

# VD\_OMNI AC.2010.0112 vom 27. Januar 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-01-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0112](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0112)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0112 du 27 janvier 2012

IT: VD\_OMNI AC.2010.0112 del 27 gennaio 2012

## Regeste

LE NATIONAL DE MONTREUX SA/Municipalité de Montreux, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, COMPTOIR IMMOBILIER S.A. | Travaux non autorisés sur le site de l'ancien Hôtel National à Montreux dont deux bâtiments ("Le National" et "Les Arcades") portent la note \*2\* et figurent à l'inventaire: la teinte beige crème de la pierre lisse revêtant les façades du nouveau bâtiment implanté en contre-bas du National n'est pas incompatible avec le RPPA et peut être régularisée; l'abaissement du mur de soutènement en moëllons bordier de l'avenue du Casino à une altitude de 389.03 m n'est pas conforme au RPPA qui exige une altitude de 390.70 m; la dalle de béton recouvrant la trémie nord du parking est située dans une zone inconstructible et porte atteinte au site et aux objectifs de sauvegarde du National et ne saurait ainsi être régularisée. Ordre de remise en état confirmé s'agissant de la suppression de cette dalle mais annulé en ce qui concerne l'exigence de rehaussement partiel du mur de soutènement, la mesure n'étant pas apte à produire l'effet escompté, partant non proportionnée. Recours partiellement admis.

## Erwägungen

### E. 1

a) L'art. 103 al. 1, 1 ère phrase, de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit qu'aucun travail de construction ou de démolition en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Selon la jurisprudence, une décision ordonnant la démolition d'ouvrages réalisés sans autorisation n'est en principe pas justifiée si les prescriptions en vigueur doivent conduire à accorder l'autorisation qui fait défaut (cf. RDAF 2006 I 260 n° 77). La seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire est en principe insuffisante pour justifier l'ordre de démolition d'un ouvrage non autorisé, si ledit ouvrage est conforme aux prescriptions matérielles applicables (RDAF 1979 p. 231). b) En l'espèce, il est patent que les travaux litigieux ont été exécutés sans avoir été dûment autorisés par les autorités compétentes. Avant d'examiner l'ordre de remise en état des lieux, il convient de vérifier si les ouvrages réalisés sans autorisation peuvent être régularisés.

### E. 2

a) La décision attaquée ordonne en premier lieu que le mur de soutènement bordier de l'avenue du Casino soit exhausé de 57 cm au moins, soit jusqu'au niveau de la balustrade, le couronnement étant réalisé avec une couverte en pierre, sans balustrade additionnelle (ch. 1 de la décision attaquée). L'art. 2.4 RPPA prévoit que "toute intervention et démolition du mur de soutènement pour les besoins de la construction doit faire l'objet d'une reconstruction selon la mise en œuvre d'origine. Un abaissement du couronnement du mur

est autorisé jusqu'à la cote maximale de 390.70". En l'espèce, les plans d'enquête (voir plan n° 14 "bâtiment C - plans" du 28 juillet 2006) indiquent correctement une altitude du couronnement du mur de 390.70 m, alors que le couronnement effectivement réalisé culmine à 389.03 m, soit 1.67 m en dessous de ce qui était autorisé. Un tel ouvrage est manifestement contraire à l'art. 2.4 RPPA et ne saurait dès lors être régularisé. b) L'autorité intimée a ensuite exigé que les parties en maçonnerie des nouvelles façades érigées entre le mur de pierre et l'hôtel National soient repeintes dans une teinte grise (ch. 2 de la décision attaquée). Une telle exigence vise les façades du bâtiment C revêtues d'une pierre lisse de couleur beige crème. Selon l'art. 3.6 RPPA, l'architecture des bâtiments nouveaux doit être d'expression contemporaine; ils doivent s'insérer correctement dans le site et par rapport au domaine bâti existant (al. 1); les bâtiments nouveaux doivent présenter une masse calme et équilibrée (al. 2); la polychromie doit contribuer à l'harmonie du site (al. 3). L'art. 4.1 RPPA prévoit quant à lui notamment que le traitement architectural du bâtiment C doit maintenir les caractéristiques du mur de soutènement. Selon l'autorité intimée, la couleur beige crème choisie pour le bâtiment C est trop forte et s'intègre mal; la teinte grise exigée permettrait une polychromie cohérente par rapport à l'ensemble du site. Le SIPAL a pour sa part relevé dans ses déterminations du 9 juin 2010 que "le revêtement des façades [du bâtiment C] fait d'une pierre claire accentue la discontinuité avec le mur de soutènement. L'application exigée d'une peinture proche de la couleur du mur permet de retrouver une unité chromatique". L'inspection locale a permis de constater que le site présente actuellement les trois teintes suivantes: blanc pour le National, qui doit être mis en valeur au milieu de son parc; beige clair pour les bâtiments de style contemporain A, B, C et D, encadrant le National; gris pour le mur de soutènement et les Arcades, bordiers de l'avenue du Casino. Or, selon l'avis des assesseurs spécialisés, l'ordre de repeindre le bâtiment C en gris introduirait une quatrième et nouvelle teinte, grise, pour le bâtiment C, dont ni l'expression architecturale contemporaine ni le matériau utilisé (pierre naturelle lisse) ne sauraient être comparés avec le mur de soutènement et les Arcades (respectivement en moellons et faux marbre gris). Il est douteux qu'une telle peinture grise - si tant est qu'elle puisse être correctement appliquée sur une pierre lisse - s'intégrerait au site, malgré l'utilisation d'une teinte proche, étant rappelé que la polychromie doit précisément contribuer à l'harmonie du site. Le tribunal est donc d'avis que la couleur choisie n'est pas incompatible avec le règlement du PAA et peut être régularisée. L'ordre de remise en état sur ce point n'est donc pas justifié. c) L'autorité intimée a enfin ordonné la démolition de la dalle en béton massive destinée à couvrir la trémie de la rampe d'accès au parking souterrain et l'abaissement des murs latéraux, ainsi qu'un concept d'intégration des sorties d'aération du parking, non prévues à cet emplacement (ch. 3 de la décision). Elle considère que ces constructions ne respectent pas la zone "espaces verts", inconstructible, et sont inesthétiques. aa) Selon l'art. 7.1 al. 1 RPPA, les espaces verts sont inconstructibles; ils font partie d'un concept paysager établi conjointement avec la première demande de permis de construire. L'art. 86 LATC a la teneur suivante: " La municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. " Le RPPA prévoit à son art. 3.6 que les bâtiments nouveaux doivent s'insérer correctement dans le site et par rapport au domaine

bâti existant. Selon l'art. 2.5 RPPA, les bâtiments du National et des Arcades sont inscrits à l'inventaire cantonal du 18 décembre 2003 au sens de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11). bb) En l'espèce, il ressort du PPA que la trémie nord du parking se situe dans la zone "espaces verts" inconstructible. La dalle de couverture de la trémie de la rampe d'accès et les murs latéraux ne sauraient donc être régularisés pour ce seul motif déjà. L'autorité intimée a encore considéré que leur taille, leur forme et leur émergence, ainsi que la pauvreté de leur expression architecturale, portent atteinte à la qualité du site et aux objectifs de sauvegarde de l'hôtel. Le SIPAL a quant à lui considéré que le couvert réalisé non conformément aux plans ne possède aucune des qualités nécessaires assurant son intégration; par son gabarit et son traitement architectural, il altère manifestement le site et les abords du bâtiment National, digne d'être protégé. Le tribunal fait sienne l'appréciation de ces deux autorités. L'inspection locale lui a permis de vérifier que la dalle de béton, de par les dimensions importantes qu'elle présente (largeur d'environ 6.50 m et hauteur d'environ 1.50 m), constitue en effet un volume imposant sis dans l'axe du National, lorsque l'on accède à la parcelle depuis le chemin destiné aux véhicules et piétons au nord-ouest. Son impact est important: constitué de dalles de béton massives (dalle de couverture et trois parois latérales) dont l'expression architecturale ne correspond ni au bâtiment National - dont on rappelle la mise à l'inventaire au sens de la LPNMS -, ni au bâtiment B à l'ouest, il ne s'intègre ni au premier ni au second, pourtant d'architecture contemporaine. Même dans l'hypothèse où il était recouvert de végétation, sa masse et son volume continueraient d'affecter le bâtiment National. L'ouvrage litigieux constitue en effet un objet incongru, qui ne s'accorde à l'architecture d'aucune construction voisine (le bâtiment B à l'ouest, le National à l'est), ni même aux autres aménagements extérieurs, dont le traitement est manifestement plus raffiné. Ainsi, l'autorité intimée n'a pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en considérant que la couverture en béton de la trémie du parking ne s'intégrait pas au site pour des raisons esthétiques. Pour ce motif également, la dalle de couverture de la trémie du parking et ses murs latéraux ne peuvent pas être régularisés.

### **E. 3**

et 4 p. 255; 111 Ib 213 consid. 6 p. 221 et les arrêts cités; 108 Ia 216 consid. 4b p. 218). L'autorité doit cependant renoncer à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 111 Ib 213 consid. 6 p. 221; 108 Ia 216 consid. 4 p. 217; RDAF 1993 p. 310 consid. 2b et les arrêts cités). b) La recourante se prévaut de sa bonne foi en faisant valoir que les plans d'enquête prévoient déjà une couverture massive pour la trémie du parking. En outre, la dalle de béton aurait été commandée par les exigences d'une ventilation de désenfumage du parking. En l'occurrence, le plan des aménagements extérieurs joint au dossier d'enquête (plan n° 1, "parc du National - aménagements" du 28 juillet 2006) ne prévoyait pas de trémie là où elle a été réalisée; ce plan n'est cependant pas déterminant, le permis de construire du 27 mars 2007 réservant la soumission et l'approbation par la municipalité d'un "plan des aménagements paysagers respectant les principes du PPA". Les aménagements paysagers ont ainsi fait l'objet d'une mise au concours, et un projet émanant du bureau L'Atelier du paysage Jean-Yves Le Baron Sàrl a été présenté en juillet 2007 puis, avec quelques ajustements, le 16 mai 2008. Or, ce projet, qui a été approuvé par la municipalité le 3 juillet

2008, ne mentionne aucune dalle en béton massive au-dessus de la trémie de la rampe d'accès au parking, mais plutôt une treille végétalisée. Dès lors, la bonne foi de la recourante ne saurait être retenue sur ce point. Il en va de même s'agissant de la nécessité de prévoir une dalle de couverture pour les besoins de désenfumage du parking. Il apparaît certes qu'il fallait pallier le risque que les fumées et l'air vicié rejetés par les cheminées implantées à côté de la trémie soient immédiatement aspirés à nouveau, l'arrivée d'air frais étant assurée par l'entrée du parking adjacente. Cependant, le positionnement défavorable des deux cheminées d'évacuation de l'air, de même que le choix d'une couverture de la trémie par une dalle en béton, n'ont pas été dictés par les exigences de l'ECA, comme voudrait le faire accroire la recourante, mais bien par le maître d'ouvrage pour des motifs de convenance personnelle. Quoi qu'il en soit, il ne ressort pas du dossier que la dalle de couverture en béton a été imposée par l'ECA. L'architecte a indiqué dans une lettre à la municipalité du 29 juillet 2009 que la position des cheminées avait été "imposée par HRS car ne voulait pas aller jusque contre le mur CFF" et qu'elle " [avait] ensuite dicté le type de couvert sur la rampe. Le couvert devait être étanche à l'air, pour que l'extraction et le désenfumage ne soient pas aspirés à nouveau dans le parking, par le système de ventilation". Dès lors, la bonne foi de la recourante ne saurait être admise sur ce point également. c) Il se pose toutefois la question de savoir si l'ordre de remise en état des lieux est conforme au principe de proportionnalité. aa) S'agissant de l'ordre de supprimer la dalle de couverture de la trémie de la rampe d'accès au parking, d'abaisser les murs latéraux et qu'un concept d'intégration des sorties d'aération du parking non prévues à cet emplacement soit réalisé (ch. 3 de la décision attaquée), il y a lieu de relever que l'on ne saurait considérer que la dérogation à la règle serait mineure, comme on l'a vu ci-dessus (consid. 2c). Comme l'a à juste titre relevé le SIPAL lors de l'inspection locale, la construction litigieuse, qu'il qualifie de "verrue", constitue une atteinte au site et ne s'intègre pas au bâtiment National, dont la mise en valeur est l'un des objectifs du PPA. Parce qu'elle ne supprimerait pas ce volume ni ne permettrait de couvrir la façade interne des murs latéraux, une couverture végétale ne serait pas satisfaisante; seule le serait la pergola prévue et autorisée, car sa structure légère assurerait une certaine transparence et finesse. L'intérêt privé de la recourante à ne pas démolir l'ouvrage litigieux ne saurait l'emporter sur l'intérêt public prépondérant à protéger le bâtiment National, qui est un objet inventorié, soit un monument d'importance régionale. La visite des lieux a permis de confirmer que l'ouvrage incriminé portait gravement atteinte à un bâtiment remarquable tant du point de vue architectural qu'historique. Or, l'ordre de remise en état est non seulement apte, puisque atteignant l'objectif désiré qui est de supprimer l'atteinte au site, mais également nécessaire. En effet, une mesure moins incisive, telle que l'obligation de recouvrir de végétation la dalle de couverture ainsi que les murs latéraux, ne permettrait pas de l'atteindre, car non seulement le volume critiquable subsisterait, mais la face intérieure des murs latéraux demeurerait visible dans l'axe du bâtiment National dont il s'agit précisément de sauvegarder l'architecture. Enfin, quant à la proportionnalité au sens strict de la mesure, on constate que le coût de la mesure - de l'ordre de 50'000 à 60'000 fr. comme l'a relevé la recourante lors de l'inspection locale - n'est pas excessif eu égard au coût de l'ensemble de l'opération immobilière - à savoir plus de 50'000'000 fr. (coût annoncé dans la demande de permis de construire principale: 45'000'000 fr.; coût annoncé dans la demande complémentaire: 10'520'000 fr.). Dès lors, la mesure ordonnée doit être considérée comme proportionnée et doit être confirmée. bb) S'agissant de l'exigence de rehaussement de 57 cm du mur de soutènement bordier de l'avenue du Casino (ch. 1 de la décision attaquée), le SIPAL a

expliqué lors de l'inspection locale que le PPA a prévu une cote d'altitude minimale de ce mur afin de garantir le maintien d'un socle pour le bâtiment du National, sis en contre-haut. L'autorité intimée a ajouté que pour cette raison, une certaine proportion devait être maintenue entre le mur proprement dit et la partie bâtie (bâtiment C), proportion qui ne serait en l'espèce plus respectée au détriment de la hauteur du mur. Or, il convient de relever que si l'opération exigée aurait certes pour effet de rapprocher l'altitude du mur de l'altitude minimale fixée par le RPPA, elle ne permettrait néanmoins pas d'atteindre complètement l'objectif visé. En effet, il ressort d'un photomontage produit par la recourante que l'effet "de socle" ne serait pas sensiblement amélioré par la mesure ordonnée. En réalité, selon l'avis des assesseurs spécialisés, cet effet "de socle" est en l'état des choses déjà assuré, du moins depuis la position d'un observateur qui regarderait le bâtiment C - et le National qui le domine - depuis l'aval de ces deux constructions, soit depuis la rue du Casino. Depuis cette rue, l'impact visuel du mur par rapport non seulement au bâtiment C mais également au National est important; c'est seulement depuis un point de vue beaucoup plus éloigné - pour ainsi dire depuis le milieu du lac - que l'effet désiré par l'autorité intimée et le SIPAL pourrait être partiellement assuré grâce à la mesure litigieuse. En outre, force est de constater que la limite supérieure du mur de soutènement est actuellement alignée avec la tablette des ouvertures de l'étage inférieur du bâtiment D, construit dans le prolongement du mur de soutènement à l'est, ce qui crée une continuité visuelle; or, la mesure entreprise aurait pour conséquence de briser cette continuité en créant un effet d'escalier préjudiciable à l'ensemble "mur de soutènement - bâtiment C - bâtiment D" et par conséquent au National sis en contre-haut. Dès lors, la mesure ordonnée n'étant pas apte à produire l'effet escompté, elle n'est pas conforme au principe de proportionnalité.

#### **E. 4**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être partiellement admis, la décision attaquée étant annulée dans la mesure où elle ordonne que le mur de soutènement bordier de l'avenue du Casino soit exhausé de 0.57 m au moins (ch. 1 de la décision attaquée) et que les parties en maçonnerie des nouvelles façades étagées entre le mur de pierre et l'hôtel National soient repeintes dans une teinte grise (ch. 2 de la décision attaquée); la décision entreprise est confirmée pour le surplus (ch. 3). En ce qui concerne la répartition des frais, le tribunal constate que l'ensemble de la procédure a été provoqué par le comportement de la recourante, qui a placé l'autorité devant le fait accompli en réalisant des travaux en violation du permis de construire. Ainsi, les frais seront mis à sa charge. Les dépens sont compensés (art. 49 al. 2, 55, 91 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.