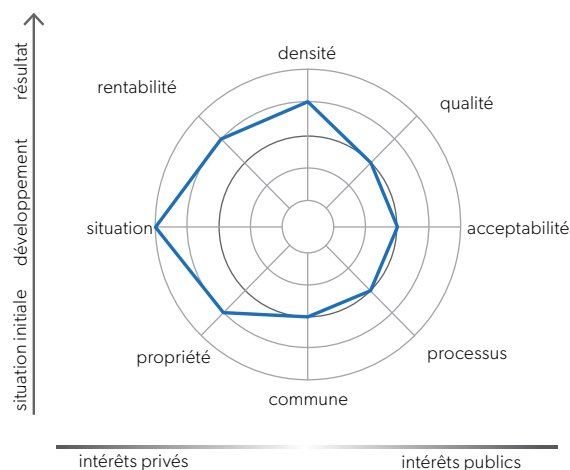


densipedia.ch\_ Alpnach OW

# Le plan de quartier Allmend Ost crée un espace de vie intergénérationnel

À Alpnach OW, un plan de quartier approuvé par l'exécutif cantonal régit le secteur Allmend Ost depuis 2006. L'utilisation industrielle initialement envisagée est toutefois restée sans demande au fil des ans. Les propriétaires des terrains ont donc peu à peu réfléchi à d'autres façons d'utiliser le site. En parallèle, l'établissement médico-social de la Fondation Betagtenheim atteignait les limites de ses capacités. Aussi la Fondation souhaitait-elle reloger ses activités dans un nouveau bâtiment moderne offrant davantage de places et d'espace pour des offres de prise en charge destinées aux personnes dépendantes. La Fondation a identifié l'Allmend Ost comme étant le site idéal pour implanter ce centre de soins devenu indispensable. La Corporation d'Alpnach – propriétaire du terrain – et la Fondation se sont alors rapprochées, ont organisé ensemble un mandat d'étude parallèles et ont fait en sorte d'adapter le plan de quartier et mettre en place les conditions nécessaires au nouveau centre de soins. Le premier coup de pioche a été donné à l'automne 2020, soit près de quatre ans après la procédure de concours.



Impuls Innenentwicklung  
Impulsion Développer vers l'intérieur  
Impulso Sviluppo centripeto



La visualisation montre à quoi ressemblera l'Allmend une fois le centre de soins et les immeubles d'habitation achevés. Source: ro.ma. roeoesli & maeder GmbH

# Contexte

En 2006, l'exécutif du canton d'Obwald a approuvé un plan de quartier privé englobant le périmètre Allmend Ost, au nord-est de la gare d'Alpnach Dorf. Ce plan prévoyait sur l'Allmend une juxtaposition d'utilisations résidentielles et industrielles. Sur cette base, les deux propriétaires Axa Vie SA et la Corporation d'Alpnach ont réalisé respectivement cinq et deux immeubles d'habitation sur leurs terrains dans la partie ouest de l'Allmend, ainsi qu'un parking public en commun. La partie est de l'Allmend, quant à elle, est restée libre de constructions jusqu'en 2016, date à laquelle la Corporation d'Alpnach a pris l'initiative de modifier le plan de quartier en vigueur. La raison: l'utilisation industrielle initialement prévue au centre et au nord du secteur ne pouvait pas se concrétiser. D'une part, la demande de surfaces industrielles n'existait pas à cet endroit, de l'autre, la coexistence d'entreprises industrielles et de zones d'habitation aurait nui à la qualité de ces dernières. Ce projet de modification arriva aux oreilles de la Fondation Betagtenheim, dont l'établissement médico-social (EMS) tout proche ne répondait plus aux exigences du fait de ses capacités limitées et de ses infrastructures obsolètes. La Fondation y a donc vu l'occasion de bâtir un nouveau centre de soins sur le terrain de la Corporation.

## Chiffres clés

- Population d'Alpnach OW: 6'086 (2020)
- Surface du site: 25'106 m<sup>2</sup>
- Coûts d'investissement: 42,5 millions de francs
- Unités d'habitation (UH): 191
- Potentiel de places de travail: 70 personnes
- Potentiel d'habitants du site: environ 200 personnes
- Surface brute de plancher: 30'000 m<sup>2</sup>
- Niveau de qualité de desserte par les TP: C/D – desserte moyenne à faible
- Type de commune OFS: commune rurale en situation centrale

# Évaluation

## Situation

La commune d'Alpnach, dans le canton d'Obwald, est un lieu résidentiel attractif. Le périmètre couvert par le plan de quartier de l'Allmend est situé au nord-est du centre d'Alpnach Dorf. Les infrastructures publiques (maison de commune, école, installations sportives et de loisirs) ainsi que les commerces et les services sont facilement accessibles à pied, de même que la gare, située à 5 minutes de marche. Les deux demi-jonctions autoroutières Alpnach Sud et Alpnach Nord avec l'A8 se trouvent à environ 1 à 1,5 kilomètre, de sorte que l'Allmend est relativement bien accessible par la route également.



Situation du secteur Allmend Ost. Source: Office fédéral de topographie swisstopo

## Commune

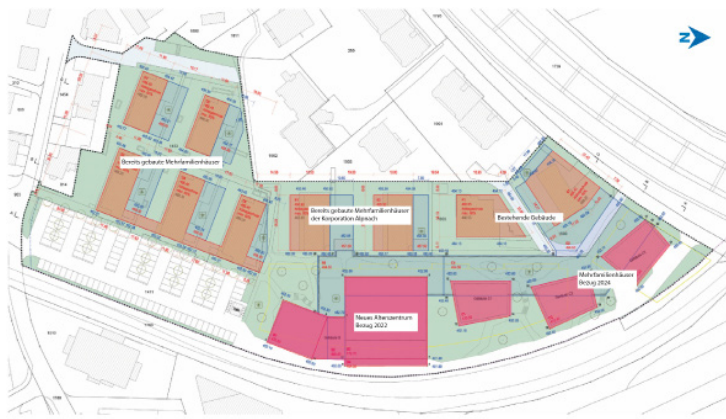
Dans son plan directeur communal, la commune d'Alpnach formule certaines réflexions quant à son développement territorial. Le secteur Allmend Ost était régi depuis assez longtemps déjà par un plan de quartier prévoyant une utilisation mixte habitat-industrie. En 2016, une révision partielle de ce plan de quartier a démarré sous l'impulsion du propriétaire du terrain, lequel a pris soin d'associer en temps utile la commission de planification et le Conseil communal, dont les avis ont été pris en compte. Parallèlement à la révision du plan de quartier, la commune a préparé les adaptations nécessaires de son règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire.

## Propriété

Le périmètre du plan de quartier comprend des terrains appartenant à quatre propriétaires (dont AXA Vie SA). La Corporation d'Alpnach en détenait la majeure partie. La parcelle voisine, sur laquelle la Fondation Betagtenheim gérait son EMS, appartenait elle aussi à la Corporation. L'adaptation du plan de quartier a nécessité l'adhésion de l'ensemble des propriétaires fonciers, ce qui fut chose assez facile, les changements envisagés profitant à toutes les parties. Avec le premier coup de pioche du centre de soins, le terrain du nouveau bâtiment est passé de la Corporation à la Fondation. Cet acte marque un tournant: dans l'intérêt général, la Corporation a dérogé à son principe établi de longue date de céder ses terrains uniquement en droit de superficie. Avec la vente du terrain à la Fondation, celle-ci



La partie est de l'Allmend est restée non construite jusqu'en 2016. Photo : Corporation Alpnach



Le périmètre du nouveau plan de quartier Allmend Ost (en couleur): le nouveau centre de soins et les trois immeubles d'habitation au bas du plan (secteur nord-est) sont en cours de construction. Le parking (installation P&R) et les autres immeubles existent déjà. Source: ro.ma. roeoegli & maeder GmbH

est désormais propriétaire non seulement du bâtiment, mais aussi du sol. Les trois immeubles d'habitation accueilleront une cinquantaine d'appartements en location et en copropriété.

### Processus

Le plan de quartier de 2006 prévoyait une utilisation commerciale et industrielle pour le secteur nord de la parcelle. Or, en 2016, le maintien de cette zone industrielle ne se justifiait plus du point de vue de la Corporation. Des problèmes avec la zone d'habitation et d'artisanat adjacente auraient été inévitables. Aussi, la zone industrielle est d'abord passée en zone à affectation spéciale. Cela a permis à la Corporation d'Alpnach d'examiner l'idée de la Fondation Betagtenheim de bâtir un nouveau centre de soins dans le secteur.

La construction du nouveau centre de soins exigeait une modification du plan de quartier. Ensemble, la Corporation et la Fondation ont organisé en 2017 des mandats d'étude parallèles à deux degrés portant sur la construction du nouveau centre de soins et des immeubles d'habitation adjacents. Les conditions cadres ont été définies en étroite collaboration avec les groupes d'utilisateurs – résidents, collaborateurs de l'EMS existant, voisinage –, les autorités et le propriétaire du terrain. Le projet du bureau d'architecture lucernois ro.ma. roeoegli & maeder GmbH a été désigné vainqueur. Le nouveau plan de quartier Allmend Ost a été élaboré sur la base des mandats d'étude parallèles et du projet lauréat remanié, ce qui a rendu nécessaire une révision partielle du plan de zones ainsi qu'une adaptation du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire.

### Acceptabilité

Le plan de quartier remanié a été soumis à la commune d'Alpnach le 14 mai 2018 pour examen préalable. Un an plus tard, la population acceptait en votation la modification partielle du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire, permettant ainsi la mise en œuvre du nouveau plan de quartier. Cette nette approbation (66 pour cent de «oui») peut s'expliquer par le fait que le nouveau projet de construction remédie au manque de places en chambre de soins à Alpnach et revalorise fondamentalement l'Allmend. Il atténue également le problème du bruit: de par sa proximité avec la route nationale A8 et la voie ferrée, le quartier Allmend Ost est en effet soumis à des nuisances sonores. Dans le secteur nord-est, une barre de bâtiments le long des voies ferrées permettra à l'avenir de réduire le problème du bruit pour les zones résidentielles situées à l'arrière.

### Densité

Comme le site était pour ainsi dire vierge de constructions, le nouveau centre de soins et les immeubles d'habitation augmentent considérablement la densité d'utilisation ainsi que la densité bâtie et sociale: l'indice d'utilisation du sol sera légèrement inférieur à 1,2 et les quelque 200 nouveaux résidents et 70 employés entraîneront une densité d'utilisateurs accrue. La diversité des usages – centre de soins, restauration, habitat, espaces ouverts, activités commerciales silencieuses – favorise la mixité et les possibilités de rencontres spontanées.

### Qualité

En passant d'une zone industrielle à une zone d'habitation et d'artisanat, l'ancien terrain de gravier en friche d'Allmend Ost se transforme en un espace de vie intergénérationnel. Le plan de quartier Allmend Ost en assure la qualité et permet à la Corporation d'Alpnach de compléter le quartier en tenant compte des particularités locales.

Les constructions prévues s'intègrent bien à l'environnement naturel et bâti, leur hauteur se conformant au bâti existant dans le quartier. De nouveaux espaces ouverts seront aménagés à la manière d'un parc et dotés de généreux espaces verts (jardins, aires de jeux, etc.), d'arbres, d'allées, de chemins et de places. Ces aménagements favoriseront les rencontres et inviteront à la détente.

### Rentabilité

La Fondation et la Corporation ne sont pas tenues de construire dans une optique de rendement. Certes, le mix de logements doit correspondre à la situation du marché, ce qui exige parfois des typologies flexibles et, en conséquence, une certaine flexibilité de planification. Quoi qu'il en soit, les trois immeubles de la Corporation et leur cinquantaine d'appartements en location et en copropriété offriront des logements abordables en situation centrale.

Le nouveau centre de soins proposera 73 chambres individuelles pour personnes dépendantes ainsi que 18 appartements de 2,5 et 3,5 pièces avec offre de prise en charge. Le nouveau bâtiment comprendra également un parking souterrain, des salles polyvalentes et de gymnastique, une cafétéria ainsi qu'un restaurant ouvert au public.



La visualisation du centre de soins montre de généreux espaces verts aménagés à la manière d'un parc, comprenant de grands arbres, des allées et des places. Source: ro.ma. roeoegli & maeder GmbH



Dans le quartier de l'Allmend, un terrain en friche cède la place à un espace de vie intergénérationnel. Source ro.ma. roeoesli & maeder GmbH

## Résumé

L'approbation du plan de quartier révisé Allmend Ost et la révision partielle du règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire ont jeté les bases d'un développement adapté aux besoins actuels. L'occasion s'est présentée de combler une vaste brèche dans le territoire bâti d'Alpnach et, en même temps, de développer judicieusement le village en tenant compte des particularités locales. La construction d'Allmend Ost a été pour la commune une occasion idéale de densifier son territoire vers l'intérieur, à proximité de la gare. Il a ainsi été possible d'attirer de nouveaux résidents et employés en situation centrale et de faire coexister différents usages tels que l'habitat et l'emploi. Le nouveau bâtiment du centre de soins permettra aussi de relever les défis à venir en matière de prise en charge des personnes dépendantes. Des offres intergénérationnelles appropriées apporteront une réponse aux besoins de la population. En même temps, de nouveaux dégagements et espaces verts publics inviteront les gens à s'approprier le site. Enfin, Allmend Ost montre qu'une bonne collaboration entre différentes institutions permet une utilisation mesurée du sol tout en assurant un développement vers l'intérieur de qualité.

### Informations supplémentaires

2017. Luzerner Zeitung. «Alpnach: Neues Altersheim frühestens 2020.» Lucerne.

2019. Message relatif à la votation du 19 mai 2019. Commune d'Alpnach.

2019. Rapport de planification sur la modification du plan de quartier Allmend Ost. Alpnach Dorf.

### Points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- Deux institutions locales, la Corporation d'Alpnach et la Fondation Betagtenheim, développent ensemble le plan de quartier Allmend Ost dans le cadre d'une procédure qualitative (mandats d'étude parallèles).
- De nouveaux logements et un nouvel espace de vie pour toutes les générations voient le jour en situation centrale sur un terrain en friche.
- Le nouveau bâtiment du centre de soins crée des logements dont les personnes âgées ont urgemment besoin ainsi que des emplois diversifiés. Il génère également des espaces ouverts pour la population et améliore la qualité urbaine dans l'Allmend.