

Plan-les-Ouates (CH)
2020

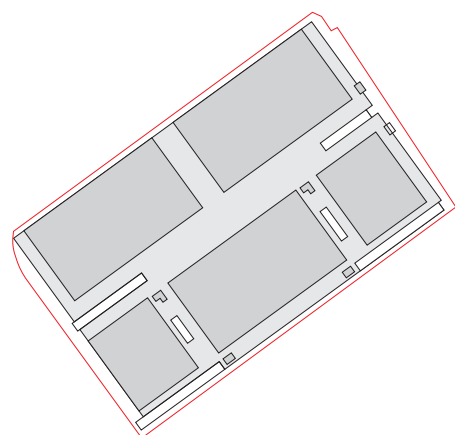
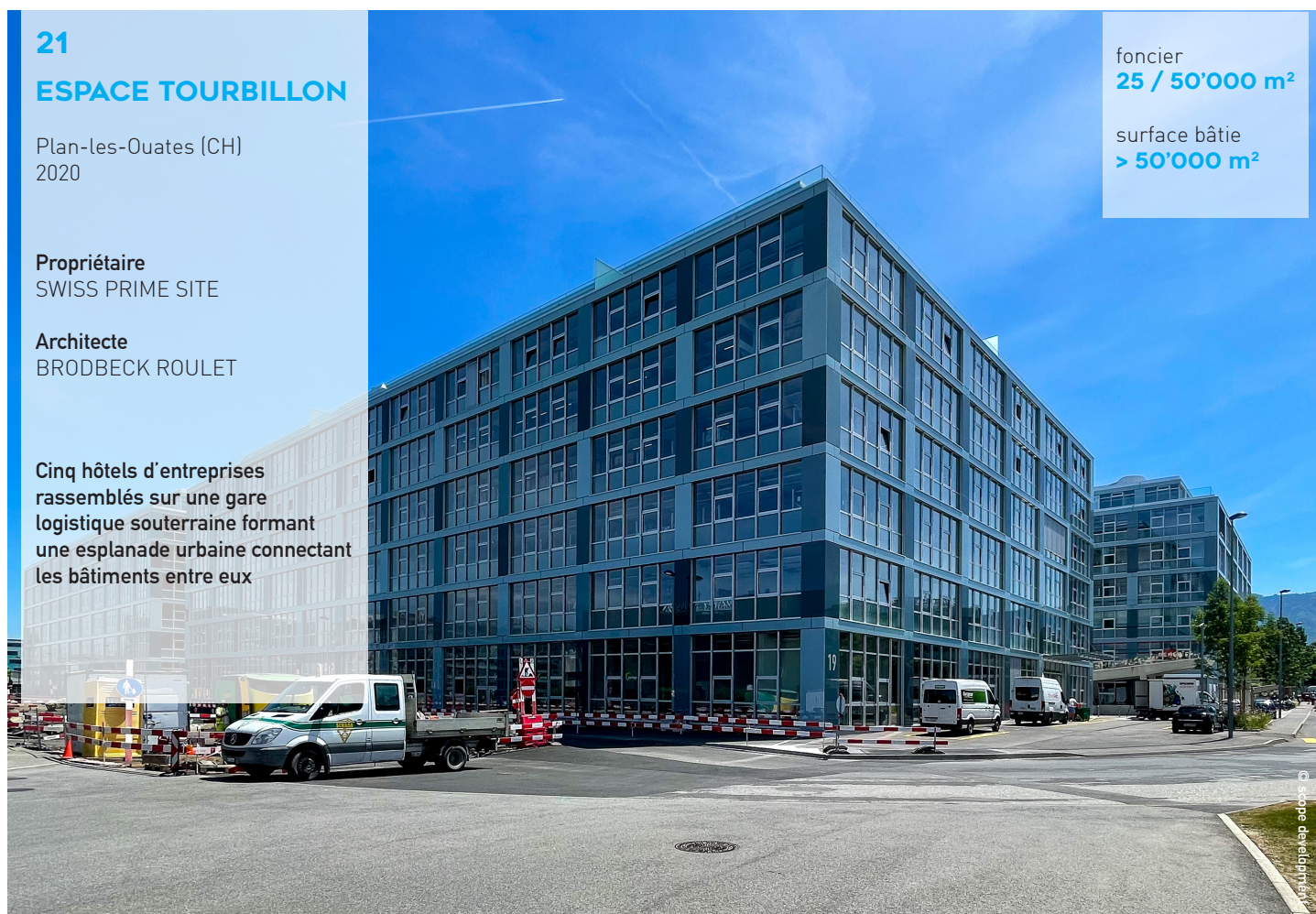
Propriétaire
SWISS PRIME SITE

Architecte
BRODBECK ROULET

Cinq hôtels d'entreprises
rassemblés sur une gare
logistique souterraine formant
une esplanade urbaine connectant
les bâtiments entre eux

foncier
25 / 50'000 m²

surface bâtie
> 50'000 m²



50 m

L'Espace Tourbillon est situé sur la zone industrielle de Plan-les-Ouates (ZIPL) qui abrite des entreprises prestigieuses dans les secteurs de l'industrie, de l'horlogerie et du luxe. La zone est reliée à l'autoroute et aux transports publics.

Le programme est destiné à l'industrie, à l'artisanat, à la recherche et aux services. L'ensemble est pensé comme une pépinière industrielle composée de cinq bâtiments de sept niveaux organisés autour d'une allée centrale essentiellement réservée aux piétons.

Le tout s'implante sur une gare logistique souterraine de 4,5m de hauteur qui permet l'accès à des camions jusqu'à 40 tonnes. Cette infrastructure unique écarte ainsi les problématiques d'embouteillages liés aux livraisons des 95'000 m² que compte l'Espace Tourbillon. Les marchandises sont acheminées dans les étages supérieurs grâce à des monte-charges de 4 tonnes répartis sur chacun des bâtiments.

Le sous-sol compte également près de 18'000 m² d'espace de stockage ainsi qu'un parking pour les employés et visiteurs du site. L'accès à ce parking est indépendant du circuit logistique, pour des questions de sécurité.

Le rez-de-chaussée propose des surfaces avec des hauteurs de plus de 4m pouvant correspondre aux besoins de certains industriels. Certaines des surfaces orientées vers le mall piétonnier reçoivent des services (poste, bancomat, ...), un restaurant d'entreprise, ou bien encore un petit alimentaire. Cette programmation trouve sa viabilité dans le nombre d'employés environnant et les 3'000 à 4'000 personnes amenées à travailler sur site.

Sur les cinq bâtiments que compte le programme, trois ont été vendus à des investisseurs, un est conservé par l'opérateur pour du rendement, et le dernier est vendu à la découpe, dès 360 m², afin de permettre notamment à certaines entreprises du secteur Prailles Accacias Vernet (PAV) de se relocaliser.

Affectation

Industriel

Foncier (STd)

26'650 m²

Bâti (SBP hors-sol)

95'000 m²

Volume (hors-sol)

365'000 m³ *

COS

0,6

CUS

3,6

IM

14 m³/m²

Hauteur max

27 m

Nombre de niveaux

7

Nombre de niveaux souterrains

1 à 3

Distance aux limites (mini.)

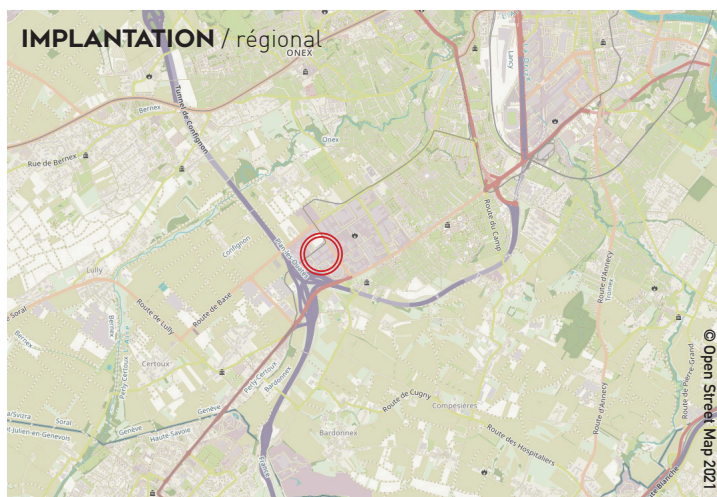
6 m

Stationnement

1,0 pl./100 m²

950 pl. (intérieur)

* estimation



IDENTITÉ

Type de site

Forme

Échelle

Mixité

création

hôtel d'activités

parcelle / îlot

verticale

LOCALISATION

Implantation

Contexte

Accessibilité

Visibilité

zone d'activités

industriel, artisanal

route

premier rideau

MONTAGE

Impulsion

Modalité

privé

développement en propre /

conservation en patrimoine

+ vente par bâtiment et PPE

1 phase

Phasage

PROGRAMME

Activités

industrie, artisanat, bureaux,
services, restauration

Part d'industrie/artisanat

Divisibilité

Nombre d'entreprises

Profil des entreprises

75% du programme *

à partir de 250 m²

plus de 5

industrie et artisanat

MUTUALISATION

Infrastructures externes

rue intérieure piétonne

Infrastructures internes

gare logistique souterraine
(accessible poids lourds),
monte-charges (16 / 2 à 4 par
bâtiment), parking souterrain

Services

supérette, restauration, pressing

* estimation



DENSITÉ ET MIXITÉ DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

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