

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/693/2009-LCI

ATA/584/2010

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 31 août 2010**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Monsieur Jean-Pierre MACH**

représenté par Me Nicolas Peyrot, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE  
L'INFORMATION**

**CELERITY S.A.**

représentée par Me Marie-Claude de Rham-Casthélaz, avocate

---

**Recours contre la décision de la commission cantonale de recours en matière  
administrative du 30 novembre 2009 (DCCR/1219/2009)**

---

## EN FAIT

1. Celerity S.A. (ci-après : la société), dont le siège se trouve au Luxembourg, est propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 2567 et 2701, devenues la parcelle n<sup>o</sup> 3966, feuille 6 de la commune de Bellevue, à l'adresse route de Lausanne, 296-298.

La parcelle n<sup>o</sup> 3966 est bordée au sud par le lac Léman, au nord par la route de Lausanne et à l'est par la parcelle n<sup>o</sup> 2602, propriété de Monsieur Jean-Pierre Mach (ci-après : le recourant ou l'intéressé).

Les parcelles n<sup>os</sup> 3966 et 2602 sont situées en zone 5 de construction et dans le périmètre à protéger défini dans la loi sur la protection générale des rives du lac du 4 décembre 1992 (LPRLac - RS L 4 10).

2. Celerity S.A. est également propriétaire des parcelles n<sup>os</sup> 2577, 2579, 2580, 2589 et 2594, sises de l'autre côté de la route de Lausanne, où se trouvent les installations de l'hôtel « La Réserve » (ci-après : l'hôtel).

L'hôtel est relié à la parcelle n<sup>o</sup> 3966 par un passage souterrain traversant la route de Lausanne, qui permet aux clients de se rendre au bord du lac où Celerity S.A. a aménagé une plage et un débarcadère, doté de plusieurs places d'amarrage.

3. Le 8 septembre 2003, Celerity S.A. a déposé auprès du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu depuis, le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département ou DCTI) une demande d'autorisation de construire « une villa individuelle avec piscine extérieure et *pool house* » sur la parcelle n<sup>o</sup> 3966.

4. Par décision du 23 mars 2004, le département a délivré l'autorisation sollicitée (DD 98'756).

5. Le 21 avril 2004, M. Mach a recouru contre la décision précitée auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions, devenue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA), auprès du Tribunal administratif, respectivement auprès du Tribunal fédéral.

Le projet n'était pas compatible avec la 5<sup>ème</sup> zone résidentielle, vouée à des bâtiments d'habitation privée. Il violait la LPRLac, l'art. 15 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05) ainsi que le règlement sur la conservation de la végétation arborée du 27 octobre 1999 (L 4 05.04 ; ci-après : le règlement sur la végétation). Une dépendance hôtelière avec chambres, piscine, terrasse, bar, *pool house*, amarrage

pour visiteurs et navette lacustre était incompatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Dans son arrêt du 30 août 2005 (ATA/580/2005) le tribunal de céans avait jugé, quant au risque d'utilisation commerciale des constructions projetées, qu'il n'y avait pas lieu de retenir à l'encontre de Celerity S.A. que la villa serait forcément une annexe de l'hôtel. Sauf à faire un procès d'intention à la société, un tel risque ne pouvait pas être admis. Au surplus, le projet était conforme aux exigences de la LCI et de la LPRLac. Il n'y avait pas lieu de s'écarter des préavis favorables des commissions spécialisées.

Par arrêt du 21 février 2006 (1P.666/2005), le Tribunal fédéral a rejeté le recours de droit public formé par M. Mach. Le projet autorisé consistait, entre autres, en une « villa atypique, se rapprochant plus d'une maison de vacances que d'une villa familiale classique » et en une annexe (*pool house*) de 12,50 m sur 4 m équipée d'une cuisinette, de sanitaires (douche, WC, lavabos) et d'un bar. Bien qu'il s'agît d'un « cas limite », il n'était pas insoutenable de considérer que ces constructions étaient conformes à l'affectation de la zone.

6. Celerity S.A. a renoncé le 20 septembre 2006 à la construction du *pool house* et de la piscine.
7. Le 23 avril 2008, Celerity S.A. a déposé auprès du département une demande d'autorisation en procédure accélérée (APA 29'695/7) en vue de la construction d'un *pool house* d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup>, d'une plate-forme et d'une rampe facilitant l'accès au lac.

Le *pool house* projeté était un bâtiment de type rectangulaire, à toiture plate, mesurant 11,90 m x 4,20 m et comprenant une douche, des WC, un vestiaire, un espace de rangement et une kitchenette.

8. M. Mach a présenté des observations au département le 16 octobre 2008. Il concluait au refus de l'autorisation de construire susmentionnée.

La construction envisagée n'était pas conforme à la zone. Celerity S.A. permettait aux clients de l'hôtel d'utiliser la parcelle n° 3966, dotée d'une plage, d'un débarcadère ainsi que d'un port privé, et organisait diverses manifestations sportives. De plus, la société Airswitch S.à.r.l. assurait un service de navette lacustre pour les clients de l'hôtel et leur proposait une palette de sports nautiques de mars à octobre. Un zodiac, des planches à voile, des dériveurs et des catamarans étaient entreposés sur la parcelle. Le *pool house*, dont la finalité était vraisemblablement commerciale, était manifestement destiné aux clients de l'hôtel et à leurs invités et ne pouvait pas être considéré comme une construction de peu d'importance au sens de l'art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - RS L 5 05.01)

justifiant une dérogation à l'application de la procédure accélérée et à la distance de 6 m par rapport à la limite de propriété.

9. Le département a recueilli les préavis suivants auprès des instances consultatives :
- la police du feu a émis un préavis favorable le 6 mai 2008 ;
  - la direction génie-civil a rendu un préavis favorable le 26 mai 2008 ;
  - la commune de Bellevue a préavisé favorablement le 28 mai 2008, en émettant des conditions énoncées sur une fiche annexe, notamment en ce qui concernait les plantations des essences indigènes ;
  - le 10 juin 2008, après avoir initialement préavisé défavorablement le projet le 13 mai 2008, le domaine nature et paysage a rendu un préavis favorable sous réserve de la mise en place de protections à l'aplomb des couronnes des arbres ;
  - le 17 juin 2008, le domaine de l'eau a émis un préavis favorable à la construction du *pool house*, mais s'est prononcé défavorablement concernant la plate-forme sur la plage et la rampe d'accès au lac ;
  - le 20 juin 2008, l'administration fédérale des douanes a préavisé favorablement le projet ;
  - la sous-commission nature et sites (SNCS) commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) a préavisé favorablement le projet le 3 septembre 2008 ;
  - le service des gardes de l'environnement et capitainerie a rendu un préavis favorable, non daté.
10. La plate-forme sur la plage a été retirée du projet le 3 juillet 2008.
11. Subséquemment, le 31 juillet 2008, le domaine de l'eau a émis un préavis favorable, lequel annulait et remplaçait celui du 17 juin 2008.
12. Le 22 janvier 2009, le service de la faune et de la pêche a accordé l'autorisation spéciale en vertu de l'art. 8 de la loi fédérale sur la pêche du 21 juin 1991 (LFSP - RS 923.0) pour procéder à la construction du *pool house* et de la rampe d'accès au lac. Le domaine de l'eau, quant à lui, s'est déclaré favorable à l'octroi d'une dérogation à l'art. 15 al. 1 de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE - RS L 2 05).
13. Par décision du 22 janvier 2009, le département a délivré l'autorisation sollicitée (APA 29'965-7).

14. Le 26 février 2009, M. Mach a interjeté recours par-devant la CCRA, en concluant à l'annulation de la décision précitée. Il dénonçait une aggravation constante de la situation, découlant des activités développées par Airswitch S.à.r.l. sur le site.

L'affectation du *pool house*, destiné aux clients et invités de l'hôtel, était manifestement commerciale. Le département n'avait pas mesuré l'importance et l'impact des activités commerciales qui se dérouleraient sur la parcelle.

Le *pool house* ne répondait pas à la définition de construction de peu d'importance. La procédure accélérée n'était pas applicable au projet, lequel ne pouvait pas être édifié à 3,95 m de sa parcelle, en dérogation à la distance de 6 m à la limite de sa propriété.

L'exploitation de la construction serait la source d'atteintes incommodes, excédant le niveau admissible de nuisances sonores en zone villas. Celerity S.A. à travers Airswitch S.à.r.l. développerait un centre nautique, ouvert aux clients et visiteurs de l'hôtel et à des cercles plus larges lors de compétitions de bateaux à voile et à moteur. Le public et les « moteurs pétaradants » constitueraient une grave atteinte à la tranquillité du voisinage.

L'objet du litige n'était pas le même que celui tranché par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 21 février 2006, en ce sens que celui-ci portait sur la question de savoir si la maison, construite entre-temps, pouvait être qualifiée de villa au sens de l'art. 19 al. 3 loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT ; RS L 1 30). Alors que la décision querellée avait trait à une nouvelle autorisation de construire un *pool house* et une rampe d'accès au lac. Le recours se fondait sur différents griefs, à savoir l'application injustifiée de la procédure accélérée et de la dérogation à la limite de propriété, ainsi que sur les atteintes à la tranquillité du voisinage.

Par ailleurs, la construction d'une rampe d'accès au lac participait certainement au projet d'exploitation de la parcelle en un centre nautique. L'autorisation pour la rampe devait également être refusée. L'impact de cette dernière sur la rive serait trop important en raison de ses dimensions, excédant les besoins d'un particulier.

15. Le 6 avril 2009, Celerity S.A. a conclu au rejet du recours de M. Mach, sous suite de frais et dépens.

Le *pool house* ne différait pas de celui autorisé, déclaré conforme à la destination de la zone 5 par le Tribunal fédéral en 2006, puisque l'autorisation de construire délivrée par le département en 2004 portait sur la construction d'une villa individuelle avec piscine extérieure et *pool house*. Sa surface n'excédant pas 50 m<sup>2</sup>, la construction était qualifiée de peu d'importance. En conséquence, la

procédure accélérée était applicable à la demande d'autorisation et une dérogation à la règle imposant une distance de 6 m par rapport à la limite de propriété pour son implantation était possible.

Elle n'avait nullement l'intention de développer des activités pouvant générer de la pollution atmosphérique ou du bruit. Les allégués de M. Mach étaient un « pur procès d'intention ». La société avait certes organisé en 2009 la « HP Cup La Réserve ». Toutefois, cet événement isolé ne pouvait être considéré comme l'indice d'une activité commerciale sur la parcelle et n'avait en aucun cas provoqué d'inconvénients graves pour le voisinage. La présentation de bateaux « Sea-Doo » avait été autorisée de manière exceptionnelle et ne serait pas renouvelée. La situation n'était pas différente de celle d'un propriétaire qui organiserait une fête sur sa parcelle. La construction autorisée ne serait pas la cause d'inconvénients graves pour le voisinage ni n'aggraverait la situation du recourant.

16. Le 8 avril 2009, M. Mach a transmis à la CCRA un carton d'invitation au « MasterCraft Show 2009 », une présentation de bateaux prévue le 26 avril suivant. D'après lui, cette pièce contredisait les allégués de Celerity S.A. selon lesquels la présentation de bateaux « Sea Doo » en juin 2008 avait constitué un événement unique. Il souhaitait être entendu par la CCRA en audience ou lors d'un transport sur place.
17. Par pli du 20 avril 2009, le DCTI a remis son dossier à la CCRA en persistant dans les termes de sa décision.
18. Lors de l'audience de comparution personnelle du 26 juin 2009, M. Mach a déposé un catalogue de photographies et persisté dans son recours. Les images, non datées, montraient des bateaux amarrés au port, deux cabanons en bois et deux canapés se trouvant sur la parcelle n° 3966 ainsi que des extraits du site internet d'Airswitch S.à.r.l.. La situation avait fortement changé depuis l'arrêt du Tribunal fédéral relatif à la première procédure d'autorisation (DD 98756), notamment en raison des activités d'Airswitch S.à.r.l., lesquelles causaient certaines nuisances. Selon lui, l'hôtel souhaitait valoriser commercialement la parcelle n° 3966.

Celerity S.A. a confirmé que la villa construite sur la parcelle n° 3966 était occupée par son actionnaire, Monsieur Michel Reybier, lequel payait un loyer. Le locataire, qui vivait seul et voyageait beaucoup, n'était sur place que dix jours par mois environ. La société s'est engagée à ce que les activités d'Airswitch S.à.r.l. cessent. Le *pool house* serait utilisé pour déposer du matériel et pour l'usage des clients de l'hôtel.

Les parties ont demandé à la CCRA un délai au 30 septembre 2009 pour s'arranger.

19. Le 29 septembre 2009, Celerity S.A. a informé la CCRA qu'aucun accord n'avait été trouvé avec M. Mach.
20. Par décision du 30 novembre 2009, la CCRA a rejeté le recours du 26 février 2009. La voie et le délai de recours étaient mentionnés.

Le *pool house* remplissait les conditions d'une construction de peu d'importance et pouvait être bâti en limite de propriété ou à une distance inférieure à 6 m. De même, la rampe d'accès au lac était une petite construction en rapport avec l'utilisation normale de la rive. Ses dimensions n'apparaissaient pas démesurées. Le recourant ne démontrait pas que la rampe participait à un projet d'exploitation d'un centre nautique. L'activité commerciale alléguée n'ayant pas été démontrée, l'autorité avait recouru, à juste titre, à la procédure accélérée. Si la parcelle n° 3966 devait être ultérieurement dévolue à des activités commerciales, incompatibles avec la zone, l'intéressé pourrait s'adresser à l'autorité compétente pour les faire cesser.

M. Mach se fondait sur quelques événements ponctuels pour justifier ses craintes d'une utilisation commerciale de la parcelle en cause. Les photographies produites ne suffisaient pas à établir une activité nautique et commerciale intense, passée ou future. Qu'un bord de lac fût fréquenté de temps à autre à certains moments de la journée par des bateaux de riverains ou d'ailleurs n'avait rien d'intolérable. L'autorité intimée n'avait ni violé la loi ni abusé ou mésusé de son pouvoir d'appréciation en délivrant l'autorisation sollicitée.

21. Le 30 décembre 2009, M. Mach a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée, en concluant à son annulation, ainsi qu'à celle de l'autorisation de construire APA 29'695-7, avec suite de frais et dépens.

Celerity S.A. utilisait la partie nord de la parcelle n° 3966 à des fins commerciales. Le *pool house* projeté était destiné à la clientèle et aux invités de l'hôtel et non à l'occupant de la villa. Contrairement à ce qu'avait retenu la CCRA, la « HP Cup La Réserve » n'avait pas été un événement isolé, mais avait été organisé par la société en 2008, en 2009 et le serait en 2010. De plus, la présentation de bateaux, autorisée à titre exceptionnel en 2008 et qui ne devait pas être renouvelée, avait eu lieu une seconde fois le 26 avril 2009.

Dans la procédure de recours contre l'autorisation de construire la villa, la société avait soutenu que le *pool house* était strictement réservé à l'usage de l'occupant, ce qui démontrait que la situation avait changé depuis 2004. La construction projetée avait une destination commerciale et n'était de ce fait pas conforme à l'affectation de la zone 5 selon l'art. 19 al. 3 LaLAT.

Le département n'était pas fondé à appliquer la procédure accélérée ni à autoriser une construction à moins de 6 m de la limite de la parcelle. Bien que le

*pool house* répond par ses dimensions aux critères de l'art. 3 RCI, il servirait à l'exercice d'une activité commerciale, n'étant pas destiné au locataire de la villa, mais à la clientèle et aux invités de l'hôtel.

Les importantes nuisances sonores engendrées n'étaient pas compatibles avec la tranquillité de la zone villas. Le critère de l'affectation de la zone était essentiel pour apprécier l'admissibilité d'atteintes bruyantes. En zone 5, le juge devait se montrer plus restrictif. De mars à octobre, les journées étaient marquées par les allées et venues des clients de l'hôtel débarquant de la navette lacustre et par les moteurs grondants des bateaux d'Airswitch S.à.r.l. Les nuisances dépassaient largement celles que pouvait produire un particulier ou une famille et elles étaient aggravées les week-ends par les manifestations sportives et récréatives organisées par Celerity S.A. ou Airswitch S.à.r.l.

L'analyse de la CCRA reposait sur une constatation inexacte et incomplète des faits. Celle-là avait ignoré le texte clair de l'invitation d'Airswitch S.à.r.l. à la présentation de bateaux en 2008 et le fait qu'un second « MasterCraft Show » avait eu lieu le 26 avril 2009. Les week-ends de régates étaient rythmés par les navettes incessantes des hors-bords entre l'hôtel et les catamarans, transportant du matériel, des participants ou des spectateurs. Le reste du temps, le passage des clients débarquant de la navette lacustre, pratiquant les sports nautiques ou essayant les bateaux à moteur proposés à la vente troublaient la tranquillité du voisinage.

L'autorisation de construire octroyée à la société conduirait nécessairement à l'aggravation d'une situation excédant largement les nuisances sonores admissibles en zone résidentielle.

A l'appui de son recours, l'intéressé a produit deux photographies montrant les bateaux amarrés dans le port et la présence de quelques personnes un jour de régates, en rapport avec les événements qu'il avait cités comme étant des sources de nuisances.

22. Sur requête du juge délégué du 11 février 2010, la CCRA a déposé son dossier sans formuler d'observations.
23. Le 1<sup>er</sup> mars 2010, Celerity S.A. a conclu au rejet du recours, sous suite de frais et dépens.

Elle n'avait pas l'intention de développer une activité commerciale sur la parcelle n° 3966. La villa était protégée du passage reliant ladite parcelle à l'hôtel par une haie. Le recourant se plaignait principalement des activités de Airswitch S.à.r.l., société d'un ancien employé de La Réserve. Ce dernier avait effectivement organisé une présentation de bateaux « Sea Doo » en 2008 et de bateaux « MasterCraft » en 2009. Suite à cela, elle avait convenu avec Airswitch S.à.r.l. de



mettre fin aux activités de cette dernière sur la parcelle, à l'exception du service de navette pour les clients de l'hôtel, lequel existait depuis plusieurs années. Elle-même sponsorisait deux à trois manifestations nautiques par année. Pour cela, des locaux de l'hôtel étaient utilisés. Toutefois, le départ des courses ne se faisait pas depuis la parcelle n° 3966, sur laquelle aucun cocktail n'était organisé. Celle-ci n'était exploitée que pour permettre à des personnes d'embarquer à partir de la jetée. Ces activités ne créaient pas de nuisances particulières. Le *pool house* était destiné à améliorer l'aspect et le confort de la parcelle.

24. Le 5 mars 2010, le département s'est opposé au recours reprenant sur le fond l'argumentation développée dans la décision litigieuse.

Le *pool house*, qui n'était pas destiné à l'habitation, servirait uniquement comme lieu de dépôt de matériel et pour l'usage des clients de l'hôtel lors de leur passage sur la parcelle. Aucune activité professionnelle ou commerciale ne s'y déroulerait. La construction envisagée était donc conforme à la zone 5.

La surface totale du *pool house* était de 49,98 m<sup>2</sup>. Elle respectait toutes les conditions de l'art. 3 RCI. Il pouvait être considéré comme une construction nouvelle de peu d'importance, justifiant son édification à une distance inférieure à 6 m de la limite de propriété. Partant, le département avait appliqué à juste titre la procédure accélérée à l'autorisation sollicitée.

Les manifestations dénoncées par le recourant avaient eu lieu de manière très occasionnelle, à savoir pendant trois jours en 2008 et six en 2009. Le reportage photographique produit par le recourant démontrait que ces journées s'écoulaient paisiblement la plupart du temps. Bien que résidant en zone 5, M. Mach ne disposait pas d'un droit à la tranquillité. Les gênes décrites n'étaient pas excessives et devaient être supportées par l'intéressé.

25. L'instruction de la cause étant terminée, le juge délégué a accordé aux parties, le 11 mars 2010, un délai au 26 mars 2010 pour formuler toute requête complémentaire.
26. Le 23 mars 2010, le DCTI a persisté dans les termes et conclusions de sa réponse du 5 mars 2010.
27. Dans son courrier du 24 mars 2010, M. Mach a contesté le fait que Celerity S.A. n'organise pas de cocktail sur la parcelle n° 3966 lors des manifestations nautiques auxquelles elle s'associait. Il avait produit des photographies dont il ressortait que des réceptions étaient données sur ladite parcelle.
28. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

## EN DROIT

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable sur ce point (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

Le recourant dispose de la qualité pour recourir au sens de l'art. 60 let. a et b LPA, en tant que voisin direct de la construction projetée (ATA/448/2010 du 29 juin 2010).

Le recours est ainsi en tous points recevable.

2. Le litige devant le tribunal de céans porte sur l'octroi de l'autorisation A29695-7, ayant trait à la construction d'un *pool house*, petit pavillon contenant du matériel de piscine et faisant office de cabine de bain, ainsi que d'une rampe d'accès au lac, situés en zone 5. L'autorisation de construire le *pool house* délivrée par le département en 2004 étant caduque (art. 4 al. 5 et 6 LCI), l'APA 29'695-7 sera traitée comme une nouvelle requête.

3. Le recourant soutient que Celerity S.A. utilisera le *pool house* à des fins commerciales et que, par conséquent, la procédure accélérée suivie par le département pour délivrer l'autorisation de construire n'était pas valable.

L'art. 3 al. 7 LCI dispose que le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires.

4. A teneur de l'art. 3 al. 3 RCI, sont réputées constructions de peu d'importance, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, celles dont la surface n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède par 2,50 m (let. a), par une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b) et par une ligne horizontale de faîtage située à 4,50 m du sol au maximum (let. c).

En l'espèce, le recourant ne conteste pas le fait que le *pool house*, dont la surface mesure 49,98 m<sup>2</sup> (11,90 m x 4,20 m), correspond, de par ses dimensions, aux conditions ci-avant citées. Une autorisation de construire porte sur un objet précis. Aussi, tels qu'ils ressortent des plans visés *ne varietur* par le DCTI, le *pool house* et la rampe d'accès au lac sont effectivement des constructions de peu d'importance, dont il n'y a pas lieu de retenir à l'encontre de la société qu'ils seront destinés à une activité professionnelle ou commerciale. En effet, dans ses conclusions, celle-ci affirme ne pas avoir l'intention de développer d'activité commerciale sur la parcelle n° 3966. En outre, elle a assuré qu'elle mettrait fin aux activités développées par Airswitch S.à.r.l. Ainsi, force est d'admettre que le

dossier ne contient pas d'éléments suffisants pour justifier en l'état de s'écarter de ces constatations. A cet égard, à l'instar de ce qu'avait retenu le tribunal de céans dans l'ATA/580/2005, les craintes du recourant relèvent, à ce stade, du procès d'intention. Partant, la procédure accélérée a été appliquée à juste titre par le DCTI pour les constructions nouvelles de peu d'importance susmentionnées.

5. M. Mach allègue que la construction du *pool house*, à 3,95 m de sa parcelle, violerait la LCI.

Les constructions ne peuvent être édifiées en dessus du sol, à la limite de deux propriétés (art. 67 al. 1 LCI). La distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 m (art. 69 al. 2 LCI).

En revanche, des constructions de peu d'importance peuvent être édifiées à la limite de propriété ou à une distance inférieure à celles prévues à l'art. 69 LCI dans les conditions fixées par le règlement (art. 68 LCI).

En l'occurrence, le *pool house* étant une construction de peu d'importance, il peut être édifié à une distance inférieure à 6 m de la propriété du recourant. Par conséquent, la dérogation à l'art. 69 al. 2 LCI octroyée par le département était conforme au droit.

6. M. Mach invoque une violation de l'art. 15 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01) en raison des inconvénients graves pour le voisinage provoqués par l'exploitation du *pool house* et de la rampe d'accès au lac, à savoir les allées et venues des clients de l'hôtel débarquant de la navette lacustre ainsi que le bruit des moteurs de bateaux.

7. La LPE vise à protéger les êtres humains des atteintes nuisibles ou incommodantes (art. 1 al. 1 LPE), telles que notamment le bruit résultant de l'exploitation d'installations (art. 7 al. 1 LPE).

Par installations, on entend les bâtiments, les voies de communication ou autres ouvrages fixes, ainsi que les modifications de terrain. Les outils, machines, véhicules, bateaux et aéronefs sont assimilés aux installations (art. 7 al. 7 LPE).

Sont des installations fixes au sens de l'art. 2 al. 1 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41), les constructions, les infrastructures destinées au trafic, les équipements des bâtiments et les autres installations non mobiles dont l'exploitation produit du bruit extérieur.

8. Selon l'art. 11 al. 1 LPE, les bruits sont limités par des mesures prises à la source, soit une limitation des émissions. Ainsi, les émissions doivent être limitées, à titre préventif, dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement

supportable (art. 11 al. 2 LPE). Elles seront limitées plus sévèrement s'il appert ou s'il y a lieu de présumer que les atteintes, eu égard à la charge actuelle de l'environnement, seront nuisibles ou incommodantes (art. 11 al. 3 LPE). De plus, le Conseil fédéral fixe les valeurs limites d'immissions applicables à l'évaluation des atteintes nuisibles ou incommodantes (art. 13 al. 1 LPE).

En application des dispositions précitées, le Conseil fédéral a édicté l'OPB, qui a pour but de protéger la population contre le bruit nuisible ou incommodant que produit l'exploitation d'installations nouvelles ou existantes. L'ensemble des bruits que provoque l'utilisation, normale et conforme à sa destination, de l'installation en cause doit être pris en considération, que ceux-ci proviennent de l'intérieur ou de l'extérieur du bâtiment, respectivement du lieu d'exploitation (Arrêt du Tribunal fédéral 1A.168/2003 du 14 janvier 2004 consid. 2.1 et les références citées ; ATF 123 II 325 consid. 4 a) bb) p. 328 ; B. BOVAY, Autorisation de construire et droit de l'environnement, RDAF 1995, p. 108).

Il s'ensuit, par exemple, que le bruit des clients sur la terrasse d'un restaurant, les allées et venues dans la rue, le bruit occasionné par le comportement et la voix de clients à l'entrée ou à la sortie d'un établissement public, de même que le parcage des véhicules équivalent à une nuisance de l'installation elle-même (ATA/294/2010 du 4 mai 2010 et les réf. citées ; A.-C. FAVRE, Le bruit des établissements publics, RDAF 2000 I, p. 3 ; F. BELLANGER, La loi sur la protection de l'environnement, jurisprudence de 1995 à 1999, DEP 2001, p. 36).

9. En ce qui concerne le bruit, les valeurs limites d'immissions sont fixées de manière à ce que, selon l'état de la science et l'expérience, les émissions inférieures à ces valeurs ne gênent pas d'une manière sensible la population dans son bien-être (art. 15 LPE). Dès lors que les conditions ne sont pas réunies pour appliquer des valeurs limites d'exposition, le juge doit en faire abstraction et fonder son raisonnement sur son expérience pour apprécier, dans chaque cas concret, si une atteinte est admissible. Il doit, pour ce faire, prendre en considération la nature du bruit, l'endroit et la fréquence de ces manifestations, de même que les charges sonores dans la zone où les nuisances sont produites, y compris la nécessité de limiter plus strictement les émissions durant la nuit, en particulier dans les zones habitées. L'affectation de la zone considérée constitue un élément qui doit également être pris en considération (ATA/294/2010 déjà cité ; ATA/23/2007 du 23 janvier 2007 consid. 9 et les autres références citées).

Rien dans le dossier n'indique que l'exploitation du *pool house* et de la rampe d'accès au lac serait la cause d'atteintes nuisibles ou incommodantes. Les installations litigieuses sont situées en zone résidentielle destinée aux villas, conformément à l'art. 19 al. 3 LaLAT. L'utilisation normale de celles-là est appropriée à la destination de la zone 5 et ne saurait engendrer des bruits gênant les voisins à l'excès. Rien ne permet d'affirmer que les constructions projetées

seront la cause de nuisances supplémentaires en rapport avec le service de navettes débarquant, sur la jetée existante, des clients de l'hôtel. Dans la mesure où la société intimée s'est engagée à faire cesser les activités nautiques proposées par Airswitch S.à.r.l., l'adjonction du *pool house* sur la parcelle n° 3966, par ailleurs déjà autorisé en 2004, n'aggraver pas la situation du recourant. Comme confirmé par Celerity S.A. lors de l'audience de comparution personnelle du 26 avril 2009, le pavillon sera utilisé pour l'entrepôt de matériel et à l'usage des clients de l'hôtel. Il n'accroîtra pas le nombre de personnes circulant sur ladite parcelle. Par ailleurs, le fait que la société organise trois ou quatre événements par année est comparable à la tenue de réceptions privées. Par conséquent, les constructions projetées n'étant pas la source de nuisances sonores intolérables pour le recourant ni pour le voisinage, le département n'a pas violé les dispositions de la LPE en accordant l'autorisation sollicitée.

10. Compte tenu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge du recourant, qui succombe. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à Celerity S.A., à la charge du recourant (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**P A R C E S M O T I F S**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 30 décembre 2009 par Monsieur Jean-Pierre Mach contre la décision du 30 novembre 2009 de la commission cantonale de recours en matière administrative ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 1'000.- ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à Celerity S.A. à la charge du recourant ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF-RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de

preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqué le présent arrêt à Me Nicolas Peyrot, avocat du recourant, à Me Marie-Claude de Rham-Casthélaz, avocate de Celerity S.A., à la commission cantonale de recours en matière administrative, ainsi qu'au département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, Mme Hurni, M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

F. Glauser

la présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :