



# Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

**Préavis n° 05/2025**



## **Objet du préavis**

**Rénovation des terrains de tennis, du club house, création d'un tennis park et constitution d'un droit de superficie distinct et permanent sur la parcelle RF n° 1888**

**Table des matières**

Table des matières .....	2
1. Préambule .....	3
1.1. Le Tennis Club Payerne (TCP) en bref .....	3
2. Objet du préavis .....	4
2.1. Principes d'implantation des infrastructures sportives communales .....	4
2.2. Exploitation et environnement du site du tennis .....	5
2.3. Constitution d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur de la Commune .....	5
2.4. Assainissement de la pollution du sous-sol de la zone des courts de tennis 1 à 4 .....	6
2.5. Projet de remise à niveau du site du tennis .....	7
2.5.1. Phase 1, rénovation des courts 1 à 4 .....	8
2.5.2. Phase 2, buvette et terrasse .....	8
2.5.3. Phase 3, création du tennis park .....	10
2.6. Accessibilité et mobilité .....	12
2.7. Mesures acoustiques .....	13
3. Coûts .....	13
3.1. Devis général des travaux .....	13
3.2. Budget annuel d'exploitation prévisionnel – Compte de fonctionnement .....	17
4. Gouvernance et procédure de Marchés publics .....	18
5. Planning prévisionnel des travaux .....	18
6. Impact sur la réduction de gaz à effet de serre et plan climat .....	19
7. Financement .....	19
8. Conclusions .....	19

AU CONSEIL COMMUNAL  
de et à  
1530 Payerne

Madame la 2<sup>e</sup> Vice-présidente,  
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

## **1. Préambule**

Le site actuel du tennis est implanté aux abords de l'espace occupé par la piscine et le camping depuis 1973. Le site du tennis comprend 6 courts, une 1 buvette ainsi que des vestiaires et commodités nécessaires à la pratique de ce sport. Les terrains sont entretenus annuellement par la Commune de Payerne et également par le Tennis Club pour l'entretien courant durant la saison. Les équipements tels que l'éclairage sont anciens et devenus obsolètes. La buvette et les vestiaires (club house) sont également très vétustes et peu d'améliorations ont été apportées hormis la production d'eau chaude sanitaire raccordée aux infrastructures de la piscine. Le Tennis Club et la Municipalité de Payerne se sont concertés pour planifier des mesures de remise en état de l'ensemble du site mais également pour une adaptation des infrastructures du tennis aux nouvelles pratiques des sports de raquette.

Dans la perspective d'établir un cahier des charges conforme aux attentes des parties prenantes, un comité de pilotage du projet (COFIL) a été créé en 2023 afin d'étudier la projection des travaux nécessaires à l'objectif de remise à niveau des infrastructures.

### **1.1. Le Tennis Club Payerne (TCP) en bref**

Le Tennis Club a été fondé le 31 mai 1946 et trois ans plus tard, la Commune de Payerne inaugurerait son stade et deux courts de tennis y étaient adjoints. Ce haut lieu du sport payernois a vu s'y dérouler des compétitions d'athlétisme, de football, de tennis, de gymnastique, de cavalerie et même des courses de motos. La nouvelle infrastructure du stade a engendré un engouement populaire à la pratique de ce sport. L'augmentation constante des membres du Tennis Club a nécessité en 1973 l'établissement d'un projet d'extension au stade qui proposait de passer de 2 à 4 courts. Ce projet a soulevé de grandes discussions auprès des utilisatrices et utilisateurs des infrastructures du stade. C'est ainsi que le TC Payerne a migré à son emplacement actuel à la route de la Piscine, pour y construire ses terrains et une buvette. Son départ du stade a permis ainsi la construction d'un second terrain de football. En 1980, la construction de deux nouveaux courts synthétiques a permis une pratique du tennis « 3 saisons » sur le site occupé actuellement.

Le club totalise 210 membres (données 2024). Il est actif dans la formation des jeunes, la promotion du sport et membre de l'USL (Union des Sociétés Locales).

Grâce à ce projet qui se veut novateur et en adéquation aux attentes des membres et du mouvement junior, le Tennis Club espère relancer ce dernier quelque peu en perte de vitesse face à la multiplication des sports en vogue. Il est aussi tributaire de l'image du tennis suisse qui manque de têtes d'affiches depuis la retraite de Roger Federer qui avait suscité un grand enthousiasme des jeunes pour ce sport dans les grands moments de ses succès sportifs. Les nouvelles infrastructures projetées permettront d'offrir la possibilité de pratiquer des sports en pleine expansion comme le padel tennis, le pickleball et le touch tennis, sports multigénérationnels à la portée de tous, compétitrice ou compétiteur ou non.

## 2. Objet du préavis

Le site du tennis est situé au lieu-dit « Aux Invuardes du Vernex » mais plus connu des utilisatrices et utilisateurs sous le nom de « Moulin à Pigeon » au Sud de la station fédérale de Météo Suisse. L'espace occupé par les infrastructures du tennis, hormis la buvette, se trouve d'ailleurs sur la parcelle RF n° 1888, propriété de la Confédération suisse. Cette dernière et la Commune de Payerne ont conclu un bail à loyer de 10 ans en 1980 réglant l'usage de ce terrain pour le tennis. Le bail à loyer remplaçait la convention du 15 mars 1973 et son avenant du 31 mai 1976. En 1988, un avenant permettait d'introduire une clause de reconduction de 5 ans renouvelable tacitement pour la même durée. Ce bail est toujours valable actuellement.

Dès lors qu'une modernisation des installations apparaît nécessaire, le principal objectif de la Commune de Payerne et du Tennis Club est d'assurer la pérennité des infrastructures en faveur du public et des membres du club pour la pratique de ce sport.



Implantation actuelle

### 2.1. **Principes d'implantation des infrastructures sportives communales**

Depuis bientôt 15 ans, la Municipalité mène une démarche visant à développer une nouvelle zone sportive dans le secteur de La Palaz. Depuis 2022, cette démarche semble aboutir à un résultat positif mais une multitude d'étapes reste à franchir pour l'aménagement de cette nouvelle zone sportive. Dans cette expectative, il n'en demeure pas moins nécessaire de fixer les principes d'implantation des infrastructures sportives sur le territoire communal et l'avenir de celles existantes. D'ici l'avènement de la nouvelle zone sportive, il s'agit de maintenir et de renouveler les infrastructures existantes dans la mesure de l'état de celles-ci et des besoins des utilisatrices et utilisateurs et plus généralement au bénéfice de la population.

A ce propos, la démarche entreprise à ce jour par la Municipalité visant à définir le développement des infrastructures sportives sur le territoire de Payerne se base sur différents types de critères dont les principaux sont :

- la situation géographique idéale ;
- la proximité aux transports publics et/ou les opportunités liées à la promotion de la mobilité douce ;
- le besoin d'infrastructures particulières ;
- les nuisances engendrées par l'activité sportive ;
- la synergie avec d'autres infrastructures sportives ;
- les opportunités pratique et économique de centralisation des infrastructures sportives.

En ce qui concerne les infrastructures du tennis, la réflexion menée quant à la validité de son emplacement actuel dans la zone agricole est parvenue aux conclusions ci-après et qui militent pour un maintien à l'endroit actuel. Ceci est contraire à ce qui avait été déclaré par la Municipalité dans le préavis n° 15/2010 qui laissait entendre une projection des installations du tennis dans la nouvelle zone sportive.

- Les installations de tennis, buvette y comprise sont obsolètes et ne correspondent plus du tout aux besoins actuels cependant l'infrastructure de base des installations existe et représente une valeur d'investissement sur le long terme.
- L'implantation des infrastructures, projetée initialement sur le terrain de La Coulaz a été totalement abandonnée, la parcelle étant qualifiée en surface d'assolement en zone agricole.
- La future zone sportive n'aura pas la superficie suffisante pour accueillir une infrastructure à l'emprise d'environ 7'000 m<sup>2</sup> et, qui plus est, ne sera pas prête à accueillir des infrastructures avant cinq ans selon les prévisions les plus optimistes.
- La Confédération, propriétaire du fond, est favorable à la création d'un DDP en remplacement du bail actuel. La création d'un DDP supprime le risque d'une résiliation anticipée du bail en cours d'amortissement de l'investissement.

En outre l'implantation actuelle des infrastructures de tennis est qualifiée de conforme au plan d'implantation des installations sportives sur le territoire de Payerne.

## **2.2. Exploitation et environnement du site du tennis**

Le Tennis Club de Payerne est l'unique exploitant du site. Le club est autonome quant à la gestion de l'utilisation des terrains et de la buvette. L'entretien des installations est assuré par la Commune de Payerne et le Tennis Club Payerne. Dans l'environnement immédiat du site du tennis, la présence de la piscine et du camping n'affecte pas l'exploitation des terrains ou de la buvette et la cohabitation peut être qualifiée de très bonne. Depuis 2023, l'eau chaude sanitaire du tennis provient des nouvelles installations de la piscine afin de s'affranchir du système à gaz.

## **2.3. Constitution d'un droit de superficie distinct et permanent en faveur de la Commune**

Comme évoqué en introduction du point 2 du présent préavis, la zone occupée par le site du tennis est propriété de la Confédération suisse dans le but exploiter la station météo de Payerne à l'exception de la buvette implantée sur la parcelle communale RF n° 1402.

Le site est compris dans le périmètre du Plan Partiel d'Affectation « Les Invuardes du Vernex » comme aire des courts de tennis. Ce plan est entré en vigueur en date du 8 janvier 2015 et est toujours valable sans changement projeté à moyen terme.

En regard de l'investissement que les travaux projetés représentent, la Municipalité a souhaité réduire le risque d'une résiliation de bail par l'Office Fédéral des Constructions et de la Logistique (OFCL). Au final, l'OFCL a approuvé les principes de la constitution d'un DDP de 30 ans permettant l'amortissement de l'investissement de la Commune pour la même durée.

Le droit de superficie distinct et permanent sera assorti d'un loyer annuel de Fr. 2'025.— en faveur de la Confédération. Actuellement, un loyer de Fr. 355.— est payé représentant l'indemnisation directe sur le bail du fermier de la Confédération.

Les parties aux extrêmes ouest et est du site du tennis, hors du périmètre de l'aire des courts de tennis, resteront sous le régime du bail pour un loyer annuel de Fr. 756.—.

La création du DDP exclut le risque de résiliation durant 30 ans et pourrait à cette échéance faire l'objet d'un nouvel accord. Toutefois, la Confédération a précisé en substance le retour du terrain nu des installations à la fin du droit de superficie. En anticipation du présent préavis, un projet d'acte authentique a été établi par une étude de notaire et soumis pour préavis à la Confédération. Cette dernière y est favorable moyennant la conformité et autorisations nécessaires aux aménagements prévus. En parallèle du droit de superficie, la convention d'usage entre le Tennis Club et la Commune de Payerne sera adaptée au nouvel aménagement. Elle fixera notamment les modalités d'occupation de la zone, mais également la répartition des charges d'exploitation.

La date de l'entrée en jouissance du DDP sera synchronisée à la réception effective du permis de construire prévue en décembre 2025. En regard à cette prévision, la date du 1er janvier 2026 apparaît comme point de départ du DDP.

La rente totale pour toute la durée du droit de superficie distinct et permanent en faveur de la Confédération suisse se montera à Fr. 60'750.—.

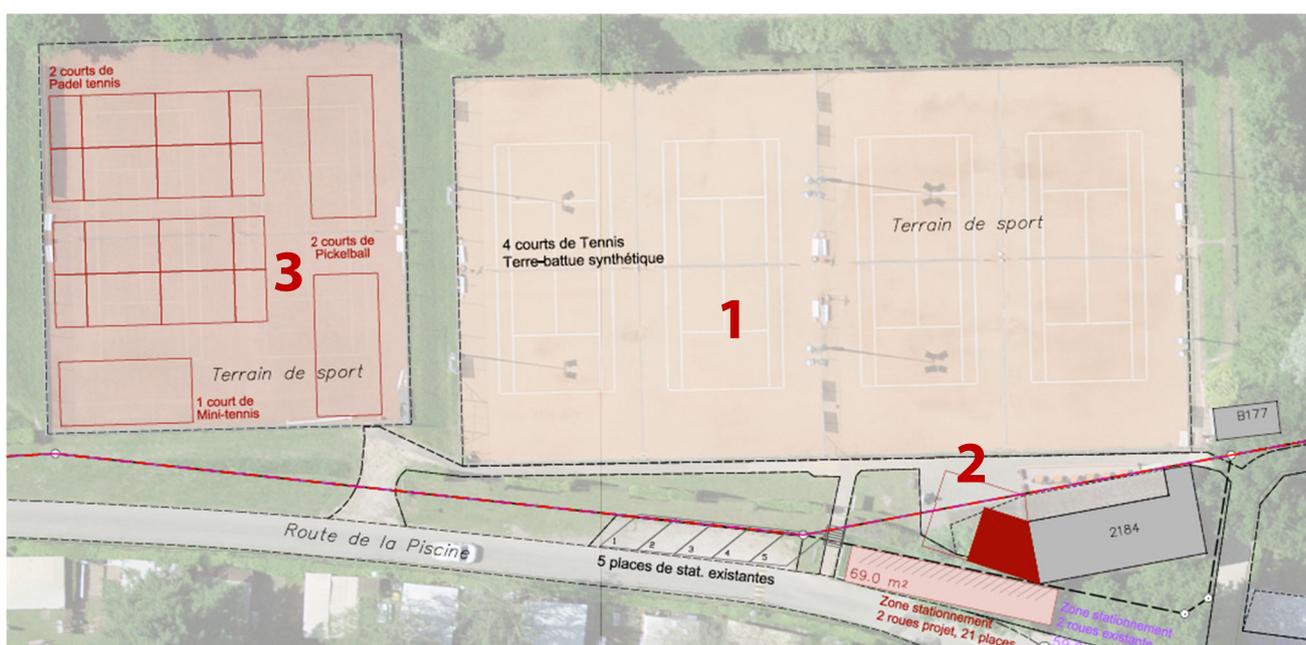
#### **2.4. Assainissement de la pollution du sous-sol de la zone des courts de tennis 1 à 4**

Lors des travaux techniques de reconnaissance des terrains de tennis actuels, le mandataire Infraspport Ingénieurs Conseils SA, a mis en évidence par sondages la présence de matériaux douteux directement sous la couche de surface des courts constituée de sables ocres. Cette couche de matériaux a uniquement été mise en évidence sur le terrain est des quatre courts à rénover. En outre, le site du tennis ne figure pas au cadastre cantonal des sites pollués.

Des échantillons ont été prélevés par Infraspport Ingénieurs Conseils SA et remis au laboratoire Cridec SA à Eclépens. A la requête de la Commune de Payerne, la société ABA-GEOL SA a participé à la démarche et a été chargée de l'élaboration d'un concept permettant à la Commune de s'assurer que tout soit fait dans les règles de l'art en matière de pollution, sachant que la parcelle appartient à la Confédération. L'analyse des échantillons laisse apparaître une pollution par des métaux, certainement issus de déchets de fonderie (à ne pas confondre avec une contamination). La présence de ces matériaux a surpris la direction du projet mais correspond apparemment à une pratique de stabilisation répandue dans les années septante pour de tels aménagements. Cela représente environ 100 m<sup>3</sup> de matériaux prélevés aux endroits des drainages. Il s'agira de les traiter et de les évacuer en décharge pour matériaux type B (anciennement déchets inertes) soit pour une pollution qualifiée de faible. Il se peut tout de même que les échantillons qui seront prélevés durant les travaux révèlent des teneurs de pollutions plus importantes et nécessitent une mise en décharge pour matériaux type E (bioactive) et par conséquent plus coûteuse. Ce risque est inclus dans le devis général.

### 2.5. Projet de remise à niveau du site du tennis

Le projet de remise à niveau du site du tennis s’articule selon les 3 phases ci-après :



Situation future de l’aménagement du site du tennis

Index	Infrastructures	Phase de projet	Descriptif
1	Courts 1 - 4	1	Rénovation du revêtement et des infrastructures techniques (drainages, éclairages, etc.)
2	Buvette Club house	2	Rénovation complète des vestiaires, WC et zone buvette Agrandissement de la zone buvette d’environ 35 m <sup>2</sup> Rénovation de la terrasse actuelle (environ 120 m <sup>2</sup> avec la place couverte)
3	Tennis park	3	Remplacement des courts 5 et 6 par la création de 2 terrains de padel tennis, de 2 courts de pickleball et 1 terrain de touch tennis (adapté au mini tennis)
-	Local de rangement et mur d’entraînement	-	Sans changement

### **2.5.1. Phase 1, rénovation des courts 1 à 4**

Les courts ont été aménagés en 1972 et sont comme à l'origine revêtus en terre battue. Ils font l'objet d'un entretien annuel régulier afin de garantir la conformité des terrains aux besoins des utilisatrices et utilisateurs. L'entretien de ce type de revêtement est relativement onéreux soit environ Fr. 22'000.— par an mais il permet une durée de vie presque illimitée dès lors qu'il est assuré régulièrement.

Dans les années 1970, la terre battue était populaire mais progressivement des revêtements synthétiques sont apparus surtout pour les clubs amateurs comme le Tennis Club de Payerne. Ces types de revêtements nécessitent des coûts d'exploitation nettement inférieurs à la terre battue et possèdent une durée de vie limitée de 15 à 20 ans.

La rénovation des courts 1 à 4 permettra la mise en place d'un revêtement type gazon synthétique avec remplissage de sable céramique de couleur terre battue possédant des caractéristiques de jeux très similaires à la terre battue. Auparavant, les infrastructures souterraines telles que les canalisations de drainage seront remplacées. Ces dernières, lors des investigations menées en vue de l'établissement du cahier des charges du préavis, ont laissé entrevoir un mauvais état des collecteurs.

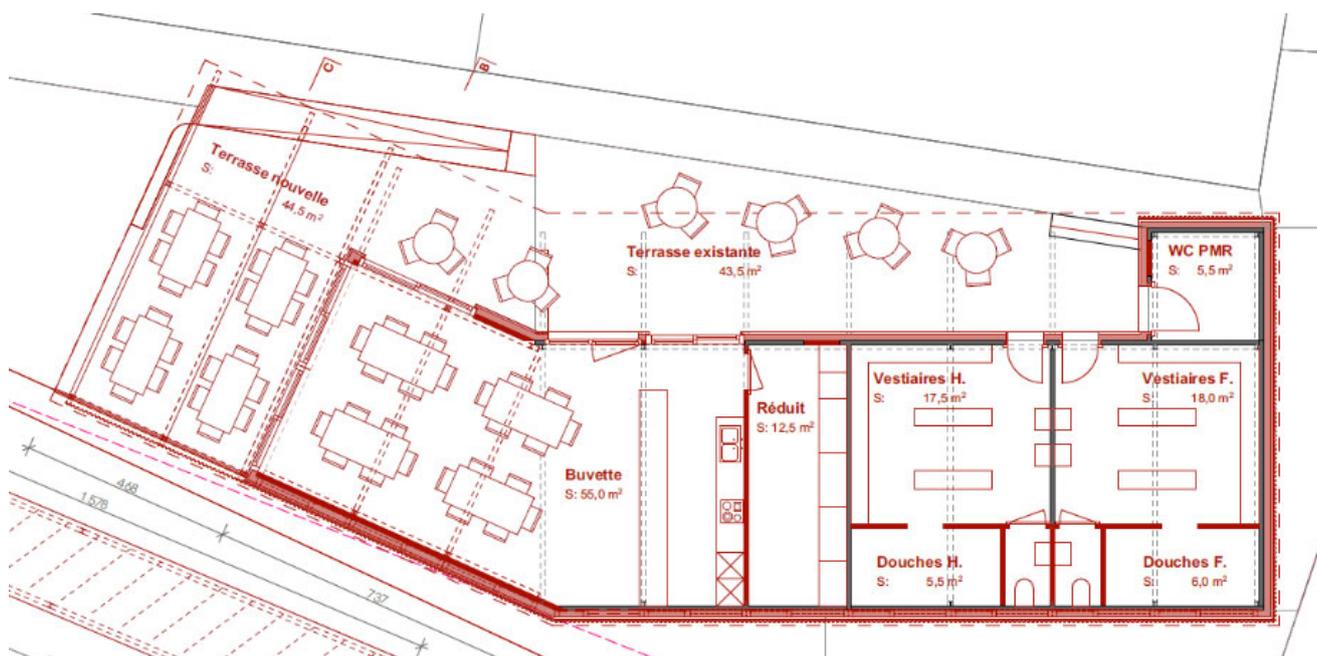
Concernant les éclairages, le système actuel sera remplacé par une solution moderne (LED). Les mâts seront conservés sur la base du diagnostic positif établi lors de la campagne de tests de résistance menée en 2023 sur l'entier des mâts du site du tennis. En outre, les fondations de ceux-ci permettent la mise en place d'un éclairage LED, en général plus lourd que les systèmes à ampoules.

Les alentours des terrains seront également remis en état sans toutefois opérer des modifications majeures à l'état existant.

Le système d'arrosage obsolète sera également remplacé afin d'optimiser l'utilisations des courts et réduire la consommation d'eau.

### **2.5.2. Phase 2, buvette et terrasse**

La buvette date de 1973 et n'a jamais fait l'objet de rénovation générale, hormis la création d'une toiture en pente en 1990 afin d'empêcher les fuites du toit plat d'origine. L'ensemble des installations intérieures ont toujours été entretenues et réparées afin de garantir leurs fonctionnalités. Le tout est relativement obsolète. Selon le planning des travaux, le bâtiment et ses équipements seront assainis afin de garantir un meilleur confort pour les utilisatrices et utilisateurs et une mise à niveau de la domotique. Les mesures d'assainissement et de rénovation du bâtiment ont fait l'objet d'une réflexion commune avec le Club et le bureau PHORM architectes SA mandaté à cet effet. En l'occurrence, la nécessité de l'agrandissement de la buvette est vite apparue comme indispensable. De plus, cet agrandissement, selon plan ci-dessous permet de disposer d'un local de stock et un meilleur agencement de la cuisine.



Plan de rénovation du club house

Local	Existant	Après travaux
Buvette	39 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
Terrasse (y compris couvert)	55 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>
Réduit	--	12.5 m <sup>2</sup>
Vestiaires/douches femmes	22 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
Vestiaires douches hommes	29 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
Sanitaires	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>150 m<sup>2</sup></b>	<b>215.5 m<sup>2</sup></b>

La distribution des locaux reste en majeure partie la même, à l'exception de la partie buvette qui se voit adjoindre d'un espace pour du stockage de marchandises.

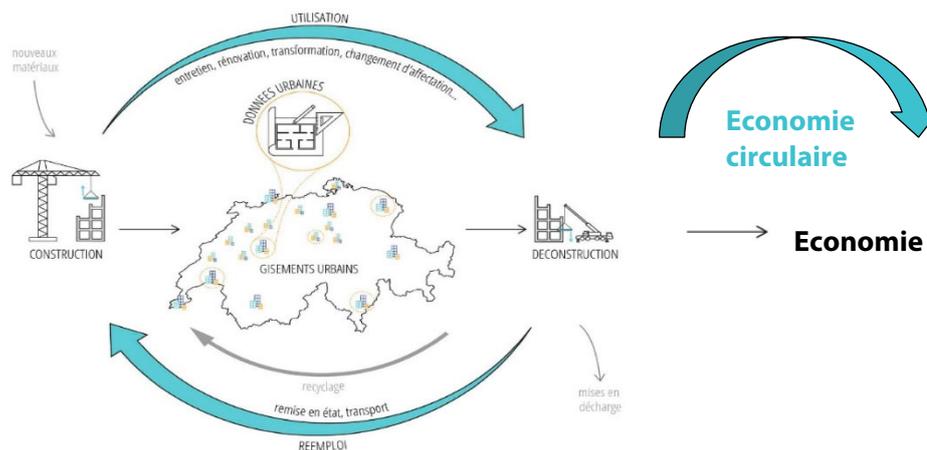
La représentation illustre les aspects de rénovation de la buvette et de son agrandissement.

Le bâtiment actuel est composé d'une charpente métallique complétée de murs en Ytong (béton cellulaire) sans aucune isolation supplémentaire. Le présent projet conservera la charpente métallique ainsi que les murs, en revanche une isolation périphérique sera appliquée pour un meilleur confort.

Cela dit, aucun système de chauffage ne sera installé, car l'utilisation n'a lieu qu'en période estivale sans aucune volonté d'étendre l'exploitation de la buvette à la période hivernale. La production d'eau chaude sanitaire ECS a quant à elle été remise à neuf en 2023 dans le cadre de la rénovation de la piscine publique. L'eau chaude nécessaire est produite par l'installation de production de la piscine et dessert désormais la buvette et les locaux sanitaires du tennis. La Commune de Payerne participe aux coûts de production de l'eau chaude selon convention.

Les sanitaires, cuisine et douches seront entièrement rénovés. Les installations techniques sont toutefois conformes et dès lors maintenues en l'état (introduction électrique, eau potable, évacuation des eaux). En outre, un agrandissement de la partie buvette est projeté afin d'augmenter le nombre de places assises plutôt limité dans la configuration actuelle.

Lors de la planification des travaux, la rénovation du bâtiment existant a été comparée à la reconstruction d'un bâtiment neuf (en ossature bois) conforme aux besoins du Tennis Club. Ce comparatif, pondéré par différents critères économiques et notamment l'application du concept d'économie circulaire, ont orienté le projet vers le scénario de la rénovation. L'économie circulaire se traduit par le réemploi, la revalorisation des matériaux ainsi que la diminution des déchets et de l'énergie grise déjà dépensée. Cette solution permettra un gain d'économie indirecte de CO<sub>2</sub>. Le schéma ci-dessous illustre le principe appliqué.



Modèle économique dans la construction

### 2.5.3. Phase 3, création du tennis park

Les courts existants 5 et 6 en gazon synthétique (smash courts) ont été rénovés et inaugurés en 2011. La durée de vie de ces terrains est de 12 à 15 ans et les terrains actuels sont en fin de vie. En effet, le sondage du terrain synthétique réalisé à l'automne 2023 afin de mesurer l'épaisseur restante du revêtement et l'état de tassement du terrain a permis d'estimer une durée d'exploitation de 2 à 5 ans encore envisageable.

Le Tennis Club compte, comme la plupart des autres clubs, une diminution des adhésions pour le mouvement junior. Ce sport n'est plus autant populaire auprès des jeunes car, a priori, sont en cause, les efforts à fournir et les difficultés d'apprentissage sur le long terme pour progresser dans la pratique du tennis. De plus, l'absence de stars du tennis suisse sur la scène sportive a réduit l'enthousiasme de la jeunesse pour la pratique du tennis. Les jeunes se tournent vers d'autres sports plus attractifs et d'un apprentissage plus facile.

En regard à ce constat, l'option de la création d'un padel tennis a été priorisée. Le Tennis Club y voit une opportunité d'améliorer son offre en regard à la demande croissante pour cette pratique à laquelle il ne peut répondre.

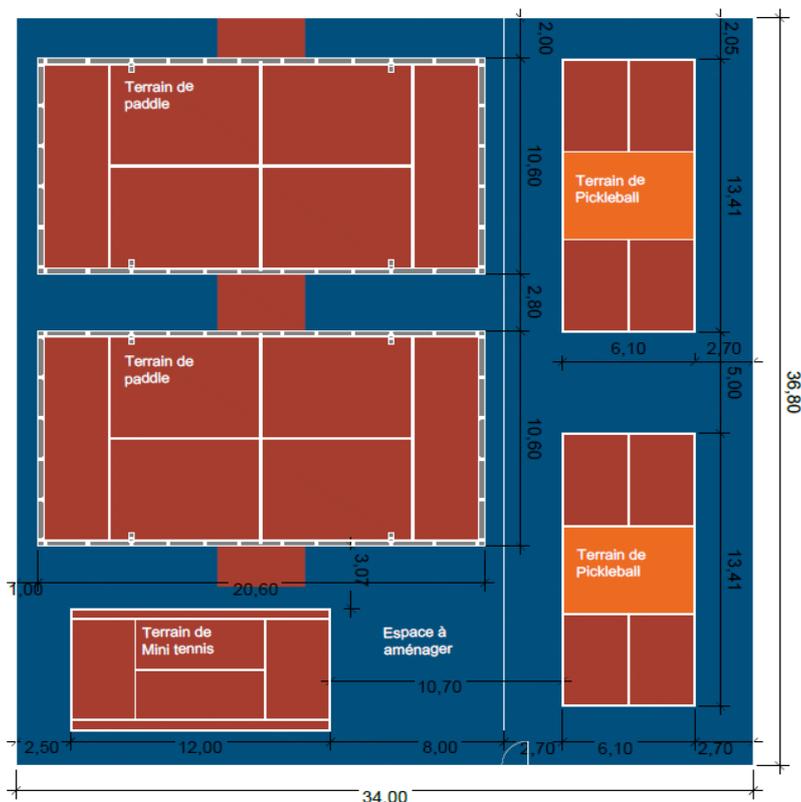
Le padel tennis ainsi que d'autres sports de raquette dérivés, tels que le pickleball et le touch tennis permettent un apprentissage plus ludique et une prise en mains très rapide. Le Tennis Club a mené quelques sondages auprès des propriétaires de padel tennis afin de mesurer la popularité de cette discipline qui, depuis 2019, présente une augmentation de 70 % de la fréquentation des courts selon les chiffres des clubs de Morat et de Marly. Dans la mesure d'un alignement de l'offre de jeux à la tendance actuelle, le bureau d'étude Tennisparcs-system4 a proposé un concept de tennis park permettant de lier la pratique du tennis, la formation ainsi que la découverte de ces nouveaux sports de raquette ouverts à toutes et tous.

Ce concept novateur intègre une technologie de revêtement sans entretien et adaptable aux besoins des utilisatrices et utilisateurs tant pour la formation que le jeu

Le cahier des charges du tennis park comprend dans le périmètre aménagé existant le remplacement des terrains 5 et 6 comme suit :

- 2 terrains de padel tennis ;
- 2 terrains de pickleball
- 1 terrain de touch tennis.

Le concept de tennis park est avant-gardiste et permettra au Tennis Club de proposer une offre de jeux plébiscitée et dans un but d'ouvrir ce sport aux plus nombreuses et nombreux. A ce titre, la nouvelle installation sportive permet d'accueillir 20 joueuses et joueurs en simultané (8 actuellement). Elle pourra aussi convenir aux activités sportives des écoles par exemple lors des après-midi.



Aménagement du futur tennis park

Le concept de tennis park a été présenté aux membres du club en janvier 2024 par son comité, porteur de ce concept, et approuvé à l'unanimité ainsi que les autres mesures de remise en état projetées.

Le **padel tennis** est un sport de balle joué avec une raquette à mi-chemin entre le tennis et le squash. Comparé au tennis, le court est plus petit et le filet est également moins haut. Il se joue à 4 joueuses ou joueurs avec des raquettes solides et des balles de tennis dépressurisées. Ce sport a vu le jour dans les années 1970 au Mexique puis est devenu très populaire en Espagne. Depuis 2022, le padel tennis fait partie de la fédération de Swiss Tennis et gagne rapidement en popularité en Suisse.



Le **pickleball** ou tennis léger est un sport de raquette, pratiqué en intérieur ou en extérieur, dans lequel deux joueuses ou joueurs (en simple) ou quatre joueuses ou joueurs (en double) frappent une balle en plastique creuse perforée au-dessus d'un filet de 0,91 m de haut à l'aide d'une raquette à face pleine. Les adversaires situés de part et d'autre du filet se renvoient la balle jusqu'à ce que l'un d'entre eux commette une faute. Le pickleball a été inventé en 1965 aux États-Unis, sur l'île de Bainbridge, dans l'État de Washington, comme jeu pour enfants dans le jardin.



Le **mini tennis** initie les joueuses ou joueurs de 5 à 10 ans de façon amusante et interactive en leur permettant d'obtenir du succès rapidement. En utilisant des balles, des raquettes, des filets et des terrains adaptés, les jeunes joueuses ou joueurs possèdent les outils nécessaires pour échanger et apprendre rapidement les rudiments du tennis.

Le concept est très intéressant, très proche de la philosophie du tennis et facilite l'accès à la pratique de celui-ci.

Le **touch tennis** s'adresse plutôt à des adultes et se joue également sur un terrain de mini tennis (12 m x 5 m) avec des raquettes juniors et avec une balle en mousse. Cette codification du tennis en modèle réduit facilite l'accès pour les débutantes et les débutants et rend la pratique accessible et ludique au plus grand nombre.



## 2.6. Accessibilité et mobilité

Le site du tennis est à 8 minutes de l'arrêt de bus « Moulin à Pigeon » situé sur la route de la Vignette. En parallèle, une attention particulière a été portée à la mobilité douce comme alternative à la mobilité automobile.

Il est estimé à environ 40 % le nombre de membres qui accèdent au site du tennis en mobilité douce (essentiellement à vélo). Une zone de stationnement pour les vélos sera aménagée au moyen de râteliers à vélos au Sud de la piscine en bordure de la route.

Le nombre réglementaire des places de stationnement en conformité du RGPA est de 32 places pour les véhicules motorisés. Le PPA mentionne de manière générale un parking d'environ 20 places. Selon plan ci-dessous, un parking d'un maximum de 32 places est possible. A ce titre, il n'est pas prévu dans le présent préavis de procéder à des travaux d'amélioration de la zone de parking actuelle.



Plan d'aménagement et parking

## 2.7. Mesures acoustiques

Le bruit généré par les activités sportives est associé au bruit quotidien, non couvert par les annexes de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit. Une étude préliminaire a été confiée au bureau Triform EA SA. L'évaluation s'est basée sur la directive de l'Office Fédéral de l'Environnement « Détermination et évaluation du bruit des installations sportives ». S'agissant d'une directive, une certaine marge d'interprétation est toujours possible dans un sens ou dans l'autre. En l'occurrence, le futur projet de tennis park n'accroît pas les nuisances sonores actuelles voire même affiche des résultats légèrement en dessous des valeurs actuelles de nuisances. Fort de son évaluation, le bureau Triform EA SA recommande de ne pas réaliser de paroi anti-bruit dès lors que son efficacité sera très faible en regard de son coût. Malgré tout, la mise en place d'une haie naturelle, à moindre coût, en bordure du chemin reste l'alternative retenue. Cette haie remplira autant la fonction de brise-vue naturel que celle de réduire la nuisance sonore pour les occupants et occupants du camping à proximité.

## 3. Coûts

### 3.1. Devis général des travaux

Le devis général est composé principalement d'offres et complété d'estimations pour les postes secondaires.

CFC	Phase 1 Courts 1 à 4	Descriptif	Devis général Fr. (TTC)
11	Travaux préparatoires	- Mise en chantier des terrains 1 - 4 - Dégrappage de la terre battue et réseau de canalisations	17'000.—
11		- Evacuation des matériaux pollués type B/E	70'000.—
21	Terrassement	- Démolition et évacuation des matériaux de fondation	38'000.—
22	Fondations	- Reprise et réglage de la planie en sous-sol, compactage du fond	34'000.—
44	Canalisations	- Installation du réseau de drainage et d'arrosage	41'500.—
23 (44)	Installations électriques	- Réseau éclairages PE (estimation) - Eclairage des terrains - Remplacements des câbles et adaptation tableau électrique	104'000.—
29	Tests	- Test de perméabilité du terrain afin de garantir la qualité selon les normes	7'000.—
42	Equipements	- Equipements des terrains (poteaux, filets etc.)	11'000.—
91	Gazon synthétique	- Réalisation du revêtement RedPlus (voir annexe)	162'500.—
91	Système d'arrosage	- Pose du système d'arrosage ainsi que du boîtier de pilotage	40'000.—
91	Finitions	- Travaux de finitions de la partie d'ouvrage	15'000.—
	<b>Clôtures et bordures</b>		
11	Travaux préparatoires	- Mise en chantier - Démolitions et évacuations	20'000.—
18	Clôtures et portails	- Construction des fondations et pose des clôtures	79'000.—
22	Aménagements extérieurs	- Bordures et délimitations des terrains 1 - 4	22'000.—
91	Compléments divers	- Remplacement clôtures endommagées, pavés, guidage des piétonnes et piétons	32'000.—
	<b>Courts 1 à 4</b>	<b>Sous-total</b>	<b>693'000.—</b>
CFC	Phase 2 Buvette	Descriptif	Devis général Fr. (TTC)
11	Travaux préparatoires	- Elimination des produits amiantés selon les directives - Protection des arbres, arrachage de la haie et pièces isolées - Travaux de démolition du couvert, des dalles extérieures, des installations techniques, du mur entre la buvette et le couvert, du carrelage de la buvette et autres démolitions intérieures. - Evacuation des déchets	54'000.—
21	Gros œuvre 1	- Fondations pour l'extension, canalisations, fouilles en rigole, travaux de maçonnerie, réalisation du radier de l'extension - Talochage du radier à l'hélicoptère - Divers rhabillages sur l'existant - Remplissage de tout venant pour nouvelle dalle de l'extension - Installation d'un échafaudage pour les travaux en façade et toiture - Nouvelle charpente métallique pour l'extension	187'500.—

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation d'une façade ventilée, isolation de 15 cm, lambourrage et revêtement de façade Swisspearl</li> <li>- Soubassement, tablettes, retombée de toiture</li> <li>- Construction de parois légères intérieures</li> <li>- Divers travaux sur la charpente existante</li> </ul>	
22	Gros œuvre 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remplacement des fenêtres existantes, démolition et évacuation</li> <li>- Nouvelles fenêtres alu pour vestiaires et terrasse</li> <li>- Remplacement des chéneaux et descentes d'eau</li> <li>- Remplacement de la couverture par des panneaux sandwichs, également sur l'extension</li> <li>- Tôles de finition, raccords et pignons</li> <li>- Etanchéité et raccordement coupe-feu</li> </ul>	104'000.—
23	Installations électriques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Installations électriques du bâtiment, vestiaires, buvette terrasse et accès</li> <li>- Remplacement du tableau électrique</li> </ul>	50'000.—
24	CV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ventilation des vestiaires pour garantir un climat sain</li> <li>- Ventilation de la cuisine de la buvette (sans récupération de chaleur)</li> </ul>	4'500.—
25	Installations sanitaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remplacement complet de l'installation sanitaire intérieure, lavabo et douches et WC</li> <li>- Conduites, appareils, robinetterie, grilles</li> </ul>	21'000.—
27	Aménagements intérieurs 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation de barrière, main courante pour la terrasse et la rampe d'accès</li> <li>- Remplacement des portes intérieures et extérieures</li> <li>- Remplacement des cylindres de portes</li> </ul>	35'000.—
28	Aménagements intérieurs 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revêtement de sol en résine pour la terrasse, de sol en carrelage toutes les surfaces intérieures</li> <li>- Faïence pour les douches, vestiaires, WC, réduit et entre-meubles de cuisine</li> <li>- Installation de panneaux acoustiques au plafond de la buvette</li> <li>- Travaux de peinture intérieure et extérieure, local de stockage compris.</li> </ul>	65'500.—
29	Honoraires	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architecte, ingénieur civil, géomètre, physicien du bâtiment</li> </ul>	87'000.—
35	Agencement de cuisine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation d'une cuisine de conception domestique avec machine à laver professionnelle</li> </ul>	25'000.—
42	Aménagements extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remise en état des aménagements extérieurs, engazonnement et plantation aux abords du bâtiment et accès</li> <li>- Place de stationnement vélos (arceaux et revêtement)</li> </ul>	67'500.—
51	Frais secondaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permis de construire</li> </ul>	5'000.—
85	Divers et imprévus	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Divers et imprévus des travaux liés à la buvette</li> </ul>	50'000.—
90	Ameublements et décorations	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements de vestiaires</li> <li>- Mobilier de la buvette (achat par le Tennis Club)</li> </ul>	11'000.— 29'000.—
	<b>Buvette</b>	<b>Sous-total</b>	<b>767'000.—</b>

CFC	Phase 3 Tennis park	Descriptif	Devis général Fr. (TTC)
11	Travaux préparatoires	- Mise en chantier - Dégrappage du revêtement synthétique des terrains 5 - 6 et canalisations souterraines	41'000.—
18	Clôtures et portail	- Déplacement du portail existant	3'500.—
22	Fondations	- Reprise et réglage de la planie en sous-sol et compactage	11'000.—
22	Aménagements extérieurs	- Bordures, pavages, dallages et escaliers - Chaussées et revêtements	100'000.—
29	Tests	- Test de perméabilité du terrain afin de garantir la qualité des revêtements selon les normes	2'500.—
23 (44)	Installations électriques	- Réseau électrique + raccordement éclairage	13'000.—
46	Canalisations	- Réseau de canalisations y compris drainage	37'500.—
47	Petits ouvrages	- Plantations protection bruit	35'000.—
48	Ouvrages souterrains	- Rétention des eaux de pluie	35'000.—
49	Honoraires ingénieurs	- Ingénieur civil, acoustique, géomètre, spécialistes	160'000.—
50	Frais secondaires	- Frais accessoires des mandataires	32'500.—
50	Frais divers	- Permis de construire, acte notarié, expertises diverses, analyses chimiques	35'000.—
91	Revêtement synthétique	- Revêtement de la zone du tennis park	170'000.—
91	Finitions	- Travaux de finitions de la partie d'ouvrage	12'500.—
91	Compléments divers	- Remplacement partiel de clôtures endommagées, pavés, guidage des piétonnes et piétons	16'000.—
91	Licence	- Provision pour licence éventuelle du concept de tennis	11'000.—
	Divers et imprévus	- Divers et imprévus liés au tennis park (10 %)	150'000.—
	<b>Tennis park</b>	<b>Sous-total</b>	<b>865'500.—</b>
	<b>Total TTC</b>	<b>Total des travaux</b>	<b>2'325'000.—</b>

Les aménagements ont fait l'objet d'une demande de subvention préalable auprès du Fonds du Sport Vaudois qui a promis une somme de Fr. 165'700.— en faveur de la Commune de Payerne.

### 3.2. Budget annuel d'exploitation prévisionnel - Compte de fonctionnement

Objet	Descriptif	Coûts annuels avant travaux	Coûts annuels après travaux	Réduction / augmentation projetée
Terrains 1 - 4	- Remise en état - Fournitures	Fr. 22'000.—	Fr. 6'000.—	- Fr. 16'000.—
Terrains 5 - 6	- Brossage et traitement	Fr. 3'600.—	Fr. 0.—	- Fr. 3'600.—
Tennis park	- Contrôle - Maintenance régulière - Nettoyage	Fr. 0.—	Fr. 3'500.—	Fr. 3'500.—
Buvette	- Entretien et réparation du gros et second œuvres - Accès (clés)	Fr. 2'500.—	Fr. 2'500.—	Fr. 0.—
Buvette	- Moyenne annuelle de l'entretien	Fr. 2'000.—	Fr. 2'000.—	Fr. 0.—
Buvette	- Consommation d'énergie électrique	Fr. 1'000.—	Fr. 1'000.—	Fr. 0.—
Eclairage des terrains	- Consommation électrique de l'éclairage des courts et tennis park	Fr. 1'000.—	Fr. 1'000.—	Fr. 0.—
DDP/Baux	- Rente DDP - loyer	Fr. 355.—	Fr. 2'781.—	Fr. 2'426.—
Vestiaires	- Eau chaude sanitaire	Fr. 870.—	Fr. 870.—	
<b>Total</b>		<b>Fr. 33'325.—</b>	<b>Fr. 19'651.—</b>	<b>- Fr. 13'674.—</b>

La répartition des frais entre le TC et la Commune selon le budget annuel prévisionnel après travaux est la suivante :

- Commune de Payerne : Fr. 12'851.—
- Tennis Club Payerne : Fr. 6'800.—

Le budget annuel prévisionnel après travaux s'en trouve réduit de près de 45 % en regard de la situation actuelle. Dans l'ensemble, les nouvelles installations nécessitent des interventions de maintenance nettement moindres que celles actuelles. En l'occurrence, cette charge d'entretien du tennis fait l'objet d'une convention avec le club qui supportera une part des charges, notamment pour le tennis park et la consommation énergétique, relatives aux locations que le club encaissera pour les terrains du tennis park.

Après travaux, les charges annuelles d'exploitation seront réduites de Fr. 13'674.— selon les estimations du service. Ces charges annuelles sont supportées par la Commune et le Tennis Club selon convention et répartition des frais y figurant.

Le coût d'exploitation de la buvette revient en majeure partie au club qui assure la maintenance du matériel d'exploitation. En outre, pour le présent projet, le Tennis Club prendra à sa charge les frais d'achat de mobilier pour la buvette et la terrasse.

Il est précisé que le Tennis Club supporte toujours la dette de Fr. 17'895.— au 31 décembre 2024 en faveur de la Commune de Payerne. Le Club l'amortit par une annuité actuelle de Fr. 4'000.—. Elle représente le solde de la dépense, payée au final par la Commune de Payerne, lors de la réfection complète des terrains 1 à 4 du tennis en 1983 que le Club n'était pas en mesure d'assurer. Cette dette aurait dû être remboursée déjà avant 2000 cependant à ce moment-là le Tennis Club connaissait quelques déboires financiers et une forte baisse d'activité. D'ailleurs en 2003, la Municipalité présentait au Conseil communal, un préavis afin de permettre plus de souplesse pour le remboursement de cette dette par le Tennis Club.

Le comparatif ci-avant ne comprend pas la part d'amortissement des travaux planifiés dans le présent préavis. La durée de vie des revêtements des terrains est de l'ordre de 15 ans. Leur remise en état représente un coût global prévisible estimé de Fr. 120'000.— à Fr. 150'000.—.

#### **4. Gouvernance et procédure de Marchés publics**

La gouvernance du projet appartient à la Commune de Payerne. Un Comité de pilotage (COPIL) sera constitué à l'instar du COPIL de l'étude. Le Tennis Club y sera représenté ainsi que le bureau d'architecte et ingénieurs.

Les différents marchés seront adjugés conformément aux Accord Intercantonaux des Marchés Publics (AIMP). La procédure sur invitation et ouverte sera appliquée en relation des seuils des marchés de construction.

#### **5. Planning prévisionnel des travaux**

Phase	Etape	Date
Planification	Approbation du projet par la Municipalité	16 avril 2025
Planification	Validation du préavis par le Conseil communal	26 juin 2025
Planification	Mise à l'enquête publique	Mai 2025
Phases 1 à 3	Publication des appels d'offres	Mai 2025
Phase 1	Travaux courts 1 - 4 (début) non soumis à permis de construire	Août 2025
Planification	Octroi du permis de construire	Décembre 2025
Phase 1	Travaux courts 1 - 4 (fin)	Novembre 2025
Phase 2	Travaux buvette (début)	Octobre 2026
Phase 2	Travaux buvette (fin)	Avril 2027
Phase 3	Travaux tennis park (début)	Mars 2026
Phase 3	Travaux tennis park (fin)	Juin 2026

Ce planning reste prévisionnel et peut être soumis à des contraintes qui ne sont actuellement pas identifiées.

## **6. Impact sur la réduction de gaz à effet de serre et plan climat**

L'ensemble du projet ainsi que les appels d'offres seront basés sur les principes de la construction durable, en adéquation avec les principes défendus par l'association EcoBau, dont la Commune de Payerne est membre. Ecobau promeut notamment l'utilisation de matériaux à faible émission de CO<sub>2</sub>.

Le passage en LED du système d'éclairage permettra une économie d'énergie d'environ 40 % de la consommation actuelle, soit environ 2'000 kWh (0.3 tonnes de CO<sub>2</sub>) annuels. La revalorisation de la structure de la buvette permettra également un gain d'énergie grise, cependant ce dernier demeure plutôt difficile à chiffrer précisément. Il devrait néanmoins avoisiner une économie de 40 to (environ 20 % de la production de CO<sub>2</sub> pour une construction neuve).

## **7. Financement**

Pour financer ces travaux, il est prévu de recourir à l'emprunt autorisé dans le cadre du plafond d'endettement (cf. préavis n° 28/2021), en prenant la totalité du montant prévu dans le présent préavis, soit Fr. 2'325'000.—, le total des emprunts de la Commune de Payerne ainsi que les engagements non utilisés et les amortissements effectués, se situeraient aux environs de Fr. 64.2 millions.

La Municipalité prévoit d'amortir la somme de Fr. 450'000.— par un prélèvement sur le fonds de réserve n° 9282.2045 « Ville d'Actions », d'un prélèvement de Fr. 650'000.— sur le fonds de réserve n° 9282.2040 « Ville de demain » et d'amortir le solde de Fr. 1'225'000.— sur une durée de 30 ans après déduction des subventions attendues.

### **Frais annuels de fonctionnement :**

Amortissement	3.33 %	de Fr. 1'225'000.—	Fr. 40'793.—
Intérêts	2 %	de Fr. 2'325'000.—	Fr. 46'500.—
<b>Total</b>			<b><u>Fr. 87'293.—</u></b>

## **8. Conclusions**

En conclusion, nous vous prions, Madame la 2<sup>e</sup> Vice-présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

### **LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE**

- vu** le préavis n° 05/2025 de la Municipalité du 16 avril 2025 ;
- ouï** les rapports des commissions chargées d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

**DECIDE**

- Article 1** : d'autoriser la Municipalité à conclure un acte notarié pour la constitution d'un droit de superficie sous forme de Droit Distinct et Permanent pour une durée de 30 ans, en faveur de la Commune de Payerne ;
- Article 2** : d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 2'325'000.— pour la rénovation des terrains de tennis, du club house et la création d'un tennis park ;
- Article 3** : d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de Fr. 2'325'000.— ;
- Article 4** : d'autoriser la Municipalité à porter au bilan le montant de Fr. 2'325'000.— diminué d'un prélèvement de Fr. 450'000.— sur le fonds de réserve n° 9282.2045 « Ville d'Actions », d'un prélèvement de Fr. 650'000.— sur le fonds de réserve n° 9282.2040 « Ville de demain » et d'amortir le solde de Fr.1'225'000.— sur une durée de 30 ans après déduction des subventions.

Veillez agréer, Madame la 2<sup>e</sup> Vice-présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 16 avril 2025.

**AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

La 1<sup>ère</sup> Vice-présidente :

La Secrétaire :

(LS)

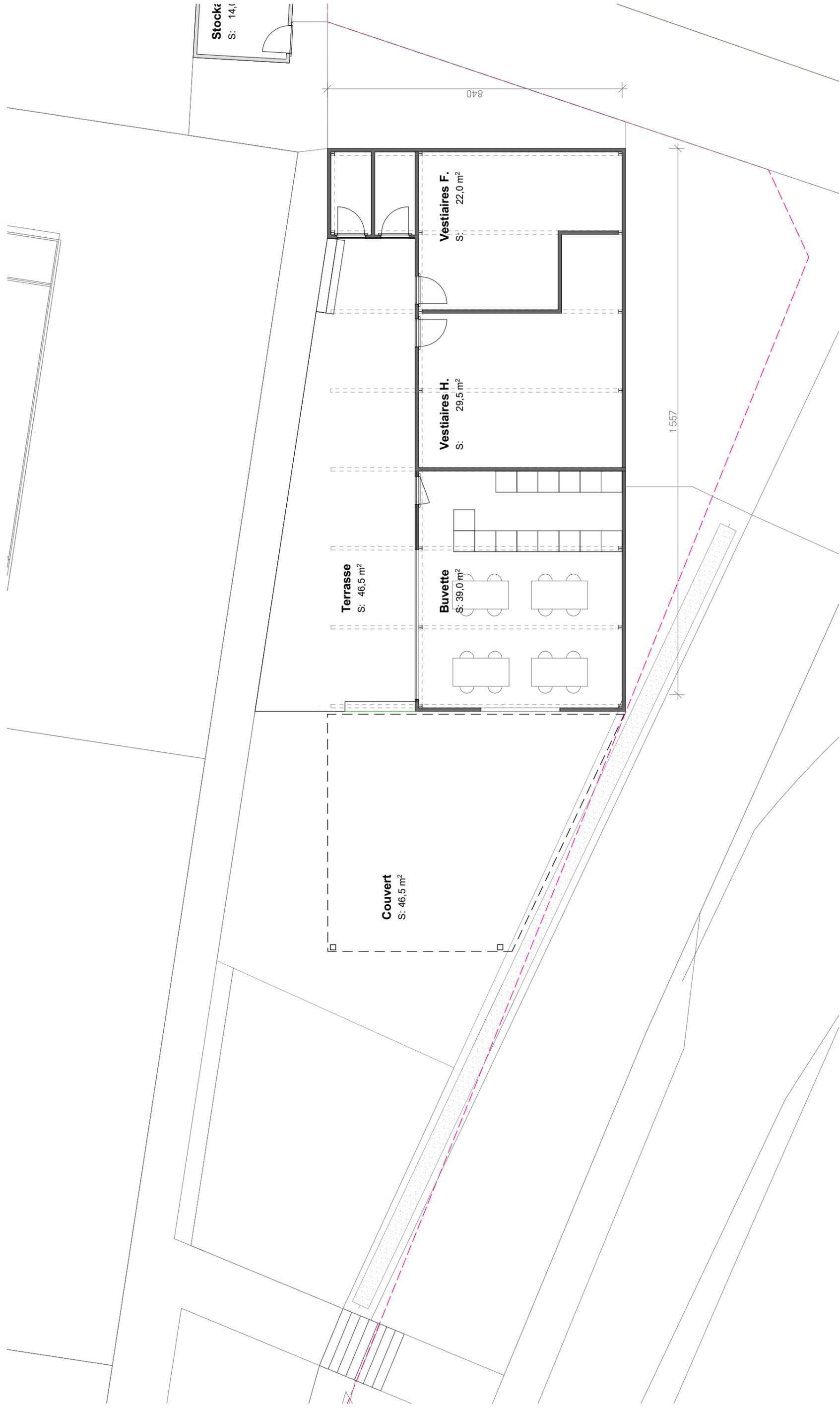
M .Picinali

C. Thöny

**Annexes** : plans de la buvette  
plans des terrains  
photos de l'état actuel

**Annexe pour l'original du préavis** : un dossier

**Municipal délégué** : M. Nicolas Schmid



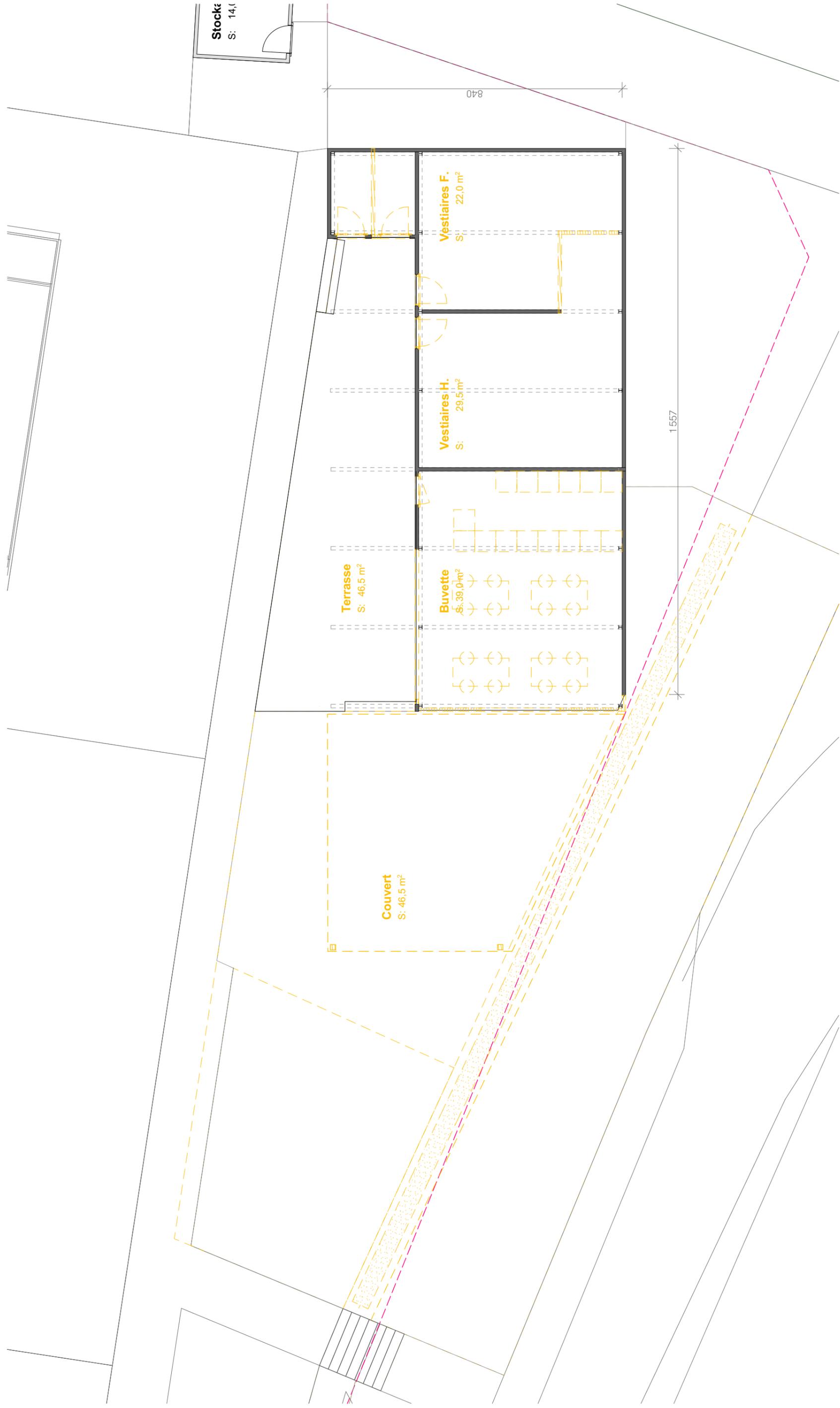
**Description**  
Transformation et agrandissement de la buvette du Tennis Club Payerne

 | contact@phorm.ch  
 | PHORM | Rue des Granges 24  
 | Architectes SA | CH - 1530 Payerne  
 | | | 026 660 69 62  
**Affaire** 1442 **Dessin** HP **Format** A3 hor.

**Nom du projet** Buvette du TCP  
**Phase du projet** Avant-projet  
**Propriété de** Commune de Payerne  
**Parcelle et commune** 1402 et 1888, Payerne  
**Adresse** Route de la Piscine 21, 1530 Payerne

**Rez-de-chaussée**  
**Existant**  
**Echelle** 1:100  
**Date** 07.11.2024





**Existant**  
 **Démolition**  
 **Construction**

**Description**  
 Transformation et agrandissement de la  
 buvette du Tennis Club Payerne

contact@phorm.ch  
 Rue des Granges 24  
 CH - 1530 Payerne  
 026 660 69 62  
**PHORM**  
**Architectes SA**  
 Affaire 1442  
 Dessin HP  
 Format A3 hor.

**Nom du projet** Buvette du TCP  
**Phase du projet** Avant-projet  
**Propriété de** Commune de Payerne  
**Parcelle et commune** 1402 et 1888, Payerne  
**Adresse** Route de la Piscine 21, 1530 Payerne

**Rez-de-chaussée**  
**Démolition**  
 Echelle 1:100  
 Date 07.11.2024





- Existant
- Démolition
- Construction

**Description**  
Transformation et agrandissement de la buvette du Tennis Club Payerne

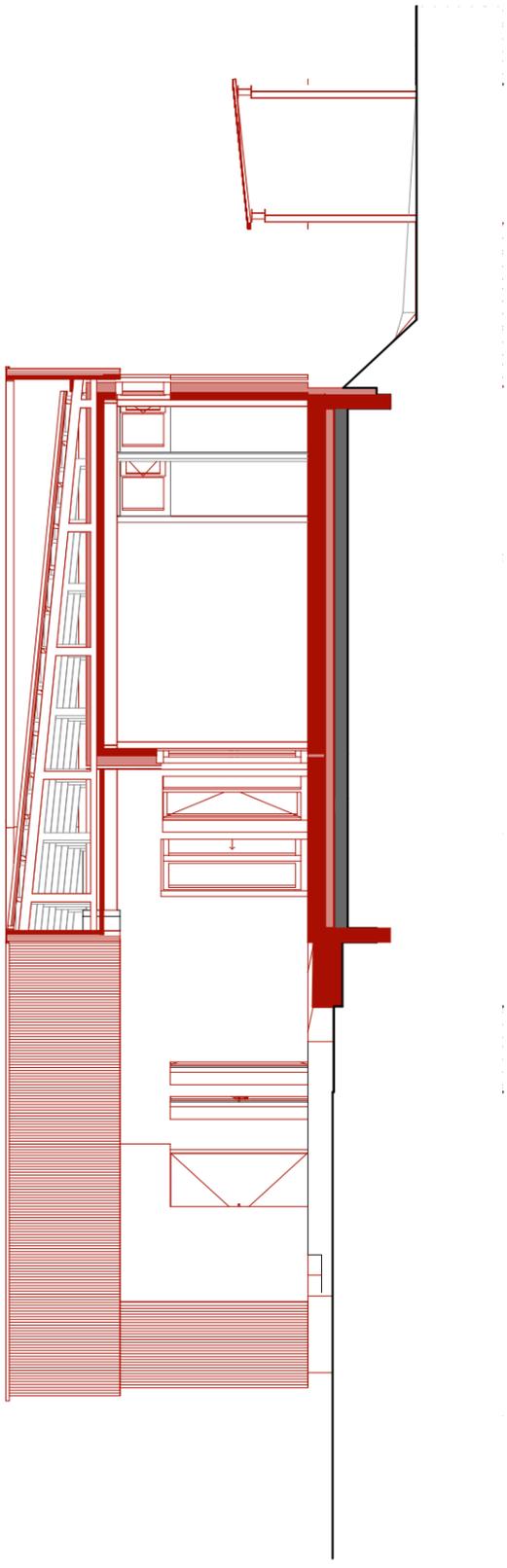
contact@phorm.ch  
Rue des Granges 24  
CH - 1530 Payerne  
Architectes SA | 026 660 69 62

Affaire 1442 Dessin HP Format A3 hor.

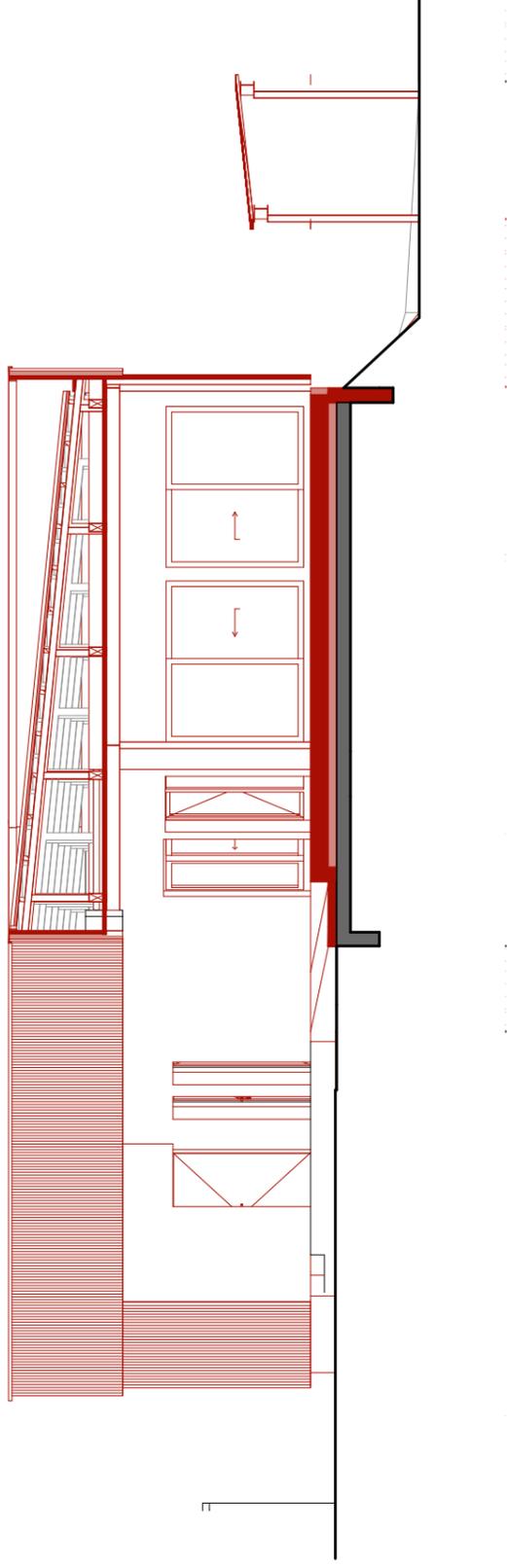
**Nom du projet** Buvette du TCP  
**Phase du projet** Avant-projet  
**Propriété de** Commune de Payerne  
**Parcelle et commune** 1402 et 1888, Payerne  
**Adresse** Route de la Piscine 21, 1530 Payerne

**Rez-de-chaussée**  
**Phase de construction**  
Echelle 1:100  
Date 07.11.2024





Projeté - Coupe BB



Projeté - Coupe CC



PHORM  
Architectes SA  
contact@phorm.ch  
Rue des Granges 24  
CH - 1530 Payerne

Affaire 1442

Dessin HP

Format A3 hor.

#### Description

Transformation et agrandissement de la buvette du Tennis Club Payerne

Existant

Démolition

Construction

Nom du projet Buvette du TCP

Phase du projet Avant-projet

Propriété de Commune de Payerne

Parcelle et commune 1402 et 1888, Payerne

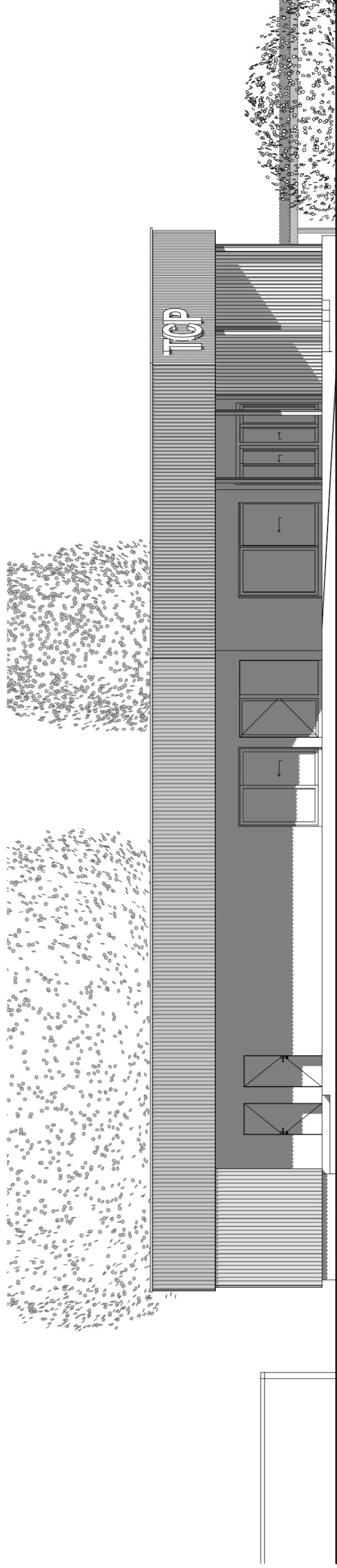
Adresse Route de la Piscine 21, 1530 Payerne

## Coupes

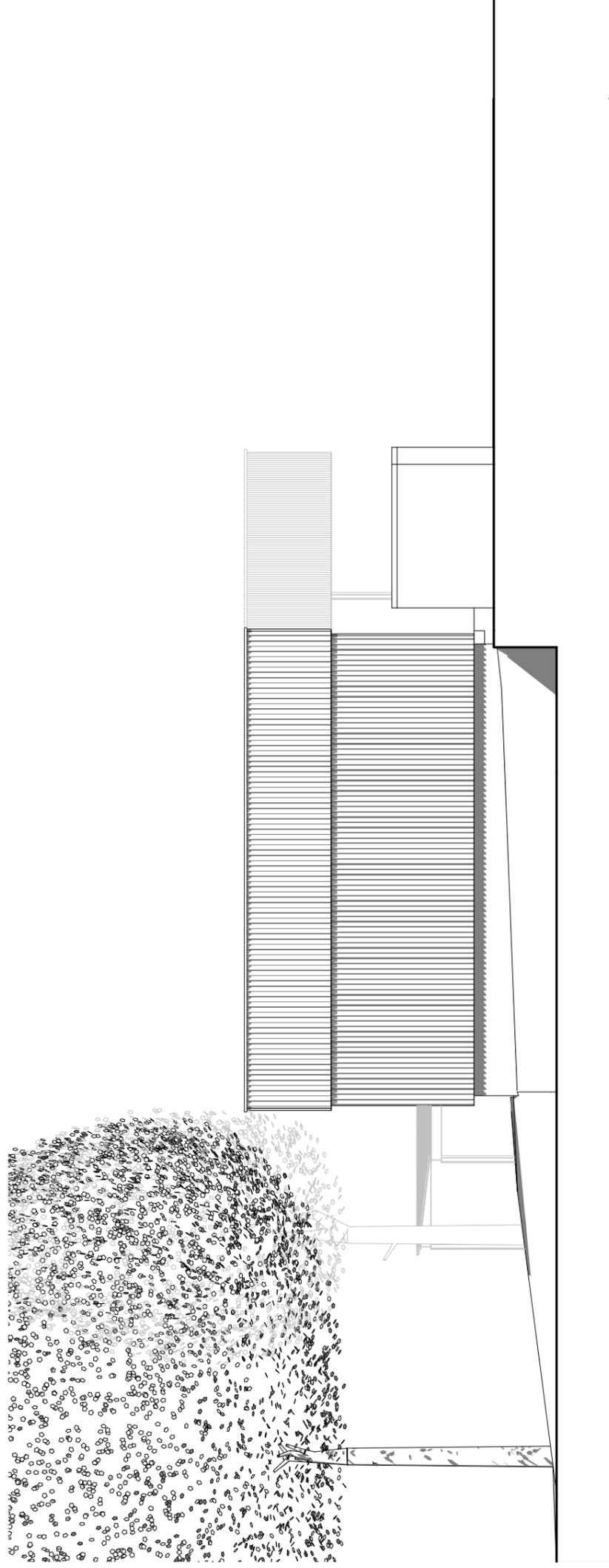
Phases de construction

Echelle 1:100

Date 07.11.2024



Elevation Nord-Ouest | 1:100



Elevation Nord-Est | 1:100



contact@phorm.ch  
Rue des Granges 24  
CH - 1530 Payerne  
Architectes SA

Affaire 1442

Dessin HP

Format A3 hor.

#### Description

Transformation et agrandissement de la buvette du Tennis Club Payerne

Nom du projet Buvette du TCP

Phase du projet Avant-projet

Propriété de Commune de Payerne

Parcelle et commune 1402 et 1888, Payerne

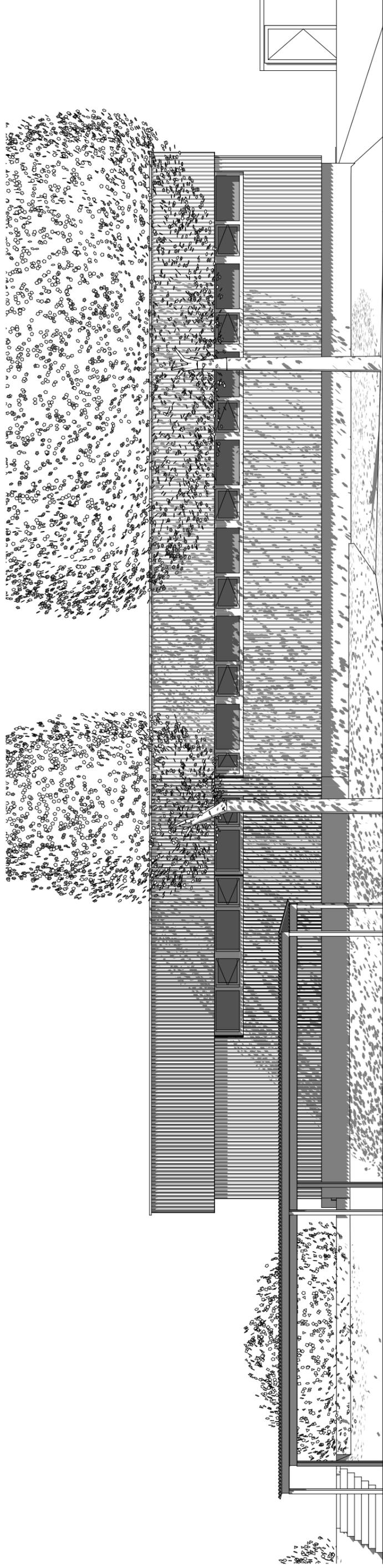
Adresse Route de la Piscine 21, 1530 Payerne

## Élévations

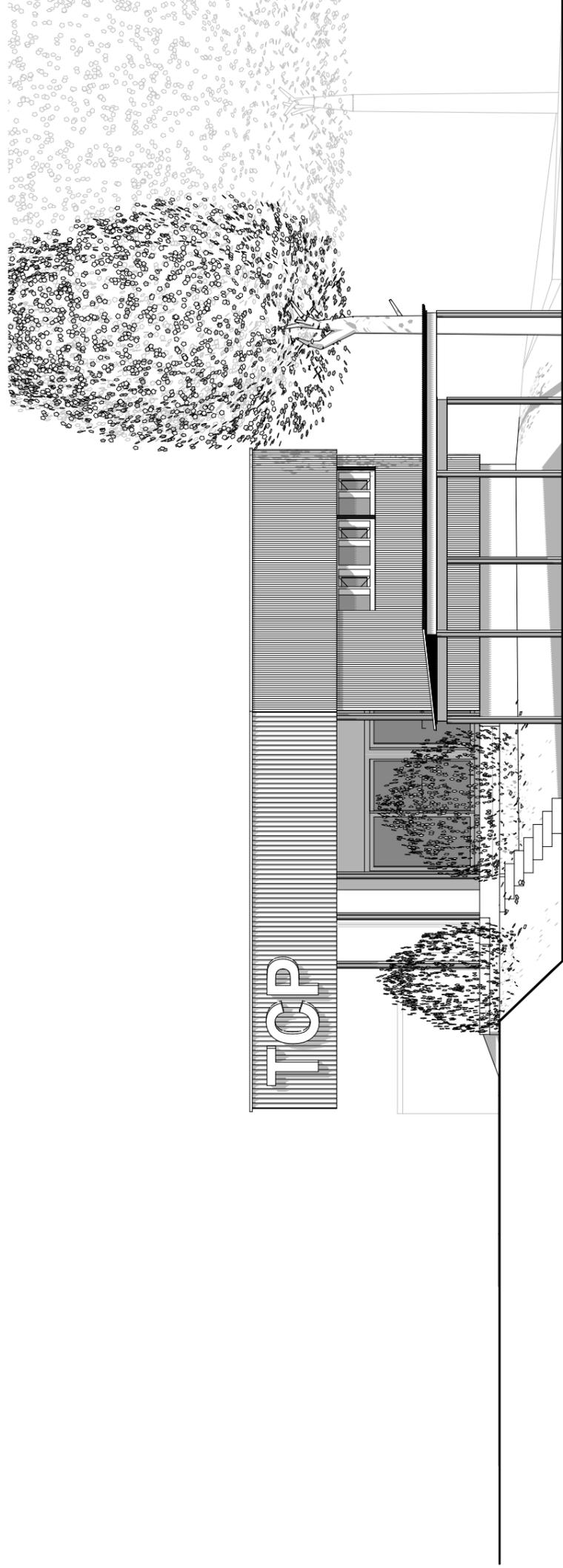
### Après travaux

Echelle 1:100

Date 07.11.2024



Elevation Sud-Est | 1:100



Elevation Sud-Ouest | 1:100

|||●|||  
| PHORM  
| Architectes SA

| contact@phorm.ch  
| Rue des Granges 24  
| CH – 1530 Payerne  
| 026 660 69 62

Affaire 1442 Dessin HP Format A3 hor.

**Description**

Transformation et agrandissement de la  
buvette du Tennis Club Payerne

**Nom du projet** Buvette du TCP

**Phase du projet** Avant-projet

**Propriété de** Commune de Payerne

**Parcelle et commune** 1402 et 1888, Payerne

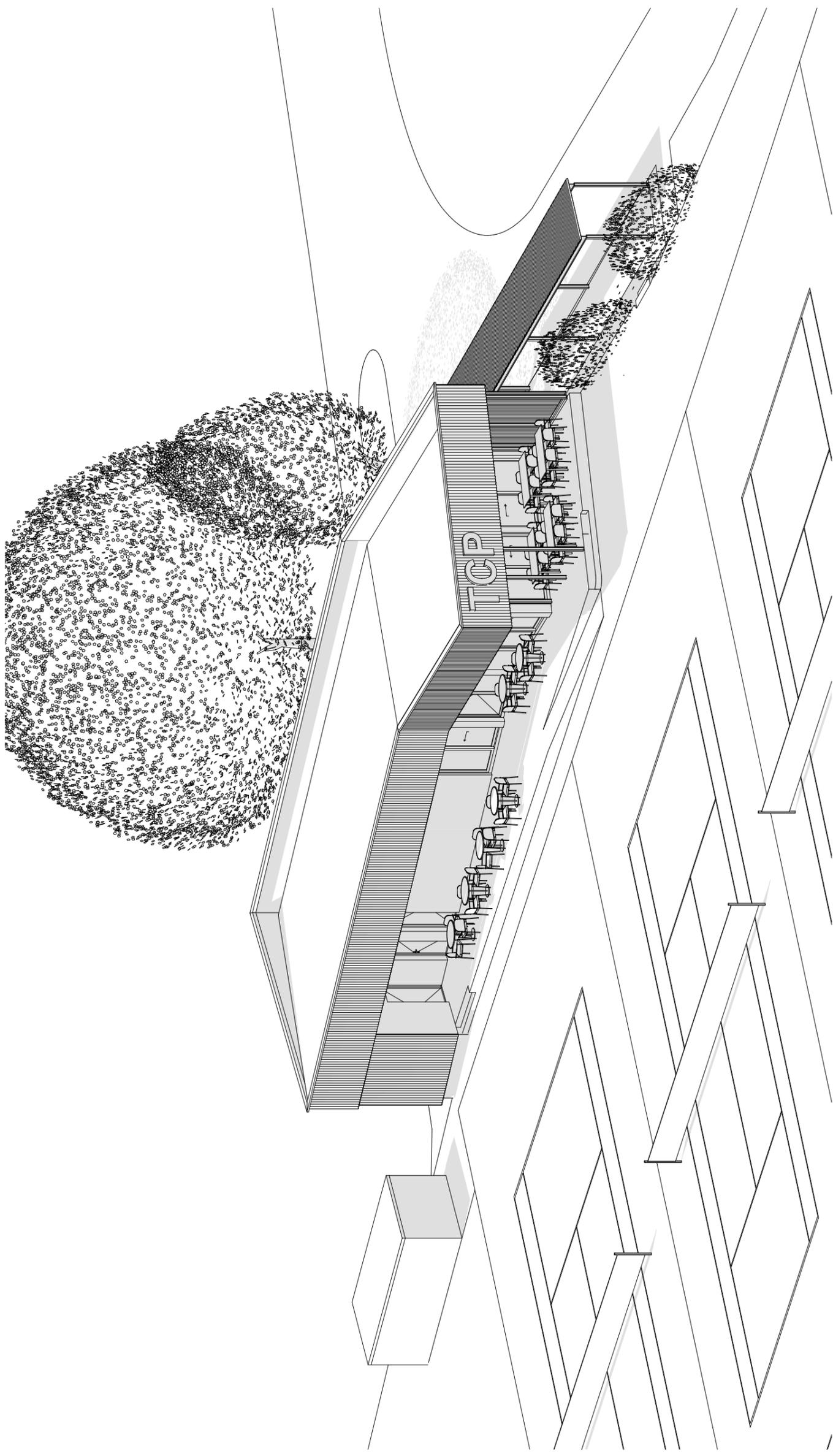
**Adresse** Route de la Piscine 21, 1530 Payerne

**Élévations**

Après travaux

**Echelle** 1:100

**Date** 07.11.2024



||| ● |||  
| PHORM  
| Architectes SA  
| contact@phorm.ch  
| Rue des Granges 24  
| CH - 1530 Payerne  
| 026 660 69 62

Affaire 1442 Dessin HP Format A3 hor.

**Description**  
Transformation et agrandissement de la  
buvette du Tennis Club Payerne

**Nom du projet** Buvette du TCP  
**Phase du projet** Avant-projet  
**Propriété de** Commune de Payerne  
**Parcelle et commune** 1402 et 1888, Payerne  
**Adresse** Route de la Piscine 21, 1530 Payerne

**Perspective**  
**Après travaux**  
**Echelle** -  
**Date** 07.11.2024

# COMMUNE DE PAYERNE

Folio 314/46

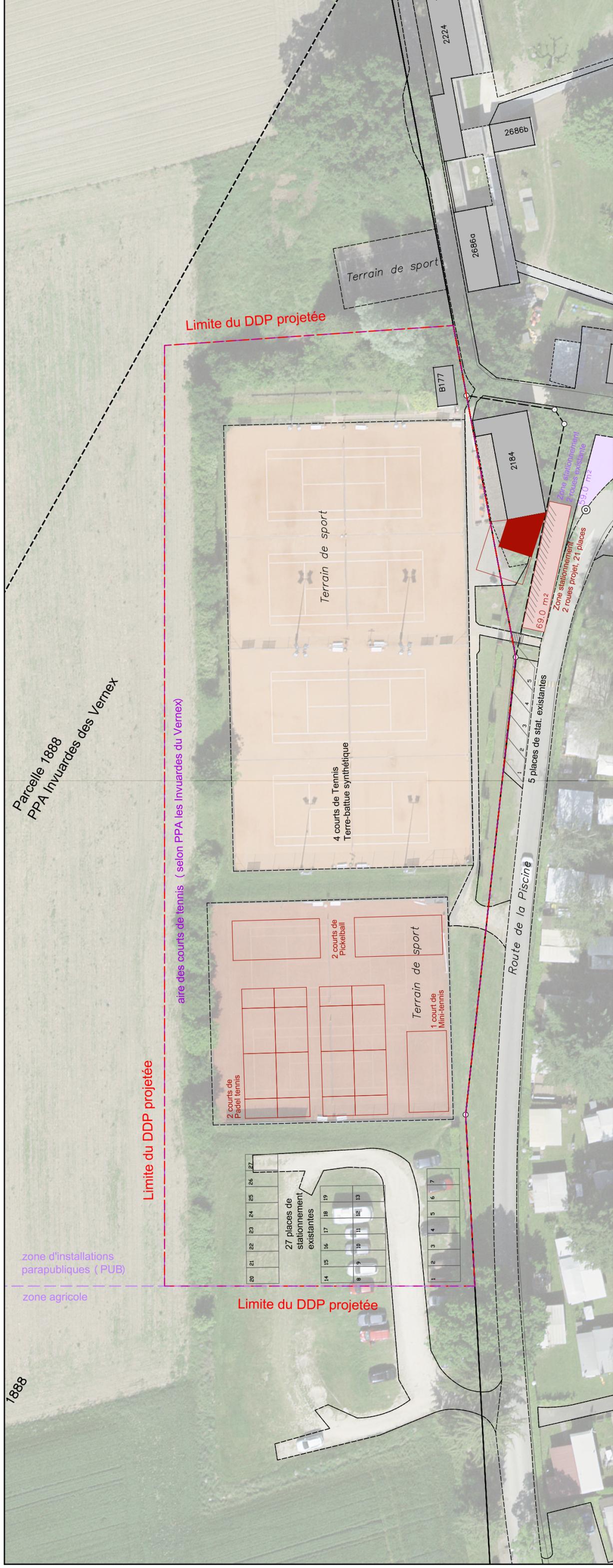
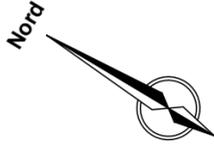
Coordonnées moyennes: 2'562'340 / 1'184'590

**1:500**

*Plan de situation - AVANT-PROJET PROVISOIRE*

Dossier n° P240102 / LDP

Mensuration numérique



Payerne, le 29 novembre 2024

Jean-Marc Rey



**NPPR** INGÉNIEURS ET  
GÉOMÈTRES SA

NICOD • PERRIN • PARISOD • REY

Rue du Temple 9 / CP 203 1530 Payerne

Tel. 026 662.41.11 payerne@nppr.ch





Terrains 1-4



Terrains 5 et 6



WC



Vestiaire



Douche



Cuisine de la buvette



Buvette



Terrasse