

NICOLAS DE COURTEN  
Architectes Sàrl EPF FAS SIA  
Place du Vallon 2  
CH-1005 Lausanne  
T 021 311 46 01  
052\_pau@nicolasdecourten.ch  
www.nicolasdecourten.ch

Lausanne, le 29 mai 2026



Îlot D1

### **Demande de permis de construire ordinaire n° CAMAC 250074**

Madame, Monsieur,

Nous avons l'avantage de vous soumettre notre dossier de demande de permis de construire pour la construction située dans les périmètres D1 et E (partiel), régis par le plan de quartier « Côtes Saint-Maire » et son règlement (22 juin 2010) de la Commune de Paudex. Il s'agit d'un bâtiment à affectation mixte comprenant un parking souterrain de 31 places, une surface commerciale (local brut, demande d'affectation séparée ultérieure), un centre d'accueil temporaire (CAT) de 10 places, un abri PCi de 100 places protégées, ainsi que 26 appartements.  
Parcelles : 543, 544, 545, 547 et 549

La présente demande concerne uniquement le périmètre des constructions hautes D1, le périmètre des constructions basses E et le périmètre des constructions enterrées. Conformément à l'art. 23 al. 3 du règlement du plan de quartier « Côtes Saint-Maire », la surface à bâtir du périmètre de construction semi-enterrée F n'est pas réalisée ; sa surface de plancher brute est attribuée aux périmètres de constructions D1 et D2.

La demande de permis de construire du front de rue et des aménagements extérieurs feront l'objet de demandes séparées ultérieures.

Le présent projet fait suite à un mandat d'étude parallèle (MEP) dont il est sorti lauréat en 2024. Son inscription dans le plan de quartier et la procédure de concours ont permis de traiter en amont un certain nombre de thématiques déterminantes pour le projet.

### Descriptif général du projet :

Le projet comprend au total 7 niveaux (N00 à N06) conformément au PQ « Côtes Saint-Maire » : une construction basse de 2 niveaux dans le périmètre E et une construction haute de 5 niveaux dans le périmètre D1. Les deux premiers niveaux forment un socle accueillant la surface commerciale, le CAT, le parking souterrain, les locaux annexes (vélos, poussettes, caves, local MTBT), l'abri PCi et les locaux techniques. Les niveaux supérieurs regroupent les logements, une buanderie commune, un local bricolage et des caves dans la partie contre terre.

Le projet compte 2 cages d'escaliers intérieures avec 2 ascenseurs. Un escalier et un ascenseur extérieurs supplémentaires desservent les deux premiers niveaux du socle, offrant un accès direct PMR au CAT et au niveau N02 sans transit par les parties communes intérieures. Tous les logements répondent aux normes des constructions sans obstacles SIA 500.

Au rez-de-chaussée N00, le local commercial est livré brut ; son affectation précise fera l'objet d'une demande séparée.

Les étages supérieurs (N02 à N06) sont dédiés aux logements. La cage nord distribue 4 logements par étage à partir du N03 ; la cage sud, 2 appartements par étage à partir du N02. Au total, 26 logements sont prévus :

10 × 2,5 pièces

11 × 3,5 pièces

5 × 4,5 pièces

Chaque logement bénéficie d'une orientation dirigée vers le lac, prolongée par des balcons filants assurant une protection solaire et un filtre visuel contre le vis-à-vis.

La toiture est végétalisée. Les superstructures techniques sont réduites au minimum : les monoblocs (CAT et commerces) sont placés au sous-sol. En toiture figurent uniquement les panneaux photovoltaïques, un onduleur de faible dimension et les prises/extractions d'air des monoblocs. Ces éléments ne dépassent pas 1.20 m au-dessus du niveau fini de la toiture, conformément à l'art. 15 al. 2 du règlement du PQ « Côtes Saint-Maire ». L'accès en toiture se fait par une trappe avec escalier pliable. La sécurité est assurée par une ligne de vie (classe équipement 2).

### Protection civile :

Le projet compte un abri PCi de 100 places : 49 places protégées privées (besoins du bâtiment D1) et 51 places protégées publiques supplémentaires pour la commune. La proposition a fait l'objet d'une préconsultation positive avec M. François Bernardi, Service de la Sécurité Civile et Militaire (mail du 24.04.2026).

### Mobilité :

Le parking répond aux normes VSS. Sa géométrie et les rayons de giration ont été étudiés et validés par le bureau Transitec (Mme Capucine Thievenaz). Les places des stationnement extérieures sur le front de rue feront l'objet d'une demande séparée.

### OPAM :

La distance à la voie ferrée CFF, le type d'affectation et la position des accès n'entraînent aucune mesure liée aux accidents majeurs. La prise d'air neuf (double flux CAT et commerces) est positionnée à l'extrémité sud de la toiture conformément aux préconisations DGE. Vérification effectuée auprès de Mme Lise Castella, DGE (mail du 18.03.2026).

### Environnement – gestion des eaux et du sol :

Le bureau WSP Ingénieurs Conseils SA a établi un concept de gestion des eaux, un plan de canalisation, une étude pédologique, un diagnostic de pollution, un plan d'élimination des déchets de chantier, un plan d'élimination des eaux de chantier, ainsi qu'un rapport géotechnique. Ces documents sont joints au dossier.

### Environnement – bruit :

Le projet est situé en degré de sensibilité au bruit DS III. Le bâtiment borde la Route du Simplon, axe routier à trafic soutenu (TJM horizon 2030 : 10'500 véh/j).

Une étude acoustique a été réalisée par EcoAcoustique SA (réf. 8872/DM-RT, 19.05.2026). Elle conclut au respect des valeurs limites d'immission OPB pour l'ensemble des locaux sensibles à tous les niveaux, sans mesures de protection complémentaires. Les exigences de l'art. 31 OPB sont satisfaites. La conception architecturale intègre la problématique du bruit routier : la double orientation des appartements, façade sud vers le lac et façade nord sur les vignes, permet d'ouvrir les fenêtres des pièces de vie côté nord, à l'opposé de la Route du Simplon, garantissant ainsi une ventilation naturelle sans exposition au bruit routier.

L'isolement acoustique entre unités de logement sera réalisé selon les exigences SIA 181:2020, standard de confort modéré (logements locatifs). Les éléments constructifs sont dimensionnés en conséquence.

La surface commerciale en rez-de-chaussée n'a pas encore d'affectation définie. En cas d'exploitation susceptible de générer des nuisances sonores, des exigences acoustiques renforcées seront imposées et intégrées aux aménagements intérieurs.

### Énergie :

Le projet atteint les performances énergétiques Minergie sans démarche de labélisation. La production de chaleur est assurée par une PAC sur sondes géothermiques. Le chauffage fonctionne à basse température (planchers chauffants pour les logements et le CAT, convecteurs pour la surface commerciale). Une température ambiante de 21 °C est assurée conformément aux normes SIA.

La ventilation des logements est assurée par un système simple-flux dans les salles d'eau. Le CAT et la surface commerciale sont ventilés en double flux avec récupération de chaleur.

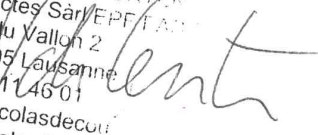
Le circuit géothermique est également utilisé pour le rafraîchissement passif (géocooling) via un échangeur dédié, permettant la recharge du champ de sondes et d'en assurer la longévité.

Les balcons filants forment une casquette continue limitant les apports solaires excessifs sur les façades les plus exposées. Les séjours et cuisines bénéficient de stores toile sur les balcons, les chambres sont équipées de stores à lamelles aluminium. Les protections solaires du CAT et de la surface commerciale sont automatisées.

Veillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Nicolas de Courten  
Architecte EPF FAS SIA REG A

NICOLAS DE COURTEN  
architectes Sàrl EPF FAS SIA  
Place du Vallon 2  
CH-1005 Lausanne  
T 021 311 46 01  
mail@nicolasdecourten.ch  
www.nicolasdecourten.ch





*Vue depuis les aménagements extérieurs communs*