

VD_OMNI AC.2016.0349 vom 14. Dezember 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-12-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0349

FR: VD_OMNI AC.2016.0349 du 14 décembre 2017

IT: VD_OMNI AC.2016.0349 del 14 dicembre 2017

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Municipalité d'Orbe, D. _____, E. _____, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Recours d'opposants contre l'octroi du permis de construire s'agissant de la construction d'un bâtiment de 20 logements et de deux parkings souterrains de 21 places de parc au total ainsi que de la création de deux places de parc extérieures. Le grief des recourants relatif à une violation de la réglementation communale autorisant la construction d'un à deux étages supplémentaires à ceux normalement possibles est fondé, dans la mesure où la surface des deux étages supplémentaires projetés est supérieure à ce qu'autorise la réglementation applicable (consid. 2a et d). Recours partiellement admis et décisions entreprises réformées en ce sens que la levée des oppositions et la délivrance du permis de construire sont subordonnées à l'approbation par la municipalité de nouveaux plans conformes à la réglementation communale applicable concernant la surface habitable de chacun des deux étages supplémentaires, les décisions attaquées étant confirmées pour le surplus.

Erwägungen

E. 1

Les recourants ont requis de l'autorité intimée production du projet de refus d'octroi du permis de construire qu'aurait élaboré leur conseil. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) ainsi que par l'art. 33 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, celui de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 142 II 218 consid. 2.3, et les références citées). Le dossier pouvant être consulté ne comprend toutefois pas les documents internes à l'administration, à savoir les pièces qui ne servent pas à l'établissement des faits de la cause, mais à la formation de la volonté ou de l'opinion de l'autorité, telles que les notes personnelles, les projets ou les propositions de décisions, les rapports, les échanges de vues informels, etc. (ATF 132 II 485 consid. 3.4 p. 495; 129 IV 141 consid. 3.3.1 p. 146 s., et les références citées; cf. aussi arrêt TF 1C_651/2015 du 15 février 2017 consid. 2.3). Au vu de la jurisprudence précitée, il ne saurait être donné suite à la réquisition des recourants tendant à la production par la municipalité du projet de refus d'octroi du permis de construire qu'aurait élaboré son conseil, projet qui constitue un document interne à l'administration communale.

E. 2

. Cet élément n'est pas déterminant, puisque même sans cette surface, l'art. 15 al. 5 RPAC n'est pas respecté. Le grief des recourants quant à une violation de l'art. 15 al. 5 RPAC est en conséquence fondé et le recours doit être admis sur ce point. Il incombera aux constructeurs de présenter à la municipalité de nouveaux plans conformes à l'art. 15 al. 5 RPAC (la surface habitable de chacun des 1^{er} et 2^{ème} rez inférieurs devant correspondre à la moitié de celle du rez), la levée des oppositions et la délivrance du permis de construire étant subordonnées à l'approbation par la municipalité de ces nouveaux plans.

E. 3

Les recourants invoquent ensuite une violation des règles relatives aux limites de propriété en zone de vieille ville. a) Aux termes de l'art. 8 RPAC, l'ordre contigu est obligatoire; il est caractérisé par la construction d'immeubles adjacents séparés par des murs aveugles ou mitoyens (ch. 1) et par l'implantation obligatoire sur les alignements; si aucun alignement n'est fixé, la loi sur les routes est applicable (ch. 2). L'art. 9 RPAC prévoit que la longueur des murs mitoyens ou aveugles ne peut pas dépasser 16 m depuis l'alignement. Conformément à l'art. 10 RPAC, applicable à la zone de la vieille ville, la distance entre les façades non mitoyennes et les limites des propriétés voisines est de 3 m au minimum. L'art. 12 RPAC précise qu'à partir de 22 m mesurés dès l'alignement, les dispositions de l'art. 10 RPAC sont applicables. Selon l'art. 13 RPAC, la municipalité peut autoriser les interruptions de l'ordre contigu; les espaces libres entre bâtiments doivent avoir au moins 6 m (al. 1). L'ordre contigu se caractérise par l'implantation sur un alignement, ou en retrait de celui-ci, d'immeubles adjacents élevés en limite de propriété et séparés par des murs mitoyens ou aveugles, avec une profondeur maximale fixée pour ces derniers et une distance fixée jusqu'à la limite pour les façades non en limite de propriété (CDAP AC.2014.0389 du 15 décembre 2015 consid. 3a; AC.2012.0307 du 27 mai 2013 consid. 2b, et les références citées; RDAF 1992 482). L'implantation des bâtiments construits en ordre contigu est déterminée dès lors plus ou moins précisément d'une part par une limite de propriété à laquelle l'une des façades au moins du bâtiment doit obligatoirement être édifiée, d'autre part par un alignement ou une limite des constructions (Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, p. 41). En général, l'ordre contigu est prescrit par le législateur en vue de créer des rues dont toutes les maisons sont contiguës. Les règles relatives à l'ordre contigu ne concernent donc en principe que les façades donnant sur la rue, sur ou en retrait de l'alignement, à l'exclusion des façades opposées à celles de la rue (CDAP AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 6c/aa; AC.2014.0389 du 15 décembre 2015 consid. 3a; AC.2007.0190 du 27 juin 2008; RDAF 1992 482, et les références citées; voir également Jean-Luc Marti, op. cit., p. 41). Lorsqu'il est obligatoire, l'ordre contigu est utilisé pour renforcer l'effet urbanistique de la rue (CDAP AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 6c/aa; AC.2014.0389 du 15 décembre 2015 consid. 3a; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, p. 387). L'ordre non contigu a pour but, en imposant certaines distances jusqu'aux propriétés voisines ou entre bâtiments situés sur une même parcelle, non seulement d'assurer certaines conditions d'hygiène ainsi qu'une protection contre la propagation des incendies, mais également de créer des espaces libres pour améliorer la qualité de vie des habitants (CDAP AC.2015.0049 du 22 novembre 2016 consid. 6c/bb; AC.2015.0107 du 20 septembre 2016 consid. 4b; AC.2014.0087 du 17 août 2015 consid. 5a). b) Aux termes de l'art. 85 LATC, dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des

circonstances objectives le justifient; l'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (al. 1). Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières (al. 2). L'art. 63 RPAC, disposition applicable à toutes les zones, prévoit que lorsque la topographie, la forme de la parcelle, les accès, l'intégration au site ou la conception de la construction imposent une solution particulière, la municipalité peut accorder une dérogation de peu d'importance aux règles sur les constructions autres que celles visées à l'alinéa suivant s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour autrui (al. 1). Dans les mêmes circonstances, la municipalité peut accorder une dérogation à l'exigence de distance entre un bâtiment et une limite de propriété, à condition que la distance minimale entre bâtiments voisins soit respectée (al. 2 let. a). La dérogation accordée sous lettre a) fait l'objet d'une mention au Registre foncier, requise sur la base d'une convention entre les propriétaires intéressés et la municipalité; la dérogation mentionnée est opposable à tout propriétaire des parcelles en cause (al. 3). c) C'est à tort que les recourants font valoir qu'au Nord-Ouest, le projet s'implanterait sur la limite de propriété et ne respecterait de ce fait pas l'art. 10 RPAC. Cette disposition ne saurait trouver à s'appliquer ici. En effet, le plan d'aménagement du centre - Limites des constructions du 1^{er} août 1979 (ci-après: le plan de 1979) impose au Nord-Ouest de la parcelle n° 1462, le long de la rue de la Tournelle, une limite des constructions, soit un alignement. L'art. 8 RPAC, relatif à l'ordre contigu obligatoire, précise de plus que celui-ci se caractérise notamment par l'implantation obligatoire sur les alignements. C'est dès lors à bon droit que le bâtiment est prévu au Nord-Ouest sur la limite des constructions telle que prévue par le plan de 1979. A noter que, tout en respectant la limite des constructions, il ne se trouverait en revanche pas sur la nouvelle limite de propriété, contrairement à ce qu'affirment les recourants. d) La situation se présente différemment s'agissant de la façade Sud-Ouest non mitoyenne du bâtiment projeté. A cet endroit, du fait de la cession prévue d'une bande de terrain de 223 m² de la commune aux constructeurs provenant des parcelles n° 565 et 566, la limite de propriété entre les parcelles n° 1462 et 566 serait décalée de quelques mètres en direction du Sud-Ouest, soit du bien-fonds n° 566. Dès lors qu'il est prévu de construire ici une façade non mitoyenne, la distance entre celle-ci et la limite de propriété voisine devrait être d'au minimum 3 m (art. 10 RPAC). Il ressort toutefois de l'examen du plan de situation établi par le géomètre qu'à proximité de l'angle Sud de l'immeuble projeté, la façade Sud-Ouest en cause se trouverait à une distance de 1 m, voire moins, de la nouvelle limite de propriété avec le bien-fonds n° 566 sur une longueur d'environ 2 m 50. L'art. 10 RPAC n'est ainsi pas respecté à cet endroit. La demande de permis de construire comportait cependant une demande de dérogation à l'art. 10 RPAC. Au vu de l'ensemble des circonstances, il se justifie d'accorder une telle dérogation, conformément aux art. 85 LATC et 63 RPAC. La distance à la limite de propriété n'est en effet pas respectée sur une faible longueur, soit 2 m 50 environ seulement. De plus, conformément à l'art. 13 RPAC, la distance entre l'immeuble projeté et le bâtiment n° ECA 463 sis sur la parcelle n° 565 est de 6 m. La façade en cause est par ailleurs légèrement plus longue que le bâtiment n° ECA 463, ce qui implique que le coin Sud-Ouest de l'immeuble projeté se trouverait à proximité d'escaliers sis sur la parcelle n° 566 et n'aurait plus de bâtiment en vis-à-vis. La municipalité veillera toutefois à ce qu'une mention concernant cette dérogation soit inscrite au registre foncier, aux conditions posées à l'art. 63 al. 3 RPAC. e) Les recourants invoquent également le fait que le bâtiment projeté est contigu pour 5,67 m de la construction (n° ECA 458) propriété des recourants B. _____ et C. _____ et la dépasse ensuite de 10 m 34 à 11 m 84

(plans n° 6, 7 et 8), distance sur laquelle l'art. 10 RPAC ne serait pas respecté, puisque le bâtiment projeté ne serait pas en retrait de 3 m à la distance aux limites. Il ressort du plan de situation établi par le géomètre que la longueur de la façade Nord-Est, toiture non comprise, est de 16 m depuis l'alignement. Du Nord-Est au Sud-Est, cette façade est contiguë, sur une distance de 4 m, de l'immeuble des recourants B._____ et C._____, puis se prolonge sur 1 m 67, fait un décrochement de 1 m 42 direction Sud, puis continue encore sur une longueur de 10 m 34 direction Sud-Est. Il s'ensuit que cette façade est contiguë du bâtiment voisin sur une distance de 4 m, puis se prolonge, à titre de mur aveugle, sur une longueur de 12 m, à proximité immédiate de la limite de propriété sur 1 m 67 et, pour le reste, sur la limite de propriété. L'on ne voit toutefois pas que, sur cette longueur de 12 m, la façade Nord-Est doive respecter la limite de propriété de 3 m. Le bâtiment des recourants B._____ et C._____, qui ne respecte pas l'alignement prévu par le plan de 1979, borde immédiatement la rue de la Tournelle et sa façade Sud-Ouest, d'une longueur de 9 m 50, se trouve en limite de propriété avec la parcelle n° 1462. Au vu de la situation existante sur le bien-fonds voisin, l'on ne saurait reprocher aux constructeurs d'avoir prévu que la façade Nord-Est s'inscrive en ordre contigu, obligatoire selon l'art. 8 RPAC, avec le bâtiment n° ECA 458. Cette disposition admet d'ailleurs l'existence de murs aveugles. Lors de l'inspection locale, le tribunal et les parties ont ainsi pu voir le mur aveugle de quelques mètres de l'immeuble sis rue de la Tournelle *****. Il découle par ailleurs de l'art. 12 RPAC que c'est à partir de 22 m mesurés dès l'alignement qu'il convient de respecter la limite de propriété de 3 m, sachant que la longueur des murs mitoyens ou aveugles ne peut dépasser 16 m depuis l'alignement (art. 9 RPAC). La façade Nord-Est telle que prévue, en contiguïté avec le bâtiment n° ECA sur 4 m, puis se prolongeant à titre de mur aveugle sur la limite de propriété, voire à proximité immédiate, sur 12 m n'a dès lors pas à respecter la limite de propriété de 3 m prévue par l'art. 10 RPAC. Le grief des recourants n'est en conséquence pas fondé.

E. 3.1

(...)

E. 3.2

Sous réserve des plans fixant les limites des constructions, la distance minimum entre un bâtiment et la limite de la propriété est de 3.00 m. La distance minimum entre deux bâtiments est de 6.00 m. Cette distance peut être réduite à 3.00 m entre façades ou parties de façades aveugles, pour autant que les dispositions de la Police du feu soient respectées. (...) ". La loi vaudoise du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01) contient plusieurs dispositions régissant les limites de construction par rapport au domaine public (art. 36 à 39 LRou). La teneur de l'art. 36 LRou est en particulier la suivante: " a) Règle générale 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions et sous réserve de l'alinéa 4, les distances minima à observer, lors de la construction de tout bâtiment ou annexe de bâtiment, sont les suivantes : (...) b. pour les routes cantonales principales de 2e classe et secondaires à fort trafic, ainsi que pour les routes communales de 1re classe, 13 mètres hors des localités et 10 mètres à l'intérieur des localités ; (...) ". L'art. 37 LRou traite des limites de constructions lorsqu'on est en présence de constructions souterraines et de dépendances de peu d'importance. Il prévoit qu'à défaut de plan fixant la limite des constructions souterraines, l'autorité compétente peut autoriser celles-ci ainsi que les dépendances de peu d'importance à une distance de 3 m au moins de la chaussée, étant précisé que l'autorisation est refusée lorsque la sécurité du trafic ou la stabilité de la chaussée l'exigent. L'art. 39

LRou, relatif aux aménagements extérieurs, a la teneur suivante: " 1 Des aménagements extérieurs tels que mur, clôture, haie ou plantation de nature à nuire à la sécurité du trafic, notamment par une diminution de la visibilité, ne peuvent être créés sans autorisation sur les fonds riverains de la route. 2 Le règlement d'application fixe les distances et hauteurs à observer. " Quant à l'art. 8 du règlement d'application de la LRou du 19 janvier 1994 (RLRou; RSV 725.01.1), il précise ce qui suit: " Art.

E. 4

Les recourants voient également une violation des règles relatives à la distance à la route dans la zone de dégagement s'agissant de la place à containers et des places de parc projetées. a) Les art. 2 ss RPE prévoient différentes zones, soit la zone des Granges-Saint-Martin (art. 2.1), la zone des Granges-Saint-Germain (art. 2.2), la zone agricole (art. 2.3), la zone de verdure et d'utilité publique (art. 2.4) et la zone de dégagement (art. 2.5). Aux termes de l'art. 2.5 RPE, la zone de dégagement recouvre des terrains peu ou pas bâtis dont la destination actuelle mérite d'être conservée pour assurer la sauvegarde du caractère spécifique d'une partie d'un quartier ou d'un groupe de bâtiments; sur ces terrains en nature de prés, vergers, jardins ou cours, on ne peut réaliser que des dépendances non habitables ne comportant qu'un seul niveau de 3 m de hauteur à la corniche au maximum et représentant au plus une superficie de 40 m² par parcelle, des voies d'accès, des cours et des places de stationnement pour véhicules ainsi que tout autre aménagement extérieur, tel que, par exemple, installations et équipements à ciel ouvert, aménagements paysagers, murs, terrasses et clôtures. L'art. 3 RPE, relatif à l'implantation et à la volumétrie, prévoit ce qui suit: " Les bâtiments édifiés dans la zone des Granges-Saint-Martin, dans la zone des Granges-Saint-Germain et dans la zone de verdure et d'utilité publique doivent satisfaire aux dispositions ci-après:

E. 8

a) La loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS; RSV 450.11) fait partie des autres mesures réservées par l'art. 17 al. 2 LAT. Elle instaure une protection générale de la nature et des sites englobant tous les objets immobiliers, soit tous les territoires, paysages, sites, localités, immeubles qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt général, notamment esthétique historique, scientifique ou éducatif qu'ils présentent (art. 4 LPNMS) ainsi qu'une protection générale des monuments historiques et des antiquités, en particulier des monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture ainsi que les antiquités immobilières situés dans le canton et qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif (art. 46 al. 1 LPNMS); sont également protégés les terrains contenant ces objets et leurs abords (al. 2); aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère (al. 3). La LPNMS prévoit par ailleurs deux types de mesures de protection spéciales: l'inventaire des monuments naturels et des sites (art. 12 à 19 LPNMS), respectivement l'inventaire des monuments historiques et des antiquités (art. 49 à 51 LPNMS), et le classement comme site, monument ou antiquité (art. 20 à 28 et 52 à 54 LPNMS). L'art. 49 al. 1 LPNMS prévoit ainsi qu'un inventaire sera dressé de tous les monuments de la préhistoire, de l'histoire, de l'art et de l'architecture ainsi que des antiquités immobilières situés dans le canton, qui méritent d'être conservés en raison de l'intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif qu'ils présentent. L'inventaire comprend en particulier la désignation de l'objet inscrit, le cas échéant de ses abords, de l'intérêt qu'il présente et des dangers qui le menacent (art. 50 al. 1 let. a LPNMS). Il oblige le propriétaire à annoncer les

travaux qu'il envisage au département, qui peut soit autoriser les travaux annoncés, soit ouvrir une enquête en vue du classement de l'objet (art. 16 et 17 LPNMS, par renvoi de l'art. 51 LPNMS). Le classement quant à lui définit en particulier l'objet classé, le cas échéant ses abords et l'intérêt qu'il présente (art. 53 al. 1 let. a LPNMS). Il a pour effet qu'aucune atteinte ne peut être portée à l'objet classé sans autorisation préalable du département cantonal compétent (art. 23 et 54 LPNMS). Le fait qu'un bâtiment classé ou mis à l'inventaire se trouve à proximité d'un projet de construction n'implique toutefois aucune exigence particulière au regard de la LPNMS, si, compte tenu du classement ou de l'inventaire, la protection du bâtiment en cause ne s'étend pas au-delà de ce dernier (cf. arrêts AC.2010.0077 du 18 janvier 2012 consid. 2a; AC.2008.0328 du 27 novembre 2009 consid. 4c et 4d). Ainsi que cela résulte de la jurisprudence, la protection générale des monuments historiques et des antiquités résultant de l'art. 46 LPNMS consiste dans la possibilité de prendre des mesures conservatoires (art. 47 LPNMS) en faveur d'objets répondant à la définition de l'art. 46 al. 1 LPNMS et que l'on aurait omis de mettre à l'inventaire (art. 49 LPNMS) ou de classer (art. 52 LPNMS). A contrario, un objet qui n'est ni classé ni porté à l'inventaire et pour lequel le département compétent a renoncé à prendre des mesures conservatoires n'est pas protégé par la LPNMS (cf. notamment arrêts AC.2017.0017 du 19 octobre 2017 consid. 6c/bb; AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. 3d; AC.2016.0055 du 6 décembre 2016 consid. 3b; AC.2015.0153 du 15 septembre 2016 consid. 2c). En bref, les objets qui présentent de l'intérêt au sens de l'art. 46 LPNMS ne rentrent dans la catégorie de ceux qui " méritent d'être conservés " (comme le dit l'art. 49 LPNMS) que s'ils sont mis à l'inventaire prévu par cette dernière disposition (cf. arrêts AC.2017.0017 du 19 octobre 2017 consid. 6c/bb; AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. 3d). A défaut de réglementation communale assurant une meilleure protection, la décision des autorités relative à un objet bénéficiant uniquement de la protection générale de l'art. 46 LPNMS ne pourra se fonder que sur l'art. 86 LATC (cf. arrêts AC.2017.0017 du 19 octobre 2017 consid. 6c/bb; AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. 3d). " Les objets placés sous la protection générale demeurent sous la surveillance du département sans aucune contrainte juridique pour le propriétaire " (" Recensement architectural du canton de Vaud " , plaquette éditée par la Section des Monuments historiques et archéologie du Service des bâtiments, novembre 1995, rééditée en mai 2002, p. 22; ci-après: la plaquette du Recensement architectural). Le recensement architectural n'est quant à lui pas prévu dans la LPNMS. L'art. 30 al. 1 du règlement du 22 mars 1989 d'application de la LPNMS (RLPNMS; RSV 450.11.1) dispose que le département établit le recensement architectural des constructions en collaboration avec les communes concernées. Il implique l'attribution de notes (v. à ce sujet la plaquette du Recensement architectural), qui sont les suivantes: *1*: Monument d'importance nationale; *2*: Monument d'importance régionale; *3*: Objet intéressant au niveau local; *4*: Objet bien intégré; *5* Objet présentant des qualités et des défauts; *6*: Objet sans intérêt; *7*: Objet altérant le site. Il résulte de la plaquette précitée que la note *1* recense les monuments d'importance nationale à conserver dans leur forme et leur substance qui ont une valeur justifiant un classement comme monument historique; ils sont en tous les cas inscrits à l'inventaire. A l'exception des notes *1* et *2* (qui impliquent une mise à l'inventaire, voire un classement), les notes attribuées ont un caractère indicatif et informatif; elles n'entraînent pas en soi de mesures de protection spéciale (cf. arrêts AC.2017.0035 du 25 octobre 2017 consid. 2c; AC.2017.0017 du 19 octobre 2017 consid. 6c/bb; AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. 3e, et les références citées). Elles sont en revanche un élément d'appréciation important pour les autorités chargées de

l'aménagement du territoire, notamment lors de l'adoption des zones à protéger prévues par l'art. 17 al. 1 LAT ou, dans la procédure de permis de construire, lorsque ces autorités appliquent les règles concernant l'intégration et l'esthétique des constructions ou statuent sur une autorisation cantonale spéciale (cf. notamment arrêts AC.2017.0035 du 25 octobre 2017 consid. 2c; AC.2017.0017 du 19 octobre 2017 consid. 6c/bb; AC.2016.0253 du 9 mai 2017 consid. 3e, et les références citées). b) En l'occurrence, l'ancien hôpital, sis sur la parcelle n° 565, a reçu la note *1* lors du recensement architectural de la commune et la fontaine couverte (n° ECA 462), dont le bassin date de 1873, sise sur la même parcelle, la note *3*. La façade baroque et le pan de toiture, donnant tous deux sur la rue de la Tournelle, de l'ancien hôpital ont été classés monuments historiques au sens de la LPNMS et toutes les parties non classées du bâtiment sont placées à l'inventaire cantonal des monuments non classés. La fontaine couverte est par ailleurs protégée selon l'arrêté du 25 juillet 1973 du Conseil d'Etat portant protection des fontaines publiques conformément aux art. 46 à 48 LPNMS. Il ressort enfin ce qui suit de la fiche du recensement architectural vaudois concernant la fontaine couverte et l'ancien hôpital: " Cf. (...), Etude historique, mars 1997 (...): Hôpital édifié dans le bourg neuf, à l'est de la porte de la "Tournelle", dans le 2e quart du 14e siècle (ancien hôpital du XIe siècle, situé près de l'église, incendié vers 1408) - transformations et reconstruction de la charpente en 1575 (selon dendro) - remaniement en 1773-1775 - reconstruction à neuf de la façade occidentale et surélévation d'un étage en 1778 (...) - aménagements extérieurs en 1779 (démolition de la porte de ville, déplacement du mur de ville, édification des murs de terrasse, etc.) - aménagements intérieurs en 1780-1782 (création de logements) - 1791-1792: réalisation des deux canaux voûtés en plein-cintre, formant comme un saut-de-loup, le long de la façade ouest - dès 19e siècle: affectations diverses de l'édifice en prisons (dès 1835, projet *****, désaffectées en 1960), poste de gendarmerie (dès 1909), logements - restauration en 1973-75/1997 ".

E. 9

a) La LPNMS ne régit pas de manière exhaustive la protection de la nature, des monuments et des sites dans le canton de Vaud. Selon l'art. 28 RLPNMS, les autorités communales prennent les mesures appropriées pour protéger les paysages, localités ou sites construits dignes d'être sauvegardés selon la loi, en élaborant leurs plans directeurs ou d'affectation ou lorsqu'elles délivrent un permis de construire. De manière plus générale, l'art. 86 LATC attribue à la municipalité la tâche de veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). L'art. 86 al. 3 LATC précise par ailleurs que les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. b) Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut

que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; 363 consid. 3a p. 366 s.; 370 consid. 5 p. 377; 101 Ia 213 consid. 6c p. 222 s.; TF 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.1.3; 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.3; 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 6.1.1, et les arrêts cités). Tel sera par exemple le cas 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'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 222 s.; 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; TF 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.1.3; 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 6.1.1, et les arrêts cités; 1C_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1). En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale qui apprécie les circonstances locales dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.2; 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.1.3; 1C_849/2013, 1C_853/2013, 1C_855/2013 du 24 février 2015 consid. 3.1.2, et les arrêts cités; dans ce sens: Olivier Schuler, *Kognition zwischen Rechtsweggarantie und Gemeindeautonomie in bau- und planungsrechtlichen Verfahren*, 2015, p. 75-77). C'est le cas notamment lorsqu'il s'agit de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118, 363 consid. 3b p. 367; TF 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.1.3; 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 6.1.3; 1C_154/2015 du 22 décembre 2015, et les arrêts cités). c) L'art. 17 RPAC, applicable à la zone de la vieille ville, prévoit que, dans toute l'étendue de la vieille ville, l'architecture, les revêtements extérieurs et les couleurs prévus devront s'harmoniser avec l'aspect des constructions avoisinantes (al. 1). Aux termes de l'art. 62 RPAC, disposition applicable à toutes les zones, la municipalité peut prendre des dispositions exceptionnelles pour sauvegarder l'esthétique d'un quartier ou pour tenir compte de situations acquises, notamment à la limite de deux zones. Conformément à l'art. 65 RPAC, également applicable à toutes les zones, la municipalité peut prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal (al. 1). Les entrepôts ou dépôts, ouverts à la vue du public, sont interdits, sauf dans la zone industrielle; la municipalité peut exiger la plantation d'arbres, de groupes d'arbres ou de haies pour masquer les installations existantes; elle peut en fixer les essences; les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et les peintures, les affiches, etc., de nature à nuire au bon aspect d'un lieu, sont interdits (al. 2). Sur l'ensemble du territoire communal, principalement à proximité des routes, chemins et sentiers, les installations et travaux non soumis à autorisation doivent avoir un aspect satisfaisant (al. 3). Le PDCom fait plusieurs constats, s'agissant du secteur de la Vieille ville (p. 30). Il relève ainsi en particulier que " la Vieille ville et ses contreforts constituent un ensemble de qualité se détachant du paysage urbigen ", que " des repères visuels se dégagent de cette crête bâtie ", que " le paysage de la Vieille ville est structuré par une ceinture de verdure limitée par la boucle de l'Orbe ainsi que par deux types d'urbanisation, soit "en tapis" sur les contreforts et en contigu sur la crête ", et que " des points de vue ainsi que des dégagements de qualité se multiplient aussi bien depuis le bassin de l'Orbe que depuis la crête urbanisée du site ". Il fixe à ce sujet plusieurs

objectifs (p. 30), soit notamment d'" aménager et enrichir les contreforts de verdure qui mettent en valeur le coeur historique de la cité ", de " sauvegarder les dégagements visuels ", de " compléter ou créer des points de verdure dans le centre de la Vieille ville " et d'" enrichir les aménagements de la terrasse afin d'en multiplier les usages et d'en renforcer l'attrait à un niveau intercommunal, voire régional " .

E. 10

Les recourants contestent l'octroi du permis de construire, faisant valoir que le projet litigieux s'inscrirait dans un environnement sensible du point de vue de la protection des sites, que le SIPAL s'oppose au permis de construire octroyé, que la CCMU a rendu un préavis négatif, que la construction du bâtiment projeté, à 6 m au droit de la façade d'un monument historique d'importance nationale, violerait l'intérêt public prépondérant à la conservation de ce patrimoine et que l'immeuble prévu, tant par sa hauteur que par son volume, ne s'intégrerait aucunement aux alentours. Le projet est prévu dans un site et à proximité d'un monument qui, comme exposé ci-dessus, font l'objet de protection à plusieurs égards. La ville d'Orbe, et notamment sa vieille ville, figurent à l'ISOS, tout comme l'ancien hôpital, qui été placé sous la protection de la Confédération le 7 juin 1977 à titre de monument historique et qui figure également à l'inventaire suisse des biens culturels d'importance nationale et régionale (liste B). L'ancien hôpital a obtenu la note *1* au recensement architectural cantonal et la fontaine couverte n° ECA 462 située également sur la parcelle n° 565, la note *3*. La façade baroque et le pan de toiture de l'ancien hôpital, donnant tous deux sur la rue de la Tournelle, ont par ailleurs été classés monuments historiques au sens de la LPNMS et toutes les parties non classées du bâtiment placées à l'inventaire cantonal des monuments non classés. La fontaine couverte est protégée selon l'arrêté du 25 juillet 1973 du Conseil d'Etat portant protection des fontaines publiques conformément aux art. 46 à 48 LPNMS. Le PDCOM constate pour sa part également que la vieille ville et ses contreforts constituent un ensemble de qualité et fixe des objectifs à ce propos. Il est ainsi indéniable que la construction projetée est destinée à prendre place dans un environnement et à proximité d'un monument sensibles du point de vue de la protection des monuments et des sites. L'on ne saurait toutefois déduire de ce qui précède que le bâtiment projeté ne s'intégrerait pas à ses alentours. Ainsi que le relève la municipalité, ce dernier est destiné à prendre place dans un milieu complètement bâti, constitué pour l'essentiel de bâtiments contigus. L'inspection locale a permis au tribunal de constater que la hauteur au faîte, exception faite de celle du bâtiment voisin des recourants B. _____ et C. _____, des bâtiments situés à proximité de l'immeuble projeté serait semblable à celle de ce dernier. Vus depuis le chemin Venel, les bâtiments sis au n° ***** et ***** de la rue de la Tournelle en particulier présentent également six niveaux, peu important que le rez-de-chaussée étant, selon les recourants, un garage, respectivement cinq étages. La hauteur au faîte de la construction prévue serait par ailleurs inférieure d'environ 3 m 50 à celle de l'ancien hôpital. Lors de l'inspection locale, il a également été constaté que les bâtiments sis aux n° ***** de la rue de la Tournelle sont hétéroclites et sans qualités architecturales particulières. L'immeuble projeté présenterait pour sa part une architecture, certes contemporaine, mais de meilleure qualité que celle des bâtiments voisins, s'agissant notamment des balcons et de la forme (verticale) et de la taille des fenêtres mieux adaptées à celles des bâtiments construits avant le XX ème s. dans les environs que les fenêtres d'autres bâtiments construits ou rénovés durant la seconde moitié du XX ème s. Le bâtiment prévu ne détonerait ainsi pas dans l'environnement bâti dans lequel il s'insérerait. Il est vrai que la construction projetée l'est à proximité immédiate, soit à 6 m au droit de la façade

Nord-Est, de l'ancien hôpital qui fait l'objet de plusieurs mesures de protection. Lors de l'inspection locale, le représentant du SIPAL a ainsi notamment précisé que " le bâtiment est important dans son ensemble, compte tenu de sa position éminente dans l'ensemble bâti ", que " c'est un bâtiment emblématique " et que " peu de bâtiments à Orbe sont qualitativement aussi importants ". Seuls la façade baroque et le pan de toiture donnant tous deux sur la rue de la Tournelle sont cependant classés, le reste du bâtiment étant placé à l'inventaire cantonal des monuments non classés et les abords de l'ancien hôpital ne bénéficiant pas de mesures de protection particulière. Or, l'immeuble projeté respecterait, contrairement à l'ancien hôpital qui donne directement sur la rue, la limite des constructions, située à environ 6 m en retrait de la rue de la Tournelle, sur laquelle donnent la façade Nord-Ouest et le pan de toiture classés de l'ancien hôpital. La vue sur ceux-ci, en venant du Nord-Est, ne serait donc pas occultée par le bâtiment prévu, dont l'impact sur les parties classées de l'ancien hôpital serait ainsi beaucoup moins important que si les deux immeubles en question se trouvaient sur le même alignement. Autrement dit, l'atteinte portée à l'ancien hôpital serait de moindre importance du fait de l'implantation en retrait depuis la rue de la Tournelle du bâtiment projeté. L'on peut par ailleurs relever que le représentant du SIPAL a indiqué lors de l'audience que " les fenêtres de la façade Nord-Est se trouvant sous le toit constituent une excroissance malheureuse "; l'une des façades de l'ancien hôpital a ainsi déjà été dénaturée par l'ajout malheureux de fenêtres. Le fait que, depuis le chemin Venel, l'ancien hôpital serait partiellement caché, à tout le moins sa façade Nord-Est, par le bâtiment projeté est en revanche moins important, dès lors que cette façade n'est pas classée. Ainsi que les photomontages figurant au dossier permettent de le constater, la distance de 6 m prévue entre les deux bâtiments en cause assure par ailleurs un certain dégagement sur l'ancien hôpital, de plus en plus visible à mesure que l'on s'en éloigne. Si, de plus, la construction projetée aura un volume important, tel est également le cas de l'ancien hôpital qui, ainsi que le tribunal a pu le constater en arrivant de Chavornay pour l'inspection locale, est visible de loin. L'on peut enfin relever que la parcelle n° 1462 est colloquée en zone de la vieille ville et qu'elle est donc constructible. Le fait qu'aucun bâtiment n'y ait été construit jusqu'alors n'est à cet égard pas déterminant. Au vu de ce qui précède et sachant qu'en matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. supra consid. 9b), le tribunal de céans ne saurait remettre en cause l'appréciation telle qu'effectuée par l'autorité intimée. Les griefs des recourants, relatifs à une violation de la clause d'esthétique et à l'absence d'intégration de la construction projetée, ne sont en conséquence pas fondés.

E. 11

Les recourants font valoir que, du fait que le bien-fonds n° 565 supporte un bâtiment qui fait l'objet de différentes mesures de protection, la vente d'une partie des parcelles n° 565 et 566 (223 m²) par la commune aux constructeurs aurait dû faire l'objet d'autorisations cantonales. a) L'art. 120 let. c LATC soumet à autorisation cantonale diverses catégories de constructions et ouvrages que le Conseil d'Etat doit spécifier dans une liste annexée au RLATC. Selon l'annexe II de ce règlement, il s'agit notamment des " constructions mises à l'inventaire, classées ou situées dans un site classé ou mis à l'inventaire, ou dans une région archéologique ". Cette clause de l'annexe a pour objet d'intégrer autant que possible les attributions du SIPAL, concernant ces constructions, au système des autorisations cantonales préalables sans lesquelles la municipalité compétente ne peut pas accorder un

permis de construire (CDAP AC.2014.0208 du 9 février 2015 consid. 2a). Aux termes de l'art. 23 LPNMS, auquel renvoie l'art. 54 LPNMS, aucune atteinte ne peut être portée à un objet classé sans autorisation préalable du département en charge des monuments, sites et archéologie. L'objectif poursuivi par l'art. 23 LPNMS consiste dans la préservation du patrimoine classé, cela dans sa valeur historique, culturelle ou scientifique. L'autorité compétente a le pouvoir d'interdire les atteintes graves que pourraient entraîner les travaux, soit celles qui touchent à la substance même de l'objet ou à ses éléments essentiels; par ailleurs, elle a la faculté d'autoriser des travaux dont l'impact est moindre et qui peuvent être limités dans leurs effets, par le jeu de charges imposées au constructeur (CDAP AC.2016.0126 du 13 avril 2017 consid. 5c/bb, et les références citées). Selon l'art. 65 LPNMS, l'Etat a un droit de préemption légal sur les monuments historiques classés (al. 1). Ce droit doit s'exercer dans un délai de trois mois (al. 3). L'art. 17 LPNMS, auquel renvoie l'art. 51 LPNMS, précise pour sa part que le département en charge des monuments, sites et archéologie peut, soit autoriser les travaux annoncés, soit ouvrir une enquête en vue de classement (al. 1). b) Dans un arrêt du 11 août 2010 (AC.2010.0017 consid. 4b, qui renvoie à l'arrêt AC.2008.0328 du 27 novembre 2009 consid. 4), le tribunal administratif a relevé qu'aucune autorisation spéciale au sens des art. 23 et 54 LPNMS n'était requise, dans la mesure où le projet en cause, situé à proximité immédiate de la cure et de l'église, monuments historiques classés, ne modifiait ni l'un ni l'autre de ces bâtiments. Il n'en touchait que les abords, qui n'étaient pas mentionnés dans les arrêtés de classement relatifs à la cure et à l'église, de sorte qu'ils ne bénéficiaient pas en tant que tels des mesures de protection du classement. Conformément à une jurisprudence constante, une construction prévue sur une parcelle attenante à un objet inscrit à l'inventaire ne nécessite pas d'autorisation spéciale cantonale lorsque le projet n'affecte pas directement l'objet à protéger tel qu'il est inscrit à l'inventaire (CDAP AC.2014.0121 du 24 avril 2015 consid. 2d, et les références citées). c) Selon les recourants, du fait que le bien-fonds n° 565 supporte un bâtiment qui fait l'objet de différentes mesures de protection, en particulier du classement de sa façade et de son pan de toiture donnant sur la rue de la Tournelle, la vente d'une partie des parcelles n° 565 et 566 (223 m²) aux constructeurs aurait dû être soumise pour autorisation au Département des finances et des relations extérieures (DFIRE) au sens des art. 23 et 54 LPNMS et obtenir une renonciation au droit de préemption légal de l'Etat au sens de l'art. 65 LPNMS. Le SIPAL relève pour sa part ce qui suit dans son écriture au tribunal du 23 novembre 2016: " la détermination du SIPAL a été rendue sous forme de préavis, (...) alors que la situation nécessitait peut-être une décision, une autorisation spéciale au sens de l'art. 120 LATC. (...) A lors que le bâtiment ECA 463 n'est classé au sens des articles 20 et 52 LPNMS que partiellement, et que la protection de la Confédération se rapporte spécifiquement au monument lui-même, le terrain qui contient cet objet est également protégé, ainsi que ses abords, en vertu de l'article 46 LPNMS . En principe, toute modification de parcelle, mutation ou fractionnement, requièrent une autorisation (art. 23 et 54 LPNMS) et sa cession, même partielle, doit être précédée par la renonciation d'exercer, par l'Etat, de son droit de préemption légal (art. 65 al. 1 LPNMS) ". L'on peut en l'occurrence constater, ainsi que le relèvent d'ailleurs les recourants, qu'aucuns travaux ne seront effectués sur l'ancien hôpital. Il est prévu que seule une petite partie de la parcelle qui le supporte ainsi que du bien-fonds voisin n° 566, soit 223 m², soit vendue par la commune aux constructeurs. Or, seul l'ancien hôpital bénéficie de mesures de protection fédérales et cantonales, les abords de ce bâtiment ne bénéficiant quant à eux pas de mesures de protection particulière. Ils ne sont ainsi spécifiquement ni classés ni mis à l'inventaire. Il

s'ensuit que, conformément à la jurisprudence précitée, aucune autorisation spéciale au sens des art. 23 et 54 LPNMS, voire des art. 17 et 51 LPNMS, n'est requise pour la vente de terrain en cause. L'on ne voit pas non plus que l'art. 65 LPNMS doive trouver application. Le grief des recourants est en conséquence mal fondé. d) Les recourants font encore valoir que la cession de terrain prévue devrait également faire l'objet d'une demande auprès du Département fédéral de l'intérieur (DFI), qui devrait rendre une décision à ce propos, compte tenu de la mention relative à la parcelle n° 565 figurant au registre foncier. Ainsi que le relève le SIPAL dans son écriture au tribunal de céans du 23 novembre 2016, la parcelle n° 565 comprend en particulier la mention suivante au registre foncier: " 7 juin 1977 013-153397 Protection des monuments et des sites Les propriétaires s'abstiendront de procéder à une quelconque modification du monument, les travaux d'entretien [ndlr.: nécessaires] exceptés, sans l'approbation du Département fédéral de l'intérieur ". Il ressort de la mention précitée qu'une autorisation du DFI ne doit être requise que pour autant, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence, qu'une modification touchant le bâtiment lui-même, et non seulement ses abords, soit en cause. Le SIPAL précise d'ailleurs dans son écriture précitée du 23 novembre 2016 que " la protection de la Confédération se rapporte spécifiquement au monument lui-même ". Le grief des recourants n'est ainsi, là non plus, pas fondé.

E. 12

Les recourants invoquent enfin une violation de l'art. 2.5 RPE relatif à la zone de dégagement. a) Pour rappel, selon l'art. 2.5 RPE, la zone de dégagement recouvre des terrains peu ou pas bâtis dont la destination actuelle mérite d'être conservée pour assurer la sauvegarde du caractère spécifique d'une partie d'un quartier ou d'un groupe de bâtiments; sur ces terrains en nature de prés, vergers, jardins ou cours, on ne peut réaliser que des dépendances non habitables ne comportant qu'un seul niveau de 3 m de hauteur à la corniche au maximum et représentant au plus une superficie de 40 m² par parcelle, des voies d'accès, des cours et des places de stationnement pour véhicules ainsi que tout autre aménagement extérieur, tel que, par exemple, installations et équipements à ciel ouvert, aménagements paysagers, murs, terrasses et clôtures. b) Les recourants font valoir que, dès lors que le projet comprendrait la création de rampes d'accès, de deux places de stationnement et d'une place à containers dans la zone de dégagement, sise au Sud-Est de la parcelle, celle-ci serait fortement construite, ce qui contribuerait encore à l'enlaidissement de cette parcelle et de ses voisines. Les arbres actuels seraient tous abattus et cette zone ne serait ainsi plus un terrain en nature de prés et vergers, mais une zone bétonnée, contrairement aux dispositions réglementaires. Malgré ce qu'affirment les recourants, s'il est vrai que cette partie de la zone de dégagement serait plus construite qu'actuellement, l'art. 2.5 RPE autorise toutefois la réalisation de rampes d'accès, de murs, d'escaliers, de places de parc, de place à containers. Le plan de situation n° 00 permet également de constater que si des arbres seront abattus, d'autres, à tous le moins des arbustes, seront replantés et de l'herbe ou du gazon planté. Le grief des recourants n'est en conséquence pas fondé.

E. 13

Conformément aux considérants qui précèdent, seul le grief des recourants relatif à une violation de l'art. 15 al. 5 RPAC est fondé (cf. supra consid. 2d). Les modifications qu'il convient d'apporter au projet sont toutefois de minime importance, vu non seulement leur taille, mais compte tenu également du fait que la réduction des surfaces habitables ne concerne que l'intérieur du bâtiment sans réelles répercussions sur l'aspect extérieur,

pouvant ainsi faire l'objet d'une dispense d'enquête au sens de l'art. 111 LATC. Il convient dès lors de réformer – et non d'annuler – la décision attaquée sur la base de l'art. 117 LATC, prévoyant que lorsqu'elle impose des modifications de minime importance, la municipalité peut délivrer un permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet (cf. notamment RDAF 1984, p. 505; TA, AC.1996.0126 du 7 novembre 1996). Vu ce qui précède, le recours doit être partiellement admis et les décisions de la municipalité d'Orbe du 29 août 2016 réformées en ce sens que la levée des oppositions et la délivrance du permis de construire sont subordonnées à l'approbation par la municipalité de nouveaux plans conformes à l'art. 15 al. 5 RPAC (la surface habitable, soit celle destinée à l'habitation à l'exclusion de celle des locaux tels que buanderies, caves, locaux pour le chauffage, etc., de chacun des 1^{er} et 2^{ème} rez inférieurs devant correspondre à la moitié de celle du rez), les décisions attaquées étant confirmées pour le surplus. Compte tenu de l'issue de la cause, les frais doivent être répartis entre les recourants et les constructeurs (art. 49 al. 1, 51, 91 et 99 LPA-VD). Les recourants supporteront en outre les dépens réduits alloués à la Commune d'Orbe, qui a pour l'essentiel obtenu gain de cause avec l'assistance d'un mandataire, les dépens étant pour le surplus compensés (art. 55, 57, 91 et 99 LPA-VD).

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