

# VD\_OMNI AC.2025.0029 vom 22. Januar 2026

VD Tribunal cantonal, 2026-01-22, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2025.0029](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2025.0029)

FR: VD\_OMNI AC.2025.0029 du 22 janvier 2026

IT: VD\_OMNI AC.2025.0029 del 22 gennaio 2026

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ à N. \_\_\_\_\_/Municipalité de La Tour-de-Peilz, O. \_\_\_\_\_, P. \_\_\_\_\_ |  
Rejet du recours contre le permis de construire quatre villas jumelles et un garage souterrain, après démolition de la villa existante. Distance à la limite respectée par la villa la plus proche de la limite ouest, le balcon d'angle ne devant pas être pris en compte dans ce calcul (consid.2) et par le garage souterrain proche de la limite est, seule sa face sud étant dégagée et celle-ci devant uniquement respecter la limite de construction située au sud de la parcelle (consid.3). Rejet du grief relatif aux mouvements de terre (consid.4). Le projet respecte l'IUS; les combles n'ont pas à respecter la hauteur minimale prescrite par l'art. 27 al. 2 RLATC, dans la mesure où la construtrice prévoit qu'ils ne soient pas habitables (consid. 5). Nombre de places de parc suffisant (consid. 6). Abattage des arbres protégés justifié par les impératifs de construction (consid.7).

## Erwägungen

### E. 1

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). Déposé le 23 janvier 2025, le recours respecte le délai légal de 30 jours (art. 95 LPA-VD), compte tenu des fêtes (art. 96 al. 1 let. c LPA-VD). Il respecte en outre les exigences formelles de recevabilité (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): selon la lettre a de cet article, elle est reconnue à toute personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (à propos de l'intérêt digne de protection, cf. notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 141 II 50 consid. 2.1, 137 II 40 consid. 2.3). Elle est reconnue aux proches voisins. Le critère de la proximité géographique, ou du voisinage direct, fondant un rapport étroit, est en principe réalisé quand la distance entre le terrain litigieux et l'immeuble du recourant n'est pas supérieure à 100 m (voir notamment TF 1C\_418/2024 du 6 février 2025 consid. 2.1 et les réf. cit.; CDAP AC.2023.0346 du 9 septembre 2024 consid. 1 et la réf. cit.). En l'espèce, les opposants J. \_\_\_\_\_, G. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_, ainsi que A. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ sont propriétaires de parcelles et de maisons voisines des bâtiments projetés. Ils ont dès lors manifestement qualité pour recourir. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond, sans qu'il soit nécessaire d'examiner la situation des autres recourants.

### E. 2

mètres, et des dépendances (al. 1). Lorsque la façade se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire peut être réduite de 1 mètre à l'angle le plus

rapproché de cette limite à condition qu'elle soit respectée à l'axe de la façade (al. 3). En l'occurrence, compte tenu de l'implantation de la façade concernée par rapport à la limite de propriété, une distance de 5 m (6 – 1) doit être respectée à l'angle sud-ouest. Le plan de situation indique que l'angle de la villa est à 5.01 m de la limite, mais il n'est pas tenu compte du balcon d'angle, large de 1 m le long de la façade ouest, et de 2 m le long de la façade sud. Les recourants relèvent que la distance entre l'angle du bâtiment et l'angle du balcon est supérieure à 2 m (2.23 m, selon la formule de calcul qu'ils citent). Ils en déduisent qu'il aurait fallu tenir compte du balcon en tant que saillie en façade, non visée par l'art. 15 al. 1 RPGA. Par ce grief, les recourants demandent au Tribunal cantonal de contrôler une pratique communale en matière de police des constructions, sans que des intérêts supérieurs, protégés par le droit fédéral ou cantonal, soient en cause. D'après la jurisprudence, lorsque, statuant sur une demande d'autorisation de construire, l'autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700] ). L'autorité cantonale de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation. Le contrôle – de la légalité (y compris de la pesée des intérêts) voire éventuellement de l'opportunité, en tant que cela résulte du libre examen imposé à l'autorité de recours par l'art. 33 al. 3 let. b LAT et pour autant qu'un grief spécifique soit présenté – s'exerce donc avec retenue sur des points concernant principalement des intérêts locaux (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; CDAP AC.2024.0224 du 19 décembre 2024 consid. 2a et les références). En l'occurrence, la municipalité suit une pratique selon laquelle les dimensions déterminantes des balcons, pour l'application de l'art. 15 RPGA (lorsqu'il y a lieu de ne pas tenir compte de la profondeur du balcon dans le calcul de la distance à la limite), sont mesurées perpendiculairement à la façade, y compris pour les balcons d'angle; il faut alors que la profondeur (perpendiculaire) du balcon, le long de chaque façade, ne dépasse pas deux mètres, ce qui est le cas pour la villa litigieuse. Cette pratique permet de construire des balcons de forme usuelle, avec un angle droit et non pas une forme arrondie. Il n'y a aucun motif de considérer que cette pratique serait contraire au droit cantonal, de sorte que la juridiction cantonale n'a pas à la sanctionner. Ce grief est dès lors rejeté.

### **E. 3**

Les recourants font valoir que le garage ne respecterait pas la distance à la limite de la parcelle n o 549, dans la mesure où la face dégagée (face sud) est manifestement à moins de 5 m de cette limite. Ils ajoutent que les plans ne permettent pas de déterminer si le garage sera recouvert sur toute sa surface d'une couche de terre de 30 cm. Selon l'art. 84 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiment. Au niveau communal, l'art. 26 RPGA dispose que sont considérées comme souterraines et semi-enterrées, les constructions dont les  $\frac{3}{4}$  au moins du volume sont situées 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). En l'occurrence, les plans mis à l'enquête, en particulier le plan n o A10 (élévations, coupe villa C), permettent de constater que les trois quarts au moins du

volume du garage se trouvent en-dessous du terrain naturel, que sa toiture sera recouverte d'une couche de terre de 50 cm et que seule une partie de sa face sud sera totalement dégagée. Il s'agit dès lors bien d'une construction souterraine ou semi-enterrée au sens de l'art. 26 RPGA. La distance à la limite se mesure perpendiculairement à la façade (cf. art. 15 RPGA). En l'occurrence, la face est du garage souterrain se situe certes à une distance de 75 cm de la parcelle n° 549, mais cette face est enterrée, de sorte qu'elle n'a pas à respecter la distance à la limite (cf. art. 26 al. 2 RPGA). Autrement dit, la distance à la limite ne s'applique pas à cette partie souterraine du garage (AC.2024.0269 du 2 avril 2025 consid. 3c). La seule face dégagée est la face sud, où est prévue l'entrée du garage (on peut laisser indécise la question de savoir si cette face est suffisamment dégagée pour que les règles de distance s'appliquent). Or, cette face ne doit pas respecter de distance à la limite avec la parcelle adjacente à l'est; elle doit uniquement respecter la limite de construction située au sud de la parcelle, qui la sépare de la route de \*\*\*\*\*, ce qui est manifestement le cas (cf. plan de situation du 12 juin 2024). A cela s'ajoute que la réglementation sur les distances aux limites tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants des biens-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (TF 1C\_391/2023 du 8 août 2024 consid. 8.2; AC.2023.0046 du 14 octobre 2024 consid. 9c et les réf. cit.). Or, l'implantation du garage souterrain ne porte pas atteinte aux objectifs de protection du voisinage que les distances aux limites sont destinées à garantir. Ce grief, mal fondé, est dès lors rejeté.

#### **E. 4**

Les recourants critiquent les mouvements de terre supérieurs à 1.50 m que provoquera la construction des bâtiments et du garage souterrain, en faisant valoir qu'ils auraient dû faire l'objet d'une demande de dérogation et qu'ils n'auraient pas dû être autorisés par la municipalité. a) L'art. 18 RPGA, applicable à toutes les zones, dispose que les mouvements de terre (déblais et remblais) ne peuvent excéder 1.50 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel. Des proportions plus élevées peuvent être autorisées par la Municipalité en cas de solution architecturale intéressante ou de nécessité liée à la topographie du terrain (al. 1). Les murs de soutènement ne peuvent excéder 1.50 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain aménagé. Font exception les murs concernant l'accès à un garage souterrain (al. 2). Cette disposition fixe ainsi une hauteur maximum de 1.50 m par rapport au terrain naturel pour les mouvements de terre, tout en permettant à la municipalité d'autoriser des proportions plus élevées dans deux situations, à savoir en cas de solution architecturale intéressante ou de nécessité liée à la topographie du terrain. La topographie (les terrains en pente) implique en effet souvent de trouver des solutions adaptées; c'est pourquoi le législateur communal n'a pas fixé une règle stricte mais a d'emblée autorisé des mouvements de terre dépassant 1.50 m lorsque la municipalité l'estime judicieux, selon son appréciation. L'art. 18 al. 1 RPGA ne règle pas les conditions d'une dérogation à une règle stricte (cf. art. 85 al. 1 LATC, art. 121 RPGA), mais il définit le cadre du pouvoir d'appréciation conféré à la municipalité. b) Selon la jurisprudence, la réglementation communale sur les mouvements de terre a essentiellement pour but d'assurer une implantation harmonieuse des constructions dans le terrain. Il s'agit avant tout d'éviter que des déblais ou remblais excessifs ne provoquent soit une hauteur apparente disproportionnée de la façade en cas d'excavations trop importantes, soit des terrasses surplombant les parcelles voisines et créant ainsi des promontoires inesthétiques. Cette

réglementation n'a en revanche pas pour objet d'interdire les excavations nécessaires à la construction des fondations, sous-sols et espaces de stationnement enterrés. Il s'agit exclusivement des mouvements de terre qui restent apparents dans l'organisation des aménagements extérieurs. La municipalité dispose en la matière d'un large pouvoir d'appréciation (AC.2023.0020 du 9 janvier 2024 consid. 6d et les réf. cit.; AC.2022.0301 du 17 octobre 2023 consid. 5 et les réf. cit.) . Le Tribunal cantonal a ainsi considéré, à plusieurs reprises, que la disposition réglementaire sur les mouvements de terre ne s'appliquait en principe pas à une rampe d'accès à un garage souterrain, dont la réalisation implique nécessairement des mouvements de terre relativement importants, notamment en déblai (AC.2023.0020 déjà cité consid. 6d et les réf. cit.). c) En l'occurrence, les mouvements de terre en déblai prévus à l'entrée du garage atteignent 2.50 m environ (voir le plan de situation du géomètre du 12 juin 2024 et le plan "coupe transversale du garage souterrain" de l'architecte du 11 novembre 2024, qui mentionnent à l'angle-est de l'entrée du garage l'altitude du terrain naturel à 402.50 m et celle du terrain aménagé à 400 m). Il peut toutefois être retenu, conformément à la jurisprudence précitée et à l'art. 18 RPGA, que la limite de 1.50 m ne s'applique pas aux mouvements de terre nécessaires pour la réalisation de la rampe d'accès au garage souterrain, étant relevé que celui-ci sera visible uniquement sur une face (façade sud), depuis l'avenue de \*\*\*\*\*, respectivement que ces mouvements de terre peuvent être autorisés par la municipalité. d) S'agissant des mouvements de terre provoqués par la construction des villas, la municipalité expose qu'elle a, comme le lui permet l'art. 18 al. 1, 2<sup>ème</sup> phrase, autorisé des mouvements de terre d'une hauteur légèrement supérieure à 1.50 m pour les villas A, B et C, afin de permettre la parfaite intégration de ces bâtiments dans le site, vu la topographie du terrain. Il ressort effectivement des plans n os AO8 à A11 (élévations, coupe villa A, B, C et D, respectivement) que le projet prévoit des mouvements de terre en remblai de 2.29 m à l'angle sud-ouest de la villa A, de 2.40 m à l'angle sud-est de la villa B, et des mouvements de terre en déblai de 2.25 m à l'angle nord-est de la villa C et de 3.15 m sur sa façade nord. S'agissant de la villa D, aucun mouvement de terre ne dépassera 1.50 m. La parcelle n o 548 est en pente (voir notamment les sites [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch) ou [www.cartoriviera.ch](http://www.cartoriviera.ch) , altimétrie – pente de 7 à 8% sur toute la longueur). Ce terrain a déjà fait l'objet d'aménagements pour la réalisation de la maison n o ECA 1947 et de sa terrasse, lesquelles ont été construites sur une butte. Le terrain présente ainsi des différences de dénivelés importants autour de ces constructions. La topographie de ce terrain rend dès lors nécessaires ces mouvements de terre afin de réaliser la construction des quatre villas projetées. Les recourants ne prétendent au demeurant pas que ces mouvements de terre leur causeraient des inconvénients. La municipalité n'a dès lors pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant des mouvements de terre supérieurs à 1.50 m.

## **E. 5**

Les recourants critiquent la conception des combles en faisant valoir, en substance, que l'éclairage naturel serait insuffisant et qu'à ce niveau, il est douteux que la surface de plancher, déterminante pour le respect de l'indice d'utilisation du sol (IUS), ait été calculée convenablement. a) L'art. 80 RPGA, 1<sup>ère</sup> phrase, prévoit que l'indice d'utilisation du sol (IUS) maximal autorisé est de 0.40. Conformément à l'art. 14 RPGA, cet indice est le rapport entre la surface de plancher déterminante (SPd) et la surface constructible totale de la parcelle (al. 1); il est calculé selon les normes SIA en vigueur lors de la demande du permis de construire (al. 2). Selon la norme SIA 421 (version 2006), l'IUS est le rapport entre la somme des surfaces de plancher déterminantes et la surface de terrain déterminante

(ch. 4.3). La surface de plancher déterminante est la somme de toutes les surfaces de plancher des bâtiments principaux (ch. 4.4). N'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à la valeur minimale légale ainsi que les surfaces utiles secondaires (SUS) et les surfaces d'installations (SI) selon la norme SIA 416 (ch. 4.4). Par surface utile secondaire (SUS) on entend, selon le ch. 2.1.1.2 de la norme SIA 416 (version 2003), la partie de la surface utile SU qui est affectée à des fonctions complétant celles de la surface utile principale; elle sera déterminée en fonction de la destination particulière de l'immeuble. Dans l'habitation par exemple, les surfaces utiles secondaires sont notamment les buanderies, les greniers et caves, les débarras (cf. AC.2017.0373 du 18 juin 2018 consid. 3b). Il ressort du dossier – et ces indications relatives aux coefficients ou surfaces ne sont pas contestées par les recourants – que les villas sont conçues de manière à pouvoir bénéficier du bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol, prévu par le droit cantonal à l'art. 97 al. 4 LATC (bonus "Minergie", pour "les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur"). Avec l'IUS de 0.4, les normes précitées autorisent la création de 1'872.36 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher, réparties au rez-de-chaussée, à l'étage et dans les combles. Le plan établi par l'architecte le 19 janvier 2024 indique que la surface brute totale du plancher des niveaux habitables est de 1'766.4 m<sup>2</sup>, ce qui laisse une réserve de 105.96 m<sup>2</sup>. Les recourants font valoir qu'au niveau des combles, la surface habitable déterminante aurait été mal mesurée, parce qu'elle a été déterminée par l'architecte à partir d'une hauteur de 1.50 m sous le plafond ou les chevrons, alors que, conformément à l'art. 27 al. 2 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1), la "surface utilisable [...] n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons". Le plan de l'architecte figure cependant la cote 1.30 m et l'on constate que la surface habitable déterminante dans les combles est, pour chaque villa, de 81 m<sup>2</sup> (40.5 m<sup>2</sup>). Si l'on ajoute cette surface à celles des niveaux inférieurs, on obtient un total de 1834.4 m<sup>2</sup>, inférieur au maximum de 1'872 m<sup>2</sup>. Il y a également lieu d'examiner la conception architecturale des combles – dans la mesure où ces locaux seraient habitables – au regard des exigences de l'art. 28 al. 1 RLATC, ainsi libellé: "Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8 e de la superficie du plancher et de 1 m<sup>2</sup> au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15 e de la surface du plancher et à 0,80 m<sup>2</sup> au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières." En l'occurrence, dans chaque appartement, il est prévu quatre lucarnes rampantes (ou châssis rampants, ou Velux – cf. Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd. 2010, p. 686), dont la surface vitrée totale est de 3.8 m<sup>2</sup>. Par rapport à la surface déterminante (cf. supra), cela représente une proportion de 0.093, sensiblement supérieure au minimum de 1/15 e (0.066). b) Les recourants dénoncent encore une violation de l'art. 27 al. 2 RLATC (sur la hauteur des locaux) qui dispose que, "dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable". Il ressort du plan de l'architecte que, dans chaque villa, la surface où la hauteur de 2.40 m est respectée correspond à 16 m<sup>2</sup>, soit 1/5 e de la surface utilisable (81 m<sup>2</sup>). La municipalité n'a toutefois pas retenu que cela faisait obstacle à la délivrance du permis de construire. Le plan de l'architecte n° A06 (combles), du 6 mai 2024, permet de constater que les combles de chaque logement, accessibles par un escalier depuis le premier

étage, seront constitués d'un espace ouvert - mansardé sur trois côtés - sans que ne soit précisée l'affectation de ce dernier. Un logement peut comporter des pièces non habitables juridiquement, en particulier au sous-sol ou dans les combles (dans la pratique: salle de sport, home cinéma, sauna, hammam, salle de jeux, dépôts-galettes - cf. AC.2021.0329 du 22 décembre 2022 consid. 4 et les réf. cit.). La constructrice a, dans sa réponse, estimé nécessaire de " clarifier la situation une fois pour toutes " et elle a déclaré " admettre que les combles ne doivent effectivement pas être considérés comme habitables ". Elle ajoute que ces locaux ne seront en tous les cas pas chauffés. Cette déclaration est compatible avec les plans du projet. Comme la prescription de hauteur de l'art. 27 al. 2 RLATC ne s'applique qu'aux locaux susceptibles de servir à l'habitation ou au travail sédentaire (cf. art. 27 al. 1 RLATC), elle n'entre pas en considération en l'espèce, vu les précisions données par la constructrice qui sont propres à justifier la conformité du projet aux règles de police des constructions, telle qu'elle a été en définitive retenue par la municipalité. Enfin, contrairement à ce que prétendent les recourants, le fait que les combles soient accessibles par un escalier n'est pas problématique. La municipalité n'était pas tenue de refuser le projet pour le seul motif que les combles seraient éventuellement susceptibles d'être (plus ou moins commodément) transformés en pièces habitables (AC.2020.0078 du 25 mars 2021 et les réf. cit.; cf. aussi AC.2014.0075 du 23 janvier 2015 consid. 4b). Le recours est également mal fondé sur ce point.

## **E. 6**

Les recourants soutiennent que le projet ne prévoit pas un nombre de places de stationnement suffisant, en particulier parce qu'il n'y aurait aucune place disponible pour les visiteurs. a) Aux termes de l'art. 116 al. 1 RPGA, le nombre de places de stationnement (véhicules et deux-roues) est déterminé conformément aux normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire. La norme VSS 40 281, établie par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports, intitulée " Stationnement, Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme " (anciennement VSS 640 281), règle l'offre en cases de stationnement pour toutes les affectations au logement dans son chiffre 9 du chapitre D. Selon le chiffre 9.1, l'offre en cases de stationnement à mettre à disposition correspondra aux valeurs indicatives suivantes pour le cas normal: pour les habitants 1 case de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher ou une case de stationnement par appartement; pour les visiteurs, il faut ajouter 10 % du nombre de cases de stationnement pour les habitants. Il peut être judicieux de s'écarter des valeurs indicatives ci-dessus afin de tenir compte de conditions locales particulières ou de formes spéciales de logements, en particulier lorsque l'habitation se situe en ville et à proximité d'une desserte en transports publics (cf. ch. 9.4). Selon la jurisprudence, l'autorité communale dispose d'une certaine latitude de jugement pour appliquer les prescriptions communales sur le stationnement. Quand un nombre (minimal ou maximal) de cases est prescrit, il faut reconnaître à la municipalité un important pouvoir d'appréciation, pour appliquer la norme en tenant compte des circonstances concrètes et en accord avec les principes généraux du droit, notamment celui de la proportionnalité (AC.2024.0387 du 3 juin 2025 consid. 4 et les réf. cit.; AC.2023.0046 du 14 octobre 2024 consid. 14 et les réf. cit.). b) La municipalité expose qu'elle applique des coefficients de réduction en fonction de la desserte disponible en transports publics à proximité du projet de construction. Elle produit la directive déterminant la méthode de calcul avec un coefficient de réduction selon la qualité de la desserte, qu'elle a approuvée le 15 août 2022. Il ressort de celle-ci - en particulier de la carte établie par l'Office fédéral du développement territorial s'agissant de la qualité de desserte et

