Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1C 64/2007 /col

Arrêt du 2 juillet 2007
Ire Cour de droit public

Composition
MM. les Juges Féraud, Président, Aemisegger
et Fonjallaz.
Greffier: M. Parmelin.

Parties
A._____,
recourant, représenté par Claude Paschoud, conseiller juridique,

contre

les époux B._____,
intimés, représentés par Me Denis Bettems, avocat,
Municipalité de Prilly, 1008 Prilly, représentée par
Me Raymond Didisheim, avocat,
Tribunal administratif du canton de Vaud,
avenue Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne.

Objet
permis de construire,

recours en matière de droit public contre l'arrêt du Tribunal administratif du canton de Vaud du 16 mars 2007.

Faits:
A.
Les époux B._____ sont propriétaires de la parcelle n°685 de la commune de Prilly. Ce bien-fonds de 1'343 mètres carrés se situe en zone urbaine de l'ordre non contigu régie par les art. 24 ss du règlement communal concernant le plan d'extension approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 15 décembre 1951 (RPE). Il est bordé à l'est par la route des Flumeaux, à l'ouest par les parcelles nos 684, 687 et 689 et au sud par la parcelle n°691, chacune bâtie d'une maison d'habitation. Une servitude de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations a été inscrite au registre foncier le 22 octobre 1926 en faveur et à charge de ces différentes parcelles. L'assiette de la servitude s'étend sur une bande de terrain variant entre trois et quatre mètres, le long des limites nord des parcelles nos 685 et 691 et est des parcelles nos 684, 687 et 689.
Le 10 décembre 2004, les époux B._____ ont sollicité l'autorisation de construire sur la parcelle n°685 deux immeubles d'habitation de quatre niveaux chacun avec garage souterrain et abri de protection civile. Le bâtiment A, prévu au nord de la parcelle, se compose de sept appartements de deux à quatre pièces ainsi que d'un cabinet dentaire au premier étage. Le bâtiment B, implanté au sud de la parcelle, comprend quatre appartements de quatre pièces. Le projet prévoit également dix places de parc extérieures en limite ouest de propriété, desservies par le chemin privé faisant l'objet de la servitude de passage précitée, ainsi que quatre places de parc en sous-sol sous le bâtiment A et trois places de parc en sous-sol sous le bâtiment B reliées entre elles par un tunnel enterré. L'accès au garage souterrain est prévu par une rampe débouchant sur le chemin privé au sud de la parcelle.
Soumis à l'enquête publique du 7 au 27 janvier 2005, ce projet a suscité plusieurs observations et oppositions, dont celle de A._____, propriétaire de la parcelle n°684. Elles avaient trait à la perte d'ensoleillement in-

duite par le projet pour les parcelles nos 684 et 687, au nombre de places de stationnement en surface, jugé excessif, et à leur disposition, aux problèmes de circulation sur le chemin privé, à l'utilisation des combles pour l'habitation et à la prise en considération du tunnel de liaison entre les sous-sols dans le calcul du coefficient.
Les constructeurs ont établi en date du 30 mars 2005 un nouveau plan des aménagements extérieurs comprenant une disposition des places de parc extérieures en épi et en retrait de 50 centimètres par rapport à la limite ouest de la parcelle n°685. De même, ils ont soumis à la Municipalité de Prilly un nouveau plan de stationnement en sous-sol qui consiste à déplacer les quatre places prévues dans l'excroissance ouest du bâtiment B de part et d'autre du tunnel de liaison reliant les deux immeubles. Ils se sont enfin engagés à aménager les combles de telle manière qu'ils ne puissent être voués à l'habitation.
Par décision du 25 avril 2005, notifiée le 2 mai 2005, la Municipalité de Prilly a délivré l'autorisation de construire sollicitée et a écarté les oppositions. L'octroi du permis était subordonné à la condition que les modifications de minime importance suivantes soient apportées au projet:
"1) Les combles des deux immeubles seront aménagés en galetas à l'usage de l'ensemble des locataires ou des copropriétaires; ce niveau sera accessible depuis chacune des cages d'escalier principales; les surfaces des lucarnes rampantes seront au maximum de m2 1.0 pour le bâtiment A et de m2 1.0 pour le bâtiment B, soit l'équivalent d'une tabatière de service par pan de toiture. Un exutoire de fumée, conforme aux directives ECAi, pour chacune des cages d'escalier, sera admis en sus. Ce niveau n'est pas habitable.
2) Le plan des aménagements extérieurs à l'échelle 1:200, établi le 30 mars 2005 par l'architecte, qui prévoit un retrait des places de stationnement de 50 cm par rapport à la limite Ouest de la parcelle n°685 ainsi qu'une disposition en épis à 60°fait partie intégrante du permis de construire; il remplace et annule la variante de base du 10 décembre 2004 document n°100.01.
3) Un élargissement du débouché aval sur la route des Flumeaux pour supporter le double sens est exigé. Par ailleurs, au débouché de la promenade des Alpes sur la route des Flumeaux, la visibilité des automobiles ne devra pas être masquée par des arbustes ou d'autres aménagements (palissade, treillis, mur, etc.) situés en bordure de route.
Un dossier complet (plans, coupes et façades) intégrant la totalité des exigences du permis de construire sera soumis à l'approbation de la Municipalité avant le début des travaux".
Les opposants ont recouru le 30 mai 2005 contre cette décision auprès du Tribunal administratif du canton de Vaud (ci-après: le Tribunal administratif ou la cour cantonale).
Du 19 août au 8 septembre 2005, les constructeurs ont soumis à une enquête publique complémentaire un projet modifié qui intégrait les adaptations requises par la Municipalité de Prilly et les services de l'Etat de Vaud concernant la disposition des places de parc extérieures, l'éclairage des combles et leur accès, l'élargissement du débouché aval du chemin privé sur la route des Flumeaux et l'agrandissement de l'abri de protection civile. Les autres modifications apportées au projet initial avaient trait à l'implantation et à la surface du garage enterré et à la suppression des murs de soutènement de la rampe d'accès au garage souterrain. Par décision du 28 novembre 2005, notifiée le 7 décembre 2005, la Municipalité de Prilly a délivré l'autorisation de construire complémentaire sollicitée et écarté les oppositions. Elle précisait que les réserves et conditions du permis de construire du 25 avril 2005 qui ne sont pas modifiées par le permis de construire complémentaire conservent leurs effets. Les opposants ont également recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif le 17 décembre 2005.
A la requête du juge instructeur, l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels a précisé en date du 23 mars 2006 que le projet était conforme aux prescriptions de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie; il a admis, au titre d'autorité compétente, les escaliers demi-tournants sous diverses conditions. A réception du plan dûment coté de cet ouvrage, il a confirmé que le projet répondait sur ce point aux exigences posées et qu'il pouvait être réalisé en tant que tel sous l'entière responsabilité des constructeurs. Le 7 avril 2006, ces derniers ont versé au dossier de nouveaux plans sur lesquels les modifications apportées au projet initial lors de l'enquête publique complémentaire étaient clairement mises en évidence.
Statuant par arrêt du 16 mars 2007, le Tribunal administratif a rejeté les recours et confirmé les décisions attaquées.
B.
Agissant par la voie du recours en matière de droit public, A._____ demande au Tribunal fédéral d'annuler cet arrêt, qu'il tient pour arbitraire et contraire à son droit d'être entendu, et de renvoyer la cause à la Munici-

palité de Prilly pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.
Le Tribunal administratif se réfère à son arrêt. La Municipalité de Prilly et les époux B._____ concluent au rejet du recours dans la mesure où il est recevable.
C.
Par ordonnance du 10 mai 2007, le Président de la Ire Cour de droit public a rejeté la requête d'effet suspensif présentée par le recourant.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
L'arrêt attaqué ayant été rendu après le 1er janvier 2007, la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110) est applicable à la présente procédure (art. 132 al. 1 LTF).
2.
Le recours est dirigé contre une décision confirmant en dernière instance cantonale l'octroi d'une autorisation de construire fondé sur les normes cantonales et communales de police des constructions; il est recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF. Aucun des motifs d'exclusion définis à l'art. 83 LTF n'est réalisé.
Selon l'art. 89 al. 1 LTF, a notamment qualité pour former un recours en matière de droit public quiconque est particulièrement atteint par la décision attaquée (let. b) et a un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de celle-ci (let. c). Cette disposition reprend les exigences qui prévalaient sous l'empire de la loi fédérale d'organisation judiciaire pour le recours de droit administratif (cf. art. 103 let. a aOJ; Message du Conseil fédéral concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001 [ci-après: Message], FF 2001 p. 4126). Le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune (Message, FF 2001 p. 4127; arrêt 1C 3/2007 consid. 1.3.1 du 20 juin 2007 destiné à la publication; cf. ATF 120 Ib 431 consid. 1 p. 433). Si les normes cantonales ou communales de police des constructions dont le recourant allègue la violation ne doivent pas nécessairement tendre, au moins accessoirement, à la protection de ses intérêts de propriétaire voisin (cf. ATF 127 I 44 consid. 2c p. 46), ce dernier n'est pas pour autant libre d'invoquer n'importe quel grief. Il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Cette exigence n'est pas remplie lorsque le recourant dénonce une application arbitraire des dispositions du droit des constructions qui n'ont aucune influence sur sa situation de voisin, telles celles relatives à l'aération ou à l'éclairage des locaux d'habitation dans un bâtiment voisin (cf. l'intervention du Conseiller fédéral Blocher lors de la séance du Conseil des Etats du 8 mars 2005 consacrée à la loi fédérale sur le Tribunal fédéral, BOCE 2005 p. 135/136; voir aussi s'agissant de l'ancien recours de droit administratif, ATF 125 I 7 consid. 3c p. 9; 123 II 376 consid. 2 p. 378; arrêt 1A.115/2005 du 9 août 2005 consid. 1
publié in ZBl 107/2006 p. 119).
En l'occurrence, le recourant est particulièrement touché par l'arrêt attaqué, qui confirme l'octroi d'une autorisation de construire, sur la parcelle voisine, deux bâtiments d'habitation d'une hauteur qu'il juge excessive et qui induiraient une augmentation du trafic sur le chemin privé desservant sa parcelle. Il peut se prévaloir, sur ces points tout au moins, 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 cette décision au sens de l'art. 89 al. 1 let. c LTF. Les autres conditions de recevabilité du recours en matière de droit public sont au surplus réunies de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.
3.
Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est lié ni par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut ainsi admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (cf. ATF 132 II 257 consid. 2.5 p. 262; 130 III 136 consid. 1.4 p. 140; Message, FF 2001 p. 4141). Toutefois, eu égard à l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, le Tri-

bunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués pour autant que les vices juridiques ne soient pas manifestes; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui. Le principe d'allégation vaut plus particulièrement s'agissant de la violation des droits fondamentaux ainsi que des dispositions du droit cantonal ou intercantonal. Le Tribunal fédéral n'examine en effet de tels griefs que s'ils ont été invoqués et motivés par le recourant, conformément à l'art. 106 al. 2 LTF, c'est-à-dire s'ils ont été expressément soulevés et exposés de façon
claire et détaillée dans le mémoire de recours, conformément à la pratique qui prévalait en matière de recours de droit public (cf. ATF 130 I 26 consid. 2.1 p. 31, 258 consid. 1.3 p. 261/262; 129 I 113 consid. 2.1 p. 120; Message, FF 2001 p. 4142). Ainsi, dans un recours fondé sur une application arbitraire du droit cantonal, le recourant ne peut se contenter de critiquer la décision attaquée comme il le ferait dans une procédure d'appel où l'autorité de recours peut revoir librement l'application du droit, mais il doit préciser en quoi cette décision serait insoutenable, ne reposerait sur aucun motif sérieux et objectif, ou encore heurterait gravement le sens de la justice (arrêt 5A 92/2007 du 8 juin 2007 consid. 4.1; cf. ATF 129 I 113 consid. 2.1 p. 120; 128 I 295 consid. 7a p. 312). C'est à la lumière de ces principes que les griefs du recourant doivent être examinés.
4.
A._____ sollicite la mise en oeuvre d'une inspection locale et la possibilité de commenter oralement ses griefs devant le Tribunal fédéral.
La cour de céans est en mesure de statuer en pleine connaissance de cause sur les griefs de fait et de droit soulevés à l'encontre de l'arrêt attaqué sur la base du dossier, de sorte qu'une visite des lieux ne s'impose pas en vertu de l'art. 37 PCF, applicable par renvoi de l'art. 55 al. 1 LTF. Le recourant n'indique d'ailleurs pas pour quelle raison une telle mesure d'instruction s'imposerait. De même, c'est en vain qu'il requiert d'être entendu oralement pour développer ses griefs. La procédure de recours devant le Tribunal fédéral est en principe écrite et le recourant doit présenter ses arguments dans le mémoire de recours. Une audience n'a lieu qu'exceptionnellement (cf. Message, FF 2001 p. 4101). Les motifs invoqués ne justifient pas la tenue de débats en vertu de l'art. 57 LTF. Ils ne nécessitent pas davantage l'interrogatoire du recourant à titre de moyen de preuve (art. 62 PCF par renvoi de l'art. 55 al. 1 LTF).
5.
Le recourant se plaint à divers titres d'une constatation inexacte et incomplète des faits pertinents.
5.1 Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l'art. 105 al. 2 LTF. Cette disposition lui donne la faculté de rectifier ou compléter d'office l'état de fait de l'arrêt attaqué dans la mesure où des lacunes ou erreurs dans l'établissement de celui-ci lui apparaîtraient d'emblée comme manifestes. Quant au recourant, il ne peut critiquer la constatation de faits importants pour le jugement de la cause que si ceux-ci ont été constatés en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte (art. 97 al. 1 LTF), c'est-à-dire arbitraire (cf. Message, FF 2001 p. 4135), ce qu'il lui appartient de démontrer par une argumentation répondant aux exigences de l'art. 42 al. 2 LTF, respectivement de l'art. 106 al. 2 LTF (arrêt 6B 15/2007 du 9 mai 2007 consid. 6.5). En outre, l'existence de faits constatés de manière inexacte ou en violation du droit n'est pas une condition suffisante pour conduire à l'annulation ou la modification de la décision attaquée. Il faut encore qu'elle soit susceptible d'avoir une influence déterminante sur l'issue de la procédure (art. 97 al. 1 in fine LTF). Le recourant doit donc rendre
vraisemblable que la décision finale aurait été différente si les faits avaient été établis de manière conforme au droit (cf. Message, FF 2001 p. 4136). Sont toutefois réservées les prétentions qui peuvent être déduites de la nature formelle du droit d'être entendu garanti à l'art. 29 al. 2 Cst. (cf. Regina Kiener, Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten, in: Pierre Tschannen [Hrsg], Neue Bundesrechtspflege, Berner Tage für die juristische Praxis 2006, Berne 2007, p. 277).
5.2 Selon le recourant, la cour cantonale aurait retenu à tort que l'enquête publique complémentaire portait sur les modifications de minime importance et les autres conditions spéciales imposées par la Municipalité de Prilly dans le permis de construire du 25 avril 2005, alors que ces questions auraient définitivement été tranchées dans cette décision. Il se réfère à la nouvelle disposition en épi des places de parc prévues en limite de propriété avec les parcelles nos 684 et 687, qui fait l'objet d'un nouveau plan intégré au permis initial. Le recourant ne précise pas, comme il lui appartenait de faire, en quoi il serait touché par cette constatation prétendument inexacte des faits, respectivement en quoi la correction du vice allégué est susceptible d'influer sur le sort de la cause au sens

de l'art. 97 al. 1 LTF. Le grief est dès lors irrecevable. On relèvera que de l'aveu même des constructeurs, la procédure d'enquête publique complémentaire avait également pour objet d'intégrer les modifications approuvées par la Municipalité de Prilly dans le permis de construire initial, de sorte que l'arrêt attaqué n'est pas faux lorsqu'il précise que l'enquête publique complémentaire porte aussi sur les modifications entérinées dans le permis de construire initial et, en particulier, sur la nouvelle disposition en épi des places de parc extérieures.
5.3 Le recourant estime que le jeu de plans versé au dossier par les intimés le 7 avril 2006 à la demande du Tribunal administratif serait inexact. Il n'indique toutefois pas sur quels points précis lesdits plans s'écarteraient de ceux approuvés par la Municipalité de Prilly et qui font partie intégrante des permis de construire octroyés aux intimés. La recevabilité du grief au regard des exigences de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF est pour le moins douteuse. Comme le relèvent tant le recourant que les intimés, seuls les plans mis à l'enquête publique et sur la base desquels les permis de construire ont été délivrés font foi à l'exclusion des plans produits en avril 2006 après la clôture de l'instruction, dont l'unique but était de mettre en exergue les modifications apportées au projet initial. A supposer que ces plans s'écartent effectivement des plans d'enquête, une telle informalité ne justifierait pas l'annulation de l'arrêt attaqué.
5.4 Le recourant reproche enfin au Tribunal administratif d'avoir opéré un décompte erroné des places de parc en sous-sol. L'arrêt attaqué peut certes prêter à confusion sur ce point dans la mesure où il mentionne, en fait, que le sous-sol des deux bâtiments est relié par un garage souterrain comprenant quatre places de parc avec un accès unique situé dans le bâtiment B au sud de la parcelle, avant d'ajouter que le projet prévoit en outre l'aménagement de dix-sept places de stationnement dont sept en sous-sol. Une telle formulation pourrait effectivement laisser croire qu'il y aurait onze places de parc en sous-sol. Toutefois, il résulte clairement des plans d'enquête que sept places sont prévues en sous-sol, que ce soit selon le projet initial ou selon le projet modifié soumis à l'enquête publique complémentaire. C'est d'ailleurs sur cette base que le Tribunal administratif a raisonné dans les considérants en droit de son arrêt pour admettre la conformité de ces aménagements à la réglementation communale. Même si l'état de fait n'était pas dénué de toute ambiguïté sur ce point, celle-ci a été levée dans les considérants en droit. Dans ces conditions, l'irrégularité relevée dans la constatation des faits n'imposerait pas
l'annulation de la décision litigieuse.
5.5 Cela étant, pour autant qu'elles soient recevables, les critiques de fait formulées à l'encontre de l'arrêt attaqué sont infondées.
6.
Le recourant soutient que les deux permis de construire seraient non pas complémentaires, mais indépendants. Il en veut pour preuve le fait que le permis dit complémentaire ne mentionne pas les éléments nouveaux par rapport au premier projet. La clarté des débats aurait certes voulu que les éléments modifiés apparaissent clairement dans les plans soumis à l'enquête publique complémentaire. On ne saurait cependant déduire du seul fait que le jeu de plans n'indique pas par des couleurs précises ces éléments qu'il s'agirait de deux permis de construire indépendants. A tout le moins, si des doutes pouvaient éventuellement exister à cet égard, ils ont été levés au cours de la procédure cantonale. Pour le surplus, le recourant ne prétend pas à juste titre que les conditions posées par le droit cantonal pour procéder à une enquête publique complémentaire ne seraient pas réunies et que les intimés auraient choisi à tort cette voie plutôt que celle d'une nouvelle enquête. Les modifications concernent en effet soit des points qui avaient déjà été discutés lors de l'octroi du permis de construire initial soit des éléments limités par rapport au projet pris dans son ensemble et qui pouvaient sans arbitraire être jugées de peu d'importance
dans la mesure où elles ne changent pas la structure du projet.
7.
Le recourant reproche au Tribunal administratif d'avoir rejeté le recours formé contre le permis de construire initial délivré le 25 avril 2005 sans avoir examiné tous les griefs évoqués à son encontre. Il dénonce à ce propos une violation de son droit d'être entendu.
7.1 Selon la jurisprudence, une autorité cantonale de recours commet un déni de justice formel et viole l'art. 29 al. 1 Cst. si elle omet de statuer sur une conclusion du recours dont elle est saisie alors qu'elle est compétente pour le faire (ATF 117 Ia 116 consid. 3a p. 117/118 et les arrêts cités). En outre, le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 Cst. impose à l'autorité de jugement l'obligation de motiver ses décisions afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient. Pour satisfaire cette exigence, il suffit que celle-ci mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa

décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 130 II 530 consid. 4.3 p. 540 et les arrêts cités).
En l'occurrence, la cour cantonale a clairement précisé qu'elle ne se prononcerait pas sur les critiques portant sur des points qui ont été modifiés dans le cadre du permis de construire complémentaire. Une telle manière de faire échappe à toute critique et ne saurait constituer un déni de justice prohibé ou une violation de l'obligation de motiver. On ne discerne en effet pas quel intérêt le recourant pourrait avoir à ce que l'autorité de recours statue sur un grief qui est devenu sans objet à la suite des modifications apportées au projet initial. C'est à la lumière de ces considérations qu'il convient d'examiner les moyens soulevés dans le recours.
7.2 Le recourant soutient tout d'abord que la cour cantonale aurait omis de constater que la nouvelle disposition en épi des places de parc extérieures situées en limite de propriété avec les parcelles nos 684 et 687 ne permettrait plus de recouvrir l'excroissance en sous-sol du bâtiment B d'une couche de terre engazonnée, comme l'exige l'art. 31bis al. 1 ch. 3 RPE, de sorte que c'est une surface supplémentaire de 63,5 mètres carrés qui devrait être prise en compte dans le calcul de la surface bâtie. Il perd cependant de vue que le projet initial a été modifié sur ce point pour tenir compte des griefs des opposants à ce sujet. L'excroissance en sous-sol à laquelle fait allusion le recourant a ainsi été supprimée et les places de parc souterraines initialement prévues à cet endroit ont été réparties de part et d'autre du tunnel de liaison. Contrairement à ce que semble croire le recourant, les constructeurs ne sont pas libres de choisir la variante qui leur plaît, mais ils sont tenus par la solution qui a été autorisée par la Municipalité de Prilly dans le permis de construire complémentaire. Les griefs du recourant sur ce point ont donc perdu leur objet et on ne saurait reprocher à la cour cantonale d'avoir commis un déni de justice en ne se prononçant pas expressément à leur sujet, en l'absence de tout intérêt pratique à faire constater une éventuelle irrégularité du projet initial. Le recourant ne conteste au surplus pas qu'au vu des modifications apportées au projet, les exigences posées à l'art. 31bis al. 1 ch. 3 RPE seraient respectées. Le recours est donc irrecevable sur ce point.
7.3 Aux dires du recourant, la cour cantonale aurait omis de prendre en compte la surface des murs de soutènement situés le long de la rampe d'accès au parking en sous-sol dans le calcul de la surface bâtie en violation de l'art. 30 RPE. Le projet litigieux a également été modifié sur ce point. Les murs de soutènement initialement prévus ont été supprimés et remplacés par des talus. Pour les raisons évoquées ci-dessus, le recourant ne saurait se prévaloir d'un intérêt digne de protection à faire examiner cette question. Pour le surplus, le Tribunal administratif a tenu compte de la surface des têtes de mur dans le calcul de la surface construite et a constaté qu'elle s'inscrivait dans la majoration de 30% de la surface bâtie autorisée par l'art. 31bis al. 2 RPE pour la construction de garages souterrains. En l'absence de toute critique sur ce point, il n'appartient pas au Tribunal fédéral d'examiner d'office la pertinence de cette motivation.
7.4 Le recourant reprend l'argumentation qu'il avait développée en dernière instance cantonale selon laquelle les combles des bâtiments projetés seraient habitables en violation des art. 19 al. 2 et 39 RPE. Le projet initial a cependant aussi été modifié sur ce point pour répondre aux critiques formulées par les opposants. Les combles sont désormais accessibles non plus depuis les appartements du dernier étage, mais par les cages d'escalier communes aux occupants des deux immeubles. Les dimensions des ouvertures en toiture ont en outre été ramenées à celles nécessaires pour assurer l'aération naturelle et l'entretien des combles. La cour cantonale a jugé que ces mesures étaient suffisantes pour garantir que les combles ne seront pas voués à l'habitation. Le recourant ne tente nullement de démontrer en quoi cette motivation serait arbitraire. Le recours est donc également irrecevable sur ce point au regard de l'art. 106 al. 2 LTF.
7.5 Le recourant reproche aux constructeurs d'avoir fait une utilisation excessive et abusive des espaces réglementaires pour des places de stationnement. La cour cantonale aurait considéré à tort ces ouvrages comme des aménagements de peu d'importance admissibles dans les espaces réglementaires. La prise en compte de la moitié du domaine public adjacent conduirait en outre à une augmentation exagérée des possibilités de construire.
Le recourant ne conteste pas que les places de stationnement à l'air libre puissent, en l'absence d'une disposition contraire du règlement communal, être assimilées à des dépendances et prendre place dans les espaces réglementaires. Si elles ne sont par ailleurs pas limitées aussi strictement dans leur surface que les petites constructions au sens de l'art. 39 al. 2 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, elles ne doivent en revanche pas, selon la pratique cantonale, conduire à une emprise excessive eu égard au volume du bâtiment principal, la Municipalité disposant sur ce point d'un important pouvoir d'appréciation. Le Tribunal administratif a retenu à ce propos que les places de parc litigieuses pouvaient être

considérées comme un aménagement de peu d'importance au vu de leur surface par rapport à la grandeur du projet de construction des deux bâtiments. Le nombre de places de stationnement requis pour le projet litigieux est conforme aux exigences du règlement communal dans la mesure où les constructeurs entendent aménager un cabinet dentaire au premier étage du bâtiment prévu au nord de leur parcelle. Si les places de parc prévues à l'air libre impliquent une
occupation du sol relativement importante à l'ouest du bien-fonds des intimés, on ne saurait pour autant dire qu'elle serait démesurée au regard du projet pris dans son ensemble, des espaces de verdure et des plantations étant prévues entre les deux bâtiments litigieux et le long de la route des Flumeaux. Cela étant, l'appréciation que la cour cantonale a faite des circonstances concrètes pour conclure au respect des exigences de la réglementation cantonale ne saurait être qualifiée d'arbitraire. Enfin, le recourant ne démontre pas en quoi la prise en considération de la moitié de la route des Flumeaux dans le calcul du coefficient d'occupation du sol, prévue par l'art. 31 al. 1 RPE et autorisée par la jurisprudence cantonale sous certaines conditions (RDAF 1993 p. 200), conduirait à une extension disproportionnée des possibilités de construire par rapport aux règles de densité de la zone. Au contraire, elle reste dans la marge admise par la jurisprudence précitée.
7.6 Le recourant se plaint également de l'insuffisance de cotation des plans qui l'aurait empêché de contrôler avec exactitude le respect du coefficient d'occupation du sol. Ce grief n'aurait pas été examiné par le Tribunal administratif. Au contraire, celui-ci a procédé à un calcul de la densité en fonction de la surface construite des deux immeubles et du garage souterrain pour conclure au respect des normes en la matière par une argumentation détaillée qu'il appartenait au recourant de contester par une motivation adéquate. Or, celui-ci ne conteste pas l'exactitude des chiffres retenus dans le calcul de la surface bâtie. Le recours ne répond pas sur ce point aux exigences de motivation et doit être déclaré irrecevable.
7.7 Le recourant conteste la conformité des escaliers intérieurs demi-tournants aux prescriptions de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et aux directives de l'Association des Etablissements d'assurance incendie. Il ne démontre pas en quoi il serait touché plus que quiconque par cette irrégularité qui concerne la sécurité des futurs habitants des immeubles projetés. L'admission du recours sur ce point ne lui conférerait en outre aucun avantage pratique dans la mesure où elle n'entraînerait pas nécessairement une modification du gabarit des bâtiments ou de leur implantation. Il s'agit ainsi d'un grief qu'il n'est pas habilité à faire valoir (cf. consid. 3.1 ci-dessus; voir aussi arrêt 1A.115/2005 du 9 août 2005 consid. 1 publié in ZBl 107/2006 p. 119). Au demeurant, l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie a reconnu que les escaliers en question répondaient aux exigences qu'il avait fixées et qu'ils pouvaient être réalisés tels que prévus sous l'entière responsabilité des constructeurs. Dans ces conditions, le Tribunal administratif n'avait aucune raison objective de sanctionner le projet sur ce point. Le recours est donc là encore irrecevable.
7.8 Le recourant reproche enfin à la cour cantonale de s'être trompée sur l'existence d'un plan d'alignement grevant la parcelle n°685 le long de la route des Flumeaux et d'avoir admis la conformité du projet à l'art. 38 al. 2 RPE, qui définit la manière de mesurer la hauteur des constructions lorsque le bâtiment ne s'implante pas sur l'alignement, au terme d'une interprétation arbitraire de cette disposition.
L'art. 26 RPE dispose que partout où un alignement est prévu, les constructions doivent être implantées sur celui-ci ou en retrait de 6 mètres au moins. Jusqu'à une distance de 15 mètres en arrière de cet alignement, les façades lui seront parallèles. La Municipalité peut toutefois admettre une autre implantation si celle-ci donne satisfaction du point de vue esthétique. Lorsqu'il n'y a pas d'alignement, l'art. 27 RPE prévoit que l'implantation du bâtiment est fixée d'un commun accord entre les propriétaires et la Municipalité. A défaut d'accord, celle-ci fixe les alignements et procède à leur mise à l'enquête dans les délais légaux. L'art. 36 RPE dispose qu'aucune façade ne peut dépasser la hauteur limite de 13 mètres à l'arête supérieure de la corniche ou de l'avant-toit. Selon l'art. 37 RPE, la hauteur des façades ne peut être supérieure aux deux tiers de la longueur des façades principales. La Municipalité peut accorder une tolérance de deux mètres au plus. L'art. 38 RPE précise enfin que pour les bâtiments implantés sur l'alignement, la hauteur est mesurée dans le milieu de la façade dès le niveau de l'axe de la voie existante ou projetée (al. 1). Dans les autres cas, la hauteur est mesurée sur le sol aménagé (al. 2).
Le Tribunal administratif a retenu que la parcelle n°685 était grevée d'un alignement fixé à 8 mètres de l'axe de la route des Flumeaux prévu dans un plan d'alignement au quartier des Baumettes adopté par la Municipalité de Prilly le 27 mai 1926. Cet alignement figure partiellement sur le plan d'extension cantonal n°78B de la commune de Prilly adopté le 2 mars 1959. Il est retranscrit intégralement sur le plan d'extension concernant l'aménagement des propriétés situées au centre de Prilly, section I, alignements et ordre des constructions, ad-

opté le 8 février 1960. Il ne ressort nullement du plan d'extension cantonal du 2 mars 1959 que l'alignement adopté en mai 1926 aurait été abrogé, comme l'affirme le recourant. Il est au contraire expressément mentionné parmi les alignements des constructions maintenus dans le plan du 8 février 1960. Le fait que les plans de 1959 et 1960 ne figurent pas, dans le plan des zones communal, sur la liste des plans d'extension et des plans de quartier entrés en vigueur ultérieurement ne signifie pas davantage qu'ils auraient été abrogés étant donné qu'ils n'entrent pas dans ces catégories de plans. Le recourant n'a donc pas établi à satisfaction de droit que les constatations de fait retenues sur
ce point seraient manifestement inexactes, de sorte que le Tribunal fédéral est lié par l'état de fait de l'arrêt attaqué (art. 105 al. 1 LTF).
Il est vrai en revanche que l'alignement établi en 1926 et maintenu dans le plan de 1960 prend fin aux environs des deux-tiers de la parcelle des intimés. Cela s'explique par le fait que ce bien-fonds était à l'origine divisé en deux parcelles, dont seule celle qui était construite était frappée d'un alignement. A lire les plans d'enquête, seul l'angle sud-est du bâtiment A serait concerné par cet alignement. Le Tribunal administratif a estimé qu'il était malvenu de prévoir un décrochement dans la façade est du bâtiment A et que celle-ci avait à juste titre été implantée à 8 mètres de l'axe de la route des Flumeaux sur toute la longueur de la parcelle. Le recourant ne critique pas à juste titre cette solution qui se révèle judicieuse compte tenu du but poursuivi par l'alignement consistant à assurer une bande de terrain libre de toute construction suffisante le long de cette artère en vue de son éventuel élargissement. Cela étant, la hauteur admissible des bâtiments litigieux devait être mesurée dans le milieu de la façade dès le niveau de l'axe de la route des Flumeaux, en vertu de l'art. 38 al. 1 RPE, et non depuis le sol aménagé selon l'alinéa 2 de cette disposition, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner la pertinence de
l'argumentation subsidiaire retenue dans l'arrêt attaqué et les critiques adressées à ce propos par le recourant. Ce dernier ne prétend au surplus pas que la hauteur des constructions, calculée selon l'art. 38 al. 1 RPE, serait dépassée. Il n'appartient pas au Tribunal fédéral d'examiner d'office ce qu'il en est.
8.
Le recours doit par conséquent être rejeté dans la mesure où il est recevable, aux frais du recourant qui succombe (art. 66 al. 1 LTF). Ce dernier versera une indemnité de dépens aux intimés qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 et 2 LTF). La Commune de Prilly, qui agit dans le cadre de ses attributions de droit public, ne saurait prétendre à des dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable.
2.
Un émolument judiciaire de 2'000 fr. est mis à la charge du recourant.
3.
Une indemnité de 2'000 fr. est allouée à titre de dépens aux intimés, créanciers solidaires, à la charge du recourant.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et de la Municipalité de Prilly ainsi qu'au Tribunal administratif du canton de Vaud.
Lausanne, le 2 juillet 2007
Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse
Le président: Le greffier: