

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1356/2007-DCTI

ATA/127/2009

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 10 mars 2009**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**Mesdames Arielle BAEZNER et Véronique BOHREN**  
représentées par Me Dominique Warluzel, avocat

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE  
ADMINISTRATIVE**

et

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

et

**Madame Muriel DEVINS**  
représentée par Me Pierre Daudin, avocat

---

## EN FAIT

1. La famille de Mesdames Arielle Baezner et Véronique Bohren (ci-après : les recourantes) était propriétaire, depuis 1948, de la parcelle n° 750, feuille 29 de la commune de Bardonnex, sise en zone 4B protégée, sur laquelle est édifié un bâtiment d'habitation, d'une surface de 112 m<sup>2</sup>, cadastré sous le n° 796, à l'adresse chemin de Babel 4-6.
2. Le 20 septembre 2002, Mmes Baezner et Bohren, alors propriétaires de la parcelle susmentionnée, ont fait procéder à sa division en deux sous-parcelles, soit :
  - la parcelle n° 4495, avec une partie de la maison d'habitation d'une nouvelle surface de 73 m<sup>2</sup> et comportant la seule salle de bains, cadastrée sous n° 796, sise au 4, chemin de Babel. Celle-ci a été vendue, par acte du même jour, à Mme Muriel Devins (ci-après : l'intimée) ;
  - la parcelle n° 4496, à l'adresse chemin de Babel 6, sur laquelle est édifiée la partie de la maison restante, d'une surface de 38 m<sup>2</sup>, cadastrée sous n° 1260, qu'elles ont conservée.

L'acte de division de parcelle prévoyait la constitution d'une servitude :

- d'antenne de télévision et de câbles au profit de la parcelle 4496 à la charge de la parcelle 4495, tous les frais se rapportant à cette installation étant supportés par les propriétaires des deux parcelles à raison d'une moitié chacune.
  - de maintien et d'usage d'une installation de chauffage et d'eau chaude desservant les deux parcelles et appartenant en copropriété à raison d'une moitié chacune aux propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> 4495 et 4496. La répartition des frais de chauffage et d'eau chaude s'effectuait à raison de 73/111<sup>ème</sup> pour la propriétaire de la parcelle n° 4495 et de 38/111<sup>ème</sup> pour les propriétaires de la parcelle n° 4496.
3. Il résulte de plans datés de 1970 que le bâtiment cadastré sous n° 796 sis 4, chemin de Babel comportait au rez-de-chaussée un garage, une chaufferie, une cuisine et une salle à manger. Au premier étage, il se composait de deux chambres, d'un réduit, d'une salle de bains et d'un living.

La partie du bâtiment cadastrée actuellement sous n° 1260, à l'adresse 6, chemin de Babel comportait un local citerne et une pièce désignée comme dépendance au rez-de-chaussée ainsi qu'un grenier au premier étage.

Au rez-de-chaussée, le mur qui divisait les deux parties du bâtiment séparait la dépendance et la citerne du n° 6 et le garage et la chaufferie du n°4. Au premier

étage il séparait le grenier du n° 6 de la salle de bains, le réduit et la chambre à coucher du n° 4.

4. A l'époque de la vente, Mesdames Bohren, Baezner et Devins ont décidé d'un commun accord d'installer une nouvelle chaudière au gaz dans la chaufferie sise dans l'immeuble de Mme Devins. Suite à ces travaux, dans le courant de l'année 2002, Mmes Bohren et Baezner ont créé, sans autorisation, une salle de bains dans l'ancien local citerne, la pièce voisine devenant une cuisine. Dans un premier temps, le logement ainsi constitué a été loué à des tiers. Depuis, il est occupé par Mme Baezner qui y vit seule.
5. Le 8 juillet 2005, Mme Devins a dénoncé ces travaux au département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le DCTI). Le service d'inspection de la construction a procédé à une visite des lieux le 11 octobre 2005. Il a ainsi constaté qu'une salle de bains avait été aménagée sans autorisation dans le local technique attenant à la cuisine.
6. A la requête du DCTI, une demande en autorisation de construire définitive a été déposée en procédure accélérée le 21 septembre 2005 (APA 25'452-4) portant sur la création de cette salle de bains.
7. Au cours de l'instruction de la requête, les préavis suivants ont été recueillis :
  - le 27 septembre 2005, la direction de l'aménagement du territoire a préavisé favorablement le projet ;
  - le 6 octobre 2005, le service des monuments et des sites a préavisé favorablement le projet, considérant que les modifications proposées ne remettaient pas en question la valeur patrimoniale du bâtiment faisant l'objet des travaux ;
  - le 12 octobre 2005, la commune de Bardonnex a préavisé favorablement le projet ;
  - le 19 octobre 2005, le domaine de l'eau a préavisé favorablement le projet, sous réserve de conditions liées au raccordement.
8. Le 21 novembre 2005, le DCTI a délivré l'autorisation de construire requise. Il résulte des plans visés ne varietur à cette occasion que la pièce désignée comme dépendance et constituant la cuisine du n° 6, chemin de Babel était déjà raccordée à l'eau, le nouveau raccordement ne concernant que la salle de bains.
9. Par acte du 22 décembre 2005, Mme Devins a recouru contre cette autorisation auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions, remplacée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 par la commission cantonale

de recours en matière administrative (ci-après : la commission) en alléguant des inconvénients graves liés au manque d'isolation phonique de la salle de bains installée dans l'ancien local citerne. La construction de cette salle d'eau permettant la création d'un logement indépendant, impliquait un changement d'affectation des locaux sis au n° 6, chemin de Babel. La salle de bains constituait ainsi une installation nouvelle au sens de l'article 2 alinéa 2 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41.), de sorte qu'il incombait à l'autorité de recours de renvoyer la cause au département pour faire établir des mensurations phoniques non seulement dans la salle de bains mais dans tous les locaux contigus. Mme Devins dénonçait également un problème de ventilation de l'installation de la nouvelle cuisine qui ne serait pas conforme à l'article 54 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05).

10. Mmes Baezner et Bohren ont conclu au rejet du recours. Les locaux sis au 6, chemin de Babel avaient toujours été affectés à l'habitation, ce que Mme Devins savait lorsqu'elle avait acquis la partie du bâtiment sise au n° 4, chemin de Babel. Le mur mitoyen entre la salle de bains et les locaux de Mme Devins avait environ 60 à 80 cm d'épaisseur avec un revêtement en lambris. Il ne s'agissait en aucun cas d'un galandage, ainsi que cela résultait d'un descriptif établi par l'atelier d'architecte Sgourdis qu'elles avaient mandaté. Les bruits dont se plaignait Mme Devins ne provenaient pas d'un manque d'isolation mais de la présence de deux trous dans le mur du garage de cette dernière, ainsi que l'avait constaté l'entreprise Michel Cona S. A. qu'elles avaient mandatée.
11. Faisant suite à une requête du conseil de Mme Devins, le service cantonal de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (ci-après : SPBR) a expliqué, par courrier du 3 avril 2006, que le logement sis au 6, chemin de Babel ainsi que celui du 4, chemin de Babel étant antérieurs à 1986, date de l'entrée en vigueur de l'OPB, aucune exigence légale ne s'appliquait à l'isolation phonique. Le problème du manque d'isolation entre les deux logements ne relevait donc pas du droit administratif.
12. La commission a tenu trois audiences de comparution personnelle des parties les 17 mars, 2 juin et 17 novembre 2006.  
  
Des déclarations des parties il ressortait qu'avant sa division, tout le bâtiment était affecté à l'habitation. Il n'y avait pas de sanitaires dans la partie sise 6, chemin de Babel. Le département avait instruit le dossier en considérant qu'il s'agissait de la création d'une salle de bains dans des surfaces d'habitation. Il n'avait pas examiné s'il y avait eu un changement d'affectation.
13. Par décision du 19 février 2007, la commission a admis le recours et a annulé l'autorisation de construire querellée.

La création d'une salle de bains dans des locaux voués à l'usage de dépôt et de buanderie constituait bien un changement d'affectation au sens de l'article 2 alinéa 2 OPB. Le DCTI aurait dû soumettre le dossier pour préavis au SPBR et examiner quelle protection phonique avait été prise pour le changement d'affectation des locaux lors de la création de la salle de bains afin de respecter le principe de prévention prévu par l'article 11 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE - RS 814.01). La position du SPBR selon laquelle l'immeuble n'était pas soumis à l'OPB en raison de sa date de construction, antérieure à l'entrée en vigueur de celle-là, n'était pas soutenable puisqu'à l'origine la salle d'eau n'existait pas. Pour le surplus, la question de savoir si le mur de séparation précité était ou non un galandage avait été laissée ouverte.

14. Par acte posté le 2 avril 2007, Mmes Baezner et Bohren ont recouru contre cette décision auprès du Tribunal administratif en concluant à son annulation et à la confirmation de l'autorisation de construire qui leur avait été octroyée le 21 novembre 2005.

En substance, elles ont contesté tout changement d'affectation, le bâtiment édifié sur la parcelle n° 750 ayant dès l'origine été voué à l'habitation. Enfin, l'annulation de l'autorisation de construire était disproportionnée.

L'article 14 LCI n'avait pas pour objet de permettre à un voisin d'obtenir la protection d'un droit purement civil. En l'espèce, Mme Devins ne se plaignait pas du bruit occasionné par la nouvelle salle de bains, objet de l'autorisation querellée mais du bruit provoqué en général par l'habitation des locaux sis au n° 6, du chemin de Babel.

L'autorisation querellée ne concernait pas une installation nouvelle provoquant un changement d'affectation au sens des articles 7 alinéa 7 LPE et 2 alinéa 2 OPB.

La division de la parcelle n° 750 n'avait changé en rien l'affectation de la construction et la décision attaquée violait l'article 2 alinéa 2 OPB en considérant que la création de la salle de bains avait modifié entièrement l'affectation de la construction.

15. Par pli du 31 mai 2007, le DCTI a demandé à ce que le dossier soit renvoyé au SPBR conformément aux considérants de la décision de la commission, afin que celui-ci se détermine formellement sur l'assujettissement du projet litigieux à l'OPB. Dans l'attente du préavis de ce service, il sollicitait la suspension de la cause, se ralliant pour le surplus à l'argumentation des recourantes.
16. Par pli du 8 juin 2007, le conseil de Mme Devins ne s'est pas opposé à cette suspension, tout en s'en rapportant à justice à ce sujet. Le juge délégué a néanmoins requis de l'intimée qu'elle réponde au recours.

17. Dans sa réponse du 9 juillet 2008, Mme Devins a conclu à la confirmation de la décision de la commission en reprenant les arguments déjà développés devant celle-ci. Le changement d'affectation des locaux sis au n° 6 chemin de Babel résultait en particulier du fait que ceux-ci n'étaient pas raccordés à l'eau avant les travaux effectués par les recourantes et étaient de ce fait inhabitables jusqu'à ce moment-là. L'autorisation, accordée par le DCTI sans que celui-ci examine le dossier sous l'angle d'un changement d'affectation contrevenait ainsi à l'article 11 LPE.
18. Le DCTI a conclu à l'annulation de la décision entreprise dans son écriture du 31 juillet 2008. Les locaux ayant toujours fait partie du logement de la famille des recourantes, il n'y avait pas eu de changement d'affectation au sens de l'article 2 alinéa 2 OPB. Un éventuel problème d'isolation phonique relevait donc exclusivement du droit privé. Par ailleurs, la création d'une salle de bains dans un immeuble d'habitation était conforme à l'affectation de la zone et ne contrevenait pas à l'article 14 LCI.
19. En novembre 2007, le DCTI a transmis au juge délégué le préavis établi par le SPBR en date du 5 novembre 2007.

Celui-ci a relevé que, ainsi qu'il l'avait déjà écrit au conseil de Mme Devins le 3 avril 2006, les logements au chemin de Babel 4 et 6 étant antérieurs à 1986, date de l'entrée en vigueur de l'OPB, aucune exigence légale ne s'appliquait à l'isolation phonique. Le problème du manque d'isolation entre les deux logements n'était donc pas "de la compétence du droit administratif". Si, comme l'estimait la commission, il s'agissait de la transformation d'un entrepôt en habitation, "il y avait changement d'affectation considéré comme une modification notable au sens de l'article 32 OPB et les exigences de la norme SIA 181 étaient applicables, soit une protection contre les bruits aériens, une protection contre les bruits de choc, une protection contre le bruit des équipements techniques qu'il s'agisse d'un bruit de courte durée de fonctionnement ou provoqué par l'utilisateur ou encore d'un bruit continu".

Les appartements semblaient séparés par un mur massif. Une construction dans les règles de l'art permettait de respecter les exigences posées par les dispositions précitées. Sous réserve d'absence de défauts dans la construction, qu'il incombait au requérant de vérifier, et d'une bonne exécution des travaux, le préavis de ce service était favorable.

20. Un délai au 21 décembre 2007 a été fixé aux parties pour qu'elles se déterminent sur ce préavis, ce que Mme Devins a fait le 17 décembre 2007 en reprenant ses conclusions. Le SPBR ne s'était pas prononcé sur la réalité du changement d'affectation. Contrairement aux allégués de ce dernier service, les locaux n'étaient pas séparés par un mur massif.

Enfin, les recourantes ne s'étaient jusqu'alors pas souciées d'éventuels défauts de construction.

Très subsidiairement, Mme Devins concluait à ce qu'il soit ordonné au SPBR d'effectuer des mesures de bruit entre les bâtiments sis au chemin de Babel, 4-6 sur chacun des niveaux, mais principalement aux premiers étages et dans les greniers/combles.

21. Par pli du 21 décembre 2007, les recourantes ont indiqué qu'elles mandataient un architecte pour examiner la bonne exécution des travaux effectués au n° 6, chemin de Babel.

Le 22 février 2008, les recourantes ont produit un rapport établi le 8 février 2008 par Villat & Associés S.A., Atelier d'architecture à Carouge, aux termes duquel aucun défaut de construction favorisant une transmission du bruit n'avait été décelé. Il avait été constaté qu'en actionnant la chasse d'eau des WC ou en laissant couler l'eau dans la douche et en fermant la porte de la salle de bains aucun son n'était perçu au premier étage. Cet architecte n'avait toutefois pas pu se rendre chez Mme Devins. Enfin, le mur de séparation, au premier étage était en brique revêtu d'un gros crépi et ce même crépi se retrouvait au rez-de-chaussée. Ce mur devait posséder une certaine épaisseur, soit au minimum 15 cm, dès l'instant où il supportait la charge des planchers de la mezzanine et du salon. C'était à travers ce mur que les bruits de la salle de bains circulaient et perturbaient Mme Devins. L'architecte conseillait de faire appel à un acousticien afin de prendre des mesures dans les deux maisons.

En conclusion, les recourantes ne s'opposaient pas à ce qu'une analyse de bruit soit effectuée par le service compétent, pour autant que les frais éventuels de cette expertise soient mis à la charge de la partie qui succomberait à la procédure.

22. Le 18 avril 2008, le juge délégué a convoqué une audience de comparution personnelle.

a. Mme Devins entendait tous les bruits de la vie courante chez Mme Baezner, qu'il s'agisse de bruits de radio, de télévision ou de voix de personnes, dont elle pouvait même déterminer le sexe, en écoutant les propos échangés. Elle entendait la recourante monter et descendre les escaliers. Il s'agissait d'un bruit fort et sourd. En 2002, ce logement avait été loué à des Méditerranéens et la vie était insupportable. Elle ne pouvait pas savoir si à l'avenir ce logement ne serait pas loué à nouveau à des personnes plus bruyantes que Mme Baezner.

Au moment de la vente, Mme Bohren l'avait assurée que l'ancien local abritant la citerne à mazout serait utilisé comme dépôt. Mme Devins n'avait jamais été opposée à ce que ce local soit transformé en appartement, pour autant que les aménagements soient faits dans les règles de l'art. Elle ne comprenait pas

comment le DCTI et la commission pouvaient considérer que le mur de séparation avait une épaisseur de 60 à 80 cm alors que, selon M. Villat, ce mur était d'une épaisseur d'environ 15 cm. Quant au représentant du SPBR, il aurait indiqué à Mme Devins qu'un mur massif était un mur qui n'était pas en briques. Ni M. Villat, ni le représentant du SPBR ne s'étaient rendus chez elle. Elle sollicitait une expertise effectuée par un acousticien. Ce dernier devrait également déterminer l'épaisseur du mur.

b. Mme Bohren considérait que les documents nécessaires avaient été produits. Si une expertise devait être ordonnée, il appartenait à Mme Devins d'en avancer les frais.

Le Tribunal administratif a fixé aux parties un délai au 15 mai 2008 pour rédiger des questions à soumettre à l'expert acousticien, celles-ci ayant déclaré ne pas avoir d'objection à la désignation du bureau Stryienski.

23. Le 22 avril 2008, Mme Devins a encore produit un message électronique de M. Dunant, du bureau HKD Géomatique SA, confirmant que le mur entre les bâtiments cadastrés sous n<sup>os</sup> 796 et 1260 avait une épaisseur de 14 cm, mesurée le 23 avril 2002, à 1m du sol, proche de la porte d'entrée du garage du bâtiment n° 796. Elle a produit également un rapport de ce même bureau daté du 23 avril 2002, établi au moment de la division de la parcelle et donc des bâtiments.
24. Le 14 mai 2008, le DCTI a indiqué n'avoir pas de questions à soumettre à l'expert qui serait désigné.
25. Le 15 mai 2008, les recourantes et l'intimée ont fait parvenir au juge délégué les questions qu'elles entendaient soumettre à l'expert.
26. Sur quoi la cause a été gardée à juger.

## **EN DROIT**

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (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).
2. Selon les recourantes, l'autorisation querellée ne visant pas une installation nouvelle provoquant un changement d'affectation, les règles de la législation fédérale sur la protection de l'environnement ne trouvent pas application dans le cas d'espèce. En conséquence, il n'y a pas lieu d'ordonner d'expertise.
3. a. La protection des personnes contre les atteintes nuisibles ou incommodes, notamment contre le bruit, est réglée par la LPE. Le principe de



cette protection est énoncé à l'article 1 LPE, la nature des atteintes étant définie à l'article 7 alinéa 1 LPE. Le bruit est limité par des mesures prises à la source (art. 11 LPE) et par des valeurs limites d'immissions (art. 13 LPE). Ces différentes valeurs font l'objet de l'OPB.

b. Le but de la LPE n'est pas de garantir le confort, mais uniquement la prévention d'atteintes à la santé (A.-C. FAVRE, La protection contre le bruit dans la loi sur la protection de l'environnement, Zürich, Bâle, Genève, 2002, p. 208).

c. Par atteintes, on entend notamment le bruit qui est dû à la construction ou à l'exploitation d'installations (art. 7 al. 1 LPE). C'est le critère décisif pour déterminer si un bruit constitue une atteinte au sens du droit fédéral : il faut qu'il soit produit par la construction ou l'exploitation d'une installation (ATF 123 II 74, p. 78).

