

## Concours d'architecture

organisé en procédure sélective selon le règlement SIA 142

## Rénovation de l'immeuble de rapport Rue Neuve 2 – Pré-du-Marché 1, Lausanne

### Programme du concours des mandats d'étude parallèles – Document n° 1 Phase 2 : choix du projet



#### Organisateur de la procédure :

Ville de Lausanne  
Direction des travaux  
Service d'architecture  
Rue du Port-Franc 18  
CH-1002 Lausanne

#### Maître de l'ouvrage :

Ville de Lausanne  
Direction de la culture,  
du logement et du patrimoine  
Service du logement et des  
gérances  
Division des gérances  
Place Chauderon 9  
Case postale 5032  
CH-1002 Lausanne

<b>TABLE DES MATIERES</b>		<b>Pages</b>
<b>1.</b>	<b>Préambule</b>	<b>1</b>
1.1	Introduction	1
1.2	Situation générale	1
1.3	Périmètre d'intervention	1
1.4	Objectifs du projet	1
<b>2.</b>	<b>Clauses relatives à la procédure</b>	<b>2</b>
2.1	Maître de l'ouvrage et organisateur	2
2.2	Forme de mise en concurrence et procédure	2
2.3	Participation au concours	3
2.3.1	Groupe pluridisciplinaire	3
2.3.2	Confidentialité	3
2.4	Visite des lieux	3
2.5	Questions et réponses	4
2.6	Remise des projets	4
2.7	Documents demandés	5
2.8	Calendrier du concours	6
2.9	Indemnités	6
2.10	Propriété des projets	6
2.11	Composition du collège d'experts	7
2.12	Documents remis aux participants	8
2.13	Critères d'appréciation	8
2.13.1	Recommandations du jury du concours	8
2.13.2	Notifications	8
2.14	Litiges et recours	8
2.15	Approbation du programme	9
<b>3.</b>	<b>Cahier des charges - Programme</b>	<b>10</b>
3.1	Conditions, prescriptions, normes	10
3.2	Règlement – Plan Général d'Affectation (PGA)	10
3.3	Historique	10
3.4	Thématique	10
3.5	Statique	11
3.6	Physique du bâtiment	11
3.7	Développement durable	11
3.8	Mise aux normes	11
3.9	Programme des locaux	12
3.9.1	Remarques concernant le programme des locaux	13

## **1. Préambule**

### **1.1 Introduction**

Le service d'architecture de la Ville de Lausanne organise pour le compte de la Direction de la culture, du logement et du patrimoine des mandats d'étude parallèles en procédure sélective ayant pour objet la transformation et la rénovation complète de l'immeuble de rapport sis à la rue Neuve 2 et Pré-du-Marché 1 à Lausanne.

### **1.2 Situation générale**

L'immeuble se situe au centre ville de Lausanne à l'intersection de la Rue Neuve et de la rue Pré-du-Marché et s'inscrit dans le Plan d'Extension (PE N° 591).

Les considérations de détail en rapport au site et aux bâtiments sont données au chapitre 3 du présent programme.

### **1.3 Périmètre d'intervention**

Le périmètre du concours correspond à la parcelle n° 1519 qui est entièrement construite.

### **1.4 Objectifs du projet**

Les objectifs du projet sont de définir la meilleure solution du point de vue :

- ◆ Du projet d'architecture.
- ◆ Des aspects de la conservation des monuments historiques.
- ◆ Des aspects de physique du bâtiment.
- ◆ De la statique.
- ◆ De l'économie du projet.

Conformément à l'art. 23 du règlement 142, édition 1998, les auteurs du projet recommandé par le collège d'experts pour la réalisation recevront le mandat d'études et de construction de leur projet. Ce marché est subordonné à l'attribution des crédits d'études et de construction par le Conseil communal.

Le coût total des travaux est estimé à CHF 5'200'000.00.-- TTC (CFC 2-5).

Le mandat envisagé correspond à l'ensemble des prestations ordinaires d'architecte, d'ingénieur civil et d'ingénieur CV définies à l'article 4 du règlement SIA 102 édition 2003, respectivement à l'article 4 du règlement SIA 103 et l'article 4 du règlement SIA 108.

Pour garantir un développement respectant les objectifs visés et la maîtrise de l'exécution, des délais et des coûts, le maître de l'ouvrage se réserve le droit de demander aux lauréats de compléter leur groupe par des professionnels expérimentés s'il devait estimer leurs structures insuffisantes. Les professionnels proposés par les lauréats devront être acceptés par le maître de l'ouvrage.

Les relations contractuelles entre le maître de l'ouvrage et les mandataires seront réglées par contrat, ainsi que par les dispositions particulières de la Ville de Lausanne concernant les mandats.

## **2. Clauses relatives à la procédure**

### **2.1 Maître de l'ouvrage et organisateur**

Le maître de l'ouvrage est la Ville de Lausanne, représentée par la direction de la culture, du logement et du patrimoine. Cette dernière a mandaté le service d'architecture de la Ville de Lausanne pour l'organisation de la présente procédure.

Adresse du concours	Ville de Lausanne – Mandats d'étude parallèles RUE NEUVE 2 Direction des travaux Service d'architecture CP 5354 Rue du Port-Franc 18 CH-1002 Lausanne
Tél. / Fax	021 315 56 22 / 021 315 50 05
E-mail	architecture@lausanne.ch
Site Internet	www.lausanne.ch/architecture
Horaire d'ouverture	du lundi au vendredi de 7 h 30 à 11 h 45 et de 13 h 30 à 17 h 00

### **2.2 Forme de mise en concurrence et procédure**

Le maître de l'ouvrage recherche un groupe de mandataires capables de planifier la rénovation de l'immeuble jusqu'à sa réalisation en trouvant des solutions innovantes adaptées à la particularité de l'objet.

Pour désigner ce groupe de mandataires, l'adjudicateur a choisi d'utiliser une procédure sélective en deux phases :

- La première phase du concours a été jugée par le collège d'experts le 10 décembre 2009 au moyen d'une analyse multicritères et a permis de sélectionner quatre groupes de mandataires pour la deuxième phase.
- La deuxième phase permettra de choisir le projet définitif qui propose la meilleure solution de réalisation, tant du point de vue du projet d'architecture, que des aspects de la conservation des monuments historiques, des aspects de physique du bâtiment, de la statique et de l'économie du projet.

La présente procédure sélective est régie par le règlement des concours d'architecture de la Société suisse des Ingénieurs et des Architectes (SIA) n°142, édition 1998 et les lignes directrices de mars 2007 relatives à la détermination de la somme globale des prix.

Le maître de l'ouvrage, le collège d'experts et les concurrents, du seul fait de participer au présent concours, en reconnaissent le caractère obligatoire.

La présente procédure de concours est également régie par le droit des marchés publics, à savoir :

- ◆ L'accord GATT/OMC du 15.4.1994 sur les marchés publics.
- ◆ L'accord bilatéral entre la Suisse et la Communauté européenne sur certains aspects relatifs aux marchés publics, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2002.
- ◆ L'accord intercantonal sur les marchés publics du 25.11.1994.
- ◆ La loi cantonale vaudoise du 24.6.1996 sur les marchés publics.
- ◆ Le règlement cantonal vaudois du 7.7.2004 sur les marchés publics.

La langue officielle pour la procédure du concours et l'exécution des prestations est exclusivement le français.

## **2.3 Participation au concours**

La 2<sup>ème</sup> phase du concours de projets est ouverte aux quatre groupes de mandataires retenus à l'issue de la sélection (phase 1), soit :

- Groupement Bakker et Blanc architectes associés + Sorane SA + Kälin et Cuerel SA.
- Groupement CCHE architecture SA + BG Ingénieurs conseils SA + Solem SA.
- Groupement O. Galletti & C. Matter architectes epfl-fas-sia + Weinmann-Energie SA + MP ingénieurs conseils SA + Thorsen Sàrl.
- Groupement Kaden + Synaxis + Gartenmann.

Ces candidats sont appelés à concourir dans le cadre de la présente procédure.

### **2.3.1 Groupe pluridisciplinaire**

En plus des compétences en architecture et urbanisme, les candidats sont libres de consulter ou de s'adjoindre des spécialistes. Le maître de l'ouvrage ne sera pas lié contractuellement avec ceux-ci, car le choix de ces spécialistes fera l'objet d'un appel d'offres séparé.

### **2.3.2 Confidentialité**

Les documents et informations que se fourniront réciproquement le maître de l'ouvrage et les candidats seront utilisés exclusivement dans le cadre de la présente procédure et traités de manière confidentielle par les parties.

## **2.4 Visite des lieux**

Une visite des lieux aura lieu le **mardi 19 janvier 2010**.

Rendez-vous à 09 h 30 devant l'entrée de l'immeuble, rue Pré-du-Marché 1.

A l'issue de la visite, les questions éventuelles devront être posées par écrit, conformément au point 2.5.

## 2.5 Questions et réponses

Les éventuelles questions au collège d'experts devront parvenir à l'adresse du concours avant le

**mardi 2 février 2010 à 17 h 00 au plus tard.**

Dans toute la mesure du possible, il y sera répondu dans les 7 jours. Les questions et les réponses seront listées et adressées à tous les concurrents.

L'adjudicateur répondra, par voie postale, uniquement aux questions posées par écrit (fax ou courrier).

Aucune question ne sera traitée par téléphone ou durant la visite de l'immeuble.

## 2.6 Remise des projets

Tous les documents, sans exception, y compris les emballages parviendront, à l'adresse suivante :

Ville de Lausanne  
Direction des travaux  
Service d'architecture  
CP 5354  
Rue du Port-Franc 18  
CH-1002 Lausanne

Les projets peuvent être :

- envoyés jusqu'au **vendredi 26 mars 2010**, le timbre postal et/ou le récépissé d'envoi faisant foi;
- ou déposés à l'adresse ci-dessus jusqu'au **vendredi 26 mars 2010**. Horaire d'ouverture : du lundi au vendredi de 7 h 30 à 11 h 45 et de 13 h 30 à 17 h 00.

Les dossiers remis hors délais ne seront pas pris en considération.

Les documents remis seront roulés **non pliés**.

La présentation et la défense des projets auront lieu le jeudi 15 avril 2010 au service d'architecture, rue du Port-Franc 18 à Lausanne. Les heures de passage seront communiquées ultérieurement.

## 2.7 Documents demandés

Variante	Les variantes sont interdites.
Graphisme	<p>Les planches doivent être dessinées en noir sur fond blanc (sauf pour les parties explicatives dont le rendu est libre). Le rendu doit être aisément lisible et répondre aux exigences ci-dessous. Les plans seront orientés comme sur les documents remis, nord en haut. Les concurrents peuvent fournir, s'ils le désirent, un plan d'affichage qui sera dans la mesure du possible respecté.</p> <p>Sur tous les documents demandés doivent figurer la mention "Concours RUE NEUVE 2, Rénovation de l'immeuble de rapport".</p>
Planches	<p>Maximum <b>4 planches format A1 horizontal</b> (84 x 59.4 cm), à rendre <b>en 2 exemplaires</b> non pliés, dont l'un servira à l'examen préalable et ne sera pas restitué après l'exposition.</p> <p>Sur ces planches figureront :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les plans à l'échelle 1:100 de chaque niveau.</li><li>• Les coupes et élévations nécessaires à la compréhension du projet éch. 1/100. Doivent figurer :<ul style="list-style-type: none"><li>- les cotes d'altitudes des différents niveaux en coupe.</li></ul></li><li>• Toute explication, illustration, texte, schéma utiles à la compréhension du parti architectural, structurel et organisationnel proposé.</li><li>• Les explications sur la prise en compte de la notion de développement durable.</li></ul> <p>Matérialisation de l'enveloppe des bâtiments, une coupe caractéristique à l'échelle 1:20 avec les principaux matériaux utilisés, ainsi que les principes structurels</p>
Documents techniques	<p>Concept CVSE, schémas de principe complets et calcul de la performance énergétique du projet, incluant : bilan thermique SIA 380/1 édition 2009 de la solution proposée.</p> <p>Concept statique, si la structure existante est touchée par le projet d'architecture.</p>
CD	<p>Un CD-Rom comportant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un fichier au format pdf des planches graphiques réduites au format A3.</li><li>- Les fichiers des planches graphiques A3 au format jpg, résolution 300 dpi.</li><li>- Les fichiers au format dxf ou dwg de toutes les planches.</li></ul>
Réduction des plans papier	1 jeu de réductions au format A3 de chaque planche sur papier.

## 2.8 Calendrier du concours

<b>Phase</b>	<b>Date</b>
Sélection de candidats:	10 décembre 2009
<b>Phase 2</b> _remise du programme aux candidats retenus	15 janvier 2010
Visite des lieux :	19 janvier 2010
Dépôt des questions :	02 février 2010
Réponses :	09 février 2010
Remise des projets :	26 mars 2010
Présentation et jugement des projets :	15 avril 2010
Attribution des prix et vernissage de l'exposition :	Mai 2010
Réalisation :	Eté 2011
Fin des travaux :	Eté 2012

## 2.9 Indemnités

Le développement du projet demandé aux concurrents correspond, selon la norme SIA 102, aux prestations d'avant-projet. Tenant compte du travail demandé et des documents fournis aux participants, une indemnité forfaitaire unique de CHF 25'000.00.-- HT sera versée à chaque concurrent qui aura déposé dans les délais un projet admis au jugement.

Pour le lauréat, cette indemnité constituera un acompte sur le mandat d'ensemble. Le mandat d'ensemble ne pourra être établi, qu'après octroi par le Conseil Communal du crédit d'ouvrage.

## 2.10 Propriété des projets

Les droits d'auteur sur les projets restent propriété des participants. Les documents relatifs aux propositions des concurrents deviennent propriété du Maître de l'ouvrage.



## 2.11 Composition du collège d'experts

Le collège d'experts est constitué de :

- Présidente :** Mme Nicole Christe, cheffe du service d'architecture de la Ville de Lausanne, architecte EPFL/SIA.
- Membres :** Mme Elinora Krebs, cheffe du service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne, architecte EPFL/SIA.  
M. Eric Pitteloud, service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne, architecte HES.  
M. Luc Bovard, architecte EPFL/SIA, Lausanne.  
M. Achille Deillon, architecte EPFL/SIA, Bulle.
- Experts :** M. Rémi Bouilloux, adjoint administratif au service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne, ingénieur développement durable, ingénieur CVC.  
M. Patrick Alberti, ingénieur civil EPFL/SIA, Lausanne.  
Mme Martine Jaquet, déléguée à la protection du patrimoine bâti, service d'urbanisme de la Ville de Lausanne.  
M. Stéphane Devaud, Architecte HES, spécialiste en organisation de cuisines professionnelles.
- Suppléants :** M. Michel Gardel, adjoint technique, service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne.  
M. David Fromaget, architecte EPFL, service d'architecture de la Ville de Lausanne.

Le collège d'experts se réserve le droit de faire appel à d'autres experts en cas de besoin.

## 2.12 Documents remis aux participants

Un CD contenant :

- doc. 1 Le présent programme du concours.
- doc. 2 Plans au format DWG, Sous-sol inf, sous-sol, rez-inf, rez et 1<sup>er</sup> étage.
- doc. 3. Plans au format DWG, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et comble.
- doc. 4 Coupe et façades au format DWG.
- doc. 5 Rapport du délégué à la protection du patrimoine bâti.
- doc. 6 Rapport de l'ing. CVS installations de chauffage et de ventilation.
- doc. 7 Rapport de l'ingénieur en cuisine.
- doc. 8 Rapport police du feu et du commerce.
- doc. 9 Plan d'Extension N° 591.

## 2.13 Critères d'appréciation

Les propositions seront jugées sur la base des critères suivants :

- respect du cahier des charges, du programme des locaux et du règlement;
- respect des qualités architecturales du bâtiment original recensé;
- qualités spatiales, fonctionnelles et architecturales, choix structurels;
- économie générale du projet et rationalité du projet, intégration des critères de développement durable.

Cet ensemble de critères n'est pas exhaustif. L'ordre dans lequel ils sont mentionnés ne correspond pas nécessairement à un ordre de priorité.

### 2.13.1 Recommandations du collège d'experts du concours

A l'issue de la procédure, le collège d'experts définira ses recommandations pour la poursuite du projet à l'intention du maître de l'ouvrage.

### 2.13.2 Notifications

Les candidats seront informés des résultats par courrier.

## 2.14 Litiges et recours

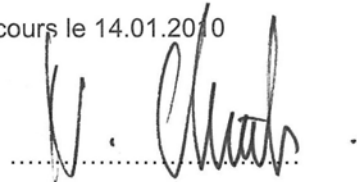
Si des intérêts légitimes sont lésés dans le cadre du présent concours soumis à la législation des marchés publics, la commission des concours d'architecture et d'ingénierie SIA 142 peut être saisie en qualité d'expert et/ou d'organe de conciliation. Les questions et/ou la demande de conciliation doivent être déposées auprès du Secrétariat général de la SIA, CP, 8039 Zürich, dans les 30 jours qui suivent la clôture de l'exposition des travaux de concours, avec motifs et pièces justificatives à l'appui. Sinon, les recours doivent être adressés aux tribunaux ordinaires.

## 2.15 Approbation du programme

Le présent programme est adopté par collège d'experts du concours le 14.01.2010

Présidente :

Mme Nicole Christe



Membres :

Mme Elinora Krebs



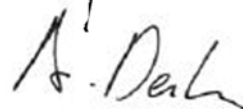
M. Eric Pitteloud



M. Luc Bovard



M. Achille Deillon

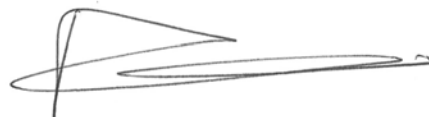


Experts :

M. Rémi Bouilloux



M. Patrick Alberti



Mme Martine Jaquet

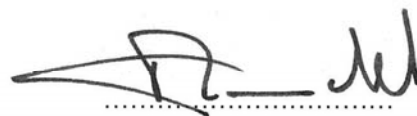


M. Stéphane Devaud



Suppléants :

M. Michel Gardel



M. David Fromaget



## **Cahier des charges - Programme**

### **2.15 Conditions, prescriptions, normes**

Le candidat se référera aux prescriptions officielles en vigueur.

### **2.16 Règlement – Plan d' extension (PE)**

Le périmètre du concours correspond au bâtiment n° 5181 de la parcelle n° 1519 située dans le Plan d'extension (PE) n° 591 du Plan Général d'Affectation (PGA) de la Ville de Lausanne.

Le règlement du PE 591 est applicable, à titre supplétif, les disposition du Plan Général d'affectation (PGA) de la Ville de Lausanne.

Le PE 591 fait partie des fichiers annexés (DOC 9).

### **2.17 Historique**

Le bâtiment a été construit durant le dernier quart du 19<sup>ème</sup> siècle. Il a reçu la note \*3\* et figure sous protection générale (Art. 46 LPNS). Il est dû à deux architectes peu connus mais importants : François Sudheimer et Paul Charton, qui seront tous deux architectes cantonaux (et de ce fait, ont peu construit). Le terrain est acheté en 1873 et le bâtiment est édifié peu après; il s'agit donc d'un rare édifice des années 1870 encore conservé au centre ville. Les qualités d'urbanité (rotonde d'angle, plan en "part de gâteau") et architecturales ("éclectisme à tendance néo-grecque", en font, pour son époque, un édifice particulièrement remarquable (à comparer avec la rue Haldimand, presque contemporaine, par exemple).

### **2.18 Thématique**

Le thème des mandats d'étude parallèles est la rénovation du bâtiment de la Rue Neuve 2\_Pré-du-Marché 1. L'affectation générale des locaux reste la même qu'actuellement, mais les espaces doivent être adaptés aux exigences d'exploitation, de sécurité et mis aux normes.

#### **Problèmes :**

- Energétique : absence d'isolation.
- Acoustique : doubles fenêtres dans un environnement bruyant.
- Technique : ventilation du restaurant sans prise d'air extérieur avec différence de pression importante entre le rez-de-chaussée et les différents niveaux supérieurs (courants d'air, sifflements), installations électriques très anciennes, chauffage très ancien.
- Spatial : organisation du restaurant sur trois niveaux sans ascenseur, avec sous-sol mal organisé, cuisine à l'étage et salle de sociétés sous exploitées (flux compliqués).

- Sécurité incendie : absence de compartiments coupe-feu, bureau au sous-sol avec évacuation très difficile, voir doc. 8.
- Hygiène : absence de séparateur de graisse, local container inexistant, renouvellement d'air insuffisant dans le restaurant.

## **2.19 Statique**

La structure porteuse de l'immeuble doit être respectée. Cependant, si le projet devait toucher à certains éléments porteurs existants, un concept statique doit être établi et remis avec le projet, de manière à prouver la faisabilité du choix effectué.

## **2.20 Physique du bâtiment**

Un concept de ventilation doit être établi (voir doc 6), pour l'ensemble des locaux des trois premiers niveaux. Les surfaces techniques nécessaires devront être incluses dans le bâtiment (monoblocs, gaines).

L'isolation thermique et phonique du bâtiment, tant en façade que les planchers et poutres qui séparent les étages est très mauvaise. Une réflexion approfondie doit être menée à ce sujet par les groupes de mandataires. L'isolation doit être sensiblement améliorée, tout en conservant la nature et la substance du bâtiment recensé en note \*3\* au patrimoine bâti. La coupe caractéristique à l'échelle 1/20 devra être représentative de cette réflexion et apporter des solutions aux différentes problématiques.

Un soin particulier sera apporté à l'isolation phonique entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage, qui sépare les salles de banquets des logements, tout en tenant compte du maintien de la substance historique du bâtiment (voir doc. 5).

## **2.21 Développement durable**

Les candidats devront démontrer que la solution présentée respecte les principes de développement durable, tant dans les choix techniques, que les types de matériaux mis en œuvre. La coupe constructive à l'échelle 1/20 renseignera à ce sujet.

## **2.22 Mise aux normes**

La mise en conformité du bâtiment en terme de protection contre l'incendie, correspondant à l'application des directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) doit également tenir compte que :

- la cage d'escalier existante, de par ses qualités historiques et son balancement peut être maintenue telle quelle.

La mise en conformité du restaurant en terme d'hygiène correspond à la mise en place :

- d'une installation de ventilation double flux – pulsion / extraction à même d'assurer un renouvellement d'air de 30-40 m<sup>3</sup>/heure/personne;
- d'un séparateur à graisse.
- d'un local container, celui-ci ne pouvant pas être placé à l'extérieur.

La mise aux normes SN 521 500 - Accessibilité aux personnes handicapées :

- Dans la mesure du possible, la rénovation du bâtiment devra favoriser l'accessibilité du bâtiment aux personnes handicapées. Supprimer les barrières architecturales, proposer des solutions en particulier pour l'accès aux espaces publics du bâtiment. Il n'y a pas d'obligation de rendre accessibles les appartements aux personnes à mobilité réduite.

La mise aux normes énergétiques SIA 380/1 :

- Dans la mesure du possible, la rénovation du bâtiment devra respecter la norme SIA 380/1 en terme de bilan thermique. Un équilibre devra être cependant trouvé entre cet objectif et le respect de la substance historique du bâtiment.

## 2.23 Programme des locaux

	Affectation - désignation	Nombre	Surface (m <sup>2</sup> ) Par unité	Remarques
<b>1</b>	<b>SOUS_SOL</b>			
1.01	Cave, réserves restaurant	3	20	
1.02	Chambre froide	2	5	
1.03	Congélateur	1	5	
1.04	Locaux techniques CVSE	A définir	A définir	Selon proposition de système de chauffage (actuellement chauffage à gaz) et de ventilation.
1.05	Local container	1	10	Accès facile à l'ascenseur
1.06	Vestiaires Hommes/Femmes	2	20	
1.07	WC Hommes/Femmes personnel	2	8	A proximité des vestiaires
1.08	WC Hommes/Femmes/handicapés Clients	3	12	A proximité de la circulation verticale, éventuellement au rez-de-chaussée.
1.09	Ascenseur/monte-charge	1		Distribue sous-sol, rez et 1 <sup>er</sup> étage, 630KG
1.10	Monte-plat	1		Distribue sous-sol, rez et 1 <sup>er</sup> étage
<b>2</b>	<b>Rez-de-chaussée</b>			
2.01	Restaurant	1	étage	75 places, possibilité éventuelle de séparation pour installation d'un fumoir.
2.02	Ascenseur/monte-charge	1		Distribue sous-sol, rez et 1 <sup>er</sup> étage, 630KG
2.03	Monte-plat	1		Distribue sous-sol, rez et 1 <sup>er</sup> étage

	<b>Affectation - désignation</b>	<b>Nombre</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>) Par unité</b>	<b>Remarques</b>
<b>3</b>	<b>1<sup>er</sup> étage</b>			
<b>3.01</b>	<b>WC Hommes/Femmes personnel</b>	2	8	
<b>3.02</b>	<b>Cuisine</b>	1	35-45	Voir rapport du cuisiniste, éventuellement au sous-sol (attention au respect de la loi sur le travail, OLT 3)
<b>3.03</b>	<b>Salles de banquet</b>	2	30	50 places (2 x 25)
<b>3.04</b>	<b>Ascenseur/monte-charge</b>	1	4	Distribue sous-sol, rez et 1 <sup>er</sup> étage
<b>3.05</b>	<b>Monte-plat</b>	1	1	Distribue sous-sol, rez et 1 <sup>er</sup> étage
<b>4</b>	<b>2<sup>ème</sup> – 4<sup>ème</sup> étage</b>			
<b>4.01</b>	<b>Appartement 4 à 5 pièces</b>	3	Surface étage moins circulations	Lave-linge/sèche-linge, réduit (absence de cave et de buanderie)
<b>5</b>	<b>Combles</b>			
<b>5.01</b>	<b>Appartement 3 à 4 pièces</b>	1	Surface étage moins circulations	Lave-linge/sèche-linge, réduit (absence de cave et de buanderie)

### 2.23.1 Remarques concernant le programme des locaux

L'absence d'ascenseur et les marches d'escalier aux deux entrées du restaurant rendent l'accès au bâtiment impossible en fauteuil roulant. Les recommandations de l'AVACAH sont les suivantes : accès à tous les niveaux publics en fauteuil roulant (sous-sol si WC publics au sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage). Les logements ne doivent pas être nécessairement desservis par un ascenseur, étant donné leur nombre et la nature de l'immeuble. Le sas d'entrée du restaurant côté Rue Neuve peut être déplacé, de manière à être de plain-pied.

La répartition des locaux dans les trois niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et 1er étage) est indicative et peut être revue par les concurrents selon leur projet, cependant une étude (doc. 7) a démontré que la cuisine ne peut pas être placée au rez-de-chaussée. Le maître de l'ouvrage désire conserver une cuisine capable d'apprêter des produits de 1ère gamme (menus et carte de brasserie, préparation des produits frais, légumes...). Si la cuisine devait être proposée au sous-sol, le concurrent devra dans tous les cas respecter l'OLT 3 (art 15, 3<sup>ème</sup> alinéa et art 24, 5<sup>ème</sup> alinéa) et proposer des solutions compensatoires pour les employés travaillant au sous-sol.

Les lave-linges et sèche-linges individuels des appartements peuvent être remplacés par une buanderie commune au sous-sol, si le projet le permet.

Les concurrents apporteront un soin particulier au fonctionnement de la cuisine du restaurant. Le rapport de l'ingénieur (doc 7) concerne une cuisine non adaptée au besoin du Maître de l'Ouvrage, les surfaces du programme font foi.