

COMMUNE D'EPALINGES

« LES DAILLES – L'ARZILLIER »

MANDATS D'ETUDE PARALLELES ORGANISES EN PROCEDURE OUVERTE A DEUX DEGRES

RAPPORT DU COLLEGE D'EXPERTS – 25.08.2026



Source : Urbanité(s), Structurame, ATBA ; Lauréat

TABLE DES MATIÈRES

1	MOT DU PRESIDENT	3
2	INTRODUCTION ET ENJEUX.....	4
3	SITUATION ET CONTEXTE	5
4	OBJET DE LA PROCEDURE.....	6
5	PERIMETRE DU PROJET	7
6	MAÎTRE D’OUVRAGE ET ADJUDICATEUR.....	7
7	CRITERES D’APPRECIATION DES PROJETS.....	7
8	COLLEGE D’EXPERTS	8
9	SPECIALISTES-CONSEILS.....	9
10	ORGANISATEUR DE LA PROCEDURE	9
11	CALENDRIER DE LA PROCEDURE	9
12	CAHIER DES CHARGES	10
12.1	FUTUR QUARTIER	10
12.2	PROGRAMME.....	10
13	DEROULEMENT DE LA PROCEDURE – 1^{ER} DEGRE	13
13.1	RECEPTION DES PROJETS – 1ER DEGRE	13
13.2	JUGEMENT 1ER DEGRE.....	13
13.3	LEVÉE DE L’ANONYMAT	14
14	DEROULEMENT DE LA PROCEDURE – 2^{EME} DEGRE.....	15
14.1	DIALOGUE INTERMEDIAIRE.....	15
14.2	DIALOGUE FINAL.....	15
14.3	RECOMMANDATIONS DU COLLÈGE D’EXPERTS	16
14.4	APPROBATION.....	17

1 MOT DU PRESIDENT

Le terrain des Dailles est exceptionnel à plus d'un titre. Morphologiquement tout d'abord : il s'agit d'un petit plateau surplombant les Croisettes, offrant une vue dégagée sur le Léman, les Alpes et le Jura. Il est délimité par la vallée du Vaugueny au nord-est et par la route de la Croix-Blanche au sud. De par sa situation ensuite, entre les deux « polarités d'Epalinges », ce terrain a un rôle important à jouer afin de tisser un lien entre « ceux du haut » et « ceux du bas ».

Ces terrains ont longtemps appartenu à la Commune de Lausanne ; ils abritaient, au début du XXe siècle, une clinique destinée au traitement de la tuberculose, sur le coteau sud. Celle-ci a ensuite été transformée, à la fin des années 1930, en école au vert de quatre classes, pour les enfants atteints de tuberculose mais également pour les enfants vivant des situations familiales difficiles. Cette école a été remplacée, à la fin des années 1970, par l'école actuelle, située au nord du site. L'emplacement de l'ancienne école a laissé place à un petit belvédère agrémenté de quelques bancs, encore visible aujourd'hui. La partie centrale du site, la plus plate, abrite deux réservoirs de la Ville de Lausanne. Et demain, l'école des années 1970 laissera peut-être sa place à un nouveau gymnase.

Les enjeux sont importants pour ce site : relier les deux parties de la commune, accueillir des équipements de loisirs et de détente, préserver des ouvertures sur le grand paysage, préserver la pleine terre, préserver les arbres existants, accueillir des logements ainsi que des surfaces de laboratoires et de bureaux pour le Biopôle voisin, permettre l'implantation d'un futur gymnase et, surtout, créer un lieu vivant avec l'idée de « faire quartier ».

La question nécessitait de produire un projet cohérent à toutes les échelles — de l'insertion territoriale au dessin de la terrasse du petit café — mais également cohérent entre toutes les thématiques de l'aménagement urbain : rapports volumétriques, paysage, mobilité, architecture, environnement, en intégrant bien sûr les objectifs de durabilité les plus exigeants. Le travail fourni par l'ensemble des équipes participantes a été considérable et de grande qualité, et nous les en remercions chaleureusement.

Mais le jugement des projets n'a pas été simple, car il a fallu amener l'ensemble du collège d'experts à prendre en considération l'ensemble les questions posées, et pas uniquement son propre domaine de compétence. À l'issue d'échanges riches entre tous les membres du collège d'experts, suppléants et spécialistes, que je profite de remercier ici, le choix a été clair et unanime. Le projet lauréat de ce mandat d'étude parallèle a répondu de manière circonstanciée et fine, tout en proposant une structure forte et évidente pour dessiner l'avenir de ce site.

2 INTRODUCTION ET ENJEUX

La Commune d'Epalinges était propriétaire des parcelles n° 143 (préavis n°11/2020) et 144 d'Epalinges. Le préavis n° 20/2024 du 2 décembre 2024, « transactions foncières et demandes de crédits concernant les terrains aux Dailles », a permis l'acquisition par la Commune d'Epalinges des parcelles n° 272, 344 et 366 du cadastre d'Epalinges, du secteur des Dailles. Les parcelles n° 272, 344 et 366 du cadastre d'Epalinges sont affectées au patrimoine financier de la Commune d'Epalinges.

Le Préavis n°20/2024 avait exposé ainsi que dès que les transactions foncières auront été formalisées, la Municipalité souhaiterait organiser un concours d'architecture pour obtenir une véritable image du développement du site des Dailles et plus particulièrement du secteur A ainsi que les parcelles n° 143 et 144 déjà propriétés de la Commune, qui comprendront le programme en lien avec le bâtiment d'activités ainsi qu'un programme de logements comprenant des appartements LUP. Le reste du site des Dailles sera alloué aux activités d'utilité publique. Un concours est dès lors indispensable pour favoriser l'émergence de solutions architecturales uniques et remarquables.

Comme exposé ci-dessus, il est ainsi envisagé dans le Préavis que dans une première phase soit développée pour le site des Dailles une image en vue de l'élaboration d'un plan d'affectation. Celle-ci doit permettre dans une future phase, un programme portant sur la construction d'un bâtiment d'activités par un investisseur privé sur la base d'un droit de superficie inscrit en droit distinct et permanent (DDP), exploité par « Biopôle », d'un bâtiment de logements et d'aménagements extérieurs. Le Préavis précise, en ce qui concerne la future phase de réalisation, qu'il « est prévu que les études et la construction des bâtiments projetés dans le périmètre rouge soient assurées par un investisseur tiers. La Commune d'Epalinges sera alors au bénéfice du versement d'une rente de superficie, dans le cadre d'un Droit de superficie (DDP) » (Préavis, ch. 6). Il est ainsi envisagé qu'après l'adoption du plan d'affectation, Biopôle SA aurait ainsi la tâche de sélectionner « l'investisseur/constructeur », lequel se verrait octroyer un DDP par la Commune pour y construire le bâtiment d'activités dont il serait propriétaire.

Le secteur des Dailles revêt une importance stratégique pour la commune d'Epalinges. Situé à équidistance entre les centralités de la Croix-Blanche et des Croisettes, il jouit d'une situation en promontoire avec vue sur les Alpes et le lac Léman.

Les terrains concernés du patrimoine financiers sont voués à faire l'objet d'une valorisation par le développement d'un programme immobilier mixte pour répondre aux besoins en surfaces d'activités et en logements ainsi qu'à des enjeux financiers pour la commune d'Epalinges qui vise à rentabiliser ces investissements à terme.

Le développement d'un pôle d'activités (bâtiment administratif) répondra aux demandes du Conseil communal d'augmenter les activités économiques et la création d'emplois sur son territoire. Un partenariat est envisagé avec Biopôle SA à ce sujet, car, à l'horizon de l'été 2025, le Biopôle arrivera au bout de la valorisation du potentiel bâti permis par le Plan d'affectation cantonal (PAC) « Vennes ». Fort de l'attractivité et du développement de ce pôle des sciences de la vie, le Biopôle a pour volonté de poursuivre son développement à proximité immédiate de son site actuel.

D'autre part, le programme prévoit de créer également des logements, dont une part de logements d'utilité publique.

De plus, afin d'offrir un espace de détente et de loisirs aux habitants d'Epalinges, la Municipalité, conformément aux objectifs fixés dans son Plan directeur communal (PDCom), souhaite y développer des aménagements extérieurs, un espace public de qualité intégré dans un véritable maillage de mobilité douce. La réalisation d'une zone d'activité publique alliant places de pique-nique pour les familles, terrains de sports pour enfants, jeunes et adultes, le tout idéalement situé entre les deux centralités de la commune, va dans le sens d'une mixité sociale, multigénérationnelle et multiculturelle.

Dans ce cadre et préalablement à l'élaboration d'un plan d'affectation, la Municipalité souhaite organiser une procédure de mandats d'étude parallèles organisée en procédure ouverte à deux degrés, pour obtenir une véritable image du développement du site des Dailles et ainsi favoriser l'émergence de solutions architecturales uniques et remarquables.

Les projets doivent s'intégrer de manière cohérente à leur environnement immédiat et au contexte plus large, en tenant compte des développements prévus dans le secteur.

La Municipalité et le Conseil communal sont également sensibles aux enjeux environnementaux et ambitionnent une exemplarité en matière de durabilité pour tout projet sur ce site.

3 SITUATION ET CONTEXTE

Le site des Dailles (jaune) se trouve à équidistance entre deux polarités urbaines, le pôle des Croisettes (1) et le centre villageois d'Epalinges (2).



Figure 1. Photo Aérienne 3D, Source : Google

Les arrêts de bus « Planches » (3) situés à proximité immédiate du site sont un atout majeur pour l'accessibilité du site.

Sur le site se trouvent :

- Le Bâtiment de l'Arzillier (4) qui contient l'ancienne école « spécialisée pour petits effectifs », aujourd'hui louée par l'école de musique d'Epalinges et l'école de médecine qui occupe la majeure partie des locaux et un logement de fonction.

- Deux réservoirs d'eau (5) gérés par le Service de l'eau de la Ville de Lausanne (SI Eau).

Le site présente une forte pente avec un dénivelé de 36 mètres entre l'amont et l'aval et de ce fait, il bénéficie d'une situation en promontoire avec vue sur les Alpes et le lac Léman. Le site est également marqué par une végétation importante dans le cadre de la forêt d'accueil des Dailles (6).

4 OBJET DE LA PROCEDURE

Pour obtenir une véritable image du développement du site des Dailles ainsi qu'une proposition en vue de développer et d'établir un futur plan d'affectation des Dailles en ligne avec ce qui est décrit dans la présente procédure, le Maître d'ouvrage a décidé d'organiser une procédure de mise en concurrence.

L'objet de la procédure est ainsi de développer et de proposer une image du site en vue d'un plan d'affectation (qui remplacera le plan d'extension partiel (PEP), « Les Dailles »), qui devra permettre une proposition d'aménagement de logements et d'un bâtiment administratif mixte (bureaux/laboratoires) mais également de développer un aménagement extérieur avec des activités d'utilité publique. Suite à la présente procédure, un plan d'affectation sera élaboré pour modifier l'affectation du secteur et permettre la réalisation d'un programme conforme à celui dessiné dans le projet lauréat, lequel pourra faire l'objet d'un mandat d'urbanisme distinct avec un tiers.

Par ailleurs, la présente procédure vise aussi à identifier des mandataires pour, dans une future phase de réalisation postérieure au plan d'affectation (qui n'est pas assujettie au droit des marchés publics ; cf. infra), développer le projet présenté dans la présente procédure, c'est-à-dire la construction par un tiers investisseur au titre d'un DDP du bâtiment d'activités pour Biopôle et la valorisation par la commune de ses parcelles et de son patrimoine financier.

La réalisation des programmes de construction pourrait ne pas être concomitante. La temporalité de réalisation des 3 programmes est indépendante et n'est pas liée à la présente procédure et chaque programme devra pouvoir être réalisable indépendamment des autres.

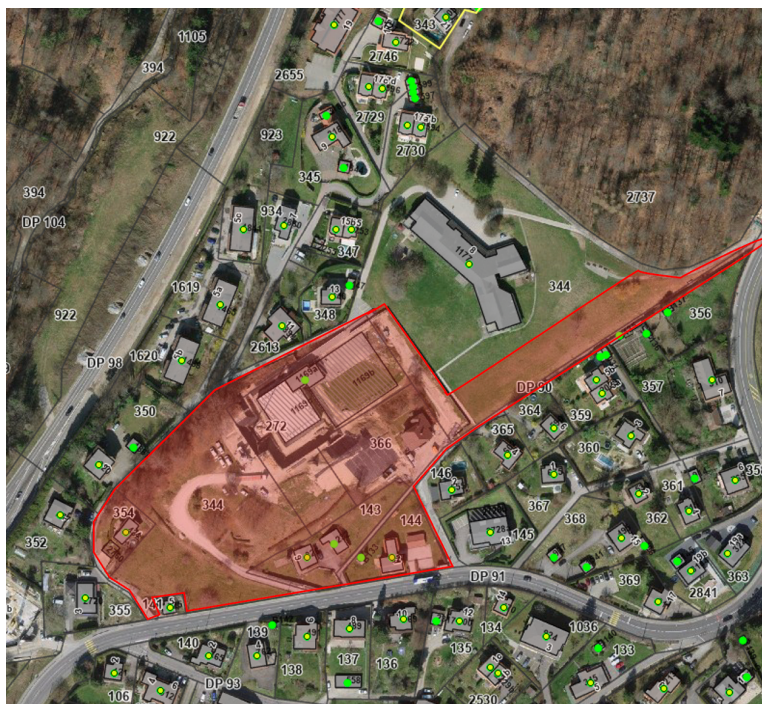
Dans l'objectif d'une future collaboration mais aussi d'un besoin de trouver une image intéressante pour ce site, le Maître d'ouvrage considère qu'un processus d'échanges directs entre le Collège d'experts et les candidats est nécessaire. Ainsi, le choix du Maître d'ouvrage s'est porté sur des mandats d'étude parallèles organisés en procédure ouverte, à deux degrés.

La procédure de MEP se déroulera selon les étapes suivantes :

- Premier degré anonyme : Cette phase est ouverte à toutes les équipes composées par un architecte et un architecte-paysagiste qui remplissent les conditions de participation définies.
- Deuxième degré non anonyme : Les équipes retenues devront s'adjoindre un ingénieur civil et un physicien du bâtiment.

5 PERIMETRE DU PROJET

Le périmètre en rouge ci-dessous, devra accueillir l'ensemble du programme de la procédure :



6 MAÎTRE D'OUVRAGE ET ADJUDICATEUR

Nom : Commune d'Épalinges
Adresse : Place de la Croix-Blanche 1 – 1066 Épalinges
Responsable : M. Frédéric Benitez

7 CRITERES D'APPRECIATION DES PROJETS

Les projets rendus ont été jugés sur la base des critères d'appréciation suivants (sans ordre hiérarchique, ni pondération) :

L'intégration au site, du projet dans son environnement sera évaluée, avec un accent sur la mise en valeur des équipements publics et l'intégration harmonieuse au contexte et paysage environnant (Croisettes M2, Forêt des Dailles, Zone sportive Croix-Blanche), tout en respectant le contexte local. La relation entre le concept paysager et architectural doit être clairement établie en respectant les contraintes environnementales.

La qualité et fonctionnalité des aménagements paysagers. Les aménagements paysagers seront évalués sur leur fonctionnalité, leur ambiance et leur intégration dans le site, créant un cadre agréable tout en répondant aux besoins des utilisateurs. Une attention particulière sera portée à la préservation de la pleine-terre, au tryptique eau/sol/arbre, à la prise en compte de la topographie existante et à la minimisation des mouvements de terre

Le respect du programme. L'évaluation portera sur la conformité du projet avec le programme et les prescriptions définies, en tenant compte des contraintes techniques et fonctionnelles. Il sera examiné comment le projet optimise les espaces et garantit une organisation fluide.

La flexibilité du phasage et l'indépendance des parties du programme (logements, bâtiment administratif et AMEX). Le phasage doit permettre la réalisation d'une ou différentes parties du projet sans ordre spécifique, de manière indépendante selon les besoins et les temporalités.

La gestion des flux, accès et dessertes. L'efficacité des circulations et l'accessibilité seront évaluées pour garantir des parcours clairs et logistiques.

La fluidité des parcours mobilité douce, à travers les niveaux, adaptés aux différents utilisateurs, y compris les personnes à mobilité réduite.

La stratégie environnementale et énergétique. L'évaluation portera sur les solutions durables intégrées, notamment l'efficacité énergétique, l'utilisation de matériaux écologiques, la biodiversité et l'adaptation bioclimatique, visant à minimiser l'empreinte écologique et à assurer la qualité de vie des usagers. Le standard Minergie-ECO en vigueur sert de référentiel pour cette stratégie.

L'économicité générale du projet.

8 COLLEGE D'EXPERTS

Président du Collège d'experts :

Christophe Gnaegi, Architecte-urbaniste EPFL FSU, TRIBU Architecture SA

Vice-Présidente :

Brigitte Crottaz, Municipale, Commune d'Epalinges

Membres :

Nasri Nahas, CEO BIOPÔLE SA

Frédéric Benitez, Géographe-urbaniste UNIL, Commune d'Epalinges

Stefan Baumann, Architecte IAUG - DEA en architecture et paysage, Commune d'Epalinges

Christian Bridel, architecte EPFL MSc, cBmM SA

Laurence Crémel, Architecte paysagiste, Professeure HEPIA

Suppléants :

Jean-Gilles Décosterd, Architecte EPFL

Gaëlle Hermabessière, Architecte – Paysagiste HES, Profil Paysages SA

Marisa Dürst, Municipale, Commune d'Epalinges

Bernard Mischler, Technicien architecte, Commune d'Epalinges

9 SPECIALISTES-CONSEILS

Dans le cadre de la présente procédure, les spécialistes-conseils prévus sont :

- Gestion de quartier/flux – Urbagestion
- Développement durable – Sébastien Piguet, le Bird Sàrl
- Expertise Structurale – Sylvain Dubois, Thomas Jundt ingénieurs civils

10 ORGANISATEUR DE LA PROCEDURE

Mme Madeleine Deshaies, Cheffe de projet, M&R conseils projets immobiliers SA

Mme Manon GrosPierre, Assistante administrative, M&R conseils projets immobiliers SA

11 CALENDRIER DE LA PROCEDURE

Le calendrier de l'ensemble de la procédure est le suivant :

1 ^{ER} DEGRÉ	
Lancement de la procédure – 1 ^{er} degré	23 juin 2025
Soumission des questions – 1 ^{er} degré	9 juillet 2025
Réponses aux questions – 1 ^{er} degré (délai indicatif)	18 juillet 2025
Retrait des fonds de maquettes <u>dès le</u>	18 juillet 2025
Délai d'inscription jusqu'au	28 Août 2025
Rendu des projets - 1^{er} degré	20 octobre à 12h00
Rendu des maquettes - 1^{er} degré	20 octobre à 12h00
2 ND DEGRÉ	
Lancement du 2 ^{ème} degré	1 ^{er} décembre 2025
Soumission des questions – 2 ^{ème} degré	7 janvier 2026
Réponses aux questions – 2 ^{ème} degré (délai indicatif)	21 janvier 2026
Dialogue intermédiaire (-> envoi des supports d'ici au...)	24 février 2026 23.02.2025 à 12h00
Transmission des recommandations	9 mars 2026
Rendu final des projets	13 mai 2026
Dialogue final et rendu des maquettes – 2^{ème} degré	29 mai 2026
Jugement	Juin 2026
Désignation du lauréat (notification)	Juin 2026

12 CAHIER DES CHARGES

12.1 FUTUR QUARTIER

Le projet s'inscrit dans une volonté de créer un quartier vivant, durable et cohérent, répondant aux exigences contemporaines en matière de qualité de vie, de durabilité, de mixité et de fonctionnalité.

Sans imposer l'obtention formelle d'un label, le Maître d'ouvrage souhaite que les propositions s'inspirent des principes et critères du standard SNBS Quartier, afin de garantir une approche globale de la durabilité à l'échelle du site.

Les candidats doivent intégrer, dans leur réflexion, les éléments suivants :

- Mixité fonctionnelle
- Espaces communs et sociabilité
- Mobilité durable et accessibilité
- Espaces extérieurs et qualité environnementale
- Gestion durable et cohérence d'ensemble

12.2 PROGRAMME

L'image du développement du site des Dailles ainsi que la proposition en vue du futur plan d'affectation doivent permettre la réalisation des programmes principaux qui sont décrits ci-dessous :

1. Les activités d'utilité publique Sports & Loisirs et aménagements paysagers

L'ensemble du projet doit concilier fonctionnalité, sécurité et intégration esthétique, en respectant les standards d'accessibilité et qualité architecturale et paysagère du site.

Le programme d'aménagements paysagers et publics se décline en deux pôles : les installations sportives et les équipements de loisirs, articulés de manière cohérente pour favoriser une expérience utilisateur harmonieuse.

Les infrastructures sportives se composent d'un terrain de beach-volley, d'un terrain multisports, d'un espace dédié qui permettra l'installation d'au moins deux tables de ping pong, assurant une circulation fluide et un confort d'utilisation et d'une installation de fitness urbain accessible à tout public et âge.

Les équipements de loisirs se composent d'un mobilier urbain, d'une aire de jeux dédiée aux enfants d'un espace vélo, d'une installation sanitaire accessible - Édicule public et d'un emplacement pour Food truck.

Dans le cadre de l'amélioration de l'accessibilité du site, la réalisation d'un ascenseur public est exigée qui devra permettre de franchir un dénivelé important et garantir un accès sécurisé, inclusif et fonctionnel pour les personnes à mobilité réduite, les familles avec poussettes et les piétons.

2. Programme de logements - Maître d'ouvrage Commune Epalinges

L'objectif est de concevoir une surface de 2500 m² de SPd de logements, dont 30 % de logements d'utilité publique LUP – type LLA logements à loyer abordable, soit 850m², qui seront conventionnés.

La répartition du nombre d'appartements par typologie est définie comme suit :

- 10 % pour des appartements 1.5 pièces, adaptés aux personnes seules
- 30 % pour des appartements 2.5 pièces, comblant un manque important dans la commune pour des personnes seules ou des couples
- 30 % pour des appartements 3.5 pièces, ciblant les couples ou petites familles
- 20 % pour des appartements 4.5 pièces, prévus pour des familles
- 10 % pour des appartements 5.5 pièces, prévus pour des grandes familles

Selon la politique communale en matière de durabilité et d'exemplarité énergétique, le projet visera les exigences Minergie ECO P (sans toutefois exiger la labélisation) pour les critères suivants :

- Concept du bâtiment et économie circulaire
- Protection du climat et ressources
- Pour les autres critères, le projet doit tendre au respect des exigences.

3. Programme d'activités - Maître d'ouvrage « Futur investisseur »

L'objectif est la réalisation d'un bâtiment administratif (laboratoire/bureau) qui s'intégrera dans l'écosystème du Biopôle.

Les principaux objectifs et demandes sont les suivants :

- La surface au minimum de bureaux à garantir est de 8'000m² SBP.
- Assurer la compatibilité du projet avec l'inscription d'un Droit Distinct et Permanent de superficie (DDP) dont la Commune d'Epalinges serait le superficiaire. Le « Futur investisseur » serait le superficiaire.
- Proposer une architecture de qualité du projet dans sa globalité qui s'intégrera harmonieusement au bâti environnant.
- Permettre un usage mixte des surfaces avec des affectations laboratoire (type P2)/bureau dans une proportion maximale de 70%/30%.
- Offrir une grande flexibilité d'aménagement liée au bâtiment qui sera construit « non aménagé ». Les aménagements intérieurs seront effectués par le « Futur investisseur » au gré de sa commercialisation.
- Offrir de la flexibilité par plateau, pour plusieurs locataires.
- Prévoir des stocks généreux aux sous-sols.

La « trame » des façades et de la structure doit permettre de partitionner les espaces intérieurs avec une grande flexibilité.

- Une solution d'approvisionnement par monte-charge (ou ascenseur de grandes dimensions).
- La morphologie des bâtiments permettra au minimum de disposer de double orientation (hors niveau enterré) et de circulations centrales.
- La surcharge admissible des surfaces de laboratoire et de bureaux est de : 500 kg/m².
- Les hauteurs libres dans les bureaux et laboratoires seront au minimum de 340cm.
- Une végétalisation maximale de surfaces et une rétention en toiture seront prévues + panneaux photovoltaïques.
- L'impact visuel des équipements techniques en toiture sera réduit par une limitation des équipements en toiture au minimum nécessaire au bon fonctionnement du bâtiment (ascenseur, système de refroidissement, ...) et par la mise en place d'écran visuel en périphérie.

- Les bâtiments devront respecter et obtenir la certification Minergie P-ECO.

4. Parking

Les coefficients pour les zones de stationnement de parking sont respectivement :

- Pour le bâtiment administratif ; voitures : 0.5 places / 100m² de SPD
- Pour le logement ; voitures : 0.6 places / 100m² de SPD

Dans le cadre de la conception du parking, il convient de rappeler la notion de DDP. Quelle que soit la réponse apportée au projet, l'objectif demeure de prévoir un accès unique mutualisé au parking, bien qu'il soit destiné à un programme distinct. Cette approche vise à optimiser l'organisation fonctionnelle tout en respectant les contraintes des différents programmes.

5. Phasage

La présente procédure regroupe donc les programmes activités d'utilité publique Sports & Loisirs et aménagements paysagers (**n°1**), Logements (libre/LUP) (**n°2**), et Bâtiment administratif (**n°3**).

- La réalisation des programmes (**n°1**) et (**n°2**) sera assurée par la Commune d'Epalinges
- La réalisation du programme (**n°3**) sera assurée par le « Futur investisseur » privé
- Le « Futur investisseur » aura sa propre organisation et temporalité de planification indépendante de celle de la Commune d'Epalinges

Cela implique que la temporalité de réalisation des 3 programmes est indépendante, chaque programme doit pouvoir être réalisable indépendamment des autres.

Le phasage est un point indispensable à prendre en compte, car l'ordre de réalisation n'est pas connu et donc il faut pouvoir réaliser librement chaque programme.

Naturellement, les aménagements paysagers à proximité des bâtiments ne seront finalisés qu'une fois l'un des bâtiments de construction finalisé.

13 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE – 1^{ER} DEGRE

La procédure a été lancée le 23 juin 2025 via le site internet www.simap.ch. Les équipes participantes ont pu formuler leurs questions sur simap jusqu'au 9 juillet 2025. Les réponses correspondantes ont été éditées, approuvées par le Collège d'experts et transmises via simap aux équipes participantes le 13 octobre 2025 en conservant l'anonymat.

13.1 RECEPTION DES PROJETS – 1ER DEGRE

Dans le cadre du 1^{er} degré, 10 projets ont été reçus par l'organisateur à l'adresse indiquée dans le règlement.

1 CHEMINS DE TRAVERSE
2 LES QUATRE MOUSQUETAIRES
3 midi pique-nique
4 Palimpseste
5 La Pépinière
6 A flanc de coteau
7 Topographia
8 ERABLIERE
9 Guanciale
10 LA QUADRATURE DU CERCLE

13.2 JUGEMENT 1ER DEGRE

Le président du Collège d'experts salue les membres et ouvre les sessions du 6 et 7 novembre 2025. Il présente le déroulement des sessions et rappelle les données essentielles du cahier des charges, les critères et ainsi que les objectifs principaux du MEP.

Le contrôle de conformité des projets a été établi par l'organisateur de la procédure et présenté aux membres du Collège d'experts. Les 10 projets ont été jugés conformes par le Collège d'experts et admis au jugement.

Évaluation des projets

Le Collège d'experts a procédé à une prise de connaissance individuelle des planches de chaque projet.

Une discussion ouverte est ensuite engagée par le Collège d'experts qui a passé en revue les qualités et faiblesses des différents projets, au regard des critères annoncés dans le règlement de la procédure. Les membres du Collège d'experts ont passé en revue et commenté les 10 projets permettant d'approfondir l'examen des projets, assurant ainsi une évaluation collective et réfléchie avant la poursuite du processus. Après discussion, le président du Collège d'experts a procédé ensuite à un premier tour de vote à l'unanimité.

Projet retenu à l'unanimité du Collège d'experts :

- Projet 1 – CHEMINS DE TRAVERSE

Les projets non-retenus à l'unanimité du Collège d'experts sont :

- Projet 2 – LES QUATRE MOUSQUETAIRES
- Projet 4 – Palimpseste

- Projet 6 – A flanc de coteau
- Projet 9 – Guanciaie
- Projet 10 – LA QUADRATURE DU CERCLE

Le Collège d'experts a analysé de manière détaillée les 4 projets encore en lice, au regard des critères le règlement de la procédure Projet 3 – midi pique-nique / Projet 5 – La Pépinière / Projet 7 – Topographia / Projet 8 – ERABLIERE .

A l'issue de cette discussion, **les projets retenus pour le second degré sont :**

- Projet 1 – CHEMINS DE TRAVERSE
- Projet 5 – La Pépinière
- Projet 8 – ERABLIERE

Le Président procède à un tour de vote pour un éventuel repêchage. Aucun projet ne fait l'objet d'un repêchage.

Le Collège d'experts procède à la rédaction des recommandations générales et spécifiques pour chaque projet retenu. de procéder à la levée de l'anonymat.

Le Collège d'experts procède à la rédaction des recommandations.

13.3 LEVEE DE L'ANONYMAT

Le président du Collège d'experts procède à l'ouverture des enveloppes contenant les fiches d'identification en présence du Collège d'experts et lève l'anonymat dans l'ordre d'arrivée des projets.

N°	Devise du projet	Architecte	Architecte paysagiste
1	CHEMINS DE TRAVERSE	Urbanité(s)	Urbanité(s)
2	LES QUATRE MOUSQUETAIRES	Glocki Architecte	Pierre et nature SA
3	midi pique-nique	Nicolas de Courten architectes Sàrl	DUO architectes paysagistes Sàrl
4	Palimpseste	Dreier Frenzel Architecture&Communication	varia bureau de paysage sàrl
5	La Pépinière	Atelier Benoît Jacques Sàrl	Cattin Thomas, vivacité, architecture du paysage
6	A flanc de coteau	RDR Architectes SA	Forster Paysages SA
7	Topographia	Arcadie SA	Interval Paysage Sàrl
8	ERABLIERE	Fehlmann Architectes SA	BeGreen Architecture Paysagistes
9	Guanciaie	Mad architectes Sàrl	MG associés sàrl architectes paysagistes
10	LA QUADRATURE DU CERCLE	Mosaik nature-based urban design Gmbh	Kompass B Gmbh

Après vérification, les 3 équipes retenues remplissent les conditions de participation à la procédure. Tous les candidats ont été notifiés par courrier en date du 11 novembre 2025.

14 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE – 2^{EME} DEGRE

Le 2^{ème} degré de la procédure a été lancée le 2 décembre 2025 auprès des 3 équipes admises à participer au second degré qui ont reçu, sous couvert de confidentialité, des recommandations générales et particulières dont elles ont dû tenir compte pour le développement de leur proposition.

Les équipes participantes ont pu formuler leurs questions jusqu'au 7 janvier 2026. Les réponses ont été éditées, approuvées par le Collège d'experts et transmises le 21 janvier 2026 à toutes les équipes.

14.1 DIALOGUE INTERMEDIAIRE

Le Collège d'experts s'est réuni pour un dialogue intermédiaire le 24 février 2026. A ce stade de la procédure, les trois équipes ont été complétées par des bureaux ingénieur civil et un physicien du bâtiment (voir tableau ci-dessous). Le respect des conditions de participation par ces nouveaux bureaux a été contrôlé en amont de ce dialogue intermédiaire.

N°	Devise du projet	Equipe
1	CHEMINS DE TRAVERSE	Urbanité(s) Structurame ATBA
5	La Pépinière	Atelier Benoît Jacques Sàrl Cattin Thomas, vivacité, architecture du paysage élément 6 Perenzia
8	ERABLIERE	Fehlmann Architectes SA BeGreen Architecture Paysagistes Nicolas Fehlmann Ingénieurs Conseils SA Weinmann-Energies SA

Les trois équipes ont été reçues successivement par le Collège d'experts pour 20 minutes de présentation, suivies de 40 minutes de discussion avec les membres du Collège d'experts et spécialistes-conseils. A l'issue de cette séance de dialogue intermédiaire, chaque équipe a reçu des recommandations générales et particulières à intégrer à sa proposition.

14.2 DIALOGUE FINAL

Les trois projets ont été remis dans les délais indiqués au règlement, c'est-à-dire avant le 13 mai 2026. L'ensemble des projets remis respectaient les éléments de conformité et ont été admis au jugement.

Le Collège d'experts s'est réuni le 29 mai 2026 pour dialoguer avec les équipes et le 5 juin 2026 délibérer. Après une prise de connaissance individuelle des projets et une restitution des analyses des spécialistes-conseils, les membres du Collège d'experts ont dialogué avec les équipes.

Les trois équipes ont été reçues successivement par le collège d'experts pour 20 minutes de présentation, suivies de 40 minutes de discussion avec les membres du Collège d'experts et spécialistes-conseils. A l'issue des dialogues, le Collège d'experts a passé en revue les qualités et faiblesses des différents projets, au regard des critères annoncés dans le règlement de la procédure, et a désigné le projet lauréat « CHEMINS DE TRAVERSE ».

14.3 RECOMMANDATIONS DU COLLÈGE D'EXPERTS

Le Collège d'experts a recommandé à l'unanimité la poursuite du développement du projet à l'adjudicateur et l'attribution du mandat au projet lauréat « CHEMINS DE TRAVERSE », Urbanité(s).

En date du 05.06.2026, le Collège d'experts procède à la rédaction des recommandations suivantes :

Général

- Dans la mesure du possible le Collège d'experts recommande AU Maître d'ouvrage de réaliser l'ensemble des bâtiments de logements et le Biopôle en même temps, afin de limiter les nuisances pour les futurs habitants/utilisateurs.

Parc / espaces publics

- Les invariants du parc devront être identifiés ainsi que les secteurs sujets à une adaptation potentielle liée à l'éventuelle implantation d'un gymnase.
- Une logique de préverdissement devrait être développée, notamment pour le futur parc.
- Les niveaux futurs du terrain devront être vérifiés et fixés rapidement, notamment dans l'idée d'un préverdissement du site.
- Le sujet du chalet et de sa destination devra être rediscuté avec la commune d'Epalinges.
- Le Collège d'experts se questionne sur la pertinence du maintien et/ou l'évolution possible de l'érablière dans le parc du fait de sa géométrie, sa position et au vu de l'état phytosanitaire des arbres.

Biopôle

- Pour un meilleur fonctionnement du bâtiment Biopôle, des plateaux de plus grandes surfaces devront être proposés.
- Le Collège d'experts questionne la pertinence de la césure ouest du projet qui n'est que visuelle.
- Le Collège d'experts questionne également le caractère très domestique de la façade et de la volumétrie du bâtiment Biopôle au regard de son programme.
- Chacun des volumes du bâtiment du Biopôle devra avoir une entrée sur la prolongation du Ch. des Dailles afin de permettre son activation.
- La disposition des noyaux centraux devra être étudiée pour permettre une meilleure séparation entre de potentiels différents preneurs.
- La possibilité d'avoir un socle continu entre les volumes (sans rupture de niveau) mériterait d'être étudiée afin d'offrir une flexibilité d'usage accrue.
- La pente relativement forte du parking est à questionner.

Logements

- L'implantation des commerces le long du prolongement du chemin des Dailles et sur le parc doit être approfondie, en intégrant la potentielle implantation d'un gymnase sur la partie nord de la parcelle 344 tout en intégrant la possibilité de leur réversibilité en logements.
- Une augmentation des dimensions des bâtiments de logement, en plan et/ou en hauteur, doit être explorée afin d'améliorer leur efficacité et garantir la réalisation de logements LLA.

14.4 APPROBATION

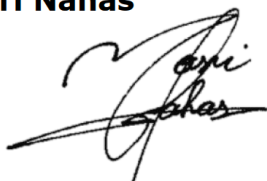
Christophe Gnaegi



Brigitte Crottaz



Nasri Nahas



Christian Bridel



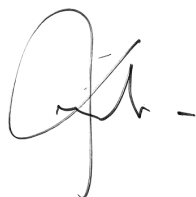
Stefan Baumann



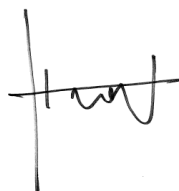
Frédéric Benitez



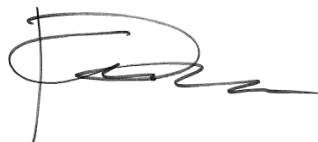
Laurence Crémel



Gaëlle Hermabessière



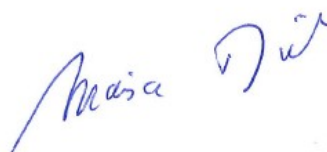
Jean-Gilles Décosterd



Bernard Mischler



Marisa Dürst



PROJET LAUREAT - CHEMINS DE TRAVERSE

Projet n°1

Equipe : Urbanité(s) + Structurame + ATBA

Critiques architecturales du projet CHEMINS DE TRAVERSE

Parti d'implantation et relation au territoire

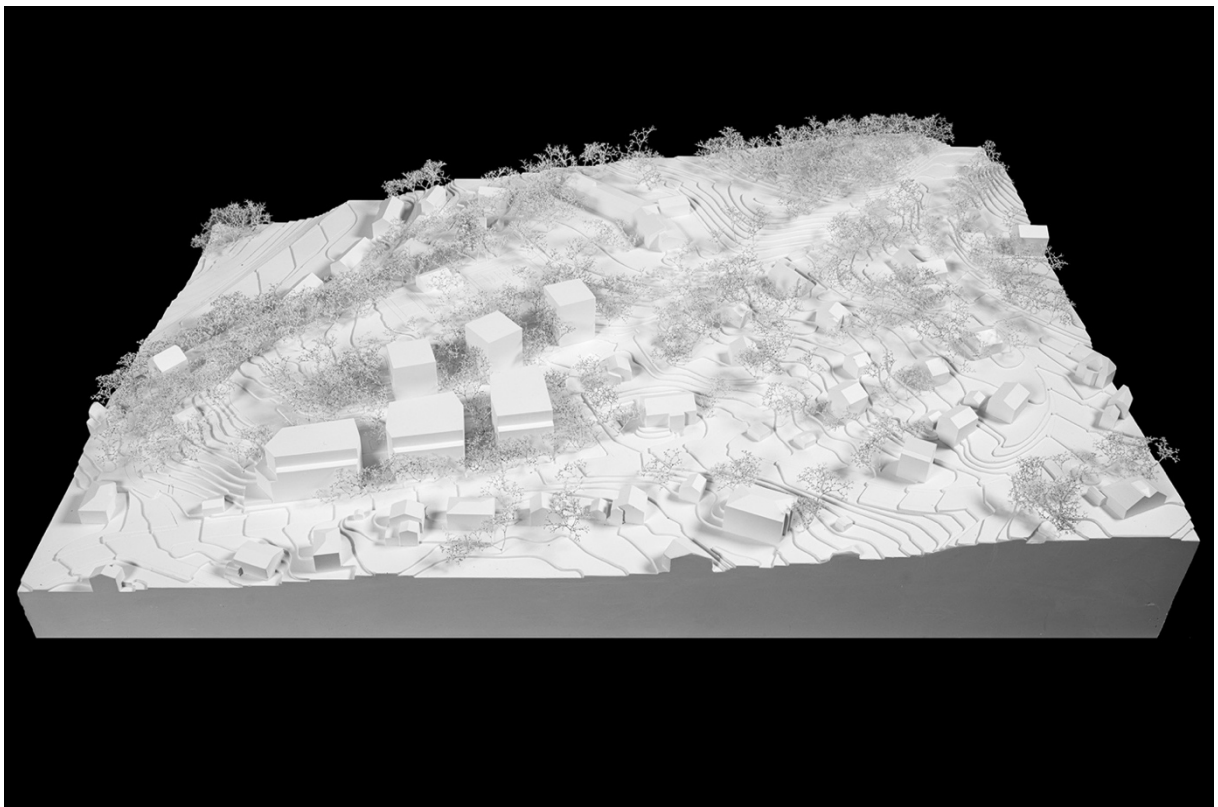
Le projet « **Chemins de traverse** » propose une lecture particulièrement fine du territoire en inscrivant le quartier des Dailles comme un maillon entre la Croix-Blanche et les Croisettes. Les trois composantes majeures du programme — le parc, les logements et les activités du Biopôle — s'articulent avec cohérence selon une organisation en trois strates clairement lisibles.

Les activités prennent place le long de la Route de la Croix-Blanche dans trois volumes implantés avec des retraits variables. Cette disposition permet d'aménager un espace-rue généreux et rythmé, assurant à la fois les accès aux bâtiments et un cheminement confortable sous les arbres bordant la chaussée.

Le prolongement du chemin des Dailles constitue un élément structurant du projet. Il relie les bâtiments d'activités aux logements, implantés sous la forme de trois plots inscrits dans la pente, puis se poursuit jusqu'au belvédère existant sur le coteau sud, vestige de l'ancienne école de l'Arzillier, en desservant le petit chalet réaménagé en café et maison de la nature. Conçue comme un centre linéaire de quartier, cette rue intermédiaire accueille les accès aux logements, les locaux vélos ainsi que des activités de proximité, notamment un café et un petit commerce organisés sur deux niveaux s'ouvrant également sur le parc.

Par son implantation et la qualité des relations qu'il établit entre les différents programmes, le projet atteint son ambition première : faire quartier. Il offre également une structure urbaine susceptible d'accompagner le développement futur de l'ensemble du secteur, en proposant des implantations et des gabarits organisés autour d'espaces publics clairement caractérisés.

Sans dépendre de l'implantation de l'éventuel futur gymnase à l'emplacement de l'école de l'Arzillier, le projet prend en compte cette possibilité et offre un cadre capable d'accueillir les centaines d'élèves attendus dans ce secteur, que ce soit par les cheminements proposés, les espaces mis à disposition, les affectations proposées ainsi que de leur localisation.



Le parc

Le parc s'impose naturellement comme l'élément fédérateur du projet, plaçant le caractère public du site au premier plan et valorisant les vues remarquables sur le bassin lémanique. Les trois plots de logements, implantés sur le coteau est, cadrent les vues vers le sud-ouest et prolongent visuellement le grand parc public. Celui-ci compose avec finesse les espaces de jeux, les équipements sportifs et les lieux de délasserment, tout en préservant la végétation existante et en tenant compte des contraintes liées à la présence des réservoirs enterrés.

Perpendiculairement à ces trois strates, le projet met en place plusieurs traverses qui assurent des relations physiques ou visuelles entre les différents programmes et renforcent la cohérence d'ensemble. Si les premières traverses constituent un dispositif particulièrement convaincant pour mettre en relation les différents programmes, la traverse la plus méridionale suscite davantage de réserves. Principalement visuelle, elle peine à rivaliser avec la grande ouverture naturelle du coteau en direction des Croisettes et semble contraindre inutilement les dimensions des autres traverses.

Les logements

Les typologies proposées sont maîtrisées. Les logements, allant du 1,5 au 5,5 pièces, bénéficient tous d'une double orientation, voire d'une triple orientation pour les plus grands. Les salles d'eau et les cuisines sont regroupées autour d'un noyau central, garantissant une superposition rationnelle des réseaux et une mise en œuvre efficace de la structure en bois. Les dalles mixtes bois-terre crue apportent par ailleurs une réponse pertinente aux exigences acoustiques entre logements.

Les plots de logements, judicieusement implantés en lisière du parc, pourraient toutefois être légèrement plus généreux afin d'améliorer encore leur rationalité et de mieux répondre aux objectifs liés à la production de logements abordables.

Le Biopôle

Les bâtiments du Biopôle sont reliés entre eux par un socle partiellement enterré et par le parking en pente. Les trois volumes développent des plateaux de 300 à 500 m², distribués par un noyau central, offrant à la fois un bon éclairage naturel et une grande flexibilité d'aménagement. Chaque volume s'implante à une altitude différente permettant de suivre la pente de la route de la Croix-Blanche. La structure poteaux-dalles en béton répond de manière convaincante aux exigences d'évolutivité des espaces tout en s'inscrivant dans la trame du parking souterrain, sans nécessiter de dalle de répartition.

L'implantation du Biopôle, qui bénéficie d'une excellente visibilité et d'un accès direct depuis la route de la Croix-Blanche, apparaît pertinente. En revanche, le choix de trois volumes de dimensions similaires mérite d'être interrogé. Des plateaux plus généreux faciliteraient probablement la commercialisation des surfaces. Si l'altimétrie des trois volumes paraît intéressante au regard du rapport à la rue, la recherche d'une liaison continue entre les volumes permettrait d'améliorer la fonctionnalité et la flexibilité du Biopôle. La position, entre la route de la Croix-Blanche et le prolongement du Chemin des Dailles, mériterait d'être renforcée par l'ouverture systématique des surfaces d'activités sur ce chemin, afin de renforcer le lien avec les commerces prévus et cet espace public qui se veut le plus vivant possible.



Le projet propose une approche constructive particulièrement cohérente. La rationalité des structures, la superposition des éléments techniques dans les logements, le recours à une structure bois associée à des dalles mixtes bois-terre crue ainsi que la simplicité constructive des bâtiments d'activités témoignent d'une bonne maîtrise technique et d'une réflexion pertinente sur la durabilité et l'évolutivité des constructions. L'emprise des sous-sols et les surfaces imperméables sont limitées et le concept de gestion des eaux de ruissèlement est cohérent. Les arbres les plus importants du site sont conservés et le choix des essences plantées est adapté à chaque situation tout en créant des espaces différenciés afin de favoriser la biodiversité du secteur.

Pour le Collège d'experts, ce projet répond de manière convaincante à l'ensemble des enjeux du site. Par la qualité de son implantation, la cohérence de son organisation, la mise en relation des différents programmes et sa capacité d'évolution, il constitue une proposition particulièrement solide pour le développement futur de ce secteur.





Projet n°5

Equipe : Atelier Benoît Jacques Sàrl et Cattin Thomas, vivacité, architecture du paysage + élément 6 + Perenzia

Critiques architecturales du projet La Pépinière

Parti d'implantation et relation au territoire

Le projet « **Pépinière** » développe un parti fort et clairement assumé : habiter un parc en y implantant un objet architectural emblématique.

Les auteurs prennent comme point de départ un site à la topographie complexe, inscrit dans un tissu pavillonnaire de faible densité, et cherchent à accueillir un programme de plus de 8'000 m² tout en faisant du parc des Dailles un véritable lien entre la Croix-Blanche et les Croisettes. Leur réponse consiste à concentrer les activités du Biopôle dans une tour de grande hauteur, implantée avec une intervention minimale sur le terrain naturel, et à implanter trois bâtiments de logements conçus comme des « villas urbaines » au sein d'un paysage habité.

Cette stratégie assume la création d'un signal fort visible de loin, une tour pensée comme une « étoile » ou un « phare » du Biopôle, rayonnant au-dessus du site. Le parc devient le support de cette mise en scène : il fonctionne comme un promontoire qui met en valeur les vues vers le Léman et les Alpes, tout en articulant un parvis urbain sur la route de la Croix-Blanche et une succession d'étapes jusqu'au centre d'Épalinges.

Si ce parti est clair et immédiatement lisible, il répond plus difficilement à l'ambition de « faire quartier » exprimée par le programme. La tour s'affirme avant tout comme un objet autonome dont la relation au contexte urbain reste limitée. Les liens entre le Biopôle, les logements, le parc et les quartiers environnants peinent ainsi à constituer une structure urbaine cohérente, donnant parfois le sentiment d'une juxtaposition d'intentions davantage que d'une véritable composition d'ensemble.

Le parc

Le parc constitue le cœur écologique et social du projet. Tirant parti des belvédères existants et de l'emprise des réservoirs, il accueille les équipements sportifs et de loisirs au sein d'un paysage en terrasses reliant le nouveau parvis, les terrains de sport et le centre de la commune. Un café-buvette contribue à l'animation de la partie haute du parc, tandis que de nombreux aménagements paysagers — prairies fleuries, haies, murs en pierre sèche, hôtels à insectes ou poulailler — traduisent la volonté de créer un espace vivant et favorable à la biodiversité.

Malgré la richesse de ces intentions, leur traduction spatiale apparaît moins convaincante. Les parcours proposés semblent parfois peu naturels et la multiplication des dispositifs paysagers peine à dégager une structure claire à l'échelle du site. Les relations annoncées entre la route de la Croix-Blanche, le parvis, les équipements sportifs et le centre d'Épalinges demeurent relativement théoriques, limitant la capacité du parc à constituer une véritable colonne vertébrale entre la Croix-Blanche et les Croisettes. Enfin, l'ascenseur public demandé devrait pouvoir fonctionner indépendamment du bâtiment du Biopôle afin de garantir son accessibilité en tout temps.



Les logements

Les logements sont répartis dans trois bâtiments d'habitation implantés dans la pente, revendiqués comme des « villas urbaines ». Cette typologie se veut familière de l'architecture locale, assurant une transition douce entre le parc et le tissu pavillonnaire existant, en tirant parti des vues et du relief pour donner à chaque logement un rapport privilégié au grand paysage. Sur le plan constructif, ces bâtiments reposent sur un socle semi-enterré en béton armé intégrant stationnements et techniques, surmonté d'une structure en bois massif faiblement transformé.

Dans les faits, l'implantation des villas apparaît toutefois maladroite. Leur positionnement dans la topographie et leur relation au parc manquent de clarté. Cette maladresse se retrouve dans la gestion du parking de logements et de ses accès. On relève une ambition constructive et environnementale intéressante mais un manque de maîtrise dans leur implantation.

Le Biopôle

La tour du Biopôle est perçue comme le phare du projet. Elle est implantée de manière à dialoguer avec la route de la Croix-Blanche, en libérant un parvis public connecté à l'arrêt de bus et en assumant une forme allongée, qui cherche à s'inscrire dans le relief tout en affirmant un signal fort. Sa structure combine un socle et un noyau central en béton avec des plateaux supérieurs en bois lamellé-collé.

Le jury salue la recherche formelle et l'implantation de ce bâtiment du Biopôle, qui entretient un bon rapport à la rue, soigne les vues et les accès et présente une relation intéressante au territoire. La forme et la position de la tour traduisent une véritable réflexion sur le rôle de signal et sur la libération du sol au profit du parc.

Cependant, ce gain de dynamisme formel s'accompagne d'une perte de fonctionnalité : la trame structurelle, très présente à l'échelle du bâtiment, semble perdre de son évolutivité et de sa capacité à organiser de manière rationnelle les programmes spécifiques du Biopôle. Une inadéquation se fait jour entre la structure et le programme ; le système porteur, affirmé comme principe, ne se traduit pas toujours par des distributions et des organisations spatiales optimales pour des usages hautement techniques et évolutifs comme les laboratoires.

Plus largement, si la tour possède une expressivité intéressante, elle perd en capacité à jouer son rôle dans la composition globale : sa relation au tissu environnant et au programme du parc et des logements apparaît moins structurante qu'espérée.

Aspects constructifs et environnementaux

Le projet développe une approche environnementale ambitieuse fondée sur le recours aux énergies locales, une utilisation importante du bois et une volonté de limiter l'emprise des sous-sols afin de réduire l'impact carbone des constructions et de renforcer la biodiversité.

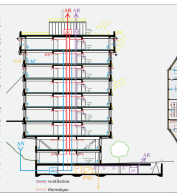
Certaines interrogations subsistent toutefois sur la faisabilité constructive. Pour le Biopôle, les grandes portées en bois et les importantes transitions de charges entre les étages et le socle soulèvent des questions statiques. Les logements présentent également quelques complexités constructives, notamment en raison de la géométrie des structures horizontales et des nombreuses découpes qu'elles impliquent.

Appréciation générale

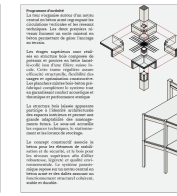
Pour le Collège d'experts, le projet se distingue par un parti architectural fort et une identité clairement affirmée. La qualité de l'implantation du Biopôle et l'ambition environnementale de la proposition constituent des atouts indéniables. En revanche, la difficulté à structurer un véritable quartier, certaines limites dans l'organisation du parc ainsi que les interrogations fonctionnelles et constructives réduisent la portée de cette proposition au regard des objectifs du programme.



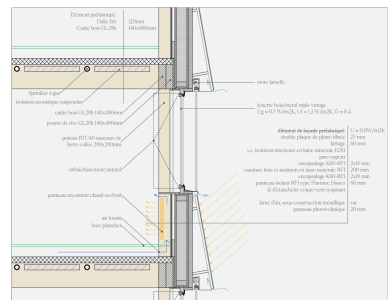
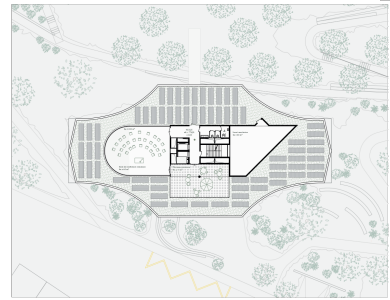
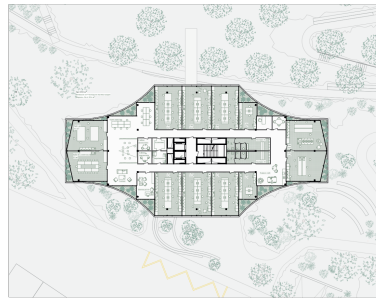
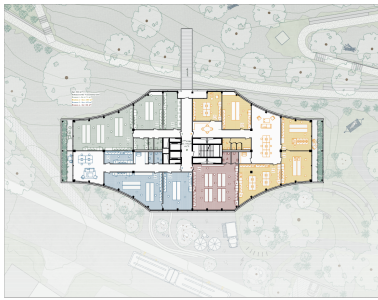
Contexte urbain
Le projet s'inscrit dans un quartier en pleine mutation, marqué par la présence de bâtiments anciens et de nouvelles constructions. L'objectif est de créer un lien entre le passé et le présent, en intégrant les caractéristiques du site dans le projet architectural.



Programme
Le programme est composé de plusieurs volumes, chacun avec des fonctions spécifiques. L'objectif est de créer un environnement de travail et de vie, en intégrant des espaces communs et des zones de détente.



Structure
La structure est conçue pour répondre aux exigences du programme, en intégrant des éléments de soutien et de stabilité. Elle est conçue pour être durable et résistante aux aléas climatiques.



Projet n°8

Equipe : Fehlmann Architectes SA + BeGreen Architecture Paysagistes + Nicolas Fehlmann Ingénieurs Conseils SA + Weinmann-Energies SA

Critiques architecturales du projet Érablière

Parti d'implantation et relation au territoire

Le projet « **Érablière** » propose un parti d'implantation clair, fondé sur la disposition d'une famille de bâtiments au sein d'une vaste étendue végétale conçue comme un parc urbain. Les auteurs s'appuient principalement sur la présence d'un groupement d'érables existant, qui devient le fil conducteur du projet et le support de son identité.

Cette lecture privilégie toutefois une composante très spécifique du site au détriment d'autres caractéristiques territoriales majeures, telles que la topographie d'éperon, les relations avec le tissu urbain environnant ou encore le rôle de liaison entre les Croisettes et le plateau de la Croix-Blanche. Le Collège d'experts considère que cette référence à l'érablière ne suffit pas, à elle seule, à révéler les qualités du lieu ni à structurer une réponse urbaine à la hauteur des enjeux du site.

Le choix d'une expression architecturale commune conduit à l'implantation de trois bâtiments triangulaires répartis autour de l'érablière. Si cette unité formelle confère une identité forte à l'ensemble, elle ne suffit pas à créer une composition urbaine convaincante. Le projet évoque davantage l'organisation d'un campus que celle d'un quartier structuré autour d'un espace public fédérateur.

Le parc

Les principes d'aménagement du site se traduisent essentiellement par une répartition des différentes fonctions, sans que celle-ci soit véritablement mise en valeur par un projet paysager capable d'exploiter les qualités de la topographie, de créer des continuités entre les espaces et d'accueillir un véritable parc.

Les aménagements extérieurs apparaissent principalement au service des bâtiments et peinent à affirmer un véritable caractère public. Le traitement réservé à l'érablière renforce ce constat. Réduite à un aménagement ponctuel au cœur des dessertes des bâtiments, elle peine à assumer le rôle structurant qui lui est attribué dans le concept. La centralité qui lui est conférée apparaît davantage comme une intention de projet que comme une conséquence naturelle de la lecture du territoire.

Dans le même temps, la question essentielle de la liaison entre le haut et le bas d'Épalinges reste insuffisamment développée. Ainsi, le « parc public » se retrouve réduit à la zone plate située sur les réservoirs existants, accueillant le programme sportif demandé.



Les logements

Les bâtiments de logements sont fortement conditionnés par la géométrie triangulaire retenue pour l'ensemble du projet. Cette contrainte formelle conduit à un rapport entre surface et développement de façade peu favorable et engendre plusieurs difficultés constructives, notamment dans la résolution des structures bois au niveau des pointes des bâtiments.

Le choix de dalles mixtes bois-béton interroge également au regard des faibles portées mises en œuvre et de leur adéquation avec la logique structurelle du projet. De même, la position de l'escalier au centre de l'atrium limite la qualité des distributions horizontales.

En revanche, les typologies de logements sont bien résolues. Les différentes tailles d'appartements sont organisées de manière cohérente et les espaces de séjour bénéficient systématiquement d'un prolongement extérieur judicieusement positionné dans les angles des bâtiments. Dans son ensemble, le programme de logements répond de manière satisfaisante aux objectifs fixés.

Le Biopôle

Le bâtiment du Biopôle a sensiblement évolué depuis la première phase. S'il a perdu une partie de son expressivité architecturale, il présente désormais une organisation intérieure particulièrement convaincante.

Les différentes typologies d'espaces sont bien maîtrisées et les principes de fonctionnement répondent de manière pertinente aux exigences du programme. L'espace central fédérateur favorise les échanges entre les utilisateurs tout en structurant efficacement les circulations verticales. Les surfaces réparties en périphérie disposent d'une réelle autonomie, permettant une occupation flexible par plusieurs utilisateurs aux besoins différenciés. Le plan d'étage démontre ainsi une bonne capacité d'évolution et une grande souplesse d'exploitation.

Certaines réserves subsistent toutefois concernant le niveau d'accès. La coexistence, sur un même plan, des entrées principales et des accès au parking apparaît difficilement compatible avec la pente du site et laisse supposer une prise en compte insuffisante de la topographie. Le traitement du parvis d'entrée apparaît par ailleurs relativement contraint et manque de générosité.

Aspects constructifs et environnementaux

Le projet affiche plusieurs ambitions environnementales, notamment en matière de réemploi des matériaux issus de la démolition et de participation des futurs usagers, mais ces intentions demeurent toutefois insuffisamment démontrées pour pouvoir être pleinement évaluées.

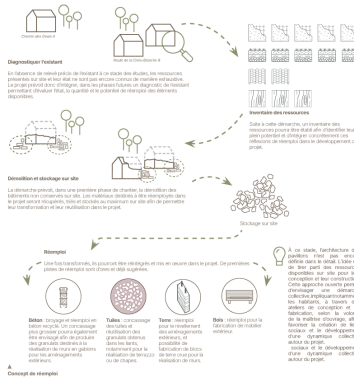
Les concepts énergétiques développés pour le Biopôle sont pertinents. En revanche, les questions de confort estival apparaissent peu prises en compte. Les possibilités offertes par les atriums pour favoriser la ventilation naturelle et le rafraîchissement nocturne sont peu exploitées, tandis que les dispositifs de protection solaire restent limités, voire absents sur certains bâtiments, alors que les façades métalliques présentent une faible inertie thermique. Le Collège d'experts doute des qualités du projet sur ces questions qui sont pourtant déterminantes pour la qualité d'usage future des bâtiments.

Appréciation générale

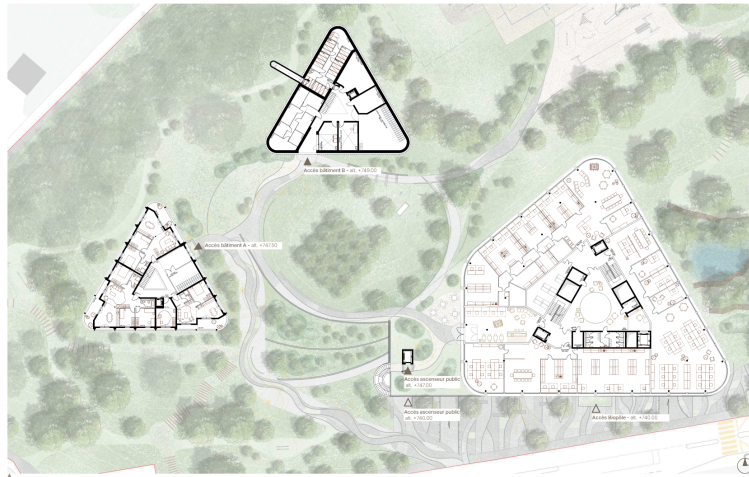
Pour le Collège d'experts, le projet présente des qualités architecturales réelles, en particulier dans l'organisation du Biopôle et la résolution des typologies de logements. En revanche, le parti d'implantation ne parvient pas à répondre pleinement aux enjeux urbains et paysagers du site. La difficulté à faire du parc un véritable espace public structurant ainsi que les réserves formulées sur plusieurs aspects constructifs et environnementaux limitent la portée de cette proposition au regard des ambitions du programme.



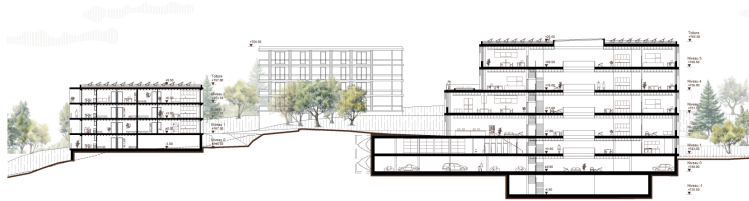
Vue des logements et du duplex articulés autour de l'habillage



▲
Concept de rétroajust



▲ Plan de niveau commun - 1.200 - Entrées des logements et belvédère du Bixcé



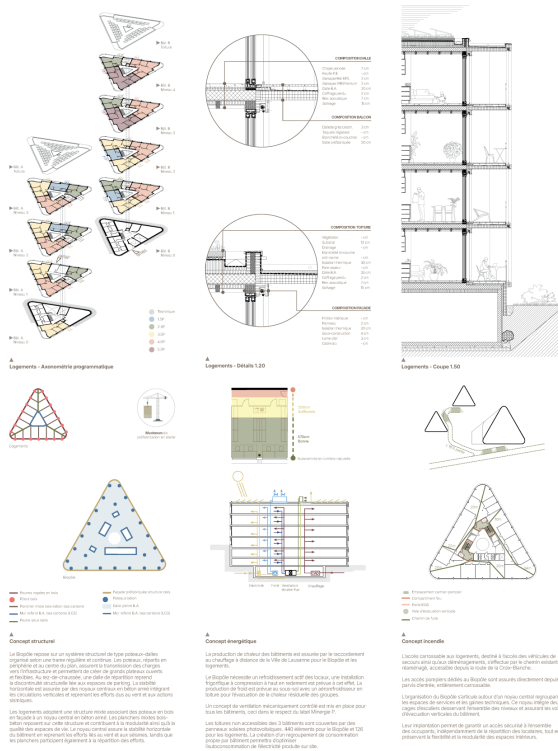
▲
Course 1,200



Logements - Vue intérieure sur le séjour



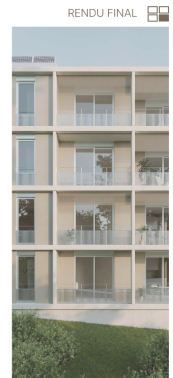
▲ Logements- Plans 3e étage - 1.200



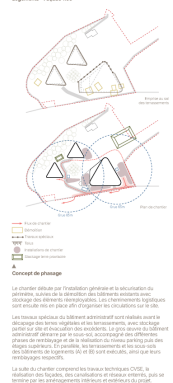
▲ Logements - Asymétrie programmatique

▲
Logements - Détails 1.20

▲ Logements - Coupe 1.50



A
Logements - Façade 1.59

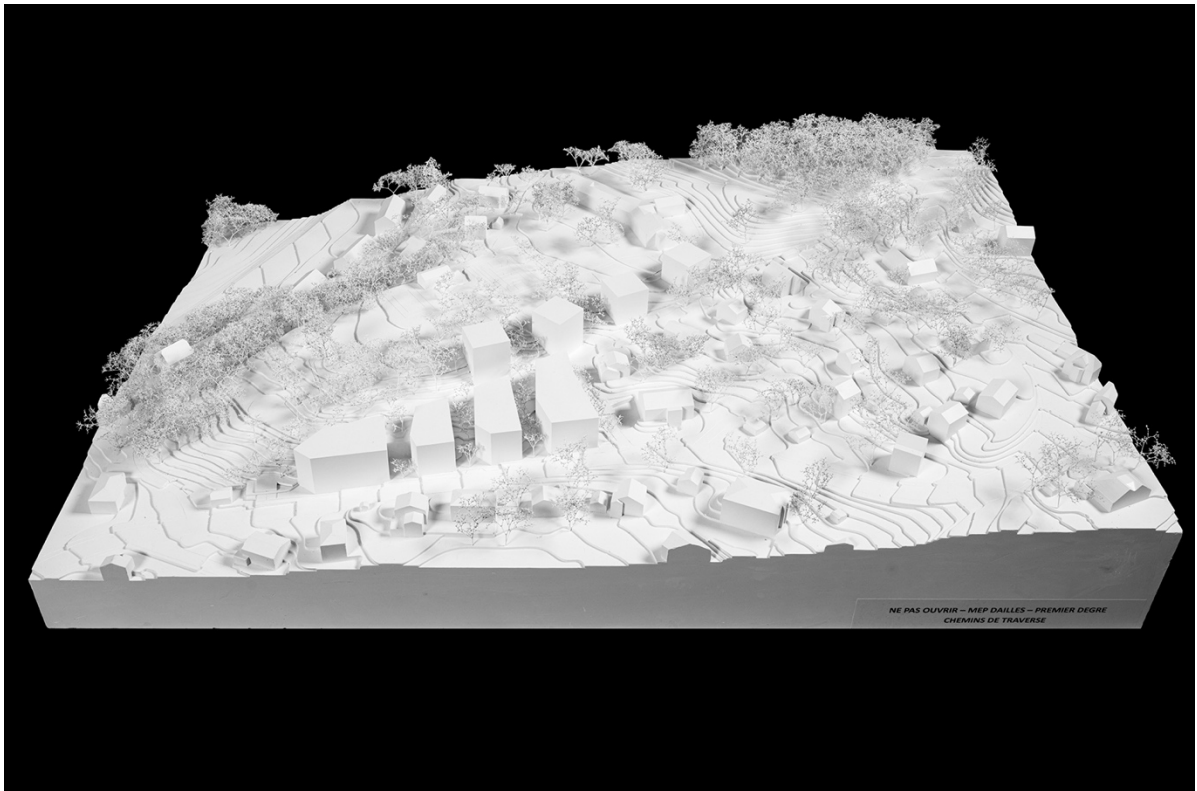


Concept de phase

CHEMINS DE TRAVERSE

Projet n°1

Equipe : Urbanité(s)
1^{er} degré

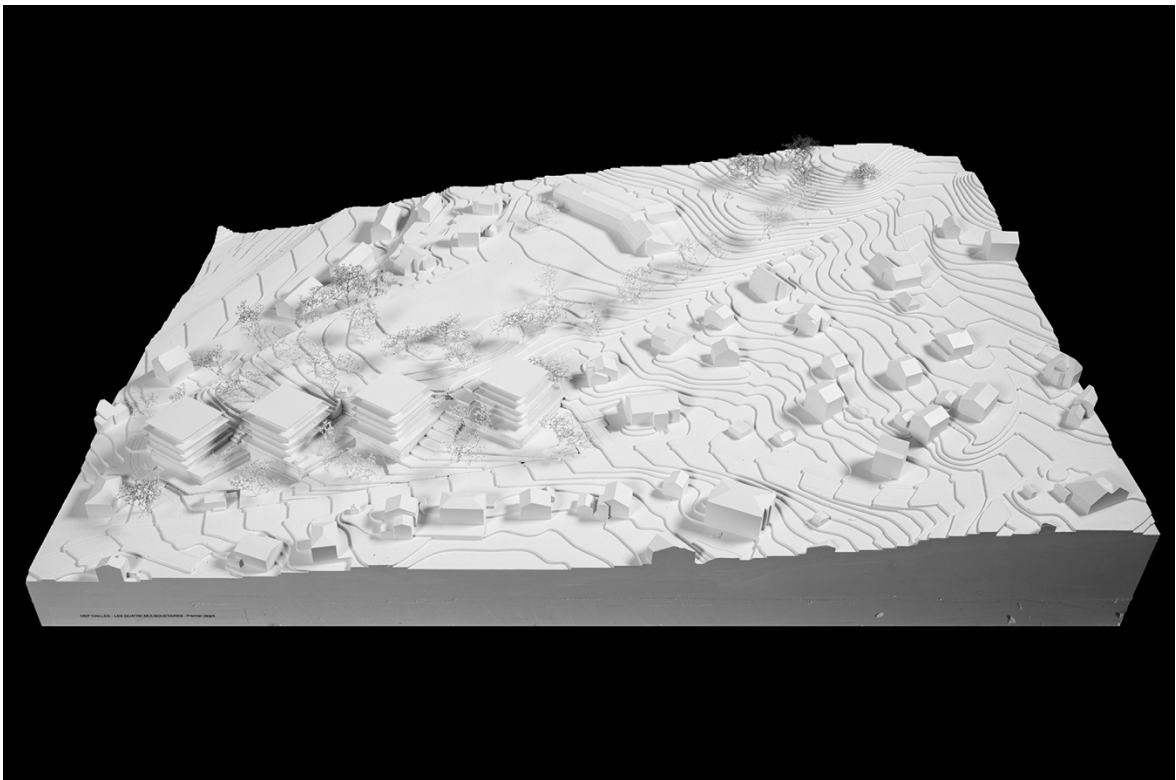


LES QUATRE MOUSQUETAIRES

Projet n°2

Equipe : Glocki Architecte et Pierre et nature SA

1^{er} degré

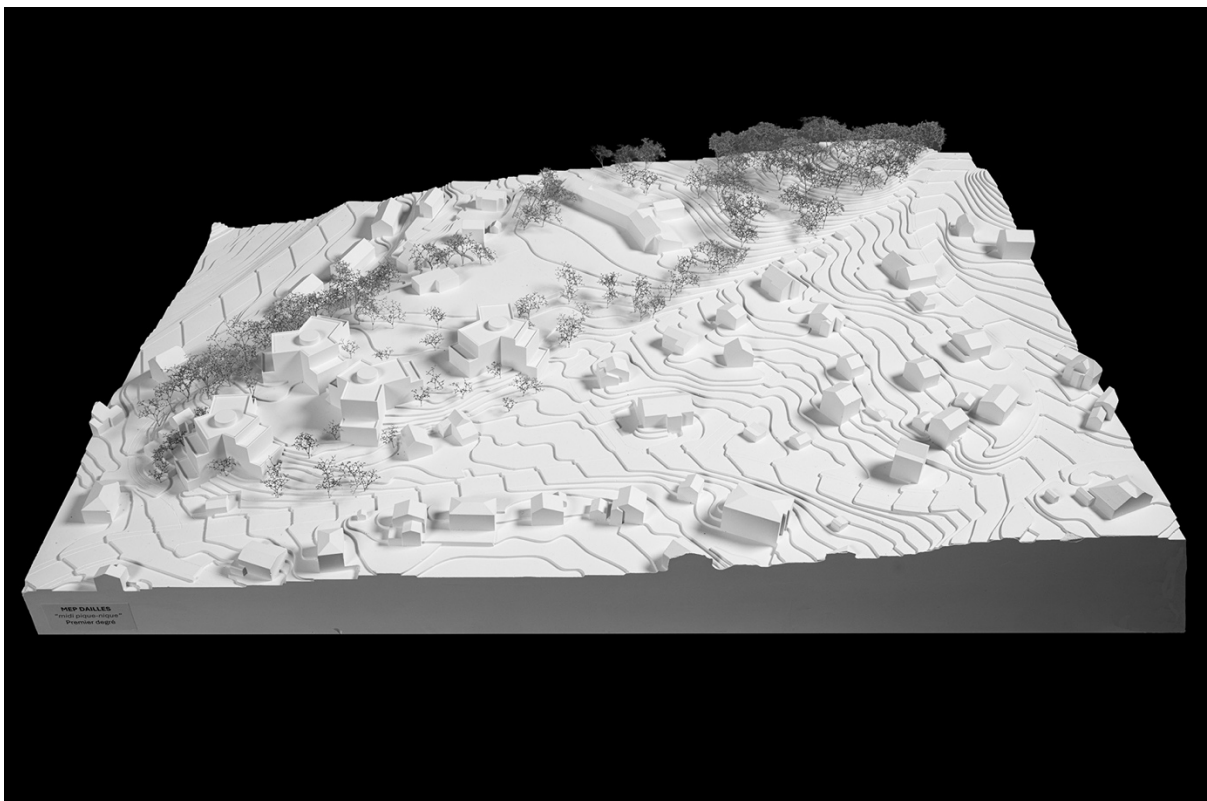


midi pique-nique

Projet n°3

Equipe : Nicolas de Courten architectes Sàrl et DUO architectes paysagistes Sàrl

1^{er} degré

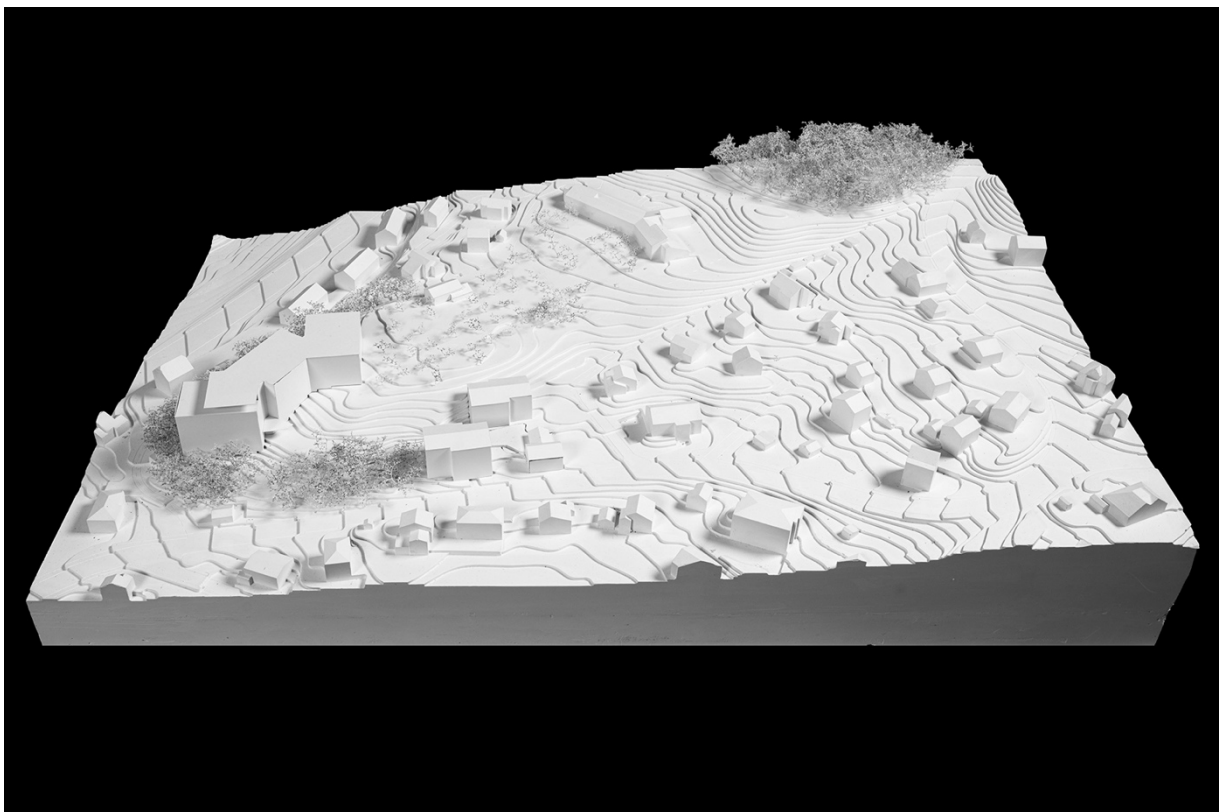


Palimpseste

Projet n°4

Equipe : Dreier Frenzel Architecture&Communication et varia bureau de paysage sàrl

1^{er} degré

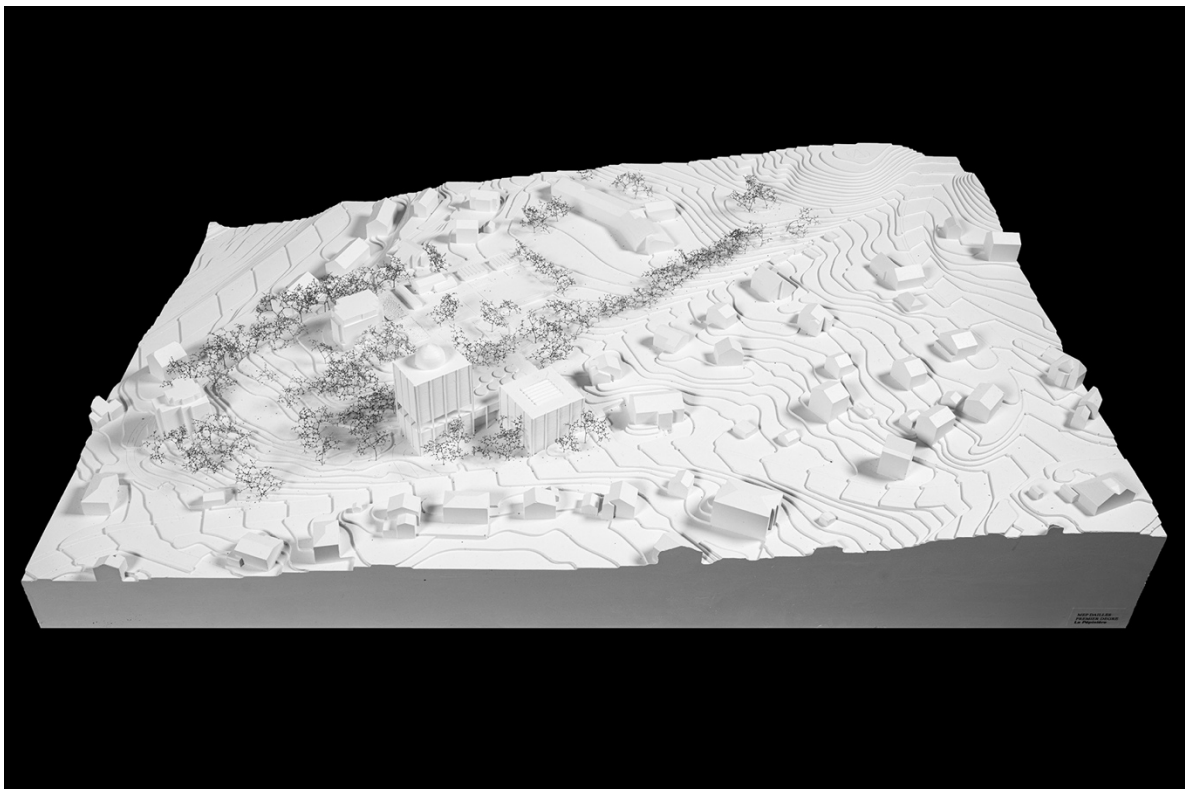
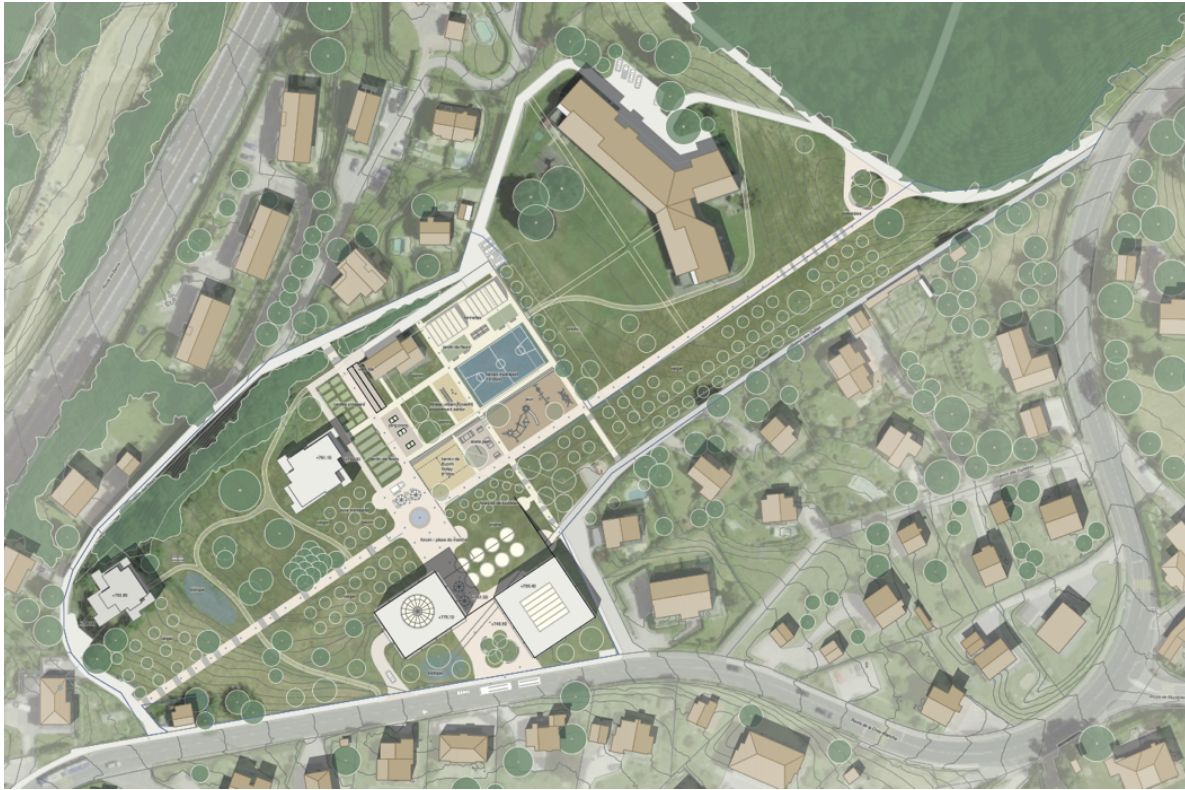


La Pépinière

Projet n°5

Equipe : Atelier Benoît Jacques Sàrl et Cattin Thomas, vivacité, architecture du paysage

1^{er} degré

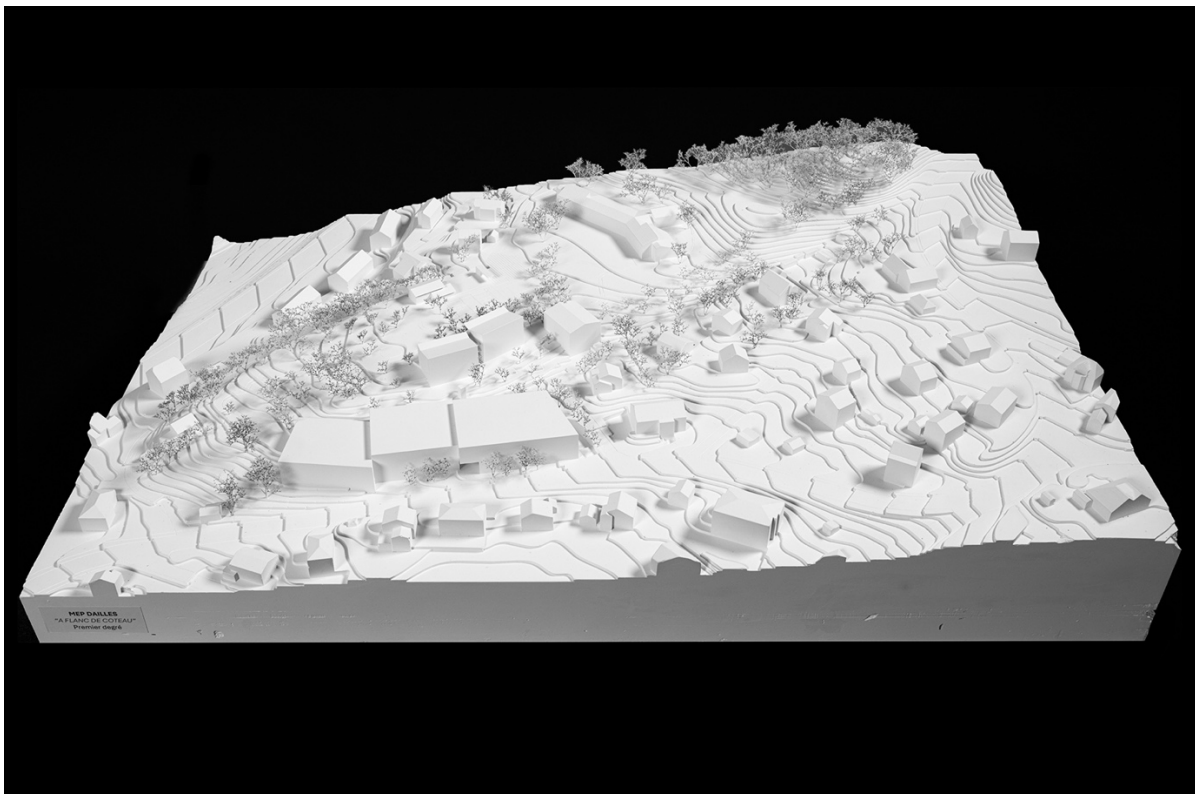
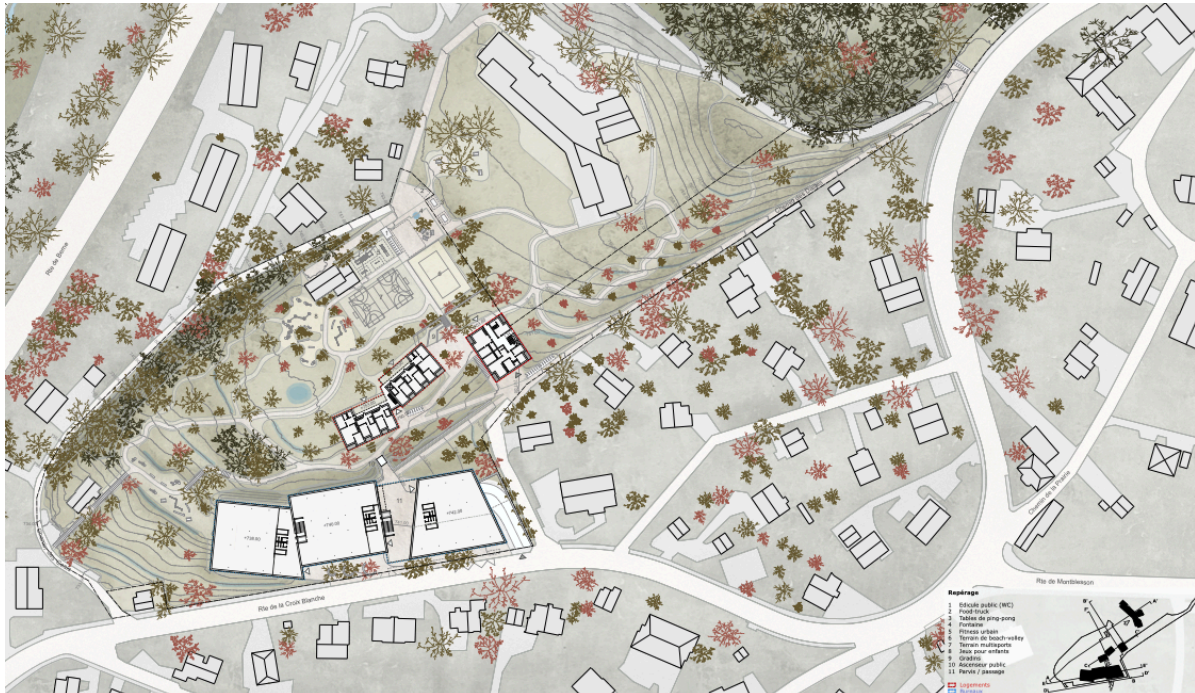


A flanc de coteau

Projet n°6

Equipe : RDR Architectes SA et Forster Paysages SA

1^{er} degré



1^{er} degré



ERABLIERE

Projet n°8

Equipe : Fehlmann Architectes SA et BeGreen Architecture Paysagiste

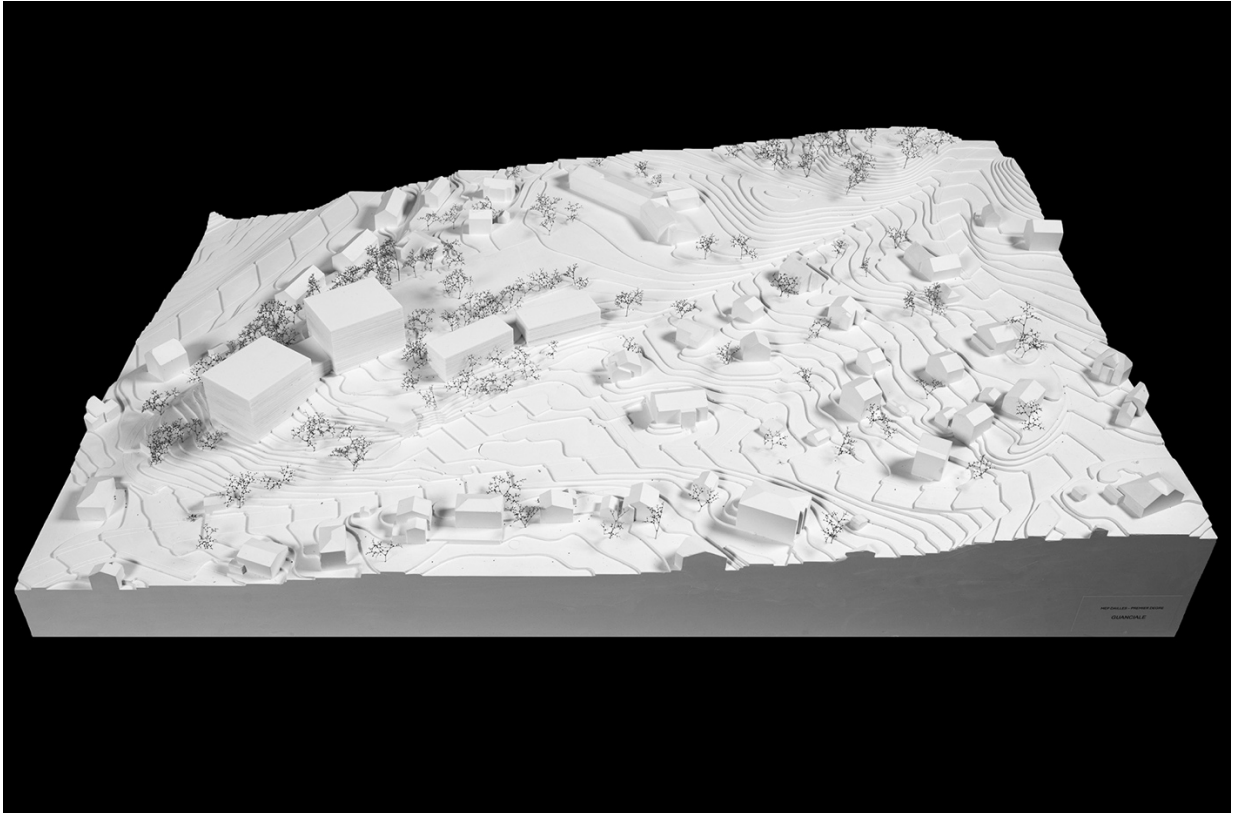
1^{er} degré



Guanciaie

Projet n°9

Equipe : Mad architectes Sàrl et MG associés sàrl architectes
paysagistes



LA QUADRATURE DU CERCLE

Projet n°10

Equipe : Mosaik nature-based urban design Gmbh et Kompass B Gmbh

