RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1241/2007-DCTI **ATA/309/2007**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 12 juin 2007

dans la cause

Monsieur Antoine et Madame Lillian CHAVAN

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

et

Madame Claire-Lise HEIMBERG et Monsieur Armando PERRINA
représentés par le bureau d'architectes Anderegg-Rinaldi, mandataire

et

Madame Loa DROZ et l'hoirie de feu Monsieur Jean-Pierre DROZ
représentés par Me Nicolas Droz, avocat

EN FAIT

1. Madame Claire-Lise Heimberg, la SI Malagnou-Ermitage n° 3 S.A. et Monsieur Armando Perrina (ci-après : les copropriétaires) sont copropriétaires de la parcelle n° 697, feuille 20 de la commune de Chêne-Bougeries, à l'adresse 40, avenue de l'Ermitage.

   Ce terrain, d'une surface de 2'394 m2, est situé en 5ème zone de construction au sens de l'article 19 alinéa 3 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30). Elle abrite une habitation à un logement.

   Ce bien-fonds est grevé d'une servitude perpétuelle, au profit des parcelles nos 694, 695, 696, 698 et 699, aux termes de laquelle il restera à destination de parc privé au profit des fonds dominants précités. Il y sera construit une loge du concierge des immeubles appartenant à ces derniers.

2. Madame Lillian et Monsieur Antoine Chavan sont copropriétaires de la parcelle n° 695 à l'adresse 38, avenue Pierre-Odier à Chêne-Bougeries.

3. Le 28 septembre 2005, les copropriétaires (représentés par Messieurs Anderegg et Rinaldi, architectes à Genève) ont déposé en mains du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, devenu depuis lors le département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département), une demande préalable d'autorisation de construire trois villas mitoyennes de sept pièces, reliées entre elles par le garage sur la parcelle n° 697. Le rapport de surface était de 23 % (DP 17878).

   Le projet impliquait la démolition du bâtiment existant ainsi que l'abattage d'arbres.

   Dite requête a été publiée dans la Feuille d'Avis Officielle (ci-après : FAO) le 28 décembre 2005.

4. a. M. et Mme Chavan ainsi que Madame Loa et l'hoirie de feu Monsieur Jean-Pierre Droz (ci-après : les consorts Droz), propriétaires de la parcelle n° 699 à l'adresse 42, avenue de l'Ermitage à Chêne-Bougeries ont présenté leurs observations au département le 19 janvier 2006.

   La parcelle n° 697 était grevée par une servitude perpétuelle à destination d'un parc privé en faveur des parcelles nos 694, 695, 696, 698 et 699. A teneur de ladite servitude, toute autre construction que la loge du concierge existante était interdite.

La demande préalable tendant à la construction de trois villas mitoyennes et garages, ne saurait dès lors être autorisée par le département.

b. L'association Pro Ermitage a également présenté des observations le 26 janvier 2006. Elle n'exprimait aucune objection quant à l'opportunité ou au principe de densifier la parcelle en cause, mais en revanche elle formulait les plus grandes réserves quant à l'implantation retenue, car celle-ci entraînerait l'abattage de deux chênes sis le long de l'Ermitage.

5. Dans le cadre de l'instruction de la demande, le département a recueilli les préavis des services concernés qui tous ont été soit favorables, soit sans observations. En particulier, aussi bien la commune que la commission d'architecture ont agréé l'octroi d'une dérogation au rapport des surfaces, en application de l'article 59 alinéa 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) (préavis des 10 et 24 janvier 2006).

Le domaine nature et paysage a souscrit au projet, après avoir obtenu une modification de celui-ci, permettant la conservation des trois chênes situés sur le domaine public communal. Lors de la demande définitive, les requérants devraient fournir un plan d'aménagement paysager (préavis du 21 juin 2006).

6. Le 15 août 2006, le département a délivré l'autorisation sollicitée, publiée dans la FAO du 18 août 2006.

7. Les époux Chavan, et les consorts Droz ont saisi la commission de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) par acte du 18 septembre 2006. Ils ont conclu à l'annulation de l'autorisation délivrée. Le département avait constaté les faits pertinents de manière incomplète, notamment en ne retenant pas l'existence de la servitude perpétuelle. La circulation qu'engendrerait la construction des trois villas mitoyennes, dont le chemin d'accès déboucherait sur l'avenue de l'Ermitage, créerait un état de fait dangereux. Les villas projetées, à toit plat, nuiraient au caractère et à l'intérêt du quartier de l'Ermitage, qui présentait une harmonie esthétique et un intérêt architectural historique. Enfin, il ne se justifiait pas d'accorder une dérogation au rapport de surface de 23 %, compte tenu du fait que le projet envisagé était incompatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier. A cet égard, l'autorisation querellée violait l'article 59 alinéa 4 LCI. Enfin, nonobstant le deuxième préavis favorable (sic) du domaine nature et paysage, la construction du projet envisagé impliquerait l'abattage de trois chênes sis sur le domaine public et mettrait en péril les pins longeant le chemin d'accès sis sur la parcelle n° 695.

8. La commission a entendu les parties en audience de comparution personnelle le 17 novembre 2006.

M. Chavan a maintenu sa critique quant à l'implantation retenue qui reviendrait à créer un mur visuel au sud de sa parcelle. Par ailleurs, le projet aurait pour incidence la construction d'une troisième voie carrossable, alors que sa parcelle était déjà entourée de celle de l'avenue de l'Ermitage et de l'avenue Pierre-Odier.

Dans la bouche de M. Schmidt, représentant du département, il est notamment précisé que les villas sont reliées par des garages et qu'il n'y a donc pas de mur visuel. Le taux de densité était inférieur à 25 %. Les bâtiments principaux étaient implantés à des distances de 7 mètres l'un de l'autre.

Dit procès-verbal a été signé par le président de séance exclusivement.

9. Par décision du 20 février 2007, notifiée le 28 du même mois, la commission a rejeté le recours.

Les recourants étant voisins directs de la parcelle concernée, leur qualité pour agir était acquise.

La non-conformité du projet à une servitude d'interdiction de bâtir relevait du droit civil et les droits des bénéficiaires étaient réservés par l'article 3 alinéa 6 LCI.

La dérogation prévue par l'article 59 alinéa 4 LCI avait été approuvée aussi bien par la commune que par la commission d'architecture.

Le grief des recourants selon lequel l'implantation retenue créerait un mur visuel au sud de la parcelle n° 695 n'était pas fondé.

Le projet avait été modifié selon un plan enregistré le 2 juin 2006 et n'impliquait aucun abattage d'arbre.

La question de la circulation avait été approuvée par le préavis favorable rendu par le service compétent.

En conclusion, le département n'avait commis aucune violation de la loi ou abus ou excès de pouvoir d'appréciation en suivant tous les préavis favorables des commissions et services consultés.

10. Les époux Chavan ont saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée par acte du 27 mars 2007.

Le procès-verbal de l'audience du 17 novembre 2006 n'avait pas été signé par les parties du fait d'une panne d'imprimante en cours d'audience et il comportait un certain nombre d'erreurs de fait qui étaient de nature à influencer la décision que la commission avait prise près de trois mois plus tard. Il ne reflétait pas le fait que Me Nicolas Droz d'une part, représentait sa mère absente et d'autre

part, l'hoirie de feu son père. A aucun moment, la commission n'avait pris la peine d'interpeller Me Droz sur la position des membres de sa famille également parties au recours.

M. Anderegg, architecte représentant les copropriétaires, avait été interrogé par la commission mais sa réponse apparaissait dans le protocole sous le nom de « M. Schmidt », soit le représentant du département. Cette confusion entre les parties faisait craindre un mélange dans l'esprit de la commission entre la position du département d'une part, et celle des copropriétaires d'autre part. Au demeurant, M. Anderegg n'était porteur d'aucune procuration, et il n'avait pas pu se déterminer sur la demande de suspension de la procédure.

Les recourants ont élevé différents griefs concernant la décision elle-même, celle-ci se bornant à faire la liste des préavis formels favorables reçus des autorités consultées, sans se faire une opinion indépendante sur les points discutés dans le recours. La commission n'avait pas exigé la pose de gabarits sur le terrain pour évaluer la taille et le volume des constructions. Il n'y avait pas eu davantage de maquettes ni de plans in situ permettant de se faire une idée objective de l'emprise du projet sur le sol.

Ils avaient essayé à plusieurs reprises de prendre contact avec les copropriétaires, promoteurs du projet immobilier, pour tenter de leur faire comprendre que leurs plans les privaient d'un accès de lumière plein sud et bouchaient leur horizon à dix mètres au-delà de la haie de séparation entre les parcelles. Malheureusement, jusqu'à ce jour, ces tentatives étaient restées sans suite.

Ils concluent à l'annulation de la décision querellée ainsi que de l'autorisation délivrée par le département, à ce que soient posés des gabarits et à ce que le Tribunal administratif effectue un transport sur place. Subsidiairement, à ce que la cause soit renvoyée devant un médiateur pour instaurer un dialogue en vue de trouver un accord permettant la réalisation de certaines constructions sur la parcelle n° 679 (sic), dans le respect de la situation juridique et des intérêts en présence.

11. Par courrier du 5 avril 2007, les consorts Droz ont confirmé au Tribunal administratif qu'ils n'entendaient pas recourir contre la décision de la commission. Dans l'intervalle, ils avaient vendu la parcelle n° 699. Le Tribunal administratif devait donc constater qu'ils n'étaient plus parties à la procédure.

12. Dans sa réponse du 11 mai 2007, le département s'est opposé au recours.

Les griefs liés au procès-verbal de l'audience du 19 (recte 17) novembre 2006 n'étaient pas pertinents. Pour prendre sa décision, la commission s'était fondée entièrement sur les préavis des services compétents ainsi que sur les pièces

qui figuraient au dossier d'autorisation. Il apparaissait que les déclarations des parties n'avaient pas eu d'influence sur la décision du juge, de sorte qu'il importait peu que le procès-verbal ait été signé ou pas.

Quant aux actes d'instruction (visite des lieux et pose de gabarits) sollicités par les recourants, ils étaient en l'espèce superflus, le dossier d'autorisation préalable étant complet, et comportant notamment des plans précis.

Enfin, c'était à tort que les recourants critiquaient la motivation de la décision querellée. La commission s'était penchée sur tous les griefs invoqués et avait rendu sa décision sur la base des pièces du dossier et en se fondant sur les préavis motivés et complets. Le grief tiré d'une violation de droit d'être entendu devait être écarté.

Les griefs liés à l'application des articles 14 et 15 LCI n'étaient pas fondés. L'article 14 LCI ne visait pas au premier chef à protéger l'intérêt des voisins. Le projet, consistant en la construction de trois villas, était conforme à la zone. Il ne créerait pas une continuité visuelle d'une part, et ne provoquerait pas de nuisances de circulation d'autre part. Il était également compatible avec l'article 15 LCI et avait d'ailleurs reçu l'aval de la commission d'architecture.

13. Les copropriétaires ont présenté leurs observations le 24 mai 2007.

La distance entre la façade et la limite de propriété était de neuf mètres, soit supérieure à la distance légale de six mètres. Suite à une demande du domaine nature et paysage, la partie carrossable avait été éloignée de trois mètres supplémentaires de la limite nord de la parcelle. Une palissade avait été demandée afin de protéger le cordon boisé lors du chantier.

Il y avait effectivement une confusion dans le procès-verbal de l'audience du 17 novembre 2006 et c'était bien M. Anderegg et non pas M. Schmidt qui avait tenu les propos relatés dans le troisième paragraphe dudit procès-verbal.

A ce document, était jointe une procuration établie le 22 mai 2007 par Mme Heimberg et M. Perrina en faveur de Messieurs Anderegg-Rinaldi, architectes.

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 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. La qualité pour agir des recourants est donnée, ceux-ci étant voisins au sens de la jurisprudence du Tribunal administratif (ATA/52/2007 du 6 février 2007 et les références citées).

3. Les consorts Droz ayant expressément renoncés à recourir contre la décision de la commission et au surplus ayant vendu leur bien-fonds dans l'intervalle, il se justifie de prononcer leur mise hors de cause de la procédure.

4. Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.256/2001 du 24 janvier 2002 consid. 2a et les arrêts cités ; ATA/172/2004 du 2 mars 2004). Sa portée est déterminée en premier lieu par le droit cantonal (art. 41ss LPA) et le droit administratif spécial (Arrêt du Tribunal Fédéral 1P.742/1999 du 15 février 2000 consid. 3a ; ATF 124 I 49 consid. 3a p. 51 et les arrêts cités ; Arrêt du Tribunal fédéral du 12 novembre 1998 publié in RDAF 1999 II 97 consid. 5a p. 103). Si la protection prévue par ces lois est insuffisante, ce sont les règles minimales déduites de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) qui s'appliquent (Arrêts du Tribunal fédéral 2P.256/2001 du 24 janvier 2002 consid. 2b ; 1P.545/2000 du 14 décembre 2000 consid. 2a et les arrêts cités ; B. BOVAY, Procédure administrative, Berne 2000, p. 198).

Tel qu'il est garanti par l'article 29 alinéa 2 Cst., le droit d'être entendu comprend le droit pour les parties de faire valoir leur point de vue avant qu'une décision ne soit prise, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.77/2003 du 9 juillet 2003 consid. 2.1 et les arrêts cités ; ATA/172/2004 du 2 mars 2004 et les arrêts cités). La jurisprudence en matière de droits constitutionnels du Tribunal fédéral a également déduit du droit d'être entendu le droit d'obtenir une décision motivée. L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives.

Il suffit, de ce point de vue, que les parties puissent se rendre compte de la portée de la décision prise à leur égard et, les cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (Arrêts du Tribunal fédéral 1P.729/2003 du 25 mars 2004 consid. 2 ; 1P.531/2002 du 27 mars 2003 consid. 2.1 et les arrêts cités ; ATA/240/2007 du 15 mai 2007 et les références citées).

Dans le cas d'espèce, le tribunal de céans renoncera aussi bien au transport sur place qu'à la pose de gabarits suggérés par les recourants, les pièces versées à la procédure suffisant à établir les éléments factuels pertinents pour trancher le présent litige.

Quant à la médiation, une telle procédure n'existe pas en droit administratif. Les conclusions y relatives sont donc irrecevables.

5. Les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendus en ce sens que la décision querellée serait insuffisamment motivée d'une part, et que le procès-verbal de l'audience de comparution personnelle du 17 novembre 2006 ne serait pas signé et comporterait des contradictions, d'autre part.

S'agissant de la motivation de la décision, celle-ci répond aux exigences de motivation telles qu'énoncées ci-dessus (cf. consid. 4 supra).

Le procès-verbal n'a certes pas été signé conformément à l'article 20 alinéa 3 LPA. Les recourants font état d'une panne d'imprimante survenue lors de l'audience. Si rien dans le dossier ne permet d'attester ce fait, celui-ci n'est pas démenti par les parties à l'audience, notamment par le département. Le Tribunal administratif le tiendra donc pour avéré, ce qui explique la défaillance constatée. Quant aux contradictions relevées par les recourants, elles ont pu être levées dans la procédure de recours devant le Tribunal administratif, leurs arguments y relatifs ayant été dûment pris en compte, d'une part et expressément agréés par l'autorité intimée, d'autre part.

Il s'ensuit, que le grief de la violation du droit d'être entendu doit être écarté à cet égard également.

6. a. Une autorisation de construire ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin l979 - LAT - RS 700).

b. Selon l'article 19 alinéa 3 de la LaLAT, la cinquième zone est une zone résidentielle destinée aux villas.

7. Les recourants font tout d'abord valoir la mise en évidence d'une servitude d'interdiction de bâtir affectant la parcelle n° 697.

Selon les principes généraux du droit, il n'appartient pas à l'administration de s'immiscer dans les conflits de droit privé pouvant s'élever entre un requérant et un opposant. La législation genevoise en matière de police des constructions a pour seul but d'assurer la conformité du projet présenté avec les prescriptions en matière de construction et d'aménagements intérieurs et extérieurs des bâtiments et des installations. En revanche, elle n'a pas pour objet de veiller au respect des droits réels, comme les servitudes par exemple (art. 3 al. 6 LCI ; ATA/406/2006 du 26 juillet 2006 et jurisprudence citée).

En l'espèce, les griefs des recourants sont irrecevables devant une juridiction administrative.

8. Le chapitre VI LCI (art. 58 ss) règle les constructions de la cinquième zone.

a. Selon l'article 59 alinéa 1 LCI, la surface de construction en 5ème zone, exprimée en m2 de plancher, ne doit pas excéder 20 % de la surface de la parcelle. Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier le département peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25 % de la surface du terrain, 27,5 % lorsque la construction est de haut standard énergétique reconnue comme telle par le service compétent (art. 59 al. 4 let. a LCI).

b. Lors des travaux préparatoires de l'article 129 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 25 mars 1961 (aLCI), dont la teneur correspond presque intégralement à l'article 59 LCI, il a été relevé que, pour éviter une dispersion des constructions et un gaspillage des terrains encore à bâtir en zone villas, il était souhaitable que les autorités, dans certains cas bien définis et moyennant certaines précautions, puissent autoriser la construction de villas en ordre contigu avec un indice d'utilisation du sol plus élevé que ce n'était le cas dans l'ancienne loi. Pour éviter une urbanisation excessive de la zone villas, laquelle conduirait à la réalisation systématique de constructions en ordre contigu, il importait que de telles réalisations soient soumises à des critères bien délimités. La zone villas ne devait pas se confondre avec la 4ème zone, qui était réservée à de petits immeubles d'habitation (Mémorial des séances du Grand Conseil de la République et canton de Genève, 1983, pp. 428 ss).

Il résulte ainsi, tant du libellé de la loi que des travaux préparatoires, que l'octroi d'une dérogation en faveur d'un indice d'utilisation supérieur à 20 % est possible moyennant le respect de certaines conditions. En l'espèce, aussi bien la commune, que la commission d'architecture ont été consultées et toutes deux se sont déclarées d'accord avec la densité portée à 23 %. Il n'y a pas lieu de remettre en cause cette application respectueuse de l'esprit de la loi.

9. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, la question de la compatibilité du projet doit être examinée en relation avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, conditions qui constituent une clause d'esthétique, analogue à celle contenue à l'article 15 LCI faisant appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées. Le contenu de telles notions varie selon les conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Alors que la clause d'esthétique est un des éléments que le département doit prendre en considération pour statuer en opportunité sur l'octroi d'une autorisation de construire quand le rapport de surface n'excède pas 20 % (art. 15 al. 1 et 59 al. 1 LCI), le législateur en a fait une condition indispensable pour

autoriser une dérogation au rapport de surfaces de 20 % (ATA/406/2006 déjà cité et les références).

Le pouvoir d'appréciation de l'administration n'est limité que par l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (ATA/609/2004 du 5 août 2004 ; ATA/59/2004 du 20 janvier 2004 ; A. GRISEL, Traité de droit administratif, Neuchâtel, 1984, p. 332-333 ; B. KNAPP, op. cit., p. 34-36, n° 160-169). Dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi (ATA/406/2006 précité).

Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des commissions consultatives, l'autorité de recours doit s'imposer une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige (ATA/129/2003 du 11 mars 2003 ; T. TANQUEREL, La pesée des intérêts vue par le juge administratif in C.-.A. MORAND, La pesée globale des intérêts, Droit de l'environnement et aménagement du territoire, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1996, p. 201). Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes.

Comme vu précédemment, l'ensemble des préavis recueillis est favorable au projet. Dès lors, le Tribunal administratif, s'imposant la réserve qui lui incombe en matière d'esthétique des constructions, ne peut que constater qu'en accordant l'autorisation de construire, le département n'a ni abusé de son pouvoir d'appréciation ni excédé celui-ci. C'est ainsi à juste titre que la commission a confirmé l'autorisation accordée, de sorte que le grief des recourants à cet égard doit aussi être écarté. Cette densification du sol dans la 5ème zone est conforme à la politique cantonale genevoise en matière d'aménagement du territoire (ATA/406/2006 déjà cité et les références citées).

10. Les recourants invoquent encore une violation de l'article 14 LCI.

Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, l'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de la disposition légale précitée (ATA/215/2007 du 8 mai 2007 et les références citées).

Le tribunal de céans a, en outre, plusieurs fois jugé que l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone, n'est pas un inconvénient grave au sens de l'article 14 LCI (ATA/232/2006 du 2 mai 2006 et les références citées).

11. Quant à la question de l'abattage des arbres, c'est à juste titre que la commission a relevé que la modification du projet avait pour conséquence que les chênes du chemin de l'Ermitage ne seraient pas abattus.

12. Il résulte de ce qui précède que la délivrance de l'autorisation préalable de construire DP 17878-2 ne consacre dès lors aucune violation de la loi.

Mal fondé, le recours sera rejeté.

13. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants, pris conjointement et solidairement. Il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure aux copropriétaires, faute de conclusions dans ce sens (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

préalablement :

met hors de cause Madame Loa Droz et l'hoirie de feu Monsieur Jean-Pierre Droz ;

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 27 mars 2007 par Monsieur Antoine et Madame Lillian Chavan contre la décision du 20 février 2007 de la commission cantonale de recours en matière de constructions ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge des recourants pris conjointement et solidairement un émolument de CHF 1'500.- ;

dit qu'il n'est pas alloué d'indemnité ;

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 le présent arrêt à Monsieur Antoine et Madame Lillian Chavan, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département des constructions et des technologies de l'information, au bureau d'architectes

Anderegg-Rinaldi, mandataire de Madame Claire-Lise Heimberg et Monsieur Armando Perrina, ainsi qu'à Me Nicolas Droz, mandataire de Madame Loa Droz et de l'hoirie de feu Monsieur Jean-Pierre Droz.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. a.i. :	la vice-présidente :
P. Pensa	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :