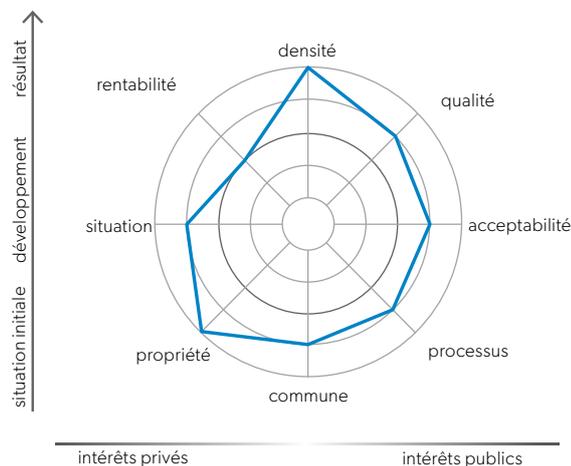


# Du village à la ville : Malters développe le secteur « Centre – Gare – Weihermatte »

La commune de Malters a lancé le développement de son nouveau centre en 2008, sur un périmètre d'environ 24 hectares situé au sud de la gare. Avant le début du processus de planification proprement dit, elle a défini avec les propriétaires fonciers, par voie contractuelle, les exigences auxquelles devraient répondre les espaces publics, ainsi que les modalités de vente des biens-fonds. Le contrat en question a servi de base à un concours portant sur l'urbanisation du secteur. Une fois le plan d'affectation spécial « Centre – Gare – Weihermatte » établi et adopté par la population, les conditions d'un développement urbain cohérent étaient réunies. Aujourd'hui, Malters présente un nouveau visage : le centre de la localité comporte 200 nouveaux logements, de nombreux commerces et restaurants, ainsi que des espaces publics conçus avec soin – notamment une place de village très fréquentée.



La place du village, délimitée par les nouveaux bâtiments, est devenue l'un des principaux lieux de rencontre de la localité. Photo: L. Buchmann, OST

# contexte

Située entre mont Pilate et Plateau, la commune de Malters fait partie de l'agglomération lucernoise. Elle compte environ 7'500 habitants. Lors de l'établissement du plan d'aménagement local de 1997, la commune était déjà consciente du potentiel que présenterait une opération urbaine dense à proximité immédiate de la gare. Le périmètre envisagé comprenait à l'époque divers biens-fonds privés non bâtis, un terrain communal avec une école enfantine, un magasin Landi avec station-service et un arsenal de l'Armée suisse. La commune a alors lancé l'élaboration d'un plan directeur portant sur l'urbanisation du secteur, puis organisé sur cette base, au début des années 2000, un concours d'architecture. Il s'agissait, d'une part, d'améliorer l'attractivité commerciale de ce périmètre très bien centré et, d'autre part, de réaliser une nouvelle maison de commune et une nouvelle école enfantine. Les prétentions financières très élevées des propriétaires voisins pour l'octroi des servitudes nécessaires ont toutefois compromis le projet. Dans les années qui ont suivi, cependant, la situation a évolué : l'arsenal a été désaffecté et la place de la gare a pratiquement cessé d'être utilisée pour le transbordement des marchandises. La commune a par ailleurs aidé la Landi à déplacer son magasin et sa station-service dans la zone d'activités située au nord des voies, et elle a remplacé l'ancienne école enfantine par une nouvelle, érigée sur le site du complexe scolaire tout proche. Toutes les conditions étaient dès lors réunies pour un développement cohérent du centre.

# évaluation

## situation

Le secteur « Centre – Gare – Weihermatte » s'étend au sud de la gare, au cœur de Malters. Ce périmètre d'environ 24 hectares bénéficie d'une desserte moyenne par les transports publics (niveau de qualité de desserte C). Aux heures de pointe, le RER en direction de Lucerne circule à une cadence de 20 minutes. Il faut au minimum 11 minutes pour gagner le centre-ville en train, et environ 18 minutes en voiture – pour autant que le trafic ne soit pas encombré.

Le fait que le site soit très bien centré a un effet positif sur l'accessibilité des commerces et services de base. Le secteur accueille deux grands distributeurs et divers autres commerces, des banques, des restaurants, ainsi que l'administration communale. En six minutes de marche, on accède aux écoles de tous les degrés. À proximité du périmètre se trouve aussi un centre médical et un cabinet dentaire.

## commune

La commune dispose depuis 2015 d'une stratégie de développement vers l'intérieur. Elle était toutefois déjà consciente du potentiel d'urbanisation du centre lors de l'établissement du plan d'aménagement local de 1997. Après l'échec des premières démarches engagées dans ce sens, une bonne coordination et une bonne communication ont permis à la commune de convaincre en 2008 les propriétaires – dont le nombre s'était réduit dans l'intervalle – de l'intérêt de développer le secteur.

Pendant l'élaboration du plan d'affectation spécial, la commune a racheté l'ancien arsenal à l'Office fédéral de l'armement (armasuisse). Elle avait en effet compris qu'une politique foncière active lui permettrait d'influer positivement sur le processus de planification. Aujourd'hui, le secteur « Centre – Gare – Weihermatte » fait partie de la zone centre, qui a pour vocation, conformément à la loi du canton de Lucerne sur l'aménagement du territoire et les constructions, d'assurer ou de préserver la qualité architecturale des centres de localité.



Source: Office fédéral de topographie swisstopo

## processus

La commune a dû relancer le processus de développement du centre à plusieurs reprises. L'exécutif communal a amené les propriétaires impliqués à reléguer leurs intérêts particuliers au second plan, au profit d'une solution concertée. Sous la houlette des autorités communales, tous se sont mis d'accord pour organiser un concours en vue d'une urbanisation optimale des biens-fonds. À l'issue de ce concours, les idées maîtresses du projet lauréat ont été traduites dans un plan d'affectation spécial (Bebauungsplan) subdivisé en quatre périmètres d'urbanisation contenant chacun plusieurs aires de construction.

Pour pouvoir réaliser ce plan, il fallait réaffecter l'ensemble du secteur en zone centre (Kernzone), ce qui requérait une décision populaire. Avant la votation, la population a été clairement informée sur la nécessité de statuer, dans le cadre d'un seul et même scrutin, sur quatre objets intimement liés : la réaffectation du site en zone centre, l'adoption du plan d'affectation spécial, l'acquisition de l'ancien arsenal et la vente de certains terrains à des investisseurs. Le corps électoral a fait preuve de jugement en approuvant le développement projeté à 72 pour cent des voix.

## chiffres clés

- Nombre d'habitants à Malters : 7'500 (2020)
- Nombre de logements : 200, dont 156 en location et 44 en propriété
- Surfaces de commerces et services : 5'000 m<sup>2</sup>
- Superficie du site : 24'392 m<sup>2</sup>
- Indice d'utilisation du sol : non renseigné (indice calculé : 0,96)
- Surface brute de plancher déterminante : 23'400 m<sup>2</sup>
- Coûts d'investissement : environ CHF 90 millions
- Niveau de qualité de la desserte TP : C – desserte moyenne
- Type de commune OFS : commune périurbaine de forte densité

## propriété

Au début du processus de développement, les propriétaires concernés étaient Landi, armasuisse, les CFF et la commune. Cette dernière avait tiré les leçons de l'échec des démarches précédemment engagées avec des propriétaires autrefois plus nombreux.

Pour prévenir les litiges et garantir cette fois un déroulement fluide du processus, elle a invité les propriétaires à adapter mutuellement leurs objectifs et leurs attentes et à s'entendre entre eux sur des règles du jeu. Ont ainsi été posés certains principes de base, voulant par exemple que le concept urbanistique ne doive pas tenir compte des limites de parcelles au sein du secteur, que toutes les surfaces possèdent au départ la même valeur foncière, ou que la vente des biens-fonds s'effectue de manière concertée.

À l'issue de la votation sur le plan d'affectation spécial a été lancé un concours d'investisseurs. Comme le plan définissait en détail les possibilités de développement sur l'ensemble des terrains, les conditions étaient claires pour tous les candidats potentiels. Deux périmètres ont été attribués à la caisse de pension du canton de Bâle-Campagne (BLPK), un à une société d'investissement et le quatrième à une institution de prévoyance.

comporte une nouvelle place de village propice aux rencontres, et apte à accueillir des manifestations telles que marchés, festivités de carnaval et « Kilbi » ; enfin, le long bâtiment situé entre les voies de chemin de fer et la rue parallèle (Weihermatte) protège du bruit le reste du secteur.

## densité

Comme le secteur situé au sud de la gare comprenait de nombreux terrains non bâtis, ainsi que le site non accessible au public de l'arsenal, le développement d'un nouveau centre à caractère urbain y a entraîné une augmentation considérable de la densité bâtie et de la densité d'habitants et d'emplois. Le périmètre présente aujourd'hui un indice d'utilisation du sol d'environ 1,0. Y ont été construits 200 logements et quelque 5'000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et de bureaux.

Il en résulte une bonne mixité fonctionnelle, qui contribue elle-même à une densité fonctionnelle accrue. De plus, les nouveaux espaces publics – notamment la nouvelle place de village – créent des conditions on ne peut plus propices aux rencontres et aux échanges entre les habitants et les personnes qui travaillent sur le site.

## qualité



Le long des voies de chemin de fer (en haut), une longue barre protège les bâtiments situés à l'arrière du bruit du trafic ferroviaire. Source : GKS Architekten Generalplaner AG

## acceptabilité

Avant la votation populaire, des représentants de la commune s'étaient tenus pendant trois jours à la disposition des personnes intéressées pour leur présenter le projet de développement dans le cadre de l'exposition des arts et métiers de Malters. Les commissions de la jeunesse et des personnes âgées avaient par ailleurs été impliquées dans la conception détaillée de la place principale.

Ces efforts ont porté leurs fruits : les résultats très positifs du scrutin ont démontré que la population était favorable à la création d'un cœur de localité à caractère urbain. De fait, le nouveau centre présente de multiples avantages : il offre des logements bien centrés et adaptés aux personnes à mobilité réduite, ainsi que de nombreux commerces et restaurants ; il dispose d'un réseau très dense de chemins publics, relié à la gare toute proche ; il

Afin d'assurer la qualité urbanistique de l'opération, le plan d'affectation spécial (Bebauungsplan) imposait d'organiser pour chaque périmètre d'urbanisation, dans la phase d'avant-projet, une procédure de mise en concurrence impliquant au moins trois bureaux d'études. Les investisseurs étaient par ailleurs tenus de déposer un projet d'aménagement de l'espace public distinct des projets de construction. Le groupe d'experts chargé d'évaluer les propositions se composait d'au moins deux architectes ou architectes-paysagistes indépendants, ainsi que de représentants de la commune.

Ces exigences se sont révélées payantes : le nouveau centre, attractif et



Le nouveau centre urbain se caractérise par des typologies architecturales diversifiées.  
Photo: L. Buchmann, HSR

Le nouveau centre urbain, se caractérise par des typologies architecturales variées, qui lui confèrent une identité propre. À l'est et à l'ouest du secteur, la typologie des bâtiments s'inspire de celle des constructions environnantes. Restaurants, surfaces commerciales et nouveaux locaux de l'administration communale contribuent à la mixité des activités implantées autour de la nouvelle place du village, que complètent d'autres espaces non bâtis répondant à différents besoins spécifiques.

### rentabilité

Même si le plan d'affectation spécial (Bebauungsplan) permettait un développement par étapes, les nouveaux bâtiments ont été réalisés à des intervalles assez rapprochés, d'environ six mois. Le premier coup de pioche a été donné en juin 2016. Les logements du Westhof étaient prêts à être occupés en automne 2017, ceux situés près de la gare en été 2018, ceux du Markthof en hiver 2018 et ceux du Weiherhof en été 2019. Les appartements de 1,5 et de 2,5 pièces ont été loués très rapidement. Dix logements de 3,5 et 4,5 pièces étaient en revanche encore vacants un an après leur mise sur le marché.

## résumé

Le développement du centre a transformé Malers. L'offre variée de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, l'amélioration de l'offre commerciale et la proximité des transports publics représentent d'importants critères de choix résidentiel, tant pour les actifs ayant un mode de vie urbain que pour les personnes âgées, désireuses d'avoir facilement accès à tous les services de base. La nouvelle place du village est par ailleurs devenue l'un des principaux lieux de rencontre de la localité.

L'aménagement convaincant des espaces non bâtis démontre qu'il était judicieux de définir, par voie contractuelle, certaines exigences en matière de qualité de l'espace public. Le contrat passé avant le début du processus de planification – contrat qui régissait en détail la collaboration entre les propriétaires fonciers – constitue la clé du succès de l'opération. Mais

### informations supplémentaires

2012. Plan d'affectation spécial « Zentrum – Bahnhof – Weihermatte ». Prescriptions spéciales en matière de constructions. Commune de Malers.

2014. « Malers Höfe. Projektblatt Bebauungskonzept ». GKS Architekten + Partner AG. Lucerne.

2015. Conception directrice en matière d'urbanisation (Siedlungsleitbild). Commune de Malers.



Des espaces ouverts conçus de façon diversifiée répondent aux différents besoins de la population. Photo: L. Buchmann, HSR

l'initiative dont a fait preuve l'exécutif communal – tant en ce qui concerne l'acquisition du site de l'arsenal que la vente des terrains aux investisseurs – et l'adhésion du corps électoral à toute l'entreprise se sont révélées déterminantes aussi.

### points forts de l'avis d'EspaceSuisse

- Le développement du centre de Malers constitue un exemple réussi de densification sur un périmètre très bien situé par rapport aux transports publics – dans le droit fil de la loi sur l'aménagement du territoire.
- Avant le début du processus de planification, la collaboration entre les propriétaires impliqués a été réglée par voie contractuelle afin de prévenir d'éventuels litiges ultérieurs.
- En acquérant le site de l'ancien arsenal, la commune a mené une politique foncière active, ce qui lui a permis d'influer de façon déterminante sur le processus de planification.
- Les prescriptions du plan d'affectation spécial en matière de construction ont permis d'assurer le niveau de qualité urbanistique voulu en imposant l'organisation d'une procédure de mise en concurrence sur chaque périmètre d'urbanisation et en exigeant l'aménagement d'espaces extérieurs différenciés.
- La nouvelle place du village, très fréquentée, peut aussi accueillir de grandes manifestations publiques.