

## VD\_OMNI AC.1998.0102 vom 26. Februar 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-02-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1998.0102](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1998.0102)

FR: VD\_OMNI AC.1998.0102 du 26 février 1999

IT: VD\_OMNI AC.1998.0102 del 26 febbraio 1999

### Regeste

KOENIG Loris et csts c/Municipalité d'Orbe | Rejet du grief concernant l'absence de décrochements horizontaux. Ils figurent dans les annexes du règlement, non obligatoires selon celui-ci; seuls les périmètres d'implantation sont impératifs. Exigence de l'ECA (sorties à moins de 35 m.) imposée, comme modification de minime importance, par réforme de la décision attaquée (permis de construire).

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 26.02.1999 AC.1998.0102

KOENIG Loris et csts c/Municipalité d'Orbe | Rejet du grief concernant l'absence de décrochements horizontaux. Ils figurent dans les annexes du règlement, non obligatoires selon celui-ci; seuls les périmètres d'implantation sont impératifs. Exigence de l'ECA (sorties à moins de 35 m.) imposée, comme modification de minime importance, par réforme de la décision attaquée (permis de construire).

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 26 février 1999 sur le recours interjeté par Loris KOENIG, Ernest BADERTSCHER, François SCHWAB, Walter BALIMANN, tous domiciliés à Orbe, contre la décision de la Municipalité d'Orbe du 26 mai 1998 autorisant la SI Résidence "Les Fleurs de Lys" SA à construire 33 appartements en PPE et un parc souterrain de 36 places au lieu-dit "Creux de Rave". \* \* \* \* \*  
\* \* \* \* \* Composition de la section: M. Vincent Pelet, président; M. Alain Matthey et M. Jean-Daniel Rickli, assesseurs. Greffière: Mlle Kathrin Gruber. Vu les faits suivants:

A. Le 13 août 1996, le Conseil d'Etat a approuvé le plan de quartier "Creux de Rave" adopté par le Conseil communal d'Orbe le 25 avril 1996. Ce plan est régi par un règlement ad hoc (RPQ), qui renvoie (à son art. 3.3) aux dispositions applicables à la zone villas du règlement sur le plan général d'affectation et les constructions (RPAC), approuvé par le Conseil d'Etat le 1er juin 1990 et le 27 septembre 1991. Ce plan englobe notamment les parcelles 2342 et 2343, propriétés respectivement de Bernard et Jacqueline Bissat et de Jean-Claude et Daniel Perroud, qui les ont promises vendues à la société immobilière Résidence "Les Fleurs de Lys" SA (ci-après : la constructrice). Le règlement du plan de quartier "Creux de Rave" délimite les périmètres d'implantation (art. 3.1) et les surfaces constructibles maximales admissibles par périmètre (art. 3.2). Au chapitre 4, intitulé "Périmètre d'habitation collective", le règlement définit (à son art. 4.1) la destination des constructions comme il suit : "Les bâtiments situés dans les périmètres A-B-C-D-E-F sont affectés au logement collectif de moyenne densité et aux activités compatibles avec celui-ci (voir schémas en annexe). Les constructions devront offrir un type d'habitat qualitativement supérieur aux quartiers locatifs traditionnels. L'architecture favorisera la vue collective du quartier et la possibilité d'offrir des prolongements extérieurs intéressants aux logements. Elles peuvent être conçues par exemple, sous forme d'habitat groupé avec appartements sur

plusieurs niveaux ou de maisons locatives contiguës." Les art. 4.2.1 à 12 RPQ introduisent des règles de construction. Au nombre de ces règles, ne figure aucune disposition relative au nombre de logements admissibles; en revanche, l'art. 4.2.6 RPQ impose le respect des surfaces brutes de plancher maximales qui sont reportées sur les plans. Ces surfaces sont les suivantes : 1560 m<sup>2</sup> pour le bâtiment A1, 1500 m<sup>2</sup> pour le bâtiment A2, 590 m<sup>2</sup> pour le bâtiment D1 et 550 m<sup>2</sup> pour le bâtiment D2. Le règlement "Creux de Rave" prévoit en outre à son art. 5.1 que la délivrance du ou des permis de construire est subordonnée à la signature d'une convention liant la municipalité aux propriétaires fonciers aux fins notamment de régler : "- l'aménagement du raccordement de la desserte du Quartier sur la RC 278e - l'équipement général et l'équipement de raccordement cela conformément à l'art. 50 LATC - l'acquisition des droits de passage de canalisations et infrastructures nécessaires (EU, ES, eau potable, gaz, etc.)..." Il est prévu au demeurant que la construction du projet se fera par étapes (art. 4.5 RPQ). Le projet litigieux concerne la première étape qui comprend la réalisation des groupes de bâtiments A1 et A2, D1 et D2, ainsi que l'aménagement des places de parc souterraines et à l'extérieur correspondant aux logements prévus. B.

Du 14 avril au 4 mai 1998, la constructrice a mis à l'enquête la première étape du projet qui s'étend aux bâtiments A1, A2, D1 et D2, regroupant 33 appartements, un garage souterrain comprenant 36 places intérieures et l'aménagement de 18 places extérieures. Le projet a suscité six oppositions. Le 26 mai 1998, la municipalité a levé toutes ces oppositions et décidé de délivrer le permis de construire requis sous réserve de modifications mineures sur des points relevés par les opposants. Dans un premier temps, le permis de construire n'a toutefois pas été formellement délivré, la convention prévue à l'art. 5.1 RPQ n'ayant pas encore été signée. C.

Par acte du 14 juin 1998, les opposants Loris Koenig, François Schwab, Walter Balimann et Ernest Badertscher ont recouru au Tribunal administratif contre la décision précitée. Les recourants relèvent que 32 logements ont été initialement prévus pour la première étape (selon le préavis de la municipalité au conseil communal concernant le plan de quartier) et non pas 33 comme le projette la constructrice. Il en est de même des places de parc souterraines correspondantes. En effet, l'annexe du plan de quartier mentionne 34 places intérieures pour cette étape, alors que le projet en prévoit 36. En outre, les deux places de parc souterraines supplémentaires (nos 35 et 36) sont situées devant les portes de secours et d'accès aux bâtiments, ce qui constitue une source de danger inacceptable. Au surplus, les recourants soutiennent que l'art. 4.2.4 RPQ exige des décrochements verticaux et horizontaux. Or, ces derniers ne sont pas prévus par le projet litigieux. Les recourants relèvent encore que, pour des raisons de sécurité, la desserte du quartier devrait absolument être aménagée avec la première étape, afin de garantir un accès sûr au quartier. Enfin, les recourants font valoir que, faute de signature de la convention requise par le RPQ, le permis de construire ne peut pas être délivré. La municipalité a confirmé que le permis de construire n'avait pas encore été formellement délivré, faute de signature de la convention. Celle-ci a finalement été signée le 8 juillet 1998 et devrait encore être approuvée par le conseil communal. Au surplus, la municipalité a conclu au rejet du recours, en faisant valoir que le projet était en tout point conforme au règlement du plan de quartier. Concernant la route d'accès, le Service des routes a répondu le 3 juillet 1998 que le plan de quartier, entré en force, fixait impérativement et définitivement l'implantation de l'accès à la RC 278 (ses déterminations seront reprises plus loin, sous consid. 5). Ledit service a dès lors conclu au rejet du recours dans la mesure où il était recevable. Par lettre du 19 juin 1998, la constructrice a conclu au rejet du recours et à la levée de l'effet suspensif provisoirement accordé au recours. Sur le

fond, elle relève que le règlement ne prévoit pas un nombre maximum de logements, mais seulement une surface brute de plancher maximale, qui est respectée en l'espèce.

L'aménagement de 36 places intérieures est ainsi conforme à l'art. 4.3.5 du règlement compte tenu des 33 logements projetés. Au surplus, l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) n'a formulé aucune remarque et les places de parc aménagées devant les sorties de secours peuvent être évacuées rapidement en cas d'urgence. La chaussée d'accès à la RC 278e est prévue. Enfin, selon le règlement (art. 4.2.4), seuls les décrochements indiqués par les coupes (c'est-à-dire les décrochements verticaux) sont obligatoires. D.

Par décision du 25 juin 1998, le juge instructeur a levé l'effet suspensif provisoirement accordé au recours par avis du 17 juin 1998. E. Le tribunal a tenu audience à Orbe le 17 septembre 1998 en présence des parties et de leur conseil. Le représentant du Service des routes s'est excusé; les propriétaires ne se sont pas présentés. Les parties ont confirmé leurs conclusions respectives après avoir débattu de tous les points litigieux qui seront repris ci-dessous dans la partie droit. Sur proposition de la constructrice, la municipalité s'est engagée à soumettre à l'ECA la question de l'accès aux sorties de secours sur les places de parc supplémentaires (nos 35 et 36) prévues dans le parking souterrain. Le 19 septembre 1998, les recourants ont présenté un nouveau mémoire pour résumer leurs arguments. Cette écriture a été transmise aux autres parties pour information. Par avis du 15 octobre 1998, le juge instructeur a rejeté la requête de la constructrice tendant à retrancher cet acte du dossier : il a été considéré que cette nouvelle écriture ne faisait que confirmer les arguments soulevés par les recourants en cours d'instruction, sans apporter d'éléments nouveaux.

F. Par lettre du 8 octobre 1998, l'ECA a exposé sa position au Tribunal administratif comme il suit : "Il faut remarquer en préambule que les issues menant aux escaliers sont les entrées et sorties piétonnes normales du garage-parking. Une première question qui n'est pas de notre ressort serait de savoir si une voiture stationnée devant une issue créera un obstacle important pour les usagers. Ces issues, dépourvues de portes, deviendront issues de secours en cas d'incendie dans le garage. C'est pourquoi il est prévu d'y installer une signalisation lumineuse ad hoc qui s'éclairera en cas de coupure du courant électrique. Cette installation répond aux exigences de prévention incendie. La largeur des places de stationnement sera de 2.50 m; celle d'une voiture étant de 1.60 m environ, il restera un espace théorique de passage de 0.90 m entre deux véhicules. C'est une largeur de passage acceptable, compte tenu du fait supplémentaire que l'on peut passer de part et d'autre d'une voiture. Il importera toutefois de placer sur les places de parc no 35 et 36 un éclairage ad hoc. Au vu de ce qui précède, l'utilisation des cases 35 et 36 est possible au sens de la prévention incendie. Hors la question posée par le tribunal, l'examen du projet nous fait remarquer que le garage-parking devrait être doté d'un éclairage de sécurité minimum et d'un dévidoir à alimentation axiale, qui n'ont pas été prévus. Par ailleurs, pour l'étape des travaux prévue, mais qui pourrait rester la seule exécutée, la distance de fuite entre le fond du garage et les issues de secours est trop grande. Pour répondre aux prescriptions, il faudrait aménager contre le mur du fond, une sortie provisoire qui serait détruite lors de l'exécution de la deuxième étape des travaux. Outre l'aspect réglementaire, cette sortie supplémentaire permettrait d'encore mieux justifier l'utilisation des places 34 et 35 pour le stationnement". Dans un courrier de son conseil du 6 novembre 1998, la constructrice s'est engagée à respecter scrupuleusement les exigences posées par l'ECA dans sa lettre du 8 octobre 1998. Considérant en droit: 1. Selon l'art. 37 al. 1 LJPA, le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée.

Un intérêt digne de protection peut être de nature juridique ou purement de fait, mais il doit être particulier, direct et actuel, et il doit se trouver dans une relation particulièrement étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet du litige (Streitsache ou Streitgegenstand), qui se distingue de la décision elle-même (Anfechtungsgegenstand; sur ces notions, voir ATF 110 V 148; Knapp, Précis de droit administratif, 4ème éd., no 2030). Le Tribunal fédéral a ainsi admis l'intérêt digne de protection du voisin qui devrait tolérer une habitation nouvelle à proximité immédiate de sa propre maison (ATF 104 Ib 245 cons. 7d; 121 II 171 cons. 2b, 115 Ib 508 cons. 5c). Les recourants, pour le moins ceux qui sont domiciliés au chemin du Couchant ont manifestement qualité pour recourir dès lors qu'ils sont voisins immédiats du projet litigieux. Le recours est par conséquent recevable.

2. a) Concernant les décrochements, l'art. 4.2.4 RPQ, sous le titre marginal "Décrochements verticaux et horizontaux", prévoit ce qui suit: "Les groupes de bâtiments A1 et A2; B1 et B2; C1 et C2 et F doivent respecter les décrochements indiqués sur les coupes. Selon l'art. 6.3 RPQ, "le plan d'illustration et les schémas annexés font partie intégrante du présent règlement et servent de références pour la réalisation de l'ensemble du Plan de Quartier". Les recourants déduisent de l'esquisse des bâtiments figurant sur le plan à l'intérieur des périmètres des constructions et du titre marginal de l'art. 4.2.4 RPQ que cette norme exige des décrochements verticaux et horizontaux. La constructrice en revanche se réfère uniquement aux coupes 1.-1. à 5.-5. qui seraient seules obligatoires. Le tribunal se rallie au point de vue de la constructrice, également partagé par la municipalité. En effet, seuls le plan de quartier et le règlement ont force de loi. Les annexes au règlement, selon les termes mêmes de l'art. 6.3, ne servent que de référence et ne sont pas obligatoires. En matière d'implantation des bâtiments, le constructeur n'est lié que par les périmètres de construction. A l'intérieur de ceux-ci, l'implantation des bâtiments est libre. Or, en l'espèce, ces périmètres d'implantation sont rectangulaires. Ils ne prévoient donc pas de décrochements horizontaux obligatoires. Ceux-ci sont suggérés par les esquisses des bâtiments dessinés à l'intérieur des périmètres, mais ces esquisses ne servent que d'illustrations proposées à titre d'exemple. La municipalité a par ailleurs précisé à l'audience que le projet initial n'offrait aucune possibilité d'aménager des décrochements horizontaux; cette possibilité a été imposée par le Service de l'aménagement du territoire : pour favoriser la diversité des constructions, les périmètres d'implantation ont été agrandis, alors que la surface de plancher brute demeurait inchangée. Il était ainsi loisible à la constructrice de renoncer à prévoir des décrochements verticaux, comme elle l'a fait. Cette faculté est manifestement à l'origine des malentendus qui séparent opposants et constructrice : les premiers se sont fiés au plan de quartier et se voient déçus de ne pas voir traduite dans la réalité la diversité souhaitée par le service cantonal. Quant aux décrochements verticaux, ils sont prévus par les coupes 1.-1. à 5.-5., figurant sur le plan de quartier (traitillé avec indication de la cote). Ils sont obligatoires, vu le texte clair sur ce point de l'art. 4.2.4 RPQ. Le projet litigieux respecte ainsi les périmètres de construction délimités par un traitillé en plan et en coupe. La mention des décrochements horizontaux dans le titre marginal de l'art. 4.2.4 RPQ rappelle la faculté offerte aux constructeurs de les prévoir à l'intérieur des périmètres, mais ne les impose pas. L'implantation des bâtiments projetés ne contrevient par conséquent pas à l'art. 4.2.4 RPQ. b) La municipalité peut cependant refuser un projet réglementaire pour des motifs d'esthétique, en application de l'art. 86 LATC. La jurisprudence du Tribunal fédéral a précisé qu'une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités

esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 223 consid. 6; jurisprudence reprise par le TA, AC 95/235 du 22 janvier 1996). Les autorités locales conservent dans l'application de l'art. 86 LATC un large pouvoir d'appréciation, l'autorité de recours devant s'imposer une certaine retenue dans l'examen de ce moyen (ATF 115 Ia 118-119 consid. 3d). Elle ne peut pas substituer sa propre appréciation à celle de la municipalité (ATF 115 Ia 118-119 consid. 3d, voir en outre une note de Benoît Bovay, in DC 1990, p. 73). Le règlement du plan de quartier contient également une disposition relative à l'esthétique, l'art. 4.2.12 ainsi libellé : "Les constructions doivent être conçues en vue d'assurer l'unité architecturale de l'ensemble du quartier. Les projets dont la conception compromet cette unité ne sont pas admis". (al. 1). Les considérations qui précèdent, relatives à l'art. 86 LATC, s'appliquent également à l'examen du respect de cette réglementation communale. En l'espèce, la municipalité n'a pas jugé le projet contraire aux règles de l'esthétique. Or, rien ne permet d'affirmer que l'autorité communale aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en la matière. Le projet sans décrochements horizontaux ne saurait ainsi être jugé contraire aux dispositions réglant l'esthétique des constructions. 3.

Concernant l'aménagement des places de parc, le chiffre 4.3.5 RPQ prévoit ce qui suit : "Le nombre de places de stationnement défini selon le RPAC est de 1,5 places par logement + 10% du total pour les places visiteurs. 2/3 des places seront aménagées en sous-sol dans l'aire figurant sur le plan (voir schéma en annexe). (...)" Le schéma en annexe prévoit pour la première étape 34 places intérieures et 18 places extérieures. Selon la proportion définie à l'art. 4.3.5 al. 1er RPQ, 34 places intérieures correspondent à 32 logements. Les recourants soutiennent dès lors qu'il n'est pas admissible de prévoir 33 appartements et 36 places intérieures. Ils citent à l'appui de leur argumentation le préavis du 27 février 1996 de la municipalité au conseil communal, concernant l'adoption du plan de quartier "Creux de Rave" qui, sous chiffre IX "Données quantitatives", indique : "les constructions sont prévues sur 4 niveaux (R + 3), 3 niveaux (R + 2) et 2 niveaux (R + 1) respectivement en unités de 16, 12, 6 et 4 appartements, constituant pour l'ensemble un total de 108 appartements et une population d'environ 300 personnes." Le RPQ ne contient aucune disposition prévoyant un nombre précis de logements; seule est définie la surface brute de plancher maximale à l'art. 4.2.6 RPQ. On rappelle en outre que, selon l'art. 6.3 RPQ, le schéma des places de parc sert de référence, mais n'a pas force de règlement. L'argument des recourants concernant le nombre des appartements et des places de parc est par conséquent mal fondé : ni le plan, ni le règlement n'empêchent la construction de 33 logements, sous réserve des conditions posées aux art. 4.2.6 et 4.3.5 RPQ, qui sont respectées en l'espèce. 4.

a) Les recourants contestent en outre l'emplacement des places de parc souterraines supplémentaires nos 35 et 36. Ils relèvent qu'elles sont prévues devant les sorties de secours empêchant ainsi une évacuation rapide du parking, voire de l'immeuble en cas d'incendie. Invité par le Tribunal administratif à se prononcer sur cette question, l'ECA a considéré, dans sa réponse du 8 octobre 1998, que l'utilisation des places litigieuses était admissible au regard des prescriptions applicables en la matière. Il a noté encore deux points de détail (concernant l'éclairage et le dévidoir), qui ne sont pas contestés. Au surplus l'ECA a relevé que la distance de fuite entre le fond du garage et les issues de secours était trop grande, de sorte que, pour répondre aux prescriptions de la protection contre l'incendie, il faudrait aménager contre le mur du fond une sortie provisoire qui serait détruite lors de l'exécution de la deuxième étape des travaux. Le Tribunal administratif n'ayant pas de raison de s'écarter de l'avis de l'ECA, le moyen des recourants relatif à l'emplacement des places de parc nos 35 et 36 doit être rejeté. Selon l'art.

16 al. 2 des normes de protection incendie (1993) de l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre les incendies (ci-après : l'AEAI), lorsque, dans un bâtiment, un local comporte deux ou plusieurs issues, aucun point de ce local ne doit se trouver à plus de 35 m d'une issue. Depuis le 6 juillet 1994, cette norme technique est applicable dans le canton de Vaud à titre de mesures de prévention contre l'incendie (art. 1 du règlement du 6 juillet 1994 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies). Dans le cas présent, comme le relève l'ECA, la distance entre le fond du garage litigieux et les issues de secours qui y sont prévues excède manifestement 35 m. Le projet n'est donc pas conforme aux prescriptions réglementaires sur ce point. b) Cette irrégularité ne justifie pas une annulation de la décision municipale. Lorsque la municipalité impose des modifications de minime importance, elle peut délivrer un permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet (art. 117 LATC). La municipalité ne peut octroyer sur la base de cette disposition et conditionnellement le permis de construire que si des modifications d'importance secondaire suffisent à rendre le projet réglementaire (RDAF 1972, p. 68). Si le projet de construction peut aisément être rendu réglementaire par une modifications des plans, la municipalité a l'obligation de délivrer le permis à titre conditionnel (RDAF 1966, p. 133; 1972, p. 418). En l'espèce, à considérer l'ensemble des constructions en vue, les aménagements requis par l'ECA apparaissent effectivement de minime importance. Au surplus, l'aménagement d'une issue conforme aux prescriptions sur la prévention des incendies a très probablement ici un caractère provisoire. Les modifications requises répondent donc aux conditions de l'art. 117 LATC. 5.

Les recourants soutiennent enfin que pour des raisons de sécurité, l'aménagement de la desserte du quartier (comprenant des mesures de modération du trafic) sur la RC 278e (les recourants mentionnent par erreur la RC 238d) doit être effectué lors de la première étape. Le règlement du plan de quartier "Creux de Rave" règle la question des voies de circulation à son art. 4.3.1 en ces termes : "Les voies de circulation et d'accès aux immeubles et au parking souterrain ainsi que les places de stationnement en surface figurent sur le plan à titre indicatif. Leur tracé définitif doit être fixé sur les plans de projets de construction, au moment de l'enquête publique. Le raccordement au domaine public (RC 278 e) est fixé impérativement d'entente avec la Municipalité. La route de desserte sera à trafic à vitesse limitée, où les piétons sont favorisés. Elle sera réalisée par le biais d'aménagements spécifiques (type voirie étroite, rehaussement de chaussée, etc....) voir illustration et schémas en annexe." Le Service des routes s'est déterminé le 3 juillet 1998 sur ce moyen, pour relever notamment ce qui suit : "(...) Quant à la modération du trafic réclamée il convient de préciser que la RC 278 est une route d'approvisionnement de type II, où peuvent circuler des convois exceptionnels de 240 tonnes, avec des chargements de 10m x 5m x 4.80m. La largeur de chaussée carrossable, entre éléments physiques durs (bordures de trottoirs et îlots), doit être d'au moins 4.50m. La signalisation ainsi que les plantations ne doivent pas constituer des entraves à ce type de trafic. En conséquence, des modérateurs de trafic verticaux ("gendarmes couchés") ne sont pas admis hors des traversées de localités, sur de telles routes. (...) Les recourants sont manifestement à tard pour s'en prendre à un PQ approuvé, dans la mesure où celui-ci fixait impérativement l'implantation de l'accès à la RC 278". Le Service des routes se réfère au surplus à l'abondante jurisprudence rendue en matière d'équipements de biens-fonds à bâtir, quant aux accès à des zones ou à des parcelles constructibles (notamment RDAF 1976, p. 264; 1977, p. 338; 1988, p. 224 et les arrêts rappelés dans RDAF 1992, p. 212 s.). Pour autant qu'on comprenne leur argument, les recourants ne s'en prennent cependant pas au plan de quartier; ils se bornent à demander que

l'aménagement de la desserte intervienne dans le cadre de la première étape des travaux. L'art. 4.3.1 RPQ ne pose pas cette exigence, si bien que l'aménagement de la RC 278e n'est pas compris dans le projet litigieux. Au surplus, la convention conclue entre la municipalité, les propriétaires et la constructrice prévoit que le projet d'aménagement du carrefour d'accès à la route d'Arnex à Orbe sera soumis à l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'art. 13 de la loi vaudoise sur les routes, après avoir été préalablement soumis à l'examen du département concerné. 6.

L'art. 54 al. 2 LJPA permet au tribunal non seulement d'annuler la décision attaquée en cas d'admission du recours et, s'il y a lieu, de renvoyer l'affaire à l'autorité intimée, mais également de la réformer. Il peut donc compléter ou modifier la décision communale accordant le permis de construire en fixant les conditions nécessaires au respect des plans et règlements en vigueur ou en voie d'élaboration dans les limites fixées à l'art. 117 LATC. Dans le cas présent, cette solution doit être retenue de préférence à l'annulation du permis de construire pour des motifs d'économie de procédure, dans la mesure où les modifications qu'il faut apporter au projet respectent les conditions de l'art. 117 LATC. La décision de la municipalité délivrant le permis de construire doit donc être réformée en ce sens que la validité du permis est subordonnée au dépôt de nouveaux plans répondant aux prescriptions rappelées par l'ECA (et notamment à l'art. 16 al. 2 des Normes de protection incendie de l'AEAI) et à l'approbation par la municipalité de ces nouveaux plans. 7.

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être très partiellement admis, la décision attaquée étant réformée sur un point que les recourants n'ont d'ailleurs pas expressément soulevé. S'agissant de la répartition des frais et des dépens, ils sont en principe supportés par la partie qui succombe (art. 55 al. 1 LJPA). En l'espèce, sur l'essentiel, la constructrice, les propriétaires et la municipalité obtiennent gain de cause. Les recourants auront donc à supporter les frais de la cause et se verront condamner solidairement à verser des dépens tant à la municipalité qu'à la constructrice, l'une et l'autre étant assistées dans cette procédure. Pour tenir compte de l'admission très partielle du recours, émoulement et dépens seront quelque peu réduits. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le

recours est très partiellement admis. II. La décision du 26 mai 1998 de la Municipalité d'Orbe est réformée, en ce sens que l'entrée en vigueur du permis de construire est subordonnée à l'approbation par la municipalité de nouveaux plans à déposer par la constructrice qui répondent aux prescriptions rappelées par l'Etablissement cantonal d'assurance dans sa lettre du 8 octobre 1998. III.

Un émoulement de fr. 2'500.- (deux mille cinq cents) est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.

IV. Les recourants verseront, solidairement, une indemnité de 2'000 (deux mille) francs à titre de dépens à la Commune d'Orbe. V.

Les recourants verseront, solidairement, une indemnité de 2'000 (deux mille) francs à titre de dépens à la constructrice, SI Résidence "Les Fleurs de Lys" SA. ft/Lausanne, le 26 février 1999 Le président:

La greffière: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.