COMMUNE DE
MONTREUX

Montreux, le 16.05.2016

RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non de la pétition
Pétition de l'Association des intérêts de Clarens pour la sauvegarde du bâtiment de l'Ermitage

Président : René Chevalley (UDC)

Membres : Ihab Al Jundi (SOC)
Florian Chiaradia (Les Verts) remplacé par Olivier Blanc
Vincent Haldi (ML)
Ahmad Jahangiri (SOC) Absent(e) non excusé(e)
Daniel Manzini (SOC)
Michel Posternak (PLR) Absent(e) excusé(e)
Kastriot Ramiqi (PLR)
Pierre-André Spahn (PLR) remplacé par Rolf Gosewinkel
Bibiana Streicher (PLR)

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, chers Collègues,

Votre commission s'est réunie le 3 mai 2016 dans les locaux du Service de l'urbanisme à la Rue de la Gare 30 en présence de Monsieur le Municipal Christian Neukomm et Monsieur Jean-Louis Barraud, Chef de service de l'urbanisme.

A la requête du Président, une délégation des pétitionnaires était également présente en début de séance afin que ces derniers puissent développer leur pétition et répondre aux diverses interrogations de la commission. Cette délégation était composée de Monsieur Patrick Grognuz, en qualité de président de l'association des intérêts de Clarens (AIC) et Madame Geneviève Brunner, vice-présidente AIC et de Monsieur Sébastien Giovanna membre du comité AIC.

Après les salutations d'usage, le président, conformément aux usages, remet sa présidence en jeu, celle-ci n'étant pas contestée, il propose sa feuille de route pour cette séance, laquelle rencontre approbation unanime.

1. <u>Position des pétitionnaires</u>

Par la voix de son président, les représentants des pétitionnaires soulignent la pertinence de cette pétition qui a rencontré un franc succès auprès de la population avec un total de 1'488

signatures, lesquelles attestent clairement leurs diverses préoccupations soit :
Eviter la destruction du bâtiment, la disparition du parc, la perte possible d'un ensemble architectural des différentes sublimes maisons de maîtres qui bordent les quais.
La construction de nouveaux appartements de luxe dont la population de Clarens n'a pas besoin.

2. Questions et remarques des commissaires aux pétitionnaires :

Un commissaire souligne le fait que cette pétition arrive un peu tard. Selon son avis, il aurait été plus judicieux que les pétitionnaires interviennent plus tôt, à savoir lors du débat sur l'acceptation du PGA.
A la demande de savoir si le bâtiment actuel, construit sur la parcelle 1037 de 3'212 mètres carrés, au tournant du siècle, est référencé au niveau architectural ainsi que susceptible d'être classé au niveau cantonal, la Municipalité confirme le fait que celui-ci n'est pas classé, et n'est pas au bénéfice d'une note de protection (comme certaines bâtisses avoisinantes) dans l'échelle des classifications qui va de 1-7.
Seuls sont susceptibles d'être classés par le Conseil d'Etat les bâtiments de classe 1 et 2 (compétence cantonale). Les notes de protection de 3 à 7 (compétence Municipale) correspondent à une architecture emblématique de notre ville, la note de 7 étant attribuée à un élément qui "altère le site".

3. Position de la Municipalité :

La Municipalité, par la voix de son représentant, confirme que les différents projets déposés et leurs variantes étaient manifestement surdimensionnés et ne respectaient pas les exigences légales en ce domaine. Elle nous a communiqué également qu'elle n'a plus eu de contact formel avec le propriétaire sur un éventuel nouveau projet depuis environ une année et demie. Toutefois elle reste attentive à cette portion de territoire communal tout en étant soucieuse de préserver une qualité de vie pour cette zone de Clarens. La réaffectation provisoire du bâtiment, par le propriétaire, à sa fonction antérieur, soit un établissement public, satisfait actuellement la Municipalité.
Dans le futur, notre exécutif espère qu'un projet, si tant est qu'un projet se concrétise, soit conforme aux règlements communaux tout en respectant une harmonie judicieuse dans ce cadre idyllique. Elle est sensible aux diverses préoccupations des habitants de Clarens dans le cadre d'un éventuel nouveau projet.

4. Questions / Discussion générale

Un commissaire s'interroge de l'emprise maximum au sol d'une éventuelle nouvelle construction.
Monsieur Barraud confirme que cette zone fut mise en « zone de coteaux A » suite à une enquête complémentaire en 2013 et ceci sans opposition du propriétaire actuel.

Actuellement la surface pouvant être construite est de ¼ de la surface de la parcelle (sans sa zone verte d'env. 800 m2). Une construction de 3 niveaux et un étage sous forme d'attique est autorisée.
La commission a également appris que le propriétaire actuel s'est porté acquéreur avec succès de la parcelle attenante no 1038 d'une surface de 866m2, portant ainsi la surface totale de cette propriété à environ 4'000m2.

En synthèse, actuellement les surfaces construites représentent environ 400m2. Avec l'achat de cette parcelle le potentiel maximum constructible est porté à environ 800m2.

A l'inquiétude d'un commissaire sur une possible construction en hauteur, de plus de 3 étages et 1 attique, défigurant l'aspect esthétique des rives du lac, la commission est rassurée par le fait que ceci n'est pas du tout possible.

A remarquer que le potentiel à bâtir n'est pas un droit acquis, mais un maximum pouvant être bâti, sous la réserve du respect des règlements en vigueur.

Un commissaire souligne le caractère sensible de la situation de cette parcelle et s'interroge sur l'avenir de celle-ci en cas de construction et de mise en vente d'appartements de haut-standing, car le marché s'est passablement contracté, les perspectives de succès étant à ses yeux quelque peu impactées, ceci d'autant plus que de nombreux logements seront prochainement à disposition dans ce secteur avec la réaffectation de l'immeuble abritant anciennement l'AVS.

La commission relève unanimement le fait d'être à l'écoute des pétitionnaires et de leurs revendications, mais ne saurait, en cas de prise en considération de cette pétition par le Conseil communal, donner trop d'illusions aux pétitionnaires, la Municipalité pouvant être contrainte d'accepter dans le futur un projet entrant dans le cadre des règlementations ainsi que du respect du lieu par une implantation judicieuse et esthétique.

Conclusion

5. Conclusion

En conclusion, c'est à l'unanimité que votre commission vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de prendre en considération la pétition de l'association des intérêts de Clarens demandant au Conseil communal et à la Municipalité de Montreux de prendre toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde du bâtiment de l'ancien hôtel-restaurant Ermitage (bâtiment no 279, parcelle 1037).

8 oui, 0 non, 0 abstention, 0 bulletin blanc.

Le président-rapporteur
René Chevalley (UDC)