

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/836/2007-DCTI

ATA/125/2008

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 18 mars 2008

dans la cause

Madame Janine et Monsieur Walter HESS-MARNÉZY

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE DE
CONSTRUCTIONS**

et

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

et

Monsieur Olivier URFER

EN FAIT

1. Madame Dolores Santamaria Urfer et Monsieur Olivier Urfer sont propriétaires de la parcelle n° 2418, feuille 24 de la commune de Chêne-Bougeries, à l'adresse 7B avenue Georges-Werner sur laquelle est édifée une villa. La parcelle, d'une surface de 397 m², est située en 5^{ème} zone de construction.

La villa des époux Urfer fait partie d'un lot de quatre villas jumelles, construites par lots de deux (villas 7 - 7A et villas 7B - 7C) et reliées par des garages non fermés sur deux côtés. Elle est mitoyenne de la villa sise au n° 7C, propriété de Madame Janine et Monsieur Walter Hess-Marnézy.

2. M. Urfer a déposé une demande d'autorisation en procédure accélérée pour la création d'une véranda, la fermeture de son garage ainsi que l'installation d'un canal de fumée extérieur. Cette demande a été enregistrée auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département ou DCTI) le 3 avril 2006 sous le n° 26'320-2.

3. a. Dans le cadre de l'instruction de la requête, divers services se sont prononcés. Ainsi, la direction du patrimoine et des sites a répondu, le 10 avril 2006, ne pas être concernée, car le bâtiment ne relevait pas de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites du 4 juin 1976 (LPMNS - L 4 05). Le 12 avril 2006, le service sécurité salubrité et l'inspection de la construction du DCTI ont rendu deux préavis favorables. Le même jour, la direction de l'aménagement du territoire, département du territoire (ci-après : DT), a également préavisé favorablement la requête.

b. Appelée à se déterminer, la commune a rendu un préavis favorable le 2 mai 2006.

4. Le département a accordé l'autorisation sollicitée le 12 juin 2006. Celle-ci a été publiée dans la Feuille d'Avis Officielle (ci-après : FAO) du 16 juin 2006.

5. Le 17 juillet 2006, Mme et M. Hess-Marnézy ont interjeté recours contre la décision du département auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : CCRC).

L'installation du conduit de fumée à l'extérieur était inesthétique. De même, la véranda prévue ne tenait pas compte de l'architecture de l'ensemble du bâtiment qui traitait les deux villas mitoyennes en tant qu'unité et qui se développait autour d'un axe central. De plus, il s'agissait en fait d'un agrandissement du séjour, contraire à la loi, car la surface de plancher des quatre villas avait déjà été portée à son maximum lors de la construction.

Quant au couvert prévu pour deux voitures, il était tout simplement supprimé et transformé en local de rangement-atelier. Il s'agissait dès lors d'un changement essentiel de l'affectation. Par ailleurs, la partie nord de la parcelle n° 2418 était grevée d'une servitude de passage en faveur de leur propriété. Or, il n'était pas envisageable de stationner une ou deux voitures sans obstruer complètement l'accès à leur maison et il n'était pas possible de stationner sur l'espace public. Il fallait également craindre des nuisances suite à une transformation du couvert à voitures en atelier.

6. M. Urfer a répondu à la CCRC le 11 août 2006.

La véranda était une construction simple qui permettait de favoriser l'effet de serre pour chauffer le bâtiment. Elle serait intégrée dans la limite du bâtiment pour tenir compte de l'architecture existante. La création d'une cheminée avait, quant à elle, pour but d'installer un poêle à bois. Tant la véranda que la cheminée avaient été conseillées par le service cantonal de l'énergie comme des moyens propres à économiser l'énergie qui allaient dans le sens du concept minergie. Enfin, il souhaitait fermer le garage pour obtenir une surface de rangement supplémentaire. La voiture serait parquée le long du local dans le respect de la servitude de passage ou sur la voie publique.

7. Une audience de comparution personnelle a eu lieu devant la CCRC le 16 novembre 2006.

a. M. Hess-Marnézy a persisté dans son recours. Il a précisé que la construction avait déjà fait l'objet d'une dérogation au taux d'utilisation du sol, du fait de son édification en ordre contigu. Il a encore relevé l'aspect inesthétique de la véranda projetée qui ne s'intégrait pas au caractère architectural de la maison.

b. M. Urfer a expliqué avoir consulté préalablement le DCTI et le DT.

c. Le département a confirmé son autorisation. Tant la véranda que la fermeture du garage n'entraient pas dans les calculs du rapport de surface. S'agissant de l'esthétique, le bâtiment ne se situait pas en zone protégée et ne l'était pas lui-même. Enfin, il n'y avait aucun problème de parcage, le préavis de la commune étant sans réserve.

8. Par décision du 15 janvier 2007, la commission, se référant notamment aux préavis des différents services recueillis au cours de l'instruction, a rejeté le recours déposé par Mme et M. Hess-Marnézy. Le projet présenté en tant qu'il concernait la véranda et le conduit extérieur de cheminée était parfaitement conforme au droit. Par ailleurs, la transformation du garage en dépôt ne modifiait pas la nature de la construction qui restait de peu d'importance. La commission soulevait la question de la possibilité de garer les voitures des intimés suite à la suppression des places de parking prévues dans le couvert à véhicules et relevait

que le projet initial n'aurait vraisemblablement pas été autorisé si aucune place de stationnement n'avait été prévue. Toutefois, au vu du préavis favorable, sans réserve, de la commune, il convenait d'admettre que si elle n'était pas dénuée d'ambiguïté, la décision du département devait être considérée comme prise en opportunité, élément que la juridiction administrative ne pouvait revoir.

9. Les époux Hess-Marnézy ont interjeté recours auprès du Tribunal administratif le 2 mars 2007. Ils concluent à l'annulation de la décision de la CCRC. Ils persistent dans leur précédente argumentation.

Pour le surplus, la CCRC affirmait avoir tenu compte de nombreux préavis, sans toutefois les nommer, et ne se prononçait pas sur la dérogation au sens de l'article 59 alinéa 4 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) dont la construction avait déjà fait l'objet. La décision du 15 janvier 2007 laissait ainsi une impression d'arbitraire.

Par ailleurs, les transformations prévues n'étaient pas de peu d'importance. Le projet de la création d'une véranda permettait d'agrandir la surface de plancher du rez-de-chaussée. Il en était de même pour la transformation du couvert à voitures en local de rangement et atelier. La surface de la véranda et du couvert transformés totalisait 40 m² et dépassait ainsi la limite des 8 % prévue par l'article 3 alinéa 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (L 5 05 - RCI) pour les constructions de peu d'importance. De plus, la commission errait lorsqu'elle prétendait que la fermeture du garage, pour le transformer en dépôt, ne modifiait pas la nature de la construction.

L'édification du lotissement avait été autorisée en application de l'article 59 alinéa 4 LCI avec l'accord de la commission d'architecture en raison des qualités urbanistiques et architecturales du projet. Afin d'éviter la détérioration de l'équilibre architectural initial, la même procédure devait être suivie pour examiner, au regard de l'article 15 LCI, l'esthétique de la véranda et du canal de fumée extérieur.

S'agissant de la suppression des places de stationnement, la pratique irresponsable et arbitraire du département n'était pas à qualifier comme étant une décision d'opportunité, mais à considérer comme un pur et simple fait d'opportunisme, inacceptable dans un état de droit. L'octroi du permis de construire sous condition de prévoir deux places de parking par villa et une place pour visiteurs devenait abusif si, au bon vouloir du DCTI, ces places pouvaient être supprimées ultérieurement selon des critères incontrôlables, subjectifs et manquant de toute transparence. A défaut de la moindre réglementation dans le canton de Genève, il convenait de s'inspirer de ce qui se faisait dans de nombreux cantons et communes de Suisse qui appliquaient la norme SN 641 400 de l'Union des professionnels suisses de la route ou s'y référaient. Selon celle-ci, il était en

général demandé de créer deux places de stationnement par villa et une place pour les visiteurs. Sur la parcelle n° 2418, il était impossible d'aménager deux places de stationnement de dimensions usuelles, en dehors du couvert à voitures existant, sans occuper la surface réservée à la servitude de passage. La décision du DCTI autorisant la transformation du couvert à voitures en dépôt sans pour autant remplacer les places de stationnement supprimées par un nombre équivalent de places sur sol privé, créait de la sorte une situation qui serait chaotique. Cette décision violait le principe d'égalité de traitement des propriétaires.

10. M. Urfer a répondu le 5 avril 2007. Il conclut à la confirmation de la décision du 15 janvier 2007, en se référant à ses observations émises devant la CCRC.
11. Le 13 avril 2007, le département a conclu au rejet du recours.

Le couvert à voitures était une construction de peu d'importance dont l'édification avait été autorisée en même temps que celle de la villa. Les travaux projetés n'avaient pas pour objectif de rendre ledit garage habitable. La surface de ce dernier ne devait dès lors pas être prise en compte dans un éventuel calcul du rapport des surfaces. De même, la véranda litigieuse d'une surface de 6,7 m² et qui, n'étant pas chauffée, n'était pas destinée à l'habitation, était une construction de peu d'importance. Dans ces conditions, le département n'avait pas à inclure la surface de la véranda ni celle du garage dans le calcul du rapport des surfaces.

La construction d'une véranda d'une surface de 6,7 m² ne portait pas atteinte à l'aspect général de la villa litigieuse. Il en allait de même de la fermeture du garage. A cet égard, au vu du caractère minime des interventions et compte tenu de la pratique constante du département, le projet litigieux n'avait pas été soumis à la commission d'architecture. Toutefois, lesdites interventions ne portaient en aucune manière atteinte au caractère ou à l'intérêt du quartier, étant précisé que tant la commune dans son préavis favorable que la CCRC s'étaient ralliées à l'appréciation du DCTI. Par ailleurs, les constructions litigieuses n'étaient pas situées en zone protégée. La direction du patrimoine et des sites avait ainsi déclaré à cet égard qu'elle n'était pas concernée par ledit projet. Partant, le département avait considéré sans arbitraire que le projet ne compromettait ni l'esthétique des bâtiments existants ni les alentours.

L'installation d'un conduit extérieur de fumée, n'était pas non plus de nature à porter atteinte au bâtiment. Celui-ci avait un impact minime sur la construction et s'avérait moins invasif qu'un conduit de cheminée. Pour le surplus, avant que la version définitive du projet ne soit avalisée, des modifications tenant compte de la villa dans son ensemble avaient été apportées.

Enfin, le projet répondait aux exigences en matière d'économie d'énergie.

12. Sur requête du juge délégué, le département a, le 25 juillet 2007, confirmé que la surface de la véranda projetée était de 1,80 m x 3,70 m soit 6,66 m². Quant à celle du garage, elle était de 6,05 m x 5,5 m, soit 33,3 m² mais la partie qui devait être fermée était de 5 m x 5,5 m soit 27,5 m² au total.

S'agissant des places de stationnement, le préavis de l'office cantonal de la mobilité était requis dans tous les cas où l'accès des véhicules se faisait directement sur la voie publique. Les communes indiquaient dans leur préavis le nombre de places de stationnement exigées en fonction des possibilités de parking dans le quartier. En général, deux places de parking étaient demandées pour une construction nouvelle en zone villas.

13. Le 12 août 2007, M. Urfer a apporté des renseignements complémentaires. Il possédait une voiture de la marque "Smart" depuis le 29 avril 2005. Le local transformé ne serait pas chauffé. Il s'agissait d'un local de rangement et de jeux pour ses enfants.

14. Un transport sur place a eu lieu en présence des parties le 14 décembre 2007. A cette occasion, Mme Urfer, représentant son époux, a déclaré que, par gain de paix, son époux et elle-même étaient prêts à modifier leur projet s'agissant de la fermeture du garage. Ils muniraient le local actuel d'une porte basculante et continueraient à utiliser cet emplacement comme garage et non pas comme local de rangement. A cet égard, M. Hess-Marnézy a relevé avoir lui-même proposé cette solution. Pour respecter l'esthétique et la symétrie des constructions, il serait souhaitable que le voisin des époux Urfer en fasse autant.

Les parties se sont transportées dans le jardin des époux Urfer où il a été constaté que le conduit du poêle tel qu'il était projeté arriverait à la même hauteur que la cheminée existante. Les époux Hess-Marnézy ont fait part de leurs craintes que les fumées, et donc les particules, soient poussées sur la terrasse de leur maison et que la mise en place du conduit de cheminée nécessite le déplacement du piano des époux Urfer contre le mur mitoyen, ce qui les dérangerait davantage encore.

Mme Urfer a expliqué que la véranda n'occuperait pas toute la surface du dallage de la terrasse existante mais s'arrêterait à hauteur du mur séparant les deux propriétés. Les époux Hess-Marnézy ont souligné que cette véranda avec le couvert à voitures contrevenait au rapport des surfaces en excédant les limites fixées par la LCI et son règlement. De plus, en édifiant cette véranda, les époux Urfer repousseraient d'autant leur terrasse dans le jardin. Par beau temps, la fumée dégagée par le barbecue envahirait leur propre parcelle et les bruits des voix de la famille ou des invités les dérangerait.

15. Le 20 décembre 2007, le département a précisé que, compte tenu de l'autorisation délivrée, il n'était pas nécessaire que les époux Urfer déposent une

nouvelle requête en autorisation de construire pour l'installation d'une porte basculante pour le garage. Il suffirait de produire le moment venu des plans conformes à l'exécution.

16. Par courrier du 5 février 2008, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.
17. Il ressort des pièces remises par les parties les éléments suivants :
 - la commission d'architecture a rendu un préavis sans observation pour la construction des quatre villas jumelées en dérogation de l'article 59 LCI, le 9 janvier 1996 ;
 - au vu du préavis favorable précité, le département avait accordé la dérogation prévue par l'article 59 alinéa 4 LCI, le rapport de surfaces lors de la création des villas étant de 24, 8 %.

EN DROIT

1. a. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable à cet égard (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).

b. En matière de police des constructions, les voisins peuvent également recourir. Toutefois, seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale ont l'intérêt particulier requis. Cette lésion directe et spéciale suppose qu'il y a une communauté de faits entre les intérêts du destinataire de la décision et ceux des tiers. Les voisins peuvent ainsi recourir contre des règles qui ne leur donnent aucun droit et qui ne sont pas directement destinées à protéger leurs intérêts (ATA/52/2007 du 6 février 2007 et les références citées).

En l'espèce, les recourants sont propriétaires de la parcelle voisine de celle sur laquelle doivent être édifiées les installations litigieuses. Ils ont dès lors qualité pour recourir.
2. A titre liminaire, le tribunal de céans prend acte que, lors du transport sur place, Mme Urfer a déclaré que son époux et elle-même étaient d'accord de munir le couvert à voitures d'une porte basculante et de continuer à utiliser cet emplacement comme garage. Il leur appartiendra dès lors, conformément aux renseignements apportés par le département, de déposer, le moment venu, les plans conformes à l'exécution.

3. Les recourants reprochent à la CCRC, qui se référait à des préavis sans les nommer et qui ne se prononçait pas sur le rapport de surfaces, d'avoir rendu une décision arbitraire.
4. Tel qu'il est garanti par l'article 29 alinéa 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend le droit d'obtenir une décision motivée (ATF 129 I 232 consid. 3.2 p. 237 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1P.729/2003 du 25 mars 2004 consid. 2 et 1P.531/2002 du 27 mars 2003 consid. 2.1 et les arrêts cités). 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, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (ATF 129 I 232 consid. 3.2 p. 237 ; ATF 126 I 97 consid. 2 p. 102 ; Arrêts du Tribunal fédéral précités ; ATA/362/2007 du 31 juillet 2007 ; ATA/360/2007 du 31 juillet 2007 ; P. TSCHANNEN/U. ZIMMERLI, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2^{ème} éd., Berne 2005, p. 239 ; P. MOOR, Droit administratif, Vol. 2, 2^{ème} éd., Berne 2002, p. 299ss, n. 2.2.8.2).

En l'espèce, la commission a pris en considération les préavis rendus par les différents services au cours de l'instruction. Bien que ces préavis ne soient pas expressément nommés, ils font partie du dossier. Les recourants pouvaient ainsi comprendre de quel préavis il s'agissait. De même, la CCRC a admis que les travaux litigieux ne rentraient pas dans le calcul du rapport des surfaces. Elle n'était dès lors pas tenue de statuer sur la dérogation à l'article 59 alinéa 4 LCI. La motivation de la décision de la CCRC était donc suffisante pour permettre aux recourants d'en comprendre la portée.

5. Les recourants invoquent une violation de l'article 59 LCI. Les transformations prévues ne seraient pas de peu d'importance et la surface de plancher des quatre villas contiguës aurait déjà été portée à son maximum lors de leur construction.
6. a. Selon l'article 59 alinéa 1 LCI, la surface de la construction en 5^{ème} zone, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 20 % de la surface de la parcelle. Toutefois, sous certaines conditions, le département peut autoriser un indice d'utilisation de 25 % pour un projet de construction en ordre contigu (art. 59 al. 4 let. a 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 planchers des garages de dimensions modestes, lorsque ceux-ci font partie intégrante du bâtiment principal (art. 59 al. 3 let. c LCI) et des serres,

jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes (art. 59 al. 3 let. d LCI).

c. Les constructions de peu d'importance ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (art. 59 al. 7 LCI).

d. Aux termes de l'article 3 alinéa 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 05 01), sont réputées constructions de peu d'importance celles dont la surface n'excède pas 50 m², qui ne dépassent pas un gabarit donné et ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale.

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 100 m².

7. 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 (B. KNAPP, Précis de droit administratif, Bâle 1991, p. 35 n° 165 ; ATA/314/2006 du 13 juin 2006).

Dans le cadre de l'article 59 alinéa 3 lettre d LCI, il est admis en pratique que lorsqu'il s'agit d'une maison d'habitation conforme à la zone, une véranda d'une surface inférieure à 20 m² n'est en général pas prise en compte dans le calcul du rapport de surfaces (ATA/792/2001 du 27 novembre 2001).

8. En l'espèce, la surface de la véranda autorisée par le département est de 6,66 m². Conformément à la jurisprudence susmentionnée, celle-ci entre dans le cadre de l'article 59 alinéa 3 lettre d LCI. Le département n'a dès lors pas abusé de son pouvoir d'appréciation en ne la prenant pas en compte dans le calcul des surfaces.

S'agissant du couvert à voitures, point n'est besoin de déterminer s'il tombe sous le coup de l'alinéa 3 lettre c ou de l'alinéa 7 de l'article 59 LCI car sa surface est de 27,5 m², ce qui représente 6,9 % de la celle de la parcelle. De plus, conformément à ce qui a été dit lors du transport sur place, cet espace continuera à être utilisé comme garage. Les conditions d'une construction de peu d'importance sont dès lors réalisées et le département a, à juste titre, autorisé la fermeture du couvert.

9. La vocation de garage étant maintenue, la question de la suppression des deux places de stationnement existantes ne se pose plus.
10. Les recourants se plaignent que la création d'une véranda et l'installation d'un canal de fumée extérieur nuiraient à l'esthétique du quartier.
11. a. A teneur de l'article 15 alinéa 1 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. 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 (art. 15 al. 2 LCI).

Selon l'article 4 alinéa 1 de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 (L 1 55) la commission d'architecture est consultative. Sous réserve des projets d'importance mineure et de ceux qui font l'objet d'un préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites, elle donne son avis en matière architecturale au département des constructions et des technologies de l'information, lorsqu'elle en est requise par ce dernier, sur les projets faisant l'objet d'une requête en autorisation de construire.

b. La clause d'esthétique de l'article 15 LCI 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/59/2004 du 20 janvier 2004 ; ATA/646/1997 du 23 octobre 1997 ; 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/51/2006 du 31 janvier 2006 ; ATA/253/1997 du 22 avril 1997).

Le Tribunal administratif a relevé à plusieurs reprises qu'il apprécie librement le caractère esthétique d'une construction lorsque, d'une part, il a lui-même procédé à un transport sur place et que, d'autre part, il a affaire à des préavis divergents, ou lorsque les préavis sont empreints d'éléments subjectifs sortant du cadre de la seule appréciation de l'impact d'une construction dans le site, auquel cas ils doivent être écartés du débat (ATA/360/2001 du 29 mai 2001 et les réf. citées).

En l'espèce, la commission d'architecture ne s'est pas prononcée sur les transformations. Le département a indiqué que, conformément à une pratique constante, ce préavis n'avait pas été requis vu le caractère minime des travaux. En revanche, différents services ont été appelés à examiner la requête déposée par l'intimé. En particulier, le service sécurité salubrité, l'inspection de la construction et la direction de l'aménagement du territoire ont rendu des préavis favorables. De même, la commune n'a émis aucune réserve. De son côté, la direction du patrimoine et des sites a déclaré n'être pas concernée par le projet. Par ailleurs, le tribunal de céans a lui-même procédé à un transport sur place. Il a ainsi pu constater que la véranda n'occuperait pas toute la terrasse mais s'arrêterait à hauteur du mur séparant la propriété des recourants de celle de l'intimé. Quant au conduit de fumée, il arrive à la même hauteur que la cheminée existante. Si ces travaux touchent la symétrie du bâtiment, ils ne nuisent pas pour autant à son esthétique au sens de l'article 15 LCI. Ce grief sera dès lors rejeté.

12. Enfin, aucun élément du dossier ne permet de considérer que l'usage d'un poêle à bois, de la terrasse ou du garage soit cause d'inconvénients graves pour les recourants au sens de l'article 14 LCI. Les craintes émises par ces derniers quant aux nuisances qui résulteraient de ces installations seront dès lors écartées.
13. Un émolument de CHF 1'500.- sera mis à la charge des recourants qui succombent (art. 87 LPA). Comparaisant en personne, M. Urfer n'a pas droit à une indemnité.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 2 mars 2007 par Madame Janine et Monsieur Walter Hess contre la décision de la commission cantonale de recours en matière de constructions du 15 janvier 2007 ;

au fond :

donne acte à Monsieur Urfer de son accord de conserver la vocation de garage au couvert à voitures et de munir celui-ci d'une porte basculante ;

rejette le recours pour le surplus ;

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

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 Madame Janine et Monsieur Walter Hess, à la commission cantonale de recours en matière de constructions, au département des constructions et des technologies de l'information ainsi qu'à Monsieur Olivier Urfer.

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

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

M. Tonossi

le président :

F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :