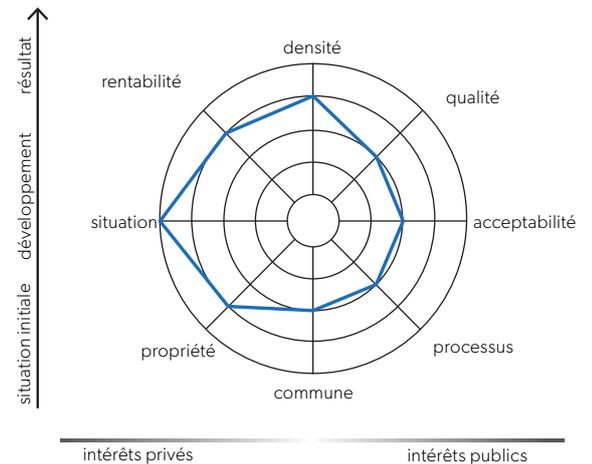


Le quartier Citypark est le résultat d'une densification minutieuse

En 2013, deux propriétaires fonciers ont construit à Sursee un quartier résidentiel, plus précisément au bord de la Sure. Ces immeubles collectifs ne sont pas seulement situés au bord de l'eau, mais également en face de la vieille ville, en plein centre-ville. C'est pourquoi le quartier se devait d'être d'une qualité irréprochable et présenter une densité élevée, tout en permettant au public de le traverser. Pour répondre à ces exigences et assurer la vue sur la vieille ville au travers du nouveau quartier, un projet directeur a été conçu à l'occasion d'une première procédure encadrée par la commission d'urbanisme de la ville. De plus, un plan de quartier (plan d'affectation de détail) a fixé les critères contraignants de qualité qui avaient été négociés. La population et la ville ont plébiscité le projet.



Le quartier Citypark, constitué de nouveaux immeubles de quatre étages, borde la Sure renaturée. Le parc éponyme réaménagé (désormais Ehretpark) se trouve au premier plan.
Photo: R. Rieder, EspaceSuisse

contexte

Située à l'extrémité nord-ouest du lac de Sempach, la ville de Sursee compte près de 10 000 habitants et constitue le centre de la région Sursee-Mittelland. Une entreprise horticole s'était installée par le passé sur un endroit stratégique le long de la Sure, dans la zone à bâtir spéciale dédiée à l'horticulture. N'ayant pas la possibilité de s'étendre, le propriétaire a vendu son terrain et son exploitation à une agence immobilière locale. Le propriétaire possédait également une entreprise générale de constructions en bois renommée. C'est cette dernière qui a été la force motrice de la réalisation du lotissement Citypark.

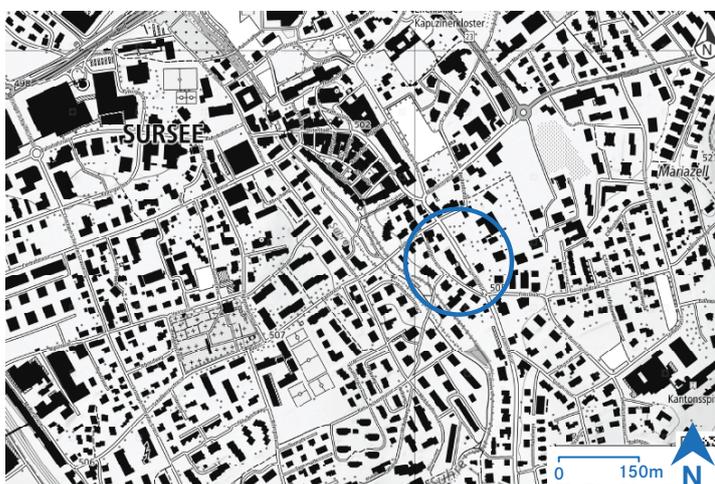
évaluation

chiffres clés

- population de Sursee: 9938 (31.03.2018)
- unité d'habitation: env. 28
- surface du site: env. 4500 m²
- indice d'utilisation du sol IUS: 0,93
- surface du site: 4200 m²
- coûts d'investissement: 23 millions de francs
- niveau de qualité de desserte par les TP: B (bonne desserte)
- coefficient de places de parking: 2,5 places/UH
- type de commune OFS: commune urbaine d'une petite ou hors agglomération

situation

Le lotissement Citypark se trouve à l'ouest de la vieille ville, entre la Sure et la Wilenmattstrasse. Les habitations du Citypark offrent la vue directe sur la Sure, l'Ehretpark (anciennement nommé parc municipal), puis directement sur la vieille ville qui est accessible en deux à trois minutes à pied. Le quartier de la gare, cœur de la ville moderne, n'est pas non plus très loin, avec centres commerciaux et prestations de service. Ces deux pôles offrent un large choix de commerces de divers types, une poste, l'administration municipale ainsi que plusieurs cabinets médicaux. Les écoles et les infrastructures de loisirs sont également proches du



Situation du Citypark. Source : Office fédéral de topographie swisstopo

lotissement. En ce qui concerne la mobilité, la desserte par les transports publics est également bonne et la gare – qui se trouve à près d'un kilomètre de distance avec des liaisons fréquentes et directes vers Olten, Berne et Lucerne. Le trajet pour atteindre l'entrée de l'autoroute est également bref.

commune

La ville de Sursee révisé actuellement son plan d'affectation. Dans ce contexte, l'exécutif communal a décidé de concentrer, à l'avenir, le développement urbain dans les zones à bâtir existantes, dans la mesure du possible en réaffectant ou en densifiant des parcelles sous-utilisées ou laissées en friche. Le plan d'affectation révisé devra instaurer le cadre requis pour permettre une densification vers l'intérieur de qualité, même dans certaines zones plus sensibles.

Durant la phase de planification du lotissement Citypark, la ville a formulé plusieurs exigences envers les propriétaires fonciers: conserver les échappées visuelles entre les bâtiments et la vieille ville et desservir l'Ehretpark par un chemin pédestre public traversant le nouveau quartier. Les propriétaires fonciers ont donc intégré ces importants critères de qualité dans leur projet directeur. Suite à cela, la ville a alors intégré dans son règlement que le plan de quartier devait être élaboré sur la base de cette base.

propriété

Deux propriétaires fonciers ont été impliqués dans l'étude et la réalisation du lotissement Citypark: l'agence immobilière qui a réalisé les trois immeubles collectifs et un particulier qui a fait construire le quatrième immeuble à l'extrémité sud du site. On reconnaît distinctement en façade le style que chacun a souhaité apporter. Tous les immeubles ont été construits en bois et répondent à la norme Minergie-A-ECO.

processus

Le départ d'une entreprise horticole installée à la Wilenmattstrasse a été le facteur déclencheur du projet de développement vers l'intérieur. Vu sa situation centrale et par manque de place, cette entreprise ne pouvait plus se développer économiquement. C'est pourquoi son propriétaire a décidé, en 2008, d'abandonner le site.

Il a vendu le bien-fonds à une agence immobilière dont le propriétaire possédait également une entreprise générale spécialisée dans la construction en bois. C'est grâce à celle-ci que le nouveau propriétaire a contribué à l'évolution de cette parcelle. Dans ce but, il a fait appel à un bureau d'architectes lucernois qui a élaboré un projet directeur, puis, sur cette base, un plan de quartier en collaboration avec la ville. Cette procédure a permis à la commission d'urbanisme de faire connaître ses exigences: en 2010, la population a approuvé le changement d'affectation de cette zone à bâtir spéciale «horticulture» en une zone à bâtir spéciale 13. Le plan de quartier a également été approuvé en 2011. La construction des quatre immeubles s'est achevée en 2013.



Les espaces entre les bâtiments assurent la vue sur la vieille ville. On distingue au premier plan la rue de quartier à trafic modéré. Photo: Fotostudio Bruno Meier

acceptabilité

Dans le cadre de cette procédure accompagnée, à savoir l'élaboration d'un projet directeur puis d'un plan de quartier, la ville de Sursee a formulé deux exigences précises: à cet endroit sensible sur le plan urbanistique, elle a exigé une densification mesurée et un passage approprié entre la vieille ville et les quartiers de la ville nouvelle. De plus, elle s'est engagée à ce que les échappées visuelles sur la vieille ville soient préservées. L'Ehretpark – oasis de verdure au bord de la Sure – devait aussi rester accessible au public par le biais d'un chemin pédestre.

Les auteurs du plan de quartier ont tenu compte de ces exigences, améliorant ainsi l'acceptation de ce lotissement. Grâce à cette rigueur, seules quatre oppositions ont été adressées durant la procédure relative au plan d'aménagement, puis retirées après conciliation. Le voisinage et la population ont d'autant plus adhéré à ce projet de lotissement que ces objets n'étaient pas des villas de luxe destinées uniquement à quelques privilégiés.

densité

Les bâtiments réalisés profitent entièrement de l'indice d'utilisation du sol admis, fixé à 0,9, représentant une densification supérieure à la moyenne pour des bâtiments résidentiels de quatre étages dans une petite ville. Si l'on compare à l'entreprise horticole qui occupait auparavant le site, la densification est massive. Selon le plan de zones de la ville de Sursee, le bien-fonds est situé dans la zone à bâtir spéciale T3. Pour cette dernière, le règlement des zones et des constructions prévoit une obligation d'édicter un plan d'aménagement et une surface de plancher imputable de 4000 mètres carrés au maximum. Le maître d'ouvrage qui respecte l'un des labels Minergie reçoit un bonus de 5% de surface de plancher supplémentaire. A noter que les nouvelles constructions devaient de toute façon respecter ce standard selon les directives du plan d'aménagement.

En contrepartie, elles ont bénéficié de subventions pour le recours au label Minergie et aux énergies renouvelables.

qualité

Les quatre immeubles collectifs sont les premiers bâtiments à être construits dans le canton de Lucerne selon la norme Minergie-A-ECO. Ils répondent aux exigences de la société à 2000 watts et sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. Si leur style n'a rien de typiquement local, ils s'intègrent néanmoins bien dans le quartier environnant et assurent une transition adéquate entre la vieille ville et l'extension urbaine au sud-ouest. Les espaces verts privés qui bordent la Sure sont de bonne qualité. Un chemin public permet aux piétons de se rendre au plus court de la vieille ville à l'Ehretpark, où se trouvent des bancs et des aires de jeu. D'autres qualités d'espaces ouverts se situent à proximité immédiate. Par contre, l'espace extérieur menant à la route de desserte invite peu à la détente. La vitesse y est toutefois limitée à 30 km/h, de façon à ralentir le trafic. Il est difficile de savoir si les espaces extérieurs favorisent les interactions entre les habitants, en revanche, grâce à cette zone 30 km/h, on peut estimer que le quartier est très calme malgré sa situation centrale.

rentabilité

Des appartements de 2,5 à 4,5 pièces, autant à louer qu'à acheter, ont vu le jour dans le lotissement. L'attique se démarque nettement des autres appartements, aussi bien au niveau de sa taille que de son prix. Le loyer pour cet appartement s'élève à CHF 4'500 par mois, alors que les autres logements ne dépassent pas les CHF 2'620. À titre de comparaison et selon Wüest Partner, un appartement de quatre pièces dans un bâtiment considéré comme luxueux est proposé pour CHF 1'920 en moyenne dans la région de Sursee. Au niveau de la construction, le parking couvert a été conçu pour les quatre immeubles, les travaux n'ont donc pas eu lieu par



La taille des bâtiments tient compte de la vieille ville qui leur fait face. Photo: M. Schlatter, HSR

étapes. Il offre 64 places de stationnement, dont 20 qui peuvent être louées à des externes. Aujourd'hui, tous les logements sont loués, ou achetés; seules cinq places de stationnement sont encore libres.

résumé

Le projet de développement vers l'intérieur du lotissement Citypark se caractérise tout particulièrement par la densité des constructions, qui s'intègrent toutefois parfaitement dans le milieu bâti existant. Le lotissement ne dispose pas moins d'une identité propre et forte. Le mérite de l'aménagement de qualité revient, d'une part, au propriétaire foncier et au bureau d'architectes renommé grâce à leurs connaissances en matière de construction en bois et aboutissant à un résultat très positif. La commission d'urbanisme de Sursee, d'autre part, a joué un rôle déterminant dans tout le processus et a constamment rappelé les exigences de la ville. Finalement, lorsque que le projet a été suffisamment abouti, l'exécutif communal a entamé la procédure de changement d'affectation, créant ainsi les conditions nécessaires à la réalisation de ce projet de développement vers l'intérieur. Grâce à une situation centrale et calme – entre la vieille ville, l'Ehretpark et l'extension urbaine au sud-ouest de Sursee – les logements du Citypark ont trouvé preneurs en 2013.

informations supplémentaires

- 2011. Arrêté du Conseil municipal de Sursee relatif à l'approbation du plan d'aménagement.
- 2011. Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Wilemattstrasse (Citypark), Sursee.
- 2018. Interview avec Bruno Bucher, conseiller en charge des travaux publics.

points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- Un terrain situé à proximité immédiate du centre-ville, utilisé autrefois à des fins commerciales et devenu libre, a connu une densification minutieuse. La réalisation de ce lotissement a permis d'augmenter sensiblement la densité fonctionnelle, à un endroit qui s'y prêtait bien.
- Grâce à une architecture sobre, mais élégante, les quatre immeubles s'insèrent bien dans le quartier et assurent une transition intéressante vers la Sure et la vieille ville. Des constructions en bois et le label Minergie caractérisent ce mode de construction durable.