

VD_OMNI AC.2001.0263 vom 9. Juli 2002

VD Tribunal cantonal, 2002-07-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2001.0263

FR: VD_OMNI AC.2001.0263 du 9 juillet 2002

IT: VD_OMNI AC.2001.0263 del 9 luglio 2002

Regeste

ANSERMET Serge et crts c/SLOG/Vevey | La question de savoir si l'art. 47 al. 3 LATC, adopté postérieurement, prive l'art. 85 LATC de l'essentiel de sa portée ou au contraire s'il ne s'applique que dans le cadre des nouveaux instruments d'aménagement est laissée ouverte. En l'occurrence, même l'art. 85 LATC ne permet pas d'accorder la dérogation demandée aux règles de distance (entre bâtiments; entre bâtiment et limite), dès lors que celle-ci reviendrait de fait à modifier le plan en vigueur.

Erwägungen

E. 24

de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites - ci-après : LPNMS - et son renvoi à l'art. 73 LATC, relatif aux plans d'affectation cantonaux). Ils ont cependant évoqué la valeur de ce site construit pour en déduire que le périmètre concerné aurait dû faire l'objet d'une planification spéciale; il s'agit à cet égard plus d'une suggestion, relevant en quelque sorte de l'opportunité, que d'un moyen devant conduire à constater le caractère mal fondé d'une autorisation de démolir ces immeubles. Il faut d'ailleurs relever que, même en cas de conflit portant sur une mesure de classement ou de planification impliquant la conservation des bâtiments existants, un projet de cette nature ne pourrait pas faire obstacle à la construction ici litigieuse, sauf en application du mécanisme de l'art. 77 LATC; cette disposition donne la faculté à l'autorité qui envisage de modifier la planification existante de prendre des mesures provisionnelles pour faciliter le processus d'élaboration de ce plan et, notamment, pour s'opposer à un projet qui, bien que conforme à la loi et aux plans et règlements en vigueur, serait en revanche contraire à l'affectation envisagée (al. 1 de cette disposition). Selon la jurisprudence, les opposants à un projet de construction ont certes la faculté de faire valoir que la municipalité (voire l'autorité cantonale) en délivrant le permis de construire, a omis d'appliquer l'art. 77 LATC; cependant, cette dernière dispose dans ce cadre d'un large pouvoir d'appréciation et le Tribunal administratif n'intervient qu'en cas d'abus ou d'excès dans l'exercice de celui-ci (v. à cet égard TA, arrêt du 9 octobre 1996, AC 96/0128; dans un autre arrêt, du 13 avril 1999, AC 98/0101, l'autorité de céans a retenu que le régime de l'art. 77 LATC était applicable dans le cadre de la LPNMS). En l'état, les recourants ont renoncé à demander le classement des immeubles existants; ils ont en revanche déploré que la municipalité ne se soit pas engagée dans une procédure de planification tendant à la conservation des bâtiments existants, à vrai dire sans s'attarder longuement sur ce point. Dans ces conditions, on ne peut guère discerner dans les décisions de la municipalité (voire dans l'inaction des MH) un abus du pouvoir d'appréciation que lui laisse l'art. 77 LATC; certes, une solution de conservation de ce patrimoine bâti eût été également envisageable et défendable, mais on ne saurait retenir qu'elle s'imposait. En conséquence, on reviendra ci-après sur les aspects de

protection du patrimoine bâti en relation avec l'examen des dérogations accordées par la municipalité (v. ci-dessous consid. 5). I. Le recours dirigé contre la décision du Service cantonal du logement 4. On abordera ci-après successivement le point de savoir si les dispositions de la LDTR font obstacle au principe même du projet, puis si ces dernières doivent conduire à des corrections dans les modalités de l'autorisation délivrée par le SLOG. a) La LDTR, qui concerne la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, soumet ces opérations à autorisation (art. 1er al. 1), à moins qu'il ne s'agisse de travaux d'entretien courant (art. 1er al. 2). Cette autorisation est en règle générale refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie (art. 3). Elle est accordée lorsque la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, ou encore, à titre exceptionnel, si d'autres circonstances le commandent impérativement (art. 4 al. 1). L'octroi de l'autorisation peut être soumis à certaines conditions, notamment à un contrôle des loyers afin d'éviter les augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi (art. 4 al. 2 et 3). Par rapport au dispositif législatif précédemment en vigueur, il s'agit de faire face à une pénurie de logements non plus quantitative, mais "catégorielle", qui ne touche que certains types d'appartements et qui n'affecte que certaines couches de la population, notamment celles à revenus bas (v. BGC, février 1985, p. 1423; rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la politique du logement, BGC février 1987, p. 5). Le règlement d'application du 6 mai 1988 (ci-après : RDTR) précise ainsi que la loi est applicable dans l'ensemble des communes du canton (art. 3 al. 1), mais que seuls les logements correspondant par le prix, le nombre de pièces et, de manière générale, les caractéristiques, à un besoin de la population, peuvent entrer dans une catégorie touchée par la pénurie (art. 4). Cette réglementation répond à un but d'intérêt public (conserver sur le marché des logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles) et elle est compatible avec la garantie de la propriété, ainsi que le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion d'en juger à propos du décret du 5 décembre 1962 concernant la démolition et la transformation de maisons d'habitation et d'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation, auquel la LDTR a succédé (v. ATF 89 I 178; 101 Ia 502; v. aussi, pour une réglementation analogue, ATF 113 Ia 132 c. 7 et 119 Ia 355 c. 3b; v. également ATF 116 Ia 401, relatif à la réglementation genevoise correspondant à la législation ici en cause). L'art. 4 LDTR ne doit pas nécessairement être appliqué au pied de la lettre lorsqu'il exige que la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent "indispensables". Que le refus de l'autorisation soit la règle lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie (art. 3 LDTR), et son octroi l'exception, n'imposent pas une interprétation restrictive de ce terme. Les dispositions exceptionnelles ne doivent être interprétées ni restrictivement, ni extensivement, mais selon leur sens et leur but dans le cadre de la réglementation générale (ATF 114 V 302 c. 3e; 118 Ia 179 c. 2d). Une dérogation importante peut se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire (ATF 120 II 114 consid. 3d Ia; 118 Ia 178/179 consid. 2d; 114 V 302/303 consid. 3e; 108 Ia 79 consid. 4a et les références citées). Mais dans tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci : l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. S'agissant du but de la LDTR, il est de prévenir la diminution du nombre de logements à loyer modéré, que l'on trouve principalement dans les immeubles anciens, et dont le coût est en rapport avec les

ressources de la majeure partie de la population, et notamment les personnes les plus défavorisées (v. BGC, automne 1985, v. 1423 à 1427). Le moyen d'y parvenir est l'interdiction de principe de démolir, de transformer ou de changer d'affectation (art. 3 LDTR). Les travaux préparatoires fournissent peu d'indications sur les motifs d'intérêt général dont on envisageait qu'ils puissent justifier une exception. L'exposé des motifs accompagnant le projet de décret du 5 décembre 1962 mentionne l'hypothèse de l'immeuble détruit pour céder la place à une construction permettant de loger un plus grand nombre de personnes, si le caractère social de l'opération est déterminant (BGC automne 1962, p. 718); il indique également qu'une exception ne devrait pas être consentie "en faveur d'opérations ayant un caractère spéculatif ou effectuées pour échapper au contrôle ou à la surveillance des prix" (ibid.). Bien que des propositions formelles d'amendement dans ce sens aient été rejetées, la nécessité du caractère social d'une construction nouvelle pour justifier une démolition a été confirmée lors des débats parlementaires (BGC automne 1962, p. 738 à 741). En pratique, l'autorisation de démolir ou de transformer a généralement été accordée lorsque le projet permettait de maintenir ou d'augmenter le nombre de logements loués à des prix raisonnables dans une catégorie où sévit la pénurie (v. BGC aut. 1973 p. 228/229). On voit ainsi que dans la seule hypothèse de dérogation qui ait été expressément envisagée, l'intérêt général justifiant la démolition coïncide exactement avec celui poursuivi par la loi (sur ces points, v. arrêt du 13 juin 2000, AC 99/0023 précité; v. à cet égard RDAF 2001 I 332 - il s'agit de l'arrêt rendu sur le projet précédent de la constructrice - et 344). Selon l'art. 7 LDTR, l'autorisation de démolition sera en règle générale refusée lorsque le mauvais état de l'immeuble est dû à un défaut d'entretien intentionnel ou résultant de négligences graves (al. 1; là encore, l'al. 2 prévoit la possibilité d'octroyer une autorisation exceptionnelle en application de l'art. 4 LDTR). On pourrait soutenir que le régime instauré par l'art. 4 LDTR est celui d'autorisations exceptionnelles, qui ne sont délivrées qu'en présence de circonstances très particulières. Ainsi, le Tribunal administratif avait-il considéré, suivant en cela les travaux préparatoires du décret de 1962 que seul un projet débouchant sur la création d'un nombre de logements sociaux supérieurs à ceux existants pouvait bénéficier de cette autorisation; le Tribunal fédéral a toutefois considéré cette approche comme arbitraire, l'autorité ne pouvant pas étendre le régime de contrôle des loyers prévu à l'art. 4 al. 3 LDTR à de nouveaux logements ne correspondant pas, en nombre et en surface, à des habitations démolies (ATF du 2 février 1993, 1P.545/1992, dans la cause AC 91/0027). L'arrêt rendu par le Tribunal fédéral sur le précédent projet de la constructrice paraît d'ailleurs aller dans le même sens, dans la mesure où il se contente apparemment d'un maintien du parc de logements appartenant à la catégorie à pénurie, sans qu'un accroissement de ceux-ci ne soit nécessaire (ATF du 21 décembre 2000, consid. 3b litt. dd; en revanche un accroissement du nombre absolu de logements n'est pas déterminant au regard des objectifs de cette législation, ibidem). Les recourants font certes valoir - cette opinion n'apparaît pas d'emblée dénuée de fondement - que le remplacement de logements entrant dans la catégorie à pénurie par de nouveaux appartements dans des bâtiments nouvellement construits, cela moyennant un contrôle des loyers limité à dix ans ne constitue pas une compensation intégrale de l'état existant. Tout d'abord, en effet, les nouveaux logements comportent généralement des loyers plus élevés ensuite des travaux; la "garantie d'affectation" est pour le surplus limitée à une période de dix ans. On aurait dès lors pu imaginer d'exiger, dans le cadre de l'octroi de l'autorisation dérogatoire, une augmentation du nombre des logements entrant dans la catégorie à pénurie pour admettre une véritable compensation de l'état existant. Le Tribunal fédéral a néanmoins qualifié cette approche

d'arbitraire (ATF du 2 février 1993); le Tribunal administratif ne voit pas de motifs prépondérants de s'écarter de cette solution. En d'autres termes et sur le principe, l'autorisation de l'art. 4 al. 1 LDTR devrait donc être accordée pour autant que le projet comporte une compensation intégrale des appartements à démolir entrant dans la catégorie des logements à pénurie. Après ce rappel introductif du régime général découlant de l'art. 4 LDTR, l'on peut revenir à l'examen des moyens des parties. b) Les recourants font valoir en premier lieu que l'arrêt du Tribunal administratif du 13 juin 2000, confirmé sur recours par le Tribunal fédéral, a acquis force de chose jugée, ce qui empêcherait selon eux la constructrice de revenir à la charge avec un nouveau projet, pratiquement identique à celui objet de la procédure précédente. aa) On rappelle tout d'abord (pour ce qui suit, on se réfère à Pierre Moor, Droit administratif II, 2ème éd. 2002, p. 323 ss) qu'une décision administrative, dès qu'elle n'est plus susceptible de recours ordinaire, est définitive; elle bénéficie alors de la force de chose décidée (ou autorité formelle de chose décidée). On admet en règle générale que les décisions administratives, une fois entrées en force, ne bénéficient pas de l'autorité matérielle de chose décidée; tel est à tout le moins le cas s'agissant des décisions prises en première instance qui ont de surcroît des effets à caractère durable (celles-ci peuvent donc être adaptées par la suite). En revanche, les arrêts émanant de la juridiction administrative bénéficient, au même titre que les jugements civils ou pénaux, de l'autorité matérielle de chose jugée, la règle ne bis in idem trouvant également application à leur égard (il reste que l'autorité administrative pourrait revoir une décision à effets durables, quand bien même celle-ci aurait été confirmée par l'autorité de recours : v. à cet égard TA VD, RDAF 1998 I 215). Le principe ne bis in idem empêche les mêmes parties de remettre en cause, devant quelque juridiction que ce soit, sur la base des mêmes faits et des mêmes règles de droit, une prétention déjà jugée par l'autorité compétente (Moor, op. cit., p. 323). Il convient ainsi de vérifier si - comme les recourants le soutiennent - ce principe condamne le projet litigieux. bb) Comme on vient de le rappeler, ce principe suppose une identité des situations de faits à juger; il doit en outre s'agir des éléments de faits pertinents pour la question de droit à trancher. A cet égard, la précédente cause concernait (c'est le seul point qui a été tranché dans l'arrêt du Tribunal administratif du 13 juin 2000) des décisions du SLOG autorisant sans condition la démolition des immeubles existants quai Maria-Belgia 2 à 6 et rue de la Madeleine 1 à 5. Le service précité avait considéré dans ce cadre que l'objectif invoqué par la municipalité, soit principalement rééquilibrer sa balance fiscale, pouvait être considéré comme un intérêt général justifiant l'octroi de l'autorisation prévue à l'art. 4 LDTR, en conséquence de quoi il n'était pas nécessaire non plus d'assortir celle-ci de conditions, tel un contrôle des loyers. Les autorités intimées et la constructrice soulignent en revanche que le projet comporte une part substantielle (soit quelque 2'520 m²) qui doit être soumise à un contrôle des loyers pour une durée de dix ans; pour elles, il s'agit-là très clairement d'un élément de fait qui distingue la présente cause de la précédente affaire, sur un aspect pertinent au regard de l'application de la LDTR. Le Tribunal fédéral, dans son arrêt du 21 décembre 2000 a d'ailleurs indiqué expressément (consid. 3 b/dd, p. 14; il s'exprime à propos du projet antérieur) ce qui suit : "De ce point de vue, le projet litigieux ne répondrait à un intérêt général, au sens de l'art. 4 al. 1 LDTR, que moyennant un contrôle des loyers propre à assurer le maintien de ceux-ci à un niveau encore accessible pour la majorité de la population." Pour les recourants, il conviendrait cependant de respecter la démarche en deux temps que suppose l'application de l'art. 4 LDTR; il faudrait d'abord examiner s'il existe un motif de s'écarter de l'interdiction générale de démolir posé à l'art. 3 LDTR et ce n'est qu'ensuite, soit dans

l'hypothèse où un tel motif serait réalisé, que pourrait entrer en considération l'examen de charges pouvant accompagner l'octroi de l'autorisation. aa) L'exposé qui précède (portant aussi bien sur la genèse de la loi que sur la jurisprudence du Tribunal fédéral) montre que la LDTR n'a pas pour objectif essentiel la conservation des immeubles eux-mêmes, affectés à la location, mais vise au premier chef le maintien d'un parc locatif suffisant; certes, les logements situés dans les immeubles anciens ont généralement des niveaux de loyer abordable, mais cela peut aussi être le cas, en cas de démolition de ceux-ci, dans les logements de compensation moyennant contrôle des loyers. En d'autres termes, tout au moins dans la lecture qu'en a faite la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'objectif central de cette législation est celui d'un maintien de la substance locative à son niveau actuel, bien plutôt qu'une conservation, voire une protection du patrimoine bâti voué à la location. Il en découle, contrairement à ce font valoir les recourants, que la démolition/reconstruction des immeubles sis quai Maria-Belgia/rue de la Madeleine sans aucune mesure de contrôle des loyers apparaît comme une situation de fait profondément différente d'un projet similaire, mais assorti d'un contrôle des loyers; seul le second en effet assure le maintien (partiel à tout le moins) de la substance locative existante. Par ailleurs, la solution découlant de la jurisprudence du Tribunal fédéral précitée revient à gommer également la césure, invoquée par les recourants, entre l'analyse de l'existence d'un motif justifiant une démolition, puis la définition de charges liées à l'octroi de cette autorisation. De toute manière, même dans la logique suivie par les recourants, force serait de constater que les motifs justifiant la démolition dans la première, puis dans la seconde procédure ne sont pas identiques; alors que dans la première, le motif d'intérêt général était celui d'un redressement de la balance fiscale, il s'agit au contraire dans la seconde de restituer des appartements au marché du logement, pour partie spécialement celui à loyer abordable. En audience certes, le SLOG avait (apparemment; dans une lettre du 7 juin 2002, ce service est toutefois revenu sur ce point, en faisant valoir que tels n'avaient pas été ses propos ou que ces derniers avaient été mal compris) invoqué un autre motif susceptible de justifier une démolition, à savoir celui relevant de la sécurité et de la salubrité; toutefois, cette argumentation apparaît en réalité contradictoire avec celle suggérée dans les écritures, laquelle souligne que les immeubles en question se trouvaient dans un état d'entretien qui permettait au contraire une réhabilitation (le calcul des loyers admis après travaux est d'ailleurs entièrement fondé sur ce raisonnement); il est donc contradictoire de soutenir en outre qu'une démolition serait justifiée par la dégradation excessive de ces mêmes immeubles. Cet argument du SLOG (que l'on pourrait d'ailleurs tenir pour retiré) doit ainsi être écarté, mais cela reste sans incidence sur le sort de ce premier moyen. cc) En d'autres termes, on ne saurait déduire, tant du jugement du Tribunal administratif du 13 juin 2000, que de l'arrêt du Tribunal fédéral du 21 décembre suivant, qui concernait tous deux une autorisation de démolir accordée sans condition, qu'une autorisation assortie d'un contrôle des loyers serait exclue. On se trouve ainsi en présence de deux situations de fait qui diffèrent sur des points déterminants au regard des règles de la LDTR à appliquer; en d'autres termes, le principe ne bis in idem ne saurait faire obstacle à l'examen du projet ici en cause. c) Les recourants voient ensuite un obstacle de principe à l'octroi de l'autorisation sollicitée dans le non-respect de l'art. 7 LDTR. aa) On relève ici toutefois que, de l'avis du SLOG (v. les expertises MERIP, ainsi que l'expertise produite par les recourants au cours de la procédure précédente), les bâtiments en cause sont susceptibles d'être rénovés à des coûts raisonnables; l'on ne se trouve donc pas en présence, à proprement parler, d'un immeuble en mauvais état d'entretien, au sens de l'art. 7 al. 1 LDTR, qui devrait être détruit pour des motifs de sécurité

ou de salubrité. La municipalité observe d'ailleurs que sa commission de salubrité est intervenue auprès de la constructrice à une date récente pour l'inviter à effectuer des travaux d'entretien, ce à quoi elle a donné suite (ces mesures pouvaient notamment se fonder sur l'art. 8 LDTR; v. à cet égard la lettre du 14 septembre 2001 de la Municipalité de Vevey, fondée sur le rapport de sa commission de salubrité); de telles interventions étant censées prévenir un mauvais état d'entretien, cette circonstance confirme la conclusion que l'art. 7 al. 1 LDTR n'est pas applicable ici. En d'autres termes, on ne saurait voir d'obstacle à l'octroi de l'autorisation de l'art. 4 al. 1 LDTR dans les exigences résultant de l'art. 7 de la loi. Il n'est dès lors pas nécessaire de s'étendre plus longuement sur le point de savoir si le mauvais état d'entretien en question peut être imputé à la constructrice, quand bien même il découlerait du comportement de l'ancien propriétaire (il est en revanche acquis que le comportement de tiers, responsables par exemple de l'incendie survenu dans l'immeuble sis rue de la Madeleine 5, ne saurait être imputé à la constructrice, dans le cadre de cette disposition); cette question peut donc demeurer ouverte (si l'on prend en compte l'objectif légal et l'existence d'immeubles devenus dangereux ou insalubres, il paraît vraisemblablement judicieux d'autoriser le nouveau propriétaire - non responsable de la dégradation du bâtiment existant - à réaliser des travaux de nature à réhabiliter ou reconstruire des logements adéquats entrant dans la catégorie à pénurie). d) Se pose ensuite la question de savoir si le projet litigieux offre bien la compensation exigée par la LDTR de l'ensemble des logements entrant dans la catégorie à pénurie sis dans les bâtiments à détruire. aa) On se souvient que la notion de " catégorie de logements touchés par la pénurie " est définie à l'art. 4 RDTR, déjà cité. En substance, par rapport au dispositif législatif précédemment en vigueur, il s'est agi, avec la LDTR, de faire face à une pénurie de logements non plus quantitative, mais "catégorielle"; seul est visé le manque de certains types d'appartements n'affectant que certaines couches de la population, en particulier celles à bas revenus (v. références citées au consid. 2 ci-dessus). Concrètement, la statistique des logements vacants, établie essentiellement sur la base du critère du nombre de pièces (2, 3, 4 ou 5 pièces), constitue à cet égard un premier élément; il faut ensuite apprécier si les logements en cause, de par leur prix, appartiennent ou non à la catégorie où sévit la pénurie, respectivement à celle répondant à un besoin de la population. Sur ce second aspect, le service intimé s'en remet dans une large mesure à l'appréciation de la commune, celle-ci étant la mieux informée en la matière (v. à ce sujet BGC février 1985, p. 1494). L'analyse est sur ce point facilitée par l'existence de statistiques communales portant également sur le niveau des loyers, par catégorie d'appartements (telle est la situation à Lausanne; il n'en est rien à Vevey); en l'absence de telles données ici, le tribunal doit dès lors se fonder à ce sujet pour l'essentiel sur les indications fournies par la Direction des Services sociaux de Vevey. Enfin, l'appréciation devrait prendre en compte, comme l'indique l'art. 4 RDTR, les caractéristiques générales du logement considéré; selon le service intimé, il en découlerait que le logement doté d'une surface trop importante au regard du nombre de pièces offert devrait d'emblée être exclu de la catégorie dite à pénurie. Tel serait le cas en l'occurrence pour l'ensemble des appartements de 2 pièces. bb) S'agissant du loyer à prendre en considération pour déterminer si le logement concerné appartient ou non à la catégorie de ceux présentant des loyers abordables, le SLog se fonde sur un loyer objectif, lequel doit rentabiliser la valeur objective calculée selon le modèle décrit plus loin; en d'autres termes, cette méthode fait abstraction du loyer tel qu'il résulte des baux en cours. En théorie, un logement qui serait loué à un prix très élevé - ce loyer sortant clairement de la catégorie à pénurie - pourrait néanmoins être considéré sur cette base comme soumis à la LDTR. A

l'inverse, l'existence d'un loyer bon marché n'est pas déterminante dans une telle approche, puisque le service intimé, en recalculant un loyer objectif plus élevé, pourrait considérer que le logement en question n'appartient de ce fait pas à la catégorie dite à pénurie. cc) S'agissant des caractéristiques intrinsèques des logements entrant dans la catégorie à pénurie, on peut mentionner principalement le nombre de pièces de ceux-ci, d'une part, la surface et les équipements, d'autre part. Le SLog adopte à cet égard une approche restrictive. La loi ne s'appliquerait pas lorsque les logements en question présenteraient des surfaces trop élevées, voire des équipements tels des cheminées de salon (v. à ce sujet TA, arrêts GE 93/0059 du 12 juin 1997 et FO 94/0036 du 13 novembre 1996, rendus en matière d'aliénation d'appartements loués); on doit assurément donner raison au SLog, lorsqu'il entend exclure du champ d'application de la LDTR les objets luxueux (c'est précisément une exigence formulée par la jurisprudence du Tribunal fédéral : ATF 116 Ia 401, spéc. consid. 11, p. 418; pour un exemple genevois d'appartement qualifié de luxueux : v. le cas, jugé par le TA GE, décrit par Bindschedler/Paychère, op. cit., p. 376), voir ceux présentant un caractère résidentiel. Cependant, cette dernière notion ne doit pas être interprétée de manière trop large; on ne perdra en effet pas de vue que le législateur vaudois, lors de l'adoption de la LDTR, avait particulièrement à l'esprit le cas des immeubles anciens, parce que ces derniers comportaient généralement des logements à loyers abordables. Cela étant, l'on ne saurait se focaliser sur le critère de la surface de certaines pièces, voire sur la présence de certains éléments d'agrément, telle une cheminée de salon, pour exclure un logement donné de la catégorie à pénurie. Il convient en effet de prendre en considération l'ensemble des caractéristiques des logements concernés (agencement, cuisine, salle de bains) pour apprécier si ces derniers présentent ou non des qualités supérieures à la moyenne, en d'autres termes pour vérifier s'ils répondent ou non à un besoin de la population (RDAF 2001 I 344). dd) aaa) Pour déterminer si l'on se trouve en présence de logements entrant dans la catégorie à pénurie, la jurisprudence se réfère donc en premier lieu à la statistique des logements vacants, l'existence d'une pénurie étant admise lorsque ce taux est inférieur à 1,5 % (TA, arrêt du 26 juin 1997, AC 94/0250). S'agissant des deux pièces, la municipalité s'est fondée, pour émettre son préavis, sur les statistiques de l'année 2000, soit les derniers chiffres dont elle avait connaissance au moment où elle s'est prononcée (soit en août 2001); or, ce taux s'élevait à 1,57 % pour les deux pièces, ce qui l'a amenée à renoncer à demander la compensation dans les constructions à réaliser pour ces catégories de logements. Pour leur part, les recourants font valoir la statistique 2001, d'ailleurs citée par la municipalité dans son préavis complémentaire du 16 octobre 2001, laquelle dénote une chute de ce taux à 1 % environ de logements vacants pour les deux pièces. La constructrice, pour sa part, tente de relativiser la portée de ces chiffres en évoquant la prochaine mise sur le marché de nombreux logements de ce type. A la demande du magistrat instructeur, la municipalité a d'ailleurs produit - sous forme d'un tableau - un document évoquant les chantiers en cours et les projets sur le point d'aboutir, impliquant la mise sur le marché à courte ou moyenne échéance de nouveaux logements (soit 88 appartements de 2 pièces, au total; v. lettre du conseil de la municipalité du 16 avril 2002). La constructrice a souligné aussi le caractère extrêmement lacunaire des statistiques relatives au marché du logement, ce qui commande la prudence dans le cadre de l'usage de ces chiffres. Au demeurant, l'évolution plus récente encore va dans le sens d'un assèchement plus marqué encore du marché du logement (v. ci-dessus, Faits, lit. E); les parties sont d'accord sur ce point, de sorte qu'il n'est guère de douteux que la situation pour les appartements de deux pièces doivent être qualifiés de pénurie. Quant au SLOG, il considère

de toute manière que les deux pièces existants présentent des surfaces trop importantes pour entrer dans la catégorie des logements à pénurie. On relèvera tout d'abord que la juridiction administrative est conçue comme une autorité d'appel et qu'elle peut dès lors prendre en considération des faits survenus postérieurement à la décision attaquée (v. à cet égard Pierre Moor, Droit administratif II, 2ème éd., p. 663; v. également ATF 126 II 522, spéc. consid. 3b/bb et références citées). En d'autres termes, la décision du SLOG, en tant qu'elle reprend sans réserve le préavis communal fondé sur un taux de logements vacants pour les deux pièces de 1,57 %, repose sur un état de fait inexact; la municipalité en était d'ailleurs elle-même consciente d'emblée (v. ses lettres au SLOG du 9 août, sous ch. 6.2 et du 16 octobre 2001). Quant à la constructrice, elle a tenté de montrer que la situation allait s'améliorer sur ce front, compte tenu des projets en cours de réalisation en ville de Vevey. Cependant, un tel optimisme apparaît très largement comme réfuté par le constat, opéré par toutes les parties, d'une pénurie du logement généralisée; on peut ainsi conclure sans véritable risque d'erreur que cette pénurie s'étend aux logements de deux pièces. bbb) C'est sur le terrain qualitatif que s'est placé le SLOG pour exclure les deux pièces considérés de la catégorie des logements à pénurie. Pourtant, dans sa lettre du 9 août 2001 précitée, la Direction des services sociaux (sous ch. 5.1 in fine) s'est prononcée en sens contraire, suggérant de ne pas retenir le critère des surfaces : "... ce dernier ne lui paraît pas déterminant, dans la mesure où c'est, en l'état actuel du marché, le manque d'objets et leur cherté qui sont de nature à empêcher la majorité de la population de se loger à des conditions correspondant à leurs besoins et à leurs moyens." En d'autres termes, la position de la municipalité paraissait rejoindre (on verra ci-après qu'elle recouvre une autre divergence) à cet égard celle de la jurisprudence du Tribunal administratif (publiée à la RDAF 2001 I 344, p. 353 s.), laquelle ne s'attache pas uniquement au critère de la surface, mais prend également en considération les autres qualités du logement considéré, notamment son agencement. A cet égard, il ressort de l'instruction que les logements en question, issus de la transformation de l'usine de cigares Ormond, étaient destinés à des ouvriers; ils ont été conçus sans confort, mais, compte tenu de la structure d'origine de ces bâtiments, ils présentaient des surfaces généreuses. Cette situation est encore d'actualité, tant s'agissant de l'absence de commodités et d'agencements adaptés aux standards d'aujourd'hui, que s'agissant de la superficie de ces logements. Au demeurant, ces éléments sont largement documentés tant dans les expertises MERIP que dans le rapport établi par le Collectif d'architectes Abbet et consorts, versés au dossier (v. encore les photographies produites par la municipalité). Ce point n'est d'ailleurs pas disputé par les parties. Aussi, si l'on prend en compte les caractéristiques de ces logements dans leur ensemble, force est au tribunal de retenir que ces appartements - créés initialement, on le rappelle, pour des ouvriers - répondent au plan qualitatif également à la notion de logements à pénurie. On signalera encore que le complexe à démolir comporte même (selon le questionnaire 53 relatif au projet B), deux logements de six pièces; le Tribunal administratif, dans sa jurisprudence récente, n'a pas exclu les logements de six pièces du champ d'application de la LDTR, du seul fait de leur taille (arrêt du 13 décembre 2000, AC 00/0082, consid. 3a/cc). ccc) La municipalité, s'appuyant sur l'art. 3 LLog, a considéré cependant qu'il était possible de renoncer à exiger le maintien de l'intégralité des logements à loyer abordable existants au profit d'objectifs de politique du logement plus larges; en d'autres termes, il fallait tenir compte aussi, en application de l'art. 3 LLog, de l'intérêt général à créer des logements pour les familles de la classe moyenne - notamment -, ce but pouvant en quelque sorte primer sur l'objectif poursuivi par la LDTR, qui a trait au maintien de logements à loyer abordable.

Cela justifierait donc, malgré une situation de pénurie, d'admettre la démolition d'une partie des logements à loyer abordable existants pour les remplacer par d'autres logements, cela sans aucune condition relative au contrôle de leur loyer. Sur cet aspect-là, on peut sérieusement se demander - à l'instar de ce que les recourants faisaient valoir de manière plus générale - si cette dernière solution ne fait pas fi - pour la partie des logements libérés du contrôle des loyers - de l'autorité de chose jugée des arrêts rendus par le Tribunal administratif, puis par le Tribunal fédéral dans le cadre de la précédente procédure (l'arrêt du Tribunal fédéral indiquait expressément, consid. 3b/dd, qu'un accroissement du nombre absolu de logements n'était pas déterminant au regard des buts de la LDTR). De toute manière, il apparaît erroné de retenir que les objectifs de la LDTR, respectivement ceux de la LLog sont divergents, car ces deux dispositifs législatifs tendent à lutter contre la pénurie de logements et plus particulièrement celle qui frappe des logements à loyers modérés (ce constat est évident pour la LDTR; on se réfère au surplus à l'art. 22 LLog, qui prévoit un contrôle des loyers, ainsi que la détermination de limites de revenus pour les locataires admis à occuper des logements réalisés sur la base des aides prévues par cette législation; v. au surplus art. 19 ss du règlement du 24 juillet 1991 d'application de cette loi et le règlement de la même date sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics). En d'autres termes, les objectifs de ces deux législations concordent au contraire et l'on ne saurait dès lors se prévaloir de l'art. 3 LLog pour paralyser le régime des art. 3 et 4 LDTR. ddd) Il découle des développements qui précèdent que l'ensemble des logements compris dans les immeubles à démolir doivent faire l'objet d'une compensation dans le nouveau projet, soit y compris notamment les appartements de deux pièces. Cependant, le tribunal constate, avec les autorités intimées, que les logements existants offrent des surfaces extrêmement généreuses; aussi, si l'on appliquait une compensation stricte, aussi bien en nombre de logements, de pièces qu'en surfaces, on aboutirait, avec l'application du loyer admis après travaux, à des logements comportant des niveaux de loyers excessivement élevés, sortant de la catégorie des logements abordables. Cette difficulté réelle ne peut être surmontée qu'en admettant que la compensation exigée soit limitée au nombre de logements et de pièces, sans s'étendre à un maintien des surfaces; on peut d'ailleurs justifier un tel raisonnement en relevant que la diminution des surfaces des logements retenus en compensation est contrebalancée par une amélioration de l'équipement de ces derniers. eee) Il découle des considérations qui précèdent que le recours doit être admis sur ce premier point; on examinera plus loin quelles conséquences concrètes en tirer sur la décision du SLOG (v. ci-dessous consid. 7). e) Les calculs du SLOG se présentent schématiquement de la manière suivante (on renvoie au surplus aux expertises MERIP produites par le SLOG et aux calculs qui y étaient joints) :
valeur intrinsèque - (déduction de vétusté) valeur objective (avant-travaux) loyer objectif avant travaux = (6,25% x valeur objective) valeur objective + (70 % travaux admis)
valeur après travaux loyer après travaux = (6,25 % x valeur après travaux) aa) Les recourants critiquent tout d'abord le calcul de la valeur objective avant travaux. Ils estiment que le SLOG, en retenant une déduction de vétusté (de 1%, respectivement de 1,05% par année depuis la transformation de 1930), s'est fourvoyé; pour eux, il serait nécessaire de déduire dans cette première phase également un montant correspondant à 50 à 70 % des travaux admis. Cette argumentation ne peut pas être suivie (v. la critique de cette solution dans l'arrêt AC 00/0082, RDAF 2001, 344, spéc. consid. 5, p. 360 ss). Il faut constater surtout que la déduction de vétusté calculée par le SLOG correspond à un montant plus élevé que le 70 % des travaux admis; en d'autres termes, le SLOG aboutit à une valeur

objective et, partant, à un loyer objectif avant travaux inférieur à celui que suggérerait les recourants, ce qui va en quelque sorte à l'encontre de leur thèse. Cet argument peut dès lors être écarté. bb) Ces derniers soulèvent également divers griefs en relation avec le loyer admis après travaux. aaa) Ils s'en prennent tout d'abord au coût des travaux admis, lesquels comprennent les coûts computés selon la méthode MERIP, ainsi que des travaux complémentaires. A la réflexion, le tribunal estime adéquat de retenir l'ensemble des travaux MERIP, malgré une amélioration du standard par rapport à la situation existante, pour autant que de tels travaux n'impliquent pas un dépassement du niveau des loyers considérés comme abordable au sens de la LDTR. De même, il est raisonnable de tenir compte de travaux complémentaires, tels la création d'installations en séparatif et l'adaptation des sanitaires ou encore la création de balcons (pour ces derniers, à la condition toutefois que l'investissement correspondant ne fasse pas sortir les logements en question de la catégorie à pénurie). S'agissant de l'indemnité versée par l'ECA en relation avec l'incendie qui a détruit des éléments essentiels de l'immeuble sis rue de la Madeleine 5, on observe que le SLOG n'en a pas tenu compte dans ses calculs; on relève en effet que l'expertise MERIP y relative a traité l'ensemble Madeleine 1-3-5 de la même manière, soit par une appréciation des coûts de réhabilitation de ces bâtiments. Il n'a donc pas traité spécialement l'immeuble sis Madeleine 5, en considérant que celui-ci ne pouvait qu'être démolé, puis reconstruit. Dans cette option de réhabilitation (théorique), il n'y avait logiquement pas place pour la prise en considération de l'indemnité ECA (celle-ci entrerait en quelque sorte dans le montant calculé de la valeur objective de l'immeuble avant travaux et - peut-on ajouter - avant incendie). Même si les calculs du SLOG apparaissent de ce fait quelque peu schématiques, on ne saurait encore en déduire que ces derniers se révèlent ainsi arbitraires. bbb) S'agissant par ailleurs du taux de 70 % appliqué au coût total des travaux, considéré comme apportant une plus-value à l'objet existant, les recourants le critiquent en faisant valoir que la ou plutôt les propriétaires des immeubles ont négligé dans une très large mesure l'entretien de ceux-ci, de sorte qu'il faudrait plutôt se référer à un taux de 50 % (soit le bas de la fourchette suggéré à titre de présomption par l'OBLF à son art. 14 al. 3). Le SLOG indique qu'il retient pour sa part une fourchette plus large que celle de cette disposition, comprise entre 50 et 100 %. Il retient ainsi un taux de 100 % lorsque les immeubles en question présentent un état locatif qui ne permet pas aux propriétaires d'accumuler les réserves nécessaires à l'entretien courant; dans le cas d'espèce, l'autorité intimée, ayant constaté que les propriétaires ont effectué, malgré l'absence d'état locatif pendant près de dix ans, les travaux d'entretien nécessaires, a estimé pouvoir retenir le taux de 70 %. Le tribunal considère ici que cette appréciation échappe à la critique. ccc) Le taux de rendement retenu par la décision attaquée s'élève à 6,25 %. Les recourants font valoir à cet égard que le taux devrait être plutôt égal au taux hypothécaire, majoré de 1,5 %, soit 5.75 % (on trouve quelques arrêts du Tribunal administratif qui vont dans ce sens, mais tel n'est pas le cas de l'arrêt cité par les recourants, publié à la RDAF 2001 I 360, qui n'aborde pas cette question, ni ne confirme même implicitement la solution suggérée par eux; on en trouve d'autres qui sont en revanche plus nuancés et qui suivent le modèle de l'art. 14 al. 2 OBLF : arrêt ASLOCA, FO 94/0036 du 16 novembre 1996). Dans une lettre du 4 juin 2002, le SLOG a explicité le taux retenu de la manière suivante : "Ce calcul est basé sur le taux hypothécaire de référence 1er rang de la Banque cantonale vaudoise, pour la période considérée (en l'espèce, s'agissant d'une décision rendue le 16 novembre 2001, le taux de référence BCV au 1er juillet 2001 fixé à 4,25 %). Sur cette base, le modèle appliqué par le Service du logement en fonction d'un financement usuel en matière d'investissement

