

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1620/2008-DCTI

ATA/49/2009

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 27 janvier 2009**

dans la cause

**Madame Martine et Monsieur William HART**  
**Madame Antonella et Monsieur Paolo PIVA**  
**Madame Ock-Kyung et Monsieur Iqbal SHAH**  
**Madame Fabienne et Monsieur Yves KELLER**  
représentés par Me Marie-Flore Dessimoz, avocate

contre

**COMMISSION CANTONALE DE RECOURS EN MATIÈRE  
ADMINISTRATIVE**

et

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

et

**Madame Christine RESIN**  
**Monsieur Marc STOUKY**

représentés par Me Michel Bosshard, avocat

---

## EN FAIT

1. Madame Christine Resin et Monsieur Marc Stouky (ci-après : les conjoints Resin et Stouky) sont propriétaires de la parcelle n° 747, feuille 12 du registre foncier de Pregny-Chambésy, sise au 14, du chemin de Malvand.

Le bien-fonds, d'une surface de 3342 m<sup>2</sup> est situé en zone 5 de construction (au sens de l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30) pour sa partie sud et en zone bois et forêt (au sens de l'art. 23 LaLAT) pour les 1141 m<sup>2</sup> de la partie nord longeant le Vengeron.

Une villa de 145 m<sup>2</sup> ainsi qu'un garage de 19,5 m<sup>2</sup> et un autre bâtiment de 7 m<sup>2</sup> sont construits entre la forêt et le chemin de Malvand. L'un des angles de la villa est situé à 4,5 m de la lisière de la forêt et le garage, à 2m.

2. La levée de la lisière de la forêt a été faite le 13 avril 2007 par les géomètres mandatés par les conjoints Resin et Stouky. Une requête en constatation de la nature forestière a été déposée le 3 mai 2007. Le 17 août 2007, la décision de constatation de la nature forestière a été publiée dans la Feuille d'avis officielle (FAO).
3. Parallèlement, par requête du 25 juin 2007, les conjoints Resin et Stouky ont déposé auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : DCTI) une demande préalable d'autorisation de construire deux villas jumelées et un couvert à voitures sur la parcelle n° 747. Il était projeté que les villas, d'une surface totale de 303,3 m<sup>2</sup>, soient construites en prolongement du bâtiment existant, auquel elles seraient liées par le couvert à voitures. Une partie des bâtiments projetés était située à moins de 30 m de la lisière de la forêt.
4. Le DCTI a recueilli un certain nombre de préavis :
  - a. Le 28 juin 2007, la direction du patrimoine et des sites a indiqué, dans son rapport d'entrée, qu'elle n'avait pas d'observations à faire, sous réserve de la loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (LEaux - RS 814.20) et de la loi sur les forêts du 20 mai 1999 (LForêts - M 5 10).
  - b. Le 29 juin 2007, celui, favorable, du département du territoire (ci-après : DT), domaine de l'aménagement du territoire.
  - c. Le 2 juillet 2007, celui, favorable, de la police du feu.
  - d. Le 2 juillet 2007, le service de l'inspection de la construction a préavisé favorablement, sous réserves, le projet en observant que le rapport de surface était

estimé à 21,02% et qu'une dérogation au sens des articles 59 et 70 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) était nécessaire.

e. Le 30 juillet 2007, la commune de Pregny-Chambésy a préavisé favorablement le projet, y compris la dérogation pour un coefficient d'utilisation du sol de 21,02%.

f. Le 27 juillet 2007, celui, favorable, de la sous-commission de la flore de la commission consultative de la diversité biologique.

g. Le 8 août 2007, l'inspecteur cantonal des forêts a préavisé favorablement le projet pour le service des forêts, natures et paysages du DT.

h. Le 21 août 2007, la commission d'architecture a rendu un préavis sans observation et donné son accord à une dérogation au sens de l'article 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) concernant le rapport de surfaces de 0,21.

i. Le 28 août 2007, le service de la planification de l'eau a préavisé favorablement le projet sur le principe.

5. Le 17 juillet 2007, Madame Iqbal Shah et Messieurs Paolo Piva, William Hart et Yves Keller, propriétaires respectifs des parcelles n<sup>os</sup> 1591, 1590, 1553 et 1592, séparées par un chemin, perpendiculaire au chemin de Malvand, de la parcelle n<sup>o</sup> 747, sont intervenus auprès du domaine nature et paysage ainsi que de la police des constructions pour faire part de leur opposition au projet en cause.

La zone concernée devait être qualifiée de forêt et aucune justification ne permettait d'admettre une dérogation à l'interdiction de construire dans la limite des 30 m fixée par la LForêts. Une telle dérogation avait été demandée pour la construction des villas dont ils étaient propriétaires en 1990 et avait été refusée par le département dont la décision avait été confirmée sur recours.

6. Le 11 décembre 2007, le DCTI a délivré l'autorisation préalable de construire sollicitée par les consorts Resin et Stouky et les plans déposés ont été visés ne variatur. L'autorisation a été publiée dans la FAO du 14 décembre 2007.

7. Le 14 janvier 2008, Madame Martine et Monsieur William Hart, Madame Antonella et Monsieur Paolo Piva, Madame Ock-Kyung et Monsieur Iqbal Shah, Madame Fabienne et Monsieur Yves Keller (ci-après : les consorts ou les recourants) ont recouru contre l'autorisation préalable de construire auprès de la commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission), remplacée depuis le 1er janvier 2009, par la commission cantonale de recours en matière administrative (ci-après : CCRA), en concluant à son annulation.

Les constructions projetées ne respectaient pas la limite de 30 mètres fixée par la LForêts. Aucun motif de dérogation n'était réalisé. Les futures villas ne constituaient pas des constructions d'intérêt général et ne s'inscrivaient pas dans l'alignement des constructions existantes. Leur implantation en limite de parcelle, sur le chemin de Malvand, avait pour résultat de créer une rupture inesthétique dans le site, l'ensemble des propriétés du périmètre se situant en retrait du chemin, bordé de verdure. La réalisation du projet était susceptible d'entraîner de graves inconvénients pour les recourants, liés à la nécessité de modifier le tracé et d'augmenter la capacité du collecteur public des eaux usées, qui traversait les parcelles. Le projet ne respectait pas les principes et les objectifs d'aménagement du territoire prévus par le plan directeur de la commune.

8. Le 12 février 2008, les consorts Resin et Stouky se sont opposés au recours.

Le recours était irrecevable pour défaut de qualité pour agir des voisins qui invoquaient une violation de la LForêts. Cette dernière visait la protection d'un intérêt général et un recours dans "l'intérêt de la loi" n'était pas recevable.

La densification des parcelles déjà bâties était prévue par le plan directeur communal et le projet s'inscrivait dans les limites de densification fixées par l'article 59 LCI.

Les conditions d'une dérogation au sens de l'article 11 alinéa 2 lettre c LForêts étaient remplies et la commission consultative de la diversité biologique avait considéré que l'impact de la construction serait négligeable, car l'implantation du bâtiment existant formait un écran suffisant pour que les intérêts de la conservation de la forêt et de sa gestion ne soient pas compromis par le projet.

Les règles prévues par la LCI en matière de gabarit et d'implantation étaient respectées par le projet. Au stade de l'autorisation préalable, il n'y avait pas lieu de s'étendre sur la question de l'esthétique.

La problématique de l'écoulement des eaux, outre le préavis favorable rendu par le domaine des eaux, n'avait pas à être traité dans le cadre de l'autorisation préalable.

9. Le 13 mars 2008, le DCTI a exposé, lors d'une audience de comparution personnelle tenue par la commission, que la dérogation octroyée était justifiée au vu de l'absence d'impact sur la forêt et du fait de l'existence d'un bâtiment préexistant entre la forêt et les villas projetées. S'agissant du collecteur public, il était de dimension suffisante pour permettre d'accueillir les eaux de deux bâtiments supplémentaires et en cas de nécessité de déplacement de ce conduit, cette opération ne devrait être effectuée que sur la parcelle des consorts Resin et Stouky, sans impact sur les parcelles voisines.

10. Le 19 mars 2008, la commission a rejeté le recours.

Le taux d'utilisation du sol de 21,02% avait reçu l'aval tant de la commune que de la commission d'architecture. Il devait être considéré comme conforme à l'article 59 alinéa 1 LCI.

En zone de construction 5, la construction de deux villas jumelles n'était pas contraire à l'harmonie et à l'aménagement du quartier. Les villas des recourants bénéficiaient également des règles relatives à l'ordre contigu.

Tous les préavis recueillis étaient favorables au projet. Aucune des constructions prévues n'était située dans la limite des 10 mètres à la lisière, contrairement à la construction existante. Le projet s'inscrivait dans un alignement entre la villa bâtie à proximité de la forêt sur la parcelle considérée, les constructions projetées et les constructions des recourants ainsi que celles qui leur étaient voisines, de sorte que la dérogation à l'article 11 alinéa 2 lettre c LForêt était justifiée.

Le grief soulevé concernant le collecteur relevait du droit privé et était exorbitant du pouvoir de cognition de la commission.

11. Le 7 mai 2007, les consorts ont recouru auprès du Tribunal administratif contre cette décision, en concluant à son annulation et à celle de l'autorisation préalable de construire, ainsi qu'au versement d'une indemnité de procédure. Pour l'essentiel, ils reprenaient les griefs déjà évoqués devant l'instance inférieure, auxquels ils apportaient certaines précisions.

Le projet violait clairement l'article 11 LForêts, car la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) n'avait pas été consultée, alors que son avis était expressément requis par la loi.

S'agissant de la dérogation à la limite fixée à la lisière de la forêt, en l'absence d'un plan d'alignement, c'étaient les façades des bâtiments existants qui déterminaient l'existence d'un éventuel alignement entre les constructions du périmètre concerné. Or, le nouveau bâtiment n'était pas situé à 8 m au moins du chemin, comme l'étaient les autres villas. En conséquence, aucun des motifs figurant à l'article 11 LForêts n'était rempli et la dérogation ne pouvait être octroyée.

12. Le 16 juin 2008, les consorts Resin et Stouky ont répondu au recours en concluant à son rejet et à l'octroi d'une indemnité de procédure.

Outre les motifs déjà développés devant la CCRC, l'absence du préavis de la CMNS constituait un vice de forme réparable. En outre, le DCTI n'était pas lié par les préavis et selon celui de la direction du patrimoine il n'avait pas d'observations. Le renvoi du dossier à la CMNS aurait prolongé inutilement la procédure, étant

donné qu'il ne s'agissait pas d'une zone protégée et que la commission consultative de la diversité biologique avait déjà donné un préavis favorable. Cette dernière disposait d'ailleurs des compétences techniques requises pour se prononcer. Le préavis de la CMNS n'était pas indispensable. De plus, le Tribunal administratif pouvait, cas échéant, requérir lui-même le préavis manquant.

13. Le 18 juin 2008, le DCTI s'est déterminé.

Les constructions projetées étaient alignées derrière une ligne parallèle à la lisière de la forêt. C'est ainsi que devait être comprise la notion d'alignement en l'absence de plan d'alignement ou d'un alignement fixé par un plan d'affectation. Le projet ne portait aucunement atteinte à la valeur biologique de la lisière ainsi qu'aux intérêts de conservation de la forêt. La villa existante faisait office d'écran s'intercalant entre les constructions à venir et la forêt. Cette situation devait être considérée comme exceptionnelle. Toutes les conditions à l'octroi d'une dérogation étaient remplies et la décision répondait aux buts recherchés par la loi. Les spécialistes en matière de forêts s'étaient prononcés favorablement et le projet correspondait à un objectif d'intérêt public, dès lors qu'il visait à une occupation rationnelle du sol.

Compte tenu des circonstances et dans la mesure où le département était en possession de tous les éléments nécessaires pour rendre sa décision, il avait considéré qu'un préavis de la CMNS ne se justifiait pas. Les spécialistes en matière de conservation de la forêt avaient préavisé favorablement le projet, lequel respectait entièrement les buts de la LForêts. Même si le préavis de la CMNS avait été demandé et s'il avait été négatif, par hypothèse, tous les autres préavis étant positifs, il aurait vraisemblablement été écarté. Le préavis de la CMNS n'était pas de nature à influencer sur le sort du projet en cause de sorte que la commission n'en avait même pas relevé l'absence.

L'annulation de la décision pour ce motif relèverait du formalisme excessif. En effet, la stricte application des règles de procédure qui ne se justifiait pas aucun intérêt digne de protection devenait une fin en soi et compliquait de manière inadmissible l'accès aux tribunaux. Aussi, cas échéant, le Tribunal administratif pouvait requérir, s'il l'estimait nécessaire, ledit préavis.

14. Le 25 août 2008, les recourants ont répliqué.

Le DCTI n'avait pas consulté la CMNS malgré la réserve figurant dans le rapport d'entrée de la direction du patrimoine et des sites.

Les futures constructions seraient implantées à 6 m de l'axe de la route, soit à 2,5 m en retrait du chemin. La haie existante serait remplacée par une façade de 15 mètres de longueur sur 6 m de hauteur et la vue sur la forêt serait supprimée depuis le chemin et pour la propriété sise sur la parcelle n° 1553.

L'interprétation faite par le DCTI de la notion d'alignement impliquait que toute nouvelle construction située à 10 m de la forêt serait autorisable, puisqu'alignée derrière une ligne imaginaire parallèle à la lisière, passant par l'angle de la villa existante. Or, un seul bâtiment ne saurait constituer un alignement. Cette notion devait se comprendre par rapport aux autres maisons déjà construites. Il n'y avait aucun alignement avec les constructions existantes voisines du projet. Une dérogation ne se justifiait pas, même si le bâtiment existant faisait écran. Cette circonstance ne constituait pas une situation exceptionnelle justifiant l'ajout, sur la même parcelle, de deux nouvelles maisons dans le périmètre de protection défini par la loi, alors qu'elle représente, pour le bien-être des habitants actuels, de graves inconvénients.

L'intérêt public à une utilisation rationnelle du sol ne l'emportait pas sur celui à la préservation d'un site forestier et de ses qualités paysagères. Ces deux intérêts figuraient dans le plan directeur de la commune.

Le préavis de la CMNS était imposé par la loi. Il ne pouvait en être fait abstraction. La commune n'avait préavisé que l'augmentation du rapport des surfaces, mais ne s'était pas prononcée sur une dérogation à la LForêts. L'instruction menée par le DCTI était lacunaire et l'absence d'un préavis, dont le caractère était prépondérant, devait mener à l'annulation de la décision. Si le Tribunal administratif devait requérir le préavis de la CMNS, il fallait également interpellier la commune sur ce point et un transport sur place devait être organisé pour apprécier l'intégration des futures constructions dans le site et la gravité des inconvénients qui en résultait pour le voisinage.

15. Le 25 septembre 2008, les consorts Resin et Stouky ont dupliqué.

Au stade de l'autorisation préalable, il n'était pas possible de se prononcer sur l'intégration de la construction projetée avec l'harmonie du quartier, ni sur son équilibre esthétique.

Toutes les villas situées sur les parcelles longeant la lisière de la forêt depuis l'autoroute jusqu'au chemin de fer, soit les parcelles nos 1078, 92, 1175, 88 et 2083 notamment, étaient construites à moins de 30 m de la lisière de la forêt. Cette dernière est située au nord des villas et toutes les terrasses sont situées au sud. Il fallait rappeler que la parcelle n° 748 était grevée d'une servitude de non morcellement en faveur de la parcelle n° 747. Ils avaient renoncé à cette servitude afin de permettre la construction des villas des recourants.

La qualité pour recourir des voisins devait être niée, leur intérêt en cause n'étant pas distinct de celui des autres membres de la collectivité publique. Ils n'avaient pas d'intérêt direct, spécial et actuel à ce que l'autorisation de construire soit refusée.

Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, la consultation de la CMNS n'était pas indispensable lorsque la LPMNS ne s'appliquait pas, comme en l'espèce.

16. Le 26 septembre 2008, le DCTI a dupliqué à son tour.

Les inconvénients graves invoqués par les recourants, soit le fait que la vue sur la forêt se trouverait entravée par les nouvelles constructions, n'étaient pas compris dans la protection de l'article 14 LCI, qui ne visait pas en premier chef la protection de l'intérêt des voisins mais était destiné à sauvegarder les particularités de chaque zone. Les dispositions relatives à la distance légale entre bâtiments et à la distance à la limite de propriété étaient respectées, ce que les recourants ne contestaient d'ailleurs pas.

17. Le même jour, 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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. En ce qui concerne les voisins d'une construction ou d'une installation, il résulte de la jurisprudence que seuls ceux dont les intérêts sont lésés de façon directe et spéciale possèdent l'intérêt particulier requis par la loi (ATF 121 II 174 ; ATA/101/2006 du 7 mars 2006, consid. 4b). Cette lésion directe et spéciale suppose l'existence d'une communauté de fait entre les intérêts du destinataire de la décision et ceux des tiers. Les voisins peuvent ainsi recourir en invoquant des règles qui ne leur donnent aucun droit et qui ne sont pas directement destinées à protéger leurs intérêts (ATF 110 Ib 400 consid. 1b ; ATA/23/2007 du 23 janvier 2007, et les références citées).

En l'espèce, il est établi que les recourants sont propriétaires des parcelles voisines de celle sur laquelle le projet litigieux doit être construit.

Leur qualité pour agir est ainsi acquise.

3. La décision d'autorisation préalable de construire litigieuse nécessite deux dérogations, l'une au sens de l'article 11 LForêts et l'autre au sens de l'article 59 LCI. S'agissant de cette dernière, il n'est pas litigieux que tous les préavis requis ont été recueillis et qu'ils étaient favorables. S'agissant de celle concernant la LForêts, il est établi que le préavis de la CMNS a été omis lors de l'instruction de



la requête et que la commune ne s'est pas expressément prononcée sur ladite dérogation, bien qu'elle ait approuvé le projet dans son ensemble.

4. La LForêts interdit l'implantation de constructions à moins de 30 mètres de la lisière de la forêt. Le DCTI peut, après consultation du département, de la commune, de la commission des monuments, de la nature et des sites et de la commission consultative de la diversité biologique, accorder des dérogations pour :

a) des constructions ou installations d'intérêt général dont l'emplacement est imposé par leur destination ;

b) des constructions de peu d'importance contiguës au bâtiment principal ou des rénovations, reconstructions, transformations, ainsi que pour un léger agrandissement de constructions existantes ;

c) des constructions respectant l'alignement fixé par un plan d'affectation du sol, un plan d'alignement, ou s'inscrivant dans un alignement de constructions existantes, pour autant que la construction nouvelle soit réalisée sur un terrain en zone à bâtir et située à 10 mètres au moins de la lisière de la forêt et qu'elle ne porte pas atteinte à la valeur biologique de la lisière (art. 11 al. 2 LForêts).

En l'espèce, le DCTI et la commission ont retenu que les conditions permettant l'octroi d'une dérogation au sens de l'article 11 alinéa 2 lettre c LForêts étaient remplies, les constructions projetées étant alignées derrière la limite des 10 m à la lisière de la forêt. Or, le texte clair de la loi exige que les nouvelles constructions s'inscrivent dans un alignement de constructions existantes et non pas dans un alignement par rapport à la lisière de la forêt.

Pour ce motif déjà, le recours sera admis et le dossier renvoyé au DCTI pour complément d'instruction.

5. Les recourants requièrent l'annulation de la décision au motif que le DCTI n'a pas requis le préavis de la CMNS avant de délivrer l'autorisation préalable de construire. De plus, la commune, dans son préavis, ne se prononçait pas sur la dérogation au sens de la LForêts mais uniquement sur celle au coefficient d'utilisation du sol.

a. L'autorité administrative jouit d'un large pouvoir d'appréciation dans l'octroi de dérogations. Cependant, celles-ci ne peuvent être accordées ni refusées d'une manière arbitraire. Quant aux autorités de recours, elles doivent examiner avec retenue les décisions par lesquelles l'administration accorde ou refuse une dérogation et sont tenues de contrôler si une situation exceptionnelle justifie l'octroi de ladite dérogation, notamment si celle-ci répond aux buts généraux poursuivis par la loi, qu'elle est commandée par l'intérêt public ou d'autres intérêts privés prépondérants ou encore lorsqu'elle est exigée par le principe de

l'égalité de traitement, sans être contraire à un intérêt public (ATF 117 IA 146-147 consid. 4 et 117 a. b. 134, consid. 6 d ; ATA/792/2004 du 19 octobre 2004 et les références citées ; P. MOOR ; Droit administratif, vol. I n° 4323, pp. 376 et 379).

b. La jurisprudence a encore précisé que la dérogation servait fondamentalement à éviter des hypothèses difficiles dans des cas limites, en permettant de prendre en considération des situations exceptionnelles à propos d'un cas d'espèce. La plupart du temps, toutefois, des considérations d'ordre économique ne permettent pas de justifier une dérogation qui ne peut en tout cas pas être accordée pour fournir « une solution idéale » au maître de l'ouvrage (ATF 107 Ia 216, ainsi que la doctrine et la jurisprudence citées ; ATA B. du 7 décembre 1993 ; H. du 19 août 1988 ; C. du 21 mai 1986).

c. De jurisprudence constante, les préavis n'ont qu'un caractère consultatif. Un préavis est en principe sans caractère contraignant pour l'autorité administrative; s'il va de soi que cette dernière ne saurait faire abstraction des préavis exprimés dans des conditions prévues par la loi, l'autorité de décision reste libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur (ATA/1142/2004 du 5 avril 2005 ; RDAF 1983, p. 344). De plus, la loi ne prévoit aucune hiérarchie entre les préavis requis.

6. Les préavis de la CMNS et de la commune sont expressément prévus par la loi s'agissant de l'octroi d'une autorisation dérogatoire de construire à proximité des forêts (art. 11 al. 2 LForêts).

Le juge est en principe lié par un texte légal clair et sans équivoque à moins que celui-ci ne corresponde pas à son sens véritable. Ainsi, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que le texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions (ATF 124 II 265 consid. 3 p. 268 ; 121 III 460 consid. 4a/bb p. 465 et les arrêts cités). En dehors du cadre ainsi défini, des considérations fondées sur le droit désirable ne permettent pas de s'écarter du texte clair de la loi surtout si elle est récente (ATF 118 II 333 consid. 3e p. 342, 117 II 523 consid. 1c p. 525).

En l'espèce, la disposition ne suppose aucune interprétation s'agissant des préavis requis puisqu'elle est parfaitement claire à ce sujet. Force est de constater que la CMNS n'a pas été consultée et que la commune ne s'est pas clairement exprimée au sujet d'une dérogation au sens de la LForêts. Or, si les consultations pour préavis, prévues par loi semblent superflues au DCTI, compte tenu des circonstances du cas d'espèce, il n'en demeure pas moins que c'est justement dans les cas où une dérogation est possible, par exemple parce qu'une construction

existe déjà dans la limite des 30m, que ces préavis ont été jugés indispensables par le législateur.

A cet égard, la consultation de la commission de la diversité biologique, bien qu'également requis par la loi ne saurait remplacer ceux manquants, comme le soutient le DCTI. De même l'appréciation anticipée que fait le DCTI des conséquences de préavis négatifs qui pourraient cas échéant être rendus, n'est pas pertinente, sauf à vider la loi de son sens.

En outre, il n'appartient pas au Tribunal administratif de requérir les préavis manquants au mépris du principe du double degré de juridiction.

En conséquence, le DCTI ne pouvait user de son pouvoir d'appréciation dérogatoire sans procéder de la façon expressément prévue par le législateur et l'autorisation attaquée ne pouvait être délivrée en l'absence des préavis de la CMNS et de la commune.

Le recours sera admis et le dossier sera renvoyé au DCTI pour complément d'instruction.

7. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 500.- sera mis à charge conjointe des propriétaires intimés et un émolument de CHF 500.- sera mis à charge du DCTI. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée aux recourants, à la charge de l'Etat de Genève pour CHF 500.- d'une part et à la charge conjointe et solidaire des propriétaires intimés pour CHF 500.-, d'autre part (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 8 mai 2008 par Madame Martine et Monsieur William Hart, Madame Antonella et Monsieur Paolo Piva, Madame Ock-Kyung et Monsieur Iqbal Shah, Madame Fabienne et Monsieur Yves Keller contre la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 19 mars 2008 ;

**au fond :**

l'admet ;

annule la décision de la commission cantonale de recours en matière administrative du 19 mars 2008 et l'autorisation préalable de construire du département des constructions et des technologies de l'information DP 18'032-7 du 11 décembre 2007 ;

renvoie le dossier au département des constructions et des technologies de l'information pour instruction complémentaire au sens des considérants ;

met à la charge de Madame Christine Resin et Monsieur Marc Stouky, pris conjointement et solidairement, un émolument de CHF 500.- et du département des constructions et des technologies de l'information un émolument de CHF 500.- ;

alloue à Madame Martine et Monsieur William Hart, Madame Antonella et Monsieur Paolo Piva, Madame Ock-Kyung et Monsieur Iqbal Shah, Madame Fabienne et Monsieur Yves Keller une indemnité de CHF 1'000.- à la charge conjointe et solidaire de Madame Christine Resin et Monsieur Marc Stouky d'une part pour CHF 500.- et de l'Etat de Genève d'autre part pour CHF 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 Me Marie-Flore Dessimoz, avocate des recourants et à Me Michel Bosshard, avocat de Madame Christine Resin et Monsieur Mark Stouky ainsi qu'à la commission cantonale de recours en matière administrative et au département des constructions et des technologies de l'information.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Thélin, Mmes Hurni et Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. :

M. Tonossi

la présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :