

FR_GERICHTE 602 2024 32 vom 25. Juni 2024

FR Kantonsgericht, 2024-06-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2024_32

FR: FR_GERICHTE 602 2024 32 du 25 juin 2024

IT: FR_GERICHTE 602 2024 32 del 25 giugno 2024

Regeste

Arrêt de la IIe Cour administrative du Tribunal cantonal | Raumplanung und Bauwesen

Erwägungen

E. 3

octobre 2022 concernant le respect des conditions émises par le SEn. Il ressort de ce document que les mesures constructives listées comme conditions à l'octroi du permis de construire pour le changement d'affectation en fitness n'ont pas toutes pu être mises en œuvre. Cette entreprise a en particulier évoqué le fait que la chape de l'étage du dessus avait déjà été posée avant le projet de fitness. Dans son courrier du 30 janvier 2023, le SEn s'est étonné de la situation. Il a relevé que, si les mesures préconisées par l'étude acoustique effectuée en 2019 et requises dans son préavis ne pouvaient pas être mises en œuvre, une modification du projet aurait dû être mise à l'enquête, étant précisé que la faisabilité de celui-ci à cet endroit serait dans cette hypothèse remise en cause. Il a souligné que le principe de prévention doit s'ajouter au respect des normes SIA et a évoqué une série de mesures à envisager. Par envoi du 14 février 2023 adressé à la commune, U. _____ et X. _____ ont fait état d'une situation accablante qui durait depuis plus de trois ans, plus particulièrement de nuisances sonores dépassant les valeurs prévues par la norme SIA (en particulier des bruits de chocs), ceci également

Tribunal cantonal TC Page 3 de 12 le soir, les dimanches et jours fériés. Ils ont demandé à la commune la mise en place immédiate de mesures supplémentaires liées à l'exploitation du fitness. Se référant au courrier du SEn du 30 janvier 2023, ils ont requis une restriction des horaires et/ou l'interdiction de l'utilisation des haltères et objets lourds. B. Par décision du 17 mai 2023, le Conseil communal a – en raison de doutes quant au respect des conditions émises par le SEn dans le cadre du permis de construire du 27 août 2019 et des plaintes récurrentes du propriétaire précité – restreint les heures d'ouvertures du fitness T. _____ SA et retiré l'effet suspensif en cas de recours. Cette décision a été notifiée à la propriétaire des locaux, A. _____ SA, et non à la société exploitant le fitness. Le 19 juin 2023, A. _____ SA a interjeté recours à l'encontre de cette décision auprès du Préfet de la Glâne, en concluant à sa nullité, subsidiairement à son annulation. Elle a en outre requis la restitution de l'effet suspensif au recours. Par décision incidente du 20 octobre 2023, le Préfet a rejeté la demande de restitution de l'effet suspensif et imparti un délai expirant le 30 novembre 2023 à A. _____ SA pour déposer une demande de permis de construire pour la mise en conformité du changement d'affectation de l'art. qqq RF. Le Préfet a en outre prononcé la suspension de la procédure de recours jusqu'à l'issue de la procédure de mise en conformité exigée. A. _____ SA a interjeté un recours (602 2023 141) à l'encontre de cette décision auprès du Tribunal cantonal le 2 novembre 2023. Le 4 décembre 2023, A. _____ SA a déposé une demande de permis de construire pour la mise en conformité

du changement d'affectation. Elle a joint à sa demande un rapport acoustique de l'entreprise R._____ Sàrl du 29 novembre 2023. Par arrêt du 7 décembre 2023 (602 2023 141), le Tribunal cantonal a déclaré irrecevable le recours interjeté par A._____ SA le 2 novembre 2023, faute de qualité pour recourir. C. Par décision du 29 janvier 2024, le Préfet a admis le recours de A._____ SA du 19 juin 2023 et annulé la décision du Conseil communal du 17 mai 2023 (cf. art. 1 du dispositif). Pour le reste, constatant que le changement d'affectation des locaux en fitness n'avait pas été réalisé conformément aux conditions du permis de construire et que des voisins se plaignaient d'immissions sonores, il a notamment prononcé ce qui suit: "Art. 3. Il est ordonné à A._____ SA de restreindre les horaires découlant de l'affectation en fitness de l'immeuble qqq RF de la Commune de H._____, au premier étage de la Rue de P._____, de la manière suivante: 2.1. [sic] Toutes les activités de fitness, cardio, cours individuels ou collectifs n'impliquant pas l'usage de poids ou d'engins intégrant des poids peuvent être exercés de 05.00 à 22.00 heures, tous les jours, y compris les week-ends et jours fériés. 2.2. [sic] Toutes les activités impliquant l'usage de poids ou d'engins intégrant des poids sont limitées aux horaires suivants: - Du lundi au samedi de 08.00 à 20.00 heures; - Interdiction les dimanches et jours de fériés. Art. 4. La gendarmerie cantonale procédera à des contrôles inopinés du respect de ces horaires. Chaque contrôle fera l'objet d'un retour succinct à la préfecture.

Tribunal cantonal TC Page 4 de 12 Art. 5. En cas de non-respect des restrictions d'horaires, l'analyse de mesures plus restrictives est réservée (restriction plus conséquente des horaires, interdiction des poids et haltères, retrait du permis d'occuper du changement d'affectation, etc.) Art. 6. Il est constaté que T._____ SA, en tant que locataire, n'est pas partie à la procédure fondée sur les art. 167 et 170 LATeC. Cas échéant, T._____ SA est renvoyée sur le plan civil. Art. 7. A._____ SA est rendue attentive à l'art. 172 CP [sic] qui dispose ce qui suit: « quiconque ne se conforme pas à une décision à lui signifiée, sous la menace de la peine prévue au présent article, par une autorité ou un fonctionnaire compétents est puni de l'amende ». Art. 8. Les frais de la présente décision en ce qu'elle concerne les mesures fondées sur l'art. 170 LATeC, par CHF 400.-, sont mis à la charge de A._____ SA". D. Le 29 février 2024, A._____ SA conteste la décision du 29 janvier 2024 par le dépôt d'un recours auprès de l'autorité de céans. Elle conclut, sous suite de frais et dépens, à ce que le recours soit admis et à ce que, principalement, les ch. 3 à 8 de la décision attaquée soient annulés, subsidiairement, à ce que le ch. 3 de cette décision soit modifiée de la manière suivante: "[...] 2.2. Toutes les activités impliquant l'usage de poids ou d'engins intégrant des poids sont limitées aux horaires suivants: - Du lundi au samedi de 08.00 à 21.00 heures; - Les dimanches et jours fériés de 09.00 à 17.00 heures." En substance, elle considère: 1) que l'autorité intimée a constaté les faits de manière arbitraire; 2) que les immissions concernées sont imputables à l'exploitation des locaux et non à un problème relevant du droit de la construction; 3) que l'autorité intimée a mésusé de son pouvoir d'appréciation; 4) que cette dernière a fait preuve de formalisme excessif; 5) que la décision litigieuse porte une atteinte disproportionnée à sa liberté économique. E. Par envoi du 10 avril 2024, la commune conclut au rejet du recours. De son côté, le Préfet indique par lettre du 12 avril 2024 ne pas avoir d'observations à formuler. Par envoi du 18 avril 2024, la recourante allègue des faits nouveaux. Elle indique en particulier qu'au terme de la séance de conciliation qui s'est tenue le 15 mars précédent devant la commission de conciliation pour les litiges en matière de droit du bail, T._____ SA a retiré la requête de conciliation qu'elle avait introduite à son encontre et a immédiatement procédé à la déconsignation de l'ensemble des loyers en sa faveur. Il sera fait état des arguments développés par les parties

à l'appui de leurs conclusions dans les considérants de droit du présent arrêt, pour autant que cela soit utile à la solution du litige.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 12 en droit 1. 1.1. Le recours vise les ch. 3 à 8 de la décision litigieuse lesquels portent sur les restrictions d'horaires prononcées par le Préfet et leurs modalités de mise en œuvre pour une durée déterminée, soit une décision à caractère provisionnel (cf. également consid. 3.2 ci-dessous). En effet, dite décision est limitée dans le temps dès lors que l'autorité intimée l'a prononcée en parallèle à la demande de permis pour mise en conformité et a précisé qu'elle valait "aussi longtemps que la demande de mise en conformité yyy n'est pas autorisée". 1.2. Selon l'art. 120 du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1), les décisions incidentes sont susceptibles d'un recours séparé lorsqu'elles concernent la compétence, la récusation, la langue de la procédure, l'effet suspensif et l'assistance judiciaire gratuite (al. 1). Dans les autres cas, les décisions incidentes ne sont susceptibles d'un recours séparé que si elles sont de nature à causer un préjudice irréparable à une partie ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (al. 2). Une décision incidente n'est en aucun cas sujette à recours, si la décision au fond ne l'est pas en elle-même. L'art. 88 al. 2, 2ème phrase, est réservé (al. 3). La notion de préjudice irréparable de l'art. 120 al. 2 CPJA est la même que celle figurant à l'art. 46 de la loi du 20 décembre 1968 sur la procédure administrative (PA; RS 172.021), de sorte que la jurisprudence développée à ce propos peut être appliquée par analogie en droit cantonal. Selon la jurisprudence, le préjudice visé par les dispositions précitées doit avoir sa cause dans la décision incidente attaquée elle-même et son caractère irréparable tient généralement au désavantage que subirait le recourant s'il devait attendre la décision finale pour entreprendre la décision incidente. Un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification immédiate de la décision attaquée suffit. Il peut être de nature économique (cf. ATF 135 II 30 consid. 1.3.4 et 1.3.5; 130 II 149 consid. 1.1 et les références citées); l'intérêt du recourant ne doit toutefois pas consister exclusivement à éviter une prolongation de la procédure et les frais qu'elle entraîne (cf. arrêts TAF A-4523/2023 du 12 février 2024 consid. 1.3.3; A-2924/2022 du 28 septembre 2022 consid. 1.5.2; ATAF 2016/4 consid. 6.3.2.1.2.2.2 et les références citées). Il appartient au recourant d'alléguer et d'établir les faits démontrant que la décision attaquée lui cause – ou menace de lui causer – un préjudice, à moins que ce préjudice ne ressorte d'emblée du dossier (cf. ATAF 2015/6 consid. 1.5.1 in fine; arrêts TAF B-4363/2013 du 2 septembre 2013 consid. 1.4.1.1 in fine et B-2390/2008 du 6 novembre 2008 consid. 2.1.2). En l'occurrence, il peut être admis qu'en tant que bailleuse d'une surface commerciale qui ne peut plus être complètement utilisée conformément à son exploitation habituelle, la décision attaquée menace en soi de causer un préjudice irréparable à la recourante. Cette dernière ayant par la suite allégué que sa locataire avait entièrement retiré la procédure en matière de bail introduite à son encontre et libéré intégralement les loyers qu'elle avait consignés (cf. consid. E ci-dessus), on peut toutefois se demander si elle dispose d'un intérêt au recours. Dès lors que celui-ci doit de toute manière être rejeté, cette question peut rester ouverte.

Tribunal cantonal TC Page 6 de 12 1.3. Selon l'art. 79 al. 2 CPJA, le délai de recours contre une décision incidente est de dix jours. Dans le cas particulier, la décision querellée a été notifiée à la recourante le 30 janvier 2024. Le recours ayant été déposé le 29 février 2024, le délai de dix jours précité n'a pas été respecté. Certes, l'autorité intimée s'est trompée dans l'indication des voies de droit, en ce sens qu'elle aurait dû mentionner deux voies de droit,

une indiquant un délai de recours de 30 jours pour la procédure de recours contre la décision communale (non contestée par le présent recours) et une avec un délai de 10 jours pour les mesures provisionnelles qu'elle a prononcées en parallèle. La recourante étant représentée par un avocat rompu aux affaires, on peut se demander si celui-ci n'aurait pas dû corriger d'office la fausse information. Cela étant, dès lors que le recours doit de toute manière être rejeté, cette question peut également demeurer indécise. 1.4. Selon l'art. 77 al. 1 CPJA, le recours devant le Tribunal cantonal peut être formé pour violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a) et pour constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents (let. b). 2. 2.1. La recourante soutient que les immissions, respectivement nuisances, alléguées relèvent du droit du voisinage et non du droit public de la construction. Elle estime que rien au dossier ne permet d'affirmer que ces nuisances seraient le fait d'une irrégularité dans la construction des locaux de sorte que les conditions n'étaient pas remplies pour prononcer les mesures litigieuses. 2.2. Les mesures en cause ont été prononcées sur la base des règles du droit de la construction, plus précisément des art. 167 et 170 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC; RSF 710.1). En application des deux dispositions précitées, le Préfet a la compétence d'interdire l'exploitation qui est exercée sur un bien-fonds, lorsque celle-ci n'est pas ou plus conforme à l'affectation qui était à l'origine du permis de construire. Cela inclut la possibilité d'interdire une certaine façon d'exploiter qui ne serait pas conforme à la zone (cf. arrêt TC FR 602 2016 82 du 18 janvier 2017 consid. 3d). Les biens juridiques protégés par ces deux dispositions ne sont pas les mêmes: L'art. 167 LATeC, qui vise les travaux non conformes, a pour but d'éviter la politique du fait accompli, faire respecter la crédibilité des règles du droit public des constructions en veillant à une égalité devant la loi, l'ordre juridique, respectivement à une application uniforme des règles en la matière et la sécurité du droit (cf. notamment arrêts TC FR 602 2023 25 du 19 octobre 2023; 602 2022 80 du

E. 3.1

Selon l'art. 22 al. 1 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Aux termes de l'art. 135 LATeC, sont soumises à l'obligation d'un permis de construire toutes les constructions et installations conçues pour durer, qui ont un lien étroit avec le sol et sont propres à influencer le régime d'affectation de celui-ci, en apportant une modification sensible à l'aspect du terrain, en chargeant les réseaux d'équipement ou en étant susceptibles de porter atteinte à l'environnement (al. 1). L'obligation du permis s'étend également aux changements d'affectation de locaux, aux remblais et déblais, à la démolition de constructions et installations et à l'exploitation de matériaux (al. 2). Ne sont pas soumises à l'obligation de permis les constructions et installations concernant notamment les routes et les améliorations foncières approuvées conformément à la législation spéciale à la suite d'une procédure d'enquête et d'opposition. Pour le surplus, le règlement d'exécution définit les objets dispensés de l'obligation de permis (al. 3). L'art. 167 LATeC prévoit que lorsque le ou la propriétaire exécute des travaux sans permis ou en violation des plans, des conditions du permis ou d'une mesure de protection, le Préfet ordonne, d'office ou sur requête, l'arrêt total ou partiel des travaux (al. 1). Dans les cas visés à l'al. 1 et lorsque des constructions ou installations illégales sont déjà réalisées, le Préfet impartit un délai convenable au ou à la propriétaire pour déposer une demande de permis de construire en vue de la légalisation des travaux effectués, à moins qu'une telle légalisation n'apparaisse d'emblée exclue (al. 2). Si le ou la propriétaire

n'obtempère pas à l'ordre reçu ou si les travaux ne peuvent être légalisés, le Préfet peut, après avoir entendu les personnes et les organes intéressés, ordonner, sans préjudice des sanctions pénales, les modifications ou les adaptations, la démolition totale ou partielle des ouvrages, la remise en état du sol. Lorsque les circonstances le commandent, le Préfet peut prononcer une interdiction d'occuper les locaux ou de les exploiter (al. 3). Lorsque des travaux sis hors de la zone à bâtir ont été exécutés sans permis ou en violation du droit applicable en la matière, la Direction est compétente pour prendre les mesures prévues à l'al. 3 (al. 4).

E. 3.2

L'ordre donné en application de l'art. 167 al. 1 LATeC par le Préfet d'arrêter totalement ou partiellement des travaux exécutés sans permis ou en violation des plans, des conditions du permis ou d'une mesure de protection est une décision incidente en lien avec une procédure de permis de construire ou de rétablissement de l'état de droit (arrêt TC FR 602 2020 92 du 31 mai 2021). Autrement dit, une telle décision constitue une mesure provisionnelle dans l'attente soit d'une légalisation des démarches effectuées (art. 167 al. 2 LATeC), soit d'un futur rétablissement de l'état de droit (art. 167 al. 3 LATeC; cf. arrêt TC FR 602 2018 64/65 du 12 juillet 2019 consid. 3.2). Conformément à la jurisprudence rendue par la présente Cour, le Préfet peut également s'appuyer sur l'art. 167 al. 1 LATeC pour prononcer d'autres mesures provisionnelles telles que la fermeture provisoire d'une installation jugée non conforme ou la fixation de règles d'exploitation (arrêts TC FR 602 2017 45 du 6 juillet 2018 consid. 4.1 et 4.2; 602 2015 88 du 23 décembre 2015). Il peut par ailleurs intervenir sur la base de l'art. 41 CPJA (arrêt TC FR 602 2022 232 du 27 juin 2023 consid. 3.2). Les mesures provisionnelles sont adéquates pour rétablir provisoirement une situation non conforme au droit (arrêt TC FR 602 2022 232 précité consid. 4.2. et références citées). Lorsqu'une autorité prononce des mesures provisoires pour la durée de la procédure, elle peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit (examen *prima facie*), en se

Tribunal cantonal TC Page 8 de 12 fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles, tout en ayant l'obligation de peser les intérêts respectifs des parties (ATF 139 III 86 consid. 4.2 et les références citées). Elle dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 130 II 149 consid. 2.2 et les références citées). A l'instar du Tribunal fédéral, la Cour de céans n'examine qu'avec retenue l'appréciation à laquelle a procédé l'instance précédente. Elle n'annule une décision sur mesures provisionnelles que si la pesée des intérêts à son origine est dépourvue de justification adéquate et ne peut être suivie, soit en définitive si elle paraît insoutenable (arrêts TF 2D_34/2018 du 17 août 2018 consid. 3 et les références citées; TC FR 602 2021 78 du 23 août 2021). Il incombe à l'autorité qui doit statuer sur l'octroi ou le refus de mesures provisionnelles d'examiner si les raisons pour exécuter immédiatement la décision entreprise sont plus importantes que celles qui justifient le report de son exécution. Elle doit donc respecter le principe de la proportionnalité. Elle ne doit pas préjuger de la décision finale, ni la rendre inefficace. L'issue probable de la procédure au fond n'entre en considération que si elle ne fait pas de doute (arrêt TC FR 602 2012 23 du 14 mars 2012 et les références citées).

E. 3.3

Contrôle du respect des restrictions d'horaires La gendarmerie cantonale est priée de procéder à des contrôles inopinés du respect de ces horaires. Chaque contrôle fera l'objet d'un retour succinct à la préfecture. En cas de non-respect, l'analyse de mesures plus

restrictives est réservée (restriction plus conséquente des horaires, interdiction des haltères et poids, retrait du permis d'occuper du changement d'affectation, etc.)". Le fait que les conditions posées au permis de construire délivré pour le changement d'affectation n'ont pas toutes été strictement respectées n'est pas contesté par la recourante, quand bien même celle-ci estime que les matériaux choisis et mis en place sont au moins équivalents à ce qui était listé dans les conditions jointes au permis. Or, il incombera au Préfet d'examiner cette question dans le cadre de la demande de permis de construire pour mise en conformité déposée par la recourante.

Tribunal cantonal TC Page 9 de 12 Dans cette optique, A. _____ SA a produit un nouveau rapport établi par R. _____ Sàrl le 29 novembre 2023. S'il ressort certes de celui-ci que "les mesures prises pour l'exploitation d'un fitness à la rue de P. _____ à H. _____ permettent de respecter les exigences de la norme SIA 181 (2006)", l'acousticien s'est fondé sur la composition des dalles sur et sous le fitness ainsi que sur les autres mesures (tapis/coussins) mises en place dans le secteur des poids libres. Il ne ressort pas de ce rapport que l'acousticien ait procédé à des prises de mesures concrètes des bruits/vibrations ressentis dans les logements situés dans les étages. Par ailleurs, on ignore si ce rapport tient compte de l'utilisation réelle du fitness en ce qui concerne les poids libres, cette question n'étant pas abordée. En outre, selon la prise de position du SEn du 30 janvier 2023, le fait que les mesures constructives qui étaient listées dans son préavis du 11 juillet 2019 n'aient pas pu être mises en œuvre remet en cause la faisabilité du projet, un fitness n'ayant selon lui pas forcément sa place à cet endroit si les mesures préconisées ne sont pas réalisables. Au regard du principe de prévention, le SEn a par ailleurs souligné qu'il n'est pas suffisant de respecter la norme SIA 181. Il a évoqué une série de mesures supplémentaires liées à l'exploitation à envisager (notamment des restrictions d'horaires pour tout le fitness ou pour certaines activités particulièrement dérangeantes). Dans ces circonstances, force est de constater que le changement d'affectation ne respecte pas les conditions du permis de construire correspondant, que l'activité en cause – qu'elle inclut ou non des lâchers de poids que la recourante considère être une pratique qui sort du cadre ordinaire de l'utilisation d'un fitness, ce qui n'a pas à être tranché dans la présente cause – s'avère potentiellement bruyante et est déployée dans un bâtiment abritant également des locaux d'habitation dont plusieurs occupants se plaignent de nuisances sonores excessives (y compris les soirs, dimanches et jours fériés) et qu'aucun élément au dossier ne permet de conclure avec certitude que les solutions alternatives mises en place par la constructrice, respectivement par la locataire sont propres à pallier le non-respect des exigences du permis de construire. Celles-ci feront du reste l'objet de l'examen de la demande de mise en conformité. C'est le lieu de relever que la recourante ne saurait ainsi reprocher au Préfet de ne pas avoir évoqué dans sa décision le rapport établi par R. _____ Sàrl le 29 novembre 2023, ni le courrier de T. _____ SA du 17 novembre 2023. Au demeurant, le fait que certains voisins ont mentionné avoir constaté une amélioration quant aux nuisances subies suite aux mesures supplémentaires mises en place par la société exploitant le fitness (tapis/coussins anti-vibrations) ne change rien à ce constat. En l'espèce, si la décision attaquée n'aborde certes pas expressément la question de la proportionnalité des mesures en cause, la recourante ne saurait se plaindre du non-respect de ce principe, dès lors que le Préfet n'a pas purement et simplement interdit l'utilisation des locaux, mais s'est limité à restreindre leur usage. Or, les mesures prononcées par le Préfet sont aptes à atteindre le but poursuivi, à savoir faire respecter la crédibilité des règles du droit public des constructions en veillant à une égalité devant la loi, l'ordre juridique, respectivement à une application

uniforme des règles en la matière et la sécurité du droit. En effet, ces restrictions permettent de tenir compte de la non-conformité du changement d'affectation ainsi que des immissions sonores dont se plaignent les voisins et de les limiter. Elles empêchent le déploiement des activités potentiellement les plus bruyantes – soit celles impliquant l'usage de poids ou d'engins intégrant des poids – le soir, les dimanches et les jours fériés. Elles sont économiquement moins contraignantes qu'une fermeture

Tribunal cantonal TC Page 10 de 12 du fitness ou une interdiction totale d'utiliser des poids pour la recourante puisque les autres activités peuvent se poursuivre sept jours sur sept entre 5.00 et 22.00 heures. On ne voit pas quelles mesures moins incisives que ces restrictions d'horaires le Préfet aurait pu prendre pour atteindre le but poursuivi, étant rappelé qu'il jouit à ce propos d'un large pouvoir d'appréciation et ne doit procéder qu'à un examen sommaire de la situation en fait et en droit, la vraisemblance des faits étant au demeurant suffisante. L'impact économique que les restrictions d'horaires litigieuses peuvent avoir pour la recourante doit en outre être relativisé. En l'état et bien que la recourante s'en plaigne, il n'est d'ailleurs nullement concrètement établi. L'exploitation du fitness reste pour l'essentiel permise, les restrictions d'horaires visant uniquement les soirées, dimanches et jours fériés. De plus et comme la recourante l'a elle-même indiqué, sa locataire a retiré la requête qu'elle avait introduite à son encontre et libéré en sa faveur l'intégralité des loyers consignés. Par ailleurs, dès lors que la recourante a choisi de ne pas respecter les conditions du permis initial sans le signaler, elle est particulièrement malvenue de se plaindre du dommage économique qui en résulterait. Le fait que les restrictions d'horaires prononcées par le Préfet soient les mêmes que celles initialement prévues par le Conseil communal n'a par ailleurs rien de choquant. Les limites fixées sont mêmes cohérentes au regard des heures de tranquillité sur lesquelles les habitants de H. _____ peuvent compter selon l'art. 21 al. 2 let. b du règlement de police et d'usage du domaine public de H. _____. En tout état de cause, en n'annonçant pas avoir procédé à des modifications par rapport aux conditions posées au permis de construire qui lui avait été délivré pour le changement d'affectation, puis en signant le certificat de conformité qui attestait que les conditions posées au permis de construire avaient été intégralement suivies, la recourante a joué un rôle certain dans la problématique dont elle se dit à présent victime. Au vu de ce qui précède, les restrictions d'horaires définies par la décision attaquée n'ont rien d'insoutenable et apparaissent au contraire adéquates et proportionnées, étant rappelé que l'Autorité de céans ne peut revoir la situation qu'avec retenue. Le Préfet était partant légitimé à les prononcer, ceci sur la base de l'art. 167 al. 1 LATeC. Au surplus, dans les circonstances de l'espèce, le Préfet pouvait a priori également se fonder sur l'art. 170 LATeC pour prononcer les mesures en cause. En effet, les mesures de construction exigées par le permis de construire ooo avaient pour but notamment d'éviter des nuisances excessives en ce qui concerne le bruit. Or, comme exposé ci-dessus, ces mesures n'ont pas toutes été respectées par la constructrice, de sorte qu'il peut être admis à première vue que des nuisances excessives sont existantes. Dans de telles circonstances, il appartient à la constructrice d'apporter la preuve qu'elle respecte toutes les valeurs applicables, ce qu'elle n'a à ce stade pas fait, étant encore précisé que le respect de la norme SIA 181 n'est pas suffisant et que le principe de prévention doit s'y ajouter (cf. avis du SEn du 30 janvier 2023). Il incombera au SEn de confirmer le respect de ces valeurs dans le cadre de la procédure de mise en conformité actuellement pendante auprès de la préfecture. Quoi qu'il en soit, dès lors que, comme démontré ci-dessus, le Préfet était fondé à prononcer les mesures litigieuses sur la base de l'art. 167 al. 1 LATeC, la question de savoir si celles-ci pouvaient également se fonder sur l'art. 170 LATeC n'a pas à être

définitivement tranchée.

Tribunal cantonal TC Page 11 de 12 4. La recourante estime que le Préfet a fait preuve de formalisme excessif, respectivement qu'il est contrevenu aux règles de la bonne foi en indiquant dans un premier temps qu'il ne statuerait sur le recours qu'une fois la question de la légalisation tranchée, puis en prononçant les restrictions d'horaires litigieuses alors que la procédure de mise en conformité est toujours pendante. Ce raisonnement ne saurait être suivi. En effet, lorsque le Préfet a rendu sa décision incidente du 20 octobre 2023, il existait une décision susceptible de régler la situation jusqu'à droit connu sur la procédure de mise en conformité: le Conseil communal avait prononcé des restrictions d'horaires sur la base de son règlement de police et retiré l'effet suspensif au recours. Ainsi, en annulant la décision du Conseil communal (dès lors qu'elle n'était pas dirigée contre la bonne partie) et en prononçant simultanément des restrictions d'horaires valables tant que la mise en conformité n'était pas accordée, le Préfet n'a aucunement adopté un comportement contraire aux règles de la bonne foi, ni fait preuve de formalisme excessif. Il a au contraire veillé à ne pas laisser se poursuivre une situation illicite sans prendre de mesures provisoires, le temps que la procédure au fond n'aboutisse. Ce grief doit dès lors être rejeté.

E. 5

La recourante se plaint de ce que l'autorité intimée n'ait pas procédé à des mesures d'instruction complémentaires (inspection des lieux, prises de mesures acoustiques ou expertise) avant de prononcer les restrictions d'horaires litigieuses. Comme mentionné, ces restrictions d'horaires constituent une mesure provisoire résultant du comportement de la constructrice et dans l'attente de la légalisation – éventuelle – de la non- conformité du changement d'affectation. C'est partant à juste titre que le Préfet s'est limité à un examen sommaire de la situation. Cas échéant, d'éventuelles mesures d'instruction seront si nécessaire mises en œuvre dans le cadre de la procédure au fond. Ce grief doit dès lors être rejeté.

E. 6

Manifestement mal fondé, le recours doit être rejeté. Partant, les mesures prononcées par le Préfet doivent être confirmées.

E. 7

Conformément à l'art. 131 al. 1 CPJA, les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis à la charge de la recourante qui succombe et seront prélevés sur l'avance de frais effectuée. Pour le même motif, aucune indemnité de partie n'est allouée à la recourante. (dispositif sur la page suivante)

Tribunal cantonal TC Page 12 de 12 la Cour arrête : I. Pour autant que recevable, le recours est rejeté. II. Les frais de procédure, fixés à CHF 2'500.-, sont mis à la charge de A. _____ SA. III. Aucune indemnité de partie n'est allouée. IV. Notification. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal fédéral, à Lausanne, dans les 30 jours dès sa notification. La fixation du montant des frais de procédure peut, dans un délai de 30 jours, faire l'objet d'une réclamation auprès de l'autorité qui a statué, lorsque seule cette partie de la décision est contestée (art. 148 CPJA). Fribourg, le 25 juin 2024/vth/mrg
Le Président La Greffière-rapporteure

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