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

Les installations fixes sont les constructions, les infrastructures destinées au trafic, les équipements des bâtiments et les autres installations non mobiles dont l'exploitation produit du bruit extérieur. Une installation au sens de cette disposition n'est donc pas uniquement l'unité produisant directement du bruit extérieur, comme une soufflerie ou un transformateur d'électricité, mais également l'ouvrage, en lui-même non bruyant, à l'exploitation duquel sont liés les appareils et machines, mobiles ou non, qui engendrent du bruit. Un bâtiment n'est pas bruyant, mais le devient lorsqu'il abrite un garage professionnel, une boucherie ou un parking (A.-C. FAVRE, op.cit. p. 288). A défaut de comprendre des éléments bruyants, un bâtiment ne constitue pas une installation au sens des articles 7 al. 1 et 7 LPE et 2 al. 1 OPB (A.-C. FAVRE, op.cit. p. 291). La jurisprudence a notamment qualifié d'installations fixes ou d'éléments de celles-ci, soumis à la LPE du point de vue de leurs immissions sonores, un abattoir, un aéroport, une bétonnière, une boucherie, un café-restaurant, des canons à neige, un centre de rencontres pour jeunes gens etc. ( liste exemplative citée in A.-C. FAVRE, op.cit. p. 296).

Au vu de ce qui précède, la construction d'une salle de bains en tant que telle ne saurait être assimilée à une installation au sens de l'article 7 LPE. Au demeurant, il ressort de l'audience de comparution personnelle des parties que l'intimée ne se plaint pas uniquement des bruits engendrés par l'utilisation des sanitaires mais bien de tous les bruits liés à la vie courante se déroulant au n° 6 chemin de Babel. Elle se plaint donc du bruit intérieur, soit celui qui est produit à l'intérieur d'un immeuble et agissant sur des personnes situées à l'intérieur du même bâtiment (A.-C. FAVRE, op. cit. p.98).

4. L'OPB ne régit la limitation du bruit intérieur qu'en tant qu'elle a trait à l'isolation acoustique des nouveaux immeubles (art. 1 al. 2 litt. d et 32 ss OPB). Le bâtiment qui est au cœur du litige ayant été construit bien avant l'entrée en vigueur de la LPE, il ne s'agit pas d'un nouvel immeuble au sens de l'OPB : le régime prévu par cette ordonnance pour l'isolation intérieure des nouveaux immeubles ne lui est pas applicable (A.-C. FAVRE, op. cit. p. 302).
5. Aux termes de l'article 2 alinéa 2 de l'OPB, sont considérées comme nouvelles installations fixes les installations fixes et les constructions dont l'affectation est entièrement modifiée.

Reste ainsi à déterminer si par la construction d'une salle de bains l'affectation de la construction sise au n° 6, chemin de Babel a été modifiée, auquel cas elle serait assimilée à une nouvelle installation fixe, le régime consacré par l'OPB lui étant alors applicable.

Avant la division de la parcelle n° 750, le bâtiment qu'elle comportait était dévolu à l'habitation dans son intégralité. Selon l'intimée, tel n'était plus le cas après la division, les locaux sis au n° 6, chemin de Babel étant impropres à l'habitation puisqu'ils ne disposaient plus de sanitaires et n'étaient pas raccordés à l'eau.

Cette argumentation ne peut être suivie. Il ressort des plans visés ne variatur le 21 novembre 2005 que si le n° 6, chemin de Babel ne disposait pas de sanitaires, il était déjà raccordé à l'eau, les canalisations de la salle de bains ayant été raccordées à celles déjà existantes qui assuraient l'écoulement de l'évier de la cuisine (précédemment buanderie, dépendance). Cet élément résulte également de l'acte de partage qui prévoit une servitude portant sur une installation de chauffage et d'eau chaude, dont les propriétaires des deux parcelles sont copropriétaires à raison de moitié et dont les frais, l'entretien et les réparations sont supportés par chacune au pro rata de la surface de logement dont elle est propriétaire. Le fait que, dans l'acte de division, soit prévue également une servitude d'antenne de télévision et de câble au profit des locaux des recourantes, atteste bien que tant le n° 4 que le n° 6 du chemin de Babel étaient dévolus à l'habitation avant le partage et le sont restés après cet acte. Les locaux des recourantes n'étaient pas habités avant la construction de la salle de bains alors qu'ils l'ont été après mais ils ont toujours été habitables.

La création de la salle de bains n'a pas entraîné un changement d'affectation de la construction qui ne peut donc être assimilée à une nouvelle installation, soumise à la LPE et à l'OPB. Le régime de protection contre le bruit prévu par la législation fédérale n'est ainsi pas applicable au présent litige. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner une expertise.

6. A teneur de l'article 14 LCI, le département peut refuser les autorisations prévues à l'alinéa 1 lorsqu'une construction ou une installation peut :

- être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (let. a) ;
- créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (let. e).

a. Les dispositions cantonales concernant la limitation quantitative des nuisances n'ont plus de portée propre dans les domaines réglés par le droit fédéral (ATF 117 Ib 157 ; 113 Ib 220). Depuis l'entrée en vigueur de la LPE, la protection des personnes contre les atteintes nuisibles ou incommodes, notamment contre le bruit, est réglée par la législation fédérale. En revanche, le droit fédéral laisse subsister les prescriptions cantonales concernant des objectifs particuliers d'urbanisme, telles que les règles d'affectation du sol destinées à définir les caractéristiques d'une zone ou d'un quartier (ATF 117 Ib 157).

b. Les normes de protection, tel l'article 14 LCI, sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée ; elles ne visent pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. La construction d'un bâtiment conforme aux normes ordinaires applicables au régime de la zone ne peut en principe être source d'inconvénients graves, notamment s'il n'y a pas d'abus de la part du constructeur. Le problème doit être examiné par rapport aux caractéristiques du quartier ou des rues en cause (ATA/649/2002 du 5 novembre 2002 et les arrêts cités).

La 4<sup>e</sup> zone, dans laquelle se trouve l'immeuble en cause, est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements (art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30). En conséquence, l'autorisation de construire une salle de bains dans une maison d'habitation est conforme à la destination de la zone. Elle ne saurait être critiquée à cet égard.

Au vu de ce qui précède, un éventuel problème d'isolation phonique relève exclusivement du droit privé que l'intimée pourra faire valoir, cas échéant, devant les juridictions civiles.

7. Le recours sera ainsi admis. La décision de la commission du 19 février 2007 sera annulée et l'autorisation définitive de construire (APA 25452-4), délivrée le 21 novembre 2005 rétablie. Une indemnité de procédure de CHF 2'000.- sera allouée aux recourantes à charge de l'intimée. Un émoulement de CHF 1'500.- sera mis à la charge de l'intimée (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS,  
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 2 avril 2007 par Mesdames Arielle Baezner et Véronique Bohren contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 19 février 2007 ;

**au fond :**

l'admet ;

annule la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 19 février 2007 ;

rétablit l'autorisation de construire (APA 25452-4) délivrée le 21 novembre 2005 ;

met à la charge de Mme Devins un émolument de CHF 1'500.- ;

alloue à Mesdames Baezner et Bohren une indemnité de procédure de CHF 2'000.- à charge de Madame Devins ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants 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'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique la présente décision à Me Dominique Warluzel, avocat des recourantes, à Me Pierre Daudin, avocat de l'intimée, 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 :

C. Del Gaudio-Siegrist

la présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cette décision a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :