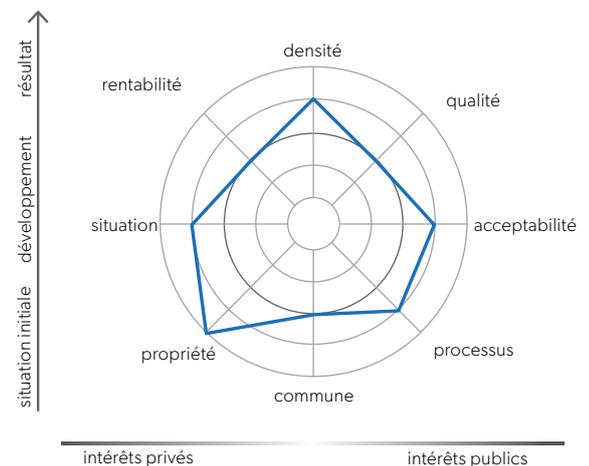


densipedia.ch_ Glaris Nord, Näfels GL

Glaris Nord : Le nouvel ensemble du Wydenhof redynamise le centre de Näfels

Pendant de longues années, la famille Müller s'est employée à redévelopper le site presque entièrement désaffecté du Wydenhof au centre de Näfels, localité aujourd'hui incorporée à la commune de Glaris Nord. Ce n'est toutefois qu'en 2008, lorsque la Banque Raiffeisen décide d'y installer son siège et que le nombre de propriétaires passe de huit à deux, que vient le moment opportun pour la restructuration du périmètre. L'objectif est de construire des immeubles de logements modernes et bien conçus, avec des activités au rez-de-chaussée. La qualité de l'opération doit beaucoup à l'initiative des propriétaires, qui ont tenu à mener des mandats d'étude parallèles et à ancrer dans un plan d'affectation spécial contraignant les principes définis dans ce cadre. Un nouvel ensemble, bien intégré dans son contexte et bien accepté par la population, occupe aujourd'hui le site du Wydenhof.



 Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto



L'ensemble du Wydenhof vu depuis la route cantonale. Le long bâtiment qui borde la rue protège des nuisances les immeubles de logements situés à l'arrière. Foto: L. Buchmann, OST.

contexte

L'urbanisation du Wydenhof remonte à l'époque où l'industrie textile était encore florissante en Suisse orientale. Lorsque le secteur se mit toutefois à périlcliter, les entreprises s'en allèrent, les commerces fermèrent et les grandes familles furent nombreuses à s'installer ailleurs. Le Wydenhof ne fut pas épargné. Dès 1963, la famille Müller, qui était établie sur le site depuis des générations, s'efforça de redynamiser le périmètre. Elle se sentait en effet redevable à l'égard de sa commune d'origine. Son projet consistait à faire table rase de l'existant et à ériger un nouveau «village dans le village» avec des logements modernes, afin d'attirer de nouveaux habitants au centre de la localité.

chiffres-clés

- Nombre d'habitants à Glaris Nord: 18'621 (31 décembre 2019)
- Nombre de logements: 24
- Superficie du site: 4670 m²
- Surface de plancher: 7500 m²
- Indice d'utilisation du sol: 1,6
- Coûts d'investissement: CHF 28,8 millions
- Niveau de qualité de la desserte TP : C – desserte moyenne
- Stationnement: parking souterrain de 56 places et places visiteurs en surface
- Type de commune OFS: commune urbaine d'une petite ou hors agglomération

évaluation

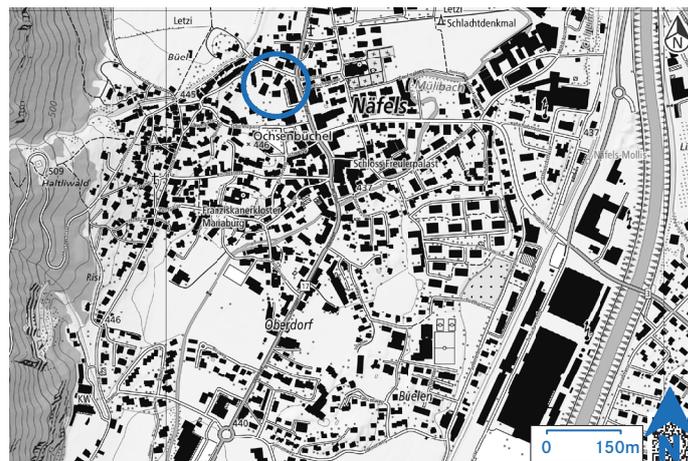
situation

Le Wydenhof se situe au centre de Näfels, le long de la route principale en direction de Glaris. L'école primaire se situe à cinq minutes de marche, de même que plusieurs cabinets médicaux et commerces. Le site est directement desservi par un arrêt de bus et la gare de Näfels se trouve à une dizaine de minutes à pied. Le Wydenhof ne bénéficie toutefois que d'un niveau de qualité de desserte moyen (C) – même si les trains en direction de Glaris et Ziegelbrücke circulent, depuis la gare de Näfels, à une cadence semi-horaire et ceux à destination de Zurich à une cadence horaire. Le Wydenhof est par ailleurs aisément accessible en voiture, la jonction autoroutière la plus proche se trouvant à cinq minutes de trajet seulement.

commune

L'ancienne commune de Näfels ne disposait pas d'instrument de développement stratégique allant au-delà du plan de zones et du règlement de construction. Le site du Wydenhof était alors classé en zone centre (Zentrumszone). Suite à la fusion communale intervenue en 2011, les instruments de planification des différentes communes concernées ont été harmonisés. Dans le nouveau plan de zones de la commune de Glaris Nord, le Wydenhof est classé en zone de centre village (Dorfkernzone), qui autorise des affectations mixtes. Quant au plan directeur communal en vigueur dès

2013, il attribue le site à un périmètre de centre de localité (Kerngebiet). Les périmètres de ce type doivent être traités avec beaucoup de doigté et ne peuvent être densifiés que si leur identité est préservée.



Situation du site Wydenhof à Näfels. Source: Bundesamt für Landestopographie swisstopo.

propriété

Pendant de longues années, près d'un tiers du site du Wydenhof a appartenu à sept propriétaires différents. Les deux tiers restants étaient depuis des générations aux mains de la famille Müller. Celle-ci tenait à développer l'ensemble du site et à établir un plan d'affectation spécial (Überbauungsplan), même si cela n'était pas obligatoire pour les parcelles concernées. L'intérêt d'un tel plan était de permettre aux propriétaires de déroger à la réglementation fondamentale et de bénéficier de possibilités de construire accrues, pour autant que cela soit garant d'un niveau de qualité supérieur pour les bâtiments et leurs abords.

Les premières tentatives des Müller pour développer le Wydenhof se sont toutefois enlisées. Est alors entrée en jeu la Banque Raiffeisen Glarnerland, qui s'est montrée prête à assurer la co-maîtrise d'ouvrage de l'opération avec les Müller et à verser leur part aux autres propriétaires afin de regrouper les parcelles du périmètre. L'objectif commun était de planifier une restructuration cohérente de l'ensemble du site. La Banque Raiffeisen entendait ériger son nouveau siège le long de la route cantonale, tandis que les Müller souhaitaient construire des logements modernes. Pour la famille, les intérêts financiers n'étaient pas prépondérants. Ce à quoi elle aspirait, et qu'elle considérait même comme un devoir, c'était de ramener les gens au centre du village grâce à des réalisations d'une grande qualité architecturale.

processus

En 2008, la famille Müller et la Banque Raiffeisen ont engagé le processus de planification proprement dit en organisant, sur une base volontaire, des mandats d'étude parallèles. Parmi les neuf bureaux d'architecture invités à élaborer des propositions pour la restructuration du Wydenhof, c'est l'agence lucernoise Lussi + Halter Partner qui a été retenue. Par la suite, le projet lauréat a été présenté à la population lors de plusieurs séances d'information. Ces efforts ont porté leurs fruits, car les remarques récoltées à ces occasions ont permis d'améliorer le projet, en garantissant notamment de meilleurs apports de lumière naturelle dans les logements et en ménageant des vues sur le paysage. Début 2010, les principales caractéristiques du projet ont été traduites dans un plan d'af-

fection spécial juridiquement contraignant (Überbauungsplan). Grâce à cette démarche de planification minutieuse, le premier coup de pioche a pu être donné la même année, et les immeubles ont été occupés en 2012.

densité

Le nouvel ensemble du Wydenhof présente une densité bâtie et une densité d'habitants et d'emplois bien supérieures à celles des bâtiments démolis. De fait, la surface de plancher est passée de 5'450 à 7'500 mètres carrés, ce qui représente donc une augmentation de 2'050 mètres carrés. En plus des nouveaux habitants, les immeubles du Wydenhof accueillent à nouveau différents services, la densité d'habitants et d'emplois par hectare étant passée de 100 à 150 – ce qui représente donc une augmentation de 50 pour cent.

qualité

Si les nouveaux immeubles peuvent paraître un peu massifs selon les points de vue, ils s'intègrent de façon respectueuse dans l'existant. Ils n'imitent pas les bâtiments voisins et n'entrent pas en concurrence avec eux, mais réinterprètent les éléments d'un village. Il en résulte un lieu doté d'une identité forte. La forme des toitures et les perspectives visuelles établissent des relations avec les montagnes environnantes. Le long bâtiment de la Banque Raiffeisen, implanté juste au bord de la route principale, protège du bruit les immeubles situés à l'arrière et la cour intérieure qu'ils délimitent. L'ensemble abrite des logements de 2,5 à 5,5 pièces, qui disposent tous d'une loggia et sont tous accessibles en fauteuil roulant. Alors que les acquéreurs ont eu la possibilité de définir l'aménagement intérieur de leur futur logement jusque dans les détails, les espaces extérieurs ont été aménagés de façon assez sobre. Ainsi n'y trouve-t-on pas de jeux pour enfants, les arbres et autres éléments de verdure étant principalement disposés à la périphérie du site – un parti qui ne se révèle particulièrement bénéfique ni pour la biodiversité, ni pour le climat.



L'implantation des bâtiments génère une succession de petites places et cours.
Source: Wydenhof Immobilien AG.

Une fontaine offre néanmoins un peu de fraîcheur lors des chaudes journées d'été. Quant à la pergola aménagée à l'angle sud-ouest du

périmètre, on peut supposer qu'elle est surtout utilisée par les habitants de l'immeuble attenant. Les services installés le long de la route cantonale apportent en revanche une plus-value pour tout le village, en particulier pour le centre de la localité.



Les toits à deux pans du Wydenhof s'harmonisent avec les montagnes environnantes.
Selon les points de vue, les immeubles cadrent de nouvelles perspectives sur le relief.
Foto: L. Buchmann, OST

rentabilité

L'ensemble du Wydenhof a été réalisé d'un trait entre 2010 et 2012. Alors que la majeure partie des 24 logements se sont vendus avant l'achèvement des travaux, quatre duplex n'ont pas trouvé preneur. Il a donc été décidé de les louer plutôt que de les vendre. De l'avis des maîtres d'ouvrage, ce désintérêt s'explique par le fait qu'une jeune famille glaronnaise préférera toujours une maison individuelle si les prix pratiqués le lui permettent. En outre, les duplex sont assez atypiques dans la région, et la demande pour ce genre d'objets est assez faible. Au Wydenhof, le prix des logements allait de 420'000 (3,5 pièces) à 900'000 francs (duplex de 160 m²).

acceptabilité

Bien que l'option retenue ait été celle de la table rase, le nouvel ensemble de cinq immeubles s'intègre bien dans son contexte. La population locale s'est certes montrée plutôt critique à l'égard de l'opération durant les phases d'étude et de réalisation, les dimensions assez imposantes des volumes et les logements en duplex ayant suscité un certain scepticisme. Aux dires des propriétaires, toutefois, le nouveau quartier est désormais très bien accepté par les habitants de la localité. De fait, les discussions menées avec la population lors de la phase de conception ont non seulement permis d'améliorer le projet sous plusieurs aspects, mais aussi d'éviter toute opposition lors de la mise à l'enquête publique du plan d'affectation spécial.

resumé

De manière générale, l'ensemble du Wydenhof convainc par sa qualité urbanistique et son intégration subtile dans le tissu villageois environnant. La famille Müller, qui considérait comme de son devoir, à l'égard de sa commune d'origine, de redynamiser le périmètre, s'est attachée pendant des années à promouvoir une restructuration moderne du site. Lorsque la Banque Raiffeisen Glarnerland décida de déplacer son siège sur la rue principale de Näfels et que le nombre de propriétaires passa de huit à deux, rien ne s'opposait plus à ce que la procédure de planification proprement dite soit lancée. Si des mandats d'étude parallèles ont été organisés, c'est aux Müller qu'en revient le mérite. Cette démarche a permis d'identifier les qualités existantes et d'en définir de nouvelles, puis de les inscrire dans un plan d'affectation spécial juridiquement contraignant. C'est ainsi qu'à vu le jour, sur le site du Wydenhof, un ensemble que la population a commencé, lors des phases d'étude et de réalisation, par considérer d'un regard critique, mais qu'elle accepte et apprécie bien aujourd'hui.

points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- Au cœur de Näfels a vu le jour un ensemble de qualité qui s'intègre de façon respectueuse dans l'existant et densifie avec doigté le centre de la localité.
- La démarche de planification adoptée, qui consistait à organiser des mandats d'étude parallèles et à édicter un plan d'affectation spécial, a permis de définir les objectifs urbanistiques à atteindre et de les traduire dans un plan juridiquement contraignant.
- La population a eu à plusieurs reprises l'occasion de s'exprimer sur le projet, ce qui a permis de l'améliorer et d'en assurer la bonne acceptation.
- L'engagement de la famille Müller, qui s'est attachée à redynamiser le centre de sa commune d'origine en acceptant de reléguer la rentabilité de l'opération au second plan, est tout à fait remarquable.



Une vue de l'extérieur montre l'intégration du Wydenhof dans la structure locale. Foto: L. Buchmann, OST

informations supplémentaires

2009. Jurybericht: Studienauftrag auf Einladung. St. Gallen/Näfels.

2011. Kurzbeschreibung Vorgehensweise: Zentrumsüberbauung Wydenhof Näfels. Wydenhof Immobilien AG. Näfels.

2012. Baureportage: Zentrumsüberbauung Wydenhof Näfels. Wydenhof Immobilien AG. Näfels

2013. Im Dorf. Der Wydenhof in Näfels wagt eine neue dörfliche Dichte. Hochparterre, 1–2. Zürich.

2016. Näfels | Im Dorf: Wohnüberbauung mit Gewerbenutzung im Dorfzentrum. Siedlungsentwicklung nach innen. Renens.