

## 04 NOERD

Zürich (CH)  
2011

**Opérateur**  
SENN

**Architecte**  
ROTHEN ARCHITEKTUR GmbH

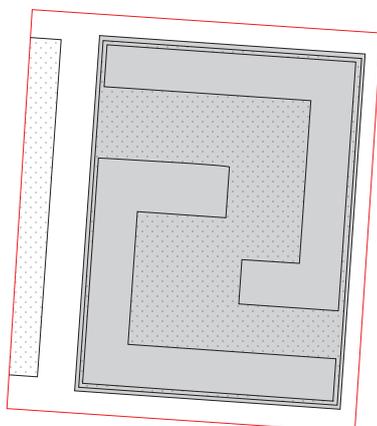
Hôtel industriel urbain et compact  
avec une forte mixité d'usages  
(activité, production) qui associe  
un programme public en toiture

foncier  
5 / 10'000 m<sup>2</sup>

surface bâtie  
10 / 25'000 m<sup>2</sup>



© Gaston Wicky



50 m

<b>Affectation</b>	Industriel
<b>Foncier</b> (STd)	9'760 m <sup>2</sup>
<b>Bâti</b> (SBP hors-sol)	18'900 m <sup>2</sup>
<b>Volume</b> (hors-sol)	105'860 m <sup>3</sup>
<b>COS</b>	0,6
<b>CUS</b>	1,9
<b>IM</b>	11 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Hauteur max</b>	20 m *
<b>Nombre de niveaux</b>	6
<b>Nombre de niveaux souterrains</b>	1
<b>Distance aux limites</b> (mini.)	5 m

**Stationnement** nc

\* estimation

Noerd est implanté dans un environnement en pleine mutation à Neu-Oerlikon, ancienne zone industrielle devenue quartier urbain, au nord de Zürich. Outre les transports publics, le site bénéficie d'accès autoroutiers proches et nécessaires à sa vocation.

Le projet est issu de l'impulsion de l'entreprise Freitag alors en pleine expansion qui devait quitter ses anciens locaux. Noerd est donc avant tout un bâtiment pensé autour de l'activité de production avec une halle de 7m de haut et d'ailes de services en guise de socle. Il est surmonté de volumes, de hauteurs différentes, imbriqués en forme de U permettant d'abriter un jardin sur le toit de la halle.

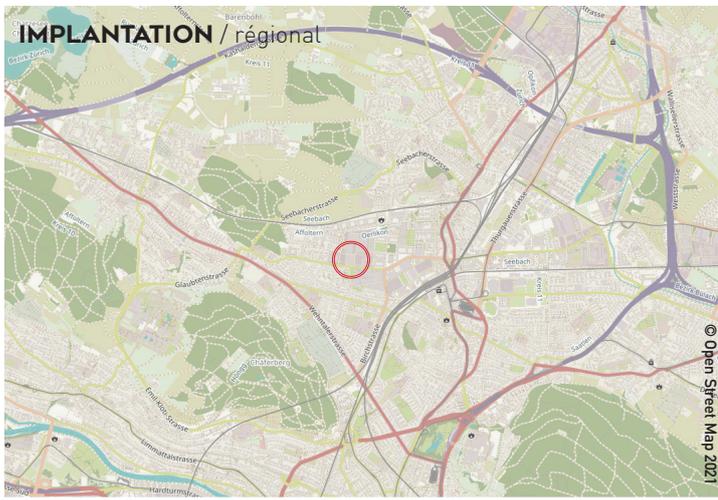
Noerd bénéficie d'accès logistiques avec des quais pour poids lourds sur 2 faces du bâtiment, celui-ci étant surélevé depuis l'extérieur d'une hauteur de 1,2 m.

Le rez-de-chaussée est donc principalement dédié à l'activité de production avec Freitag, et accueille également la boutique de la marque. Les étages supérieurs permettent de recevoir des activités de productions légères / artisanales ou administratives. Un espace de restauration, ouvert au public, est disposé sur le jardin en toiture.

Les accès dans les étages sont assurés par 2 monte-charges (sous-sol/1<sup>er</sup>) pour la production et de 4 noyaux de circulation, répartis sur chaque face du bâtiment, permettant de distribuer les étages supérieurs.

Le bâtiment est largement vitré et profite de débords de dalles en façade qui permettent de limiter les apports solaires. Le socle, malgré son épaisseur, reste relativement lumineux grâce à différents puits de lumières aménagés en toiture.

Les surfaces sont flexibles de par la disposition des différents éléments constructifs et des noyaux (circulation et gaines techniques).



## IDENTITÉ

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

## LOCALISATION

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

## MONTAGE

Impulsion	privé
Modalité	développement et revente à investisseur
Phasage	1 phase

## PROGRAMME

Activités	stockage, production, bureaux, services
Part d'industrie/artisanat	50 % du programme *
Divisibilité	nc
Nombre d'entreprises	plus de 5
Profil des entreprises	industrie et artisanat

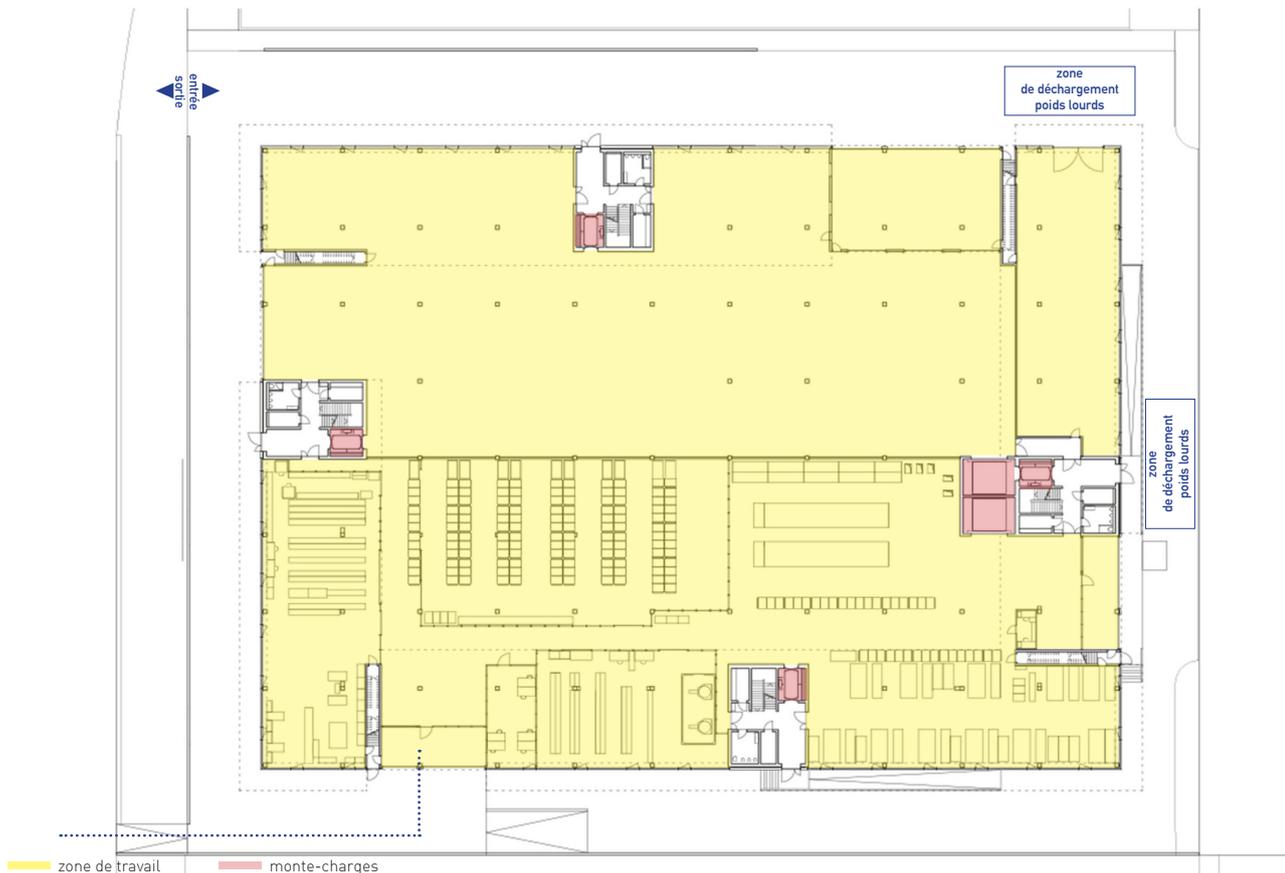
## MUTUALISATION

Infrastructures externes	accès et quais logistiques (poids lourds)
Infrastructures internes	monte-charges forte capacité (2) ascenseurs monte-charges (4)

Services	restauration
----------	--------------

\* estimation

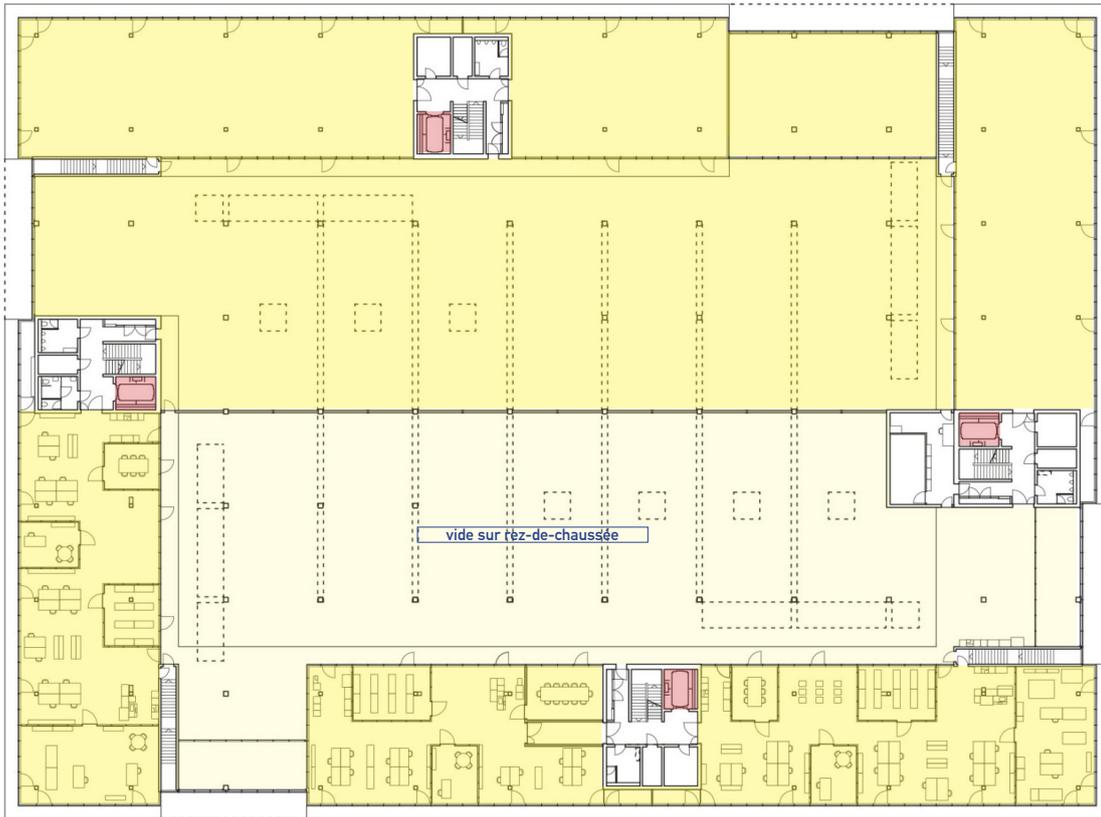
## PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE /



## DENSITÉ ET MIXITÉ DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

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

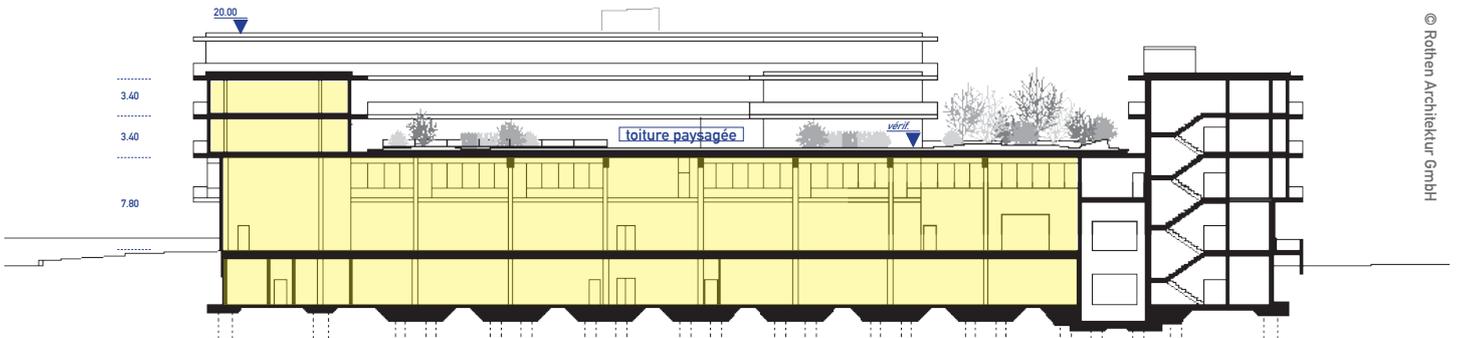
## PREMIER ÉTAGE /



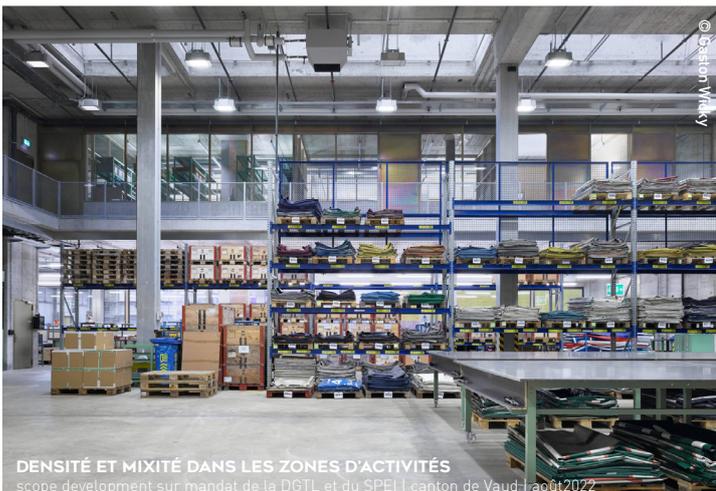
■ zone de travail    
 ■ monte-charges

© Rohren Architektur GmbH

## COUPE TYPE /



© Rohren Architektur GmbH



**DENSITÉ ET MIXITÉ DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS**  
 scope development sur mandat de la D6TL et du SPEI | canton de Vaud | août 2022



© scope développement

## CONSTRUCTION

Structure	béton
Label énergétique	nc
Coût de construction	2'800 CHF/m <sup>2</sup> (hors-sol)

## ÉCONOMIE

Type d'occupation	location
Loyer moyen	nc

## CONTACTS

Opérateur	SENN info@senn.com +41 71 227 30 10
Propriétaire	PENSIMO MANAGEMENT kontakt@pensimo.ch +41 43 255 21 00
Architecte	ROTHEN ARCHITEKTUR GmbH info@rothen-architektur.ch +41 52 213 76 45
Coordonnées du projet	Binzmühlestrasse 170b 8050 Zürich www.noerd.ch

## DENSITÉ ET MIXITÉ DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

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

## POINTS FORTS DU PROJET

- \_ Impulsion donnée par les entreprises Freitag et Aroma qui ont permis de donner dès le départ les orientations programmatiques et le positionnement du projet.
- \_ Bâtiment constitué de différentes formes d'activités superposées et imbriquées avec une identité architecturale urbaine forte.
- \_ La logistique et la production constituent un socle introduisant un nouveau niveau de référence paysagé ouvert aux employés et au public (présence d'un restaurant).
- \_ Noerd agit comme une communauté par sa structure de gestion avec l'organisation d'événements et d'ateliers ouverts au public.

## RÉFÉRENCE SIMILAIRE

PULSE, Cheseaux-sur-Lausanne (CH) - voir fiche 01



© Archiram / Atelier du Simphon