

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1C_90/2007 /col

Arrêt du 9 janvier 2008
Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges Féraud, Président, Reeb et Eusebio.
Greffier: M. Parmelin.

Parties

A. _____,
B. _____,
C. _____,
recourants, tous représentés par Me Jean-Michel Henny, avocat,

contre

D. _____,
E. _____,
F. _____,
intimés, tous représentés par Me Denis Bettems, avocat,
Municipalité d'Ecublens, chemin de la Colline 5,
1024 Ecublens, représentée par Me Benoît Bovay, avocat,
Tribunal administratif du canton de Vaud,
avenue Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne.

Objet

autorisation de construire,
recours en matière de droit public contre l'arrêt du Tribunal administratif du canton de Vaud du 20 mars 2007.

Faits:

A.
G. _____ est propriétaire de la parcelle n° 600 du cadastre de la commune d'Ecublens, promise-vendue à la société simple H. _____, formée de F. _____, E. _____ et D. _____. Cette parcelle de 4'521 mètres carrés est délimitée au nord par la parcelle no 588, propriété de I. _____ et J. _____, à l'ouest par la parcelle n° 599, propriété de A. _____, B. _____ et C. _____, à l'est par les parcelles bâties nos 601, 602 et 603 et au sud par la route de la Brûlée qui rejoint la route Neuve. Ces biens-fonds sont classés en zone mixte (artisanat et habitation) selon le plan général d'affectation de la Commune d'Ecublens approuvé par le Département des infrastructures du canton de Vaud le 28 mai 1999. Les parcelles nos 588, 599 et 600 sont actuellement libres de toute construction, sous réserve d'un hangar agricole de 162 mètres carrés érigé sur la parcelle n° 600, qui dispose d'un accès direct à la route Neuve en limite de propriété avec la parcelle n° 588. Elles sont frappées par des limites de construction instaurées par des plans datant des 30 mai 1958, 26 août 1969 et 13 septembre 1991.

Le 21 septembre 2004, G. _____ et la société simple H. _____ ont sollicité l'autorisation de construire sur la partie sud de la parcelle n° 600 un immeuble locatif de seize appartements comprenant un garage souterrain de treize places et vingt places de parc extérieures avec un accès par la route de la Brûlée.

Le 27 octobre 2004, la Municipalité d'Ecublens a organisé une réunion avec l'ensemble des propriétaires concernés et leurs mandataires afin d'examiner les possibilités de construire sur les parcelles nos 588, 599 et 600. Les pourparlers ont échoué s'agissant tant d'un projet commun que du rachat de la parcelle n° 599 par les promettant-acquéreurs de la parcelle n° 600.

Le 8 décembre 2004, la Municipalité d'Ecublens a informé les propriétaires des parcelles nos 588 et 599 de sa décision de renoncer à entamer une procédure relative à l'établissement d'un plan de quartier dans ce secteur et de mettre à l'enquête publique le projet des promoteurs tel que présenté. Soumis à l'enquête publique du 10 décembre 2004 au 10 janvier 2005, ce projet a notamment suscité les oppositions des propriétaires des parcelles nos 588 et 599. Ils relevaient que la construction

projetée entraverait gravement les possibilités de bâtir sur la parcelle n° 588 et empêcherait pratiquement toute construction sur la parcelle n° 599. Ils réclamaient l'élaboration d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier, voire d'un remaniement parcellaire englobant les parcelles non bâties du secteur afin de conserver une utilisation rationnelle du sol dans le quartier, et demandaient à la Municipalité de refuser le permis de construire en application de l'art. 77 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Ils sollicitaient un accès à l'immeuble projeté par la route Neuve.

Pour répondre aux vœux de la Municipalité et des opposants, les promoteurs ont soumis à une enquête publique complémentaire du 1er au 21 avril 2005 un projet modifié qui prévoyait notamment un accès aux places de parc extérieures et au garage souterrain par la route Neuve avec un empiètement sur la parcelle n° 599. Ce projet a suscité les oppositions des propriétaires des parcelles nos 588 et 599 ainsi que du Voyer du 2ème arrondissement.

Par décision du 3 octobre 2005, la Municipalité d'Ecublens a délivré le permis de construire selon les plans mis à l'enquête publique du 10 décembre 2004 au 10 janvier 2005 et levé les oppositions. Le Tribunal administratif du canton de Vaud (ci-après: le Tribunal administratif ou la cour cantonale) a rejeté le recours formé contre cette décision par les propriétaires des parcelles nos 588 et 599 au terme d'un arrêt rendu le 20 mars 2007.

