

## **COMMUNE D'ÉPALINGES**

### **« LES DAILLES – L'ARZILLIER »**

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

##### **00-REGLEMENT PROGRAMME DE LA PROCEDURE**



*Source : Google*

## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>5</b>
1.1	Introduction et enjeux .....	5
1.2	Situation et contexte .....	6
1.3	Objet de la procédure et procédure choisie .....	7
1.4	Planning général intentionnel du projet .....	7
1.5	Périmètre du projet .....	8
<b>2</b>	<b>CLAUSES RELATIVES À L'ENSEMBLE DE LA PROCÉDURE ....</b>	<b>9</b>
2.1	Maître d'ouvrage et Adjudicateur.....	9
2.2	Organisateur de la procédure.....	9
2.3	Type de procédure .....	9
2.4	Bases légales / Législation applicable.....	9
2.5	Anonymat .....	10
2.6	Type de marché.....	10
2.7	Publication .....	10
2.8	Conditions de participation .....	10
2.8.1	1 <sup>er</sup> Degré.....	10
2.8.2	2 <sup>ème</sup> Degré .....	11
2.9	Engagement du candidat et reconnaissance.....	12
2.10	Variantes .....	12
2.11	Émoluments .....	12
2.12	Indemnités .....	12
2.13	Pré-implication .....	13
2.14	Conflits d'intérêts et incompatibilité.....	13
2.15	Confidentialité et propriété des documents .....	13
2.16	Propriété intellectuelle et droits d'auteur .....	14
2.17	Langue et monnaie .....	14
2.18	Annnonce des résultats .....	14
2.19	Voies de recours .....	14
2.20	Litiges et for juridique .....	14
2.21	Publication et exposition des projets .....	14

2.22	Genre et ampleur du mandat attribué à l'issue de la procédure	15
<b>3</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE</b>	<b>17</b>
3.1	Collège d'experts	17
3.2	Spécialistes-conseils	17
3.3	Calendrier de la procédure	18
3.4	Documents transmis aux candidats	19
3.4.1	Documents transmis au premier degré	19
3.4.2	Documents transmis au second degré	19
3.5	Validité des documents	19
3.6	Critères d'appréciation des projets	20
<b>4</b>	<b>CLAUSES RELATIVES AU DEROULEMENT DU PREMIER</b>	
<b>DEGRE 21</b>		
4.1	Inscription	21
4.2	Documents transmis aux candidats	22
4.3	Visite du site	22
4.4	Calendrier	22
4.5	Délais pour poser des questions	22
4.6	Maquettes	22
4.7	Documents demandés au candidat - 1 <sup>er</sup> degré	23
4.8	Modalités de Rendu - 1 <sup>er</sup> degré	24
4.8.1	Remise des projets - 1 <sup>er</sup> degré	24
4.8.2	Remise de la maquette - 1 <sup>er</sup> degré	25
4.9	Analyse des dossiers	25
4.9.1	Contrôle de conformité et recevabilité	25
4.9.2	Examen préalable	25
4.9.3	Évaluation des projets	25
4.10	Suite de la procédure	26
<b>5</b>	<b>CLAUSES RELATIVES AU DEROULEMENT DU SECOND</b>	
<b>DEGRE 27</b>		
5.1	Documents transmis aux équipes	27
5.2	Visite du site	27
5.3	Calendrier	27
5.4	Délais pour poser des questions	27
5.5	Retrait de fonds de maquettes	27

5.6	Dialogue intermédiaire.....	27
5.6.1	Déroulement du dialogue intermédiaire .....	27
5.6.2	Documents à présenter au dialogue intermédiaire.....	28
5.7	Rendu et Dialogue final.....	29
5.7.1	Documents demandés au rendu final.....	29
5.7.2	Déroulement du dialogue final.....	32
5.8	Modalités de Rendu – 2 <sup>ème</sup> degré.....	32
5.8.1	Remise des projets – 2 <sup>ème</sup> degré.....	32
5.8.2	Remise du Dossier Digital – 2 <sup>ème</sup> degré.....	32
5.8.3	Remise de la maquette – 2 <sup>ème</sup> degré .....	33
5.9	Analyse des dossiers .....	33
5.9.1	Contrôle de conformité et recevabilité .....	33
5.9.2	Examen préalable.....	33
5.9.3	Analyse des spécialistes-conseils .....	33
5.9.4	Évaluation des projets.....	33
5.10	Recommandation du Collège d’experts.....	33
<b>6</b>	<b>ABRÉVIATIONS.....</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>CAHIER DES CHARGES .....</b>	<b>35</b>
7.1	Futur Quartier .....	35
7.2	Programme .....	36
7.2.1	Activités d’utilité publique Sports & Loisirs et aménagements paysagers .	36
7.2.2	Programme de Logement - Maître d’ouvrage Commune Épalinges.....	37
7.2.3	Programme d’activité - Maître d’ouvrage « Futur investisseur ». ....	38
7.2.4	Parking .....	39
7.3	Les Règlements en vigueur et développements envisagés.....	40
7.3.1	Plan d’extension partiel (PEP).....	40
7.3.2	Plan directeur communal (PDCom) .....	40
7.3.3	Dérogation aux distances aux limites à la route .....	41
7.4	Phasage.....	41
7.5	Parcelles et Servitudes.....	41
7.5.1	Secteur I (violet).....	42
7.5.2	Secteur II faisant l’objet de servitudes (bleu) .....	42
7.5.3	Secteur III Appartenant à la Ville de Lausanne, sans servitudes (E +F)...	43
<b>8</b>	<b>APPROBATION .....</b>	<b>44</b>

## **1 PREAMBULE**

### **1.1 Introduction et enjeux**

Le secteur des Dailles revêt une importance stratégique pour la commune d'Épalinges. 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.

Afin d'offrir un espace de détente et de loisirs aux habitants d'Épalinges, la Municipalité, conformément aux objectifs fixés dans son Plan directeur communal (PDCom), souhaite y développer 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.

Les terrains concernés sont également voués à faire l'objet d'un 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'Épalinges 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.

Dans ce cadre et préalablement à l'élaboration d'un plan d'affectation, la Municipalité souhaite organiser une procédure pour obtenir une véritable image du développement du site des Dailles et ainsi favoriser l'émergence de solutions architecturales uniques et remarquables. Les projets devront être réfléchis de manière à assurer une cohérence d'ensemble entre la zone destinée à être construite et le reste du secteur dédié aux activités publiques.

De même, les projets devront être pensés pour s'inscrire en cohérence avec le contexte plus large allant de la centralité de la Croix-Blanche jusqu'à l'interface de transport des Croisettes, en tenant compte des développements projetés sur ce périmètre (selon le plan annexe A12).

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.

La réalisation des programmes, d'ordre public et privé, ne sera pas concomitante. La temporalité de réalisation des 3 programmes est indépendante et chaque programme devra pouvoir être réalisable indépendamment des autres.

## 1.2 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'Épalinges (**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'Épalinges 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**).

### 1.3 Objet de la procédure et procédure choisie

Pour obtenir une véritable image du développement du site des Dailles ainsi que trouver les meilleurs mandataires pour développer son projet, le Maître d'ouvrage a décidé d'organiser la présente procédure de mise en concurrence.

L'objet de la procédure est à la fois de faire 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.

La réalisation des programmes, d'ordre public et privé, tels que décrits au chapitre 7, pourrait ne pas être concomitante. La temporalité de réalisation des 3 programmes est indépendante 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.

Le présent document régit les modalités des mandats d'étude parallèles qui s'adressent à un architecte au premier degré et à une équipe de mandataires pour le second degré conformément au déroulement mentionné au chapitre 2.3 du présent document.

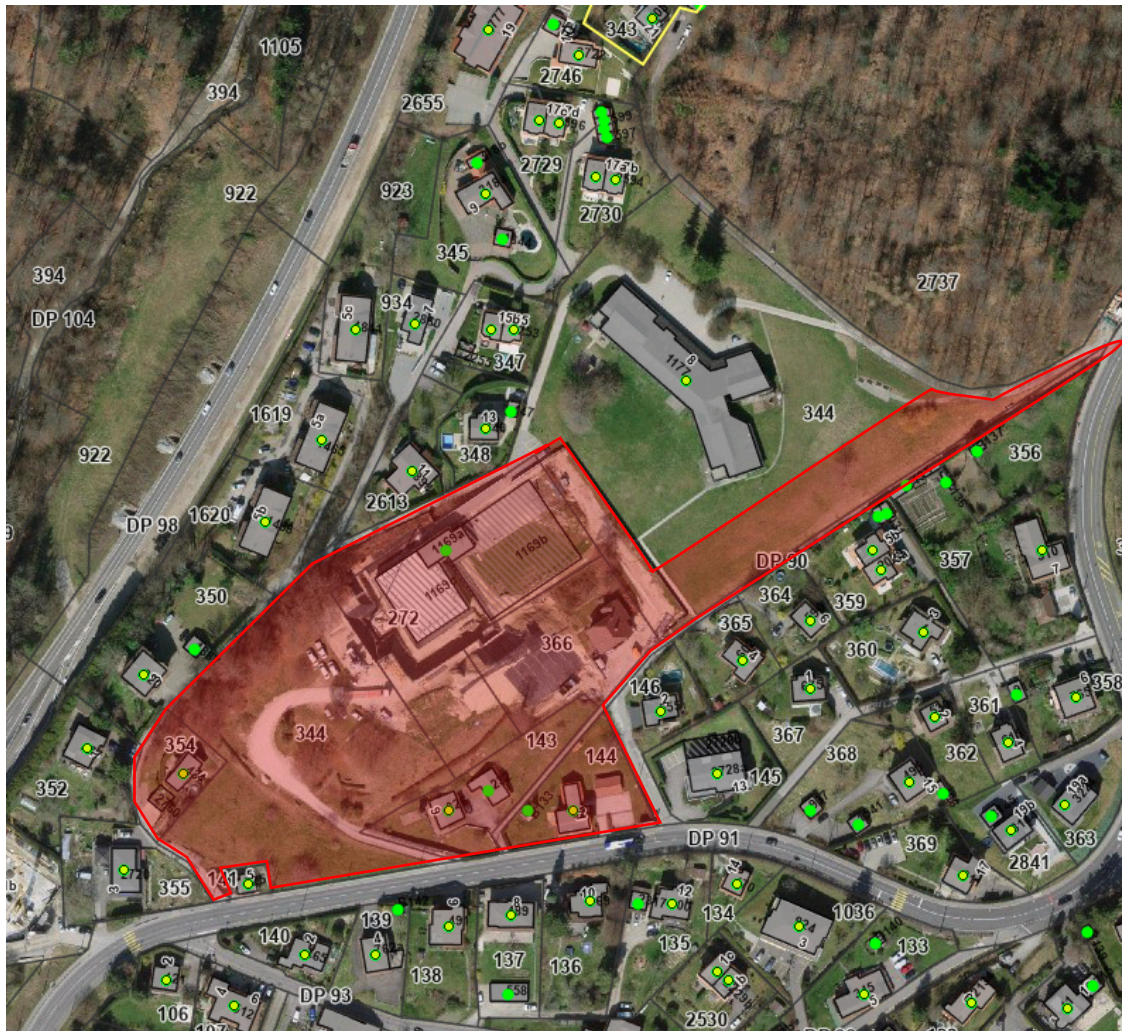
### 1.4 Planning général intentionnel du projet

Le planning intentionnel de réalisation du projet s'échelonne selon les étapes et les jalons envisagés par le Maître d'ouvrage (sous réserve de la planification territoriale (Plan d'affectation) et d'éventuels recours et oppositions) :

- Lancement de la procédure: juin 2025
- Choix du lauréat: juin 2026
- Plan d'affectation (PA) :
  - Examen préliminaire : avril 2025 (rendu)
  - Examen préalable : septembre 2026
  - Enquête publique : début 2027
  - Adoption du PA par le Conseil communal : mi-2027
  - Approbation du PA par le canton : fin 2027
- Contractualisation des mandats du lauréat : début 2028
- Demande de permis de construire : automne 2028
- Délivrance du permis de construire : printemps 2029
- Début travaux : été 2029

## 1.5 Périmètre du projet

La présente procédure développe le projet sur le périmètre ci-dessous :



**Le périmètre, schématisé en rouge ci-dessus, devra accueillir l'ensemble du programme de la procédure.** Les contraintes du site ainsi que les enjeux du Maître d'ouvrage sont à intégrer et interpréter dans la proposition des candidats.

Deux contraintes spécifiques sont importantes à prendre en compte :

- Les réservoirs et leur accès qui devront être conservés font l'objet de contraintes claires identifiées au chapitre 7.5.2.
- Une construction en lieu et place de l'école de l'Arzillier est en cours de réflexion auprès des autorités cantonales. Les propositions paysagères des équipes, dans le but d'assurer une continuité harmonieuse avec l'existant, peuvent toutefois empiéter raisonnablement sur la parcelle 344.

## 2 CLAUSES RELATIVES À L'ENSEMBLE DE LA PROCÉDURE

### 2.1 Maître d'ouvrage et Adjudicateur

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

### 2.2 Organisateur de la procédure

Nom : M&R conseils projets immobiliers SA  
Adresse : Av. de Riond-Bosson 12, 1110 Morges  
Réfèrent(s) de la procédure : Mme Madeleine Deshaires

### 2.3 Type de procédure

La présente mise en concurrence prend la forme de mandats d'étude parallèles, organisés en procédure ouverte, à deux degrés.

Cette procédure est soumise à la législation sur les marchés publics (AIMP) et aux bases légales listées au chapitre 2.4. Cette dernière n'est pas soumise aux accords internationaux.

Le présent règlement concerne l'ensemble de la procédure (premier et second degré). La procédure 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 (cf. chapitre 2.8). À l'issue de cette étape, trois à cinq propositions seront sélectionnées pour être développées au second degré.
- **Deuxième degré non anonyme** : Les équipes devront s'adjoindre un ingénieur civil et un physicien du bâtiment. L'objectif de cette phase est d'offrir au Maître d'ouvrage la possibilité d'interagir avec les équipes retenues, dont les propositions semblent les plus adaptées aux attentes et au programme. Un Collège d'experts désignera l'équipe lauréate à l'issue des dialogues (intermédiaire et final), basés sur les propositions soumises lors du second degré.

### 2.4 Bases légales / Législation applicable

Les normes juridiques applicables sont notamment :

- Loi fédérale sur les marchés publics du 21 juin 2019, état au 1er janvier 2025 (LMP ; RS 172.056.1) ;
- Ordonnance sur les marchés publics du 12 février 2020, état au 1er septembre 2023 (OMP ; RS 172.056.11) ;
- Loi fédérale sur le marché intérieur du 6 octobre 1995, état au 1er janvier 2025 (LMI ; RS 943.02) ;

- Loi fédérale sur les cartels et autres restrictions à la concurrence du 6 octobre 1995, état au 1er juillet 2023 (LCart ; RS 251) ;
- Loi fédérale contre la concurrence déloyale du 19 décembre 1986, état au 1er janvier 2025 (LCD ; RS 241) ;
- Accord intercantonal du 15 novembre 2019 sur les marchés publics, état au 1er janvier 2023 (AIMP ; BLV 726.91) ;
- Loi vaudoise du 14 juin 2022 sur les marchés publics, état au 1er janvier 2023 (LMP-VD ; BLV 726.01) et son Règlement d'application du 29 juin 2022, état au 1er juillet 2024 (RLMP-VD ; BLV 726.01.1) ;
- Le droit interne suisse.

Les textes légaux peuvent être obtenus auprès de la Chancellerie d'État ou téléchargés sur le site Internet SIMAP.CH.

## 2.5 Anonymat

Conformément au chapitre 2.3, la procédure est anonyme au premier degré. L'anonymat du premier degré de la procédure est assuré par l'Organisateur de la procédure.

## 2.6 Type de marché

Au sens de la réglementation sur les marchés publics, cette procédure ouverte relève des marchés de services liés à la construction.

## 2.7 Publication

L'annonce officielle de la mise en concurrence est publiée dans la Feuille d'Avis Officiels du canton de Vaud et sur le site [www.simap.ch](http://www.simap.ch).

## 2.8 Conditions de participation

### 2.8.1 1<sup>er</sup> Degré

Cette procédure est ouverte à tous les professionnels établis en Suisse.

Pour le premier degré, les compétences d'architecte et d'architecte-paysagiste sont requises. Toute autre compétence spécialisée est facultative, et le Maître d'ouvrage n'est en aucun cas lié à ces autres mandataires.

Les architectes sont autorisés à participer pour autant qu'ils répondent, au moment du dépôt, à l'une des conditions suivantes :

- Être titulaire d'un diplôme d'architecture délivré soit par l'une des Écoles Polytechniques Fédérales suisses (EPF), soit par l'Institut d'Architecture de l'Université de Genève (EAUG ou IAUG) ou par l'Accademia di Architettura di Mendrisio (AAM), soit par l'une des Hautes Écoles Spécialisées suisses (HES ou ETS) ou d'un diplôme jugé équivalent\* ;
- Être inscrit au Registre suisse des architectes REG, au niveau A ou B, ou à un registre étranger équivalent\* ;

*\* Ces conditions de participation doivent être remplies au moment de l'inscription et jusqu'à la fin de la mise en concurrence. Les candidats en possession d'un diplôme étranger doivent fournir la preuve de son équivalence. Cette dernière peut être demandée à la Fondation des Registres suisses des professionnels de l'ingénierie, de l'architecture et de l'environnement (REG), Hirschengraben 10, 3011 Bern, tél +41 31 382 00 32, email : [info@reg.ch](mailto:info@reg.ch) ou auprès du SEFRI : <https://www.sbf.admin.ch/sbf/fr/home/formation/reconnaissance-de-diplomes-etranagers.html> .*

Les architectes-paysagistes doivent répondre à l'une des conditions suivantes :

- Être titulaire du diplôme d'architecte-paysagiste, délivré par une HES ou être titulaire d'un diplôme étranger reconnu au moins équivalent.
- Être admis en qualité d'architecte-paysagiste au registre suisse des architectes paysagistes (REG) au niveau A ou B, ou à un registre étranger reconnu équivalent.

Un architecte et/ou un architecte-paysagiste salarié peut participer aux mandats d'étude parallèles, à condition que son employeur l'y autorise et qu'il ne prenne pas part lui-même à la procédure en tant que candidat, membre du Collège d'experts ou spécialiste-conseil. Le cas échéant, l'autorisation signée de l'employeur devra être incluse dans l'enveloppe d'identification à remettre lors du premier degré.

Les associations de bureaux (ou consortiums) ne sont pas acceptées.

### **2.8.2 2<sup>ème</sup> Degré**

Lors du lancement du second degré, les équipes sélectionnées devront s'adjoindre les compétences d'un ingénieur civil et d'un physicien du bâtiment et construction durable. Le pilote de l'équipe constituée pendant la procédure sera impérativement l'architecte. L'équipe doit pouvoir assurer les enjeux en développement durable.

Chaque société ne peut participer qu'à une seule équipe, y compris pour les sociétés portant la même raison sociale issues de cantons, régions ou pays différents.

Les ingénieurs civils doivent répondre à l'une des conditions suivantes :

- Être titulaire d'un diplôme d'ingénieur civil (EPF/HES/ETS ou diplôme étranger jugé équivalent)
- Être inscrit au registre des ingénieurs civils A ou B du REG ou à un registre étranger reconnu équivalent.

Les physiciens du bâtiment et construction durable devront répondre à l'une des conditions suivantes :

- Être titulaire d'un diplôme d'ingénieur dans les domaines énergie ou environnement (EPF/HES/ETS ou diplôme étranger jugé équivalent)
- Être inscrit au registre des ingénieurs mécaniciens ou des professionnels de l'environnement A ou B du REG ou à un registre étranger reconnu équivalent.

Les conditions de participation seront vérifiées et, si un changement modifie les informations données, l'équipe a l'obligation d'informer l'organisateur dès qu'il en a connaissance.

La sous-traitance n'est pas autorisée.

## 2.9 Engagement du candidat et reconnaissance

Le candidat qui prend part à la présente procédure s'engage et certifie qu'il dispose des ressources et de la structure nécessaires pour répondre aux attentes du Maître d'ouvrage et de l'Organisateur de la procédure.

La participation à la procédure implique l'acceptation des clauses du présent règlement ainsi que des réponses aux questions et engage les candidats à fournir les éléments demandés dans les délais impartis, tout en assumant, le cas échéant, la poursuite du mandat dans le respect du calendrier fixé par le Maître d'ouvrage.

En déposant un projet, les équipes s'engagent à respecter scrupuleusement l'ensemble des engagements et obligations sociales mentionnées au présent chapitre ainsi que l'ensemble des conditions de participation du chapitre 2.8.

Les équipes retenues pour le second degré devront fournir, dans un délai de 10 jours ouvrables suivant la communication, les attestations suivantes :

- Preuve de l'inscription au registre du commerce ou dans un registre professionnel reconnu ;
- Attestation de la couverture du personnel en matière d'assurances sociales (AVS, AI, APG, AC, AF, LPP, SUVA, IS personnel étranger, égalité H-F) et confirmation que les paiements sont à jour ;
- Preuve de la signature d'une Convention collective de travail (CCT), ceci en rapport avec le marché mis en concurrence.
- Preuve d'acquiescement de leurs obligations fiscales en matière d'impôt à la source pour le personnel étranger, ou justification qu'il n'est pas assujéti à cet impôt.
- Déclaration du candidat s'engageant à respecter le principe de l'égalité entre femmes et hommes.

## 2.10 Variantes

La présentation de variantes n'est pas admise dans le cadre de la procédure.

## 2.11 Émoluments

L'adjudicateur a fixé pour seul émolument, des frais de CHF 300.- selon les modalités d'inscription décrites au chapitre 4.1.

Il n'y a pas d'autres frais de dossier pour l'ensemble de la procédure.

## 2.12 Indemnités

Le premier degré ne donne lieu à aucune indemnité.

Chaque équipe admise et complétée au second degré et ayant soumis un projet accepté par le Collège d'experts pour le jugement final recevra une indemnité forfaitaire de CHF 80'000.- HT, couvrant notamment les déplacements, les frais divers et annexes. Ce montant couvre l'ensemble des prestations requises durant la procédure.

Les indemnités seront versées à l'issue du jugement final, sous réserve de la soumission de tous les documents demandés et après expiration du délai de recours.

### **2.13 Pré-implication**

Toutes les informations concernant le projet sont transmises dans le cadre de la présente procédure, aucun pré-implication de mandataires n'est identifiée.

Il est rappelé que les membres du Collège d'experts et leur société, les spécialistes et leur société, ainsi que l'Organisateur ne sont pas autorisés à participer à la présente procédure. Ceux-ci sont informés qu'ils possèdent un devoir de réserve et de confidentialité sur les informations qu'ils détiennent. Ils ne peuvent donc pas transmettre des informations ou des documents à des tiers, qu'ils participent ou non à la procédure, sauf sur autorisation de la part de l'Adjudicateur ou via ce dernier.

### **2.14 Conflits d'intérêts et incompatibilité**

Les membres du Collège d'experts, ainsi que les spécialistes-conseils et les suppléants se sont engagés, par leur signature à la fin de ce document, à ne pas créer de conflit d'intérêts entre eux et les candidats. Ceux-ci sont informés qu'ils possèdent un devoir de réserve et de confidentialité sur les informations qu'ils détiennent. Les documents et informations que se fourniront réciproquement le Maître d'ouvrage et les candidats seront utilisés exclusivement dans le cadre de la présente mise en concurrence et traités de manière confidentielle par les parties.

Les sociétés et leur personnel ne peuvent participer à la procédure que s'ils ne se trouvent pas en conflit d'intérêts avec l'Adjudicateur, avec un membre du Collège d'experts, un suppléant, un spécialiste-conseil, ou avec l'Organisateur. Est notamment exclue toute personne employée, proche parente ou en relation de dépendance ou d'association professionnelle avec l'Adjudicateur, avec un membre du Collège d'experts, un suppléant, un spécialiste-conseil ou l'Organisateur. La règle applicable est celle de la directive « Conflits d'intérêts » de la commission des concours de la SIA applicable à la date de la publication du présent Règlement.

### **2.15 Confidentialité et propriété des documents**

Toute personne, entreprise et société qui a participé à la préparation et à l'organisation de la mise en concurrence, ainsi qu'aux démarches d'aide à la décision et à l'élaboration des documents, qui n'est pas autorisée par l'Adjudicateur à y participer, est informé qu'elle possède un devoir de réserve et de confidentialité sur les informations qu'elle détient. Elle ne peut donc pas transmettre des informations ou des documents à des tiers, qu'ils participent ou non à la mise en concurrence, sauf sur autorisation de la part de l'Adjudicateur ou via ce dernier.

Le fait qu'un candidat ait pu obtenir une information ou un document de manière privilégiée par rapport aux autres candidats, représente une violation grave du principe de l'égalité de traitement et entraîne son exclusion immédiate de la mise en concurrence. L'Adjudicateur se réserve le droit de déposer une requête en dommages et intérêts s'il estime que cela a nui à l'efficacité de la mise en concurrence ou que cela lui a apporté un préjudice important.

Le candidat s'engage à ce que lui-même, ses employés et auxiliaires traitent de manière confidentielle toute information ou donnée dont ils ont eu connaissance dans le cadre de la présente procédure, et s'engage à ne pas divulguer lesdites informations ou données à des tiers sans le consentement préalable écrit du Maître d'ouvrage.

Tous les candidats qui auront déposé un projet s'engagent à un devoir de réserve et à ne pas le rendre public avant l'annonce officielle des résultats.

La présente clause continue de déployer ses effets nonobstant la fin de la procédure.

## **2.16 Propriété intellectuelle et droits d'auteur**

Par la remise de leur projet, les candidats déclarent détenir la propriété intellectuelle de l'ensemble des documents constitutifs du projet remis au Maître d'ouvrage. Ils assurent qu'aucun droit de tiers, en particulier des droits d'auteur, ne soient violés.

Les projets rendus deviennent propriété du Maître d'ouvrage. Aucune revendication de dédommagement ne pourra être formulée en cas de dégradation accidentelle ou malveillante d'un projet. Le Maître d'ouvrage conservera l'ensemble des documents de tous les candidats tant que ne sont pas éteints tous les droits de recours.

## **2.17 Langue et monnaie**

La langue officielle de la procédure et à utiliser dans tous les documents de la procédure est le français et les prix doivent être calculés en francs suisses (CHF).

Les documents administratifs et contractuels seront exclusivement rédigés en français.

## **2.18 Annonce des résultats**

Les candidats seront informés par écrit du résultat des mandats d'étude parallèles.

## **2.19 Voies de recours**

Les litiges seront traités conformément à l'article 28 du règlement des mandats d'étude parallèles d'architecture et d'ingénierie SIA 143, édition 2009.

Les décisions du Collège d'experts sur des questions d'appréciation sont sans appel.

La décision du Maître d'ouvrage concernant l'attribution du mandat à l'équipe lauréate sera publiée dans la FAO et sur le site [www.simap.ch](http://www.simap.ch). La décision est sujette à recours.

## **2.20 Litiges et for juridique**

À défaut d'accord entre les parties, les litiges seront jugés par les tribunaux ordinaires. Le for se situe à Lausanne.

## **2.21 Publication et exposition des projets**

Les projets feront l'objet d'une exposition publique, à une date et en un lieu qui seront annoncés aux candidats.

Avec la participation à la présente procédure, les auteurs des projets remis et acceptés au jugement acceptent que les documents rendus soient publiés dans des buts non commerciaux avec l'indication du nom des auteurs des projets.

## 2.22 Genre et ampleur du mandat attribué à l'issue de la procédure

A l'issue de la procédure, le Maître d'ouvrage débutera les études nécessaires pour l'établissement d'un PA sur le périmètre de la présente procédure. Il sera basé sur le projet lauréat.

Un mandat d'accompagnement du Maître de l'ouvrage sera donné à l'équipe lauréate dans l'élaboration du PA.

Il est donc envisagé d'attribuer deux mandats distincts, conclus en gré à gré à l'équipe lauréate, auteure du projet :

- Un premier avec le Maître d'ouvrage de la présente procédure - la Commune d'Épalinges - pour les aménagements paysagers ainsi que pour le programme de logements.
- À la suite d'un appel à investisseurs pour la réalisation du bâtiment administratif, un autre mandat sera donné avec le second Maître d'ouvrage appelé « Futur investisseur ».

### Mandat avec la Commune d'Épalinges :

Pour la Commune d'Épalinges, l'équipe lauréate auteure du projet recommandé par le Collège d'experts aura un mandat portant sur les prestations ordinaires d'architecte, d'architecte-paysagiste, d'ingénieur civil et de physicien du bâtiment et construction durable pour les phases SIA 4.31 (avant-projet), 4.32 (projet de l'ouvrage) et 4.33 (procédure de demande d'autorisation de construire) telles que présentées dans les normes SIA 102, 103, 105, édition 2020 ainsi que pour la phase SIA 4.41 (appel d'offres) de manière partielle ou totale. L'équipe lauréate se verra adjudger les prestations décrites de gré à gré car le projet s'inscrit dans la valorisation du patrimoine financier de la commune et n'est donc pas soumis aux marchés publics.

Le mode de réalisation du projet (traditionnel ou en entreprise totale/générale) n'est pas défini à ce stade. Dans le cas d'un marché en entreprise générale, le mandat garanti à l'équipe lauréate représentera environ 60% des prestations ordinaires selon le règlement SIA 102. Le Maître d'ouvrage se réserve le droit renforcer l'équipe lauréate pour les prestations de Direction des travaux en temps voulu, s'il l'estime nécessaire.

### Mandat avec le « Futur investisseur » :

L'accompagnement du développement et la réalisation du bâtiment administratif sera effectué en collaboration entre la Commune et Biopôle SA. A l'entrée en force du PA, un appel à investisseurs pour désigner le Maître d'ouvrage du bâtiment administratif sera organisé.

Sur le principe, les prestations envisagées pour l'équipe lauréate dans le cadre du bâtiment administratif avec le « Futur investisseur » sont similaires aux conditions mentionnées ci-dessus. Toutefois, elles pourront être ajustées une fois le « Futur investisseur » connu et ceci en fonction de son organisation et des besoins spécifiques.

Pour l'établissement des contrats, le règlement SIA 102 constitue la base de définition des prestations et honoraires de l'architecte, SIA 103 pour les prestations et honoraires d'ingénieur civil et SIA 105 qui constitue la base de définition des prestations et honoraires de l'architecte-paysagiste. Conformément au chapitre 2.9 du

présent document, les candidats s'engagent par leur simple participation à la présente procédure à exécuter l'intégralité de ces prestations.

A l'entrée en force du PA, le Maître d'ouvrage se réserve toutefois le droit de ne pas contractualiser tout ou partie des prestations de l'équipe lauréate, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- Les crédits nécessaires aux études et la réalisation du projet public ne sont pas octroyés par les autorités compétentes ;
- Si le « Futur investisseur » venait à renoncer à étudier et à réaliser le bâtiment administratif ou s'il n'était pas retenu à l'issue de la procédure d'appels d'offres à investisseurs ;

## 3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

### 3.1 Collège d'experts

Président du Collège d'experts :

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

Vice-Présidente :

**Brigitte Crottaz**, Municipale, Commune d'Épalinges

Membres :

**Nasri Nahas**, CEO BIOPÔLE SA

**Frédéric Benitez**, Géographe-urbaniste UNIL, Commune d'Épalinges

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

**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'Épalinges

**Bernard Mischler**, Technicien architecte, Commune d'Épalinges

Les suppléants externes à la Commune participent à toutes les séances et, s'ils ne sont pas appelés à remplacer un membre du Collège d'experts, disposent d'une voix consultative mais pas de droit de vote.

Les spécialistes-conseils et l'organisateur de la procédure ne disposent pas de droit de vote.

### 3.2 Spécialistes-conseils

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

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

Le Maître d'ouvrage, sur conseil du Collège d'experts, se réserve le droit de faire appel à d'autres spécialistes-conseils. Le cas échéant, il fera en sorte de choisir des spécialistes-conseils qui ne se trouvent pas en conflit d'intérêts avec un ou plusieurs candidats.

### 3.3 Calendrier de la procédure

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

<b>1<sup>ER</sup> DEGRÉ</b>	
Lancement de la procédure – 1 <sup>er</sup> degré	23 juin 2025
Soumission des questions – 1 <sup>er</sup> degré	9 juillet 2025
Réponses aux questions – 1 <sup>er</sup> degré (délai indicatif)	18 juillet 2025
Retrait des fonds de maquettes <u>dès le</u>	<u>18 juillet 2025</u>
Délai d'inscription jusqu'au	28 Août 2025
<b>Rendu des projets - 1<sup>er</sup> degré (△ modalités 4.8.1 )</b>	<b>20 octobre à 12h00</b>
<b>Rendu des maquettes - 1<sup>er</sup> degré (△ modalités 4.8.2 )</b>	<b>20 octobre à 12h00</b>
<b>2<sup>ND</sup> DEGRÉ</b>	
Lancement du 2 <sup>ème</sup> degré	1 <sup>er</sup> décembre 2025
Soumission des questions – 2 <sup>ème</sup> degré	7 janvier 2026
Réponses aux questions – 2 <sup>ème</sup> degré (délai indicatif)	21 janvier 2026
<b>Dialogue intermédiaire</b> (△5.6.1 -> envoi des supports d'ici au...)	<b>24 février 2026</b> 23.02.2025 à 12h00
Transmission des recommandations	9 mars 2026
<b>Rendu final des projets</b>	<b>13 mai 2026</b>
<b>Dialogue final et rendu des maquettes – 2<sup>ème</sup> degré</b>	<b>29 mai 2026</b>
Jugement	Juin 2026
Désignation du lauréat (notification)	Juin 2026
Exposition	Juillet 2026

### 3.4 Documents transmis aux candidats

Les documents de la procédure sont les suivants :

#### 3.4.1 Documents transmis au premier degré :

A01 – Plan Directeur Communal (PDCom) – Cahier I et II	PDF
A02 – Périmètre et Cadrages du MEP	DWG/ PDF
A03 – Relevé topographique du géomètre (BBHN)	DWG
A04 – Ortophoto (10cm)	TIF/DXF
A05 – Cadastre	PDF/DXF
A06 – Réseaux (Électriques et multimédia/ Eau potable...)	PDF/DXF
A07 – Relevé des Arbres	PDF/XLS
A08 – Étude communale sur la biodiversité (2019)	PDF
A09 - Étude Exploratoire réalisée en juin 2023	PDF
A10 – Notice géologique Rapport – K&F	PDF
A11 – Servitudes	WORD
A12 - Contexte élargi - Projets en cours, Commune d'Épalinges	PDF
A13 – Tableau des surfaces	Excell
A14 – Formulaire d'identification de l'équipe	WORD
A15 - Bon de retrait de maquette (△ selon conditions du chap. 4.1)	PDF

#### 3.4.2 Documents transmis au second degré

*...liste qui pourra être complétée au 2<sup>nd</sup> degré...*

B01 - Tableau des surfaces	Excel
B02 - Bon de retrait de Maquette	PDF

### 3.5 Validité des documents

Les documents transmis aux candidats ainsi que ceux soumis par ces derniers conservent leur validité tout au long de la procédure. En cas d'incohérence entre les documents papier et leur version numérique, seule la version papier sera prise en compte.

### 3.6 Critères d'appréciation des projets

Les projets rendus seront 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 logistique.

**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.**

## 4 CLAUSES RELATIVES AU DEROULEMENT DU PREMIER DEGRE

### 4.1 Inscription

Le dossier est téléchargeable sur le site internet [www.simap.ch](http://www.simap.ch). Si un candidat télécharge le dossier, il ne sera pas considéré comme inscrit.

Les candidats enverront l'inscription complète exclusivement par courrier électronique, à l'adresse [concours@mr-conseils.ch](mailto:concours@mr-conseils.ch), avec la mention « MEP DAILLES - Inscription » avec en annexe les documents suivants, complétés et signés :

- Le Formulaire d'identification de l'équipe (cf. annexe A14), mentionnant la composition de l'équipe composée d'architecte et d'architecte-paysagiste.
- Une copie du récépissé attestant du versement de CHF 300.- à titre de dépôt pour le fond de maquette, ainsi que les coordonnées bancaires pour le remboursement. Après l'exposition publique, le montant sera remboursé aux équipes qui auront remis un projet admis au jugement.  
Ce montant doit être versé à l'Organisateur sur le compte suivant :
- Coordonnées : UBS Switzerland AG, Place Saint-François 16, 1003 Lausanne  
Monnaie du compte : CHF  
IBAN : CH19 0024 3243 6177 6801 B  
Avec la mention « MEP Dailles Épalinges »

Après vérification du respect des conditions d'inscription, l'Organisateur confirmera par courriel l'inscription au demandeur et lui enverra le bon de retrait pour la maquette (A15). Suivant le nombre d'inscriptions, il se peut qu'une production supplémentaire du fond de maquette soit nécessaire. Dans cette éventualité, un délai de 3 semaines est à prévoir avant son retrait.

En résumé, pour que l'inscription soit valide, les candidats doivent :

- Transmettre la demande d'inscription avec l'ensemble des annexes mentionnées ci-dessus.
- Avoir respecté le délai d'inscription, mentionné au point 3.3.
- Avoir payé les frais d'inscription.
- Avoir reçu la confirmation de leur inscription par retour de mail avec le Bon pour retrait de Maquette.

Attention : Toute inscription incomplète sera considérée comme non valable et ne sera pas traitée par l'Organisateur.

L'Organisateur n'est pas responsable des conséquences d'une inscription partielle ou d'une inscription dont les coordonnées n'existent pas ou sont (devenues) caduques, notamment lorsqu'il souhaite informer les candidats d'une modification des documents téléchargeables ou d'un complément de dossier.

#### **4.2 Documents transmis aux candidats**

Les documents transmis dans le présent degré, sont indiqués au chapitre 3.4.

#### **4.3 Visite du site**

Aucune visite n'est organisée. Le site est accessible en tout temps au public.

#### **4.4 Calendrier**

Les délais relatifs au présent degré, sont indiqués au calendrier du chapitre 3.3.

#### **4.5 Délais pour poser des questions**

Les questions éventuelles doivent parvenir au plus tard à la date indiquée au calendrier au chapitre 3.3.

Seules les questions arrivées dans le délai fixé, posées par écrit en français sous la forme électronique sur le site internet [www.simap.ch](http://www.simap.ch) feront l'objet d'une réponse. Aucune question ou demande ne sera traitée par téléphone ou courriel.

La réponse aux questions, sous la forme d'un fichier, pourra être téléchargée sur le site internet [www.simap.ch](http://www.simap.ch). L'adjudicateur se réserve le droit de refuser de répondre aux questions sans rapport avec le marché mis en concurrence.

#### **4.6 Maquettes**

La réalisation des fonds de maquettes de la procédure est assurée par :

*Atelier de maquettes - Yves Gigon  
Promenade John Berney 8  
1180 Rolle*

Prise de contact pour retrait de la maquette : 021 825 48 06.

Le bon de retrait (A15), reçu au moment de la confirmation d'inscription sera à fournir au moment du retrait du fond par les candidats. Une seule maquette est prévue par équipe candidate.

Suivant le nombre d'inscriptions, il se peut qu'une production supplémentaire du fond de maquette soit nécessaire. Dans cette éventualité, un délai de 3 semaines est à prévoir avant son retrait.

## 4.7 Documents demandés au candidat - 1<sup>er</sup> degré

Les candidats à ce premier degré devront rendre :

**4 planches maximum**, format A0, horizontal,

<p>Planche 1</p> <p><i>Plan Sit. 1/500<sup>ème</sup></i></p>	<p>Planche 2</p>
<p>Planche 3</p>	<p>Planche 4</p>

imprimées sur papier épais avec les informations suivantes :

- **Sur la Planche 1 : doit impérativement apparaître le plan de situation** en couleur à l'échelle 1/500<sup>ème</sup>, orienté, selon cadrage (A02) avec :
  - les indications d'aménagements paysagers (notamment les installations d'activités), le tracé des circulations, les niveaux du terrain aménagé ainsi que les entrées des bâtiments
  - les indications des constructions proposées, notamment les niveaux par bâtiment, les fonctions principales, les principales cotes de niveaux, les accès.
  - Le périmètre du concours, tous les niveaux et les lignes de coupes, doivent être représentés ainsi que l'orientation du plan avec le nord en haut.
- **Sur la Planche 2** Un plan de masse au 1/2000<sup>ème</sup> orienté, selon cadrage (A02), représentant l'ensemble du site depuis le métro M2 à la zone de sport Croix-Blanche, et permettant de comprendre les relations mobilités douces et paysagères.
- Minimum deux coupes-élévations au 1/500<sup>ème</sup> (transversale et longitudinale) contextualisées indiquant l'ensemble des niveaux, terrain et étages.
- Les plans à échelle 1/500<sup>ème</sup> des rez et des niveaux du bâtiment nécessaires à la compréhension du projet représentant par code couleur la position des différents éléments du programme (type d'appartements, activités, etc...), les typologies envisagées pour les logements et mentionnant les surfaces.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 1 perspective ou image 3D extérieure permettant la compréhension spatiale du projet.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute autre représentation libre (texte, schéma, axonométrie, volumétrie, images de synthèse, vues 3D, croquis d'ambiance, etc.) pour compléter la lecture du projet d'un point de vue architectural et paysager.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute autre représentation libre fournissant les informations relatives aux réflexions et propositions menées sur le développement durable et l'exploitation du bâtiment.</li> </ul>
<p><b>Une enveloppe A fermée</b>, portant la mention « MEP DAILLES – <i>Devise de projet</i> – Premier degré », contenant exclusivement <b>une clé USB</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la copie informatique des planches (format DWG/DXF et PDF), <u>sans indication</u> de l'identité du candidat.</li> <li>• Le Tableau des surfaces (annexe A13) en format <u>Excel et PDF</u>.</li> </ul> <p>La mention « MEP DAILLES – <i>Devise de projet</i> – Premier degré » doit figurer également sur la clé USB.</p>
<p><b>Une enveloppe B cachetée</b>, portant la mention « MEP DAILLES – IDENTIFICATION – <i>Devise du projet</i> – NE PAS OUVRIR » contenant exclusivement le Formulaire d'identification des équipes (annexe A14).</p>
<p><b>Une maquette</b> échelle 1/500<sup>ème</sup> (selon les modalités du chapitre 4.8.2)</p>

## 4.8 Modalités de Rendu - 1<sup>er</sup> degré

### 4.8.1 Remise des projets - 1<sup>er</sup> degré

Les candidats rendront les projets physiquement et sous pli fermé, au format indiqué au chapitre 4.7, au plus tard à la date et heure indiquées dans le calendrier de la procédure chapitre 3.3., à l'adresse :

M&R conseils projets immobiliers SA  
Av. de Riond-Bosson 12,  
1110 Morges

Le dossier portera la mention suivante :

**« NE PAS OUVRIR –MEP DAILLES – PREMIER DEGRE - Devise du projet. »**

Les candidats sont seuls responsables de l'acheminement et du dépôt de leur projet à l'adresse et dans les délais spécifiés. Attention : le cachet postal ne fait pas foi. Les

projets arrivés hors délai ou à une autre adresse seront automatiquement exclus du jugement.

Les projets peuvent également être déposés en main propre à l'adresse indiquée, dans les mêmes délais. Les horaires de dépôt en main propre sont du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00. Aucun document transmis par voie électronique ne sera accepté.

Les candidats sont responsables de garantir l'anonymat de leur dossier. Une fois déposé, un dossier ne peut être ni retiré ni modifié, même s'il a été remis avant la date limite de dépôt.

#### **4.8.2 Remise de la maquette - 1<sup>er</sup> degré**

La maquette doit être impérativement en blanc et rendue dans sa boîte, fermée au plus tard à la date et heure indiquées dans le calendrier de la procédure chapitre 3.3. L'étiquette sur la boîte portera la mention suivante :

**« NE PAS OUVRIR –MEP DAILLES – PREMIER DEGRE - Devise du projet. »**

Les candidats rendront les maquettes, à l'adresse :

Service de l'urbanisme  
Pl. de la Croix-Blanche 1  
1066 Épalinges

Les horaires sont du lundi au vendredi, de 8h00 - 11h30.

Les candidats sont seuls responsables de l'acheminement et du dépôt à l'adresse et dans les délais spécifiés. Attention : le cachet postal ne fait pas foi. Les maquettes arrivées hors délai ou à une autre adresse seront automatiquement exclues du jugement.

### **4.9 Analyse des dossiers**

#### **4.9.1 Contrôle de conformité et recevabilité**

Les candidats devront remettre les projets dans le délai, l'anonymat et la forme (chapitre 4.8) convenue dans le présent règlement.

Seuls les projets jugés conformes par le Collège d'experts seront admis au jugement.

#### **4.9.2 Examen préalable**

Les projets feront l'objet d'un examen préalable sans jugement de valeur, qui porte sur le respect des prescriptions du programme fonctionnel et rendu.

#### **4.9.3 Évaluation des projets**

Les projets rendus seront jugés sur la base des critères d'appréciation indiqués au chapitre 3.6.

#### **4.10 Suite de la procédure**

À l'issue du jugement du premier degré, le Collège d'experts désignera 3 à 5 projets qui participeront au second degré des mandats d'étude parallèles.

L'anonymat est levé à l'issue de l'évaluation. Chaque architecte admis au second degré recevra, sous couvert de confidentialité, une liste des points forts/points faibles de sa proposition ainsi que des recommandations, servant de manière contraignante à la poursuite des études. Par ailleurs, des informations et recommandations générales seront adressées communément à tous les candidats admis au second degré.

Les équipes retenues pour le second degré devront, à la suite de la notification reçue, soumettre l'ensemble des documents énumérés au chapitre 2.9 du présent document et dans le délai indiqué.

Les équipes retenues devront compléter et confirmer l'équipe avec les mandataires ajoutés pour le second degré en renvoyant le Formulaire d'identification de l'équipe (annexe A14) de l'équipe par mail à l'Organisateur.

## 5 CLAUSES RELATIVES AU DEROULEMENT DU SECOND DEGRE

***Les clauses suivantes pourraient être précisées, ajustées et enrichies dans un document spécifique à l'issue du premier degré.***

### 5.1 Documents transmis aux équipes

Les documents transmis dans le présent degré, sont indiqués au chapitre 3.4.

### 5.2 Visite du site

Aucune visite n'est organisée. Le site est accessible en tout temps au public.

### 5.3 Calendrier

Les délais relatifs au présent degré, sont indiqués au calendrier du chapitre 3.3.

### 5.4 Délais pour poser des questions

Les questions éventuelles doivent parvenir au plus tard à la date indiquée dans le calendrier au chapitre 3.3.

### 5.5 Retrait de fonds de maquettes

Aucun fond complémentaire n'est prévu dans ce second degré. Les équipes retenues conservent les fonds transmis au premier degré.

### 5.6 Dialogue intermédiaire

#### 5.6.1 Déroulement du dialogue intermédiaire

Le dialogue intermédiaire est planifié suivant les dispositions du chapitre 3.3. Le lieu et l'ordre de passage des équipes seront précisés ultérieurement.

Lors du dialogue intermédiaire, chaque équipe aura à disposition 20 minutes pour présenter son projet suivi de 40 minutes de discussion avec le Collège d'experts.

Pour le dialogue, les équipes prendront avec elle les pièces suivantes :

- Les documents demandés au chapitre 5.6.2 qu'ils prendront et afficheront directement le jour du dialogue.
- Un support informatique de type Powerpoint contenant, notamment des extraits de documents demandés au chapitre 5.6.2 .
- La maquette du projet.

Hormis la maquette, les documents et le support de présentations sont à transmettre à l'Organisateur par mail, à l'adresse [concours@mr-conseils.ch](mailto:concours@mr-conseils.ch) Un écran sera mis à disposition pour les présentations. Les dialogues ne seront pas publics et seront maintenus confidentiels.

A l'issu du dialogue, les recommandations du Collège d'experts seront transmises par écrit à chaque équipe de façon confidentielle. Par ailleurs, des informations et recommandations générales seront adressées communément à toutes les équipes.

### 5.6.2 Documents à présenter au dialogue intermédiaire

**3 planches maximum**, format A0, horizontal

Planche 1 <i>Plan Sit. 1/500<sup>ème</sup></i>	Planche 2
Planche 3	

imprimées sur papier épais avec les informations suivantes :

- **Sur la Planche 1 : doit impérativement apparaître le plan de situation** en couleur à l'échelle 1/500<sup>ème</sup>, orienté, selon cadrage (A02) avec :
  - les indications d'aménagements paysagers (notamment les installations d'activités), le tracé des circulations, les niveaux du terrain aménagé ainsi que les entrées des bâtiments
  - les indications des constructions proposées, notamment les niveaux par bâtiment, les fonctions principales, les principales côtes de niveaux, les accès.
  - Le périmètre du concours, tous les niveaux et les lignes de coupes, doivent être représentés ainsi que l'orientation du plan avec le nord en haut.
- Minimum deux coupes-élévations au 1/200<sup>ème</sup> (transversale et longitudinale) contextualisées indiquant l'ensemble des niveaux, terrain et étages ;
- Les plans à échelle 1/200<sup>ème</sup> des rez et des niveaux du bâtiment nécessaires à la compréhension du projet représentant par code couleur la position des différents éléments du programme (type d'appartements, activités, etc...), les typologies envisagées pour les logements et mentionnant les surfaces ;
- Les axes du projet paysager qui sera explicité par des schémas et des illustrations mettant en évidence le tryptique eau/sol/arbre et la gestion. La topographie naturelle et protégée sera renseignée en coupe. La stratégie végétale sera représentée dans une forme libre.
- Les axes principaux du concept énergétique envisagé pour le projet ainsi que les informations relatives aux réflexions et propositions menées sur l'utilisation de matériaux écologiques, le réemploi, la biodiversité,

l'adaptation bioclimatique et autres mesures intégrée pour une construction durable. L'atteinte du standard Minergie-ECO pour les bâtiments sert de référentiel. Les mesures plus ambitieuses restent bienvenues.

- Les axes principaux du concept structurel mis en place avec :
  - les principes et concepts structurels généraux (format en libre appréciation du candidat).
  - la description des phasages de construction.
  - l'intégration du projet dans la topographie du terrain naturel existant, notamment pour les sous-sols.
  
- Toute autre représentation libre (texte, schéma, axonométrie, volumétrie, images de synthèse, vues 3D, croquis d'ambiance, etc.) pour compléter la lecture du projet d'un point de vue architectural et paysager

## 5.7 Rendu et Dialogue final

### 5.7.1 Documents demandés au rendu final

**4 planches maximum**, format A0, horizontal,

Planche 1 <i>Plan Sit. 1/500<sup>ème</sup></i>	Planche 2
Planche 3	Planche 4

imprimée sur papier épais avec les informations suivantes :

- **Sur la Planche 1 : doit impérativement apparaître le plan de situation** en couleur à l'échelle 1/500<sup>ème</sup>, orienté, selon cadrage (A02) avec :
  - les indications d'aménagements paysagers (notamment les installations d'activités), le tracé des circulations, les niveaux du terrain aménagé ainsi que les entrées des bâtiments
  - les indications des constructions proposées, notamment les niveaux par bâtiment, les fonctions principales, les principales cotes de niveaux, les accès.

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le périmètre du concours, tous les niveaux et les lignes de coupes, doivent être représentés ainsi que l'orientation du plan avec le nord en haut.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un plan de masse au 1/2000<sup>ème</sup> <u>orienté</u>, selon cadrage (A02) représentant l'ensemble du site depuis le métro M2 à la zone de sport Croix-Blanche, et permettant de comprendre les relations mobilités douces et paysagères.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum deux coupes-élévations au 1/200<sup>ème</sup> (transversale et longitudinale) contextualisées indiquant l'ensemble des niveaux, terrain et étages.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les plans à échelle 1/200<sup>ème</sup> des rez et des niveaux du bâtiment nécessaires à la compréhension du projet représentant par code couleur la position des différents éléments du programme (type d'appartements, activités, etc...), les typologies envisagées pour les logements et mentionnant les surfaces.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 1 perspective ou image 3D extérieure permettant la compréhension spatiale du projet.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une coupe constructive partielle du bâtiment à l'échelle 1/20<sup>ème</sup>.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le projet paysager qui sera explicité par des schémas et des illustrations mettant en évidence le tryptique eau/sol/arbre et la gestion. La topographie naturelle et protégée sera renseignée en coupe. La stratégie végétale sera représentée dans une forme libre.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute autre représentation libre (texte, schéma, axonométrie, volumétrie, images de synthèse, vues 3D, croquis d'ambiance, etc.) pour compléter la lecture du projet d'un point de vue architectural et paysager.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute autre représentation libre fournissant les informations relatives aux réflexions et propositions menées sur le développement durable et l'exploitation du bâtiment.</li> </ul>
<p><b>Un Dossier Digital nommé</b> « MEP DAILLES – <i>Devise de projet</i> – Second degré » contenant les dossiers numérotés suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>01_Planches A0</b> : La copie informatique des planches (format DWG/DXF et PDF)</li> <li>• <b>02_Planches A3</b> : La copie informatique des planches (format PDF – light)</li> </ul>

- **03\_Images 3D** : Les images de synthèses ou vues du projet en format (JPEG/PDF/TIFF/PNG)
- **04\_Concept Structurel** contenant :
  - Rapport en format A4 décrivant les principes et concepts structurels généraux. Y compris le concept sismique des bâtiments.
  - Convention d'utilisation pour l'ensemble des constructions du site.
  - Rapport en format A4 décrivant les phasages de construction, les étapes et les flux de chantier.
  - Modélisation et plans en 3D prenant en compte l'intégration du projet dans la topographie du terrain naturel existant, notamment pour les sous-sols. Ajouter le concept des travaux de blindage.
  - Un bilan des volumes de déblai-remblai en intégrant le concept de gestion des matériaux de terrassement et les aménagements extérieurs.
- **05\_Concept Énergétique** contenant :
  - Pour tous les bâtiments, un concept énergétique. Celui-ci abordera au minimum les aspects suivants : description de l'enveloppe thermique, sources d'énergie d'exploitation, type de production de chaleur, mode de distribution/diffusion de chaleur, principes de protection contre la surchauffe estivale.
  - Un bilan sommaire des gaz à effet de serre (GES) de la construction des bâtiments projetés, sur la base du volet "Construction" du Formulaire justificatif Minergie. Alternativement, un logiciel d'écobilan reconnu par le label Minergie-ECO, ou autre équivalent, peut être utilisé. Le bilan comprendra les bâtiments et leurs annexes, y c. parkings.
  - Pour au minimum un bâtiment type du quartier, une évaluation préliminaire du respect du standard Minergie-ECO sera effectuée. La note d'évaluation se basera sur la dernière version du Formulaire justificatif Minergie, respectivement du Catalogue de prescriptions ECO ([www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)).
  - Toute autre représentation libre fournissant les informations relatives aux réflexions et propositions menées sur la construction et l'exploitation durable des bâtiments et des infrastructures.
- **06\_Tableau de surfaces** : Contient le tableau des surfaces (annexe B01) en format Excel et PDF.

**Une maquette** échelle 1/500<sup>ème</sup> (selon les modalités du chapitre 5.8.3)

### 5.7.2 Déroulement du dialogue final

Les équipes ne pourront pas apporter d'éléments nouveaux ou modifier leurs dossiers, au risque de se voir exclus de la procédure. De même, le dialogue ne doit pas conduire à une modification du dossier déposé. Seule la maquette physique est attendue.

Lors du dialogue final, chaque équipe aura à disposition 20 minutes pour présenter son projet suivi de 20 minutes de discussion avec le Collège d'experts.

Les documents rendus, selon chapitre 5.8, seront affichés dans la salle.

Un beamer et un ordinateur seront mis à disposition pour les présentations. Pour le dialogue, les équipes pourront utiliser un support informatique de type Powerpoint contenant, notamment des extraits de documents demandés au chapitre 5.7.1.

Les dialogues ne seront pas publics et seront maintenus confidentiels.

## 5.8 Modalités de Rendu – 2<sup>ème</sup> degré

### 5.8.1 Remise des projets – 2<sup>ème</sup> degré

Les équipes rendront les projets physiquement et sous pli fermé, au format indiqué au chapitre 5.7.1, au plus tard à la date et heure indiquées dans le calendrier de la procédure au chapitre 3.3, à l'adresse :

M&R conseils projets immobiliers SA  
Av. de Riond-Bosson 12,  
1110 Morges

Le dossier portera la mention suivante :

**« NE PAS OUVRIR – MEP DAILLES – DEUXIEME DEGRE - Devise du projet. »**

Les équipes sont seules responsables de l'acheminement et du dépôt de leur projet à l'adresse et dans les délais spécifiés. Attention : le cachet postal ne fait pas foi. Les projets arrivés hors délai ou à une autre adresse seront automatiquement exclus du jugement.

Les projets peuvent également être déposés en main propre à l'adresse indiquée, dans les mêmes délais. Les horaires de dépôt en main propre sont du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Aucun document transmis par voie électronique ne sera accepté.

Une fois déposé, un dossier ne peut être ni retiré ni modifié, même s'il a été remis avant la date limite de dépôt.

### 5.8.2 Remise du Dossier Digital – 2<sup>ème</sup> degré

Le Dossier Digital nommé et contenant les dossiers numérotés selon les modalités du chapitre 5.7.1, sera transmis par mail à l'Organisateur ([concours@mr-conseils.ch](mailto:concours@mr-conseils.ch)) au plus tard à la date et heure indiquées dans le calendrier de la procédure au chapitre 3.3.

Le mail adressé à l'Organisateur, contiendra un lien de téléchargement [swisstransfer.com](http://swisstransfer.com). Aucune pièce jointe n'est à transmettre dans le mail. Les équipes sont seules responsables de l'acheminement de ce mail dans les délais spécifiés.

L'organisateur accusera réception du Dossier Digital.

### **5.8.3 Remise de la maquette – 2<sup>ème</sup> degré**

La maquette doit être impérativement en blanc. La maquette finale est rendue en main propre par les équipes le jour du dialogue final selon le calendrier de la procédure au chapitre 3.3.

## **5.9 Analyse des dossiers**

### **5.9.1 Contrôle de conformité et recevabilité**

Les équipes devront remettre les projets dans le délai et la forme convenue dans le présent règlement, au chapitre 5.7, et ainsi s'assurer que les conditions de participation mentionnées au chapitre 2.8 soient remplies.

### **5.9.2 Examen préalable**

Les projets feront l'objet d'un examen préalable sans jugement de valeur, qui porte sur le respect des prescriptions du programme fonctionnel et rendu.

### **5.9.3 Analyse des spécialistes-conseils**

Les projets rendus feront l'objet d'une analyse effectuée par les spécialistes-conseils désignés par le Maître d'ouvrage (cf. chapitre 3.2).

### **5.9.4 Évaluation des projets**

Les projets rendus seront jugés sur la base des critères d'appréciation indiqués au chapitre 3.6.

## **5.10 Recommandation du Collège d'experts**

À l'issue de la procédure, le Collège d'experts désignera le projet lauréat et transmettra ses recommandations au Maître d'ouvrage pour la poursuite du projet.

Si la poursuite et l'approfondissement des études s'avère nécessaire, le Collège d'experts peut opter pour le prolongement des mandats d'étude parallèles par un degré supplémentaire d'affinement avec tout ou partie des équipes. Une indemnité supplémentaire sera alors attribuée.

Le jugement fera l'objet d'un rapport du Collège d'experts qui sera remis à tous les candidats ayant rendu un projet.

## 6 ABRÉVIATIONS

<b>AAM</b>	Accademia di architettura di Mendrisio
<b>EAUG</b>	École d'architecture et d'Urbanisme de Genève
<b>EPF</b>	Écoles polytechniques fédérales
<b>ETS</b>	École technique supérieure
<b>HES</b>	Haute école spécialisée
<b>IAUG</b>	Institut d'architecture de l'université de Genève
<b>MEP</b>	Mandats d'Étude Parallèles
<b>PA</b>	Plan d'affectation
<b>PEP</b>	Plan d'extension partiel
<b>PDCom</b>	Plan directeur communal
<b>REG</b>	Fondation du registre suisse
<b>SIA</b>	Société suisse des ingénieurs et architectes
<b>SP</b>	Surface de plancher (selon norme SIA 416)
<b>SPd</b>	Surface de plancher déterminante (selon SIA 421)
<b>SUP</b>	Surface utile principale (selon norme SIA 416)
<b>VSS</b>	Schweizerischer Verband der Strassen und Verkehrsfachleute

## 7 CAHIER DES CHARGES

### 7.1 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 sont invités à intégrer, dans leur réflexion et leur rendu, les éléments suivants :

- Mixité fonctionnelle : présence et articulation d'usages diversifiés (logement, activités, services de proximité, espaces collectifs) favorisant un quartier actif et animé aux différentes heures de la journée.
- Espaces communs et sociabilité : intégration d'équipements collectifs ou de lieux partagés (locaux polyvalents, espaces de rencontre, buanderies, etc.), intérieurs ou extérieurs, adaptés aux besoins des futurs habitants et usagers.
- Mobilité durable et accessibilité : priorité donnée à la mobilité douce (piétons, cycles), à l'accessibilité universelle, à la réduction de la dépendance à la voiture, et à une gestion intégrée du stationnement et des interfaces avec les transports publics.
- Espaces extérieurs et qualité environnementale : aménagement d'espaces extérieurs généreux, végétalisés, perméables, multifonctionnels et favorables à la biodiversité, tout en assurant confort d'usage, sécurité et attractivité pour tous les publics.
- Gestion durable et cohérence d'ensemble : cohérence entre les choix programmatiques, architecturaux, paysagers, constructifs et techniques ; anticipation des modes de gestion et d'entretien à long terme.

Les candidats sont encouragés à décrire leur approche du quartier au travers de schémas, plans commentés, et d'un court texte explicatif permettant au Collège d'experts de saisir la cohérence, la richesse et la faisabilité des propositions à l'échelle du site.

## 7.2 Programme

La présente procédure regroupe 3 programmes principaux, les deux premiers sont publics, le dernier est un programme privé, à savoir :

1. Les activités d'utilité publique Sports & Loisirs et aménagements paysagers
2. Logements (libre/LUP).
3. Bâtiment administratif

### 7.2.1 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'aménagement public se décline en deux pôles : les installations sportives et les équipements de loisirs, articulés de manière cohérente pour favoriser une expérience utilisateur harmonieuse.

#### Infrastructures sportives

- Terrain de beach-volley : Dimensions 16 m x 8 m, avec une zone de sécurité d'environ 3 m tout autour, soit une surface totale approximative de 22 m x 14 m, conforme aux normes internationales et aux standards suisses.
- Terrain multisports : Surface approximative de 28 m x 15 m, conçu pour accueillir plusieurs disciplines (basket, volley, football, etc.) et intégrant des marges de sécurité et des zones de transition répondant aux exigences suisses.
- Un espace dédié qui permettra l'installation d'au moins deux tables de ping-pong, assurant une circulation fluide et un confort d'utilisation.
- Installation de fitness urbain accessible à tout public et âge.

#### Équipements de loisirs

- Mobilier urbain (bancs, tables, gradins, etc...) disposés de manière ergonomique pour favoriser le repos et la convivialité, tout en assurant une continuité esthétique avec l'environnement existant.
- Aire de jeux dédiée aux enfants, équipée selon les normes suisses de sécurité, avec une superficie adaptée à la fréquentation attendue.
- Un espace vélo équipé pouvant accueillir 30 vélos dont 15 protégés, encourageant l'usage des mobilités douces.
- Une installation sanitaire accessible - Édicule public (toilettes), conforme aux normes suisses d'hygiène et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- Emplacement pour Food truck : Une zone réservée, intégrée de façon cohérente dans le dispositif global, avec les raccordements nécessaires en électricité et eau, facilitant ainsi son fonctionnement et son accessibilité.

Dans le cadre de l'amélioration de l'accessibilité du site, la **réalisation d'un ascenseur public** est exigée. Celui-ci 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. L'ascenseur devra répondre aux normes d'accessibilité universelle, tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage. Il offrira une utilisation intuitive, confortable et sécurisée, adaptée à tous les publics.

L'ensemble du programme devra être conçu pour assurer une parfaite interconnexion des espaces sportifs et de loisirs, optimiser l'usage des surfaces et garantir une intégration harmonieuse dans le paysage environnant, tout en respectant les normes suisses en vigueur.

### 7.2.2 Programme de Logement - Maître d'ouvrage Commune Épalinges

L'objectif est de concevoir une surface de 2500 m<sup>2</sup> de SPd de logements, dont 30 % de logements d'utilité publique LUP – type LLA logements à loyer abordable, soit 850m<sup>2</sup>.

La répartition des surfaces par typologie est définie comme suit :

La répartition du nombre d'appartement 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

Les appartements LUP-LLA devront être conventionnés. Il est du ressort des candidats d'assurer que les propositions respectent les règles de la législation L3PL.

Les LLA doivent respecter les limites de surfaces utiles de plancher principales (SUP), stipulées art. 27 RLPPPL, au sens de la norme SIA 416, édition 2003, à savoir :

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
<b>Minimum</b>	30 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
<b>Maximum</b>	40 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>

L'ensemble des directives cantonales imposées doivent être intégrées et respectées dans le cadre du projet. Ce programme doit répondre aux normes suisses en termes de construction, d'accessibilité, de performance énergétique et d'intégration architecturale.

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 : flexibilité d'utilisation élevée, aptitude à la déconstruction dans le bâtiment et à la réutilisation des matériaux, utilisation prolongée des éléments de construction et des structures du bâtiment.
- Protection du climat et ressources : évaluation de l'énergie grise sur tout le cycle de vie et des émissions grises de gaz à effets de serre de la construction avec un bonus pour des valeurs basses ; préservation des ressources et utilisation de ressources locales ; longévité des matériaux, etc.
- Pour les autres critères, le projet doit tendre au respect des exigences.

### **7.2.3 Programme d'activité - Maître d'ouvrage « Futur investisseur ».**

L'objectif est la réalisation d'un bâtiment administratif (laboratoire/bureau) qui s'intégrera dans l'écosystème du Biopôle (<https://www.biopole.ch>).

Les principaux objectifs et demandes sont les suivantes :

- La surface au minimum de bureaux à garantir est de 8'000m<sup>2</sup> SBP.
- Assurer la compatibilité du projet avec l'inscription d'un Droit Distinct et Permanent de superficie (DDP) dont la Commune d'Épalinges serait le surperficiant. Le « Futur investisseur » serait le superficiaire. Le projet des candidats doit intégrer cet aspect dans le développement du programme et garantir une indépendance claire et constructive afin que l'assiette du DDP soit facilement définie.
- Proposer une architecture de qualité du projet dans sa globalité qui s'intégrera harmonieusement au bâti environnant, notamment celui du Biopôle au sud, (équilibre entre qualité et économicité).
- Permettre un usage mixte des surfaces avec des affectations laboratoire/bureau dans une proportion maximale de 70%/30%. Les caractéristiques et équipements de base des locaux destinés aux laboratoires devront permettre l'aménagement de laboratoires de type P2. Les locaux techniques devront être dimensionnés de façon à garantir une potentielle exploitation avec une proportion de 70%/30% de laboratoire/bureau.
- Offrir une grande flexibilité d'aménagement. Le bâtiment 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.

### Spécificités Architecturales, Structurelles et Techniques (pour le deuxième tour)

- La « trame » des façades et de la structure doit permettre de partitionner les espaces intérieurs avec une grande flexibilité et offrir ainsi un aménagement optimum des places de travail quels que soient les besoins de l'utilisateur final. Cette trame sera compatible avec des portées garantissant l'optimisation des structures porteuses. La mise en place de cloisons de partitionnement doit être facilitée et ne doit nécessiter que des adaptations mineures des aménagements

de base des bâtiments. L'encombrement des porteurs intérieurs doit être minimisé.

- Les zones de stockage et locaux techniques seront situés dans les parties « borgnes » des bâtiments. Ils doivent être implantés et dimensionnés pour que chaque zone puisse fonctionner de manière autonome par rapport aux autres.
- Les blocs sanitaires et les vestiaires seront dimensionnés en fonction du nombre de personnes escompté. Des douches pour hommes et femmes sont à prévoir au droit des espaces communs du projet.
- Une solution d'approvisionnement par monte-charge (ou ascenseur de grandes dimensions) doit être étudiée (en particulier pour les surfaces de laboratoires)
- 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/m<sup>2</sup>.
- Le contrôle des flèches des structures des planchers devra satisfaire la valeur L/350 à l'exception des bords de dalle le long des façades où la flèche sera limitée à L/500.
- Les hauteurs libres dans les bureaux et laboratoires seront au minimum de 340cm.
- La hauteur du plénum de faux-plancher devra permettre la mise en place des réseaux de ventilation et la distribution électrique à l'intérieur des surfaces locatives.
- 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.
- En général, les locaux nécessitant le raccordement à un réseau seront localisés à proximité des verticalités techniques afin de prendre en compte l'optimisation des distributions.
- Les bâtiments devront respecter et obtenir la certification Minergie P-ECO.
- Le dimensionnement des installations techniques pour les bureaux doit satisfaire à un taux d'occupation moyen (hors salle de conférence) de 1 place de travail pour 10m<sup>2</sup> de surface locative. Le dimensionnement des installations techniques pour les surfaces de laboratoire doit satisfaire aux exigences de laboratoires type P2.

#### 7.2.4 Parking

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

- Pour le bâtiment administratif :
  - Voitures : 0.5 places / 100m<sup>2</sup> de SPD
  - Vélos : 1 place personnel / 100m<sup>2</sup> + 0.25 Places visiteurs /100m<sup>2</sup> de SP (VSS 40 065 :2019 du 31.03.2019)

- Pour le logement :
  - Voitures : 0.6 places / 100m<sup>2</sup> de SPD
  - Vélos : 3 places / 100m<sup>2</sup> de SP (VSS 40 065 :2019 du 31.03.2019)

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.

La nature du site et des sols est importante à prendre en compte. À la suite des interventions voisines, l'ensemble des fiches de sondages réalisées sur le secteur se trouvent accessibles sur le guichet cartographique cantonal :

[https://www.geo.vd.ch/?&mapresources=GEOVD\\_GEOLOGIE](https://www.geo.vd.ch/?&mapresources=GEOVD_GEOLOGIE)

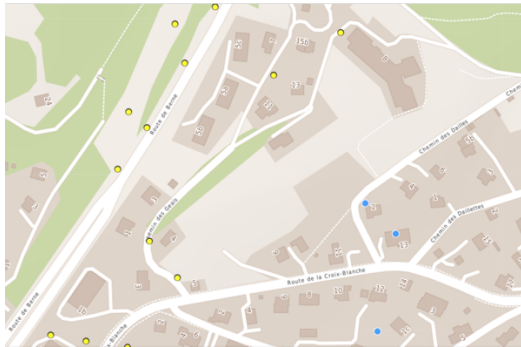


Figure 2. Extrait du Guichet cartographique cantonal

Une notice géologique a été établie par Karakas & Français SA et transmise en annexe A11.

## **7.3 Les Règlements en vigueur et développements envisagés**

### **7.3.1 Plan d'extension partiel (PEP)**

Un plan d'extension partiel (PEP) « Les Dailles » de 1973 est en vigueur sur les parcelles appartenant à la Ville de Lausanne. Il est prévu à ce jour l'élaboration d'un plan d'affectation (PA) en vue de réviser le PEP « Les Dailles ».

La révision de ce PEP a fait l'objet d'un examen préliminaire avec un retour positif en date du 06.05.2025. Aucune contrainte au projet n'a été relevée par les services du canton.

### **7.3.2 Plan directeur communal (PDCom)**

Un des enjeux définis dans le Plan directeur communal (PDCom) adopté par le Conseil communal le 20 septembre 2022 et entré en vigueur le 5 juillet 2023 sur ce secteur est de développer le potentiel d'espaces publics et de liaison depuis les Croisettes vers la forêt des Dailles et la Croix-Blanche.

L'étude communale sur la biodiversité (annexe A08), réalisée en 2019, a identifié le secteur n°4 aux Dailles caractérisé par « vergers d'arbres fruitiers haute-tige, prairie, prairie permanente et flore à tendance maigre », et repris dans le PDCom (cahier I, p. 86-87). Il s'agira donc de prendre en considération cet élément au vu des développements envisagés. Le projet proposé par les candidats devra présenter des mesures compensatoires adaptées pour préserver ou restaurer la biodiversité de cette zone.

Dans le cahier II du PDCom, la carte de synthèse de la thématique « Paysage, espaces publics et mobilité douce » met également en évidence des points de vue remarquables sur ce secteur qu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur conformément à la mesure PAY 3.a.

### 7.3.3 Dérogation aux distances aux limites à la route

En complément des dispositions réglementaires habituelles, il est porté à l'attention des équipes participantes que les projets peuvent déroger à la distance aux limites de construction en vigueur (07.08.1951) représentée par la ligne rouge au lien suivant : <https://epalinges.gecommunes.ch/s/MLwB>. Les projets devront toutefois respecter les dispositions de l'art. 36 LRou, représentées par la ligne orange

## 7.4 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'Épalinges
- La réalisation du programme (**n°3**) sera assurée par un le « Futur investisseur » privé
- Le « Futur investisseur » aura sa propre organisation et temporalité de planification indépendante de celle de la Commune d'Épalinges

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.

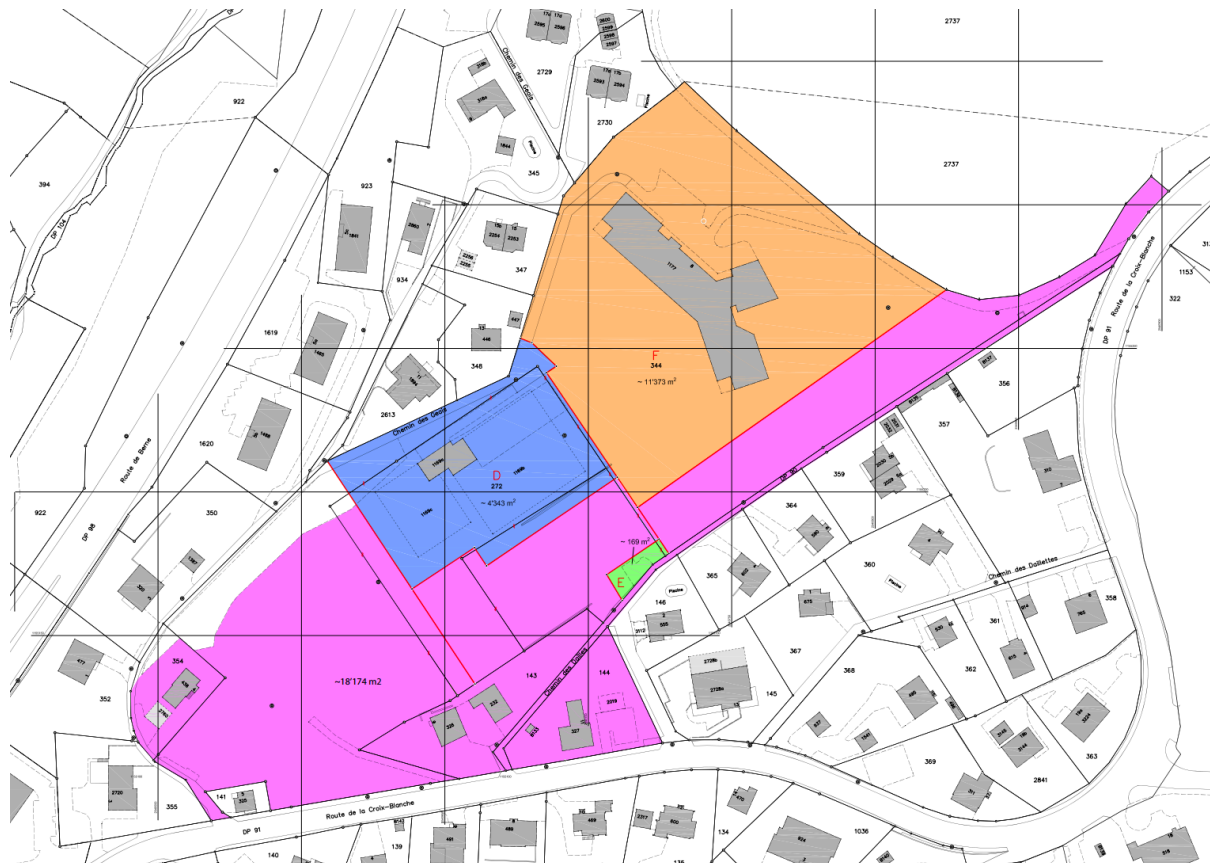
Naturellement, les aménagements paysagers à proximité des bâtiments ne seront finalisés qu'une fois l'un des bâtiments de construction finalisé.

## 7.5 Parcelles et Servitudes

Le périmètre de projet de la présente procédure peut se distinguer en diverses parties :

- Secteur I appartenant à la Commune d'Épalinges : 17'384m<sup>2</sup> (hors aire forestière)

- Secteur II appartenant à la Ville de Lausanne faisant l'objet d'une servitude d'usage (D)
- Secteur III appartenant à la Ville de Lausanne, sans servitudes (E+F)



Le Maître d'ouvrage mènera les démarches devant permettre la constructibilité de ce site (présente procédure et plan d'affectation) et un partenariat avec un « investisseur » est envisagé.

### 7.5.1 Secteur I (violet)

Ce premier secteur regroupe complètement ou en partie les parcelles 344, 354, 272, 366, 143, 144.

Sa surface est de 19'145m<sup>2</sup> (971m<sup>2</sup> en aire forestière et 18'174m<sup>2</sup> en zone constructible à terme).

### 7.5.2 Secteur II faisant l'objet de servitudes (bleu)

Lors des discussions et du rachat des parcelles, la Ville de Lausanne a souhaité conserver le terrain supportant les réservoirs souterrains et ses alentours (ECA n° 1169 b et c). Lors des accords, la Commune d'Épalinges a souhaité pouvoir bénéficier de cette zone pour le développement des infrastructures de sport et de loisirs en surface.

Dès lors, une servitude d'usage en faveur de la Commune d'Épalinges a été établie. La surface de ce secteur est de 4'343m<sup>2</sup> à laquelle il faut déduire l'aire forestière et les surfaces d'accès pour obtenir la surface de 3'215m<sup>2</sup> concernée par la servitude figurée en vert sur le plan ci-dessous :



Sur l'emprise des réservoirs, les potentiels aménagements et constructions devront exclure tout forage sur les réservoirs pour ne pas risquer de nuire à l'étanchéité des cuves. Les contraintes suivantes sont à prendre en compte :

- pas de forages ou d'ouvrages avec ancrages ou fixations sur les réservoirs ;
- pas de pâturage, parc à chiens ou autres installations pour animaux ;
- pas de stationnement de véhicules ;
- pas d'utilisation de désherbants ou de fertilisants ;
- pas de plantes dont les racines dépassent 50 cm, sous réserve de filets anti-racines.

### 7.5.3 Secteur III Appartenant à la Ville de Lausanne, sans servitudes (E +F)

#### Secteur E :

Le secteur E, d'une surface de 169m<sup>2</sup>, abrite un poste de transformation électrique provisoire. Ce secteur restera propriété de la Ville de Lausanne. Dans le cadre du concours d'architecture, l'emplacement définitif dudit poste sera défini de manière à viser la meilleure intégration possible au site en collaboration avec les SIL.

#### Secteur F :

Ce secteur reste propriété de la Ville de Lausanne. Cette dernière envisage toutefois sa vente à moyen terme ; des aménagements paysagers légers permettant d'assurer une continuité et une cohérence d'ensemble peuvent y prendre place, en tenant compte des contraintes des servitudes identifiées dans l'annexe A10 ainsi que des contraintes du chapitre 1.5.

## 8 APPROBATION

Le présent règlement et ses annexes est approuvé par le Collège d'experts le 20.06.2025. Le Collège d'experts se réserve la possibilité d'adapter et/ou compléter le règlement-programme à l'issue du premier degré et/ou du dialogue intermédiaire.

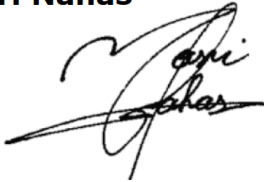
**Christophe Gnaegi**



**Brigitte Crottaz**



**Nasri Nahas**



**Christian Bridel**



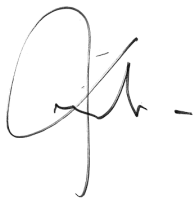
**Stefan Baumann**



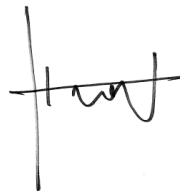
**Frédéric Benitez**



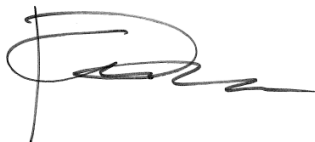
**Laurence Crémel**



**Gaëlle Hermabessière**



**Jean-Gilles Décosterd**



**Bernard Mischler**



**Marisa Dürst**

