le développeur le 20 novembre 2025 après une longue période de négociation mais, semble-t-il, aussi de procédures contre des copropriétaires.

A ce stade, la Municipalité doit donc soumettre le dossier tel qu'il est, en l'état, pour la décision de l'organe législatif et elle ne pourrait refuser unilatéralement cette démarche. La Municipalité est néanmoins libre de transmettre ce projet avec un préavis négatif ou en proposant des modifications, selon sa conviction basée sur les considérations d'intérêt public et d'application des règles de droit. Son préavis doit justifier l'option retenue. Si, à l'issue de l'enquête publique et de la conciliation, elle estime que le projet n'est pas ou pas encore opportun, ou présente en l'état des défauts majeurs, elle propose au Conseil communal de ne pas l'adopter. Elle n'est pas liée par des intentions initiales ou les intentions des initiants face au résultat de la procédure de participation et aux interventions des opposants. Les conclusions de son préavis doivent indiquer les modifications par rapport au projet soumis à l'enquête.

En l'espèce, la Municipalité constate qu'en l'absence d'adhésion de l'unanimité des copropriétaires de la parcelle, ou du moins d'une importante majorité, un problème juridique réel existe. En matière de demande de permis de construire, les plans doivent être signés de manière à ce que l'on comprenne que les propriétaires du fonds le ratifient, surtout s'il s'agit de travaux de nature somptuaire et concernant directement les parties communes et de nouvelles répartitions. Cette exigence n'est pas de pure forme : elle permet de s'assurer de l'accord de tous les titulaires de la maîtrise juridique du bien-fonds, et d'éviter les litiges futurs.

La Municipalité, confrontée à ces importantes incertitudes liées aux titres juridiques (art. 104 al. 3 et 108 al. 1 LATC), doit donc procéder à l'examen préjudiciel de cette question. En l'espèce, l'autorité ne peut répondre de manière facile et sûre à la question de l'existence d'une approbation par tous les copropriétaires (ou par une majorité de ceux-ci) y compris des nouveaux propriétaires actuels. Au contraire, le représentant du développeur a informé le 20.11.25 de nouvelles incertitudes liées à des procédures civiles initiées contre certains copropriétaires, vu leur refus du projet. De l'avis de la Municipalité, ces incertitudes doivent d'abord être levées. Cette problématique concernant l'exercice même des droits de propriété pour un nombre important de copropriétaires, il ne s'agit pas juste d'une question secondaire.

En conclusion, sur ce point, il n'est pas possible de lever les oppositions en l'état. Entendus en séance de la Municipalité le 24 novembre 2025, les représentants du développeur ont encore indiqué qu'il restait un espoir que les oppositions tombent début 2026. La Municipalité en a pris acte en se réservant dès lors la possibilité de compléter ou de modifier son préavis, selon l'évolution de la situation qui lui sera communiquée à cet égard.

Opposition de M^e Jean Cavalli pour le compte de William De Rham, reçue le 06 mars 2023

1. L'opposant - rappelant que la parcelle n° 164 est détenue par une copropriété dont la société VISION Real Estate Développement SA ne détient qu'une petite part - demande quel propriétaire est légitimé à demander une modification de l'affectation de la parcelle n° 164.

Ditto (Opposition Karbivskya et cts, ch. 3, ci-dessus).

2. L'opposant fait valoir que les études produites ne démontrent pas comment il sera possible d'atteindre la centaine de places de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins générés par la réalisation de l'ensemble des droits à bâtir prévus par le PAVPC, faisant valoir que le parking souterrain réalisé dans le cadre du projet d'enquête de 2013 ne dispose que de 66 places.

Le projet de 2013 anticipait déjà la possibilité de surélévation des bâtiments, en dimensionnant notamment la structure des bâtiments et les équipements techniques, dont le parking souterrain, en conséquence. Dans cette perspective, le volume et la surface construits en souterrain permettent d'étendre le nombre de places de stationnement conformément aux besoins générés par le projet d'extension.

3. L'opposant fait valoir que la RC 1 sera davantage surchargée avec le projet de densification.

Le PAVPC «Vallaire» générerait une augmentation des charges de trafic journalières de l'ordre de 150 véh/j et d'une vingtaine de véhicules en heure de pointe. Ainsi, la capacité utilisée du carrefour RC1 / route de Vallaire sera similaire à celle de la situation actuelle (75%), alors que celle de l'accès du quartier via la route de Vallaire, ne dépassera pas 50%. Les effets de cette densification seraient ainsi relativement limités et ne poseraient aucun problème de fonctionnement sur le réseau routier.

4. L'opposant déplore un déficit de coordination supra-communale dans l'aménagement du secteur entre Saint-Sulpice et Ecublens et le manque de cohérence dans l'affectation prévue sur les deux communes.

L'art. 15 LAT prévoit certes que l'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales ; la parcelle n° 164 est déjà affectée à la zone à bâtir ; elle vient d'être bâtie ; elle accueille déjà des logements et des activités para-hôtelières. La DGTL a admis que le PAVPC ne nécessite techniquement aucune coordination particulière, puisque le quartier est déjà réalisé.

Le PAVPC est conforme aux orientations stratégiques du PDi entré en vigueur en 2021 qui assure la coordination supra-communale.

5. L'opposant s'étonne qu'un nouveau plan d'affectation soit établi alors que le PGA de Saint-Sulpice est entré en vigueur en 2011.

Le PAVPC Vallaire viserait à permettre une surélévation des bâtiments existants, une densification jugée conforme aux planifications supérieures d'une parcelle déjà affectée et déjà bâtie. L'art. 27 LATC actuellement en vigueur, prévoit que les plans sont réexaminés au moins tous les 15 ans et sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé. L'évolution récente du cadre légal, avec l'entrée en vigueur de la révision de la LAT et de son ordonnance d'application le 1er mai 2014,

le PALM 2016, l'entrée en force de la 4e adaptation du PDCn le 31 janvier 2018, l'entrée en vigueur de la nouvelle LATC le 1er septembre 2018 et l'entrée en vigueur du PDi en septembre 2021, peuvent constituer un changement des circonstances juridiques, pour un réexamen des possibilités de construire sur la parcelle 164. Cette volonté de développement a été exprimée par le premier propriétaire foncier (le développeur) au moment du lancement de la procédure.

6. L'opposant, en se référant notamment à l'ATF 137 II 23, soutient que la Municipalité ne serait pas tenue d'appliquer à la lettre les normes strictes du PDCn, en raison de la proximité immédiate du PAC Venoge, d'une importante forêt et d'une zone mixte arborée.

Il est fait, ici, référence à l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol dans le périmètre du PAVPC « Vallaire ».

L'opposant fait valoir qu'une pesée des intérêts tenant compte du contexte environnemental et paysager environnant aurait dû conduire à renoncer à cette densification, en se référant notamment aux considérants de l'ATF 137 II 23. Cette jurisprudence n'est toutefois pas transposable à la parcelle 164. En effet, le contexte de cette parcelle n'est pas comparable à celui des parcelles n° 108 et 110 sur lesquelles porte l'ATF susmentionné. Les parcelles n°108 et 110 sont situées à l'intérieur d'un secteur paysager sensible lié à la proximité des rives du lac sur lesquelles le Plan directeur des rives du lac Léman impose le maintien d'une faible densité des constructions. C'est pourquoi le TF a confirmé l'affectation de ces parcelles en zone de faible densité. La situation de la parcelle n° 164 est différente puisque cette dernière se trouve éloignée de la bande riveraine du lac, dans une zone de forte densité, mais qu'elle se situe en outre à l'extérieur des secteurs dignes de protection mentionnés par l'opposant (PAC Venoge, forêt...), dans un site de développement stratégique qui est déjà bâti, le long d'un axe de mobilité majeur. Ce même arrêt rappelle, par ailleurs, que « l'autorité a décidé de faire prévaloir la protection paysagère dans toute la partie aval de la commune et d'opérer une certaine densification dans les parties situées au centre et le long des voies principales d'accès, notamment de la route cantonale ». La vision consisterait ici à densifier dans les quartiers identifiés par les instruments directeurs comme étant des moteurs pour le développement de l'urbanisation.

Opposition de M^e Jérôme Reymond pour le compte de

Marco Valentini

-

Adedayo Adenugba et Olasimbo Adenugba

-

Alain Chevée

-

Alberto Fabrizio et Jenny Duperrex

-

Anup Kuman Jilla Venkatesa et Navvy Jilla

-

Manoharan Nitin

-

Nicola et Anna Varini

-

Sabine et Jürgen Hilsber

reçue le 07 mars 2023

1. Les opposants font valoir que le projet de PA viole le principe de stabilité des plans, étant donné que la réglementation actuelle, supposée conforme au droit en vigueur, date de 2011. Selon eux, l'adoption du plan d'affectation projeté irait en outre à l'encontre d'une densification homogène du territoire. Les opposants affirment qu'il est nécessaire d'épuiser la capacité constructive des parcelles dont le statut est analogue au bien-fonds n° 164 avant d'envisager une nouvelle augmentation de la capacité constructive de ce dernier. Enfin, ils font valoir que l'adoption du plan d'affectation projeté ne répondrait à aucun intérêt public immédiat.

La modification du PA viserait à permettre une surélévation des bâtiments existants, ce qui constitue une densification selon les planifications directrices supérieures d'une parcelle déjà affectée en zone à bâtir et déjà bâtie. L'art. 27 LATC, actuellement en vigueur, prévoit que les plans sont réexaminés au moins tous les 15 ans et qu'ils sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé. L'évolution récente du cadre légal, avec l'entrée en vigueur de la révision de la LAT et de son ordonnance d'application le 1^{er} mai 2014, le PALM 2016, l'entrée en force de la 4^e adaptation du PDCn le 31 janvier 2018, l'entrée en vigueur de la nouvelle LATC le 1^{er} septembre 2018 et l'entrée en vigueur du PDi en septembre 2021, peut constituer un changement sensible des circonstances juridiques, qui justifie un réexamen des possibilités de construire sur cette parcelle qui se trouve désormais au cœur d'un secteur à densifier. L'exigence de densification du milieu bâti découlant de la nouvelle de 2014 (art. 3 al. 3 let. a^{bis} LAT) et l'évolution des principes directeurs de développement applicables à la parcelle 164 peuvent rendre l'IUS indiqué dans le PGA obsolète à cet endroit. Le fait qu'une durée d'un peu moins de 15 ans se soit écoulée depuis l'entrée en force du PGA en 2011 ne joue pas nécessairement un rôle déterminant selon l'intérêt public à densifier. En cas de changement de circonstances, le Tribunal fédéral a déjà admis qu'un plan général d'affectation soit adapté avant l'écoulement d'un délai de 15 ans, en particulier lorsque l'adaptation s'opère par un plan d'affectation spécial limité à une ou quelques parcelles déterminées.

Les opposants évoquent la « densification homogène » du territoire et la prétendue nécessité d'épuiser la capacité constructive des parcelles au statut « analogue au bien-fonds n° 164 ». Cela ne permet pas forcément de différer des adaptations justifiées. Preuve en est le développement récent du quartier adjacent de Champagny, de l'autre côté de la RC 1b. Pour répondre à la croissance démographique et économique, le PDi qui identifie la parcelle 164 comme un secteur mixte en cours de développement, prévoit une densification différenciée étant donné que la variété du territoire est reconnue comme une richesse.

Enfin, concernant l'utilité publique de la densification de la parcelle n° 164, malgré une certaine détente du marché du logement à l'échelle cantonale, la situation reste très tendue dans le District de l'Ouest lausannois (pénurie de logements). Il est admis que la mise sur le marché de nouveaux logements répond à un besoin notoire.

2. Les opposants critiquent le fait que le périmètre du PAVPC ne s'étend qu'à une seule parcelle ; ils soutiennent que la densification de cette parcelle pourrait attendre une quinzaine d'année et avoir lieu après la révision du PGA, que cette parcelle unique ne forme pas une entité d'aménagement cohérente vu les autres parcelles adjacentes au nord de la RC 1b et que le PAVPC ressemble à l'octroi d'une « dérogation déguisée » au PGA pour une parcelle.

D'un point de vue temporel, les opposants se basent sur le programme d'action du PDi qui indique que le PGA de la Commune de Saint-Sulpice devra être révisé en 2031 ou plus en prenant comme lignes directrices les considérations de ce nouveau plan directeur. La parcelle 164 est identifiée par ce même PDi comme un secteur en cours de développement (territoire dont la mutation ou le développement est planifié ou en cours de réalisation) ; cette portion de territoire n'est donc pas forcément concernée par cette temporalité de développement.

Concernant la densification de la parcelle, la procédure de PAVPC « Vallaire » a été lancée par le développeur en 2022 ; il viserait à adapter l'affectation à la densité requise pour un site stratégique et à coordonner avec des développements futurs sur les autres parcelles actuellement affectées en zone mixte. Un schéma directeur porte sur l'ensemble de la zone mixte au nord de la route cantonale RC 1B, et viserait à une vision cohérente du développement sur l'ensemble du site.

Le développeur indique que rien n'exclut que le périmètre d'un plan partiel d'affectation se limite à une fraction limitée du territoire communal ou même à la surface d'une seule parcelle (voir par exemple TF, 1C_222/2019 du 4 septembre 2020), même si cela peut obliger l'initiant à trouver un consensus avec tous les copropriétaires de cette même parcelle. En soi, la parcelle 164 présente une certaine cohérence et le PDi permettrait de garantir l'intégration générale dans le quartier. Il est en soi admis aussi qu'un plan spécial puisse déroger au plan général d'affectation ; c'est souvent le but même de l'adoption d'un tel plan.

3. **Calcul de l'IUS**

Les opposants critiquent le fait que l'IUS dépasserait 1.25 en raison du fait que les emprises des servitudes de passage public à créer n'ont pas été déduites de la surface parcellaire déterminante.

