RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1875/2004-TPE **ATA/310/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 13 juin 2006

dans la cause

Madame Alexandra et Monsieur Richard FERBACH
représentés par Me Yves Bonard, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

et

Madame Susanna et Monsieur Jean-Pierre PEDRAZZINI
représentés par Me Christian Luscher, avocat

EN FAIT

1. Madame Susanna et Monsieur Jean-Pierre Pedrazzini (ci-après : les requérants ou les époux Pedrazzini) sont propriétaires de la parcelle 258, feuille 22 de la commune de Cologny située au chemin Byron 17. Le terrain présente une inclinaison est/ouest, en direction du lac mais également dans le sens nord/sud. Il est situé en cinquième zone de construction selon l'article 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) et se trouve à l'intérieur du périmètre de protection institué par la loi sur la protection générale des rives du lac du 4 décembre 1992 (LPGRL- L 4 10).

   Une villa datant de 1988 est bâtie sur le haut de la parcelle. Intégrée dans la pente, elle est constituée d'un rez inférieur presque entièrement enterré, d'un rez supérieur et d'un premier étage. La façade ouest comporte, sur un tiers environ de sa longueur, un renfoncement peu profond et de forme triangulaire occupé par un balcon au premier étage et par une terrasse au rez supérieur.

2. Par demande d'autorisation de construire en procédure accélérée, déposée le 19 décembre 2003 auprès 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), les époux Pedrazzini ont requis l'autorisation de créer une terrasse extérieure avec modification des baies vitrées et des balcons.

   Le projet prévoyait la construction d'une terrasse large de 3,50m, longue de 15m, supportée par quatre poteaux, longeant toute la façade ouest de la villa, à hauteur du rez supérieur. Cette construction impliquait la disparition des petits balcons existants en raison de la pose de vitrages au niveau du renfoncement de la façade.

   C'est le lieu de préciser que la requête portait également sur le rehaussement d'un mur de soutènement existant au milieu de la parcelle dans le but d'augmenter la surface du replat existant devant la maison. Cette dernière partie de la requête a toutefois été retirée le 21 janvier 2004. En remplacement, toujours dans le même but, un nouveau projet portant sur la construction d'un mur a été élaboré par les époux Pedrazzini et autorisé le 14 mai 2004 par le département.

3. Tous les préavis recueillis par le département concernant le projet de terrasse, dont notamment celui de la commune, ont été favorables ou sans observation. La commission d'architecture a relevé la simplicité de l'agrandissement de la terrasse.

Le 9 mars 2004, le département a accordé l'autorisation sollicitée (APA 22687) qui a été publiée dans la Feuille d'Avis Officielle (FAO) du même jour.

4. Le 8 avril 2004, Madame Alexandra et Monsieur Richard Ferbach, propriétaires de la parcelle 259, feuille 22 de la commune de Cologny, à l'adresse chemin Byron 19, jouxtant la parcelle des propriétaires au nord-est, ont recouru contre l'autorisation de construire auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRMC) en concluant à son annulation.

Leur propriété, située au 19, chemin Byron, en amont de celle des époux Pedrazzini surplombait légèrement celle-ci. Il existait une servitude de vue au profit de leur parcelle qui imposait un alignement de toute bâtisse pour que rien ne vienne masquer leur vue. Aucune construction ne pouvait être édifiée sur la parcelle 258 dépassant la ligne de servitude. La villa des époux Pedrazzini affleurait cette ligne. Une simple consultation du registre foncier aurait permis au département de connaître l'existence de la servitude de vue empêchant toute construction.

Selon la demande d'autorisation, il avait été prévu dans l'aménagement de la terrasse la mise en place d'un chauffage électrique. L'installation de ce chauffage et la présence de quatre importants poteaux soutenant la terrasse, laissaient présager que, par la suite, les époux Pedrazzini poseraient des baies vitrées entre les poteaux, au niveau du rez inférieur, afin d'agrandir le salon qui se trouvait sous la terrasse, pour en faire un salon d'hiver doté d'une véranda.

Les conditions d'une autorisation par procédure accélérée n'étaient pas remplies et la procédure ordinaire aurait dû être suivie. Vu la surface de la terrasse, soit 52,5m², il ne s'agissait pas d'une construction de peu d'importance et il n'y avait aucune urgence à autoriser ce projet.

5. Le 8 avril 2004 également, les époux Ferbach ont déposé une action auprès du Tribunal de première instance visant à condamner les époux Pedrazzini au respect de la servitude de vue, ainsi qu'à leur faire interdiction d'édifier toute construction violant ladite servitude.

6. Le 13 mai 2004, les époux Pedrazzini ont répondu au recours. Le rez inférieur de leur villa était en fait un sous-sol qui n'était pas habité et était composé d'un local piscine, d'un abri anti-atomique ainsi que d'une pièce dans laquelle se trouvait une buanderie. Ils ne prévoyaient pas l'extension de ce sous-sol ni sa transformation en salon d'hiver. Il s'agissait d'une pure spéculation de la part des époux Ferbach.

Il n'était pas envisagé d'équiper la terrasse d'une installation de chauffage permanente, mais uniquement de prévoir l'éventualité d'une petite installation transportable, s'il s'avérait nécessaire de chauffer la terrasse.

7. Par décision du 5 août 2004, expédiée le 12 août 2004, la CCRMC a rejeté le recours des époux Ferbach.

La construction projetée ne modifiait pas l'aspect général du bâtiment et n'était qu'une intervention mineure sur la façade ouest ne touchant pas la volumétrie du bâtiment, celle-ci restant dans le même plan de façade. Si certains vitrages étaient remplacés par des vitrages ouvrants coulissants, un seul était obturé et la construction n'impliquait pas de travaux de façade, ni n'avait d'incidence sur l'alignement des murs.

Il s'agissait bien d'une terrasse extérieure et en aucun cas d'un volume chauffé.

La question de la servitude de vue au profit de la parcelle 259 était du ressort du juge civil.

La surface de la parcelle 258 étant de 1923m² et celle du bâtiment de 207m², la terrasse était une construction de peu d'importance au sens de l'article 3 alinéa 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RALCI - L 5 05 01) quand bien même sa surface était de 52,5m². La différence de 2,50m² entrait dans la surface maximale prévue par le RALCI.

8. Le 10 septembre 2004, les époux Ferbach ont recouru contre la décision de la CCRMC auprès du Tribunal administratif en concluant, préalablement, à la suspension de la procédure jusqu'à droit connu dans l'action civile pendante devant le Tribunal de première instance et, principalement, à l'annulation de la décision et de l'autorisation délivrée par le département, avec suite de frais et dépens.

La décision était arbitraire dans son résultat en raison du fait qu'elle était en contradiction avec la situation réelle et fondée sur des faits qui n'avaient pas fait l'objet d'enquêtes de la part de la CCRMC. L'intervention projetée ne pouvait être qualifiée de mineure puisque deux renfoncements situés, pour l'un, au niveau du rez supérieur et pour l'autre au niveau du 1er étage de la façade, seraient fermés par un vitrage et que le balcon du 1er étage serait supprimé. Ainsi, la façade de la maison serait modifiée et le volume augmenté.

Pour le surplus, ils reprenaient les griefs développés devant la CCRMC. Ils reprochaient également au département et à la CCRMC de ne pas avoir tenu compte du fait qu'une autre autorisation de construire en procédure accélérée avait été délivrée aux époux Pedrazzini le 14 mai 2004, publiée dans la FAO en date du

19 mai 2004, concernant la création d'un mur de soutènement dans le bas de la parcelle. Ce mur créerait une surface nouvelle de 126,5m² qu'il convenait d'ajouter à ceux de la terrasse prévue, soit 52,5m² ainsi qu'aux 52,5m² correspondant à la surface sous la terrasse qui allait être utilisée pour la création d'un salon d'hiver.

Le projet de construction aurait aussi pour effet d'augmenter sensiblement les nuisances sonores puisque la terrasse utilisée jusque là par les époux Pedrazzini se situait au rez inférieur, en contrebas de leur jardin.

9. Le 15 octobre 2004, les époux Pedrazzini ont déposé leurs observations en concluant au rejet du recours ainsi qu'à la confirmation de l'autorisation de construire délivrée.

Il n'était absolument pas prévu d'équiper la terrasse d'une installation de chauffage permanente, ni de fermer par des baies vitrées le dessous la terrasse.

Les problèmes civils de voisinage concernant les nuisances sonores étaient d'une part contestés et surtout irrecevables dans le cadre d'une procédure devant le Tribunal administratif.

L'interprétation faite par les époux Ferbach de l'article 3 alinéa 3 RALCI ne pouvait être soutenue et il ne convenait pas d'ajouter des surfaces projetées faisant l'objet d'autres procédures, ni surtout celle d'un hypothétique salon d'été sous la terrasse. C'était à bon droit que le département avait décidé dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation que la terrasse d'une surface de 52,5m² était de peu d'importance.

S'agissant des modifications de la façade, elles pouvaient être qualifiées d'interventions mineures et cela même si la création d'une façade droite modifiait quelque peu le volume du bâtiment. En effet, l'article 3 alinéa 7 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) faisait référence à l'aspect du « bâtiment » qui était une notion bidimensionnelle. Ainsi, la seule modification du volume, c'est-à-dire des caractéristiques tridimensionnelles, ne saurait emporter une modification de l'aspect. Le critère des plans de façade appliqué par la commission donnait à cet égard des résultats adéquats. Dès lors, c'était à juste titre que le département avait appliqué la procédure accélérée à la demande d'autorisation de construire. Aucun préjudice ne pouvait être allégué du fait du recours à la procédure accélérée. Si le tribunal estimait qu'il eût été plus juste de traiter la demande par voie de procédure ordinaire, il n'y aurait pas lieu d'annuler l'autorisation entreprise par application du principe de proportionnalité.

S'agissant finalement de la demande de suspension de la procédure, le projet de construction dépendait à la fois de la solution civile et de la solution administrative, lesquelles étaient indépendantes.

10. Le 21 octobre 2004, le département a déposé ses observations.

Concernant le calcul de la surface pertinente de la terrasse litigieuse, il fallait la mesurer par rapport aux piliers et non pas en partant du bord de la terrasse, de sorte qu'il convenait de retenir une largeur de 3,15m sur une longueur de 15m, soit une surface de 47,25m² et non 52,5m² comme l'avait fait la CCRMC.

La CCRMC avait relevé à juste titre que la construction projetée n'avait pas d'incidence sur l'alignement des murs de la villa et n'impliquait aucun travail sur les façades. Le département n'avait pas excédé son pouvoir d'appréciation en tant qu'il ne s'agissait pas d'une construction insolite ou à l'esthétique douteuse, impropre à s'intégrer dans le cadre bâti. A ce titre, la commission d'architecture avait relevé dans son préavis la simplicité de l'agrandissement prévu de la terrasse actuelle.

Il avait été spécifié tant par les époux Pedrazzini que par le département, que la terrasse ne serait en aucun cas chauffée. Un tel chauffage ne serait d'ailleurs autorisé que s'il était fait à l'aide d'énergie renouvelable exclusivement ou de rejet de chaleur. En outre, des dérogations ne pouvaient être octroyées qu'en cas de besoin impératif et, en tout état de cause, une autorisation énergétique aurait dû être délivrée.

S'agissant des spéculations relatives à un hypothétique agrandissement de l'étage inférieur de la villa, celui-ci ne pouvait faire l'objet de l'autorisation querellée.

11. Le 4 janvier 2005, les époux Ferbach ont répliqué en reprenant les griefs développés dans leur recours et en précisant que, si le balcon du 1er étage était fermé par une baie vitrée, cela agrandirait d'autant la surface de la pièce. Ce point avait manifestement été omis par le département. L'aspect général du bâtiment en serait modifié et la procédure par voie accélérée n'aurait pas pu être choisie. La nullité de la décision devait sanctionner le mauvais choix de procédure, quels que soient les griefs qu'ils auraient été susceptibles de faire valoir dans le cadre d'une autorisation par voie ordinaire.

12. Le 15 février 2005, les époux Pedrazzini ont dupliqué.

La construction de la terrasse avait un intérêt quand bien même le terrain en aval ne pourrait être nivelé. Par conséquent, les deux procédures étaient totalement indépendantes. En tout état, même s'il était vrai que le terrain devait être nivelé sur environ 126m², il ne s'agissait pas là d'une surface de construction au sens de l'article 3 alinéa 3 RALCI qui pourrait s'ajouter à celle de la terrasse. La limitation administrative de la surface constructible avait, entre autres buts, celui d'assurer la limitation des nuisances pour les voisins. La villa couvrait actuellement une surface de 205m² et la surface totale qui résulterait de l'ajout des

47,25m² de terrasse, soit 252,25m² restait encore largement en deçà du maximum admissible. Dès lors, ce grief n'avait aucune pertinence dans le cadre de la procédure.

13. Le 17 février 2005, le département a fait part de nouvelles observations. L'argument des recourants selon lequel la surface du mur de soutènement projeté additionnée à celle de la terrasse, excéderait la limite de 100m² posée par l'article 3 alinéa 3 RALCI tombait à faux car seules les surfaces utiles et couvertes entraient dans le calcul.

14. Par jugement du 5 septembre 2005, le Tribunal de première instance a condamné les époux Pedrazzini au respect de la servitude grevant leur parcelle au profit de la parcelle 259 et leur a fait interdiction d'édifier les constructions visées dans l'APA 22687 délivrée par le département le 12 mars 2004. La décision était notifiée sous menace des peines prévues par l'article 292 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP - RS 311.O).

15. Le 9 novembre 2005, la juge déléguée à l'instruction de la cause a procédé à un transport sur place en présence des parties. A cette occasion, il a été constaté que la future terrasse serait construite au niveau d'un talus aménagé en terrasse sur le côté de la villa. De la maison des époux Ferbach, elle serait visible depuis plusieurs pièces. Une haie taillée entre 2m et 2m50 et s'élevant vers le niveau du toit de la maison cachait en partie la vue sur le terre-plein et la façade. Un litige relatif à cette haie était pendant qui pourrait déboucher sur la taille de celle-ci dégageant ainsi la vue sur la terrasse projetée.

16. Le 16 janvier 2006, les époux Pedrazzini ont fait part de leurs observations suite au transport sur place en persistaient intégralement dans les conclusions prises dans leurs écritures antérieures.

La future terrasse serait plus ou moins adjacente à l'esplanade existante aménagée en terrasse, mais il n'en découlait pas que l'objet projeté formerait un tout architectural avec l'esplanade. Celle-ci n'était d'ailleurs pas une construction nécessitant une autorisation. Dès lors, sa surface était d'emblée non pertinente.

Les époux Ferbach avaient tenu à démontrer, lors du transport sur place, que la terrasse projetée serait visible depuis plusieurs endroits de leur villa. Toutefois, la loi ne prévoyait pas que les constructions devaient être invisibles pour être agréées.

17. Le 7 février 2006 sur question de la juge déléguée, le département a indiqué que la surface habitable de la villa était de 355m^2, ce qui représentait un rapport de surfaces de 18,45%.

18. Le 21 février 2006, le Tribunal administratif a informé les parties que la cause était gardée à juger.

19. Le 23 mars 2006, les époux Ferbach ont fait parvenir au Tribunal administratif l'arrêt du 17 mars 2006 de la Cour de justice confirmant le jugement du Tribunal de première instance.

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. L'autorisation litigieuse a été délivrée en procédure accélérée, ce que les recourants estiment contraire aux dispositions légales applicables.

a. Selon l'article 3 alinéa 7 LCI, le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux portant sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifiant pas l'aspect général de celui-ci. La procédure accélérée peut également être retenue pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires (...). Dans ces cas, la demande n'est pas publiée dans la FAO et le département peut renoncer à solliciter le préavis communal. L'autorisation, par contre, est publiée.

b. 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 $50m^2$ et qui s'inscrivent dans un gabarit limité. Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum $100m^2$ (art. 3 al. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 - RALCI - L 5 05 01). A titre d'exemple, sont qualifiées de peu d'importance, pour autant qu'elles soient compatibles avec les normes de la zone de constructions dans laquelle elles sont projetées, les piscines, cabanes de jardin ou vérandas (MGC 1992 p. 4657).

c. Le Tribunal administratif a considéré que les travaux consistant en la surélévation de 75 centimètres d'un bâtiment villageois en zone 4B protégée n'étaient pas de peu d'importance de sorte que, dans un tel cas de figure, la procédure accélérée ne saurait être suivie (ATA/302/2000 du 16 mai 2000). Il l'a en revanche admise pour la création d'un jardin d'hiver d'une surface de $19,25m^2$ accolé au bâtiment principal d'une maison d'habitation de $52m^2$ au sol formant l'extrémité d'une barre de maisons contiguës, sises en zone 4B protégée (ATA/37/2005 du 25 janvier 2005). Il l'a également admise pour l'agrandissement de $23m^2$ d'une habitation sise en zone villa d'une surface de $115m^2$ par l'avancement de 2m50 d'un mur d'une largeur de 7m avec prolongement de la toiture (ATA/3/2006 du 10 janvier 2006).

En l'espèce, le balcon terrasse projeté présente une surface de 47,25m^2, mesure faite par rapport aux piliers ou de 52,5m^2 depuis le bord de la terrasse. Dans les deux cas, la surface ne dépasse pas la limite de 8% fixée par le RALCI. La modification apportée à la surface habitable par l'adjonction de vitrages sur la façade en lieu et place des incurvations existantes au 1er étage et au rez supérieur doit être qualifiée de mineure. De plus, la terrasse est conforme à la zone 5 et n'épuise pas les droits à bâtir des propriétaires sur leur parcelle, n'étant elle-même pas une surface habitable au sens de la LCI.

C'est le lieu de préciser que le projet des époux Pedrazzini qui a fait l'objet d'une autorisation distincte délivrée le 14 mai 2004 et qui porte sur l'édification d'un mur de soutènement d'une hauteur de 1m et d'une longueur de 23m dans le bas de la parcelle avec comblement par un apport de terre, n'est pas lié au présent litige, contrairement à ce que soutiennent les recourants. Il n'existe en effet aucune unité fonctionnelle entre les deux projets, l'un visant à la création d'un balcon terrasse au rez supérieur et l'autre ayant pour but l'agrandissement d'environ deux mètres d'une esplanade d'une quinzaine de mètres devant le rez inférieur. Les deux projets sont totalement dissociables, l'un pouvant être réalisé sans l'autre. Dans un premier temps, les propriétaires avaient voulu agrandir l'esplanade par le surélèvement à 2m d'un muret existant et avaient joint cette requête à celle de la construction de la terrasse. Ce projet a été abandonné en cours d'instruction au profit de la création d'un deuxième mur.

En tout état, le terrain modifié par l'apport de terre ne peut être qualifié de surface de construction au sens de l'article 3 alinéa 3 RALCI qui viendrait s'ajouter à celle de la terrasse puisque, même si les travaux sont soumis à autorisation, ils doivent être assimilés à une installation et non à une construction (Arrêts du Tribunal fédéral 1A.77/2003 du 18 juillet 2003, consid. 3.3 et 1A.247/2000 du 2 mai 2001, consid. 2a).

A cela s'ajoute que les recourants ont pu faire valoir l'ensemble de leurs arguments dans le cadre de la présente procédure. Le projet a ainsi été instruit selon une procédure qui a permis de respecter les garanties offertes par le législateur aux administrés.

3. Les recourants font grief au département et à la CCRMC de ne pas avoir tenu compte de l'intention des propriétaires de vouloir édifier en réalité un jardin d'hiver sous la terrasse par la pose de baies vitrées entre les piliers. Ils tirent notamment argument de la mention "chauffage électrique" faite par les propriétaires sur le formulaire de demande d'autorisation.

A ce sujet, le département a indiqué qu'une autorisation énergétique serait nécessaire pour l'installation d'un chauffage sur la terrasse. Celle-ci n'a pas été requise. Les propriétaires ont indiqué vouloir chauffer ponctuellement la terrasse si nécessaire à l'aide d'un chauffage transportable.

Le tribunal de céans constate que l'autorisation délivrée par le département porte uniquement sur la construction d'une terrasse ouverte située au rez supérieur de la villa. On ne trouve aucune trace dans le dossier d'un projet de jardin d'hiver situé au rez inférieur, ni d'une installation de chauffage, si ce n'est dans les écritures des recourants. Par ailleurs, le département a indiqué ne pas avoir délivré d'autorisation à ce sujet. Dès lors, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant les arguments liés à cette construction virtuelle.

4. Les recourants invoquent l'augmentation des nuisances sonores qui résulterait de l'utilisation de la terrasse projetée, du fait de sa situation au 1er étage de la villa.

a. A teneur de l'article 14 LCI, le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation serait cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (art. 14 litt. a LCI).

b. 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). Tel est le cas en matière de protection contre le bruit (art. 13 et 65 al. 2 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement - LPE - RS 814.01).

En matière de bruit lié aux bâtiments d'habitation, le Tribunal fédéral a déjà jugé qu'à défaut de valeurs limites d'exposition et d'indications claires sur le niveau des immissions, l'autorité d'exécution doit évaluer le caractère nuisible ou incommodant des atteintes en se fondant sur les critères de la LPE (art. 40 al. 3 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB - RS 814.41). En particulier, conformément à l'article 15 LPE, il convient de se fonder sur l'expérience, pour examiner si les nuisances invoquées sont propres à gêner de manière sensible la population dans son bien-être. Il s'agit d'un critère objectif. Doivent être pris en compte "les caractéristiques de la zone ou du quartier (...), mais il ne suffit pas de constater que certains voisins directs se déclarent incommodés pour qualifier le bruit d'excessif" (ATF 123 II 74 consid. 5a p. 86).

En l'espèce, aucun élément du dossier ne permet de soupçonner que l'usage qui sera fait de la terrasse, par les recourants, ne soit conforme à celui prévu dans une zone résidentielle.

En conséquence,ce grief ne peut être qu'écarté.

5. Finalement, les recourants invoquent la servitude de vue constituée au profit de leur parcelle pour s'opposer à l'autorisation délivrée.

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'aménagement 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/653/2004 du 24 août 2004). Les recourants ont d'ailleurs fait valoir leurs droits auprès des tribunaux compétents.

Mal fondé, le recours ne peut être que rejeté.

6. Un émolument de CHF 2'000.- sera mis à la charge des recourants pris conjointement et solidairement. Ils devront en outre s'acquitter d'une indemnité de procédure du même montant destinée à participer aux frais de procédure des époux Pedrazzini, en application de l'article 87 LPA.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 10 septembre 2004 par Madame Alexandra et Monsieur Richard Ferbach contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 5 août 2004 ;

au fond :

le rejette ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge des recourants pris conjointement et solidairement;

alloue une indemnité de CHF 2'000.- à Madame Susanna et Monsieur Jean-Pierre Pedrazzini, à la charge des recourants pris conjointement et solidairement;

dit que, conformément aux articles 97 et suivants de la loi fédérale d'organisation judiciaire, le présent arrêt peut être porté, par voie de recours de droit administratif, dans les trente jours dès sa notification, par devant le Tribunal fédéral ; 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 en trois exemplaires au moins au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14 ; le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyen de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Yves Bonard, avocat des époux Ferbach, à Me Christian Luscher, avocat des époux Pedrazzini ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département des constructions et des technologies de l'information.

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

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :	le président :
C. Del Gaudio-Siegrist	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le	la greffière :