



TRIBUNAL CANTONAL

COUR DE DROIT ADMINISTRATIF ET PUBLIC

Arrêt du 29 août 2012

Composition	<i>M. Pierre Journot, président; Mme Christina Zoumboulakis et Mme Dominique von der Mühl, assesseuses; Mme Cléa Bouchat Schumacher, greffière.</i>
Recourants	1. HELVETIA NOSTRA , Montreux, représentés par l'avocat Pierre CHIFFELLE, à Vevey
Autorités intimées	1. Conseil communal de Vevey , représenté par l'avocat Philippe VOGEL, à Lausanne 2. Département de l'intérieur
Autorité concernée	Service Immeubles, Patrimoine et Logistique
Tiers intéressé	PROJET109 SA , à Lausanne, représentée par l'avocat Jean Jacques SCHWAAB, à Lausanne
Objet	plan d'affectation

Recours HELVETIA NOSTRA et consorts c/ décision du Département de l'intérieur du 24 janvier 2012 (adoption préalable du PPA "Château de l'Aile - Jardin du Rivage") et du Conseil communal de Vevey du 1^{er} septembre 2011

Vu les faits suivants

A. L'objet du présent litige est le plan partiel d'affectation "Château de l'Aile - Jardin du Rivage" (ci-après: PPA) dont le périmètre, en ville de Vevey, est délimité par le quai qui borde le Lac Léman au sud, la rue de la Madeleine à l'ouest, la Grande Place à l'est et la rue Louis-Meyer au nord. Du côté de la Grande Place se trouve le Château de l'Aile et son jardin, ainsi que la bâtiment contigu du Casino du Rivage, qui occupe l'angle



nord-est du périmètre et s'étend le long de la rue Louis-Meyer. L'essentiel du périmètre est constitué par la parcelle 367, propriété de la commune de Vevey et dont la partie libre de construction est aménagé en jardin public, le Jardin du Rivage. En revanche, la parcelle 368, soit le Château de l'Aile et son jardin, a été acquise par Bernd Grohe.

Construit à la fin du 17^{ème} siècle, puis transformé entre 1840 et 1846, le Château de l'Aile (parcelle n° 368) figure au recensement architectural avec la note *1*, soit comme monument d'importance nationale à conserver dans sa forme et sa substance; il est porté à l'inventaire des monuments historiques. Il est devenu propriété de Bernd Grohe en 2007 sous diverses conditions, notamment que ce dernier prenne à sa charge la restauration du Château de l'Aile, de ses annexes, dépendances et jardins.

Inauguré en 1908, le Casino du Rivage (parcelle 367a) est constitué de trois parties: au centre, la Salle del Castillo, à l'est un vestibule-foyer, à l'ouest un restaurant. Le vestibule-foyer et la Salle del Castillo sont estimés de valeur 2 (monument d'importance régionale) par le recensement architectural du canton de Vaud. Quant au restaurant Casino du Rivage, il s'agit, d'après les explications recueillies en audience, d'un bâtiment construit à la hâte pour abriter les répétitions de la Fête des Vignerons de 1955. Il a été jugé sans intérêt historique ou architectural et s'est vu attribuer la note 6 du recensement par le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique le 15 mars 2012.

B. Actuellement, la majeure partie de la parcelle n° 368 et de la partie est de la parcelle n° 367 se trouvent en zone I (habitation, commerce, administration, "vieille ville") du règlement sur les constructions de la Commune de Vevey adopté le 28 novembre 1952, révisé et approuvé pour la dernière fois par le Conseil d'Etat le 31 décembre 1963; le solde de la parcelle n° 367 se situe en zone II (habitation, commerces, administration).

C. A l'issue d'une procédure communale ratifiée par référendum populaire en 2007, la partie comprenant le restaurant Casino du Rivage a fait l'objet d'une promesse de vente, le 1^{er} mars 2007, à la société Projet 109 SA. L'acte indique que lors de l'élaboration du PPA, il sera procédé au fractionnement de la parcelle n° 367, propriété de la commune de Vevey, en deux nouvelles parcelles distinctes, dont l'une recevra un nouveau bâtiment destiné à remplacer celui abritant l'actuel restaurant du Casino du Rivage. La société Projet 109 SA est promettant-acquéreur d'une surface de 760 m² située dans le périmètre d'implantation défini par le plan partiel d'affectation de la parcelle nouvellement créée. Le contrat stipule notamment que:

"L'emprise définitive de l'immeuble promis-vendu sera arrêtée d'entente entre parties en fonction de la construction pour laquelle un permis de construire définitif et

exécutoire aura été délivré, étant précisé que cette surface sera identique à l'emprise du bâtiment lui-même".

La promesse de vente et d'achat prévoit également la constitution d'une servitude à charge de la commune (parcelle 367) pour l'emplacement d'une terrasse en faveur de l'immeuble promis-vendu. *"L'assiette de cette servitude s'exercera sur une surface d'environ 340 mètres carrés au droit du bâtiment projeté, étant précisé que, en tout état de cause, la surface globale représentée par l'emprise du futur bâtiment et l'assiette de la servitude n'excédera pas 940 mètres carrés. L'assiette définitive de la servitude sera arrêtée d'entente avec les parties en fonction de l'implantation du futur bâtiment".*

D. Le 22 septembre 2009, un premier projet de PPA a été soumis au Service du développement territorial (ci-après: le SDT) pour examen préalable. Il avait pour objectifs la restauration de la Salle del Castillo et sa mise en réseau avec le tissu environnant, sa conservation et celle du Château de l'Aile, le réaménagement du jardin du Rivage et l'édification d'un nouveau bâtiment à l'ouest de la Salle del Castillo au lieu de la construction actuelle. Dans l'examen préalable du SDT du 7 janvier 2010, le Service Immeuble, Patrimoine et Logistique (ci-après: SIPAL) a émis les remarques relatives à la création et au maintien du milieu bâti suivantes (ch. 3.2, p. 3):

" Patrimoine bâti et intégration de la nouvelle construction

Afin de tenir compte des contraintes patrimoniales du site, le Service Immeuble, Patrimoine et Logistique (SIPAL) demande que le front du secteur I soit aligné sur la façade principale de la salle Del Castillo, comme la limite du bâtiment actuel du restaurant, afin de libérer une partie de l'empiètement sur l'espace du parc public et de valoriser les abords du monument. Le SIPAL souligne que l'architecture du bâtiment nouveau devra être conçue avec modestie.

Le SIPAL demande de revoir l'article 5 du règlement: le traitement des toitures doit faire l'objet d'un article spécifique prenant en compte l'ensemble des éléments à traiter, et les superstructures doivent être incluses dans les gabarits définis par les cotes d'altitude. Le SIPAL considère que les éléments d'accès, murs, escaliers et rampes doivent faire partie du projet de construction et être inclus à l'intérieur du périmètre d'implantation des secteurs I et II."

Il ressort de plus du préavis du SIPAL que (p. 4):

" L'architecture du bâtiment nouveau doit être conçue avec modestie en accompagnement des deux bâtiments remarquables qui doivent rester prédominants dans le site, plutôt que comme un nouvel objet emblématique. Les articles 6 et 13 de la Charte de Venise, citée en référence par l'article 1 "Objectifs du plan" du RPPA, peuvent être indiqués dans le rapport 47 OAT."

E. Parallèlement, un concours d'architecture et d'architecture paysagère pour le réaménagement du Jardin du Rivage et de la Salle del Castillo a été lancé par la Municipalité le 18 août 2009. Le jugement du concours a été rendu public le 12 mars



2010, le projet concernant ces deux objets étant adjugé au lauréat. Les parcelles n^{os} 368 (Château de l'Aile) et 367b (Bâtiment du Rivage) constituaient des enclaves hors concours. Selon le descriptif du concours, la promesse de vente lie la reconstruction du Bâtiment du Rivage à la restauration du Château de l'Aile. Ce document expose, à son point 1.2, que:

"Le volume du Bâtiment du Rivage s'inscrira dans un gabarit fixé par le Plan partiel d'affectation. Il comprendra une surface de plancher brute habitable de 2'818 m². Les étages supérieurs du Bâtiment du Rivage abriteront des logements, une unité d'accueil de la petite enfance, un programme culturel; le premier étage et le rez-de-chaussée seront occupés par une brasserie et un café-foyer."

F. Sur la base des résultats du concours, le dossier de PPA a été complété. Le 1^{er} septembre 2010, le dossier a été transmis à nouveau au SDT pour examen préalable complémentaire. Le périmètre prévu se subdivise en deux zones d'affectation: une zone de centre de localité et une zone de sports et loisirs. Cette dernière est destinée aux équipements culturels, espaces de jeu et de délasserment, terrasses de restaurant, bassins d'agrément, fontaines et cheminements piétonniers. La zone de centre de localité est destinée à l'habitation, au commerce, à des activités tertiaires et d'utilité publique. Elle comprend une aire des constructions et installations dignes d'être protégées qui contient la "Salle del Castillo" (bâtiment ECA n° 91) et le "Château de l'Aile" (bâtiments ECA n^{os} 92 et 93), une aire de la cour, une aire du jardin du Château, une aire de transition, une aire d'espace public et une aire d'implantation de la construction future devant accueillir le futur Bâtiment du Rivage après la démolition de l'actuel restaurant du Rivage.

L'aire d'implantation de la construction future a été séparée de la Salle del Castillo par un passage public de 5 mètres de large entre la salle del Castillo et le nouveau bâtiment. D'une surface de 892,5 m² (30 x 29.75) selon le plan, l'aire d'implantation de la construction future comprend deux secteurs: dans le premier situé au nord le long de la rue Louis-Meyer, la construction peut atteindre une hauteur de 18 mètres, alors que dans le second, la construction peut, d'après les cotes d'altitudes du plan, atteindre une hauteur de 7 mètres. La surface de plancher maximale du futur Bâtiment du Rivage est de 2'900 m² et sa surface au sol maximale est de 760 m² (contre environ 535 m² actuellement; cf. p. 8 du rapport 47 OAT).

Dans son rapport d'examen comprenant l'appréciation globale du dossier du 15 décembre 2010, le SDT demandait que l'article 12 du règlement consacré à l'aire d'implantation de la construction future soit formulé comme suit:

"1 La construction existante doit être démolie pour permettre la construction future."



2 L'aire d'implantation de la construction future se compose des secteurs I et II, tel que figurés sur le plan et les coupes.

3 La construction future, compris ses superstructures, doivent être contenues à l'intérieur de l'aire d'implantation et doivent respecter les hauteurs et les altitudes maximales figurant sur les coupes.

4 La surface de plancher déterminante (SPd) maximale est de 2'900 m². Elle est calculée selon la norme SN 504 421.

5 L'affectation du rez-de-chaussée est obligatoirement destinée à des activités.

6 Les nouvelles constructions doivent proposer une expression architecturale s'inscrivant dans le contexte établi par les deux bâtiments remarquables existants et contribuer à la préservation de la valeur patrimoniale du site."

L'alinéa 6 répondait à la proposition formulée par le SIPAL, dans son préavis du 10 novembre 2010, invitant la commune à compléter l'article 2 du règlement consacré aux "Buts" par la phrase suivante:

"Proposer une nouvelle construction sise sur une parcelle détachée de l'immeuble feuillet n° 367, dont l'expression architecturale simple d'un bâtiment d'accompagnement s'inscrira dans le contexte établi par les deux bâtiments remarquables existants et contribuera à la préservation de la valeur patrimoniale du site."

Au surplus, le SIPAL constatait que les demandes formulées dans le cadre de l'examen préalable du 7 janvier 2010 avaient été globalement prises en compte. Il sollicitait encore différentes modification du règlement, notamment s'agissant de l'aire du Jardin du Rivage, afin qu'il soit précisé que:

"Le réaménagement du jardin du Rivage a fait l'objet d'un concours de projets d'architecture dont les résultats serviront de base à l'élaboration et à la réalisation d'un projet d'aménagement paysager. La mise en œuvre de ce réaménagement est prévue en parallèle aux travaux de construction et de transformation des bâtiments qui composent le site. Le Jardin du Rivage doit former, à terme, un tout cohérent avec le château de l'Aile, la salle Del Castillo et la future construction."

G. Par lettre du 16 février 2011 adressée à la Municipalité de Vevey, le SDT constatait que le règlement avait été modifié selon son accord. *"Sous réserve des modifications du plan et du rapport 47 OAT demandées dans l'examen préalable complémentaire du 15 décembre 2010, le dossier peut poursuivre la procédure prévue aux articles 57 et ss LATC et à l'article 14 RLATC"*.

H. Le PPA a été approuvé par la Municipalité le 17 mars 2011 et soumis à l'enquête publique du 22 mars au 21 avril 2011. Il se présente comme suit:



PERIMETRE DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION		AIRE DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DIGNES D'ÊTRE PROTÉGÉES	
LIMITE DES CONSTRUCTIONS DU 21.10.1927 MAINTENUE		CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A DEMOLIR	
LIMITE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES		LIMITE DES CONSTRUCTIONS HAUTES	
ZONE DE CENTRE DE LOCALITE (CEN)		ARBRES A CONSERVER	
AIRE D'IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION FUTURE		BASSIN A CONSERVER	
AIRE D'ESPACE PUBLIC		HAUTEURS MAXIMALES	
AIRE DU JARDIN DU CHATEAU			
AIRE DE LA COUR			
ZONE DE SPORTS ET LOISIRS (SPO)			
AIRE DE TRANSITION			

Le Chapitre II du règlement du PPA "Château de l'Aile - Jardin du Rivage" relatif aux "Affectations et constructions" contient les dispositions suivantes:

"Art. 3 Zones d'affectation

Le périmètre du PPA se subdivise en:

- une zone de centre de localité
- une zone de sports et loisirs



Art. 4 Degré de sensibilité au bruit

Le plan des degrés de sensibilité au bruit, approuvé le 24.08.1998, s'applique.

Art. 5 Zone de centre de localité

La zone de centre de localité est destinée à l'habitation, au commerce, à des activités tertiaires et d'utilité publique.

Elle est subdivisée en:

- *aire des constructions et installations dignes d'être protégées*
- *aire de la cour*
- *aire du jardin du Château*
- *aire de transition*
- *aire d'espace public*
- *aire d'implantation de la construction future*

Art. 6 Aire des constructions et Installations dignes d'être protégées

1 L'aire des constructions et installations dignes d'être protégées contient la construction ECA no 91 "salle del Castillo" et les constructions ECA nos 92 et 93 « Château de l'Aile ».

2 Les constructions ECA Nos 91, 92 et 92 doivent être conservées.

3 Dans le cadre de leur entretien, leur transformation et leur restauration, des modifications de gabarits, notamment au niveau des toitures, peuvent être autorisées par la Municipalité sur la base de l'autorisation préalable de la Section monuments et sites du service immeubles, patrimoine et logistique du canton de Vaud.

Art. 7 Aire de la cour

Dans le cadre de son entretien, de sa transformation et de sa restauration, toute modification doit être autorisée préalablement par la Section monuments et sites du Service immeubles, patrimoine et logistique du canton de Vaud.

Art. 8 Aire du jardin du Château

1 L'aire du jardin du Château est inconstructible, hormis les murs de soutènement, l'escalier et le bassin existants.

2 Dans le cadre de son entretien, de sa transformation et de sa restauration, toute modification doit être autorisée préalablement par la Section monuments et sites du Service immeubles, patrimoine et logistique du canton de Vaud.

3 Les deux arbres figurant sur le plan doivent être maintenus et entretenus. La Municipalité peut autoriser leur abattage et leur compensation pour des raisons sanitaires, dans le respect des articles 6 LPNMS et 15 RPNMS.

Art.9 Aire d'espace public

1 Le passage public est libre de toute construction.

2 Une construction souterraine en relation avec la salle del Castillo est autorisée, mais elle ne peut dépasser les niveaux en surface du DP (rue Louis-Meyer) et de la zone de sports et loisirs adjacents.

Art.10 Aire d'implantation de la construction future

1 La construction existante doit être démolie.

2 L'aire d'implantation de la construction future se compose des secteurs I et II, tels que figurés sur le plan et les coupes.



3 La construction future, y compris ses superstructures, doit être contenue à l'intérieur de l'aire d'implantation et doit respecter les hauteurs et les altitudes maximales figurant sur les coupes. La surface de plancher déterminante (SPd) maximale est de 2900 m². La surface au sol maximale est de 760m². Elles sont calculées selon la norme SN 504 421.

4 L'affectation du rez-de-chaussée est obligatoirement destinée à des activités commerciales et/ou d'utilité publique.

Art.11 Zone de sports et loisirs

1 La zone de sports et de loisirs est destinée aux équipements culturels, espaces de jeu et de délasserment, terrasses de restaurant, bassins d'agrément, fontaines et cheminements piétonniers.

2 Seules des constructions liées au transport par bateau, aux activités culturelles et de loisir ainsi que des édifices de wc publics et/ou de services liés aux activités du Jardin du Rivage y sont autorisées.

3 Le Jardin du Rivage doit former un tout cohérent architectural et urbanistique avec le Château de l'Aile, la salle Del Castillo et la construction future.

4 L'arborisation de la zone de sports et loisirs doit comprendre au minimum dix arbres d'essences majeures.

5 Aucune place de stationnement n'est autorisée dans la zone de sports et loisirs.

Art.12 Aire de transition

Cette aire est destinée à aménager un dispositif de transition entre le Jardin du Rivage et le jardin du Château. L'aménagement du sol fini ne dépassera pas la cote de 376.30 et la pergola surplombant cet aménagement ne dépassera pas la cote de 380.20."

I. Le PPA a suscité les oppositions de _____, de _____ et, sous la signature de l'avocat Pierre Chiffelle, d'Helvetia Nostra, de _____, de _____ de _____. Le 1^{er} septembre 2011, le Conseil communal de Vevey a adopté le PPA "Château de l'Aile - Jardin du Rivage" et son règlement d'application. Le Département de l'intérieur a approuvé préalablement le PPA "Château de l'Aile - Jardin du Rivage" le 24 janvier 2012.

J. Le 31 janvier 2012, le SDT a communiqué à l'avocat Pierre Chiffelle - mandataire d'Helvetia Nostra, de _____, de _____ - la décision du 24 janvier 2012 du Département de l'intérieur et celle du 1^{er} septembre 2011 du Conseil communal de Vevey.

K. Par acte du 29 février 2012, Helvetia Nostra, (ci-après: les recourants) ont recouru par l'intermédiaire de leur conseil contre la décision du 24 janvier 2012 du Département de l'Intérieur concluant à l'annulation de la décision.

L. Le 2 avril 2012, le SIPAL a déposé des observations. Il constatait que la proposition de compléter le règlement par une disposition sur l'intégration de la construction nouvelle conformément aux recommandations contenues dans l'examen



préalable du 15 décembre 2010 du SDT n'avait pas été suivie après discussion entre le SDT et la commune, sans qu'il n'en soit formellement informé. Il concluait comme suit: "*La Section regrette vivement que le règlement ne comporte plus de mesures qualitatives propres à assurer cette intégration*".

Le même jour, le SDT et Projet 109 SA ont déposé des observations concluant au rejet du recours avec suite de frais et dépens.

M. Dans sa réponse du 16 avril 2012, le Conseil communal de Vevey, par l'intermédiaire de son conseil, a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet.

N. Par lettre du 23 avril 2012, les recourants ont requis l'ordre de poser des gabarits et que la Commission cantonale d'urbanisme soit invitée à se prononcer dans le cadre de la présente affaire. Le 11 mai 2012, la commune intimée a contesté la nécessité d'une telle mesure d'instruction, admettant par ailleurs la réintroduction possible d'une clause réglementaire allant dans le sens des déterminations du SIPAL du 2 avril 2012. Le 15 mai 2012, la constructrice s'est ralliée à ces déterminations.

O. Le 5 juin 2012, le juge instructeur a informé les parties que le tribunal renonçait à ordonner la pose de gabarits. A la suite d'une requête des recourants, le juge instructeur a invité le SIPAL, Section monuments et sites à se faire représenter par la personne qui avait traité le dossier et par le Conservateur cantonal lors de l'audience appointée le 25 juin 2012. Par lettre du 14 juin 2012, le SIPAL a informé le tribunal qu'Eva Tortelli, urbaniste au Service du développement territorial, représentera également ses intérêts.

P. Le Tribunal a tenu une audience avec inspection locale le 25 juin 2012, d'abord en salle à Vevey, puis sur place autour du secteur du PPA. Il a entendu

Anne Bachmann, chargée d'affaire chez Helvetia Nostra, assistés de l'avocat Pierre Chiffelle, pour les recourants; [redacted], Cheffe de l'office de l'urbanisme, [redacted] architecte, assistés de l'avocat Philippe Vogel, pour la Commune de Vevey; Eva Tortelli, urbaniste, pour le SDT et le SIPAL; [redacted] administrateur de Projet 109 SA, assisté de l'avocat Jean-Jacques Schwaab. Le tribunal a constaté que la commune n'avait pas fourni le dossier complet demandé.

Interpellé par le président sur la qualité pour agir des recourants, le conseil des recourants a relevé que [redacted] et [redacted] étaient domiciliés à proximité immédiate du périmètre litigieux et avaient une vue plongeante sur la



construction projetée. S'agissant d'Helvetia Nostra, il a fait valoir l'applicabilité des art. 12 LPN, en particulier à sa nouvelle de 2006, et 90 LPNMS pour justifier sa qualité pour recourir. L'avocat de l'autorité communale s'est, quant à lui, référé à l'arrêt AC.2008.0030 du 25 septembre 2008 dans lequel la CDAP a dénié la qualité pour recourir de l'association dans le cadre de la délivrance du permis de construire pour la rénovation du Château de l'Aile.

Sur le fond, les recourants contestent les dispositions relatives à l'aire d'implantation de la construction future qu'ils estiment trop importante dans son emprise et sa volumétrie, ainsi que l'affectation en logement au détriment d'un programme public. Ils regrettent que le périmètre de la nouvelle construction ait été exclu du concours d'architecture et estiment qu'elle n'a pas fait l'objet d'une étude critique par les experts en raison de l'investisseur promettant-acquéreur déjà connu. Le conseil des recourants a produit un document du 9 novembre 2009 contenant une liste des questions des participants au concours d'architecture et les réponses du jury. Il se réfère à la question 12 relative à aux limites du futur bâtiment du Rivage et critique les incertitudes que sa réponse soulève:

"Le document "DOC 1.11.07 Situation.pdf" fait apparaître les limites du futur bâtiment du Rivage. Ces limites comprennent-elles la terrasse? Peut-on connaître la limite entre le bâti et la terrasse? La position d'un éventuel couvert?"

Réponse:

"Non. A l'heure actuelle, le projet du bâtiment du Rivage, à l'intérieur du périmètre construire, n'existe pas encore. Il s'adaptera au projet recommandé par le jury du concours."

La cheffe de l'Office de l'urbanisme de la commune s'est référée au point 1.2 du descriptif du concours pour souligner le fait que le futur Bâtiment du Rivage a fait partie d'un projet global de réflexion. De ses déclarations ainsi que de celles de l'architecte mandaté par la commune, Patrick Giorgis, il résulte que la construction future n'occupera pas l'entier de la surface de l'aire d'implantation, la surface d'emprise au sol étant limitée à 760 m² et la surface brute de plancher à 2'818 m². Le bâtiment à ériger est défini en plan par deux secteurs contigus: le premier, côté nord, pourrait comporter quatre à six niveaux selon l'emprise au sol alors que le second, côté lac, serait limité à deux niveaux. Le bâtiment principal pourrait être couvert d'un toit plat. La terrasse du restaurant sera aménagée au-delà du périmètre d'implantation de la construction sur la parcelle communal n° 367 après constitution d'une servitude

Frédéric Gummy, qui est actionnaire avec Bernd Grohe de Projet 109 SA, a expliqué que cette société avait fait une offre globale regroupant tant la rénovation du

Château de l'Aile que la construction du nouveau Bâtiment du Rivage et déposé un premier projet de construction. Sur question du tribunal, la cheffe de l'Office de l'urbanisme a expliqué que le Bâtiment du Rivage n'avait pas été inclus dans le concours relatif à la rénovation de la Salle del Castillo et le réaménagement des Jardins du Rivage parce que sa construction avait déjà été confiée à la société Projet 109 SA en charge de la rénovation du Château de l'Aile. Les autorités communales ont jugé par la suite nécessaire de créer un passage de 5 mètres séparant la Salle del Castillo de la future construction, si bien que Projet 109 SA a dû élaborer un nouveau projet adapté aux nouvelles dispositions du PPA litigieux. S'agissant de l'affectation mixte du bâtiment projeté, l'acte de promesse de vente et d'achat mentionne l'usage d'un café-restaurant au rez-de-chaussée et celui d'une Unité d'accueil pour la petite enfance sur une surface de 200 m². Le conseil des recourants regrette que cette affectation publique ne soit pas inscrite dans le RPPA, mais repose sur la seule promesse de vente et d'achat. Il craint également que les nouveaux habitants des logements projetés ne se plaignent du bruit occasionné par l'utilisation du parc au quotidien et les manifestations publiques fréquemment organisées dans le Jardin du Rivage et que la Municipalité soit amenée à restreindre son usage. Le Syndic a insisté sur la volonté de la commune de conserver les fonctions et activités du parc.

S'agissant de la disposition sur l'intégration de la construction proposée par le SIPAL, mais abandonnée par le SDT, le conseil de la commune s'est dit prêt à l'intégrer dans le RPPA.

Au titre de mesure d'instruction, le conseil des recourants a à nouveau sollicité la saisine de la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture. Le conseil de la société constructrice a, quant à lui, sollicité que la décision judiciaire soit rendue rapidement, au moins sous la forme d'un dispositif, au vu du délai au 31 décembre 2012 pour obtenir le permis de construire relatif à la démolition du bâtiment sis sur l'immeuble promis-vendu et à la construction d'un nouveau bâtiment conforme au PPA.

Q. Le Tribunal a délibéré à huis clos et approuvé la rédaction de l'arrêt par voie de circulation.

Considérant en droit

1. La qualité pour agir de _____ et _____ est contestée.

a) L'art. 75 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36) réserve la qualité pour former recours à toute personne



physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée.

Le législateur cantonal a expressément refusé de faire dépendre la qualité pour agir d'une atteinte spéciale ou particulière, telle qu'elle est exigée pour le recours en matière de droit public (art. 89 al. 1 let. b de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 [LTF; RS 173.110]). Le tribunal de céans a cependant relevé que cela ne signifiait pas que l'action populaire est admise, dès lors que l'art. 75 let. a LPA-VD exige un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (cf. également art. 89 al. 1 let. c LTF). Selon la jurisprudence cantonale, les principes développés au regard des art. 37 LJPA, 103 let. a OJ et 89 LTF s'appliquent donc toujours à l'art. 75 let. a LPA-VD (AC.2009.0029 du 28 janvier 2010; AC.2009.0072 du 11 novembre 2009; AC.2008.0224 du 6 mai 2009 et GE.2008.0194 du 29 avril 2009).

Pour disposer de la qualité pour agir, il faut être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés. L'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver avec l'objet de la contestation dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération; il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage, de nature économique, idéale ou matérielle. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers est, en revanche, irrecevable. Ces exigences ont été posées de manière à empêcher l'"action populaire", lorsqu'un particulier conteste une autorisation donnée à un tiers (ATF 133 II 249 consid. 1.3.1; 133 II 400 consid. 2.4.2; arrêt AC.2011.0215 du 3 novembre 2011).

Le voisin a qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à sa proximité immédiate (ATF 136 II 281 consid. 2.3.1) ou, même en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b; 115 Ib 508 consid. 5c). Le critère déterminant la qualité pour agir du voisin ne saurait toutefois se résumer à la distance séparant son fonds de celui destiné à recevoir l'installation incriminée; le Tribunal fédéral tient ainsi compte de l'ensemble des circonstances. Il faut toutefois que le voisin subisse des effets sur son fonds de sorte à être plus exposé que quiconque en cas de réalisation du projet. On ne saurait donc admettre d'emblée que tout voisin peut recourir contre une construction, indépendamment de la question de savoir si elle lui cause un préjudice (arrêts du TF 1C_388/2011 du 30 janvier 2012 consid. 2; 1C_63/2010 du 14 septembre 2010 consid. 2.1; AC.2007.0262 du 21 avril 2008; AC.2006.0213 du 13 mars

2008). S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (ATF 136 II 281 consid. 2.31; 125 II 10 consid. 3a; arrêt du TF 1A.179/1996 du 8 avril 1997 in RDAF 1997 I p. 242).

b) En l'occurrence, la recourante est propriétaire d'un appartement sis sur la parcelle 69 à la rue de la Madeleine 7. Le recourant est quant à lui propriétaire de quatre parts de copropriété dans l'immeuble situé à la rue de la Madeleine 15 et 17. Les deux recourants habitent à proximité immédiate de la future implantation du Bâtiment du Rivage et ont une vue directe sur les Jardins du Rivage et sur les toits du Restaurant du Rivage et ceux de la Salle del Castillo. Leur environnement visuel va être modifié par la construction d'un bâtiment plus important, si bien qu'ils paraissent directement touchés par la transformation du Restaurant du Rivage prévue par le PPA litigieux. Interrogé en cours d'audience par le Président sur son intérêt à la procédure, le recourant , a expliqué qu'il agissait dans son intérêt personnel à préserver la vie du quartier dans laquelle il a choisi d'habiter et qu'il était gêné personnellement par la construction et l'affectation du bâtiment projeté dans un parc public. Il la verrait effectivement depuis certaines de ses fenêtres. Il paraît ainsi touché plus que quiconque pour contester la décision. Quant à la recourante , il n'est pas certain que l'on puisse discerner dans ses propos un intérêt personnel à la modification de la décision attaquée. Toutefois, dès lors que le tribunal doit de toute manière entrer en matière sur le recours de , il n'y a pas lieu d'examiner davantage la qualité pour recourir de cette dernière (arrêts AC.2010.0154 du 31 octobre 2011 consid. 1d; AC.2007.0216 du 2 décembre 2008, AC 2006.0044 du 30 octobre 2006, AC 2005.0191 du 18 juillet 2006, AC 2004.0256 du 23 juin 2006).

2. La qualité pour agir d'Helvetia Nostra est contestée.

Il n'y a pas lieu de revenir sur cette question dès lors qu'elle a déjà été tranchée dans l'arrêt AC.2008.0030 du 25 septembre 2008 relatif au permis de construire pour la rénovation totale du Château de l'Aigle et de ses annexes. Le droit de recours des organisations contre des décisions cantonales en vertu de l'art. 12 al. 1 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) n'existe que si ces décisions ont été prises dans le cadre de l'accomplissement de tâches de la Confédération, c'est-à-dire si le projet en question touche effectivement à l'application du droit matériel de la Confédération. Quoi qu'en dise la recourante, la révision de l'art. 12 LPN par la LF du 20 décembre 2006 modifiant la LF sur la protection de l'environnement



n'a rien changé sur ce point (consid. 3 de l'arrêt précité). L'adoption d'un plan partiel d'affectation, pas plus que la délivrance d'un permis de construire à l'intérieur de la zone à bâtir, ne constitue pas une tâche de la Confédération qui habiliterait Helvetia Nostra à recourir.

Quant à l'art. 90 de la loi cantonale du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS, RSV 450.11) qu'invoque également la recourante, il ne saurait non plus servir de base légale à la qualité pour recourir d'Helvetia Nostra, dès lors que la jurisprudence l'a clairement écarté (AC.1995.0073 du 28 juin 1996 confirmé par les arrêts AC.2008.0030 précité consid. 4, et les références citées).

Il n'y a pas lieu de s'écarter de l'arrêt AC.2008.0030. Helvetia Nostra n'a pas qualité pour recourir. Cependant, les recourants ayant agi de concert et un d'entre eux au moins ayant la qualité pour recourir, il se justifie d'entrer en matière sur le fond.

3. Les recourants critiquent la marge de manœuvre, beaucoup trop grande selon eux, que laisse le RPPA au constructeur. Ils contestent la volumétrie dans laquelle doit s'inscrire la construction future ainsi que l'affectation mixte prévue pour celle-ci.

a) aa) La loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 fixe quatre catégories de plans d'affectation fixant le mode d'utilisation du sol au sens de l'art. 14 LAT. L'art. 44 LATC mentionne le plan général d'affectation (let. a), le plan partiel d'affectation (let. b), le plan de quartier (let. c) et le plan d'affectation cantonal (let. d). Le contenu du plan général d'affectation ou du plan partiel d'affectation est défini par l'art. 47 LATC. Cette disposition précise, d'une part, que les plans et règlements d'affectation fixent les prescriptions relatives à l'affectation des zones ainsi que la mesure de l'utilisation du sol (al. 1) et, d'autre part, précise qu'ils peuvent contenir des dispositions relatives notamment aux conditions de construction (ch. 1), aux paysages, sites, rives de lacs et de cours d'eau, ainsi qu'aux localités, aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection (ch. 2), à la création et à la préservation d'espaces verts (ch. 4) ou à la création d'emplacements de délasserement (ch. 5). Le seul contenu contraignant est défini par les règles mentionnées à l'art. 47 al. 1 LATC relatives à l'affectation des zones, aux degrés de sensibilité au bruit, ainsi qu'à la mesure de l'utilisation du sol. Les autres dispositions de l'art. 47 al. 2 LATC n'ont pas un caractère contraignant ou impératif. Ces règles forment les bases légales formelles qui permettent de prévoir dans les plans d'affectation les restrictions qui en résultent pour le propriétaire (ATF 106 la 364 consid. 2a) et d'adapter le contenu du plan aux objectifs d'aménagement et de développement recherchés par la collectivité concernée.

En revanche, le plan de quartier fixe « des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans le périmètre qu'il délimite » (art. 64 al. 1 LATC). En sus de toutes les règles qui sont mentionnée à l'art. 47 LATC, le contenu du plan de quartier comprend "en règle générale" les éléments mentionnés à l'art. 69 LATC. De part sa formulation, l'art. 69 LATC n'impose pas un contenu minimum au plan de quartier. Aussi, seules les dispositions nécessaires pour définir les conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction au sens de l'art. 64 LATC font partie du contenu contraignant du plan de quartier.

En l'espèce, l'objet du litige est un plan partiel d'affectation (soumis au seul art. 47 LATC) et non un plan de quartier auquel l'art. 69 LATC serait applicable. Peu importe cependant en définitive puisque même l'art. 69 LATC n'est pas formulé de manière contraignante.

bb) Bien que - hormis le contenu contraignant de l'art. 47 al. 1 LATC - la loi cantonale ne fixe aucune obligation spéciale quant au contenu minimum du plan d'affectation, il n'en demeure pas moins que ce contenu doit être adapté aux objectifs d'aménagement et de développement poursuivis par la commune dans le secteur. Les mesures qui résultent du plan et du règlement doivent permettre d'atteindre ces objectifs, et si plusieurs mesures permettent d'obtenir le résultat recherché, l'autorité doit alors appliquer celle qui lèse le moins les intéressés (art. 4 LATC). Le tribunal doit donc examiner si le plan et ses dispositions réglementaires, qui forment un tout, sont propres à atteindre les objectifs recherchés, soit si elles sont en adéquation avec la concrétisation des objectifs de développement retenus pour le secteur considéré au niveau communal, régional et cantonal (arrêt AC.2009.0246 du 28 février 2011 consid. 4c-d confirmé par l'arrêt du TF 1C_153/2011 du 5 septembre 2011 consid. 2).

b) Les communes jouissent d'une autonomie maintes fois reconnue lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire, et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 139 al. 1 let. d Cst./VD; cf. notamment ATF 115 la 114 consid. 3d, 363 consid. 3b; 108 la 74 consid. 2b; arrêt 1P.167/2003 consid. 3 publié in RDAF 2004 I p. 114). Cela ressort en particulier de l'art. 2 LATC, selon lequel l'Etat laisse aux communes la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. Le droit cantonal se borne ainsi à poser quelques règles sur l'esthétique, la solidité et la salubrité des constructions, sur la suppression des barrières architecturales et l'utilisation rationnelle de l'énergie (art. 86 à 102 LATC). En revanche, il ne contient aucune disposition sur la densité des constructions, en particulier sur le coefficient d'utilisation du sol, la hauteur et le nombre de niveaux admissibles. Ces domaines



ressortissent au seul droit communal (arrêt du TF 1P.167/2003 du 3 juillet 2003), de même que les dispositions sur l'esthétique des constructions, dont les communes doivent assortir leurs règlements afin d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (art. 86 al. 3 LATC).

c) Selon la jurisprudence, le libre examen dont doit disposer l'autorité de recours cantonale, en vertu de l'art. 33 al. 3 let. b LAT, ne se réduit pas à un contrôle de la constatation des faits et de l'application du droit; il comporte aussi un contrôle de l'opportunité. Même si l'art 98 LPA-VD ne réserve pas expressément le pouvoir d'examen du tribunal en opportunité pour statuer sur les plans d'affectation (comme cela figurait à l'art. 36 let. c de l'ancienne LJPA), le pouvoir d'examen de la CDAP demeure identique sous cet angle (AC.2010.0161 du 31 octobre 2011 consid. 4; AC.2010.0154 du 31 octobre 2011 consid. 2; AC.2008.0271 du 3 décembre 2009 consid. 2).

L'autorité doit vérifier que la planification contestée devant elle soit juste et adéquate (arrêts du TF 1C_82/2008 & 1C_84/2008 du 28 mai 2008 consid. 6.1 non publié in ATF 134 II 117). Son rôle spécifique d'autorité de recours ne se confond toutefois pas avec celui de l'organe compétent pour adopter le plan; elle doit préserver la liberté d'appréciation dont celui-ci a besoin dans l'accomplissement de sa tâche (art. 2 al. 3 LAT). Cette liberté d'appréciation implique qu'une mesure d'aménagement appropriée doit être confirmée; l'autorité de recours n'est pas habilitée à lui substituer une autre solution qui serait également convenable. Elle suppose également que le contrôle de l'opportunité s'exerce avec retenue sur des points qui concernent principalement des intérêts locaux, tandis que, au contraire, la prise en considération adéquate d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe au canton, doit être imposée par un contrôle strict (arrêts du TF 1C_365/2010 du 18 janvier 2011 consid. 2.3 non publié in ATF 137 II 23; 1C_82/2008 & 1C_84/2008 précités; ATF 127 II 238 consid. 3b/aa). Le tribunal intervient dès lors non seulement lorsque la mesure d'aménagement retenue par la commune est insoutenable, mais aussi lorsqu'elle ne répond pas (ou pas suffisamment) aux buts, principes et intérêts qui gouvernent l'aménagement du territoire (arrêts AC.2005.0136 du 28 décembre 2006 consid. 2c; AC.2005.0212 du 28 juin 2006 consid. 1, et les références citées). Il y a également lieu de s'assurer que les principes de planification posés aux art. 2 et 3 de l'Ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1) sont respectés (arrêts AC.2006.0086 du 23 octobre 2006; AC 2001.0220 du 17 juin 2004). Parmi ces principes, on trouve la nécessité d'examiner les différentes possibilités et variantes entrant en ligne de compte (art. 2 al. 1 let. b OAT; voir par exemple AC.2006.0127 du 10 août 2007) et la prise en considération de tous les intérêts

concernés, qu'ils soient publics ou privés (art. 3 OAT), dans le respect du principe de la proportionnalité.

4. Les recourants contestent l'affectation mixte du Bâtiment du Rivage projeté qu'ils préféreraient voir destiné exclusivement à l'usage public. Ils soutiennent qu'une affectation au logement n'est pas compatible avec des activités collectives auxquelles est dévolu le Jardin du Rivage.

a) Comme vu plus haut, les plans d'affectation règlent l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de construction dans les diverses zones qu'ils délimitent; ils sont élaborés sur la base des plans directeurs. Ils comprennent les plans proprement dits et les dispositions réglementaires s'y rapportant (art. 43 al. 1 et 2 LATC). L'affectation et la mesure de l'utilisation du sol peuvent être définies par un plan partiel d'affectation, limité à une partie du territoire d'une ou de plusieurs communes (art. 44 let. b LATC). L'art. 47 al. 1 LATC prévoit que, sous réserve des dispositions spéciales des lois et des règlements cantonaux, les plans et règlements d'affectation fixent les prescriptions relatives à l'affectation des zones et au degré de sensibilité au bruit, ainsi qu'à la mesure de l'utilisation du sol. Les principes dont les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent tenir compte sont énoncés à l'art. 3 LAT. Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il s'agit notamment, selon ce principe, de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail, et de les doter d'un réseau de transports suffisant (art. 3 al. 3 let. a LAT) ainsi que de préserver autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodantes, telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations (art. 3 al. 3 let. b LAT). Il importe également de déterminer selon des critères rationnels l'implantation des constructions et installations publiques ou d'intérêt public. A cet égard, il convient notamment de faciliter l'accès à la population aux établissements tels qu'école, centres de loisirs et services publics (art. 3 al. 4 let. b LAT) et d'éviter ou de maintenir dans leur ensemble à un minimum les effets défavorables qu'exercent de telles implantations sur le milieu naturel, la population ou l'économie (art. 3 al. 4 let. c LAT).

Le contrôle en opportunité du plan comprend le contrôle en légalité au moyen duquel l'autorité de recours examine les différents points faisant l'objet du rapport de l'art. 47 OAT. Outre l'examen de conformité aux buts et principes énoncés aux art. 1 et 3 LAT précités, il implique également de s'assurer que les principes de planification posés aux art. 2 et 3 OAT sont respectés (arrêts AC.2006.0086 du 23 octobre 2006; AC 2001.0220 du 17 juin 2004 consid. 2b). Parmi ces principes, on trouve la nécessité d'examiner les



différentes possibilités et variantes entrant en ligne de compte (art. 2 al. 1 let. b OAT) et la prise en considération de tous les intérêts concernés, qu'ils soient publics ou privés (art. 3 OAT), dans le respect du principe de la proportionnalité.

b) Le PDCom de la commune de Vevey, adopté le 13 novembre 1997 et approuvé par le Conseil d'Etat le 1^{er} avril 1998, retranscrit dans le rapport 47 OAT (p. 5), comporte les stratégies, lignes d'action et mesures suivantes:

"Stratégie A: Coordonner mobilité, urbanisation et environnement

Lignes d'action: A1 Localiser l'urbanisation dans les centres

A2 Développer une mobilité multimodale

A3 Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines

Mesures, dont: A23 Mobilité douce

A31 Qualité de l'air

Stratégie B: Renforcer la vitalité des centres

Ligne d'action: B3 Stimuler la construction de quartier attractifs

Mesures, dont: B33 Affectations mixtes

B34 Espaces publics.

c) Actuellement, le secteur en cause se situe en zone II "habitation, commerce, administration" selon le règlement communal (art. 4 RC). Le PPA prévoit, quant à lui, de créer une "zone de centre de localité" destinée à l'habitation, au commerce, à des activités tertiaires et d'utilité publique (art. 5 RPPA). L'art. 10 al. 4 RPPA dispose que l'affectation du rez-de-chaussée de la construction future est obligatoirement destinée à des activités commerciales et/ou d'utilité publique. Quant au rapport 47 OAT, il mentionne qu'il sera réalisé un "programme de logement et d'activités publiques répondant aux besoins de la ville de Vevey" (ch. 3.2, p. 8). Sans autre précision, il faut se référer à l'acte de promesse de vente et d'achat ainsi qu'au descriptif du concours pour cerner les intentions du futur propriétaire et de la commune. Il ressort du point. V.2.b de la promesse de vente et d'achat que le promettant-acheteur réserve au promettant-vendeur une surface brute de planche de 200 mètres carrés, à l'usage d'une Unité d'accueil pour la petite enfance (UAPE). Le descriptif du concours évoque quant à lui des logements, une UAPE, un programme culturel, une brasserie et un café-foyer. En cours d'audience, la constructrice a par ailleurs évoqué avoir initialement souhaité y placer un centre pour le développement durable.

Pour les motifs qui seront encore développés dans les considérants qui suivent, ces documents ne fournissent pas des règles de droit opposables aux tiers et ne

garantissent pas la concrétisation des promesses qui y sont formulées. Peu importe cependant.

d) Force est en effet de relever que le plan directeur communal prévoit de renforcer la vitalité des centres et de promouvoir à cet effet des affectations mixtes. Dans ces conditions, une affectation mixte dans l'environnement litigieux ne contrevient pas aux principes généraux de l'aménagement du territoire. Au contraire, les alentours du Jardins du Rivage sont affectés de manière prépondérante à l'habitat, nonobstant la présence de commerces et de restaurants, notamment celui du Casino qu'abritait le bâtiment destiné à être remplacé. Le Château de l'Aile lui-même, partie intégrante du PPA, est destiné à accueillir des logements. Il paraît propre à un centre ville d'offrir une cohabitation harmonieuse entre activités collectives et habitat individuel. Le rapport 47 OAT relève que le PPA "château de l'Aile - Jardin du Rivage" intègre les stratégies, lignes d'action et mesures préconisées par le PDCom. Ledit PPA se conforme ainsi aux objectifs fédéraux, cantonaux et communaux en la matière. Dans ces conditions, une affectation mixte pouvait prendre place dans le périmètre d'implantation de la construction.

Le grief des recourants est rejeté sur ce point.

5. Les recourants contestent la volumétrie de la construction future autorisée par le PPA.

a) L'aire d'implantation de la construction future fait l'objet de l'art. 10 RPPA qui a la teneur suivante:

Art.10 Aire d'implantation de la construction future

1 La construction existante doit être démolie

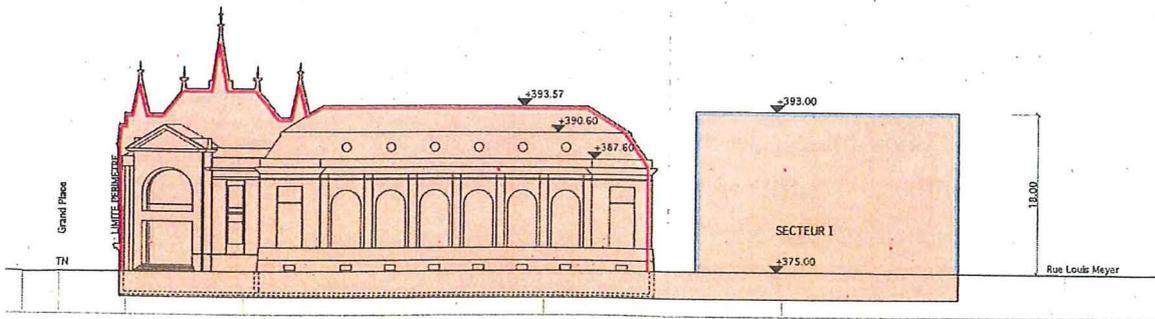
2 L'aire d'implantation de la construction future se compose des secteurs I et II, tels que figurés sur le plan et les coupes.

3 La construction future, y compris ses superstructures, doit être contenue à l'intérieur de l'aire d'implantation et doit respecter les hauteurs et les altitudes maximales figurant sur les coupes. La surface de plancher déterminante (SPd) maximale est de 2900 m². La surface au sol maximale est de 760m². Elles sont calculées selon la norme SN 504 421.

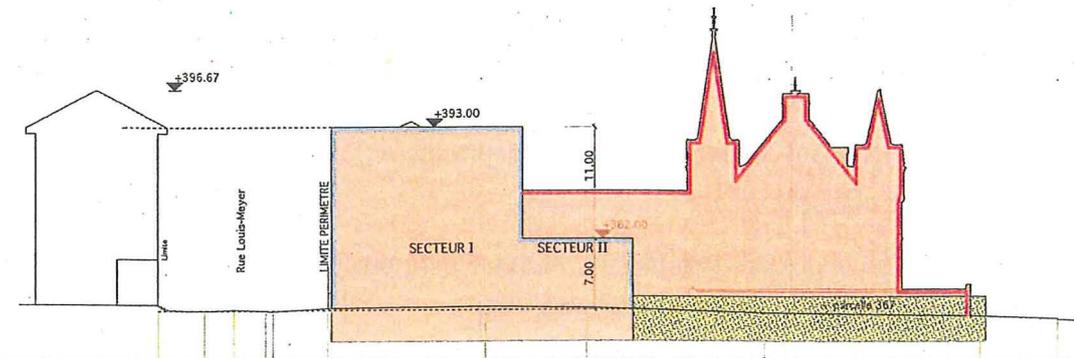
4 L'affectation du rez-de-chaussée est obligatoirement destinée à des activités commerciales et/ou d'utilité publique.

La volumétrie dans laquelle doit s'inscrire la construction future est limitée, en plus des hauteurs maximales prévues par les coupes, indirectement par deux valeurs: une surface maximale au sol de 760 m² - qui devra s'implanter dans une surface de 892,5 m² (30 x 29.75) selon le plan - et une surface brute de plancher de 2'900 m².

b) Concernant les hauteurs et les altitudes, l'art. 10 al. 2 RPPA renvoie aux coupes du PPA dont il résulte que la construction future, superstructures comprises, doit s'inscrire dans un volume dont la hauteur est limitée à 18 mètres pour le secteur I et une hauteur limitée à 7 mètres pour le secteur II. La coupe B-B' du plan, qui représente la salle Del Castillo et le secteur I de la future construction vue depuis la rue Louis-Meyer, se présente de la manière suivante:



La coupe C-C', perpendiculaire à la coupe B-B', représente quant à elle la vue sur l'aire d'implantation (secteur I et II) de la construction future depuis la partie nord-ouest du jardin du Rivage:



Il n'est en revanche pas fait mention ni de la forme de toiture ni surtout de la hauteur à la corniche de la construction future. Rien n'empêche ainsi le constructeur (comme les représentants de la commune l'ont indiqué à l'audience) d'opter pour un bâtiment à toit plat d'une hauteur de 18 mètres d'une forme cubique (cf. art. 43 al. 5 Règlement communal sur les constructions qui autorise les toitures plates en zone II à V). Dans cette hypothèse, l'ouvrage prendrait un aspect imposant, sans rapport avec l'environnement sensible du PPA, en particulier la Salle del Castillo et le Château. On constate en effet que la Salle del Castillo dispose d'une toiture brisée présentant deux pentes différentes sur le même versant dont le faîte culmine à 18.57 mètres, mais c'est en fait la hauteur à la corniche qui prend le plus d'importance dans la perception de la

hauteur du bâtiment en façade. En effet, l'aspect visuel, notamment pour le piéton qui se trouve au pied des constructions, dépend fortement de la hauteur à la corniche. Elle est ici de 12.60 mètres (soit bien inférieure aux 18 mètres autorisés pour la construction future), la toiture n'étant pratiquement pas visible, sauf de loin. Le tribunal constate ainsi qu'en l'état, le PPA litigieux et son règlement permettraient l'édification, le long de la rue Louis-Meyer, d'un bâtiment dont le toit plat culminerait à 18 m de hauteur (soit 6 mètres de plus que la construction actuelle), ce qui constituerait un contraste écrasant par rapport à la Salle Del Castillo qui, on le rappelle, a une hauteur à la corniche de 12,6 mètres.

c) Du côté opposé, soit du côté du Jardin du Rivage et du lac, le secteur II se présente comme un avant-corps dont le gabarit est délimité par les coupes figurant sur le plan. D'une largeur correspondant à celle du secteur I, cet avant-corps s'avance en direction du lac d'environ 10 m et culmine à une hauteur de 7 m.

On constate ainsi que le plan litigieux permettrait, dans le secteur II, la création d'un parallélépipède rectangle formant une barre devant le volume du secteur I. Ainsi, le règlement du PPA, même s'il limite la surface au sol maximale du nouveau bâtiment ainsi que sa surface de plancher (art. 10 al. 3 in fine), ne contient aucune prescription qui permettrait d'éviter que l'avant-corps constitué par le secteur II se présente de manière massive alors qu'un tel élément devrait être mis en forme de manière subtile en relation avec la Salle Del Castillo, le Château de l'Aile et le Jardin du Château, afin de valoriser au mieux les abords du site.

d) En définitive, le plan ne contient pas les prescriptions nécessaires à l'intégration du nouveau bâtiment dans le périmètre sensible où il prendrait place.

6. Pour assurer l'intégration de la construction future, la Municipalité se réfère notamment aux principes compris dans la promesse de vente et d'achat ainsi qu'au descriptif du concours relatif à la rénovation de la Salle del Castillo et au réaménagement des Jardin du Rivage.

Les documents relatifs au concours d'architecture et d'architecture paysagère organisé par la commune ne sont pas susceptibles de déployer un quelconque effet contraignant, que ce soit sur le plan du droit public ou sur celui du droit privé. Il est d'ailleurs frappant de constater, au vu du rapport du jury du concours, que dans les maquettes présentées par les différents concurrents, l'emplacement de la future construction est laissé vide ou simplement doté d'un marqueur symbolique alors qu'il s'agit pourtant d'un élément particulièrement sensible du secteur en raison de sa



proximité avec les deux bâtiments remarquables situés à proximité. Cette lacune est due au fait que les parcelles 368 et "367b" (celle de la future construction) sont, selon les termes mêmes du rapport, "des enclaves hors-concours". L'intégration de la nouvelle construction semble avoir été volontairement laissée de côté lors du concours, ce qui est surprenant alors même que parallèlement le descriptif du concours souligne à plusieurs reprises les caractéristiques des bâtiments environnants. L'explication fournie en audience par l'autorité communale est que le projet et son auteur étaient déjà définis au moment du concours, le projet de construction ayant même déjà été élaboré (puis adapté notamment pour la création du passage). Cette situation ne suffit pas à combler les lacunes mentionnées, faisant pratiquement reposer sur le seul bon vouloir du constructeur la maîtrise de la volumétrie et l'intégration du bâtiment dans le contexte.

Quant aux engagements pris par la commune et la future constructrice dans la promesse de vente, ils relèvent exclusivement du droit privé et ne constituent pas des règles de droit opposables aux tiers en cas de vente de la parcelle. Sans doute la promesse de vente prévoit-elle (ch. V d) que le promettant-acheteur s'engage à faire reprendre ses engagements par tout éventuels successeur dans la propriété de l'immeuble promis vendu. Cependant, la violation de cette clause n'aurait pas plus d'effet que de faire naître une éventuelle créance en dommages-intérêts au bénéfice de la commune, qui resterait sans moyen de contrainte à l'égard du successeur. De plus, on ne peut pas exclure d'emblée l'hypothèse d'un transfert de l'immeuble à la suite d'une procédure d'exécution forcée qui ne laisserait rien subsister des engagements de l'acheteur. Finalement, on constate que la promesse de vente ne contient aucun élément concernant le traitement architectural de la construction future, mais uniquement concernant les affectations (restaurant au rez, usage du foyer et location d'une surface pour l'UAPE). Dans ces conditions, la Municipalité ne disposerait pas des outils nécessaires pour s'opposer, cas échéant, à un projet qui resterait certes réglementaire, mais qui ne s'intégrerait pas dans le cadre environnant, alors que le secteur comprend des éléments forts du paysage bâti, tels que les deux bâtiments d'importance nationale (Château de l'Aile), respectivement régionale (salle del Castillo) et l'aire de délasserement (Jardin du Rivage).

Aussi, c'est à tort que la Municipalité croît pouvoir maîtriser la volumétrie par le biais des exigences contenues dans la promesse de vente et d'achat conclué avec le prometteur-acquéreur ou encore avec le descriptif du concours relatif à la rénovation de la Salle del Castillo et au réaménagement des Jardin du Rivage.

7. Il est vrai que la commune pourrait recourir à la clause d'esthétique prévue à l'art. 86 al. 1 LATC qui dispose que 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. Cependant, les possibilités de contrôle sous l'angle de l'esthétique sont relativement limitées, en particulier lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire. Selon la jurisprudence, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté, peut certes se justifier en présence d'un intérêt public prépondérant, par exemple s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (arrêt du TF 1C_506/2011 du 22 février 2012; 1P.581/1998 du 1er février 1999, in RDAF 2000 I 288; ATF 101 Ia 213 consid. 6c; 115 Ia 114 consid. 3d; 115 Ia 363 consid. 3b). Cependant, dans un environnement méritant une protection supplémentaire, notamment en raison des qualités esthétiques remarquables de l'ensemble des bâtiments situés dans le périmètre du plan, comme c'est le cas en l'espèce, il paraît insuffisant que la réglementation se limite à reproduire dans sa formule habituelle la clause d'esthétique de l'art. 86 LATC.

On note à cet égard qu'à plusieurs reprises, le SIPAL a requis l'introduction d'une clause d'intégration de la future construction dans le RPPA. D'abord, dans son préavis reproduit dans son examen préalable du 7 janvier 2010, le SIPAL relevait que: *"L'architecture du bâtiment nouveau doit être conçue avec modestie, en accompagnement des deux bâtiments remarquables qui doivent rester prédominants dans le site, plutôt que comme un nouvel objet emblématique. Les articles 6 et 13 de la Charte de Venise, citée en référence par l'article 1 "Objectifs du plan" du RPPA, peuvent être indiqués dans le rapport 47 OAT."* Puis, dans son examen préalable complémentaire du 15 décembre 2010, le SDT a demandé d'inclure à l'article consacré à l'aire de l'implantation de la construction future un alinéa prévoyant que *"les nouvelles constructions doivent proposer une expression architecturale s'inscrivant dans le contexte établi par les deux bâtiments remarquables existants et contribuer à la préservation de la valeur patrimoniale du site"*. Cette mesure incitant à porter attention à l'intégration du futur bâtiment dans le contexte à forte valeur patrimoniale, après avoir été introduite, n'a pas été conservée dans la version finale du règlement, sans que la Section Monuments et Sites du SIPAL en soit formellement informée. Celle-ci a exprimé ses vifs regrets, dans ses observations du 2 avril 2012, quant à l'absence dans le règlement de mesures qualitatives propres à assurer cette intégration. La Municipalité a expliqué avoir jugé



inutile de faire figurer dans le RPPA une disposition relative à l'intégration de la future construction *"tellement celle-ci ne fait que refléter ce qui ressort de la Loi, de son Règlement et du Règlement sur les constructions de la ville de Vevey"* et s'est déclarée prête à la réintroduire *"tellement elle n'apporte rien sur le fond"* (cf. déterminations du 11 mai 2012, pp. 2-3, auxquelles la constructrice s'est ralliée par lettre du 15 mai 2012). Une telle mesure permet pourtant de poser un cadre général à l'édification de la construction nouvelle et de rappeler l'importance de l'environnement sensible que présente le PPA. On constate par ailleurs que les buts énoncés dans le RPPA sous sa première mouture ont disparu dans sa version actuelle. Par souci de simplification et dans une volonté de s'en tenir aux seules dispositions qu'elle juge nécessaires, la Municipalité a, en faisant pleine confiance au promoteur-acquéreur, omis d'intégrer les caractéristiques sensibles du site dans le PPA. Aussi, peine-t-on à comprendre les raisons pour lesquelles les recommandations du SIPAL contenues dans ses préavis du 7 janvier 2010 et du 15 décembre 2011 n'ont pas été suivies.

Dépourvu de toute prescription relative à l'esthétique et à l'intégration de la nouvelle construction, le règlement litigieux ne respecte pas l'art. 86 al. 3 LATC qui prévoit expressément que les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords.

8. En conclusion, la réglementation attaquée paraît insuffisante car elle permet l'édification d'une construction dont aucune disposition ne garantit l'intégration dans le site sensible où elle prendrait place. C'est à tort que l'autorité communale tient pour suffisantes les garanties - de droit privé - fournies par l'acquéreur potentiel du terrain dans le cadre des négociations globales qui lient la restauration du Château de l'Aile à la possibilité de construire un bâtiment nouveau à proximité immédiate. Le tribunal juge donc que lorsqu'un plan d'affectation permet l'édification d'une construction nouvelle dans un site sensible caractérisé par la présence de constructions existantes de grande valeur patrimoniale, sa réglementation doit contenir non seulement des dispositions générales sur l'esthétique et sur l'intégration au site, mais encore des prescriptions précises garantissant cette intégration en tenant compte des caractéristiques des bâtiments existants, telles que des dispositions relatives à la volumétrie, aux façades, à la toiture, etc. En tant qu'il se borne à délimiter des gabarits rectangulaires de grande dimension, le PPA litigieux ne peut pas être admis.

9. Vu ce qui précède, le recours doit être admis et les décisions attaquées annulées.



L'autorité statue sur les frais et dépens (art. 91 LPA-VD applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les frais sont supportés par la partie qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). Lorsque plusieurs parties succombent, les frais sont répartis entre elles compte tenu notamment de leur intérêt à la procédure et du sort fait à leurs conclusions (art. 51 al. 1 LPA-VD). D'après la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (RDAF 1994 p. 324 et les arrêts ayant appliqué ce principe, les arrêts AC.2007.0256 du 24 décembre 2008 consid. 8 et AC.2005.0264 du 6 juin 2006 consid. 6). La règle n'est toutefois pas absolue. Si les circonstances le justifient, les frais peuvent être mis à charge de la commune (cf. pour exemples, les arrêts AC.2007.0081 du 16 juin 2008 consid. 5; AC.2004.0218 du 13 juin 2006 consid. 6; AC.2005.0095 du 29 novembre 2005 consid. 6; AC.2002.0092 du 1er mars 2005 consid. 7).

En l'espèce, trois parties succombent. Des frais de procédure ne peuvent toutefois pas être exigés du Département de l'Intérieur (art. 52 al. 1 LPA-VD). Vu le rôle joué par les différentes parties à la procédure, les frais sont mis à la charge de l'autorité communale intimée. En outre, les recourants qui obtiennent l'annulation des décisions attaquées, conformément à leurs conclusions, ont droit à des dépens.

Par ces motifs
la Cour de droit administratif et public
du Tribunal cantonal
arrête:

- I. Le recours est admis dans la mesure où il est recevable.
- II. Les décisions du Département de l'Intérieur du 24 janvier 2012 et du Conseil communal de Vevey du 1^{er} septembre 2011 sont annulées.
- III. Un émolument de 2'500 (deux mille cinq cents) francs est mis à charge de la Commune de Vevey.
- IV. La Commune de Vevey versera une indemnité de 2'500 (deux mille cinq cents francs) aux recourants à titre de dépens.

Lausanne, le 29 août 2012

Le président:



pr La greffière:



Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

Il peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire à celles des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.