

PRÉAVIS N° 85/2017

AU CONSEIL COMMUNAL

Chalet des Fruitières de Nyon

Demande de crédit de réalisation de CHF 523'000.- TTC, dont à déduire des subventions cantonales pour améliorations foncières à hauteur d'environ CHF 157'000.-

Déléguée municipale : Mme Freymond Cantone

1^{re} séance de la commission

Date	Mardi 13 février 2018 à 19h
Lieu	Ferme du Manoir, Salle de conférences N° 2

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Introduction

La Commune de Nyon est propriétaire de plus de 750 hectares de forêts et 250 de pâturages. Ce domaine sylvo-pastoral est situé principalement sur les crêtes du Jura, sur les hauts de St-Cergue en direction du col du Marchairuz et dans les « Côtes de Nyon » entre les Allévays et St-Cergue. Sur les pâturages, la Commune possède quatre chalets d'alpage : l'Archette, Combe-Grasse, le Rosset et Les Fruitières de Nyon. Ce dernier fait l'objet du présent préavis.

Dans ce chalet d'alpage, appartenant à la Commune depuis 1536, l'amodiataire fabrique actuellement 24 tonnes, pendant les quatre mois d'estivage, d'un fromage réputé. Pour continuer cette production fromagère, une mise aux normes est nécessaire.

I.1 Coup de projecteur sur l'historique du chalet

Le premier acte qui nomme Les Fruitières de Nyon date de 1323. Elles comprennent le chalet « Devant » et le chalet « Derry », autrefois appelés les « Fretires » ou plus simplement la « Montagne de Nyon ». Une annexe qui servait à l'époque de lazaret est adjacente.

Au fil de leur histoire, Les Fruitières ont été détruites et reconstruites à de nombreuses reprises : en 1573 et 1670, reconstruction ; en 1699, les deux chalets sont incendiés par des « gens malveillants de Trélex » ; et en 1760, un ouragan, formé dans le creux de la ville de Morez, saccage Les Fruitières.

A chaque fois la commune de Nyon a soit reconstruit, soit réparé les dégâts. Cependant, mise à part la réfection de la toiture en 2002, aucune intervention d'importance n'a été effectuée sur ce chalet au cours du demi-siècle écoulé.

I.2 Contexte

Actuellement, la partie « habitation » du bâtiment est constituée au rez-de-chaussée d'une cuisine, d'un local de fabrication du fromage et d'un « fruitier » servant de local de vente et de cave à fromages. A l'étage, cinq chambres sont affectées au personnel, ainsi que des sanitaires et une douche. S'y ajoute un dégagement pour le dépôt du fourrage, utilisé comme réfectoire.

Le chalet est classé en note 2 au patrimoine cantonal (monument d'intérêt régional) ce qui exclut toute intervention modifiant sa typologie, son agencement ou sa volumétrie.

Le projet de transformation s'est donc porté sur l'annexe abritant une étable pour les veaux, divers dépôts dont celui pour les aliments du bétail ainsi qu'une porcherie.

Les travaux nécessaires pour une mise aux normes répondant aux besoins de l'exploitant sont les suivants :

1. Créer dans l'annexe un local d'accueil et de vente des produits issus de l'exploitation (essentiellement du Gruyère AOP) ;
2. Construire dans l'annexe une cuisine destinée au personnel, libérant ainsi de la surface dans le local de fabrication du fromage ;
3. Doubler la capacité de la fumière et de la fosse à purin (aujourd'hui en-deçà des normes actuelles) et contrôler leur état d'étanchéité ;
4. Créer une étable pour les veaux avec un local de stockage et un bûcher en lieu et place de la porcherie de l'annexe, qui sera supprimée ;

5. Rénover les aménagements extérieurs en uniformisant les revêtements et en favorisant les revêtements perméables ;
6. Installer des panneaux photovoltaïques.

2. Descriptif du projet

2.1 Transformation du bâtiment de l'annexe

Tous les travaux pour rendre l'annexe aux normes habitables, en fonction du changement d'affectation et de l'état de la bâtisse, devront être réalisés sans modification du gabarit existant.

Pour accroître la hauteur du plafond de 2,10 à 2,50 m, un rehaussement du système de charpente, en favorisant une reprise en sous-œuvre, permettra d'éviter l'installation de systèmes d'étanchéité complexes. La réfection partielle de la toiture se fera avec l'application d'une peinture de protection. Afin de faciliter l'accès et de rendre plus visible l'entrée, elle sera réfectionnée avec un décrochement marquant l'accès pour les visiteurs et en ajoutant un panneau d'affichage en façade.

Un local dédié à la vente des produits du terroir ainsi qu'un espace consacré au tourisme pédestre seront aménagés. L'aménagement des espaces de vente et d'exposition des produits sera à la charge de l'amodiateur.

Une cuisine-réfectoire pour le personnel sera aménagée et équipée de meubles adéquats, les appareils ménagers étant à la charge de l'exploitant.

Enfin, un WC public, destiné aux visiteurs et promeneurs ainsi qu'au personnel du chalet sera créé. Son accès ne sera effectif que pendant la saison d'estivage.

Des panneaux photovoltaïques seront installés de manière à rendre ce chalet autonome en énergie.

2.2 Aménagements extérieurs

Le projet englobe aussi le réaménagement des espaces extérieurs, de manière à créer une uniformité visuelle, en utilisant dans la mesure du possible des revêtements perméables, en adéquation avec l'environnement existant.

L'augmentation de la production laitière de la station de lactosérum a pour conséquence un surplus d'eau, dû aux nettoyages plus conséquents nécessaires. En l'état, la fumière et la fosse à lisier ne peuvent pas intégrer un plus grand volume d'eau. Afin de correspondre aux normes en vigueur en matière d'hygiène, leurs volumes respectifs seront doublés.

Ces travaux seront également l'occasion de procéder à un contrôle d'étanchéité de la fosse existante.

L'enclos pour les porcs – la porcherie – sera définitivement abandonné. Toutefois, si l'amodiateur désire continuer l'élevage porcin, il pourra installer des abris de type igloo à ses frais, qu'il devra démonter à la fin de la période d'estivage.

3. Mandataires et calendrier

Le projet et les prestations sont confiés à deux bureaux spécialisés dans ce type de transformations.

A relever que l'un d'eux s'est déjà occupé à satisfaction de l'ensemble des projets réalisés dans les alpages communaux. Il est en lien avec les améliorations foncières pour l'obtention des subventions.

3.1 Calendrier

Dépôt du préavis de demande de réalisation :	Janvier 2018
Requête en autorisation de construire :	Janvier-février 2018
Le dossier est préparé par la Ville et déposé pour enquête à la commune de St-Cergue (commune territoriale)	
Appel d'offres :	Mars 2018
Réalisation des travaux :	Début mai à octobre 2018

4. Incidences financières

L'investissement proposé est nécessaire pour maintenir l'activité et la vocation du chalet « Les Fruitières ». Il permettra de préserver le patrimoine de Nyon, son économie pastorale et son savoir-faire local.

Cet aménagement sera subventionné à hauteur de 30% par le biais des subventions cantonales relatives aux améliorations foncières.

Les coûts d'investissement se répartissent de la manière suivante :

CFC	Corps de métiers	Coûts (CHF)	devisés
112	Travaux préparatoires et démolitions	22'200.-	
211.5	Maçonnerie bâtiment annexe	54'550.-	
211.5	Béton armé fosse et fumière	142'240.-	
214.1	Charpente	44'782.-	
222-224	Couverture – ferblanterie	20'010.-	
271-285	Plâtre – peinture	7'600.-	
232	Installations électriques	8'400.-	
242	Fourniture poêle à bois	7'000.-	
251	Installations sanitaires	13'800.-	
251	Canal cheminée	4'520.-	
221.2	Menuiseries extérieures et intérieures	26'800.-	
281.6	Carrelage	13'600.-	

258	Agencements de cuisine	15'000.-
232	Photovoltaïque	10'000.-
211.5	Place accès et enrobé	39'798.-
287	Nettoyages	2'500.-
291	Honoraires architecte	60'860.-
292	Honoraires ingénieur	17'040.-
296	Honoraires géomètre	2'800.-
511	Frais d'enquête et de publication	2'500.-
	Réserve sur travaux	7'000.-
	TOTAL TTC :	523'000.-

Les subventions cantonales en faveur des améliorations foncières représentent 30% du montant total, soit environ CHF 157'000.-.

5. Aspects du développement durable

5.1 Dimension économique

Le projet est garant du maintien d'une activité artisanale sur cet alpage et de la bonne tenue d'un chalet situé dans un cadre exceptionnel – une vue panoramique sur l'ensemble du Petit Lac et de la chaîne des Alpes. Il va permettre un développement de l'agrotourisme au profit de l'ensemble de la région. Par cette démarche, la Ville de Nyon apporte son soutien à l'économie pastorale et à l'artisanat qui en découle. Cette réalisation s'inscrit comme une importante mise en valeur pour les produits du terroir.

5.2 Dimension sociale

Cette rénovation et évolution des équipements des Fruitières apportera un meilleur confort au personnel du chalet (représentant en période d'estivage 6 salariés), en leur permettant de se restaurer hors du local de fabrication. Par ailleurs, la création d'un espace d'accueil et d'un véritable lieu de vente, ainsi que la mise en valeur pédagogique de l'activité pastorale permettront d'accueillir des classes d'école, touristes et autres randonneurs, nombreux dans ce secteur jurassien et désireux de découvrir la fabrication du fromage dans le cadre d'un tourisme qualitatif et de proximité.

5.3 Dimension environnementale

La réalisation de la station de lactosérum, l'installation de panneaux photovoltaïques, la mise aux normes des installations telles que la fumièrre et la fosse à purin, les réfections extérieures et la création de sanitaires publics, concourront à la préservation de l'environnement, tout en atténuant considérablement les risques de pollution. De surcroît, la cohérence des aménagements sera un facteur non négligeable de plus-value paysagère de l'endroit, engendrant aussi la valorisation du site et, par contrecoup, de ce bâtiment classé en note 2 à l'inventaire cantonal.

6. Conclusion

Il n'est pas nécessaire de rappeler que le chalet des Fruitières de Nyon, situé dans un environnement exceptionnel, est un bâtiment historique et magnifique. Mise à part la réfection de la toiture en 2002, il n'a été l'objet d'aucune réfection depuis plus de 50 ans.

La Ville de Nyon a toujours porté un intérêt soutenu à ses domaines d'alpages. La valorisation de ce chalet, accompagné d'actions de promotion, permettra non seulement aux Nyonnais, mais aussi à une large palette de population, de découvrir ou de redécouvrir cet environnement unique, situé à seulement 30 minutes de la plaine.

De plus, son réaménagement mettra en valeur le site, tout en répondant aux normes de salubrité en vigueur et permettra une exploitation rationnelle de l'endroit, avec des produits participant à la renommée de Nyon et de son terroir.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Nyon

vu le préavis N° 85/2017 demandant un crédit de réalisation de CHF 523'000.- TTC, dont à déduire des subventions cantonales en faveur des améliorations foncières à hauteur d'environ CHF 157'000.-, pour des travaux sur le chalet des Fruitières de Nyon,

ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'octroyer à la Municipalité un crédit de réalisation de CHF 523'000.- TTC, dont à déduire les 30%, soit environ CHF 157'000.- de subvention en faveur des améliorations foncières du canton de Vaud ;
2. de porter ce montant en augmentation du compte N° 9143.20 - *Dépenses du patrimoine administratif*, dépense amortissable en 30 ans ;

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 18 décembre 2017 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :

Daniel Rossellat



Le Secrétaire :

P.-François Umiglia

Annexes :

- Fiche d'investissement
- Plan de situation
- Plan de projet

FICHE D'INVESTISSEMENT

PREAVIS No. 85/ 2017

Chalet des Fruitières de Nyon

Date: Nyon le

07.12.2017

Demande d'un crédit de réalisation de CHF 523'000 TTC

Situation des préavis au 07.12.2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Total des préavis votés par le Conseil communal	29'025'473	50'380'112	23'536'763	140'743'407	39'200'329	21'634'702

Situation des emprunts au 07.12.2017	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Plafond d'emprunt selon préavis N°15/2016 adopté le 12.12.2016	225'000'000	225'000'000	225'000'000	225'000'000	225'000'000	360'000'000
Emprunts au 1er janvier	122'883'270	127'883'270	142'797'505	156'706'657	168'024'886	213'000'000
Evolution des emprunts durant la période +/-	5'000'000	14'914'235	13'909'152	11'318'229	44'975'114	50'000'000
Emprunts fin période/date du jour	127'883'270	142'797'505	156'706'657	168'024'886	213'000'000	263'000'000

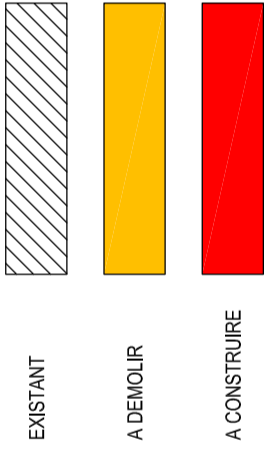
Cautionnements et garanties	
Plafond (préavis N°15/2016)	30'000'000
Engagé	-10'515'799
Caution demandée	0
Disponible	19'484'201

Dépenses et recettes d'investissement	CHF	Estimation des dépenses d'investissements nets					
		2017	2018	2019	2020	2021	2017-2021
Descriptif/Libellé							
Aménagement divers et transformation de l'étable	523000	0	523'000	0	0	0	523'000
Subvention cantonale	-157'000	0	-157'000	0	0	0	-157'000
Total de l'investissement	366'000	0	366'000	0	0	0	366'000

Estimation amort. + entretien		
Durée ans	Montant Amortiss.	Entretien annuel
30	17'433	
30	-5'233	
	12'200	0

Financement du préavis	
	CHF
Budget de fonctionnement:	
Trésorerie courante	
Investissement:	
Emprunts	366'000
Total des besoins en financement	

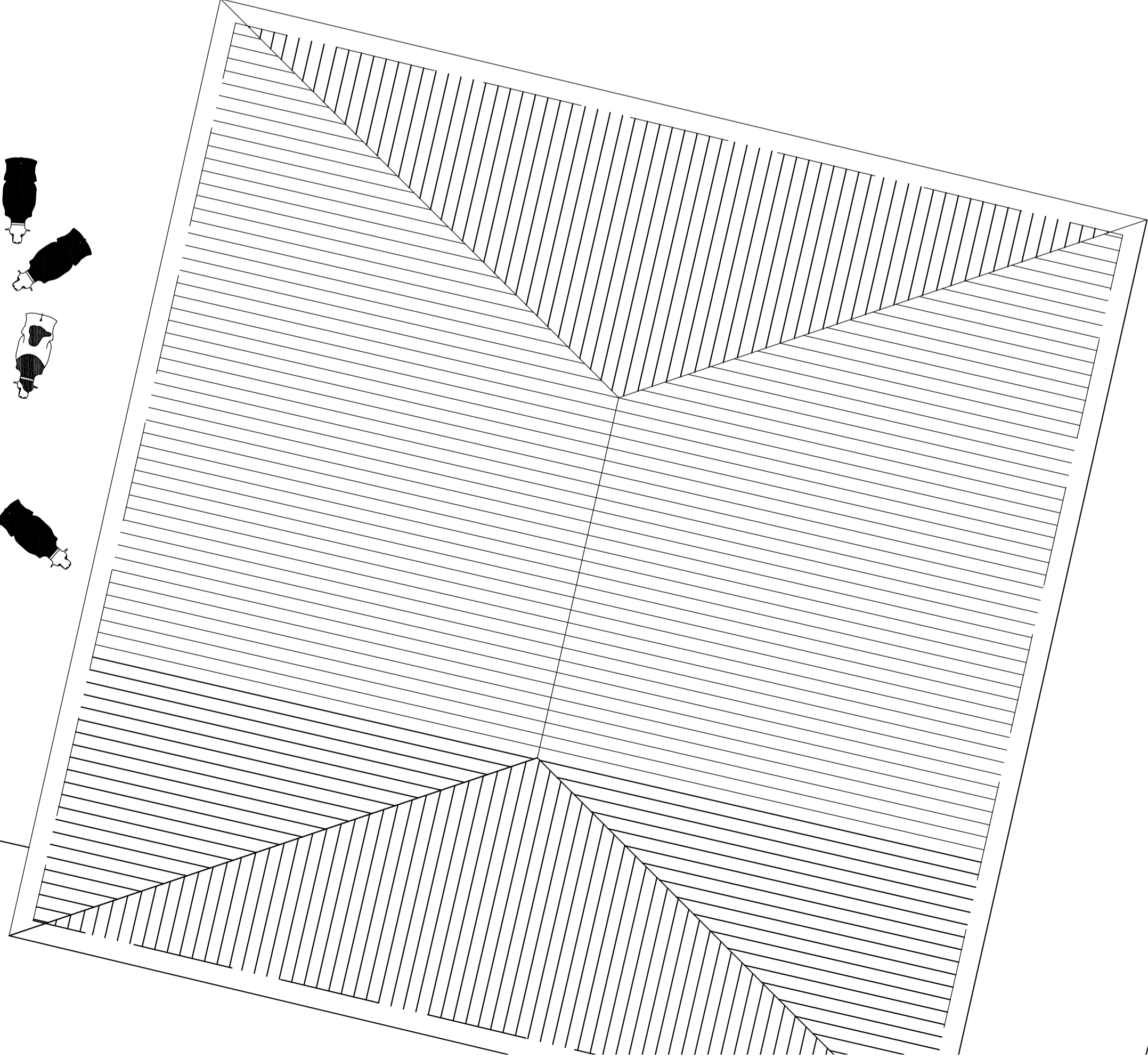
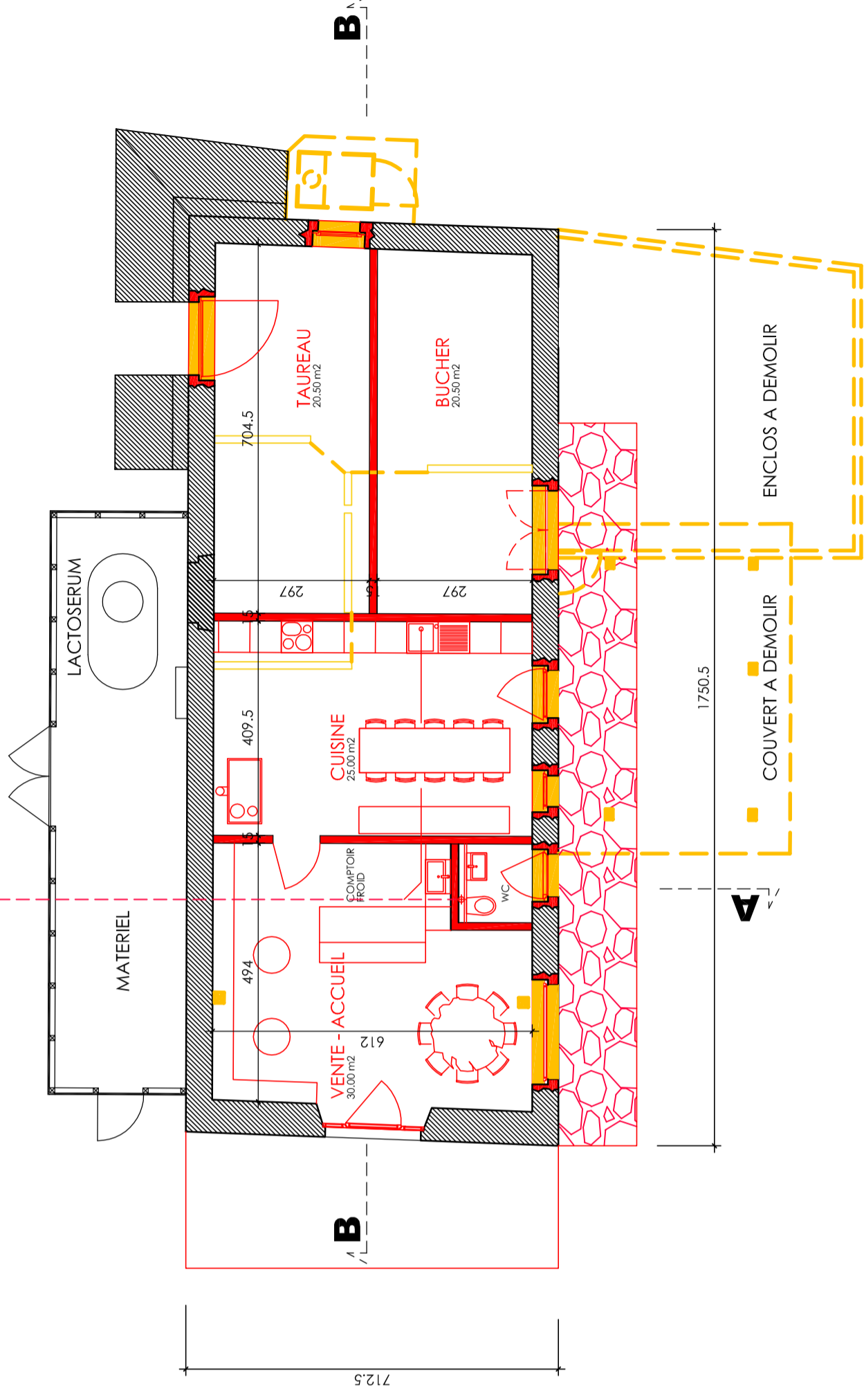
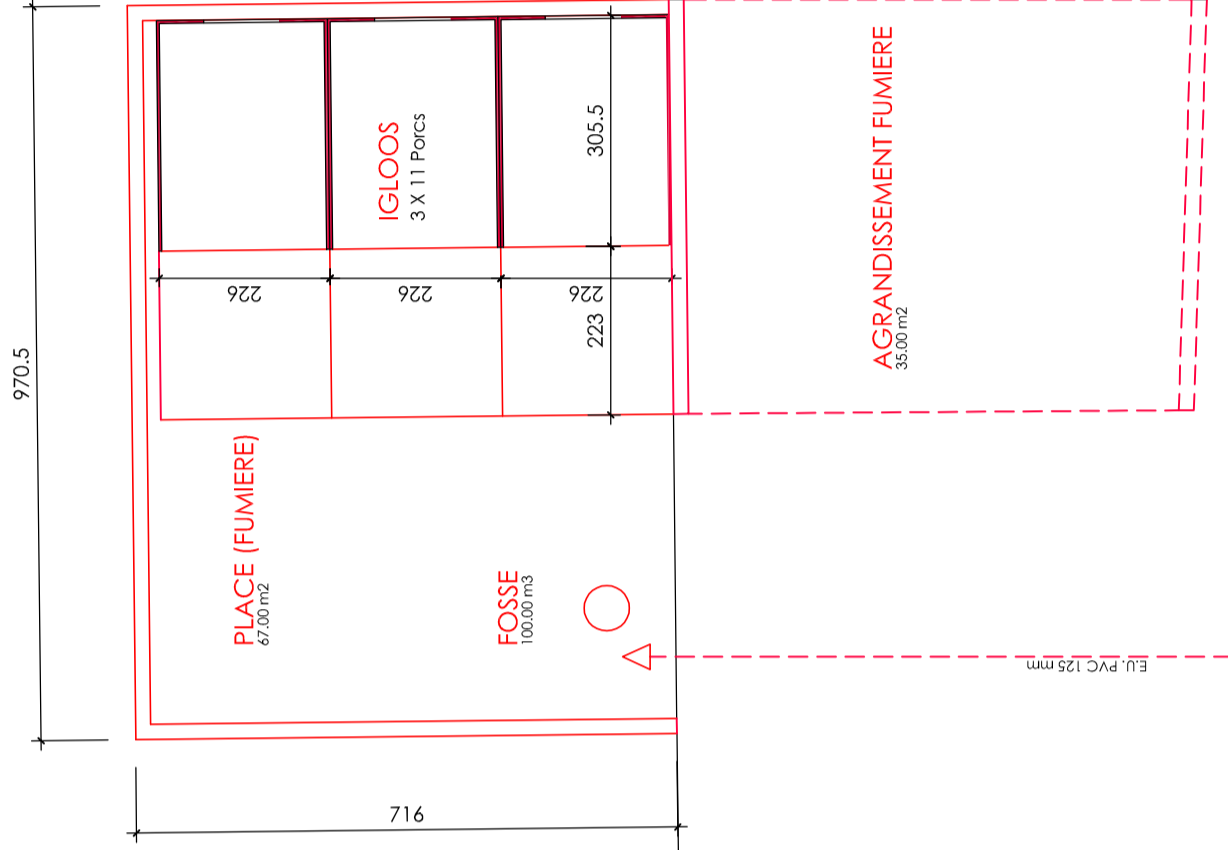
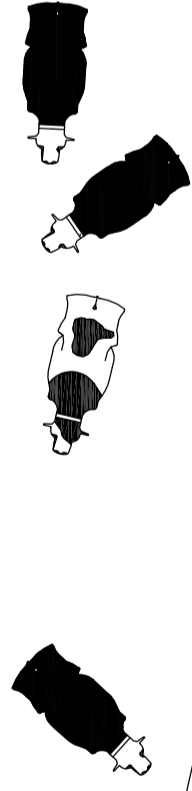
Coûts d'exploitation	Libellé / années	Estimation des coûts d'exploitation					
		2017	2018	2019	2020	2021	2017-2021
Coût total d'exploitation		0	7'320	19'520	19'520	19'520	65'880
Intérêts en %	2.00%	0	7'320	7'320	7'320	7'320	29'280
Entretien		0	0	0	0	0	0
Amortissements		0	0	12'200	12'200	12'200	36'600
Personnel supp. en CHF		0	0	0	0	0	0
Personnel supp. en EPT		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.50
Recettes		0	0	0	0	0	0
Recettes		0	0	0	0	0	0
Coûts nets d'exploitation		0	7'320	19'520	19'520	19'520	65'880



EXISTANT

A DEMOLIR

A CONSTRUIRE





GROSJEAN & MIGNOT
ARCHITECTURE SA

CH. DE L'ÉGLISE 3 1188 ST-GEORGE
022 368 18 87 S.GROSJEAN@BLUEWIN.CH
WWW.GM.A.CH

LES FRUITIÈRES

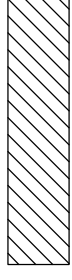
PROPRIÉTAIRE
COMMUNE DE NYON

592

COUPES AA & BB

A3-2

TRANSFORMATIONS	PARCELLE N° 804 CH. DES PLANCHES 1008 PRILLY	ECHELLE	1/100
		DATE	31/03/2017
		MODIFICATION	



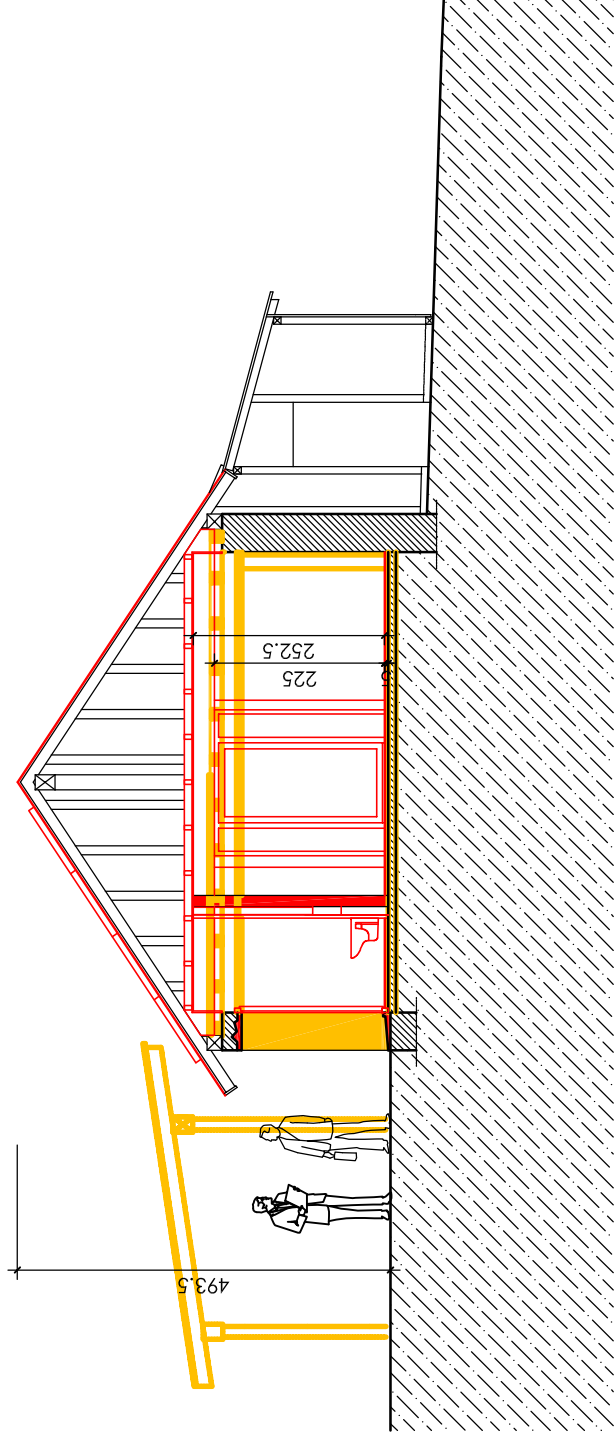
EXISTANT



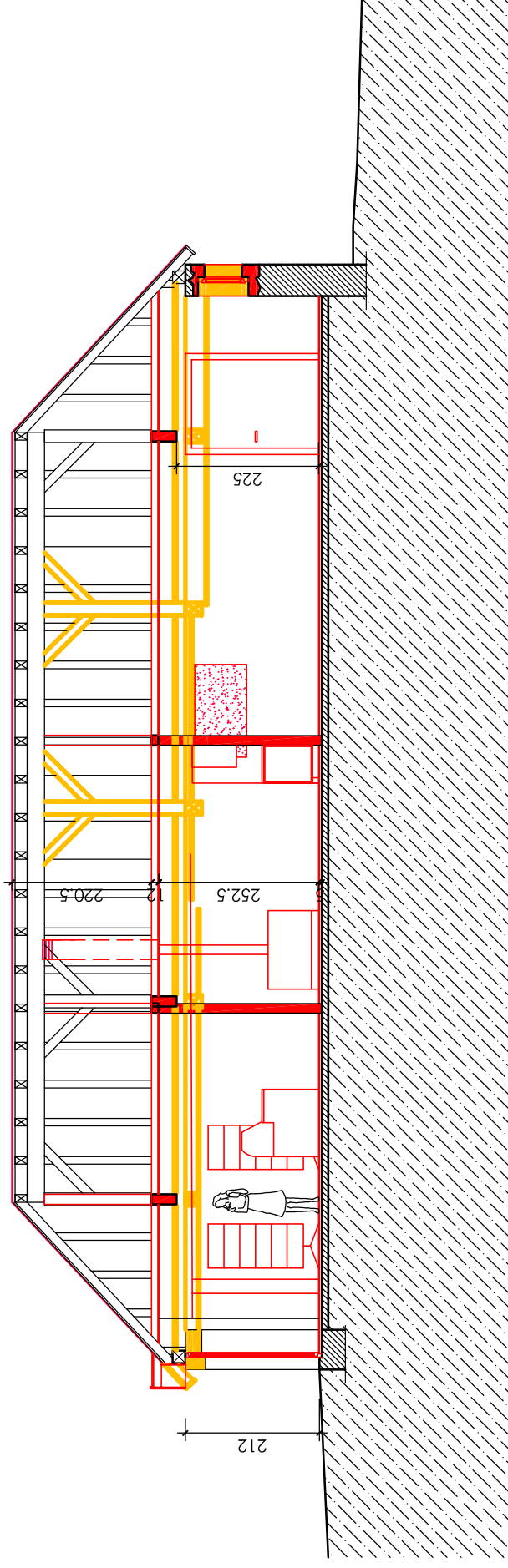
A DEMOLIR



A CONSTRUIRE



COUPE A-A



COUPE B-B