

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1053/2014-LCI

ATA/1180/2015

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 3 novembre 2015**

**1<sup>ère</sup> section**

dans la cause

**COMMUNE DE BELLEVUE**

représentée par Me Bruno Megevand, avocat

contre

**DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE - OAC**

et

**Monsieur Michel ACQUAROLI**

**Monsieur Gilbert GILLIERON**

**Monsieur Jonathan LIANG**

**Monsieur Jean-Luc MOREL**

**Monsieur Jonathan NESI**

**Monsieur Christian PIRKER**

**Monsieur Niki PIRKER**

---

**Monsieur Jean-Luc PONT**

**Madame Mari Diyana SAGHERIAN**

**Madame Ezo SAGLAM**

**Monsieur Mehmet SAGLAM**

**Madame Vlasta VALENTA**

**Monsieur Domenico VORIA**

représentés par Me Aude Longet-Cornuz, avocate

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
18 décembre 2014 (JTAPI/1431/2014)**

## EN FAIT

- 1) Monsieur Michel ACQUAROLI, Monsieur Gilbert GILLIERON, Monsieur Jonathan LIANG, Monsieur Jean-Luc MOREL, Monsieur Jonathan NESI, Monsieur Christian PIRKER, Monsieur Niki PIRKER, Monsieur Jean-Luc PONT, Madame Mari Diyana SAGHERIAN, Madame Ezo SAGLAM, Monsieur Mehmet SAGLAM, Madame Vlasta VALENTA, Monsieur Domenico VORIA (ci-après : les copropriétaires) font partie des quatorze copropriétaires de la propriété par étages (ci-après : la PPE) de la parcelle n° 3'418, feuille 1, de la commune de Bellevue (ci-après : la commune), située en zone 4B protégée.

Cette parcelle, d'une surface de 1'061 m<sup>2</sup>, est longée sur son côté sud-est par la route de Lausanne. En retrait, se trouve un bâtiment cadastré sous le n° 1'295 (ci-après : l'immeuble) comportant un rez-de-chaussée affecté à des activités et trois étages de logements, dont le dernier dispose d'une mezzanine. L'immeuble est situé au 341, route de Lausanne et est géré par la régie du Rhône. Sa surface au sol s'élève à 377 m<sup>2</sup>.

Au sous-sol de ce bâtiment et sous la moitié nord-ouest de la parcelle est aménagé un garage souterrain.

Sur son côté sud-ouest, la parcelle est contiguë à la parcelle n° 2'847, propriété de la Fondation de la commune de Bellevue pour la construction et la gestion de logements (ci-après : la fondation).

- 2) Les commerces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble consistent en un restaurant, un magasin et une entreprise d'édition.

a. Le restaurant est une pizzeria à l'enseigne « Bellavista ». Selon les copropriétaires, il comporte soixante-cinq places assises. Selon les photos disponibles, il possède une terrasse de près de trente places et de plus de vingt-quatre places à l'intérieur (<http://www.restaurants-geneve.ch/bellavista/bellavista.htm> consulté le 23 septembre 2015) et se trouve à l'ouest du bâtiment, à côté du magasin Tamara, situé au centre. Il bénéficie d'une surface de 117,7 m<sup>2</sup>. Un dépôt de 76 m<sup>2</sup>, en sous-sol, en dépend, conformément au cahier de répartition des locaux de la propriété par étages.

b. Le magasin, à l'enseigne Tamara, est une boutique de prêt-à-porter féminin ([yellow.local.ch/fr/d/Bellevue/1293/Boutique/Tamara-b4Y89HUgrdMbQUAflcIKJw](http://yellow.local.ch/fr/d/Bellevue/1293/Boutique/Tamara-b4Y89HUgrdMbQUAflcIKJw) ; consulté le 1<sup>er</sup> septembre 2015). Sa surface commerciale s'élève à 72,7 m<sup>2</sup>. Il possède en outre un dépôt de 62,7 m<sup>2</sup>. Les deux surfaces cumulées représentent 135,4 m<sup>2</sup>.

c. La dernière arcade est occupée par Japress SA, laquelle, selon l'extrait du registre du commerce de Genève, est une société dont le but est notamment « l'exploitation et diffusion de périodiques en langues étrangères et acquisition de publicités pour lesdits périodiques ; activités en rapport avec l'édition, ainsi que traduction et photocomposition en langues étrangères pour le compte de tiers ». Elle bénéficie d'une surface commerciale de 129 m<sup>2</sup>. Un dépôt de 76,20 m<sup>2</sup>, en sous-sol, en dépend, conformément au cahier de répartition des locaux de la propriété par étages. Les surfaces cumulées représentent 205,2 m<sup>2</sup>.

- 3) Par acte inscrit au registre foncier (ci-après : le RF) le 6 mars 1990, une servitude personnelle d'usage comprenant sept emplacements de places de stationnement de visites, grevant la parcelle n° 3'418, a été inscrite en faveur de la commune.

Cette servitude était destinée aux visiteurs des commerces exploités dans les bâtiments propriétés de la fondation.

- 4) a. La commune et les copropriétaires ont conclu, les 21 juin et 29 novembre 2012, une « convention de renonciation au bénéfice d'une servitude réelle d'usage (place publique) », relative à la servitude précitée.

Selon l'acte notarié, les parties précisaient que « l'assiette de la susdite servitude d'usage correspond[ait], sur le terrain, à six emplacements de parking pour les véhicules automobiles et à une case pour les vélos. À l'époque de la constitution de cette servitude et ainsi que cela résult[ait] de l'acte correspondant, l'usage des susdits emplacements de parking était destiné aux seuls visiteurs des commerces avoisinants. Au fil du temps, cette destination initialement souhaitée par la commune n'a[vait] pas pu être assurée, de sorte que ces emplacements de parking [étaient] actuellement utilisés librement par tout un chacun et notamment également par des copropriétaires de ladite parcelle n° 3'418, au détriment des visiteurs des commerces avoisinants. Face à cette situation, à la volonté tant de la commune que des copropriétaires de ladite parcelle n° 3'418 de régler l'usage de ces places de stationnement tout en conservant le but et l'esprit initiaux de la servitude, mais en prenant en considération également la volonté de la commune de restreindre le trafic permettant l'accès à ces emplacements de parking compte tenu des divers aménagements réalisés dans le périmètre en question et, plus généralement, dans l'ensemble du quartier dit "de la Tuilière", les parties conv[enaient] » que la commune, « constatant et considérant que le but pour lequel la servitude d'usage (place publique) lui a[vait] été concédée ne "pouvait" être garanti dans les faits » et compte tenu de ce qui précédait, déclarait « renoncer désormais au bénéfice de cette servitude et consentir expressément à sa radiation immédiate au registre foncier ».

« En contrepartie de la susdite renonciation, par la commune, au bénéfice de la servitude susmentionnée, l'ensemble des copropriétaires par étage de la parcelle

n° 3'418 de Bellevue » [prenait] « l'engagement exprès et irrévocable de réserver immédiatement trois des sept susdits emplacements de parking à l'usage exclusif des commerçants établis au rez des bâtiments » édifiés sur la parcelle n° 2'847, propriété de la fondation, respectivement à celui des commerçants installés dans les arcades sises route de Lausanne 331 à 339 et de proposer simultanément à ces derniers la conclusion de contrats de baux à loyer relatifs à l'usage de ces trois emplacements, aux clauses et conditions usuelles du marché.

« Le solde desdits emplacements de stationnement, soit les quatre emplacements restants, seront ainsi désormais laissés à la libre disposition des copropriétaires de la parcelle n° 3'418 de Bellevue, à l'instar de tout ou partie des trois susdits emplacements de parking pour le cas où les commerçants susmentionnés renonceraient à leur usage, ainsi qu'à la signature des susdits contrats de baux à loyer y relatifs ».

La radiation de servitude était consentie par la commune à titre gratuit, sous réserve de l'engagement précité.

b. La convention de renonciation à la servitude de stationnement faisait suite à une délibération du Conseil municipal de la commune du 8 mai 2012. Cette délibération mentionnait la construction de deux immeubles à proximité de la parcelle concernée, par la fondation ; à cette occasion, l'ensemble de l'aménagement du quartier avait été conçu de manière à restreindre le trafic, notamment celui des véhicules accédant aux emplacements de stationnement, objet de la servitude. Cette volonté de la commune était également exprimée dans la convention de renonciation à la servitude.

- 5) Le 9 juillet 2013, la PPE a déposé auprès du département de l'urbanisme, devenu depuis le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : le DALE ou le département), une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée portant sur la création de cinq places de parking extérieures, sur la parcelle n° 3'418 précitée.

Cette demande a été enregistrée sous le numéro de dossier APA 38'385.

- 6) Au cours de l'instruction du dossier, les préavis suivants ont été recueillis par le DALE :
- Le 12 août 2013, le service des monuments et des sites (ci-après : SMS) s'est déclaré favorable sous réserve. Il demandait que la mise en œuvre générale s'adapte aux spécificités de la situation actuelle existante (revêtement de sol, type de bordure, etc.) ;
  - Le 22 août 2013, la direction générale de la mobilité (ci-après : DGM) a rendu un préavis favorable ;

- Le 29 août 2013, la commune a émis un préavis défavorable au motif que, suite à la construction de deux nouveaux bâtiments sur le chemin des Marettes, d'une place de jeux et d'un parking souterrain, elle souhaitait maintenir le concept d'avoir le moins possible de voitures en surface et ainsi éviter une circulation surchargée avec la création de ces cinq places. Elle avait également demandé à la DGM la pose de places de stationnement en « zone bleue 60 minutes », non payantes, sur la route de Lausanne RC 8, entre le tronçon rue de la Printanière et le restaurant Port Gitana. Elle demandait également des éclaircissements sur le nombre de places de stationnement de la PPE.

- 7) Par courriel du 19 février 2014, l'architecte mandaté par la PPE a indiqué au DALE qu'il y avait, au rez-de-chaussée de l'immeuble, un restaurant de soixante places, une boutique de vêtements de 129 m<sup>2</sup> et une agence de voyage de 72,70 m<sup>2</sup>.
- 8) Par décision du 4 mars 2014, publiée dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) le 11 mars 2014, le DALE a délivré l'autorisation sollicitée à la PPE.
- 9) Par acte du 9 avril 2014, la commune a recouru auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : le TAPI) contre ladite décision, concluant à son annulation sous suite de frais et dépens. Elle concluait préalablement à ce que la PPE produise les plans du rez-de-chaussée du bâtiment édifié sur la parcelle permettant de déterminer la surface commerciale du magasin Tamara, la surface brute du plancher (ci-après : SBP) des locaux de Japress SA, le nombre de places assises du restaurant Bellavista et le nombre de places de stationnement aménagées dans le garage souterrain de l'immeuble édifié sur la parcelle n° 3'418.
- 10) Par réponse du 11 juin 2014, les copropriétaires ont conclu au rejet du recours sous suite de frais et dépens.
- 11) Le 11 juin 2014, le DALE a conclu au rejet du recours sous suite de frais et dépens.
- 12) Par jugement du 18 décembre 2014, le TAPI a rejeté le recours de la commune.

Le nombre de cases minimum pour les habitants était de 15,28 places et 1,46 pour les visiteurs, soit un total de 16,74 places. Le TAPI procédait à des calculs détaillés pour les commerces, sur lesquels il sera revenu en tant que de besoin dans la partie en droit.

L'immeuble disposait actuellement de vingt-cinq ou vingt-six places, soit dix-neuf dans le garage souterrain et six ou sept places extérieures.

Les copropriétaires avaient droit à un maximum situé entre quatorze et dix-neuf places pour les commerces, si l'on émettait l'hypothèse que le restaurant ne comprenait que trente-trois places assises, et un nombre minimal de seize pour les logements, soit un total de trente à trente-cinq places.

Les copropriétaires étaient en conséquence légitimés à demander la construction de cinq places de parc supplémentaires, leur permettant ainsi de bénéficier d'un total de trente ou trente-et-une places de stationnement.

Le département, en suivant les préavis favorables du SMS et de la DGM, et en considérant le nombre de places actuel, était fondé à délivrer l'autorisation litigieuse, étant souligné que la loi prescrivait un nombre de places de parc minimum pour ce qui concernait les logements. Le DALE n'avait pas violé la loi ni abusé de son pouvoir d'appréciation.

Aucune base légale n'appuyait l'argumentation de la commune qui faisait grief à l'autorité d'avoir délivré une autorisation qui allait à l'encontre non seulement de la politique en matière de transports, mais également de son propre objectif, à savoir créer, dans le périmètre sis à l'arrière des bâtiments, un espace public, de limiter le nombre de places de parking en surface et de restreindre le trafic.

- 13) Par acte du 2 février 2015, la commune a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité.

Elle a conclu à l'annulation du jugement, de l'autorisation de construire APA 38'385 litigieuse, ainsi qu'à la condamnation solidaire du département et des copropriétaires aux frais et dépens.

Ses arguments seront repris dans la partie en droit en tant que de besoin.

- 14) Par réponse du 16 mars 2015, le département a conclu au rejet du recours. Ses arguments seront repris dans la partie en droit dans la mesure utile.
- 15) Par observations du 17 mars 2015, les copropriétaires ont conclu au rejet du recours et à la condamnation de la commune en tous les dépens. Leurs arguments seront repris dans la partie en droit en tant que de besoin.
- 16) Invitée à déposer une éventuelle réplique, la commune a indiqué, par courrier du 17 avril 2015, y renoncer. Elle a cependant sollicité un transport sur place. Elle entendait établir la réalité de certains faits contestés, tels le nombre de places de stationnement existant sur la parcelle propriété de la PPE ou la disponibilité en places de stationnement sur le domaine public. Elle entendait par ailleurs que soit constaté qui étaient les destinataires des places de stationnement existantes, habitants, visiteurs, clients des commerces ou travailleurs pendulaires.

Le transport sur place devait également être l'occasion d'examiner l'aménagement du quartier et les mesures qui avaient été prises par la commune pour sauvegarder la tranquillité de l'espace public sis à l'arrière des immeubles longeant la route de Lausanne. Cas échéant, il pourrait encore être constaté l'affectation précise des surfaces du rez-de-chaussée de l'immeuble de la PPE.

- 17) Par courrier du 21 avril 2015, les copropriétaires ont estimé inutile un tel transport sur place.
- 18) Copie des correspondances a été adressée aux parties à la procédure par courriers, respectivement des 21 et 28 avril 2015 avec la mention que la suite de la procédure serait communiquée ultérieurement.
- 19) Par courrier du 2 juillet 2015, 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. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) Le litige porte sur l'autorisation de construire APA 38'385, laquelle concerne la création de cinq places de parking supplémentaires extérieures sur la parcelle n° 3'418.
- 3) Les parties ne contestent pas l'application du Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 23 juillet 2008 (RPSFP - L 5 05.10), ainsi que des normes VSS SN 640 281 du 1<sup>er</sup> février 2006 émises par l'association suisse des professionnels de la route et des transports VSS intitulée « stationnement, offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme » (ci-après : la norme VSS) auxquelles le RPSFP renvoie expressément.  
  
Elles ne contestent pas non plus que la construction litigieuse soit sise en zone VI, selon la carte annexée au RPSFP.
- 4) Les parties divergent sur le nombre d'emplacements actuels aménagés à l'arrière du bâtiment. Les copropriétaires soutiennent qu'il existe actuellement six places, alors que la recourante fait état de l'existence de sept places.

Cette question souffrira de rester ouverte au vu de ce qui suit, étant cependant relevé qu'il ressort de différentes photos versées au dossier, y compris de celles annexées à la demande d'autorisation, que sept voitures peuvent être parquées à l'emplacement actuel, voire que les places sont numérotées de un à



sept, ce que les copropriétaires reconnaissent tout en alléguant que la dernière place aménagée ne respecterait pas la taille minimale d'une place de parking.

5) La recourante conclut à un transport sur place.

a. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (ATF 135 I 279 consid. 2.3 p. 282 ; 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b p. 56 ; arrêts du Tribunal fédéral 2D\_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 2C\_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1).

b. Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que ces dernières ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 p. 148 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; ATA/586/2013 précité consid. 5b).

c. Selon la jurisprudence constante tant du Tribunal fédéral (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 130 I 425 consid. 2.1 et les arrêts cités ; arrêts du Tribunal fédéral 2C\_448/2014 du 5 novembre 2014 consid. 2.3 ; 2C\_1081/2013 du 2 juin 2014 consid. 4.3) que de la chambre de céans (ATA/1000/2014 du 16 décembre 2014 consid. 6 ; ATA/481/2014 du 24 juin 2014 consid. 2c ; ATA/120/2014 du 25 février 2014 consid. 4 ; ATA/815/2013 du 10 décembre 2013 consid. 3a), le droit d'être entendu ne confère pas le droit à une audition orale, la procédure administrative étant en principe écrite (art. 18 LPA).

d. Dans le cas d'espèce, les problèmes juridiques posés ne nécessitent pas que la chambre administrative doive faire des constatations sur place. Les faits que la commune entend établir par le transport sur place ne sont soit pas pertinents, soit pas déterminants. Ainsi, le nombre de places de stationnement existantes sur la parcelle, bien que contesté, n'est pas déterminant pour la solution juridique pour des motifs développés dans les considérants qui suivent, tout comme la disponibilité en places de stationnement sur le domaine public. L'aménagement du quartier et les mesures prises par la commune pour sauvegarder la tranquillité de l'espace public ne sont pas contestés. L'affectation précise des surfaces commerciales du rez-de-chaussée de l'immeuble ne l'est pas non plus. Seule l'est la détermination de quel commerce existe dans quel local, afin de déterminer la surface y relative. Cette question peut toutefois être résolue par les sites internet desdites entreprises consultables par les parties et la chambre administrative, cités au considérant 2 en fait, et par le tableau de répartition des locaux et calcul des éléments constitutifs des parts du bâtiment, versé à la procédure, sans que cela ne

nécessite un transport sur place. De surcroît, l'appréciation de la nécessité d'un transport sur place doit aussi être relativisée par le fait que la chambre administrative n'a qu'un pouvoir d'examen limité dans le présent dossier (art. 61 al. 2 LPA).

La commune motive par ailleurs sa demande de transport sur place aux fins d'établir à qui sont destinées les places de stationnement existantes. Un tel constat n'est pas pertinent, pour autant qu'un transport sur place soit efficace à l'établir, pour les motifs détaillés dans les considérants qui suivent.

Les pièces figurant au dossier sont suffisantes pour trancher le litige, sans qu'il soit nécessaire de procéder aux mesures d'instruction demandées.

- 6) La recourante conteste le principe et le nombre de places autorisées par le département, tant pour le logement que pour les activités commerciales.
- 7) a. Les parties ne contestent plus la SBP affectée au logement, soit 1'175,60 m<sup>2</sup>, conformément au tableau de répartition des locaux produit par les copropriétaires. Elles divergent cependant sur le total du nombre de places à laquelle cette surface donne droit.

La recourante additionne les ratios pour les habitants (15,28) et les visiteurs (1,46) avant d'arrondir 16,74 à dix-sept places, alors que le département arrondit chacun des ratios, portant le total à dix-huit places (seize + deux). Les copropriétaires font le même calcul que la commune, tout en indiquant que vingt-six personnes au minimum habitent l'immeuble et sont susceptibles d'avoir un véhicule, raison pour laquelle vingt-six places se justifieraient. Le TAPI avait pour sa part retenu le chiffre de 16,74 places, arrondi à seize dans la suite des considérants.

b. Les ratios de stationnement correspondent au nombre de places de stationnement qu'il convient de prévoir en fonction des caractéristiques des constructions envisagées. Ce nombre doit être considéré comme un minimum pour ce qui concerne le logement (art. 4 al. 1 RPSFP).

Aucune règle n'est précisée pour l'arrondi.

S'agissant cependant d'un minimum qu'il convient de garantir, seul un arrondi au chiffre supérieur permet, mathématiquement, de respecter le texte du RPSFP.

S'agissant de la question de savoir s'il faut arrondir chacun des ratios ou le total des deux, l'art. 5 al. 1 RPSFP fait état de nombre de places minimum, respectivement pour les habitants et les visiteurs, en mentionnant deux ratios différents. Conformément au raisonnement qui précède, une interprétation littérale du RPSFP implique d'arrondir chacun des ratios. En l'espèce, les cases habitants

doivent être de 15,28 minimum, soit seize places, et celles pour les visiteurs doivent correspondre au minimum à 1,46 place, soit deux places.

En conséquence, dix-huit places minimum doivent être disponibles pour le logement.

- 8) a. S'agissant des activités, la recourante fait grief au TAPI d'avoir arrondi les ratios de chacune des entreprises, soit respectivement, du restaurant, du magasin de vêtements et de la maison d'édition.

Le département soutient la recourante dans ce grief. Les copropriétaires concluent à la confirmation du jugement.

b. Aux termes de l'art. 6 al. 1 RPSFP, en matière d'activités économiques, les ratios de stationnement pour les voitures sont fixés selon le tableau et les modalités décrites dans le RPSFP : « ce n'est qu'à la fin des calculs (après avoir fait tous les totaux) qu'intervient l'arrondissement du nombre de case de stationnement à l'entier supérieur ».

Le grief de la recourante relatif aux arrondis pour les activités est fondé.

- 9) Il convient d'analyser chacune des activités, celles-ci n'étant pas réglementées par les mêmes dispositions.

- 10) a. S'agissant du magasin de vêtements, tout comme pour Japress SA, la recourante fait grief au TAPI d'avoir mal établi la surface commerciale. Le TAPI aurait retenu, de façon erronée, non pas des surfaces de bureau ou de vente pour le calcul du nombre de places de stationnement pour les employés, mais lesdites surfaces, augmentées des surfaces de dépôt. Selon la commune, cette façon de faire est clairement contraire aux méthodes de calcul utilisées et conduit à retenir, pour la surface totale des activités commerciales, une surface plus étendue que celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

b. Les activités professionnelles sont traitées dans deux alinéas différents selon leur domaine.

L'al. 3 de l'art. 6 RPSFP s'applique, notamment, aux magasins (let. a). Selon celui-ci, les besoins de stationnement maximums pour les employés et les visiteurs ou clients sont calculés sur la base du ratio fixé dans la norme VSS et du facteur de réduction mentionné pour chacun des secteurs I à VII, soit en l'occurrence 80 % pour le secteur VI.

En l'espèce, il convient de considérer, avec le département, que la norme prévoit, s'agissant des magasins, une unique référence de surface pour les calculs du ratio pour le personnel et pour les clients, fondé sur le rapport entre le nombre de places de stationnement à prévoir sur fonds privés et la surface nette de

plancher réservée à la vente. La lecture de l'exposé des motifs du RPSFP ([http://ge.ch/mobilite/media/mobilite/files/fichiers/documents/dt-l\\_5\\_05.10\\_em.pdf](http://ge.ch/mobilite/media/mobilite/files/fichiers/documents/dt-l_5_05.10_em.pdf)) dans lequel figurent des calculs explicatifs, confirme cette approche.

c. La norme VSS prévoit pour les magasins qui ne sont pas « à nombreuse clientèle », comme un magasin d'alimentation, un coefficient de 1,5 place pour le personnel par 100 m<sup>2</sup> de surface de vente et 3,5 pour les visiteurs et les clients. La surface de vente est définie comme « le total de toutes les surfaces accessibles à la clientèle, y compris celles des étagères, vitrines, etc., mais sans celles pour la desserte, les toilettes, etc. ».

Le TAPI est parvenu à un résultat de 3,65 places, en retenant une distinction entre SBP et surface nette de vente (ci-après : SNV), conformément aux définitions prévues à l'art. 2 RPSFP.

Toutefois et compte tenu de ce qui précède, calculé conformément au ratio de la norme VSS, la surface de vente au sens de la norme VSS est de 72,7 m<sup>2</sup>, représentant 0,87 place de stationnement pour le personnel et 2,03 pour les visiteurs, soit 2,90 places pour le magasin de vêtements.

En l'espèce, les arguments de la recourante et du département emportent conviction, compte tenu du texte clair du règlement et des travaux préparatoires précités.

11) Concernant la maison d'édition, la recourante conteste la SBP retenue par le TAPI, laquelle inclut le dépôt.

a. Faisant la distinction entre SBP et SNV, conformément aux définitions prévues à l'art. 2 RPSFP, le TAPI a retenu 3,62, arrondi à quatre places pour la maison d'édition.

Le département retient une SBP de 193 m<sup>2</sup>, incluant les dépôts pour déduire un droit à 3,08 places de stationnement pour les employés et 0,77 pour les visiteurs, soit un total de 3,85, en application de l'art. 6 al. 2 RPSFP relatif au secteur tertiaire et au ratio détaillé dans ledit alinéa, soit, pour le secteur VI, 1,6 place maximum pour 100 m<sup>2</sup> de SBP au titre de case employés et 0,4 au titre de case visiteurs ou clients.

b. En l'espèce, le secteur tertiaire (let. a), les industries (let. b) et l'artisanat (let. c) sont soumis à l'art. 6 al. 2 RPSFP. Un tableau détermine, pour les employés, respectivement les visiteurs ou les clients, les besoins de stationnement maximum pour 100 m<sup>2</sup> de SBP, ce en fonction des secteurs délimités par la carte annexée au RPSFP. Pour la commune concernée, les ratios sont, respectivement de 1,6 et 0,4. La SBP est définie à l'art. 2 al. 5 RPSFP à savoir l'emprise au sol du bâtiment multipliée par le nombre d'étages habitables ou exploitables par des

activités. Elle se distingue de la surface de vente, définie à l'art. 2 al. 6 RPSFP, laquelle ne concerne que la surface nette accessible à la clientèle. En l'espèce, il ressort clairement des photos consultables sur internet, que le magasin Tamara est situé au centre du bâtiment, le restaurant à l'ouest et qu'en conséquence Japress SA est à l'est, soit la surface 2,02 selon le plan de répartition des locaux, d'une superficie de 129 m<sup>2</sup> (au rez-de-chaussée) et 76,20 m<sup>2</sup> au sous-sol de dépôt, soit 205,2 m<sup>2</sup>.

La SBP applicable comprend le dépôt, ce qui donne droit à la maison d'édition à 3,28 places pour les employés (2,05 x 1,6) et 0,82 place (2,05 x 0,4) pour les visiteurs ou les clients, soit 4,1 places pour la maison d'édition.

- 12) a. Concernant le restaurant, la recourante relève le peu de fiabilité des chiffres fournis par les copropriétaires, dès lors que l'on ignore le nombre précis de places assises, le TAPI effectuant des calculs tant sur soixante-cinq places, comme annoncé par les copropriétaires, que sur la moitié, soit trente-trois places.
- b. Les cafés-restaurants sont, à l'instar des magasins, soumis à l'al. 3 de l'art. 6 RPSFP.

Appliquant l'art. 6 al. 3 let. d RPSFP et la norme VSS prévoyant, pour les restaurants, cafés, bars, 0,2 case de stationnement par place assise, le département retient que le restaurant aurait droit à un total de places de stationnement oscillant entre 10,4 et 5,28 selon qu'il aurait soixante-cinq ou trente-trois places assises.

Le TAPI parvient au même résultat en arrondissant à onze, respectivement six places de parking, le droit du restaurant concerné.

- c. En l'espèce, seul est litigieux le nombre de places, le coefficient unique de 0,2 par place assise n'étant pas contesté. Il ressort des photos du restaurant qu'il possède quelque cinquante-six places assises, soit trente places pour la terrasse et quelque vingt-six places à l'intérieur. S'agissant d'espaces cumulatifs et non alternatifs, le droit maximum serait de 11,2 places.
- 13) Le nombre de places pour les activités économiques fixées par le RPSFP constitue un maximum (art. 6 al. 2 et 3). Le TAPI retenait un nombre de places maximum compris entre quatorze et dix-neuf places pour les commerces.

La recourante, sans détailler ses calculs, retient que le nombre maximum s'élève à onze, voire douze places, alors que le département retient entre treize et dix-huit places de stationnement en fonction du nombre de places assises au restaurant.

Il découle des calculs qui précèdent que le nombre maximum de places pour les activités peut être évalué à 18,2 (2,9 + 4,1 + 11,2) arrondi à 19 places (art. 6 al. 1 RPSFP).

- 14) Actuellement, la PPE dispose de dix-neuf places en sous-sol et, à suivre la recourante, sept places extérieures, soit vingt-six places au total.

La PPE a, selon ce qui précède, droit à dix-huit places minimum pour les logements et dix-neuf places maximum pour les commerces, soit trente-sept places.

L'autorisation porte sur cinq places supplémentaires, ce qui porterait le nombre de places de stationnement à trente-et-une.

Dans ces conditions, les cinq places sollicitées respectent le RPSFP.

- 15) La commune propose dans son recours un calcul en deux temps en affectant, pour les besoins du calcul, dix-huit places de parking souterrain aux locataires et construisant un raisonnement sur le solde des « huit » places actuellement disponibles. Le résultat auquel la recourante parvient n'emporte toutefois pas conviction puisqu'elle ne tient pas compte du restaurant sans en expliquer les raisons.

- 16) La recourante allègue que l'affectation des places par les intimés n'est pas conforme à leur destination, à l'instar de places visiteurs mises en location.

Les copropriétaires ont contesté ce fait, indiquant, dans le cadre de la présente procédure, que trois places du parking en sous-sol étaient utilisées par les commerçants, les seize autres étant pour les habitants. Ils font aussi mention, dans leur réponse devant le TAPI, du fait que les six places extérieures sont à l'usage des commerçants et de leurs visiteurs.

Il peut en conséquence être donné acte aux copropriétaires qu'un certain nombre de places sont à l'usage des commerces. Afin de garantir aux clients et au personnel des commerces que les places à leur attention ne soient pas toute privatisées, une condition supplémentaire sera ajoutée à l'autorisation de construire qui aura la teneur suivante : « Les cinq places autorisées devront être à disposition des commerces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble », étant rappelé que, selon l'autorisation litigieuse, le département peut faire visiter les constructions en tout temps par ses agents ou ceux des départements intéressés (art. 8 LCI).

- 17) a. La commune fait grief au TAPI de n'avoir pas dûment analysé la conformité de l'autorisation aux objectifs de la planification cantonale qui sont, d'une part, d'aménager des places de stationnement destinées aux habitants en nombre suffisant pour éviter le parcage sur la voie publique et d'aménager ces places à l'écart des espaces publics, et, d'autre part, de restreindre l'offre de places de stationnement utilisées par les pendulaires, surtout lorsque, comme en l'espèce, le quartier est bien desservi par les transports publics, étant rappelé que la gare CFF

de Genthod-Bellevue n'est éloignée que d'à peu près 150 m de l'immeuble de la PPE.

Il ressort par ailleurs des écritures de la commune que celle-ci redoute que les places projetées ne soient louées à des tiers, en particulier à des travailleurs pendulaires et poursuivent en conséquence des objectifs contraires à ceux du plan directeur cantonal et ceux du plan directeur de stationnement, ainsi qu'avec les objectifs d'aménagement du quartier de la Tuilière.

b. Le plan directeur cantonal de stationnement, adopté par le Conseil d'État le 25 août 2010 et par le Grand Conseil le 22 mars 2012, porte principalement sur l'ensemble des places à usage public, sur voie publique et dans les parkings à usage public. Toutefois, les sept objectifs présentés intègrent dans leur conception une action sur les places privées, notamment par l'intermédiaire du RPSFP.

L'application du RPSFP découle en conséquence notamment du plan directeur cantonal de stationnement auquel se réfère la recourante. Les objectifs généraux avancés par la commune s'inscrivent dans le contexte dudit plan directeur mais se voient opposés, dans le cas d'espèce, à des intérêts privés, eux aussi pris en considération, différemment, dans le plan précité.

Par ailleurs, la fiche B.04 du plan directeur cantonal 2030 (ci-après : PDC 2030) adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015, relative à la politique coordonnée du stationnement, rappelle que ladite politique s'appuie sur trois leviers d'action, soit la réglementation du stationnement à usage public, le développement de l'offre parc-relais et les normes cantonales de stationnement pour les nouvelles constructions sur fonds privés. Ainsi, tant le RPSFP que les objectifs de politique publique poursuivis par la commune, sans s'exclure l'un l'autre, devraient être complémentaires. L'augmentation du taux d'occupation des parkings d'immeubles, en privilégiant les habitants des quartiers, avec des actions simultanées sur voie publique, est précisément l'une des démarches mentionnées au titre de mise en œuvre du plan directeur de stationnement.

Le grief de la recourante n'est pas fondé pour autant qu'il soit recevable.

- 18) Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté.
- 19) Un émoulement de CHF 2'000.- est mis à la charge de la commune (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 1'500.- est accordée aux copropriétaires qui sont représentés par un mandataire et qui y ont conclu.

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 2 février 2015 par la Commune de Bellevue contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 18 décembre 2014 ;

**au fond :**

le rejette ;

ajoute comme condition à l'autorisation de construire APA 38'385 que les cinq places autorisées doivent être mises à disposition des commerces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

met un émolument de CHF 2'000.- à la charge de la recourante ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'500.- à Monsieur Michel ACQUAROLI, Monsieur Gilbert GILLIERON, Monsieur Jonathan LIANG, Monsieur Jean-Luc MOREL, Monsieur Jonathan NESI, Monsieur Christian PIRKER, Monsieur Niki PIRKER, Monsieur Jean-Luc PONT, Madame Mari Diyana SAGHERIAN, Madame Ezo SAGLAM, Monsieur Mehmet SAGLAM, Madame Vlasta VALENTA, Monsieur Domenico VORIA, pris conjointement et solidairement, à la charge de la recourante ;

dit que conformément aux art. 82 ss 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'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqua le présent arrêt à Me Bruno Megevand, avocat de la recourante, au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, à Me Aude Longet-Cornuz, avocate des copropriétaires, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.



Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :