

01 PULSE

Cheseaux-sur-Lausanne (CH)
en cours (2025)

Propriétaire
EPIC Suisse

Architecte
ARCHITRAM
ATELIER DU SIMPLON

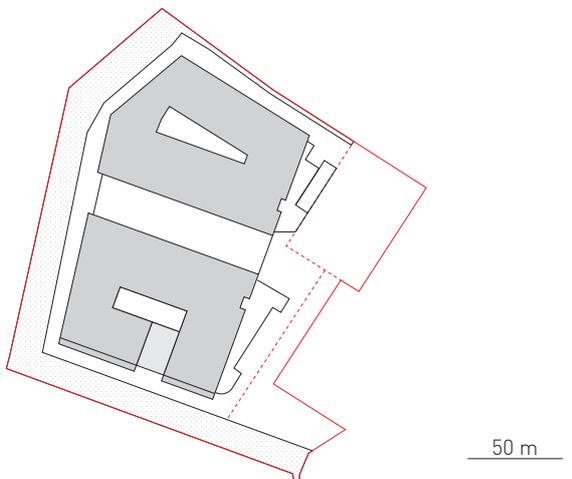
Deux hôtels d'activités avec mutualisation des infrastructures logistiques et de stationnement disposées en surface et en sous-sol

foncier
25 / 50'000 m²

surface bâtie
25 / 50'000 m²



© Architräm / Atelier du Simplon



Affectation	Plan de Quartier (activités)
Foncier (STd)	28'000 m ²
Bâti (SBP hors-sol)	42'000 m ²
Volume (hors-sol)	205'100 m ³
COS	0,4
CUS	1,5
IM	7,3 m ³ /m ²
Hauteur max	20 m
Nombre de niveaux	4
Nombre de niveaux souterrains	2
Distance aux limites (mini.)	10 m
Stationnement	1,1 pl./100 m ² 470 places

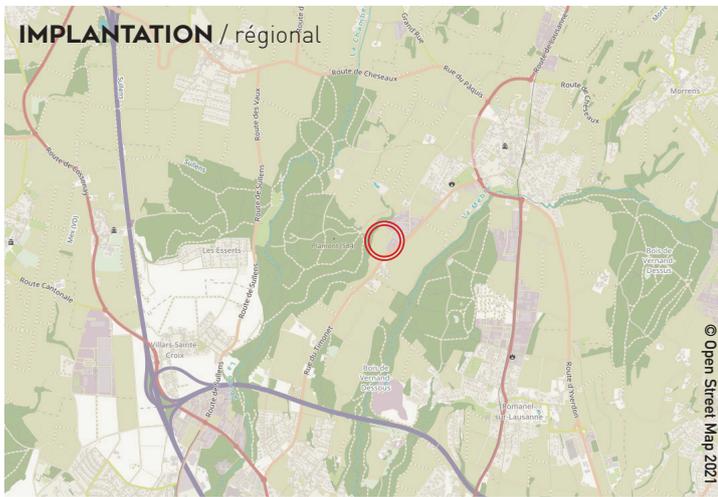
Pulse est situé à 10 minutes des autoroutes A1 et A9 sur le Nord Lausannois en entrée de commune de Cheseaux-sur-Lausanne. Le projet prend place sur une zone industrielle existante qui a été étendue pour les besoins du projet et a fait l'objet d'une planification spéciale (PPA Châtelard).

Le projet est constitué de 2 hôtels industriels assis sur un sous-sol de 2 niveaux dédiés au parking et au stockage avec un 1^{er} étage accessible aux camionnettes. Les 2 bâtiments se font face avec au centre une gare logistique offrant de nombreux quais poids lourds (1,20 m) de part et d'autre. Les autres faces sont pourvues de multiples accès pour les camionnettes et les utilitaires. Un parvis est proposé sur la façade principale, côté accès, et constitue la face publique du projet où sont disposées les surfaces de services (restaurant, fitness, crèche). Ceux-ci profitent également d'une terrasse accessible sur les étages supérieurs. De nombreuses autres entrées sont disposées tout autour du bâtiment couplées à des ascenseurs et à des monte-charges de forte capacité (2,5t) afin de permettre d'irriguer les niveaux supérieurs depuis les quais logistiques poids lourds et camionnettes.

Le rez-de-chaussée est principalement dédié aux surfaces de production lourde et de logistique. Les étages 2 et 3 sont destinés à la production tandis que le 4^{ème} accueille aussi bien production qu'administratif lié. Les charges admissibles et hauteurs sont adaptées en fonction des activités permises sur chacun des étages.

Toutes ces surfaces profitent de lumière naturelle grâce à de larges patios et à une surface modulable qui s'adapte aux besoins des entreprises.

Les surfaces sont quant à elles entièrement flexibles avec des noyaux judicieusement placés, et une trame constructive adaptée.



IDENTITÉ

Type de site	création
Forme	hôtel d'activités
Échelle	parcelle
Mixité	verticale et horizontale

LOCALISATION

Implantation	périphérie d'agglomération
Contexte	industriel et agricole
Accessibilité	route
Visibilité	second rideau

MONTAGE

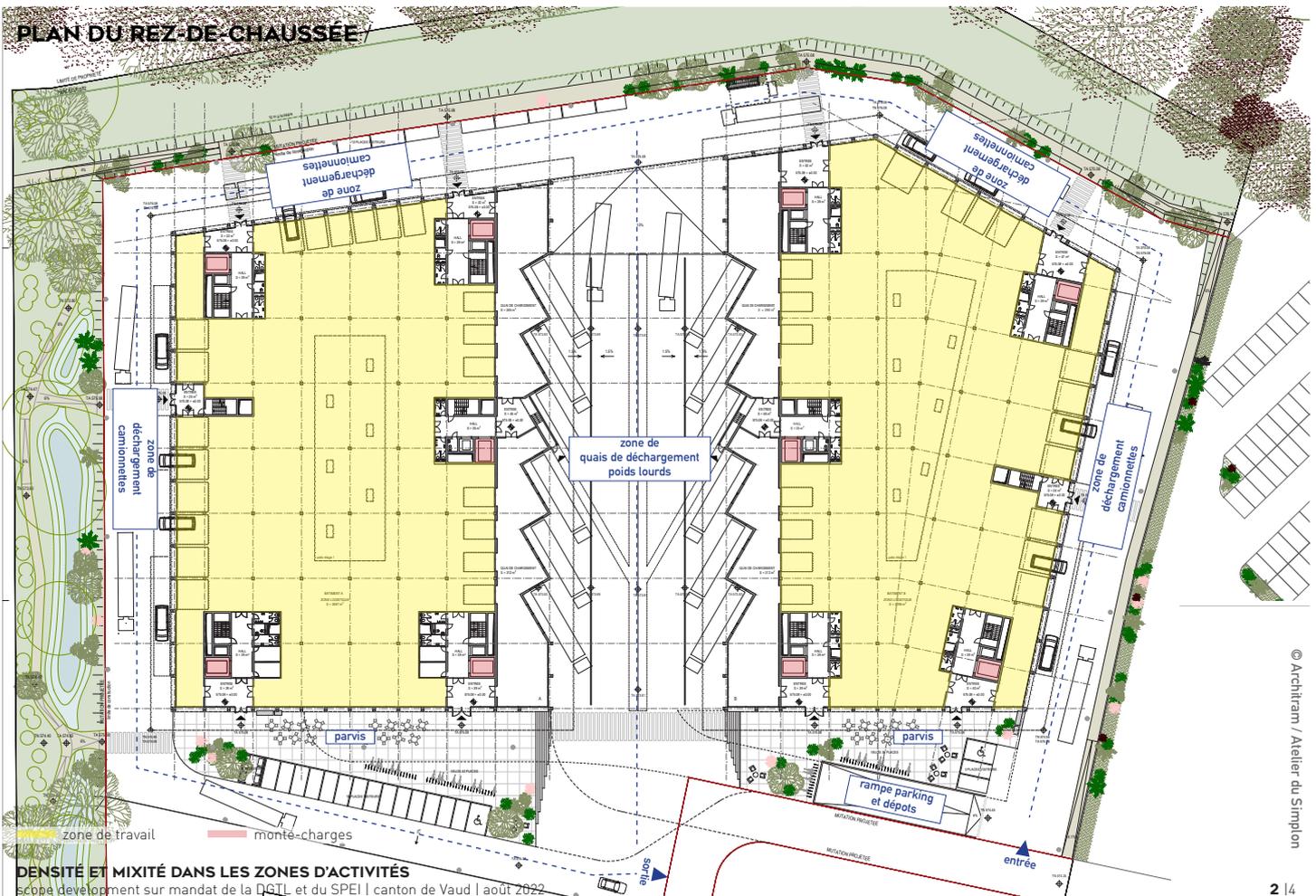
Impulsion	public / privé
Modalité	développement en propre / conservation en patrimoine
Phasage	1 phase

PROGRAMME

Activités	production, bureaux, services, stockage
Part d'industrie/artisanat	75% du programme
Divisibilité	dès 500 m ²
Nombre d'entreprises	plus de 5
Profil des entreprises	industrie et artisanat

MUTUALISATION

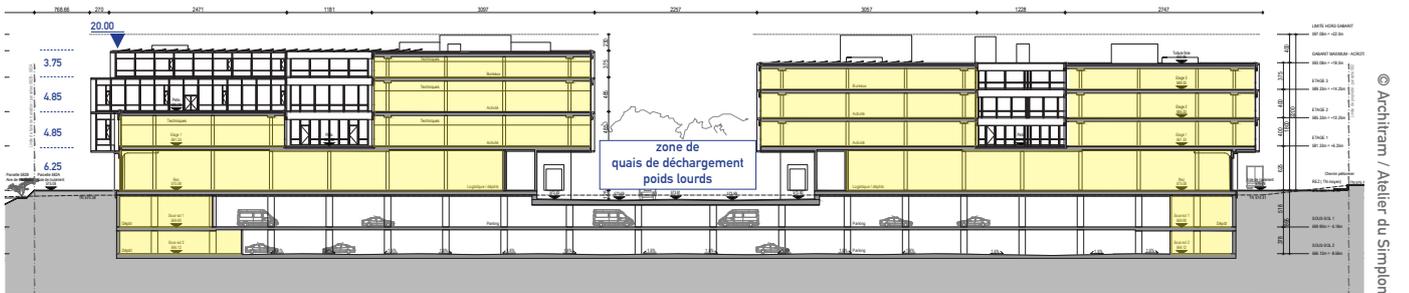
Infrastructures externes	stationnement, accès et quais logistiques (poids lourds)
Infrastructures internes	monte-charges (10) ascenseurs (10) accès logistiques (camionnettes)
Services	restauration, crèche, fitness



ÉTAGE TYPE /



COUPE TYPE /





© Architram / Atelier du Simplon

CONSTRUCTION

Structure béton
 Label énergétique BREEAM good (objectif)
 Coût de construction 2'450 CHF/m² (hors-sol)

ÉCONOMIE

Type d'occupation location
 Loyer moyen 220 CHF/m²

CONTACTS

Développeur EPIC Suisse
 scope development
 scopedevelopment@scope.swiss

Propriétaire EPIC Suisse
 pulse@epic.ch
 +41 44 388 81 00

Architecte ARCHITRAM
 ATELIER DU SIMPLON
 info@architram.ch
 +41 21 631 35 35

Coordonnées du projet Route de Genève 44
 1033 Cheseaux-sur-Lausanne
 www.pulse.swiss

DENSITÉ ET MIXITÉ DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

scope development sur mandat de la DGTI et du SPEI | canton de Vaud | août 2022

POINTS FORTS DU PROJET

_ Accessibilité logistique optimisée sur tout le pourtour des 2 bâtiments avec quai poids lourds et accès de plain-pied pour les camionnettes ainsi que depuis le premier sous-sol.

_ Desserte accrue du rez-de-chaussée aux étages avec une répartition homogène des monte-charges (5 par bâtiments de 4 tonnes chacun).

_ Flexibilité des surfaces (usage & découpe) grâce à une position stratégique des noyaux (prise directe sur les quais logistique) et de la trame constructive.

_ Priorisation des rez-de-chaussée pour l'activité de production avec une grille locative dégressive vers les étages supérieurs.

RÉFÉRENCE SIMILAIRE

NOERD, Zürich - voir fiche 12



© scope development