

MAI 2016

INFORUM

LE MAGAZINE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL SUISSE

VLP-ASPAN 

NOUVELLES ZONES À BÂTIR | BRUIT: ZONES 30 | AMINONA, PLAN DÉPASSÉ | ZOOM SUR ENTLEBUCH



Une prise en main créative par la commune

Le travail sur le commentaire pratique de la LAT – qui devrait aboutir avec la publication du premier volume en été 2016 – a enrichi nos réflexions sur la LAT révisée, que ce soit sur la question du prélèvement de la plus-value (INFORUM 4/2015), des dispositions transitoires (INFORUM de février 2016) ou de la disponibilité des zones à bâtir. La garantie de la disponibilité de nouvelles zones à bâtir exige plus que la simple volonté du propriétaire de construire. Encore faut-il que cette volonté soit garantie juridiquement, notamment sur la base de projets concrets de construction. Pour les zones à bâtir existantes, le mandat législatif donné aux cantons est clair: la loi cantonale doit prévoir des mesures pour favoriser la disponibilité de ces zones (voir page 4).



Hormis ces mesures plutôt contraignantes, une politique foncière active est primordiale. Elle permet souvent de faire bouger les choses en amont dans le sens d'un développement vers l'intérieur de qualité. L'exemple d'Entlebuch est à cet égard intéressant. Le développement du centre du village y est porté autant par des groupements d'intérêts publics et privés. Ceux-ci ont fondé une SA villageoise, qui donne des impulsions favorables à un développement vers l'intérieur. (voir pages 20 et 25).

Pour développer vers l'intérieur, il faut parfois sortir des sentiers battus. Un récent arrêt du Tribunal fédéral conclut que même sur une route de transit cantonale à forte fréquentation, une limitation de vitesse à 30 km/h est imaginable et ne peut être refusée d'entrée de cause. Si les valeurs limites d'immission sont dépassées, une limitation de vitesse de 50 à 30 km/h doit être testée, afin d'examiner son impact potentiel (voir p. 10).

Le développement vers l'intérieur exige de la créativité. Les communes peuvent et doivent prendre leur avenir en main, par exemple en exigeant que les zones à bâtir soient effectivement construites, ou en pratiquant une politique foncière active. Il arrive aussi que des tests dégagent des pistes intéressantes, par exemple pour la gestion du trafic ou une meilleure protection contre le bruit.

Christa Perregaux DuPasquier, vice-directrice VLP-ASPAN

Impressum

INFORUM VLP-ASPAN

Magazine pour les membres de l'Association suisse pour l'aménagement national.

Paraît en français et en allemand quatre fois par an et deux fois en italien.

Rédaction

Lukas Bühlmann,
Annemarie Straumann

Traduction

Roxane Jacobi, Andrea Havez,
Anne Huber

Photo de couverture

Entlebuch LU, route cantonale (Annemarie Straumann)

Cartoon

Jonas Brühwiler

Mise en page

Ludwig Zeller

Impression

galledia ag, 9442 Berneck

La reproduction des textes et des illustrations est autorisée moyennant indication de la source.

SITES EN DIALOGUE

Zoom sur Entlebuch LU, revitalisation du centre du village

Annemarie Straumann

Journaliste / Communication VLP-ASPAN



À Entlebuch, on s'active de toutes parts. C'est que le village construit son avenir! En effet, comme l'extension de l'urbanisation n'est plus à l'ordre du jour, la commune a entrepris de se développer vers l'intérieur du milieu bâti. Ce choix implique notamment l'acquisition de parcelles stratégiques, la démolition de vieilles bâtisses, la construction de nouveaux bâtiments, un assainissement routier adapté aux circonstances locales et l'aménagement d'un espace public, petit, mais dans lequel il fait bon s'attarder. Le premier pas de cette métamorphose a été la construction d'une nouvelle « maison des tireurs » (Schützenhaus), un bâtiment à affectation mixte (logement et artisanat). Un second projet est actuellement en cours: la transformation du secteur aux abords de la place du marché.



Pour construire la nouvelle « maison des tireurs » (bâtiment blanc avec la droguerie), il a fallu démolir quatre vieilles maisons, dont la vieille droguerie et l'ancienne poste (en haut à gauche), ainsi que le vieux « grenier », ici dans les griffes du tracks (démolition en 2009).

Photos p. 20-27: A. Straumann, VLP-ASPAN; photos historiques: commune d'Entlebuch



Le syndic
Robert Vogel



i Fiche signalétique d'Entlebuch

Les atouts

- Un conseil communal et des particuliers engagés
- Un partenariat public-privé
- L'implication d'experts externes et de la protection du patrimoine
- Un concept pour l'espace routier et l'aménagement des places
- L'acquisition par la commune des biens-fonds stratégiques (politique foncière active)
- La commission «Dorfkern Entlebuch»
- Une SA innovante «Entlebuch Dorf AG», en adéquation avec la stratégie communale de requalification du centre du village
- Une nouvelle «maison des tireurs» intégrée à l'unité du village



Entlebuch est en chantier: près de la place du marché, la route cantonale 10 est en cours d'assainissement. La place sera ultérieurement réaménagée et jouxtée par une construction moderne. La commune a acheté la maison jaune (au second plan), afin de permettre une nouvelle construction. Une zone de rencontre est prévue près de l'église (cf. illustration).

Celui qui cherche le calme, ce printemps, ne le trouvera pas à Entlebuch. Dans le village, c'est un bal de pelles mécaniques, de camions et de marteaux-piqueurs. En dépit de ce remue-ménage, le trafic continue à s'écouler sur la route étroite qui serpente à travers le village. La route cantonale K10 est le principal axe d'Entlebuch. Le vacarme du chantier répond au vœu de la commune de revitaliser le cœur du village: le vieux fera place au neuf pour rendre le site plus attrayant. Le but est aussi de faire en sorte que les habitants et les artisans se sentent bien et que les touristes s'intéressent au village, situé à la lisière de la réserve de biosphère de l'Unesco.

Au moyen d'une présentation Powerpoint, le syndic de la commune, Robert Vogel, montre ce qui a déjà été réalisé. La nouvelle «maison des tireurs» est un succès. Le droguiste, au rez-de-chaussée, est satisfait. Un bureau de géomatique propose ses services au premier étage (le géomaticien a acheté tout l'étage). Quatre logements en propriété occupent les deuxième et troisième étages. Trois ont été achetés et le quatrième accueille un institut de beauté. Ce dernier appartient encore au maître

d'ouvrage, la SA Entlebuch Dorf, au même titre que la droguerie. La maison dispose également d'un parking souterrain.

Tremplin pour un nouveau départ

Pour que le nouveau bâtiment voie le jour, il a fallu un important travail de réflexion, de planification et de persuasion. Il y a peu, cet emplacement clé dans le village était occupé par quatre vieilles maisons appartenant à différents propriétaires. Il s'agissait donc de convaincre ces derniers que le site était idéal pour accueillir de nouvelles constructions et que le moment était propice, puisque le canton projetait d'élargir la route K10 située juste devant. Le Conseil communal était convaincu que la démolition des vieilles maisons, puis la construction d'un nouveau bâtiment, donneraient de l'élan au développement de tout le village.

Et effectivement, en 2016, les chantiers s'enchaînent. L'hôtel «Drei Könige» rénove son aire de stationnement et construit un parking souterrain. Sur la zone du res-



taurant «Meienriesli», deux privés construisent deux immeubles locatifs avec un parking souterrain commun. Près de l'église, des travaux ont démarré afin de construire une petite place verte avec une fontaine – la commune y prévoit une zone de rencontre. La commune envisage également de border la route d'une allée de charmes et investit encore à d'autres niveaux afin de rendre le village plus attrayant et vivant. Les barrières le long de la route ont été conçues de façon homogène, une ravissante rigole longe la rue et les parois anti-bruit répondent à des critères esthétiques. Sur la place du marché, qui fait depuis longtemps office de place de stationnement, du matériel de construction est entreposé: le canton élargit enfin la route cantonale. La commune a de grands projets pour la place du marché.

Un dynamisme né de la diversité des forces

La mutation a démarré en 2007. «Durant 40 ans, rien de nouveau n'a été construit au centre du village», explique le syndic Vogel. «On se cantonnait à construire en péri-

phérie». Dans le cœur du village, en revanche, les maisons restaient inoccupées ou menaçaient de s'effondrer – comme dans beaucoup d'autres communes de la région de l'Ouest lucernois. C'est alors que l'association régionale des communes RegioHER (Hinterland Entlebuch Rottal) a décidé de s'atteler à la revitalisation du centre du village. En 2007, la commune d'Entlebuch a procédé à de nouvelles mises en zone, ce qui a poussé le canton à exiger que des mesures soient également prises au centre du village. Entlebuch a par conséquent participé, en tant que commune-pilote, à un «projet-modèle» de l'Office fédéral du développement territorial ARE pour un développement durable des villages. De cet engagement est née la création d'une commission pour le centre du village, dont la mission était de récolter toutes les idées d'amélioration. De petites interventions ont été rapidement réalisées, comme réaménager les vitrines vides et égayer les murs de l'église avec des géraniums.

Le projet-modèle a permis de tirer deux conclusions: 1. L'assainissement de la route est une chance pour le développement du village. 2. Les principaux protagonistes

d'un tel processus sont les propriétaires des biens-fonds. Dès 2007, une heureuse synergie a vu le jour: le Conseil communal souhaitait revitaliser le centre du village. Un couple voulait entreprendre quelque chose au cœur du village: propriétaires de l'ancienne «maison des tireurs», le couple prévoyait de la reconstruire, ou au moins de l'assainir. Le Conseil communal et le couple de propriétaires ont obtenu le soutien d'un groupe d'intérêt formé par des habitants d'Entlebuch soucieux de rendre leur village plus attrayant (3e acteur). Le 4e acteur a été le canton et son projet d'élargissement de la route cantonale, qui débouchait sur une nouvelle définition du plan d'alignement. Ce dernier concernait directement les propriétaires des quatre maisons du centre: le grenier, la «maison des tireurs», la vieille droguerie et l'ancienne poste.

Commune et privés fondent une SA

Afin que le tracé de la route élargie soit cohérent et que les propriétaires des maisons soient acquis au projet de construction, la commune s'est entretenue avec ces derniers. Son offre: sauf dans un cas qui incombe au canton, elle acquière les anciennes maisons, les démolit, regroupe les parcelles et les met à disposition de

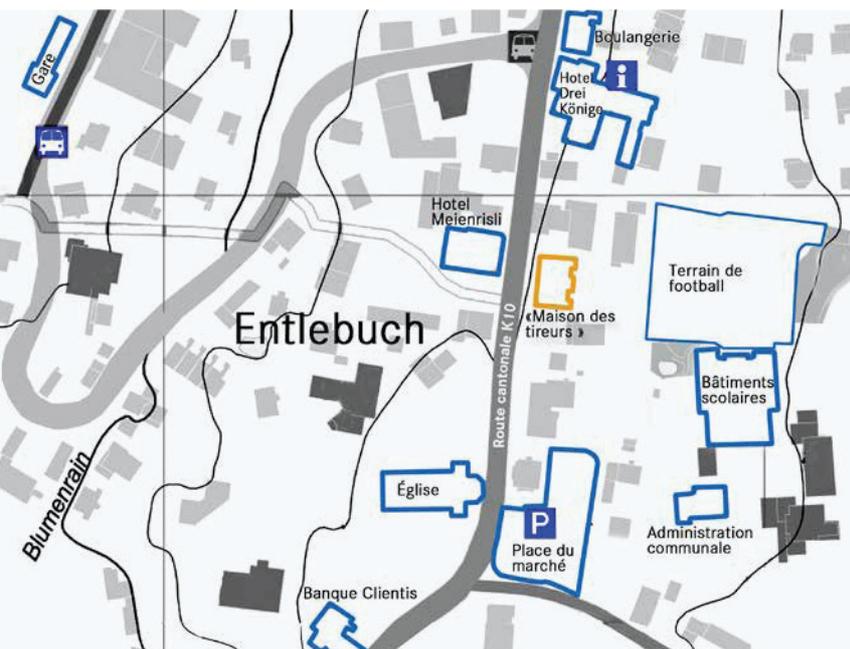
nouveaux projets, en commençant par la reconstruction de la «maison des tireurs». Les négociations ont pris du temps, elles ont été intensives, mais ont débouché sur un accord. Les propriétaires ont finalement été séduits par l'image que, des cendres de leur vieille bâtisse, renaîtrait un nouveau centre du village.

Dès 2009, la commune a entrepris d'acheter les biens-fonds et les parcelles dans le village. Elle a aussi engagé un urbaniste externe, qui a développé un «concept d'exploitation et d'aménagement de la route cantonale» et, en 2010, sur mandat de la commune, a organisé des journées sur le thème du développement du centre du village. Dans un premier temps, plusieurs propriétaires n'ont montré que peu d'intérêt pour une analyse de leur maison, ce qui a conforté le Conseil communal dans son intention de prendre le taureau par les cornes, explique le syndic. «Nous devons essayer d'acquérir davantage de biens-fonds et de les transformer». Le Conseil communal a mené de nombreux entretiens personnels. Finalement, la perspective d'un prêt sans intérêt a pris forme dans l'optique de dynamiser le développement régional. La commune et certains habitants ont ensuite créé la SA Entlebuch Dorf qui, grâce au prêt, a construit la nouvelle «maison des tireurs» (cf. interview page 25).

Les quatre maisons qui bordaient la route cantonale ont été détruites avec l'aval des anciens propriétaires et de l'Assemblée communale. La nouvelle «maison des tireurs» a été officiellement inaugurée en mars 2013.

Aujourd'hui, la commune est engagée dans un nouveau grand projet: le réaménagement d'un secteur élargi aux abords de la place du marché. De nouvelles constructions y sont prévues afin d'accueillir des logements, des ateliers d'artisans et des espaces libres. Un grand distributeur, intéressé par une location, a émis une déclaration d'intention. Sur la place même du marché, un nouveau parking est prévu ainsi qu'une zone de rencontre. La commune a fait l'acquisition des biens-fonds situés autour de la place afin de garantir son réaménagement. Entlebuch poursuit sa mue.

Plan schématique du centre du village d'Entlebuch (graphique: J. Poux, VLP-ASPAN).



LA PAROLE À...

Alfons Schmid: «La SA ‘Entlebuch Dorf’ veut faire bouger les choses»

Monsieur Schmid, quel est votre lien avec Entlebuch?

J’y habite et j’y travaille, ce qui explique mon intérêt pour le développement du village. Je suis également CEO d’une banque qui est partenaire de service de la biosphère d’Entlebuch et, naturellement, très intéressée à ce que la région connaisse un développement positif.

Vous avez été membre du groupe d’intérêt qui a fait avancer le projet de la «maison des tireurs» (Schützenhaus). Comment êtes-vous arrivé là?

Ce groupe d’intérêt existe depuis 2009. Autrefois, Entlebuch était un village de passage avec des trottoirs étroits et dangereux, des vitrines vides, des places de stationnement inexistantes; beaucoup de maisons étaient inhabitées mais personne ne voulait investir. Bref, un village qui ne donnait pas envie d’y vivre.

Les propriétaires de l’ancienne «maison des tireurs» avaient pourtant envie de faire quelque chose. Mais ils ont vite compris que, seuls, ils auraient des difficultés à mener à bien un projet de construction aussi ambitieux. La vieille bâtisse était située à un emplacement clé du village. Il était important que le projet soit en adéquation avec le concept d’exploitation et d’aménagement de la route cantonale que la commune prévoyait de réaliser en complément au projet d’assainissement du canton. Plusieurs personnes ont reconnu le potentiel d’une nouvelle maison et c’est ainsi qu’elles ont décidé de constituer le groupe d’intérêt «Développement du village» (Dorfentwicklung). Parmi les membres de ce groupe figuraient un représentant communal, trois représentants

Alfons Schmid est le président du Conseil d’administration de la société Entlebuch Dorf et le directeur de la banque Clientis d’Entlebuch (Clientis EB Entlebucher Bank). Il est l’un des fondateurs de la société Entlebuch Dorf qui a pour objectif de stimuler le développement du centre du village.



de PME – dont moi – et l’architecte du projet privé d’alors (Schützenhaus).

Puis s’est concrétisée l’opportunité d’obtenir des fonds pour le projet...

Suite à la crise financière, et dans le cadre de ses mesures de stabilisation, la Confédération avait envisagé de dégager des fonds du PNR en faveur de projets de développement régionaux. Dans cette perspective, le groupe et la commune ont déposé un projet commun auprès du canton. C’est ainsi qu’ils ont obtenu un prêt de 1,5 million de francs, sans intérêt, pour le projet initial de la «Maison des tireurs». Cet emprunt a été approuvé en 2010 par le Parlement cantonal et remboursé de façon échelonnée par la commune d’Entlebuch à la société Entlebuch Dorf nouvellement constituée.



La nouvelle «Schützenhaus», construite en 2012/2013, complète et donne une touche de modernité au centre du village où prédominent les constructions anciennes. La maison en colombage rose «Rainhof», au centre, est protégée.

Le groupe d'intérêt s'est donc mué en SA?

Oui. Pour la soumission du projet NPR, il fallait un organisme responsable. Nous voulions que celui-ci puisse «porter la casquette» d'autres projets de développement du village, notamment ceux que la commune coordonne par le biais de ses activités. Cela nécessitait une société anonyme. Notre SA est une société de droit privé. La commune et la bourgeoisie sont au nombre des actionnaires, sans toutefois être majoritaires. La majorité est en main privée: près de 15 actionnaires privés, dont la plupart sont domiciliés à Entlebuch. La SA a formulé son but dans ses statuts, à savoir dynamiser le centre de la localité par des constructions contemporaines et participer activement au développement du centre du village, afin qu'il devienne un lieu de rencontre (cf. encadré «But principal de la SA Dorf»).

Commune et particuliers sont représentés au sein de la SA. Dans quel but?

Il nous paraissait important que les privés détiennent la majorité des actions, afin que la SA puisse agir de façon stratégiquement libre et indépendante. De même, il est essentiel que la commune fasse partie de la SA et bénéficie d'un large soutien de la population. L'assemblée communale a alloué plusieurs tranches de 100'000 francs à cette participation. Cinq représentants de la commune et de la bourgeoisie siègent au Conseil d'administration. Ainsi, la SA est constamment au fait des affaires courantes des autorités communales.

La SA poursuit-elle un but lucratif?

Le profit passe au second plan. La SA n'a jamais eu pour objectif d'engranger de gros bénéfices, mais de disposer d'une situation financière saine, dédiée au développement du village. Jusqu'à ce jour, aucun dividende n'a pu être versé. La nouvelle «maison des tireurs» propose des propriétés par étage. Celles-ci avaient déjà trouvé preneur lors de la construction. Aujourd'hui, la SA n'est propriétaire que d'un appartement et nous louons la surface commerciale du rez-de-chaussée à une droguerie. Les recettes couvrent les frais courants. Notre capital propre s'élève à 1,2 million de francs. Nous sommes mûrs pour de nouveaux projets.

Le financement de la reconstruction de la maison des tireurs a donc bénéficié de deux sources: le prêt sans intérêt et l'apport de capital de la SA?

C'est la commune qui a payé les frais inhérents à l'achat et à la démolition du vieux bâtiment. Après avoir arrondi les parcelles en question, elle a vendu à la SA chaque parcelle nécessaire à la nouvelle construction, en accord avec l'assemblée communale. En qualité de maître d'ouvrage, la SA a financé la nouvelle construction qui s'élevait à 4,5 millions de francs. Les fonds nécessaires provenaient, d'une part, du prêt sans intérêt et, d'autre part, des actionnaires. Étant donné que nous avons déjà vendu quelques unités de propriétés par étage avant le début des travaux, nous n'avons pas eu besoin de contracter d'autres crédits.



Quelles sont les affaires courantes de la SA?

Nous nous consultons régulièrement, notamment avec le Conseil communal en ce qui concerne la représentation au sein de notre conseil d'administration. La SA réfléchit aux possibilités que recèle le centre du village, au développement des biens-fonds. Actuellement, nous sommes également représentés dans le groupe de suivi du grand projet de la place du marché. Nous participons aux réflexions et apportons notre savoir-faire. Notre objectif n'est pas de nous ingérer dans les affaires de la commune, mais de soutenir proactivement le développement du centre du village.

La SA prend-elle part à la recherche d'investisseurs?

Non, la conduite du projet de la place du marché est du ressort du Conseil communal. C'est lui qui recherche activement des investisseurs et mène les entretiens.

La SA a-t-elle fait ses preuves en tant qu'outil pour le développement du village?

Oui. La nouvelle maison des tireurs est un succès visible de la revitalisation du centre du village. La SA Entlebuch Dorf bénéficie d'un large soutien de la population et affiche une situation financière saine. Elle incarne la collaboration entre le secteur privé et les pouvoirs publics: particuliers et commune sont parvenus à créer un réservoir de savoir-faire qui a pour mandat de «booster» le développement du centre du village. Il ne fait aucun doute que les projets de la SA sont en adéquation avec la stratégie de la commune. La SA facilite la collaboration

avec le canton et les biens culturels lors de projets plus importants. Elle est un tremplin intéressant proposé par des privés, qui peut donner de l'élan au développement du village.

Recommanderiez-vous la création de SA à d'autres communes?

Oui. Sans un instrument tel que la SA, la nouvelle maison des tireurs n'aurait probablement jamais vu le jour. La SA et son projet initial ont «mis le feu aux poudres». Aujourd'hui, le Conseil communal mène d'actives négociations avec des investisseurs. Une situation inimaginable dix ans plus tôt!

Y a-t-il des désavantages?

Derrière la SA se cachent beaucoup d'idéaux et de travail bénévole. Lors des projets complexes, la collaboration entre les autorités, les institutions et les privés est un travail de longue haleine et les tâches préliminaires coûtent cher. Un privé ne s'en sort pas tout seul.

À quoi souhaiteriez-vous que ressemble Entlebuch dans 20 ans?

À un village dans lequel il fait bon vivre et travailler. À un village que l'on ne se contente pas de traverser, mais dans lequel on a envie de s'arrêter pour se détendre, faire des achats et boire un café, pourquoi pas sur la nouvelle zone de rencontre de la place du marché! Prendre du bon temps, voilà ce que devrait inspirer le lieu. Et toutes les conditions nécessaires sont réunies.

Interview: Annemarie Straumann, VLP-ASPAN

But principal de la SA Entlebuch Dorf – Extrait du registre foncier

«Redynamisation du centre d'Entlebuch par le biais de constructions et d'installations contemporaines; participation proactive au développement du centre de village, afin qu'il devienne un lieu de rencontres; aide aux projets visant un développement durable du village d'Entlebuch; participations; acquisition, hypothèque, aliénation et administration de propriétés foncières; financements; garanties et cautionnements pour des tiers.» [Traduction libre]