

VD_OMNI AC.2006.0213 vom 13. März 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-03-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0213

FR: VD_OMNI AC.2006.0213 du 13 mars 2008

IT: VD_OMNI AC.2006.0213 del 13 marzo 2008

Regeste

HELVETIA NOSTRA, WOLFF, KLAUS, COMMUNAUTÉ PPE TAMARIS III, PERROUD, BEYELER, HINDERER, GARCIA, FURNARI, PERRAUDIN, MIRAULT, HADDAD, WUEST, ROBERT-NICOUD, LUBINA, AL'LUHAIB, HOIRIE SELWYN BAJADA, COCHARD, HINDERER, GOMEZ, LAZAR, KAESER, LUCAS, EHINGER, DEL GRAZIA, KLEINERT/Municipalité de Montreux, T | La dérogation doit servir les objectifs poursuivis par la loi. Lorsque celle-ci tend à lutter contre la disparition d'appartements bon marché, on ne peut pas autoriser leur remplacement par des appartements de haut standing, même s'il sont en plus grand nombre. In casu, le fait que le projet litigieux permette de mettre sur le marché dix-sept appartements de luxe au lieu des trois appartements à loyer modéré qui seraient démolis ne saurait justifier l'autorisation querellée (consid. 11b/aa).

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 20 jours fixé par l'art. 31 al. 1 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA; RSV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il est au surplus en la forme, hormis en ce qui concerne la Communauté des copropriétaires de la PPE "Tamaris III": Selon l'art. 712l al. 2 CC, la Communauté des copropriétaires d'étages peut, en son nom, actionner et être actionnée en justice. Les pouvoirs de représentation de l'administrateur sont toutefois restreints par l'art. 712t al. 2 CC qui dispose que, sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels une autorisation peut être demandée ultérieurement. Sauf disposition contraire du règlement de copropriété, cette décision doit être prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose (art. 712g al. 1 et 712t al. 2 CC, en relation avec l'art. 647b CC). La doctrine et la jurisprudence ont considéré que l'art. 712t al. 2 CC concernait certes a priori les procès civils, pour l'introduction desquels une procuration spéciale doit être produite par l'administrateur, mais que cette disposition s'appliquait également à d'autres procédures, dont celles relevant du droit administratif, en matière de droit des constructions notamment (A. Meyer Hayoz / H. Rey, Berner Kommentar, 1988, no 54 ss. ad art. 712t al. 2 p. 534; H. Rey, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Zurich, 1999, no 381 p. 99). Expressément invitée à produire, sous peine d'irrecevabilité de son recours, une décision de son assemblée générale ratifiant le dépôt du recours, la Communauté des copropriétaires de la PPE "Tamaris III" a produit un extrait du procès-verbal de son assemblée générale du 2 mars 2007 dont il résulte qu'une majorité des copropriétaires présents était " favorable au maintien du recours auprès du Tribunal administratif ", mais

dont il ne ressort pas que la double majorité exigée par les dispositions susmentionnées ait été réunie. Rendue attentive à ce fait et invitée une nouvelle fois à établir que son recours reposait sur une décision de son assemblée générale prise conformément à la loi ou au règlement de la PPE, la communauté des copropriétaires s'est prévalu de l'art. 29 let. h de son règlement, qui dispose que la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés peut valablement " autoriser l'administrateur à soutenir un procès dans un domaine relevant de ses compétences (art. 712 t al.

E. 2

Selon l'art. 37 LJPA, le droit de recourir appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (al. 1). Sont réservées: (a) les dispositions des lois spéciales légitimant d'autres personnes ou autorités à recourir; (b) les dispositions du droit fédéral (al. 2). La définition de l'art. 37 al. 1 LJPA correspond à celle de l'art. 48 de la loi fédérale du 20 décembre 1968 sur la procédure administrative (PA - RS 172.021) dans sa teneur antérieure à sa modification selon le chiffre 10 de l'annexe à la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal administratif fédéral (LTAf - RS 173.32) et de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ, aujourd'hui remplacée par la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral [LTF - RS 173.110]). Elle peut être interprétée à la lumière de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant ces deux dispositions. Le recourant doit être touché par la décision attaquée de façon plus intense que n'importe quel citoyen et se trouver avec l'objet du litige dans un rapport spécial, direct et digne d'être pris en considération. Il doit éprouver personnellement et directement un préjudice juridique ou de fait. Un simple intérêt indirect ou un intérêt exclusivement général - sans le rapport étroit qui est exigé avec l'objet du litige lui-même, n'habilite pas à recourir (v. ATF 125 I 7 consid. 3c p. 9; 123 II 376 consid. 2 p. 378 et les références). L'intérêt digne de protection consiste ainsi en l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant ou, en d'autres termes, dans le fait d'éviter un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait (ATF 131 V 362 p. 364 consid. 2.1 p. 365; 120 I b 48 consid. 2a, p. 51). a) L'association Helvetia Nostra ne prétend pas être atteinte par la décision attaquée comme pourrait l'être n'importe quel particulier. Elle ne se prévaut pas non plus de la jurisprudence fédérale qui reconnaît aux associations le droit de recourir dans l'intérêt de leurs membres lorsque les statuts leur assignent ce but et que la majorité ou un nombre important d'entre eux sont touchés et auraient personnellement qualité pour recourir (v. notamment ATF 114 Ia 452 ; 113 Ia 468 ; 104 Ib 307). Elle se prévaut en revanche de l'art. 12 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN ; RS 451) et de l'art. 90 de la loi cantonale du 17 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS ; RSV 450.11), en relation avec l'art. 37 al. 2 LJPA. aa) L'art. 12 LPN (dans sa teneur en vigueur jusqu'au 1^{er} juillet 2007 et applicable au cas d'espèce) prévoyait que les associations d'importance nationale reconnues et qui, selon les statuts, se vouent à la protection de la nature et du paysage ou à des tâches semblables par pur idéal, ont qualité pour recourir contre les décisions des cantons ou des autorités fédérales ouvrant la voie du recours de droit administratif au Tribunal fédéral. Le droit de recours des organisations contre des décisions cantonales en vertu de l'art. 12 al. 1 LPN existe toutefois uniquement si elles ont été prises dans le cadre de l'accomplissement de tâches de la Confédération, c'est-à-dire qu'il faut que le projet en question touche effectivement à l'application du droit matériel de la Confédération (voir notamment Zufferey, Commentaire LPN, Zurich, 1997, ad art. 2, no 4;

E. 5

Selon les recourants, l'autorisation de construire ne pourrait pas reposer valablement sur le plan d'affectation de la Commune de Montreux et son règlement, lesquels auraient perdu leur validité en 1988, faute d'avoir été révisés dans les huit ans suivant l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Le projet devrait ainsi être soumis au régime des constructions hors des zones à bâtir (art. 24 ss LAT).

a) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il est en principe exclu de procéder au contrôle de la validité d'un plan d'affectation au stade de la délivrance du permis de construire. La jurisprudence l'admet toutefois lorsque les circonstances de fait ou les conditions légales se sont, depuis l'adoption du plan, modifiées dans une mesure telle que l'intérêt public au maintien des restrictions d'utilisation peut avoir disparu, ce grief pouvant être soulevé par un propriétaire tant pour son propre fonds que pour les fonds voisins (ATF 127 I 103 consid. 6b). Ce principe de la stabilité des plans, issu de l'art. 21 LAT, ne s'applique toutefois qu'aux plans d'affectation qui ont été établis sous l'empire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et dans le but d'en concrétiser les buts et principes: ils bénéficient d'une présomption de validité. Cette présomption n'existe pas pour les plans qui n'ont pas été adaptés aux exigences du droit fédéral (ATF 127 I 103 consid. 6b aa). b) L'examen de la conformité à la LAT de la planification antérieure à l'entrée en vigueur de cette loi ne se fait pas pour chaque parcelle ou quartier pris individuellement. C'est dans son ensemble que la planification communale doit respecter les exigences de la LAT. La planification d'une partie du territoire communal doit tenir compte de l'ensemble du concept de planification pour toute la commune et on ne peut pas en juger sans examiner le sort des secteurs comparables dans la planification (ATF 122 II 326 consid. 5b). S'agissant de la Commune de Montreux, le Tribunal administratif a déjà jugé que le plan d'affectation du 15 décembre 1972 n'avait pas fait l'objet d'une modification en vue de son adaptation aux exigences de la LAT, hormis sa révision du 8 avril 1987 répondant à l'obligation de créer des zones agricoles, qui n'a cependant pas touché les secteurs compris dans l'agglomération de Montreux. Il en a déduit que les parties du plan qui n'étaient pas conformes aux dispositions du droit fédéral concernant tant la délimitation des zones à bâtir (art. 15 LAT) que la délimitation des zones à protéger (art. 17 al. 1 LAT) étaient devenues caduques le 1^{er} janvier 1988, conformément à l'art. 35 al. 1 let. b LAT (AC.2003.0106 du 20 avril 2006 consid. 3). Le Tribunal fédéral a pour sa part jugé que lorsque les cantons n'ont pas respecté le délai au 31 décembre 1987 qui leur était imparti par l'art. 35 al. 1 let. b LAT pour établir des plans d'affectation conformes aux exigences fédérales, il n'en résulte pas que les plans adoptés sous l'ancien droit soient globalement invalides. Ces plans perdent cependant leur validité pour ce qui concerne la délimitation de la zone à bâtir. En conséquence, cette dernière est définie par la règle subsidiaire de l'art. 36 al. 3 LAT selon laquelle est réputée zone à bâtir provisoire la partie de l'agglomération qui est déjà largement bâtie (ATF 127 I 103, consid.

E. 6

Selon l'art. 77 LATC, le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi, aux plans et au règlement, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Les recourants reprochent en vain à la municipalité de ne pas avoir fait

application de cette disposition. En effet, le plan qui était en cours d'élaboration au moment du dépôt de la demande du permis de construire et qui, depuis, a été mis à l'enquête publique, ne prévoit aucune modification significative de l'affectation et des règles de construction sur la parcelle en cause. La surface constructible passe même de 1/10 ème à 1/6 ème de la surface de la parcelle. Le projet est ainsi parfaitement compatible avec la nouvelle réglementation en cours de légalisation.

E. 7

Les recourants contestent la décision du SESA autorisant l'installation d'une pompe à chaleur. Ils invoquent le risque d'une pollution des eaux et reprochent aux " rapport SESA " de ne pas contenir " les faits déterminant pour apprécier le danger potentiel des constructions pour les eaux ". On observera tout d'abord que, nonobstant la terminologie utilisée dans la communication de la CAMAC du 17 juillet 2006, le SESA n'avait en l'occurrence pas à délivrer d'autorisation spéciale. Une telle autorisation n'est prévue que pour les pompes à chaleur utilisant les eaux du domaine public ou situées en secteur "S" de protection des eaux (art. 120 al. 1 let. c LATC et liste annexe II au règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC [RLATC; RSV 700.11.1). Or, l'installation projetée est ici une pompe utilisant la chaleur du sous-sol par quatre sondes terrestres. La prise de position du SESA a ainsi simplement valeur de préavis à l'intention de la municipalité, compétente pour délivrer le permis de construire. Quoi qu'il en soit, le grief apparaît manifestement mal fondé. On ne saurait attendre du SESA, chaque fois qu'il est amené à préavis sur l'installation d'une pompe à chaleur, qu'il fournisse un rapport hydrogéologique détaillé pour justifier sa position. Dans ses observations du 16 octobre 2006, la Division des eaux souterraines du SESA a confirmé son préavis favorable en précisant que le site n'était pas en zone de protection d'un captage d'eau de boisson, qu'il n'y avait pas de source répertoriée à l'aval et que l'installation d'une pompe à chaleur à sonde verticale, ainsi que la construction des garages, ne présentaient pas de risque d'atteinte aux eaux souterraines. De leurs côtés les recourants n'avancent aucun élément de nature à mettre en doute le bien-fondé de ces affirmations.

E. 8

C'est également à tort que les recourants reprochent au projet de ne pas respecter la limite des constructions prescrite par l'art. 36 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.05). La route de Fontanivent (RC 737d) fait partie des " autres routes secondaires " selon l'art. 1^{er} du règlement du 25 mars 1998 sur la classification des routes cantonales (RSV 725.01.2) pour lesquelles la distance minimum à observer par rapport à l'axe de la chaussée est de 10 mètres hors des localités et de 7 mètres à l'intérieur des localités. Or, comme l'a exposé le Service des routes dans ses observations du 20 novembre 2006, le tronçon de la route de Fontanivent bordant la parcelle n° 8'089 a été placé en traversée de localité par une décision du Département des infrastructures du 10 août 2005. Le recours déposé contre cette décision par la Municipalité de Montreux a été rejeté le 21 décembre 2005 (arrêt GE.2005.0097). Le projet respecte la distance minimum de 7 mètres.

E. 9

Les recourants contestent également la dispense d'abri de protection civile, moyennant le versement d'une contribution de remplacement, qui a été consentie par le Service de la sécurité civile et militaire (SSCM). Ils en demandent l'annulation "par précaution" . Outre que l'on ne voit pas très bien à quel titre les recourants seraient atteints par cette décision et

auraient un intérêt digne de protection à son annulation, il n'ont pas motivé leur recours sur ce point, quand bien même ils avaient été expressément invités à le faire par le juge instructeur. Le recours contre la décision du SSCM est dès lors irrecevable.

E. 10

Le projet litigieux se situe dans un secteur où le degré de sensibilité au bruit (art. 43 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit [OBP; RS 814.41]) a été fixé à II par le plan des degrés de sensibilité au bruit de la Commune de Montreux approuvé le 19 avril 1995. Pour un degré de sensibilité II, les valeurs limites d'immission relatives au bruit routier sont de 60 dB(A) de jour et de 50 dB(A) de nuit (ch. de l'annexe III à l'OPB). Selon les observations du SEVEN du 16 novembre 2006, ces valeurs seraient légèrement dépassées pour deux des cinq bâtiments prévus, soit en façade est du bâtiment n° 4 (61 dB(A) de jour) ainsi qu'en façade est du bâtiment du concierge (63 dB(A) de jour et 51 dB(A) de nuit). En pareil cas, les nouvelles constructions comprenant des locaux à usage sensible au bruit ne sont autorisées que si les valeurs limites d'immission peuvent être respectées par (a) la disposition des locaux à usage sensible aux bruits sur le côté du bâtiment opposé aux bruits; ou (b) des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit (art. 31 al. 1 OPB). En revanche, contrairement à ce que laissent entendre les observations du SEVEN, il n'y a pas matière à autorisation cantonale spéciale lorsque les mesures de construction prévues à l'art. 31 al. 1 OPB permettent dans les secteurs exposés aux bruits de respecter les valeurs limites d'immission. Le droit fédéral n'exige une autorisation cantonale qu'en cas de dérogation (art. 31 al. 2 OPB), et le droit cantonal en fait de même (l'art. 13 al. 2 du règlement du 8 novembre 1989 d'application de la loi sur la protection de l'environnement [RVLPE; RSV 814.01.1] fait expressément référence à l'art. 31 al. 2 OPB lorsqu'il exige une autorisation du SEVEN; il en va de même de la liste annexe II au RLATC, qui prescrit une telle autorisation pour les " locaux à usage sensible aux bruits pour lesquels les valeurs limites d'immission ne peuvent pas être respectées "). En l'occurrence le projet, qui comporte des locaux d'habitation avec des fenêtres en façades est du bâtiment n° 4 et du bâtiment du concierge ne prévoit aucune mesure de protection au sens de la disposition précitée. Contrairement à ce qu'expose la municipalité dans sa réponse au recours, il ne suffit pas pour y remédier que la municipalité assortisse ultérieurement le permis de construire " d'une condition impérative, au terme de laquelle des mesures phoniques devront être prises, afin que les normes de l'OPB soient respectées partout ". Les mesures permettant de garantir le respect des valeurs limites d'immission à l'égard de tous les locaux à usage sensible au bruit doivent pouvoir être contrôlées dans le cadre de la procédure de permis de construire. Les plans et les documents annexes à la demande doivent renseigner sur leur nature et le SEVEN doit être appelé à préavis, conformément au chiffre 113 du questionnaire général de la demande de permis de construire. En outre, la municipalité a l'obligation de statuer sur la demande de permis de construire " en accordant ou en refusant le permis " (art. 114 al. 1 LATC). Elle ne peut pas, comme elle l'a fait en l'espèce, se contenter de déclarer qu'elle lève les oppositions sans, simultanément, délivrer le permis de construire avec les éventuelles charges ou conditions dont il doit être assorti (v. arrêts AC.2000.0162 du 14 février 2005; AC.2003.0220 du 11 octobre 2004). La légalité de ces éventuelles charges ou conditions doit pouvoir être contrôlée dans la procédure de recours. En l'état, le projet n'est pas conforme à l'art. 31 al. 1 OPB, de sorte que la décision municipale rejetant les oppositions apparaît, sur ce point, mal fondée.

E. 11

Pour respecter le coefficient d'occupation du sol, ainsi qu'en raison de l'implantation choisie pour le bâtiment n° 4, le projet implique la démolition du bâtiment n° ECA 2'149 (route de Fontanivent n° 57). Ce bâtiment comprend trois appartements loués, soit deux 4 pièces de 80 m² au loyer mensuel net de 513 et 514 francs, ainsi qu'un appartement de 5 pièces de 105 m² au loyer net de 628 francs. a) La loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR) soumet ces opérations à autorisation (art. 1^{er} al. 1), à moins qu'il ne s'agisse de travaux d'entretien courant (art. 1^{er} 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 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). b) Il n'est pas contesté que les logements du n° 57 de la route de Fontanivent entrent dans une catégorie où sévit la pénurie. Le SLOG a néanmoins délivré l'autorisation requise, d'une part parce que le projet "permettra une utilisation optimale de cette parcelle de 18'850 m², puisqu'il permettra de remplacer les trois appartements existant qui totalisent treize pièces pour une surface habitable de 265 m², par dix-sept nouveaux logements de haut standing totalisant nonante-cinq pièces pour une surface habitable de 3'100 m², ce qui permet "d'accroître l'offre de logements dans la région de Montreux et ce, même si les logements résidentiels reconstruits sont destinés, non pas à être mis en location mais à être vendus", d'autre part parce que le bâtiment à démolir serait "atypique" par rapport à un bâtiment "standard" destiné au marché traditionnel de la location", enfin parce que cet immeuble, quoique bien entretenu et présentant des loyers attractifs "nécessiterait toutefois, dans tous les cas, l'exécution d'un certain nombre de travaux notamment la mise en séparatif". aa) 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'impose 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. On a vu que le but de la LDTR, comme du décret du 5 décembre 1962 auquel elle a succédé, était 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). La pratique a confirmé que, très souvent, l'autorisation de démolir ou de transformer était 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. S'il n'est pas exclu qu'un intérêt général de nature différente justifie la démolition, la transformation ou le changement d'affectation d'appartements à loyer modéré, le Tribunal administratif a jugé que l'intérêt fiscal à la construction d'appartements de haut standing ne pouvait être opposé à l'intérêt expressément protégé par la loi sans une contradiction évidente: la loi ne peut pas consacrer comme un motif d'intérêt général la lutte contre la disparition d'appartements bon marché au profit de constructions nouvelles dont les loyers ne sont plus adaptés aux moyens de la majeure partie de la population et, simultanément, reconnaître un intérêt général à faire l'inverse, soit à promouvoir la construction d'habitations de haut standing en remplacement d'appartements à loyer modéré (arrêt AC.1999.0023 du 13 juin 2000). Saisi d'un recours contre cet arrêt, le Tribunal fédéral a pour sa part considéré qu'un accroissement de l'offre de logements à louer ne suffisait pas pour que l'autorisation de démolir soit accordée; encore fallait-il que le niveau des loyers des nouveaux appartements soit raisonnable, à défaut de quoi le but poursuivi par la loi, consistant à conserver des logements à loyer modéré, ne serait pas atteint (ATF 1 P.457/2000 du 2 décembre 2000 consid. 3b/dd). Dès lors, le fait que le projet litigieux permette de mettre sur le marché dix-sept appartements de grand standing au lieu des trois appartements à loyer modéré qui seraient démolis ne saurait justifier l'autorisation

querellée. bb) Le SLOG n'expose pas en quoi le fait que le bâtiment n° ECA 2'149 est une ancienne gare reconverte en habitation et qu'il présente de ce fait un caractère " atypique par rapport à un bâtiment "standard" destiné au marché traditionnel de la location ", constituerait un motif d'autoriser la démolition. On ne voit pas pourquoi les appartements concernés ne devraient pas en l'occurrence bénéficier de la même protection que ceux d'un immeuble locatif traditionnel. cc) Dans ses observations du 20 novembre 2006, le SLOG expose que " ce bâtiment nécessiterait de toute façon l'exécution de travaux de modernisation intérieure ainsi qu'une mise en séparatif du système d'épuration des eaux ". Il considère que les travaux de réfection nécessiteraient un investissement de 535'000 francs, dont la rentabilisation aurait pour effet de porter les loyers à " un niveau de prix qui, sans sortir des catégories répondant, de manière générale, aux besoins prépondérants de la population, est nettement supérieur à celui particulièrement - voire artificiellement - bas pratiqué avant les travaux ". Cette analyse sommaire peine à convaincre. Tout d'abord, avant d'autoriser des travaux de transformations ou de rénovation, le SLOG ne peut pas se contenter d'avaliser une enveloppe financière, mais doit d'abord vérifier si les travaux prévus sont indispensables au sens de l'art. 4 LDTR (AC.2006.0034 du 21 septembre 2007 consid. 2b et les arrêts cités). Il en va a fortiori de même quand il s'agit d'autoriser une démolition pure et simple. Celle-ci ne peut être justifiée que par une nécessité impérieuse de restaurer le bâtiment et l'impossibilité de réaliser cette opération à un coût permettant de conserver les appartements concernés dans une catégorie de prix répondant aux besoins de la population. Ces conditions ne sont clairement pas réalisées en l'espèce. La décision attaquée admet que le bâtiment en question est bien entretenu, de sorte que l'on ne voit pas la nécessité d'une rénovation lourde représentant plus de la moitié de la valeur à neuf théorique du bâtiment. Quant aux travaux de raccordement du bâtiment au système séparatif d'évacuation des eaux - que le précédent propriétaire s'était refusé d'entreprendre, selon le SLOG - l'urgente nécessité n'en est pas non plus démontrée. Au demeurant, le SLOG admet que, même avec ces travaux de rénovation, les loyers des trois appartements concernés demeureraient dans des catégories répondant aux besoins de la population. L'autorisation de démolir ne saurait par conséquent être octroyée sans contrevenir aux objectifs de la LDTR. La décision du SLOG autorisant la démolition du bâtiment n° ECA 2'149 doit en conséquence être annulée, et avec elle la décision de principe de la municipalité d'octroyer le permis de construire, ce dernier ne pouvant être délivré avant l'octroi de l'autorisation cantonale spéciale (v. art. 75 al. 1 RLATC).

E. 12

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours dirigé contre la décision du 29 août 2006 levant les oppositions au projet de démolition et de constructions nouvelles sur la parcelle n° 8'089, dans la mesure où il est recevable, et à l'irrecevabilité du recours contre la décision du même jour levant les oppositions au projet de construction sur la parcelle n° 8'090. Aucune des parties n'obtenant entièrement gain de cause, l'émolument de justice sera mis pour moitié à la charge des recourants et pour l'autre moitié à la charge de la constructrice. Les dépens que se devraient mutuellement les parties peuvent être compensés.