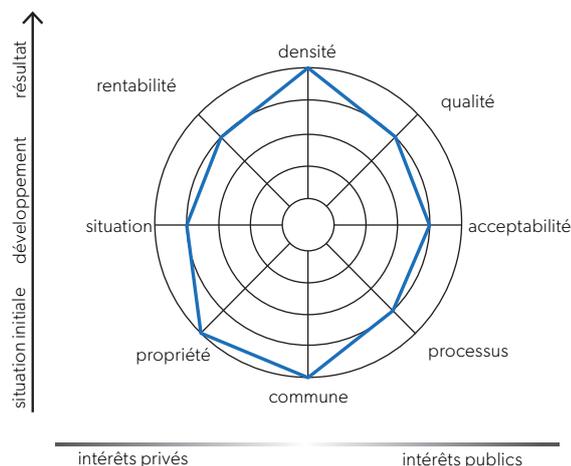


densipedia.ch\_Emmen LU

# Emmen (LU): l'espace extérieur du quartier Feldbreite, un gage de succès

Le village d'Emmen devient ville, comme en témoigne le quartier Feldbreite: 800 appartements sont train de voir le jour sur le site d'une ancienne usine d'éléments de construction en béton et où vivaient également les ouvriers. En parallèle, l'aménagement de vastes espaces extérieurs se concrétise, dans le but de compenser la densification et rappeler l'ancienne cité ouvrière. Cette transformation repose sur un plan de quartier bien pensé, dans lequel l'espace extérieur joue un rôle central.



Impuls Innenentwicklung  
Impulsion Développer vers l'intérieur  
Impulso Sviluppo centripeto



De vastes espaces extérieurs entourent la maison «Meili» (à gauche sur l'image) et les autres bâtiments du site. La verdure lie les bâti du quartier Feldbreite. Photo: R. Rieder, EspaceSuisse

# contexte

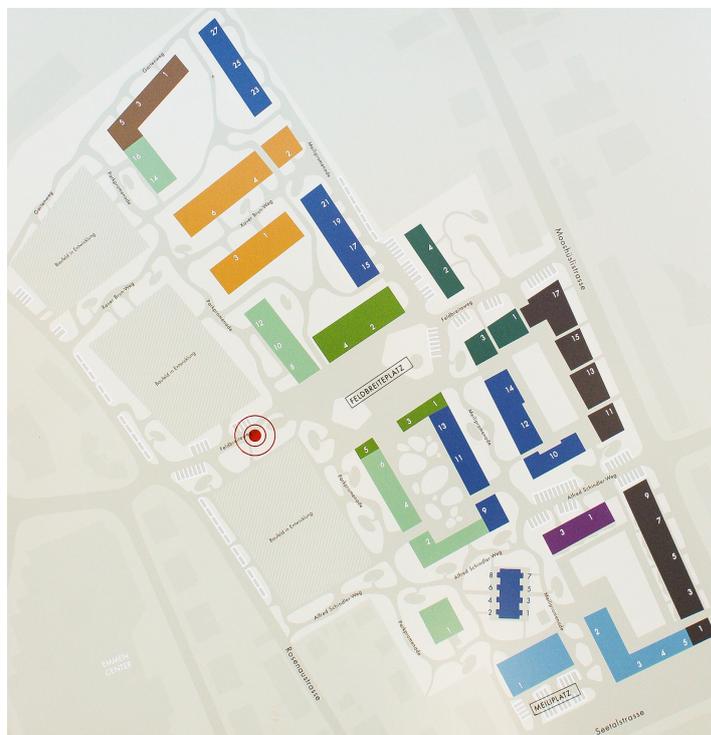
La commune d'Emmen est située à 5 kilomètres de Lucerne et compte 30'000 habitants. Feldbreite, un site construit de longue date et d'une superficie de 10 hectares – qui appartenait à deux propriétaires – est situé à l'est d'Emmen. Les six hectares au sud étaient occupés par un modeste quartier résidentiel de l'après-guerre, alors que la partie située au nord accueillait une entreprise d'éléments en béton. À l'origine, ce bâtiment se trouvait à l'écart, dans les champs alors qu'aujourd'hui il se retrouve en plein centre du milieu bâti d'Emmen. Les parcelles sous-utilisées ont subi une pression de plus en plus forte en termes d'utilisation en raison de leur bon équipement et de leur emplacement à proximité immédiate du secteur urbanisé. Pendant la révision du plan d'affectation communal, les deux propriétaires fonciers ont fait part de leur vision commune aux autorités communales et celles-ci ont été séduites par leur projet. Toutefois, un changement d'affectation était indispensable pour pouvoir le mettre en œuvre. La commune a ainsi disposé d'un moyen de pression et a exigé que les espaces verts soient placés au centre du futur projet, ce que les propriétaires ont accepté. Les trois parties ont alors signé une déclaration d'intention, point de départ du plan de quartier, dans lequel elles ont été également défini les exigences liées aux espaces verts.

## chiffres clés

- nombre d'habitants à Emmen: 30'228 (2016)
- unités d'habitation: 800
- population potentielle: 2'000 personnes
- superficie du site: 10,5 ha
- indice d'utilisation IUS: 0,8-1,0
- coûts d'investissement: 500 millions CHF
- qualité de la desserte par les transports publics: catégorie B
- type de commune selon l'OFS: commune urbaine d'une agglomération de taille moyenne



Situation du site Feldbreite. Source: office fédéral de topographie swisstopo



Des douze secteurs constructibles, huit sont bâtis en 2018. Trois parcelles, à l'ouest, sont prêtes pour la construction, ainsi que deux autres, plus à l'est de la de la Mooshüslistrasse, à droite sur l'image. Photo: R, Rieder, EspaceSuisse

# évaluation

## situation

Le quartier Feldbreite est situé à environ un kilomètre à l'est du centre d'Emmen, entre l'autoroute et le centre commercial «Emmen-Centre». Depuis la gare d'Emmenbrücke, distante d'un kilomètre de Feldbreite, il faut compter 15 minutes de train jusqu'à Lucerne. Quatre lignes de bus s'arrêtent directement au sud de Feldbreite, dont une qui mène à la gare. Le nouveau quartier est entouré de nombreuses installations sportives, d'une piscine en plein air ainsi que de plusieurs commerces spécialisés et de centres commerciaux. Les écoles et les espaces de détente sont accessibles en un quart d'heure, à pied.

## commune

Emmen dispose d'une stratégie de développement territorial claire. Dans le cas de Feldbreite, celle-ci a été mise en œuvre de façon réfléchie dans le cadre de la révision du plan d'affectation. L'affectation du site a été modifiée pour permettre les nouvelles constructions et utilisations prévues. A ce niveau, la commune a pu exercer une forte influence: elle a exigé de doter le nouveau quartier de nombreux espaces verts et de maintenir et rénover un bâtiment protégé.

## propriété

Seuls deux propriétaires se partageaient les dix hectares de surface et leurs visions en matière de développement étaient similaires; ils ont ainsi pu élaborer ensemble un projet pour l'avenir du site. Cet accord privé a présenté de nombreux avantages pour Emmen, en particulier du fait que les propriétaires partageaient la même vision que la commune dans son concept



Les cours intérieures sont aménagées de façon variée et confèrent une identité au site. Elles invitent également à la détente et offrent un espace vital à la faune et la flore. Photo: R. Rieder, EspaceSuisse

de développement pour la ville. Il n'y a donc pas eu de débats houleux et uniquement des détails à régler.

Les douze secteurs constructibles prévus dans le plan de quartier (le plan d'affectation de détail) ont été vendus à des investisseurs et à des promoteurs immobiliers. Les espaces extérieurs publics constituent l'exception: ils appartiennent en copropriété à l'ensemble des propriétaires fonciers.

### processus

Deux tentatives ont été nécessaires pour assurer le développement de Feldbreite. La première remonte aux années 1990; elle a été abandonnée notamment en raison des conditions posées par le Service de la protection cantonale des monuments historiques qui souhaitait conserver une partie de la cité ouvrière.



Les cours intérieures sont des lieux de détente et des habitats pour la flore et la faune.

Photo: R. Rieder, EspaceSuisse

Lors de la seconde tentative, le Service des bâtiments historiques a été plus conciliant, notamment grâce à un groupe de projet qui a permis d'accélérer la planification et a réussi à créer un consensus. Celui-ci était constitué de représentants du Service cantonal des transports, des deux propriétaires, de la commune ainsi que d'une agence de communication.

La participation de la population dans le processus de planification s'est limitée au minimum légal; elle a été informée à temps et de façon adéquate, en grande partie par le travail efficace de l'agence de communication.

### acceptabilité

La démolition de la cité ouvrière située dans la partie sud a été nécessaire avant de pouvoir démarrer la construction de l'actuel Feldbreite. La plupart des habitations étaient vides car il s'agissait de maisonnettes rudimentaires qui ne répondaient plus aux standards actuels en matière d'habitat. Le Service cantonal des monuments historiques a donné son accord à la démolition, mais a exigé le maintien et la rénovation de la maison Meili, datant de 1928 et classée.

La démolition des maisons ouvrières a soulevé des oppositions au sein de la population. Les responsables du projet ont dès lors rencontré l'association de quartier et les derniers propriétaires de ces constructions. Suite à ces démarches, plusieurs oppositions ont été retirées. Les généreux espaces verts de l'actuel quartier – désormais accessibles au public – ont largement contribué à au bon accueil du projet.

Une nouvelle place occupe le centre du quartier, offrant un espace multifonctionnel pour les habitants, permettant par exemple d'accueillir des manifestations, en plus des services et commerces présents au rez-de-chaussée.

## densité

Le quartier de Feldbreite et ses 800 logements pourront accueillir jusqu'à 2'000 personnes une fois achevé. La densité bâtie correspond à un indice d'utilisation (IU) situé entre 0,8 et 1,0. L'utilisation est donc de cinq à six fois plus élevée qu'auparavant sans néanmoins diminuer l'attractivité du site qui offre de nombreux espaces verts. La Feldbreiteplatz accueille actuellement une crèche et un coiffeur. À l'heure actuelle, les autres rez-de-chaussée ne sont pas encore loués.

## qualité

On peut relever la grande qualité de l'espace extérieur. Le concept décrit dans le plan d'affectation de détail exigeait un aménagement soigné, par exemple un lieu où les plantes d'essences indigènes pouvaient favoriser la biodiversité. L'aménagement des cours intérieures est également très soigné; il invite à la détente et au jeu et confère une identité particulière à ces lieux.

En revanche, la qualité des nouvelles constructions varie d'un secteur à l'autre: la commune a omis d'exiger dans le plan d'affectation de détail la mise sur pied des concours ou autres procédures de mise en concurrence. Ceci aurait pu garantir une meilleure qualité pour l'ensemble des parcelles constructibles. Celles d'entre elles qui ont été bâties sur la base d'un concours sont particulièrement réussies.

## rentabilité

Début 2018, cinq des douze périmètres constructibles sont encore non bâties. Bien que le quartier se construise par étapes, certains investisseurs ont déjà revu à la baisse leurs attentes en termes de rentabilité. La demande en logements a été surestimée. On peut toutefois en conclure qu'une rentabilité raisonnable a été atteinte, puisque toutes les parcelles constructibles ont trouvé un investisseur en un court laps de temps. Les investisseurs ont dû s'engager contractuellement à participer au financement de l'espace extérieur, aucun prélèvement de la plus-value n'étant perçu pour cela.

# résumé

Plusieurs bonnes décisions ont été prises à Feldbreite. Le site se prêtait de façon idéale à une densification – une opportunité que la commune et les propriétaires ont su saisir. La planification précoce de l'espace extérieur et ses engagements contraignants ont grandement contribué à la qualité actuelle du site. Ce sont les principales raisons qui ont rendu possible une densification de cette ampleur - d'ailleurs acceptée par la population en connaissance de cause malgré la démolition de la cité ouvrière.

Aujourd'hui, les espaces verts et la maison Meili sont des témoins historiques. De nouveaux bâtiments de qualité sont désormais érigés aux principaux accès de Feldbreite. La commission d'urbanisme et le concours d'architecture y ont veillé. D'autres constructions récentes dans le quartier n'offrent pas cette même qualité. Il manque pour cela, dans le plan d'affectation de détail, des indications qui auraient assuré une procédure garante de qualité. Il en va de même pour l'offre en logements.

La balle est à présent dans le camp des investisseurs. À ce niveau, la commune aurait pu exercer une influence afin d'attirer à Emmen des catégories de population spécifiques. De façon tout à fait pertinente, des utilisations publiques des rez-de-chaussée ont été prévues aux emplacements centraux et stratégiques. Elles contribuent à la mixité sociale et à l'animation du quartier. Un maillage fin favorise la mobilité douce à travers le quartier. Feldbreite a donc tout pour devenir un quartier vivant.

---

## points forts selon l'avis d'EspaceSuisse

- Les espaces verts ont été définis de façon contraignante, avant même de connaître les futurs propriétaires.
- La commune a tiré parti de la révision du plan de zones, afin de générer des plus-values pour la population.
- Les investisseurs ont compris qu'ils doivent investir une partie de la plus-value qu'ils engrangent grâce à la densification dans l'aménagement d'espaces extérieurs de qualité ou d'infrastructures.

## informations supplémentaires

- 2017: interview de M. Urs Gasser, responsable des permis de construire, commune d'Emmen LU, 22 novembre 2017.
- 2008: rapport de planification modification partielle du plan de zones et du règlement sur les constructions et l'aménagement, quartier Feldbreite, Metron AG, Brugg.
- 2012: «Plan und Topologiebuch», Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zurich.