

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

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Payerne, le 18 juin 2025

Madame la 2ème Vice-présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La commission chargée de l'étude du préavis 05/2025 était composée de Mesdames et Messieurs :

Moughnime Chams
Gauthier Christian
Gilliand Yann en remplacement de Diserens Yves
Godel Alexandre
Chevalley Thibaud en remplacement de Brkic Dusan
Pedroli Sébastien
Savary Sandra, confirmée dans ses fonctions de présidente-rapporteuse

La commission s'est réunie une fois en date du 21 mai 2025, d'abord au Tennis Club et ensuite à l'Hôtel de Ville dans la salle du Banneret. Tous les membres convoqués étaient présents. Monsieur le Municipal Nicolas Schmid, accompagné de Monsieur Gérard Michel chef de service des bâtiments de la Commune de Payerne, Messieurs Hugo Pachoud et Laurent Monneron architectes au bureau Phorm à Payerne, Messieurs Maher Hachem et Yvan Robert-Nicoud ingénieurs civils pour le bureau Infraspport Ingénieurs Conseils SA et le Président du Tennis Club Monsieur Laurent Rapin étaient également présents. Nous les remercions pour leur disponibilité et pour les réponses données à nos questions.

Préambule :

Le présent préavis concerne la rénovation du Tennis Club. Comme mentionné, le club a été fondé en 1946 et est implanté sur le site actuel depuis 1973. Hormis quelques travaux d'entretien annuels, peu d'améliorations ont été effectuées, à l'exception de la production d'eau chaude sanitaire, désormais raccordée aux infrastructures de la piscine. L'éclairage est obsolète et la buvette, ainsi que les vestiaires, sont vétustes.

Ces travaux sont essentiels afin d'offrir aux membres – et non-membres – la possibilité de pratiquer non seulement le tennis sur les terrains 1 à 4 à rénover, mais également de nouveaux sports comme le padel tennis, le pickleball ou le touch tennis sur les terrains 5-6 qui seront transformés en tennis park.

Analyse :

Concernant l'implantation du club, il a été précisé que le Tennis Club restera sur ce site et ne sera pas déplacé dans la future zone sportive, pour des questions d'espace et de temporalité. De plus, la Confédération, propriétaire du terrain, est ouverte à la création d'un Droit distinct de propriété (DDP) valable pour 30 ans. Ce DDP offre une garantie de stabilité, contrairement au contrat de location actuel, renouvelé tous les 5 ans.

Tennis park

Lors de la visite sur place, la commission s'est interrogée sur le choix d'aménager deux terrains de padel tennis. Il a été expliqué que cette configuration permettrait l'organisation de compétitions, ce qui ne serait pas possible avec un seul terrain. L'accès aux terrains se fera par un système de réservation, disponible toute l'année. La sécurité sera assurée par un grillage de 3 mètres de haut tout autour du tennis park et un système de porte à code. Une zone de détente est également prévue pour les joueurs et leurs éventuels accompagnants.

La commission a été surprise et a déploré l'absence d'éclairage prévu pour ces terrains, d'autant plus qu'ils seront utilisables toute l'année, même en automne ou en hiver, lorsque la nuit tombe tôt. Il a été répondu que des tubes pour le tirage de câbles électriques seront posés jusqu'au bord des terrains, mais que l'installation de l'éclairage n'est pas encore prévue.

A la demande de la commission ad hoc, la Municipalité a chiffré l'installation de l'éclairage des terrains de Paddle à env. 38'000.-. Comme mentionné plus haut, il est vraiment dommage de ne pas installer cet éclairage, surtout quand les utilisateurs parlent d'une utilisation sur « 3 saisons ». La commission propose à la Municipalité de revenir très rapidement avec des devis précis pour l'éclairage des terrains de paddle. Pour le reste de l'éclairage du tennis park, il est également demandé à la Municipalité d'étudier des solutions et de proposer des variantes pour éclairer les zones de Pickleball (éventuellement d'installer des projecteurs sur les mâts existants éclairant le court no 4 sans, les diriger en direction de la zone de Pickleball, sans rajouter des mâts supplémentaires ?) En résumé, concernant l'éclairage, il serait dommage d'effectuer partiellement le travail. De ce fait, la commission demande d'étudier à nouveau cette partie et de revenir très rapidement vers le conseil communal avec des offres précises en étudiant ce qui s'est fait sur les installations de terrains de communes proches de la nôtre et si nécessaire, de soumettre une demande de crédit complémentaire.

Concernant la gestion des eaux, étant donné que la surface du tennis park est minérale à 100 %, les eaux de pluie seront directement dirigées vers les eaux claires.

Il est aussi important de savoir que pour les terrains de padel, il devra être fait une mise à l'enquête.

Courts de tennis 1 à 4

Les surfaces seront rénovées avec un revêtement type gazon synthétique avec un remplissage de sable céramique de couleur terre battue, ce qui facilitera l'entretien (il ne sera plus nécessaire d'arroser tous les jours) et prolongera leur durée de vie. L'arrosage sera automatisé et programmé, avec un système de drainage qui renverra l'eau vers le réseau communal.

L'éclairage actuel sera remplacé par des projecteurs à LED et les clôtures seront également renouvelées.

Les mandataires ont confirmé avoir pris suffisamment de précaution budgétaire concernant l'assainissement de la pollution du sous-sol pour cette zone.

Buvette

La commission s'est interrogée sur l'opportunité de démolir la buvette pour en construire une neuve, compte tenu du coût important des rénovations. Il a été répondu que la reconstruction ne serait peut-être pas autorisée notamment en raison de l'étroitesse de la parcelle et des distances aux limites à respecter et qu'il serait regrettable de perdre cet espace, car la buvette joue un rôle important dans la convivialité du club. De plus, la structure actuelle est saine et en bon état et une démolition serait peu écologique.

La commission s'est également demandée s'il serait possible de valoriser la buvette hors saison, notamment en la louant. Il a été répondu que cela impliquerait des charges supplémentaires (personnel, chauffage, etc.), ce qui rendrait l'opération difficile, d'autant plus que ce local n'est pas chauffé.

Nous nous sommes posés la question pourquoi il n'y a pas d'installation de panneaux solaires. Monsieur Schmid nous a expliqué que cela ne serait pas rentable vu le faible besoin énergétique de la buvette et que l'ensoleillement est mauvais à cause d'un grand arbre qui projette passablement d'ombre sur la toiture.

En ce qui concerne les vestiaires, ceux-ci doivent absolument être rénovés. L'accès se fera par digicode en dehors des heures d'ouverture. Il est également essentiel que chaque vestiaire dispose de toilettes intégrées. La commission suggère aussi d'ajouter un WC standard dans le local du WC pour les personnes à mobilité réduite (PMR), car l'espace le permettrait et cela éviterait que les utilisateurs doivent se rendre dans les vestiaires.

Pour le parking, le nombre de places est conforme aux exigences de la police des constructions. Toutefois, la commission regrette l'absence d'aménagements physiques, notamment en cas de mauvais temps, où l'accès aux places devient difficile. Aucune signalisation n'est prévue pour indiquer que ce parking est dévolu aux utilisateurs des terrains de tennis, ce qui ne permet malheureusement pas le suivi des besoins effectifs des usagers du tennis.

Remboursement de la dette

Comme mentionné dans le préavis, le TCP supporte toujours une dette de CHF 17'895.- au 31.12.24. Cette dette ne figure pas au bilan et provient d'une subvention unique de 50'000.— décidée dans le préavis 15/2010 et qui avait été financée par la trésorerie courante. Le TCP rembourse à hauteur de CHF 4'000.- par année cette dette. La question du remboursement en un coup de ce montant a été discutée entre la Municipalité et le TCP. Il a été décidé de maintenir ce remboursement annuel en lieu et place d'un remboursement en une fois. Cette situation peut paraître surprenante à la vue de la diminution des charges pour le TCP et la possibilité de recettes supplémentaires engendrées par le nouveau Tennis Park. Toutefois, la commission peut envisager de continuer ainsi afin de maintenir les planifications financières du club.

Planning

Monsieur le Municipal Schmid nous a précisé qu'il devrait être respecté, en l'absence d'oppositions. Suite à des contacts avec les voisins, aucune opposition majeure n'est attendue, bien qu'il soit toujours possible qu'un résident du camping s'y oppose.

Si le préavis est accepté lors du Conseil communal du 26 juin 2025, la phase 1 (rénovation des terrains 1-2-3-4) pourrait avoir lieu encore cette année et la phase 2 & 3 en 2026.

Le projet a été présenté lors de l'Assemblée Générale du Tennis Club. Selon Monsieur Rapin, les utilisateurs ont approuvé ce projet.

Conclusions :

La commission est convaincue de l'importance de ces travaux, tant pour la rénovation des courts 1 à 4, de la buvette, des vestiaires et des WC, que pour la création d'un tennis park.

Au vu de ce qui précède, la commission, à la majorité de ses membres, vous propose de voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

vu le préavis n° 05/2025 de la Municipalité du 16 avril 2025 ;

ouï le rapport de la commission chargée 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 ;

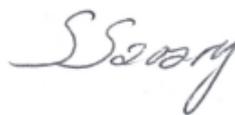
Article 2 : d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 2'325'000.- pour la rénovation des terrains de tennis, du club house et la création d'un tennis park ;

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^{ème} Vice-présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Pour la commission



Sandra Savary, Présidente-rapportrice