

Une agriculture biologique de proximité à Rovéréaz
Réponse à la motion de M. Roland Ostermann
« Quel avenir pour le domaine agricole de Rovéréaz ? »

Rapport-préavis N° 2014/37

Lausanne, le 3 juillet 2014

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du rapport-préavis

Le présent préavis vise à exposer les intentions municipales concernant l'avenir du domaine de Rovéréaz et à répondre à la motion Ostermann « Quel avenir pour le domaine agricole de Rovéréaz ? ». La Municipalité propose au Conseil communal de confirmer, pour une génération au moins, la vocation agricole de la campagne de Rovéréaz, à travers un projet novateur d'agriculture biologique de proximité, qui intégrera un volet à vocation pédagogique, et garantira les qualités paysagères et écologiques du site ainsi que l'accessibilité à la population comme zone de délasserement et de ressourcement.

Il vise également à solliciter l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 335'000 francs pour financer les travaux nécessaires à la mise à niveau du patrimoine bâti de la ferme de Rovéréaz.

2. Table des matières

1. Objet du rapport-préavis	1
2. Table des matières	1
3. Préambule	3
4. Un site historique à haute valeur agricole, paysagère et écologique	4
4.1 Historique de la campagne de Rovéréaz	4
4.2 Un site de délasserement à haute valeur paysagère	8
4.2.1 Un paysage rural ouvert	8
4.2.2 Un poumon vert pour les quartiers voisins	8
4.3 Un site à haute valeur écologique	9

5. Cadre et contexte : planification nationale, régionale et communale	9
5.1 Contexte d'action	9
5.1.1 Un site protégé	9
5.1.2 Des terres en surface d'assolement	10
5.2 Cadre de réflexion au niveau national	10
5.3 Les exigences du PALM et les études du SDNL	10
5.4 Le Plan directeur communal	11
5.5 Compatibilité avec la révision de la LAT	11
6. Le projet	12
6.1 Objectifs du projet	12
6.2 Etudes menées et à mener	13
6.2.1 Etude de faisabilité	13
6.2.2 Etudes architecturales, patrimoniales et historiques	14
6.3 Appel à projet et requis du cahier des charges	14
6.4 Droit de superficie (DDP) et bail à ferme	15
6.5 Jardins familiaux	15
6.6 Affectation du sol et PPA	16
7. Planning global des différentes procédures	17
8. Travaux préparatoires de remise à niveau du patrimoine bâti	17
8.1 Renforcement de la structure intérieure du rural	17
8.2 Réfection et assainissement de la dépendance habitable de la ferme	18
8.3 Coût des travaux préparatoires par ouvrage	18
9. Réponse à la motion Ostermann	19
9.1 Rappel de la motion	19
9.2 Réponse de la Municipalité	19
10. Conformité au développement durable	20
10.1 Sous l'angle de l'impact économique du projet	20
10.2 Sous l'angle de l'impact environnemental du projet	20
10.3 Sous l'angle social	20
10.4 Sous l'angle de la durabilité globale du projet	21
11. Incidences financières	21
11.1 Conformité des financements	21
11.2 Conséquences sur le budget d'investissement	21
11.3 Conséquences sur le budget de fonctionnement	21
12. Conclusions	22

3. Préambule

Le domaine de Rovéréaz, situé à l'orée de la ville, jouit d'une position et d'un statut particulier. Composé de 35 hectares (ha) de terres et d'une ferme protégée avec ses bâtiments ruraux, il est ceinturé au sud par les villas des hauts du quartier de Chailly, à l'ouest par le quartier populaire de Praz-Séchaud et au nord et à l'est par les bois de la Grangette et de la Chenaule, ce dernier faisant également office de frontière avec la commune de Pully. Le domaine de Rovéréaz se distingue des autres domaines agricoles de la Ville de Lausanne par sa proximité immédiate avec le tissu urbain lausannois et sa configuration d'écrin naturel et agricole, entouré de forêt, qui serait d'un seul tenant s'il n'y avait pas la route d'Oron. C'est également avec le bois de Sauvabelin le plus grand espace non construit sur le territoire urbain (non-forain) lausannois. Il a été cultivé et exploité depuis plusieurs générations dans une agriculture classique de production laitière et de fourrage. Chaque petit Lausannois se souvient des visites à la ferme, à l'occasion de sorties scolaires lors desquelles ils étaient accueillis avec passion par l'épouse de l'actuel fermier. La plupart des habitants lausannois connaissent donc bien le domaine de Rovéréaz, soit parce qu'ils l'ont visité enfant, soit parce qu'ils l'ont traversé régulièrement pour entrer en Ville de Lausanne, ou encore parce qu'ils ont l'habitude de s'y promener. En effet, le paysage et le point de vue qu'offre la campagne de Rovéréaz sont exceptionnels : allée de chênes séculaires, relief bucolique, dégagement sur le lac et les Alpes, forêt environnante. C'est ainsi que le domaine de Rovéréaz a présenté dans les dernières années, grâce aux actuels fermiers, des vocations multiples, domaine agricole, site paysager appelant au délassement, accueil des enfants, qui en ont fait un lieu auquel les Lausannois sont très attachés.

Le départ à la retraite des fermiers actuels à la fin de l'année 2014 conduit la Municipalité à se questionner sur l'avenir de la campagne de Rovéréaz, encouragée dans cette démarche par une motion du conseiller Ostermann, qui s'interroge particulièrement sur le futur du domaine agricole. Ces réflexions se devaient de tenir compte de la position et du statut particulier du domaine de Rovéréaz, tel que décrit plus haut. Une attitude « classique » aurait pu être adoptée : le domaine jouxtant immédiatement le tissu urbain lausannois, des considérations de développement urbanistique et d'expansion de la Ville auraient pu être faites. Cette posture a toutefois rapidement été écartée : la planification urbanistique des 30 prochaines années, notamment matérialisée dans le Plan directeur communal (PDCOM) actuellement en révision, répond aux besoins de développement de la Ville à travers la mise en valeur de certains sites stratégiques. Dans ce contexte, la zone est réservée à un parc d'agglomération, au sens préconisé le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après le PALM).

La Municipalité souhaite donc proposer une démarche s'inscrivant dans la continuité et dans le prolongement de l'esprit des lieux et en s'appuyant sur l'acquis et l'héritage laissés par les fermiers en partance. Le projet proposé implique une vision d'intégration de la fonction agricole à l'intérieur de la ville, dans laquelle l'agriculture passe d'une définition purement rurale à une pertinence urbaine. L'objectif de ce préavis est de présenter un projet d'agriculture de proximité, centrée sur une production maraîchère biologique, et vouée à alimenter directement la population lausannoise. Comme il sera exposé plus loin, celui-ci entre fortement en résonance avec les objectifs fixés à différents niveaux de planification urbaine, mettant l'accent sur la notion de « souveraineté alimentaire » et l'alimentation de la population en circuit court. Le domaine produirait en effet principalement des légumes et des fruits biologiques qui seraient directement consommés par les habitants lausannois, notamment à travers la fourniture aux cantines scolaires. Cette vision intégrative de la fonction agricole englobe d'ailleurs déjà, avec un succès certain, les plantages en ville, où des espaces disponibles sont mis à disposition de la population pour produire des fruits et légumes en plein centre-ville, ainsi que les jardins familiaux, dont un nouveau site sera aménagé sur le domaine de Rovéréaz. Le projet présenté ci-dessous vise également à mettre en valeur les qualités paysagères et écologiques du site, tout en développant un meilleur réseau d'accès aux promeneurs. Enfin, le projet qui sera choisi devra développer un concept pédagogique pour les enfants et pourra intégrer des volets de formation et de sensibilisation, d'accueil à la ferme, de vente sur place ou de petite restauration, voire encore des volets sociaux. Pour faire ce choix, il est prévu de lancer un appel à projet, avec un cahier des charges intégrant certaines contraintes (notamment paysagères et architecturales), mais laissant le champ ouvert aux initiatives des potentiels porteurs de projets.

L'originalité de la démarche proposée tient à sa capacité à préserver l'essentiel du domaine de Rovéréaz, tout en lui donnant un sens nouveau, tourné vers la ville et vers l'avenir.

4. Un site historique à haute valeur agricole, paysagère et écologique

4.1 *Historique de la campagne de Rovéréaz*¹

L'histoire de Rovéréaz est riche ...d'enseignement pour l'avenir !

Aussi loin que l'on peut remonter, Rovéréaz, du français « rouveraie » soit l'endroit où poussent des rouvres, c'est-à-dire des chênes, est cité comme un lieu-dit de Lausanne à partir de 1226. De vénérables spécimens témoignent aujourd'hui encore que cette toponymie n'a jamais été usurpée.

La campagne de Rovéréaz a eu dès le XV^{ème} siècle une vocation rurale et paysanne. Toutefois, ce n'est qu'au début du XIX^{ème} siècle qu'elle a pris une dimension nouvelle grâce à Charles-Sigismond Cerjat, qui modernisa l'exploitation rurale, construisit la maison de maître et aménagea sur le domaine diverses « fabriques » romantiques inspirées de la tradition des parcs anglais, tradition inspirée par les étroites relations que la famille Cerjat entretenait avec l'Angleterre. Cette influence marqua de façon déterminante l'« esprit » du domaine.

Entre le XV^{ème} siècle et le début du XIX^{ème} siècle.

En 1474, Rovéréaz est mentionné comme « un fief noble » rattaché aux seigneurs de Billens. Il forme alors ce que l'on appelait une « grange » et ne compte qu'un seul « feu ».

Entre la fin du XVII^{ème} siècle et le début du XVIII^{ème} siècle, la campagne passe aux Charrière et il apparaît que le fief noble compte « une maison, grange et estable clos de murailles tout à l'entour et un colombier ».

En 1744, le domaine est vendu à Sébastien Bergier et devient ensuite la propriété de Henry-Perkins Weston, gentilhomme anglais, beau-fils de Sébastien Bergier depuis 1769. A noter qu'à la fin du XVIII^{ème} siècle, le domaine totalise près de 70 ha., ce qui est considérable pour l'époque.

En 1809, Marie-Augusta, fille de Weston épouse Charles-Sigismond Cerjat. Cerjat est issu d'une vieille famille de Moudon. Né en 1773 en Angleterre, il va servir l'armée de sa Majesté britannique et revenir fortuné au pays au début du XIX^{ème} siècle. De 1810 à 1814, ce riche patricien fait construire, sans doute sous la direction de l'architecte Jean-Abraham Fraise, les ruraux, les granges et la « maison de fermier ». A l'époque, l'organisation et la disposition de ces constructions sont qualifiées « d'avant-garde ». A juste titre puisque 200 ans plus tard, c'est toujours, pour l'essentiel, ces bâtiments qui font le cœur du « hameau » de Rovéréaz. De 1815 et 1818, la maison de maître est érigée. Elle est aussitôt considérée comme une « belle maison dans un site sauvage au milieu des forêts » et reconnue pour « son beau volume architectural... d'une sécheresse savamment tempérée par d'harmonieuses proportions » Même si Cerjat ne semble pas résider à demeure à Rovéréaz, il continue de façonner sa campagne en y érigeant des fabriques curieuses : ici un kiosque, là un belvédère élégant, plus loin une chaumière ou une balustrade qui domine des précipices « effrayants ». Vers 1830, s'y ajouta encore une tour de genre médiéval néo-gothique. La tradition, largement répandue, voudrait que cette tour ait été édifée à la suite d'un pari avec les propriétaires des campagnes de

¹ Sources principales :

- *les monuments d'art et d'histoire du canton de Vaud, tome IV – Lausanne, villages, hameaux et maisons de l'ancienne campagne lausannoise, par Marcel Grandjean, publié par la Société d'histoire et de l'art en Suisse, éditions Birkhäuser 1981 ;*
- *diverses éditions du Chailleran de 1976 et 1977, édité par le Centre de loisirs de Chailly sous la plume de Maurice Bossard*

Denantou et de Mon-Repos. Lancé en 1825, ce défi d'élever la plus belle fausse ruine fut gagné par Haldimand qui situa sa tour là où on la voit encore aujourd'hui, alors qu'il ne reste plus que quelques cailloux de celle de Rovéréaz. Malheureusement, les dates précises de construction de ces trois tours contredisent quelque peu cette belle histoire...

Ce qui est sûr, c'est que Cerjat a fait de Rovéréaz une belle campagne romantique. Il est rapporté qu'en été il mettait sa propriété à la disposition de la « Société artistique et littéraire » pour des concerts et des représentations. Lors de ses séjours à Lausanne, le célèbre écrivain français Sainte-Beuve se rendait souvent à Rovéréaz qui lui inspira en 1837 ces quelques vers :

*« Etrange est la musique aux derniers soirs d'automne,
Quand vers Rovéréaz, solitaire, j'entends,
Craquer l'orme noueux et mugir les autans
Dans le feuillage mort qui roule et tourbillonne ! »*

Pendant toute la première moitié du XIX^{ème} siècle et pour ce qui est de l'exploitation agricole du domaine, il apparaît qu'il fallait beaucoup de bras pour vivre et produire à Rovéréaz. A cette époque, le domaine est confié à un « régisseur » (on ne parle pas encore de fermier) qui s'entoure d'un « maître-valet », d'un jardinier, d'un « fruitier », d'une cuisinière, de domestiques et de « saisonniers » ! En 1844, on trouve la trace du premier fermier du domaine à savoir Marc-François Schwitzgebel, venu de Lauenen (BE) pour rejoindre sa famille à Chailly.

En 1856, Rovéréaz fait la une de l'actualité... préhistorique ! On découvre en effet, dans un cordon boisé de la campagne, des os fossilisés appartenant à plusieurs rhinocéros d'une espèce ayant vécu il y a environ vingt-deux millions d'années. On peut encore voir quelques-uns de ces précieux et rares fossiles au Musée géologique de Lausanne.

De la fin du XIX^{ème} siècle à aujourd'hui

Après le décès du 1^{er} fermier en 1866, la famille Cerjat confie son domaine à la famille Mottaz de Chailly jusqu'en 1894. Ces longs fermages témoignent non seulement de la confiance qui régnait déjà entre les propriétaires et leurs fermiers à cette époque, mais aussi de l'intéressante valeur de rendement du domaine qui permettait manifestement de faire vivre une grande famille, en tous cas au XIX^{ème} siècle... Mais cette « règle » de longévité, comme toute règle, souffre aussi d'exception à l'image du court fermage de 3 ans de la famille Robert, qui sera remplacée en 1897 par la famille Dougoud.

En 1899, après 90 ans de « règne », la famille Cerjat vendra la campagne de Rovéréaz à Alfred Fallot pour 380'000 francs. La famille Fallot est une digne représentante de la grande bourgeoisie industrielle de l'Est de la France. Alfred Fallot est en effet le beau-frère et associé d'Armand Peugeot dans la fabrication des premières automobiles de ce nom. Cette famille restera propriétaire de Rovéréaz jusqu'en 1988, date de la vente du domaine à la Ville. Elle marquera aussi de son empreinte le site de Rovéréaz, notamment par la construction, au début du XX^{ème} siècle, d'une nouvelle résidence familiale au sud du domaine, aujourd'hui encore bien connue des Lausannois sous le nom de « Château-Fallot ». Cette résidence, qui n'a pas été vendue à la Ville de Lausanne, est actuellement toujours propriété de l'Hoirie Fallot.

Mais revenons en 1899, les propriétaires changent, mais pas les fermiers. La famille Dougoud restera sur le domaine jusqu'en 1911. Pour équilibrer son budget, elle y développa notamment des « goûters champêtres » pendant les dimanches de la belle saison. Pour 80 centimes, la maîtresse de maison et ses filles régalaient de fruits et de gâteaux les promeneurs lausannois et les jeunes demoiselles des pensionnats de la région. Et le travail ne manquait pas, jusqu'à 125 goûters étaient servis pendant les beaux dimanches. Qui sait, peut-être est-ce le succès de ces goûters qui incita la famille Dougoud à quitter Rovéréaz en 1911 pour reprendre l'auberge de l'Union aux Croisettes ? La famille Schwarz lui succédera.

Avant « d'atterrir » à Rovéréaz, la famille Schwarz, d'origine alémanique, avait géré une importante exploitation agricole en Prusse septentrionale avant de revenir au pays comme fermier du domaine d'Epenex à Renens. A leur arrivée à Rovéréaz, les Schwarz développèrent opportunément la culture des pommes de terre et des pommes. Cette production maraîchère leur permit de traverser tant bien que mal la Première Guerre mondiale, malgré la mobilisation des hommes de la famille. En avril 1921, un incendie provoqué par un court-circuit détruisit le rural. Les services industriels de l'époque payèrent l'entier de la reconstruction et la nouvelle toiture fût réalisée de main de maître par un charpentier de la Sallaz. Cet incendie engendra un grand élan de solidarité du monde paysan et de la population de Chailly. Entre-deux-guerres, l'exploitation agricole prospéra beaucoup. Une cinquantaine de bovins paissaient sur le domaine et les Schwarz développèrent les prémices d'un « marché » à la ferme. En automne, nombreux étaient les Lausannois qui venaient s'approvisionner en pommes de terre et en pommes de garde. Les Schwarz perpétuèrent aussi jusqu'en 1939 la tradition des goûters champêtres instaurée par les fermiers précédents. L'éclatement de la Deuxième Guerre mondiale entraîna à nouveau la mobilisation des fermiers et Rovéréaz vécut des moments difficiles. Mais la famille Schwarz, fort estimée dans le quartier, trouva de nombreux appuis. C'est ainsi que, par exemple, le facteur Baud de Chailly et le fils du propriétaire, Jean Fallot, offraient leur aide régulièrement pour venir traire. En 1941, Jean Schwartz, qui avait pris le fermage en 1911, décède et les années qui suivent sont de plus en plus dures et ne permettent plus à ses trois fils, qui ont tous fondé une grande famille, de pouvoir continuer à vivre ensemble de et à Rovéréaz.

En 1946, 35 ans après l'arrivée de leur père, les trois fils Schwarz s'en allèrent chacun de leur côté reprendre des domaines dans la région, qui à la Ramaz, qui à Froideville et qui à Montpreveyres. Ils seront remplacés par la famille de M. Constant Chollet, père de Jean-Luc qui prendra sa retraite de fermier à fin 2014.

Après-guerre, le monde agricole entame une grande mutation avec l'arrivée de la mécanisation et de l'intensification des cultures. La famille Fallot va accompagner son fermier dans cette mutation. La cuisine de l'habitation est rénovée une première fois en 1948. Une porcherie est construite en 1950 près du jardin potager, un garage pour les machines en 1953 et, au début des années 1970, des travaux de rénovation sont entrepris dans la maison d'habitation. Un nouvel hangar est construit en 1971 ainsi qu'une petite villa, juste derrière la maison d'habitation, pour loger la famille du fermier qui s'agrandit.

Après que Constant eut tenté quelques expériences avant-gardistes vers une agriculture biologique qui n'existait pas encore, Jean-Luc reprend à son nom le fermage en 1978. Il oriente alors, avec une grande maîtrise et de solides compétences, l'exploitation vers une production laitière « traditionnelle », avec porcs d'engraissement et basse-cour. Mais l'exploitation du domaine devient de plus en plus délicate, coupé qu'il est par la route d'Oron qui draine de plus en plus de trafic, et souffrant de la « pression » des citadins de plus en plus attirés à Rovéréaz par la beauté et le calme des lieux.

En 1986, l'hoirie Fallot manifeste à la Ville son intention de vendre le domaine. Il est à souligner ici que l'hoirie Fallot a déclaré s'être adressée à la Ville, plutôt que de répondre aux sollicitations des promoteurs immobiliers, pour s'assurer de la qualité de l'évolution de la campagne de Rovéréaz. Après deux ans de négociations avec l'hoirie, mais aussi avec les services de l'Etat qui reprochaient à la Ville son dessein d'accaparement de terres, la vente est signée en 1988 et la Ville acquiert le domaine de Rovéréaz pour 35'500'000 francs concrétisant ainsi une fois encore, l'intérêt pour une collectivité publique de pouvoir disposer d'une maîtrise foncière importante sur son territoire. Le prix de vente inclut tous les bâtiments du domaine, 31.1 ha de prés-champs affectés en zone intermédiaire et 18.4 ha de forêt. Seuls le Château Fallot ainsi que 3 ha affectés à la construction en aval du Château restent propriété de l'hoirie. A noter encore que l'acte de vente précisait que le domaine devait rester en fermage à la famille Chollet au moins jusqu'en 1999.

Un des premiers actes forts de la Municipalité après l'acquisition du domaine a été de faire de Rovéréaz une ferme pédagogique en mettant rapidement en place, dès 1988 et avec l'appui de la famille Chollet, une structure d'accueil de classes des écoles lausannoises 2 jours par semaine. Cette activité a tout de suite rencontré un vif succès. Jusqu'au départ à la retraite de Madame Chollet en 2013, c'est certainement plus de

1'000 élèves par an qui ont pu profiter de découvrir la vie de la ferme, et la provenance de certains aliments qu'ils consommaient.

En 1990-1991, la Ville entreprend des travaux de rénovation dans la maison d'habitation, réaménage la cuisine et installe un chauffage central à bois.

En 1994, la Ville concède la maison de maître de Rovéréaz à l'Association Jeunesse en mission (Mercy Ships) via un droit distinct et permanent (DDP). Ce DDP impose au bénéficiaire des conditions précises de rénovation de la maison de maître.

En 1994-1995, une nouvelle annexe, avec une chambre à lait et un local pour la traite automatique, est construite contre l'écurie. Le verger hautes tiges est renouvelé et des drainages sont remplacés en aval de la porcherie.

En 1996, la Municipalité répond par le rapport-préavis N° 186 à la motion de M. Philippe Vulliemin et consorts quant à l'avenir de Rovéréaz. Dans ce document, elle confirme l'affectation de Rovéréaz en « zone d'attente », telle qu'elle apparaît dans le Plan directeur communal et précise « qu'aucun projet structuré n'est élaboré pour ce secteur ».

En 1997, deux pièces de l'appartement sont rénovées et assainies.

En 1998, une nouvelle fosse à purin est construite.

En 2002, l'accent est mis sur la réalisation des travaux prévus dans le cadre des deux premiers préavis « Agenda 21 » de la Ville, à savoir : la réfection de drainages dans la partie Sud du domaine, la remise à ciel ouvert d'un petit ruisseau, la pose d'une clôture fixe et l'aménagement d'un point d'eau pour faire du secteur situé en amont de la route d'Oron un pâturage permanent. La charpente du rural est renforcée et la ferblanterie refaite.

En 2003, un paratonnerre est installé sur les ruraux.

De 2005 à 2010, plusieurs réfections sont entreprises sur la charpente et les ponts de grange des ruraux.

En 2009 et à l'instigation de la Ville, Jean-Luc Chollet constitue une « communauté partielle d'exploitation pour la production laitière » avec le fermier d'un autre domaine propriété de la Ville, à savoir le domaine voisin des Cases aux Monts-de-Pully. L'objectif de cette communauté est de préserver en main d'un fermier de la Ville le contingent de production de lait de M. Chollet lorsqu'il partira à la retraite.

En 2012, un mur de soutènement est refait en pierres sèches.

En 2012, Jean-Luc Chollet renonce à la production laitière et remet ses vaches au fermier du domaine des Cases, tout en continuant de « tenir » des génisses.

En 2013, l'équipe « agricole » du Service des parcs et domaines aménage sommairement les anciennes écuries et la porcherie de Rovéréaz pour accueillir en base arrière le troupeau des « moutons-tondeurs » de la Ville, ainsi que quelques-uns des animaux présentés à Sauvabelin. Et cette même année, Laurence Chollet prend sa retraite de « fermière pédagogique » après 25 ans de bons et de chaleureux services.

Le 31 décembre 2014, Jean-Luc Chollet prendra sa retraite de fermier-agriculteur-paysan.

4.2 *Un site de délasserment à haute valeur paysagère*

4.2.1 Un paysage rural ouvert

Les grandes parcelles ouvertes sont en pente légère à moyenne, majoritairement exposées au sud à une altitude variant entre 630 et 680 mètres, serties entre forêts et haies, ponctuées de bosquets et de beaux arbres solitaires (nombreux chênes). L'allée qui conduit à la maison de maître est bordée d'arbres d'alignement déjà présents au XIX^{ème} siècle. Au début des années 1990, un autre alignement de chênes a été planté de chaque côté de la route d'Oron, dans sa partie Ouest. A relever encore un jeune verger hautes tiges dans le pré attenant à la ferme.

Sur le domaine s'offrent de nombreuses échappées paysagères et points de vue remarquables sur les Alpes, le lac et la ville, en particulier depuis la terrasse de la Maison de maître ou encore depuis la colline du Grésy, qui figure par ailleurs à l'inventaire cantonal des sites protégés.

En prenant en considération ces qualités particulières, les enjeux paysagers pour l'avenir du domaine sont les suivants :

- préserver l'ouverture de ce paysage rural en conservant et en renouvelant le patrimoine arboré qui le compose et le structure (et notamment l'allée arborisée classée);
- intégrer les différentes structures qui devront s'inscrire sur le domaine (tunnels maraîchers, vergers, jardins familiaux, etc.) dans le respect des valeurs paysagères du site ;
- valoriser les points de vue remarquables, notamment en améliorant le réseau de promenades et en offrant des possibilités de s'arrêter, de s'asseoir, de contempler le paysage et les vues lointaines.

4.2.2 Un poumon vert pour les quartiers voisins

Prisé des promeneurs, des propriétaires de chiens, des joggeurs et bien d'autres encore, le site offre de nombreuses possibilités de délasserment et de ressourcement. « Oui, Rovéréaz est bien le poumon indispensable à la santé et à l'équilibre de notre quartier » écrivait déjà Maurice Bossard, ancien habitant du quartier de Chailly, dans un article du Chailléran de 1977. Encore plus densément habités que celui de Chailly, les quartiers de Praz-Séchaud et des Boveresses situés au Nord-Ouest de Rovéréaz sont également concernés par le potentiel qu'offre Rovéréaz en espaces de détente, même s'il faut reconnaître que les connexions (liaisons piétonnes) avec ces quartiers ne sont pas évidentes.

Les enjeux autour de l'attrait de Rovéréaz pour le public par rapport à l'avenir du domaine sont les suivants :

- garantir l'accessibilité du site à la population comme zone de délasserment et de ressourcement, tout en restant attentif à préserver des conditions favorables à l'exploitation agricole. La réussite de ce « défi » passe notamment par l'amélioration du réseau de cheminements pédestres actuels et des connexions avec les quartiers voisins, et par la mise en place de mesures et d'aménagements divers qui viseront à contenir le public vers des points d'intérêt remarquables du site ;
- mettre en évidence la valeur historique d'une des dernières campagnes lausannoises, en lui conservant sa vocation agricole mais aussi en tentant de retrouver, de manière simple et contemporaine, l'esprit du parc tel qu'il a été conçu au XIX^{ème} siècle, composé de promenades pittoresques et de petits événements (assises, grotte, étangs, zone humide...). Cette mise en valeur de l'histoire de Rovéréaz s'appuiera notamment sur les éléments qui ressortiront de l'étude historique et patrimoniale, pilotée par la déléguée à la protection du patrimoine bâti de la Ville. L'usage futur des bâtiments sera envisagé dans le respect de leur substance historique.

4.3 *Un site à haute valeur écologique*

Le site de Rovéréaz est une zone d'importance stratégique pour le réseau écologique lausannois, comme le définit l'étude ciblée sur les composantes biologiques de Lausanne et l'Ouest lausannois (Delarze, 2014). D'anciennes données floristiques et faunistiques montrent que cette zone était alors très riche en espèces adventices (accompagnantes des cultures extensives), de prés maigres et de marais. Cet espace ouvert reste aujourd'hui particulièrement important pour le sous-réseau agricole, du fait précisément de sa vocation agricole, mais il a également un rôle de relais à jouer pour les espèces liées au sous-réseau forestier de par les vieux arbres (en particulier de magnifiques chênes) qui le ponctuent et les lisières forestières qui l'entourent. Il en va de même pour les espèces liées au sous-réseau humide (batraciens, flore palustre) qui profitent de la présence de fossés humides. Certains secteurs en pente sont potentiellement favorables pour retrouver des prés maigres à orchidées.

Le projet proposé va permettre au site de Rovéréaz de confirmer et renforcer son rôle de site stratégique pour le réseau écologique lausannois.

L'enjeu écologique à l'avenir est de réaliser une zone agricole à diverses vocations qui inclut :

- des espaces naturels tels que des prairies extensives à fauche tardive sur les surfaces en pente et ensoleillées ;
- le maintien et la recréation de haies et bosquets entourées de zones tampons sous forme de prés maigres et ourlets herbacés qui pourront séparer les différentes zones agricoles du site ;
- le maintien et le prolongement d'un réseau de fossés en eau, avec des zones tampons, qui permettront de favoriser les espèces palustres, qui vivent dans les marais.

Ces mesures d'intérêt biologiques permettront également de valoriser le potentiel paysager du site, en renforçant un paysage structuré rappelant les campagnes d'alors.

L'ensemble des objectifs cités dans les chapitres 4.2 et 4.3 fera l'objet d'études spécifiques dans le cadre de la préparation du plan partiel d'affectation (PPA) qui devra être adopté pour permettre de mettre en place le projet à venir pour l'avenir du domaine de Rovéréaz (cf. chapitre 6.6).

5. **Cadre et contexte : planification nationale, régionale et communale**

5.1 *Contexte d'action*

5.1.1 Un site protégé

Les bâtiments principaux (la maison d'habitation et les deux grands ruraux) ont reçu la note *3* au recensement architectural du Canton de Vaud (objets intéressants au niveau local). Ils sont sous protection générale au sens des articles 46 ss de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (ci-après LPNMS). Ils peuvent être modifiés à condition de ne pas altérer les qualités qui leur ont valu leur note. Le potager a reçu une note *3* au recensement des parcs et jardins historiques. Quant à l'ensemble comprenant la maison de maître, transférée à l'Association Jeunesse en Mission (Mercy Ships) en 1994 via un droit de superficie (DDP) d'une durée de 80 ans, ses abords et son allée arborisée et ses abords, il est classé monument historique depuis 1995. Enfin, la colline du Grésy figure à l'inventaire cantonal des sites protégés.

5.1.2 Des terres en surface d'assolement

Vu l'affectation actuelle en zone intermédiaire de toute la campagne de Rovéréaz et la qualité agricole de ses terres, l'ensemble de la surface du domaine de Rovéréaz figure à l'inventaire cantonal des surfaces d'assolement (SDA). La surface totale du domaine de Rovéréaz, hors emprise des bâtiments et terrains attenants et du DDP Mercy Ships, s'élève à plus de 27 hectares. Ce classement en SDA implique que chaque m² déclassé devrait être compensé ailleurs sur le territoire de la Commune. Dans ce contexte, il est intéressant de relever que la « Stratégie de la Commune de Lausanne en matière de surfaces d'assolement », adoptée par la Municipalité le 23 décembre 2009, prévoit déjà la compensation de 4.23 ha de SDA qui devraient être déclassés à Rovéréaz pour permettre la mise en place des nouveaux jardins familiaux précités (en effet, selon la loi, les SDA ne peuvent être exploitées que par des agriculteurs professionnels). Toutefois, cette compensation qui devait se faire dans les territoires forains ne sera plus nécessaire. En effet, la surface qui sera réaffectée par le PPA de zone intermédiaire à zone agricole est admise par le Plan directeur cantonal (mesure F12) comme compensation puisque sa fonction de surface d'assolement est pérennisée.

5.2 *Cadre de réflexion au niveau national*

Le Programme national de recherche PNR 65, intitulé « Nouvelle qualité urbaine » soutient le projet « The Food Urban Initiative » (FUI) qui a choisi la Ville de Lausanne comme ville pilote pour étude de cas. Les objectifs du projet FUI touchent notamment à l'analyse de la relation entre les villes contemporaines et l'alimentation de ses citoyens, et l'évaluation du potentiel des initiatives d'agriculture urbaine pour la production de denrées alimentaires en ville. Dans le cadre de ce projet, un questionnaire de plus de 15 pages a été envoyé au printemps 2011 à quelques 2'500 Lausannois représentant un large éventail de la population. Un chapitre entier de ce questionnaire était dédié à l'avenir du domaine de Rovéréaz. Le taux de retour de ce questionnaire a été très impressionnant avec 889 réponses reçues. Pour ce qui concerne Rovéréaz, les résultats permettent de déduire qu'une très grande majorité de la population lausannoise (78% du total des réponses formulées, voire 89% de celles provenant des quartiers de Chailly et Rovéréaz) souhaite conserver à ce domaine un caractère agricole qui offre des possibilités de contact avec la nature, de participation à des activités agricoles et horticoles, et des expériences éducatives ou (et) sensorielles. Dans les conclusions de l'analyse du questionnaire, les porteurs du projet FUI soulignent la nécessité de renforcer le côté multifonctionnel du domaine tout en axant son exploitation dans un but de production locale de nourriture.

5.3 *Les exigences du PALM et les études du SDNL*

Le projet d'avenir pour Rovéréaz répondra tout à fait à l'un des enjeux importants que s'est fixé le « Projet d'agglomération Lausanne-Morges » (PALM) en incluant la campagne de Rovéréaz dans le « système » des parcs d'agglomération du PALM. Le rapport de juin 2012 sur le PALM de deuxième génération révisé définit ainsi les parcs d'agglomération : « ouverts à dominante de verdure, les parcs d'agglomération se composent d'espaces agricoles et forestiers, d'espaces de détente aménagés, de loisirs ou de sport. Multifonctionnels, ils font l'objet d'une gestion intégrée (aires de jeux, jardins arborisés, cimetières arborisés, rives, réserve naturelle, forêt, agriculture, petites zones à bâtir, infrastructures, etc.) et différenciée (cultures, vergers, pâturages, jachères, etc). Ces parcs dépassent, en intérêt, leur voisinage immédiat. Ils fonctionnent comme des polarités d'agglomération, qui vivent en symbiose avec les territoires voisins et attirent des visiteurs provenant de lieux éloignés ». Il stipule également que « l'agglomération Lausanne-Morges a la chance de disposer, sur son territoire, de vastes zones agricoles offrant des qualités paysagères remarquables et une agriculture de proximité appréciable. La conservation de ces espaces agricoles significatifs et rationnels est un enjeu du PALM. L'agglomération se fixe pour objectif de maintenir cette agriculture urbaine et de promouvoir sa fonctionnalité » (p. 157). Dans les documents de référence du rapport précité figure aussi en bonne place une argumentation détaillée quant à la nécessité de promouvoir les produits du terroir et toute forme d'agriculture de proximité. Le projet pour Rovéréaz s'inscrit donc parfaitement dans les objectifs du PALM.

Par ailleurs, dans le cadre du Schéma directeur du Nord lausannois (SDNL), une grande étude sur l'agriculture périurbaine dans la région lausannoise a été lancée fin 2012. La question de la promotion de la souveraineté alimentaire, maintenant inscrite dans la Loi fédérale sur l'agriculture, et l'élaboration d'un catalogue de mesures à mettre en place pour permettre le développement de l'agriculture de proximité sont les éléments porteurs de cette étude dont les résultats sont prévus pour l'été 2014. Il a d'ores et déjà été admis par le SDNL que les résultats de l'étude pourront être utilisés et valorisés dans le cadre de la finalisation de la révision du Plan directeur communal et de l'étude du futur PPA.

5.4 Le Plan directeur communal

Le PDCom de 1996, en vigueur, place le secteur de Rovéréaz « en attente » d'un développement ultérieur tout en lui offrant des possibilités d'utilisations compatibles avec le caractère de verdure du secteur. Il précise aussi que les valeurs naturelles doivent être conservées et que son accessibilité mesurée doit être assurée dans un but de promenade.

Le PDCom en cours de révision (selon version intermédiaire de juin 2014) identifie Rovéréaz comme un site de valorisation paysagère offrant un dégagement entre le lac et les Alpes. Le site est notamment concerné par l'objectif suivant :

Objectif 3 C Mettre en réseau le territoire par le renforcement des composantes naturelles et paysagères dans des sites de valorisation paysagère.

Pour Rovéréaz, cette mise en réseau se traduit par « la préservation des qualités paysagères existantes, ainsi que la vocation agricole du site et renforcement de ses liens avec les quartiers adjacents » (principe 51).

De manière générale, on retrouve logiquement cette volonté de promotion de l'agriculture de proximité dans l'éventail des principes qui portent la révision en cours du PDCom, parmi lesquels figurent notamment « la valorisation des ressources nourricières liées à l'agriculture de proximité », « la promotion d'une agriculture urbaine durable » ou encore « l'augmentation de l'offre publique en potagers urbain de proximité ».

5.5 Compatibilité avec la révision de la LAT

La révision de la LAT, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, a comme corollaire l'obligation de compenser toute surface nouvellement classée en zone à bâtir par le classement en zone agricole d'une surface d'une superficie égale. L'art. 38a LAT fixe une période transitoire de cinq ans, durant laquelle les cantons doivent adapter leur plan directeur. Durant cette période transitoire, et jusqu'à l'approbation de l'adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton. Ainsi, la modification de l'affectation d'une partie du site de Rovéréaz pour la création des jardins familiaux de même que pour les bâtiments n'ayant pas d'activité directement liée à l'exploitation agricole est potentiellement concernée par l'art. 38a LAT. Toutefois, l'art. 52a al. 2 OAT prévoit des exceptions :

« Durant la période transitoire prévue à l'art. 38a, al. 2, LAT, un classement en zone à bâtir ne peut être approuvé qu'aux conditions suivantes :

- a. une surface au moins équivalente a été déclassée dans le canton depuis l'entrée en vigueur de cette disposition ou est déclassée par la même décision ;
- b. des zones affectées à des besoins publics dans lesquelles le canton planifie des infrastructures qui sont d'une très grande importance et présentent un caractère urgent sont créées ; ou
- c. d'autres zones d'importance cantonale sont créées pour répondre à une nécessité urgente et, au moment de l'approbation au sens de l'art. 26 LAT, des mesures de planification déterminent et sécurisent la surface qui doit être déclassée ; l'obligation de déclassement tombe si le plan directeur approuvé le rend superflu. »

De plus, la directive d'application de l'article 52a OAT, édictée par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 14 mai 2014 précise que « sont considérées comme zones d'importance cantonale [au sens de l'art. 52a al. C] celles qui sont créées :

- dans des projets d'agglomérations reconnus par le Canton ;
- dans des centres cantonaux ou régionaux ;
- dans des pôles de développement économique ;
- dans des sites stratégiques de développement ».

Dès lors, au vu de cette directive d'application de l'art. 52a OAT, la campagne de Rovéréaz peut être considérée comme zone d'importance cantonale puisqu'elle se trouve dans le périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2012) et qu'elle y figure comme l'un des cinq « parcs d'agglomération » (les autres étant les sites de Sauvabelin, Blécherette, Venoge et Vidy).

6. Le projet

6.1 Objectifs du projet

A ce stade, l'objectif est de faire de la campagne de Rovéréaz un lieu emblématique s'inscrivant pleinement dans la politique de développement durable de la Ville, tout en promouvant, en communiquant et en mettant en œuvre concrètement les grands principes de la souveraineté alimentaire, notamment ceux visant à renforcer l'autonomie alimentaire. Il doit répondre aux objectifs principaux suivants :

- confirmer pour une génération au moins la vocation agricole de la campagne de Rovéréaz ;
- promouvoir une agriculture biologique et de proximité avec un volet à vocation pédagogique ;
- garantir les qualités paysagères du site ;
- garantir l'accessibilité à la population comme zone de délasserment et de ressourcement.

Depuis l'annonce du départ à la retraite du fermier, une émulation certaine s'est développée autour de l'avenir du domaine de Rovéréaz. L'opportunité pour une collectivité publique comme Lausanne, propriétaire d'un grand patrimoine agricole, de mettre à disposition ses terres pour un grand projet agricole visant à approvisionner en « circuit court » sa population et celle de la région doit être saisie. D'autant plus si ce projet privilégie une multifonctionnalité des lieux, une agriculture respectueuse de la nature et du paysage et qu'il inclut des volets pédagogiques et sociaux, tout en garantissant l'accessibilité du site à la population.

Par ailleurs, le Service des parcs et domaines (ci-après SPADOM) utilise, depuis 2012, une petite partie des ruraux de Rovéréaz, déjà libérés par le fermier, comme « base arrière » pour les animaux qui sont présentés au public à Sauvabelin et le troupeau de « moutons-tondeurs ». Cette solution permet, entre autres, de mieux gérer l'hivernage des moutons, de diminuer la pression des animaux sur le site de Sauvabelin et de « rationaliser » leur reproduction, notamment pour ce qui concerne les cochons laineux. Une partie des ruraux de Rovéréaz pourrait continuer de fonctionner comme base arrière pour les animaux de la Ville. La présence d'une telle base arrière à Rovéréaz aurait pour avantage de garantir la présence d'animaux sur le site (un plus pour les activités avec les enfants), et de permettre à la Ville de maintenir une présence de ses services sur place.

6.2 Etudes menées et à mener

6.2.1 Etude de faisabilité

Une étude a été commandée auprès d'Agriidea (Association suisse pour le développement de l'agriculture et de l'espace rural), en vue d'évaluer la faisabilité et le potentiel de rentabilité du projet tel que décrit ci-dessus, estimer la valeur des terrains et bâtiments de la campagne de Rovéréaz, confirmer le potentiel agronomique des terres par rapport aux objectifs fixés, proposer une implantation possible des activités et des équipements nécessaires à la mise en œuvre du projet, conseiller sur le contenu de l'appel à projet et présenter des références d'exploitations existantes pouvant s'apparenter au projet. Celle-ci a conclu à une faisabilité du projet, et a permis d'identifier les terres assolables (exploitables) ou non.

Répartition des surfaces de Rovéréaz selon leur potentiel d'utilisation, selon le rapport d'Agriidea²

Types de surfaces	Surfaces ha	Utilisations possibles
Terres assolables	9.0	Grandes cultures, prairies temporaires, légumes, tunnels et herbes aromatiques.
Terres assolables avec restrictions	4.0	Certaines grandes cultures, prairies temporaires et prairie permanente.
Prairies permanentes	10.2	Pâture et fourrages conservés.
Divers	1.5	Jardin, verger, haies, etc.
Surface agricole utile	24.70	
Jardins familiaux	2.5	
Surface du domaine	27.2	

Le rapport Agriidea conclut à l'utilisation de 8.4 Ha pour la culture maraîchère, le reste étant dédié aux grandes cultures et autres plantations : « Du fait de la situation du domaine de Rovéréaz et notamment de l'altitude et du cahier des charges bio, nous avons prévu une rotation de 4 ans sur 8.4 ha : deux de légumes de plein champs, une année de céréale et une année de prairie temporaire. En effet, pour maintenir la structure du sol et la fertilité, Bio Suisse demande selon le cahier des charges un minimum de 20% de prairie temporaire dans la rotation. »

Quant aux débouchés pour la commercialisation des productions de la ferme de Rovéréaz, ceux-ci seraient multiples : vente directe aux structures de restauration collective, vente directe à la ferme, vente dans les filières bio classiques.

Le rapport d'Agriidea précise quant à la vente directe aux structures de restauration collective : « Les structures de restauration collective de la Ville de Lausanne mènent actuellement une réflexion pour développer la consommation de produits locaux. Celles-ci fonctionnent principalement en autogestion ou en gestion directe avec demande d'offres sur invitation. Par ailleurs, une plateforme pour l'approvisionnement en local est en cours de réalisation (<http://pb-l.ch>). Un projet pilote est en cours avec les Centre de Vie Infantile de la Ville de Lausanne. Les produits de la ferme de Rovéréaz seront idéalement placés pour ce marché. Il restera cependant à identifier précisément quels sont les produits qui sont demandés et possibles de produire à Rovéréaz en tenant compte des volumes demandés d'une part et de la saisonnalité d'autre part (pic de production l'été lors de la fermeture de certaines structures durant les vacances scolaires et creux de production durant l'hiver). La collaboration avec la plateforme locale bio sera aussi à préciser. »

A titre d'illustration et compte-tenu du principe de rotation et de répartition des cultures, l'étude précise que si l'exploitant réservait la moitié de sa production maraîchère pour la restauration collective, il pourrait livrer

² Avenir de la « campagne » de Rovéréaz – Etude de faisabilité, Agriidea, 29 janvier 2014

environ 30 tonnes de légumes, ce qui revient à livrer environ 140 kg de légumes par jour aux CVE et fournir des légumes pour 75'000 repas d'enfant. Le calcul est basé sur une surface réduite de tunnels (30 ares) pour des questions paysagères. Les volumes des bâtiments actuels sont suffisants pour l'exploitation maraîchère, même s'ils devront subir des travaux d'aménagement interne.

Le volet de cette étude relatif à l'estimation de la valeur des terrains et des bâtiments de Rovéréaz et l'analyse de la légalité du projet a été réalisé par EstimaPro, filiale de Prometerre. Les conclusions de l'expertise offrent des bases de réflexion solides sur l'estimation des biens, qui seront utiles à la Commission immobilière pour la préparation de l'acte de constitution du DDP et confirment la compatibilité possible du projet avec la loi sur le droit foncier rural (LDFR) et la loi sur le bail à ferme agricole (LBFA).

6.2.2 Etudes architecturales, patrimoniales et historiques

Une deuxième étude architecturale est à mener, avec pour but d'expertiser l'état général des bâtiments sur la base de la méthode EPIQR (Energy, Performance, Indoor, Quality, Retrofit), afin de disposer d'un diagnostic qui servira notamment à la préparation de l'acte de constitution du DDP. Cette étude, confiée à un bureau spécialisé, comprend l'évaluation de l'état de dégradation des éléments architecturaux des bâtiments, soit les façades, la charpente et les structures porteuses, les toitures et l'ensemble des surfaces et des aménagements intérieurs ainsi que l'évaluation de l'état de dégradation et d'obsolescence énergétique de l'ensemble des installations techniques chauffage, ventilation, sanitaires, électricité (pour les parties habitation)..

Une troisième et dernière étude sera lancée. Il s'agit d'une étude historique et patrimoniale. Menée par une spécialiste de l'histoire de l'architecture rurale en Suisse romande, elle permettra de préciser les objectifs de conservation et les potentiels d'évolution des bâtiments ruraux et de la maison d'habitation.

Ces deux dernières études permettront, en toute connaissance de cause, de documenter précisément les bâtiments qui seront remis en DDP, et ce à la date de la signature de l'acte de constitution. Elles permettront aussi de déterminer les potentiels d'évolution et les contraintes à respecter quant au réaménagement ou à la transformation des bâtiments, potentiels et contraintes qui feront l'objet de clauses expresses dans l'acte du DDP.

6.3 Appel à projet et requis du cahier des charges

Le futur exploitant sera choisi par le biais d'un appel à projet s'appuyant sur un cahier des charges spécifique. Celui-ci se déroulera en deux étapes : tout d'abord une présélection sous forme d'un appel à idées, présentant le projet et les compétences réunies par l'exploitant ou le groupement de personnes, puis une deuxième étape avec business plan exhaustif et plan financier complet. Le cahier des charges détaillera les objectifs principaux visés par le présent préavis pour l'avenir de Rovéréaz, tout en laissant aux intéressés la possibilité de développer des projets innovants et créatifs. Figureront notamment les requis suivants :

- exploitation biologique professionnelle visant à une production de fruits, de légumes et autres produits agricoles ;
- compétences agricoles avérées d'un des exploitants, dont le statut d'agriculteur devra lui permettre de toucher les différentes aides de la Confédération ;
- agriculture de proximité : production destinée à approvisionner les cantines scolaires (conformément au rapport-préavis N° 2014/36 « Plan d'action pour la restauration collective municipale... » publié conjointement au présent préavis) et autres débouchés directs en faveur des lausannois et habitants de l'agglomération ;
- projet pédagogique d'accueil d'enfants lausannois et de l'agglomération (des tout-petits au plus grands), sensibilisation aux questions de souveraineté alimentaire ;

- éventuellement un volet social, par exemple en développant une offre pour la réinsertion de « marginaux » ou (et) de travailleurs en fin de droits ;
- selon les initiatives des porteurs de projet, des propositions pour faire vivre l'actuelle maison d'habitation de Rovéréaz et les ruraux du domaine pourraient être faites, de sorte qu'ils restent des lieux le plus possible ouverts au public, tout en tenant compte de leur valeur patrimoniale remarquable. On peut par exemple imaginer, qu'en plus d'un éventuel appartement pour les exploitants, un petit magasin avec les produits du domaine, voire un café « agricole » avec petite restauration, ou des lieux de rencontre, de formation et de communication autour de l'agriculture de proximité puissent y trouver place. Le projet devra détailler les investissements projetés dans les bâtiments, dans la limite des contraintes liées au classement des bâtiments ;
- une exploitation agricole des terres préservant les qualités paysagères du site protégé, particulier la vue sur le lac et les Alpes, notamment en réservant une partie de ces terres aux grandes cultures, tout en assurant le maintien d'un réseau de chemin de balade pour les habitants ;
- un usage et un entretien des bâtiments compatibles avec leur valeur patrimoniale ;
- proposition d'un projet d'ensemble sur l'entier du périmètre, qui réponde aux critères d'un parc d'agglomération, tels que définis par le PALM 2012 ;
- projets autofinancés (plan de financement et business plan à présenter dans l'offre), structure solide avec les compétences requises.

6.4 *Droit de superficie (DDP) et bail à ferme*

Le projet s'articule de la manière suivante :

- mise à disposition sous la forme d'un DDP de 30 ans (au minimum), inscrit sur la zone couvrant une partie des bâtiments du domaine de Rovéréaz, incluant la maison d'habitation principale et un ou deux ruraux classés, mais excluant en principe les autres ruraux actuellement exploités par le SPADOM ainsi que la petite dépendance dans laquelle logeront les fermiers actuels à leur retraite. La redevance du DDP sera calculée en fonction de la valeur du terrain, valorisé en zone agricole. Il en ira de même pour la valorisation des bâtiments cédés. Le DDP inclura certaines conditions et contraintes, selon les résultats des études architecturales et patrimoniales en cours ;
- le domaine, hors jardins familiaux et surface du DDP Mercy Ships, sera loué au superficiaire par le biais d'un bail agricole d'une durée équivalente au DDP. Le bail inclura des servitudes de passage pour maintenir le réseau de cheminements pédestres actuels, voire pour en permettre la réalisation de nouveaux, ainsi que des restrictions quant au type de culture (grandes cultures ou maraîchères) ou la localisation de tunnels afin de respecter la valeur paysagère du lieu. Il inclura également le jardin historique ;
- les ruraux utilisés comme base arrière par le SPADOM ne seraient pas inclus dans le DDP, sauf si les porteurs de projets démontrent qu'ils ont un besoin réel et impératif des bâtiments en question pour leur exploitation.

Le DDP fera l'objet d'un préavis séparé une fois connus les détails du projet sélectionné dans le cadre de l'appel à projet.

6.5 *Jardins familiaux*

Le Conseil communal a approuvé, le 24 mai 2011, le Plan directeur des jardins familiaux qui prévoit que l'actuel pâturage d'environ 3 ha., situé du côté amont de la route d'Oron, entre l'entrée dans la campagne de Rovéréaz et les bâtiments du domaine, devienne un nouveau site de jardins familiaux en compensation de l'urbanisation de sites existants. L'aménagement de ces nouveaux jardins familiaux nécessite préalablement l'adoption d'un PPA vu que l'exploitation de jardins familiaux, considérée comme un hobby par la

législation agricole, n'est pas tolérée en zone intermédiaire ou agricole, dont l'exploitation ne peut être confiée qu'à des agriculteurs professionnels (voir également le chapitre 5.5, Compatibilité avec la révision de la LAT).

L'emplacement des jardins familiaux est encore à préciser dans le cadre de l'étude du futur PPA. Le Plan directeur des jardins familiaux a identifié le terrain au nord de la route d'Oron pour l'implantation des futurs jardins familiaux. Toutefois, l'étude d'AgriDéa a montré qu'en présence de terre glaise sur une grande partie de cette parcelle, il ne serait pas judicieux d'y installer des jardins familiaux. AgriDéa propose de les installer préférentiellement au sud de la route d'Oron, par exemple dans la partie en contre-bas de la route avec peu d'impact sur le paysage. A noter que l'idée est de mettre en place des jardins familiaux « bio » mis à disposition des habitants du quartier, privilégiant des équipements communautaires regroupés plutôt qu'une multiplication de cabanons (à raison d'un par jardin de 150 m²).

6.6 Affectation du sol et PPA

Un plan partiel d'affectation (PPA) devra obligatoirement être adopté pour l'ensemble de la zone : d'une part pour pouvoir mettre en place les jardins familiaux, d'autre part pour sortir la zone des bâtiments des contraintes de la zone agricole et pour passer le reste du domaine de la zone intermédiaire à la zone agricole. La pérennisation des surfaces agricoles permettra d'améliorer le bilan des surfaces d'assolement sur le territoire communal. Il conviendra quoi qu'il arrive d'attendre de connaître les détails du projet sélectionné pour finaliser le PPA. Cela n'empêchera pas le porteur du projet choisi de mettre en place les activités conformes à l'affectation actuelle en zone intermédiaire avant l'adoption définitive du PPA.

Le PPA devra par ailleurs assurer la préservation des qualités paysagères et patrimoniales du site. En effet, les bâtiments situés dans la campagne de Rovéréaz figurent au recensement architectural. La ferme et les bâtiments du rural sont recensés en note *3*. La qualité du programme proposé et du projet seront déterminants pour préavisier les modifications admises sur les bâtiments. D'autre part, le jardin est recensé comme jardin historique en note *3*. Bien que le verger ne soit pas recensé, il conviendra de reconnaître et conserver le caractère de l'ensemble constitué par la ferme, son jardin et son verger. Au sud de la route d'Oron, la maison de maître est recensée en note *1* (monument d'importance nationale), de même que ses abords et l'allée arborisée y conduisant. L'ensemble a été classé monument historique depuis 1995. Dans le cadre du projet, il sera particulièrement important que les usages et activités prévus à proximité de la maison et de l'allée ne portent pas atteinte à la qualité du site et des objets classés. La relation entre les domaines de la ferme (résidence) et la maison de maître (plaisance) est constitutive de la campagne de Rovéréaz. Dans le cadre du projet, il s'agira de veiller à ce que la valeur de site de cet ensemble bâti puisse être préservée, malgré la coupure créée entre ces deux entités par la route d'Oron. Quant à la colline du Grésy, elle se trouve à l'inventaire cantonal des monuments et sites. Les mesures de protection y relatives devront être assurées.

Le projet de PPA devra enfin assurer une accessibilité adéquate au site pour tous les modes de déplacement, en favorisant la mobilité douce à l'intérieur du site et un accès en transports publics. Les besoins en stationnement devront également être examinés selon le projet d'agriculture de proximité qui sera retenu. Le PPA veillera en outre à assurer les continuités des itinéraires et sentiers pédestres en direction des quartiers voisins, ainsi qu'à l'intérieur du domaine, objectif qui pourrait tendre vers un projet de « parc paysager » ouvert au public. Une étude d'intégration paysagère sera menée et intégrée dans l'étude du PPA dans ce but et afin d'évaluer les différents scénarios d'implantation des structures maraîchères et agricoles. Une étude d'amélioration écologique du site sera également menée en préparation du PPA.

7. Planning global des différentes procédures

La planification prévue des actions à entreprendre jusqu'à la pleine réalisation du projet est la suivante :

- d'ici à la fin de l'automne 2014, rédaction du cahier des charges de l'appel à projet par le SPADOM avec validation du jury, définition des conditions-cadre du DDP avec le concours de la Commission immobilière ;
- après l'adoption du rapport-préavis au Conseil communal, communication publique autour du projet d'avenir de Rovéréaz et lancement de l'étape de présélection de l'appel à projet, avec délai de remise des projets pour fin février 2015 ; lancement de la deuxième étape de l'appel à projet, pour remise des business plan détaillé pour fin mai 2015 ;
- fin décembre 2014, le fermier actuel prendra officiellement sa retraite. Pendant cette période de transition, les terres seront confiées à un fermier de la Ville, en attendant l'installation progressive du futur exploitant ;
- fin de l'été 2015, choix du premier prix de l'appel d'offre par le jury, puis dans la foulée, dépôt du préavis « Avenir des domaines agricoles de la Ville de Lausanne », qui élargira la vision à l'avenir de l'ensemble des domaines agricoles sur territoire communal (Rovéréaz, Blécherette, Saugealles). Il inclura notamment le détail du projet sélectionné pour Rovéréaz et le projet d'acte de constitution du DDP ;
- en parallèle, finalisation du projet de PPA selon les détails du projet retenu, pour mise à l'enquête. Dès que celle-ci aura abouti (au plus tôt début 2016), dépôt du préavis pour l'adoption du PPA par le Conseil communal ;
- début 2016, après l'adoption du préavis « Avenir des domaines agricoles... » par le Conseil communal, signature de l'acte constitutif du DDP ; installation de l'exploitant choisi et mise en place progressive des activités compatibles avec l'affectation actuelle ;
- dès que le PPA aura été adopté par le Conseil communal (mi-2016), installation possible, en fonction des besoins, des nouveaux jardins familiaux et développement possible des activités du projet qui nécessitent l'adoption du PPA pour être mises en œuvre.

Une somme de 25'000 francs est incluse dans le présent préavis pour la préparation, la communication et l'accompagnement de l'appel à projet.

8. Travaux préparatoires de remise à niveau du patrimoine bâti

Au stade d'avancement actuel du projet, certains travaux sont nécessaires pour maintenir et mettre à niveau le patrimoine bâti. L'essentiel des travaux préparatoires touche :

- au renforcement de la structure intérieure du rural ;
- et à la réfection et à l'assainissement de la dépendance habitable derrière la maison d'habitation.

8.1 Renforcement de la structure intérieure du rural

Ces dernières années, le mur d'enceinte situé au Nord-Est du rural N° ECA 7107 a commencé de montrer de plus en plus de signes d'instabilité, avec un fort délitage des joints et un déchaussement des moellons dans sa partie inférieure. Comme des éléments de soutien du pont grange supérieur sont encastrés dans ce mur, des rondins de bois de gros diamètre ont été mis en place à titre provisoire pour sécuriser la situation et une offre pour l'assainissement et le renforcement de ce mur a été demandée à un bureau d'ingénieurs. Ce bureau a préconisé, dans un rapport de juin 2013, l'exécution d'un mur de soutènement en béton armé en forme de « L » qui viendrait s'adosser au mur d'enceinte. Simultanément à ces travaux, il est encore nécessaire de

sécuriser, par la pose d'une petite structure d'appoint, la dalle située au-dessus de l'ancienne écurie dans le rural N° ECA 7109a.

Sachant que la Ville propriétaire se doit de remettre en DDP des bâtiments dont la stabilité est à tout le moins assurée, il est nécessaire de réaliser ces travaux de renforcement avant l'inscription du DDP. Ces travaux seront effectués après obtention des conclusions de l'étude EPIQR sur l'état global du bâtiment, et feront l'objet d'annonce et de demande d'autorisation en application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ainsi que d'une validation préalable par la déléguée au patrimoine, en application de la LPNMS pour un bâtiment en note *3*.

8.2 Réfection et assainissement de la dépendance habitable de la ferme

Ce bâtiment, N° ECA 7106, a été construit en 1971 par les anciens propriétaires du domaine. Totalisant une surface de plancher de 65 m², elle se compose d'un grand garage et du local de chauffage au rez de chaussée, d'un appartement avec un petit hall, 2 chambres, un « grand » salon, une salle de bain et une cuisine fermée au 1^{er} étage et d'un galetas froid mansardé, accessible par un trappon, qui couvre toute la surface de la maison au-dessus de l'appartement. Encore équipée de la chaudière à mazout des radiateurs d'origine, construite de manière simple et selon les normes de l'époque, cette bâtisse n'est pas du tout isolée et consomme actuellement près de 4'000 l de mazout par an.

La chaudière étant en fin de vie, il est légalement impératif d'isoler l'espace qui doit être chauffé pour pouvoir disposer de l'autorisation de changer de chauffage. A cette fin, la dalle entre l'appartement et le garage sera isolée depuis le garage et celle entre l'appartement et le galetas, depuis le galetas. Pour garantir une meilleure isolation thermique, il est aussi prévu de changer toutes les fenêtres de l'appartement.

Pour ce qui est du chauffage, les moyens de production de chaleur seront optimisés, en lien avec la maison principale.

Tous ces travaux devraient être réalisés d'ici à mi-2015 pour permettre d'accueillir les fermiers actuels.

8.3 Coût des travaux préparatoires par ouvrage

Les prix figurant ci-dessous sont fondés sur la base de soumissions rentrées en 2014 pour ce qui concerne les travaux relatifs à la dépendance et en 2013 pour les travaux de réfection de la structure intérieure du rural. Un peu moins de 10% des coûts totaux (30'000 francs) sont inclus pour divers et imprévus (notamment si des travaux de maintien du patrimoine bâti supplémentaires devaient être nécessaires suite aux résultats de l'étude EPIQR).

Il est prévu des financer ces travaux par le Fonds du développement durable (FDD) selon les explications fournies au chapitre 11 ci-après.

Désignation des travaux	Montant des travaux en CHF	Financés par
Travaux de réfection de la structure intérieure du rural	130'000.00	FDD
Réfection et assainissement de la dépendance habitable de la ferme	150'000.00	FDD
Accompagnement de l'appel à projet	25'000.00	FDD
Divers et imprévus	30'000.00	FDD
Total TTC du crédit demandé	335'000.00	FDD

Les autres charges d'entretien courant assumées en tant que propriétaire seront prises en charge sur les budgets annuels de la Ville pour ce qui est de la dépendance habitable de la ferme, qui ne sera pas partie du DDP. Dans le futur, les travaux de remise en état des bâtiments mis en DDP seront assumés par les futurs exploitants.

9. Réponse à la motion Ostermann

9.1 *Rappel de la motion*

Déposée le 24 mai 2011 par Monsieur Roland Ostermann et renvoyée à la Municipalité pour étude et rapport par le Conseil communal le 24 avril 2012, la motion « Quel avenir pour le domaine de Rovéréaz ? » demande à la Municipalité « de recenser les avènements envisageables pour le domaine agricole de Rovéréaz et d'appeler le Conseil communal à se prononcer sur le devenir de ce domaine ». Monsieur Ostermann avait déposé cette motion en prolongation de l'acceptation par le Conseil communal au début 2011 du Plan directeur des jardins familiaux qui mettait en évidence l'intention de la Municipalité d'implanter des jardins familiaux sur une partie du domaine de Rovéréaz. Il concluait sa motion en demandant à la Municipalité « de présenter au Conseil communal un spectre de possibilités sur lesquelles il puisse se prononcer ».

9.2 *Réponse de la Municipalité*

Lors des débats de la Commission précitée puis lors de la séance du Conseil communal qui a traité de la motion de Monsieur Ostermann, la Municipalité avait déjà évoqué l'objectif de faire du domaine de Rovéréaz un emblème de l'agriculture de proximité. Depuis 2012, cet objectif annoncé s'est transformé en un vrai projet d'avenir pour toute la campagne de Rovéréaz. Ce projet d'avenir, tel que présenté plus haut, est toujours résolument orienté vers une agriculture de proximité, à laquelle il a été décidé d'ajouter encore le qualificatif de « biologique » pour marquer de manière forte l'intérêt public de la Ville de préserver et de valoriser, pour une génération au moins, les richesses naturelles, paysagères, agricoles et patrimoniales de la campagne de Rovéréaz. Par le présent préavis la Municipalité donne la possibilité au Conseil communal de se prononcer en amont des procédures formelles (DDP ; PPA) concernant l'avenir du domaine de Rovéréaz.

Par ailleurs, il faut savoir que les conclusions des études de faisabilité confiées à Agridea et à EstimaPro ont notamment confirmé ce qui était pressenti, à savoir « que le fait que la majorité des terres soit séparée des ruraux par la route d'Oron est un obstacle majeur à la garde d'un important troupeau bovin, notamment laitier ». Pour ce qui est de la qualité des étables, les experts précisent que « les normes de détention des animaux évoluent régulièrement et remettent de plus en plus en question les étables de conception ancienne, dont l'adaptation aux nouvelles normes n'est souvent pas judicieuse ». Si l'on ajoute à ces considérations, les grandes orientations de la Politique fédérale agricole 2014-2017 qui visent à promouvoir des structures de domaine de plus en plus grandes, la Municipalité a renoncé à présenter au Conseil communal une alternative s'apparentant à un mode d'exploitation de Rovéréaz (production laitière et cultures fourragères) identique à celui de ces dernières décennies, sachant pertinemment, études à l'appui, que ce mode d'exploitation n'assurerait aucune viabilité au domaine, ni ne permettrait à une famille de fermier de vivre de son labeur. Il y a également un avantage économique au projet : si la Ville décidait de reconduire un bail à ferme « traditionnel » à Rovéréaz, avec un nouveau fermier, elle serait alors obligée d'investir, pratiquement à perte vu ce qui précède, dans la mise en conformité des ruraux pour l'accueil de vaches.

Pour le surplus, les études en cours dans le cadre de la révision du Plan directeur communal, qui montrent clairement que la Ville n'a pas besoin d'urbaniser une partie de Rovéréaz pour satisfaire ses besoins de développement, ont également conforté la Municipalité dans son choix de ne pas présenter un projet alternatif « mixte », qui partitionnerait Rovéréaz entre terres agricoles et terres affectées à la construction.

C'est pour toutes ces raisons que la Municipalité présente au Conseil communal, en réponse à la motion de Monsieur Ostermann, un projet unique novateur d'agriculture biologique de proximité. Ce projet agricole et multifonctionnel, concrètement au service de la collectivité publique pour une génération au moins, avec des objectifs de production de nourriture saine, de préservation et de valorisation de l'environnement et du patrimoine, devrait permettre de perpétuer le site de Rovéréaz dans son rôle historique de Campagne lausannoise emblématique.

10. Conformité au développement durable

En considérant globalement le projet d'avenir de Rovéréaz selon les trois critères « traditionnels » du développement durable, à savoir l'économique, respectivement l'environnemental et le social, on peut mettre en avant les éléments ci-dessous.

10.1 Sous l'angle de l'impact économique du projet

L'élément le plus important tient à la production d'au moins 30 tonnes par an de fruits et légumes biologiques, à laquelle s'ajoutera encore quelques tonnes de farines et d'huiles provenant des grandes cultures intercalaires aux terres maraîchères, production qui pourra être majoritairement destinée directement aux structures de la restauration collective lausannoise, c'est-à-dire en « circuit court » sans passer par les canaux habituels de la grande distribution. Cette production d'aliments frais, de saison et de proximité devrait permettre de satisfaire, au meilleur prix, une partie significative des objectifs du préavis municipal N° 2014/36 « Plan d'action pour une restauration collective municipale avec une haute qualité nutritionnelle, environnementale et sociale... » soumis au Conseil communal, simultanément au présent préavis. D'autre part et comme décrit plus haut, ce projet est vraisemblablement le seul, de type agricole, qui assure une viabilité économique à l'exploitant, ou au groupe d'exploitant, qui sera choisi pour exploiter Rovéréaz.

Pour ce qui concerne les travaux de remise à niveau et d'assainissement de la dépendance habitable de la ferme, ils diminueront singulièrement les charges de chauffage de cette bâtisse, ce qui permettra d'ajuster, dans la mesure du possible, le loyer futur de cette bâtisse.

10.2 Sous l'angle de l'impact environnemental du projet

L'élément déterminant est le choix fait par la Municipalité d'imposer que toute la campagne de Rovéréaz soit dorénavant exploitée en culture biologique, y compris l'exploitation « potagère » des nouveaux jardins familiaux. De plus, un accent particulier sera mis sur le respect des qualités naturelles et paysagères de Rovéréaz, ainsi que sur la préservation de sites protégés, comme la colline du Grésy ou le jardin historique près de la ferme. De plus et sans avoir besoin de calculer précisément l'empreinte écologique du projet, on sait que l'environnement est gagnant lorsque des denrées alimentaires, qui plus est biologique, sont produites à quelques kilomètres de leur lieu de consommation. Et pour ce qui est des travaux préparatoires prévus, passer dans la dépendance habitable de la ferme d'un vieux chauffage à mazout à un chauffage à bois moderne représente un indéniable avantage pour l'environnement.

10.3 Sous l'angle social

Le projet devrait avoir un impact important sur la population en permettant de mettre en évidence une action concrète, et « goûteuse », de la collectivité publique autour de la notion de « souveraineté alimentaire » qui peut parfois paraître abstraite. Et comme le public pourra continuer de se promener dans la campagne de Rovéréaz, qu'il pourrait potentiellement disposer, selon le projet retenu, d'un nouveau marché à la ferme, que des enfants de tous âges seront accueillis pour une sensibilisation à la terre et à la production alimentaire indigène, qu'à terme des citoyens pourront venir cultiver de nouveaux jardins familiaux, voire participer aux

travaux du domaine, le projet aura également une vocation sociale de création de lien. Pour finir sur ce point, il peut être intéressant de relever la résurgence, dans le projet présenté, de quelques volets marquants de l'histoire de Rovéréaz. On pense notamment à la production maraîchère, déjà pratiquée pendant les périodes de guerres, au marché à la ferme et l'accueil du public. Le présent projet devrait ainsi être l'occasion de « retricoter » le fil entre le passé et l'avenir de Rovéréaz pour rappeler aux Lausannois, si besoin était, que Lausanne a toujours cultivé un lien ville-campagne fort.

10.4 *Sous l'angle de la durabilité globale du projet*

Il convient encore de remarquer son caractère novateur, en tous cas à l'échelle du canton, et le fait qu'il représente un engagement de la Ville pour une génération au moins. Pour faire vivre ce projet et le développer, il est prévu de mettre en place, au fur et à mesure de son avancement, une large communication auprès du public et aussi, bien sûr, plus directement auprès des usagers des cantines publiques et des professionnels qui y travaillent.

11. Incidences financières

11.1 *Conformité des financements*

Pour ce qui est des investissements prévus à ce stade du projet, soit un montant de 335'000 francs TTC pour financer les travaux préparatoires de remise à niveau du patrimoine bâti à réaliser impérativement pour permettre la mise en œuvre du projet, ils sont tout à fait conformes, sur la base de l'argumentation ci-dessus, à l'article 1, alinéa A, lettre c, du règlement du Fonds du développement durable (FDD) qui stipule que le Fonds peut financer des mesures visant à permettre le maintien d'espaces agricoles sur le territoire lausannois et à rénover des fermes appartenant à la Ville.

11.2 *Conséquences sur le budget d'investissement*

Au niveau du Plan des investissements (PI), il apparaît un montant total de 2'500'000 francs pour Rovéréaz, à dépenser de 2015 à 2017, entièrement compensé par un prélèvement sur le FDD. Dans le cadre de ce préavis, à ce stade de la procédure, seul un crédit de 335'000 francs est sollicité pour les travaux préparatoires de remise en état du patrimoine bâti, nécessaires pour permettre un futur projet qui s'inscrit parfaitement dans les critères liés au développement durable. Pour les montants restants sur l'enveloppe prévue par le PI, la Municipalité évaluera au moment de la mise en place du projet si d'autres montants doivent ou non être sollicités auprès du Conseil communal.

(en milliers de CHF)	2015	2016	2017	Total
Dépenses d'investissements	335	-	-	335
Recettes d'investissements provenant du FDD	-335	-	-	-335
Total net	0	-	-	0

11.3 *Conséquences sur le budget de fonctionnement*

A ce stade, nous ne connaissons pas encore les conséquences financières exactes, qui résulteront notamment des négociations du DDP et du bail à ferme, le bilan de la situation actuelle étant neutre pour la ville. Une

analyse globale des flux en présence peut cependant déjà être menée à ce stade, indiquant que grâce aux revenus futurs supplémentaires (valeur des bâtiments cédés, redevance annuelle du DDP, loyer pour la mise à disposition de la petite villa à la famille du fermier à la retraite, loyer pour la mise à disposition des terrains pour les nouveaux jardins familiaux), le bilan devrait rester neutre, voire être légèrement bénéficiaire. Le présent préavis ne développe pas en tant que tel d'incidence financière sur le budget de fonctionnement de la Ville.

12. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis N° 2014/37 de la Municipalité, du 3 juillet 2014 ;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accepter les intentions de la Municipalité quant à l'avenir du domaine de Rovéréaz tel que décrit dans le présent préavis ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 335'000 francs pour financer les travaux préparatoires et nécessaires à la mise à niveau du patrimoine bâti de la ferme de Rovéréaz ;
3. d'accepter le prélèvement sur le Fonds de développement durable pour un montant total de 335'000 francs, et de porter le prélèvement en amortissement du crédit mentionné sur chiffre 1 ;
4. d'adopter la réponse de la Municipalité à la motion de M. Roland Ostermann « Quel avenir pour le domaine agricole de Rovéréaz ? ».

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud

Annexe : plan du domaine de Rovéréaz