

BGer 1C 614/2020 vom 19. Oktober 2021

Bundesgericht, 2021-10-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_614_2020

FR: TF 1C 614/2020 du 19 octobre 2021

IT: TF 1C 614/2020 del 19 ottobre 2021

Regeste

Permis de construire | Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1.1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let . d LTF) dans une cause relevant du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public, aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recourant est propriétaire des parcelles litigieuses et requérant de l'autorisation de construire, de sorte qu'il est particulièrement touché par l'arrêt attaqué qui confirme le refus de l'autorisation de construire; il a en outre un intérêt digne de protection à l'annulation ou la modification de l'arrêt cantonal (art. 89 al. 1 LTF). Les autres conditions de recevabilité sont réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le recours.

E. 1.2

L'opposant I. _____, intimé à la procédure cantonale, est décédé peu après le dépôt du recours au Tribunal fédéral. Ses héritiers ont indiqué avoir vendu le bien-fonds qui justifiait la qualité d'opposant et ont ajouté vouloir être déclarés hors de cause, faute d'intérêt à la procédure. Le Tribunal fédéral en prend acte.

E. 2

Le recourant entend faire compléter l'état de fait de l'arrêt attaqué en ce sens que ses parcelles sont situées dans un environnement largement bâti et densifié. Ainsi qu'on le verra ci-dessous (consid. 3.2.1), cette question n'est pas décisive pour la résolution du litige. En application de l' art. 97 al. 1 LTF , il convient par conséquent de s'en tenir à l'état de fait de l'arrêt attaqué. Le recourant considère aussi que l'état de fait doit être complété par la teneur de la norme SN 504'421 à laquelle l'art. 44 du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (RC), appliqué implicitement par la cour cantonale se réfère. Cette norme prévoit à sa figure 1 p. 9 que la surface de terrain déterminante comprend les surfaces de verdure. Le détail de cette norme n'est pas déterminant pour l'issue du litige (cf. consid. 4), de sorte qu'il n'y a pas eu de violation du droit d'être entendu du recourant. Référence y sera toutefois faite dans la mesure utile à l'examen du grief du recourant s'y rapportant.

E. 3

Le recourant se plaint de ce que la zone de verdure de sa parcelle n° 402 n'aurait, à tort, pas été prise en compte pour le calcul du coefficient d'utilisation du sol (CUS). Il y aurait ainsi eu application arbitraire des art. 8 et 35 ch. 2 RC.

E. 3.1.1

L'art. 8 ch. 5 RC fixe le coefficient d'utilisation du sol, à savoir le rapport entre la surface de plancher habitable et celle de la parcelle, à 0,7 au maximum. L'art. 35 RC prévoit que la zone de verdure, destinée à sauvegarder les sites et les réserves de verdure, est caractérisée par l'interdiction de bâtir et de faire des dépôts, ainsi que l'obligation de maintenir et d'entretenir les arbres existants (ch. 1); lorsqu'une parcelle est partiellement en zone de verdure, la surface affectée à celle-ci entre dans le calcul de la surface bâtie et de l'indice d'utilisation, sous réserve des dispositions de l'art. 136 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) (ch. 2). L'art. 136 LATC, qui fait partie des dispositions transitoires et finales de la loi, prescrit ce qui suit: "En dérogation à l'art. 48 al. 3 LATC, les dispositions des règlements communaux en force au moment de l'entrée en vigueur de la loi et qui permettent de tenir compte des surfaces non classées en zone à bâtir pour le calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol restent applicables durant une période transitoire de cinq ans." L'art. 48 al. 3 LATC, abrogé depuis le 1er septembre 2018, était rédigé comme qui suit: "En principe, seules les surfaces classées en zone à bâtir entrent dans le calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol. Les règlements communaux peuvent toutefois prévoir des dispositions spéciales dérogeant à cette règle pour les parcelles partiellement situées dans l'une des zones prévues à l'art. 54 al. 1 LATC." Egalement abrogé depuis le 1er septembre 2018, l'art. 54 al. 1 LATC traitait des zones protégées destinées en particulier à la protection des sites, des paysages d'une beauté particulière, des rives de lacs et de cours d'eau, des réserves naturelles ou des espaces de verdure.

E. 3.1.2

De manière générale, la jurisprudence considère que la surface d'une parcelle qui ne peut pas être utilisée à des fins de construction ne peut en principe pas être incluse dans le calcul du coefficient d'utilisation. Ainsi, outre les voies de circulation et les installations d'équipement au sens large, ne peuvent être comptabilisés les forêts, les eaux publiques, les zones à laisser libres de construction et les surfaces frappées d'une interdiction de construire en vertu de la planification. Une exception ne serait admissible que sur la base d'une disposition légale expresse (ATF 109 Ia 30 consid. 6a; arrêts 1C_82/2020 du 21 octobre 2020 consid. 3.5; 1P.256/2006 du 18 juillet 2006 consid. 2.5, in ZBl 2007 p. 446). Il y a en outre lieu de faire preuve de retenue s'agissant de la délivrance d'autorisations exceptionnelles à cet égard, ce d'autant lorsque des possibilités de construire raisonnables existent en conformité avec la règle générale (ATF 92 I 104 consid. 3b).

E. 3.1.3

Le Tribunal fédéral revoit librement l'interprétation et l'application du droit fédéral et du droit constitutionnel cantonal (art. 95 LTF). Il examine en revanche sous l'angle restreint de l'arbitraire l'interprétation et l'application des autres règles du droit cantonal ou communal (ATF 141 I 36 consid. 5.4; 138 V 67 consid. 2.2; 134 II 349 consid. 3). Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Il ne s'écarter de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable ou en contradiction manifeste avec la situation effective, ou encore si elle a été adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit

certain. En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat. Si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible (ATF 145 I 108 consid. 4.4.1; 144 IV 136 consid. 5.8; 144 I 170 consid. 7.3).

E. 3.2

En l'espèce, la cour cantonale a considéré que la référence à l'art. 136 LATC dans le règlement communal signifiait que la zone de verdure de Commugny faisait partie des "surfaces non classées en zone à bâtir", au sens de cette disposition, dont on pouvait tenir compte "pour le calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol", mais seulement durant une période transitoire de cinq ans depuis l'entrée en vigueur de la loi cantonale, soit jusqu'au 31 décembre 1991. Aussi, selon les premiers juges, l'art. 35 ch. 2 RC, en tant qu'il prévoit la prise en compte de la surface en zone de verdure dans le calcul du CUS, est une règle dont la validité était limitée dans le temps parce qu'elle était contraire au principe de l'art. 48 al. 3 LATC selon lequel "seules les surfaces classées en zone à bâtir entrent dans le calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol". La cour cantonale n'a pas manqué de relever qu'il était singulier que la version actuelle du RC, postérieure à la fin du régime dérogatoire, y fasse encore référence. Se référant aux explications de la municipalité, elle a toutefois retenu qu'il s'agissait d'une inadvertance, la volonté du législateur étant bien de ne plus permettre la prise en compte des surfaces en zone de verdure dans le calcul du CUS au-delà de la période transitoire de l'art. 136 LATC.

E. 3.2.1

Dans un premier temps, le recourant entend démontrer que la zone de verdure de sa parcelle doit être considérée comme une surface classée en zone à bâtir, de sorte que le régime de l'art. 136 LATC, applicable aux "surfaces non classées en zone à bâtir" ne s'appliquerait pas. Au contraire des avis exprimés par la municipalité et certains des intimés, que la zone de verdure soit, en vertu du règlement communal, "caractérisée par l'interdiction de bâtir" (art. 35 al. 1 RC) n'est pas décisif pour définir si elle appartient à la zone à bâtir ou non. En effet, les zones vertes - définies comme des "zones comprenant des surfaces situées à l'intérieur des zones à bâtir qui doivent rester libres de constructions, à l'exception des bâtiments et installations nécessaires à l'entretien de la zone ou à la réalisation de son but, par exemple "zones vertes" à l'intérieur des zones à bâtir" (ARE, Statistique suisse des zones à bâtir 2017, p. 11) - sont expressément considérées comme des zones à bâtir à constructibilité restreinte, qui font elles-mêmes en principe partie de la zone à bâtir au sens du droit fédéral (ARE, Modèles de géodonnées minimaux - Domaine des plans d'affectation - Documentation sur les modèles, 2011/2017 p. 21; cf. arrêt 1C_180/2019 du 16 mars 2021 consid. 4.1). Cependant, l'exercice auquel s'est livrée la cour cantonale, et dont le Tribunal fédéral contrôle ici l'appréciation, tend à déterminer si la surface affectée en zone de verdure doit être prise en compte pour le calcul du CUS de la parcelle. Dans cette opération, la question du degré d'urbanisation et, plus largement, celle du classement en zone à bâtir du secteur sis en zone de verdure ne sont pas décisives. Il est vrai qu'à teneur de la lettre des art. 48 al. 3 (ancien) et 136 LATC, la législation cantonale fixe la règle de prise en considération du CUS selon que les surfaces sont classées ou non en zone à bâtir. Il n'en demeure pas moins qu'il s'agit uniquement de déterminer les surfaces à prendre en considération pour la détermination du CUS, et non, au contraire de ce qu'évoque le

recourant, de déterminer si la zone de verdure en cause est une zone à bâtir (à constructibilité restreinte) au sens du droit fédéral. En effet, dans ce contexte, conformément à la jurisprudence fédérale rappelée ci-dessus (consid. 3.1.2), les surfaces considérées comme zones à constructibilité restreinte, qu'elles fassent partie de la zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT ou non, ne devraient en principe pas être prises en considération pour la détermination du CUS. Interpréter l'ancien art. 48 al. 3 LAT en ce sens qu'il vise les secteurs non constructibles (indépendamment de leur appartenance à la zone à bâtir) est par conséquent conforme au droit fédéral. Aussi, en dépit de la formulation malheureuse de la LATC, savoir si l'ont est en zone à bâtir ou non au sens de l'art. 15 LAT (ou, selon la démonstration que tente de faire le recourant, dans un environnement largement bâti et densifié) n'est pas décisif, seul le caractère constructible de la portion de terrain concernée l'étant. C'est également en vain et de façon erronée que le recourant se réfère "notamment" à l'arrêt 1C_279/2019 du 9 avril 2020, sans toutefois en citer d'autres, pour affirmer que, selon le Tribunal fédéral, seule la portion non constructible qui est située en aire forestière doit être impérativement exclue du calcul de l'indice d'utilisation. Dans l'affaire précitée, la parcelle était affectée pour partie en zone de villa et pour partie en aire forestière. Aucune autre affectation non constructible n'était en cause. Il n'y a donc rien à déduire de cet arrêt s'agissant du sort d'autres surfaces non constructibles. La jurisprudence fédérale a au contraire eu l'occasion de souligner que tenir compte des terrains non constructibles conduirait à tolérer systématiquement, le long de la bande de délimitation des zones, une série indéterminée de nouveaux indices d'occupation et d'utilisation, non prévus par le planificateur (cf. ATF 104 Ia 328 consid. 5b). De telles pratiques peuvent équivaloir à une modification substantielle du plan des zones (ATF 98 Ia 581 consid. 4a). Cela serait particulièrement problématique dans le cas de parcelles dont la partie non constructible serait d'une surface très importante par rapport à la partie constructible (ibidem). Ces explications justifient que la prise en compte de la zone de verdure reste l'exception et non la règle et qu'en cas de doute, une interprétation allant dans le sens de la jurisprudence fédérale doit être privilégiée. De telles préoccupations procèdent d'un intérêt public à l'aménagement rationnel du territoire.

E. 3.2.2

Le recourant expose ensuite que, dès lors que le règlement serait entré en vigueur le 28 octobre 2009, soit bien après la fin du régime dérogatoire de l'art. 136 LATC, cette réserve "ne s'applique[rait] nécessairement plus aux portions de territoire régis par le règlement révisé" et serait "lettre morte ou sans portée matérielle". Il voit une contradiction entre l'explication donnée par la commune - une inadvertance - et celle retenue par la cour cantonale - la volonté du législateur - à la subsistance de cette réserve de l'art. 136 LATC, de sorte que ni l'une ni l'autre ne serait convaincante. On ne voit toutefois pas en quoi il est contradictoire de s'appuyer sur l'explication que le législateur a commis une inadvertance pour considérer que celui-ci n'a pas souhaité faire perdurer la dérogation à l'art. 48 al. 3 LATC au-delà du délai de 5 ans prévu par l'art. 136 LATC. Il est certes exact, comme le relève le recourant, qu'à supposer qu'il y ait eu inadvertance, celle-ci ne concernerait pas uniquement le renvoi à l'art. 136 LATC, mais l'ensemble de la règle exposée à l'art. 35 al. 2 RC, à savoir la manière dont devait être calculé l'indice d'utilisation en cas de parcelle partiellement affectée en zone de verdure. Cela n'affecte toutefois en rien le fait qu'il est parfaitement soutenable, vu le caractère incongru de cette formulation se référant à une disposition cantonale fixant un délai transitoire échu, de considérer que le législateur communal a simplement voulu maintenir le régime alors en vigueur lors de l'adoption du

nouveau règlement communal. Cela explique en réalité de manière pertinente que le législateur ne se soit pas particulièrement penché sur le contenu, ni la formulation de cette disposition. Or le régime alors en vigueur était de ne plus appliquer la règle de l'art. 35 al. 2 RC prenant en compte la surface affectée en zone à bâtir pour le calcul du CUS. C'est précisément la solution qu'a retenue la cour cantonale. A cela s'ajoute qu'au contraire de ce qu'affirme le recourant, l'interprétation qu'il défend et qui consiste à faire abstraction de la seule référence à l'art. 136 LATC n'est par principe pas claire et univoque non plus. Enfin, quoi qu'en dise le recourant, le maintien de la réserve de l'art. 136 LATC ne fait pas plus sens s'agissant de déterminer si une construction a été érigée légalement et si, partant, celle-ci bénéficie de la garantie de la situation acquise. Cette démarche, pour le CUS comme pour toute autre règle de police des constructions, se fait simplement en se référant au droit en vigueur au moment de la construction, respectivement de la délivrance du permis de construire, et non par la reprise de règles désuètes dans de nouveaux règlements. Aucune des explications données par le recourant ne permet de donner un sens logique au maintien de la réserve de l'art. 136 LATC, de sorte que l'appréciation de la cour cantonale, qui l'a tenue pour une inadvertance du législateur, n'est pas arbitraire. Le recourant souligne encore à l'appui de son interprétation que l'art. 8 al. 5 RC prévoit que le CUS est le rapport entre la surface de plancher habitable et celle de la parcelle, et non la seule surface affectée en zone village ou la surface constructible. La formulation de cette disposition ne saurait donner quelque indice que ce soit, dans la présente problématique, dès lors qu'il est notamment incontesté que, par exemple, la surface affectée en zone de forêt de la parcelle litigieuse ne doit pas être prise en compte. Or, si le recourant souhaitait véritablement déduire de l'art. 8 al. 5 que l'ensemble de la parcelle doit être pris en considération pour le calcul du CUS, il devrait réclamer que la portion de forêt soit également intégrée au calcul, ce que, à juste titre, il ne fait pas. De manière plus générale, le recourant, qui pourtant reproche à l'arrêt attaqué l'absence de référence au rapport explicatif au sens de l'art. 47 OAT, n'apporte à son tour aucune information qui découlerait de ce document et serait pertinente en l'espèce. Il ne fait pour autant pas valoir que l'accès à ce document lui aurait été refusé. Contrairement à ce qu'il soutient, le législateur ne devait pas expressément justifier d'un changement législatif s'agissant du rôle de la surface affectée en zone de verdure lors du calcul du CUS. En effet, comme on l'a exposé ci-dessus, le régime alors en vigueur en 2009 était bien celui de la réserve de l'art. 136 LATC, soit la non-prise en considération de la zone de verdure dès la fin du régime transitoire, le 31 décembre 1991. L'interprétation de la cour cantonale ne cautionne ainsi aucun changement législatif entre le règlement actuel et le précédent.

E. 3.2.3

Le recourant échoue ainsi à démontrer tout arbitraire dans l'application des art. 8 et 35 RC ni, au demeurant, des art. 48 (ancien) et 136 LATC.

E. 4

Le recourant fait valoir une application arbitraire des art. 8 al. 5 et 44 al. 1 RC. Il affirme que la norme privée à laquelle renvoie l'art. 44 RC inclurait expressément la zone de verdure dans les surfaces déterminantes pour le calcul du CUS.

E. 4.1

L'art. 44 al. 1 RC prévoit que le calcul du CUS est basé sur la norme suisse SN 504 421 et SN 504 416. La norme suisse SN 504 421 est édictée par la Société suisse des ingénieurs et

des architectes (SIA) et s'intitule "Aménagement du territoire - Indices d'utilisation du sol". Le chapitre 2 de la norme est consacré aux surfaces de terrains déterminantes (STd), définies comme "la valeur de référence pour toutes les mesures d'utilisation du sol, c'est-à-dire pour les indices de densité et de taux d'occupation du sol" (ch. 2.1). La STd comprend la surface des biens-fonds ou des parties de biens-fonds situés dans la zone à bâtir correspondante (ch. 2.2). La norme exclut de la STd les surfaces de terrain hors zone à bâtir et les surfaces d'équipement; elle incorpore en revanche dans la surface de terrain déterminante les surfaces libres et les surfaces de verdure, pour autant que celles-ci "soient parties de la zone à bâtir et bénéficient de l'indice d'utilisation correspondant" (ch. 2.4).

E. 4.2

Il est douteux que l'on puisse considérer en l'espèce que la zone de verdure "bénéficie de l'indice d'utilisation correspondant" à celui du secteur de la parcelle qui est constructible au sens du texte de la norme SIA. Le recourant ne discute pas cette question. Cela étant, indépendamment de cette condition, le ch. 2.4 ne rend pas la solution retenue par les premiers juges arbitraire. En effet, si le règlement communal renvoie bien à la norme SIA en matière de calcul du CUS (art. 44 al. 1 RC), ce règlement contient également, comme on l'a déjà vu, une norme expresse s'agissant de la prise en compte ou non des portions de parcelles affectées en zone de verdure (art. 35 al. 2 RC). Il n'est ainsi pas manifeste que le ch. 2.4 de la norme SIA SN 504 421 s'applique lorsqu'il est question d'une zone de verdure. A tout le moins, considérer que tel n'est pas le cas n'est pas insoutenable. L'arrêt attaqué ne consacre ainsi pas une application arbitraire de l'art. 44 RC.

E. 5

Dans un dernier volet de son écriture, le recourant fait valoir en vrac la violation de divers droits constitutionnels, à savoir la violation des principes de l'égalité, de la proportionnalité et de la bonne foi, ainsi que de son droit d'être entendu faute de motivation suffisante de l'arrêt attaqué. Il évoque également brièvement l'absence d'intérêt public à la limitation de la surface à prendre en compte dans le calcul du CUS.

E. 5.1

Les griefs de violation des droits fondamentaux sont soumis à des exigences de motivation accrues (art. 106 al. 2 LTF). La partie recourante doit alors mentionner les principes constitutionnels qui n'auraient pas été respectés et expliquer de manière claire et précise en quoi ces principes auraient été violés (ATF 141 IV 369 consid. 6.3; 136 II 489 consid. 2.8). Découlant directement de l' art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 137 II 182 consid. 3.6.3; 137 I 69 consid. 2.5.1; 131 II 627 consid. 6.1). Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration agissant dans les limites de ses compétences peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur. Entre autres conditions, il faut pour cela que l'administré se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et que l'intérêt à une correcte application du droit ne se révèle pas prépondérant sur la protection de la confiance (ATF 137 II 182 consid. 3.6.2; 137 I 69 consid. 2.5.1; 131 II 627 consid. 6.1). Le principe de l'égalité de traitement consacré à l' art. 8 al. 1 Cst. prohibe des distinctions juridiques qui

ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ainsi que l'omission des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, ce qui est semblable devant être traité de manière identique et ce qui est dissemblable devant être traité de manière différente (ATF 142 I 195 consid. 6.1; 139 I 242 consid. 5.1; 137 V 334 consid. 6.2.1). Le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. Il peut être toléré une égalité dans l'illégalité s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi. Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés, et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 146 I 105 consid. 5.3.1; 139 II 49 consid. 7.1; 136 I 65 consid. 5.6).

E. 5.2

Au contraire de la prémisse dont part le recourant, il n'y a en l'occurrence pas de véritable changement de pratique, puisque la délivrance par le passé de quelques autorisations pour des projets dépassant le CUS admissible en raison d'une prise en compte de la zone de verdure dans le calcul relève, selon les constatations de la cour cantonale, de l'erreur et non d'une pratique délibérée. Ainsi, la question ne s'examine pas sous l'angle du principe de la non-rétroactivité dès lors n'y a pas de changement de pratique, mais tout au plus une volonté de désormais examiner plus strictement le calcul du CUS. S'agissant de la doléance du recourant à l'égard d'une violation du principe de la bonne foi, celui-ci ne démontre pas avoir jamais reçu des assurances de la part de la municipalité quant à la faisabilité de son projet. Au contraire, la cour cantonale relève que ce projet a d'emblée été considéré comme non conforme au règlement communal en raison de sa volumétrie et de ses dimensions. Il n'y a ainsi aucune violation du principe de la bonne foi. Le recourant se plaint encore d'une motivation insuffisante sur la question de l'égalité de traitement. Le Tribunal fédéral constate toutefois que l'arrêt attaqué, se référant à quelques précédents - six cas en trente ans dans lesquels l'autorisation de construire a été délivrée en dépit d'un dépassement du CUS dû à la prise en compte erronée d'une surface affectée en zone de verdure -, a précisé qu'il n'y a pas de droit à l'égalité dans l'inégalité. Cette motivation est suffisante, ce d'autant que la municipalité a annoncé son intention de ne pas interpréter le règlement différemment de la façon dont il est interprété ici à l'avenir. Enfin, le recourant ne fait que mentionner une violation du principe de la proportionnalité sans en développer la teneur, de sorte que le grief est irrecevable sur ce point. En ce qui concerne l'absence d'intérêt public alléguée à la limitation de la surface à prendre en compte dans le calcul du CUS, il est renvoyé aux observations faites au consid. 3.2.1 in fine ci-dessus.

E. 6

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté, aux frais de son auteur, qui succombe. Les intimés qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat ont droit à des dépens.