

## PREAVIS MUNICIPAL N° 10-3/24

### Au Conseil communal de et à Chavornay

35.01/OA/sw

Chavornay, le 19 août 2024

<b>Modification du Droit de superficie Distinct et Permanent entre la Commune de Chavornay et le Tennis Club de Chavornay</b>
---

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

#### Préambule

L'objectif de ce préavis est de modifier l'Acte constitutif de droit de superficie distinct et permanent passé entre la commune de Chavornay et le Tennis-Club Chavornay il y a 40 ans.

#### Historique

Le 24 février 1984, la Commune de Chavornay et le Tennis-Club de Chavornay ont conclu un DDP (Droit de superficie Distinct et Permanent).

Cet acte conclu pour une durée de 50 ans a permis au Tennis-Club de jouir d'une parcelle et d'y implanter 2 terrains de tennis extérieurs et de construire un bâtiment (club House) abritant wc, vestiaires et une salle commune. Le terrain restant la propriété de la Commune.

Pour information, un DDP est selon les articles 675 et 779 et suivants du CC :

*Le droit de superficie est une servitude accordant à une personne, physique ou morale, le droit d'avoir ou d'ériger des constructions, soit sur le fonds grevé d'autrui, soit en-dessous. C'est un moyen de dissocier :*

- la propriété du bien-fonds
- de la propriété de la construction qui y est érigée.

En termes simplifiés, le droit distinct et permanent permet au propriétaire d'un terrain d'en autoriser l'usage à une autre personne, sans pour autant céder la propriété de son bien-fonds

## Projet

Le Tennis Club Chavornay (TCC) souhaite implanter un terrain de padel sur la zone définie en bleue. Les limites du DDP étant signifiées en rouge. (plan ci-dessous).



### 1. Les acteurs :

#### 1.1. Le Tennis Club de Chavornay (TCC) :



Le Club de tennis de Chavornay existe depuis 41 ans, disposant de 2 courts en terre battue synthétique, accessibles aux membres toute l'année. Les non membres peuvent également profiter des terrains par le biais de la location.

Le club compte entre 80 et 100 membres actifs par année répartis de la manière suivante : 30 à 40 juniors (moins de 18 ans) et 50 à 60 membres actifs. En 2024, le mouvement Junior se compose de 50 enfants qui suivent des cours chaque semaine en saison.

Les manifestations et compétitions organisées par le club contribuent à lui donner une ambiance à la fois conviviale et dynamique.

A l'heure actuelle, certaines places au comité sont vacantes mais cela n'a pas d'incidence sur le fonctionnement du club.

Les terrains sont occupés d'avril à octobre en fin de journée et le week-end.



Durant la saison hivernale faute de court couvert, les juniors partent jouer dans d'autres clubs et les adultes en louent un à Valeyres-sous-Montagny par exemple.

Le club est sain aussi bien dans ses finances, dans sa gestion que dans le contingent des membres.

### 1.2. Sportunity

Sportunity est une startup basée à la Forge sur le campus de l'EPFL. Ils ont développé une technologie d'infrastructures autonomes et connectés grâce à une technologie d'IoT et une application mobile.



Actuellement, ils ont développé 2500 m2 d'infrastructures sportives sur la région lausannoise en proposant des salles accueillant du foot, de la danse, du volley ou du padel.

Les structures développées s'adaptent au terrain à disposition. Leur force de frappe étant le zéro investissement pour le propriétaire du terrain.

### 2. DDP actuel et ses limites

Actuellement, toutes modifications des infrastructures sont impossibles. Il est donc nécessaire de modifier le DDP et de le valider par le Conseil Communal.

### 3. Terrain à disposition



A préciser que :

L'implantation serait entièrement dans le périmètre du DDP. Il n'y a donc aucun empiètement hors des limites.

Sachant que l'installation peut être démontée en tout temps et qu'elle est sans fondation, l'installation peut être considérée comme un bien immobilier.

Le terrain à disposition permet de poser une dalle recevant une structure démontable légère. Dans cette structure il n'y aura ni eau ni chauffage.

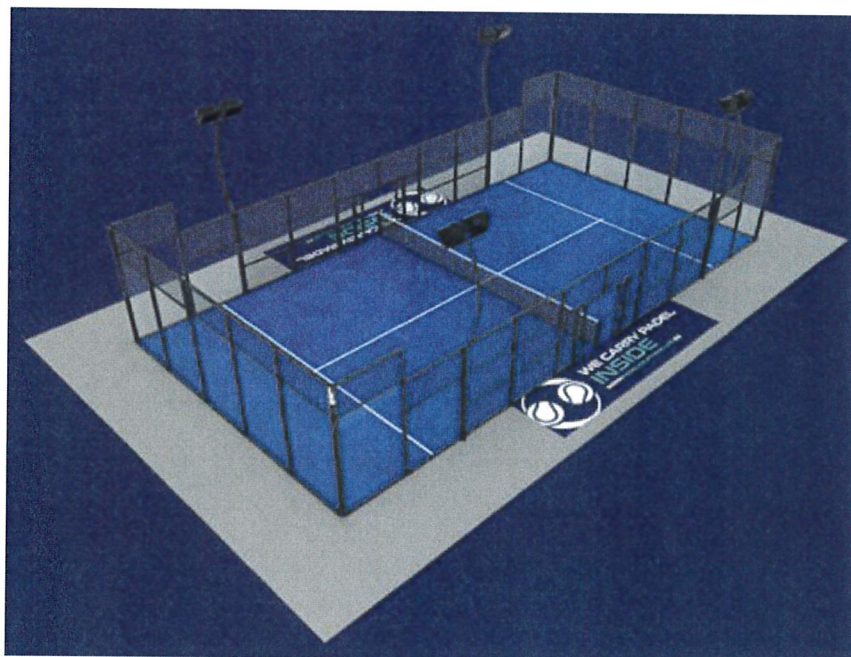
Uniquement l'électricité pour permettre l'éclairage du terrain ainsi que la connexion des casiers et de la porte.

Tous les investissements sont supportés par l'entreprise partenaire du Tennis Club. Le Tennis Club obtiendra un dédommagement régit par une convention entre les 2 parties.

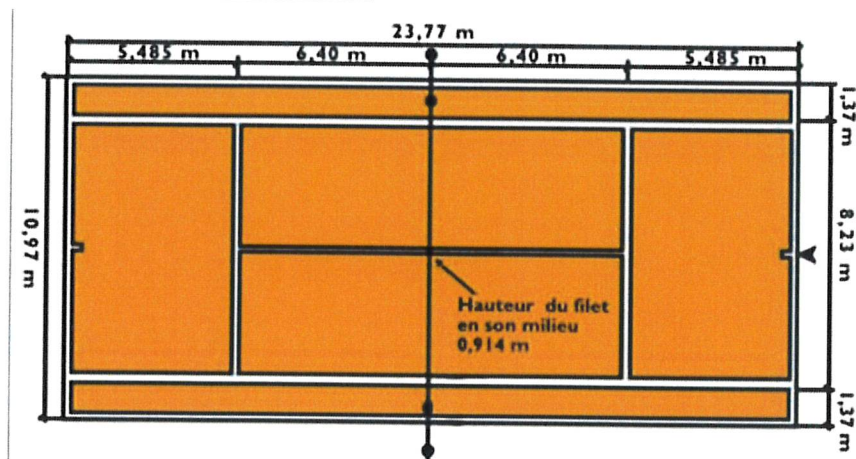
#### 4. Descriptif du terrain de padel

Le terrain ci-dessus n'est pas utilisé par le TCC et il pourrait ainsi accueillir un terrain de Padel de 10x20m.

Ce terrain présente l'avantage d'être plus petit qu'un terrain de tennis

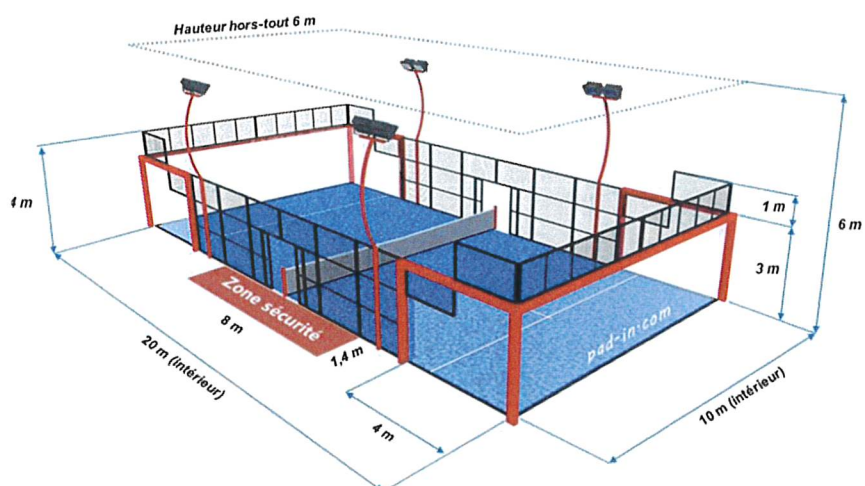


#### Dimensions d'un terrain de tennis





## Dimensions d'un terrain de padel



## Type de structures :

Ce type de terrain est facilement et rapidement installable. Il est également facilement démontable et transportable sur une autre zone. L'implantation nécessite :

- La mise à niveau du terrain ;
- La pose d'une dalle,
- L'arrivée électrique ;
- La mise en place des panneaux ;
- Une mise à l'enquête.

Voici 2 exemples de terrains :



## 5. Intérêts d'un terrain de padel

- Offre des prestations supplémentaires à ses membres et aux habitants de la Commune ;
- Les écoles et l'EJED pourront utiliser à un tarif préférentiel ;
- Augmenter les adhésions du TCC ;
- Permettre aux amateurs de sport de raquettes de jouer en intérieur en hiver.

## 6. Modification du DDP

Le Conseil communal doit autoriser la modification du DDP afin que le Tennis Club :

- soit autorisé de travailler à l'implantation d'un terrain de padel,
- puisse exploiter le terrain de padel durant 10 ans dès sa mise en service soit jusqu'en janvier ou décembre 2035 et non janvier 2034.

## 7. Les options à la fin du DDP

A l'heure actuelle, la municipalité ne connaît pas encore le développement de la zone du Verneret. Ainsi, à la fin du DDP, 3 options seront possibles :

- le DDP est prolongé en l'état ;
- la structure du padel est démontée et remontée sur le territoire communal ou ailleurs et le terrain est remis en état;
- le TCC rachète le terrain de padel.

## **Conclusions**

Vu ce qui précède, la Municipalité invite le Conseil communal à soutenir ce projet et à prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Chavornay

- Vu le préavis de la Municipalité n°10-3/24,
- Ouï le rapport de la Commission des finances,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

**d é c i d e :**

- d'autoriser la Municipalité à modifier le DDP d'une part en le prolongeant jusqu'au 31.12.2035 et d'autre part en autorisant la construction d'un terrain de padel.

La syndique  Le secrétaire 



The seal is circular with the text "MUNICIPALITE DE CHAVORNAY" around the perimeter. In the center is a coat of arms featuring a shield with a crown on top, flanked by two figures. The shield is supported by two lions. The text "CANTON" is visible on the left and "VAUD" on the right of the shield.

Déléguée de la Municipalité : Mme Océane Auzepy, Municipale. 076 330 72 87