

# VD\_OMNI AC.2019.0285 vom 30. September 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-09-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2019.0285](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0285)

FR: VD\_OMNI AC.2019.0285 du 30 septembre 2020

IT: VD\_OMNI AC.2019.0285 del 30 settembre 2020

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Bussigny, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_ et E. \_\_\_\_\_ | Recours contre l'autorisation de construire trois bâtiments. Malgré l'existence d'un conflit successoral opposant les parties, le recours n'a pas pour unique but de "faire pression" sur les propriétaires du terrain objet du projet et n'apparaît ainsi pas abusif ou téméraire. Le fait que les recourants ont accordé un droit de superficie sur leur parcelle ne les prive par ailleurs pas de la qualité pour recourir (consid. 2). Rejet du grief relatif à l'absence de production des certificats Minergie justifiant le bonus y relatif qui ont finalement été versés au dossier (consid. 4). La hauteur des superstructures en toiture (panneaux photovoltaïques et thermiques; PAC) n'est pas excessive et elles ne provoqueront pas de nuisances visuelles ou sonores, de sorte qu'elles sont autorisables (consid. 5). Le projet n'est plus criticable sous l'angle des prescriptions en matière d'accessibilité pour les personnes handicapées, puisque le projet a été modifié sur ce point (consid. 6). Selon le PPA, le projet s'inscrit dans un secteur destiné à l'habitation groupée et voué à accueillir des habitations contiguës. Le PPA est le fruit d'un long et récent processus architectural et urbanistique particulièrement soigné. En l'espèce, l'autorité intimée a renoncé au critère de contiguïté caractérisant le secteur sur la base de son autonomie communale. Il ne lui était cependant pas loisible, sous couvert d'interpréter son règlement communal, d'autoriser la construction de trois bâtiments qui ne peuvent être qualifiés d'habitations contiguës, pourtant seules admissibles dans ce secteur d'habitat groupé, mais correspondent à l'image que l'on se fait d'immeubles locatifs. Ce faisant, l'autorité intimée a en réalité modifié le PPE et le RPPA en admettant à cet endroit des constructions que l'autorité planificatrice entendait précisément bannir. Insoutenable, ce raisonnement doit être sanctionné, ce qui conduit à l'annulation de l'autorisation litigieuse (consid. 7 à 9). Recours admis.

## Erwägungen

### E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile et respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD.

### E. 2

a) La recevabilité du recours est contestée pour deux motifs. D'une part, le but poursuivi par l'auteur du recours dans le cadre de la présente procédure serait uniquement de faire pression sur l'une des propriétaires opposée, dans le cadre d'une procédure successorale, à un membre de la famille de l'administratrice unique de la recourante. Le recours tendrait ainsi à empêcher la vente des trois parcelles destinées à accueillir les projets litigieux, respectivement à influencer négativement sur leur prix de vente, problématiques totalement

étrangères aux règles de police des constructions. Abusif et téméraire, le procédé tomberait sous le coup de l'art. 39 LPA-VD et devrait être déclaré irrecevable. D'autre part, la recourante ne disposerait d'aucun intérêt digne de protection à l'annulation de la décision litigieuse, motif pris qu'elle serait " dépourvue de ses qualités de propriétaire " en raison de l'existence de droits de superficie distincts et permanents, immatriculés au Registre foncier.

b) aa) 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. Selon la jurisprudence, l'intérêt digne de protection consiste dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait à la partie recourante en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait. Il implique que le recourant soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, de manière à exclure l'action populaire ( cf . ATF 139 II 499 consid. 2.2; arrêt TF 2C\_885/2014 du 28 avril 2015 consid. 5.3 et les références; arrêts AC.2016.0223 du 27 octobre 2017 consid. 1b, AC.2015.0086 du 8 mars 2016 consid. 1b). L'intérêt invoqué, qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation (ATF 137 II 40 consid. 2.3 et les références). En matière de droit des constructions, le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe qualité pour recourir. La distance constitue un critère essentiel ( cf . ATF 137 II 30 consid. 2.2.3); selon la jurisprudence, la qualité pour recourir du voisin est en principe admise jusqu'à une distance de 100 m environ (ATF 140 II 214 consid. 2.3 et les références; arrêts TF 1C\_204/2012 du 25 avril 2013; arrêts AC.2016.0223 du 27 octobre 2017 consid. 1c, AC.2015.0289 du 18 avril 2016 consid. 1c; pour un résumé de la casuistique s'agissant de la distance entre parcelles en lien avec la qualité pour recourir, cf . ég. arrêt AC.2015.0172 du 2 juin 2016 consid. 1b). En cas de distance plus étendue, l'opposant doit rendre un préjudice vraisemblable dans le cas concret ( cf . ATF 140 II 214 consid. 2.3, 133 II 181 consid. 3.2.2). La proximité avec l'objet du litige ne suffit pas à elle seule à conférer la qualité pour recourir. Les voisins doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée, qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure, comme déjà relevé, l'action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3, 133 II 249 consid. 1.3.1, 133 II 468 consid. 1). bb) L'art. 39 LPA-VD dispose que quiconque engage une procédure téméraire, use de procédés abusifs, ou perturbe l'avancement d'une procédure est passible d'une amende de 1'000 francs au plus et, en cas de récidive, de 3'000 francs au plus. cc) Selon l'art. 779 al. 1 du code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC; RS 210), le droit de superficie est la servitude établie par le propriétaire en faveur d'un tiers, qui lui confère le droit d'avoir ou de faire des constructions sur le fonds grevé, soit au-dessous. Il donne ainsi le moyen de dissocier la propriété du fonds de la propriété des constructions qui s'y trouvent au moment de la constitution ou qui sont édifiées par la suite: en dérogation au principe de l'accession énoncé à l'art. 667 CC, ces constructions sont la propriété du titulaire du droit de superficie, conformément à l'art. 675 al. 1 CC ( cf . ATF 133 III 311 consid. 3.2.1 et la référence citée; arrêt TF 2C\_233/2019 du 29 août 2019 consid. 6.1). c) aa) En l'occurrence, il ressort des pièces versées à la procédure par les propriétaires qu'un litige familial et successoral oppose certains d'entre eux à des membres de la famille de l'administratrice unique de la recourante.

Certes, on ne peut exclure – comme le soutiennent avec insistance les propriétaires et la constructrice et vu l'extrême conflictualité des relations qu'entretiennent apparemment les précités – que la présente procédure soit en partie guidée par des intérêts étrangers au droit public. Cela étant, il n'est pas possible d'en déduire qu'il s'agirait de l'unique motivation animant la recourante. En effet, cette dernière dispose indéniablement, en sa qualité de société anonyme dotée de la personnalité juridique, d'un intérêt à faire contrôler, sous l'angle du droit public, la régularité des constructions qui seront érigées à proximité immédiate des parcelles dont elle est propriétaire (sur sa qualité de propriétaire, cf. consid. 2c/cc ci-dessous). Les trois constructions projetées seront clairement visibles depuis ses parcelles. Surtout, la construction d'un total de 66 logements et leur occupation auront un impact indéniable dans le secteur, ne serait-ce qu'en termes d'accroissement du trafic, de bruit ou d'autres nuisances, de sorte que la recourante dispose d'un intérêt à voir annuler les autorisations litigieuses. Il en résulte que tant la condition de la proximité géographique, que celle de l'intérêt à l'annulation de la décision sont remplies, si bien que la qualité pour recourir doit être reconnue à l'intéressée. De surcroît, les arguments qu'elle développe en lien avec l'aménagement du territoire et la police des constructions ne s'avèrent pas d'emblée manifestement mal fondés, loin s'en faut. Dans ces circonstances, la volonté exprimée par la recourante de recourir contre le projet est compréhensible et raisonnable. En d'autres termes, la cour ne saurait retenir que le choix de recourir de A. \_\_\_\_\_ aurait exclusivement été dicté par une volonté de nuire aux propriétaires et à la constructrice, même si ce choix est indéniablement de nature à attiser le conflit successoral qui les oppose. Bien que le procès-verbal de la séance du 1<sup>er</sup> mai 2019 doive être considéré avec circonspection dans la mesure où il a été rédigé unilatéralement par le mandataire de l'une des parties au présent litige, il n'en conforte pas moins l'appréciation qui précède. S'il révèle en effet l'âpreté du conflit familial sous-jacent, il mentionne également que le représentant de la recourante, après avoir exposé que le projet n'était pas conforme à la zone d'habitations groupées contiguës, a indiqué que l'opposition ne se justifierait plus en cas de modification du projet. Il s'en déduit que le recours tend – à tout le moins partiellement – à défendre les intérêts que la recourante peut invoquer sous l'angle de l'aménagement du territoire. Partant, le recours n'apparaît ni abusif, ni téméraire et ne saurait être déclaré irrecevable pour ces motifs, pas plus qu'il ne justifierait l'application de l'art. 39 LPA-VD, contrairement à ce que suggèrent les propriétaires. cc) L'immatriculation au Registre foncier de deux droits de superficie distincts et permanents grevant les parcelles n<sup>os</sup> 3420 et 3421 de la recourante ne conduit pas non plus à l'irrecevabilité du recours. A tort, les propriétaires et la constructrice en déduisent l'absence d'intérêt digne de protection dès lors que la société superficiariaire serait seule propriétaire des immeubles construits sur les parcelles précitées. Ce faisant, ils perdent de vue que la dissociation opérée par le droit de superficie a pour conséquence que la recourante demeure pour sa part propriétaire des biens-fonds grevés et, partant, dispose d'un intérêt digne de protection à recourir contre un projet voisin. En outre, le tribunal fédéral a déjà reconnu que tant le superficiant que le superficiariaire pouvait recourir contre le refus de l'autorité compétente de délivrer un permis de construire sollicité par ce dernier, dès lors qu'ils étaient tous deux particulièrement touchés par ce refus (arrêt TF 1C\_510/2018, 1C\_516/2018 du 6 septembre 2018 consid. 2; cf. ég. Aemisegger/Haag, Commentaire pratique de la protection juridique en matière d'aménagement du territoire, 2010, n. 60 ad art. 33 LAT, p. 53). Aucun motif ne commande de s'écarter de cette solution dans le cas d'un recours interjeté à l'encontre d'une autorisation concernant un fonds voisin, comme en l'espèce. dd) La recevabilité du recours étant établie pour les motifs qui

précédent, il convient d'entrer en matière sur le recours.

### E. 3

a) Les propriétaires et la constructrice ont requis diverses mesures d'instructions sur le sort desquelles il est nécessaire de statuer avant de traiter les griefs de fond. Il s'agit de la production du dossier relatif au permis de construire un projet d'habitations groupées sur la parcelle voisine n° 3356, ainsi que l'audition de deux témoins. b) Le droit d'être entendu tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend le droit pour chaque intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 137 II 266 consid. 3.2 et 137 IV 33 consid. 9.2). Le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Il ne comprend en revanche pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 134 I 140 consid. 5.3 et 130 II 425 consid. 2.1). Le droit d'être entendu n'empêche par ailleurs pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 136 I 229 consid. 5.3 et 134 I 140 consid. 5.3 et réf. cit.). Devant la cour de céans, la procédure est en principe écrite (art. 27 al. 1 LPA-VD). Aux termes de l'art. 34 LPA-VD, les parties participent à l'administration des preuves (al. 1) et peuvent notamment présenter des offres de preuve (al. 2 let. d) – p. ex. leur audition (cf. art. 29 al. 1 let. a LPA-VD) ou encore des témoignages (cf. art. 29 al. 1 let. f LPA-VD). L'autorité n'est toutefois pas liée par les offres de preuve formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD). Il lui incombe d'examiner les allégués de fait et de droit et d'administrer les preuves requises, si ces moyens n'apparaissent pas d'emblée dénués de pertinence (art. 34 al. 3 LPA-VD). c) En l'espèce, les auditions de H.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ ont été sollicitées dans le seul but de prouver des propos qui seraient " pertinents pour établir les motifs réels de l'opposition et du recours " ou, en d'autres termes, démontrer que le recours serait abusif et, partant, irrecevable. Cela étant, les déclarations que la constructrice impute à la recourante s'agissant des motivations qui l'ont conduite à interjeter recours ressortent d'ores et déjà du procès-verbal de la séance du 1<sup>er</sup> mai 2019 qu'elle a produit, raison pour laquelle les auditions requises s'avèreraient d'emblée superfétatoires. Au surplus, les éventuelles déclarations des témoins précités ne seraient pas de nature à modifier la décision de la cour quant à la recevabilité du recours qui, pour les motifs déjà exposés (cf. consid. 2 ci-dessus), doit quoi qu'il en soit être admise. Quant à la production du dossier relatif à l'autorisation de construire délivrée pour la parcelle voisine n° 3356, elle s'avère inutile dans la mesure où seule est présentement litigieuse la régularité du projet de la constructrice et non celle du projet voisin. Les arguments que les parties tirent de l'autorisation de ce projet peuvent de surcroît être appréciés sans obtenir des informations supplémentaires à son sujet (sur ce point, cf. consid. 10 ci-dessous). Partant, la cour s'estime suffisamment renseignée et considère que le dossier de la cause contient tous les éléments nécessaires à trancher le recours. d) En définitive, la mise en œuvre des mesures d'instructions requises, dénuées de pertinence, allongerait inutilement la procédure et contreviendrait à l'intérêt des parties à ce que le présent litige soit tranché à brève échéance. L'appréciation anticipée des

preuves conduit ainsi à leur rejet. e) à toutes fins utiles, il y a lieu de rappeler qu'un délai pour produire de nouvelles pièces n'a pas formellement été imparti aux propriétaires dans la mesure où le tribunal s'estime suffisamment renseigné pour statuer en l'état du dossier. De surcroît, depuis leur demande du 14 juillet 2020 en ce sens, il aurait été loisible aux intéressés de transmettre spontanément au tribunal les documents en question, ce qu'ils n'ont pas fait. Dans ces circonstances, c'est sans violer leur droit d'être entendus qu'il ne sera pas donné suite à leur requête.

#### **E. 4**

a) Sur le fond, la recourante invoque une violation du coefficient d'utilisation du sol (CUS). Elle observe que la constructrice a bénéficié d'une augmentation du CUS au motif que les trois bâtiments à construire atteindront des performances énergétiques sensiblement supérieures à celles en vigueur, conformément à l'art. 97 al. 4 LATC (ci-après: le bonus Minergie). Or, la constructrice n'aurait fourni aucune garantie que ces exigences seront respectées, de sorte que le bonus Minergie n'aurait pas dû être octroyé. Ce constat justifierait l'annulation de la décision entreprise. b) Dans la mesure où la constructrice a versé à la procédure les certificats provisoires Minergie relatifs à chacun des bâtiments projetés, elle a apporté la garantie souhaitée par la recourante. Dès lors que la recourante ne conteste pour le surplus pas les calculs de coefficients tels qu'ils ressortent du dossier de la cause et que le tribunal ne décèle aucun motif de douter de leur exactitude, le grief doit être rejeté.

#### **E. 5**

a) La hauteur prétendument excessive et le caractère inesthétique des superstructures prévues en toiture sont par ailleurs critiqués par la recourante qui considère qu'elles ne respecteraient pas l'art. 35 RPPA. Les coupes et les plans de façade seraient éloquentes, puisqu'ils révéleraient que les panneaux photovoltaïques et thermiques, ainsi que la pompe à chaleur air-eau, atteindraient une hauteur équivalente à celle d'un étage supplémentaire. Ces éléments, ajoute-t-elle, recouvriraient la majorité de la toiture, lors même que la pompe à chaleur, élément le plus massif, aurait pu être intégré à l'intérieur de chacun des bâtiments, voire dans un local technique adjacent. Ces choix auraient uniquement été dictés par la volonté de la constructrice d'optimiser les surfaces habitables et non celle, énoncée dans le RPPA, de réduire au minimum techniquement admissible ces superstructures. Outre que leur aspect architectural n'aurait pas été soigné, elles mettraient à néant l'aspect de "terrasses" prévu dans le RPPA. Elles ne tiendraient enfin pas compte de la gêne sonore et visuelle pour le voisinage, soit pour les habitants des bâtiments à ériger à une altitude plus élevée sur les parcelles sises au nord-est du chemin \*\*\*\*\*. Par conséquent, le projet serait également contraire à l'art. 27 RPPA, qui exige que les constructions s'inscrivent de manière cohérente dans le contexte du PPA et suivent la démarche de qualité qui a présidé à l'élaboration dudit plan. b) Intégrés au ch. III RPPA, intitulé " Données architecturales ", les art. 27 et 35 RPPA ont la teneur suivante: " Article 27 – Principes L'architecture des constructions et les aménagements qui y sont liés doivent répondre aux exigences suivantes: - S'inscrire de manière cohérente dans le contexte du présent PPA, respecter le caractère du lieu (nature, paysage, environnement, etc.), et suivre la démarche de qualité qui a présidé à l'élaboration du PPA. - Etre de bonne qualité intrinsèque. Article 35 – Nombre de niveaux Le nombre de niveaux est défini pour chaque périmètre constructible sur le plan No 01 et dans le tableau relatif aux données quantitatives. cf. article 38. Les superstructures techniques peuvent être construites en sus du nombre de niveaux autorisés. Leur impact

devra être réduit au minimum techniquement admissible et leur traitement architectural devra être particulièrement soigné. " c) Les plans intitulés " Gabarits ", versés au dossier par la constructrice, figurent les superstructures de chacun des trois bâtiments projetés, les hauteurs de l'ensemble des bâtiments, ainsi que chacun des niveaux. Un autre plan intitulé "[R] apport entre immeubles voisins " figure quant à lui une coupe qui comprend deux bâtiments sis au nord-est, respectivement au sud-ouest du chemin En Craux. Il illustre la différence de niveau entre ces bâtiments ou, en d'autres termes, l'effet de terrasse poursuivi par le PPA. Sur la base des plans de façades et coupes au dossier, ainsi que des plans précités, il s'avère, comme mentionné par l'autorité intimée, que les critiques de la recourante sont largement excessives. Contrairement à ce qu'elle soutient, la superstructure n'atteindra de loin pas la hauteur approximative d'un étage supplémentaire. En effet, la hauteur de chaque étage sera comprise entre 2,85 m et 3 m, tandis que la hauteur des panneaux photovoltaïques et thermiques, qui constitueront la quasi-totalité de la surface de la superstructure, auront une hauteur d'environ 1,8 m, soit 1,2 m au-dessus de l'acrotère. D'une dimension de 3,27 m par 0,92, la pompe à chaleur aura une hauteur d'environ 2 m, soit une hauteur de 1,5 m à compter de l'acrotère. Une telle infrastructure n'est ainsi pas comparable à un étage supplémentaire. S'agissant des nuisances visuelles et sonores, la recourante les invoque de manière toute générale, sans alléguer, ni a fortiori démontrer, qu'elles excéderaient les normes applicables. Quoi qu'il en soit, il ressort des différents plans et de la documentation au dossier, singulièrement du "[R] apport entre immeubles voisins ", que la superstructure ne fera pas obstacle à l'effet de terrasse recherché par le PPA. Le plancher du deuxième étage du bâtiment à ériger sur la parcelle n o 3357 sera situé à 9,19 m, alors que les différents panneaux et la pompe à chaleur des bâtiments situés en aval, soit sur les parcelles n os 3359 et 3360, seront situés à une hauteur comprise entre 10,2 et 10,3 m. En d'autres termes, la vue dont bénéficieront les habitants du bâtiment en amont ne sera obstruée que sur une hauteur d'environ 1 m, de sorte que la majeure partie du champ visuel restera libre de tout obstacle. Sur ce point, on rappellera du reste que la droit à la vue n'est pas protégé en tant que tel, mais uniquement par le biais des règles de police des constructions (arrêt TF 1C\_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 6), raison pour laquelle la gêne visuelle invoquée par la recourante n'est en réalité pas pertinente. Quant à la gêne auditive alléguée, la recourante ne conteste pas que les pompes à chaleur respecteront la directive " Aide à l'exécution 6.21 pour l'évaluation acoustique des pompes à chaleur air/eau ", version 2016, éditée par le Cercle bruit, comme l'indique la constructrice. Le respect des valeurs limites ressort en outre des " Formulaires d'attestation du respect des exigences de protection contre le bruit pour pompe à chaleur air/eau " versés à la procédure par la constructrice pour chacune de ces installations. Elles seront de surcroît enveloppées par des cages végétalisées insonorisées (" Parois antibruit Silencia "), dont les fiches descriptives ont également été transmises par la précitée. Cela réduira encore leur impact sonore, pourtant déjà réglementaire en l'absence de parois antibruit. A cet égard, la constructrice a encore produit une note d'étude du bruit des installations techniques placées en toiture des bâtiments, effectuée par la société I. \_\_\_\_\_ le 15 novembre 2019, qui atteste du respect des normes applicables. Il en résulte que l'impact de la superstructure n'est certes pas anodin mais que l'installation s'avère réglementaire sous les différents aspects critiqués. Partant, l'autorité intimée pouvait, sans sombrer dans l'arbitraire, autoriser l'implantation de ces superstructures en toiture. d) Mal fondé, le grief doit être rejeté.

## **E. 6**

a) Dans un autre grief, la recourante conteste le respect du projet sous l'angle des prescriptions en matière d'accessibilité pour les personnes handicapées. Elle soutient qu'en vertu de l'art. 36 al. 2 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1), l'habitat collectif ou groupé de plus de six logements devrait respecter la norme SN 521 500 " Constructions sans obstacles " (édition 2009, qui remplace la norme SN 521 500 " Construction adaptée aux handicapés " [édition 1988]). Tel ne serait pourtant pas le cas, puisqu'il résulterait du dossier que l'opposition du 6 mars 2019 de J.\_\_\_\_\_ aurait mis en évidence diverses infractions à ladite norme et exigé des corrections dont la constructrice n'aurait cependant pas tenu compte. Ainsi, le projet devrait comprendre une place de stationnement adaptée par parking, soit d'une largeur de 3,5 m et la pente de la rampe du sous-sol entre le parking et l'ascenseur ne devrait pas excéder 6%. Quant aux seuils des portes intérieures, ils ne devraient pas présenter de saillie, ni de retombées, tandis que les seuils des portes d'entrée d'immeubles, d'appartements et de balcons ne devraient pas avoir plus de 25 mm de saillie ou de retombée. Ces diverses exigences ne seraient toutefois pas respectées par le projet. A cela, la recourante ajoute qu'à l'entrée, la distance de 60 cm avec l'angle extérieur de l'embrasure de la porte ne serait pas respectée s'agissant de l'escalier qui monte du sous-sol. Les 2,5 pièces " au centre " ne bénéficieraient pas d'une salle de bains conforme après déduction de la surface de la gaine technique, dès lors que la largeur minimale nette de 170 cm ne serait pas atteinte. Enfin, chaque logement devrait disposer d'une chambre ou d'un espace de nuit d'une largeur minimum de 3 m et, simultanément, d'une surface de 14 m<sup>2</sup>, obligation non respectée, étant précisé que le séjour ne saurait être considéré comme un espace nuit, conformément aux interprétations de la norme précitée. A suivre la recourante, l'opposition en question n'aurait du reste, en l'absence de toute pièce à ce sujet dans le dossier de la cause, pas été formellement levée par l'autorité intimée. Dans ces circonstances, les espaces communs (places de stationnement; rampe d'accès; seuils des portes) contreviendraient à l'art. 36 al. 2 RLATC. Tel serait également le cas des espaces privatifs puisque cette disposition imposerait pour eux une " adaptabilité " et non le respect stricto sensu des prescriptions de la norme SIA 500. Or, l'insuffisance des surfaces constatée au niveau des salles de bains et des espaces de nuit compromettrait toute adaptation future. b) aa) D'emblée, il faut relever que J.\_\_\_\_\_ ne s'est pas opposée au projet, mais a déposé des " observations ", raison pour laquelle l'autorité intimée n'a pas eu à lever son opposition avant de délivrer l'autorisation litigieuse, contrairement à ce que soutient la recourante. bb) Pour le reste, différentes corrections ont été apportées par la constructrice depuis la mise à l'enquête, ce qui ressort des différentes pièces qu'elle a versées à la procédure. Il s'agit notamment de l'ajout de places de stationnement pour personnes à mobilité réduite, de la suppression de la pente par une mise à niveau du parking et des couloirs d'accès aux ascenseurs, de la suppression des seuils des portes d'entrées d'immeubles et d'appartement, ainsi que des balcons. La distance de 60 cm avec l'angle extérieur de l'embrasure de la porte d'entrée est désormais respectée et toutes les portes battantes actionnées manuellement dans les logements et à l'extérieur disposent d'un espace libre d'une largeur de 60 cm à côté de la poignée. La largeur insuffisante de certaines salles de bains a également été corrigée. Il en résulte que les critiques y relatives tombent désormais à faux. Les explications de la constructrice à cet égard ont du reste été documentées et n'ont pas été contestées par la recourante dans le cadre de son mémoire complémentaire. cc) La seule problématique qui persiste est ainsi celle de la présence d'une chambre au moins par logement, qui doit avoir une largeur minimale de 3 m et une surface

minimale de 14 m<sup>2</sup> ( cf . ch. 10.4 de la norme SN 521 500). Sur ce point, il suffit de rappeler, comme le reconnaît du reste la recourante, que l'art. 36 al. 2 RLATC n'exige pas le respect de la norme précitée en cas d'habitat collectif ou groupé de plus de six logements, mais impose uniquement que ceux-ci doivent pouvoir s'adapter à cette norme. Concernant plus particulièrement les logements ne comportant pas de chambres il faut prévoir au moins une surface adéquate utilisable comme espace nuit d'une largeur minimale de 3 m et d'une surface minimale de 14 m<sup>2</sup> ( cf . Interprétations relatives à la norme SIA 500:2009 de décembre 2008, no A26 concernant le ch. 10.4, p. 12). Cette exigence est manifestement remplies pour les 1,5 pièces du bâtiment A, tandis que les autres appartements ne remplissent aucun des deux critères précités. La majorité des appartements du bâtiment B respectent l'une ou l'autre des conditions précitées, ce qui n'est en revanche pas le cas des appartements du bâtiment C. Quoi qu'il en soit, les logements en question pourraient être adaptés ultérieurement par la modification de la distribution interne en déplaçant les cloisons intérieures. Ainsi, la recourante ne peut être suivie lorsqu'elle affirme que les logements ne seraient pas adaptables. Autre serait évidemment la question si l'adaptabilité des logements dépendait de la modification de murs porteurs. Au contraire, comme le soutient la constructrice, les logements apparaissent présentement adaptables sur ce point et, partant, conformes à l'art. 36 al. 2 RLATC. c) Mal fondé, le grief est rejeté.

#### **E. 7**

a) aa) En dernier lieu, la recourante rappelle que les parcelles en cause font partie du secteur " Les Terrasses ", soit une zone affectée à l'habitation groupée et destinée à accueillir des " habitations contigües ". Cela étant, les trois bâtiments projetés ne rempliraient ni les caractéristiques de l'habitat groupé, ni celles de l'habitat contigu, raisons qui fonderaient l'annulation des permis de construire litigieux. bb) L'autorité intimée oppose que le PPA et le RPPA distinguent plusieurs secteurs, en particulier celui destiné à l'habitation collective et celui destiné à l'habitation groupée, ce dernier étant lui-même divisé en deux périmètres distincts, soit " Les Prés " et " Les Terrasses ". Ces différents secteurs et sous-secteurs ne se différencieraient, selon elle, que par les éléments suivants: coefficients d'occupation du sol (COS), coefficients d'utilisation du sol (CUS), nombre de niveaux et degrés de sensibilités au bruit propres à chaque secteur. Aussi considère-t-elle que la dénomination relative à la typologie des logements (habitations collectives ou groupées) serait sans incidence sur les constructions autorisables qui respecteraient les diverses exigences précitées. En d'autres termes, " le PPA et le RPPA n'indiquent pas que les constructions situées dans le secteur litigieux devraient impérativement respecter une architecture particulière, allant au-delà de ce qui est expressément réglementé, en particulier à l'art. 38 RPPA. " Quant aux illustrations figurant sur les plans 3A et 03 des plans thématiques, il ne s'agirait que d'exemples dont la municipalité pourrait s'écarter. Or, le morcellement figuré sur le plan 03 au niveau du secteur " Les Terrasses " n'aurait finalement pas été réalisé, de sorte que l'on ne pourrait rien en déduire s'agissant du type d'habitation autorisable. Pour ces différentes raisons, les trois constructions projetées, situées dans le périmètre d'évolution, seraient admissibles dans le secteur, bien que chacune d'elles " forme [...] un seul et même tout, rectangulaire ". De la sorte, l'autorité intimée expose implicitement avoir renoncé à l'exigence de la contiguïté de l'art. 24 RPPA. Elle ajoute que l'habitat groupé peut, selon la jurisprudence, prendre la forme d'unités de logement. Il ne s'agirait toutefois que d'une possibilité laissée à sa disposition et non pas d'une obligation imposant des caractéristiques architecturales aux constructeurs. En définitive, le projet serait conforme aux PPA et RPPA et l'autorisation aurait été délivrée dans le strict respect de l'autonomie communale. cc) Enfin, si les

propriétaires ne se sont pas prononcés sur le fond, ils ont déclaré adhérer à la position de la constructrice qui, de son côté, fait valoir que le secteur " Les Terrasses " est affecté à la zone d'habitations groupées, mais qu'il n'a pas fait l'objet d'une fiche dédiée, contrairement aux autres secteurs. Or, le secteur " Les Terrasses " du plan 03, qui figure l'ensemble du périmètre du PPA, ne correspondrait plus à la réalité, puisque le morcellement des parcelles des biens-fonds, qui apparaît dans le secteur précité sur ce plan, était destiné à permettre l'édification d'habitations individuelles contiguës. Il n'a toutefois pas été réalisé, raison pour laquelle l'ordre contigu imposé par l'art. 28 RPPA dans le secteur " Les Terrasses " n'aurait plus de sens et la construction d'un bâtiment unique par parcelle serait tout à fait admissible. Au reste, le plan 3A illustrerait les constructions du secteur en question sous la forme de barres d'immeubles et non d'habitations individuelles contiguës, séparées les unes des autres de manière à disposer d'une entrée et d'un jardin privatif. Dans ces circonstances, le projet ne contreviendrait en réalité pas à l'art. 24 RPPA qui destinait initialement le secteur à l'habitation contiguë. Pour le reste, les trois bâtiments litigieux seraient conformes à la zone d'habitations groupées. La constructrice rappelle à cet égard que cette notion n'est pas définie dans le RPPA mais que la jurisprudence en a précisé les contours en définissant l'habitat groupé comme un ensemble d'un certain nombre de logements juxtaposés, ou éventuellement superposés, avec un caractère individuel plus prononcé que pour un bâtiment locatif. Tel serait précisément le cas en l'espèce, puisque des accès individuels privés (coursives), des jardins privés, ainsi que des potagers collectifs seraient aménagés. En considérant que le projet correspondait à de l'habitat groupé, l'autorité intimée aurait quoi qu'il en soit fait usage de son pouvoir d'appréciation en la matière pour interpréter cette notion. Soutenable, son raisonnement ne pourrait par conséquent être sanctionné. b) aa) Dans la mesure où est mise en cause l'application du RPPA, singulièrement son art. 24, il convient de rappeler, à titre préalable, que selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (arrêts AC.2019.0050 du 22 juillet 2020 consid. 3a; AC.2018.0277 du 14 février 2020 consid. 4; AC.2018.0264 du 13 juin 2019 consid. 4b et les références citées). Le Tribunal fédéral a déjà confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (arrêts TF 1C\_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C\_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 2; 1C\_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6). bb) Concernant la notion d'habitat individuel groupé, il résulte de la jurisprudence qu'il appartient en principe aux communes, dans le cadre de l'autonomie qui leur est réservée, de préciser dans leur pratique les caractéristiques qu'elles entendent voir observer dans les zones de l'habitat individuel ou groupé, ou mieux encore, d'adopter des réglementations plus précises définissant les caractéristiques essentielles de l'habitat groupé ( cf . arrêts AC.2013.0041, AC.2013.0323 précité consid. 1f et AC.2011.0252 du 31 octobre 2012 consid. 5c). A défaut, il convient de recourir aux principes jurisprudentiels exposés

ci-dessous pour déterminer, de cas en cas, si un projet particulier correspond à de l'habitat groupé ou collectif. L'habitat groupé se distingue de l'habitat collectif par le fait qu'il implique des accès individualisés aux logements par des espaces privés extérieurs, ainsi que par des jardins privatifs ou terrasses situés dans les prolongements extérieurs du logement (arrêts AC.2014.0118 du 18 mars 2015 consid. 2c; AC.2013.0041, AC.2013.0323 du 12 juin 2014 consid. 1f et AC.2011.0252 du 31 octobre 2012, consid. 5c). L'habitat groupé peut ainsi prendre la forme d'unités de logements juxtaposées, bénéficiant chacune d'un accès indépendant par un espace privé extérieur rattaché au logement, et d'un jardin privatif, mais aussi d'unités de logements superposées avec un espace de distribution assurant un accès individuel privé extérieur par l'aménagement de coursives par exemple ( cf . arrêt AC.2013.0041, AC.2013.0323 précité consid. 1f). Plus récemment, le tribunal de céans a dû déterminer si un projet à réaliser dans la zone d'habitat individuel et groupé était conforme à cette affectation. Il a constaté que le projet comprenait la construction de quatre habitations séparées s'élevant chacune sur trois niveaux, disposant chacune d'une entrée propre (en façade est), ainsi que d'une terrasse et d'un jardin privatif (délimité par des haies) du côté ouest. Chaque logement disposait par ailleurs de son propre sous-sol comprenant une cave et un local technique, de sorte qu'il ne s'agissait manifestement pas d'un seul immeuble d'habitation collective, mais bien d'habitat groupé (arrêt AC.2018.0069 du 30 juillet 2018 consid. 3b, confirmé par arrêt TF 1C\_456/2018 du 25 juillet 2019). cc) Selon la jurisprudence, les notions d'ordre contigu et de contiguïté doivent être distinguées. L'ordre contigu se caractérise usuellement par l'implantation sur un même alignement, ou en retrait de celui-ci, de bâtiments adjacents élevés en limite de propriété et séparés par des murs mitoyens ou aveugles, avec une profondeur maximum fixée pour ces derniers et une distance fixée jusqu'à la limite pour les façades non en limite de propriété. L'ordre contigu se distingue de la contiguïté, qui se caractérise, elle, comme une situation de fait, soit l'accolement de deux bâtiments (arrêts AC.2019.0102 du 27 février 2020 consid. 5c et les références citées; AC.2017.0087 du 10 septembre 2018 consid. 5b/bb et AC.2017.0370 du 18 juillet 2018 consid. 3a). En général, l'ordre contigu est prescrit par le législateur en vue de créer des rues dont toutes les maisons sont contiguës. Les règles relatives à l'ordre contigu ne concernent donc en principe que les façades donnant sur la rue, sur ou en retrait de l'alignement, à l'exclusion des façades opposées à celles de la rue (voir notamment arrêts AC.2007.0190 du 27 juin 2008 consid. 1b; AC.1990.7510 du 26 mars 1992 consid. 2b publié in RDAF 1992 p. 482; prononcé 2164 du 13 mars 1964 publié in RDAF 1970 p. 273; Marti, loc. cit.). Obligatoire, l'ordre contigu est utilisé pour renforcer l'effet urbanistique de la rue (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, n. 887 p. 387). c) aa) En l'espèce, le secteur " Les Terrasses " fait partie de la zone d'habitations groupées ( cf . PPA et note marginale de l'art. 24 RPPA), ce qui est du reste admis par toutes les parties. L'art. 24 par. 2 qui lui est consacré dispose ce qui suit: " Ce secteur est destiné à la construction d'habitations contiguës (terrasses) et accessoirement à des activités du secteur tertiaire non-gênantes pour le voisinage. L'implantation est libre à l'intérieur de chaque périmètre d'évolution indiqué sur le plan 01. " Selon le rapport 47 OAT, cet article a été modifié avant l'adoption du règlement, en ce sens que le secteur " Les Terrasses [...] ne permet plus que des habitations contiguës et le DS est passé de III à II ", alors que cette disposition mentionnait initialement la " construction d'habitations groupées ou contiguës ". Il apparaît donc que l'autorité planificatrice, comme le souligne la recourante, a spécifiquement entendu régler le type d'habitations admissibles dans le secteur, pour n'y admettre que les habitations groupées

contiguës, alors qu'initialement d'autres types d'habitations groupées, c'est-à-dire même non contiguës, étaient autorisés. Cette formulation a du reste été maintenue dans le secteur " Les Prés ", la construction d'habitations groupées ou contiguës ( cf . art. 24 par. 1). Quoi qu'en dise la constructrice, ces éléments confirment la volonté de l'autorité planificatrice de spécifier le type d'habitations admissibles dans ce secteur et de le distinguer d'autres secteurs également promis à l'habitat groupé. Dans la mesure où une autre solution aurait été envisageable – et a du reste été envisagée dans la première version du RPPA – cette modification n'est pas anodine mais constitue au contraire une précision expresse du type d'habitat autorisable à cet endroit. En d'autres termes, la commune a fait usage, dans le cadre de la planification, de l'autonomie communale qui lui est reconnue en la matière pour préciser le type d'habitat groupé autorisé dans le secteur " Les Terrasses " ( cf . consid. 7b/bb ci-dessus). Cette appréciation est d'autant plus fondée que l'on est en présence d'un PPA entré en vigueur en 2013 seulement, fruit d'un soigneux processus d'élaboration d'une dizaine d'année, mené avec l'aide d'un bureau spécialisé en matière d'urbanisme.

L'importance que le respect de la planification revêtait aux yeux de l'autorité de planification résulte au demeurant du RPPA lui-même, dont l'objectif est de permettre un développement architectural respectueux de la structure naturelle et bâtie du site (art. 1 RPPA). À cette fin, il dispose que les constructeurs et leurs mandataires doivent, pour tout projet, s'adresser à l'organe de gestion dès le stade des études préliminaires " afin de garantir la prise en compte et l'application des buts, objectifs et mesures préconisées dans le présent PPA " (art. 3 RPPA). Du point de vue architectural, tout projet doit ainsi "[s] 'inscrire de manière cohérente dans le contexte du présent PPA, respecter le caractère du lieu (nature, paysage, environnement, etc.), et suivre la démarche de qualité qui a présidé à [son] élaboration [...]" (art. 27 RPPA). On ajoutera que la volonté communale d'appliquer strictement le PPA résulte également du compte-rendu ( cf . lettre B. ci-dessus), dont on extrait ce qui suit du passage consacré au "rôle de la Commune" en lien avec le PPA: "[l'une des] préoccupations [de la Commune] consiste à maintenir un certain consensus et une coordination entre les 22 propriétaires qui comptent institutions, entreprises et particuliers. Dans ce cadre, garder la ligne d'un plan très précis datant de 15 ans tout en répondant aux exigences nouvelles d'aujourd'hui et de demain exige une bonne détermination. " bb)

Malgré ce qui précède, il ressort du dossier de la cause que l'autorité intimée a purement et simplement renoncé au critère de contiguïté qui caractérise pourtant le secteur " Les Terrasses " selon l'art. 24 RPPA. Elle a essentiellement justifié son choix par l'autonomie communale dont elle dispose en la matière. Or, comme déjà constaté ( cf . consid. 7c/aa ci-dessus), l'autorité planificatrice a précisément fait usage de cette autonomie communale pour imposer la construction d'habitations contiguës dans le secteur, constat qui remet d'emblée en cause la justification de l'autorité intimée. On relèvera encore que, contrairement à ce qu'elle allègue, les différents secteurs d'habitation prévus dans le PPA ne se distinguent pas uniquement par leurs aspects architecturaux (COS; CUS; nombre d'étages; degré de sensibilité au bruit) mentionnés sous le titre " III. Données architecturales ". Ces zones diffèrent également sous l'angle urbanistique, puisque le titre " II. Données urbanistiques " a précisément pour but de distinguer les affectations et la typologie des habitations, éventuellement des activités du secteur tertiaire, admissibles dans chaque zone, soit notamment dans le secteur " Les Terrasses " (art. 24 RPPA). Enfin, il est vrai que les limites de propriété figurées sur le plan " 03 Illustrations du bâti " dans le secteur litigieux ne correspondent pas à la délimitation actuelle du foncier, dans la mesure où les parcelles incluses dans le secteur " Les Terrasses " n'ont pas été morcelées. Ce constat ne rend

cependant pas caduque l'exigence de contiguïté. La notion de contiguïté désigne en effet une situation de fait, soit l'accolement de deux ou plusieurs bâtiments, qui diffère de la notion d'ordre contigu ( cf . consid. 7b/bb ci-dessus). Ainsi est-il tout à fait possible de construire des habitations contiguës sur ces parcelles, sans pour autant les morceler. Au vrai, l'observation du plan 03 ne fait qu'attester l'importance que revêtait la typologie des constructions autorisées pour l'autorité planificatrice et le bureau d'urbanisme mandaté. Ces derniers envisageaient en effet l'occupation du secteur sous la forme de constructions en ordre contigu impliquant des divisions parcellaires de nature à renforcer le caractère individualisé des habitations par la présence de bâtiments distincts mais accolés. La fiche B.1 du RPPA va du reste dans le même sens. Certes consacrée au secteur " Au Jordil ", l'une des images ( cf . RPPA, p. 46) offre en effet une représentation du secteur " Les Terrasses " en arrière-plan, qui révèle la présence de trois constructions, d'un seul tenant, qui occupent toute la longueur des parcelles n os 3358 à 3360. Chacune d'elles comporte néanmoins des lignes verticales régulières, qui matérialisent l'existence de bâtiments groupés contigus. À défaut de morcellement, il n'en demeure pas moins que la volonté de l'autorité planificatrice peut s'exprimer par une contiguïté de fait, telle que mentionnée à l'art. 24 RPPA. cc) Sur la base de ce qui précède, force est de constater que seule la construction d'habitations contiguës, autrement dit d'habitations accolées, est autorisable dans le secteur " Les Terrasses " de la zone d'habitations groupées, comme l'a clairement imposé l'autorité planificatrice. Faire fi de cette exigence de contiguïté reviendrait à permettre à l'autorité intimée non pas d'interpréter le RPPA, comme elle est en droit de le faire ( cf . consid. 7b/aa ci-dessus), mais bien d'en modifier le contenu – sous couvert d'interprétation – en supprimant une caractéristique urbanistique clairement exigée par l'autorité planificatrice. Un tel procédé est manifestement insoutenable dans son raisonnement, puisqu'il revient à modifier le texte clair du RPPA par voie d'interprétation, ainsi que dans son résultat, dès lors qu'il ouvre la porte, dans le secteur " Les Terrasses ", à des constructions que l'autorité planificatrice entendait bannir.

## **E. 8**

a) Dès lors que seules des habitations contiguës sont autorisables dans le secteur de l'habitat groupé " Les Terrasses ", encore convient-il d'examiner si le projet litigieux est conforme sur ces points. b) La jurisprudence a défini les critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens. Elle se base pour ce faire sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier en tenant compte de l'ensemble des circonstances (arrêts AC.2018.0416 du 2 septembre 2019 consid. 3d; AC.2017.0281 et 0282 du 11 février 2019 consid. 11 et AC.2018.0069 du 30 juillet 2018, consid. 3). b) En l'espèce, la cour, composée notamment de deux assesseures architectes-urbanistes, constate que les différents plans des trois constructions révèlent, pour un observateur extérieur, la présence d'un seul bâtiment sur chaque parcelle. Tel est également le cas du point de vue fonctionnel, puisque chacune d'elles comporte un garage commun, ainsi que des locaux techniques uniques. Cette appréciation est encore confortée par les trois formulaires " Demande de permis de construire (P) ", qui mentionnent " 1 "

sous la rubrique " Nb total de nouveaux bâtiments " ( cf . ch. 75 du formulaire). Partant, on est bien en présence d'un seul bâtiment par parcelle, comprenant entre 18 et 24 logements. Ce seul constat ne conduit toutefois pas nécessairement au non-respect de la réglementation, étant entendu qu'un seul bâtiment peut contenir plusieurs habitations groupées contiguës ( cf . p. ex. arrêt AC.2018.0069 précité consid. 3 où l'unique bâtiment projeté comprenait quatre habitations séparées, s'élevant chacune sur trois niveaux, disposant chacune d'une entrée propre, d'une terrasse et d'un jardin privatif). Tel n'est cependant pas le cas en l'espèce pour les motifs qui suivent.

## **E. 9**

a) En principe et à moins que le règlement ne précise la notion, l'habitat groupé peut ainsi prendre la forme d'unités de logement juxtaposées ou superposées ( cf . consid. 7b/bb ci-dessus). Dans le cas présent, l'autorité planificatrice a toutefois fait de la zone " Les Terrasses " une zone d'habitation groupée caractérisée, selon le RPPA, par la contiguïté des habitations à édifier ( cf . consid. 7c/cc ci-dessus). Ainsi a-t-elle entendu mettre l'accent sur la séparation verticale des habitations (juxtaposition), plutôt que sur la séparation horizontale (superposition) de ces dernières. b) Or, l'analyse des plans révèle que cette caractéristique ne se retrouve pas dans les trois bâtiments projetés. Le cloisonnement vertical, lié à la statique du bâtiment, ne permet pas de conclure à l'existence d'une juxtaposition de logements contigus. En d'autres termes, l'expression de l'unité de chaque logement n'est pas lisible sur la façade, contrairement à ce qui apparaît sur l'image du secteur " Au Jordil " précité ( cf . fiche B.1 RPPA, p. 46) ou encore sur l'image de l'étude CEAT illustrant les habitations groupées du PPA sous la forme d'unités de logements accolés ( cf . étude CEAT, p. 11). La présence d'un étage souterrain commun (garage, buanderie, local à vélos, chauffage central, etc .) sous l'ensemble des appartements) contredit également l'existence d'habitations juxtaposées qui bénéficieraient d'un étage enterré distinct des autres et d'un local technique propre ( cf . p. ex. arrêt AC.2018.0069 précité consid. 3b). De plus, le cloisonnement intérieur est identique sur l'ensemble des niveaux, cloisonnement dicté par les normes incendies mais non par une volonté d'accoler des logements. Dans ces conditions, l'exigence de contiguïté n'est manifestement pas respectée et l'ensemble de ces éléments tend à renforcer l'image que l'on peut se faire d'un immeuble locatif de petite taille. c) À cela convient-il d'ajouter que l'individualisation des logements par des espaces privés extérieurs, ainsi que par des jardins privatifs ou terrasses situés dans les prolongements extérieurs du logement est pour le moins réduite. Contrairement à ce que suggèrent la constructrice, la présence de potagers collectifs est indifférente sous cet angle, puisqu'il ne s'agit précisément pas de parties privées, qu'ils seront "prioritairement" attribués aux occupants des bâtiments et qu'ils ne sont de plus pas situés dans le prolongement extérieur des logements. Pour le reste, il est vrai que les appartements du rez-de-chaussée de chacun des bâtiments, ce qui représente un tiers des logements, disposeront d'une terrasse avec jardin privatif. En revanche, l'accès à l'ensemble des logements impose de franchir l'une des deux portes d'entrée de chacun des bâtiments, menant aux coursives (soit des espaces rectangulaires de 13 à 26 m<sup>2</sup>) qui desservent les logements du rez-de-chaussée et des deux niveaux supérieurs par des escaliers extérieurs accolés à la façade. Dans ces circonstances, on peut se demander si l'on est véritablement en présence de coursives, à savoir des galeries de circulation extérieures en façade ou des couloirs permettant l'accès aux portes palières de plusieurs logements ( cf . AC.2018.0416 du consid. 2d et les références), susceptibles d'être qualifiées d'accès privatifs. En effet, les coursives ne seront, dans le cas présent, que peu ou pas identifiables comme telles en

observant les façades depuis l'extérieur, mais s'apparenteront en réalité à des cages d'escaliers extérieures. Au vu de ces différents éléments, il n'est pas possible de considérer que le projet présenterait, sous cet angle, un caractère individuel plus prononcé qu'un bâtiment collectif, qui distinguerait nettement les différentes unités d'habitation. d) En définitive, les bâtiments projetés sur chacune des parcelles n os 3357, 3359 et 3360 ne peuvent être qualifiés d'habitations groupées contiguës, contrairement à ce qu'exige l'art. 24 RPPA. Bien qu'elle dispose d'un large pouvoir d'appréciation en la matière, l'autorité ne pouvait octroyer les permis de construire litigieux sans verser dans l'arbitraire. Son raisonnement est insoutenable dans la mesure où, s'affranchissant du texte clair du RPPA, elle en a modifié le contenu sous couvert d'interprétation ( cf . consid. 7c/cc ci-dessus). De surcroît l'est-il dans son résultat puisque, ce faisant, l'autorité intimée autorise la construction d'un type d'habitations dans un secteur qui n'est pas destiné à les accueillir. Ce procédé est ainsi de nature à porter atteinte à l'ensemble du PPA dont on rappellera qu'il a été soigneusement réfléchi et élaboré, tant du point de vue architectural qu'urbanistique.

#### **E. 10**

En dernier lieu, il convient de préciser que la recourante et la constructrice se prévalent, chacune au soutien de son argumentation, du projet autorisé et en cours de construction sur la parcelle voisine n o 3356. Pour la première, cette construction serait l'exemple de ce que doivent être des habitations groupées contiguës au sens de l'art. 24 RPPA, tandis que la seconde insiste sur le fait que le projet dont est recours serait précisément similaire à la construction voisine. D'emblée, le tribunal souligne que s'il est certes situé dans le secteur " Les Terrasses ", le projet en question n'est toutefois pas comparable à celui de la constructrice. Il présente en effet des décrochements qui marquent la contiguïté et évoque la juxtaposition d'habitations. De plus, le projet comporte cinq entrées et non pas deux. Déterminer si ces caractéristiques et les éventuelles autres spécificités suffisent à rendre le projet voisin réglementaire sort du cadre du présent litige et n'a pas à être tranché. Quelle que soit d'ailleurs la réponse à apporter à cette question, elle ne serait présentement d'aucun secours. Supposé réglementaire, le projet ne serait pas comparable à celui litigieux dont les caractéristiques précitées le distinguent. Présumé non réglementaire, la constructrice ne pourrait se prévaloir d'une éventuelle égalité dans l'illégalité, dès lors qu'il s'agirait d'un cas unique, impropre à attester d'une pratique de l'autorité intimée.

#### **E. 11**

Il résulte des considérants qui précèdent que, bien fondé, le grief doit être accueilli. Partant le recours est admis et la décision de la Municipalité de Bussigny du 15 juillet 2019 levant les oppositions et autorisant la construction de trois bâtiments d'habitation sur les parcelles n os 3357, 3359 et 3360 est annulée. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (arrêts AC.2019.0099 du 21 avril 2020 consid. 8; AC.2019.0258, AC.2019.0261 du 10 mars 2020 consid. 6 et AC.2019.0307 du 14 février 2020 consid. 3). Il appartient en conséquence à la constructrice et aux propriétaires, qui succombent, de supporter les frais de justice. Une indemnité à titre de dépens sera allouée à la recourante qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel.

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