Le PAVPC Vallaire ne limite pas la capacité constructive par un IUS de 1.25 mais par l'attribution d'une surface de plancher déterminante totale de 9'950 m², quelle que soit la surface parcellaire déterminante, respectivement celle des servitudes à constituer (dont l'emprise ne correspond d'ailleurs pas entièrement à des passages carrossables). Le Plan directeur cantonal exige que la densité des sites stratégiques d'agglomération corresponde au minimum à un IUS de 1.25. Il s'agit d'une exigence minimale (et non maximale).

La méthode de calcul dans le rapport 47 OAT a été validée par la DGTL.

4. Les opposants affirment que la proportion d'activités indiquée dans le rapport 47 OAT (entre 30.2 % et 44.1 % des SPd) ne serait pas conforme aux principes de planification en vigueur, en faisant valoir que la carte de synthèse du Schéma directeur de l'ouest lausannois attribue au secteur concerné une « vocation mixte, prédominance activités, densité élevée ». Selon eux, cette « prédominance » d'activités devrait, dès lors, exclure qu'une part supérieure à 50 % de la surface de plancher déterminante puisse être dévolue au logement. Ils doutent, par ailleurs, que la part minimale de 25 % dévolue aux activités puisse être atteinte.

Le SDOL est un document d'intention non assimilé à une planification directrice supérieure. Il n'a pas de force contraignante pour les communes dans le cadre de l'élaboration de leurs plans d'affectation, comme le Tribunal cantonal l'a déjà jugé. Le contexte a passablement changé depuis sa signature en 2004. Le PDi mis en vigueur en septembre 2021 définit que la parcelle 164 ainsi que l'ensemble du périmètre compris dans le schéma directeur « Vallaire » font partie des secteurs mixtes en développement ou à potentiels de développement. La notion de prédominance d'activités précédemment inscrite dans le SDOL n'existe plus. Selon le PDi, la densité et la mixité de chaque projet doivent être définies selon les conditions locales où des bâtiments existent déjà et où l'affectation des volumes situés au rez-de-chaussée a déjà été définie.

5. **Distance entre bâtiments, notamment sous l'angle de l'ensoleillement**

Les opposants relèvent ensuite que le rapport 47 OAT ne comporte pas d'étude relative aux ombres portées et que, partant, la Municipalité aurait procédé à une pesée d'intérêt incomplète. Même s'il est vrai que le droit vaudois ne contient aucune prescription en matière d'ombre portée (qui fixe la durée admissible de l'ombre portée par des constructions hautes sur les immeubles voisins à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver), les opposants soutiennent qu'il s'agit d'un élément d'appréciation dont les urbanistes, et donc les autorités de planification, doivent tenir compte lorsqu'ils déterminent les périmètres constructibles, la forme et la volumétrie des constructions prévues, leur destination et leur gabarit. Ils se réfèrent sur ce point à un jugement du Tribunal cantonal rendu en 2018 (CDAP, arrêt AC.2016.0421 du 11 septembre 2018).

Une pesée des intérêts a été proposée à la Municipalité par les mandataires entre les objectifs directeurs de densification et les nuisances générées par la surélévation, parmi lesquelles figurent l'intensification des ombres portées. Le développeur a exposé que compte tenu de la conception des volumes bâtis et de la distance de plus de 10 mètres séparant chaque bâtiment existant, selon les règles du PGA, l'impact de la surélévation sur les ombres portées serait acceptable ; le projet

d'architecture et d'implantation a déjà pris en compte, dès le départ, la surélévation des bâtiments. Les opposants citent en exemple les prescriptions du Règlement sur les constructions de Lausanne qui limitent la longueur des bâtiments. Ces prescriptions n'existent pas à Saint-Sulpice où l'on trouve des bâtiments aux distances et gabarits similaires (Champagny sud).

Il n'existe pas de base légale dans le cadre d'un permis de construire d'exiger la diminution du volume d'un bâtiment ou une modification de son implantation par rapport à un ensoleillement minimum pour les habitants voisins (CDAP, AC.2017.0313 du 20 janvier 2020).

6. Stationnement

Le document « dimensionnement du stationnement » établi par la société Transitec est fondé sur des données erronées. S'agissant du bâtiment 1, affecté à des activités hôtelières, les besoins en stationnement ont été calculés sur la base d'une SPd de 2'300 m². Il ressort, néanmoins, du dossier, notamment des calculs de répartition des surfaces et du rapport 47 OAT (p. 31) que la SPd de ce même bâtiment s'élève à 3'000 m². Il s'ensuit que les besoins en stationnement de ce bâtiment tels que calculés sont de l'ordre de 25 % inférieurs aux besoins réels de celui-ci.

Selon le RPA, la SPd maximum du bâtiment 1 est effectivement de 3'000 m². Les besoins de stationnement calculés par la société Transitec se basent sur 3'000 m² de SPd pour ce PIC, soit un hôtel de près de 100 lits, soit 40 lits supplémentaires par rapport à la situation existante. Les besoins en stationnement pour ce PIC 1 dévolu à des surfaces d'hôtellerie ont été calculés sur la base du nombre de lits et non pas sur des SPd.

7. Accès véhicules de secours

Les opposants s'en prennent également aux accès pour les sapeurs-pompiers. Ils invoquent la Directive de la CSSP concernant les accès, surfaces de manœuvres et d'appui pour les moyens d'interventions contre les incendies (qui repose elle-même sur l'art. 44 de la Norme AEAI, qui a force de loi, Cf. art. 1 al.1er let. a RPPI) qui prévoit des exigences distinctes pour les bâtiments d'une hauteur totale jusqu'à 11 mètres (« bâtiments de faible hauteur »), d'une part, et ceux d'une hauteur jusqu'à 30 mètres (« bâtiments de moyenne hauteur »), d'autre part. En cas de surélévation des bâtiments érigés sur la parcelle no 164 à 15 mètres, il faudrait, selon eux, une surface de manœuvres à moins de soixante mètres de l'entrée de chaque bâtiment (contre huitante pour des bâtiments de faible hauteur) et une surface d'appui le long d'une façade du bâtiment pour un engin de sauvetage et de travail aériens, ce qui n'est pas le cas pour les bâtiments de faible hauteur.

Les opposants considèrent que si le PA Vallaire fait état d'un accès nord-sud « Voie d'accès véhicules de service du feu » depuis la servitude de passage public aménagée au nord de la parcelle, les surfaces et accès requis n'ont pas été prévus, contrairement à ce qui est requis par l'art. 4.4 RPA. Compte tenu des exigences élevées relatives à ces accès (virages, largeur de la bande de roulement, dimension et résistance des surfaces de manœuvre et d'appui), ils doutent que ceux-ci puissent être aménagés au regard de la configuration des lieux.

Conformément à la directive CSSP concernant les accès, surfaces de manœuvres et d'appui pour les moyens d'interventions contre les incendies, un plan d'accès pompiers (avec indication des surfaces d'appui pour les engins de sauvetage et de travail aérien) a été établi par le bureau INEXIS en 2015 lors de la demande d'autorisation initiale et validé par les pompiers et par l'ECA. Ce plan d'accès était, à l'époque, déjà conforme pour les bâtiments de moyenne hauteur.

8. Plantations

L'art. 4.2 RPA exige la plantation d'un arbre au minimum pour chaque tranche de 700 m² de SPd réalisée. En l'état, le projet de construction comprend une SPd de 9'950 m² (sous réserve du grief invoqué sous chiffre 3 ci-avant). Ceci implique la plantation de 15 arbres au minimum. Les plans

versés au dossier mis à l'enquête ne font toutefois état d'aucune plantation, de sorte que le projet s'avère non réglementaire sur ce point.

Le dossier de permis de construire a été adapté selon le règlement du PA. Le projet prévoit 15 arbres plantés.

9. Absence d'étude statique

Les opposants se plaignent par ailleurs du fait que le dossier ne comprend aucun rapport d'ingénieur confirmant le caractère statiquement réalisable de la surélévation des bâtiments de deux niveaux supplémentaires. Ils demandent au constructeur de produire les études qu'il a effectuées.

La législation applicable n'oblige pas le constructeur à déposer dans le dossier d'enquête publique un rapport d'ingénieur ou des études statiques attestant de la faisabilité technique des travaux. Cependant, la Municipalité avait exigé un rapport d'ingénierie civile, qui a été établi pour le compte de la société Vision Real Estate Development SA. Selon ce rapport, il n'y a pas de risque selon le projet mis à l'enquête.

10. Signature de la demande de permis de construire

Les opposants estiment que la demande de permis de construire transgresse l'art. 108 LATC en raison du fait qu'elle n'est pas signée par tous les copropriétaires de la parcelle 164, mais uniquement par la société Vision Real Estate Development SA (qui réalisera les travaux de surélévation projetés). Ils considèrent que cette dernière n'a pas les pouvoirs nécessaires pour signer les plans et la demande de permis de construire aux noms des autres copropriétaires, respectivement qu'il manque une décision de la PPE « pour autoriser les travaux requis ou pour régler les conséquences de ceux-ci pour la communauté des copropriétaires ».

Ditto (Opposition Karbivskya et cts, ch. 3, ci-dessus).

Opposition de Mme Ackere reçue le 07.03.2023

1. Selon l'opposante, l'impact sur le trafic des nombreuses autres constructions réalisées pendant la période 2016-2022, ainsi que des constructions en cours, planifiées ou à l'enquête, n'a pas été pris en compte. Il en résulte que les calculs « sont une forte sous-estimation de la réalité ».

Si les charges journalières de trafic (2021) ont augmenté sur la route de Vallaire pour passer de env. 4'000 véh/j à 4'700 véh/j., en revanche les charges de trafic sur la RC1 ont baissé de 15'000 véh/j à 11'000 véh/j. Ces charges vont dans le sens d'une amélioration du fonctionnement du giratoire. L'augmentation de trafic sur la route de Vallaire n'entraîne pas de risque de dépassement des VLI du DS III pour les logements les plus proches.

2. Selon l'opposante, les normes de bruit sont clairement dépassées : le "palliatif" de condamner un battant de fenêtre pour respecter les normes est, selon elle, « tout simplement hallucinant » dès lors que le salon ne peut être aéré que par un seul battant de fenêtre. L'opposante soutient que même avec ce palliatif, les normes sont « plus que probablement dépassées », étant donné que les VLI sont atteintes de nuit et que le niveau de trafic est sous-estimé.

Si les charges journalières de trafic (2021) ont augmenté sur la route de Vallaire pour passer de env. 4'000 véh/j à 4'700 véh/j., elles ont baissé au contraire sur la RC1 de 15'000 véh/j à 11'000 véh/j.

Les résultats et commentaires de l'étude acoustique des périmètres constructibles du bureau Ecoscan sur l'article 31 OPB « permis de construire dans des secteurs exposés au bruit » montrent que moyennant une mesure particulière sur le PIC 1 (garder un battant de fenêtre fixe sur une fenêtre particulièrement exposée et ceci sur les deux étages projetés), il n'y a pas de risque de

dépassement des VLI du DS III pour le logement. L'aération de la pièce (une chambre de type appartement-hôtel) reste possible via cet ouvrant.

Opposition de Mme Wenk Furiga reçue le 06.03.2023

1. Selon l'opposante, la hauteur des bâtiments projetés est excessive (2 étages supplémentaires) à proximité de zone forestière et de « frange paysagère ».

Il est fait, ici, référence à l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol dans le périmètre du PAVPC « Vallaire ». L'inscription dans un site stratégique selon le PALM et le PDCn permet l'indice.

Le contexte environnemental et paysager environnant doit être pris en compte. La parcelle n° 164 se situe à l'extérieur des secteurs dignes de protection (PAC Venoge, forêt...), dans un secteur de développement qui est déjà bâti, le long d'un axe de mobilité majeur. La vision du développeur serait celle consistant à densifier dans les quartiers déjà bâtis et identifiés par les instruments directeurs, comme moteurs pour le développement de l'urbanisation.

2. L'opposante indique que sa propriété sera impactée par les nouvelles constructions qui feront de l'ombre (réduction ensoleillement) et priveront sa parcelle de lumière.

Une pesée des intérêts a été proposée à la Municipalité par les mandataires entre les objectifs directeurs de densification et les nuisances générées par la surélévation, parmi lesquelles figurent l'intensification des ombres portées. Le développeur a exposé que compte tenu de la conception des volumes bâtis et de la distance de plus de 10 mètres séparant chaque bâtiment existant, selon les règles du PGA, l'impact de la surélévation sur les ombres portées serait acceptable ; le projet d'architecture et d'implantation a déjà pris en compte, dès le départ, la surélévation des bâtiments.

Il n'existe pas de base légale dans le cadre d'un permis de construire d'exiger la diminution du volume d'un bâtiment ou une modification de son implantation par rapport à un ensoleillement minimum pour les habitants voisins (CDAP, AC.2017.0313 du 20 janvier 2020).

3. L'opposante s'inquiète de l'augmentation du trafic routier sur la route de Vallaire (nuisances sonores) et se questionne sur la qualité de l'accès au parking souterrain déjà compliqué et dangereux actuellement selon elle.

Le PAVPC «Vallaire» générerait une augmentation des charges de trafic journalières de l'ordre de 150 véh/j et d'une vingtaine de véhicules en heure de pointe. La capacité utilisée du carrefour RC1 / route de Vallaire serait similaire à celle de la situation actuelle (75%), alors que celle de l'accès du quartier via la route de Vallaire ne dépasserait pas 50%. Les effets de cette densification seraient relativement limités sans problème de fonctionnement sur le réseau routier.

Le carrefour d'accès au parking souterrain a fait l'objet d'études selon la norme VSS 640 273 a (conditions de visibilité) dont les résultats sont dans les annexes du rapport 47 OAT. Il en résulte de légères adaptations de ce carrefour qui seraient à exécuter en parallèle du développement du quartier.

4. L'opposante s'inquiète des nuisances liées à l'exécution des travaux.

Les nuisances liées à ce type de travaux de surélévation en ossature bois sont plus faibles selon le développeur qui prévoirait la préfabrication d'éléments qui seraient ensuite assemblés sur place.

Opposition de M. Kayal reçue le 02.03.2023

1. Selon l'opposant, le projet de surélévation se fait sans l'accord des copropriétaires.
Ditto (ad Opposition Karbivskya et cts, ch. 3, ci-dessus).

Opposition de M^e Cléa Bouchat pour le compte de

**Communauté des copropriétaires de la PPE « Les Jardins de la Venoge »
(parcelle RF 164 de St-Sulpice),
représentée par GEROFINANCE-DUNANDSA**

**Communauté des copropriétaires du bâtiment C de la PPE « Les Jardins de la Venoge », sis route de
Vallaire 6 à St-Sulpice,
représentée par GEROFINANCE-DUNAND SA**

Anton Uriel Glaria, p.a. Route de Vallaire 6, St-Sulpice

Christine Chobaz Bürki, p.a. Route de Vallaire 6, St-Sulpice

Roberto et Stéphanie Bella, Route de Vallaire 6, St-Sulpice

Alberto Fabrizio et Jenny Duperrex, Route de Vallaire 6, St-Sulpice

Adedayo et Olasimbo Adenugba, Route de Vallaire 6, St-Sulpice

Alain Chevée, Route de Vallaire 6, St-Sulpice

**Communauté des copropriétaires du bâtiment D de la PPE « Les Jardins de la Venoge », sis Route de
Vallaire 8 à St-Sulpice,
représentée par GEROFINANCE-DUNAND SA**

Laura et Steve Tulleuda, Route de Vallaire 8, St-Sulpice

David Guignet, Route de Vallaire 8, St-Sulpice

Marco Valentini, Route de Vallaire 8, St-Sulpice

Juergen et Sabine Hilsberg, p. a. Route de Vallaire 8, St-Sulpice

Nicola et Anna Varini, Route de Vallaire 8, St-Sulpice

Anna Gaglianese et Davide Zambrano, p.a. Route de Vallaire 8, St-Sulpice

Venkatesa Anup Kumar Jilla et Navwy Jilla, p. a. Route de Vallaire 8, St-Sulpice

Nitin Manoharan, p. a. Route de Vallaire 8, St-Sulpice

reçue le 06 mars 2023

1. Selon les opposants, le projet de surélévation des bâtiments se ferait sans l'accord de la communauté de copropriétaires. Dans la mesure où les travaux vont toucher des parties communes, l'ensemble des propriétaires d'étages devraient y consentir par une décision d'assemblée, à l'unanimité. Les opposants estiment en outre que la demande de permis de construire ne respecte pas l'art. 108 LATC en raison du fait qu'elle n'est pas signée par tous les copropriétaires de la parcelle 164.

Ditto (ad Opposition Karbivskyja et cts, ch. 3, ci-dessus).

2. Les opposants font part de leurs préoccupations quant à la stabilité du terrain et à la statique des bâtiments. Ils font également part d'une perte de jouissance des aménagements extérieurs à terme et pendant les travaux.

La législation applicable n'oblige pas le constructeur à déposer dans le dossier d'enquête publique un rapport d'ingénieur ou des études statiques attestant de la faisabilité technique de travaux. Le développeur a fait établir un rapport d'ingénierie civile rendu pour le compte de la société Vision Real Estate Development SA. Selon ce rapport les constructions existantes pourraient être surélevées sans remettre en cause l'intégrité structurelle des bâtiments. Les aménagements extérieurs ne seraient pas modifiés et les nuisances ou restrictions d'accès pendant les travaux seraient limitées au minimum nécessaire.

3. Les opposants font valoir que le projet de PA ne respecte pas le principe de hiérarchie des plans et critiquent le fait que son périmètre ne comprend qu'une seule parcelle. Ils écrivent également que la servitude en « cul de sac » au nord de la parcelle ne fait pas de sens.

Le programme d'action du PDi indique que le PGA de la Commune de Saint-Sulpice devra être révisé en 2031 en prenant comme lignes directrices les considérations de ce nouveau plan directeur. La parcelle 164 est identifiée par ce même PDi comme un secteur en cours de développement (territoire dont la mutation ou le développement est planifié ou en cours de réalisation). Cette portion de territoire n'est donc pas concernée par cette temporalité de développement.

