RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/532/2005-TPE **ATA/3/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 10 janvier 2006

dans la cause

Madame Huguette et Monsieur Jean-Pierre OGI
représentés par Me Alain Maunoir, avocat

contre

COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE CONSTRUCTIONS

et

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS ET DES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION

et

Madame Elisabeth et Monsieur Peter NEIDHART
représentés par Me Christine Sayegh, avocate

EN FAIT

1. Madame Elisabeth et Monsieur Peter Neidhart (ci-après : les époux Neidhart) sont propriétaires de la parcelle n° 4134, feuille 43 de la commune de Thônex.

   Sur cette parcelle, située en zone 5 de construction, est érigée une villa en ordre contigu à l'adresse 18, chemin du Pont-Noir.

2. Par requête du 24 octobre 2003, les époux Neidhart ont sollicité du département des constructions et technologies de l'information, anciennement département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : DCTI ou département) par voie de procédure accélérée enregistrée sous APA 22'457, une autorisation de construire portant sur l'agrandissement de leur villa.

3. Tous les préavis recueillis dans le cadre de la procédure en autorisation étaient favorables, et notamment celui de la commune du 1er décembre 2003.

4. Afin de garantir un rapport des surfaces inférieur à 20%, les époux Neidhart ont ratifié, le 27 mai 2004, une engagement selon lequel la surface des dépendances, soit les parcelles nos 4067 et 4068, était réduite respectivement de 14,70 et 76,25 m2 au profit de la parcelle n° 4134. Dit engagement a fait l'objet d'une annotation au registre foncier.

5. Par décision du 9 juin 2004, publiée dans la Feuille d'avis officielle (FAO) le 14 du même mois, le DCTI a délivré l'autorisation sollicitée.

6. Le 8 juillet 2004, Madame Huguette et Monsieur Jean-Pierre Ogi, propriétaires d'une parcelle voisine, n° 4135, feuille 43 de la commune de Thônex ont recouru contre ladite autorisation auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) et conclu à son annulation.

   Vu l'ampleur du projet, c'était à tort que la procédure accélérée avait été suivie. Celui-ci, pour pouvoir être autorisé, nécessitait à tout le moins une dérogation aux distances aux limites. Par ailleurs les conditions des articles 67 et suivants de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), pour des constructions en limite de propriété, n'étaient pas remplies. Ils invoquaient enfin une violation des articles 14 et 15 LCI tout en laissant ouverte la question du respect du rapport des surfaces de 20%.

7. Les époux Neidhart ont fait part de leurs observations au recours le 23 août 2004.

8. Par décision du 24 janvier 2005, la commission a rejeté le recours des époux Ogi.

L'usage de la procédure accélérée était parfaitement fondé dès lors que le projet vu de l'extérieur ne faisait qu'abaisser selon la même pente le toit actuel de la villa sur une longueur de 2,50 mètres tout en avançant de la même longueur le mur et les vitrages de l'actuel salon sur une largeur de 7 mètres. L'article 67 LCI n'était pas applicable aux constructions en ordre contigu. L'agrandissement projeté était pour le surplus parfaitement conforme aux dispositions de la LCI. Enfin, l'autorisation n'engendrait aucun inconvénient ou nuisance grave pour le voisinage.

9. Le 7 mars 2005, les époux Ogi ont recouru par-devant le Tribunal administratif à l'encontre de cette décision. Reprenant pour l'essentiel leurs écritures du 8 juillet 2004, ils concluent à son annulation, à celle de la décision du DCTI du 9 juin 2004 ainsi qu'au versement d'une équitable indemnité de procédure.

Ils relevaient pour le surplus que la construction envisagée par les époux Neidhart supposait un taux d'occupation largement supérieur à 20% lequel n'était envisageable qu'après consultation de la commune et de la commission d'architecture et à condition qu'il soit compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, ce qui n'était manifestement pas le cas en l'espèce.

10. Le 30 mars 2005, les époux Neidhart se sont opposés au recours tout en concluant au versement d'une équitable indemnité de procédure.

C'était à juste titre que le département avait traité leur demande en procédure accélérée dès lors que les travaux projetés ne modifiaient aucunement l'aspect général du bâtiment. Quant aux dispositions relatives aux distances par rapport aux limites de propriété invoquées par les recourants, elles ne s'appliquaient pas aux constructions mitoyennes. Enfin, on ne se trouvait dans aucune des situations envisagées par les articles 14 et 15 LCI.

11. Le département a fait part de ses observations le 8 avril 2005, réfutant point par point les griefs invoqués par les recourants.

12. Le 29 avril 2005, le Tribunal administratif a procédé à un transport sur place en présence des parties. A cette occasion et après visite des villas des époux Neidhart et Ogi, les éléments suivants ont été constatés :

- La villa des époux Neidhart comportait deux niveaux : au niveau supérieur, le salon devait être avancé de 2,50 mètres et la partie en retrait précédant celui-ci alignée sur la façade avancée. Le balcon devant la salle à manger était supprimé;

- Depuis le balcon, on voyait le jardin des époux Ogi. Les deux propriétés étaient séparées par des haies d'arbres et arbustes ainsi que par une clôture. Un grand thuya situé de l'autre côté de la clôture, chez les époux Ogi, atteignait pratiquement le toit de leur villa et empêchait toute vue sur la façade de la villa voisine depuis l'actuelle fenêtre du salon et depuis le balcon des époux Neidhart ;

- Sous le salon étaient placées deux citernes.

13. Les 3 et 20 juin 2004, sur requête du juge délégué, les parties ont versé à la procédure un jeu de photographies de leurs villas respectives.

Elles ont encore adressé au greffe du Tribunal, les 19 août et 20 septembre, respectivement le 21 septembre 2005 pour le département, des écritures après enquêtes. Aux termes de ces dernières, les époux Ogi ont allégué, pour la première fois devant le Tribunal de céans, une violation de l'article 15 de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux - L 2 05) au motif qu'aucune construction, tant en sous-sol qu'en élévation, ne pouvait être édifiée à une distance de moins de 30 mètres de la limite du cours d'eau du Foron, sauf dérogation expresse.

14. Le 23 septembre 2005, les parties ont été informées que la cause était 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 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. a. A teneur de l'article 3 alinéa 7 LCI, le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux, soumis à l'article premier, 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.

b. L'autorisation par procédure accélérée (APA) a été introduite par la modification législative du 18 décembre 1987. Jusqu'alors, toute demande d'autorisation de construire était soumise à la procédure prévue à l'article 3 LCI, procédure qui s'était révélée relativement lourde pour des travaux mineurs, tels que modification de quelques galandages à l'intérieur d'un immeuble, remplacement de la toiture d'un bâtiment, travaux de façades, constructions de peu d'importance telles que muret, portail, adjonction d'une cheminée, etc. (ATA/367/2003 du 13 mai 2003). Pour pallier cette situation insatisfaisante, une

modification de procédure s'imposait, ce d'autant plus que le département désirait maintenir, pour certains travaux, une procédure facilitée et accélérée. Cette procédure devait en outre permettre de soulager la police des constructions surchargée de travail. C'est dans ce contexte qu'a été élaboré le projet de loi permettant de modifier la procédure d'autorisation par lettre pour la remplacer par une procédure accélérée (APA), applicable aux demandes d'autorisation de construire portant sur des travaux de peu d'importance ou ne modifiant pas l'aspect général d'un bâtiment existant. La notion de « travaux de peu d'importance» devait s'analyser par rapport à l'article 1 LCI auquel échappaient les travaux simples (entretien, etc.). La lecture des travaux préparatoires démontre que le législateur entendait bien limiter l'APA à des objets de peu d'importance, soit essentiellement à des projets de modification intérieure d'un bâtiment ne touchant ni les façades ou l'esthétique du bâtiment ou encore sa situation (Mémorial des séances du Grand Conseil du 10 décembre 1987, pp. 6971 ss, notamment 6972, 6979).

c. Selon la jurisprudence, un agrandissement est considéré comme de peu d'importance lorsque la destination de l'ouvrage reste inchangée et que les modifications apportées à l'aspect extérieur - taille, forme, proportions et organisation interne - s'intègrent logiquement, aux yeux d'un observateur neutre, au bâtiment dans le cadre de l'affectation de la zone. Les travaux ne doivent pas avoir pour effet de créer un ouvrage n'ayant plus aucun rapport avec l'immeuble primitif (Département fédéral de justice et police (DFJP)/Office fédéral de l'aménagement du territoire (OFAT), Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire Berne 1981, no 32, pp. 295, 296) ; il ne peut donc s'agir que d'agrandissements d'importance secondaire (ATF 108 Ib 361), respectant pour l'essentiel l'identité du bâtiment.

Cette condition peut être considérée comme remplie, notamment pour la construction d'un garage attenant à une maison d'habitation ou pour une légère augmentation de la surface utilisable d'un bâtiment, telle que l'adjonction d'une petite annexe. En revanche, elle ne l'est pas, lorsque l'extension d'une surface utilisable a pour effet de modifier sensiblement la dimension ou l'aspect extérieur du bâtiment, comme c'est le cas pour l'agrandissement d'une exploitation sans rapport avec la taille du bâtiment existant ou la construction d'un étage supplémentaire. Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé que l'agrandissement d'un tiers environ d'un restaurant n'était pas de moindre importance (ATF 107 Ib 242 consid. 2b). Dans un autre arrêt, il a considéré que l'agrandissement d'environ 150 m3 (73 m2) d'un bâtiment de 910 m3 sur une surface existante de 200 m2, n'était pas non plus de peu d'importance (ZBl. 1984 pp. 78 ss). Enfin, il a jugé que la création d'une pièce de 17 m2, flanquée d'une terrasse sur excavation dans une résidence secondaire d'une surface de 69 m2 au sol, représentait bel et bien une construction nouvelle et non une transformation partielle. Le Tribunal fédéral a non seulement pris en compte l'agrandissement projeté - ici le rapport était de

24,6% - mais aussi de la terrasse et de la surface disponible sous la terrasse (ATF 112 Ib 94).

d. Le Tribunal administratif a quant à lui 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 19,25 m2 accolé au bâtiment principal d'une maison d'habitation de 52 m2 au sol formant l'extrémité d'une barre de maisons contiguës (ATA/37/2005 du 25 janvier 2005).

En l'espèce, les intimés souhaitent agrandir leur villa actuellement de 115 m2 afin de pouvoir disposer d'une surface supplémentaire de 23 m2. L'agrandissement projeté abaissera selon la même pente le toit actuel de la villa sur une longueur de 2,50 mètres tout en avançant de la même longueur le mur et les vitrages de l'actuel salon sur une largeur de 7 mètres. Aucun rehaussement n'est prévu et, au regard des plans, l'agrandissement s'intégrera parfaitement au bâtiment principal. Il ressort enfin des pièces versées à la procédure, que la façade borgne sur le côté sud-ouest du bâtiment, sera largement masquée par la végétation plantée sur le terrain des recourants. Le projet pouvait ainsi parfaitement être traité sous forme d'APA, procédure appropriée au cas d'espèce.

Enfin, le Tribunal relève que l'agrandissement envisagé est conforme à la zone 5 ordinaire, moins « sensible » que la zone 4B protégée, et qu'il n'épuise pas le droit à bâtir des intimés sur leur parcelle. De plus, 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 permettait de respecter les garanties offertes par le législateur aux administrés tout comme les exigences de l'aménagement du territoire.

3. Dans un deuxième temps, les recourants font griefs au département d'avoir violé l'article 67 LCI au motif que l'agrandissement projeté ne respecterait pas les distances aux limites de propriétés.

a. A teneur de cette disposition, les constructions ne peuvent être édifiées en dessus du sol, à la limite de deux propriétés privées. Le département peut cependant autoriser celles-ci, lorsque les constructions sont édifiées en ordre contigu (art. 67 al. 2 litt b LCI).

b. Est réputée en ordre contigu, l'édification de 2 maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une construction de peu d'importance et disposant chacune de son propre accès de plain-pied (art. 58 al. 2 LCI).

En l'espèce, le projet litigieux vise l'agrandissement et non pas l'implantation d'un nouveau bâtiment. Or, il ressort des pièces versées à la procédure que les villas des époux Ogi et Neidhart sont édifiées en ordre contigu lequel constitue par conséquent une situation acquise pour les bâtiments et parcelles considérés. Le prolongement litigieux qui concerne le mur mitoyen érigé sur la limite des propriétés tombe ainsi sous le coup de l'article 67 alinéa 2 LCI. Point n'est besoin, comme semblent le soutenir les recourants que l'agrandissement projeté se poursuive sur la parcelle voisine, en contiguïté, ni non plus que les constructions soient similaires. Retenir un tel raisonnement reviendrait à empêcher tout décrochement entre deux villas, pourtant fréquent dans le cadre des projets de constructions en ordre contigu. Enfin, contrairement à ce qui est expressément prévu en 4ème zone (art. 33 LCI), l'accord des voisins n'est pas nécessaire en 5ème zone, pour qu'une construction en limite de propriété puisse être autorisée. Mal fondé, le grief doit être rejeté.

4. Les recourants soutiennent par ailleurs que la construction projetée leur causera une gêne considérable puisque, en venant s'implanter en limite de parcelle avec un mur borgne de 5 à 6 mètres de hauteur, elle leur occasionnera une perte d'ensoleillement et de vue. Enfin, l'agrandissement serait manifestement inesthétique.

5. a. Selon l'article 14 alinéa 1 lettre a LCI, intitulé « sécurité et salubrité » , le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public. L'autorité jouit d'une liberté d'appréciation qui n'est limitée que par l'excès ou l'abus de pouvoir (ATA/172/2004 du 2 mars 2004).

b. La notion d'inconvénients graves est une norme juridique indéterminée qui doit être interprétée. Comme en matière de dérogation, le département dispose d'un certain pouvoir d'appréciation. Les autorités de recours dans ce cas doivent s'imposer une certaine retenue et n'intervenir que dans les situations où le département se serait laissé guider par des considérations non fondées objectivement, étrangères au but prévu par la loi (ATA/981/2004 du 21 décembre 2004).

c. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'article 14 LCI, n'a pas pour but d'empêcher toute construction, dans une zone à bâtir, qui aurait des effets sur la situation ou le bien-être des voisins (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.530/2002 du 3 février 2003 consid. 5).

La législation genevoise est muette en matière de perte d'ensoleillement. Le Tribunal administratif a cependant jugé sous l'angle de l'article 14 LCI, qu'une légère perte d'ensoleillement due à l'édification d'une palissade séparative formée de panneaux de bois pleins, cintrés et d'une hauteur de 1,80 à 1,95 mètres sur une longueur de 13 mètres, soit la surélévation d'un bâtiment de 1,50 mètre, ne

constituaient pas un inconvénient grave (ATA/981/2004 précité ; ATA/130/1999 du 2 mars 1999).

En l'espèce, il ne ressort pas du dossier que l'agrandissement projeté en raison de son opacité et de sa hauteur, priverait à lui seul l'habitation voisine d'heures d'ensoleillement, ni même qu'il aggraverait sensiblement la situation des recourants, au point de constituer un inconvénient grave tel que défini ci-dessus. Comme l'a à juste titre relevé la commission, en raison de l'implantation des villas, orientées nord-sud, l'agrandissement litigieux n'aura aucun effet sur l'ensoleillement de la parcelle si ce n'est aux premières heures du matin, étant encore précisé qu'il dépassera visuellement de très peu la haie et les arbres d'ornement plantés par les recourants, en limite de propriété. Mal fondé, le grief sera rejeté.

6. a. A teneur de l'article 15 LCI le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification, toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1). La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites ; elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2).

Cette disposition légale renferme une clause d'esthétique, dont la jurisprudence du tribunal de céans précise qu'elle constitue une notion juridique indéterminée, laissant un certain pouvoir d'appréciation à l'administration, celle-ci n'étant limitée 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, Précis de droit administratif, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1991, 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. Lorsqu'un préavis est obligatoire, il convient de ne pas le minimiser (ATA/609/2004 précité).

b. 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.

En l'espèce, l'ensemble des préavis recueillis était favorable au projet. Ce dernier aura pour effet d'abaisser côté jardin et selon la même pente, le pan de toiture sur une distance au sol de 2,50 mètres. L'aspect général de la villa restera identique et n'épuisera pas même les droits à bâtir sur la parcelle.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal administratif, s'imposant la réserve qui lui incombe en matière d'esthétique des constructions, ne peut que constater qu'en autorisant l'agrandissement litigieux, le DCTI 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 et le grief des recourants doit être rejeté.

7. Enfin, les époux Ogi invoquent une violation de l'article 59 LCI, considérant qu'au moins une partie du niveau « garage » et « meubles de jardin » de la villa des intimés auraient dû être prise en compte dans le calcul du rapport des surfaces.

8. a. En cinquième zone, la surface de la construction, exprimée en mètres carrés de plancher, ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle. Par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors-sol (art. 59 al. 1 et 2 LCI).

b. Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut renoncer à prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces, la surface de plancher des combles, lorsque le vide d'étages est inférieur à 2,40 mètres par rapport au niveau supérieur de la faîtière (art. 59 al. 3 let. a LCI), ou lorsque les combles sont de peu d'importance, indépendamment du vide d'étages (art. 59 al. 3 let. b LCI), ou la surface des garages de dimensions modestes (art. 59 al. 3 let. c LCI). Les constructions de peu d'importance ne sont pas prises en considération (art. 59 al. 7 LCI).

c. Les locaux dont le plancher se trouve en dessous du niveau général du sol adjacent ne peuvent servir à l'habitation (art. 76 al. 1 LCI).

9. Le Tribunal administratif reconnaît le pouvoir d'appréciation du département, qui peut statuer en opportunité dans le cadre de l'article 59 alinéas 1, 3 et 4 LCI et déroger aux principes généraux dans les cas où « les circonstances le justifient » et où cela est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (ATA/788/1997 du 23 décembre 1997 et références citées). Il incombe toutefois à l'administration, au nom de ce pouvoir, de procéder dans chaque cas à une soigneuse pesée des intérêts. Plus les circonstances défavorables à des dérogations sont importantes, plus le département doit faire preuve de retenue. Il convient notamment de faire application de ce pouvoir en

perspective avec le principe de l'égalité de traitement (Blaise KNAPP, Précis de droit administratif, Bâle 1991, p. 35 n° 165).

10. En l'espèce, les plans acceptés par le département attestent d'un rapport de surfaces de 19,70 %. Ils sont clairs et précis et aucune dérogation d'affectation n'est possible. A cet égard et, contrairement à ce que soutiennent les recourants, on ne saurait inclure dans le calcul, le garage en sous-sol, l'espace destiné au stockage des meubles de jardin, soit encore le hall d'entrée du premier niveau de la villa. Les deux premiers sont manifestement inhabitables quant au troisième, il ne donne pas accès à des surfaces utiles au sens de la définition ci-dessus. L'existence de fenêtres dans les deux pièces intitulées caves ne permet pas de retenir une autre solution : en sous-sol, non chauffées et situées dans une zone humide du fait de la proximité du Foron, ces pièces sont impropres à l'habitation. Enfin, la présence de deux quadrilatères sur un plan n'est pas révélatrice de l'existence d'une chambre à coucher. Les intimés ont expliqué qu'il s'agissait de la représentation de deux citernes à mazout ce que le Tribunal de céans a pu constater lors du transport sur place.

11. En dernier lieu, le grief des recourants relatif à la distance au Foron sera écarté. Construite dans les années soixante, soit avant l'entrée en vigueur de la LEaux, la villa des intimés échappe en effet aux restrictions posées par cette loi (art. 15 al. 6 LEaux).

12. Entièrement mal fondé, le recours est rejeté. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants qui succombent. Une indemnité de CHF 1'500.- sera allouée aux intimés, à la charge des époux Ogi (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 7 mars 2005 par Madame Huguette et Monsieur Jean-Pierre Ogi contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 24 janvier 2005 ;

au fond :

le rejette ;

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

alloue une indemnité de CHF 1'500.- à Madame Elisabeth et Monsieur Peter Neidhart, à la charge des recourants ;

communique le présent arrêt à Me Alain Maunoir, avocat des recourants, à Me Christine Sayegh, avocate de Madame Elisabeth et Monsieur Peter Neidhart, ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière de constructions et au département des constructions et des technologies de l'information.

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

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :