

VD_OMNI AC.2013.0289 vom 9. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0289

FR: VD_OMNI AC.2013.0289 du 9 octobre 2015

IT: VD_OMNI AC.2013.0289 del 9 ottobre 2015

Regeste

GUIGNARD, SWISS LIFE SA, Association Jardin City, OREL, ALLEMANN, HARPER, MINDEN, NOTARI, PACURARIU, BARRAST, KUCERA/Service des communes et du logement, Municipalité de Pully, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Recours contre l'octroi des permis de construire pour la transformation et la rénovation de 2 bâtiments d'habitation, ainsi que la construction d'un bâtiment de 8 logements avec garage souterrain, et contre l'autorisation spéciale de rénover les bâtiments existants fondée sur la LDTR. - Qualité pour recourir des locataires admise (consid. 2). - Constat que les travaux de rénovation prévus, notamment la modernisation des cuisines et des salles de bains, l'amélioration du système de production et de distribution de chaleur, ainsi que les travaux d'isolation des façades, peuvent être considérés comme indispensables au sens de la LDTR et doivent être autorisés (consid. 3). - Les règles communales sur la mesure de l'utilisation du sol sont respectées pour l'ensemble des bâtiments (consid. 4). - La hauteur réglementaire est respectée pour le nouveau bâtiment projeté. Il n'y a en effet pas lieu de considérer que le terrain a été aménagé (consid. 5). - L'accès à la parcelle est adapté à l'utilisation projetée. Le trafic automobile supplémentaire induit par le projet litigieux, voué au logement, pourra être absorbé par le réseau routier du quartier (consid. 6). - Pas d'aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC. Les travaux prévus n'ont pas pour conséquence d'augmenter la hauteur, ni le nombre de niveaux des bâtiments existants (consid. 7). - Le projet ne pose pas de problème d'intégration (art. 86 LATC). L'architecture du nouveau bâtiment n'est pas sensiblement différente de celles d'autres bâtiments construits récemment dans le quartier. Le projet de transformation ne compromet en outre pas les qualités des bâtiments existants ayant obtenu la note 3 au recensement architectural cantonal. Pas d'intérêt public prépondérant au maintien de l'ancien jardin voué à disparaître (consid. 8). Recours au TF admis (ATF 1C_592/2015 du 27 juillet 2016).

Erwägungen

E. 1

Il y a lieu tout d'abord de prendre acte du retrait du recours formé par la constructrice Swiss Life SA, qui contestait certaines modalités du contrôle des loyers fixés dans l'autorisation spéciale du SELT. Cette cause (AC.2013.0289) doit dès lors être rayée du rôle. Swiss Life SA reste néanmoins partie à la procédure en tant que constructrice et requérante des autorisations contre lesquelles sont dirigés les deux autres recours.

E. 2

Les recours de l'Association Jardin City et consorts (AC.2013.0292), d'une part, et de Solange Guignard (AC.2013.0293), d'autre part, sont l'un et l'autre dirigés contre une décision de la municipalité, notifiée aux opposants déboutés, relative à l'octroi des permis de construire pour la transformation et rénovation de deux bâtiments d'habitation existants

et pour la construction d'un nouveau bâtiment d'habitation. L'autorisation cantonale spéciale fondée sur la LDTR, pour la rénovation des bâtiments existants, a été communiquée aux opposants avec la décision municipale. Les décisions sur ces autorisations communale et cantonale sont susceptibles de recours de droit administratif au sens des art. 92 et ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Les deux recours ont été formés en temps utile (cf. art. 95 et 96 LPA-VD) et ils satisfont aux exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour agir est définie à l'art. 75 let. a LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): le recours est recevable s'il est formé par une personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. En règle générale, les conditions de l'atteinte et de l'intérêt digne de protection sont remplies quand le recours est formé par le propriétaire d'un terrain directement voisin (cf., dans la jurisprudence fédérale qu'il y a lieu de prendre en considération dans l'application de l'art. 75 LPA-VD: ATF 137 II 30). C'est le cas en l'espèce de la recourante Solange Guignard, qui est au demeurant intervenue dans la procédure administrative en tant qu'opposante. Les auteurs de l'autre recours sont pour la plupart des locataires d'appartements dans les bâtiments à transformer. Ce ne sont pas, dès lors, des voisins. Néanmoins, lorsque le recours est dirigé non seulement contre le permis de construire, mais aussi contre l'autorisation spéciale cantonale fondée sur la LDTR, la jurisprudence cantonale admet la recevabilité du recours du locataire occupant les locaux à transformer, qui conteste cette autorisation spéciale ainsi que le permis de construire pour effectuer les travaux, notamment parce qu'une résiliation du bail peut être liée à la rénovation (cf. RDAF 2001 I 344 consid. 1c; arrêt AC.2011.0201 du 28 mai 2013, consid. 1). Il n'y a pas lieu d'examiner plus en détail la qualité pour recourir de chacun des auteurs de ce recours – en particulier celle de l'Association Jardin City, qui n'est elle-même pas locataire –, ni de se prononcer sur leur légitimation à contester le permis de construire un nouveau bâtiment au sud de la parcelle. Ces questions peuvent demeurer indécises en l'espèce. Dans cette mesure, il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2.30

m entre le sol et le plafond (2.80 m si l'on compte les dalles inférieure et supérieure), doit être aménagé sous le niveau du terrain naturel. L'altitude du terrain naturel moyen, à l'emplacement du bâtiment projeté, est de 413.88 m. A l'extrémité ouest du parking (selon la coupe B-B), le terrain naturel est à la cote 412.40 m. A cet endroit, le plafond du parking est 20 cm au-dessus du niveau du terrain naturel, et la partie supérieure de la dalle 45 cm au-dessus de ce niveau. Cela signifie que sur une hauteur de plus de 2 m, le parking se trouve sous le niveau du terrain naturel. Aux autres endroits figurés sur les plans, le niveau du terrain naturel est plus haut, par rapport au sol du parking. Il apparaît donc clairement, sur les plans, que plus de la moitié du volume du garage souterrain est située en dessous du terrain naturel. Le plan de situation du géomètre indique les cotes du terrain naturel aux différents angles du garage enterré: ces cotes sont comprises entre 412.4 m et 413.4 m. Le niveau du sol, ou terrain aménagé, sur le parking, est d'après la coupe B-B, inférieur à celui du terrain naturel moyen (413.88 m). La différence entre le niveau du terrain naturel et celui du terrain aménagé, sur le garage proche de la maison de la recourante, est donc de moins de 1.50 m à l'endroit le plus défavorable ($413.88 - 412.40 = 1.48$). De ce point de vue, la règle de l'art. 49 al. 4 RCATC, selon laquelle "les mouvements de terre ne peuvent dépasser 1.50 m de hauteur en dessus ou en dessous du terrain naturel, mesurée depuis le terrain naturel à l'endroit le plus défavorable", est respectée. Il faut encore se demander si le terrain

tel qu'il se présente actuellement (avant le chantier) peut être qualifié de "terrain naturel" au sens de l'art. 26 al. 3 RCATC, ou si au contraire il s'agit déjà d'un "terrain aménagé", créé par des remblais et donc supérieur au niveau originel du terrain naturel. On peut concevoir que dans un quartier bâti depuis de nombreuses années, en légère pente, des mouvements de terre aient pu être progressivement effectués au fil du temps, de sorte que l'on ne retrouve plus exactement le profil du terrain naturel avant l'urbanisation du secteur. D'après la jurisprudence, le terrain aménagé peut alors être considéré comme terrain naturel aux conditions cumulatives que l'apport de terre soit intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée (soit à tout le moins une période de l'ordre d'une vingtaine d'années), que les travaux de remblayage aient porté sur un secteur d'une certaine étendue, et qu'ils ne semblent pas avoir été effectués en vue d'une construction à édifier à plus ou moins bref délai. Cette troisième condition doit être comprise en ce sens que le terrain aménagé autour et pour les besoins d'une construction donnée ne devient pas par le seul écoulement du temps le terrain naturel auquel on se réfère, après 20 ou 30 ans, pour mesurer la hauteur d'une construction nouvelle (arrêts CDAP AC.2014.0075 du 23 janvier 2014; AC.2012.0229 du 20 février 2014; AC.2012.0226 du 15 octobre 2013; AC.2012.0340 du 2 août 2013). En l'espèce, rien n'indique qu'un apport de terre significatif aurait été fait dans la partie inférieure de la parcelle. Quoiqu'il en soit, il n'y a pas eu de modification récente du niveau du terrain; en examinant les parcelles voisines, on ne voit pas de traces de remblai ou d'aménagement du sol en vue d'une future construction. En d'autres termes, la municipalité était fondée à retenir que le terrain, dans son état actuel, était le "terrain naturel" déterminant pour l'application du règlement communal. En conséquence, le garage souterrain projeté, dont le volume est quasiment entièrement situé en dessous du terrain naturel, n'a pas à être pris en compte dans le calcul de la surface bâtie, conformément à l'art. 26 al. 3 RCATC. f) Le raisonnement développé ci-dessus vaut pour tous les éléments de ce garage, y compris pour la rampe d'accès. Celle-ci est conforme aux autres prescriptions du règlement communal. Elle comporte deux murs de soutènement qui, d'après l'art. 49 al. 4 RCATC, ne peuvent pas dépasser

E. 3

Il peut soumettre pendant dix ans la vente par appartement, ou toute autre opération permettant d'atteindre un but économique analogue, à une autorisation, pour éviter la diminution de logements loués dans une catégorie où sévit la pénurie, et contrôler pendant dix ans les loyers des logements qui remplacent ceux qui ont été démolis ou des immeubles transformés ou rénovés, afin d'éviter des augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la présente loi.

E. 3.00

m depuis le niveau du terrain naturel, à l'endroit le plus défavorable. Cette limite est respectée; en particulier, selon les plans, le mur le plus proche de la parcelle de la recourante Solange Guignard, avec le garde-corps qui le surmonte, dépasse de 1.10 m le niveau du terrain naturel. L'art. 26 al. 1 RCATC dispose que " l a Municipalité peut autoriser la construction de petites dépendances au sens de l'article 39 RLATC ou de dépendances souterraines dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété" . L'art. 39 RLATC vise d'abord les " dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal " (pavillons, réduits, garages - al. 1 et 2), mais il prévoit que ce régime est aussi applicable " pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures,

places de stationnement à l'air libre, notamment " (al. 4). La voie d'accès au garage souterrain, avec les deux murs de soutènement, est un ouvrage répondant à la définition de l'art. 39 al. 4 RLATC. Il s'agit d'une simple voie d'accès, et non pas d'un bâtiment (une appréciation différente pourrait être faite si un ouvrage couvert était réalisé à l'entrée d'un garage souterrain – cf. arrêt AC.2012.0261 du 27 juin 2013, consid. 4). Son implantation proche de la limite de la propriété voisine n'est donc pas contraire au règlement communal. Au demeurant, le garage lui-même est au bénéfice de la réglementation prévue pour les constructions souterraines et semi-enterrées, qui ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites (art. 26 al. 3 RLATC; cf. aussi art. 84 al. 1 LATC, qui permet aux communes d'adopter une telle réglementation). Il convient d'ajouter que le passage des automobiles sur la rampe d'accès, ainsi que la présence d'habitants des immeubles de la constructrice dans le jardin aménagé sur la dalle toiture du parking, ne sauraient être considérés comme des nuisances propres à entraîner un préjudice pour les voisins (en l'occurrence pour la recourante Solange Guignard), au sens de l'art. 39 al. 4 RLATC, qui prévoit que la construction de dépendances ne doit pas provoquer un tel préjudice. Le trafic automobile lié à un parking de 21 places pour des logements n'est à l'évidence pas susceptible de causer des nuisances sonores contraires aux prescriptions du droit fédéral de la protection de l'environnement; la municipalité n'avait donc pas à évaluer plus précisément le bruit du trafic, le nombre de mouvements de véhicules étant faible (cf. ATF 137 II 30 consid. 3.4). Quant à la présence de voisins pouvant observer les environs, depuis un jardin légèrement surélevé, elle est normale dans un quartier d'habitation en pente. On ne saurait donc y voir, objectivement, un inconvénient pour le voisinage, au sens de l'art. 84 al. 2 LATC (disposition applicable aux constructions souterraines). g) En définitive, les calculs de la municipalité sont probants et il n'y a aucun motif de mettre en œuvre un expert pour les contrôler. Sur cette base, il apparaît que le projet litigieux respecte les règles communales sur la mesure de l'utilisation du sol, les griefs des recourants à ce propos étant mal fondés. 5. La recourante Solange Guignard fait valoir que le bâtiment projeté est trop élevé, parce qu'il aurait une hauteur au faite supérieure à 15.00 m, ce qui constitue la limite en vertu de l'art. 37 al. 1 RCATC. Or, l'art. 19 al. 1 RCATC prescrit de mesurer la hauteur des constructions " depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire ". Ce niveau moyen est à la cote 413.88 et il ressort des plans que le niveau du faite se situe 14.50 m plus haut, soit dans les limites de l'art. 37 al. 1 RCATC. Pour les motifs déjà exposés plus haut, ce niveau moyen du terrain naturel est déterminant, et il n'y a pas lieu de considérer qu'il s'agirait d'un terrain remblayé ou aménagé (cf. supra, consid. 4e). Le grief de la recourante est mal fondé. 6. La recourante Solange Guignard soutient que l'accès au garage projeté par le chemin de Chamblandes serait dangereux et peu adapté. a) Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 104 al. 3 LATC a la même teneur. Aux termes de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a; TF 1C_532/2012 du 25 avril 2013 et les références citées). Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité (pente, visibilité, trafic) - celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons

en particulier - soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré. La voie d'accès est aussi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2, TF 1C_246/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2 et les références citées). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière (cf. notamment arrêts AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 13; AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 3).

b) En l'occurrence, le garage souterrain est prévu pour 21 véhicules. Le chemin de Chamblandes est une voie publique communale rectiligne et pas particulièrement étroite; une bonne visibilité est garantie le long de cette rue. A l'évidence, le trafic automobile supplémentaire induit par le projet litigieux, voué au logement, pourra être absorbé par le réseau routier du quartier (cf., à propos d'un projet comparable dans le même quartier, AC.2012.0054 du 6 mars 2013, consid. 13). On ne voit aucun motif de considérer que la parcelle de la constructrice ne disposerait pas d'un équipement routier conforme au droit fédéral. Il est au contraire manifeste que ce chemin d'accès est suffisant au regard de l'art. 19 LAT, tant sur le plan juridique que technique, et que son utilisation comme voie de desserte pour le quartier d'habitation ne sera pas compromise après la construction du nouveau bâtiment (d'après la décision attaquée, " le chemin de Chamblandes peut absorber, sans difficulté majeure, la circulation engendrée par le nouveau bâtiment "). Dans ces conditions, il n'est pas nécessaire, comme le demande la recourante, de charger un bureau spécialisé d'effectuer une étude de trafic, ni d'examiner plus avant la portée de la planification directrice communale en matière de circulation.

7. Les recourants allèguent que le projet de transformation des deux bâtiments existants serait contraire à l'art. 80 LATC, parce que cela aggraverait l'atteinte à la réglementation communale limitant la hauteur et le nombre de niveaux.

a) Selon l'art. 37 RCATC, dans la zone à moyenne densité, " le nombre de niveaux est limité à 4, soit le rez-de-chaussée, deux étages et combles ", " la hauteur au faite, calculée conformément à l'article 19, est limitée à 15.00 m " (al. 1), et " les surcombles peuvent être aménagés à condition d'être liés directement au niveau principal des combles, dont ils sont une extension; ils ne comptent pas comme un niveau ". Les deux bâtiments existants (av. C.-F. Ramuz 81 et 83) comportent chacun un rez-de-chaussée, 3 étages, des combles et des surcombles; les combles sont d'anciennes chambres de bonnes, utilisées par les habitants des logements. Les bâtiments, construits avant l'adoption du plan d'affectation et du règlement communal, comptent donc 5 niveaux, soit un de plus que ce que permet l'art. 37 RCATC. Par ailleurs, leur hauteur au faite, supérieure à 17 m, dépasse l'actuelle limite de 15 m.

b) L'art. 80 al. 2 LATC définit les conditions auxquelles les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir

entrées en force postérieurement, peuvent être transformés dans les limites des volumes existants, ou agrandis. Ces travaux sont autorisés " pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone; les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage ". Cette disposition n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; elle prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (ATF 1C_43/2009 du 5 mai 2009, consid. 4; arrêts AC.2008.0164 du 29 juin 2009; AC.2008.0026 du 24 février 2009, AC. 2006.0322 du 9 novembre 2007 et les références). Les inconvénients pour le voisinage prohibés selon l'art. 80 al. 2 LATC doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifier excessif (arrêt AC.2013.0401 du 4 mars 2014 et les arrêts cités). c) En l'occurrence, les travaux prévus dans les deux bâtiments existants ne tendent pas à en augmenter la hauteur, ni le nombre de niveaux. Extérieurement, l'aspect de ces bâtiments n'est pas modifié. Le projet de créer des logements supplémentaires dans les combles et surcombles, dans un quartier voué à l'habitation, ne provoque à l'évidence aucune atteinte à la destination de la zone (zone d'habitation à moyenne densité), il n'aggrave pas l'atteinte à la réglementation en vigueur – dès lors que le faîte n'est pas surélevé, et que le nombre de niveaux utilisés reste le même – et il n'engendre pas d'inconvénients sensibles pour le voisinage. C'est donc à tort que les recourants dénoncent une violation de l'art. 80 LATC. 8. Les recourants critiquent de manière générale le projet de la constructrice parce qu'il ne garantirait pas une bonne intégration des bâtiments et des ouvrages dans le site. a) L'art. 86 LATC dispose que " la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement " (al. 1); " elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle " (al. 2). La réglementation communale contient également des clauses relatives à l'intégration des constructions, dont la portée ne va pas au-delà de celle de l'art. 86 LATC (cf. art. 9 et 32 RCATC, en relation avec l'art. 86 al. 3 LATC). D'après la jurisprudence, il incombe au premier chef aux autorités communales de veiller à la bonne intégration des constructions et le Tribunal cantonal s'impose une certaine retenue dans l'examen de cette question (cf. notamment arrêt AC.2014.0251 du 14 juillet 2015, consid. 10 et les références). b) Les bâtiments existants n° 1783 et n° 1711 ont reçu la note 3 au recensement architectural cantonal (objets intéressants au niveau local). Cet ensemble bâti mérite certaines mesures de protection ("protection générale"), mais il n'a pas fait l'objet de décisions fondées sur la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11), en vue d'une "protection spéciale" (classement comme monument historique ou mise à l'inventaire cantonal des monuments). En élaborant son projet de transformation de ces bâtiments, la constructrice a tenu compte de leurs caractéristiques historiques et architecturales, notamment en ne modifiant pas l'aspect extérieur des façades et des toitures, et en conservant les murs de soutènement et la terrasse en belvédère avec escaliers semi-circulaires, au sud du bâtiment n° 1711. Le projet respecte ainsi les préoccupations exprimées, dans un préavis, par le service cantonal spécialisé (SIPAL). Ce service s'est également prononcé au sujet de la construction d'un nouveau bâtiment au sud de l'ensemble existant; il a estimé que ce projet ne compromettrait pas la protection ou la mise en valeur de cet ensemble. Compte tenu de cet avis –

expressément confirmé dans le cadre de la procédure de recours –, il n'y a aucun motif d'exiger de la municipalité qu'elle prenne des mesures plus strictes pour protéger les deux bâtiments existants et leur environnement. c) Plus généralement, l'appréciation de la municipalité à propos de l'aspect architectural et de l'intégration du nouveau bâtiment projeté au sud de la parcelle, n'est en rien critiquable. Les recourants ne prétendent pas, à juste titre, que l'aspect de cet édifice serait insolite ou disproportionné. Il n'est pas sensiblement différent d'autres constructions récentes du quartier, où plusieurs nouveaux bâtiments ont été récemment construits. Il est vrai que le projet de la constructrice entraîne la suppression d'un ancien jardin, sous le bâtiment n° 1711, qui est sans doute à l'origine de la dénomination "Jardin City". On ne voit cependant pas d'intérêt public prépondérant au maintien de ce jardin dans son intégralité, dès lors que l'autorité communale de planification a classé le terrain en zone d'habitation à moyenne densité. Il convient également d'ajouter que l'intégration dans le site du garage souterrain, quasiment entièrement enterré (sans façade visible), ne paraît pas problématique. La municipalité n'a donc pas violé l'art. 86 LATC en délivrant le permis de construire litigieux. 9. La recourante Solange Guignard conteste l'autorisation délivrée par la municipalité d'abattre deux arbres protégés à l'angle sud-ouest de la parcelle, à l'endroit où doit être aménagée la rampe d'accès au garage souterrain. En matière de protection générale de la nature et des sites, le législateur cantonal a laissé aux communes le soin de désigner, par voie de classement ou de règlement communal, les arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent (art. 5 al. 1 let. b LPNMS). Les communes vaudoises disposent ainsi d'un large pouvoir d'appréciation dans le domaine de la protection du patrimoine arborisé (TF 1C_594/2012 du 8 mai 2013 consid. 2.1). Sur le territoire de la Commune de Pully, le règlement communal sur la protection des arbres (RCPA), du 26 juillet 2004, prévoit notamment que tous les arbres dont le diamètre est supérieur à 30 cm sont protégés (art. 3 al. 2 let. a RCPA). Il n'est pas contesté que les deux arbres litigieux bénéficient en principe de cette protection. L'autorisation d'abattre des arbres protégés est régie à l'art. 6 LPNMS, ainsi qu'à l'art. 15 du règlement d'application de la LPNMS du 22 mars 1989 (RLPNMS; RSV 450.11.1). Interprétant ces dispositions, la jurisprudence retient en substance ce qui suit : Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage, ainsi que sur les oppositions éventuelles (art. 21 RLPNMS), l'autorité communale procède à une pesée complète des intérêts en présence et détermine si l'intérêt public à la protection des arbres en cause l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire. L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en outre être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs; autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (cf. notamment arrêts AC.2012.0249 du 26 juillet 2013, consid. 10; AC.2012.0100 du 18 octobre 2012 consid. 2; AC.2011.0020 du 21 novembre 2011, consid. 4a). Lorsque la protection instaurée par le droit communal procède non pas d'un classement individuel des arbres, mais d'un règlement déclarant protéger tous les arbres revêtant certaines caractéristiques, il faut tenir compte du caractère schématique de la protection et considérer

que l'abattage et le remplacement éventuel peuvent être envisagés en rapport avec une construction (AC.2012.0300 du 12 juin 2013 consid. 6c; AC.2012.0111 du 20 septembre 2012 consid. 2c et les références citées). L'arborisation d'une parcelle constructible doit être considérée comme un élément qui n'est pas nécessairement permanent mais qui est au contraire susceptible d'évolution, ce qui permet le cas échéant de le remodeler en procédant à de nouvelles plantations. C'est dans cette perspective qu'il faut concevoir les dispositions réglementaires communales (fondées sur l'art. 6 al. 2 LPNMS) qui prévoient dans certaines hypothèses le remplacement des arbres abattus, parfois dans le cadre d'une arborisation minimale (AC.2012.0300 du 12 juin 2013 consid. 6c; AC.2012.0111 du 20 septembre 2012 consid. 2c et les références citées). En l'occurrence, la recourante n'invoque que la "valeur paysagère certaine" des deux arbres concernés, en d'autres termes leur fonction esthétique. Elle ne prétend pas qu'ils seraient spécialement dignes de protection pour des motifs biologiques (espèce rare, etc.). Comme le relève la municipalité dans sa réponse, certains arbres majeurs existants seront conservés, et des arbres de compensation seront plantés au sud et à l'est de la parcelle (cf. art. 8 RCPA et art. 16 RLPNMS, à propos de l'arborisation compensatoire). L'abattage de deux arbres n'aura donc pas d'effet significatif dans le paysage urbain, le quartier étant déjà doté de nombreux arbres. L'endroit retenu pour l'accès au garage souterrain est au demeurant adéquat. Dans ces conditions, l'appréciation de la municipalité, qui a tenu compte de l'intérêt de la propriétaire du fonds à pouvoir réaliser une construction conforme au plan d'affectation, n'est pas critiquable. Le grief de la recourante à ce propos est mal fondé. 10. La recourante Solange Guignard soutient que l'aire de jeux prévue, sur la dalle-toiture du parking, est trop exigüe. Elle se réfère à l'art. 48 al. 1 RCATC qui exige qu'en cas de construction de bâtiments voués à l'habitation collective, des aires de jeux pour enfants soient aménagées à raison de 7 m² par 80 m² de surface brute de plancher habitable. La municipalité expose, dans sa réponse, que le plan des aménagements extérieurs prévoit trois aires de jeux sur la parcelle, représentant au total une surface de 308 m². Cette surface est supérieure au minimum de 265 m², calculé sur la base de l'art. 48 al. 1 RCATC en fonction de la surface brute de plancher totale – ce qui n'est pas critiquable, étant donné que les habitants des trois bâtiments peuvent utiliser ces installations. Il apparaît donc que le projet litigieux est également conforme, sur ce point, au règlement communal.

E. 4

Il peut également soumettre l'octroi de l'autorisation d'un changement d'affectation à la condition que les locaux soient réaffectés à l'habitation dès que les motifs qui ont justifié l'autorisation n'existent plus.

E. 5

Il soumet à autorisation la vente de l'immeuble si celle-ci intervient avant la fin des travaux. b) En l'occurrence, l'autorisation spéciale du SELT (pour le département compétent) délivrée le 5 avril 2011, porte sur une partie du projet de la constructrice, à savoir sur les travaux visant à la rénovation des logements existants, à l'exclusion des travaux d'aménagement de logements dans des locaux voués actuellement à une autre utilisation (commerce, galetas – cf. arrêt AC.2014.0251 du 14 juillet 2015, consid. 14a/bb). La jurisprudence cantonale a retenu qu'il n'y avait pas lieu d'interpréter de manière extensive l'hypothèse de motifs d'intérêt général faisant apparaître comme indispensables les travaux projetés. Il est exclu de faire prévaloir sans autre l'intérêt au bon entretien à long terme des immeubles sur le but spécifique de la LDTR, à savoir le maintien des logements à loyers modérés existants (RDAF 2001 I 344 consid. 4b/bb). L'autorité compétente n'a pas à

autoriser un projet au seul motif que les loyers après travaux resteraient encore dans la catégorie des logements à pénurie, c'est-à-dire atteindraient un niveau proche de la limite qui les ferait sortir de cette catégorie; il convient donc de s'en tenir aux travaux essentiels, de les réaliser le cas échéant par étapes, et non pas de réaliser d'emblée et nécessairement un programme maximum (arrêt TA AC.2002.0066 du 11 février 2003, consid. 3b). En définitive, le législateur vise dans ce cadre une " rénovation douce ", admissible selon trois types de critères: sont autorisés les travaux qui visent à maintenir la valeur du patrimoine bâti existant (travaux de rénovation des façades ou de la toiture, par exemple); doivent également pouvoir être admis les travaux relevant de considérations de sécurité (par exemple le remplacement des installations électriques); sont encore admissibles certaines opérations tendant à adapter les installations intérieures (cuisines, salles de bains) à des standards actualisés, en restant dans le cadre tracé par la méthode MERIP (arrêt AC.2002.0066 déjà cité, consid. 3c/ff). La méthode MERIP est celle qui est préconisée par le RLDTR pour l'expertise technique du bâtiment qui peut être effectuée par le département cantonal, lorsqu'il doit se prononcer sur une demande d'autorisation (cf. art.

E. 10

RLDTR). Selon la jurisprudence, l'application de la méthode MERIP ne doit pas déboucher sur un blanc-seing donné au constructeur moyennant le respect d'une enveloppe financière déterminée. En d'autres termes, le département ne saurait autoriser des travaux ayant clairement pour but une augmentation du standard de l'immeuble, cela quand bien même le constructeur annoncerait qu'il est en mesure de les réaliser tout en respectant le coût maximum prescrit (cf. arrêts AC.2014.0251 du 14 juillet 2015, consid. 14b; AC.2011.0201 du 28 mai 2013, consid. 2). A propos des motifs d'intérêt général mentionnés à l'art. 4 al. 1 LTDR, il convient de relever que cette disposition légale fait expressément référence, depuis une modification entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2006, aux "cas visés par l'article 39 de la loi cantonale sur l'énergie" (LVLEne, RSV 730.01). Cette dernière disposition a la teneur suivante: "En cas de rénovation ou transformation d'un bâtiment permettant une amélioration énergétique dont les avantages sont opportuns par rapport à l'investissement à consentir, l'autorisation est accordée dans le cadre de l'article 4 [LDTR]. "

c) L'autorité cantonale (le SELT, pour le département) a estimé qu'une expertise technique des bâtiments se justifiait. Selon l'art. 10 al. 1 RLDTR, cette analyse doit être effectuée par l'autorité cantonale elle-même; il ne s'agit donc pas d'une mission confiée à un expert, indépendant de l'administration. La méthode MERIP est directement prescrite par le droit cantonal (art. 10 al. 2 RLDTR). En cas d'expertise technique, l'art.

E. 11

Les recourants Association Jardin City et consorts font enfin valoir que les projets de la constructrice ne respecteraient pas des servitudes de restriction de bâtir grevant la parcelle. Cet argument relève du droit privé et il n'a, à juste titre, pas été traité par la municipalité dans sa décision fondée sur le droit public. Il n'y a pas lieu de l'examiner plus avant dans le présent arrêt.

E. 12

Il résulte des considérants que les deux recours encore pendants, entièrement mal fondés, doivent être rejetés. Cela entraîne la confirmation de décisions attaquées. Vu le sort de leurs conclusions, les recourants Association Jardin City et consorts et Solange Guignard doivent supporter les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD). Swiss Life SA, qui a retiré son recours,

n'a en revanche pas à payer d'émolument judiciaire. Toutefois, comme constructrice intimée qui obtient gain de cause, elle a droit à des dépens, à la charge des recourants (art. 55 LPA-VD). La Commune de Pully, qui a consulté un avocat, a elle aussi droit à des dépens.

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