



**RAPPORT DE LA COMMISSION  
AU CONSEIL COMMUNAL  
DE LA VILLE DE PULLY**

**Préavis No 06-2015**

**Centre sportif de Rochettaz  
Démolition et reconstruction du pavillon  
du Tennis-Club de Pully**

**Crédit demandé CHF 1'760'000.00**

Monsieur le Président, Monsieur le Syndic,  
Madame, Messieurs les Conseillers municipaux  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission chargée de l'examen du préavis No 06 - 2015 s'est réunie le jeudi 16 avril 2015 de 18h30 à 20h45 dans l'une des salles situées au-dessus du foyer de la Maison pulliérane. Auparavant, la Commission a effectué une visite du club-house actuel, entre 18h00 et 18h20, afin de mieux comprendre (de manière visuelle) les raisons pour lesquelles la Municipalité a décidé de présenter ce préavis en vue de la reconstruction du bâtiment.

Tous les commissaires étaient présents. Il s'agit des personnes suivantes:

Mesdames Christine Soerensen et Lucienne Vasserot, Messieurs Daniel Bolens, Pyrame Jaquet, Nicolas Leuba, Eugène Roy, Philippe Weber remplaçant de M. Fred Pfister, Philippe Diesbach remplaçant de M. Steve Marion ainsi que le Président de la Commission ad hoc Frank Ducret.

D'autre part, la Municipalité était représentée par Madame la Conseillère municipale Lydia Masméjan, Monsieur le Conseiller municipal Martial Lambert ainsi que Monsieur Sébastien Cornuz Chef de service à la Direction des domaines, gérances et sports, Monsieur Philippe Daucourt Chef de service à la Direction de l'urbanisme et de l'environnement accompagné de Monsieur Jean-Michel Maradan adjoint au Chef de service à la Direction de l'urbanisme et de l'environnement.

En introduction, le soussigné a remercié les membres de la Municipalité ainsi que leurs collaborateurs de leur présence et leur disponibilité pour présenter le préavis et répondre aux questions qui seront posées en cours de séance.

## **Avant-propos**

En préambule, le soussigné s'étonne de la position prise par Madame Lydia Masméjan qui refuse catégoriquement de mettre à disposition une secrétaire pour prendre les notes de séance ainsi que pour dactylographier le rapport du Président. Pourtant, la secrétaire du Conseil communal a bien écrit dans sa lettre du 31 mars 2015 adressée au soussigné (avec copies au Président du Conseil, à **Madame Lydia Masméjan**, au secrétaire municipal et à chaque commissaire) la remarque suivante:

«Si nécessaire, l'Administration communale mettra volontiers une secrétaire à disposition pour dactylographier votre rapport».

Madame Lydia Masméjan prétend qu'elle n'a pas eu connaissance de cette lettre et qu'elle considère cette pratique comme injustifiée, le Conseil communal devant s'organiser seul pour gérer ce genre de problème.

Toutefois, le contenu de cette lettre est repris systématiquement depuis de nombreuses années par la secrétaire du Conseil communal (bien avant que Madame Lydia Masméjan ait été élue à la Municipalité). D'autre part, les municipaux reçoivent une copie de cette lettre. Enfin, ce cas de figure s'est parfaitement concrétisé récemment pour une Commission ad hoc du Conseil communal (dans le cas d'une autre Direction que celle des domaines, gérances et sports). C'est donc possible!

## **Présentation du préavis par Madame Lydia Masméjan**

Madame la Municipale expose brièvement les raisons qui ont amené la Municipalité à déposer ce préavis devant le Conseil communal. D'une part, elle dresse l'historique du Tennis-Club de Pully et d'autre part, elle fournit quelques informations sur l'état général de la buvette, sur la dégradation des matériaux, sur les dangers sécuritaires des structures, sur la présence d'amiante et sur la non-conformité des installations. Ces différentes informations sont décrites de manière détaillée au chapitre 2 du préavis.

Madame la Municipale présente également le projet de club-house (dénommé «pavillon avec buvette») qui fait l'objet du crédit qui est demandé au Conseil communal pour sa reconstruction après démolition de l'ancien pavillon (voir description détaillée au chapitre 3 du préavis).

Suite à la question d'un commissaire concernant les charges versées par le club à la Commune de Pully (loyers, frais, etc ....), Monsieur Sébastien Cornuz précise que le Tennis-Club de Pully est le club qui paie le plus de charges pour ses installations (en 2ème rang se trouve le Club nautique). Ces charges comprennent une location pour la buvette, une location également pour les terrains de sport et une participation aux frais d'éclairage (consommation d'électricité), ceci pour un montant global de **Fr. 18'968.30** par année.

## **Présentation du Tennis-Club de Pully par le président de la Commission ad hoc (ancien président du club)**

Le président de la Commission donne un bref aperçu des différentes étapes qui ont jalonné l'histoire du Tennis-Club de Pully depuis sa création en 1977 jusqu'à ce jour, ceci dans le domaine des projets de construction qui ont été élaborés pour améliorer les équipements sportifs ainsi que les divers locaux qui s'y rapportent.

A partir de 1986, divers projets de halle ont été mis au point par le soussigné ainsi que par Monsieur Roland du Bois, tous deux architectes à Pully. L'un des projets (établi par le soussigné) fut accueilli très favorablement par la Municipalité et son syndic Jean Chevallaz. Par la suite, ce projet fut totalement intégré dans le concours d'idées qui fut lancé à cette époque-là pour l'aménagement du vallon de la Paudèze. En effet, la Municipalité était entièrement acquise au développement de ce projet, ceci d'autant plus qu'elle soutenait avec conviction les sociétés sportives.

La halle de tennis aurait sans doute été réalisée au début des années 1990 si la Confédération n'avait pas décidé de lancer elle-même un concours d'idées pour la réalisation de la bretelle autoroutière de l'Est lausannois qui devait justement passer dans le vallon de la Paudèze. Cette option fut abandonnée beaucoup plus tard. Malgré cela, tous les espoirs du Tennis-Club de Pully furent engloutis à cause des changements de Municipalités qui annihilèrent toutes les volontés de réaliser une halle de tennis à cet emplacement. Entretemps, la plupart des clubs de tennis situés dans la région lémanique se sont développés, modernisés (Vevey, Morges, Nyon + Genève et sa région), ceci à l'exception de Pully qui est resté bon dernier dans ce domaine. Le projet de reconstruction à neuf du club-house, bâtiment vétuste et jugé dangereux ne changera malheureusement pas ce classement.

Ceci dit et pour revenir au préavis lui-même, le président de la Commission ajoute quelques commentaires au sujet des documents qui ont été transmis par le soussigné à tous les membres de la Commission et aux deux municipaux concernés. Il s'agit des documents suivants:

- Lettre du groupe «TCP: quel avenir?» adressée à tous les membres du club afin de requérir la convocation d'une assemblée générale extraordinaire
- Texte relatif à l'historique du club-house
- Projet du nouveau club-house proposé par le comité du TCP et la Commune de Pully (projet No1)
- Projet No 2, représentant une alternative au premier projet avec un certain nombre de Corrections permettant d'améliorer sensiblement sa conception et son utilisation
- Comparatif des 2 projets de club-house

Ces divers documents ont été élaborés par un groupe de plusieurs membres du club dont l'expérience, les capacités professionnelles et les compétences de gestion du Tennis-Club de Pully ne sont plus à démontrer.

La présentation faite par le président de la Commission est alors interrompue par Madame Lydia Masméjan, soutenue par quelques conseillers, qui estiment que les dissensions survenues au sein du Tennis-Club de Pully au sujet du projet de construction du nouveau club-house ne peuvent être prises en considération dans le cadre de la discussion sur le préavis No 06 - 2015. Ces dissensions ne regardent pas la Commission. Le 2ème projet présenté par les «dissidents» du club ne doit pas être pris en considération dans les discussions sur le préavis. Selon Madame Lydia Masméjan, le projet qui est présenté dans le cadre du préavis est le résultat de nombreuses séances qui se sont déroulées avec le président actuel du club, soit un total de 8 séances. La dernière version du projet correspond intégralement aux souhaits du président et de son comité qui sont les seuls habilités à négocier avec la Commune. Si le projet est raté, il faut s'en prendre au président du Tennis-Club de Pully et non pas aux Autorités communales.

L'un des commissaires lance la boutade suivante: Si le club veut changer de projet, il faut tout d'abord qu'il change de président.

Cette discussion amène le président de la Commission à clore le sujet concernant les dissensions survenues au sein du club. Il passe donc à la discussion sur le préavis lui-même.

## **Discussion sur le texte du préavis**

Le président de la Commission propose d'aborder le texte du préavis en traitant chaque chapitre séparément et en suivant le texte page après page. Cette manière de faire est adoptée par l'ensemble des commissaires.

### **Chapitres 1 et 2, pages 1 à 4**

Aucune intervention des membres de la Commission ni des représentants de la Commune

### **Chapitre 3.1, page 5**

Le point relatif à la collaboration entre les services de la Commune et le président, avec son comité, a déjà été traité dans le présent rapport (voir pages précédentes)

### **Chapitre 3.2, pages 5, 6 et 7**

Le président de la Commission ouvre la discussion.

L'un des membres de la Commission estime que le projet tel que présenté (plan) ne doit pas être discuté au sein de la Commission, car il faut faire «confiance» à la Municipalité et aux Services concernés. Le soussigné considère que le rôle de la Commission est de poser des questions, soulever des problèmes et prendre position sur tel et tel sujet. Si la Commission se base sur la «confiance» envers les représentants de la Commune, son rôle n'a aucune utilité et la séance pourrait être réduite aux salutations d'usage et au vote, ce qui ne prendrait que 5 minutes au lieu de 2 heures. Toutefois, le président de la Commission demande à l'assistance si elle souhaite «sauter» les pages 6 et 7 du préavis «pour cause de confiance» tout en considérant que ces 2 pages doivent être exclues de la discussion. Les membres de la Commission souhaitent tout de même que ces 2 pages soient maintenues dans la discussion sur le préavis. Celle-ci est donc ouverte aux remarques, questions et suggestions des commissaires.

Pour ouvrir le débat, le soussigné précise que tous les membres du club s'accordent à dire que c'est un très mauvais projet, mais c'est mieux que rien du tout et, dans ce cas, il faut se résigner au pire, même s'il existe de meilleures solutions (allusion faite à l'alternative présentée par le groupe «TCP: Quel avenir?»). A ce sujet, Monsieur Philippe Daucourt affirme que le projet No 2 reviendrait plus cher que celui présenté par la Municipalité. Selon le président de la Commission, cette légère augmentation serait largement absorbée par la réserve de Fr. 142'000.00 prévue dans le budget ainsi que par la marge qui est toujours prise dans l'estimation des coûts de chaque préavis. Madame la Municipale Lydia Masméjan affirme que l'on ne peut pas faire un nouveau projet, compte tenu des changements qui sont déjà intervenus et qui ont provoqué des dépenses supplémentaires. Monsieur Sébastien Cornuz rajoute que les Services de la Commune ont changé intégralement le projet en fonction des désirs du président du Tennis-Club de Pully.

Le président de la Commission demande la signification du terme «plan de principe» figurant à la page 6 du préavis. Monsieur le Municipal Martial Lambert précise qu'il s'agit d'un avant-projet. Selon le président de la Commission, un avant-projet représente une étape préalable d'une étude (parfois avec variantes) qui peut évoluer sous forme de projet après certains changements et adaptations (voir Norme SIA No 102).

A la question posée par le soussigné «Pourquoi le Service de l'urbanisme ne veut-il pas corriger les défauts du projet dont quelques-uns sont contraires aux normes réglementaires (absence de WC pour handicapés, absence de sas à l'entrée du restaurant, etc.....) ?», Monsieur Philippe

Daucourt répond ceci: « Nous attendons que les Services de l'Etat de Vaud demandent d'en faire les corrections et modifications lors de la demande de permis de construire». Le soussigné laisse naturellement aux lecteurs de ce rapport le soin de faire son propre jugement sur une pareille réponse.

L'un des commissaires relève que les fenêtres de la cuisine (trop petites et trop hautes) ne permettent pas aux cuisiniers de profiter de la magnifique vue qui s'étend au-delà de la terrasse du club-house. Monsieur Philippe Daucourt répond qu'il y a encore des adaptations possible au projet, mais d'importance mineure telle que la modification d'une fenêtre, par exemple.

Avant de passer au chapitre 3.3, deux commissaires font les remarques suivantes:

- Il serait utile de traiter avec soin le problème de l'ombrage naturel sur la terrasse (arbres) tout en évitant d'obstruer la vue splendide dont on peut profiter depuis ce belvédère. Cela signifie ..... un peu moins de parasols et un peu plus d'arbres et d'ombrage naturel par rapport à la situation existante.
- L'accès piétonnier, depuis les places du parking jusqu'au club-house est «scabreux». Son état est peu avenant et même dangereux pour les personnes âgées ou en difficulté physique. Ne pourrait-on pas l'améliorer? Monsieur Sébastien Cornuz précise que ces escaliers se trouvent en zone forêt, ce qui limite passablement les possibilités d'aménagement. Ils doivent rester «naturels». Il fera toutefois son possible pour améliorer cet accès piétonnier, même si ce cheminement n'est pas inclut dans les coûts prévus au chapitre des aménagements extérieurs.

### Chapitre 3.3, pages 8 à 11

La parole est donnée aux commissaires. Les questions suivantes sont posées aux représentants de la Commune:

- Quelle est la partie des besoins en eau chaude sanitaire couverte par l'installation solaire thermique? Réponse: environ 20%
- L'éclairage extérieur est-il approvisionné par l'installation solaire photovoltaïque en toiture? Réponse: non, cet apport énergétique ne couvre déjà qu'une partie des besoins du pavillon en électricité.
- Sous l'aspect phonique, des mesures seront-elles prises pour atténuer le bruit dans la partie restaurant? Réponse: Oui, le plafond sera constitué de caissons absorbants.
- Que veut dire «revêtement mural en papiers peints intissé»? Réponse: Il s'agit d'un revêtement avec un tissage très résistant sur lequel on peut appliquer de la peinture.
- Quel sera le rôle de l'architecte pour le CFC 2 ? Celui-ci est-il déjà choisi et mandaté? Réponse: L'architecte effectuera toute les prestations nécessaires, depuis la mise à l'enquête jusqu'à la surveillance des travaux. Il n'a pas encore été désigné. Jusqu'à présent, un architecte a déjà été nécessaire pour les prestations effectuées jusqu'à maintenant. Remarque: ces prestations n'ont pas été précisées par les représentants de la Commune (peut-être à cause du «résultat» obtenu dans la phase de l'avant-projet .....!)
- Quand la demande de permis de construire sera-t-elle déposée? Réponse: en cours du mois de mai.
- Les équipements de vestiaires (casiers) seront-ils remplacés ou réutilisés? Réponse:

Dans le budget, leur remplacement complet est prévu, mais peut-être qu'une partie des casiers sera réutilisée, soit dans le nouveau club-house, soit dans les collèges où les besoins en équipements de vestiaires sont toujours importants.

### **Chapitre 3.4, pages 11 et 12**

Les questions posées par les commissaires sont les suivantes:

- Le coût total des travaux TTC s'élève à Fr. 1'760'000.00. Ce montant paraît très élevé, voire excessif. Réponse: La construction prévue en bois n'est pas meilleur marché que la maçonnerie, mais elle est tout aussi durable. Par contre, elle est plus écologique, elle offre une excellente isolation et la durée des travaux est raccourcie grâce à la préfabrication et la rapidité de montage. Dans le cas d'un club-house, le coût de construction n'est pas comparable à celui d'une villa, car ce bâtiment comporte beaucoup d'installations sanitaires et d'équipements de cuisine. Par contre, il faut préciser que le coût d'installation de la cuisine (Fr.144'600.00) sera réduit de Fr. 94'600.00, montant pris en charge par le Tennis-Club de Pully qui souhaite avoir une cuisine professionnelle, au lieu de celle qui était prévue pour le cas d'une buvette (comparable à celle des autres clubs dont la valeur est estimée à Fr. 50'000.00).
- Cette participation de Fr. 94'600.00 est-elle garantie? Réponse: Oui, car les finances du club le permettent et l'assemblée générale du club (en février 2015) a confirmé l'acceptation de ce montant.

Le président de la Commission complète l'argumentation en précisant que le coût total des travaux sera certainement bien inférieur au montant qui est mentionné dans le préavis (Fr. 1'760'000.00), car il faut tenir compte non seulement de la participation du club (Fr. 94'600.00) mais également d'un poste «Réserve pour imprévus» de 9% (Fr. 142'000.00) qui paraît excessif et enfin de la marge qui est généralement prise dans tous les préavis (afin de boucler les comptes en-dessous du montant initialement voté), ce qui laisse très largement la place aux aménagements proposés par la majorité des membres du Tennis-Club de Pully (variante du projet telle que présentée par le groupe «TCP: Quel avenir?»).

### **Chapitre 3.5, page 12**

Ce chapitre ne fait l'objet d'aucune remarque.

### **Chapitre 4, page 13**

Le président de la Commission demande que soit précisé dans le «programme des travaux» la part réservée à la mise à l'enquête jusqu'au permis de construire.

Dans sa réponse, Monsieur le Municipal Martial Lambert précise qu'il est nécessaire d'attendre 3 semaines après la séance du Conseil communal du 29 avril 2015 pour déposer le dossier de demande de permis de construire, délai imposé pour des questions de recours éventuels. D'autre part, il est aussi possible que des oppositions interviennent au cours de la mise à l'enquête, ce qui pourrait retarder les travaux. Dans ce cas, il y a un risque que le club-house actuel soit démolí l'hiver prochain, sans que le nouveau pavillon puisse être réalisé dans les délais prévus dans le programme des travaux.

Remarque: Le président de la Commission considère que cet argument constitue une forme d'intimidation qui n'est pas acceptable. Il estime que l'on ne doit pas tenir compte de cette

«menace», car il y a d'autres paramètres qui pourraient intervenir dans le choix de cette décision.

## **Chapitres 5, 6 et 7, pages 13 et 14**

Ces chapitres ne font l'objet d'aucune remarque

## **Remarques et questions complémentaires**

- Le Tennis-Club de Pully n'est-il pas avantagé par rapport à d'autres clubs en bénéficiant d'un club-house tout neuf pour le prix de Fr. 1'760'000.00 ? Est-il prévu des investissements similaires pour d'autres clubs sur la Commune de Pully? Réponse de Madame la Municipale Lydia Masméjan: C'est chacun son tour! Plusieurs clubs ont déjà bénéficié d'importants investissements de la part de la Commune. C'est maintenant le tour du Tennis-Club, ceci d'autant plus que le bâtiment existant est en fin de vie. L'un des commissaires renchérit en parlant de la nécessité d'une «répartition équitable», ce qui sera le cas avec cette réalisation, ceci comparativement à quelques autres clubs qui ont déjà été largement servis (Football-Club, Rink-hockey, etc ...).
- Le restaurant du club est-il ouvert à des clients externes (non-membres) ? Réponse de Monsieur le Municipal Martial Lambert: La situation a toujours été quelque peu ambiguë. Tout d'abord, la patente est obligatoire et il est vrai que le restaurant aurait de la peine à «tourner» si l'apport d'une clientèle extérieure n'était pas la bienvenue. Par contre, ces clients externes ne doivent pas non plus prendre l'ascendant sur les membres du club. Un juste équilibre est nécessaire. Ce sont les dirigeants du club qui doivent le trouver.

## **Conclusions**

En préambule, le président de la Commission ad hoc précise que la Commission des finances, dans sa séance du 31 mars 2015, a donné un préavis financier favorable avec 9 voix pour, une voix contre et une abstention.

En ce qui concerne le vote de la Commission ad hoc, son président formule 3 propositions:

### **1ère variante**

Vote sur l'entrée en matière, compte tenu de la situation particulière du Tennis-Club de Pully qui n'a pas eu l'occasion d'approuver le projet de club-house présenté par la Commune. Le soussigné considère qu'il y a un vice de forme, car le pouvoir «suprême» du club, qui est en fait l'assemblée générale, n'a pas pu se prononcer sur ce projet. En effet, elle n'a pas été consultée à ce sujet. Seul le président et une partie du comité ont été impliqués dans ce projet.

### **2ème variante**

Repousser le préavis jusqu'à la séance du Conseil communal du 27 mai, en laissant la possibilité au Tennis-Club de réunir une assemblée générale extraordinaire, assemblée qui statuera sur le choix entre 2 projets, l'un présenté par la Commune (avec le président du Tennis-Club) et l'autre proposé par le groupe «TCP: Quel avenir?» .

### **3ème variante**

Etant donné que le préavis contient un «plan de principe» (voir page 6 du préavis), il serait possible de le remplacer par le 2ème projet, ceci avec l'approbation de la Municipalité. Ainsi,

cette solution permettrait d'approuver le préavis avec l'option d'un plan qui satisfasse l'ensemble des membres du Tennis-Club et qui respecte une certaine qualité architecturale, une conformité réglementaire et un bon usage, ce qui manque dans le projet dit «officiel».

Après l'énumération de ces 3 variantes, Madame la Municipale Lydia Masméjan balaie ces propositions en considérant qu'elles ne peuvent être applicables en l'occurrence, car elles font intervenir les souhaits des membres du Tennis-Club qui ne sont que locataires des installations et qui n'ont donc rien à dire, à l'exception du président qui est le seul interlocuteur valable de la Commune.

Ne voulant pas prolonger la séance qui dure déjà depuis 2 heures trente environ, le président de la Commission s'adresse aux commissaires et leur demande de se prononcer en votant sur le préavis No 06 - 2015 tel que présenté.

Le vote de la Commission est donc le suivant: 6 oui, 2 abstentions, un non

Ainsi, la Commission ad hoc recommande au Conseil communal de Pully d'accepter les conclusions telles que décrites à la page 15 du préavis.

Pour la Commission ad hoc  
Frank Ducret, président

Pully, le 22 avril 2015