

O8 INDUSTRIA

Londres (CH)
2022

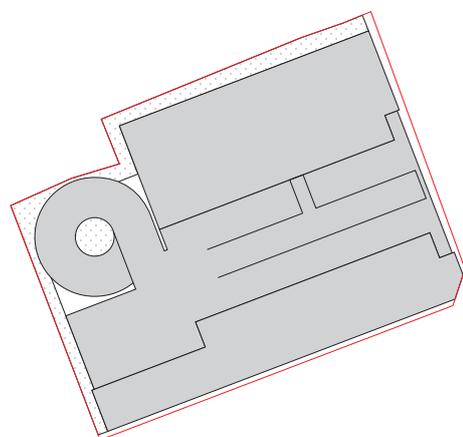
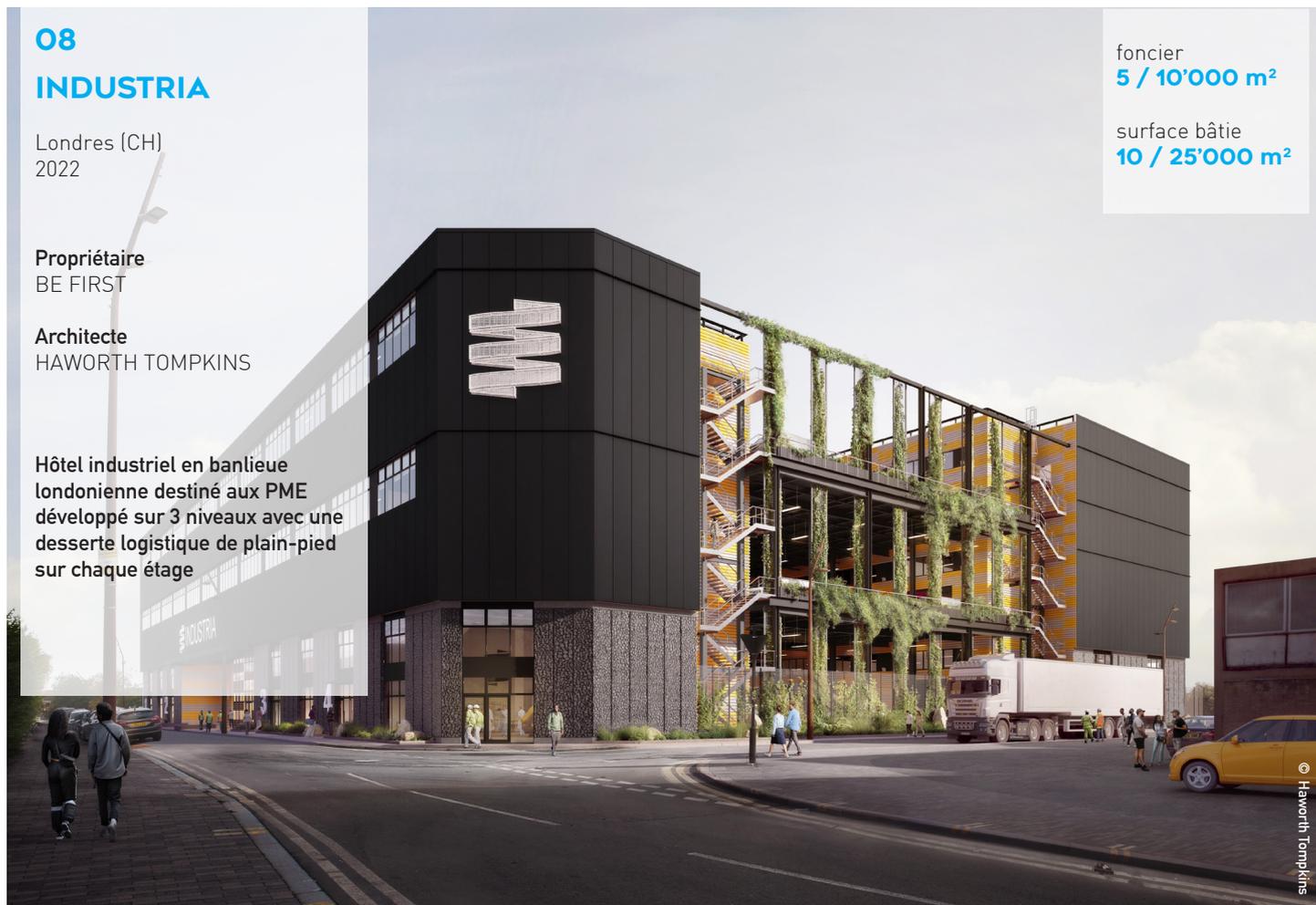
Propriétaire
BE FIRST

Architecte
HAWORTH TOMPKINS

Hôtel industriel en banlieue londonienne destiné aux PME développé sur 3 niveaux avec une desserte logistique de plain-pied sur chaque étage

foncier
5 / 10'000 m²

surface bâtie
10 / 25'000 m²



50 m

Affectation	Industriel
Foncier (STd)	8'060 m ²
Bâti (SBP hors-sol)	12'330 m ²
Volume (hors-sol)	70'000 m ³
COS	0,7
CUS	1,5
IM	9 m ³ /m ²
Hauteur max	25 m *
Nombre de niveaux	r+2
Nombre de niveaux souterrains	0
Distance aux limites (mini.)	0 m
Stationnement	0,5 pl./100 m ² 66 pl. (intérieur)

* estimation

Industria est un projet qui doit servir de modèle pour la densification des zones d'activités sur un des arrondissements (Borough) de Londres (Barking et Dagenham) possédant une manne importante de terrains industriels. Le projet a été autorisé en vue de sa mise en œuvre prochaine.

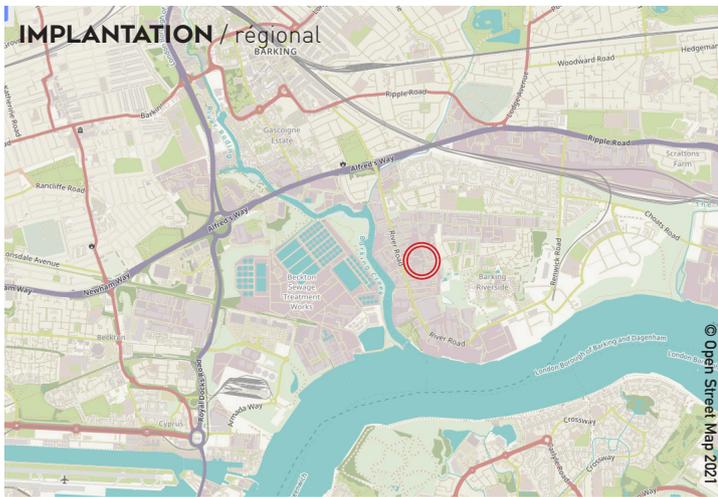
Le projet prend place sur une friche industrielle, dans un quartier en régénération urbaine, faisant la transition entre industries lourdes et nouvelles zones résidentielles. Le site conserve une bonne accessibilité pour les entreprises avec l'A13 située à moins de 1 km.

Industria exploite au maximum les possibilités d'implantation qu'offre la parcelle. Le terrain au nord, également en possession du Borough, pourra être aménagé en utilisant les accès et infrastructures du projet.

Le bâtiment se décompose en deux ailes nord et sud reliées par une aire de service de 26m de large. Les différents étages sont connectés entre eux par une rampe permettant aux fourgonnettes (max. 7,5t) d'accéder directement aux surfaces. Les poids lourds sont cantonnés au rez-de-chaussée, bénéficiant d'un quai et de 3 monte-charges permettant de distribuer les étage supérieurs.

Industria a pour objectif de répondre à un panel d'entreprise large. Ainsi le rez et le premier disposent de différentes unités de 6,8m de hauteur tandis que le deuxième étage propose une mixité d'unités de 6,8 m et 3,5 m de hauteur. Les unités varient de 20 à 450 m² et pourraient être réunies pour offrir une surface de 1'600 m² d'un seul tenant. Le bâtiment en structure métallique a été étudié pour reprendre des charges jusqu'à 1,5t/m² afin de satisfaire les besoins des entreprises.

Le projet veut également apporter une réponse urbaine en proposant des façades actives sur rue grâce notamment à un café et un espace d'affaires. Un espace de pause en terrasse est également aménagé au dernier étage.



IDENTITÉ

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

LOCALISATION

Implantation	en agglomération
Contexte	industriel et résidentiel
Accessibilité	route
Visibilité	second rideau

MONTAGE

Impulsion	public
Modalité	développement en propre / conservation en patrimoine
Phasage	1 phase (extension possible)

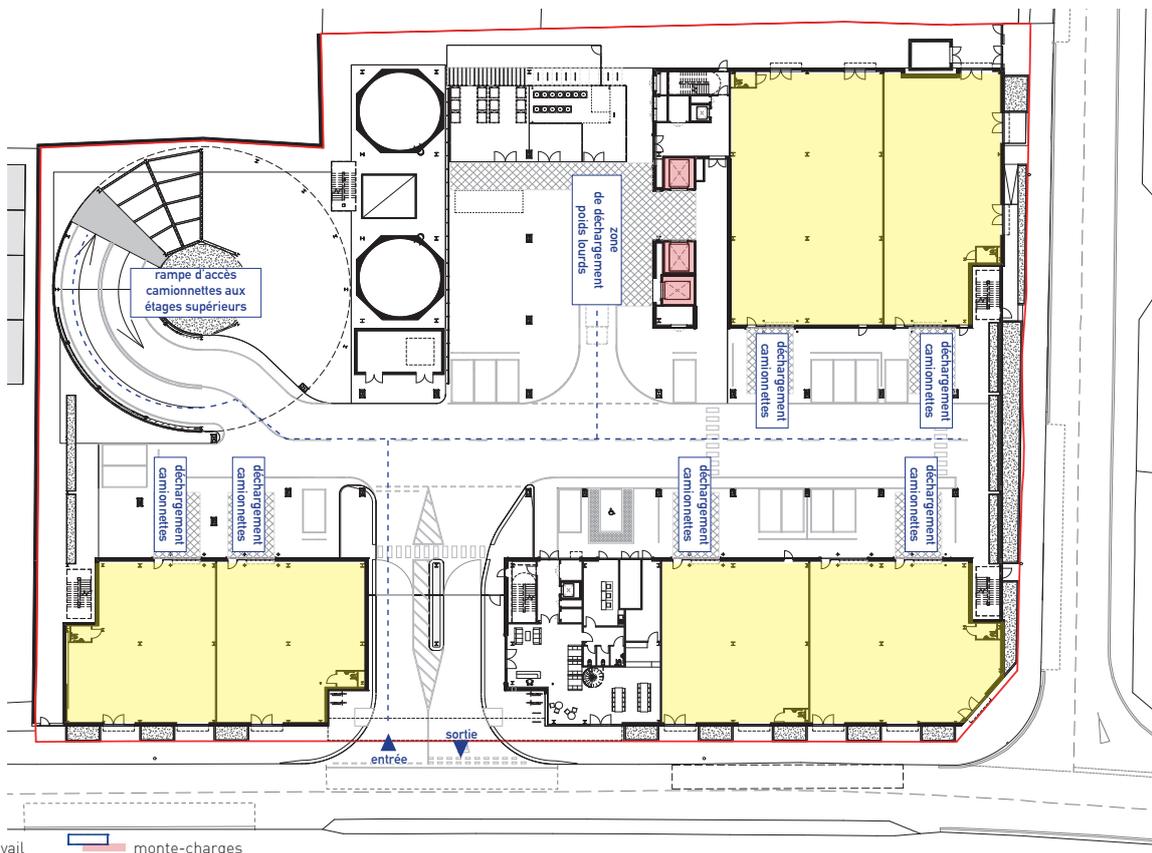
PROGRAMME

Activités	stockage, production, ateliers, service
Part d'industrie/artisanat	100% du programme
Divisibilité	de 20 à 450 m ²
Nombre d'entreprises	plus de 5
Profil des entreprises	industrie et artisanat

MUTUALISATION

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

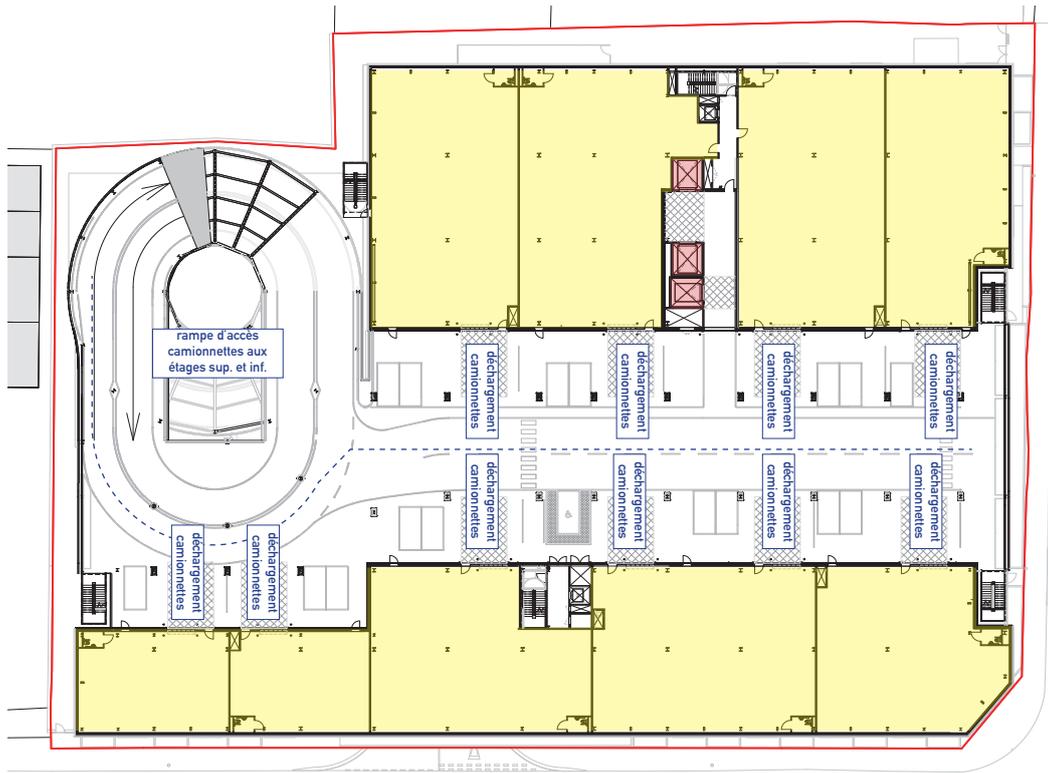
PLAN DU REZ DE-CHAUSSÉE



DENSITÉ ET MIXITÉ DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

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

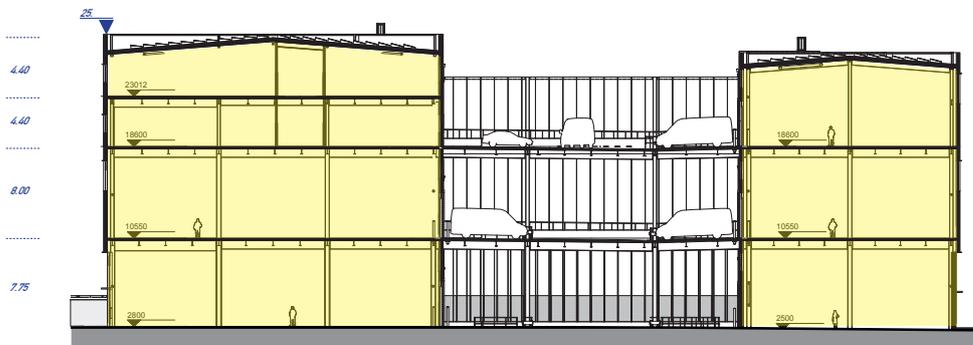
ÉTAGE TYPE /



■ zone de travail ■ monte-charges

© Haworth Tompkins

COUPE TYPE /



© Haworth Tompkins



© Haworth Tompkins



© Haworth Tompkins

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



© Haworth Tompkins

CONSTRUCTION

Structure béton
 Label énergétique Breeam excellent
 Coût de construction 2'550 CHF/m² (hors-sol)

ÉCONOMIE

Type d'occupation location
 Loyer moyen nc

POINTS FORTS DU PROJET

_ Accessibilité des camionnettes sur tous les étages, offrant ainsi aux artisans et PME une linéarité dans la livraison de leurs marchandises.

_ Distribution logistique dans les étages possible grâce à 3 monte-charges connectés à un quai poids lourds en rez-de-chaussée.

_ Grande variété d'espaces disponibles avec des surfaces pouvant être subdivisées ou combinées ainsi que des hauteurs de locaux adaptées aux différentes activités (3,5 m et 6,8m).

_ Bâtiment urbain construit en limite de domaine public avec un rez-de-chaussée actif et anticipant la future mutation du secteur.

CONTACTS

Développeur / Propriétaire BeFirst (LBBD)
 TW @befirstLondon
 +44 20 33 720 707

Architecte HAWORTH TOMPKINS
 info@haworthtompkins.com
 +44 20 7250 3225

Coordonnées du projet Creek Road Barking
 Londres - Angleterre

RÉFÉRENCE SIMILAIRE

LES ARDOINES, Vitry-sur-Seine (FR) - voir fiche 19



© Charlier Dalix

DENSITÉ ET MIXITÉ DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

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