B.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, I._____, J._____, A._____, B._____ et C._____ demandent au Tribunal fédéral d'annuler cet arrêt et de renvoyer le dossier à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Ils dénoncent une violation de leur droit d'être entendus garanti aux art. 29 al. 2 Cst., 27 al. 2 de la Constitution vaudoise (Cst./VD) et 6 § 1 CEDH, une violation de l'art. 1er al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) ainsi qu'une application arbitraire du droit cantonal.

Le Tribunal administratif se réfère aux considérants de son arrêt. La Municipalité d'Ecublens et les intimés concluent au rejet du recours dans la mesure où il est recevable.

C.

Par ordonnance du 1er juin 2007, le Président de la Ire cour de droit public a pris acte du désistement des recourantes I._____ et J._____ et a rejeté la requête d'effet suspensif présentée par les recourants A._____, B._____ et C._____.

Le Tribunal fédéral considère en droit:

1.

Le recours est dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions. Il est dès lors recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF et 34 al. 1 LAT dans sa teneur actuelle selon le ch. 64 de l'annexe à la loi sur le Tribunal administratif fédéral (ATF 133 II 249 consid. 1.2 p. 251). Aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'est réalisée.

Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant le Tribunal administratif. Ils sont en outre particulièrement touchés par l'arrêt attaqué confirmant l'octroi d'une autorisation de construire sur la parcelle voisine pour un projet qui compromettrait, selon eux, les possibilités de construire sur leur propre parcelle et le développement du quartier dans lequel elle s'inscrit. Ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel, qui se distingue nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune, et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Ils ont qualité pour agir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité du recours en matière de droit public sont par ailleurs réunies de sorte qu'il convient d'entrer en matière sur le fond.

2.

Les recourants s'en prennent en premier lieu au refus du Tribunal administratif d'organiser une inspection locale suivie d'une audience. Ils dénoncent à ce propos une violation de leur droit d'être entendus tel qu'il découle des art. 29 al. 2 Cst., 27 al. 2 Cst./VD et 6 § 1 CEDH.

2.1 L'art. 27 al. 2 Cst./VD se borne à rappeler que les parties ont, dans toute procédure, le droit d'être entendues, de consulter le dossier de leur cause et de recevoir une décision motivée avec indication des voies de recours. Il ne définit pas les modalités du droit d'être entendu et ne confère pas de garanties supplémentaires à celles qui peuvent être déduites de l'art. 29 al. 2 Cst. Quant à l'obligation d'organiser des débats publics prévue à l'art. 6 § 1 CEDH, elle suppose une demande, formulée de manière claire et indiscutable par l'une des parties au procès; de simples requêtes de preuves, comme des demandes tendant à une comparution ou à une interrogation personnelle, à un interrogatoire des parties, à une audition des témoins ou à une inspection locale, ne suffisent pas pour fonder une telle obligation (ATF 130 II 425 consid. 2.4 p. 431 et les arrêts cités). A lire le dossier cantonal, les recourants se sont bornés à solliciter la tenue d'une inspection locale. On ne saurait interpréter autrement leurs demandes successives que comme une simple requête de preuves n'obligeant pas la cour cantonale à organiser des débats publics. Dans ces conditions, ils

dénoncent en vain une violation de l'art. 6 § 1 CEDH et la question de la mise en oeuvre d'une inspection locale doit être examinée exclusivement au regard de l'art. 29 al. 2 Cst. voire des dispositions cantonales applicables en la matière.

2.2 Le droit d'être entendu découlant de cette disposition comprend notamment celui de faire administrer les preuves pour autant que celles-ci soient requises dans les formes prévues par le droit cantonal et qu'elles apparaissent utiles à l'établissement des faits pertinents (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 504; 127 I 54 consid. 2b p. 56; 126 I 97 consid. 2b p. 102). L'autorité de décision peut donc se livrer à une appréciation anticipée de la pertinence du fait à prouver et de l'utilité du moyen de preuve offert et, sur cette base, refuser de l'administrer. Ce refus ne viole le droit d'être entendu que si l'appréciation à laquelle l'autorité a ainsi procédé est entachée d'arbitraire (ATF 131 I 153 consid. 3 p. 157 et les arrêts cités; sur la notion d'arbitraire, voir ATF 132 I 13 consid. 5.1 p. 17). Ces principes s'appliquent également à la tenue d'une inspection locale, en l'absence d'une disposition cantonale qui imposerait une telle mesure d'instruction (ATF 120 Ib 224 consid. 2b p. 229; 112 la 198 consid. 2b p. 202). Les recourants ne prétendent à juste titre pas que tel serait le cas de l'art. 48 al. 1 let. d de la loi vaudoise sur la juridiction et la procédure administratives (cf. arrêt 2P.323/2006 du 27 mars 2007 consid.

3.2).

2.3 Les recourants estiment qu'une inspection locale se justifiait pour apprécier les caractéristiques des lieux, l'imbrication des parcelles et les constructions alentours, et statuer en connaissance de cause sur la nécessité d'élaborer une planification spéciale du secteur. Les plans versés au dossier, dont l'exactitude n'est pas contestée, indiquent toutefois clairement la configuration des parcelles et la surface constructible disponible sur chacune d'elles compte tenu des contraintes légales et réglementaires. La tenue d'une inspection locale ne s'imposait donc pas pour juger si le projet litigieux compromettrait les possibilités de construire sur les parcelles encore non construites du quartier et si l'adoption d'un plan partiel d'affectation se révélait indispensable pour assurer une utilisation judicieuse du terrain à bâtir.

Le recours est ainsi mal fondé, dans la mesure où il est recevable, en tant qu'il porte sur une prétendue violation du droit d'être entendu.

3.

Les recourants soutiennent que le projet litigieux, s'il était autorisé, reviendrait à gaspiller des terrains classés en zone à bâtir en violation de l'art. 1er al. 1 LAT qui commande une utilisation mesurée du sol. Ils estiment que la Municipalité d'Ecublens, quand bien même elle jugeait le projet réglementaire, aurait dû refuser le permis de construire en application de l'art. 77 LATC, parce que le développement futur du quartier serait compromis. Ils se plaignent d'arbitraire.

3.1 Sous réserve des cas visés à l'art. 95 let. c à e LTF, la violation du droit cantonal ne constitue pas un motif de recours. Elle peut en revanche être constitutive d'une violation du droit fédéral au sens de l'art. 95 let. a LTF, telle que l'interdiction de l'arbitraire (art. 9 Cst.). Sur ce point, la loi sur le Tribunal fédéral n'apporte aucun changement à la cognition du Tribunal fédéral qui était la sienne sous l'empire de la loi fédérale d'organisation judiciaire (ATF 133 II 249 consid. 1.2.1 p. 151). Appelé à revoir l'application faite d'une norme cantonale sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte 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 revanche, si la solution défendue par la cour 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 133 II 257 consid. 5.1 p. 260 et les arrêts cités). En outre, il ne suffit pas que les motifs de la

décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat, ce qu'il revient aux recourants de démontrer (art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF; arrêt 5A_92/2007 du 8 juin 2007 consid. 4.1; ATF 131 I 217 consid. 2.1 p. 219).

L'art. 77 LATC, dont ces derniers dénoncent l'application arbitraire, prévoit que le permis de construire peut être refusé par la Municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi, aux plans et au règlement, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique.

3.2 Dans le cas particulier, le Tribunal administratif a estimé que les recourants n'avaient pas démontré de manière suffisante que le projet litigieux compromettrait le développement futur du quartier au point de refuser le permis de construire et de mettre en oeuvre un plan partiel d'affectation. Ceux-ci soutenaient en substance que la configuration particulière des lieux commandait la mise en oeuvre d'une planification spéciale avec remaniement parcellaire avant toute construction dans le secteur afin de ne pas perdre des surfaces constructibles.

Il est constant que la parcelle n° 599 est de fait inconstructible en raison de sa configuration, des

contraintes réglementaires liées à la zone dans laquelle elle s'intègre et des limites de construction qui la frappent alors même qu'une surface non négligeable de celle-ci est en principe disponible pour la construction en limite avec la parcelle n° 600. Il en va de même de la portion des biens-fonds nos 588 et 600 comprise entre les parcelles bâties nos 592 et 595 au nord et les parcelles bâties nos 601 et 1702 au sud. Une utilisation du potentiel constructible de ces surfaces ne serait possible qu'en reportant les droits à bâtir correspondants sur la parcelle adjacente ou en faisant abstraction des limites de propriété actuelles.

Il existe un intérêt public important à éviter la perte de surfaces constructibles inhérente à une configuration inadéquate des lieux ou à des limites de propriété insolites (art. 1er al. 1 LAT et 75 al. 1 Cst.). Les autorités chargées de l'aménagement du territoire ne peuvent pas se borner à régler le mode d'utilisation du sol par l'adoption des plans d'affectation; elles doivent aussi prendre les mesures nécessaires à leur concrétisation (André Jomini, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurich 1999, n. 3 ad art. 20). Lorsque la configuration des parcelles empêche la réalisation de constructions destinées au logement conforme aux règles de police des constructions, elles doivent intervenir d'office si nécessaire en mettant en oeuvre l'une des procédures prévues par les art. 20 LAT et 7 ss de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (remembrement, regroupement de terrains à bâtir ou encore rectification de limites, le cas échéant en relation avec une planification spéciale; ATF 118 la 417 consid. 3d p. 427; 117 la 412 consid. 2c p. 416; arrêt 1P.707/1993 du 5 avril 1994 consid. 2c reproduit in RNR 1996 p. 55; Franz Weber, Der Grundeigentum im Wandel, RNR 1998 p. 391) ou par le droit cantonal d'application (cf. notamment, art. 93a de la loi vaudoise sur les améliorations foncières; Bulletin du Grand Conseil, automne 1997, p. 4041 ss).

Un propriétaire foncier ne saurait s'opposer à l'engagement d'une telle procédure du seul fait qu'un projet de construction serait réalisable sur son fonds en conformité avec la réglementation en vigueur (Alfred Kuttler, Parzellanordnungsmassnahmen im Dienste der Raumplanung, in: Mélanges André Grisel, Neuchâtel 1983, p. 524). Encore faut-il cependant qu'elle permette de favoriser la construction de logements dans une mesure non négligeable pour être imposée aux propriétaires concernés et qu'aucun intérêt privé ou public prépondérant ne s'y oppose (ATF 118 la 417 consid. 3b p. 425).

A défaut d'entente entre les propriétaires, les recourants étaient donc en principe fondés à solliciter l'intervention de la commune en vue d'assurer une utilisation rationnelle des possibilités de bâtir dans le quartier. Les intimés ne le contestent d'ailleurs pas vraiment. Ils soutiennent que leur projet ne ferait pas obstacle à une mise en valeur ultérieure du secteur qui tienne compte des surfaces des parcelles concernées et du coefficient d'utilisation du sol applicable à la zone. Pour étayer leurs dires, ils ont produit une étude d'implantation qui prévoit la réalisation d'un deuxième immeuble sur la partie nord de la parcelle n° 600, d'un troisième immeuble sur la parcelle n° 588 et d'un dernier immeuble à cheval sur la limite de leur propriété avec la parcelle n° 588.

Un tel projet n'est cependant pas réalisable dans les limites actuelles des biens-fonds s'agissant de l'immeuble prévu sur les parcelles nos 588 et 600. Il requiert en outre l'accord des recourants pour l'utilisation de la parcelle n° 599 à des fins de places de parc ou en vue d'un éventuel report du potentiel constructible sur la parcelle voisine. Il nécessiterait enfin de revoir le projet actuel dans la mesure où le bâtiment prévu sur la parcelle n° 600 s'implanterait partiellement sur les places de parc extérieures censées desservir l'immeuble qui fait l'objet de la présente procédure. On ne saurait par conséquent dire que le projet litigieux n'entraverait pas le développement futur du quartier. La motivation retenue dans l'arrêt attaqué et son résultat pour écarter l'application de l'art. 77 LATC est donc arbitraire. Pour le surplus, il n'appartient pas au Tribunal fédéral de dire de quelle manière l'intérêt public à une utilisation rationnelle des possibilités de bâtir doit être concrétisé dans le secteur considéré.

4.

Le recours doit par conséquent être admis et l'arrêt attaqué annulé. La cause sera renvoyée au Tribunal administratif pour qu'il statue à nouveau dans le sens des considérants. Vu l'issue du recours, les frais judiciaires seront pris en charge par les intimés qui succombent (art. 63 et 64 al. 1 LTF). Ces derniers verseront en outre une indemnité de dépens aux recourants qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 66 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est admis. L'arrêt attaqué est annulé et le dossier renvoyé au Tribunal administratif du canton de Vaud pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.

3.

Une indemnité de 2'000 fr., à payer aux recourants, créanciers solidaires, à titre de dépens, est mise

à la charge des intimés, solidairement entre eux.

4.

Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et au Tribunal administratif du canton de Vaud.

Lausanne, le 9 janvier 2008

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président: Le Greffier:

Féraud Parmelin