

VD_OMNI AC.2024.0269 vom 2. April 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-04-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0269

FR: VD_OMNI AC.2024.0269 du 2 avril 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0269 del 2 aprile 2025

Regeste

A. _____ à L. _____/Municipalité de La Tour-de-Peilz, M. _____ | Recours contre l'autorisation de transformer et agrandir un bâtiment d'habitation individuelle. Le projet correspond à une transformation lourde et un agrandissement du bâtiment existant. Pas d'aggravation de l'atteinte à la réglementation: l'augmentation de la surface du bâtiment permettra de s'approcher davantage de la surface minimale exigée, l'isolation périphérique peut être posée dans l'espace réglementaire et l'extension projetée est souterraine et sa partie non enterrée respecte la distance à la limite de propriété. Pas non plus d'aggravation des inconvénients pour le voisinage, s'agissant de transformations dans le volume existant et en sous-sol et d'un agrandissement mesuré du côté opposé de la construction par rapport à la parcelle des recourants située en contre-haut. La parcelle bénéficie d'une servitude d'usage de place de parc sur le fonds voisin suffisamment proche pour considérer que l'accès est adapté à l'utilisation prévue. Aucun danger naturel n'étant signalé sur la parcelle on ne peut exiger du constructeur un rapport géotechnique. La municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant l'abattage d'arbres présentant peu d'intérêt, dont le maintien rendrait impossible la réalisation du projet et vu les plantations compensatoires quantitativement et qualitativement suffisantes prévues. Recours rejeté. Recours au TF rejeté dans la mesure de sa recevabilité (1C_267/2025 du 13 janvier 2026).

Erwägungen

E. 1

a) La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). En l'espèce, le recours a été formé en temps utile (art. 95 et 96 al. 1 let. b LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). b) L'autorité intimée conteste la qualité pour recourir des recourants au motif que l'opposition qu'ils ont formée était irrégulière. Les recourants considèrent que leur opposition était recevable. Ils font notamment valoir que la municipalité n'a pas interpellé leur conseil pour obtenir le procès-verbal de l'assemblée de la PPE, dont ils produisent une copie, et que l'opposition émanait aussi des copropriétaires à titre individuel, dont les noms étaient connus de l'autorité puisqu'ils figurent au registre foncier. aa) Selon l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. L'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD subordonne la qualité pour recourir à la condition que le recourant ait participé à la procédure antérieure, à savoir, en matière de permis de

construire, qu'il ait déposé une opposition en temps utile (CDAP AC.2023.0188 du 6 août 2024 consid. 1a/aa; AC.2023.0189 du 12 janvier 2024 consid. 1; AC.2014.0234 du 27 mars 2015 consid. 1a et les arrêts cités). La jurisprudence reconnaît en principe la qualité pour recourir à la communauté des copropriétaires par étages et aux copropriétaires individuellement pour contester un projet de construction dont ils sont voisins.

L'administrateur qui les représente ne peut toutefois procéder que s'il bénéficie d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence (AC.2022.0289 du 16 février 2023 consid. 1b et les arrêts cités). La CDAP a par ailleurs jugé que l'approbation ultérieure par l'assemblée des copropriétaires des actes de représentation judiciaire entrepris sans mandat par l'administrateur corrigeait le vice formel d'absence d'autorisation et que le recours était donc recevable (CDAP AC.2023.0188 du 6 août 2024 consid. 1a/bb ; AC.2019.0042 du 4 mai 2020 consid. 2a; AC.2012.0346 du 28 août 2013 consid. 1b et les arrêts cités). bb) Dans le cas présent, l'opposition a été formée au nom " de A. _____, et à toutes fins utiles des copropriétaires à titre individuel ", sans que la décision de l'assemblée générale justifiant des pouvoirs de l'administrateur de la communauté des copropriétaires d'étages n'ait été produite à l'appui de l'opposition et sans que les copropriétaires n'aient été nommément désignés. On devrait a priori pouvoir exiger d'un avocat qui accomplit un acte juridique devant une autorité par mandat de personnes physiques qu'il en indique l'identité et non seulement qu'il mentionne agir au nom de copropriétaires anonymes (v. CDAP AC.2023.0189 du 12 janvier 2024 consid. 1).

L'indication que l'opposition a été formée au nom " des copropriétaires à titre individuel " ne permet du reste pas de déterminer avec certitude si l'avocat a agi par mandat de l'ensemble des copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux seulement. Au surplus, s'il ressort du procès-verbal de l'assemblée de la PPE du 12 mars 2024, produit au stade du recours, que la décision de faire opposition a été acceptée à l'unanimité par les membres de la PPE, ce procès-verbal n'est toutefois pas signé par l'administrateur. Une assemblée extraordinaire a ensuite été tenue le 27 août 2024. Le procès-verbal y relatif mentionne, outre la volonté exprimée de faire recours, que " toutes les parties, présentes et absentes à cette assemblée ont confirmé de vive voix ainsi que par e-mail leur accord pour faire opposition ". Ces courriels n'ont pas été produits et, surtout, il ressort du procès-verbal de cette assemblée que trois copropriétaires seulement sur six étaient présents. Au vu de ces éléments, la régularité de l'opposition au moment de son dépôt, respectivement sa ratification a posteriori, et partant la qualité pour recourir des recourants sont douteuses. La question de la qualité pour recourir peut néanmoins demeurer indécise dans le cas présent, compte tenu du sort à réserver aux griefs sur le fond, et il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants sollicitent, à titre de preuve, la tenue d'une audience d'inspection locale, réquisition qu'ils motivent au vu de l'incidence du projet sur le voisinage et des moyens invoqués. a) Les parties participent à l'administration des preuves (art. 34 al. 1 LPA-VD). A ce titre, elles peuvent notamment présenter des offres de preuve au plus tard jusqu'à la clôture de l'instruction (art. 34 al. 2 let. d LPA-VD). L'autorité n'est toutefois pas liée par les offres de preuves formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD). Elle doit examiner les allégués de fait et de droit et administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (art. 34 al. 3 LPA-VD). Ces exigences découlent du droit d'être entendu. Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti notamment par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves, d'obtenir qu'il soit

donné suite à ses offres de preuves pertinentes et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 II 218 consid. 2.3; 142 III 48 consid. 4.1.1). Le droit d'être entendu n'empêche toutefois pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; 140 I 68 consid. 9.6.1; 134 I 140 consid. 5.3). b) En l'occurrence, la Cour de céans s'estime suffisamment renseignée par le dossier, en particulier par les plans soumis à l'enquête publique. Pour le surplus, les lieux peuvent également être observés sur la photographie produite par les recourants et sur les images disponibles sur les sites internet de l'Etat de Vaud (Guichet cartographique cantonal, consultable à l'adresse <https://www.geo.vd.ch>) et de Google Maps (notamment Street View), qui constituent des faits notoires (TF 1C_593/2020 du 12 mai 2021 consid. 2.1). Ces éléments permettent de se représenter la construction projetée et d'en apprécier pleinement l'impact. La réquisition des recourants tendant à la tenue d'une inspection locale, qui n'apparaît pas nécessaire ni propre à influencer le sort de la cause, comme cela résulte d'ailleurs des motifs qui suivent, est en conséquence rejetée par appréciation anticipée des preuves.

E. 3

Sur le fond, les recourants invoquent en premier lieu une violation de l'art. 80 LATC. Ils font valoir, en substance, que les travaux projetés correspondent à une reconstruction du bâtiment existant non réglementaire, prohibée par cette disposition. Ils ajoutent, à supposer que ces travaux entrent dans le cadre de transformations admises, qu'ils aggraveraient l'atteinte à la réglementation et les inconvénients en découlant pour le voisinage. a) Il n'est pas contesté, à juste titre, que le bâtiment d'habitation n° ECA 1962 n'est pas réglementaire, de sorte que l'art. 80 LATC s'applique dans le cas présent. Aux termes de cette disposition, les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés (al. 1). Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être 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 (al. 2). Les bâtiments en ruine ou inutilisables qui ne correspondent pas aux règles de la zone mentionnées au premier alinéa ne peuvent être reconstruits; cependant, en cas de destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans, la reconstruction d'un bâtiment peut être autorisée dans son gabarit initial, dans la mesure où un volume comparable ne peut être édifié sur la parcelle selon les règles de la zone. L'alinéa 2 est applicable par analogie (al. 3). La jurisprudence a régulièrement déduit de l'art. 80 al. 2 et 3 LATC que la reconstruction d'un bâtiment non réglementaire est interdite, sous réserve de l'hypothèse d'une destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans. Ainsi, les travaux dits de "démolition/reconstruction", allant au-delà de la transformation mentionnée à l'al. 2, excluent l'application de l'art. 80 LATC (CDAP AC.2023.0172 du 17 juin 2024 consid. 6a/aa; AC.2023.0381 du 22 février 2024 consid. 2c/bb; AC.2022.0353 du 23 août 2023 consid. 4a/bb; AC.2022.0310 du 24 juillet 2023 consid. 6a et les arrêts cités). La

transformation est l'opération qui modifie la répartition interne des volumes construits ou l'affectation de tout ou partie de ces volumes, sans que le gabarit de l'ouvrage ne soit augmenté et sans que, en elle-même, l'affectation de nouveaux locaux ne soit contraire à la réglementation communale. Constitue un agrandissement toute augmentation du volume extérieur de la construction ou toute adjonction d'éléments extérieurs nouveaux tel un balcon. Doit être qualifié de construction nouvelle – incompatible avec l'art. 80 LATC – un accroissement du volume sans rapport aucun avec le bâtiment existant. Enfin, la reconstruction se caractérise par le remplacement d'éléments d'un ouvrage par d'autres éléments semblables, ne laissant subsister que quelques parties secondaires de l'ouvrage primitif. Pour distinguer les travaux de transformation/agrandissement d'une reconstruction, l'importance des parties existantes subsistant après les travaux est déterminante (CDAP AC.2023.0172 du 17 juin 2024 consid. 6a/aa; AC.2023.0381 du 22 février 2024 consid. 2c/bb; AC.2022.0353 du 23 août 2023 consid. 4a/bb; AC.2022.0310 du 24 juillet 2023 consid. 6a et les arrêts cités). Par ailleurs, l'art. 80 al. 2 LATC n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; il prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (TF 1C_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4; CDAP AC.2024.0111 du 14 novembre 2024 consid. 4c/bb; AC.2024.0123 du 8 novembre 2024 consid. 3a; AC.2023.0172 du 17 juin 2024 consid. 6b/aa; AC.2022.0310 du 24 juillet 2023 consid. 6a et les arrêts cités). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée (CDAP AC.2024.0111 du 14 novembre 2024 consid. 4c/bb; AC.2024.0123 du 8 novembre 2024 consid. 3a; AC.2023.0316 du 26 juillet 2024 consid. 3b; AC.2023.0172 du 17 juin 2024 consid. 6b/aa; AC.2022.0310 du 24 juillet 2023 consid. 6a et les références citées). Les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière qu'en relation avec l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1) concernant les dépendances: ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif. L'autorité doit procéder à une pesée des intérêts en présence en comparant d'une part, l'intérêt des voisins au respect de l'art. 39 al. 4 RLATC, et d'autre part, l'intérêt du constructeur à pouvoir réaliser un ouvrage (assimilé aux dépendances) et qui répond aux exigences légales et réglementaires. La notion de nuisances supportables doit donc s'apprécier en fonction des circonstances concrètes de chaque cas particulier, notamment de la situation des différents propriétaires touchés par rapport à l'ouvrage projeté et de l'intensité des nuisances qui peuvent en résulter. La notion d'absence d'inconvénients appréciables est un concept juridique indéterminé qui confère à la municipalité une latitude de jugement étendue, que le tribunal se doit de respecter (CDAP AC.2024.0111 du 14 novembre 2024 consid. 4c/bb; AC.2024.0123 du 8 novembre 2024 consid. 3a; AC.2023.0316 du 26 juillet 2024 consid. 3b; AC.2023.0172 du 17 juin 2024 consid. 6b/aa et les arrêts cités). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété ou encore les nuisances sonores (CDAP AC.2024.0111 du 14 novembre 2024 consid. 4c/bb; AC.2023.0316 du 26 juillet 2024 consid. 3b; AC.2023.0172 du 17 juin 2024 consid. 6b/aa et l'arrêt cité). b) En l'espèce, il convient de déterminer d'abord si le projet consiste en une transformation et un agrandissement comme l'exige l'art. 80 LATC, ce que les recourants contestent. aa) Les recourants soutiennent que l'ampleur des travaux est telle

que le projet correspond en réalité à une démolition/reconstruction. Ils font valoir que la surface du bâtiment sera augmentée de près de 50 %, que la surface habitable sera augmentée de plus de 200 % et que le cube SIA sera plus que doublé par rapport au volume actuel. Ils ajoutent que rien ne subsistera de la construction existante, à part quelques bouts de dalle, que le bâtiment sera surélevé et que son gabarit ira au-delà du gabarit existant. Ils considèrent qu'il n'y a en réalité aucune relation entre la villa d'origine, nettement plus petite que le projet, et la construction future destinée à la remplacer, dont la typologie est complètement différente et dont les dimensions sont sans commune mesure avec la villa existante. Le projet ne pourrait par ailleurs pas être réalisé pour le montant estimé de 430'000 francs. Selon les recourants, le projet ne consiste donc en aucune façon en une transformation lourde, mais bien en une reconstruction ou une nouvelle construction non réglementaire. bb) Le projet prévoit la transformation du bâtiment n o ECA 1962 et son agrandissement au sud et à l'est, cet agrandissement étant en grande partie enterré du côté est. La construction sera rendue habitable sur deux niveaux, correspondant à un rez-de-chaussée et un rez-de-jardin, une excavation étant nécessaire pour rendre habitable le rez-de-jardin. Selon les plans du rez-de-chaussée, du rez-de-jardin et les coupes, la dalle du rez-de-chaussée sera conservée dans sa plus grande partie. Toute la moitié nord des façades sera également conservée. Plus précisément, la façade nord sera intégralement gardée et les façades à l'ouest et à l'est seront conservées en partie. Plusieurs éléments essentiels du bâtiment existant seront donc maintenus. Concernant toute la partie nord-ouest du bâtiment, les transformations projetées s'inscriront en outre dans le volume de la construction existante, qui demeurera inchangé, sous réserve de l'isolation des façades et de la toiture. Le bâtiment sera agrandi au sud et à l'est uniquement, à l'opposé du bien-fonds des recourants. Le volume du bâtiment sera augmenté de 1.2 m environ en direction du sud et l'extension visible à l'angle sud-est du bâtiment correspondra à un ajout de 1.7 m sur 2.5 m environ, cette extension étant pour le surplus en majeure partie souterraine. La pente de la toiture du côté sud sera par ailleurs légèrement diminuée par rapport au pan de toit actuel, augmentant quelque peu la hauteur de la construction de ce côté au niveau de la corniche. La surface construite sera augmentée de 20 m², mais elle demeurera en-deçà du minimum exigé par la réglementation communale vu l'exiguïté de la parcelle et sa forme allongée. Pour le surplus, si la surface habitable sera effectivement plus que doublée, elle le sera en grande partie avec la création d'un étage habitable supplémentaire au niveau du rez-de-jardin, et dans une moindre mesure grâce à l'extension du bâtiment à l'est, laquelle est d'ailleurs plus importante au niveau inférieur de la construction et en majeure partie enterrée. Compte tenu de ces éléments, l'essentiel des transformations sont prévues dans le volume existant du bâtiment et en sous-sol, et l'agrandissement projeté de la construction n'apparaît somme toute pas excessif. L'augmentation de volume n'est en tous les cas pas sans rapport avec le volume du bâtiment actuel, contrairement à ce que les recourants prétendent. Dans ces circonstances, la municipalité pouvait raisonnablement considérer, sans abuser de la marge d'appréciation dont elle disposait, que le projet consiste bien en une transformation lourde et un agrandissement du bâtiment existant. Sur le principe, le projet litigieux doit en conséquence pouvoir bénéficier de l'art. 80 LATC. c) Il faut cependant encore que les travaux n'entraînent pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone et qu'ils n'aggravent pas l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. aa) Les recourants ne prétendent pas, à juste titre, que le projet entraînerait une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Ils font valoir en revanche que le projet aggravera l'atteinte à la

réglementation en vigueur à plusieurs égards. D'abord, ils relèvent que le projet ne respectera toujours pas la surface minimale de 80 m² exigée par l'art. 81 RPGA. Ils ajoutent que le bâtiment, qui se trouve à une distance inférieure à 6 m de la limite nord-ouest de propriété, contrairement aux exigences de l'art. 82 RPGA, sera surélevé et que sa terrasse, qui constitue le toit du niveau inférieur, sera aménagée jusqu'en limite avec une construction accessoire au-dessus. Ils se prévalent par ailleurs des nuisances qui résulteront du projet pour le voisinage, dès lors que le chantier débordera sur leur parcelle et nécessitera d'utiliser leur chemin, alors le constructeur ne dispose pas d'une servitude d'accès. Ils ajoutent que l'impact du nouveau bâtiment sera indéniablement plus important que celui de la villa actuelle. Au stade de leur réplique, les recourants prétendent encore que l'extension vers l'est ne respecte pas les conditions restrictives de l'art. 26 RPGA pour pouvoir être qualifiée de construction semi-enterrée et être implantée dans l'espace réglementaire à l'est et au nord. Selon eux, les trois quarts du volume ne seraient pas situés en-dessous du terrain naturel et la face dégagée entrerait en conflit avec la distance réglementaire de 6 m exigée à l'art. 82 RPGA. bb) En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet ne respecte pas l'art. 81 RPGA, selon lequel la surface du bâtiment principale ne doit pas être inférieure à 80 m². La surface actuelle du bâtiment est de 46 m² et elle passera à 66 m² après réalisation des travaux. Comme le relève à juste titre la municipalité, l'art. 81 RPGA a pour but d'éviter la réalisation de bâtiments trop petits sur des parcelles qui pourraient en accueillir de plus grands. Elle vise en conséquence une utilisation plus rationnelle des terrains constructibles et elle n'a pas pour objectif de protéger le voisinage, contrairement aux règles relatives aux distances aux limites et à la hauteur des bâtiments par exemple. Cela étant, l'augmentation de la surface du bâtiment induite par les travaux projetés permettra de s'approcher davantage de la surface minimale de 80 m² exigée pour le bâtiment principal, de sorte qu'elle n'aggraver pas l'atteinte à la réglementation communale, mais la réduira au contraire. Il apparaît d'ailleurs absurde de la part des recourants de s'opposer à l'agrandissement du bâtiment d'habitation de leur voisin en invoquant le non-respect d'une disposition réglementaire qui, si on voulait si conformer pleinement, impliquerait d'agrandir plus encore ce bâtiment, ce que la surface et la configuration de la parcelle ne permettent toutefois pas. Les recourants invoquent ainsi en vain une aggravation de l'atteinte à l'art. 81 RPGA. cc) Concernant la distance aux limites de propriété, il n'est pas contesté que le bâtiment n° ECA 1962 se trouve à moins de 6 m de la limite nord-ouest de la propriété. Les parties divergent en revanche sur l'existence ou non d'une aggravation de l'atteinte à l'art. 82 RPGA. Il résulte des plans que le volume du bâtiment, s'agissant de sa partie nord-ouest comprise dans la limite de 6 m à la propriété, ne sera pas modifié, sous réserve de l'isolation des façades et de la toiture. Selon les plans, cette isolation ne dépassera pas 20 cm d'épaisseur sur les façades et elle aura pour effet de rehausser de 30 cm le pan nord de la toiture. Selon les explications du constructeur, non remises en cause par les recourants, la charpente du pignon nord sera conservée et l'isolation sera posée sous les tuiles. A cela s'ajoute que la hauteur maximale de 7 m prescrite par l'art. 83 RPGA sera respectée. L'art. 97 al. 6 LATC prévoit par ailleurs que l'isolation périphérique nouvelle d'un bâtiment existant peut être posée dans l'espace réglementaire séparant les constructions de la limite de propriété. Il n'en résultera en l'espèce pas d'inconvénient pour les recourants, dont la parcelle se situe plus haut que la parcelle n° 879, en termes notamment de lumière et d'espace. Il s'ensuit que l'isolation projetée n'aggraver pas l'atteinte à l'art. 82 RPGA (v. CDAP AC.2021.0202 du 4 mars 2022 consid. 6c; AC.2020.0159 du 12 juillet 2021 consid. 5a). Quant à la terrasse, elle

constitue un ouvrage assimilable à un aménagement extérieur qui peut s'implanter dans les espaces inconstructibles en vertu de l'art. 37 RPGA (v. CDAP AC.2023.0077 du 13 octobre 2023 consid. 3c). La construction annexe destinée à abriter les vélos, d'une surface de 8 m² et d'une hauteur de 2.33 m selon les plans, peut également être admise dans l'espace de 6 m à la limite de propriété, en vertu des art. 39 RLATC et 27 RPGA et de la jurisprudence applicable aux dépendances. Les recourants n'allèguent d'ailleurs pas qu'ils subiraient un quelconque préjudice, tel qu'un sentiment d'écrasement, en raison de ces éléments, qui n'aggravent donc pas non plus l'atteinte à l'art. 82 RPGA. Pour finir, les recourants allèguent en vain au stade de leur réplique que l'extension projetée du bâtiment à l'est de celui-ci ne respecterait pas l'art. 26 RPGA et entrerait de ce fait en conflit avec la distance aux limites de propriété de l'art. 82 RPGA. Selon l'art. 26 RPGA, sont considérées comme souterraines et semi-enterrées, les constructions dont les 3/4 au moins du volume sont situés en-dessous du terrain naturel, dont une face au plus est totalement dégagée et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre de 30 cm au moins (al. 1). Seule la face dégagée est prise en considération dans le calcul de la distance aux limites de propriété ou entre bâtiments (al. 2). Une lecture attentive des plans, en particulier de ceux des façades nord-est et sud-est et de coupe 1.1, permet de constater que plus des 3/4 du volume de l'extension projetée se trouvent en-dessous du terrain naturel, que seule une partie de sa façade sud sera totalement dégagée et qu'elle sera recouverte de 30 cm de terre. La distance à la limite de 6 m ne s'applique donc pas à cette partie souterraine de l'extension du bâtiment. Pour le surplus, l'agrandissement projeté de la construction au sud-est de celle-ci, s'agissant de sa partie qui n'est pas enterrée, respecte la distance de 6 m à la limite de propriété selon le plan de situation. Compte tenu des éléments qui précèdent, c'est de manière mal fondée que recourants se prévalent d'une aggravation de l'atteinte à l'art. 82 RPGA. dd) Du point de vue des inconvénients qui résulteraient du projet pour le voisinage, les recourants invoquent encore les nuisances consécutives au chantier. Ils se limitent sinon à évoquer l'impact du nouveau bâtiment, qui serait plus important que celui de la villa actuelle. Comme déjà indiqué, l'essentiel des modifications du bâtiment interviendront dans le volume existant et en sous-sol et l'agrandissement projeté sera mesuré. L'affectation à l'habitat individuel ne sera pas modifiée. S'agissant spécifiquement de l'agrandissement projeté, il est prévu au sud et à l'angle sud-est de la construction, à savoir, depuis le bien-fonds des recourants qui se trouve au nord-ouest de la parcelle n° 879, du côté opposé et le plus éloigné de la construction. Les recourants ne verront donc pas ou très peu seulement cet agrandissement, si l'on considère que le terrain est en pente et que la parcelle n° 879 se situe en contrebas de celle des recourants. Il n'en découlera donc aucun inconvénient pour eux, à tout le moins aucun inconvénient objectivement appréciable. Les recourants, qui prétendent que l'impact du projet sera indéniablement plus important que celui de la villa existante, ne rendent du reste pas vraisemblable d'éventuels inconvénients qu'ils pourraient subir puisqu'ils ne motivent pas d'avantage leur recours sur ce point. Quant aux nuisances dues au chantier, elles n'entrent pas en ligne de compte sous l'angle de l'appréciation des inconvénients pour le voisinage au sens de l'art. 80 al. 2 LATC. Le projet permettra en revanche au constructeur d'améliorer son bâtiment qui, vu l'exiguïté et la configuration de la parcelle, ne pourrait pas être détruit et reconstruit. En l'absence d'inconvénient appréciable pour le voisinage, la municipalité n'a donc pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que l'intérêt du constructeur à réaliser son projet l'emporte. ee) Pour l'ensemble des motifs qui précèdent, le moyen tiré d'une prétendue violation de l'art. 80 LATC est infondé et il doit en conséquence être rejeté.

E. 4

Les recourants soutiennent que le terrain ne bénéficie pas d'un accès avec une servitude sur un fonds tiers et que la servitude de place de parc ne suffit pas pour admettre que l'immeuble est équipé. a) Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. Cette exigence figure aussi à l'art. 104 al. 3 LATC. Selon 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. Selon la jurisprudence, 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_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.1). La loi n'impose ainsi 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 (ATF 121 I 65 consid. 3a; TF 1C_437/2023, 1C_466/2023, 1C_484/2023 du 30 septembre 2024 consid. 5.1; 1C_304/2022 du 10 août 2023 consid. 4.1; 1C_208/2022 du 2 août 2023 consid. 8.1; 1C_396/2022 du 7 juillet 2023 consid. 6.1). Il suffit aussi que la route d'accès soit assez proche des constructions et installations. Il n'est pas nécessaire qu'elle soit carrossable jusqu'au terrain à bâtir ou même jusqu'à chaque bâtiment. Les usagers doivent pouvoir accéder avec un véhicule à moteur (ou un moyen de transport public) à une proximité suffisante et pouvoir ensuite accéder aux bâtiments ou installations par un chemin (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2; TF 1C_387/2014 du 20 juin 2016 consid. 7.2; CDAP AC.2019.0273 du 17 août 2020 consid. 8a ; AC.2015.0045 du 29 août 2016 consid. 3e/aa et les arrêts cités; v. aussi TF 5A_757/2022 du 17 mai 2023 consid. 4.2.2). L'autorité compétente peut en outre autoriser une construction sur un bien-fonds qui, sans être directement accessible depuis la voie publique, l'est par le biais d'une servitude foncière au sens des art. 730 ss du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210), dans la mesure où cet accès est suffisant au regard de l'utilisation prévue (TF 1C_437/2023, 1C_466/2023, 1C_484/2023 du 30 septembre 2024 consid. 6.1; 1C_216/2021 du 21 avril 2022 consid. 5.1; 1C_341/2020 du 18 février 2022 consid. 3.2.1; CDAP AC.2023.0025 du 29 février 2024 consid. 6a/aa) . b) En l'occurrence, il n'est pas contesté que la parcelle n o 879 ne dispose pas d'un accès pour les véhicules, mais qu'elle bénéficie d'une servitude d'usage de place de parc sur le bien-fonds voisin n o 880. L'accès à la parcelle n o 879 ne sera pas modifié par le projet litigieux et l'équipement actuel du terrain demeurera en conséquence inchangé. Il en ira de même de l'affectation du bâtiment n o ECA 1962, lequel, s'il sera transformé et agrandi, sera toujours destiné à de l'habitation individuelle. Dans ces circonstances, l'accès à la parcelle n o 879 ne saurait être considéré a posteriori comme étant insuffisant et cette parcelle devrait pouvoir bénéficier de la garantie de la situation acquise s'agissant de son équipement. Cela étant, comme déjà mentionné, la parcelle n o 879 bénéficie d'une servitude de place de parc extérieure à charge du bien-fonds n o 880 situé en contrebas, en bordure du Chemin du Crêt-Richard. Elle est atteignable depuis cet endroit par un chemin piétonnier (domaine public communal n o 1139) qui longe les limites nord-est des parcelles n os 880 et 879. Une distance d'une soixantaine de mètres (mesurée au moyen de l'outil disponible sur le guichet cartographique cantonal) sépare le bas de la parcelle n o 880 à son angle sud-est au niveau du chemin du Crêt-Richard de la parcelle n o 879, et un peu plus d'une dizaine de mètres doivent encore être parcourus depuis la limite de propriété pour atteindre l'entrée du bâtiment sis sur cette parcelle. A cela s'ajoute que ce bâtiment

demeurera voué à l'habitat individuel et, surtout, que l'accès tel qu'il est aménagé résulte de la situation de la parcelle et de la configuration des lieux. Au vu de ces éléments, il apparaît que la place de stationnement située sur le bien-fonds n° 880 en bordure du chemin du Crêt-Richard est suffisamment proche de la parcelle n° 879 pour considérer que l'accès à ce bien-fonds et au bâtiment n° ECA 1962 est adapté d'un point de vue technique et juridique à l'utilisation prévue. Les griefs des recourants concernant l'équipement du terrain sont mal fondés.

E. 5

Les recourants émettent des réserves concernant la stabilité du terrain et les risques d'atteinte à la propriété voisine, soutenant qu'une étude préalable doit être effectuée. Ils ajoutent que l'art. 9 RPGA va plus loin que les règles générales, puisqu'il exige, lors de la demande de permis de construire, qu'il soit démontré que les exigences légales en matière de protection des personnes et des biens sont remplies. Le dossier serait lacunaire à cet égard. a) D'après l'art. 89 al. 1 LATC, toute construction sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation, les glissements de terrain, est interdite avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat. Au niveau communal, l'art. 9 RPGA invoqué par les recourants, relatif aux dangers naturels, prévoit par ailleurs ce qui suit: " 1 Le territoire communal est partiellement soumis à des dangers naturels. La Commune tient à disposition du public les informations existantes sur les types de dangers et les secteurs concernés. 2 Conformément à l'article 120 alinéa 1 lettre b LATC, sont soumis à autorisation spéciale toute réalisation, transformation, agrandissement, reconstruction ou changement de destination d'une construction exposée à des dangers naturels. 3 Lors de la demande de permis de construire, il doit être démontré que sont remplies les exigences légales en matière de protection des personnes et des biens. 4 Au surplus, sont applicables notamment les législations fédérale et cantonale en matière de prévention des dangers naturels résultant des éléments naturels, les prescriptions de l'ECA, ainsi que l'article 89 LATC." Selon la jurisprudence, il découle de l'art. 89 al. 1 LATC que le législateur cantonal laisse au propriétaire constructeur la responsabilité de prendre toutes les mesures propres à consolider le terrain ou à écarter les dangers de glissement, indépendamment des autorisations qui lui seraient délivrées par la commune ou par le canton, que le terrain soit situé en zone à bâtir ou hors des zones à bâtir. La municipalité n'est tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales. En principe, les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage; ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Il est ainsi contraire au principe de la proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet. La prévention contre des dommages liés à des travaux, notamment de terrassement, relève de l'application des règles de l'art en matière de construction et n'a

aucune incidence sur la délivrance du permis de construire (CDAP AC.2023.0020 du 9 janvier 2024 consid. 11; AC.2021.0293 du 1^{er} septembre 2023 consid. 2; AC.2020.0098 du 9 mars 2023 consid. 6 et les arrêts cités). b) En l'espèce, selon les indications résultant du guichet cartographique cantonal, aucun danger naturel n'est signalé sur la parcelle destinée à accueillir le projet de construction litigieux. La zone de glissement de terrains spontanés répertoriée, en particulier, se situe à plusieurs centaines de mètres de la parcelle n° 879. Les recourants ne prétendent d'ailleurs pas qu'il existerait des indices laissant à penser que le terrain ne se prêterait pas à la construction ou que des précautions spéciales s'imposeraient. Dans ces circonstances, il serait disproportionné d'exiger du constructeur, au stade de la demande de permis de construire, qu'il fasse établir un rapport géologique et géotechnique complet. Ce dernier envisage du reste de faire appel à des sociétés d'ingénierie en cas d'obtention du permis de construire. Dans la mesure où aucun danger naturel n'est répertorié sur la parcelle n° 879, les recourants ne sauraient par ailleurs tirer argument du potentiel non-respect de l'art. 9 RPGA. Quant à la prévention contre d'éventuelles atteintes dommageables liées aux travaux, elle relève du droit privé et elle est donc sans incidence sur l'octroi de permis de construire. Les griefs des recourants relatifs à la stabilité du terrain sont donc mal fondés.

E. 6

Les recourants font valoir que la décision attaquée serait lacunaire s'agissant des arbres à abattre et des plantations compensatoires, dès lors que l'autorité intimée se serait contentée de mentionner le mauvais état sanitaire des arbres, sans procéder à une pesée d'intérêts, ce qui serait insuffisant au regard des exigences légales et jurisprudentielles. a) Le patrimoine arboré constitue un élément du patrimoine naturel et paysager régi par la loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP; BLV 450.11). Il comprend les arbres, allées d'arbres, cordons boisés, bosquets, haies vives, buissons, vergers et fruitiers haute tige qui ne sont pas soumis à la législation forestière (art. 3 al. 10 LPrPNP). Aux termes de l'art. 14 al. 1 LPrPNP, le patrimoine arboré est conservé, exception faite des haies monospécifiques ou non indigènes, des éléments de l'agroforesterie, ainsi que des buissons en zone à bâtir. L'art. 15 al. 1 LPrPNP prévoit que des dérogations à l'art. 14 al. 1 LPrPNP peuvent être octroyées pour la suppression et l'élagage excédant l'entretien courant en présence: de risques sécuritaires ou phytosanitaires avérés (let. a), d'une entrave avérée à l'exploitation agricole (let. b) ou d'impératifs de construction ou d'aménagement (let. c). Selon l'art. 15 al. 2 LPrPNP, les dérogations sont soumises à l'autorisation de la commune, à l'exception de celles concernant les arbres remarquables qui nécessitent une autorisation du service. En application de l'art. 16 al. 1 LPrPNP, l'autorisation de supprimer un élément du patrimoine arboré est assortie de l'obligation de réaliser une plantation compensatoire. Le règlement du 29 mai 2024 d'application de la LPrPNP (RLPrPNP; BLV 450.11.1), qui était entré en vigueur le 1^{er} juillet 2024, soit au moment où la décision attaquée a été rendue, précise que par conservation du patrimoine arboré (art. 14 al. 1 LPrPNP), il faut entendre la protection de ses éléments individuels et de l'ensemble cohérent qu'ils forment (art. 15 al. 1 RLPrPNP). Concernant les dérogations à la protection du patrimoine arboré (art. 15 al. 1 LPrPNP), l'art. 19 al. 1 RLPrPNP spécifie qu'un impératif de construction ou d'aménagement est reconnu lorsque la conservation du patrimoine arboré entrave, empêche ou limite de manière disproportionnée techniquement ou financièrement une mesure d'aménagement du territoire, une construction, une installation ou un aménagement extérieur qui ne peut être réalisé ailleurs ou différemment. S'agissant de la plantation

compensatoire (art. 16 LPrPNP), l'art. 21 RLPrPNP prévoit notamment à son al. 2 que le remplacement du patrimoine arboré supprimé s'effectue par la plantation de nouveaux individus, selon le principe d'un pour un. Les mesures sont définies en fonction de l'essence, ainsi que de la valeur biologique et paysagère des éléments supprimés. Les espèces doivent être adaptées à la station et choisies dans la mesure du possible en vertu des recommandations de l'observatoire cantonal de l'écosystème forestier. A niveau communal, la protection du patrimoine arboré est régie à l'art. 8 RPGA. Cette disposition prévoit ce qui suit: "[...] 2 La protection des arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives dignes d'être sauvegardés, mais non soumis à la législation forestière, est garantie par la LPNMS et le RLPNMS. 3 Sont notamment protégés les arbres d'essences majeures. Est considérée comme telle toute espèce ou variété à moyen ou grand développement, pouvant atteindre une hauteur de 10 mètres et plus, ou ayant une valeur dendrologique reconnue. 4 Les arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives dignes d'être sauvegardés ne peuvent être abattus sans autorisation municipale." Selon la jurisprudence relative à la législation antérieure (aLPNS/aLPNMS), les conditions énumérées tant à l'art. 6 aLPNS qu'à l'art. 15 aRLPNS n'étaient pas exhaustives; l'autorité devait tenir compte de l'ensemble des circonstances et mettre en balance l'intérêt public à la conservation de l'objet protégé avec celui de l'administré à sa suppression. Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage et sur les oppositions éventuelles, l'autorité communale devait procéder à une pesée complète des intérêts en présence et détermine si l'intérêt public à la protection des arbres en cause l'emportait sur les intérêts publics ou privés qui lui étaient opposés. Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il convenait 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 (CDAP AC.2023.0443 du 12 décembre 2024 consid. 3b/bb; AC.2023.0146 du 3 septembre 2024 consid. 6b et les arrêts cités; AC.2023.0014 du 8 juillet 2024 consid. 4d et les arrêts cités). Les conditions d'abattage d'un arbre protégé sont, sous l'angle de la LPrPNP, au moins aussi restrictives que selon l'ancienne législation (CDAP AC.2023.0443 du 12 décembre 2024 consid. 3b/bb; AC.2023.0146 du 3 septembre 2024 consid. 6b et les arrêts cités). L'on peut même sérieusement penser que la nouvelle législation est plus restrictive à cet égard. Désormais en effet, abattre un arbre nécessite qu'une dérogation, et non plus une simple autorisation, soit accordée au requérant, le principe voulant que le patrimoine arboré en général soit, sauf exception, conservé (art. 14 et 15 LPrPNP). La lecture des buts et principes de la LPrPNP (art. 1 et 2) et de l'exposé des motifs permet d'ailleurs de constater l'importance qu'il convient d'accorder à la nature en général et au patrimoine arboré en particulier. Il ressort en outre de la comparaison des art. 6 aLPNS et 15 LPrPNP en particulier que, dans le premier cité, les conditions posées à l'abattage d'un arbre protégé sont précédées de l'adverbe "notamment", ce qui laisse penser que d'autres circonstances sont envisageables. Tel n'est en revanche pas le cas des conditions posées à l'obtention d'une dérogation au sens de l'art. 15 LPrPNP (CDAP AC.2023.0443 du 12 décembre 2024 consid. 3b/bb; AC.2023.0146 du 3 septembre 2024 consid. 6b). b) En l'espèce, les recourants ne prétendent pas, à juste titre, que l'on se trouverait en présence d'arbres remarquables qui auraient nécessité une décision de l'autorité cantonale. Dans le cadre de l'examen de la demande de permis de construire, la municipalité a consulté la Commission des arbres pour qu'elle effectue un contrôle sanitaire de ceux-ci, à la suite de quoi le constructeur a été invité à fournir des renseignements complémentaires sur la possibilité ou non de conserver l'épicéa jugé en excellent état et, cas échéant, à démontrer que son abattage serait impératif. Celui-ci a donné suite à cette

demande le 4 février 2024, produisant un plan d'abattage et de compensations des arbres mis à jour. D'après ce document, sur les cinq arbres à supprimer, l'état sanitaire de trois d'entre eux (un cerisier, un pommier et un thuya) est mauvais et un quatrième (cerisier) est mort, ce qui n'a pas été remis en question par la Commission des arbres et n'est pas contesté non plus par les recourants. Pour le surplus, la demande d'abattage de l'épicéa est motivée par le fait que son tronc est dans le seul passage pour les engins de chantier, que cet arbre se trouve dans l'emprise des travaux de fouille si bien que son système racinaire sera totalement altéré et que ses branches se trouvent dans l'emprise de l'échafaudage et constituent un danger pour les ouvriers. Ces éléments ressortent au demeurant des plans d'abattage et compensations du 4 février 2024 et des aménagements extérieurs du 22 décembre 2023. Il résulte en outre du permis de construire que l'autorisation d'abattre les arbres est délivrée conformément à ces plans, mentionnés dans le permis, avec la précision que tout arbre abattu doit être compensé par la plantation d'un nouveau sujet. Il apparaît ainsi, contrairement à ce que soutiennent les recourants, que la municipalité a procédé à un examen attentif et soigneux de la situation avant d'autoriser l'abattage des arbres dont la suppression est requise, en prenant en compte les différents intérêts en présence. Pour le surplus, l'autorité intimée précise dans sa réponse au recours que l'abattage de l'épicéa se justifie, bien que son état sanitaire soit bon, par sa trop grande proximité avec les travaux. Faisant siens les éléments mentionnés dans le plan d'abattage et de compensations du 4 février 2024, elle relève qu'il ne sera pas possible de préserver cet arbre de l'impact du projet, ni pendant ni après les travaux. Elle ajoute que cet épicéa n'a que très peu d'intérêt biologique ou écologique et qu'il s'agit d'un arbre qui n'est pas en station dont la compensation par une autre essence plus adaptée est pertinente, ces éléments ayant également pesé dans la balance des intérêts. Elle relève par ailleurs que les plans d'enquête prévoient non seulement des plantations compensatoires selon le principe d'un pour un, mais aussi de nombreuses autres plantations sous forme de haies, massifs et arbustes. Elle considère ainsi que dès lors que le maintien des arbres rendrait impossible la réalisation du projet et que leur compensation sera suffisante du point de vue qualitatif et quantitatif, leur suppression devait être autorisée sur la base de l'art. 15 al. 1 let. c LPrPNP. Ces explications complémentaires sont tout à fait convaincantes et conformes aux éléments ressortant du dossier. Les motifs retenus par la municipalité ne sont d'ailleurs pas contestés par les recourants, qui se limitent, y compris au stade de leur réplique, à prétendre qu'une pesée des intérêts justifiant l'abattage des arbres ferait toujours défaut, ce qui est erroné. Les griefs des recourants concernant les arbres apparaissent ainsi mal fondés, la municipalité n'ayant pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant leur abattage.

E. 7

Il découle des considérants qui précèdent que le recours, mal fondé, doit être rejeté et que la décision rendue le 5 juillet 2024 par la Municipalité de la Tour-de-Peilz, levant l'opposition et octroyant le permis de construire sur la parcelle n o 879 doit être confirmée. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de la cause, solidairement entre eux (art. 49, 51, 91 et 99 LPA-VD). La municipalité et le constructeur, qui ont agi par l'intermédiaire de mandataires professionnels et qui ont pris des conclusions en rejet du recours, ont droit à une indemnité à titre de dépens, laquelle sera mise à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 55, 51 par renvoi de 57, 91 et 99 LPA-VD).