

VD_OMNI AC.2018.0379 vom 5. Juni 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-06-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0379

FR: VD_OMNI AC.2018.0379 du 5 juin 2020

IT: VD_OMNI AC.2018.0379 del 5 giugno 2020

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité d'Orbe, C. _____, Direction générale de l'environnement DGE-DIRNA | Recours contre une autorisation de construire quatre villas accolées et neuf places de stationnement intérieures sur une parcelle comprise dans un plan d'extension partiel (PEP). Grief relatif au manque d'indépendance de la municipalité rejeté: le fait de soumettre les oppositions au bureau d'architectes ayant développé le projet contesté (en vue de la réponse municipale aux oppositions) relève d'interactions ordinaires dans une procédure d'autorisation de construire (consid. 2). Il n'y a pas lieu de donner suite à des mesures d'instruction qui portent sur des points excédant l'objet du litige; il n'en résulte pas de violation du droit d'être entendu des parties (consid. 4). Grief relatif à la compatibilité du PEP avec la LAT écarté: quand bien même le PEP a été établi avant l'entrée en vigueur de la LAT, les conditions imposant un contrôle incident au sens de l'art. 21 al. 2 LAT ne sont pas remplies, étant précisé que la parcelle concernée se situe dans un secteur déjà largement bâti (consid. 5). Concernant les aménagements extérieurs, la pente de l'un des remblais projetés - supérieure à ce qu'autorise le règlement - pourrait être parfaitement conforme moyennant une modification mineure du profil dudit remblai entre ses points haut et bas; cet aspect du projet ne justifie dès lors pas le refus de la demande de permis de construire (consid. 12). S'agissant de l'implantation des garages, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant la construction hors de la zone réservée à cet effet par le PEP, vu l'impossibilité objective de les implanter à l'emplacement prévu (consid. 13). Quant aux éventuels dangers naturels, les conditions posées par la jurisprudence pour exiger un rapport géologique et géotechnique avant la délivrance du permis de construire ne sont pas réalisées, étant précisé que les autorisations spéciales ont, elles, été délivrées (consid. 18).

Erwägungen

E. 1

La voie du recours de droit administratif, au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), est ouverte contre une décision d'une municipalité délivrant un permis de construire et levant une opposition formée à un projet de construction, dans la procédure régie par les art. 103ss de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). Interjeté en temps utile par les propriétaires de la parcelle voisine à la parcelle sur laquelle le projet litigieux devrait être réalisé, le recours satisfait en outre aux conditions formelles prescrites, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond (art. 75 let. a, 79, 95 et 99 LPA-VD).

E. 1.2

PEP. Cette disposition ne s'applique dès lors pas au cas d'espèce. A cet égard, la dénomination figurant sur les plans mis à l'enquête, faisant référence à des villas

"contiguës", est erronée. En conclusion, le projet litigieux ne requiert pas l'accord des propriétaires des parcelles voisines, de sorte que le grief peut être rejeté.

E. 1.4

PEP. Par ailleurs, le PEP ne contient aucune obligation de procéder simultanément à la construction de bâtiments sur des parcelles différentes. Enfin, comme on l'a vu ci-avant (cf. consid. 4), la question d'un éventuel projet de construction sur les parcelles n os 73 et 139 excède l'objet du présent litige et n'a pas être examinée par le tribunal. Mal fondé, le grief est écarté.

E. 1.6

PEP est donc respecté. Pour ce qui est de l'art. 1.7 PEP, il ne trouve pas application dans le cas d'espèce, dès lors que les bâtiments projetés sont accolés les uns aux autres. Mal fondé, le grief est rejeté.

E. 2

Les recourants soutiennent que l'autorité intimée n'aurait pas été suffisamment indépendante dans la procédure aboutissant à la décision attaquée et qu'il existerait des motifs de récusation. a) aa) L'art. 29 Cst. dispose que toute personne a droit, dans une procédure judiciaire ou administrative, à ce que sa cause soit traitée équitablement. bb) En droit, vaudois, l'art. 9 LPA-VD prévoit les motifs de récusation suivants: "Toute personne appelée à rendre ou à préparer une décision ou un jugement doit se récuser: a. si elle a un intérêt personnel dans la cause; b. si elle a agi dans la même cause à un autre titre, notamment comme membre d'une autorité, comme conseil d'une partie, comme expert ou comme témoin; c. si elle est liée par les liens du mariage ou du partenariat enregistré ou fait durablement ménage commun avec une partie, son mandataire ou une personne qui a agi dans la même cause comme membre de l'autorité précédente; la dissolution du mariage ou du partenariat enregistré ne supprime pas le motif de récusation; d. si elle est parente ou alliée en ligne directe ou, jusqu'au troisième degré inclus, en ligne collatérale avec une partie, son mandataire ou une personne qui a agi dans la même cause comme membre de l'autorité précédente; e. si elle pourrait apparaître comme prévenue de toute autre manière, notamment en raison d'une amitié étroite ou d'une inimitié personnelle avec une partie ou son mandataire." Aux termes de l'art. 10 al. 2 LPA-VD, les parties qui souhaitent demander la récusation d'une autorité ou de l'un de ses membres doivent le faire dès connaissance du motif de récusation. cc) La jurisprudence du Tribunal fédéral considère (cf. arrêt TF 2C_238/2018 du 28 mai 2018 consid. 4.2; dans le même sens pour la jurisprudence cantonale: CDAP AC.2016.0045 du 11 avril 2017 consid. 3a et les références citées) que de manière générale, les dispositions sur la récusation sont moins sévères pour les membres des autorités administratives que pour les autorités judiciaires. Contrairement à l'art. 30 al. 1 Cst., qui ne concerne que les procédures judiciaires, l'art. 29 al. 1 Cst. n'impose en effet pas l'indépendance et l'impartialité comme maxime d'organisation d'autorités gouvernementales, administratives ou de gestion et n'offre pas, dans ce contexte, une garantie équivalente à celle applicable aux tribunaux (cf. arrêts TF 2C_975/2014 du 27 mars 2015 consid. 3.2; 2C_127/2010 du 15 juillet 2011 consid. 5.2). En règle générale, les prises de position qui s'inscrivent dans l'exercice normal des fonctions gouvernementales, administratives ou de gestion, ou dans les attributions normales de l'autorité partie à la procédure, ne permettent pas, dès lors que l'autorité s'exprime avec la réserve nécessaire, de conclure à l'apparence de la partialité et ne sauraient justifier une récusation, au risque sinon

de vider de son sens la procédure administrative (ATF 140 I 326 consid. 5.2 p. 330; arrêt TF précité 2C_238/2018 consid. 4.2). Une autorité, ou l'un de ses membres, a en revanche le devoir de se récuser lorsqu'elle dispose d'un intérêt personnel dans l'affaire à traiter, qu'elle manifeste expressément son antipathie envers l'une des parties ou s'est forgée une opinion inébranlable avant même d'avoir pris connaissance de tous les faits pertinents de la cause (cf. arrêts TF 2C_238/2018 précité consid. 4.2; 2C_931/2015 du 12 octobre 2016 consid. 5.1). Le Tribunal fédéral a relevé à cet égard que la récusation doit rester l'exception si l'on ne veut pas vider la procédure et la réglementation de l'administration de son sens. Il a ajouté que tel doit a fortiori être le cas lorsque la récusation vise à relever une autorité entière des tâches qui lui sont attribuées par la loi et qu'aucune autre autorité ordinaire ne peut reprendre ses fonctions (ATF 122 II 471 consid. 3b p. 477; CDAP AC.2018.0040 du 1^{er} avril 2019 consid. 3). b) aa) En substance, les recourants reprochent à l'autorité intimée d'avoir soumis les oppositions formées au projet de construction au bureau d'architectes ayant développé ledit projet et de l'avoir invité à se prononcer sur celles-ci. Ils estiment qu'un tiers se serait pour ainsi dire substitué à l'autorité intimée, qui elle, n'aurait pas examiné le projet avec toute l'indépendance et l'impartialité nécessaire. De plus, les recourants invoquent l'existence d'un lien fort, durable et constant entre la commune et la constructrice, cristallisé en la personne de Me F. _____, conseil de la commune depuis de nombreuses années, selon eux. A leur sens, les conditions d'une récusation seraient réunies et ils ne seraient pas à tard pour invoquer ce grief, dès lors qu'ils n'auraient eu accès à certaines informations (tel que le courrier électronique adressé par la municipalité au bureau d'architecte le 25 avril 2018) qu'au cours de la procédure de recours. En outre, les recourants sollicitent des informations complémentaires relatives aux liens que la commune entretiendrait avec Me F. _____ ; ils souhaitent en particulier savoir dans quelle mesure et dans quels types de dossier il est le conseil de la commune et dans quelle mesure les représentants de la commune auraient discuté du dossier litigieux avec lui. Enfin, les recourants requièrent la production de différents documents visant à étayer leurs griefs (tels que des procès-verbaux de séances de la municipalité, les échanges entre la constructrice et la municipalité concernant le dossier en cause, etc). Pour sa part, la constructrice soutient que les membres de la municipalité ne disposeraient d'aucun intérêt personnel dans l'affaire en cause et qu'ils n'auraient manifesté aucune antipathie envers les recourants; aucun motif ne justifierait dès lors la récusation de l'autorité intimée. En outre, le délai pour requérir la récusation serait largement dépassé. L'autorité intimée, pour sa part, explique qu'il serait fréquent que les municipalités demandent au constructeur de se déterminer sur les oppositions déposées; ce procédé n'aurait rien d'extraordinaire. Elle conteste pour le surplus ne pas avoir procédé à l'examen du dossier en vue de vérifier sa conformité à la réglementation applicable; à cet égard, elle se réfère aux rapports de contrôle établis les 7 février, 2 et 19 mars 2018, versés au dossier le 23 mai 2019. bb) En l'espèce, il est vrai que l'autorité intimée a remis les oppositions formées dans le cadre de l'enquête publique au bureau G. _____, en l'invitant à se prononcer en vue de la détermination de la municipalité. Cette démarche n'a toutefois pas empêché l'autorité intimée de réaliser son propre examen du dossier, comme cela ressort notamment des rapports de contrôle des 7 février et 2 mars 2018. En outre, il s'avère que les échanges entre la constructrice et l'autorité intimée, produits à la demande des recourants, ne constituent que des interactions ordinaires dans une procédure de demande de permis de construire. On ne saurait y voir un parti pris de la part de l'autorité intimée, au sens de l'art. 9 LPA-VD et de la jurisprudence précitée. Quant à l'allégation selon laquelle la commune entretiendrait des liens forts avec

la constructrice, par l'intermédiaire de Me F. _____, on observe que, selon les informations disponibles auprès du registre du commerce, l'intéressé ne figure pas parmi les personnes exerçant une fonction au sein de l'administration ou de l'organe de révision, ni des personnes ayant qualité pour signer pour le compte de la société C. _____. On voit donc mal en quoi les éventuels liens que Me F. _____ entretiendrait avec la constructrice, voire avec la municipalité, seraient problématiques. Au vu de qui précède, il ne se justifie pas de donner suite aux diverses mesures d'instruction sollicitées par les recourants, lesquelles ne portent pas sur des éléments pertinents, susceptibles de mettre en cause l'indépendance de l'autorité intimée. Le droit d'être entendu des recourants ne s'en trouve au demeurant pas violé (à cet égard, cf. consid. 4). Mal fondé, ce premier grief doit être écarté.

E. 3

Les recourants invoquent la violation de leur droit d'être entendu, en ce sens que la décision attaquée serait insuffisamment motivée. a) Le droit d'être entendu, 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), implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, afin que le justiciable puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Pour répondre à ces exigences, l'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'a toutefois 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 l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 142 II 154 consid. 4.2 p. 157; 139 IV 179 consid. 2.2 p. 183 et les références citées). Pour le reste, dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté et ce même si, par hypothèse, la motivation présentée est erronée. La motivation peut en outre être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 p. 565, et la référence; arrêt TF 2C_382/2017 du 13 décembre 2018 consid. 4.1). Le droit d'être entendu étant un droit de nature formelle, sa violation conduit en principe à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment du bien-fondé matériel de celle-ci. La jurisprudence admet toutefois que la violation du droit d'être entendu peut être réparée, conformément à la théorie dite de la guérison, lorsque le recourant a eu la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit, revoyant toutes les questions qui auraient pu être soumises à l'autorité inférieure si celle-ci avait normalement entendu la partie; même en présence d'une grave violation du droit d'être entendu, il est exceptionnellement possible de renoncer au renvoi de la cause à l'autorité précédente lorsqu'une telle mesure apparaît vide de sens et prolongerait inutilement la procédure, au détriment de l'intérêt des parties à recevoir une décision dans un délai raisonnable (ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 p. 226 et les références citées). b) aa) Les recourants font valoir que la décision ne discuterait pas les arguments spécifiques développés dans leur opposition. En substance, l'autorité intimée ne ferait que prétendre que le projet respecterait le PEP et renvoyer à la synthèse CAMAC. La violation du devoir de motiver serait telle qu'elle ne pourrait être corrigée devant l'instance de recours. bb) En l'espèce, la décision attaquée (levée d'opposition) répond à la plupart des griefs soulevés par les recourants dans leur opposition, même si elle ne discute pas chaque point dans le détail. En outre, elle a été communiquée aux recourants accompagnée du permis de construire délivré, ainsi que de la synthèse CAMAC. Dans ces conditions, les recourants étaient à

même de comprendre la portée de la décision en cause, ainsi que les motifs ayant guidé l'autorité intimée. La décision attaquée doit donc être considérée comme suffisamment motivée au regard des exigences posées par la jurisprudence. A supposer toutefois que la motivation ait été insuffisante, le vice devrait être considéré comme réparé dans le cadre de la présente procédure de recours devant le tribunal, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit et devant lequel les recourants se sont amplement exprimés. Partant, ce grief doit être rejeté.

E. 4

Les recourants requièrent la production de nombreuses pièces visant à compléter le dossier de la cause, qui serait incomplet. a) Le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01), comprend notamment le droit pour l'administré d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 170; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; PE.2018.0117 du 7 janvier 2019 consid. 2a). Aux termes de l'art. 34 LPA-VD, les parties participent à l'administration des preuves (al. 1) et peuvent notamment présenter des offres de preuve (al. 2 let. d). L'autorité n'est toutefois pas liée par les offres de preuve formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD; cf. ég. art. 34 al. 3 LPA-VD); de jurisprudence constante en effet, le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; TF 2C_954/2018 du 3 décembre 2018 consid. 5; PE.2018.0208 du 29 mai 2019 consid. 3a). b) En l'espèce, les recourants sollicitent la production de tous les dossiers de mise à l'enquête et les permis de construire délivrés pour les parcelles n° 73 et 139, des travaux préparatoires du PEP (" La Magnenette "), d'un plan de quartier autre que le PEP - dont on ignore s'il existe - qui aurait initialement été établi par le bureau d'architectes H. _____ à Orbe, de différentes études géotechniques relatives au secteur concerné par le projet de construction, ainsi que de documents visant à démontrer le manque d'indépendance de l'autorité intimée, question qui devrait être instruite par le tribunal. c) Afin de déterminer la pertinence des mesures d'instruction requises, il convient, à titre liminaire, de circonscrire l'objet du litige. aa) Selon la jurisprudence et la loi, l'objet du litige est défini par trois éléments: la décision attaquée, les conclusions du recours et les motifs de celui-ci. Selon le principe de l'unité de la procédure, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie sous forme de décision. L'objet du litige peut être réduit devant l'autorité de recours, mais pas étendu, ni modifié (art. 79 LPA-VD applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD; ATF 136 V 362 consid. 3.4.2 p. 365). bb) En l'occurrence, les décisions attaquées (datées des 25 et 26 septembre 2018) portent, respectivement, sur la délivrance du permis de construire quatre villas sur la parcelle n° 71 (permis de construire n° 09/18) et sur la levée de l'opposition formée au projet de construction litigieux. Quant aux conclusions prises par les recourants dans la présente cause, elles visent la nullité de la " décision municipale rendue le 26 septembre 2018 par la Municipalité d'Orbe, ainsi que les décisions cantonales émanant de la Synthèse CAMAC N° 175467, autorisant la construction de quatre villas contiguës, permis de construire N° 09/18 sur la parcelle N° 71 de la Commune d'Orbe " ,

subsidiairement son annulation. Il découle de ce qui précède que le litige est circonscrit à la seule question du bien-fondé des décisions des 25 et 26 septembre 2018. Toutes questions ayant trait à d'autres projets de construction - sur la parcelle n° 71 ou d'autres parcelles (en particulier n os 73 et 139) - excèdent l'objet du litige et ne font pas l'objet de la présente cause. En conséquence, le tribunal n'entrera pas en matière sur celles-ci. C'est à la lumière de ces considérations que les mesures d'instruction sollicitées et les griefs développés doivent être examinés. d) En l'espèce, le dossier de la cause a été produit par l'autorité intimée avec sa réponse au recours; elle a en outre produit quelques compléments par la suite, à la demande du tribunal (échanges entre le bureau d'architectes et la commune, documents relatifs à l'examen du dossier par les services techniques communaux, documents relatifs à de potentiels dangers naturels affectant la parcelle n° 71). Pour ce qui est d'anciens dossiers d'enquête et permis de construire concernant la parcelle n° 71, il ne se justifie pas d'en ordonner la production, puisque le litige - comme on l'a vu - ne porte pas sur ces anciens projets. Il en va de même s'agissant d'éventuels futurs projets de construction sur d'autres parcelles. Concernant les versions antérieures ou préparatoires du PEP, ainsi que d'autres PEP concernant d'autres secteurs de la commune, on ne voit pas en quoi ils seraient utiles à la résolution du litige, étant précisé que la parcelle n° 71 est régie par le PEP "La Magnenette" en vigueur - dont l'applicabilité n'est pas contestée -, à l'aune duquel le litige doit être examiné. S'agissant ensuite des différentes expertises géotechniques requises, on verra ci-après (consid. 18) qu'elles ne sont pas nécessaires à la résolution du litige. Enfin, comme on l'a vu au considérant 2 du présent arrêt, il ne se justifie pas d'instruire davantage la question du défaut d'indépendance de l'autorité intimée. En conclusion, le tribunal a ordonné la production des pièces qu'il considérait utiles à la résolution du litige. Pour ce qui est des autres pièces évoquées ci-avant, le tribunal renoncera à en requérir la production, sans qu'il n'en résulte une violation du droit d'être entendu des parties.

E. 5

Sur le fond, les recourants remettent en cause la compatibilité du PEP avec la LAT. a) aa) La loi fédérale sur l'aménagement du territoire est entrée en vigueur le 1 er janvier 1980. Elle charge la Confédération, les cantons et les communes d'établir des plans d'aménagement pour celles de leurs tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire (art. 2 al. 1 LAT). Les cantons et les communes doivent ainsi élaborer des plans d'affectation, qui règlent le mode d'utilisation du sol (art. 14 al. 1 LAT) et délimitent en 1 er lieu les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger (art. 14 al. 2 LAT). Aux termes de l'art. 15 LAT dans sa teneur au moment de l'entrée en vigueur de la LAT, les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui sont déjà largement bâtis (let. a) ou qui seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps (let. b). Les cantons doivent veiller à ce que les plans d'affectation soient établis à temps, mais au plus tard dans un délai de huit ans à compter de l'entrée en vigueur de la LAT, soit jusqu'au 1 er janvier 1988 (art. 35 al. 1 let. b LAT). Les plans d'affectation adoptés avant l'entrée en vigueur de la LAT conservent leur validité jusqu'à cette date (art. 35 al. 3 LAT). Ensuite, tant que le nouveau plan d'affectation n'a pas délimité des zones à bâtir, est réputée zone à bâtir provisoire la partie de l'agglomération qui est déjà largement bâtie, sauf disposition contraire du droit cantonal (art. 36 al. 3 LAT). Lorsqu'un plan d'affectation a été établi sous l'empire de la LAT, afin de mettre en œuvre les objectifs et principes de cette législation, il existe en effet une présomption qu'il est conforme aux buts et principes de cette loi, alors que les plans

d'affectation qui n'ont pas encore été adaptés aux exigences de la LAT ne bénéficient pas de cette présomption et leur stabilité n'est pas garantie (cf. art. 21 al. 1 LAT; ATF 127 I 103 consid. 6b/aa p. 106; arrêt TF 1C_361/2011 du 28 juin 2012 consid. 5.1). bb) En l'espèce, le PEP a été adopté par le Conseil communal le 10 novembre 1977 et ratifié par le Conseil d'Etat le 11 janvier 1978. Etabli avant l'entrée en vigueur de la LAT (1980), il ne bénéficie pas d'une présomption de conformité aux buts et principes de cette loi. Cela étant, il ne saurait être contesté que la parcelle n° 71 fait partie de la zone déjà largement bâtie au sens de l'art. 36 al. 3 LAT. Le PEP est en effet en grande partie déjà réalisé, étant précisé que la parcelle n° 71 est entièrement entourée de parcelles construites. b) aa) Selon la jurisprudence (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.1 p. 44), le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 LAT sont réunies et que l'intérêt public au maintien des restrictions imposées aux propriétaires concernés par la planification pourrait avoir disparu. Aux termes de l'art. 21 al. 2 LAT, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative. L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes: la première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan; si le besoin s'en fait alors réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape. Le Tribunal fédéral a notamment considéré que l'entrée en vigueur, le 1^{er} mai 2014, de la nouvelle du 15 juin 2012, en particulier l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées (art. 15 al. 2 LAT), ne constitue pas à elle seule une modification sensible des circonstances justifiant de procéder à un contrôle préjudiciel du plan; il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances, parmi lesquelles la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, le niveau d'équipement ou encore l'âge du plan (ATF 144 II 41 consid. 5.2 p. 46; cf. arrêt TF 1C_213/2018 du 23 janvier 2019 consid. 5.2). Dans l'ATF 144 II 41, le Tribunal fédéral mentionne à titre d'exemple d'une situation justifiant un contrôle incident du plan dans le cadre d'une procédure de permis de construire un projet prévu dans une petite zone constructible isolée ne répondant a priori pas aux exigences de densification et de développement du bâti vers l'intérieur. Dans une affaire concernant la commune d'Oron (commune surdimensionnée où l'instauration d'une zone réservée était envisagée sur l'ensemble du territoire communal), le Tribunal fédéral a confirmé le refus d'effectuer un contrôle incident du plan en relevant que, bien que bordée de terres agricoles, la parcelle destinée à accueillir le projet de construction était située sur une langue de terrain d'ores et déjà bâtie avec un arrêt de bus au centre du village situé à environ 500 m (cf. arrêt TF 1C_244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3.2.1). bb) En l'occurrence, comme on l'a vu, la parcelle n° 71 se situe dans un secteur de territoire déjà largement bâti. Selon le PEP, elle est principalement affectée à la zone constructible pour habitations. En outre, selon le Plan d'affectation du sol de la commune d'Orbe approuvé par le Conseil d'Etat le 23 mai 1986 (état au 19 juillet 2011), elle est comprise dans le périmètre centre. A cela s'ajoute qu'aux termes du préavis municipal n° 42/18 du 4 décembre 2018, elle ne fait pas partie des parcelles identifiées en vue de la création d'une zone communale réservée. Dans ces circonstances, il convient de retenir que, quand bien même le PEP a été établi avant l'entrée en vigueur de la LAT, les conditions imposant un contrôle incident du plan au sens de l'art. 21 al. 2 LAT ne sont pas remplies.

E. 6

Les recourants soutiennent que le PEP n'autoriserait la construction en ordre contigu qu'avec l'accord des propriétaires de parcelles mitoyennes, accord qui ferait défaut en l'espèce. a) L'art. 1.2 du PEP prévoit ce qui suit: "Les bâtiments peuvent être construits soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. L'ordre contigu ne peut toutefois être réalisé que moyennant accord des propriétaires des terrains mitoyens." b) En l'espèce, le projet porte sur la construction de quatre villas accolées sur une même parcelle; les bâtiments projetés s'inscrivent au centre de celle-ci. Dès lors qu'aucune limite de parcelle ne sépare lesdits bâtiments entre eux et qu'aucun des bâtiments ne s'inscrit en limite de parcelle, il ne saurait être question de contiguïté au sens de l'art.

E. 7

Les recourants soutiennent que le principe de simultanéité des constructions imposé par le PEP ne serait pas respecté; à cet égard, ils font valoir que la constructrice envisagerait de développer un important complexe sur les parcelles n° 73 et 139. En ce sens, le projet ne serait pas conforme à l'art. 1.4 PEP. a) L'art. 1.3 prévoit ce qui suit: "[...] Dans les secteurs 4 à 11, les bâtiments doivent être obligatoirement accolés par groupe de trois unités au minimum. Un nombre limité de groupes de deux unités peut être admis si la composition architecturale d'un secteur l'impose." L'art. 1.4 PEP dispose: "Les bâtiments accolés doivent répondre aux conditions suivantes: - chaque groupe de bâtiments est construit simultanément; - chaque groupe de bâtiments est constitué d'entités séparées (unités) tant par la distribution intérieure que par la configuration architecturale. Il est toutefois admis que certains locaux ou installations de service soient organisés en commun; - pour la détermination des distances aux limites et du coefficient d'utilisation, chaque groupe de bâtiments est considéré comme une seule construction." b) En l'espèce, la parcelle n° 71 se trouve dans le secteur 8 du PEP, dans lequel les bâtiments doivent être accolés par groupes de trois au minimum. En l'occurrence, le projet mis à l'enquête publique prévoit la construction d'un groupe de quatre villas accolées, lesquelles ont fait l'objet d'un même permis de construire. Le projet est donc conforme à l'art.

E. 8

Les recourants s'en prennent ensuite au respect du CUS et du COS; aucune fiche de calcul ne figurerait au dossier et les plans, insuffisamment précis, ne permettraient pas de déterminer le nombre d'étages projetés, élément qui aurait pourtant un impact sur le calcul du CUS. En outre, les recourants exigent que l'autorité intimée mandate un bureau d'ingénieurs indépendant pour procéder au calcul du CUS. a) S'agissant du respect du COS, on observe que le PEP prévoit des périmètres d'implantation des constructions et qu'il ne prescrit pas de COS maximal. En l'occurrence, il ressort des plans de situation que les villas projetées s'inscrivent dans le périmètre d'implantation du secteur 8, de sorte que cet aspect n'est pas problématique. b) aa) S'agissant du CUS, l'art. 1.5 PEP prévoit ce qui suit: "Le coefficient d'utilisation calculé conformément aux normes de l'ORL est fixé à 0,4. Exemple : Surface cadastrale du terrain, non compris les surfaces en x cus = surface brute de plancher habitable nature de bois". bb) En l'espèce, le formulaire de demande de permis de construire renseigne sur la surface totale de la parcelle (sous point 60), la surface brute des planchers utiles (sous point 63) et le CUS du projet (sous point 64), lesquelles s'élèvent respectivement à 2'279 m², 749 m² et 0,328. En outre, le dossier d'enquête contient un plan intitulé " Calcul COS & CUS " (n° 00), lequel présente en particulier les calculs relatifs au CUS et détaille les surfaces prises en compte à ce titre. Ainsi,

contrairement à ce que soutiennent les recourants, les éléments au dossier permettent de vérifier la conformité du projet, sous l'angle de son CUS. Dès lors que cet aspect du projet est litigieux, il convient de procéder audit calcul. La surface cadastrale du terrain à prendre en compte s'élève effectivement, selon le registre foncier, à 2'279 m². Le coefficient à appliquer étant de 0,4, la surface brute de plancher utile maximale autorisée est dès lors de 911,60 m². La comparaison de ce chiffre avec le résultat de l'addition des surfaces brutes de plancher résultant des plans mis à l'enquête permet de déterminer si le CUS est respecté. En l'occurrence, il ressort du plan relatif au calcul du CUS que les surfaces des sous-sols, rez-de-chaussées et étages s'élèvent à 749 m² (respectivement, 137,8 m² + 305,60 m² + 305,60 m²); la surface brute de plancher utile étant inférieure à 911,60 m², le CUS prescrit par le PEP est respecté et le projet est conforme à l'art. 1.5 PEP. Enfin, eu égard à ce qui précède, l'autorité intimée n'avait manifestement pas à mandater un bureau d'ingénieurs pour procéder au contrôle du CUS. Mal fondé, ce grief est écarté.

E. 9

Selon les recourants, les distances aux limites et entre bâtiments ne seraient pas respectées. Dans une argumentation peu claire, les recourants semblent faire valoir que la distance de 9 m entre les constructions projetées et leur propre bâtiment serait de nature à créer une proximité des bâtiments violant leur intimité et risquerait d'entraîner des nuisances. Les bâtiments projetés devraient être décalés vers le nord. a) L'art. 1.6 PEP se lit comme suit: "Les distances minima aux limites des propriétés voisines, si ce n'est pas le domaine public, sont les suivantes : - à l'axe de la façade = 6 m - à l'angle le plus rapproché = 5 m" L'art. 1.7 PEP dispose: " Les distances minima entre bâtiments non contigus, groupes de bâtiments ou parties d'un même bâtiment sont les suivantes : - entre façades ajourées =

E. 10

Les recourants s'en prennent ensuite à la hauteur des constructions projetées. Les plans au dossier ne seraient pas suffisamment précis et ne permettraient pas de vérifier la conformité du projet sous cet angle. a) En vertu de l'art. 2.1 PEP, pour les secteurs 4, 7 et 8, les hauteurs, en aucun endroit du bâtiment, ne peuvent dépasser 11 m. L'art. 2.3 PEP prévoit en outre que, pour les secteurs 4, 7 et 8, la hauteur maximum des façades avales mesurée entre la corniche ou le cheneau et le terrain aménagé au droit de la façade est de 7 m. Il est précisé que la hauteur peut aussi être mesurée entre le cheneau et une toiture-terrasse si celle-ci a une profondeur de 3 m au minimum. Selon l'art. 2.4 PEP, les garages et couverts à voiture construits aux emplacements délimités sur le plan ne peuvent émerger du terrain naturel de plus de 4 m. b) En l'espèce, les plans de coupes au dossier (nos 02, 03 et 04) permettent de vérifier la hauteur des bâtiments projetés. Il en ressort que les hauteurs ne dépassent en aucun endroit 11 m; l'art. 2.1 PEP est ainsi respecté. Quant à la hauteur des façades, côté aval, mesurée entre la corniche et le terrain aménagé, elle n'excède pas les 7 m prescrits, de sorte que l'art. 2.3 PEP est également respecté. S'agissant enfin des garages - qui certes ne sont pas prévus à l'emplacement indiqué par le PEP, comme le verra ci-après (cf. consid. 13) -, ils n'émergent pas de plus de 4 m du terrain naturel; le projet est dès lors conforme à l'art. 2.4 PEP. Partant, le grief est mal fondé et doit être écarté.

E. 11

Les recourants remettent ensuite en cause l'esthétique des constructions projetées, qui ne formeraient pas un ensemble homogène et harmonisé en particulier eu égard à l'utilisation

de panneaux solaires. En outre, aucune information ne serait donnée quant aux types de tuiles et aux couleurs projetées. a) aa) L'art. 86 LATC a la teneur suivante: " 1 La municipalité veille 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. 2 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. 3 Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords." bb) Sous l'angle du droit communal, les principes posés par l'art. 86 LATC sont repris par le PEP, dont l'art. 6.2 prévoit ce qui suit: "La Municipalité est en droit de refuser un permis de construire si l'ouvrage, bien que conforme aux lois et règlements en vigueur, n'est pas satisfaisant du point de vue esthétique ou compromet le développement du quartier. [...]". En outre, l'art. 3.1 PEP dispose: "Dans chaque secteur, les bâtiments doivent faire partie d'un ensemble architectural homogène. Leur aspect doit donc être harmonisé en conséquence." Enfin, l'art. 3.3 PEP a la teneur suivante: "Les façades sont construites en maçonnerie. Elles sont peintes ou crépies dans des tons gris, beiges ou ocre-brun. Les tons blancs ou blancs cassés ne sont pas admis." cc) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372, 363 consid. 2c p. 366; CDAP AC.2017.0226 du 5 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0052 du 27 juillet 2016 consid. 2b). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118; TF 1C_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés - par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes - 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. Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques - ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet - l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; TF 1C_452/2016 du 7 juin 2017 consid. 3.1.3). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 LPA-VD; TF 1C_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.4; arrêt précité CDAP AC.2016.0052 consid. 2b). Ainsi, le tribunal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique

particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (arrêts CDAP AC.2018.0434 du 10 février 2020 consid. 3b et les références citées). b) En l'espèce, les constructions projetées s'apparentent, sous l'angle de leurs dimensions et implantation, au bâti environnant. Accolées par plus de trois bâtiments comme le prévoit le PEP, les villas projetées s'inscrivent dans la lignée formée par les bâtiments érigés sur les parcelles n os 68, 69 et 70. Pour le surplus, leurs style et caractéristiques sont similaires à ceux des bâtiments voisins. On peine dès lors à voir en quoi lesdites villas s'intégreraient mal à l'environnement existant. En outre, comme relevé par l'autorité intimée et comme cela ressort du point 25 des conditions communales figurant au permis de construire, un échantillon des matériaux et de leur coloris, des tuiles et de tous autres éléments extérieurs (façades, balcons, volets, avant-toits, encadrements de fenêtre, etc) seront soumis préalablement et suffisamment tôt à la municipalité pour autorisation, y compris un plan des façades avec indication des coloris choisis. Il appartiendra alors à la municipalité de s'assurer que les coloris des façades et type de tuiles s'harmonisent avec ceux des bâtiments voisins. S'agissant ensuite des panneaux solaires, ils sont liés aux exigences découlant de la loi du 16 mai 2006 sur l'énergie (LVLEne; BLV 730.01); aux termes de l'art. 28a LVLEne, les nouvelles constructions doivent en effet être équipées d'une source d'énergie renouvelable, tels que des capteurs solaires, pour la production d'eau chaude sanitaire. Le projet se doit ainsi de répondre à cette exigence. A cet égard, il ne présentera pas un contraste choquant avec le bâti environnant; en effet, comme on peut l'observer sur les images disponibles sur le site internet du Guichet cartographique cantonal, plusieurs bâtiments sis dans le périmètre du PEP sont équipés de panneaux solaires sur les toitures (par exemple, les bâtiments sis sur les parcelles n os 1331, 1332 et 2113). En outre, lesdits panneaux - prévus sur les pans est des toits - ne seront pas visibles depuis le bâtiment des recourants, lequel est implanté en amont des constructions projetées, sur la parcelle n° 70. Au vu de ces éléments, l'appréciation de l'autorité intimée, admettant - certes de manière implicite - que le projet est conforme à la clause d'esthétique, n'est pas critiquable.

E. 12

Les recourants critiquent ensuite les aménagements extérieurs et espaces verts projetés. Ils estiment que l'art. 4 PEP serait violé en ce sens que d'importants remblais, mouvements de terre, clôtures et systèmes d'arborisation seraient prévus, sans qu'aucune précision ne soit donnée à ces égards. a) L'art. 4.1 PEP prévoit ce qui suit: "La zone de verdure et les espaces non construits autour de bâtiments doivent être aménagés et entretenus par les propriétaires. Ces zones et espaces doivent être arborisés à raison d'un arbre par tranche ou fraction de 150 m² de surface non bâtie. La hauteur des plants, au moment de la plantation, ne doit pas être inférieure à 2 m." L'art. 4.2 dispose: "La pente des talus de remblais de plus de 1 m de hauteur ne peut dépasser la pente du terrain naturel augmentée de 20%. Exemple : Terrain naturel = 15% Pente maximum du talus = 35%." L'art. 4.3 PEP a la teneur suivante: "Les clôtures admises sont les murs de maçonnerie d'une hauteur maximum de 2.00 m ou les haies. Celles-ci peuvent être complétées par une clôture en treillis ou de fils métalliques." Enfin, l'art. 4.6 PEP stipule que: "Les aménagements extérieurs figurent sur les plans de construction soumis à l'enquête publique et font partie intégrante du permis de construire." b) En l'espèce, des espaces verts libres de constructions sont représentés sur le plan de situation générale (n° 01) autour des villas projetées, le long du chemin du Coteau (du côté ouest) et du chemin piétonnier (du côté est). Il ressort en outre du plan précité que treize

arbres d'essences indigènes sont à planter, dont l'emplacement définitif reste à définir. Les conditions communales dont le permis de construire est assorti précisent, sous chiffre 43, qu'en application des dispositions communales du Règlement sur le plan général d'affectation et sur les constructions (RPAC), la municipalité se réserve d'exiger, à la fin des travaux, toutes dispositions ou autre arborisation ou végétation vivace que l'intégration des nouveaux ouvrages ou leur exploitation pourrait justifier, sous réserve des dispositions du Code rural et de la Loi sur les routes. Sous chiffre 44, lesdites conditions indiquent qu'il convient de privilégier la plantation d'espèces indigènes et d'éviter impérativement la plantation d'espèces invasives provoquant des dommages pour la biodiversité. A cela s'ajoute que les représentants de l'autorité intimée ont confirmé en audience qu'il appartiendrait à la constructrice, au moment de la réalisation, de se mettre en contact avec le garde forestier. Ainsi, contrairement à ce que font valoir les recourants, le dossier contient des indications suffisantes relatives aux espaces verts et à l'arborisation projetée. Le projet est du reste conforme aux prescriptions de l'art. 4.1 PEP, dès lors qu'il prévoit la plantation de treize arbres pour une surface totale non bâtie de 1'973,40 m² (soit 2'279 m² [surface totale de la parcelle concernée] - 305,60 m² [surface totale bâtie selon le point 62 du formulaire de demande de permis de construire]), ce qui correspond à un arbre par tranche de 150 m² (1'973,40 m² / 150 m² = 13,1). Pour ce qui est des remblais et mouvements de terre, les plans au dossier indiquent les niveaux de terrain naturel et aménagé. Les vérifications utiles peuvent ainsi être réalisées sur cette base. On ne saurait dès lors suivre les recourants en tant qu'ils soutiennent que le dossier ne contient aucune indication à cet égard. En particulier, à la lecture du plan de coupe n° 03 (façade sud), on observe que le projet prévoit un remblai d'une hauteur légèrement supérieure à 1,40 m, partant du point altimétrique 456,00. Selon les mesures réalisées par les juges assesseurs, la pente de ce remblai - telle que représentée sur le plan précité - s'élève à 55,4 %, alors que la pente du terrain naturel (représentée en traitillé gris) est de 21,3 % à cet endroit; il en résulte une différence de pente de 34,1 %, soit une différence supérieure au maximum de 20 % prescrit par l'art. 4.2 PEP. Cela étant, il convient de relever que la pente du remblai en cause ne correspond en réalité qu'à la représentation graphique qui en est faite sur le plan de coupe n° 03. Cela signifie que le remblai litigieux pourrait être parfaitement réglementaire moyennant une modification mineure du profil du remblai entre ses points haut et bas, étant précisé que seul l'angle du remblai est limité et non pas sa hauteur. Ainsi, une pente un peu plus douce et moins abrupte devra être réalisée et permettra de respecter pleinement l'art. 4.2 PEP. Dans ces circonstances, cet aspect du projet, qu'une adaptation minimale permettra de rectifier, ne justifie pas le refus de la demande d'autorisation de construire. Enfin, à teneur des plans au dossier, il n'est pas prévu de réaliser de clôtures. Cet aspect ne saurait, en tout état, être considéré comme problématique au regard de l'art. 4.3 PEP. Partant, le grief est mal fondé et doit être rejeté.

E. 13

Les recourants contestent ensuite les emplacements prévus pour les places de stationnement et les garages, situés à l'intérieur de la zone constructible pour habitations, alors que le PEP prévoit un périmètre d'implantation des parkings et garages en dehors de celle-ci. Ils estiment en outre que le ratio prescrit entre les places de stationnement couvertes et non couvertes ne serait pas respecté. a) L'art. 5.3 PEP prévoit ce qui suit: "Des garages ou places de stationnement doivent être aménagés à raison d'une place/voiture pour 120 m² de plancher habitable brut au minimum. En plus de ces places de stationnement, il importe de réserver pour les visiteurs et livreurs au minimum une place par fraction de 4 logements.

Pour les secteurs 4-5-6-7-8-9-10-11, les garages et places de stationnement doivent obligatoirement être implantés aux emplacements délimités sur le plan. Le 50 % au minimum des places de stationnement doivent être couvertes. Les places de stationnement non couvertes doivent être arborisées. Les groupes de garages et les places de stationnement ne disposent dans la règle que d'une entrée et d'une sortie sur la voie publique." b) aa) En l'espèce, le projet prévoit neuf places de stationnement au total, dont huit intérieures et une extérieure, non couverte. Les places intérieures se trouvent en sous-sols des villas, alors que la place extérieure - qui se trouve être une place visiteur - est située le long de la voie d'accès véhicules desservant les garages; l'ensemble des places se trouvent à l'intérieur de la zone constructible pour habitations fixée par le PEP. Il n'est pas contesté que le PEP prévoit une zone d'implantation des parkings qui se trouve à l'extérieur de la zone d'habitations, au nord de la parcelle n° 71, dans l'espace située entre le chemin du Coteau et les secteurs 8 et 10 (sur la parcelle n° 1333). Il ressort toutefois des explications de l'autorité intimée et de la constructrice - et cela a été constaté lors l'inspection locale - que ce secteur est désormais construit et aménagé et qu'il n'est plus disponible. Il s'ensuit que les places de stationnement afférentes aux constructions projetées doivent nécessairement être implantées à un autre endroit. Au vu de ces circonstances, l'autorité intimée estime qu'il se justifie de déroger au PEP et d'autoriser l'implantation des places de stationnement dans la zone constructible pour habitations; à cet égard, elle expose que la constructrice a mis à profit la topographie du terrain pour créer un niveau de garages sous les bâtiments projetés, sans que cela implique de nouvelles emprises sur la parcelle. Pour sa part, la constructrice soutient que - selon l'interprétation de l'autorité intimée - l'objectif du PEP serait avant tout d'intégrer au mieux les véhicules dans leur environnement, en les dissimulant autant que possible, sans pour autant augmenter l'emprise des constructions. En l'occurrence, le projet litigieux respecterait cet objectif puisque le trafic ne s'en trouverait pas modifié, serait fortement limité et que la presque totalité des places de stationnement seraient supprimées à la vue des voisins. Le PEP n'interdirait pas une telle configuration. Les représentants de la constructrice ont précisé en audience que l'autorité intimée avait proposé cette solution; ces explications n'ont pas été contestées par l'autorité intimée. Les recourants, quant à eux, expliquent que le PEP (en prévoyant les zones de stationnement à l'extérieur du périmètre constructible pour habitations) viserait à éviter les nuisances à l'intérieur de ce périmètre, notamment les flux de véhicules automobiles. Le projet litigieux ne respecterait pas ces exigences. bb) Il convient ainsi de déterminer si l'autorité intimée pouvait autoriser les places de stationnement à l'emplacement prévu par le projet. A cet égard, on examinera si les conditions d'une dérogation sont réalisées. aaa) Aux termes de l'art. 6.3 PEP, pour ce qui n'est pas prévu dans le règlement, les dispositions ordinaires des règlements communaux et des lois et règlements cantonaux sont applicables. En l'occurrence, sur le plan communal, l'art. 63 al. 1 RPAC, qui s'applique 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'al. 2 (distance entre bâtiments et limites de propriété, surface minimale de parcelle, CUS et COS) s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour autrui. De manière plus générale, sur le plan cantonal, l'art. 85 LATC prévoit que, 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). bbb) Selon la jurisprudence, les dispositions exceptionnelles ou dérogatoires – telles que l'art. 85 LATC – ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire. Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (TF 1C_279/2018 du 17 décembre 2018 consid. 4.1.3; 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 4.2; CDAP AC.2018.0264 du 13 juin 2019 consid. 4f/bb). La clause dérogatoire est une émanation du principe de la proportionnalité. Elle ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants; elle doit résulter d'une pesée globale des intérêts en présence, prenant en compte l'ensemble des circonstances. Confrontée à l'octroi ou au refus d'une dérogation, l'autorité de recours devra se limiter à sanctionner un abus ou un excès dans le pouvoir d'appréciation de la municipalité (CDAP AC.2018.0264 précité consid. 4f/bb et les références citées). ccc) En l'espèce, on ne se trouve certes pas dans l'une des hypothèses mentionnées par l'art. 63 RPAC. Toutefois, au vu de l'impossibilité objective de réaliser les places de stationnement à l'endroit indiqué par le PEP, cette disposition doit tout de même trouver application dans le cas d'espèce, serait-ce par analogie. En l'occurrence, l'impact visuel lié à la solution retenue pour les parkings apparaît relativement restreint; seules la voie d'accès et la place visiteur seront visibles, étant rappelé que toutes les autres places de stationnement sont prévues à l'intérieur des bâtiments projetés. Sous l'angle du trafic, les véhicules qui utiliseront lesdites places circuleront entre le chemin du Coteau et les parkings projetés, sans transiter par les parcelles voisines; dans ces circonstances, la faible augmentation de trafic liée au projet de construction ne provoquera, a priori, pas de nuisances significatives pour le voisinage et en particulier pour les recourants. A cela s'ajoute que la nécessité de déroger au PEP ne résulte pas de la convenance de la constructrice mais d'une circonstance objective, comme on l'a vu. La solution retenue apparaît ainsi raisonnable, en ce sens qu'elle concilie, autant que faire se peut, les objectifs du PEP (qui - tels qu'exposés par la constructrice et les recourants et non contestés par l'autorité intimée - visent en substance à maintenir les véhicules et le trafic hors des zones destinées aux habitations) avec l'obligation pour la constructrice de prévoir des places de stationnement. En définitive, l'intérêt des recourants à l'application du PEP (qui dans la configuration actuelle ne peut plus être appliqué comme prévu pour des raisons qui ne sont pas imputables à la constructrice) doit céder le pas devant l'intérêt de la constructrice à disposer de places de stationnement, étant précisé que la solution retenue n'entraîne pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage et ne contrevient pas à un intérêt public important. Les recourants ne proposent au demeurant pas d'autre solution. Au vu de l'ensemble des circonstances, les conditions posées à l'octroi d'une dérogation doivent être considérées comme réalisées.

L'autorité intimée n'a ainsi pas abusé de son pouvoir d'appréciation en autorisant les places de stationnement à l'intérieur de la zone constructible pour habitations. Enfin, le ratio de 50% de places de stationnement couvertes, prescrit par l'art. 5.3, est largement respecté. Partant, le grief est rejeté.

E. 14

Les recourants font ensuite valoir que les chemins et voies de circulation projetés ne seraient pas conformes au PEP. D'une part, ils en critiquent la largeur. D'autre part, ils citent l'art. 5.1 PEP sans indiquer en quoi cette disposition ne serait pas respectée. Le grief semble avant tout lié à la question de la circulation, du stationnement et des garages, compte tenu des éventuelles futures constructions qui pourraient, à l'avenir, être réalisées sur les parcelles n° 73 et 139. Selon les recourants, les différents projets devraient être coordonnés, faute de quoi le principe de coordination serait violé. a) aa) L'art. 5.1 PEP a la teneur suivante: "Les chemins piétonniers et de service servent à la circulation des piétons et occasionnellement à la circulation des véhicules. Ils ne peuvent donner accès à des garages. D'autres chemins de ce type peuvent être réalisés dans la zone constructible s'ils se justifient pour assurer l'accès aux habitations. La largeur utile de ces chemins est fixée à 3 mètres. Ces chemins sont pourvus d'un revêtement. Ils sont éclairés la nuit. Ces chemins peuvent être déplacés de 2 m au plus de part et d'autre de l'assiette figurée sur le plan sans entraîner une modification des limites de la zone constructible. Les chemins piétonniers et de service sont construits et entretenus par les propriétaires selon les normes et conditions applicables pour les chemins publics de même nature. La circulation pédestre du public sur certains tronçons de chemins piétonniers et de service est réglée par convention, servitude ou transfert du fonds au domaine public." L'art. 5.2 PEP dispose: "Les chemins piétonniers publics ont une largeur utile de 1,50 m.". bb) En l'espèce, le PEP ne prévoit pas, sur la surface correspondant à la parcelle n° 71, de chemins piétonniers et de service, ni de chemins piétonniers publics. En effet, le chemin piétonnier et de service prévu par le PEP entre les secteurs 8 et 10 se situe à l'est de la parcelle n° 71, sur la surface correspondant à la parcelle n° 1333. Cela dit, les plans mis à l'enquête prévoient plusieurs voies d'accès à la parcelle n° 71. Selon le plan de situation générale (n° 01), un " chemin piétonnier ", d'une largeur de 1,20 m, relie l'angle entre les parcelles n° 70, 71 et 139 au chemin du Coteau, en longeant en grande partie la limite est de la parcelle n° 71. Ce chemin piétonnier se trouve en aval des constructions projetées; son tracé correspond à celui du chemin piétonnier en terre que le tribunal et les parties ont emprunté lors de l'inspection locale, lequel sera donc maintenu. En outre, il est prévu de réaliser un " chemin en gravillon ", d'une largeur de 1,50 m, desservant les constructions projetées par le côté ouest. Selon le tracé représenté sur le plan, il relie le chemin du Coteau aux entrées respectives des quatre villas. Il s'agit manifestement d'un chemin piétonnier. Enfin, un accès véhicules dessert les bâtiments projetés du côté est (côté garages) depuis le chemin du Coteau. Celui-ci présente, sur la première partie du tronçon (côté chemin du Coteau) une largeur de 3,50 m, puis une largeur supérieure devant les garages, et se termine sans issue au droit de la villa projetée le plus au sud. Pour ce qui est des deux chemins piétonniers précités, il s'agit manifestement de chemins privés qui ne contreviennent pas au PEP. Ce type de chemin n'est pas interdit. Il ressort d'ailleurs des images disponibles sur le site du Guichet cartographique cantonal que de tels chemins existent sur d'autres parcelles incluses dans le périmètre régi par le PEP. S'agissant de l'accès véhicules projeté, il ne correspond pas, comme on l'a vu ci-avant, au chemin piétonnier et de service représenté sur le PEP entre les secteurs 8 et 10; cet accès est toutefois rendu nécessaire par l'emplacement des places de stationnement. On ne voit au

demeurant pas en quoi il serait susceptible de gêner les recourants. En effet, il ne modifiera d'aucune manière les voies de circulation du quartier. De plus, le raccordement au chemin du Coteau est prévu à l'opposé de la parcelle n° 70 des recourants, soit à l'extrémité nord de la parcelle n° 71. Enfin, comme on l'a vu, le trafic induit par les constructions projetées sera minime. Au vu de ces éléments, il apparaît que l'accès en cause n'aura aucun impact sur la situation des recourants. Par ailleurs, la largeur de ces chemins et accès véhicules n'apparaît pas problématique. En effet, dès lors qu'ils ne tombent pas dans les catégories des chemins piétonniers et de service, ni des chemins piétonniers publics, on ne saurait exiger qu'ils respectent strictement les largeurs prescrites pour ceux-ci dans le PEP. Au demeurant, à supposer qu'on considère que ces exigences s'appliquent par analogie, on devrait constater que la différence est minime (3,50 m versus 3,00 m et 1,20 m versus 1,50 m) et que, dans un souci de proportionnalité, il ne se justifierait pas de réformer le permis de construire délivré pour ce motif. b) Se référant à d'éventuelles nouvelles constructions sur les parcelles n os 73 et 139, les recourants invoquent une violation du principe de coordination. A cet égard, il convient d'exposer ce qui suit. L'art. 25a LAT énonce, à ses al. 1 à 3, des principes en matière de coordination lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités. Une autorité chargée de la coordination doit notamment veiller à ce que toutes les pièces du dossier de requête soient mises en même temps à l'enquête publique (art. 25a al. 2 let. b LAT), à ce qu'il y ait une concordance matérielle des décisions ainsi que, en règle générale, une notification commune ou simultanée (art. 25a al. 2 let. d LAT). Les décisions ne doivent pas être contradictoires (al. 3). Les exigences en matière de coordination s'appliquent ainsi lorsqu'un permis de construire implique des décisions émanant de plusieurs autorités concernant un même projet. En l'occurrence, on ne saurait donc exiger une coordination entre le projet litigieux et les éventuels futurs projets de construction sur les parcelles n os 73 et 139. Les représentants de la constructrice ont du reste précisé en audience qu'aucun projet concernant lesdites parcelles n'avait été mis à l'enquête publique. c) En conclusion, les différents chemins piétonniers et voie d'accès véhicules projetés ne violent pas le PEP, ni le principe de coordination, de sorte que l'autorité intimée n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation en les autorisant.

E. 15

Se référant à l'art. 6 PEP, les recourants soutiennent que le dossier ne contiendrait aucune information relative à la gestion des accès et que " l'on [pourrait] subodorer de graves difficultés lorsque le projet futur de construction d'imposants bâtiments sur la parcelle N° 73 et partiellement sur la parcelle N° 139 sera mis à l'enquête ". a) Aux termes de l'art. 6.1 PEP: "Dans la règle, les chemins de service, les voies piétonnières, les places de stationnement et les espaces communs restent propriétés privées. Leur usage est réglé sous forme, soit de propriété commune, soit de servitude." b) En l'espèce, le point 2 des conditions au permis de construire prévoit qu'" un chemin piéton sera réalisé à l'est de la parcelle 71 conformément au plan de géomètre soumis à l'enquête publique. Une servitude de passage à pied sera inscrite sur la parcelle 71, en faveur des parcelles voisines, pour garantir son utilisation ". En outre, le point 6 let. g des conditions précitées, a la teneur suivante: " Registre foncier : La validité du permis de construire est subordonnée à : L'inscription de servitudes de droit privé relatives à l'équipement (passage à pied), auprès du Registre foncier, conformément à la LATC. Les inscriptions seront obligatoirement effectuées avant l'octroi du permis d'habiter. La réalisation du projet implique une mise à jour du plan RF, le propriétaire devra, une fois la construction terminée, prendre contact

avec un géomètre pour effectuer ce travail." On constate ainsi que le chemin piétonnier qui traverse l'est de la parcelle n° 71 et qui est susceptible d'être emprunté par les habitants des bâtiments sis sur les parcelles voisines fera l'objet d'une servitude à inscrire au registre foncier avant la délivrance du permis d'habiter. En outre, une servitude portant sur l'usage du trottoir bordant le chemin du Coteau fait déjà l'objet d'une inscription (n° 006-2016/004785). Il convient ainsi de retenir que le dossier contient les informations utiles relatives à la gestion des accès et que les exigences posées par l'art. 6.1 PEP sont satisfaites. Enfin, comme déjà relevé à plusieurs reprises, la question d'éventuelles futures constructions sur les parcelles n os 139 et 73 n'est pas pertinente. Mal fondé, le grief est rejeté.

E. 16

Les recourants font en suite valoir que le dossier ne contiendrait aucune information, ni aucun plan, relatifs aux raccordements des accès privés aux voies publiques. a) L'art. 5.4 PEP dispose: "Les raccordements de tous les accès privés (chemins de service, accès aux garages) aux voies publiques s'effectuent conformément aux directives de la Municipalité.". b) En l'espèce, les points de raccordements des trois voies d'accès que comporte la parcelle n° 71 (deux chemins piétonniers et un accès véhicule) au chemin du Coteau sont représentés sur les plans de situation. En outre, il ressort du point 12 des conditions communales au permis de construire que " l'accès sur le domaine public sera exécuté selon les directives à demander suffisamment à l'avance à la Municipalité via le service de Police. Dans tous les cas, la sécurité des manœuvres d'accès et de sortie sur le domaine public doit être garantie par une visibilité suffisante ." De plus, le point 28 desdites conditions précise que " les aménagements extérieurs (clôtures, haies, places de parc, etc) en bordure immédiate d'un accès commun devront tenir compte des espaces nécessaires aux besoins des services de voirie, déneigement hivernal en particulier ". Au vu de ces éléments, on constate que le dossier contient les éléments utiles relatifs aux raccordements des accès privés aux voies publiques. Les conditions précitées étant impératives et faisant partie du permis de construire délivré, il convient de retenir que les exigences de l'art. 5.4 PEP sont respectées. Partant, mal fondé, le grief est écarté.

E. 17

Dans une argumentation confuse, les recourants semblent remettre en cause le respect de l'art. 1.1 PEP; à cet égard, les recourants font notamment état de considérations liées à la distance séparant leur bâtiment, sis sur la parcelle n° 70, des constructions projetées, ainsi qu'à la perte d'intimité que les constructions projetées pourraient entraîner pour eux. Aux termes de l'art. 1.1, la zone constructible est destinée à l'habitation et aux activités qui sont compatibles avec l'habitation. On voit mal en quoi le projet litigieux, destiné à réaliser des villas sur la parcelle n° 71, serait problématique à cet égard. Pour ce qui est du respect des distances, cette question a déjà été examiné ci-avant (cf. consid. 9). Partant, le grief est rejeté.

E. 18

Les recourants estiment que les risques géologiques liés au projet de construction n'auraient pas fait l'objet d'une analyse suffisante et sollicitent différentes mesures d'instruction en lien avec cette question. a) Aux termes de l'art. 89 al. 1 LATC, toute construction sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux, tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation, les glissements de terrain, est interdite avant

l'exécution de travaux propres, à dire d'expert, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat. Cette disposition ne s'applique pas uniquement lorsque la construction elle-même est exposée à des dangers spéciaux, mais également lorsqu'elle compromet la sécurité d'un immeuble voisin. Il découle de cette disposition que le législateur cantonal laisse au propriétaire constructeur la responsabilité de prendre toutes les mesures propres à consolider le terrain ou à écarter les dangers de glissement. Ces mesures sont indépendantes des autorisations qui lui seraient délivrées par la commune ou par le canton, que le terrain soit situé en zone à bâtir ou hors des zones à bâtir. Ainsi, le classement d'un terrain en zone à bâtir ne signifie pas que la construction puisse être autorisée sans que les mesures de précaution et de sécurité énoncées à l'art. 89 LATC ne soient prises par les propriétaires ou les constructeurs (CDAP AC.2019.0092 du 23 janvier 2020 consid. 3; AC.2018.0281 du 6 mai 2019 consid. 7b et les arrêts cités). De jurisprudence constante, la municipalité n'est tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales. En principe, les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage; ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Il est ainsi contraire au principe de la proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet (CDAP AC.2019.0092 précité consid. 3; AC.2018.0281 précité consid. 7b et les arrêts cités). En vertu de l'art. 120 al. 1 LATC, ne peuvent, sans autorisation spéciale, être construits, reconstruits, agrandis, transformés ou modifiés dans leur destination notamment les constructions et les ouvrages nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et d'explosion ainsi que contre les dommages causés par les forces de la nature (let. b). L'ECA est compétent pour statuer sur les autorisations spéciales visées par cette disposition. Le cas échéant, il appartient à la municipalité, dans le cadre de son devoir de surveillance pendant la phase d'exécution des travaux prévue aux art. 124 à 129 LATC, de s'assurer que toutes les conditions fixées par l'autorisation spéciale de l'ECA ont été respectées, notamment au moment de l'avis de début des travaux et lorsqu'elle statue sur la demande de permis d'habiter (CDAP AC.2018.0281 précité consid. 7b ; AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 3a/bb et les arrêts cités). b) Les recourants font valoir que la zone concernée par le projet de construction connaîtrait une problématique majeure d'infiltration d'eau, de présence de sources, voire de risques d'éboulement de terre. La parcelle dont ils sont propriétaires (n° 70), ainsi que d'autres parcelles voisines, seraient régulièrement inondées. Cette problématique serait largement connue de l'autorité intimée, qui aurait recouru à des expertises dans le cadre de la réalisation du prolongement du chemin du Coteau. A cet égard, les recourants se réfèrent à un avis - émanant selon eux du bureau E._____ - faisant état du fait que " le secteur du chemin du Coteau compris entre les profils 104 et 108 se trouve dans une zone de glissement de terrain ". En outre, les recourants soutiennent que le terrain serait instable, constitué notamment de molasse. A leur sens, il appartenait à la municipalité d'imposer à la constructrice d'effectuer des sondages,

avant que le permis de construire ne soit délivré. Par ailleurs, l'autorisation spéciale délivrée devrait être annulée, dès lors qu'elle aurait été émise " sans aucune forme d'analyse et d'expertise "; on ignorerait notamment à quels endroits les sondages géotechniques sur lesquels l'autorité cantonale spécialisée se fonde auraient été réalisés. Eu égard à ce qui précède, les recourants estiment que "des sondages doivent être réalisés pour déterminer si la construction projetée est susceptible d'avoir un impact sur les problèmes hydrologiques déjà constatés. Ces sondages doivent être effectués avant toute opération, aux frais de la constructrice, respectivement de la Commune d'Orbe. En outre, une expertise doit être menée par la Commune d'Orbe, respectivement la constructrice, à leurs frais, afin de déterminer l'impact réel de la construction sur la stabilité du terrain, et notamment celui appartenant aux recourants". Par ailleurs, les recourants sollicitent la production de l'étude géotechnique qui aurait été réalisée par le bureau E. _____ concernant le secteur litigieux, ainsi que de toutes autres études antérieures ou postérieures au 26 janvier 2011. Les recourants requièrent en outre la production d'une étude géotechnique - on ignore s'il s'agit de l'étude précitée ou d'une autre - dont il ressortirait qu'il existerait dans la zone concernée un mécanisme hydrologique compliqué de circulation des eaux souterraines en pente, impliquant des risques de glissement de terrain accrus. A l'appui de leur argumentation, les recourants ont notamment produit des attestations établies par certains de leurs voisins (domiciliés au chemin des Covets 41 et 75, parcelles n° 1331 et 1333) relatives à des questions d'écoulement d'eau et de glissements de terrain sur et aux abords de leurs parcelles, divers courriers relatifs à cette même question (pièces 8 à 10, 18 et 19 recourants), ainsi qu'un rapport datant de 1997 (pièce 20 recourants), établi par la société I. _____ à l'attention de la PPE J. _____ (parcelle n° 1333), lequel exposerait en détail, selon les recourants, le contexte géologique de la zone concernée et laisserait apparaître que différents mécanismes moteurs seraient à l'origine de différents phénomènes d'instabilité des terrains, y compris concernant la parcelle n° 71. Il en résulterait que des mesures importantes de renforcement du terrain seraient essentielles, notamment par la pose de plaques ancrées, voire de rideaux de micropieux. La constructrice, pour sa part, indique ne pas avoir connaissance d'éventuels problèmes liés à des infiltrations d'eau ou à des risques d'éboulement sur la parcelle n° 71. Elle fait remarquer que la DGE-ES a procédé à un examen de la situation hydrogéologique du projet, au terme duquel elle est arrivée à la conclusion que le projet était admissible et que les questions géotechniques soulevées par les recourants n'étaient pas pertinentes. Elle en conclut que rien ne démontre que la parcelle n° 71 serait située dans une zone de dangers et assure que les conditions posées par l'autorité cantonale spécialisée seront respectées. Enfin, elle rappelle que, selon la jurisprudence, ce n'est que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales que la municipalité est tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique, les travaux y relatifs impliquant un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par un permis. L'autorité intimée, quant à elle, relève que la question des risques géologiques a été traitée par l'autorité cantonale spécialisée; il convient dès lors de se référer à l'autorisation spéciale délivrée et aux conditions impératives qui l'accompagnent, contenues dans la synthèse CAMAC. c) En l'espèce, il ressort de ladite synthèse que la Direction des ressources et du patrimoine naturels, Ressources en eau et économie hydraulique, ainsi que la Direction des ressources et du patrimoine naturels, Ressources en eau et économie hydraulique Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-ES) ont examiné le projet et ont délivré leurs autorisations spéciales respectives, soumises à des

conditions impératives. Les recourants ne semblent remettre en cause que la seconde. A l'appui de sa décision, l'autorité cantonale spécialisée (DGE-ES) retient que le projet se trouve en secteur Au de protection des eaux et rappelle que dans un tel secteur, il est interdit de mettre en place des installations au-dessous du niveau piézométrique de la nappe ou d'infiltrer des eaux pluviales altérées dans le sol. Elle relève en outre que la carte géologique indique la présence d'une couverture morainique sur les calcaires du Barrémien supérieur (Urgonien) situés plus en profondeur. Elle précise ensuite que les sondages géotechniques, réalisés à 170 m au nord du projet et à une altitude similaire à celui-ci, d'une profondeur maximale de 4,50 m, sont restés confinés dans la moraine et se sont révélés entièrement secs. Enfin, les excavations nécessaires à la réalisation du projet ayant une profondeur maximale de l'ordre de 3 mètres, elles devraient, au vu des connaissances géologiques et hydrogéologiques, rester dans la moraine et être sèches. L'autorité spécialisée conclut que le projet est autorisé au sens de l'art. 19 al. 2 de la loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (LEaux; RS 814.20) à certaines conditions de protection des eaux. A ce titre, l'autorité spécialisée indique qu'en cas de venues d'eau durant les travaux, les mesures adéquates pour garantir la circulation des eaux souterraines devront impérativement être mises en œuvre (étanchéité, mesures d'équilibrage de la nappe, etc), étant précisé que le niveau piézométrique ne devra pas être sensiblement modifié par rapport à l'état naturel, de manière à ne pas altérer les conditions existantes pour les bâtiments existants voisins. Dans ses déterminations du 4 décembre 2018, la DGE-ES confirme avoir procédé à l'examen de la situation hydrogéologique du projet, dans le cadre de l'art. 19 al. 2 LEaux et 32 de l'ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (OEaux; RS 814.201). Sur la base de l'examen des conditions hydrogéologiques locales, elle réitère que le projet en question est admissible au regard de la protection des eaux souterraines d'intérêt public. Elle rappelle que son analyse s'appuie sur la carte géologique et le cadastre géologique vaudois et notamment sur les sondages réalisés sur la parcelle n° 138, située plus au nord dans un contexte géologique similaire. Elle estime donc qu'il n'est pas nécessaire de recourir à de nouvelles investigations pour l'octroi de l'autorisation spéciale requise, dès lors que les données précitées permettent de garantir que les excavations du projet litigieux resteront dans la couverture morainique; quand bien même la couverture morainique serait plus mince sur la parcelle de l'intimée, la nappe ne serait pas atteinte. Elle rappelle qu'en cas de venues d'eau les mesures adéquates pour garantir la circulation des eaux souterraines devraient impérativement être mises en œuvre pour éviter tout effet de barrage ou de drainage permanent. Elle précise que, s'agissant de mesures techniques liées à un chantier donnant lieu à des excavations, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage et de ses mandataires, notamment d'un bureau spécialisé en hydrogéologie, de mettre en œuvre les mesures requises. Enfin, elle indique que les questions géotechniques évoquées par les recourants ne sont pas pertinentes dans le cadre de l'application de l'OEaux. En conclusion, l'autorité cantonale spécialisée confirme qu'elle a procédé à l'examen requis, en se basant sur des données adéquates et suffisantes pour délivrer l'autorisation requise, assortie de conditions impératives, au regard du droit de la protection des eaux souterraines. Il découle de ce qui précède que la DGE-ES a bel et bien procédé à un examen du projet, quand bien même des sondages n'ont pas été ordonnés et réalisés sur la parcelle n° 71. Partant, sous l'angle de la protection des eaux souterraines, le tribunal ne voit pas de raison de remettre en cause l'autorisation spéciale délivrée. d) S'agissant des autres risques évoqués par les recourants (glissements de terrains, inondations), il ressort des explications données par les représentants de la DGE-ES en

audience que cette section n'est pas compétente pour se prononcer sur ces points, son examen se limitant à la question de la protection des eaux souterraines, comme on vient de le voir. On constate certes que les risques évoqués par les recourants ne sont pas discutés dans la synthèse CAMAC; cela étant, le fait que la parcelle n° 71 n'est pas identifiée comme zone de danger selon la cartographie cantonale explique que l'ECA n'ait pas été consulté et qu'il n'ait pas formulé d'exigences dans ce cadre. Il ressort en effet de la carte synthétique des dangers naturels pour la région d'Orbe (mise à jour le 10 octobre 2018) que la parcelle n° 71 se trouve dans un secteur de danger nul. Aux termes de l'avis municipal du 20 septembre 2018, produit par l'autorité intimée en annexe de la carte précitée, les dangers pris en compte par celle-ci sont les suivants: inondations par les crues, glissement de terrains permanents, glissements de terrain spontanés et coulées de terre, chutes de pierres et de blocs, éboulements de roche, affaissements et effondrements. Pour ce qui est de la mention (figurant dans le rapport établi le 26 janvier 2011 par le bureau K. _____, produit par l'autorité intimée) selon laquelle le secteur du chemin du Coteau compris entre les profils 104 à 108 se trouverait dans une zone de glissement de terrain local, on constate, à la lecture du schéma annexé audit rapport que le secteur visé ne se trouve pas à la hauteur de la parcelle n° 71, mais au nord de celle-ci. On ne saurait donc retenir, sur la base de ce rapport, que la parcelle n° 71 se trouverait en zone de glissement de terrains. S'agissant ensuite des documents produits par les recourants, on observe qu'ils ne sont pas susceptibles de remettre en cause les constatations récemment mises à jour dans la carte officielle des dangers naturels pour la région d'Orbe, dès lors qu'ils ne présentent aucun caractère scientifique (pièces 8, 9, 10, 18 et 19 recourants). Quant au rapport établi en 1997 par le bureau I. _____ (pièce 20 recourants), il est bien antérieur à la carte des dangers naturels mise à jour en 2018 et ne porte pas spécifiquement sur la situation de la parcelle n° 71. d) En définitive, il convient de retenir que les conditions posées par la jurisprudence pour exiger un rapport géologique et géotechnique au stade de la procédure de demande de permis de construire ne sont pas réalisées. L'autorité intimée n'avait donc pas à exiger l'établissement d'un tel rapport (y compris de sondages et d'expertises) avant de délivrer le permis litigieux. Par ailleurs, les éléments au dossier devant être considérés comme suffisants pour apprécier la question des risques évoqués, il ne se justifie pas de donner suite aux mesures d'instruction requises à cet égard (production de différentes études géotechniques). Mal fondé, le grief est rejeté.

E. 19

Les recourants s'en prennent ensuite aux moloks projetés. Dans leurs écritures de recours, ils soutiennent que l'emplacement choisi serait inadéquat et non conforme au plan de gestion des déchets communaux; l'accès aux moloks serait de nature à générer des nuisances et ne garantirait pas la sécurité des usagers. Dans leurs déterminations complémentaires, les recourants font valoir - de manière contradictoire avec leur première argumentation - que l'emplacement des moloks ne serait pas clairement défini. En outre, on ne connaîtrait pas le type de matériel utilisé, ni la volumétrie des containers prévus. Ceux-ci seraient en outre susceptibles d'entraîner des nuisances sonores et olfactives contraire au droit. Enfin, aucun horaire d'utilisation ou d'exploitation ne serait fixé. a) aa) A teneur de l'art. 11 de la loi vaudoise du 5 septembre 2006 sur la gestion des déchets (LGD; BLV 814.11), les communes adoptent un règlement sur la gestion des déchets, soumis à l'approbation du chef du département concerné, dans lequel elles peuvent réglementer l'accès aux services et aux installations qu'elles mettent en place, notamment en le réservant à leurs résidents. bb) La commune d'Orbe a adopté un règlement communal sur la gestion

des déchets le 7 mars 2013, approuvé par le département cantonal compétent les 7 mars 2013 et 8 janvier 2016. Il prévoit ce qui suit à ses art. 8 et 9: "Art. 8 : Déchets ménagers incinérables [...] 4 Seuls les modèles de conteneurs admis par les directives communales sont autorisés. 5 Les bâtiments de plus de 8 logements doivent être équipés de conteneurs. 6 Les conteneurs doivent être propres, en bon état et facilement accessibles, faute de quoi la Commune n'est pas tenue de les vider. Ils doivent être libres de tout obstacle pouvant entraver leur déplacement aux fins de leur vidange (neige par exemple). Les conteneurs sales, en mauvais état ou non conformes sont retirés après avertissement au contrevenant." "Art. 9 : Déchets compostables [...] 5 Seuls les modèles de conteneurs admis par les directives communales sont autorisés. 6 Les conteneurs doivent être propres, en bon état et facilement accessibles, faute de quoi la Commune n'est pas tenue de les vider. Ils doivent être libres de tout obstacle pouvant entraver leur déplacement aux fins de leurs vidage (neige par exemple). Les conteneurs sales, en mauvais état ou non conformes sont retirés après avertissement au contrevenant." La directive communale en matière de gestion des déchets, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2013, prévoit à son art. 1 : "Art. 1 - Conditionnement des déchets Les déchets récoltés sur les points de ramassage sur le domaine public doivent être conditionnés de la manière suivante : Les déchets ménagers incinérables Les déchets ménagers incinérables doivent être déposés dans des sacs à ordures conformes au système régional STRID : - en sacs - dans des conteneurs conformes. Les bâtiments de plus de 8 logements doivent être équipés de conteneurs. A défaut d'accord particulier avec le service de voirie, ceux-ci doivent être placés les jours de collecte à côté des triangles rouges. Ils ne doivent pas entraver la circulation des véhicules et des piétons, ni créer de danger pour les usagers du domaine public ou les collaborateurs de la Commune. Les conteneurs de 120 à 800 litres doivent être compatibles au système de vidange du service de collecte. Ils sont identifiés par un autocollant «sacs officiels STRID». Ils doivent être propres, en bon état et facilement accessibles. Ils doivent être libres de tout obstacle pouvant entraver leur déplacement aux fins de leur vidange (neige par exemple). Les conteneurs sales, en mauvais état ou non conformes sont retirés après avertissement au contrevenant. [...] Déchets compostables Les déchets compostables doivent être placés dans les conteneurs verts prévus à cet effet ou dans des récipients individuels facilement identifiables (conteneurs à déchets végétaux). Les déchets organiques volumineux doivent être ficelés en fagots d'une longueur maximale de 1 mètre et d'un diamètre maximal de 50 cm. Le diamètre des branches doit être inférieur à 4 cm. Les conteneurs de 120 à 800 litres doivent être compatibles au système de vidange du service de collecte. Ils doivent être propres, en bon état et facilement accessibles. Ils doivent être libres de tout obstacle pouvant entraver leur déplacement aux fins de leur vidange (neige par exemple). Les conteneurs sales, en mauvais état ou non conformes sont retirés (par ex. type « Big Bag ») ne sont pas admis lors des collectes." cc) Les recourants invoquant de potentielles nuisances liées aux moloks, il convient en outre d'exposer ce qui suit. La loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) a pour but de protéger les hommes - notamment - des atteintes nuisibles ou incommodes (art. 1 al. 1 LPE), en particulier des pollutions atmosphériques et du bruit (art. 7 al. 1 LPE), que l'on désigne par "émissions" au sortir des installations et "immissions" au lieu de leur effet (art. 7 al. 2 LPE). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la LPE repose sur une conception en deux étapes: elle ne vise pas seulement la protection de l'environnement contre les immissions dépassant les valeurs limites qui déterminent le caractère nuisible ou incommode des atteintes (art. 11 al. 3 LPE; ATF 133 II 169 consid. 3; 126 II 366 consid. 2b et références)

mais concerne également la limitation préventive des immissions dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que ce soit économiquement supportable (art. 11 al. 2 LPE). Il découle du principe de prévention, exprimé à l'art. 11 al. 2 LPE, qu'en choisissant l'emplacement d'une nouvelle installation, il faut tenir compte des émissions qu'elle produira et de la protection des tiers contre les atteintes nuisibles et incommodantes (arrêt TF 1A.36/2000 du 5 décembre 2000 consid. 5b).

b) En l'espèce, il ressort des plans mis à l'enquête publique que le projet de moloks litigieux est prévu dans la partie sud-ouest de la parcelle n° 71, du côté est du trottoir longeant le chemin du Coteau, soit dans la zone de verdure. Le plan de situation générale (n° 01) fait état de la mention "projet d'emplacement Molok à discuter avec les autorités". A cet égard, le formulaire de demande de permis de construire (sous chiffre 42), indique que sont prévus des conteneurs d'ordures ménagères à un emplacement accessible aux camions ramasseurs. En outre, il ressort du permis de construire (sous point 5 des conditions communales) que "la réalisation des moloks et de l'accès se fera, comme convenu, en coordination avec les services techniques communaux". De plus, le point 45 des conditions communales au permis de construire prévoit que le dépôt des ordures ménagères et autres déchets doit être prévu aux endroits destinés à cet effet, ceci conformément au concept et/ou règlement communal et directive de ramassage, les bâtiments de plus de huit logements devant être équipés de conteneurs. En audience, les représentants de la constructrice ont expliqué que cet aspect de la construction n'avait pas encore été prévu en détail et qu'il le serait ultérieurement. La constructrice ne manquerait pas de s'adresser à la municipalité en temps voulu. Pour sa part, le représentant de la municipalité à l'audience de la CDAP a exposé que le concept de gestion des déchets était actuellement en cours de révision par la municipalité, les conteneurs enterrés étant toutefois dans la ligne dudit concept. Au vu de ces éléments, on constate, en premier lieu, que l'emplacement des moloks est clairement défini. Certes, les détails y relatifs ne le sont pas encore, mais feront l'objet de consultations avec les services techniques de la municipalité et seront vraisemblablement concrétisés dans des plans d'exécution, ce qui doit être considéré comme acceptable. Par ailleurs, l'aspect sécuritaire ne semble pas poser de problèmes particuliers; compte tenu de leur emplacement, les moloks projetés n'entraveront pas la circulation des véhicules, ni celle des piétons, et ne créeront a priori pas d'autres dangers pour les usagers du domaine public ou les collaborateurs de la commune. Pour ce qui est des éventuelles nuisances sonores et olfactives évoquées, il y a lieu de relever que l'installation ne devrait pas générer de trafic supplémentaire; comme le relève la constructrice, compte tenu de la proximité; les usagers - à savoir les habitants des constructions projetées, voire des habitants de bâtiments sis sur les parcelles voisines - pourront s'y rendre à pied. En outre, selon les explications de la constructrice, les moloks en cause seront fermés et soumis à un horaire d'exploitation, étant précisé que la parcelle se trouve, en tout état, en degré II de sensibilité au bruit. A cela s'ajoute que l'emplacement retenu se trouve à une distance d'environ 20 m de la limite nord de la parcelle n° 70 des recourants et à une plus grande distance encore de leur bâtiment d'habitation. Il s'ensuit que les éventuelles nuisances (sonores et olfactives) ne devraient pas représenter une gêne significative pour eux (ni même pour les habitants de la parcelle n° 136, dont le bâtiment d'habitation le plus proche se trouve à environ 25 m de l'autre côté du chemin du Coteau). Pour le surplus, on constate que les moloks n'apparaissent a priori pas contraires à la réglementation communale en matière de gestion des déchets, laquelle pose peu d'exigences spécifiques s'agissant de la nature des conteneurs et n'interdit pas qu'ils soient enterrés. Le représentant de l'autorité intimée a du reste indiqué que l'utilisation de

moloks était dans la ligne du nouveau concept de gestion des déchets. Enfin, l'emplacement choisi ne contrevient pas à l'art. 4.5 PEP, qui autorise les petites constructions dans la zone de verdure. Partant, l'autorité intimée, en autorisant le "projet d'emplacement Moloks à discuter avec les autorités", n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation. Le grief doit dès lors être écarté.

E. 20

Enfin, les recourants soulèvent la question d'une éventuelle nouvelle place de jeux. a) Les recourants exposent que, selon l'art. 4.4 PEP, en plus des places aménagées au point de raccordement des chemins de services, des emplacements de jeux et de détente doivent être aménagés aux emplacements réservés à cet effet. Ils précisent que le plan y relatif (PEP) prévoirait la construction d'une place de jeux " dans la zone considérée ". Or, la demande de permis de construire n'en ferait pas état. A l'appui de ce constat, ils soutiennent que la commune aurait l'intention, bien qu'une place de jeux existe déjà, d'en construire une deuxième, non pas sur la parcelle n° 71 mais sur la parcelle n° 139, ce à quoi ils seraient opposés. En outre, ils requièrent la production de différentes pièces relatives à la construction d'une place de jeux sur la parcelle n° 139. b) En l'espèce, il ne ressort ni de la demande de permis de construire, ni des plans au dossier, ni des explications des parties, qu'une place de jeux serait prévue sur la parcelle n° 71; les recourants le reconnaissent du reste. Dès lors que le PEP ne prévoit pas d'espace de jeux et de détente sur la surface correspondant à la parcelle n° 71, le fait que le projet n'en prévoit pas n'est par conséquent pas problématique. Quant au fait que la commune aurait l'intention d'en réaliser une sur la parcelle n° 139, il convient de constater que cette question ne fait pas l'objet de la présente procédure et n'a dès lors pas à être traitée par le tribunal (cf. à cet égard, consid. 4). Partant, ce dernier grief est écarté.

E. 21

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté. Le permis de construire délivré le 25 septembre 2018 par l'autorité intimée est confirmé. En tant que de besoin, la décision rendue par la municipalité le 26 septembre 2018, levant les oppositions formées au projet de construction (notamment par les recourants), est également confirmée. Les recourants succombant, les frais de justice seront mis à leur charge (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD et art. 4 du Tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015, TFJDA; BLV 173.36.5.1). La constructrice et la municipalité, qui ont procédé par l'intermédiaire de mandataires professionnels, ont droit à des dépens à la charge des recourants (art. 55, 91 et 99 LPA-VD et art. 4 TFJDA).

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