COMMUNE DE
MONTREUX

Montreux, le 10.10.2018

23/2018

RAPPORT

au Conseil communal de Montreux

de la commission nommée pour l'examen de la prise en considération ou non du rapport en réponse à la pétition de l'Association des Intérêts de Clarens « Pour la sauvegarde du bâtiment de l'Ermitage »

Président :	Vincent Haldi (ML)
Membres :	Livia Balu (Les Verts) Geneviève Brunner (PLR) Angelo Giuliano (PLR) Mario Gori (SOC) Jean-Bernard Kammer (SOC) Daniel Meillaud (UDC) remplacé par Claudine Borloz Roland Rimaz (SOC) Laurence Sierro (PLR) Pierre-André Spahn (PLR)

Monsier le Président,

Mesdames et Messieurs

La Commission chargée d'examiner l'objet cité en titre s'est réunie, le mardi 10 juillet 2018 à 19 heures à la Rue de la Gare à Montreux.

La Municipalité était représentée par M. Neukomm Municipal en charge de l'Urbanisme et équipements publics, accompagné de M. Jean-Loup Barraud qui assistait ce soir-là à sa dernière séance de commission en sa qualité de chef de l'Urbanisme. Après plus de 27 ans passés à présider aux destinées de l'Urbanisme de la ville de Montreux, celui-ci cédera sa place à son actuelle adjointe Mlle Wasem qui entrera officiellement en fonction à partir du 1er août 2018.

Selon l'usage, le conseiller désigné remet en jeu sa présidence celle-ci n'est pas contestée.

Rappel de la pétition

La pétition demande 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), pour éviter :

- La destruction du bâtiment de l'Ermitage
- La disparition du parc
- La perte d'un témoin du passé hôtelier de Clarens
- Que l'ensemble architectural des différentes sublimes maisons de maître qui bordent les quais entre le débarcadère et le chemin de l'Ermitage soit défiguré
- La construction de nouveaux appartements de luxe dont la population de Clarens n'a pas besoin

La parole est donnée à la Municipalité :

M. Neukomm revient sur le fait que la parcelle occupée par le bâtiment de l'Ermitage est actuellement colloquée selon le PGA d'une part en zone de coteau A et d'autre part, en zone verdure, pour ce qui concerne la frange sud qui borde les quais.

Ce secteur a précisément fait l'objet d'un amendement voté par le Conseil communal, à la suite des travaux de la commission ad hoc, chargée d'étudier le préavis du PGA, qui a alors exprimé son intérêt pour le périmètre de l'Ermitage en remplaçant la zone urbaine initialement prévue à cet endroit, par une zone de coteau A, dont la définition des droits à bâtir se révèle en meilleur adéquation avec le bâti existant.

La discussion est ouverte :

Madame Brunner déclare ses intérêts en tant que vice-présidente du comité de l'Association des intérêts de Clarens. M. Mario Gori a déclaré ses intérêts en tant que membre du comité de l'Association des intérêts de Clarens.

Une commissaire souhaite avoir des précisions concernant l'article du 24 Heures du 8 juillet dernier, quant à l'éventuel projet du groupe Orlatti sur la parcelle de l'Ermitage.

M. Neukomm répond qu'aucun nouveau projet n'a été présenté aux services de l'Urbanisme, la société propriétaire du terrain ayant d'ailleurs renoncé pour l'instant au projet immobilier évoqué en 2013. Et que récemment le nouvel exploitant des lieux (un groupe hôtelier suisse) ambitionne de remettre en valeur cet hôtel-restaurant sous le label « Swiss Lodge », en reprenant le nom d'origine « Ermitage » abandonné en 2015 par l'enseigne « Au fil de l'eau ».

M. Neukomm précise qu'un nouveau bail de cinq ans offre une perspective stable à ce nouvel établissement.

Il est répondu à un commissaire que l'Ermitage ne fait partie de la zone hôtelière que

votre Conseil a souhaité maintenir en activité.

Plusieurs commissaires souhaitent connaître les droits à bâtir accordés actuellement sur la parcelle concernée.

M. Barraud répond que pour la zone en coteau A il est possible de réaliser une villa « urbaine » de trois niveaux en lieu et place de l'actuel bâtiment de l'Ermitage. Villa dont les volumes seraient peu ou prou équivalents à ceux existants.

En ce qui concerne la partie du terrain bordant la Rue du Lac qui se trouve en zone dite urbaine, il est possible de réaliser un immeuble de cinq étages plus attique.

Plusieurs commissaires sont conscients de la faible valeur architecturale du bâtiment de l'Ermitage, qui n'a reçu aucune note dans le cadre du recensement architectural vaudois au regard des inventaires des monuments et sites.

Il est précisé à la commission que l'exigence du maintien de ce bâtiment ne peut s'appuyer sur une base légale, nonobstant la valeur patrimoniale, historique voire sentimentale, valeurs reconnues par l'unanimité des commissaires.

En ce qui concerne l'ISOS (inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale) la zone concernée, n'est pas comprise dans le périmètre de l'inventaire.

En revanche pour la catégorie périmètre environnement III (sauvegarde du paysage ou des espaces vacants), le PGA satisfait aux recommandations de l'ISOS pour ce secteur ;

tant par l'affectation à la zone verdure que celle du coteau A, puis complétée par l'espace urbain.

Au terme de près d'une heure d'échanges, force est de constater que les limites d'une action citoyenne telle que celle entreprise par les pétitionnaires - soutenue par votre Conseil, puisque celui-ci a voté favorablement la prise en considération de ladite pétition, également appuyée par la Municipalité, fait assez rare pour être souligné - s'arrête la où commence le droit.

Aujourd'hui aucune base légale ne pourrait contrer la volonté du propriétaire de la parcelle concernée de démolir le bâtiment de l'Ermitage, ainsi que de réaliser ce que la loi l'autorise à construire, si celui-ci persistait dans cette voie, et ceci malgré la désapprobation des Services de l'Urbanisme ainsi que celle de la Municipalité.

Celle-ci n'exclut pas à terme la mise en œuvre d'une planification ad hoc tel qu'un plan de quartier ou un plan partiel d'affectation (PPA) afin de prêter un statut qui puisse porter ses effets sur la sauvegarde de la propriété. On relèvera à cet égard que la Municipalité dispose d'une base légale pour ne pas accorder un permis de construire dont le projet, quand bien même réglementaire, serait de nature à compromettre des intentions de planification.

Attendu que la planification du PGA qui doit très prochainement entrer en vigueur a demandé près de vingt ans de gestation. Les perspectives de requalification de la Municipalité restent très lointaines en ce qui concerne le périmètre de l' Ermitage .

Selon la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions, les articles 63 et 75 donnent la possibilité à tout intéressé de demander la révision ou l'abandon d'un plan partiel d'affectation, dix ans au moins après l'entrée en vigueur de celui-ci.

Conclusion

C'est à l'unanimité que la commission a accepté la réponse de la Municipalité au Conseil communal au sujet de la pétition de l'Association des intérêts de Clarens: "pour la sauvegarde du bâtiment de l'Ermitage.

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

Le président-rapporteur
Vincent Haldi (ML)