

## **Appel d'offres Sauvabelin : questions-réponses**

### **Nuisance sonore et lumineuse, WC public (AO réf 2.6.1)**

1. *Quel sera le niveau de décibel autorisé en intérieur et en extérieur ?*

La diffusion de musique sur les terrasses est interdite. Dans le cadre d'une manifestation en extérieur, une autorisation exceptionnelle peut être délivrée avec un niveau sonore au maximum de 85 dB(A) et avec un nombre d'événements limités par année (6 en principe en extérieur).

A l'intérieur, le niveau sonore est règlementairement fixé à 93 dB(A) au maximum pour des animations musicales dûment autorisées (10 en principe au maximum à l'intérieur, le nombre d'événements intérieurs et extérieurs n'étant pas cumulable). A l'intérieur, les performances de l'isolation phonique du bâtiment joueront un rôle dans les limitations acoustiques en dB(A) et dans le nombre de manifestations autorisées.

2. *Existe-t-il des normes au niveau de la nuisance lumineuse ?*

L'éclairage devra répondre aux exigences et lignes directrices du plan lumière de la Ville de Lausanne, une proposition va être faite par les mandataires et spécialistes en charge du développement du projet et sera transmise en temps voulu à l'exploitant qui sera retenu dans le cadre du présent appel d'offres.

3. *Les toilettes de l'Auberge resteront-elles bien un espace privé et non ouvert à tout le monde ? Si on imagine un événement organisé en externe sous le couvert, où iront les participants s'ils souhaitent aller aux toilettes ?*

Les toilettes de l'Auberge sont destinées aux clients de l'établissement. Pour les événements organisés par des tiers, les toilettes publiques qui se trouvent actuellement dans le volume du bâtiment de la Pinte devront être utilisées.

### **Politique d'accueil, d'image et d'entretien des abords (AO réf 2.6.2.2)**

4. *Est-il envisageable qu'à certaines heures creuses de la journée, le client aille commander ses consommations au bar ?*

Si cette hypothèse est cohérente avec le concept d'exploitation, elle peut être envisagée mais, à titre d'information, ce n'est pas celle que la Pinte voisine a adoptée et ce n'est pas celle que nous privilégierions, à première vue, eu égard à la clientèle pressentie.

5. *Quel sera le revêtement du sol de la terrasse ? En dur comme du bitume, des pavés, du bois ou en souple comme des gravillons, de la terre, en herbes ? Qu'entendez-vous par « terrasse projetée » ?*

Le choix du revêtement du sol de la terrasse n'est pas arrêté mais il est vraisemblable pour des questions d'intégration au site que ce soit du gravier stabilisé.

### **Polyvalence et privatisation des espaces à l'étage (AO réf 2.6.2.5)**

6. *Une cloison amovible est-elle envisageable entre les 2 salles pour permettre de créer, sur demande, une grande salle ?*

La configuration de l'étage telle qu'elle a été proposée par le bureau lauréat ne permet pas, en l'état, d'envisager cette grande salle car les 2 espaces sont séparés par l'escalier, l'ascenseur et des sanitaires. Au mieux, ces espaces pourront être communicants mais ne formeront pas une grande salle d'un seul tenant. Si les architectes mandatés devaient substantiellement modifier les plans, la modularité des espaces de l'étage pourrait alors être étudiée.

### **L'esprit guinguette (AO réf 2.6.2.6)**

7. *Est-ce qu'il est par exemple possible d'organiser un petit concert sur la scène en dehors des 10 événements sur demande ?*

Un concert - quel qu'il soit - organisé par l'exploitant est une manifestation. Il sera donc comptabilisé et viendra en déduction du nombre d'événements autorisés par année par le Service de l'économie. Précisons que le nombre de 6 événements extérieurs est maximal et qu'il pourrait être réduit si les manifestations proposées engendrent des plaintes et des nuisances avérées pour le site et les usagers.

### **Descriptif des espaces (AO réf 3.1)**

8. *Il est évoqué un passe-plat entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage, est-il prévu un monte-charge du sous-sol vers la cuisine pour toutes les marchandises ?*

Compte tenu de l'exiguïté des lieux, le projet prévoit un ascenseur qui desservira l'ensemble des étages à la fois pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ainsi que pour la logistique du bâtiment. Le passe-plat permettra, quant à lui, une liaison directe entre la cuisine et l'office d'étage.

### **Équipement particulier** (AO réf 3.1.1)

9. *La mise en place d'un barbecue extérieur est proposée en complément de la cheminée, les 2 étant considérés comme outil de cuisson. Cela signifie que le financement sera consenti par la commune ?*

Dans le cadre du concours, la cheminée intérieure a été proposée par les architectes, ce qui a particulièrement été apprécié par le jury. Cette cheminée peut être uniquement décorative mais elle pourrait également être utilisée comme outil de travail en relation avec une carte qui fait référence à des plats cuits ou grillés au/sur le feu de bois. Le concept culinaire proposé fera donc état ou non de cet usage mais dans tous les cas la cheminée intérieure sera créée et financée par la commune. Il n'en est pas de même en ce qui concerne le barbecue qui était dans l'appel d'offres simplement suggéré.

### **Disposition pour la vente à l'emporter** (AO réf 3.1.2)

10. *Qu'entendez-vous par guichet en façade ? Sachant que la surface du bâtiment est petite, ne serait-il pas judicieux d'autoriser le service par la façade ? Pour les éventuelles commandes à l'emporter mais aussi pour le service en terrasse pendant les beaux-jours ?*

D'une pratique constante, appliquée et respectée depuis de nombreuses années, des guichets en façade ne sont plus autorisés à Lausanne pour des cafés-restaurants. Seuls des magasins/édicules de type « kiosque », dans lesquels les clients ne peuvent pas rentrer, disposent de guichets.

Par ailleurs, conformément à l'art. 17a alinéa 8, du Règlement municipal du 21 mars 2013 sur les établissements et les manifestations, les terrasses ne sont pas destinées à la vente à l'emporter et leur aménagement doit être organisé de manière à permettre le service et la consommation sur place.

### **Investissements consentis par la Ville** (AO réf 3.2.2)

11. *Est-ce que le futur exploitant aura la possibilité de choisir le revêtement de sol, les peintures, le plafond ? Les murs seront en bois apparent ? Ces investissements « décoratifs » seront-ils bien consentis par la ville ?*

Comme mentionné dans l'appel d'offres, c'est la Ville qui financera les travaux y compris dans le second œuvre (revêtement de sol, peinture, plafond, etc.). Elle fera état de ses choix à l'exploitant retenu afin de s'assurer qu'ils soient compatibles au concept d'exploitation proposé. Si tel n'est pas le cas, les choix seront mis en discussion, étant entendu que seul un prix équivalant au standard, établi entre la Ville et ses mandataires, sera pris en charge par la Ville, les plus-values seront à la charge de l'exploitant pour autant qu'elles découlent de ses propres exigences.

12. *Le cuisiniste est-il déjà connu ?*

La Ville a mandaté un cuisiniste pour élaborer le projet avec les mandataires et rédiger le cahier des charges de l'appel d'offres pour la fourniture des équipements. Ce cuisiniste pourra également concourir à sa réalisation. Il s'agit de l'entreprise Restorex Cuisines professionnelles SA.

13. *Quel budget a été établi pour l'agencement de la cuisine et du bar ?*

Le budget global des équipements de cuisine et du bar n'est pas connu précisément, à ce jour, mais la Ville a prévu de prendre en charge CHF 150'000.- de ces équipements, le reste sera à la charge de l'exploitant.

### **Documents à fournir** (AO réf 4.2)

14. *Les croquis d'intention et d'ambiance en relation avec le concept : souhaitez-vous un format ou un nombre maximum de croquis d'intentions à fournir ? Une page A4 plusieurs pages A4 ? Un plan ou une visualisation en 3D ?*

Comme mentionné au point 4.4, nous proposons de fournir tous les documents requis au format A4 sans toutefois avoir fixé le nombre de croquis attendus.

### **Plan de situation** (AO réf annexe 2)

15. *Quelle est la superficie de la parcelle de l'Auberge ?*

La parcelle communale sur laquelle se trouve l'auberge est une parcelle de plusieurs hectares qui comprend l'ensemble de la forêt entre la route du Signal, le chemin des Celtes, la route de Clochatte, la route du Pavement et le chemin de la Lisière.

16. Les surfaces en rouge (terrasse projetée) sont l'espace où les tables de la terrasse seront disposées ? Pas plus, pas moins ?

La surface teinte en rouge est la surface pressentie comme surface d'exploitation, soit 230 m<sup>2</sup>. Si cela se justifie, elle pourra un peu varier.

#### Base du concours (AO réf Annexe 4 – 1.1)

17. Tous les espaces en sous-sol à disposition de l'exploitant peuvent-ils être modulés entièrement ?

Les espaces et fonctions prévus au sous-sol seront précisés au cours du développement du projet en tenant compte de l'ensemble des aspects techniques demandés par les spécialistes mandatés. Les plans mis à jour seront transmis à l'exploitant retenu dans le cadre du présent appel d'offres.

#### Améliorations (AO réf Annexe 4 - 1.4)

18. Le local poubelle doit être intégré au bâtiment, une des solutions proposées serait au sous-sol. Mais la conséquence est qu'il y aura croisement des déchets avec les clients. De même que sortir les conteneurs à poubelles, cela signifierait passer par l'ascenseur client ? De plus, s'il l'on souhaite mettre en place un tri des déchets poussé au maximum, cela nécessite de l'espace et refroidir cet espace.

Dans l'annexe 4, il a en effet été annoncé comme améliorations du projet que le local-poubelles devait être « intégré au bâtiment ». Compte tenu de l'exiguïté des lieux, ce point sera encore analysé et traité spécifiquement par les spécialistes et mandataires.

19. Un local extérieur discret ne serait-il pas plus judicieux ? Pourquoi pas un local « poubelle commun » à la Pinte ?

Effectivement c'est une des hypothèses envisageables si le local ne trouve pas place à l'intérieur du bâtiment.

20. J'ai évoqué un monte-charge (voir ci-dessus question 8) du sous-sol vers le rez pour les marchandises, pourquoi ne pas imaginer utiliser ce même élévateur pour sortir les déchets ?

L'exiguïté des lieux ne permettant pas de dédoubler les circulations verticales, les réponses données aux questions 8 et 18 restent valables.

#### Plan du projet (AO réf Annexe 5)

21. Disposant des surfaces approximatives des différents espaces, serait-il possible d'avoir les dimensions du bâtiment (longueur/largeur), les dimensions du bloc central, et des toilettes PMR ?

En guise de réponse, voir plan ci-dessous.

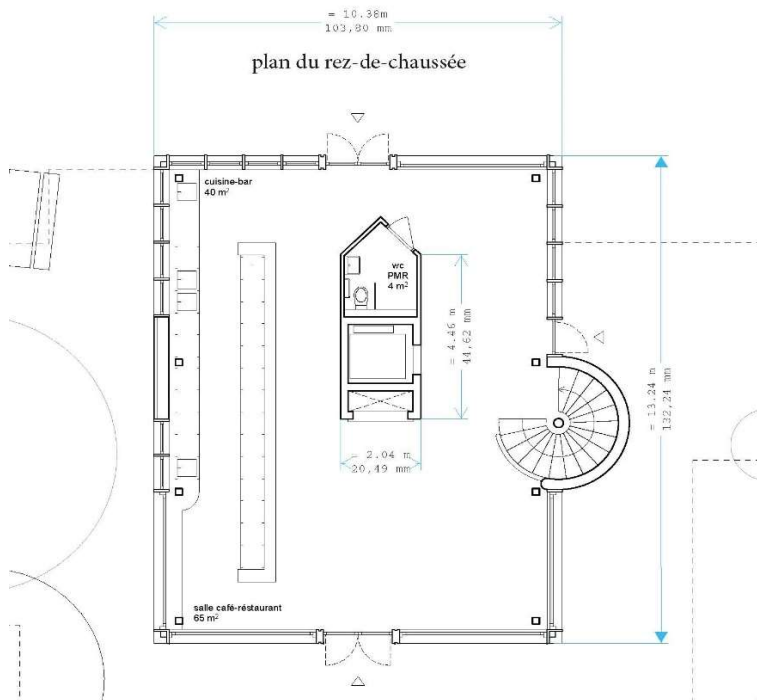


Fig. 01 – Cotation du plan du rez au 1/100<sup>ème</sup> au format A1, les millimètres (mm) représentés en plan avec leur correspondance en mètre (m), image sans échelle.

22. *Est-il possible d'ajouter une porte sur la façade nord ?*

Les plans modifiés et coordonnés avec l'ensemble des mandataires et spécialistes seront transmis, en temps voulu, à l'exploitant qui sera retenu dans le cadre du présent appel d'offres.

Cette réponse est valable également pour les questions 23 à 27 ci-dessous.

23. *L'emplacement de la cuisine au rez peut-il être modifié ?*

24. *L'emplacement des conduites d'eau est-il déjà défini ?*

25. *Où sera situé le système de ventilation de la hotte de la cuisine ? Sur le toit ou en façade ? Et quel sera son débit ? De même pour la ventilation du restaurant, où sera l'emplacement et quel sera son débit ?*

26. *Au niveau des eaux usées de la cuisine, où sera situé le séparateur des graisses ? En sous-sol ou enterré en extérieur ?*

27. *Est-il possible de dissocier les toilettes du bloc central ? Par exemple de mettre les toilettes dans un coin ou sur un mur plein non vitré (façade nord) ?*

28. *Est-ce que la taille du bâtiment est définitive ou sera-t-elle amenée à évoluer ?*

L'auberge n'a pas de contrainte dimensionnelle fixée réglementairement. Les seules contraintes données par le concours d'architecture sont de conserver l'ossature d'origine et de répondre au budget intentionnel. Avec le parti pris retenu par le projet sélectionné, la taille du bâtiment hors-sol ne devrait donc en principe pas évoluer.

29. *Quels sont les matériaux de construction de la structure ? Bois et béton ?*

Les matériaux suggérés par le projet gagnant du concours sont des matériaux biosourcés avec le bois comme matériau dominant tant sur le plan de la structure porteuse d'origine qu'en façade dans sa partie haute en rappel à sa façade du début du XX<sup>ème</sup> siècle. L'usage du béton sera nécessaire pour le sous-sol.

Pour rappel, le concours d'architecture demandait une approche innovante en matière environnementale, de développement durable et de matériaux biosourcés.

30. *Quel sera le type d'isolation du bâtiment et de couverture de la toiture ?*

Le projet est en cours de développement avec les mandataires et spécialistes, les plans et matérialités seront transmis, en temps voulu, à l'exploitant qui sera retenu.

31. *Quels seront les matériaux de revêtement (sol, mur, plafond) ?*

Des pré-choix vont être proposés et chiffrés par le bureau d'architecture. Pour une partie d'entre eux, ils pourront encore être discutés avec l'exploitant retenu aux conditions énoncées dans la réponse 11.

**Politique en matière de développement durable ?** (AO réf Annexe 8)

32. *Nous souhaiterions mettre en place un compostage de nos déchets alimentaires, un espace destiné à cela pourrait être envisagé en extérieur ?*

En principe non ou sauf si la réflexion peut se faire simultanément avec celle portant sur l'emplacement et l'équipement des containers (cf. réponses 18-19-20).

Parallèlement, il est également important de garder à l'esprit que le gaspillage alimentaire devra être réduit au maximum comme mentionné dans l'annexe 9 autant dans le retour des assiettes (portion adaptée à la demande) que dans la valorisation des déchets.

33. *Nous espérons aussi exploiter un espace potager pour certains produits de base, comment cela serait-il envisageable ? Un espace dédié à un jardin pourrait-il être obtenu à proximité ?*

Compte tenu que nous ne sommes pas dans un environnement agricole mais dans un site remarquable classé aux monuments et sites et figurant à l'inventaire fédéral ISOS des sites construits comme un ensemble de classe A, il n'est malheureusement pas envisageable de créer un jardin potager dans le périmètre immédiat.

Il est en revanche vivement recommandé de faire appel à des producteurs locaux en circuit court tels que la ferme de Rovéréaz qui a le terrain, l'infrastructure et le personnel adéquats.

### Exploitation du bâtiment (AO réf Annexe 10 – 1.2 Loyer net)

34. Le loyer minimum a été fixé à CHF 60'000.-/an, peu importe le CA réalisé. Comment sera calculée la part variable et à partir de quel montant de CA, le pourcentage sera-t-il dégressif ?

Afin de ne pas trop figer le cadre financier, il a volontairement été annoncé que les déterminations des paliers en % et en chiffres d'affaires doivent être proposées par les candidats avec une projection sur 5 ans. A titre d'exemple, le calcul s'effectue selon le principe mentionné dans le tableau ci-dessous, les chiffres d'affaires, leur palier ainsi que ceux des % étant donnés à titre indicatif.

Chiffre d'affaires annuel	Part variable du loyer
De CHF 0 à 1'000'000.-	8.0%
De CHF 1'000'001.- à CHF 1'250'000.-	7.5%
De CHF 1'250'001.- à CHF 1'500'000.-	7.0%
De CHF 1'500'001.- à CHF 2'000'000.-	6.5%
Plus de CHF 2'000'000.-	6%

Concrètement avec un chiffre d'affaires de CHF 1'300'000.-, le loyer annuel serait de : CHF 102'250.-, soit :  $1'000'000 * 8\% + 250'000 * 7.5\% + 50'000 * 7\%$ .

Avec un chiffre d'affaires de CHF 700'000.-, calculé à 8 %, cela donnerait un loyer de CHF 56'000.- mais il serait ajusté au minimum fixé soit CHF 60'000.-.

35. Est-ce qu'un loyer maximum a été défini ?

Non, dans le modèle proposé il n'est pas fixé de loyer maximum mais comme la progression du chiffre d'affaires s'effectuera par palier avec un pourcentage dégressif, l'idée est d'encourager l'exploitant à faire progresser son chiffre d'affaires en lui réduisant progressivement et par palier le pourcentage qui s'y rapporte.

36. A aucun moment est évoquée la garantie de loyer, un montant a-t-il été défini ?

Une garantie de loyer sera effectivement demandée mais elle sera déterminée à la signature du bail en fonction des critères retenus par le bailleur, le Service des gérances.

### Exploitation du bâtiment (AO réf Annexe 10 – 1.3 Chauffage)

37. Quel sera le type de chauffage principal ? Pellet ? Une autre source d'énergie est-elle prévue, gaz, électricité, solaire ou photovoltaïque ?

Le projet est en cours de développement avec les mandataires et spécialistes, les plans et choix de production seront transmis à l'exploitant qui sera retenu dans le cadre du présent appel d'offres.

38. La consommation énergétique a-t-elle déjà été estimée ?

Le projet est en cours de développement avec les mandataires et spécialistes, cette information pourra être transmise à l'exploitant qui sera retenu dans le cadre du présent appel d'offres.

### Exploitation du bâtiment (AO réf Annexe 10 – 1.4 Taxe d'occupation du domaine public)

39. Pour une exploitation saisonnière, quels sont les dates considérées ? D'avril à octobre ?

Selon la pratique du Service de l'économie, une exploitation saisonnière est comptée du 1<sup>er</sup> avril au 31 octobre.

40. En hiver, est-il possible de louer un espace réduit de la terrasse et non sa surface totale ? Quel serait le montant de la taxe d'occupation à prendre en compte ? Et ce montant sera-t-il proportionnel à la surface exploitée ?

En théorie, il pourrait probablement être proposé une surface réduite pour l'exploitation hivernale pour autant que cette surface soit clairement définie, respectée et qu'elle ne varie pas au fil des mois d'hiver.

41. *Est-il possible d'installer une structure amovible type chalet ou structure en bois en hiver?*

En principe, ce type d'installation n'est plus admis, car [la directive municipale sur l'aménagement des terrasses](#) implique notamment un mobilier léger et sans infrastructure (podium, pergola, barrières, etc.).

Lausanne, le 5 août 2022