immobilier (20 % de fonds propres; 65 % d'hypothèque 1er rang; 15 % d'hypothèque 2ème rang; montant des charges admis en prenant comme référence les normes applicables en matière de logement mis au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics, soit 1,7 %) est le suivant : Fonds propres (= taux BCV + 1 %) (20 %) x 5,25 % = 1.05 % Hypothèque 1er rang (= taux BCV) (65 %) x 4,25 % = 2.77 % Hypothèque 2ème rang (= taux BCV + 0,5 %) (15 %) x 4,75 % = 0.71 % Charges (normes cantonales) 100 % x 1,70 % = 1.70 % 6.23 % Ce montant (arrondi à 0,25%) donne un taux de rendement brut théorique de 6.25 % ." Ce modèle de calcul, qui s'inspire d'ailleurs de celui qu'appliquent les autorités de subventionnement en matière de construction de logements, apparaît approprié; il est en outre adapté aux modèles de financement usuels et il est aussi plus nuancé que les solutions que le tribunal a avalisées par le passé sans avoir traité la question de façon approfondie. En l'absence de moyens plus étoffés à cet égard, ce schéma de calcul, ainsi que la date choisie pour la détermination du taux hypothécaire de référence (soit celle de la décision du SLOG) peuvent être confirmés. ddd) Il résulte des éléments qui précèdent que le SLOG, en fixant le loyer admis après travaux à un montant de 210,3 francs par m², n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation. En tous les cas, les calculs présentés par les recourants (établis par le Collectif d'architectes Abbet et consorts; plus nuancés que ceux du mémoire complémentaire des recourants) n'emportent pas d'emblée la conviction (ils concluent à un loyer au m² de 184 francs par an, ce qui implique une différence de l'ordre de 10 % par rapport à celui retenu par l'autorité intimée; dans un premier rapport, ils étaient parvenus à un chiffre de 210 fr. par m² également), ce d'autant qu'ils suivent un modèle de calcul différent de celui appliqué par l'autorité intimée. Ces calculs présentent de surcroît de nombreuses incertitudes (d'ailleurs mises en évidence par l'architecte Faessler dans sa note du 20 juin 2002); il apparaît ainsi que l'écart de quelque 10 % entre les estimations ici en cause n'est nullement significatif, s'agissant de travaux de rénovation où les imprévus peuvent être nombreux. II. Le recours dirigé contre les décisions de la municipalité (autorisations de construire) 5. Les recourants, au chapitre de la police des constructions, font notamment valoir une violation de la règle sur les distances aux limites, figurant à l'art. 11 RCVV. Ce point n'est pas contesté par la municipalité et la constructrice, la première indiquant toutefois qu'elle avait accordé une dérogation à cette règle pour la réalisation du projet. a) Selon l'art. 11 RCVV, les façades non mitoyennes et non implantées sur l'alignement des constructions doivent être éloignées des limites des propriétés voisines à une distance qui est au moins égale à la moitié de celle fixée à l'art. 20 (al. 1); ces façades doivent être ajourées, c'est-à-dire munies de vues (al. 2). Pour sa part, l'art. 20 RCVV régit la distance à observer entre bâtiments. Cette disposition prévoit trois cas de figure, soit celle de deux petites façades se faisant face, celle de deux grandes façades et enfin l'hypothèse dans laquelle une grande et une petite façade se font face. Les recourants, dans un calcul qui n'est pas contesté par leurs parties adverses, retiennent que la distance qui devrait séparer l'immeuble à réaliser quai Maria-Belgia de la limite des parcelles 64 et 68, compte tenu du bâtiment existant sur le premier de ces biens-fonds, devrait être de 8 m 35. Or, cette distance n'est très clairement pas respectée, celle-ci se situant entre 3 m et 1 m 50, voire 0 m. On l'a vu, la municipalité et la constructrice n'en disconviennent pas, mais estiment que l'octroi d'une dérogation sur ce point était justifié. b) Le régime des dérogations, tant au plan du droit cantonal qu'au plan communal, apparaît extrêmement complexe. On procédera dès lors à un rappel des diverses règles susceptibles d'entrer en considération, avant d'en établir les relations et la hiérarchie, puis d'aborder le cas d'espèce. aa) aaa) L'art 6 al. 2 LATC prévoit que l'Etat et les communes ne peuvent accorder de dérogations que dans les limites

autorisées par la loi, les règlements et les plans; en d'autres termes, celles-ci sont soumises à la réserve de la loi. L'art. 85 LATC, qui découle de la nouvelle du 14 décembre 1995 instaure un régime général pour l'octroi de dérogations par l'autorité communale. Il faut tout d'abord que le règlement communal comporte une disposition d'application de l'art. 85 LATC; l'octroi de dérogations doit ensuite se justifier soit par des motifs d'intérêt public, soit par des circonstances objectives; enfin, l'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (al. 1). Ces dérogations peuvent en outre être assorties de conditions ou de charges (al. 2). Cette disposition, au demeurant, paraît répéter les principes très généraux que la doctrine a dégagés pour tenter de guider les autorités amenées à délivrer des dérogations ou des autorisations exceptionnelles (v. à cet égard Augustin Macheret, *La dérogation en droit public de la construction, règle ou exception ?*, in *Mélange André Grisel*, Neuchâtel 1983, p. 557 ss; v. également Pierre Moor, *Droit administratif I*, 2ème éd., p. 319 ss). On relèvera encore que l'art. 85 LATC ancien était pour sa part beaucoup plus restrictif dans l'octroi de dérogations (v. à ce propos Raymond Didisheim, *Modification de limites et dérogations en droit vaudois de la construction : quelques réflexions à propos des art. 83 et 85 LATC*, in *RDAF* 1991, 400 ss). Quant à la nouvelle du 4 février 1998, elle a introduit une disposition supplémentaire relative aux dérogations à l'art. 47 al. 3 LATC. Celle-ci distingue tout d'abord les règles visées à l'art. 47 al. 1, qui ne sont pas susceptibles de dérogations, de celles de l'al. 2, qui le sont. Sont visées à l'al. 2 notamment les dispositions relatives aux distances entre bâtiments ou aux limites (al. 2 ch. 1), de sorte que la règle ici en cause relève de l'application de cet alinéa. Selon l'art. 47 al. 3 LATC, les règlements communaux peuvent prévoir qu'un projet de construction peut s'écarter de certaines dispositions adoptées en application de l'al. 2, "pourvu que ces dispositions soient exhaustivement énumérées dans le règlement ou le plan lui-même, que le projet soit conforme aux prescriptions mentionnées à l'alinéa 1er et qu'il respecte en outre le plan directeur localisé approuvé par le Conseil d'Etat." Selon les commentateurs (Alexandre Bonnard et al., *Droit fédéral et vaudois de la construction* annotés, note 3 ad art. 47 LATC), qui ne s'étendent pas plus longuement sur la question, cette règle " paraît restreindre sensiblement la portée de l'art. 85 al. 1 LATC ". L'interprétation de l'art. 47 al. 3 LATC se révèle au demeurant extrêmement délicate. Pour tenter d'en cerner le sens, on citera ici en premier lieu quelques éléments des travaux préparatoires. La nouvelle du 4 février 1998 avait pour objectif principal d'introduire de nouveaux instruments d'aménagement du territoire, dans le but d'offrir aux autorités communales des moyens plus souples et mieux adaptés aux diverses situations auxquelles elles pouvaient être confrontées. L'un d'entre eux était désigné par l'expression " Plan d'affectation avec liberté de conception ", lequel devait être réglé apparemment (la citation ci-après ne mentionne pas l'art. 47 al. 3, mais l'art. 47 est néanmoins cité sur la même page; au surplus le concept de " liberté de conception " est traité au surplus toujours à propos de l'art. 47 al. 3 du projet) par l'art. 47 al. 3; l'exposé des motifs du Conseil d'Etat indique à propos de cet instrument ce qui suit (BGC janvier 1998, p. 7190) : "Il arrive qu'un ou plusieurs propriétaires désirent réaliser une proposition d'aménagement qui s'écarte de certaines dispositions du plan général d'affectation (ou du plan partiel d'affectation ou plan de quartier approuvé) tout en respectant par un autre moyen de façon égale ou même meilleure les objectifs d'aménagement relatifs à un territoire donné. Dans ce cas ils sont obligés, à l'heure actuelle, d'enclencher une procédure de modification du plan général d'affectation ou de légaliser un plan partiel d'affectation ou un plan de quartier. Le projet de modification de la LATC prévoit qu'une commune peut introduire dans son plan général

d'affectation la possibilité de faire usage d'une certaine « liberté de conception ».

L'introduction d'une telle clause permet à une autorité communale d'autoriser des projets de construction qui s'écartent de certaines dispositions du plan général d'affectation sans être obligée de procéder à l'élaboration d'un plan partiel d'affectation ou de quartier. Pour que cette possibilité puisse être utilisée, le plan général d'affectation devra mentionner, pour la zone ou le territoire en question, qu'un propriétaire peut faire usage de la liberté de conception par rapport à des prescriptions réglementaires explicitement désignées. Cela signifiera concrètement que son projet pourra s'écarter de ces prescriptions dans la mesure où il respecte d'une autre manière les exigences inscrites au plan directeur localisé. Les prescriptions relatives aux affectations, au degré de sensibilité au bruit et à la mesure de l'utilisation du sol contenues dans le plan général d'affectation devront être respectées." Le commentaire de l'exposé des motifs relatif à l'introduction de l'art. 47 al. 3 LATC, pour sa part, distinguait clairement le noyau dur de l'al. 1, qui ne pouvait pas faire l'objet de dérogations, des autres règles de l'al. 2 qui pouvaient l'être. Cependant la " liberté de conception " admise pour écarter les normes visées à l'al. 2 " n'est donnée qu'à condition de respecter le plan directeur localisé " (BGC janvier 1998, p. 7217; v. aussi p. 1300, le passage consacré à cette question dans le rapport de la commission). Selon ce rapport, le " Conseil communal doit énumérer les points sur lesquels il donne délégation à la municipalité d'accorder la liberté de conception " (ibidem, p. 1300). Les parties s'accordent pour admettre que, si l'art. 47 al. 3 LATC devait s'appliquer au projet A ici litigieux, celui-ci serait alors condamné. En particulier, force est de relever que l'art. 61 RCVV rédigé en la forme d'une " clause échappatoire " ne satisfait pas aux exigences de l'art. 47 al. 3 LATC, selon lequel les dispositions dont il est possible de s'écarter doivent être énumérées exhaustivement. Pour résoudre cette difficulté, il est ainsi nécessaire de définir le champ d'application de l'art. 47 al. 3 LATC. A cet égard, les parties ont soutenu essentiellement deux thèses opposées. Selon la première, l'art. 47 al. 3 LATC est propre au régime des nouveaux instruments d'aménagement du territoire; le " plan d'affectation avec liberté de conception " serait en outre lié étroitement à l'adoption d'un plan directeur localisé. En d'autres termes, en l'absence d'un tel plan ou en dehors du périmètre de celui-ci, seul le régime de l'art. 85 resterait applicable, à l'exclusion de l'art. 47 al. 3 LATC. Les recourants suggèrent une autre interprétation; ils remarquent que, dans sa formulation, l'art. 47 vise tous les plans d'affectation (v. al. 1 et 2 de cette disposition); dès lors, une interprétation systématique conduirait plutôt à retenir que l'al. 3 vise lui aussi l'ensemble de ces plans. Au surplus, les art. 47 al. 3 et 85 LATC ne seraient nullement incompatibles; la seconde de ces règles pose essentiellement des exigences matérielles à l'octroi de dérogations, alors que l'art. 47 al. 3 poserait pour sa part des exigences formelles. Le tribunal constate pour sa part que les art. 6 al. 2, 47 al. 3 et 85 LATC concordent en ce sens qu'ils exigent tous que l'octroi de dérogations repose sur une base réglementaire communale; l'art. 85 LATC, prévoit pour sa part des conditions générales d'octroi des dérogations. Quant à l'art. 47 al. 3 LATC, adopté postérieurement, il pourrait avoir pour sens de canaliser l'application de la règle très générale de l'art. 85 LATC; c'est ce que l'on pourrait déduire du rapport de la commission parlementaire (BGC janvier 1998, 7300), lorsque cette dernière insiste sur le rôle du conseil communal, qui doit définir les points sur lesquels la municipalité disposera de la liberté de conception. Au surplus, la mention des exigences du plan directeur localisé n'aurait alors de portée que dans les cas où un tel plan aurait été adopté (sans que cette circonstance soit pour autant une condition d'application de la règle). Mais le champ d'application de l'art. 47 al. 3 LATC, à la lumière notamment de l'exposé des motifs précité, pourrait également être

limité aux nouveaux instruments introduits avec la nouvelle de 1998. Il apparaît au demeurant extrêmement difficile au tribunal de trancher entre ces deux lectures; aussi laissera-t-il cette question ouverte, le litige pouvant être tranché sur une autre base. bbb) Le titre VIII du RCVV porte par ailleurs sur les dérogations. Au titre des " Généralités ", l'art. 61 RCVV prévoit que la municipalité peut autoriser des dérogations aux dispositions réglementaires, générales ou spéciales, lorsqu'il s'agit d'édifices publics ou ayant un caractère d'intérêt public et dont l'utilisation et l'architecture réclament des dispositions spéciales (litt. a), respectivement lorsque la dérogation est justifiée par des motifs évidents d'esthétique ou par toute autre considération d'intérêt général (litt. b), lorsque le respect des dispositions réglementaires exige des dépenses hors de proportion avec l'importance de la construction en cause ou restreint de manière excessive l'utilisation du terrain (litt. c), lorsque, malgré la dérogation, le but de la disposition réglementaire peut être atteint (litt. d). Cette règle très générale (qui peut être rapprochée de l'art. 85 LATC) est complétée par d'autres qui autorisent des dérogations spéciales, notamment aux règles relatives aux distances (on peut citer ici les art. 12 et 21 RCVV). ccc) S'agissant des relations entre ces différentes règles, l'on doit observer tout d'abord que le droit cantonal prime le droit communal, les dispositions communales n'ayant donc de valeur que dans la mesure où elles s'inscrivent dans le cadre délimité par le droit cantonal; cette démarche s'impose dans la mesure où le RCVV paraît n'avoir guère été adapté aux révisions successives du droit cantonal (il pourrait ainsi en découler que l'art. 61 RCVV verrait sa portée réduite par l'art. 47 al. 3 LATC, notamment s'agissant des règles de distance aux limites). On peut se demander également si l'art. 61 RCVV est applicable malgré les dispositions spécifiques fixant les conditions prévalant pour l'octroi de dérogations aux règles sur les distances aux limites (l'art. 12 RCVV ne permettrait de toute façon pas la réalisation du projet; quant à l'art. 21 RCVV, il est rédigé sur le modèle de l'ancien art. 85 al. 1 LATC : en d'autres termes, il exige le respect de la distance réglementaire minimum entre bâtiments les plus rapprochés, celle-ci devant en outre être garantie par l'inscription de conventions ou de servitudes en faveur de la commune; sur ce mécanisme voir d'ailleurs l'étude précitée de Raymond Didisheim). La question est ainsi de savoir si l'art. 61 RCVV permet de déroger à des règles qui ont elles-mêmes un caractère dérogatoire. bb) aaa) De manière plus générale, on doit se demander si l'octroi d'une dérogation aussi importante que celle prévue par le projet reste admissible en application des art. 85 LATC et 61 RCVV, ce que contestent les recourants. La problématique des dérogations est au demeurant assez délicate à systématiser. Cependant, le cas d'espèce illustre d'ailleurs assez bien, deux approches sont possibles à cet égard. Tout d'abord, le législateur, après avoir adopté un régime juridique, peut prévoir également, à côté de la solution principale, un régime juridique secondaire, dérogeant au premier; il désignera ainsi l'un et l'autre de ces régimes par des règles générales et abstraites (v. à titre d'exemple art. 21 RCVV). Il peut également préférer assouplir le régime de base qu'il a défini par une " clause échappatoire "; une telle solution, dans la mesure où elle cherche à atténuer la rigueur d'un texte légal, apparaît comme une concrétisation du principe de la proportionnalité (sur ces points, Moor, op. cit., p. 320 et les références citées). C'est ce second modèle que suivent les art. 85 LATC et 61 RCVV. La jurisprudence et la doctrine énoncent par ailleurs quelques jalons à l'intention des autorités chargées d'accorder de telles autorisations exceptionnelles (l'autorisation de l'art. 4 LDTR a d'ailleurs elle aussi un caractère exceptionnel; les développements qui lui sont consacrés au consid. 4a sont transposables ici, pour partie en tout cas). Tout d'abord, de par leur nature même, ces dérogations, en tant qu'exceptions, ne doivent bien évidemment pas devenir la

règle, à défaut de quoi la règle légale serait précisément vidée de son contenu (ATF 117 Ia 141, consid. 4; 117 Ib 125, consid. 6d; 112 Ib 51, consid. 5; 107 Ia 214, spéc. p. 216; v. aussi JAB 1985, 267 spéc. 277). Par ailleurs, l'octroi d'une dérogation doit apparaître comme une réponse à la particularité du cas; celui-ci, en d'autres termes, doit apparaître comme extraordinaire par rapport à une situation normale, seule visée par le législateur, et la dérogation doit tenir compte précisément de ces circonstances spéciales (celles-ci peuvent tenir à l'intérêt privé en jeu, voire aussi à un intérêt public; ainsi, il est fréquent que les règlements communaux prévoient des dérogations en faveur de constructions publiques, voire de bâtiments d'intérêt public : v. d'ailleurs art. 61 litt. a RCVV). Enfin, l'intérêt à la dérogation ne suffit pas; il faut au contraire le mettre en balance avec celui que poursuit la norme dont il s'agirait de s'écarter ou avec d'autres intérêts publics ou privés opposés (c'est d'ailleurs, on l'a vu, ce qu'exprime l'art. 85 al. 1 LATC et qui ressort implicitement de l'art. 61 RCVV; dans le cadre d'une telle balance d'intérêts, la jurisprudence du Tribunal fédéral paraît donner une portée plutôt secondaire à la perte d'un avantage économique de même qu'aux conséquences financières : ATF 107 Ia 216 précité; v. aussi Moor, op. cit., p. 323, et Macheret, op. cit., p. 563 ou encore Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Bâle 1990 § 37 B/III; v. également A. Ruch, in Aemisegger et al., Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurich 1999, no 11 ad art. 23 LAT). Dans le domaine de l'aménagement du territoire, il convient de prêter garde à la délimitation entre le régime de la planification (comparable à celui de la loi, en droit ordinaire) et celui des autorisations de construire. De même que la dérogation ne saurait suppléer la loi, en devenant la règle, celle-ci ne doit pas, en matière d'aménagement du territoire, jouer un rôle relevant du niveau de la planification (Peter Hänni, Planungs-, Bau und besonderes Umweltschutz, 4e éd. Berne 2002, p. 193s; Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9 Juni 1985, 2e éd., Berne 1995, remarques préliminaires aux art. 26 à 31, no 4, ainsi que art. 19/20, no 18 et JAB 2000, 268 consid. 2; Kistler/Müller, Baugesetz des Kantons Aargau, 2e éd. Brugg 2002, no 4 ad art. 67, ainsi que Erich Zimmerlin, Bangesetz des Kantons Aargau, 2e éd. Aarau 1985, no 6 ad § 155; Fritzsche/Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht 2e éd., Wädenswil 2000, p. 198). Cela a d'ailleurs conduit le Tribunal fédéral à considérer que, dans certains cas, l'octroi d'une dérogation était exclue, seule la voie de la planification pouvant être empruntée (v. à cet égard ATF 116 Ib 53 s., consid. 3a; v. également TA, arrêt du 6 mars 2001, AC 00/0087). Ces principes sont d'application difficile, notamment parce qu'ils mettent en jeu trois types de paramètres au moins. Il faut en effet prendre en considération l'importance (l'intérêt public) de la norme à laquelle on entend déroger, l'intérêt du constructeur à obtenir la dérogation (ce sont les circonstances particulières - ou objectives selon l'art. 85 LATC - justifiant celle-ci), enfin la nature et l'ampleur de la dérogation requise (v. à ce propos JAB 2002, 1 consid. 3), sans perdre de vue en outre les intérêts publics ou privés opposés. S'agissant des normes concernées par la demande, la pratique de certains cantons tend à retenir que les règles de sécurité, de salubrité, de protection de l'environnement, de la nature et des sites appellent la plus extrême réserve dans l'octroi de dérogations; il en va de même des dispositions arrêtant des coefficients d'utilisation (sur les points qui précèdent, v. Zaugg, op. cit., no 4 ad art. 26/27 de la loi bernoise) ou des règles sur les distances (Zimmerlin, op. cit., no 6 ad § 155 de la loi argovienne). La jurisprudence bernoise, en particulier, pourrait constituer une source d'inspiration, dans la mesure où le droit vaudois, dans la formulation de l'art. 85 LATC, se rapproche des solutions du droit bernois (ce dernier connaît également la notion de "liberté de conception" : art. 75 de la loi bernoise). bbb) Il s'agit en l'occurrence

de l'application d'un plan ancien, du 31 décembre 1963; celui-ci s'appuie sur un dispositif réglementaire entré en vigueur le 19 décembre 1952. S'agissant du plan tout d'abord, le secteur en cause figure en zone II " habitation, commerce, administration ", dans laquelle l'ordre contigu et l'ordre non contigu sont admis; sous la rubrique distance minimum aux limites, on lit 6 mètres et une référence aux art. 11, 18, 19 et 20. Toutefois, sur le plan lui-même, le périmètre délimité par la rue de la Madeleine, le quai Maria-Belgia et la rue des Jardins est dessiné en ordre contigu. L'art. 6 al. 1 RCVV confirme par ailleurs que l'ordre contigu n'est obligatoire que dans les parties de la ville réservée à la construction de forte densité (c'est-à-dire la zone I et non la zone II ici en cause). Est également annexé au règlement précité un plan, arrêté par la municipalité, des densités de population et des coefficients d'utilisation; pour le secteur en cause prévaut un coefficient de 1,2. Si l'on se rapporte ensuite à la situation sur le terrain, on constate que les bâtiments existants - à démolir - s'inscrivent en ordre contigu sur la rue de la Madeleine et le quai Maria-Belgia. Il y a en revanche une rupture de l'ordre contigu entre la parcelle 68 et la parcelle 64, cela sur la rue des Jardins. Ce secteur soulève au demeurant un double problème. Le premier relève du parcellaire lui-même et a trait à la bande de terrain sise le long du quai Maria-Belgia, directement au sud de la parcelle 64; compte tenu de cette configuration, il est extrêmement difficile de réaliser des constructions sur cette bande de terrain, en respectant la règle de la distance à la limite de parcelle (v. à cet égard art. 11 RCVV). Le second problème découle de la présence de l'immeuble ECA 3477 sur la parcelle 64. Lors de la réalisation de ce dernier, la municipalité a accepté une interruption de l'ordre contigu, ce qui était assurément possible en zone II, en application de l'art. 7 RCVV; cependant, elle a accordé à cette occasion une première dérogation, sans doute non pas à l'art. 11 ou 18, mais bien plutôt à l'art. 20 RCVV (v. aussi art. 21 de ce même texte). On peut donner acte à la municipalité du fait que le parcellaire précité est très ancien, puisqu'il figurait déjà sur un plan de 1917; en revanche, c'est bien la municipalité qui a contribué à rendre plus aiguës les difficultés que soulève la configuration de la parcelle 68 dans sa partie ouest, lorsqu'elle a autorisé la construction du bâtiment ECA 3477, en dérogation déjà avec les dispositions de son règlement (semble-t-il également en application de l'art. 61 litt. c ou 62 ch. 6 RCVV). Il apparaît dès lors clairement que la dérogation initiale, en apparence anodine, avait des conséquences (par un "effet domino" en quelque sorte) sur le statut de la parcelle 68. On pourrait ainsi se demander si une telle dérogation entraînait ainsi des effets relevant du niveau de la planification. Cependant, il s'agit ici d'analyser la dérogation accordée pour le projet A ici litigieux; on le fera en suivant le schéma évoqué ci-dessus. Tout d'abord, on relève que la zone II où il prend place permet aussi bien l'ordre contigu que l'ordre non contigu; dès lors, on ne saurait parler, pour le secteur en cause, de dérogation à l'ordre contigu. En l'occurrence, il s'agit bien plutôt de dérogations aux règles sur les distances, aussi bien celles prévalant entre bâtiments que celles entre bâtiments et limites de propriété. S'agissant des distances entre bâtiments, ce sont des règles qui visent au premier chef des buts d'hygiène publique, les distances en question permettant d'assurer la salubrité des bâtiments et de leurs occupants. Souvent, les distances prescrites vont toutefois au-delà de préoccupations de pure hygiène publique et visent en outre des objectifs d'urbanisme, voire de protection des sites, mais aussi de protection des intérêts des voisins. Par ailleurs, ces règles, historiquement, ont fréquemment été édictées dans l'intérêt de la protection contre l'incendie (sur ces questions, v. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 101; v. également p. 85 s.). Quant aux règles sur les distances entre bâtiments et limites de parcelle, elles visent des objectifs

similaires, les aspects d'hygiène publique étant toutefois moins présents dans ce cas. Compte tenu de l'importance de ces règles (et tout particulièrement de celles sur les distances entre bâtiments), il convient d'adopter une certaine retenue dans l'octroi de dérogations à ces dispositions. S'agissant ensuite de l'intérêt du propriétaire à bénéficier à cet égard d'une autorisation exceptionnelle, l'on peut admettre que la constructrice se trouve en l'occurrence dans une situation particulière, respectivement que l'on se trouve en présence de circonstances objectives (au sens de l'art. 85 al. 1 LATC) qui justifient à tout le moins d'entrer en matière sur la demande de dérogation. Le tracé de la parcelle 68 est incontestablement insolite, en tous les cas s'agissant de la "corne" que forme son extrémité ouest (immédiatement au sud de la parcelle 64); il s'agit-là en effet d'une situation particulière qui ne correspond pas aux hypothèses usuelles du législateur (soit celle d'un parcellaire normal). A contrario, l'existence de motifs financiers ne suffirait pas à justifier une dérogation; le Tribunal fédéral a d'ailleurs souligné que des raisons de cet ordre se rencontrent pratiquement toujours, de sorte que, si elles étaient admises, l'on aboutirait, par le jeu de telles dérogations, à une modification de la loi, ce qui n'est pas admissible (ATF 107 Ia 216; v. également l'arrêt, qui serait d'ailleurs transposable s'agissant d'une règle de surface minimum d'une parcelle, publié aux ATF 117 Ia 146). Il reste que, dans le cas d'espèce, le projet ne serait possible que moyennant l'octroi d'une dérogation de très forte ampleur; elle consisterait, d'une part, à écarter la règle de distance à la limite sur toute la longueur du projet A (sous une petite réserve, côté est, la distance serait au demeurant fortement réduite par rapport à la limite ordinaire de 6 mètres et serait même réduite à zéro à proximité de l'angle est de la parcelle 64) et, d'autre part et surtout, dans une réduction très importante de la distance entre bâtiments (ici le bâtiment ECA no 3477; cette distance varie en effet entre 13 m 50 et 12 mètres pour ce bâtiment; au lieu de 16m70, selon le calcul de la litt. a ci-dessus). A cela s'ajoute que le projet comporte une surélévation des volumes bâtis (dans les espaces réglementaires) par rapport à la situation existante; or, si la constructrice s'était bornée précisément à des travaux de transformation des bâtiments existants (sis dans le périmètre du projet A), consistant en une surélévation de ceux-ci, elle se serait heurtée à la règle de l'art. 80 al. 2 LATC (RDAF 1990, 255 et 1991, 98). Compte tenu de ces différents éléments, le tribunal retient en définitive que la dérogation ici litigieuse, de par son ampleur, excède ce que permet l'art. 85 LATC (v. à titre de comparaison un exemple bernois, publié à la JAB 2000, 268, consid. 2; pour un exemple d'octroi, dans le cadre d'une dérogation moins importante à une règle de distance aux limites, v. JAB 1992, 312). Compte tenu de ce résultat, il n'apparaît pas indispensable d'apprécier encore si d'autres intérêts, publics ou privés, font ou non obstacle à l'octroi de la dérogation. Le tribunal relève toutefois, en conclusion, que d'autres solutions paraissent envisageables en l'espèce, ce constat rendant également moins rigoureux le refus de la dérogation ici requise. En premier lieu, la voie d'une rénovation du bâti existant (soit celui correspondant au périmètre du projet A) semble réalisable (cela moyennant des transformations ne comportant pas d'agrandissement dans les espaces réglementaires); c'est d'ailleurs ce que suggèrent les recourants eux-mêmes. On pourrait également imaginer la réalisation d'un projet similaire à celui contesté ici, mais comportant le même nombre de niveaux que les bâtiments existants (dans un tel cas, il n'est pas exclu que l'art. 85 puisse trouver application; la portée de l'art. 47 al. 3 LATC étant en outre réservée). Enfin, les difficultés que soulève le secteur ici en cause pourraient également justifier une procédure de plan partiel d'affectation ou de plan de quartier, la municipalité devant se voir reconnaître ici une grande latitude quant à la définition du périmètre d'un tel plan. 6.

a) Dans le cadre du projet B, les

recourants voient une violation des règles relatives à l'ordre contigu dans la liaison entre les corps de bâtiments sis quai Maria-Belgia et celui projeté rue de la Madeleine. Selon eux, le projet précédent comportait une rupture de la contiguïté que les nouveaux plans ont supprimée de manière factice. Selon l'art. 6 applicable ici, l'ordre contigu implique que, le long des voies publiques, les bâtiments sont adjacents, implantés sans interruption et sur les alignements. A lire les plans des façades, tel est le cas désormais, un front de constructions continu étant en effet créé le long de la rue de la Madeleine. Cette continuité est créée - à teneur du plan de situation - par un élément de liaison entre les corps de bâtiments sis au quai Maria-Belgia et celui de la rue de la Madeleine. Cet élément de liaison est composé d'une pièce d'habitation prenant place à chacun des niveaux projetés, sauf au rez-de-chaussée (celui-ci laisse la place à un passage entre la rue de la Madeleine et la cour intérieure) et au cinquième étage. Cependant, contrairement à ce que font valoir les recourants, l'interruption présente au cinquième étage ne saurait être qualifiée de rupture de l'ordre contigu; la règle de l'art. 6 RCVV n'implique en effet pas que les immeubles adjacents présentent tous le même nombre de niveaux, ni même qu'un seul et même bâtiment atteigne en tous points le même nombre de niveaux (tel n'est précisément pas le cas à l'heure actuelle, puisqu'un passage sous les bâtiments existants, relie la rue de la Madeleine à la cour intérieure). Par ailleurs, la présence d'une arcade ne peut pas non plus être considérée comme une rupture de l'ordre contigu. Ce moyen doit ainsi être écarté. b) Par ailleurs, les recourants voient une violation de la règle de l'art. 8 RCVV s'agissant des aménagements prévus pour le parking souterrain. Cette disposition, qui traite des murs mitoyens, murs aveugles ou murs en attente, limite leur longueur à 14 mètres, mesurée horizontalement entre la façade placée sur l'alignement des constructions et la façade qui lui est parallèle, côté cour. Cette disposition est un complément nécessaire des règles de l'ordre contigu, ce régime étant destiné à créer un front de constructions le long des voies publiques, notamment pour des motifs esthétiques. De par sa nature, l'art. 8 RCVV ne concerne que des bâtiments hors terre (les murs mitoyens ou aveugles ou murs en attente concernés doivent en effet être dépourvus de jours; art. 11 al. 2 RCVV a contrario). Cela étant, elle ne s'applique pas à l'hypothèse du parking souterrain; le contraire n'aurait d'ailleurs guère de sens (ce résultat découle d'une interprétation littérale de l'art. 8 RCVV; on ne voit au surplus pas qu'il y ait là matière à retenir une violation de l'art. 84 LATC, qui ne régit d'ailleurs pas cette hypothèse). c) Les recourants font valoir ensuite une violation des règles de hauteur, tant pour l'immeuble donnant sur la rue de la Madeleine que s'agissant de celui donnant sur le quai Maria-Belgia. Selon l'art. 14 RCVV, la hauteur à retenir en l'espèce est de 18 mètres; celle-ci doit être mesurée au milieu de la façade, à partir du sol ou du trottoir existant ou définitif, jusqu'à l'arête supérieure de la corniche (art. 13 al. 1 RCVV). Dans le cas d'espèce, le plan 199/57 indique sur la rue de la Madeleine une hauteur de façade à 17 m 95, réglementaire. S'agissant de l'immeuble donnant quai Maria-Belgia, le plan 199/56 donne le bâtiment B à une hauteur de façades de 17 m 97, calculée par rapport à l'ancien niveau de la cour (celui-ci sera toutefois rehaussé de 1 m 29, ce qui réduira encore la hauteur de cette façade). Cette hauteur est calculée à partir de l'arête supérieure de la dalle couvrant le quatrième niveau sur rez, laquelle est encore surplombée d'une attique; les recourants critiquent au demeurant ce mode de calcul, considérant en substance que la hauteur devrait être calculée en relation avec la corniche de la toiture surplombant le cinquième niveau en question. On relève que l'art. 44 RCVV autorise expressément les " étages en attique, au-dessus de la corniche [...] L'attique doit s'inscrire dans le gabarit maximum des toitures fixé par l'art. 43 ". Cette disposition indique

clairement que le cinquième niveau sur rez, réalisé en attique, prend place au-dessus de la corniche, celle-ci correspondant à l'arête supérieure de la dalle couvrant le quatrième niveau; au surplus l'attique en question s'inscrit clairement dans le gabarit de toiture décrit à l'art. 43 RCVV (v. encore à ce propos le plan produit par la constructrice lors de l'audience). Dans la même optique, les recourants critiquent la présence d'une superstructure atteignant 18 m 50, dans le cadre du projet A. Celle-ci a cependant été autorisée en application de l'art. 44 al. 1 RCVV, sans que l'on puisse voir là un abus du pouvoir d'appréciation de la municipalité. d) Les griefs des recourants portent également sur la forme des toitures. Cependant, le Tribunal administratif avait déjà traité cette question lors de l'examen du premier projet devant prendre place sur ce bien-fonds (v. arrêt du 31 juillet 1996, AC 95/0003); on extrait le passage suivant de cet arrêt : "Les recourants reprochent en outre vainement à la nouvelle toiture projetée de ne pas respecter l'art. 43 al. 2 RCVV, faute d'avoir une pente suffisante. La municipalité peut en effet, dans les zones II à V, autoriser une toiture plate pour autant que cette dérogation ne nuise pas à l'aspect de l'ensemble du quartier (art. 43 al. 5 RCVV); a fortiori peut-elle autoriser une toiture telle que prévue (un seul pan légèrement convexe). D'autres bâtiments dans le secteur sont déjà pourvus d'un toit plat, et la solution architecturale retenue par le projet n'apparaît pas critiquable sur le plan esthétique, ainsi qu'on va le voir." Le tribunal ne voit au demeurant pas de motif de s'écarter de cette appréciation; le moyen soulevé ici doit donc être écarté. e) Les recourants invoquent également l'art. 67 ter RCVV, selon lequel celui qui construit une habitation nouvelle à l'obligation d'aménager sur son terrain une ou plusieurs places de jeux pour petits enfants; la surface minimum aménagée à cet effet est de 7 mètres par logement de plus d'une pièce. En d'autres termes, le projet litigieux devrait prévoir, pour 75 logements, une surface de 525 m², dont les plans ne feraient toutefois pas mention. La municipalité et la constructrice indiquent que la cour intérieure présente une surface de 1'300 m² et que celle-ci, partiellement engazonnée et arborisée sera ouverte à une telle utilisation; en réalité le plan du niveau zéro indique également des zones de jeux. Quoi qu'il en soit, la cour intérieure (à l'écart des voies de circulation) satisfait à l'exigence posée à cet égard par l'art. 67 ter RCVV. f) Les recourants critiquent enfin à plusieurs égards la solution retenue à propos du garage souterrain, lequel ne respecterait pas les règles de distance aux limites (applicables également en l'absence d'une disposition adoptée sur la base de l'art. 84 LATC). Ce moyen n'est pas fondé. En façade sud et est, le garage est adjacent, implanté sans interruption sur les alignements et il est à cet égard conforme à l'art. 6 RCVV. S'agissant des flancs ouest et nord, ceux-ci sont implantés sur la limite de propriété pour les trente premiers mètres (art. 12 RCVV); au-delà de cette distance, le parking a été reculé à une distance à la limite de 6 mètres, cela en application de l'art. 18 al. 1 RCVV (v. sur ce point le plan de situation du projet B). Ce moyen doit dès lors être écarté. g) Les recourants soutiennent enfin que les projets A et B sont étroitement liés, au point que, si le projet A devait être condamné, cela devrait entraîner simultanément l'admission du recours s'agissant du projet B. Le tribunal ne partage pas ce point de vue. Sans doute, les deux projets présentent une grande parenté et leur réalisation coordonnée aboutirait à un résultat plus adéquat, au plan de l'esthétique, que la réalisation isolée, par exemple, du projet B, assortie du maintien des bâtiments existants pour le surplus. Il reste que cette dernière solution ne déboucherait pas encore sur une situation choquante sous l'angle de la clause d'esthétique; d'ailleurs, cette situation pourrait évoluer selon la solution que retiendra la constructrice pour valoriser l'extrémité ouest de la parcelle 68 (sur ces différentes solutions, v. ci-dessus, consid. 5 in fine). Au demeurant, les MH, s'ils ont certes pris position sur l'ensemble du

projet, ne l'ont fait que dans le cadre d'un préavis portant pour l'essentiel sur des aspects d'ordre esthétique (en relation avec la structure du bâti). Quant à la décision du SLOG, si elle porte sur l'ensemble du projet, rien n'empêche d'en limiter la portée à la partie B (au surplus voir ci-dessous ch. 7 litt. b).

III. Considérations finales 7.

a) Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours s'agissant du permis de construire délivré par la municipalité pour le projet A; celui-ci doit être annulé. S'agissant par ailleurs du projet B, le permis de construire peut en revanche être confirmé.

b) La décision du SLOG se rapporte quant à elle globalement aux projets A et B; l'annulation du permis de construire communal pour le projet A rend caduque l'autorisation spéciale cantonale précitée en tant qu'elle se rapporte à cette partie du projet. En tant que cette décision concerne le projet B, cette décision doit encore être annulée partiellement, plus précisément quant à son chiffre 1; la compensation prévue par ce chiffre est en effet insuffisante, puisque l'ensemble des logements existants à démolir en relation avec le volet B du projet (soit 41 logements, selon les chiffres de la constructrice; v. à ce sujet, annexe à la note Faessler du 20 juin 2002) doit être compensé par des logements à loyer abordable dans les nouveaux immeubles à réaliser; comme on l'a vu ci-dessus, cette compensation doit être mesurée en nombre de logements et de pièces, mais non, compte tenu de la particularité de l'objet en cause, en surfaces. Pour le surplus, le loyer admis après travaux peut être maintenu.

c) Les recourants l'emportent sur des points essentiels, mais leurs conclusions ne sont pas entièrement accueillies néanmoins. Dans ces conditions, il convient de répartir l'émolument d'arrêt entre la constructrice (qui en supportera la part principale) et les recourants. Ces derniers auront en outre droit à des dépens réduits (art. 55 LJPA).

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