

## Projet Avenir du domaine de Rovéréaz

# DOSSIER D'APPEL A CANDIDATURES





## **1. Contexte et démarche**

Le domaine de Rovéréaz, situé à l'orée de la Ville, jouit d'une position et d'un statut particulier.

Dès son rachat par la Ville en 1988, le lieu devient un domaine emblématique pour l'agriculture avec un volet pédagogique destiné à l'accueil des classes lausannoises, familiarisant des milliers d'enfants avec le monde agricole.

Anticipant le départ à la retraite du fermier, la Ville de Lausanne a décidé de réorienter la vocation agricole du domaine, pour une génération au moins, en développant un projet novateur au travers d'une mise au concours.

## **2. Procédure**

La démarche d'appel à projet se fera en deux temps : le présent appel à candidatures vise à prendre connaissance des personnes ou groupements de personnes intéressées par la reprise du domaine de Rovéréaz, des grandes lignes de leur projet, de leurs motivations, expériences et compétences ainsi que de leur vision quant à l'organisation. Les candidats présélectionnés recevront un appel à projet restreint qui exigera un dossier plus étoffé, avec notamment la présentation d'un business plan avec un plan de financement détaillé.

La sélection sera faite par un jury constitué de professionnels et de membres de l'administration. Il fera une proposition d'attribution qui sera soumise à la Municipalité. Les porteurs de projet sélectionnés pour la seconde partie de la procédure seront récompensés : le projet lauréat recevra CHF 5'000.- et les autres projets sélectionnés CHF 2'000.-.

## **3. La campagne de Rovéréaz**

Le campagne de Rovéréaz couvre une surface agricole totale de 27 hectares. Les parcelles n° 3437, 3822, 3926 et 7383 (Registre foncier de la commune de Lausanne) sont parfaitement regroupées de part et d'autre de la route d'Oron (cf. annexe: Plan parcellaire avec périmètre du projet et plan de situation des bâtiments).

Les parcelles sont en pente légère à moyenne, majoritairement exposées au sud, situées à une altitude comprise entre 630 et 680 m. La situation des parcelles et la qualité des sols font de Rovéréaz un domaine de polyculture.

Une partie des terres (2,5 ha) sera réservée à l'Association des Jardins Familiaux. Les principes de localisation des jardins familiaux seront définis dans l'appel à projet.

La Colline du Grésy est inscrite à l'inventaire des monuments et sites du canton de Vaud.

L'organisation humanitaire Mercy Ships est au bénéfice d'un DDP (droit distinct en permanent) portant sur le bâtiment ECA 7101 et ses abords. Cette maison de maître, l'allée qui y conduit ainsi que ses abords sont classés Monuments historiques.

L'ancien potager a reçu une note \*3\* au recensement des parcs et jardins historiques de la Suisse.

La Campagne de Rovéréaz fait partie des cinq parcs d'agglomération identifiés par le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2012), ce dernier confirmant ainsi sa vocation agricole et de carte de visite pour la région.

## **4. Objectifs généraux du projet**

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 et en mettant en œuvre concrètement les grands principes de la souveraineté alimentaire. Le projet devra répondre aux objectifs principaux suivants :

- pratiquer et promouvoir une agriculture maraîchère biologique de proximité avec un volet à vocation pédagogique ;
- garantir les qualités paysagères du site et les qualités patrimoniales des bâtiments de ferme classés;
- garantir l'accessibilité à la population comme zone de délasserment et de ressourcement.



## 5. Descriptif des bâtiments

Les bâtiments figurent au recensement architectural du canton de Vaud avec une note \*3\* et forment un ensemble architectural d'importance (cf. annexe : Plan parcellaire avec périmètre du projet et plan de situation des bâtiments).

Les bâtiments qui seront mis à disposition sont les suivants :

- l'habitation n°7105 ECA : vaste demeure de 179 m<sup>2</sup> au sol sur deux niveaux implantée dans la partie sud du complexe bâti, à proximité immédiate de la Rte d'Oron. Elle se compose :
  - d'un sous-sol partiellement excavé,
  - d'un rez-de-chaussée avec une grande cuisine (réaménagée), une douche et WC, un séjour, un bureau, une buanderie, deux dépendances, dont une occupée par la chaufferie,
  - d'un étage avec six chambres et une salle de bain,
  - de combles non aménagés, sauf un ancien fumoir.
- le rural n°7107 ECA : construction traditionnelle avec un niveau inférieur composé de trois étables et de divers locaux complémentaires et d'un niveau supérieur constitué d'une grange-à-pont accessible depuis l'arrière du bâtiment.
- le rural n° ECA 7109 a b et c: ce bâtiment comporte 3 éléments dont seuls les deux premiers seront mis à disposition.
  - une remise de liaison (120 m<sup>2</sup>) entre les bâtiments n°7107 et 7109. Couvert simple, de bonne hauteur, ouvert en direction de la cour. Est en partie occupé par un silo à bois,
  - une remise atelier (partie sud du n°7109a ECA) comportant un atelier (étroit non accessible aux véhicules) et un grand garage à tracteurs.

Les autres bâtiments du domaine sont actuellement exploités par le Service des parcs et domaines pour la gestion des animaux de la Ville, dont les cochons laineux de Sauvabelin et des moutons. Ils pourraient éventuellement être mis à disposition si les porteurs de projets démontrent qu'ils ont un besoin réel et impératif des bâtiments en question pour leur exploitation. Il s'agit de :

- partie nord du n°7109a ECA composée d'un rez avec une fourragère en cul-de-sac desservant deux étables traditionnelles, d'un fenil traditionnel au-dessus, accessible par le pont de grange. Un petit logement sommaire pour personnel.
- le rural n°7109b ECA : remise ouverte simple construite au début des années 1980.
- le bâtiment n°7110 ECA : petite construction sur la base d'un fenil transformé en 1983. Remise basse simple au niveau inférieur, dépôts simples de plain-pied au niveau supérieur.
- les bâtiments n°4766 et 4767 ECA : ensemble de deux petites porcheries offrant des conditions de garde satisfaisantes.

## 6. Travaux

Certains travaux sont nécessaires pour maintenir et mettre à niveau le bâti. L'essentiel des travaux touche au renforcement de la structure intérieure du rural, ainsi qu'à la réfection et à l'assainissement de la dépendance habitable derrière la maison d'habitation. Ces travaux structurels seront effectués par la Ville de Lausanne.

Outre les travaux précités, toutes les transformations nécessaires à l'exploitation future seront à la charge des futurs repreneurs. Les transformations devront se faire dans le respect des qualités patrimoniales de ces bâtiments.. Les contraintes architecturales à respecter, touchant principalement à la structure et à l'enveloppe des bâtiments, seront détaillées dans l'appel à projet.



## 7. Requis du projet

Les propositions de projet tiendront notamment compte des requis suivants :

- le projet devra s'autofinancer ;
- l'exploitation biologique professionnelle visera une production de fruits, de légumes et autres produits agricoles certifiés bio ;
- un des exploitants devra disposer de compétences agricoles avérées, afin que son statut d'agriculteur lui permette de toucher les différentes aides de la Confédération et du Canton;
- Mise en valeur de l'agriculture de proximité : la production sera destinée à approvisionner en priorité les cantines scolaires, conformément au rapport-préavis 2014/36 « Plan d'action pour la restauration collective municipale avec une haute qualité nutritionnelle, environnementale et sociale » ([http://www.lausanne.ch/préavis?id\\_decision=28470](http://www.lausanne.ch/préavis?id_decision=28470)), et autres débouchés directs en faveur des lausannois et habitants de l'agglomération ;
- le projet inclura un volet pédagogique d'accueil d'enfants lausannois (des tout-petits aux plus grands) et de sensibilisation aux questions de souveraineté alimentaire ;
- le projet pourra éventuellement inclure un volet social, par exemple en développant une offre d'insertion ou de réinsertion ;
- 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. Les investissements projetés dans les bâtiments, dans la limite des contraintes liées au statut de protection des bâtiments, seront détaillés uniquement dans l'appel d'offre pour les projets présélectionnés ;
- l'exploitation agricole des terres devra préserver les qualités paysagères du site protégé, en 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 chemins de balade pour les habitants ;
- Le projet pourra inclure quelques animaux, notamment pour produire de la fumure et pour leur intérêt pour le public, mais une exploitation laitière est exclue. Le nombre d'animaux devra être en accord avec la surface intérieure disponible par animal selon les lois en vigueur.

## 8. Dispositions contractuelles

Le projet s'articule de la manière suivante :

- mise à disposition sous la forme d'un droit de superficie (DDP) de 30 ans, inscrit sur la zone couvrant une partie des bâtiments du domaine de Rovéréaz, incluant la maison d'habitation principale et des ruraux en fonction des besoins des porteurs de projet, mais excluant la petite dépendance (ECA 7106) dans laquelle logeront les fermiers retraités. 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. La valeur de la redevance du DDP et des bâtiments cédés sera déterminée dans l'appel à projet.
- le domaine, hors jardins familiaux et surface du DDP Mercy Ships, sera loué au superficière par le biais d'un bail agricole d'une durée équivalente au DDP. Le montant du bail agricole sera déterminé dans l'appel à projet. 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) et à la localisation de tunnels afin de respecter la valeur paysagère du lieu. Il inclura également le jardin historique. Les contraintes paysagères quant à la localisation des tunnels seront décrites dans l'appel à projet. Ceux-ci couvriront une surface de l'ordre de 30 ares.



Le DDP fera l'objet d'un préavis municipal séparé, qui sera déposé devant le Conseil communal une fois connus les détails du projet sélectionné dans le cadre de l'appel à projet. Le DDP entrera en vigueur au plus tôt au 30 juin 2016 (ou date à convenir).

### **9. Démarches liées**

Afin de mettre en œuvre le projet retenu et de veiller à son bon fonctionnement, la Ville de Lausanne élaborera un plan partiel d'affectation (PPA) pour l'ensemble du domaine (aujourd'hui affecté en zone intermédiaire). Ce plan visera une mise en valeur des aspects paysagers et patrimoniaux du site. Il confirmera la vocation agricole du domaine tout en précisant le type d'activités et les constructions autorisées. Il situera l'emplacement précis des jardins familiaux, identifiera les accès et les aires de stationnement et précisera les itinéraires de mobilité douce.

De plus, en parallèle à la procédure d'appel d'offre et de PPA, la Ville engagera une réflexion sur les aspects de mobilité et d'accueil des futurs usagers, afin d'étudier les possibilités de réaménagement du domaine public et de sécurisation des accès.

### **10. Dossier de candidature**

Pour répondre à cet appel à candidature, il est demandé aux porteurs de projet de présenter :

- le concept de leur projet y compris la forme juridique envisagée et la vision quant à l'organisation et au financement du projet (10 pages maximum);
- les documents attestant de leur capacité professionnelle (CV et copies de diplômes) permettant d'assurer l'exploitation dans son ensemble et l'exploitation agricole en particulier ;
- les expériences et compétences en relation avec les domaines d'activités proposés ;
- l'extrait récent du casier judiciaire et extrait récent de l'office des poursuites et faillites pour chacun des porteurs de projet.

### **11. Critères de sélection**

Les dossiers seront notamment évalués selon les critères suivants :

- conformité du dossier aux exigences ;
- compétences et expériences ;
- vision quant à l'organisation et au financement du projet.

### **12. Délai de remise des candidatures**

Le délai pour le dépôt des dossiers est fixé au **lundi 4 mai 2015**. Le dossier en deux exemplaires doit être envoyé à l'adresse suivante :

**Service des parcs et domaines de la Ville de Lausanne**  
**A l'attention de Roland SCHMIDT**  
**Ch. des Corbessières 4**  
**Case postale 63**  
**1000 Lausanne 26**

Le dossier sera également transmis en format électronique sur une clé USB ou à l'adresse suivante : [roland.schmidt@lausanne.ch](mailto:roland.schmidt@lausanne.ch)

Les postulants seront informés des décisions du jury fin juin 2015.



### **13. Renseignements**

Des renseignements complémentaires peuvent être obtenus auprès de :

**Roland SCHMIDT** / responsable des domaines agricoles et des auberges foraines.  
Service des parcs et domaines de la Ville de Lausanne  
Ch. des Corbessières 4, Case postale 63, CH - 1000 Lausanne 26  
Tél: +41 21 315 42 86 / Fax: +41 21 315 42 83 / [roland.schmidt@lausanne.ch](mailto:roland.schmidt@lausanne.ch)

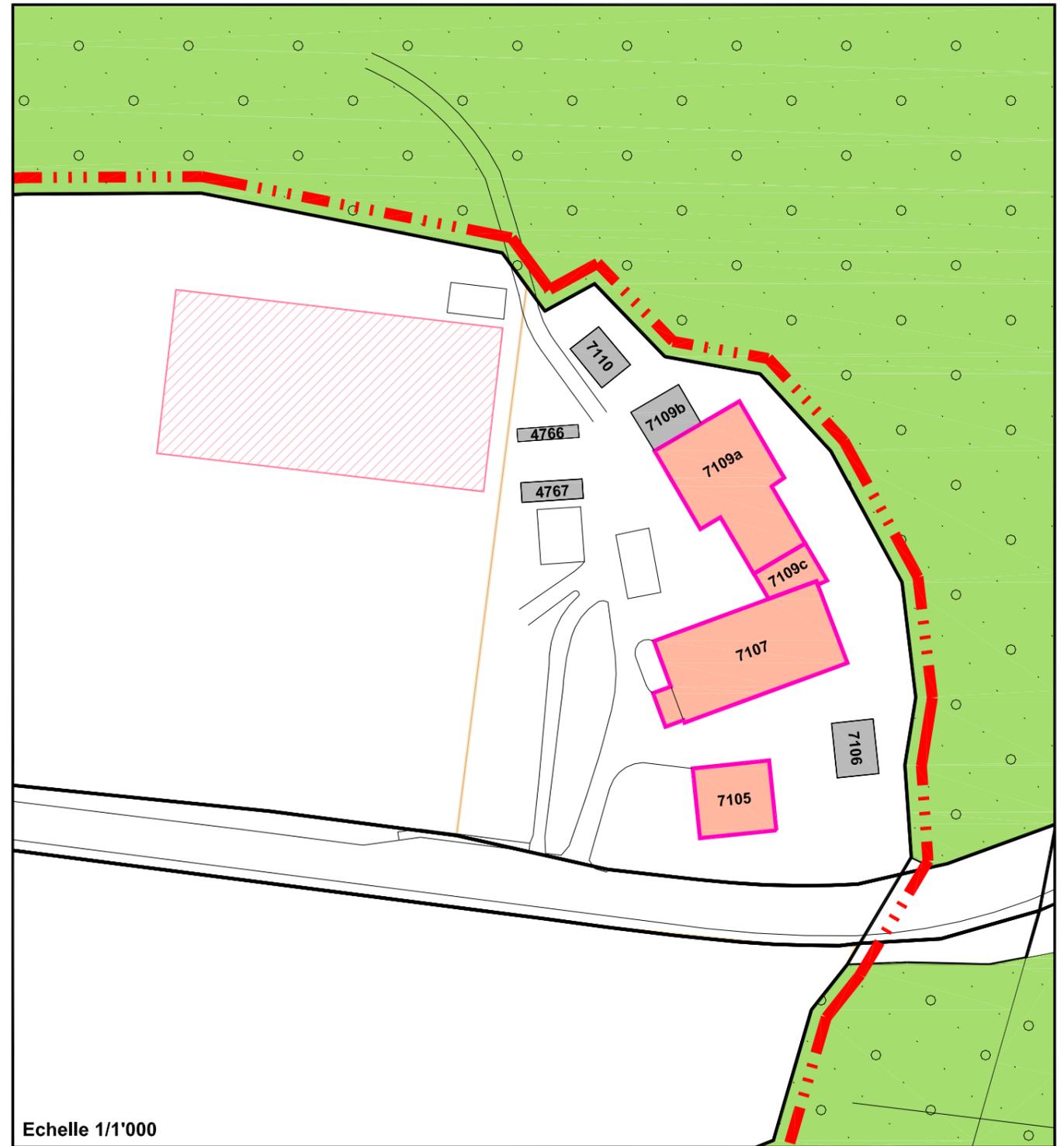
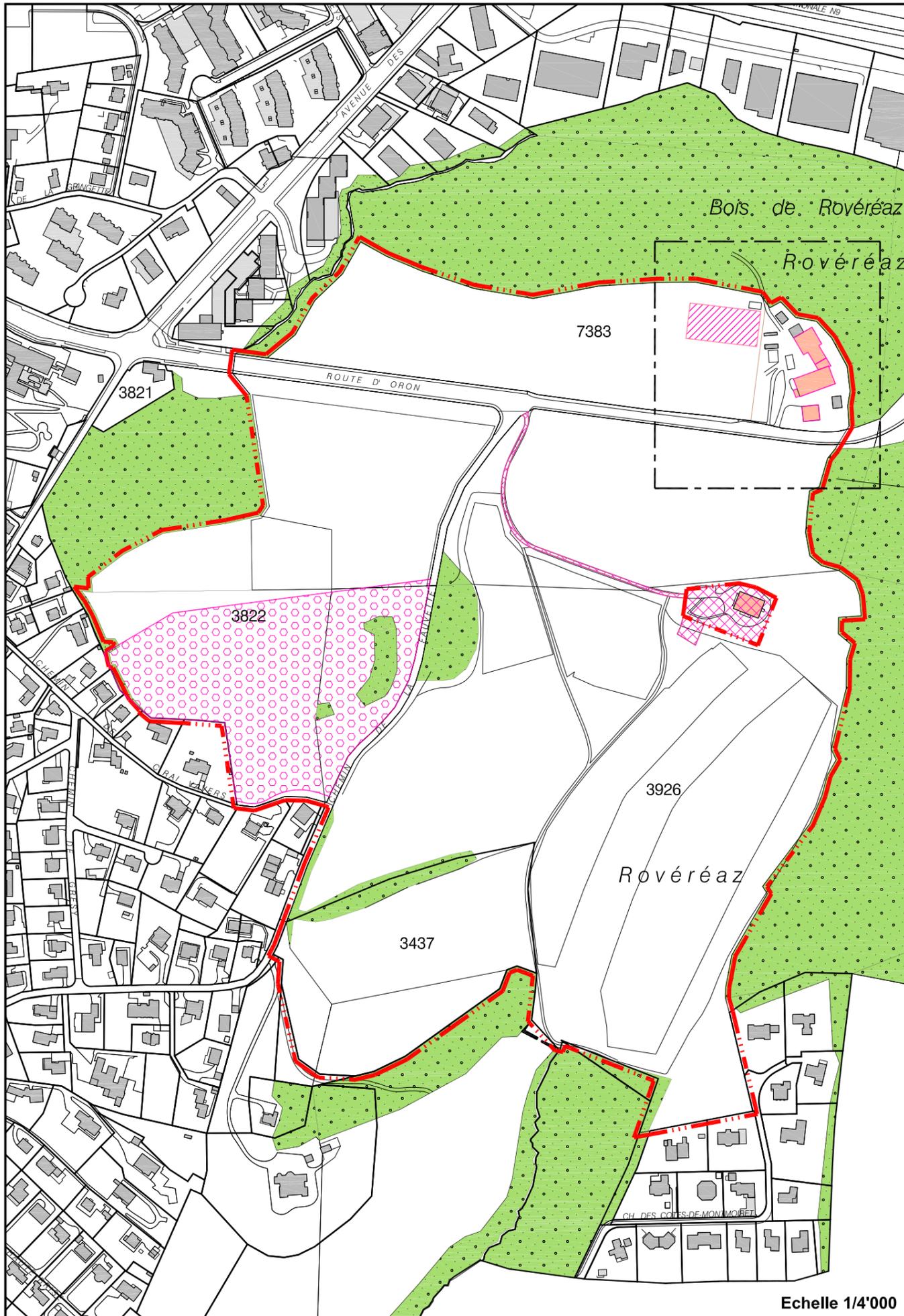
### **14. Annexe**

Plan parcellaire avec périmètre du projet et plan de situation des bâtiments

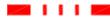
### **15. Documents de référence disponibles sur [www.lausanne.ch/nature](http://www.lausanne.ch/nature)**

- Rapport-préavis N°2014/37 « Agriculture biologique de proximité à Rovéréaz »
- Rapport-préavis N°2014/36 « Plan d'action pour restauration collective municipale avec haute qualité nutritionnelle, environnementale »
- Procédure et calendrier

*N.B. : ce dossier d'appel à candidature ne constitue pas un document contractuel. Les informations qu'il contient sont communiquées avec les réserves d'usage.*



**Légende**

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre du domaine,<br>surface: <b>315'073 m<sup>2</sup></b>   |  | Château, son allée et ses abords,<br>ensemble classé monument historique                 |
|  | Ferme, habitation et ruraux,<br>recensement architectural Note 3 |  | Colline du Grésy,<br>inscrite à l'inventaire cantonal<br>des monuments et sites naturels |
|  | Jardin historique Note 3,<br>surface: <b>1'800 m<sup>2</sup></b> |   |  |

