



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

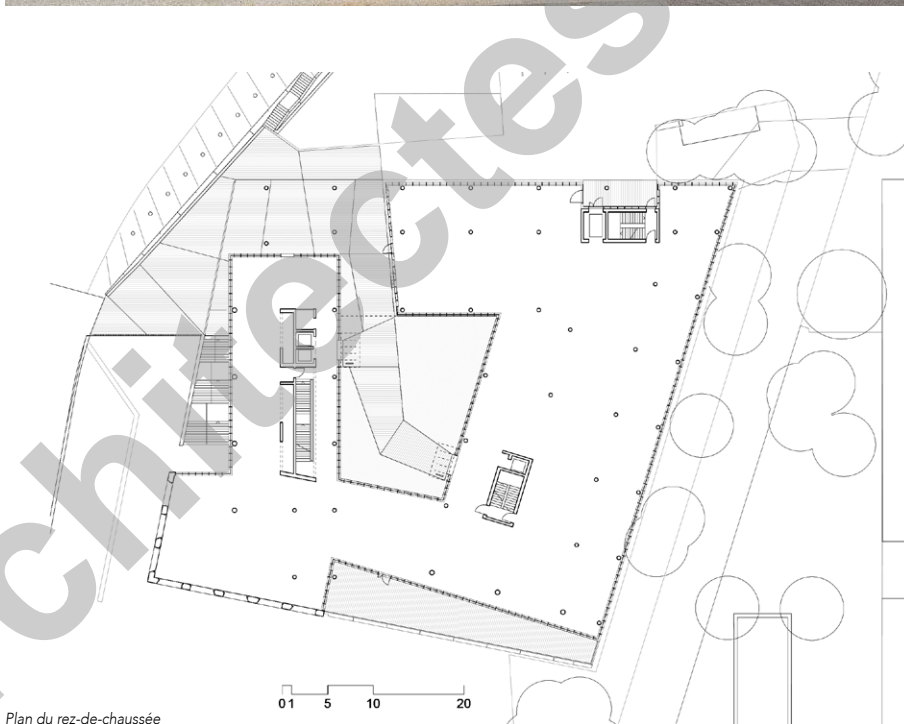
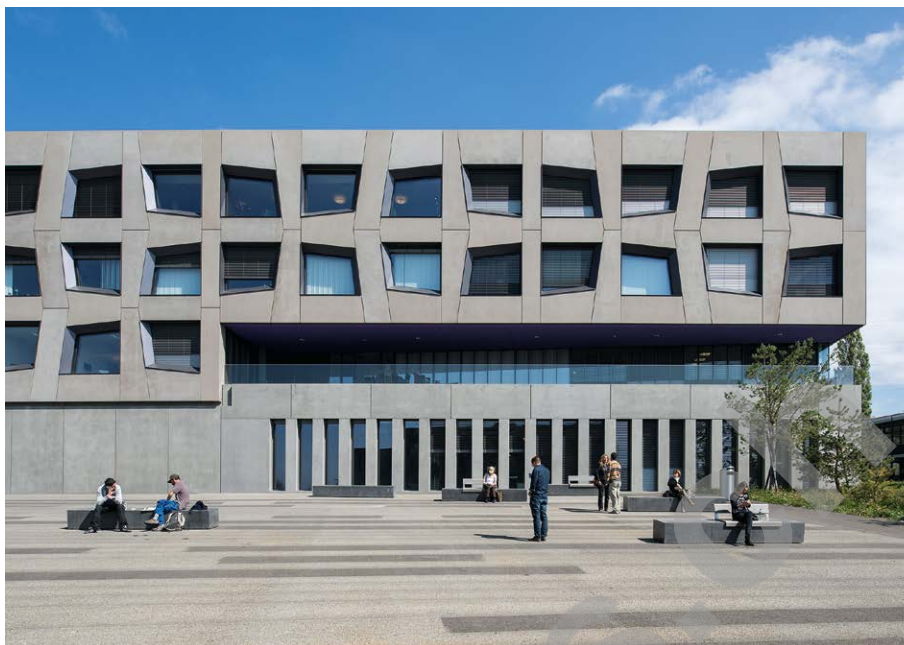
7000 m² de surface brute de plancher.

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.

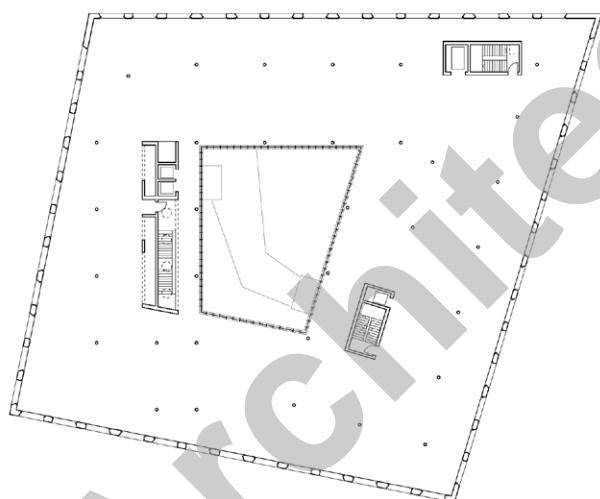
Aux deux escaliers monumentaux, un à l'intérieur et un à l'extérieur, s'ajoutent trois distributions verticales qui comprennent trois cages d'escaliers, deux ascenseurs et un monte-charge, dessinées dès la conception du projet pour assurer la divisibilité des entreprises locataires, qui n'étaient pas 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	Domotique - Automatisation CETEC Automatiön SA 1700 Fribourg	Ventilation ALVAZZI VENTILATION SA 1350 Orbe	Résine - Travaux spéciaux MOLL SA 1446 Baulmes	Cloisons métalliques SOMETA AG 1205 Genève
Maçonnerie Béton armé INDUNI & CIE SA 1008 Prilly	Contrôle d'accès TYCO Integrated Fire & Security (Suisse) SA 1028 Préverenges	Sanitaire PERRET Sanitaire SA 1010 Lausanne	Sol PVC IDEEOLS Sàrl 1024 Ecublens	Faux-plafonds AGB Bautechnik Aktiengesellschaft 4802 Stregelbach
Dallage extérieur MARTIN & Co SA 1040 Echallens	Régulation COMMANDE SA 1753 Matran	Séparations sanitaires BÜWA AG 1031 Mex	Moquettes HKM SA 1023 Crissier	Nettoyages BELNET SA 1092 Belmont-sur-Lausanne
Façades préfabriquées MFP Préfabrication SA 2074 Marin-Epagnier	Paratonnerre PERRUSSET Paratonnerre Sàrl 1304 COssonay-Ville	Serrurerie HP3 Constructions métalliques SA 1304 Cossonay	Plâtrerie - Peinture VARRIN SA 1121 Bremblens	Nettoyages CAH Entretien SA 1820 Montreux
Façades métalliques FELIX Constructions SA 1026 Denges	Rebouchage coupe-feu FIRE SYSTEM SA 1073 Savigny	Diverses serrureries DS Créations Métalliques 1616 Attalens	LA VITESSE SA 1029 Villars-Ste-Croix	Marquage SIGNAL SA 1037 Etagnières
Étanchéité Isolation G. DENTAN SA 1020 Renens	Eclairage de secours PERFOLUX SA 1032 Romanel	Mise en passe CLÉS-SERVICE MARTIN SA 1005 Lausanne	Portes intérieures BAER et Partenaires SA 1800 Vevey	Signalétique INCITO Communication 1066 Epalinges
Electricité CIEL société coopérative 1007 Lausanne	Surveillance GPA Guardian Protection Romandie SA 1009 Pully	Ascenseurs KONE (Suisse) SA 1010 Lausanne	Portes intérieures NORBA SA 1610 Oron-la-Ville	Installations parking PARKOMATIC SA 1010 Lausanne
Tableaux électriques TABELLEC Force et Commandes SA 1027 Lonay	Détection incendie SIEMENS Suisse SA 1020 Renens	Chapes B. PACHOUD et Fils SA 1004 Lausanne	Plafonds RABO Sàrl 1020 Renens	
Portes automatiques GILGEN DOOR Systems SA 1196 Gland	Chauffage ALVAZZI CHAUFFAGE SANITAIRE LAUSANNE SA 1018 Lausanne	Carrelages - Faïences CMPG Sàrl 1189 Saubraz	Plafonds et cloisons métalliques M + M Montage et Maintenance SA 1024 Ecublens	