

Mandats d'étude parallèles (MEP) « Côtes Saint-Maire »
Jugement
Procès-verbal de la séance du 08.11.2024

Lausanne, le 15 novembre 2024

Membres du collège d'experts, avec droit de vote :

M. Farhad Kehtari, président, Municipal, commune de Paudex	Mme Arielle Martin, Municipale, commune de Paudex
M. Jean-François Spring, Municipal, commune de Paudex, absent en fin de matinée	M. Jean-Lou Rivier, architecte EPFZ/SIA, Rivier Architectes, Lausanne
M. Blaise Sahy, architecte EPFL/SIA, architecture & urbanisme Sàrl, Vevey	Mme Pascale Roulet Mariani, architecte et urbaniste EPFL, université de Genève, ce-vAde, Nyon
M. Yves Stump, architecte FH FAS, Stump & Schibli Architekten BSA AG, Bâle	M. Jean-Philippe Chaubert, Syndic, suppléant de M. Spring pendant son absence.

Spécialistes-conseils, sans droit de vote :

M. Michel Recordon, urbaniste FSU/SIA, aménagiste REG A	M. Hervé de Giovannini, architecte EPFL/SIA
M. Florian Failloubaz, chef de la division du logement du canton de Vaud.	Mme Silvia Navarra, IEC SA, bureau d'économie de la construction
M. Bernard Paule, ESTIA SA, bureau énergétique et développement durable	

Organisateurs sans droit de vote :

M. Laurent Staffelbach, architecte EPFL, Staffelbach & Partner Sàrl, Lausanne, procès-verbal.	M. Krzysztof Swiczewski, MBA IMD, Staffelbach & Partner Sàrl, Lausanne, procès-verbal.
---	--

Ouverture des débats à 08 :30.

Les notes suivantes résument les débats du collège d'experts, qui ont suivi les présentations. Les présentations orales des auteurs ne sont pas restituées. Leurs plans font référence.

1. De Courten.

- a. La stratégie du plan vise à privilégier, pour chaque appartement, la vue sur le lac et sur les vignes, et non pas le rapport au voisinage.
- b. L'organisation des plans des appartements permet également aux habitants de se retirer, de s'isoler.
- c. Les appartements sont, pour la plupart, mono-orientés. Ils ne sont pas traversants.
- d. Les plans fonctionnent dans les détails très bien. Le collège d'experts remarque toutefois la rigidité du plan, peu susceptible d'évoluer, du fait de la stratégie à 45°. Il convient de souligner le fait que cette typologie peu usuelle est très bien maîtrisée.
- e. Les surfaces de pure circulation sont pratiquement inexistantes. Les plans sont très efficaces.

- f. Les chambres à coucher sont généreuses.
- g. La géométrie des appartements rend difficile un ameublement classique dans les cuisines et les séjours.
- h. Les cuisines sont complètement ouvertes, au centre des appartements. Certaines nuisances (bruits, odeurs) sont inévitables.
- i. Le collège d'expert salue la grande générosité du langage architectural méridional proposé pour les façades. Cette solution est toutefois confrontée à la nature bruyante de la rue du Simplon, qui est une route de transit. Le collège d'experts émet une réserve vis-à-vis de la coûteuse solution proposée pour les balcons.
- j. Les terrasses sont plus intéressantes que les balcons.
- k. Le collège d'experts relève la qualité de l'accès PMR à la terrasse publique par un ascenseur extérieur. Il émet un doute vis-à-vis de ses coûts.
- l. La qualité des accès aux noyaux intérieurs, en particulier au noyau nord, est insatisfaisante. L'entrée dans les petits halls d'entrée est étriquée et longue.
- m. Le collège d'experts salue la bonne qualité de l'organisation des surfaces commerciales et des espaces publics.
- n. Il salue le très bon traitement du CAT, prévu dans un excellent emplacement et qui favorise un échange avec le public.
- o. Le collège d'experts salue la bonne organisation des espaces extérieurs, l'excellente lecture des parcours et en particulier du parcours nord-sud. De nombreux détails sont traités en profondeur.
- p. La solution d'organisation des parkings implique de coûteux travaux de terrassement et de fondations spéciales. D'un strict point de vue économique et du ratio « revenus / coûts de construction », la construction du parking détruit de la valeur. La nécessité d'optimiser les coûts du projet invite à relire le règlement du Plan de quartier de façon critique.
- q. Le collège d'expert salue l'esprit d'ouverture qu'a manifesté l'architecte tout au long du processus de MEP.

2. Pont 12.

- a. Le collège d'expert salue la très belle approche des espaces publics, le travail de l'architecte-paysagiste.
- b. Plusieurs surfaces extérieures sont proposées en pleine terre ou dans un secteur où les ouvrages souterrains sont recouverts d'une épaisse couche de terre.
- c. Le collège d'experts souligne la qualité des espaces extérieurs offerts aux locataires.
- d. L'exigence du plan de quartier d'organisation de la coupe sur rue du Simplon du rez-de-chaussée et du premier étage, abondamment discutée lors des dialogues précédents, trouve une solution dans la création d'un pavillon non chauffé, au niveau de la terrasse publique. La conformité de la solution devrait être vérifiée.
- e. L'offre en places de parking est généreuse. Cependant, la solution constructive rend cette offre très coûteuse.
- f. Le choix de placer le CAT en retrait du niveau 399.00 (niveau « esplanade », premier niveau habitable) l'isole du public, ce que le collège d'experts regrette. Ses accès pour les utilisateurs et pour la logistique sont insatisfaisants.
- g. Le collège d'experts ne comprend pas la proposition de créer un local communautaire : comment fonctionne-t-il, comment se finance-t-il ?
- h. Le collège d'experts observe le caractère moins ouvert de la façade sud, par rapport aux façades est et ouest. Il ne comprend pas ce choix.
- i. Le collège d'expert émet à nouveau des doutes quant à la pertinence de l'impluvium. Il ne croit pas à son bénéfice, en termes d'éclairage des niveaux d'habitation inférieurs. Cette proposition amène également des problèmes de voisinage et de vis-à-vis à courte distance.
- j. Du fait de l'existence de ce puit de lumière, les dimensions de certaines chambres semblent problématiques. Des problèmes d'habitabilité (possibilités d'ameublement) apparaissent.

- k. Le choix d'un percement en arche dans le mur en pierre, pour l'accès aux parkings, pose des problèmes de fonctionnalité. Le collègue d'expert ne comprend pas non plus l'usage de ce langage en arches pour les façades est et ouest d'une partie des niveaux « local communautaire » et « CAT ». Cet effort dans le secteur du CAT est au demeurant peu visible, du fait de la création de la pergola.

3. Labac.

- a. La proposition a connu une très forte évolution. On peut y lire un gros travail de recherche.
- b. Le développement du projet ne semble pas encore abouti. Les surfaces de circulation sont importantes. Le collègue d'expert note également la grande importance dévolue aux surfaces communautaires, sans vraiment comprendre comment ces surfaces pourraient fonctionner et être financées.
- c. Le collège d'experts salue les solutions retenues pour les circulations verticales, qui bénéficient d'un éclairage naturel de qualité. Il regrette en revanche la qualité de l'accès à la cage nord, par le parking.
- d. Le collège d'experts salue l'idée de la création des deux vérandas ; il émet des doutes quant à leur accessibilité pour tous les habitants, leur valeur d'usage, en regard de coûts significatifs.
- e. Le collège d'experts émet des doutes quant à l'habitabilité des appartements mono-orientés ; ils apparaissent peu attrayants. Certains séjours ont une largeur insuffisante.
- f. Le collègue d'expert doute de l'attractivité et de la stabilité économique du café / restaurant, placé à l'étage.

4. Notation

À l'unanimité, le collège d'experts décide d'attribuer les notes suivantes aux candidatures.

Pondération		de Courten	labac	Pont 12
20%	Critères généraux - Intégration dans le contexte, en relation avec les bâtiments voisins existants et projetés - Grandes qualités architecturales et d'espace extérieur - Potentiel élevé d'appropriation pour les usagers - Qualité de vie et d'habitat élevée - Architecture favorisant la communauté	5	4	4
25%	Espaces extérieurs - Concept d'espace extérieur de qualité, créateur d'identité - Haute qualité d'aménagement, de séjour et d'appropriation - Encouragement des contacts sociaux spontanés et des usages collectifs - Créer des lieux de rencontre, de jeu, de repos et d'interaction avec la nature et la zone de vigne - Transition entre l'environnement bâti et de la nature (vignes) - Bon réseau de chemins internes au quartier et à la zone - Modulation soignée et harmonieuse du terrain (pente) - Qualité de l'aménagement des toitures - Coûts d'entretien appropriés	5	3	4
25%	Espace d'habitation - Très bons concepts d'habitat et typologies de logements - Surfaces d'habitation fonctionnelles en adéquation avec les contraintes LUP - Espaces extérieurs privés bien utilisables - Bon ensoleillement et bon éclairage Bonne flexibilité d'utilisation des espaces de service et du programme communautaire	5	3	4
10%	Énergie, écologie - Qualité environnementale des concepts constructif et architectural	4	4	4
20%	Économie - Rationalité des concepts constructif et architectural - Coût d'exploitation	4	3	4
100%	Score total pondéré	4.7	3.3	4

5. Choix

À l'unanimité, le collège d'experts décide de recommander au Maître de l'ouvrage **de choisir le projet de M. Nicolas de Courten, architecte EPF/SIA**, pour la suite des études, selon art. 3.2 (page 5/16) du programme.

Le collège d'experts souligne le très bon travail qui a été fourni par les trois bureaux sélectionnés pour le MEP. Ils ont fourni un gros effort. Le collège d'experts remarque également que la formule du MEP (SIA 143) lui a permis d'avoir un dialogue approfondi avec les participants.

Les débats sont clos à 16 :00.

Annexes

- Analyse IEC SA
- Analyse ESTIA SA
- Analyse de la division du logement du canton de Vaud.