de proximité des transports publics intégrée dans cette directive - que le projet est situé en secteur D (faible desserte), de sorte que l'offre en places de stationnement doit correspondre au minimum au 90% de la valeur indicative obtenue selon la norme VSS. Il est également précisé que le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur. Le projet prévoyant 8 logements, le nombre de places de parc doit être de 8 places, auquel doit être ajoutée une place de parc visiteurs. En l'occurrence, le projet prévoit précisément 8 places de stationnement dans le garage souterrain et une place de parc pour les visiteurs (accessible aux personnes à mobilité réduite) à l'extérieur. Même s'il est vrai que sur le plan de situation du 12 juin 2024, cette place de parc n'est pas mentionnée en tant que telle, elle y figure toutefois sous la légende "accès". Elle figure par ailleurs sur le plan de l'architecte N o AO1 (aménagement extérieurs) du 6 mai 2024 et elle est indiquée dans la demande du permis de construire. Le projet propose dès lors un nombre de places de parc conforme à la réglementation communale. La municipalité expose au demeurant que la desserte en transports publics devrait s'améliorer dès 2026, en particulier sur la ligne utilisant l'arrêt de bus situé à proximité de la parcelle (cf. préavis municipal n o 1/2025 du 5 février 2025 et extrait du procès-verbal du Conseil communal de la Tour-de-Peilz du 19 mars 2025). Il n'y a ainsi aucun motif de considérer que l'offre que propose le projet en matière de places de stationnement serait sous-dimensionnée. Ce grief est partant rejeté.

## **E. 7**

Les recourants reprochent à la municipalité de ne pas avoir exposé les impératifs de construction qui justifieraient l'abattage de "plusieurs arbres d'essence majeure qui sont protégés", et de ne pas avoir procédé à une pesée des intérêts entre l'intérêt à la préservation du patrimoine arboré et l'intérêt à bâtir sur la parcelle. a) Les dispositions légales de droit public cantonal relatives à la protection des arbres figurent dans la loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP; BLV 450.11), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Par patrimoine arboré, on entend les arbres, les allées d'arbres, les cordons boisés, les bosquets, les haies vives, les buissons, les vergers et fruitiers haute tige non soumis à la législation forestière (art. 3 al. 10 LPrPNP). Selon 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 les dérogations à l'art. 14 al. 1 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). Le 1<sup>er</sup> juillet 2024 est entré en vigueur le règlement d'application du 29 mai 2024 de la LPrPNP (RLPrPNP; BLV 450.11.1). A son art. 19 al. 1, relatif aux dérogations à la conservation du patrimoine arboré, ce règlement définit ainsi la notion d'impératif de construction: " 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. Il est également reconnu lorsque la démolition d'une construction ne peut être entreprise d'une autre manière. " Le règlement précise encore, dans son Annexe 3 "Intervention sans préjudice pour la conservation du patrimoine arboré", que, dans l'espace bâti et les zones à bâtir, un propriétaire est libre d'intervenir et d'enlever librement un arbre à la condition que sa circonférence mesurée à 1 m du sol soit inférieure à 40 cm, ainsi que les haies monospécifiques ou non indigènes (ex. thuya). b) La Commune de la Tour-de-Peilz a

adopté un règlement sur la protection du patrimoine arboré le 19 mars 2025. Ce règlement a été approuvé par le Chef du Département de la jeunesse, de l'environnement et de la sécurité le 6 mai 2025 et il est entré en vigueur le 17 juin 2025 (cf. art. 22 al. 2 de ce règlement et décision de la municipalité du 16 juin 2025 publiée sous le lien

[www.la-tour-de-peilz.ch/infos-muni](http://www.la-tour-de-peilz.ch/infos-muni) ). Selon ce règlement, sont protégés les arbres d'une circonférence supérieure à 40 cm mesurée à 1 m du sol, qu'ils soient indigènes ou pas, isolés ou en allées, dans des cordons boisés, des bosquets, des haies ou des vergers (art. 4 al. 1 let. a), alors que les buissons et arbustes d'ornement non indigènes, par exemple thuya, chèvrefeuille du Japon, laurier du Portugal, etc. ne le sont pas (art. 4 al. 4 let. c). Il fixe la procédure à suivre pour obtenir l'autorisation d'abattre un élément du patrimoine arboré (cf. art. 6 et ss du règlement), en particulier les indications à donner à la municipalité (cf. art. 7 du règlement), soit un plan de situation précisant son emplacement, la circonférence du tronc, l'essence de l'arbre, son âge approximatif et des photos de l'arbre dans son contexte.

c) En l'occurrence, il ressort du plan établi par l'entreprise Q.\_\_\_\_\_ le 25 mars 2024 et du plan N o A02 (abattage-démolition) de l'architecte du 6 mai 2024 que le projet implique l'abattage d'un marronnier d'Inde, d'un séquoia, d'un thuya (cépée) et d'un if (cépée), qui sont plantés à l'emplacement prévu pour la villa A, ainsi que d'un épicéa du Colorado planté à l'emplacement prévu pour la villa C. Il est également prévu d'abattre deux groupes de thuyas, qui sont plantés le long de la limite avec la parcelle n o 547. Si le marronnier d'Inde, le séquoia, l'épicéa du Colorado et probablement l'if (en cépée, dont on ignore la circonférence des troncs) sont protégés par la réglementation précitée, il n'en va pas de même des thuyas. Il est au demeurant prévu de conserver les autres arbres plantés sur la parcelle, à savoir deux cyprès de l'Arizona, un pruche du Canada et un cyprès fastigié plantés au nord de la parcelle, un magnolia planté au centre de la parcelle, ainsi qu'un hêtre pourpre et un cèdre de l'Atlas, plantés au sud-est, respectivement au sud-ouest de la parcelle. Afin de compenser les arbres abattus, il est prévu de planter un nouvel arbre (chêne pédonculé) au sud-est de la villa A et de nombreux arbustes formant une haie sur les côtés ouest et sud de la parcelle, ainsi que sur sa partie nord-est. Dans la décision attaquée, la municipalité expose que " le plan des aménagements de l'entreprise de paysagistes Q.\_\_\_\_\_ mentionne la position et les essences de la nouvelle végétation prévue. Le projet combine, de façon judicieuse, la densification de la parcelle tout en maintenant les sujets les plus emblématiques de la parcelle. Dès lors, la pesée des intérêts entre les impératifs de construction et le maintien du patrimoine arboré a été faite dans l'élaboration du projet ". Dans sa réponse, la municipalité précise que le cèdre et le hêtre pourpre plantés au sud de la parcelle ont été évalués dans le cadre du recensement des arbres remarquables potentiellement d'importance cantonale, en cours d'approbation par la Direction générale de l'environnement (DGE). Elle ajoute que ces deux arbres n'atteignent pas encore les critères pour être classés d'importance cantonale, mais leurs qualités notamment paysagères sont importantes à l'échelle du patrimoine arboré communal. Elle a dès lors tenu compte de ces deux arbres lorsqu'elle a procédé à la pesée des intérêts entre les impératifs de construction et le maintien du patrimoine arboré. La municipalité a considéré que les arbres protégés (le marronnier, le séquoia, l'if et l'épicéa) dans l'emprise des deux villas A et C pouvaient en revanche être abattus en vue de la réalisation du projet de construction. 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 protégés dont la suppression est requise, en prenant en compte les différents intérêts en présence et en parvenant à un résultat conforme au nouveau règlement communal récemment approuvé

par l'autorité cantonale. La municipalité, qui dispose d'une certaine liberté d'appréciation lorsqu'elle évalue la portée concrète des mesures de protection d'arbres ordinaires (et non pas remarquables), n'a au demeurant pas fait une mauvaise application des art. 14 ss LPrPNP en autorisant l'abattage des arbres litigieux. Ce grief doit dès lors être rejeté.

#### **E. 8**

Les recourants relèvent encore que la parcelle n o 548 ferait l'objet d'une servitude de droit privé - qui limiterait les capacités de construction - et qu'ils se réservent le droit de saisir la justice civile pour interdire la réalisation du projet. Les recourants ne demandent dès lors pas à la CDAP de se prononcer sur le respect de cette servitude (voir TF 1C\_220/2024 du 29 janvier 2025 consid. 4.3; AC.2022.0384 du 7 décembre 2023 consid. 5a). Il n'y a donc pas lieu d'examiner plus avant cette question.

#### **E. 9**

Les pièces du dossier et les données cartographiques disponibles sur les sites internet officiels étant suffisantes pour statuer sur les différents griefs invoqués par les recourants, il n'y a pas lieu de compléter l'administration des preuves par une inspection locale. La réquisition des recourants tendant à la tenue d'une inspection locale est en conséquence rejetée.

#### **E. 10**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, étant rappelé qu'il a été pris acte au consid. 5 de l'engagement de la constructrice de ne pas utiliser les combles comme pièces habitables. Un émoulement judiciaire sera mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 49 LPA-VD). Les recourants supporteront également une indemnité de dépens en faveur de la Commune de La Tour-de-Peilz, d'une part, et de la constructrice et de la propriétaire, d'autre part, qui ont procédé avec l'aide d'avocats (art. 55 LPA-VD).

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