

03 YOND

Zürich (CH)
2019

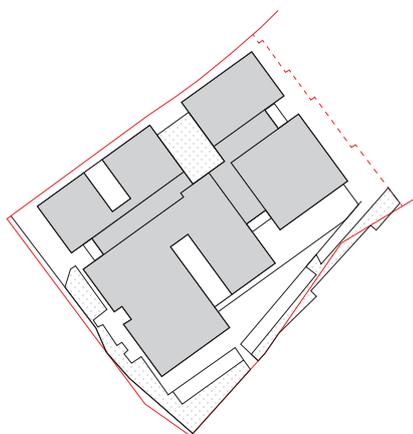
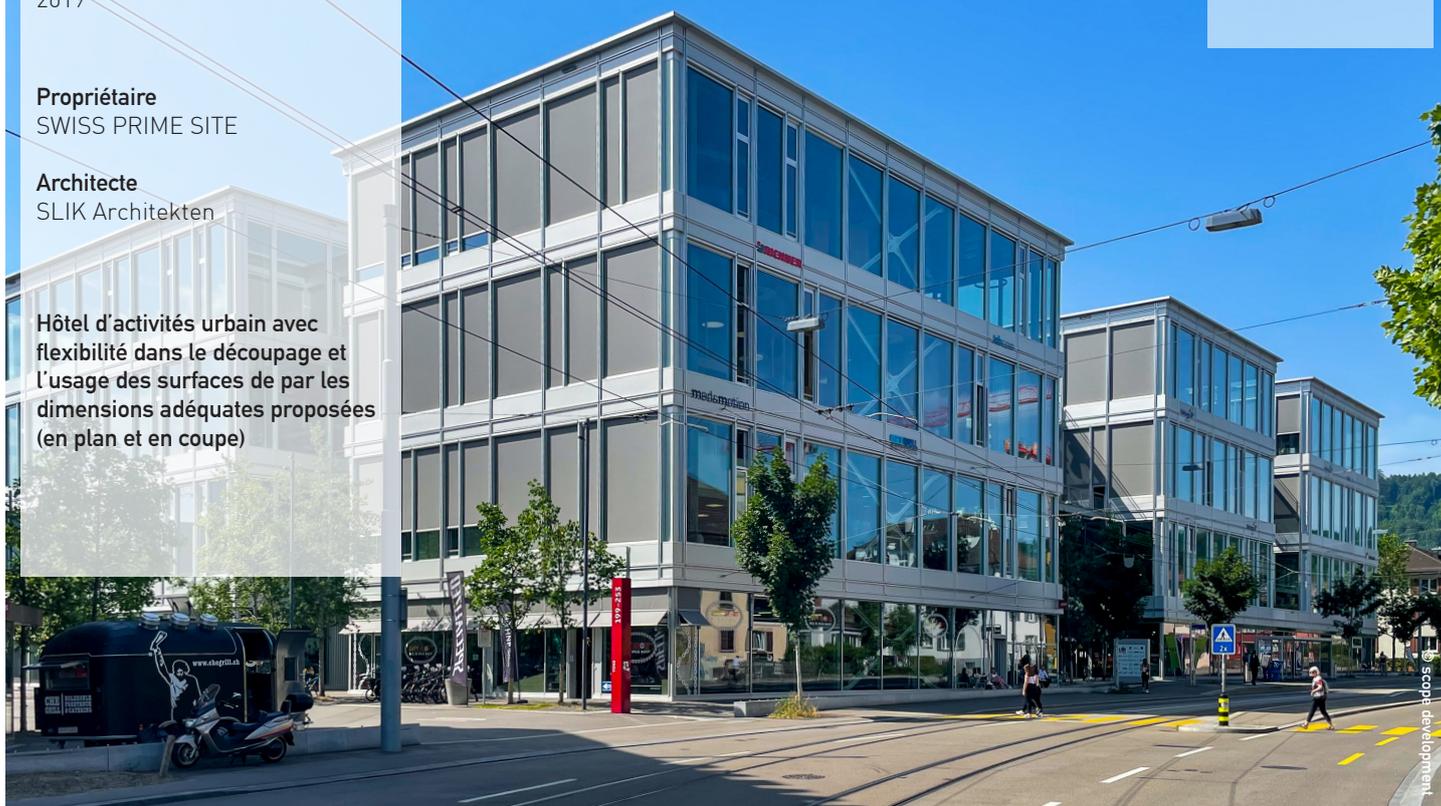
Propriétaire
SWISS PRIME SITE

Architecte
SLIK Architekten

Hôtel d'activités urbain avec flexibilité dans le découpage et l'usage des surfaces de par les dimensions adéquates proposées (en plan et en coupe)

foncier
5 / 10'000 m²

surface bâtie
25 / 50'000 m²



50 m

Affectation	industriel
Foncier (STd)	8'300 m ²
Bâti (SBP hors-sol)	25'000 m ²
Volume (hors-sol)	93'000 m ³ *
COS	0,6
CUS	3,0
IM	11 m ³ /m ² *
Hauteur max	23 m
Nombre de niveaux	7
Nombre de niveaux souterrains	1
Distance aux limites (mini.)	3 m
Stationnement	0,6 pl./100 m ² 152 pl. (int. + ext.)

* estimation

YOND est situé à Zürich, dans le quartier urbain d'Albisrieden où se mêlent expérimentations résidentielles, entreprises innovantes et artisanat traditionnel. Implanté sur une ligne de tramway, le site est facilement accessible depuis la gare centrale, et sa position «excentrée» permet de rejoindre rapidement les autoroutes A1 et A3.

Le projet est composé d'un bâtiment unique dont la morphologie répond à la géométrie du terrain afin de l'exploiter de manière optimale. Il dispose d'une colonne centrale, regroupant espaces communs, circulations verticales et horizontales, et sur laquelle viennent se greffer différentes ailes qui accueillent les surfaces dédiées aux entreprises.

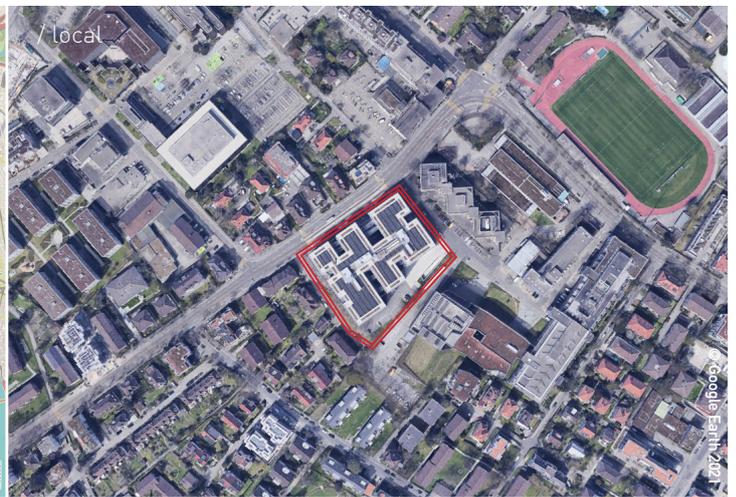
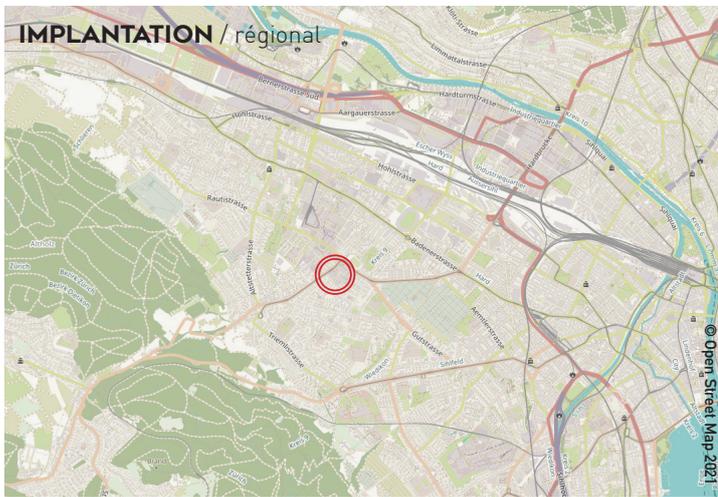
Cette composition fragmentée permet d'apporter un maximum de lumière à l'intérieur et d'assurer une transition volumétrique avec les bâtiments résidentiels qui jouxtent le site.

YOND apporte une réponse urbaine en proposant sur la rue principale des surfaces dédiées au commerce et à la restauration ainsi qu'un socle «poreux» permettant de multiples accès depuis les rues adjacentes.

Les accès pour les livraisons et les voitures se font sur la face opposée à Albisriederstrasse. Le bâtiment ne s'adressant pas à des entreprises avec des besoins accrus en logistique, aucun quai n'est prévu. La desserte dans les étages se fait par l'intermédiaire d'un monte-charges.

La particularité de YOND est d'offrir des espaces extrêmement flexibles de 5,3 m de hauteur pouvant répondre à une très grande majorité d'usage.

Les volumes peuvent être facilement divisés en hauteur par l'utilisation d'un système en bois («mezzanine») développé pour l'occasion. Les cloisons sont également modulaires permettant ainsi de repenser l'espace suivant les besoins et l'occupation des entreprises.



IDENTITÉ

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

PROGRAMME

Activités	ateliers, bureaux, commerce, services
Part d'industrie/artisanat	50 % du programme
Divisibilité	nc
Nombre d'entreprises	plus de 5
Profil des entreprises	artisanat

LOCALISATION

Implantation	urbain
Contexte	résidentiel et activité
Accessibilité	route / TP
Visibilité	premier rideau (axe urbain)

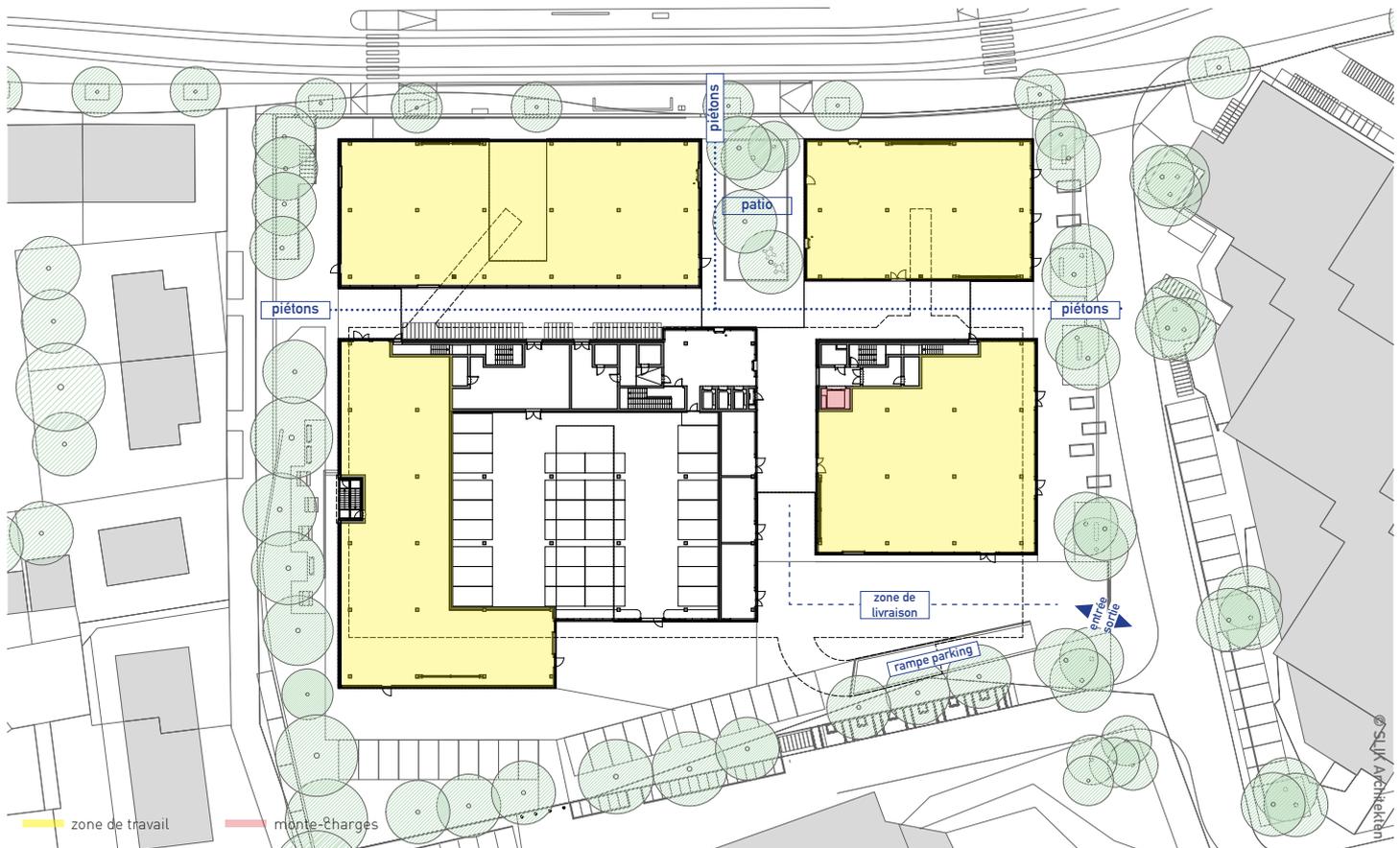
MUTUALISATION

Infrastructures externes	stationnement, accès logistiques plain-pied (poids lourds)
Infrastructures internes	monte-charges (1) ascenseurs (3) accès logistique (camionnettes)
Services	restauration

MONTAGE

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

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE /



DENSITÉ ET MIXITÉ DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

scope développement sur mandat de la DGTL et du SPEI | canton de Vaud | août 2022

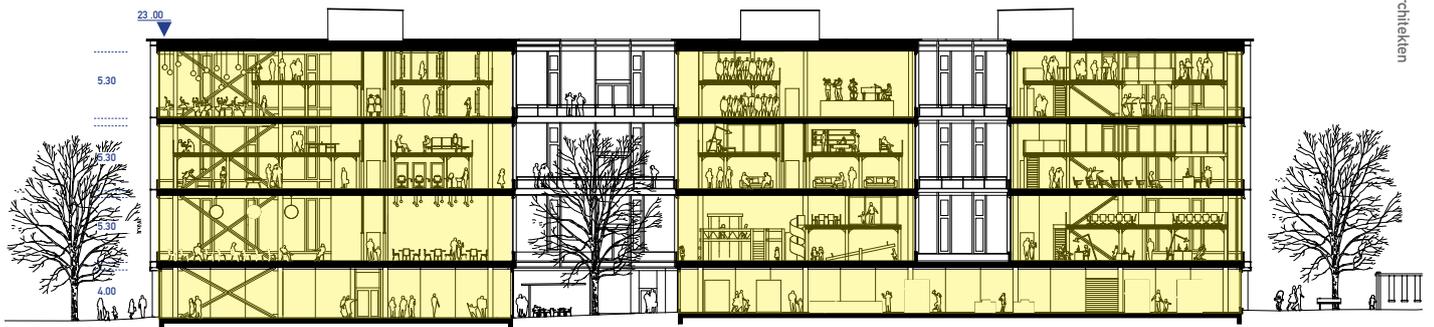
ÉTAGE TYPE /



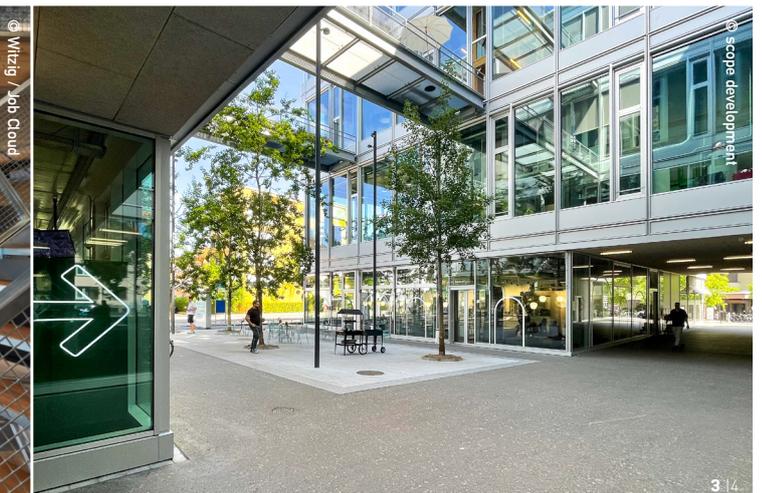
zone de travail monte-charges

© SLIK Architekten

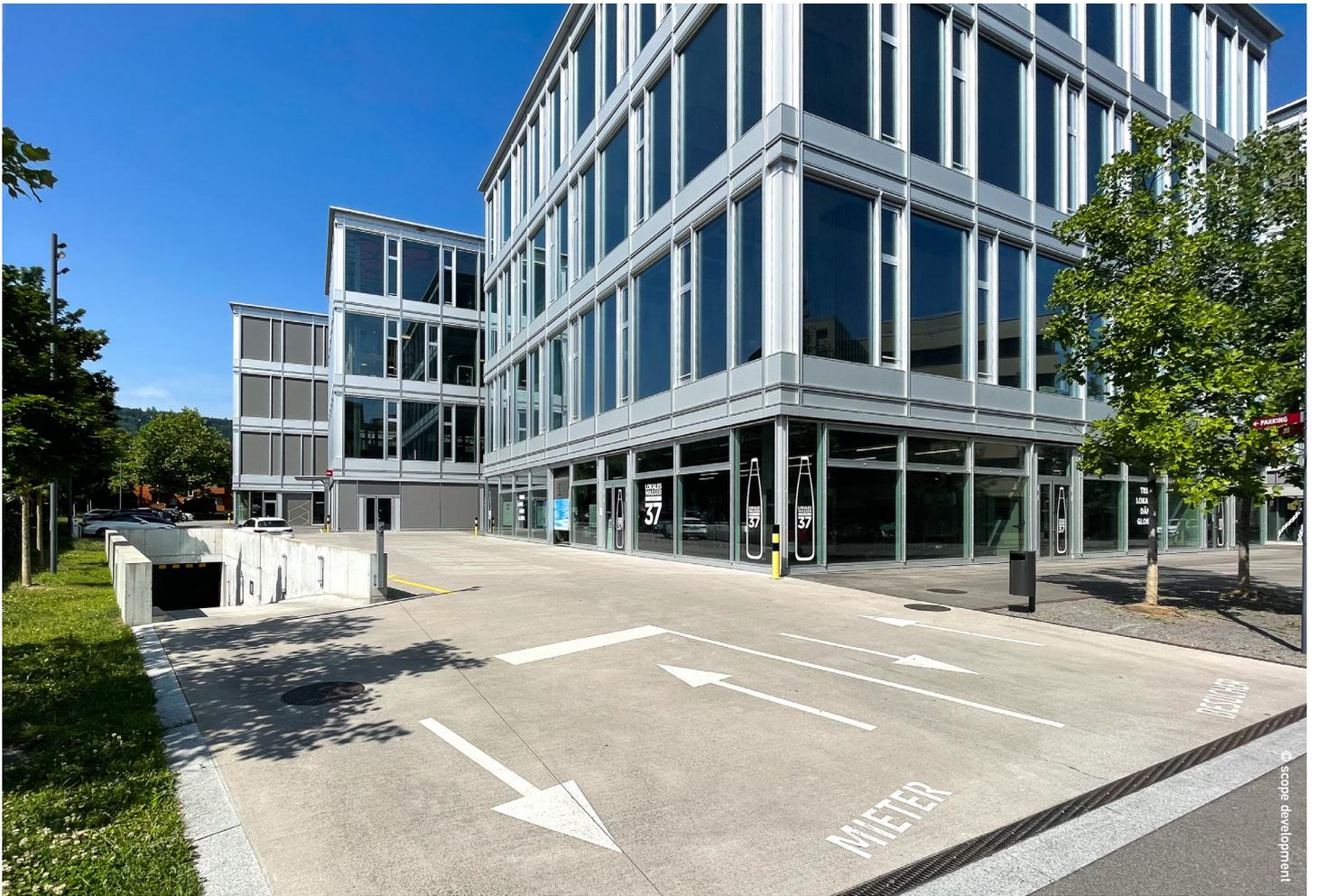
COUPE TYPE /



© SLIK Architekten



DENSITÉ ET MIXITÉ DANS LES ZONES D'ACTIVÉS
scope development sur mandat de la DGTI et du SPEI | canton de Vaud | août 2022



© scope development

CONSTRUCTION

Structure	béton
Label énergétique	nc
Coût de construction	2'500 CHF/m ² (hors-sol)

ÉCONOMIE

Type d'occupation	location
Loyer moyen	280 CHF/m ² a

CONTACTS

Propriétaire	SWISS PRIME SITE info@sps.swiss +41 58 317 17 17
--------------	--

Architecte	SLIK Architekten info@slik.ch +41 44 271 32 57
------------	--

Coordonnées du projet	Albisriederstrasse 253 8047 Zürich www.yond-zuerich.ch
-----------------------	--

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

_ Intégration urbaine du projet par l'écriture et les matériaux de ses façades, sa volumétrie fragmentée, et la présence d'un commerce et d'un restaurant en rdc sur la rue principale.

_ Porosité du site autorisant le passage est-ouest en rdc des piétons depuis la zone résidentielle vers le reste du quartier.

_ Hauteurs d'étages importantes (5,5 m) permettant l'ajout de mezzanines spécifiquement conçues pour le projet et pouvant s'adapter aux besoins des occupants.

_ Grande flexibilité du plan avec des surfaces de travail organisées autour d'un couloir de distribution central regroupant l'ensemble des circulations y compris le monte-charges.

RÉFÉRENCE SIMILAIRE

NOERD, Zürich (CH) - voir fiche 4



© scope development