

## **VD\_OMNI AC.2017.0450 vom 16. Juli 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-07-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0450](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0450)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0450 du 16 juillet 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0450 del 16 luglio 2018

### **Regeste**

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Givrins | Application du règlement communal imposant une couverture en petites tuiles plates du pays de couleur traditionnelle. Admission du recours contre l'ordre de remplacer les tuiles de type Vaudaire, plus larges et plus claires, posées sur une construction moderne dans le plan de quartier des Marettes à Givrins. Compte tenu du pouvoir d'appréciation dont la municipalité bénéficie dans l'interprétation du règlement communal, le principe de l'égalité de traitement n'est pas violé si la municipalité accorde des dérogations à la périphérie du village mais s'en tient strictement à l'exigence des petites tuiles plates dans le périmètre d'un plan de quartier englobant une partie typique du village. L'ordre de remplacer les tuiles est toutefois disproportionné en l'espèce car la toiture litigieuse est peu visible et le remplacement des tuiles n'est pas de nature à améliorer l'intégration au quartier du bâtiment dont le style moderne, autorisé, contraste avec les constructions alentours. Refus d'accorder des dépens au recourant.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La décision attaquée, qui ordonne au recourant de changer les tuiles de sa construction, relève de l'application de l'art. 105 al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11). Selon cette disposition, la municipalité, à son défaut le département, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Tandis que le recourant a recouvert sa construction de tuiles plates de type "Vaudaire", la municipalité intimée lui ordonne de les remplacer par de "petites tuiles plates du pays" dont la teinte devra se rapprocher de celle des habitations du quartier des Marettes. D'après les échantillons présentés au tribunal lors de l'audience, la différence entre ces deux types de tuiles plates réside dans leurs dimensions : alors que la "petite tuile plate du pays" mesure 17/38 cm, la tuile plate de type "Vaudaire" mesure 25/47 cm. Pour le reste, les tuiles sont identiques : elles sont cannelées et présentent un bout arrondi. Elles sont exécutées en terre cuite, mais peuvent être de différentes couleurs. a) La première question à résoudre est celle de savoir si l'utilisation de tuiles de type "Vaudaire" contrevient à la réglementation communale, si bien qu'elle ne pourrait pas être autorisée a posteriori. Les recourants prétendent que tel n'est pas le cas, se prévalant, en résumé, du fait que la municipalité a autorisé de nombreux propriétaires aux alentours à recouvrir leurs bâtiments de ce genre de tuiles, dont ils rappellent par ailleurs qu'il s'agit également d'une "tuile plate du pays". Ils demandent à être traités de manière identique aux autres propriétaires en question. aa) A ce sujet, la municipalité intimée, se référant à sa lettre du 11 mai 2017 qui n'acceptait pas la tuile de type "Vaudaire" proposée et exigeait à la place "des petites tuiles plates du pays", se prévaut de l'existence d'une décision entrée en force, faute

de contestation. Il est toutefois permis d'en douter puisque, par lettre du 20 juin 2017, le mandataire du recourant a fait savoir à la municipalité qu'il refusait cette décision, indiquant les motifs de sa contestation. Cette lettre aurait dû être comprise comme un recours, que la municipalité aurait dû transmettre au Tribunal cantonal comme objet de sa compétence, en application de l'art. 7 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), qui impose à l'autorité qui s'estime incompétente de transmettre la cause sans délai à l'autorité qu'elle juge compétente. Or, la municipalité n'a pas procédé de la sorte. Dans ces conditions, on doit admettre que le recourant conserve le droit de faire examiner par le tribunal la légalité de la pose des tuiles de type "Vaudaire".

ab) L'art. 2.3 in fine du règlement du Plan de quartier des Marettes, qui régit la parcelle litigieuse, prévoit que la couverture des toitures doit être exécutée en petites tuiles plates du pays, d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région. Le chapitre 7 du RCAT, intitulé "Architecture – Esthétique – Environnement" prévoit ce qui suit pour la zone du village (ZVI) : 7.2 Dans la zone du village, les constructions nouvelles, par leurs formes, leur volume, l'architecture de leurs façades et de leur toiture notamment, la forme et le rythme des percements, leurs couleurs et les matériaux utilisés doivent s'insérer à l'ensemble de façon à former un tout homogène. (...) 7.4 Le choix des matériaux apparents ainsi que leur couleur doivent être soumis à l'approbation de la Municipalité. 7.5 Les prescriptions suivantes doivent être respectées pour la réalisation des toitures : Couverture Pente ZVI Petites tuiles plates du pays d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région 60 à 90 % (...)" De jurisprudence constante - rappelée dans l'arrêt AC.2015.0279 du 25 juillet 2016 consid. 2a -, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (v. p. ex. AC.2014.0151 du 30 juillet 2014; AC.2013.0230 du 4 février 2014, consid. 9c; AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 4c/aa et les références). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal (cf. notamment arrêts AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 3c/aa; AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2008.0152 du 8 octobre 2009 consid. 3c). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (cf. ATF 1C\_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les arrêts cités). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (arrêts AC.2014.0151 du 30 juillet 2014; AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2009.0167 du 22 mars 2010 consid. 4; AC.2007.0267 du 5 mai 2008 consid. 5).

ac) Une décision viole le principe de l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante ( ATF 137 V 334 consid. 6.2.1; arrêt 2C\_421/2013 du 21 mars 2014 consid. 6.5.1).

ad) Dans le quartier des Marettes où se trouve la construction litigieuse, la réglementation communale prescrit donc la pose de "petites tuiles plates du pays, d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région". La même réglementation vaut pour la zone du village, qui entoure le quartier des

Marettes. La décision attaquée respecte la lettre de la loi. Elle est en outre conforme à la pratique adoptée dans le quartier en question, comme on va le voir ci-dessous. En audience, les représentants de la municipalité ont exposé que le quartier des Marettes était une zone typique dont la commune entend préserver l'authenticité, notamment en faisant respecter l'art. 2.3 du règlement du plan de quartier au sujet de la couverture des toitures. A propos du noyau principal – qui englobe le quartier des Marettes, l'ISOS (p. 8) retient en particulier ce qui suit : "La spécificité de la composante d'origine (1) réside dans son implantation à la limite de la rupture de pente d'un vallon orienté nord-ouest/sud-est, remarquablement bien préservé et peu accessible. La silhouette du noyau ne comporte pas de mise en scène particulière; depuis la route d'accès située au sud-est du site et qui relie Trélex à Genolier, la composante principale se fait discrète, cachée derrière un front de maisons individuelles ou mitoyennes. En revanche, une fois à l'intérieur de la composante, ses qualités spatiales séduisent aussitôt. Le réseau de rues structuré en forme de H a engendré une implantation en épi le long des deux axes parallèles. De cette trame particulièrement bien définie et présentant une densité variable, un réseau de ruelles secondaires et tortueuses se faufile entre le bâti. Ce dédale génère, tant au nord qu'au sud de l'axe perpendiculaire, des espaces-rues ou des espaces intermédiaires intéressants et variés, allant de petites avant-cours ouvertes reliées à la chaussée par un revêtement en pavés à des espaces bien délimités par des murs contenant de petits jardins ou des potagers. Par leur caractère plus intimiste, ces ruelles contrastent avec les axes principaux linéaires qui s'ouvrent sur des perspectives. Le tissu, essentiellement composé de fermes et de maisons villageoises remontant aux 18 e et 19 e siècles, apparaît assez homogène. Certaines d'entre elles ont subi des transformations destinées à rendre les dépendances habitables vers la fin du 20 e siècle ou plus tard." En procédant à l'inspection locale, le tribunal a constaté que les anciennes fermes et maisons villageoises qui constituent le quartier des Marettes présentent une homogénéité, qui se caractérise notamment par le traitement en "petites tuiles plates du pays" des grandes toitures qui les coiffent. Le quartier, préservé, témoigne de la pratique de l'autorité municipale visant à maintenir l'authenticité du milieu bâti. En effet, la ruelle des Chambres chaudes, qui se situe au nord du quartier des Marettes, est bordée par d'anciennes demeures, dont les toitures recouvertes de "petites tuiles plates du pays" forment un ensemble visible depuis la rue. Le long de la ruelle, l'attention du tribunal a été attirée sur la couverture d'une fontaine réalisée en "petites tuiles plates du pays" d'un ancien modèle, plus petit que celui présenté au tribunal en salle. Après la jonction avec la rue des Marettes, qui délimite à l'est le quartier du même nom, le tribunal s'est arrêté devant une ancienne ferme, recouverte de "petites tuiles plates du pays", dont la pose de capteurs solaires en toiture a fait l'objet de l'arrêt rendu par le Tribunal cantonal dans la cause AC.2012.0236, visant à en limiter au maximum l'impact visuel. Le tribunal a encore constaté, de l'autre côté de la rue des Marettes d'autres habitations également recouvertes de "petites tuiles plates du pays". Plus au sud, à part le cabinet médical litigieux, recouvert de tuiles de type "Vaudaire", on ne dénombre que deux habitations munies de tuiles différentes – mécaniques -, à savoir la villa de la parcelle 190, vouée à être démolie, et à l'extrémité sud-ouest une ferme flanquée d'un garage, toutes deux construites avant l'adoption du plan de quartier. En audience, les représentants de la municipalité ont rappelé leur intention d'imposer à la construction destinée à remplacer la villa érigée sur la parcelle 190 une couverture en "petites tuiles plates du pays". Au-delà du quartier des Marettes, dans la zone du village qui l'entoure, le tribunal a constaté qu'en matière de couverture de toiture, des dérogations avaient été accordées, puisque plusieurs toitures coiffant des constructions récentes n'étaient pas

munies de "petites tuiles plates du pays". Le bordereau des pièces du recourant les recense d'ailleurs précisément, photographies à l'appui. La rigueur appliquée au quartier des Marettes n'apparaît ainsi pas de mise dans la partie nord-est du village, plus récente, que le tribunal a parcourue. Il n'en demeure pas moins qu'il s'agit de deux zones distinctes, ce qui justifie que la municipalité adopte des pratiques différenciées, en l'occurrence plus rigoureuse dans l'application du règlement du plan de quartier des Marettes, plus ancien et davantage préservé. La proximité géographique de constructions récentes recouvertes d'autres sortes de tuiles et le contenu identique des dispositions réglementaires dans les différentes zones ne permettent pas de conclure à l'existence d'une violation du principe de l'égalité de traitement. Le quartier des Marettes forme un bel ensemble qui justifie l'intérêt poursuivi par la municipalité que la toiture litigieuse soit appareillée aux toitures environnantes. Enfin, au sein-même du quartier des Marettes, le tribunal a constaté que la municipalité intimée n'avait pas consenti d'exception, les toitures des habitations munies de tuiles d'un type différent que la "petite tuile plate du pays" ayant été édifiées avant l'entrée en vigueur du plan de quartier. En conséquence, il n'y a pas de violation du principe de l'égalité de traitement dans le cas particulier qui justifierait que le recourant soit autorisé a posteriori à recouvrir le toit de sa construction d'une autre tuile que celle prescrite par le règlement du plan de quartier. Partant, l'utilisation de la tuile de type "Vaudaire" est illégale.

b) Reste à examiner si l'ordre de remplacer les tuiles est conforme aux principes généraux du droit administratif. bb) Selon la jurisprudence, - rappelée par exemple à l'ATF 1C\_464/2015 du 14 juin 2016, consid. 2.1 -, lorsqu'une construction déjà réalisée contrevient aux règles légales et ne peut par conséquent être autorisée a posteriori, cela ne signifie pas encore qu'elle ne peut être utilisée ni que l'état antérieur doit nécessairement être rétabli (ATF 132 II 21 consid. 6 p. 35). Il convient à ce stade d'examiner la situation au regard des principes généraux du droit administratif, en particulier les principes de la proportionnalité et de la protection de la bonne foi. Aussi l'autorité renonce-t-elle à exiger la remise en état lorsque celle-ci ne revêt pas d'intérêt public ou lorsque les dérogations aux règles sont mineures. Il en va de même lorsque le maître de l'ouvrage a pensé de bonne foi faire un usage correct de l'autorisation reçue, pour autant que le maintien de la situation illégale ne contrevienne pas à d'importants intérêts publics (ATF 132 II 21 consid. 6 p. 35; 104 Ib 301 consid. 5b p. 303; 102 Ib 64 consid. 4 p. 69). Dans ce contexte, la bonne foi de l'administré est un élément qui entre dans le pesée des intérêts (cf. ATF 123 II 248 consid. 4a p. 245; cf. MOOR/FLÜCKIGER/MARTHENET, Droit administratif vol. I - Les fondements, ch. 6.4.3, p. 933), mais il n'est pas seul décisif, aucun intérêt public ni privé ne devant, de surcroît, imposer que la situation soit rendue conforme au droit (ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction expropriation, n° 997, p. 429; arrêt 1C\_587/2014 du 23 juillet 2015 consid. 6.1). Cela étant, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224). bc) En l'occurrence, la bonne foi du recourant est ici exclue puisque son mandataire a sciemment passé outre l'ordre justifié de la municipalité de poser des "petites tuiles plates du pays" sur sa construction. Dans l'examen de la proportionnalité de la mesure, on rappellera tout d'abord que la différence entre les tuiles réside dans leurs dimensions, la tuile de type "Vaudaire" étant plus large et plus longue et dans les couleurs, la teinte utilisée par le recourant étant plus claire. En autorisant le cabinet médical du recourant, la municipalité a autorisé, dans le quartier préservé des Marettes, la construction d'une sorte de

pavillon contemporain qui se distingue nettement des bâtiments du quartier, plus anciens et de conception plus classique. Le cabinet médical érigé par le recourant présente en effet sur deux étages d'une façade de teinte claire des percements irréguliers dépourvus de volets. L'un d'entre eux a été pratiqué à l'angle du bâtiment et donne sur la route. Lors de l'audience, les représentants de l'autorité intimée se sont dits déçus de l'esthétique de la construction litigieuse, qui tranche avec le bâti environnant. Indiscutablement, le bâtiment du recourant s'harmonise imparfaitement avec le bâti existant, constitué d'anciennes fermes aux toitures majestueuses et de constructions villageoises plus classiques. Le remplacement des grandes tuiles de type "Vaudaire" par des "petites tuiles plates du pays" ne paraît toutefois pas de nature à améliorer son intégration au quartier. Dans le fond, si le bâtiment du recourant s'intègre de manière insuffisante, cela tient davantage au traitement architectural contemporain de l'ensemble qu'à la seule couverture de son toit. Enfin, l'utilisation de grandes tuiles de type "Vaudaire" choque sans doute moins puisqu'il s'agit d'une construction moderne que s'il s'était agi d'une ancienne ferme, dont la toiture aurait été d'une toute autre dimension. L'inspection locale a permis au tribunal de constater également que la surface de la toiture litigieuse est peu étendue, d'une part parce qu'elle coiffe une construction de petite dimension et d'autre part parce que son pan ouest est muni de panneaux solaires et d'un vélux, ce qui limite l'utilisation des tuiles de ce côté. Ensuite, en raison de son orientation, la toiture de la construction du recourant est peu visible. En effet, depuis la route des Marettes, on ne voit que les façades pignon, de sorte que seule la tranche de la toiture est apparente, ce qui ne permet pas de discerner la taille de la tuile. Au pied de la construction, le tribunal a dû traverser la route des Marettes pour pouvoir observer le pan ouest du bâtiment du recourant, muni, autour de panneaux solaires et d'un vélux, de tuiles de type "Vaudaire" de couleur claire. Finalement le seul endroit où tout un pan de la toiture est visible – le pan est en l'occurrence - se situe le long de la route de Trélex, à la hauteur de la parcelle 190, par une trouée dans la végétation. A cette distance, il n'est cependant pas possible de distinguer la taille des tuiles. La seule chose qui différencie la toiture litigieuse des autres toitures du quartier des Marettes, tient à la couleur des tuiles, plus claire. Le fait est que celles-ci sont neuves et qu'elles vont se patiner. Ainsi, d'ici quelque temps, la différence de teinte ne sera pratiquement plus visible. Enfin, il n'est pas certain qu'un point de vue sur la toiture du recourant subsiste encore longtemps à cet endroit, car un projet de construction en cours d'élaboration pourrait y faire écran. Par ailleurs, le dommage financier que la remise en état causerait au recourant n'a pas été chiffré. Il peut sans doute être évalué par le tribunal à plusieurs dizaines de milliers de francs, puisque les travaux nécessiteraient de poser un échafaudage, de changer les tuiles et les liteaux et d'effectuer quelques travaux de reprise sur la ferblanterie. En conclusion, la surface recouverte par les tuiles litigieuses est peu étendue et la toiture est peu visible. Un changement de tuiles ne paraît pas de nature à améliorer l'intégration de la construction litigieuse à son environnement bâti. Quant au préjudice économique que le recourant subirait du fait de la remise en état, il est relativement important. Bien que le souci de la municipalité d'harmoniser les toitures dans le quartier préservé des Marettes soit digne d'intérêt, la violation du règlement communal commise par le recourant n'est cependant pas ici si importante qu'elle justifie d'imposer au recourant qu'il remplace les tuiles de sa construction. Le tribunal parvient ainsi à la conclusion que l'ordre de remise en état est disproportionné et doit être annulé.

## **E. 2**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. La municipalité s'en étant tenue à une pratique réglementaire que le

recourant a violée, il n'y a pas lieu de mettre à la charge de l'autorité intimée un émolument de justice ni des dépens pour l'intervention de l'avocat du recourant (art. 56 LPA-VD).

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