

# **BGer 1C\_907/2013 vom 1. Mai 2014**

Bundesgericht, 2014-05-01, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_907\\_2013](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_907_2013)

FR: TF 1C\_907/2013 du 1 mai 2014

IT: TF 1C\_907/2013 del 1 maggio 2014

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public des constructions, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée.

#### **E. 1.1**

Aux termes de l'art. 89 LTF, la qualité pour recourir est reconnue à toute personne atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à son annulation ou à sa modification. Selon la jurisprudence rendue en application de cette disposition, le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174). Le critère de la distance n'est toutefois pas le seul déterminant; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (ATF 136 II 281 consid. 2.3.1 p. 285). Par ailleurs, la proximité avec l'objet du litige ne suffit pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 p. 33 s.).

Ainsi, la qualité pour recourir est en principe déniée au voisin lorsque l'objet du litige concerne uniquement l'application de règles relatives à l'aménagement intérieur des constructions (ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 p. 253; Pierre MOOR/ETIENNE POLTIER, Droit administratif, volume II, 2011, p. 736).

#### **E. 1.2**

Dans le cas particulier, les parcelles du recourant sont directement voisines du bien-fonds où est projetée la construction litigieuse. L'intéressé conteste toutefois exclusivement l'affectation à l'habitat permanent d'une partie du bâtiment, sans critiquer pour le reste la construction de celui-ci, ni même ses dimensions. Il est dès lors douteux qu'une éventuelle admission du recours lui procure un avantage pratique, l'intimée n'étant, dans cette hypothèse, pas pour autant tenue de réduire le volume de sa construction dans son ensemble. Le recourant allègue par ailleurs qu'il projette de construire une halle avec atelier sur l'une de ses parcelles; les activités qui s'y déploieront seraient susceptibles d'entrer en conflit avec l'affectation du logement sis sur le bien-fonds de l'intimée. Ceci ne saurait

toutefois fonder sa qualité pour agir: le permis de construire mentionne que le logement ne permet de revendiquer aucun droit lié à la zone d'habitation, les utilisateurs devant au demeurant s'attendre à devoir supporter les nuisances inhérentes à la zone industrielle.

Dans ces conditions, l'intérêt pratique que le recourant pourrait retirer d'une modification du projet dans le sens qu'il souhaite n'apparaît pas évident. Cette question peut toutefois rester indécise, comme elle l'a été devant le Tribunal cantonal, puisque son recours est mal fondé et doit de toute façon être rejeté, au vu des considérants qui suivent.

## **E. 2**

Le recourant se plaint d'une contestation inexacte des faits.

### **E. 2.1**

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ). Le recourant ne peut critiquer ceux-ci que s'ils ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ( ATF 134 V 53 consid. 4.3 p. 62) - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ( art. 97 al. 1 LTF ), ce qu'il lui appartient d'exposer et de démontrer de manière claire et circonstanciée. La correction du vice soulevé doit en outre être susceptible d'influer sur le sort de la cause ( art. 97 al. 1 LTF ).

### **E. 2.2**

En l'espèce, le recourant soutient que le logement projeté occupera une surface de 240 m<sup>2</sup> (12 m x 20 m), et non de 200 m<sup>2</sup> comme l'a retenu le Tribunal cantonal. Il ressort toutefois des plans au dossier que l'habitation n'occupera pas toute la longueur du bâtiment, une partie de celui-ci (un peu plus de 40 m<sup>2</sup>) étant réservée au balcon. La dimension de 200 m<sup>2</sup> retenue par les juges cantonaux est donc conforme à la lecture des plans et ne saurait être taxée d'arbitraire.

Le recourant allègue ensuite que le dossier D.\_\_\_\_\_ de 2005, ayant trait à l'autorisation 24/2005, ne prévoit aucunement trois chambres et une cuisine, comme indiqué faussement dans l'arrêt attaqué, mais la construction d'une halle industrielle. De même, le dossier E.\_\_\_\_\_, relatif à l'autorisation 87/2011, concernerait la transformation et l'agrandissement d'un couvert existant. Le recourant ne produit aucune pièce à l'appui de ses affirmations, si bien qu'il n'est pas possible de vérifier si sa version des faits l'emporte sur celle du Tribunal cantonal. Quoi qu'il en soit, une éventuelle correction de l'état de fait sur ces points ne permettrait pas de trancher différemment le litige.

Le présent grief doit par conséquent être rejeté et le Tribunal fédéral est lié par les faits retenus dans l'arrêt attaqué, conformément à l' art. 105 al. 1 LTF .

## **E. 3**

Au fond, le recourant dénonce une application arbitraire de l'art. 44 let. a RCCZ. Selon cette disposition, la construction d'habitation n'est pas autorisée en zone industrielle de plaine, à l'exception d'un logement de surveillance affecté exclusivement à l'entreprise.

### **E. 3.1**

Appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale sous l'angle restreint de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si

l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - même préférable - paraît possible ( ATF 137 I 1 consid. 2.4 p. 5; 136 III 552 consid. 4.2 p. 560). En outre, il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat ( ATF 132 I 13 consid. 5.1 p. 17).

### **E. 3.2**

En l'espèce, le Tribunal cantonal a examiné la pratique de la commune de Chalais relative à la construction de logements en zone industrielle. La commune avait ainsi délivré six autorisations de construire entre 1978 et 2012, pour des logements allant d'un appartement de quatre pièces à une maison familiale sur deux niveaux. Les juges cantonaux ont relevé que la commune avait développé une pratique qui différait sensiblement de l'interprétation restrictive que le recourant voulait donner à l'art. 44 RCCZ. Cette pratique autorisait en zone industrielle la création d'un logement destiné à l'habitation permanente, dont l'aménagement était comparable à ce que l'on pouvait trouver en zone spécialement dédiée à ce type de construction, moyennant toutefois des restrictions d'usage et d'aliénation qui garantissaient l'existence d'un lien entre ledit logement et l'entreprise. Le permis de construire mentionnait que le logement ne permettait de revendiquer aucun droit lié à la zone d'habitation (par exemple transport scolaire ou ramassage des ordures). La commune pouvait par ailleurs retirer le permis d'habiter si le logement n'était pas utilisé par le propriétaire ou le surveillant travaillant dans les locaux adjacents et une servitude inscrite au registre foncier en faveur de la commune créait un lien indissociable entre les locaux de l'entreprise et le logement, ceux-ci ne pouvant être vendus séparément. C'était dès lors en vain que le recourant craignait des abus.

Au surplus, les arguments développés par le recourant en lien avec la situation personnelle et familiale de C. \_\_\_\_\_ n'étaient pas décisifs: le terme "logement" de l'art. 44 RCCZ induisait un caractère d'habitation durable et supposait donc un certain confort. Cette disposition ne fixait au demeurant aucune restriction de dimensionnement et n'interdisait pas que le préposé à la surveillance s'y installe avec sa famille. L'intimée avait par ailleurs expliqué qu'une présence permanente sur place permettait de lutter contre les risques de vol de matériel ou de déprédations, dans un secteur qui pouvait se trouver isolé lorsque l'activité industrielle s'interrompait la nuit ou le week-end; le logement envisagé avait donc une vocation qui entrait dans le cadre fixé à l'art. 44 RCCZ, ce que les conditions figurant dans le permis de bâtir permettaient de garantir.

### **E. 3.3**

Le recourant ne critique pas en tant que telle la construction d'un logement de service en zone industrielle, mais les dimensions de celui-là. Il relève que le logement en question est un appartement de luxe avec notamment cinq chambres, trois douches et un salon-cuisine de 45 m<sup>2</sup>, qui n'a pas sa place en zone industrielle. Il dénonce également l'absence de lien fonctionnel entre l'habitation et la zone industrielle, ce qui ne correspondrait pas à la finalité de l'aménagement du territoire; toute construction devrait en effet être conforme à l'affectation de la zone. Il souligne à cet égard la disproportion manifeste entre la partie industrielle du projet de construction de l'intimée et la partie destinée à l'habitat. A son avis, le projet ne porterait pas sur la construction d'une halle industrielle avec un logement de service, mais sur un grand appartement luxueux avec des locaux industriels, volumineux

mais peu chers.

#### **E. 3.4**

Il est exact qu'une autorisation de construire ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation projetée est conforme à l'affectation de la zone; tel est le cas lorsque sa fonction concorde avec celle de la zone concernée (art. 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]; DFJP/OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1981, n. 29 ad art. 22). En l'occurrence, l'art. 44 RCCZ, qui exclut la construction d'habitations en zone industrielle à l'exception d'un logement de surveillance affecté exclusivement à l'entreprise, respecte les exigences de la LAT. Cette disposition est certes plus restrictive que l'art. 140 de l'ancien règlement, en vigueur jusqu'en 1999, lequel ne précisait pas qu'il devait s'agir d'un logement de surveillance. La commune de Chalais a affirmé avoir délivré une dizaine de permis de construire pour de tels logements depuis l'entrée en vigueur de ces règlements, sans indiquer cependant que sa pratique ait été modifiée depuis le changement de loi intervenu en 1999. C'est dès lors en vain que le recourant prétend que le Tribunal cantonal s'est référé de façon insoutenable à une "pratique antérieure".

Le recourant ne peut être suivi lorsqu'il dénonce une absence de lien fonctionnel entre l'habitation et la zone industrielle. Comme l'a relevé le Tribunal cantonal, sans être critiqué sur ce point par le recourant, c'est le besoin de surveillance qui a motivé la création du logement en zone industrielle, une présence sur place permettant de lutter contre les risques de vols de matériel ou de déprédations. Il importe peu à cet égard que la dénomination de l'espace réservé à l'habitation ait évolué au cours de la procédure, celui-ci ayant tout d'abord été désigné comme le logement du concierge; ceci ne saurait, comme l'affirme le recourant, démontrer que la demande de permis de construire serait abusive et contreviendrait au principe de la bonne foi. L'appartement prévu est certes grand, mais il reste dans la fourchette des surfaces autorisées par la commune de Chalais pour de tels logements. Par ailleurs, dans la mesure où les conditions de l'art. 44 RCCZ sont remplies, le logement peut revêtir un certain confort et ne doit pas impérativement se limiter à un simple local de garde. Au surplus, la partie du projet réservée à l'habitation n'est pas disproportionnée, contrairement aux allégations du recourant. Il ressort en effet des plans et de la demande d'autorisation de construire que le cube du bâtiment secondaire, abritant la halle industrielle et le couvert, représente 4'400 m<sup>3</sup> alors que le cube du bâtiment principal, comprenant les locaux administratifs et le logement de surveillance, représente 1'800 m<sup>3</sup>; l'appartement occupant plus ou moins la moitié du bâtiment principal, il n'apparaît pas démesuré par rapport à l'ensemble du volume bâti (env. 900 m<sup>3</sup> sur 6'200 m<sup>3</sup>). Enfin, il sied de relever qu'une servitude est inscrite au registre foncier créant un lien indissociable entre l'entreprise et le logement, ceux-ci ne pouvant être vendus séparément, et que la commune peut retirer le permis d'habiter au cas où le logement ne serait plus habité par le propriétaire ou le surveillant. Cela permet de garantir que les conditions de l'art. 44 RCCZ seront respectées.

Il résulte de ce qui précède qu'en accordant le permis de construire litigieux, le Tribunal cantonal n'a pas fait une application arbitraire de l'art. 44 RCCZ. Le recours doit être rejeté sur ce point.

#### **E. 4**

Le recourant estime également que les locaux administratifs prévus sont surdimensionnés. Il reproche au Tribunal cantonal de n'avoir pas examiné ce point, en violation de son droit

d'être entendu, et se plaint d'un déni de justice formel.

En l'occurrence, le recourant n'a pas soulevé ce grief dans son recours du 4 octobre 2012 au Tribunal cantonal. Il articule une telle critique pour la première fois dans sa dernière écriture, datée du 4 septembre 2013. L'art. 48 al. 2 de loi valaisanne sur la procédure et la juridiction administratives du 6 octobre 1976 (ci-après: la LPJA), applicable en renvoi de l'art. 80 al. 1 let. c LPJA, prévoit que le mémoire de recours au Tribunal cantonal contient un exposé concis des faits, des motifs accompagnés des moyens de preuve, ainsi que des conclusions. Il s'ensuit que les parties doivent formuler tous leurs moyens dans le délai de recours; passé ce délai, elles ne peuvent en principe compléter leurs conclusions et leurs griefs (cf. par analogie ATF 132 I 42 consid. 3.3.4 p. 47). Le Tribunal cantonal n'a dès lors pas commis de déni de justice formel en n'entrant pas en matière sur le grief, tardif, du recourant.

En tout état de cause, cette critique est manifestement mal fondée. L'art. 44 RCCZ définit la zone industrielle comme le dégagement d'une zone pour ateliers, dépôts, garages, etc., dont l'implantation est exclue dans les diverses zones d'habitations. Cette disposition n'empêche pas une entreprise, comme celle de l'intimée, de disposer sur les lieux de son exploitation notamment d'un bureau, d'une réception, d'un réfectoire et d'un vestiaire pour sa dizaine d'employés, d'un local d'archives et d'une salle de réunion, sur une surface de 240 m<sup>2</sup>. L'on ne décèle en tous les cas pas d'arbitraire à cet égard.

#### **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure où il est recevable. Le recourant qui succombe supporte les frais de justice ( art. 66 al. 1 LTF ). En vertu de l' art. 68 al. 2 LTF , il versera à l'intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat, une indemnité à titre de dépens.

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