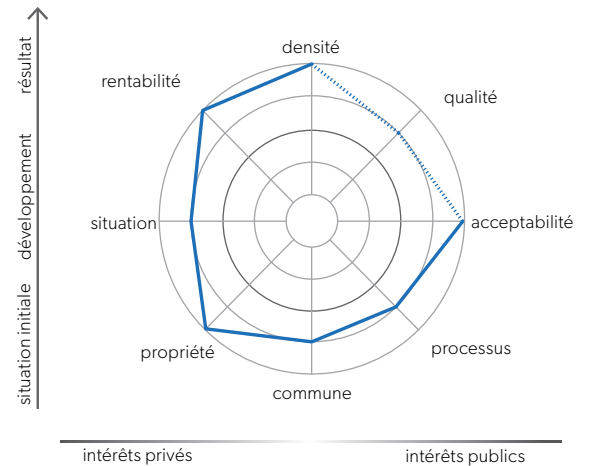


densipedia.ch\_Hergiswil NW

# Créer un centre de quartier grâce au développement vers l'intérieur

Un nouveau centre de quartier, Wylpark, a vu le jour à la Seestrasse, à Hergiswil. L'aboutissement de ce projet « bien ficelé » est dû à six années de planification menées, par étapes, par la commune. À l'origine, la Seestrasse et le centre du village étaient convoités par divers projets de construction. Le manque de coordination entre eux a mis en évidence la nécessité d'une réflexion stratégique sur le développement spatial du centre historique. Fort heureusement, la commune était déjà en train de travailler à l'élaboration d'une conception directrice et d'un masterplan pour la Seestrasse.



 Impuls Innenentwicklung  
Impulsion Développer vers l'intérieur  
Impulso Sviluppo centripeto

**ZVR**



Le Wylpark proposera des logements en location et en propriété, une place de quartier semi-publicque, une filiale Migros et d'autres magasins, ainsi qu'un parking souterrain de 140 places.

Source: DINA Immobilien AG

# contexte

La Seestrasse est le principal axe qui traverse Hergiswil. La rue longe le lac des Quatre-Cantons à travers les quartiers d'habitation du nord de la localité. Elle relie ces derniers à la gare et au centre historique. La qualité de vie et la bonne desserte qu'offre la Seestrasse contribuent à faire des biens-fonds et des immeubles situés à sa proximité des objets intéressants pour le développement vers l'intérieur.

Depuis une bonne dizaine d'années, les autorités sont confrontées à un nombre croissant d'idées et de projets de construction le long de la Seestrasse et au centre du village. Les répercussions de ces desseins sur la mobilité et le bâti ont soulevé des questions qui nécessitaient, pour y répondre, une vision globale. Aussi, en collaboration avec la population, le Conseil communal a-t-il retravaillé, de 2011 à 2013, la conception directrice datant de 2000. Suite à son approbation par le Conseil d'État du canton de Nidwald, la nouvelle mouture est devenue le plan directeur communal et a revêtu un caractère contraignant pour les autorités.

Parallèlement à la conception directrice, un groupe de projet interdisciplinaire a élaboré un masterplan relatif au centre et à la Seestrasse, et a émis des réflexions concrètes quant aux utilisations et aux constructions le long de la rue. Avec ces deux instruments, le Conseil communal était doté des outils nécessaires pour coordonner les différents projets au centre du village et mettre en balance leurs avantages et leurs inconvénients.

Le périmètre de ces instruments de planification englobe le quartier Wylpark. Un promoteur immobilier et un propriétaire foncier projetaient d'y construire de nouveaux immeubles sur quatre parcelles.

## Chiffres clés

- Population d'Hergiswil: 5'781 (2018)
- Surface du site: 4'814 m<sup>2</sup>
- Coûts d'investissements: env. 65 mio. de CHF
- Indice d'utilisation du sol IUS: 1,22
- Unités d'habitation UH: 51
- Potentiel de places de travail du site: env. 40 personnes
- Potentiel d'habitant-es du site: env. 100 personnes
- Surface brute de plancher: 5872,5 m<sup>2</sup>
- Niveau de qualité de desserte par les TP: C – desserte moyenne
- Type de commune OFS: commune périurbaine de densité moyenne

# évaluation

## situation

Le village d'Hergiswil est situé dans le canton de Nidwald, à proximité du Pilate, du Lopper et du lac des Quatre-Cantons. Grâce à l'autoroute A2, la commune est facilement accessible pour les automobilistes. Il en va de même pour le quartier de Wylpark, situé aux abords de la Seetalstrasse (traversée de localité). Le quartier de Wylpark même ne jouit que d'une desserte de moyenne qualité par les transports publics. L'arrêt de Lucerne en train, il faut compter une quinzaine de minutes, et environ 20 minutes en voiture selon les conditions de circulation.



L'emplacement du Wylpark à Hergiswil. Source: Office fédéral de la topographie swisstopo

Le futur quartier est idéal du point de vue de l'approvisionnement quotidien, étant donné que des commerces, dont une nouvelle Migros, trouveront place aux rez-de-chaussée. Les écoles sont également accessibles à pied.

## propriété

À l'origine, le site de Wylpark est composé de dix parcelles appartenant à huit propriétaires différents. Deux d'entre eux projetaient la construction de nouveaux immeubles sur quatre de leurs parcelles.



Les rez-de-chaussée sont voués à une utilisation publique. La présence de la Migros, principale locataire, devrait profiter aux quatre autres commerces qui occuperont les surfaces voisines. Source: Dina Immobilien AG

Comme le masterplan évoqué plus haut prévoyait, dans ce secteur, une utilisation mixte de surfaces commerciales et de services, la Migros était aussi intéressée à s'y implanter. Elle est parvenue à convaincre les deux propriétaires d'étendre leur projet aux six parcelles adjacentes et de créer un réel centre de quartier mixte, plutôt que de se limiter à un usage d'habitation uniquement. Il ne restait plus qu'à rallier les six autres propriétaires

fonciers à ce projet. Ces derniers ont été séduits par l'idée d'un centre de quartier. Ils ont donné carte blanche aux responsables de projet quant à l'utilisation de leurs parcelles et leur ont accordé un droit d'emption. Ainsi, les responsables de projet ont-ils pu faire l'acquisition des six parcelles nécessaires au projet. Le chantier est actuellement en cours et seuls deux propriétaires se partagent le Wylpark.

## Strategie

### Nutzungen

Nutzungskuster konzentrieren  
Nutzungszentren vernetzen

### Verkehr und Erschliessung

Sequenzen schaffen entlang Seestrasse  
Parking  
Begegnungszone und innere Bereiche

### Freiraum

Grünräume erhalten und aufwerten  
Dorfplatz zu Begegnungszone erweitern  
Innenbereiche Dorfkern vernetzen

### Städtebau

Qualitäten sichtbar machen  
Gewachsene Strukturen berücksichtigen  
Seefront bilden  
Körnung beachten  
Durchsichten gewähren



La stratégie présentée dans le masterplan «Hergiswil Zentrum – Seestrasse» met clairement en évidence la façon dont la commune souhaite se développer (à gauche). Les champs d'action montrent où promouvoir les différentes affectations (à droite). Source: Masterplan «Hergiswil Zentrum – Seestrasse», commune d'Hergiswil

## commune

Avant l'émergence du quartier de Wylpark, la commune d'Hergiswil s'était déjà intensivement penchée sur son développement territorial. En 2013, le Conseil communal avait opté pour une nouvelle conception directrice et pour le masterplan «Hergiswil Zentrum – Seestrasse».

Ces instruments ont aidé la commune à donner un cadre clair aux chefs de projet du Wylpark. Ils lui ont donné les moyens de réagir rapidement aux questions des maîtres d'ouvrage, de les prendre au sérieux et de privilégier des solutions communes. Autant d'éléments positifs! Grâce à cette «complicité», la commune a pu faire valoir ses propres intérêts dans le cadre du plan d'affectation spécial. Le quartier gagne ainsi un chemin pédestre public, un espace extérieur agréable et une infrastructure optimale pour la Migros.

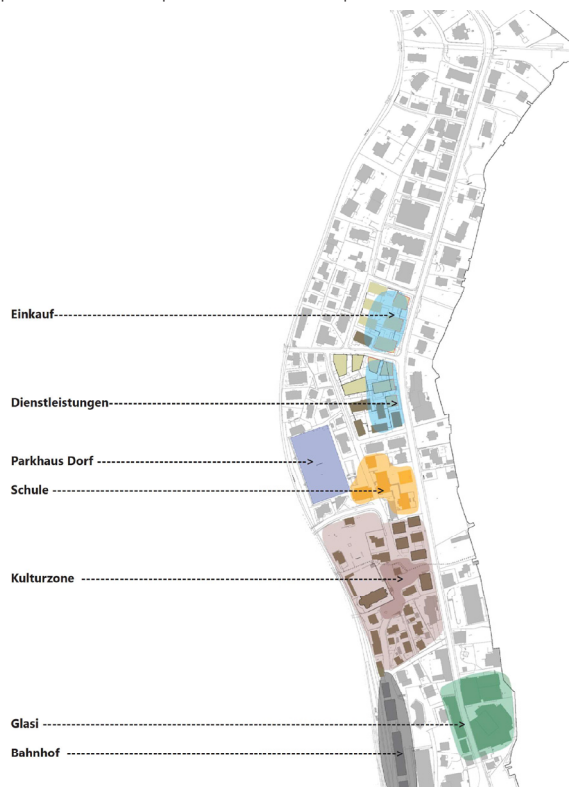
## processus

La conception directrice remaniée en 2013 et le masterplan pour la Seestrasse sont des gages de stabilité pour la planification. Les initiateurs du projet y ont vu une raison suffisante pour soumettre leurs quatre parcelles à des études de faisabilité quant à leurs développements possibles, même sans la Migros.

Lorsque cette dernière est entrée en scène, elle a amené son propre architecte. C'est lui qui a été mandaté par les responsables de projet pour élaborer un projet directeur, en collaboration avec la commune et la Migros, en vue d'une modification de l'affectation. Une fois le plan de zones 2014/2015 adopté, ce même architecte a élaboré le plan d'affectation spécial aujourd'hui mis en œuvre. Aucun concours n'a eu lieu.

## acceptabilité

Le projet Wylpark n'a suscité que peu de résistance. Les intérêts des promoteurs immobiliers, ceux de la commune et ceux de la Migros ont été conciliés dès le début. Avant le changement d'affectation, les différents chefs de projet ont informé les voisins directs des travaux à venir et leur ont présenté le futur plan d'affectation spécial.



La population a été séduite par le caractère attrayant des offres de services et de commerces prévues, du garage souterrain, de la place de jeux semi-publique et du nouveau point de rencontre du quartier. La mise à l'enquête publique du plan d'affectation spécial n'a donné lieu qu'à trois oppositions. Par la suite, lors de l'Assemblée communale, les plans du projet n'ont suscité que peu de résistance et ont été largement plébiscités.

## densité

Une cinquantaine d'habitant-es d'Hergiswil travaillaient dans les neuf bâtiments qui ont dû être démolis pour céder la place au Wylpark. Avec les nouvelles surfaces commerciales, 30 emplois seront créés et les logements pourront accueillir 49 foyers (soit env. 100 personnes). La densité des utilisatrices et des utilisateurs progresse ainsi de plus de 100 pour cent par rapport à la situation antérieure. La densité bâtie est également plus importante, l'indice d'utilisation du quartier de Wylpark étant de 1,2.

La densité du quartier n'est toutefois perçue de façon négative, grâce notamment à la bonne intégration des bâtiments, à la conservation des importants axes visuels et à la création de nouveaux espaces libres. La commune et les maîtres d'ouvrage espèrent que la cour intérieure se muera en espace de rencontre et deviendra la nouvelle place du quartier.

## qualité

Le Wylpark sera comparable à un petit quartier autonome. Les quatre nouveaux bâtiments de cinq étages sont érigés sur un socle commun, si bien que leur hauteur s'aligne au bâti existant. Un concept de couleurs décline les façades dans différentes teintes. L'offre de logements de 2,5 à 5,5 pièces devrait répondre aux besoins d'un large public.

La Migros emménagera au rez-de-chaussée, dont l'utilisation est destinée au public. Quatre autres commerces ou prestataires s'installeront dans les surfaces restantes. Quatre places de stationnement sont prévues de long de la Seestrasse, ainsi que 140 dans le parking souterrain à l'intention des client-es et des habitant-es du quartier. D'autres places extérieures n'ont pas été jugées nécessaires.

Le nouvel espace comprend une cour intérieure arborisée, exempte de voitures, avec une place dédiée aux jeux et aux rencontres. Il se destine tant à la population de Wylpark qu'à celle des quartiers voisins. Répondra-t-il à sa vocation de trait d'union? L'avenir nous le dira. L'étroitesse de la cour intérieure risque de créer un certain contrôle social. Si les piétons l'utilisent pour se rendre à la Migros, ce sera déjà une première victoire.



Les bâtiments entourent une cour intérieure semi-publique comprenant une place de jeu et des espaces de détente. L'objectif est que cette surface devienne la place du nouveau quartier. Source: Dina Immobilien AG

## rentabilité

Les 50 nouveaux logements, dont une moitié est proposée sur le marché des logements en propriété et l'autre moitié à la location, augmentent d'un coup le nombre de logements à Hergiswil de deux pour cent. Bien que les nouveaux bâtiments aient été construits en une étape, le nombre de demandes adressées au bureau d'architecture en 2017 déjà pour de l'achat ou de la location permet de penser que tous les appartements trouveront rapidement preneurs. La construction d'un seul tenant s'avère ainsi pertinente, d'autant plus que les immeubles sont reliés entre eux par un même rez-de-chaussée et par le parking souterrain.

Les aspects qualitatifs du Wylpark sont également des arguments de vente efficaces, ne serait-ce que le paysage environnant, la vue, la proximité des montagnes, du lac et de la ville de Lucerne. La mise en location devrait démarrer au printemps 2021. Les investisseurs sauront à ce moment-là s'ils ont misé juste.

---

## points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- La commune a formulé ses intentions de développement stratégiques, contraignantes pour les autorités, dans sa conception directrice et dans le masterplan «Zentrum – Seestrasse».
- Les instruments stratégiques ont créé un cadre clair, de sorte que responsables de projet et investisseurs ont pu soutenir le projet.
- Le plan d'affectation spécial Wyl concrétise les approches du masterplan et les rend contraignantes pour les propriétaires. À cela s'ajoutent une expression urbanistique claire, une utilisation des rez-de-chaussée le long de la Seestrasse dévolue au public et un aménagement plus ouvert des espaces extérieurs privés offrant des accès publics.
- Le Wylpark tient compte du bâti environnant. Les places de stationnement sont principalement souterraines, ce qui laisse davantage de place aux piétons et aux espaces de rencontre.

## informations supplémentaires

2013. Masterplan «Hergiswil Zentrum – Seestrasse». Commune d'Hergiswil.

2013. Conception directrice Hergiswil. Commune d'Hergiswil.

2017. Plan d'affectation spécial Wyl. Prescriptions spéciales en matière de construction relatives au plan d'affectation spécial. Commune d'Hergiswil.

2017. Plan d'affectation spécial Wyl. Rapport relatif au plan d'affectation spécial. Commune d'Hergiswil.

2017. Article «Hergiswils Zentrum verändert sich massiv», Luzerner Zeitung du 24.06.2017, Lucerne.

2019. Article «Der Wylpark in Hergiswil darf gebaut werden», Luzerner Zeitung du 07.01.2019, Lucerne.