



JAGUAR REALESTATE
Développement Immobilier & Promotion Construction

BIOPÔLE VII - IMMEUBLE TERRASSE

Epalinges - VD

Maître de l'ouvrage
Vaudoise Assurances

Développeur - Constructeur
Jaguar Realstate
Rue des Vignerons 1A
1110 Morges

Architectes
Atelier Cube
Rue du Petit-Chêne 19 bis
1001 Lausanne

Planification Générale
Puma Construction
Rue des Vignerons 1A
1110 Morges

Direction des travaux
a. Planir Sàrl
Chemin de l'Usine 13
1040 Echallens

Ingénieurs civils
SD Ingénierie Lausanne SA
Place Chauderon 3
1003 Lausanne

Bureaux techniques
CVS:
AZ Ingénieurs Bulle SA
Rue de la Léchère 63
1630 Bulle

Electricité:
EEO Etudes Electriques Olivetta
Avenue du Grey 38a
1004 Lausanne

Expert AEAI:
Meldem Christian
Chemin des Aveneyres 26
1806 St-Légier-La Chiésaz

Acousticien:
aer Acoustical Engineering and
Research Sàrl
Avenue de Sévelin 28
1004 Lausanne

Conception 2011

Réalisation 2012 - 2013



SITUATION

A l'entrée du parc Biopôle. Sur la route de la Corniche, dans la continuité du développement du site Biopôle dont la première construction a débuté en 2008 et qui constitue 80'000 m² dédiés aux sciences de la vie, il restait une parcelle appartenant à la Société Biopôle SA, qui a octroyé un droit de superficie à l'investisseur Vaudoise Assurances, sur 99 ans.

L'édifice "Terrasse", proche du bâtiment construit au-dessus de la station "Croisettes", s'intègre dans la lignée de cette nouvelle génération de constructions tertiaires

permettant le côtoiement de différents services scientifiques, interconnectés au grand campus lausannois qui inclut l'EPFL, l'UNIL et le CHUV. De par sa position, le projet agit comme interface entre le centre de la ville et la périphérie, rôle qui se trouve largement renforcé par la présence en ses flancs de la gare terminus du métro m². Situé au Nord du parc, le bâtiment "Terrasse" en marque l'entrée. A 50 km de l'Aéroport International de Genève, et à deux heures des principales capitales européennes, la construction participe à densifier les activités scientifiques et médicales aux portes de Lausanne.



PROGRAMME

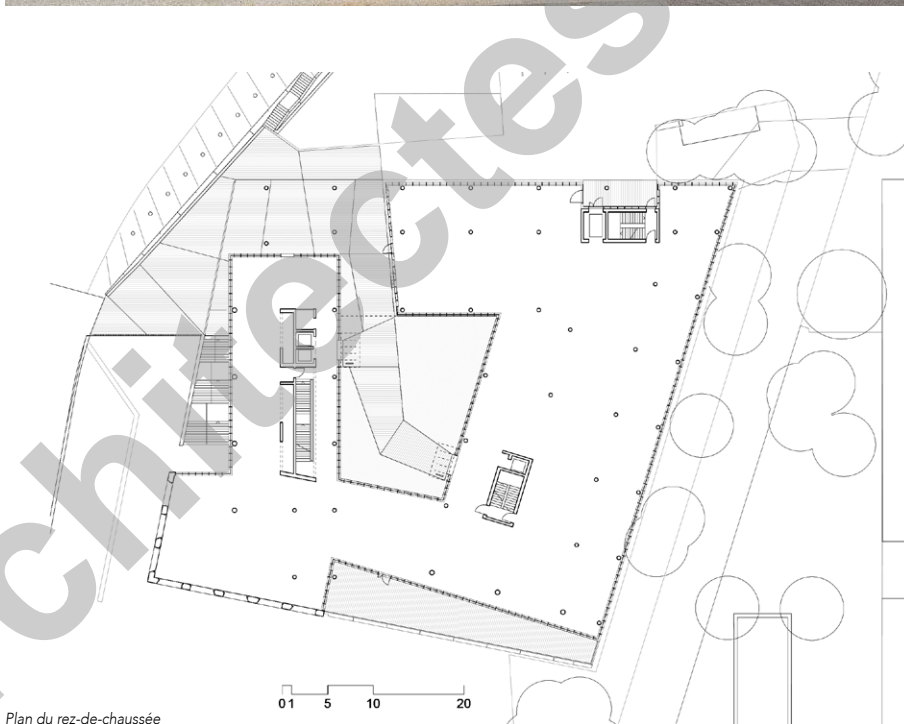
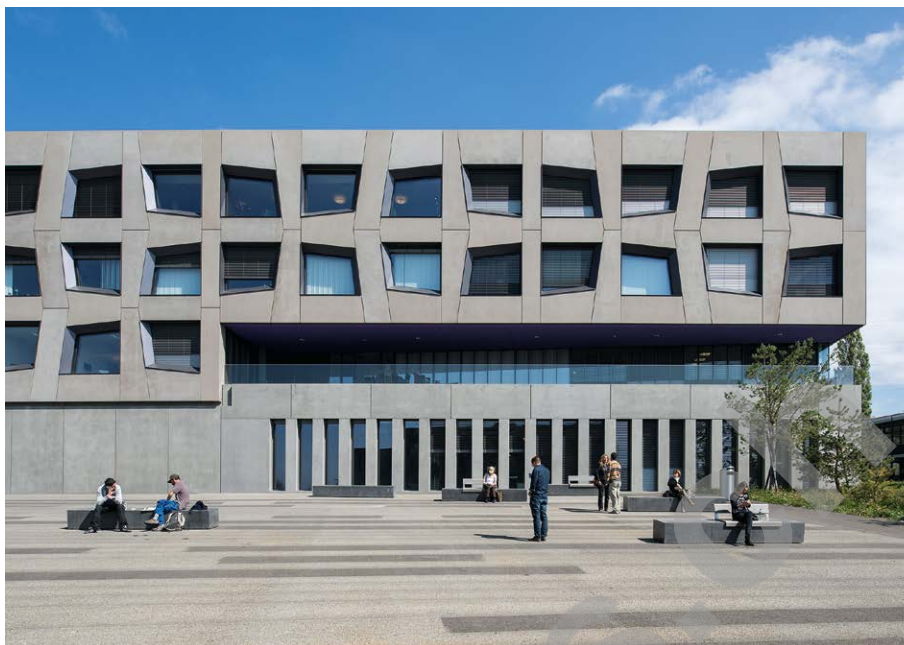
7000 m² de surface brute de plancher.

Le sous-sol enterré, au niveau -2, abrite les locaux techniques, un parking de 53 places de stationnement pour voiture et 13 places pour moto. Un rez inférieur de 1800 m², d'une hauteur de 3.55 m, donne sur la partie inférieure du site, reliée au métro. Le rez supérieur de 1500 m² et d'une hauteur de 2.80 mètres, propose une vue traversante sur le lac, il est accessible directement depuis le carrefour des Croisettes et intègre un patio intérieur ainsi qu'une vaste terrasse donnant sur le lac.

Les deux étages supérieurs, de 2000 m² chacun, donnent aussi sur le patio central. L'intégralité des surfaces est destinée aux entreprises des sciences de la vie et accueille actuellement au rez inférieur un centre de radiologie, un laboratoire ainsi qu'une salle de conférence, au rez supérieur et sur une partie du premier étage, un centre médico-social, un cabinet dentaire et un centre médical. La totalité du 2ème étage héberge une entreprise américaine active dans la recherche des traitements contre le cancer. Cette société qui compte une trentaine de collaborateurs à Epalinges, prévoit de s'accroître pour en accueillir une soixantaine dans les prochaines années. Toutes les activités médicales et scientifiques qui ont investi le nouvel immeuble se trouvent, comme le prévoit Biopôle, en synergie avec les établissements hospitaliers du CHUV.

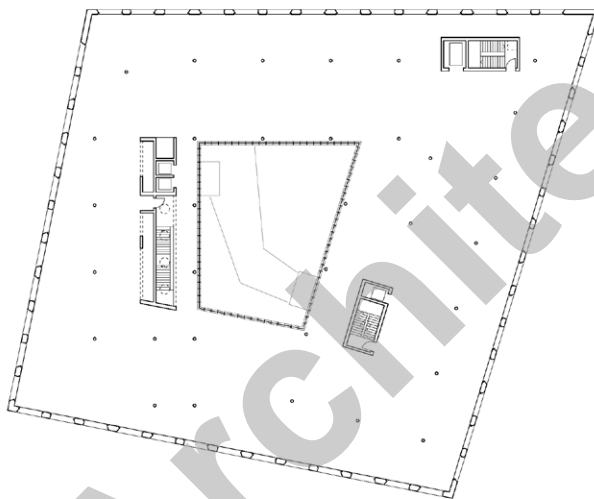
Aux deux escaliers monumentaux, un à l'intérieur et un à l'extérieur, s'ajoutent trois distributions verticales qui comprennent trois cages d'escaliers, deux ascenseurs et un monte-charge, dessinées dès la conception du projet pour assurer la divisibilité des entreprises locataires, qui n'étaient pas encore connues, et leurs accès indépendants. Une passerelle a été construite entre le niveau supérieur de la station Croisettes et le rez.

Pour des raisons d'intégration au site, et pour préserver l'esplanade, la rampe d'accès au parking passe sous la route d'accès. Au niveau technique, des blindages grâce à des plaques métalliques ont été effectués entre



Plan du rez-de-chaussée





Plan étage

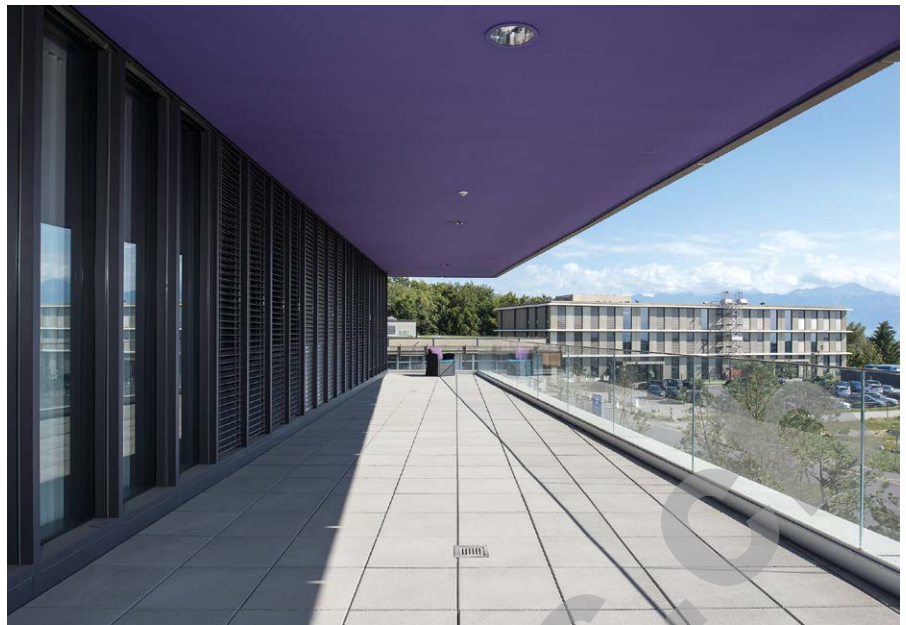
le sous-sol et le rez pour isoler la radiologie. Sur la façade de panneaux de préfabriqués non-porteurs ont permis d'intégrer les grandes baies vitrées trapézoïdales, munies de grandes embrasures en aluminium.

Par opposition aux panneaux sandwich habituels, l'isolation se cache entre les préfabriqués et la façade porteuse en béton. Les locaux sont raccordés au chauffage à distance de la ville de Lausanne, et équipés d'une ventilation double-flux. La construction est labellisée Minergie.

PROJET / CONCEPT

Une architecture typée pour un immeuble de rendement. Le bâtiment, situé directement en relation avec l'interface de transport du métro et bus, gère à l'aide d'un escalier monumental public les liaisons piétonnes complexes des usagers du site entre les différents niveaux. Le périmètre d'intervention prend en compte la création d'une colline avec les déblais du terrassement au Nord,





établissant aux portes de la ville un rapport vers la campagne et au sud avec le parvis, d'un espace public urbain bordé de nouvelles constructions.

L'usage multifonctionnel tertiaire souhaité par le maître de l'ouvrage a conduit les architectes à concevoir un dispositif flexible où seul les noyaux des distributions verticales sont définis, en faisant varier l'épaisseur de la couronne du plan autour d'un patio servant d'accès aux cages d'escaliers et apportant une grande luminosité intérieure.

Le rez inférieur, en béton préfabriqué traité dans une couleur plus foncée, sert de socle au bâtiment dont les étages supérieurs se composent d'éléments plus clairs. Dotée d'un important porte-à-faux structurel au-dessus de l'escalier monumental, la construction offre un dégagement visuel et gagne en impression de légèreté.

Pour servir l'esthétique du projet et pour satisfaire les riverains, la toiture plate est vierge de toute installation technique visible. Les aménagements extérieurs sont constitués d'une arborisation dense et d'éléments minéraux. Deux sculptures métalliques monumentales ornent le patio.

La forme aléatoire des fenêtres aux étages supérieurs est donnée par la disposition d'éléments préfabriqués quasi identiques. Ce choix a permis de singulariser la façade par la composition du dessin plutôt que par la matérialité de la construction.

Photos

Les façades jouent de la forme aléatoire des fenêtres trapézoïdales. A l'intérieur du bâtiment, le grand patio et la terrasse avec vue sur le lac offrent une lumineuse respiration sur l'extérieur.

CARACTÉRISTIQUES

Surface du terrain	:	33'446 m ²
Surface brute de planchers	:	8'824 m ²
Emprise au rez	:	2'645 m ²
Volume SIA	:	46'525 m ³
Coût total	:	40 mio
Coût m ³ SIA (CFC 2)	:	670.-
Nombre de niveaux	:	Rez + 3
Nombre de niveaux souterrains	:	1
Répartition des surfaces		
Administration	:	6'494 m ²
Dépôts	:	2'330 m ²
Autres	:	2'450 m ²

entreprises adjudicataires et fournisseurs

liste non exhaustive

Terrassement
SOTRAG SA
1163 Etoy

Maçonnerie
Béton armé
INDUNI & CIE SA
1008 Prilly

Dallage extérieur
MARTIN & Co SA
1040 Echallens

Façades préfabriquées
MFP Préfabrication SA
2074 Marin-Epagnier

Façades métalliques
FELIX Constructions SA
1026 Denges

Etanchéité
Isolation
G. DENTAN SA
1020 Renens

Electricité
CIEL société coopérative
1007 Lausanne

Tableaux électriques
TABELLEC
Force et Commandes SA
1027 Lonay

Portes automatiques
GILGEN DOOR Systems SA
1196 Gland

Domotique - Automatisation
CETEC Automatism SA
1700 Fribourg

Contrôle d'accès
TYCO Integrated Fire & Security
(Suisse) SA
1028 Préverenges

Régulation
COMMANDE SA
1753 Matran

Paratonnerre
PERRUSSET Paratonnerre Sàrl
1304 COssonay-Ville

Rebouchage coupe-feu
FIRE SYSTEM SA
1073 Savigny

Eclairage de secours
PERFOLUX SA
1032 Romanel

Surveillance
GPA Guardian Protection
Romandie SA
1009 Pully

Détection incendie
SIEMENS Suisse SA
1020 Renens

Chauffage
ALVAZZI CHAUFFAGE SANITAIRE
LAUSANNE SA
1018 Lausanne

Ventilation
ALVAZZI VENTILATION SA
1350 Orbe

Sanitaire
PERRET Sanitaire SA
1010 Lausanne

Séparations sanitaires
BÜWA AG
1031 Mex

Serrurerie
HP3
Constructions métalliques SA
1304 Cossonay

Diverses serrureries
DS Créations Métalliques
1616 Attalens

Mise en passe
CLÉS-SERVICE MARTIN SA
1005 Lausanne

Ascenseurs
KONE (Suisse) SA
1010 Lausanne

Chapes
B. PACHOUD et Fils SA
1004 Lausanne

Carrelages - Faïences
CMPG Sàrl
1189 Saubraz

Résine - Travaux spéciaux
MOLL SA
1446 Baulmes

Sol PVC
IDEEOLS Sàrl
1024 Ecublens

Moquettes
HKM SA
1023 Crissier

Plâtrerie - Peinture
VARRIN SA
1121 Bremblens

LA VITESSE SA
1029 Villars-Ste-Croix

Portes intérieures
BAER et Partenaires SA
1800 Vevey

Portes intérieures
NORBA SA
1610 Oron-la-Ville

Plafonds
RABO Sàrl
1020 Renens

Plafonds et cloisons métalliques
M + M
Montage et Maintenance SA
1024 Ecublens

Cloisons métalliques
SOMETA AG
1205 Genève

Faux-plafonds
AGB
Bautechnik Aktiengesellschaft
4802 Stregelbach

Nettoyages
BELNET SA
1092 Belmont-sur-Lausanne

Nettoyages
CAH Entretien SA
1820 Montreux

Marquage
SIGNAL SA
1037 Etagnières

Signalétique
INCITO Communication
1066 Epalinges

Installations parking
PARKOMATIC SA
1010 Lausanne