Concernant la densification de la parcelle, la procédure de PAVPC « Vallaire » a été lancée en 2022, avec l'intention du développeur d'adapter l'affectation à la densité requise et pour garantir la coordination avec les développements futurs envisagés à plus long terme sur les autres parcelles actuellement affectées en zone mixte. Le PAVPC « Vallaire » est accompagné d'un schéma directeur portant sur l'ensemble de la zone mixte au nord de la route cantonale RC 1B, permettant d'avoir une vision cohérente du développement et définissant des principes d'accessibilité future. Ce schéma directeur assurerait la coordination matérielle avec le développement futur des autres parcelles du triangle situé au nord de la route cantonale. La servitude publique au nord de la parcelle serait prévue pour permettre, en partie, l'accès depuis la route de Vallaire au reste de la zone mixte située au nord de la route cantonale RC 1B.

Le périmètre d'un plan partiel d'affectation peut se limiter à une fraction limitée du territoire communal ou même à la surface d'une seule parcelle (voir par exemple TF, 1C_222/2019 du 4 septembre 2020). Le PDi vise à l'intégration générale dans le quartier. Un plan spécial peut déroger au plan général d'affectation. Le PAVPC s'écarte ponctuellement du PGA, se conformant au Plan directeur cantonal.

7. CONCLUSIONS

Une fois un plan d'affectation mis à l'enquête publique, la Municipalité est tenue de par la loi à le soumettre au Conseil communal, qui est l'autorité compétente pour statuer. Elle ne peut pas refuser d'entamer cette étape si le développeur tient à mener la procédure jusqu'au bout. Elle doit par ailleurs le faire dans les délais prévus par la Loi, un délai qui va s'achever dans le cas présent le 6 mars 2026 (annexe 6).

A ce stade, la Municipalité soumet donc le dossier au Conseil communal. Elle est cependant libre de transmettre ce projet avec un préavis négatif si sa conviction est basée sur des considérations d'intérêt public et d'application des règles de droit, et si elle justifie l'option retenue.

La Municipalité considère qu'une condition de la validation du PAVPC « Vallaire » n'est pas remplie à ce jour. Elle n'a toujours pas reçu de décision formelle prise en AG de PPE validant les plans, autorisant le projet de construction tel que soumis et confirmant le retrait des oppositions. Or il s'agit là d'une lacune importante, qui a d'ailleurs été discutée tout au long de la procédure, depuis pratiquement son début, puis encore in extenso lors des séances de conciliation. Le représentant du développeur a lui-même reconnu cette problématique, en déployant de gros efforts, sur une longue période, pour trouver une solution avec les copropriétaires. Or cette solution n'a pas été trouvée.

En conclusion de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ST-SULPICE

- vu le préavis municipal n°19/2025,
- ouï les conclusions du rapport de la Commission de gestion et des finances chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DÉCIDE

- de rejeter le PAVPC « Vallaire » et son règlement tels que déposés à l'enquête publique ;
- de maintenir les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation valant permis de construire « Vallaire » et son règlement ;
- d'autoriser la Municipalité si nécessaire à plaider et représenter le point de vue du Conseil communal devant toute instance dans cette affaire.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 24 novembre 2025.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :  E. Dubuis

La Secrétaire :  S. Decré



Délégué municipal : Etienne Dubuis

- Annexes :
- 1) Plan et coupes du PAVPC Vallaire
 - 2) Règlement du PAVPC Vallaire
 - 3) Extrait du Plan de construction (PC)
 - 4) Attestation de solidité des bâtiments
 - 5) Rapport 47 OAT
 - 6) Dernier délai octroyé par le Canton
 - 7) Textes complets des oppositions (à disposition au Greffe et envoyés aux membres du Conseil communal par courrier ou par courriel mais pas sur le site Internet – voir l'explication de ce traitement particulier en page 7)

8. GLOSSAIRE

AEAI	Association des établissements cantonaux d'assurance incendie
ARE	Office fédéral du développement territorial
ATF	Arrêts (principaux) du tribunal fédéral
CDAP	Cour de droit administratif et public
CSSP	Coordination suisse des sapeurs-pompiers
Db	Décibel
DGTL	Direction général du territoire et du logement
DS	Degré de sensibilité au bruit
EPFL	Ecole polytechnique fédérale de Lausanne
FAO	Feuille des avis officiels
IUS	Indice d'utilisation du sol
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
MBC	Transports de la région Morges – Bière – Cossonay
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
PA	Plan d'affectation
PC	Permis de construire
PAC	Plan d'affectation cantonal
PALM	Projet d'agglomération Lausanne - Morges
PDCn	Plan directeur cantonal
PDi	Plan directeur intercommunal
PGA	Plan général d'affectation
RC	Route cantonale
RPA	Règlement du plan d'affectation
SDOL	Schéma directeur de l'Ouest lausannois
SDIS	Service de défense contre l'incendie
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SPd	Surface de plancher déterminante
STd	Surface de terrain déterminante
TL	Transports lausannois
UNIL	Université de Lausanne
VLI	Valeur limite d'immission
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports