

FR_GERICHTE 602 2025 41 vom 29. Juli 2025

FR Kantonsgericht, 2025-07-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2025_41

FR: FR_GERICHTE 602 2025 41 du 29 juillet 2025

IT: FR_GERICHTE 602 2025 41 del 29 luglio 2025

Regeste

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

Erwägungen

E. 14

novembre 2024 par l'entreprise X._____ SA. Il ressort de celui-ci que l'utilisation des tapis de course génère du bruit dépassant les niveaux maximums autorisés entre 19h et 7h selon la norme SIA 181 (de 1 à 5 dB(A) selon le nombre de tapis de course utilisés et l'emplacement de ceux-ci). U._____ a également transmis un lien pour le téléchargement de vidéos montrant des vibrations se manifestant dans son logement. Le 9 décembre 2024, la requérante a répondu à l'envoi du Préfet du 19 novembre 2024. C. Le 18 février 2025, le Préfet a rejeté les oppositions et délivré le permis de construire n°yyy. Outre les conditions prévues par les préavis communaux et cantonaux, la délivrance du permis a Tribunal cantonal TC Page 4 de 13 été expressément subordonnée au respect des conditions suivantes mentionnées au ch. 4 du permis: " Les conditions d'utilisation du fitness ci-après font partie intégrante du permis de construire délivré : 1) Il est interdit de lâcher les poids, les tirants à câbles et les appareils enfichables. 2) Tous les jours après 19.00 heures ainsi que les dimanches et les jours fériés, l'utilisation de poids libres, d'autres machines avec bruit de choc important ainsi que des tapis de course est interdite. 3) Une surveillance par le personnel du fitness du respect des conditions susmentionnées est assurée durant les heures d'ouverture du fitness" . D. Le 21 mars 2025, la requérante recourt auprès de la Cour de céans, contestant certaines des conditions assorties au permis de construire (602 2025 41). Elle conclut, sous suite de frais et dépens, principalement à ce que le ch. 4 du permis de construire soit modifié comme suit: "[...] c) [recte : 1)] La convention d'utilisation du fitness est applicable de l'ouverture à la fermeture du fitness et stipule qu'il est formellement interdit de lâcher les poids, y compris le tirant à câble et les appareils enfichables. d) [recte : 2)] Une surveillance par le personnel du fitness est mise en place pour assurer le respect scrupuleux de la convention susmentionnée par les utilisateurs". Subsidiairement, elle conclut à ce que dit ch. 4 soit modifié comme suit: " [...] 1) Il est interdit de lâcher les poids, les tirants à câbles et les appareils enfichables. 2) Tous les jours après 22.00 heures ainsi que les dimanches et les jours fériés, l'utilisation de poids libre est interdite. 3) Une surveillance par le personnel du fitness du respect des conditions susmentionnées est assurée durant les heures d'ouverture du fitness". Elle requiert en outre, à titre provisionnel, l'octroi de l'effet suspensif du recours (602 2025 42). A l'appui de ses conclusions, la recourante fait valoir une constatation incomplète et arbitraire des faits ainsi qu'un excès du pouvoir d'appréciation de la part de l'autorité intimée au motif qu'elle se serait écartée sans justification d'un rapport officiel (en l'occurrence le dernier préavis du SEN). La recourante soutient par ailleurs que les conditions posées au permis de construire violent l'art. 11 de la

loi du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) et qu'il s'agit de mesures de police déguisées visant à régler les rapports de voisinage au sens de l'art. 684 CC pour lesquels l'autorité intimée n'est pas compétente. E. Le 28 mars 2025, la Juge déléguée à l'instruction a indiqué que, sans être en possession du dossier et des observations de l'autorité intimée, il n'y avait pas lieu de revenir par mesure provisionnelle urgente sur la décision contestée, étant encore souligné qu'il n'y a en principe pas lieu d'octroyer, déjà pour la durée de la procédure, précisément que ce que l'intéressé entend en réalité obtenir sur le fond de l'affaire (602 2025 43). F. Le 16 avril 2025, la commune indique n'avoir aucune observation à formuler, précisant réitérer sa position telle qu'exprimée précédemment.

Tribunal cantonal TC Page 5 de 13 Le 28 avril 2025, l'autorité intimée transmet le dossier de la cause, mentionnant ne pas avoir d'observations à formuler. Invité à se déterminer sur le recours en sa qualité de service spécialisé, le SEN dépose ses observations le 23 mai 2025. Les 21 mai et 5 juin 2025, le Préfet a transmis les courriers des 16 mai et 4 juin 2025 de l'administrateur de la PPE "Z. _____" abritant le fitness en cause, lesquels font état de manquements quant aux restrictions d'horaires prévues par la décision du 18 février 2025. Les 4 juin et 14 juillet 2025, la recourante a déposé une détermination spontanée dans laquelle elle maintient sa position. G. 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. en droit 1. Déposé dans le délai et les formes prescrits – et l'avance des frais de procédure ayant été versée en temps utile – le recours est recevable en vertu de l'art. 114 al. 1 let. c du code fribourgeois du 23 mai 1991 de procédure et de juridiction administrative (CPJA; RSF 150.1) et de l'art. 141 al. 1 de la loi fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC; RSF 710.1). En tant que propriétaire et destinataire de la décision attaquée, la recourante a qualité pour recourir (art. 76 let. a CPJA). Le Tribunal cantonal peut donc entrer en matière sur les mérites du recours. 2. Selon l'art. 77 CPJA, l'autorité de recours revoit la légalité de la décision attaquée, ainsi que la constatation des faits par l'autorité intimée; cela signifie qu'elle peut sanctionner la violation de la loi, y compris l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, ainsi que la constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents. Aucune question d'opportunité ne se pose en l'espèce. 3. 3.1. Par le permis de construire, l'Etat vérifie la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de construction qui régissent celle-ci. Il garantit la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions (art. 1 let. j LATEC). Il s'agit d'une autorisation ordinaire dont le requérant a droit à l'obtention s'il satisfait aux conditions légales. L'objet d'un permis de construire est de constater que le projet de construction respecte le droit public (ATF 119 Ib 222 consid. 3a; arrêt TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4). Cela signifie que, lorsqu'elle statue sur une requête de permis de construire, l'autorité compétente ne peut examiner que la légalité du projet, et non pas son opportunité. L'autorité n'a pas la compétence de refuser le permis de construire qui lui est demandé sous prétexte qu'une autre solution plus judicieuse à ses yeux ou ceux du voisin peut entrer en considération (arrêt TC FR 602 2018 21 du 28 novembre 2018

Tribunal cantonal TC Page 6 de 13 consid. 3.1; arrêt TA FR 2A 2003 61 du 11 février 2004). La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. 26 Cst. Son exercice se fait à la guise du propriétaire dans les limites du droit de l'aménagement du territoire et du droit de la police des

constructions. 3.2. Dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire, les dossiers sont soumis aux différents services de l'Etat. Selon la jurisprudence, les avis des services spécialisés de l'Etat constituent des rapports officiels au sens de l'art. 46 al. 1 let. b CPJA. Le rapport officiel est un document écrit ou une déclaration orale d'une autorité ou de l'administration qui possède des connaissances spécifiques en raison de son activité à l'attention d'une autre autorité à propos de faits et circonstances précis. Il se distingue d'un rapport d'experts en ce sens qu'il est un acte de souveraineté administrative. Lorsqu'il présente des résultats concluants, pleine force probante peut lui être reconnue. Il peut alors remplacer une expertise, dans la mesure toutefois où il n'existe pas d'indices concrets et sérieux qui en diminuent la valeur probante (ATF 132 II 257 consid. 4; arrêt TF 1C_338/2010 du 23 mai 2013 consid. 5; arrêts TC FR du 30 mars 2001, in RFJ 2001 p. 224; 1A 2003 61 du 12 septembre 2007). 4. En l'occurrence, le recours est uniquement dirigé contre le ch. 4 du permis de construire qui émet des conditions d'utilisation du fitness. Au regard des conclusions formulées par la recourante et citées ci-avant (cf. lettre D de la partie en fait), il est d'emblée constaté que A._____ SA ne remet pas en cause l'interdiction – applicable durant l'intégralité des heures d'ouverture du fitness – de lâcher les poids, les tirants à câbles et les appareils enfichables, ni le fait qu'une surveillance par le personnel du fitness doit être mise en place pour assurer le strict respect de cette interdiction. La recourante s'oppose en revanche à toute restriction supplémentaire. En d'autres termes, A._____ SA ne conteste aucunement la condition n° 1 du ch. 4 du permis de construire. La condition n° 2 est quant à elle entièrement contestée et la condition n° 3 n'est contestée que dans la mesure où elle concerne les restrictions d'horaires/jours visées par la condition n° 2. La Cour de céans constate que la recourante ne s'oppose en définitive qu'aux exigences non directement prévues au titre de conditions par le préavis du SEn du 29 octobre 2024. Ce préavis prévoit en effet ceci sous la rubrique "Conditions": "1. Comme indiqué dans les études acoustiques, sans la mise en place de mesures d'exploitation, la norme SIA 181 ne peut être respectée. Il est donc nécessaire de mettre en place une surveillance (par le personnel du fitness) afin de s'assurer que la convention, que les utilisateurs doivent obligatoirement suivre, est appliquée de manière scrupuleuse. La convention d'utilisation du fitness applicable de l'ouverture à la fermeture du fitness doit stipuler que: il est formellement interdit de lâcher les poids, y compris le tirant à câble et les appareils enfichables". Partant de ce constat, la Cour de céans ne reviendra pas sur ces conditions émises par le SEn et limitera son examen aux points que la recourante conteste. 5. Le fitness est une installation fixe nouvelle au sens des art. 7 al. 7 LPE dont l'exploitation produit potentiellement du bruit (intérieur et extérieur) et des vibrations. Tant le bruit que les vibrations sont des atteintes au sens de l'art. 7 al. 1 LPE.

Tribunal cantonal TC Page 7 de 13 Les valeurs limites d'immission (VLI) s'appliquant aux bruits et aux vibrations sont fixées de manière à ce que, selon l'état de la science et l'expérience, les immissions inférieures à ces valeurs ne gênent pas de manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE). Les limitations d'émissions figurent dans des ordonnances ou, pour les cas que celles-ci n'ont pas visés, dans des décisions fondées directement sur la LPE (cf. art. 12 la. 2 LPE). Le Conseil fédéral édicte par voie d'ordonnance des VLI applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodes (art. 13 al. 1 LPE). Pour ce qui est du bruit extérieur, un fitness ne peut obtenir un permis de construire, en vertu des exigences prévues par les art. 25 al. 1 LPE et 7 al. 1 let. b de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41), que si les immissions sonores (cf. art. 7 al. 2 i.f. LPE; bruit au lieu de son effet) qu'il engendre

ne dépassent pas les valeurs de planification fixées à l'annexe 6 de l'OPB (cf. ch. 1 al. 1 let. e de l'annexe 6 à l'OPB). S'agissant du bruit intérieur au bâtiment, les exigences de la norme SIA 181 "Protection contre le bruit dans le bâtiment" doivent être respectées (art. 32 al. 1 OPB). En matière de vibrations, aucune ordonnance n'a été édictée par le Conseil fédéral. Les émissions de bruit et vibrations (au sortir de l'installation; cf. art. 7 al. 2 LPE) doivent en outre être limitées par des mesures préventives en tant que cela est réalisable sur le plan de la technique et de l'exploitation et économiquement supportable (art. 11 al. 2 LPE). La protection contre ces nuisances est ainsi assurée par l'application cumulative des valeurs de planification et du principe de la limitation préventive des émissions (cf. ATF 141 II 476 consid. 3.4.1 pour la protection contre le bruit; cf. arrêt TAF A-1017/2015 du 9 mai 2016 consid. 4.1 pour la protection contre les vibrations). S'agissant plus particulièrement du bruit, dès lors que les valeurs de planification ne constituent pas des valeurs limites d'émissions au sens de l'art. 12 al. 1 let. a LPE, leur respect ne signifie pas à lui seul que toutes les mesures de limitation imposées par le principe de prévention des émissions aient été prises et que le projet en cause satisfasse à la législation en matière de protection de l'environnement; il faut bien davantage examiner chaque cas d'espèce à la lumière des critères définis par les art. 11 al. 2 LPE et 7 al. 1 let. a OPB pour déterminer si le principe de prévention exige une limitation supplémentaire des émissions (ATF 141 II 476 consid. 3.2 et les références citées). A noter que le principe de prévention doit être pris en considération même si les travaux ont déjà été réalisés. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le constructeur qui a réalisé des travaux illicites et mis l'autorité devant le fait accompli, l'empêchant d'appliquer le principe de prévention, ne peut pas se prévaloir de l'impossibilité technique de réaliser d'autres mesures préventives, lorsque cette impossibilité découle des travaux illicites (ATF 141 II 476 consid. 3.4.1). Enfin, le Tribunal fédéral a aussi reconnu que la directive Etablissements publics (DEP) du Cercle Bruit est un instrument approprié pour préciser les critères à l'aide desquels la détermination et l'évaluation des nuisances sonores des établissements publics avec production musicale, des restaurants et des bars, y compris le trafic des clients, le bruit des parkings et le bruit généré par la circulation doivent être appréciées (ATF 137 II 30 / JdT 2012 I consid. 3.6).

Tribunal cantonal TC Page 8 de 13 6. 6.1. En l'espèce, la recourante a produit différents rapports acoustiques pour appuyer sa demande de mise en conformité. En sus des rapports de AA. _____ SA du 22 août 2024, la recourante a en effet transmis les rapports de rrr Sàrl des 24 février 2020 et 29 novembre 2023 ainsi que les rapports de AA. _____ SA du 17 juillet 2024. 6.2. Contrairement à ce que soutient la recourante, seuls les rapports acoustiques du 22 août 2024 sont complets et donc pertinents. En effet, le rapport établi par rrr Sàrl le 24 février 2020 se limite à examiner la situation sous l'angle du respect de la norme SIA 181. Or, tel que le SEN l'a relevé en sa qualité de service spécialisé (cf. préavis du 29 octobre 2024) et tel que cela a été précisé ci-avant (cf. consid. 5), le respect de cette norme n'est pas suffisant pour examiner si le projet respecte les exigences en matière de protection de l'environnement, les prescriptions de l'OPB et de la DEP – si une patente est délivrée aux exploitants du fitness – s'y ajoutant en l'espèce, tout comme le principe de prévention. De même, s'agissant du rapport acoustique établi par rrr Sàrl le 29 novembre 2023, le SEN a expressément indiqué que ce rapport n'était pas pertinent dès lors qu'il a été établi comme si le projet se trouvait au stade de la planification avec modélisation du bruit, alors qu'il était nécessaire d'effectuer des mesurages sur place selon la norme SIA 181. Le SEN a en outre explicitement précisé que les rapports acoustiques du

E. 17

juillet 2024 étaient eux aussi incomplets (examen du respect de la DEP absent et aucune indication garantissant le respect de la convention interdisant les lâchers de poids), raison pour laquelle ils ont conduit à un préavis défavorable (cf. préavis du SEN du 13 août 2024). Ceci explique parfaitement que l'autorité intimée ne soit pas revenue sur les rapports acoustiques antérieurs au 22 août 2024 pour fonder son raisonnement et rendre la décision attaquée. Malgré ses critiques, la recourante n'apporte aucun élément susceptible de remettre en question les raisons pour lesquelles le SEN a considéré que ces précédents rapports acoustiques n'étaient pas complets et donc pas pertinents. Il convient donc de suivre l'avis de ce service spécialisé à ce sujet et de constater que l'autorité intimée n'a pas établi les faits de manière arbitraire et lacunaire en se limitant à se référer aux rapports acoustiques du 22 août 2024. 7. La recourante estime que l'autorité intimée a violé son pouvoir d'appréciation en s'écartant des conditions formulées par le SEN et en assortissant le permis de construire de conditions supplémentaires sans en expliquer les raisons. 7.1. L'autorité intimée a motivé le prononcé des conditions posées au ch. 4 du permis de construire en se référant aux constatations du SEN (cf. consid. 4.3 de la décision rejetant les oppositions). Elle a en particulier relevé que ce service avait indiqué, d'une part, qu'il est indispensable que les utilisateurs du fitness respectent la convention d'utilisation des poids libres et autres poids, faute de quoi les valeurs de la norme SIA 181 ne sont pas respectées; d'autre part, qu'en application du principe de prévention, il semble judicieux d'interdire certaines activités fortement gênantes (poids libres et autres appareils avec bruit de choc important, tapis de course, etc.), en tout cas aux heures sensibles par exemple après 19h00, les dimanches et jours fériés. L'autorité intimée a relevé qu'aucun motif ne justifiait de remettre en cause les constatations de ce service spécialisé en matière de protection contre le bruit et a estimé que les recommandations de celui-ci étaient convaincantes et pertinentes. Elle a mentionné que la recourante s'était en outre

Tribunal cantonal TC Page 9 de 13 engagée – par courrier du 9 décembre 2024 – à respecter lesdites recommandations si celles-ci devaient être imposées. 7.2. Dans son préavis du 29 octobre 2024, le SEN a tout d'abord indiqué sous la rubrique "Eléments déterminants" que le projet doit être conforme à l'OPB (notamment art. 7 et annexe 6 OPB), à la norme SIA 181, à l'ordonnance du 27 février 2019 relative à la loi fédérale sur la protection contre les dangers liés au rayonnement non ionisant et au son (O-LRNIS; RS 814.711) ainsi qu'à la DEP (si une patente est délivrée aux exploitants du fitness). Le SEN a ensuite précisé que les études acoustiques fournies par la constructrice antérieurement aux rapports du 22 août 2024 n'étaient pas complètes (cf. consid. 6.2 ci-dessus). Ce service a par ailleurs retenu que "les études acoustiques fournies arrivent à la conclusion que le bâtiment a été construit conformément à la norme SIA 181. Nous validons ces études et les méthodologies utilisées. Il est également démontré, dans la nouvelle étude acoustique, que le fitness est conforme à la DEP. Cette évaluation est validée par le SEN même si la conclusion des trois études mentionne uniquement une conformité à la DEP par rapport à l'appartement AB. _____ de U. _____ (alors que dans les pages précédentes, il est bel et bien constaté que la DEP est respectée par rapport à tous les appartements). Concernant en particulier l'évaluation pour l'isolement au bruit lors des lâchers de poids, selon le chiffre 2.3 de la norme, les locaux d'immission concernés ont une sensibilité au bruit «moyenne» donc selon le tableau 6 de la norme, c'est le LH,tot de 35 dB(A) qui doit être respecté (le LH,tot doit être plus petit ou égal à 35 dB(A)). Les études fournies pour les appartements de AC. _____ (appartement AD. _____) et de V. _____ (appartement AE. _____) montrent

qu'avec les lâchers de poids tels que mesurés, les valeurs de la norme SIA 181 ne sont pas respectées. Même si des mesurages n'ont pas été effectués dans l'appartement de U._____, la nouvelle étude concernant son appartement indique que, selon les autres évaluations effectuées, les mêmes dépassements seraient constatés dans son appartement lors de lâchers de poids. Il est donc obligatoire que les utilisateurs respectent la convention d'utilisation des poids libres et autres poids (tirants avec câbles, machines). En effet, il est démontré dans les études que le bâtiment a été construit en respectant la norme SIA 181 car l'isolement au bruit de choc est suffisant. Les valeurs définies sont valables pour une utilisation normale des locaux pour l'affectation prévue. S'il y a des dépassements dans ces cas précis, cela est dû au non-respect de la convention d'utilisation. En effet, dans les conditions présentes lors des mesurages, lorsque la convention n'est pas respectée par les utilisateurs du fitness, l'utilisation des locaux n'est plus normale et ne correspond plus à l'affectation voulue pour ces locaux. Nous entrons là dans une thématique liée au bruit de voisinage (comportement des utilisateurs du fitness) donc dans le domaine du droit privé". Le SEN a conclu ainsi: "il est démontré dans les nouvelles études acoustiques que le projet est conforme à l'OPB, à la DEP et à la norme SIA 181. Les questions liées au comportement des utilisateurs du fitness sont des questions de droit privé qui ne sont pas traitées par notre service". Il a par ailleurs formulé la condition n° 1 suivante : " Comme indiqué dans les études acoustiques, sans la mise en place de mesures d'exploitation, la norme SIA 181 ne peut être respectée. Il est donc nécessaire de mettre en place une surveillance (par le personnel du fitness) afin de s'assurer que la convention, que les utilisateurs doivent obligatoirement suivre, est appliquée de manière scrupuleuse. La convention d'utilisation du fitness applicable de l'ouverture à la fermeture du fitness doit stipuler que: il est formellement interdit de lâcher les poids, y compris le tirant à câble et les appareils enfichables ". Sous la rubrique "Remarques" de ce préavis, le SEN a relevé que U._____ avait mis en doute la véracité des tests effectués concernant les tapis de course, mais

Tribunal cantonal TC Page 10 de 13 qu'il ne pouvait pas se prononcer sur ces tests, précisant qu'il est de la responsabilité du bureau mandaté et des personnes ayant engagé ce bureau de fournir des informations véridiques et authentiques et que les tests doivent être réalisés pour des situations réelles, telles qu'elles se produisent généralement dans les locaux du fitness. Le SEN a encore formulé la remarque suivante: "Si le comportement des utilisateurs ne respectent pas la condition n° 1, nous entrons dans le domaine du droit privé (problèmes de voisinage dus au comportement de personnes). Nous pouvons néanmoins conseiller dans un tel cas d'interdire certaines activités fortement gênantes (poids libres et autres poids avec bruit de choc important, tapis de courses, etc.), en tout cas aux heures sensibles par exemple après 19h, dimanches et jours fériés. Ces mesures iraient dans le sens du principe de prévention de l'art. 11 LPE". Dans ses observations du 23 mai 2025 auprès de la Cour de céans, le SEN a donné des précisions à ce propos. Il a indiqué que la remarque précitée est "une mesure allant dans le sens du principe de prévention et non, selon notre appréciation, d'une condition nécessaire pour que celui-ci soit respecté dans la mesure où le comportement relevant d'une utilisation normale des installations est effectivement garanti par la surveillance nécessaire au sens de la condition 1 précitée ". 7.3. Il est d'emblée constaté que, contrairement à ce qu'a retenu l'autorité intimée, la recourante ne s'est jamais engagée à respecter les recommandations du SEN. En effet, l'envoi du 9 décembre 2024 auquel la décision attaquée renvoie faisait suite au courrier du Préfet du 19 novembre 2024 dans lequel ce dernier demandait à la constructrice de se déterminer, d'une part, sur l'interdiction pour les utilisateurs du fitness de lâcher les poids, y compris le tirant à câble et

les appareils enfichables et, d'autre part, sur la mise en place d'une surveillance (par le personnel du fitness) afin de s'assurer que la convention d'utilisation soit appliquée de manière scrupuleuse durant l'intégralité des heures d'ouverture. Dans cet envoi, le mandataire de la constructrice a indiqué ceci: "Ma mandante mesure pleinement l'importance attachée au respect des conditions imposées par le SEn. Elle tient à réaffirmer sa volonté de veiller à leur stricte application par la société de fitness T. _____ SA, sa locataire, et s'engage à les lui rappeler. En outre, ma mandante précise avoir d'ores et déjà sommé cette dernière de se conformer auxdites conditions, lesquelles relèvent du droit privé, comme le souligne le SEn. La société A. _____ SA prendra toutes les mesures nécessaires si leur non-respect venait à être constaté, y compris en recourant aux dispositions prévues par le droit du bail, notamment l'art. 257f CO". La constructrice a ainsi tout au plus pris l'engagement de sommer sa locataire de faire le nécessaire pour l'observation des conditions évoquées dans la lettre du Préfet du

E. 19

novembre 2024, à savoir le respect de la convention d'utilisation interdisant les lâchers de poids et la mise en place d'une surveillance y relative par le personnel du fitness durant l'intégralité des heures d'ouverture. L'autorité intimée ne pouvait dès lors pas se prévaloir du consentement de la recourante pour prononcer les restrictions d'horaires litigieuses, mais se devait de motiver leur prononcé. 7.4. Or, comme cela vient d'être précisé (cf. consid. 7.1), la motivation de la décision attaquée se réfère pour le reste simplement aux constatations du SEn ressortant de son préavis du 29 octobre 2024 que l'autorité intimée qualifie de "convaincantes et pertinentes". A la lecture du préavis du SEn du 29 octobre 2024, la Cour de céans retient que ce service considère que le respect de la condition n° 1 – laquelle prévoit d'interdire de lâcher les poids, y

Tribunal cantonal TC Page 11 de 13 compris les tirants à câble et appareils enfichables, et de mettre en place une surveillance (par le personnel du fitness) de l'ouverture à la fermeture pour veiller au strict respect de cette interdiction – est nécessaire, mais suffisant pour que le projet soit conforme aux exigences en matière de protection contre le bruit ainsi qu'au principe de prévention de l'art. 11 LPE. Les observations du SEn du 23 mai 2025 viennent confirmer ce constat, dès lors que le service spécialisé y précise expressément que la remarque formulée dans son préavis (soit " Si le comportement des utilisateurs ne respecte pas la condition n° 1, nous entrons dans le domaine du droit privé [problèmes de voisinage dus au comportement de personnes]. Nous pouvons néanmoins conseiller dans un tel cas d'interdire certaines activités fortement gênantes [poids libres et autres poids avec bruit de choc important, tapis de courses; etc.], en tout cas aux heures sensibles par exemple après 19 h, dimanches et jours fériés. Ces mesures iraient dans le sens du principe de prévention de l'art. 11 LPE ") n'est pas une condition nécessaire pour que le principe de prévention soit respecté. La recourante a donc raison non seulement lorsqu'elle soutient que les conditions prévues au ch. 4 du permis de construire vont plus loin que ce que le SEn tient pour nécessaire dans son préavis, mais aussi lorsqu'elle affirme que la décision attaquée n'est pas motivée sur ce point. Cela étant, il sied de rappeler que le principe de prévention s'applique cumulativement avec les prescriptions de la norme SIA 181 notamment, ce qui signifie que le respect de celle-ci et de l'OPB n'implique pas automatiquement l'observation dudit principe. Il appartient donc à la Cour de céans d'examiner si, au regard du dossier, les conditions litigieuses sont néanmoins fondées ou s'il se justifie au contraire de les modifier comme le demande la recourante. 7.5. Compétente

pour revoir l'établissement des faits, lesquels sont établis d'office (cf. art. 45 et 77 CPJA), le Cour de céans constate que le préavis du SEn du 29 octobre 2024 a été établi antérieurement aux compléments déposés par V._____ et U._____ le 2 décembre 2024. Affirmant (rapports de surveillance à l'appui) qu'une surveillance des utilisateurs du fitness n'est pas suffisante, V._____ a expressément requis que la mise en conformité soit assortie de restrictions d'horaires. U._____ – qui avait contesté la manière dont les tests relatifs aux bruits provoqués par les tapis de course avaient été réalisés – a quant à elle, d'une part, transmis un lien pour télécharger des vidéos attestant des vibrations se manifestant dans son logement. D'autre part, elle a produit un courrier de l'entreprise W._____ SA (mandataire de la constructrice) du 2 décembre 2021 indiquant que "l'absorption des vibrations n'est pas pleinement satisfaisante malgré le respect de la norme", ainsi qu'une étude acoustique réalisée par l'entreprise X._____ SA le 14 novembre 2024 (mandatée par la locataire du fitness) dont il ressort que les bruits générés par les tapis de course ne respectent pas les exigences de la norme SIA 181 (déficit allant de 1 à 5 dB(A) selon le nombre de tapis de course testés et l'emplacement de ceux-ci). Il ressort du dossier de l'autorité intimée que ces compléments déposés par les opposants n'ont pas été communiqués au SEn, ni à la recourante d'ailleurs, ce qui est en soi constitutif d'une violation de son droit d'être entendu. Par ailleurs, comme mentionné ci-dessus, une des pièces produites consiste en l'étude acoustique du 14 novembre 2024, laquelle fait notamment état du non-respect des exigences de la norme SIA 181 en matière de bruit selon les conditions dans lesquelles les tapis de course sont utilisés. Il appert en outre de ce rapport que les nuisances générées par les tapis de course ont été examinées en prenant comme référence la valeur pour

Tribunal cantonal TC Page 12 de 13 les bruits de longue durée (selon son rapport ≤ 25 dB) alors que, dans ses rapports du

E. 22

août 2024, AA._____ SA a pris en compte la valeur pour les bruits de courte durée (selon son rapport ≤ 35 dB, mais ≤ 30 dB selon X._____ SA). Il est également rappelé que, dans son préavis du 29 octobre 2024, le SEn avait explicitement indiqué, par rapport aux critiques de l'opposante précitée quant à la véracité des tests effectués concernant les tapis de course, qu'il ne pouvait pas se prononcer sur les tests effectués dans les études acoustiques du 22 août 2024, renvoyant à la responsabilité du bureau mandaté et au mandataire. Dans ces conditions, l'autorité intimée ne pouvait pas renoncer à transmettre cette étude acoustique du 14 novembre 2024 – à tout le moins – au SEn, afin qu'il puisse se prononcer sur sa valeur probante ainsi que sur son contenu et confirmer ou infirmer sur cette base son préavis du 29 octobre 2024. En l'état, la Cour de céans n'est ainsi pas en mesure d'apprécier si les restrictions d'horaires/de jours – et la surveillance y relative – imposées dans le permis de construire sont justifiées au regard de la législation topique en matière de protection contre le bruit et si elles respectent le principe de la proportionnalité. Pour ce motif, mais également afin de garantir le respect du droit d'être entendu de la recourante – qui devra impérativement avoir connaissance de toutes les pièces qui ont été communiquées à l'autorité intimée – et ne pas lui faire perdre une voie de droit, il convient de renvoyer la cause à cette dernière pour suite utile, en particulier pour instruction complémentaire auprès du SEn et décision complémentaire sur les conditions à assortir au permis de construire. 8. Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis. Dès lors que le chiffre 1 du permis de construire réserve expressément le respect des conditions des préavis

communaux et cantonaux, et partant notamment celui du SEn du 29 octobre 2024, le chiffre 4 de la décision attaquée peut être annulé entièrement. Le dossier de la cause est renvoyé à l'autorité intimée pour suite utile dans le sens des considérants et décision complémentaire au permis de construire. Celle-ci indiquera si les conditions posées par le dernier préavis du SEn sont suffisantes ou, cas échéant, fixera les éventuelles autres conditions à assortir au permis de construire. Cette décision complémentaire devra également être notifiée aux opposants. Le recours étant admis, la requête d'effet suspensif (602 2025 42) devient sans objet. Les autres griefs soulevés par la recourante (en particulier en tant que celle-ci soutient que les conditions supplémentaires posées par le permis sont assimilables à une mesure de police destinée à régler une problématique de droit du voisinage) n'ont pas non plus à être tranchés. 9. Vu l'issue du litige, il n'est pas perçu de frais de procédure. L'avance de frais est quant à elle restituée à la recourante. Obtenant gain de cause et ayant fait appel aux services d'un avocat pour défendre ses intérêts, la recourante a droit à une indemnité de partie (art. 137 CPJA). Conformément à l'art. 8 al. 1 du tarif fribourgeois du 17 décembre 1991 des frais de procédure et des indemnités en matière de juridiction administrative (RSF 150.12), les honoraires alloués pour la représentation ou

Tribunal cantonal TC Page 13 de 13 l'assistance de la partie sont fixés entre CHF 200.- et 10'000.-. Dans les affaires d'une ampleur ou d'une complexité particulière, le maximum s'élève à CHF 40'000.-. La fixation des honoraires dus à titre de dépens a lieu sur la base d'un tarif horaire de CHF 250.-. Quant aux débours nécessaires à la conduite de l'affaire, ils sont remboursés au prix coûtant (art. 9 al. 1 du tarif). Pour les photocopies effectuées par le mandataire, il est calculé 40 centimes par copies isolée (art. 9 al. 2 du tarif). La liste de frais produite par le mandataire de la recourante n'est pas conforme au tarif applicable en ce qui concerne les débours (cf. art. 9 du tarif). Dans ces circonstances l'indemnité de partie est arrêtée à CHF 6'107.65 (honoraires et débours: CHF 5'650.-; TVA: CHF 457.65), conformément à l'art. 11 al. 1, dernière phrase, du tarif. Elle est mise à la charge de l'Etat, à verser par la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts. la Cour arrête : I. Le recours (602 2025 41) est admis. Partant, le chiffre 4 du permis de construire n° yyy délivré le 18 février 2025 par le Préfet de la Glâne est annulé. Le dossier de la cause est renvoyé à l'autorité intimée pour suite utile et décision complémentaire au permis de construire dans le sens des considérants. II. La requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif (602 2025 42) est sans objet. III. Il n'est pas perçu de frais de justice. L'avance de frais prestée, d'un montant de CHF 3'000.-, est restituée à A. _____ SA. III. Un montant de 6'107.65 (dont CHF 457.65 de TVA) à verser à Me Jean-Christophe a Marca à titre d'indemnité de partie, est mise à la charge de la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts. 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 de l'indemnité de partie 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 29 juillet 2025/mrg Le Président La Greffière-rapporteure

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