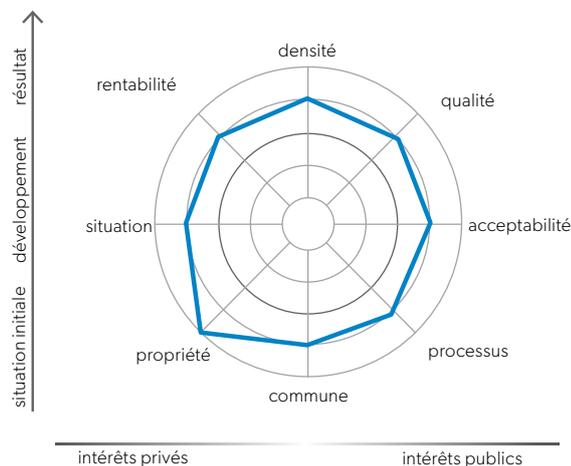


Le quartier Aeschbach : synthèse entre histoire industrielle et nouvelle mixité d'activités

Depuis qu'elle est touchée par la désindustrialisation, Aarau compte de nombreuses halles de production désaffectées. Au début des années 2000, trois grands investisseurs s'étaient fait remarquer en acquérant des terrains dans le secteur de Torfeld Sud, dans le but de développer le quartier situé à l'est de la gare. Ils avaient formalisé leurs intentions dans un plan d'aménagement spécial (Gestaltungsplan Mittellandpark), mais la population s'y était opposé dans les urnes en 2005. Sur ce, la Ville et les propriétaires ont lancé des études-test destinées à assurer la disponibilité rapide des importantes réserves de terrains à bâtir existantes. Ces études ont permis de définir les grandes lignes du développement envisagé et de les ancrer dans un nouveau plan d'affectation spécial contraignant (Gestaltungsplan Torfeld Süd). À l'initiative de l'un des investisseurs ont ensuite été lancés des mandats d'étude parallèles. Les démarches de planification entreprises se sont avérées offrir des conditions idéales pour le développement du quartier Aeschbach. Aujourd'hui, la partie du secteur de Torfeld Sud située à proximité de la gare présente une synthèse convaincante entre urbanisme moderne dense et patrimoine industriel.



Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto



L'Aeschbachpromenade avec la tour de la GastroSocial (au milieu) et les périmètres de construction 1 (à gauche) et 2 (à droite). L'ancienne halle de production a été intégrée au bâtiment situé à droite. Photo: M. Schlatter, HSR

Contexte

À la fin du XXe siècle, le secteur de Torfeld Sud comptait parmi les plus importantes friches industrielles du canton d'Argovie. Dans les années 1970, les usines de construction mécanique qui n'avaient cessé de s'agrandir au cours du siècle occupaient encore plusieurs milliers de personnes. La décennie suivante sonna le glas de cette période de prospérité industrielle, et de nombreuses halles de production furent désaffectées. Aujourd'hui, seuls les bâtiments situés à l'extrémité nord du secteur abritent encore quelques activités industrielles.

De fait, il était naturel d'ouvrir le site à de nouveaux usages. Tandis que quelques halles vides furent temporairement utilisées par des institutions artistiques et culturelles, plusieurs investisseurs – parmi lesquels figuraient les sociétés HRS Real Estate, Implenla et Mobimo – acquirent en 2005 une grande partie de la friche et élaborèrent conjointement le plan d'affectation spécial « Mittellandpark ». Celui-ci prévoyait de démolir tous les bâtiments existants et de les remplacer par un nouveau quartier dense et un nouveau stade de football. Le corps électoral rejeta toutefois la transformation proposée, et la demande de crédit déposée pour la construction du stade.

Jusqu'en 2008, la Mobimo racheta par étapes d'autres biens-fonds dans le secteur de Torfeld Sud, et le nombre de propriétaires fonciers finit par se réduire aux trois investisseurs susmentionnés. En 2008, ceux-ci se sont entendus pour lancer, en collaboration avec le Service d'urbanisme de la Ville d'Aarau, des études-test qui ont marqué l'amorce du développement de l'actuel quartier Aeschbach.

Chiffres-clés

- Nombre d'habitants à Aarau : 21'473 (2019)
- Nombre de logements : 259 (92 en propriété et 167 en location)
- Superficie du site : 55'000 m²
- Indice d'utilisation du sol : 0,69
- Nombre d'habitants sur le site : environ 600
- Nombre d'emplois sur le site : environ 1000
- Surfaces commerciales : 36'000 m²
- Coûts d'investissement : environ CHF 230 millions
- Niveau de qualité de la desserte TP : A (très bonne desserte) et B (bonne desserte)
- Nombre de places de stationnement : 131 (parking souterrain)
- Type de commune OFS : commune urbaine d'une agglomération moyenne

Évaluation

Situation

Le quartier Aeschbach se situe à l'est de la gare d'Aarau, qu'il faut à peu près dix minutes pour rejoindre à pied ou en bus, et où des trains pour Zurich circulent environ toutes les 20 minutes. Le quartier est donc bien desservi par les transports publics, la partie occidentale du site l'étant même très bien. À environ 7 kilomètres se trouve une jonction autoroutière. Le centre commercial Gais, qui jouxte le secteur de Torfeld Sud au

nord, offre tous les biens de consommation courante nécessaires. Le quartier comporte en outre des petits commerces, des restaurants, un parc avec place de jeu et une institution d'accueil de jour pour enfants. L'Hôpital cantonal et plusieurs cabinets médicaux se trouvent à proximité immédiate. Tant la vieille ville que les écoles des degrés préprimaire, primaire et secondaire se trouvent à moins d'un kilomètre.



Situation du quartier Aeschbach. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

Commune

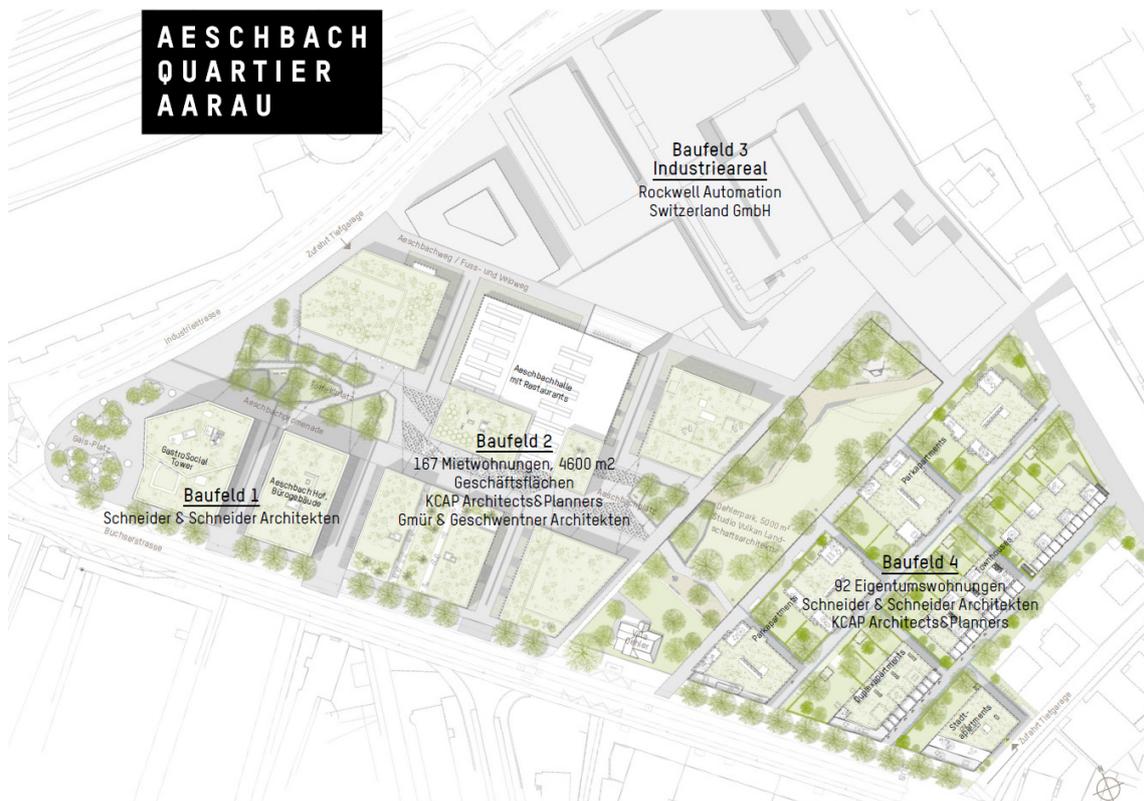
Dans les années 1990, la Ville d'Aarau avait déjà élaboré une conception directrice qui abordait les enjeux de développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti – conception qu'elle avait actualisée en 2005. Onze ans plus tard, l'exécutif municipal a adopté une conception de développement territorial (Raumentwicklungsleitbild REL) poursuivant une stratégie de densification différenciée, fondée sur une distinction claire entre les secteurs destinés à être transformés et les quartiers d'habitation tranquilles. Le REL ne se contente pas de définir des objectifs quantitatifs, mais pose aussi des exigences qualitatives pour le développement des quartiers et des sites.

Le plan général d'affectation d'Aarau mise lui aussi sur le développement vers l'intérieur. Depuis des années, la Ville conseille et appuie les maîtres d'ouvrage, ce qui lui permet, du même coup, de veiller à la sauvegarde de ses propres intérêts. Elle mène par ailleurs une politique foncière active – même si elle n'était pas impliquée en qualité de propriétaire dans l'opération décrite ici, pour le développement de laquelle elle s'en est remise aux promoteurs.

Propriété

À partir de 2010, quelque 100'000 m² du secteur de Torfeld Sud se trouvaient aux mains des sociétés HRS Real Estate, Implenla et Mobimo. Cette dernière détenait à elle seule les quelque 55'000 m² du quartier Aeschbach. Les deux autres investisseurs projetaient de réaliser, sur les 45'000 m² restants, un stade de football avec fonctions annexes. Les trois propriétaires et la Ville ont dès lors accordé leurs objectifs et les ont formulés de façon contraignante dans le plan d'affectation spécial « Torfeld Süd », entré en vigueur en 2013. Sur cette base, le périmètre de construction 1 a été vendu à la compagnie d'assurance sociale GastroSocial, tandis que 167 logements locatifs et diverses surfaces commerciales ont vu le jour sur le périmètre 2 et que près de 90 logements en propriété ont été réalisés sur le périmètre 4. Le périmètre 3, situé au nord du site, continue pour sa part d'accueillir des activités industrielles. Entre les périmètres de construction 1, 2 et 4 s'étend le nouvel Oehlerpark, que la Mobimo a cédé

AESCHBACH QUARTIER AARAU



Le quartier Aeschbach se caractérise par une grande mixité fonctionnelle : habitat, travail, vente et restauration.

Source : Mobimo AG, Gutzwiller Kommunikation

à la Ville à la fin des travaux. La société reste aujourd'hui propriétaire des périmètres 2 et 3.

Processus

Après le rejet du premier plan d'affectation spécial « Mittellandpark » par la population en 2005, la Ville a lancé, en 2008, des études-test pour le suivi desquelles elle a mis sur pied une organisation de projet ad hoc, composée de professionnels de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et des transports. Le processus a permis de préciser les intentions d'aménagement en matière de desserte, de densités, de volumes bâtis et d'activités. Sur cette base, les trois propriétaires ont établi le plan d'affectation spécial « Torfeld Süd », que l'exécutif municipal a adopté en juin 2010. En 2012, la population a approuvé le reclassement de la zone industrielle en zone spéciale. Le plan d'affectation spécial n'est toutefois entré en vigueur qu'en 2013, une fois toutes les oppositions levées.

Peu après l'entrée en force de ce plan, la Mobimo a lancé, en étroite collaboration avec la Ville, des mandats d'étude parallèles. Suite à une analyse approfondie du quartier et à d'intenses discussions avec les voisins et autres acteurs concernés, six bureaux renommés ont été invités à participer. Le projet de l'agence néerlandaise KCAP Architects&Planners a convaincu. En même temps, deux des autres bureaux invités se sont vu confier des mandats pour la construction de certains biens-fonds. En 2011, le nouvel immeuble de bureaux « Polygon » a été réalisé, au sein du périmètre 3, dans le respect du règlement sur les constructions en vigueur, et, en 2013, les travaux ont démarré dans les périmètres 1, 2 et 4.

Acceptabilité

La Mobimo se fixait pour but de densifier le quartier en sauvegardant les constructions et le réseau de voirie qui lui confèrent son identité spécifique. Aujourd'hui, trois sous-secteurs thématiques dénommés « villages » se groupent autour de l'Oehlerpark, le parc central : le « village urbain »,

comportant les périmètres de construction 1 et 2 ; le « village industriel », correspondant au périmètre de construction 3 ; et le « village vert », correspondant au périmètre de construction 4. Dans le parc, la villa Oehler rénovée rappelle – au même titre que l'Aeschbachhalle, conservée – l'ancienne prospérité industrielle de la ville. La première abrite une unité d'accueil de jour pour enfants ; la seconde, plusieurs restaurants et une salle conçue pour accueillir fêtes et autres manifestations. De nombreux commerces contribuent par ailleurs à l'animation du quartier, qui profite également du déplacement de l'arrêt de bus à proximité.

Densité

Autrefois lieu d'une intense activité, le quartier se caractérise à nouveau par une forte densité. Les immeubles de six niveaux et la tour de la GastroSocial présentent un caractère très urbain. La densité d'habitants et d'emplois est élevée, les activités étant d'ailleurs plus diversifiées qu'à l'époque où le site était entièrement dévolu à l'industrie. Cet accroissement de la densité fonctionnelle a été rendu possible par le reclassement de la zone en zone spéciale, qui admet notamment du logement, des services et des surfaces de vente. La densité sociale est en outre sensiblement renforcée par les nouveaux lieux de rencontre que sont, notamment, l'Oehlerpark ou les restaurants et la salle polyvalente de l'Aeschbachhalle.

Qualität

Le développement du quartier Aeschbach s'appuie sur l'histoire industrielle du site, ainsi qu'en témoignent l'Aeschbachhalle, nouvellement mise en scène, ou la villa Oehler, construite dans le style Art nouveau. En d'autres points du site, la volumétrie des nouveaux bâtiments s'inspire de celle des constructions qu'ils ont remplacées. Ainsi la tour de la GastroSocial s'élève-t-elle par exemple à l'endroit où une autre tour marquait déjà l'entrée dans le quartier. Afin d'assurer une certaine diversité architecturale et typologique, les bâtiments ont été conçus par trois bureaux d'architect-



Élément fédérateur du quartier, l'Oehlerpark relie le « village urbain », le « village industriel » et le « village vert ». Photo: M. Schlatter, HSR

ture différents. Dans le périmètre 4 a par exemple vu le jour une sorte de cité-jardin à la hollandaise. Résolument urbain mais sans voitures, le quartier Aeschbach se révèle très attractif pour les 2000 personnes qui y vivent et y travaillent, mais constitue aussi un nouveau morceau de ville qui offre à tous les habitants d'Aarau des lieux de rencontre – comme l'Oehlerpark et ses quelque 5000 m² – et la possibilité de participer à diverses manifestations.

Rentabilité

Dans le quartier, la demande de logements locatifs et en propriété s'est révélée forte. Comme les immeubles ont été réalisés par étapes, les logements ont été rapidement occupés, malgré des loyers assez élevés (environ CHF 1800.– pour un 2,5 pièces de 69 m²). Il faut cependant savoir que le loyer comprend la rémunération d'un gestionnaire de site et un abonnement Mobility. L'offre de logements va du studio au 4,5 pièces et au cluster.

Les locaux d'activités, dont la surface ne dépasse pas 300 m², sont moins variés. La Mobimo s'efforce de gérer activement les activités artisanales et commerciales, en veillant à ce que celles-ci se complètent sans se faire concurrence.

Informations supplémentaires

2011. Plan d'affectation spécial (Gestaltungsplan) « Torfeld Süd ». Ville d'Aarau.

2013. « Aeschbach Quartier Aarau ». Présentation au Forum Energie. Mobimo AG. Küssnacht.

2014. Conception de développement territorial (Raumentwicklungsleitbild REL). Ville d'Aarau.

2016. Documentation sur le quartier Aeschbach destinée aux médias. Mobimo AG. Küssnacht.

2017. « Das Aarauer Aeschbach-Areal und sein welsches Vorbild : So könnte das Industriequartier belebt werden ». Aargauer Zeitung. Aarau.

2017. « Nachhaltig entwickeln : Die Stadt Aarau soll ohne Einzonungen wachsen ». Aargauer Zeitung. Aarau.

2018. « In diesem Quartier bezahlt man das Lebensgefühl mit ». Aargauer Zeitung. Aarau.

2018. « Nach vier Jahren Arbeit liegt die revidierte Nutzungsplanung vor – Das Motto : eine massvolle Verdichtung ». Aargauer Zeitung. Aarau.

Résumé

Le rejet du plan d'affectation spécial « Mittellandpark » a montré que le développement du secteur de Torfeld Süd requérait un certain doigté – en particulier dans le traitement réservé aux constructions constitutives de l'identité du site. La Ville et les propriétaires fonciers ont réagi en lançant conjointement un processus de planification soigneusement orchestré, comprenant études-test, établissement d'un nouveau plan d'affectation spécial et mandats d'étude parallèles. Kees Christiaanse, architecte néerlandais à la tête du bureau lauréat de la procédure de mise en concurrence, décrivait ainsi le défi à relever : « Il ne s'agit pas seulement de créer quelque chose de nouveau, mais de partir des éléments et qualités qui caractérisent le lieu pour développer un nouveau quartier doté d'une identité propre. » Aussi le projet lauréat intègre-t-il l'Aeschbachhalle et la villa Oehler dans le quartier, dont elles marquent la physionomie et qu'elles contribuent à animer. Le soin avec lequel le secteur a été développé a d'ailleurs été reconnu par la Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), dont le quartier Aeschbach est le premier site de Suisse à s'être vu décerner le label de durabilité.

Points forts selon EspaceSuisse

- Après l'échec d'une première tentative, la Mobimo a relancé le développement du secteur en concertation avec la Ville, en adoptant une démarche globale et respectueuse de l'identité du site.
- L'ancien site industriel, autrefois monofonctionnel et fermé au public, s'est transformé en un morceau de ville perméable et propice aux rencontres, à proximité de la gare.
- Les constructions caractéristiques du site ont été soigneusement remises en état et témoignent aujourd'hui du passé industriel du secteur.
- La densité élevée du nouveau quartier n'a pas empêché la réalisation de plusieurs espaces non bâtis dont les qualités convainquent, en particulier dans le cas de l'Oehlerpark.