

## VD\_OMNI AC.2000.0113 vom 27. Januar 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-01-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2000.0113](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0113)

FR: VD\_OMNI AC.2000.0113 du 27 janvier 2004

IT: VD\_OMNI AC.2000.0113 del 27 gennaio 2004

### Regeste

ALIZES PROMOTION Sàrl c/ Payerne | Toiture réalisée avec des tuiles "Vaudaire", deux fois plus grandes en surface que le modèle prescrit par le règlement communal et le permis de construire (petite tuile plate du pays). Ordre de remise en état annulé pour violation du principe de proportionnalité.

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 27.01.2004 AC.2000.0113

ALIZES PROMOTION Sàrl c/ Payerne | Toiture réalisée avec des tuiles "Vaudaire", deux fois plus grandes en surface que le modèle prescrit par le règlement communal et le permis de construire (petite tuile plate du pays). Ordre de remise en état annulé pour violation du principe de proportionnalité.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 27 janvier 2004 sur le recours interjeté par ALIZES PROMOTION Sàrl, route du Chasseral 2, 1470 Estavayer-le-Lac, représentée par Me Olivier Subilia, avocat à Lausanne, contre la décision de la Municipalité de Payerne du 4 juillet 2000 ordonnant le remplacement de tuiles "Vaudaire" par des petites tuiles plates. \* \* \* \* \* Composition de la section: M. Alain Zumsteg, président; M. Rolf Ernst et M. Jean-Daniel Rickli, assesseurs. Greffière: Mme Nicole-Chantal Lanz Pleines. Vu les faits suivants: A. Alizés Promotion Sàrl est propriétaire de la parcelle no 42 du cadastre de la Commune de Payerne, sise impasse de la Reine Berthe. Ce bien-fonds, d'une surface de 238 m<sup>2</sup>, comporte un bâtiment de trois niveaux (no ECA 167) érigé sur les fondations d'une ancienne maison forte qui faisait partie des murailles de la vieille ville. Il est situé dans la zone régie par le plan de quartier "Reine Berthe Est" et son règlement, approuvés par le Conseil d'Etat le 10 juillet 1992. B. Des transformations intérieures et la rénovation du bâtiment no ECA 167 ont été mises à l'enquête publique du 25 juin au 15 juillet 1999. Le permis de construire délivré par la Municipalité de Payerne le 30 novembre 1999 comportait, en caractères gras, la condition suivante: "De plus, le propriétaire est rendu attentif au fait que, selon l'art. 5.3 du règlement du plan de quartier Reine Berthe Est, la couverture de la toiture doit être réalisée en petites tuiles plates du pays d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région." Le 1er décembre 1999, Alizés Promotion Sàrl a fait parvenir à la Municipalité de Payerne deux variantes concernant la teinte et le revêtement extérieurs du bâtiment comportant toutes deux, sous la rubrique "Couverture:", la mention "TUILE NATUREL PETITE TUILE". Par courrier du 13 décembre 1999, la Municipalité de Payerne a communiqué à Alizés Promotion Sàrl la variante choisie en ajoutant: "Vous voudrez bien également nous remettre un échantillon de la tuile choisie. Nous vous rappelons à ce sujet qu'il devra s'agir, conformément au règlement du plan de quartier, d'une petite tuile plate du pays." En février 2000, la toiture du bâtiment en question a été réalisée

en tuiles "Vaudaire", soit une tuile de même forme que la tuile plate, mais de dimensions supérieures (47 x 25,5 cm au lieu de 37,5 x 16,5 cm), sans qu'un échantillon de ces tuiles ait été soumis à la Municipalité de Payerne. Le 28 mars 2000, le Service communal des travaux a procédé à une visite du chantier. Par pli recommandé du 19 mai 2000, la Municipalité de Payerne a informé Alizés Promotion Sàrl qu'elle avait constaté que la couverture de la toiture de son bâtiment n'avait pas été réalisée conformément aux dispositions du règlement du plan de quartier "Reine Berthe Est" et l'a invitée à s'expliquer sur le choix de la tuile "Vaudaire" au lieu de la petite tuile plate. Aux dires d'Alizés Promotion Sàrl, cette dernière aurait adressé un courrier explicatif, assorti d'un dossier photographique, à la Municipalité de Payerne le 26 mai 2000. Aux dires de la Municipalité de Payerne, ledit courrier ne lui est jamais parvenu. Par décision du 4 juillet 2000, la Municipalité de Payerne a ordonné à Alizés Promotion Sàrl de remplacer les tuiles "Vaudaire" par des petites tuiles plates dans un délai échéant le 31 octobre 2000, sous menace des peines prévues par l'art. 292 du Code pénal suisse. C.

Par fax des 19 et 20 juillet 2000, Alizés Promotion Sàrl a déclaré recourir contre cette décision. Par courrier recommandé du 21 juillet 2000, le juge instructeur a imparti à Alizés Promotion Sàrl un délai échéant le 4 août 2000 pour procéder conformément à la loi. Le 4 août 2000, Alizés Promotion Sàrl a déposé un acte de recours contre la décision rendue le 4 juillet 2000 par la Municipalité de Payerne. La recourante conclut, avec suite de frais et dépens, principalement à l'annulation de la décision entreprise, subsidiairement à ce que la Municipalité de Payerne soit déclarée la débitrice d'Alizés Promotion Sàrl de la somme de 22'000 francs. Dans sa réponse du 14 septembre 2000, la Municipalité de Payerne conclut, avec suite de frais et dépens, au rejet du recours, subsidiairement au rejet de la "demande en dommage". Le 26 septembre 2000, le juge instructeur a accordé l'effet suspensif au recours. Le 9 octobre 2000, le Service des bâtiments, Section monuments historiques et archéologie, a déposé ses observations ainsi libellées : "... Dès 1973, la Section des monuments historiques a soulevé le problème des couvertures en tuiles plates de terre cuite car pour pallier à la médiocre qualité esthétique des produits nouveaux (tuile flamande, tuile béton, etc...) on encourageait de manière générale la réutilisation de tuiles anciennes de récupération. Elle a donc procédé à une étude des différents types et couleurs de tuiles rencontrés par région au cours du temps. Puis, des contacts ont été pris avec les tuileries romandes et ont abouti à la mise sur le marché de petites tuiles plates à recouvrement moderne de différentes couleurs variant suivant les régions. L'article-type de règlement préconisant l'utilisation de "petites tuiles plates anciennes ou modernes dont la couleur s'harmonise avec la couleur traditionnelle des tuiles de la région" fut proposé systématiquement lors de révision des règlements communaux. En 1998, la maison Morandi a mis sur le marché "la tuile vaudaire" sans que la Section des monuments historiques y soit associé en aucune manière. Ladite section n'a jamais envisagé son utilisation en lieu et place de la petite tuile plate traditionnelle. D'ailleurs, elle a même conseillé la commune de Payerne de refuser la pose de la tuile vaudaire en lieu et place de la petite tuile lors d'une séance pour une transformation d'un bâtiment en vieille ville de Payerne en avril 1999. La tuile vaudaire présente deux inconvénients majeurs : de par sa dimension, elle ne peut être mélangée avec des anciennes petites tuiles plates, et par ce fait condamne la récupération de celles-ci, d'autre part, ayant le double de la surface d'une petite tuile plate, l'aspect général de la toiture s'en trouve modifié car la trame en est augmentée. A sa connaissance, la Section des monuments historiques n'a jamais préconisé pour des "bâtiments historiques" (terme du mémoire de recours) l'utilisation de la tuile vaudaire en remplacement de la petite tuile plate. Tout au plus, elle pourrait la recommander en lieu et

place d'une tuile à emboîtement de type flamand ou jura pour des bâtiments n'étant pas soumis à autorisation dans un site sensible. Or, ce bâtiment est situé dans le périmètre de l'ancienne ville médiévale. Il contient d'ailleurs les murs d'une ancienne maison forte. Il est donc important qu'il garde la même couverture traditionnelle que tous les autres bâtiments situés dans le périmètre de la vieille ville. Vu ce qui précède, la Section des monuments historiques approuve la décision de la municipalité de Payerne d'exiger la pose de la petite tuile plate comme le préconise le règlement communal. ...". La recourante a répliqué le 29 novembre 2000 et l'autorité intimée dupliqué le 21 décembre 2000. D. Le tribunal a tenu audience à Payerne le 25 avril 2001, en présence de Me Olivier Subilia, avocat, et de M. Georges Baudois, tous deux pour Alizés Promotion Sàrl; de MM. Francis Diserens, conseiller municipal, Ivan Knobel, secrétaire municipal, et Ernest Bucher, chef des travaux, assistés de Me Philippe-Edouard Journot, avocat, pour la Municipalité de Payerne, et de Mme Elisabeth Bavaud, architecte, pour le Service des bâtiments, section des monuments historiques et archéologie, qui tous ont été entendus. Le tribunal a pris séance au pied du bâtiment litigieux. Mme Bavaud a exposé que la différence d'aspect entre la petite tuile plate du pays et la tuile "Vaudaire" tenait à la trame de la toiture, mais qu'il n'y avait aucune différence de texture entre ces deux tuiles, de même que l'une et l'autre étaient des tuiles à recouvrement. Elle a ajouté que l'actuel bâtiment était érigé sur les fondations (trois côtés) d'une ancienne tour et qu'il avait reçu la note 4 au recensement architectural. Enfin, elle a déclaré que le but poursuivi était la conservation de vestiges et la préservation de la vieille ville. Pour sa part, M. Diserens a relevé que ladite tour était située intra muros de la vieille ville. Dans le périmètre du plan de quartier "Reine Berthe Est", délimité par la rue de Guillermaux, la rue du Simplon, la rue de Lausanne et l'impasse de la Reine Berthe, le tribunal a constaté ce qui suit : l'immeuble le plus proche (no ECA 450), situé au nord-ouest du bâtiment en cause, recouvert de petites tuiles plates du pays, est voué à la démolition; les immeubles situés le long de la rue du Simplon (nos 449, 448, 447, 446 et 444, ce dernier étant situé dans l'angle formé par la rue du Simplon et la rue de Lausanne) sont recouverts de petites tuiles plates du pays; l'immeuble jouxtant le no 444 sur la rue de Lausanne (no 453) est recouvert d'ardoise; les deux immeubles suivants sur la rue de Lausanne (no 454a et son extension no 454b et no 458, ce dernier étant situé dans l'angle formé par la rue de Lausanne et l'impasse de la Reine Berthe), sont recouverts de petites tuiles plates du pays; l'immeuble suivant le long de l'impasse de la Reine Berthe (no 457a) est recouvert de petites tuiles plates du pays; enfin, l'immeuble le plus proche du bâtiment en question le long de l'impasse de la Reine Berthe (no 456) est surmonté d'une terrasse. Par ailleurs, le tribunal a constaté que les immeubles compris dans le périmètre formé par l'impasse de la Reine Berthe, la rue de Lausanne et la rue de la Boverie ne font pas partie du plan de quartier Reine Berthe Est, mais sont cependant situés à proximité immédiate du bâtiment de la recourante. L'immeuble situé dans l'angle formé par la rue de Lausanne et la rue de la Boverie (no 462), celui jouxtant ce dernier sur la rue de la Boverie (no 2036), celui situé dans l'angle de la rue de la Boverie et l'impasse de la Reine Berthe (rue de la Boverie 6), ainsi que celui jouxtant ce dernier sur l'impasse de la Reine Berthe (no 2023) sont tous à toit plat et sensiblement plus élevés que le bâtiment en cause. L'immeuble suivant sur l'impasse de la Reine Berthe (no 464) est recouvert de tuiles à emboîtement. L'immeuble situé dans l'angle formé par l'impasse de la Reine Berthe et la rue de Lausanne (no 459) et celui qui le jouxte sur la rue de Lausanne (no 460) sont recouverts de petites tuiles plates du pays. Vu à une certaine distance, depuis l'autre côté de la rue de la Boverie, le toit du bâtiment litigieux se distingue plus des toits du voisinage par la couleur de ses tuiles neuves

que par leur dimension. La différence de trame est peu perceptible. Le tribunal a constaté que les toits des immeubles situés au-delà de la Broye, c'est-à-dire au-delà des périmètres des plans de quartier "Reine Berthe Est" et "Reine Berthe Ouest", étaient recouverts de tuiles à emboîtement. La séance s'est poursuivie dans une salle de l'Hôtel de Ville de Payerne. Au mur étaient affichés divers plans, dont le plan de quartier "Reine Berthe Est", ainsi que ceux d'un avant-projet immobilier situé à l'intérieur du périmètre dudit plan de quartier et concernant trois nouveaux bâtiments qui ceintureront partiellement l'immeuble de la recourante. Les représentants de la municipalité ont confirmé que ces bâtiments auront cinq niveaux, alors que l'immeuble en cause n'en compte que trois, et que le bâtiment avec une façade en arrondi, qui sera le plus proche de l'immeuble de la recourante, aura un toit plat. Me Journot a présenté côte à côte une petite tuile plate du pays et une tuile "Vaudaire". M. Baudois a reconnu qu'il avait fait une erreur en choisissant la tuile "Vaudaire", qui lui avait été présentée par le fournisseur comme une nouvelle tuile plate existant depuis 1998. M. Diserens a déclaré qu'aucune dénonciation pénale n'avait été déposée. Tentée, la conciliation a échoué. Mes Subilia et Journot ont plaidé tour à tour. Le tribunal a délibéré à huis clos et arrêté séance tenante le dispositif de son arrêt. Considérant en droit:

1. Déposé dans le bref délai imparti par le juge instructeur conformément à l'art. 35 al. 1 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), le recours satisfait aux conditions formelles énoncées à l'art. 31 LJPA. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond. 2. Le chiffre 5.3, 3<sup>ème</sup> phrase, du règlement du plan de quartier "Reine Berthe Est" dispose que la couverture des toitures est réalisée en petites tuiles plates du pays d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région. Le recourant soutient que son choix s'est porté sur la tuile "Vaudaire" parce que son fournisseur lui aurait déclaré que cette dernière était une nouvelle version de la petite tuile plate du pays, dont le système de fabrication est identique, la différence ne résidant que dans le format de la tuile. Il allègue que la tuile "Vaudaire" n'est fabriquée que depuis 1998 et qu'elle ne peut ainsi avoir été prévue comme couverture par le règlement du plan de quartier "Reine Berthe Est", qui date de 1992. Il ajoute que sur le plan visuel, les deux types de tuiles ne se différencient qu'avec peine. La municipalité estime en revanche que la tuile "Vaudaire", deux fois plus grande que la tuile plate normale, ne correspond ni au règlement du plan de quartier ni à la condition spécifiée dans le permis de construire. Pour sa part, l'administration cantonale, section monuments historiques et archéologie, expose qu'elle n'a jamais envisagé l'utilisation de la tuile "Vaudaire" à la place de la petite tuile plate traditionnelle parce que ses dimensions font que la trame est plus grande que celle obtenue par la pose de petites tuiles plates. Il est indéniable que le règlement du plan de quartier "Reine Berthe Est" prévoit l'utilisation de petites tuiles plates du pays et que la tuile "Vaudaire", bien qu'étant une tuile plate, ne peut y être assimilée. De par ses dimensions, la tuile "Vaudaire" présente une surface double de celle de la petite tuile plate, ce qui modifie la trame de la couverture. Le permis de construire spécifiait très clairement le type de tuile prescrit, sans qu'aucune confusion ne soit possible, cette condition étant mise en exergue en caractères gras. Après que la recourante avait fait ses propositions concernant la teinte et le revêtement extérieurs du bâtiment en mentionnant que la couverture serait en petites tuiles naturelles, la municipalité a requis par écrit la remise d'un échantillon de la tuile choisie en rappelant qu'il devait s'agir de petites tuiles plates du pays, conformément au règlement du plan de quartier. Si la recourante se devait de présenter un échantillon de la petite tuile plate du pays prescrite, a fortiori se devait-elle de présenter un échantillon de la tuile "Vaudaire", dont elle ne pouvait ignorer la différence d'avec la petite tuile plate. Or, elle n'a pas hésité à

procéder à la mise en place de la couverture du bâtiment sans requérir l'approbation de la municipalité, agissant ainsi au mépris du règlement de quartier et de l'autorisation de construire; ce qu'elle ne pouvait ignorer. En l'espèce, la bonne foi de la recourante ne saurait être retenue et les assurances que lui aurait données le fournisseur, selon ses dires, ne sauraient en rien la disculper. Au surplus, la recourante reproche à tort à la municipalité de ne pas être intervenue pour requérir le remplacement des tuiles à l'issue de la visite de chantier en mars 2000, alors que la couverture du bâtiment venait d'être réalisée en tuiles "Vaudaire" et que les échafaudages étaient encore en place. La visite de chantier avait pour but de choisir les teintes définitives des peintures à appliquer sur les façades et les volets. Comme le tribunal a pu le constater sur les lieux, le toit est invisible lorsqu'on se tient au pied du bâtiment. Les représentants du Service communal des travaux ne pouvaient sans autre apercevoir la toiture, ce d'autant plus que les échafaudages étaient, semble-t-il, encore en place. Lors de cette séance de chantier, la recourante ayant proposé les teintes sélectionnées pour les peintures, mais aucun échantillon de tuile, les représentants du Service des travaux pouvaient de bonne foi admettre que la recourante n'avait pas encore choisi les tuiles et n'avaient, a priori, aucune raison de traverser la rue pour s'éloigner suffisamment du bâtiment en vue de vérifier l'état de la couverture. 3. Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 108 Ia 216 consid. 4b p. 218). L'autorité doit cependant renoncer à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle. En principe, le constructeur qui n'a pas agi de bonne foi peut également se prévaloir du principe de la proportionnalité à l'égard d'un ordre de démolition ou de remise en état (ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255; RDAF 1993 p. 310 consid. 2b et les arrêts cités). En l'occurrence, les constructions les plus proches du bâtiment litigieux, certes non comprises dans le périmètre du plan de quartier, sont sensiblement plus hautes et à toit plat. Au surplus, d'autres immeubles situés dans le périmètre du plan de quartier ont une couverture autre que les petites tuiles plates du pays, tels que l'immeuble no ECA 453, qui est recouvert d'ardoise, et l'immeuble no ECA 456, qui est surmonté d'une terrasse. Il s'ensuit que cette portion de la ville, bien que située historiquement dans le périmètre de la vieille ville, ne présente pas une unité de constructions et de toitures remarquable, dont la préservation présenterait un intérêt public important. Le tribunal a d'autre part constaté que le toit du bâtiment de la recourante se distinguait plus des toits du voisinage par la couleur de ses tuiles neuves que par leur dimension et que la différence de trame entre les tuiles "Vaudaires" et les petites tuiles plates était peu perceptible. Avec le temps, la couleur des tuiles neuves se rapprochera de celle des tuiles du voisinage, ce qui diminuera encore la différence entre la couverture du bâtiment en question et les toits des immeubles recouverts de petites tuiles plates. Par ailleurs, les trois constructions prévues par un avant-projet immobilier à l'intérieur du périmètre du plan de quartier, ceintureront partiellement le bâtiment de la recourante et auront cinq niveaux, alors que l'immeuble de la recourante n'en compte que trois; de plus, la construction prévue avec une façade en arrondi, qui des trois constructions sera la plus

proche du bâtiment de la recourante, aura un toit plat. Si cet avant-projet immobilier est réalisé, le bâtiment de la recourante ne sera plus visible depuis la rue de Guillermaux et la rue de la Boverie. Dans ces conditions, la dérogation au chiffre 5.3, 3<sup>ème</sup> phrase, du règlement du plan de quartier apparaît de peu d'importance et l'intérêt à ce que la couverture en tuiles "Vaudaire" soit remplacée par des petites tuiles plates du pays disproportionné par rapport au coût de l'opération (pose d'échafaudages, renforcement de la charpente, acquisition des tuiles de remplacement et pose), ainsi qu'au résultat escompté (différence de trame peu perceptible). Partant, le recours doit être admis. 4. En principe, les frais et dépens sont supportés par la partie qui succombe (art. 55 al. 1 LJPA). Toutefois, lorsque l'équité l'exige, le tribunal peut répartir les frais entre les parties et compenser les dépens ou laisser tout ou partie des frais à la charge de l'Etat (art. 55 al. 3 LJPA). En l'espèce, le comportement contraire à la bonne foi de la recourante, qui a délibérément mis la municipalité devant le fait accompli, a provoqué la décision entreprise et est à l'origine de la présente procédure. Aussi, l'équité exige-t-elle qu'un émolument de justice soit mis à la charge de la recourante, à qui il ne sera pas alloué de dépens. La Municipalité de Payerne, qui succombe, n'a pas droit à des dépens. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours est admis. II. La décision de la Municipalité de Payerne du 4 juillet 2000 est annulée. III. Un émolument de 2'500 (deux mille cinq cents) francs est mis à la charge d'Alizés Promotion Sàrl, à Estavayer-le-Lac.

IV. Il n'est pas alloué de dépens. Lausanne, le 27 janvier 2004

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

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