

Métamorphose d'un patrimoine négligé

Transformation et revalorisation des Abattoirs de Zurich

Le Schlachthof Areal - un nouveau pôle gastronomique et site de production locale pour un quartier diversifié

Au même titre que le développement des villes et l'étalement urbain, la transformation des sites de production et des centres de logistique présents au cœur du milieu urbain sont de grands défis. En effet, ces sites, souvent considérés comme des plaines noires car inaccessibles aux habitants et fermés à leur contexte environnant, peuvent être transformés et réaffectés en des lieux ouverts au public. Il s'agit d'un enjeu majeur à jouer dans le cadre du développement et de la densification des centres urbains vers l'intérieur.

Ce travail de master s'intéresse au Schlachthof Areal, site de production de viande toujours en activité, qui devra fermer ses portes et être reconstruit d'ici à 2030. Construit initialement à l'extérieur de la ville de Zurich, ce complexe se trouve désormais au cœur d'un quartier en pleine mutation. Composé d'une boucherie industrielle située dans les bâtiments d'origine et d'un abattoir créé dans les extensions de 1985, le complexe est actuellement coupé de son environnement proche. Ceci est dû à deux raisons : l'achèvement d'infrastructures sur le site et le trafic que cela génère.

Les intentions du projet sont les suivantes :
 - supprimer l'étage supérieur de l'abattoir pour ouvrir le site et créer un nouvel espace public
 - conserver la boucherie. Augmenter comme lieu de production dans la partie sud
 - densifier l'îlot au nord et à l'ouest, en privilégiant une approche de développement horizontal afin de préserver le caractère peu élevé du site.

L'objectif est de créer un nouveau lieu capable d'accueillir une belle diversité d'utilisateurs et de favoriser l'émergence de synergies nouvelles tout en offrant un espace ouvert et accessible au public. Au niveau programmatique, les bâtiments d'origine accueillent un food market. Le centre d'archives, prévu par la ville dans une tour de 40 m, est intégré au projet. Une école hôtelière vient compléter cet ensemble dans le but de créer un nouveau pôle gastronomique et un lieu de production locale pour le quartier du Letzi.



Mise en évidence du Schlachthof Areal lors de son inauguration, en périphérie de Zurich, 1909



Mise en évidence du Schlachthof Areal rattrapé par le développement de Zurich, 2023

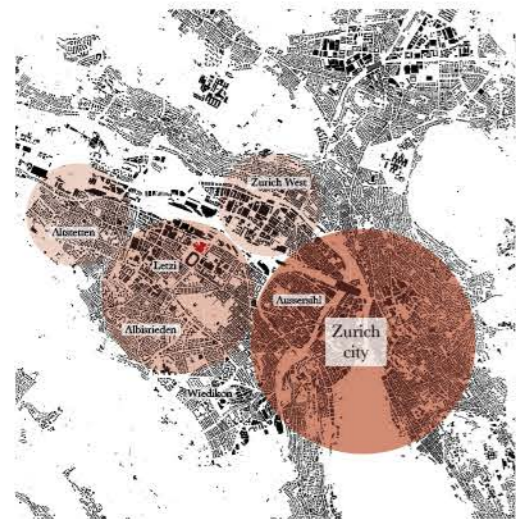
Travail de master | Maxime Ravayer | SA 23-24
 Joint Master of Architecture - HEIA

Professeure référente: Stephanie Bender
 Experts externes: Mathias Heitz

Évolution des abattoirs de Zurich

Les abattoirs de Zurich se sont déplacés successivement à trois reprises en s'éloignant toujours plus du centre-ville afin de limiter les nuisances pour les bâtiments avoisinants. Lorsque le site actuel du Schlachthof Areal a été privilégié pour la construction de nouveaux abattoirs, la commune d'Alstetten se trouvait en périphérie de la ville de Zurich, sans habitations à proximité directe du site.

Le complexe s'est aujourd'hui fait rattrapé par le développement et l'étalement urbain de la ville de Zurich et se retrouve dès lors au cœur d'un quartier en plein développement.



Le quartier du Letzi, futur pôle de développement pour la ville de Zurich

Le développement du quartier du Letzi

Le quartier du Letzi a connu un développement sans plan directeur dans les années 1990, marqué par la présence de diverses entreprises et sociétés, dont fait partie le Schlachthof Areal.

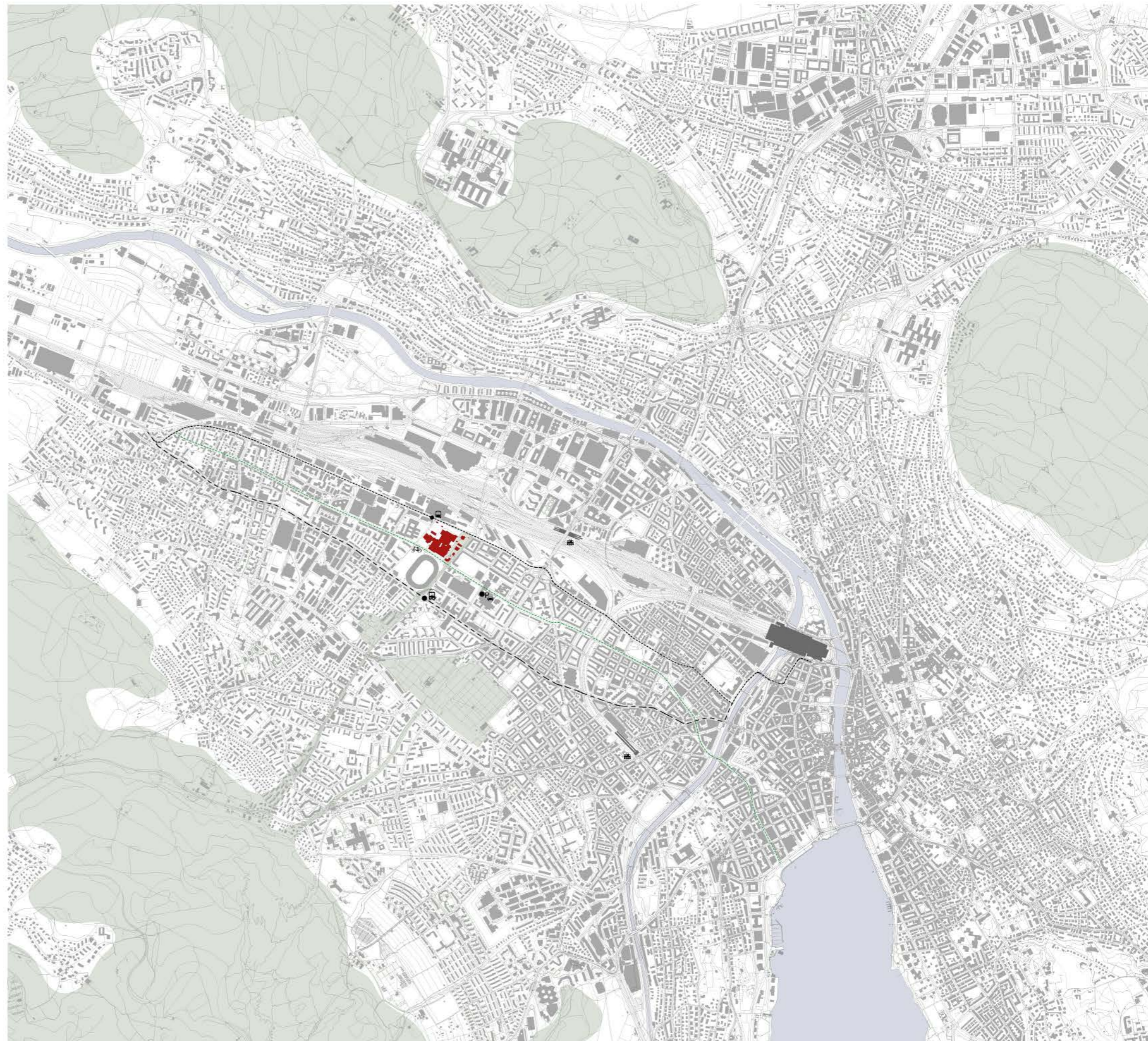
Suite à l'expansion du centre urbain de Zurich City et de Zurich West, les zones résidentielles se sont étendues vers Alstetten, Auersmühl et Wiedikon. Aujourd'hui, le Schlachthof Areal se trouve au cœur d'un quartier en plein essor, notamment aux abords des voies ferrées des CFF, qui prévoient de se développer dans les années à venir. Le site a donc un rôle important à jouer en adéquation avec la future mutation du quartier.



Sites de production urbaine présents dans la ville de Zurich, 2023

Sites de production urbaine

- 1 - Wärmespeicherenergie Areal
- 2 - Xal Schweiz GmbH
- 3 - Werkstadt Zürich
- 4 - Brunner & Schaub AG
- 5 - Schweizer Hanbau und Neoplex AG
- 6 - Zimmergenossenschaft ZH
- 7 - Schlachthof Areal
- 8 - Site de recyclage
- 9 - MAN Diesel & Turbo Schweiz AG
- 10 - Sîo à grain Swisemil
- 11 - Bauerei Bielab



Schwarzplan - Ville de Zurich 1:10'000

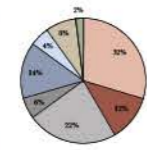
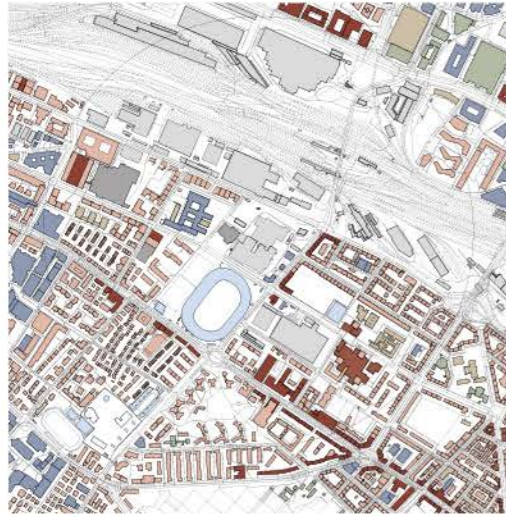


Diagramme de répartition des fonctions

- Habitations à affectations mixtes
- Logements
- Bâtiments scolaires
- Bâtiments commerciaux
- Bâtiments industriels
- Bâtiments administratifs et de logistique
- Bâtiments sportifs
- Bâtiments à usage public - Musées et lieux de culte
- Préférence aux bâtiments à affectation publique | 1 : 7500

Mise en évidence du manque de bâtiments à usages publics aux alentours du site, 2023

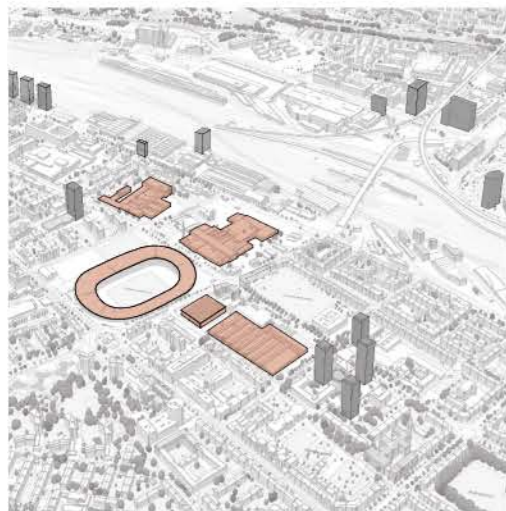


Alcôve piétonne Bande plantée Zone 30 Zone 50

Coupe schématique sur la Bullingerstrasse

- Zone CIP en voie de développement
- Vies vertes
- Bullingerstrasse - rue à mobilité douce
- Axes majeurs importants bordant le Schlachthof Areal
- Périmètre du quartier du Letzi

Trame verte et axes de mobilité douce



Développement du quartier du Letzi

Le quartier du Letzi est actuellement en pleine expansion, avec des perspectives de densification verticale des zones résidentielles dans les années à venir. La ville de Zurich a récemment introduit une législation permettant la construction de bâtiments de grande hauteur, pouvant atteindre jusqu'à 60 mètres. Plusieurs projets de construction sont actuellement en cours aux abords du Schlachthof Areal.

Contrairement à cette idée de densification verticale, l'objectif du projet est de privilégier une approche de développement horizontale afin de préserver le caractère bas du site et de maintenir l'intégrité du complexe sans le dénaturer.

- Bâtiments de faible hauteur
- Bâtiments de grande hauteur

Développement du quartier du Letzi - Stratégie de densification horizontale sur le site



Orthophoto avec mise en évidence de l'intégration du Schlachthof Areal dans la stratégie paysagère de la ville de Zurich



Vue aérienne du Schlachthof Areal selon sa structure originale, 1969



Entrée principale vers la nef intérieure, 1909



Nef centrale ; halle de liaison, lieu d'échange et de vente pour la ville de Zurich, 1909



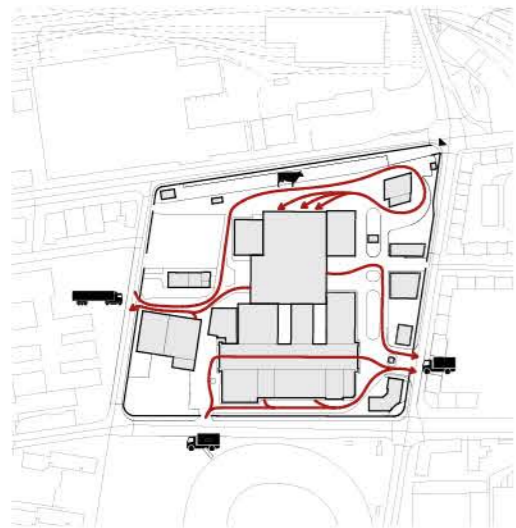
Vue aérienne du Schlachthof Areal avec l'extension de 1985 pour la construction du nouvel abattoir, 2023



Entrée principale vers la nef intérieure, 2023

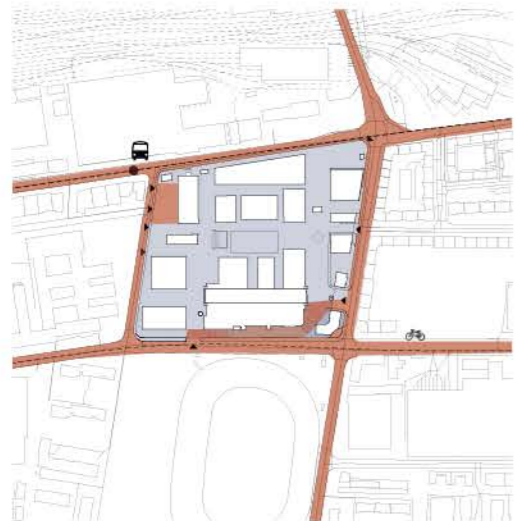


Nef centrale ; allée de transbordement et parking privé pour les employés, 2023



Problématique actuelle sur le site du Schlachthof Areal

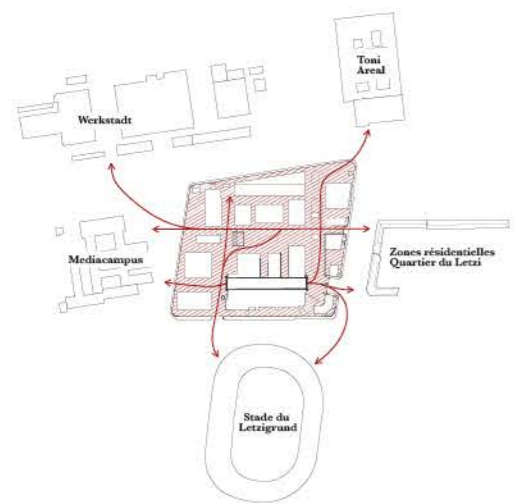
Problématique actuelle du site
 Le site du Schlachthof Areal est actuellement introverti et fermé à son environnement proche. Cette problématique actuelle est principalement due à l'acheminement d'animaux vivants sur le site ainsi qu'aux nombreux va-et-vient des véhicules de transport.
 Cela occasionne de nombreuses nuisances envers les bâtiments voisins et ne répond pas aux besoins de la ville de Zurich.



Pédonisation du Schlachthof Areal - Séparation des flux

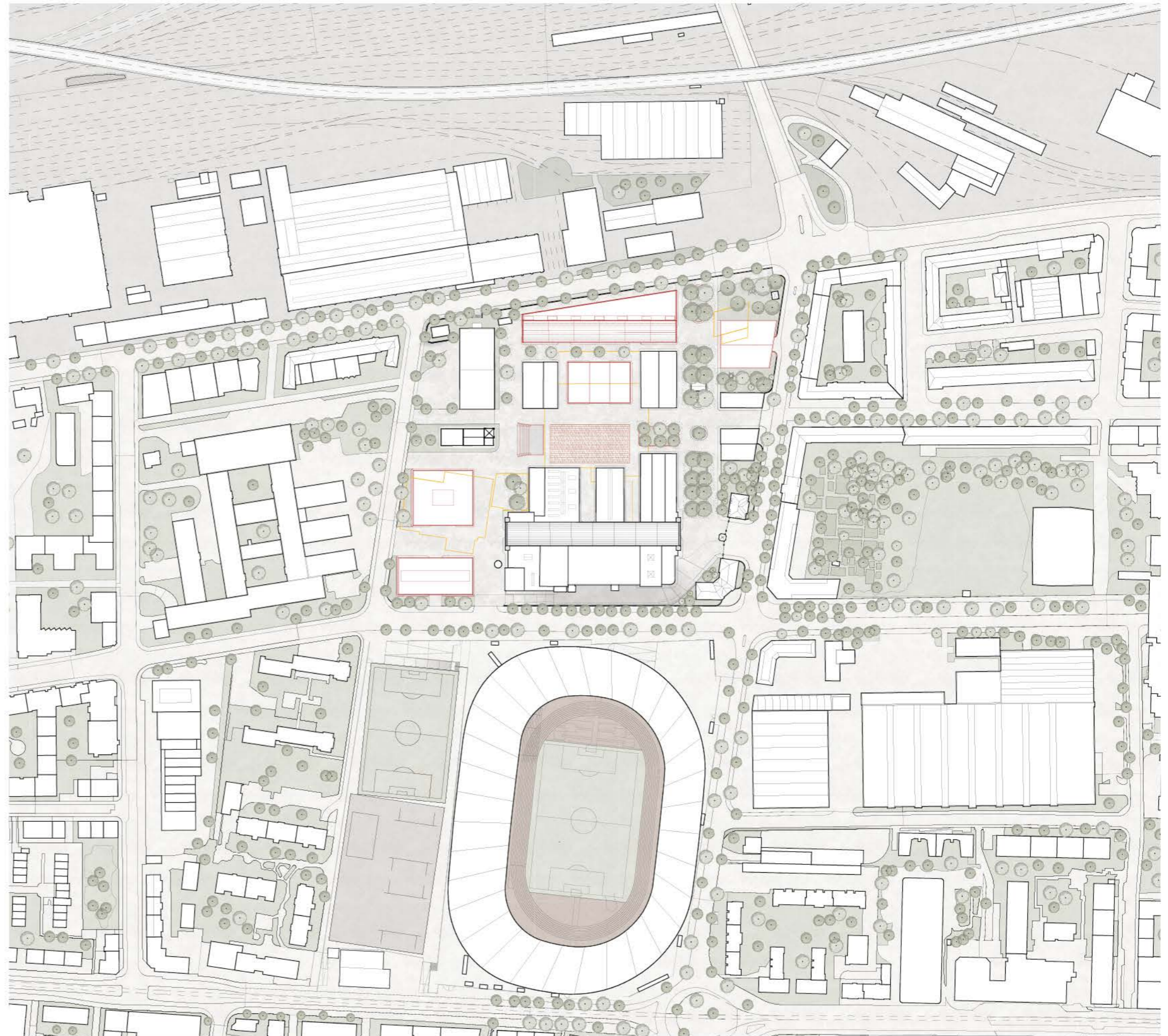
Création d'un nouvel espace public
 La suppression du transbordement de véhicules et l'ouverture du site permettent la piétonisation de l'ensemble de l'îlot et la création d'un espace public pour la ville.
 L'accès aux véhicules est limité au minimum dans la partie ouest pour l'accès à la caserne de pompiers ainsi qu'au centre d'archives et dans la partie sud au niveau inférieur, afin de maintenir la logistique pour la production.

- Zone accessible aux véhicules
- Zone piétonne



Nouvelles connexions du Schlachthof Areal avec son contexte environnant

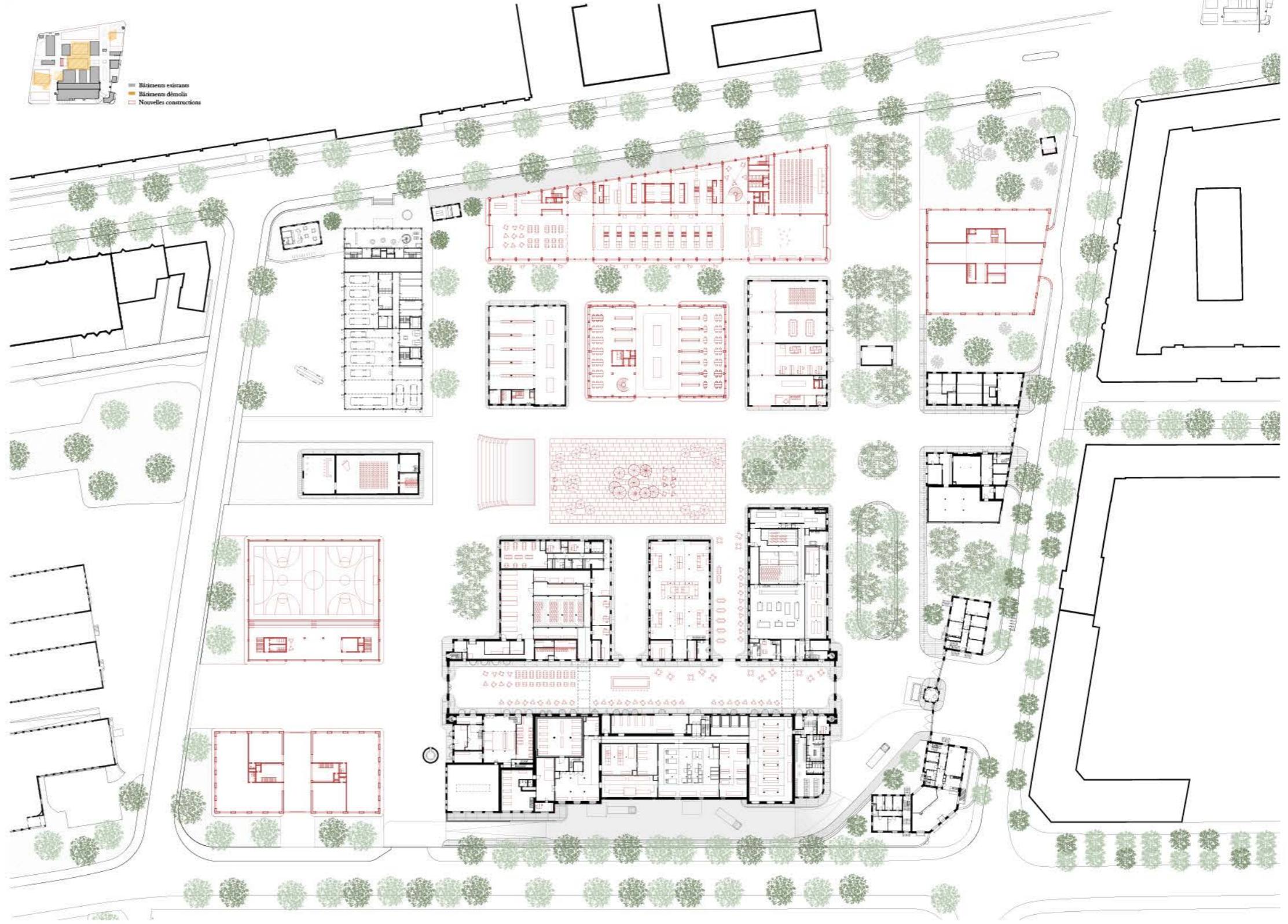
Établissement de nouvelles connexions
 L'ouverture du Schlachthof Areal sur son environnement et la reconversion publique des divers bâtiments favorisent l'établissement de nouvelles connexions avec les structures avoisinantes ainsi qu'avec le quartier de Letzi.
 L'objectif est de créer un nouveau lieu capable d'accueillir une diversité d'utilisateurs, favorisant ainsi l'émergence de synergies nouvelles, tout en offrant un espace ouvert et accessible au public pour le quartier de Letzi.



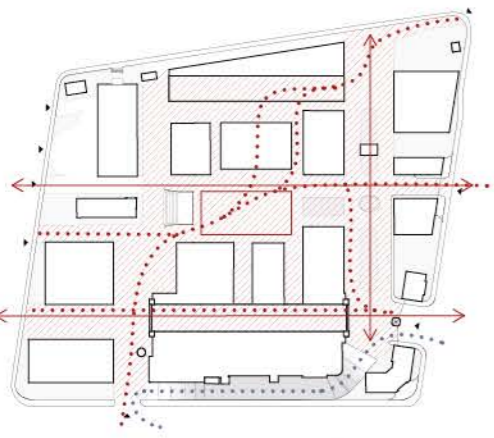
Plan de situation - Schlachthof Areal 1.1000



Coupe transversale - espace public - voie verte 1.500



Plan rez-de-chaussée - Schlachthof Areal 1.500

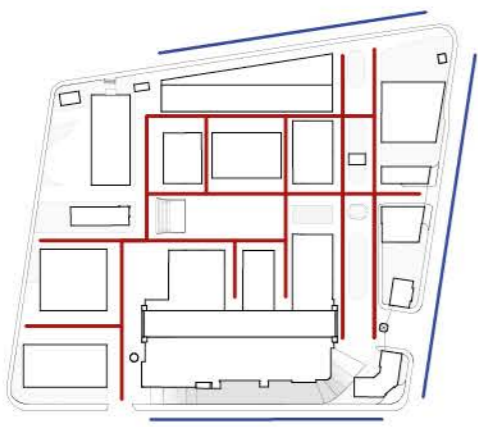


Axes forts et lieux de synergies du Schlachthof Areal

- Espace public
- - - Axes forts - perméabilité du site
- ... Flux piéton - espace public
- ... Transbordement - véhicules

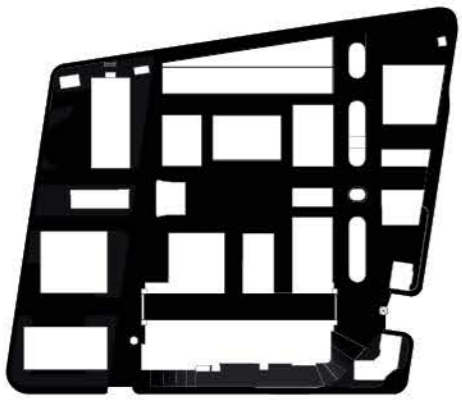


- Bâtiments existants
- Bâtiments à démolir
- Nouvelles constructions



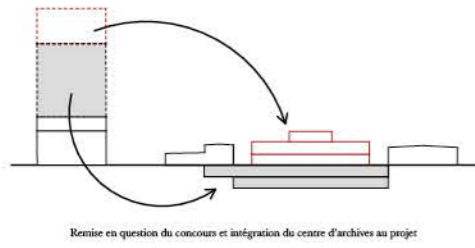
Principes directeurs pour l'étude morphologique

- - - Orthogonalité au cœur du site
- - - Alignement à la parcelle vers l'extérieur

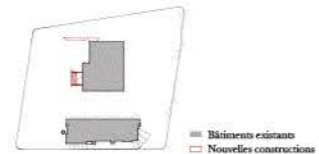
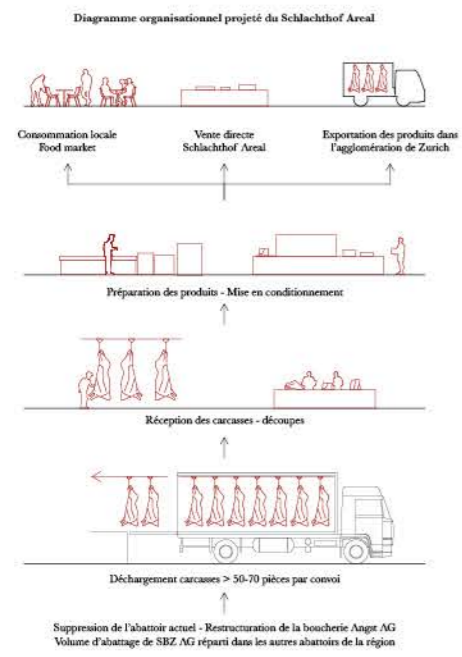
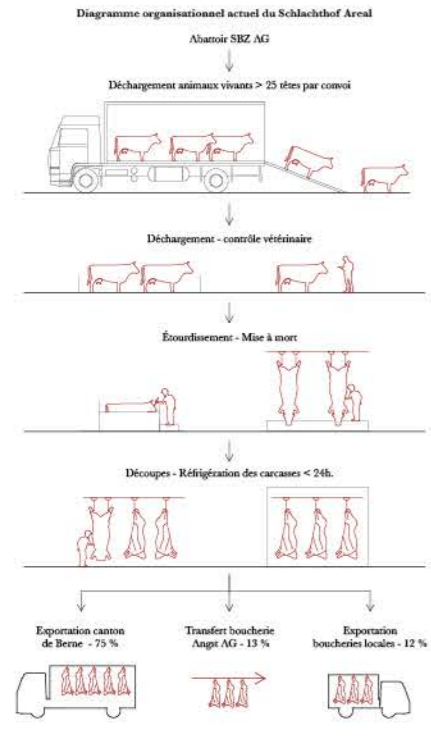
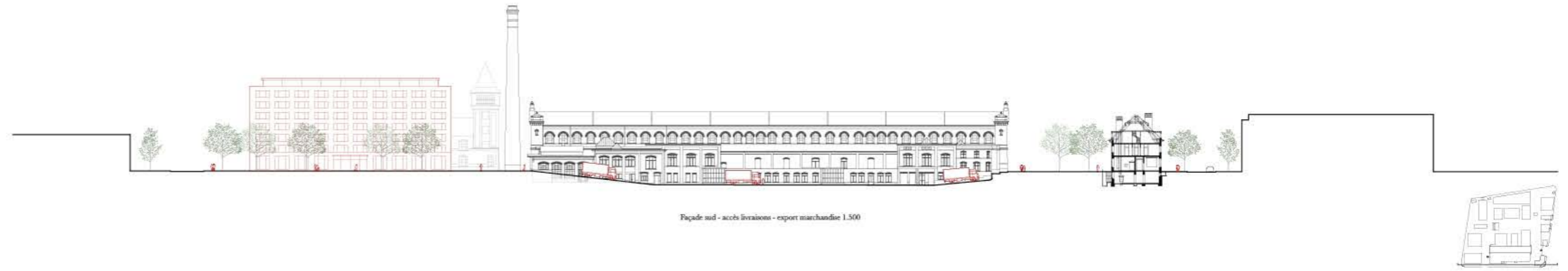


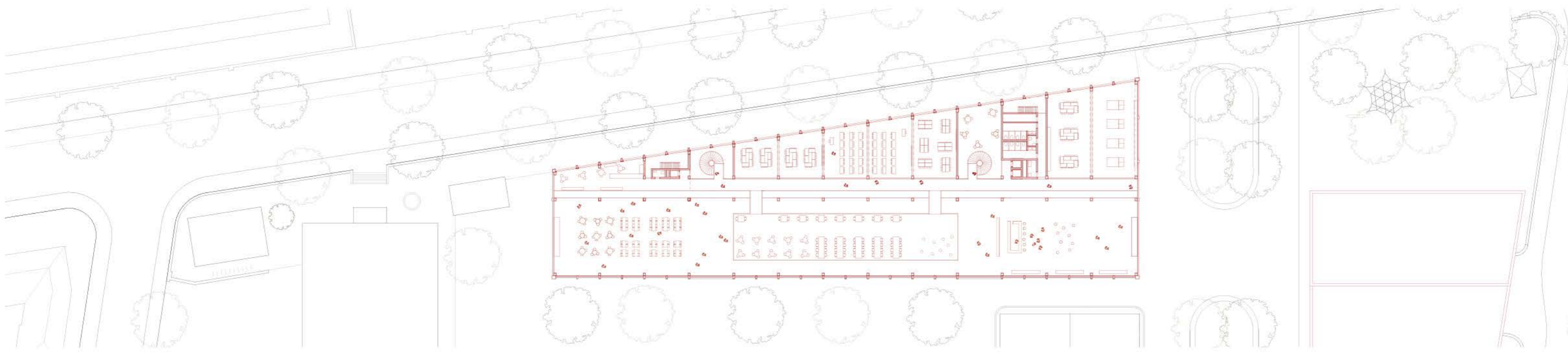
Substance plein-vidé

- Espaces non construits
- Espaces construits

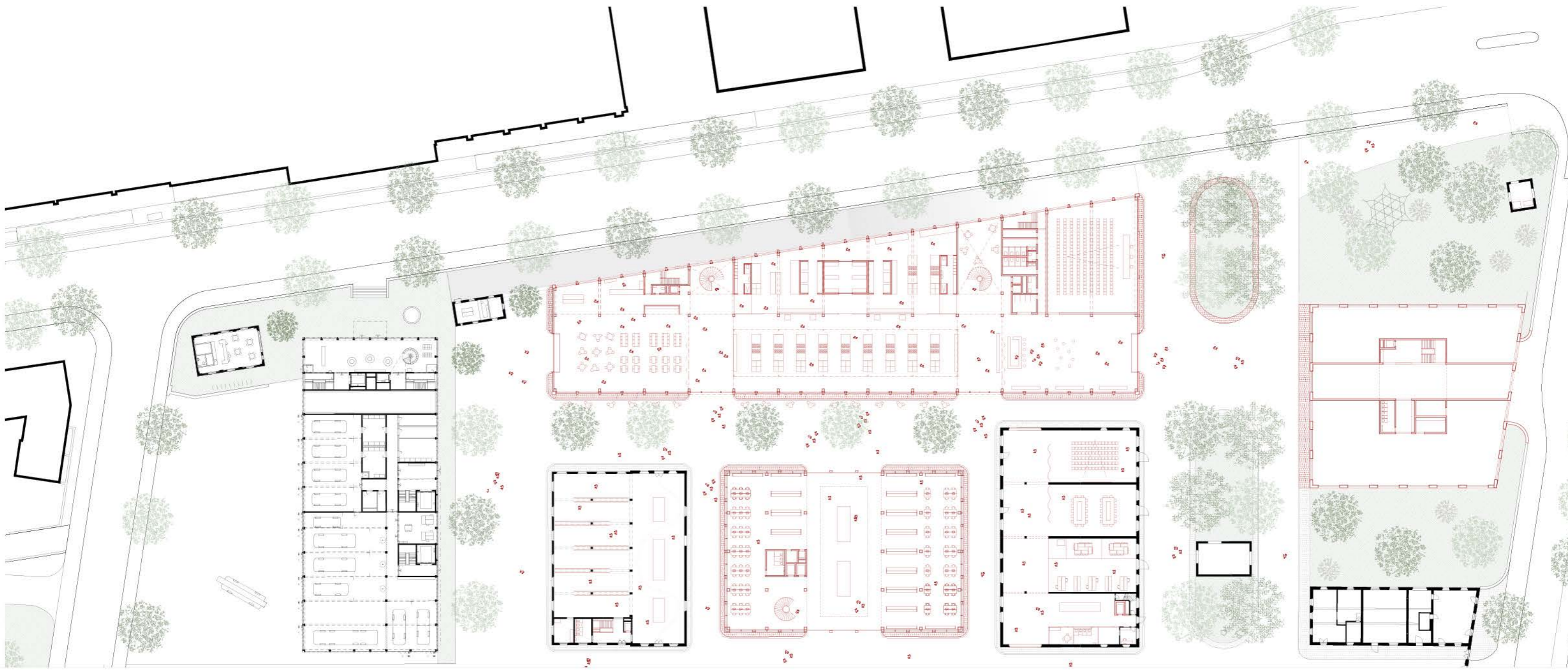


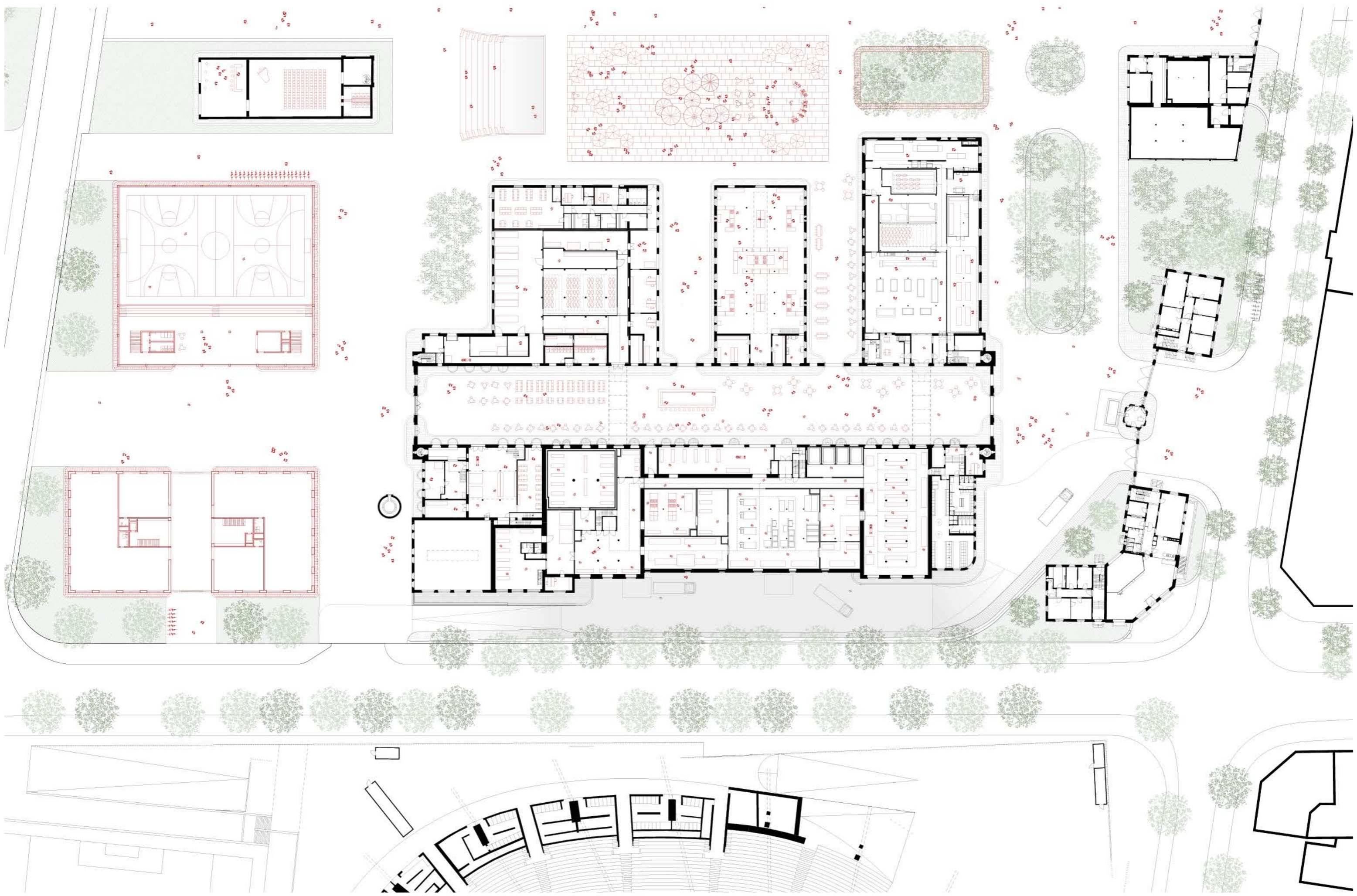
Programme du concours
 Centre d'abattoirs 2'300 m²
 Volume de stockage 18'200 m³
Intégration du programme au projet
 Centre d'abattoirs 2'685 m²
 Volume de stockage 19'700 m³



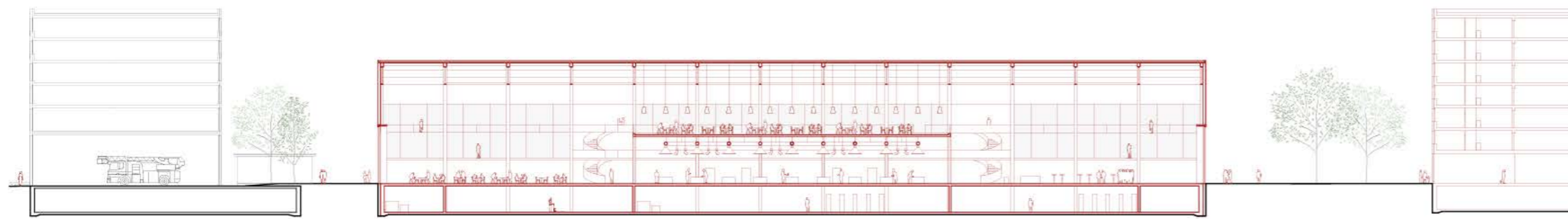


Plan 2^{ème} étage - École hôtelière 1.250 (5)





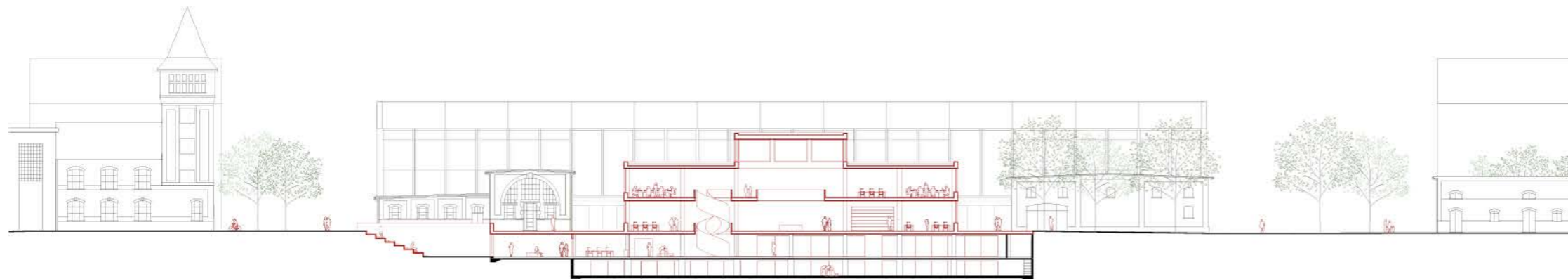
Plan rez-de-chaussée - Schlachthof Areal 1:250



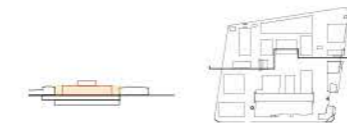
Coupe longitudinale - École hôtelière 1.250



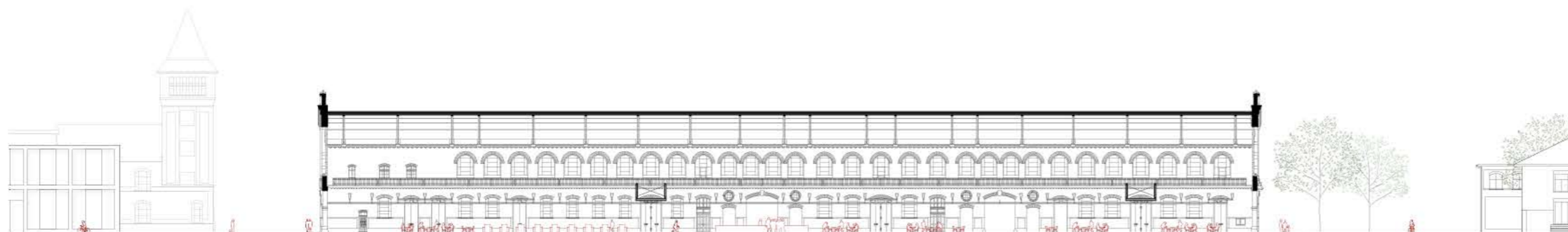
École hôtelière | Espace modulable - cuisines



Coupe longitudinale - Espace central | Centre d'Archives 1.250



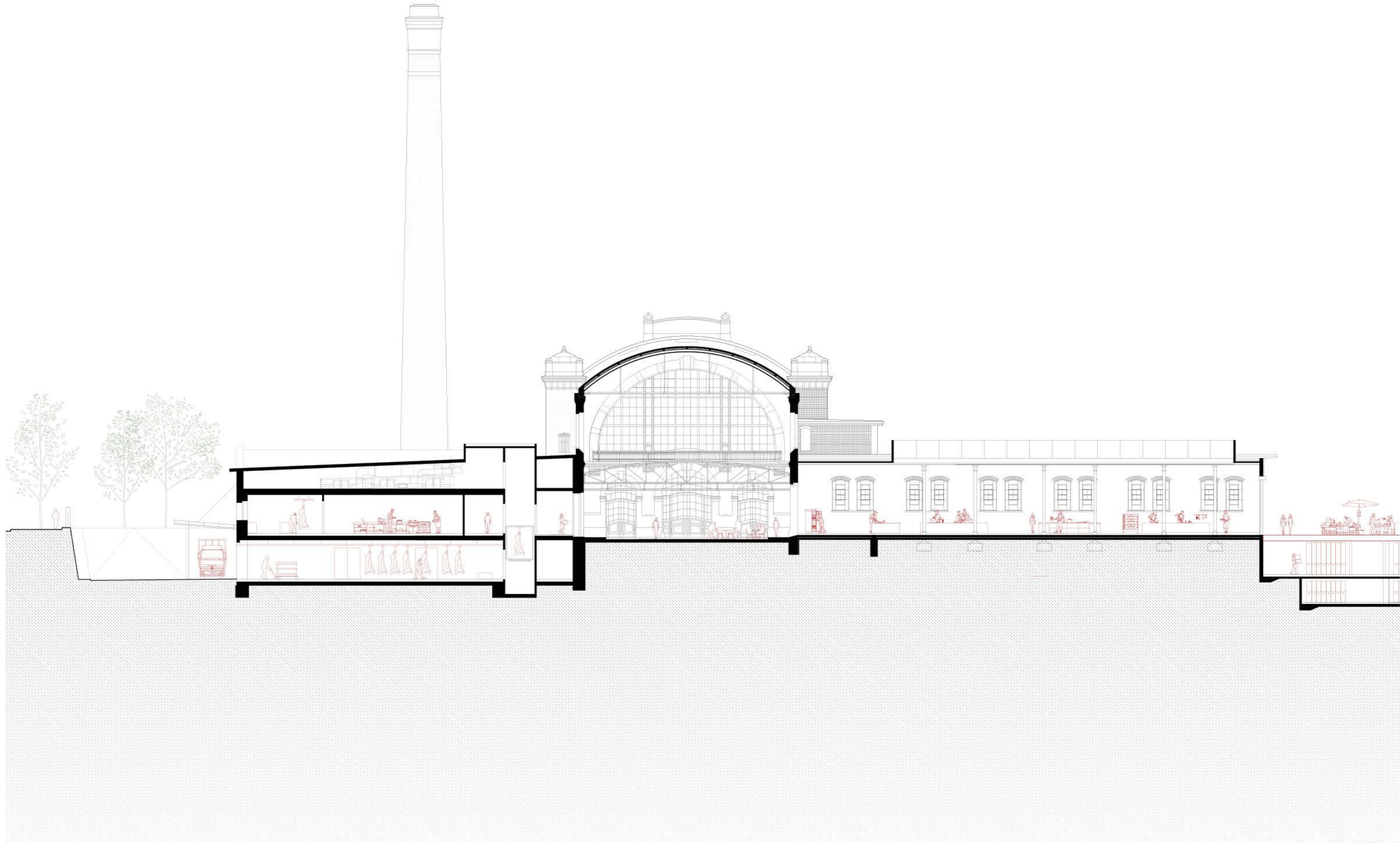
Espace central | Place du marché - lieu de rencontre

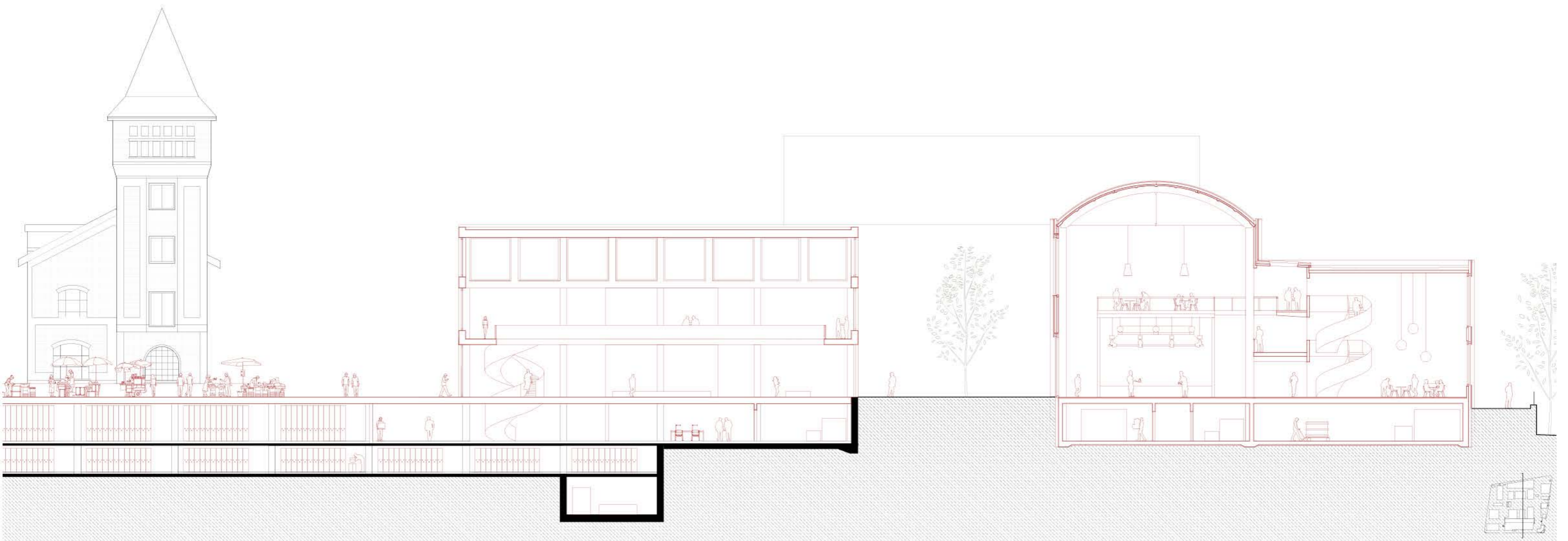


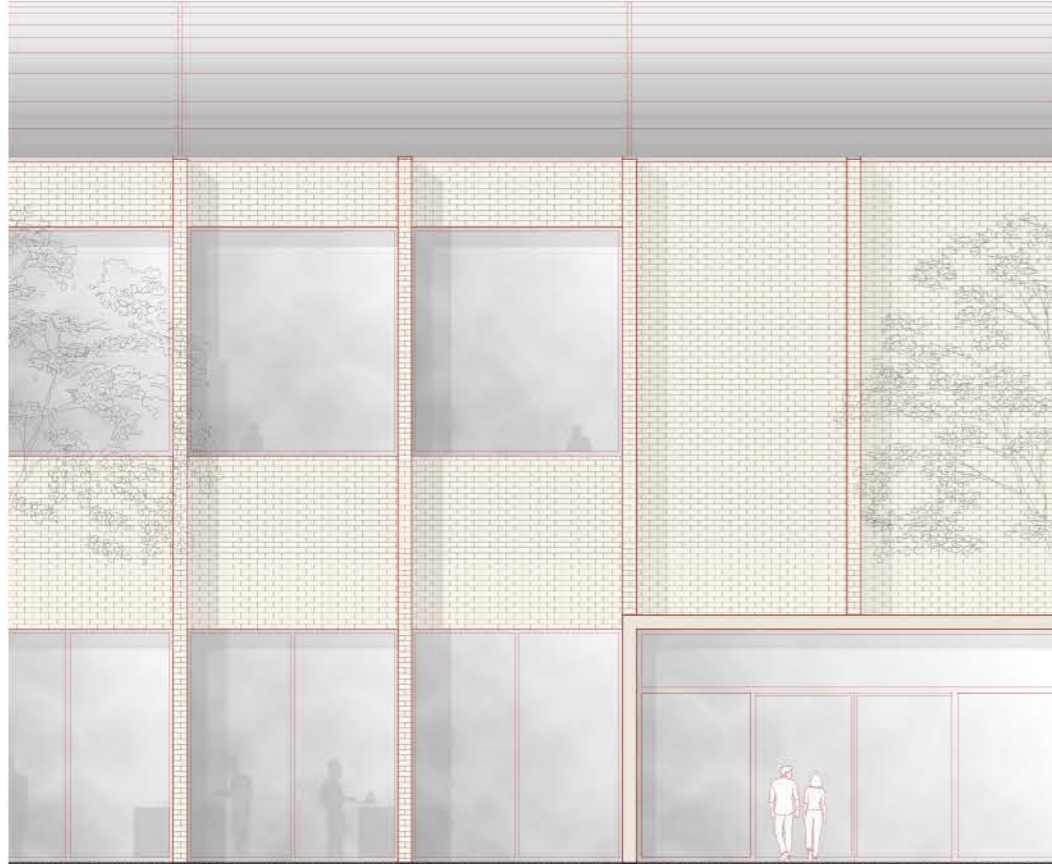
Coupe longitudinale - Espace de dégustation et de restauration - Food market 1.250



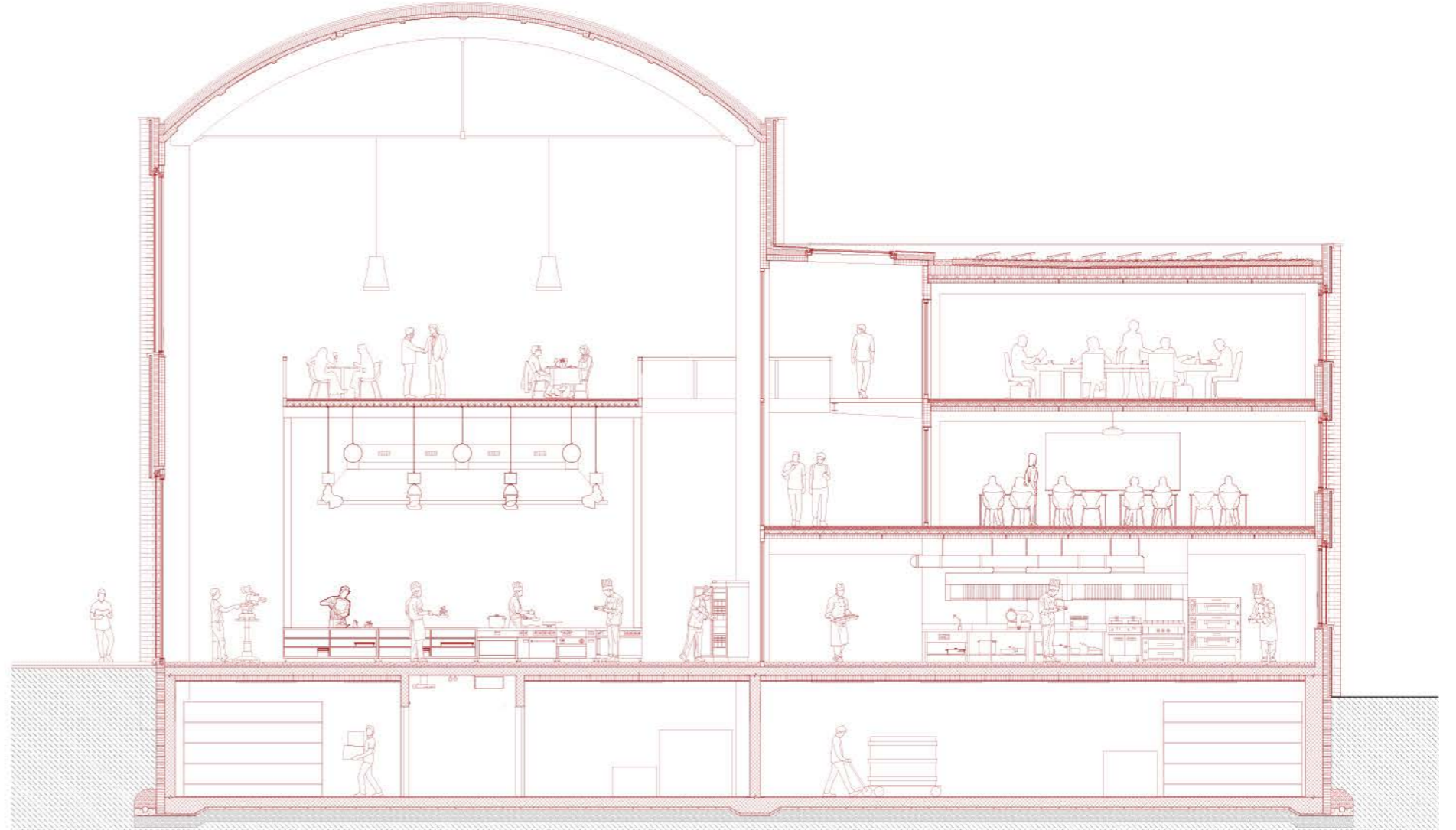
Bâtiment original | Food market - lieu de manifestation







Élévation de façade - École hôtelière 1,50



Coupe constructive - École hôtelière 1,50

