

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3878/2010-LCI

ATA/363/2012

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 12 juin 2012**

**2<sup>ème</sup> section**

dans la cause

**RAMPINI & CIE S.A.**

représentée par Me François Bellanger, avocat

contre

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

**SGI SCHWEIZERISCHE GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN AG**

représentée par Me Pierre Louis Manfrini, avocat

**IKEA AG, appelée en cause**

représentée par Me Nicolas Peyrot, avocat

---

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du  
20 juin 2011 (JTAPI/685/2011)**

---

## EN FAIT

1. SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG (ci-après : SGI) bénéficie d'un droit distinct et permanent de superficie n° 4358, jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2059, sur les parcelles n<sup>os</sup> 3798 et 4353, feuille 52 de la commune de Vernier. Celles-ci appartiennent à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : FTI). Elles se trouvent en zone de développement industriel et artisanal et font l'objet du plan directeur n° 27775 et du règlement directeur de la zone de développement industriel de Mouille-Galand (ci-après : le règlement directeur), qui ont été adoptés le 28 août 1991 par le Conseil d'Etat.

La société Rampini & Cie SA (ci-après : Rampini), située au 59, route du Nant-d'Avril, est titulaire de deux droits distincts et permanents de superficie. Le premier droit de superficie n° 4404 porte sur les parcelles n<sup>os</sup> 4288 et 4400, feuille 52 de la commune de Vernier. Le second droit de superficie n° 4416 a trait à la parcelle n° 4415, feuille 52 de la commune de Vernier. Ces trois parcelles appartiennent à l'Etat de Genève et se situent en zone de développement industriel et artisanal.

Rampini est également propriétaire de la parcelle n° 4399, feuille 52 de la commune de Vernier, située en zone de développement industriel et artisanal.

2. Le 3 mars 1999, la société Sauvin Schmidt S.A. (ci-après : Sauvin Schmidt) a obtenu l'autorisation de construire un entrepôt sur les parcelles n<sup>os</sup> 3798 et 4353. Elle a obtenu le permis de l'occuper le 10 mars 2006. Cet entrepôt se situe à l'angle entre le 8, chemin de Morglas et le 8, chemin de l'Emeraude.

Par contrat de location du 25 octobre 2010, Sauvin Schmidt a loué à la société Ikea AG (ci-après : Ikea) une surface de stockage nette de 7'520 m<sup>2</sup> au premier étage dudit entrepôt. La surface locative totale était d'environ 8'619 m<sup>2</sup> (clause 1.1 dudit contrat). Les surfaces louées devaient être utilisées comme des espaces de stockage (clause 2.1 dudit contrat).

Ikea, dont le but social est avant tout le commerce de meubles, dispose d'un magasin de meubles situé au lieu-dit « la Renfile », au 156, route de Vernier, dans la commune de Vernier. L'implantation de ce magasin, inauguré en septembre 2010, a requis l'établissement du plan localisé de quartier n° 29231-540 du 31 août 2005 (cf. ATA/101/2006 du 7 mars 2006 et arrêt du Tribunal fédéral 1A.83/2006 du 1<sup>er</sup> juin 2007).

3. Par acte daté du 8 juillet 2010, SGI a déposé, auprès du département des constructions et des technologies de l'information (ci-après : le département), une demande d'autorisation de construire en procédure accélérée enregistrée sous le

n° APA 33390-3 (ci-après : APA 33390-3). Elle avait pour objet l'aménagement d'une zone de livraison au premier étage de l'entrepôt précité.

D'après les plans relatifs à l'APA 33390-3, approuvés le 6 octobre 2010 par le département, le projet prévoyait initialement des modifications intérieures de l'entrepôt en vue de la création d'une zone de livraison et d'une zone de stockage. Quelques modifications ultérieures résultant de demandes de services étatiques s'y étaient ajoutées. L'office cantonal de l'inspection et des relations du travail (ci-après : OCIRT) demandait la création d'ouvertures pour laisser passer la lumière du jour dans la zone de stockage et dans la zone « service clients ». Il s'agissait de surfaces de vitrage, dont celles à créer représentaient une surface totale de 75 m<sup>2</sup>. A sa demande, les exutoires de fumée opaques devaient aussi être remplacés par des éléments translucides sur toute la surface de stockage à court terme. La police du feu exigeait la création de trois escaliers de secours à la place des échelles existantes. De plus, il résultait du plan n° D1100 relatif à ce projet que la surface de l'ensemble de la zone à aménager, à l'exclusion de celle réservée au parking des clients, était de 8'286 m<sup>2</sup> et la surface destinée au parking de 631 m<sup>2</sup>. Le projet prévoyait également 15 places de stationnement à disposition des clients et deux places pour des camions.

4. Après avoir recueilli les préavis favorables des services concernés, en particulier de la direction générale de l'aménagement du territoire (ci-après : DGAT), de la FTI et de la commune de Vernier, le département a octroyé à SGI l'autorisation de construire sollicitée le 6 octobre 2010. Celle-ci a été publiée le 11 octobre 2010 dans la Feuille d'avis officielle (ci-après : FAO).
5. Le 10 novembre 2010, Rampini a recouru contre l'octroi de cette autorisation de construire auprès de la commission cantonale de recours en matière administrative, devenue depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 le Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI). Elle concluait principalement à la constatation de sa nullité et subsidiairement à son annulation.
6. Par courriers des 2 et 7 décembre 2010, Ikea a demandé à intervenir dans la procédure en tant qu'appelée en cause et à déposer des observations, au motif que l'autorisation contestée visait un espace qu'elle occupait afin de stocker et de livrer des marchandises.  
  
Le 10 décembre 2010, le TAPI a transmis à Ikea une copie du recours de Rampini et octroyé un délai pour se déterminer.
7. Par actes séparés du 17 décembre 2010, SGI et Ikea ont déposé leurs écritures et conclu au rejet du recours.
8. Par pli du 11 janvier 2011, le département a également conclu au rejet du recours et à la confirmation de sa décision du 6 octobre 2010.

9. Le 20 juin 2011, le TAPI a rejeté le recours de Rampini et confirmé la décision du 6 octobre 2010.

Située au premier étage de l'entrepôt existant, l'activité de stockage de marchandises que les clients d'Ikea venaient retirer après les avoir préalablement choisies et payées au magasin constituait un support à la commercialisation des produits distribués par ledit magasin. Cette activité entrait dans la notion de construction industrielle au sens de l'art. 19 al. 4 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) et était dès lors conforme à l'affectation de la zone industrielle et artisanale.

La procédure accélérée était appropriée pour examiner la demande d'autorisation sollicitée car elle visait essentiellement des modifications intérieures d'un entrepôt existant, et que les places de parc se situaient sur un emplacement existant à l'intérieur dudit entrepôt.

L'argument de la recourante selon que lequel les plans soumis à l'OCIRT étaient incomplets était écarté. L'OCIRT les avait approuvés et considérés conformes aux conditions de santé et d'hygiène du travail.

La largeur de l'allée de circulation à sens unique accédant au parking était de 4 m au minimum et répondait ainsi aux exigences de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports.

Une étude d'impact sur l'environnement n'était pas exigée dans le cas d'espèce. Seules 15 places de parc étaient prévues. De plus, la zone de livraison aménagée dans l'entrepôt existant, situé à plus d'un kilomètre de distance du magasin Ikea, n'avait pas de lien spatial avec ce dernier. Ne traitant que de certaines marchandises, cette zone de livraison ne pouvait pas non plus être assimilée à un magasin spécialisé dans la vente de détail.

Le comptage des véhicules, effectué en période de promotions sur des marchandises stockées dans la zone de livraison litigieuse, permettait de constater que l'accroissement du trafic restait négligeable au vu de la zone industrielle et artisanale concernée. De plus, le dégagement du trafic vers le réseau routier n'était pas compliqué par la sortie des véhicules de cette zone de livraison. Il ne s'agissait par ailleurs pas d'une atteinte touchant particulièrement la recourante.

10. Par acte du 30 août 2011, Rampini a interjeté recours contre le jugement du 20 juin 2011 du TAPI auprès de la chambre administrative en concluant à son annulation. Elle concluait préalablement à un transport sur place, principalement à la constatation de la nullité de l'autorisation litigieuse et subsidiairement à son annulation.

Elle invoquait une violation de l'art. 19 al. 4 LaLAT, dans la mesure où l'entrepôt litigieux ne visait pas le stockage de marchandises devant ensuite être

transportées dans des magasins de vente de détail pour y être vendues. Vu l'absence de ces deux dernières étapes, l'activité déployée par Ikea dans cet entrepôt ne pouvait pas être qualifiée de « support de vente », mais consistait en de la « vente ». Elle s'inscrivait dans un processus de vente au détail et relevait de la même activité commerciale que le magasin principal d'Ikea. Elle n'était par conséquent pas conforme à l'affectation de la zone industrielle et artisanale, faute de lien avec la production ou la recherche.

Reconnaissant l'absence d'un lien spatial étroit entre le magasin principal et l'entrepôt litigieux, la recourante soulignait toutefois l'existence d'un lien fonctionnel entre eux créant une unité qui justifiait de soumettre l'entrepôt visé par l'autorisation attaquée à une étude d'impact sur l'environnement. Celle-ci incluait aussi le magasin principal. Cet entrepôt permettait à Ikea d'augmenter ses surfaces d'exposition de 60 % et donc la vente de ses produits dans le magasin principal, ce qu'elle ne pouvait faire sans ledit entrepôt. Ce lien résultait d'une réflexion globale d'Ikea sur la gestion de son magasin principal et de son dédoublement avec le magasin annexe. Il y avait donc une planification propre d'Ikea pour le magasin principal et l'entrepôt, une réalisation commune et une gestion centralisée. Ikea exploitait l'entrepôt avec le même personnel et la même organisation que le magasin principal. Par ailleurs, la recourante signalait des changements par rapport au projet initial du magasin principal, notamment la livraison des marchandises par le rail et non par des camions, ainsi que la facilité d'accès au magasin en transports collectifs pour les clients. L'entrepôt litigieux encourageait par contre les clients à prendre leur propre véhicule motorisé afin de prendre livraison immédiate de leurs meubles. Cela avait pour conséquence d'augmenter le trafic automobile vers le magasin principal et générait une charge supplémentaire sur le trafic entre le magasin principal et l'entrepôt, qui n'avait pas été envisagée lors de l'examen du projet initial et n'avait dès lors pas pu faire l'objet de l'étude d'impact. Une autorisation de construire ne pouvait donc pas être accordée sans qu'une étude d'impact complémentaire sur l'environnement portant sur l'entrepôt et sur son effet sur l'utilisation du magasin principal ne soit établie.

Devant être soumis à une étude d'impact sur l'environnement, le projet litigieux ne pouvait pas être examiné en procédure accélérée. De plus, il ne répondait pas aux conditions de l'art. 3 al. 7 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05) car il comportait la création de nombreuses ouvertures en toiture ou en façade ainsi que de trois escaliers de secours. Par ailleurs, l'autorisation de construire contestée avait « pour but de changer l'affectation de dépôt en un magasin annexe du magasin principal d'Ikea ». Faute d'avoir suivi la bonne procédure, l'autorisation de construire querellée devait dès lors être déclarée nulle.

La recourante se plaignait aussi d'une violation de l'art. 14 LCI. L'augmentation de la circulation provoquée par les camions de livraison de marchandises et par les clients motorisés se rendant à l'entrepôt litigieux n'avait pas été prise en compte, alors qu'elle constituait une gêne importante pour les utilisateurs industriels du secteur concerné, qui était déjà très exposé aux problèmes de pollution liée aux trafics automobile et aérien. Au vu de cette donnée, l'autorisation de construire attaquée n'aurait pas dû être octroyée.

11. Le 5 septembre 2011, le TAPI a transmis son dossier à la chambre administrative, sans observations.
12. Par acte du 14 octobre 2011, SGI a répondu au recours en concluant à son rejet et à l'octroi d'une indemnité de procédure.

L'activité de stockage de certaines marchandises choisies et achetées dans le magasin puis remises aux clients d'Ikea dans l'entrepôt litigieux était conforme à l'affectation de la zone industrielle au sens de l'art. 19 al. 4 LaLAT et en particulier à l'art. 4 al. 1 du règlement directeur. La conformité de cette activité à la zone était confirmée par les préavis favorables de la FTI et de la DGAT.

L'entrepôt seul n'était pas assujéti à une étude d'impact sur l'environnement car, selon les plans de l'autorisation de construire litigieuse, sa surface nette (hors rampes d'accès et zone de déchargement/parking) était de 7'054 m<sup>2</sup> et son volume de 54'720 m<sup>3</sup>. De plus, il ne pouvait pas en tant que tel être assimilé à un centre commercial ou à un magasin spécialisé d'une surface de vente supérieure à 7'500m<sup>2</sup> au sens du ch. 80.5 de l'annexe de l'ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement du 19 octobre 1988 (OEIE - RS 814.011). En effet, l'entrepôt litigieux était majoritairement destiné à « l'entreposage *stricto sensu* des marchandises d'Ikea », surface inaccessible aux clients par opposition aux surfaces d'exposition de meubles. L'accès des clients se limitait à stationner sur une des 15 places de parc et à retirer les meubles achetés en s'adressant au « service client » disposant d'un local jouxtant la zone de stationnement. L'entrepôt ne constituait dès lors pas une surface de vente permettant aux clients d'acquérir sur place des objets.

L'entrepôt litigieux ne devait pas non plus faire l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement conjointement au magasin principal d'Ikea, faute d'un lien spatial entre le magasin et l'entrepôt. Sans nier l'existence d'un certain lien fonctionnel entre ces deux installations, SGI relevait cependant que ce lien n'était pas déterminant dans la mesure où seule une petite partie de la clientèle d'Ikea se rendait à l'entrepôt y retirer des meubles. De plus, le lien fonctionnel ne suffisait pas, vu que la condition du lien spatial n'était pas remplie. Les deux sites se situaient à plus d'un kilomètre de distance sur des parcelles n'ayant pas de lien géographique entre elles.

Si par impossible l'existence d'un lien spatial, fonctionnel et temporel entre le magasin et l'entrepôt devait être établie, elle ne conduirait néanmoins pas à l'obligation de procéder à une étude d'impact sur l'environnement conjointe. En effet, le magasin d'Ikea faisait déjà l'objet d'une autorisation de construire en force et était en phase d'exploitation. Dans un tel cas, la question essentielle consistait à savoir si la nouvelle situation équivalait à une modification de l'installation existante de sorte que l'obligation précitée s'examinait à la lumière de l'art. 2 al. 1 OEIE. Les conditions de cette disposition n'étaient pas remplies. D'une part, seule une partie des clients d'Ikea était amenée à se rendre à l'entrepôt qui stockait uniquement « certaines marchandises volumineuses ». L'aménagement de l'entrepôt en zone de livraison n'était pas considérable et ne modifiait pas le mode d'exploitation vu qu'il s'agissait de dépôts de marchandises. D'autre part, la procédure décisive du magasin, qui était l'adoption du plan d'affectation spécial, ne s'étendait pas à l'entrepôt litigieux vu la distance le séparant du magasin. L'entrepôt litigieux n'était donc pas soumis à étude d'impact sur l'environnement.

L'augmentation modérée du trafic lié à la zone de livraison prévue dans l'entrepôt litigieux ne constituait pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI. Le projet litigieux n'entraînait pas non plus de gêne car des places de parc étaient prévues à l'intérieur de l'enceinte de l'entrepôt pour les camions et pour les voitures, de sorte qu'ils n'entravaient pas l'accès de la courante à sa parcelle. L'argument quant à la pollution de l'air n'était pas assez motivé et devait être déclaré irrecevable. De toute manière, l'entrepôt ne provoquait pas des émissions supérieures à la moyenne des autres installations implantées dans le secteur et était conforme à l'affectation de la zone. De plus, il n'empêchait pas la réalisation de mesures contenues dans le plan de mesures OPair du canton de Genève.

La voie de la procédure accélérée était possible pour le projet litigieux car il n'était pas soumis à étude d'impact sur l'environnement et qu'il portait sur des constructions nouvelles de peu d'importance. Le projet litigieux consistait à remplacer des lamelles opaques d'exutoires de fumée par des lamelles translucides sans modifier les ouvertures existantes. De plus, les deux ouvertures exigées par l'OCIRT pour le personnel ne modifiaient ni l'aspect général des façades de l'entrepôt, ni son esthétique vu qu'il s'agissait de « surfaces de vitrage ». Les trois escaliers exigés par la police du feu remplaçaient les échelles existantes. Le reste du projet concernait des modifications intérieures de l'entrepôt, les places de parc étant aménagées sur un emplacement existant dans l'entrepôt.

13. Le 17 octobre 2011, Ikea, appelée en cause, a transmis son écriture en concluant au rejet du recours et à l'octroi d'une indemnité de procédure.

Ses marchandises étaient exposées et vendues uniquement dans le magasin, qui accueillait tout le personnel de vente et les services administratifs. Aucune

activité d'exposition ou de vente n'avait lieu dans l'entrepôt litigieux. Comme le magasin ne disposait pas d'un espace de stockage suffisamment grand pour entreposer toutes les marchandises arrivant des dépôts centraux, elle avait décidé de louer une surface dans l'entrepôt litigieux afin d'éviter un trajet supplémentaire aux clients. L'entrepôt permettait la livraison immédiate de certains meubles volumineux. La conformité à la zone était donc respectée.

L'étude d'impact sur l'environnement n'était pas justifiée pour les motifs retenus par le TAPI. De plus, la surface de la partie de l'entrepôt louée à Ikea s'élevant à 7'054 m<sup>2</sup> était inférieure à la valeur-seuil de 7'500m<sup>2</sup>, étant précisé que la zone de déchargement des camions et l'espace réservé au parking des clients s'étendaient sur une surface de 1'650 m<sup>2</sup>. En outre, le personnel n'était pas le même car le magasin employait des vendeurs et le dépôt des manutentionnaires.

De plus, la demande d'autorisation de SGI ne visait que des modifications mineures du premier étage de l'entrepôt déjà existant de sorte que la procédure accélérée se justifiait. Par ailleurs, la recourante disposait de deux accès directs sur la route du Nant-d'Avril et ne dépendait pas de l'accès commun avec l'entrepôt litigieux.

14. Par pli du 17 octobre 2011, le département a conclu au rejet du recours et à la confirmation de sa décision du 6 octobre 2010.
15. Le 18 avril 2012, 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). De plus, en tant que voisine du projet litigieux, Rampini a la qualité pour recourir contre l'autorisation de construire litigieuse (art. 60 al. 1 let. a et b LPA).
2. La recourante sollicite préalablement un transport sur place.

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'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 132 II 485 consid. 3.2 p. 494 ; 127 I 54 consid. 2b



p. 56 ; 127 III 576 consid. 2c p. 578 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2). 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 celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral 2C\_58/2010 du 19 mai 2010 consid. 4.3 ; 4A\_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/432/2008 du 27 août 2008 consid. 2b). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 133 II 235 consid 5.2 p. 248 ; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C\_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C\_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1).

En l'espèce, la chambre administrative dispose de tous les éléments nécessaires pour statuer en connaissance de cause. Il n'est ainsi pas utile de procéder à d'autres mesures d'instruction.

3. La recourante invoque une violation de l'art. 19 al. 4 LaLAT, dans la mesure où les marchandises stockées au premier étage de l'entrepôt existant ne sont pas ensuite transportées dans des magasins de vente de détail pour y être vendues.

a. Conformément à l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 LAT ; B. WALDMANN / P. HÄNNI, Raumplanungsgesetz. Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG), Berne 2006, p. 520 ; P. ZEN-RUFFINEN / C. GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, pp. 207 et 211). La conformité à l'affectation de la zone implique que la fonction de la construction ou installation concorde avec celle de la zone ; il ne suffit pas qu'elle ne soit pas contraire à la destination de la zone (DFJP/OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1981, p. 274 n. 29). L'utilisation de la construction ou installation est pertinente pour juger de la conformité à l'affectation de la zone, en particulier si elle est connue au moment de l'octroi de l'autorisation (ATA/518/2010 du 3 août 2010, consid. 3).

b. L'art. 19 al. 4 LaLAT prévoit que les zones industrielles et artisanales sont destinées aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires. Selon l'art. 30 LaLAT, les zones de développement sont régies, selon leur affectation, par la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, et par la loi générale sur les zones de développement industriel du 13 décembre 1984 (LGZDI - L 1

45). La LGZDI a pour but de fixer les conditions applicables à l'aménagement et à l'occupation rationnelle des zones de développement industriel (art. 1 LGZDI). Elle permet l'établissement d'un plan directeur (art. 2 LGZDI) et d'un règlement directeur, qui fixe notamment les conditions particulières relatives à la destination des terrains, des constructions et des installations (art. 3 let. c LGZDI). Selon l'art. 4 al. 1 du règlement directeur, les terrains situés dans le périmètre de cette zone sont destinés à des constructions affectées à des activités industrielles, artisanales, de distribution en gros et entreposage de matériels ou marchandises sous abri ou en locaux fermés.

Lors des débats parlementaires relatifs à l'art. 19 al. 4 LaLAT, le législateur genevois n'a volontairement pas défini dans la loi la notion de « construction industrielle » vu la difficulté de classer certaines activités économiques. Il laisse sur cette question une grande marge d'appréciation aux autorités compétentes, en particulier à l'ancien département des travaux publics et à l'ancienne Fondation des terrains industriels Praille et Acacias qui est devenue la FTI (Mémorial du Grand Conseil, p. 4278 ss). La problématique des dépôts et entrepôts a été soulevée. Dans la mesure où ils ne contribuent pas à la production ou à la transformation d'un bien, ils ne devraient théoriquement pas se situer en zone industrielle. Toutefois, le fait de leur existence exige qu'on les place à un endroit et la zone industrielle apparaît appropriée bien qu'ils ne répondent pas à sa définition stricte (Mémorial du Grand Conseil, p. 4279).

c. Selon les jurisprudences genevoise, neuchâteloise et vaudoise, il convient de se référer au sens large et commun de la notion de « construction industrielle » lorsqu'elle n'est pas définie dans la loi (ATA /518/2010 du 3 août 2010 ; RDAF I 1999, p. 369 ; RDAF 1983, p. 190). Une notion large et commune de l'industrie ne se limite pas au travail et à la transformation de la matière mais s'étend à l'ensemble des opérations qui concourent à la production et à la circulation des richesses (ATA /518/2010 du 3 août 2010, consid. 5 ; RDAF I 1999, p. 369). Tenant compte des inconvénients possibles pour l'habitat et l'harmonie de la localité que présente une construction industrielle, la jurisprudence vaudoise a englobé dans cette notion des installations renfermant des activités économiques très diverses, telles que le lavage automatique pour voitures (RDAF 1975 p. 139), une piste d'exercice pour véhicules d'une auto-école avec un bâtiment à usage de dépôt, hangar, atelier-forge, salle de pratique, salle de théorie et buvette (RDAF 1972 p. 220) et une piste de karting avec un atelier de mécanique et une buvette dans une halle existante (RDAF 1999 p. 367 ss).

Dans le canton de Genève, la chambre de céans a estimé, dans une affaire récente, que les activités d'une société active dans la fabrication, la distribution et la commercialisation de produits finis et semi-finis répondaient à la définition d'industrie si elles étaient en lien avec le développement et la distribution des produits qu'elle commercialisait, même si la fabrication de ces produits ne se

faisait pas au même endroit (ATA/518/2010 du 3 août 2010, consid. 5). Dans le cas d'espèce, ces activités consistaient en l'organisation du développement industriel de tous les produits commercialisés par la société ainsi qu'en la coordination et la planification de la production industrielle des produits pour différentes régions du globe, qui comprenait l'approvisionnement en matières premières. Ces activités impliquaient notamment des études du marché et du comportement des consommateurs, des études en laboratoire virtuel, la présentation des produits en magasins virtuels et la simulation de ventes de produits (ATA/518/2010 du 3 août 2010, partie en fait, n° 32). Concernant la part d'activité administrative, la chambre de céans a précisé que, dans la mesure où elle servait de support à la commercialisation des produits, elle restait en lien avec la vocation industrielle de la société et entrait dans la définition d'industrie (ATA/518/2010 du 3 août 2010, consid. 5).

En l'espèce, l'objet litigieux est l'aménagement d'une zone de livraison au premier étage d'un entrepôt existant situé en zone de développement industriel, et non le déploiement de l'activité commerciale d'Ikea, société principalement active dans la vente de meubles. Cet aménagement ne vise pas à modifier l'affectation première de l'entrepôt, qui demeure le stockage de marchandises. S'il est vrai que la remise de la marchandise à l'acheteur s'effectue en général au lieu de son achat, il n'en demeure pas moins que celle-ci doit quitter l'entrepôt. La manière dont la marchandise sort de l'entrepôt ne modifie pas sa fonction première, qui consiste à garder la marchandise jusqu'à son départ. En règle générale, cette sortie est le fait de l'entreprise. Dans le cas d'espèce, la modalité de sortie de la marchandise est, sous réserve des livraisons à domicile, différente du cas général, dans la mesure où c'est l'acheteur qui accepte de se déplacer à l'entrepôt et d'en sortir la marchandise. Dans les deux cas, la marchandise quitte son lieu de stockage, sans que son mode de sortie n'affecte l'activité de stockage. Il n'y a donc pas de raison de distinguer l'activité de stockage de l'opération de sortie de la marchandise. En effet, la seconde fait partie inhérente de la première. De plus, il n'y a dans le cas d'espèce ni exposition ni achat de marchandises dans l'entrepôt. D'ailleurs, de telles activités sont exclues par la clause 2.1 du contrat de location du 25 octobre 2010, qui limite l'usage de l'entrepôt à des espaces de stockage. Dès lors, comme les modalités de sortie de la marchandise de l'entrepôt ne modifient pas son affectation, elles ne sont pas déterminantes pour juger de la conformité du projet litigieux à l'affectation de la zone.

Quant à l'activité de stockage, il n'est pas contesté qu'elle est conforme à l'affectation de la zone industrielle, bien qu'elle ne contribue pas à la production ou à la transformation d'un bien. Tant les travaux préparatoires relatifs à l'art. 19 al. 4 LaLAT que l'art. 4 du règlement directeur admettent ce type d'activité en zone industrielle. Par ailleurs, l'aménagement d'une zone de livraison dans un entrepôt stockant des marchandises n'apparaît pas choquant au regard de la diversité des activités économiques jugées conformes à la zone industrielle par la

jurisprudence précitée. En outre, le projet litigieux bénéficie des préavis favorables de la commune, de la FTI et de la DGAT. Au vu de ces éléments, le grief de la recourante ne peut qu'être écarté.

4. La recourante estime qu'un lien fonctionnel existe entre le magasin et l'entrepôt, de sorte qu'une étude d'impact sur l'environnement est nécessaire.

a. Avant de prendre une décision sur la planification et la construction ou la modification d'installations, l'autorité examine le plus tôt possible leur compatibilité avec les dispositions en matière d'environnement (art. 10a al. 1 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 - LPE - RS 814.01). Doivent faire l'objet d'une étude de l'impact sur l'environnement (ci-après : l'étude d'impact ou EIE) les installations susceptibles d'affecter sensiblement l'environnement, au point que le respect des dispositions en matière d'environnement ne pourra probablement être garanti que par des mesures spécifiques au projet ou au site (art. 10a al. 2 LPE). Le Conseil fédéral désigne les types d'installations qui doivent faire l'objet d'une étude d'impact ; il peut fixer des valeurs-seuil. Il vérifie périodiquement les types d'installations et les valeurs-seuil, et les adapte le cas échéant (art. 10a al. 3 LPE).

L'art. 1 de l'ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement du 19 octobre 1988 (OEIE - RS 814.011) dispose que les installations mentionnées dans son annexe sont soumises à une EIE au sens de l'art. 10a LPE. En particulier, sont mentionnées dans ladite annexe les parcs de stationnement pour plus de 500 voitures (ch. 11.4), les centres commerciaux et les magasins spécialisés d'une surface de vente supérieure à 7'500 m<sup>2</sup> (ch. 80.5) ainsi que les places de transbordement de marchandises et centres de distribution disposant d'une surface de stockage des marchandises supérieure à 20'000 m<sup>2</sup> ou d'un volume de stockage supérieur à 120'000 m<sup>3</sup> (ch. 80.6).

b. Selon le Tribunal fédéral, des ouvrages distincts doivent être considérés comme des éléments d'une installation unique, et donc assujettis à l'EIE s'ils atteignent ensemble le seuil déterminant, lorsqu'il existe entre eux un lien fonctionnel et spatial étroit (Arrêt du Tribunal fédéral du 20 août 1997 publié in DEP 1998 p. 145 consid. 5c.aa p. 147 ; arrêt du Tribunal fédéral du 25 juin 1997 publié in RDAF I 1998 p. 98 consid. 3 ; cf. également ATA/22/2009 du 13 janvier 2009 consid. 7). De plus, la réalisation de ces éléments doit être prévue de manière concomitante et coordonnée (Arrêt du Tribunal fédéral du 20 août 1997 précité p. 145 consid. 5c.aa p. 148).

En particulier, le Tribunal fédéral admet le lien fonctionnel entre différentes installations situées sur des biens-fonds voisins lorsqu'elles sont complémentaires, bien qu'elles soient exploitées de manière indépendante (Arrêt du Tribunal fédéral 1A.129/2005 du 23 août 2005 consid. 3.2). Se fondant sur l'art. 8 LPE, il s'est prononcé, dans cette affaire, sur l'étendue d'une EIE en distinguant deux

situations. D'une part, un ouvrage qui ne doit pas faire l'objet d'une EIE, doit être pris en compte dans l'EIE d'un autre ouvrage soumis à une EIE, lorsqu'il existe un lien fonctionnel et spatial étroit entre les deux ouvrages. D'autre part, les différentes parties d'un même projet, qui ne sont pas réalisées en même temps, doivent toutefois être incluses dans la même EIE si elles se réalisent dans des étapes se succédant de manière relativement rapide. En effet, l'art. 8 LPE englobe, selon le Tribunal fédéral, l'ensemble des projets ayant un impact sur l'environnement, indépendamment de leur soumission à une EIE (Arrêt du Tribunal fédéral 1A.129/2005 du 23 août 2005 consid. 3.1). Quant aux liens temporel et spatial, ils sont admis sans soulever de problème particulier.

Dans une affaire suivante, le Tribunal fédéral a précisé la condition du lien fonctionnel tout en relevant la réalisation de celle du lien spatial étroit (Arrêt du Tribunal fédéral 1A.110/2006 du 19 avril 2007 consid. 2.6 et consid. 2.7). Cette affaire soulève notamment la question de savoir s'il faut additionner le nombre de places de parc de plusieurs ouvrages distincts situés sur un ensemble de parcelles se jouxtant. Le Tribunal fédéral souligne que les ouvrages situés dans un même périmètre et inclus dans un même plan d'affectation ne doivent pas, de ce seul fait, être soumis à une EIE unique. En effet, l'EIE porte sur un seul projet à la fois. Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs parties dépendant de maîtres d'ouvrage différents, il ne doit pas de prime abord être qualifié d'installation unique (Arrêt 1A.110/2006 précité consid. 2.7.1). Il faut dans ce cas non seulement une unité d'exploitation mais aussi une planification simultanée ainsi qu'une organisation ou un objectif communs entre les différents maîtres d'ouvrage pour reconnaître le lien fonctionnel (Arrêt 1A.110/2006 précité consid. 2.6).

Il ressort ainsi de la jurisprudence que l'obligation d'établir une EIE unique pour les différentes parties d'un même projet, qui isolément ne sont pas soumises à une EIE, est subordonnée à la réalisation de deux conditions. D'une part, ces différentes parties atteignent ensemble les valeurs-seuil fixées dans l'OEIE. D'autre part, il existe entre celles-ci non seulement un lien fonctionnel, mais également un lien spatial étroit, de sorte qu'elles forment une installation unique. Ces deux liens sont donc cumulatifs et non alternatifs. Le lien spatial implique une contiguïté des parcelles lorsque la question a trait à l'obligation d'établir une EIE. Le champ spatial peut par contre être étendu lorsqu'il s'agit d'analyser, dans le rapport d'impact, les effets sur l'environnement d'un projet, dont l'assujettissement à une EIE a été préalablement établi (art. 8 LPE et art. 9 al. 3 OEIE). Dans ce dernier cas, la jurisprudence prend en compte les effets globaux du projet, soit en particulier les émissions résultant d'une utilisation conforme de l'installation dans la région environnante (Arrêt du Tribunal fédéral 1A.125/2005 du 21 septembre 2005, consid. 8.1). Cette hypothèse ne concerne cependant pas la problématique soulevée dans notre cas d'espèce, qui porte sur l'obligation d'établir une EIE.

c. Selon la doctrine, le lien fonctionnel et le lien spatial étroit sont également cumulatifs (A. GRIFFEL / H. RAUSCH, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Auflage, 2011, art. 10a n. 21 ; B. WAGNER PFEIFER, Umweltrecht I, 2009, n. 682s). Comme GRIFFEL et RAUSCH le relèvent à juste titre, l'obligation d'établir une EIE se distingue de la question portant sur l'étendue de l'EIE, même si elles dépendent toutes les deux de l'existence d'un lien fonctionnel et spatial étroit. Ils soulignent que les exigences pour admettre un lien fonctionnel sont moins élevées lorsque la problématique concerne l'étendue d'une EIE que lorsqu'elle porte sur l'obligation de soumettre un projet à une EIE (A. GRIFFEL / H. RAUSCH, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Auflage, 2011, Art. 10a N. 23s).

En l'espèce, la problématique soulevée a trait à l'obligation de soumettre le projet litigieux à une EIE. Il convient d'abord d'examiner s'il est en tant que tel soumis à une EIE et ensuite s'il faut le considérer comme partie intégrante du magasin principal comme le prétend la recourante.

Le projet litigieux est, comme cela a été démontré ci-dessus, essentiellement un lieu de stockage sans espace de vente ni d'exposition de marchandises. Il ne peut donc pas être qualifié de centre commercial ou de magasin spécialisé au sens du ch. 80.5 de l'annexe de l'OEIE. De plus, au regard du plan n° D1100 relatif à la demande d'autorisation litigieuse ainsi que du contrat de location du 25 octobre 2010, la surface de stockage totale est d'environ 8'286 m<sup>2</sup>, respectivement de 8'619 m<sup>2</sup>. En tous les cas, elle n'atteint pas la valeur-seuil de 20'000 m<sup>2</sup> du ch. 80.6 de l'annexe de l'OEIE. Il n'est au surplus pas contesté que la valeur du volume de stockage de 120'000 m<sup>3</sup> n'est pas atteinte. S'agissant des places de stationnement, le plan précité n° D1100 en indique 17 de sorte que la valeur-seuil de 500 places du ch. 11.4 de l'annexe de l'OEIE n'est pas atteinte. Le projet litigieux n'est donc en soi pas soumis à une EIE.

Situés sur des parcelles éloignées de plus de 1 km de distance, il ne peut être admis un lien spatial étroit entre l'entrepôt et le magasin principal d'Ikea, de sorte que ces deux ouvrages ne constituent pas une installation unique. L'entrepôt n'est ainsi pas partie intégrante du magasin principal. Il n'y a donc pas lieu d'additionner ni les places de stationnement ni les surfaces ou volumes de stockage de ces deux ouvrages. L'absence de lien spatial étroit est d'ailleurs admise par la recourante. La seule existence d'un lien fonctionnel entre ces parties n'est, au regard de la jurisprudence fédérale, pas suffisante pour les soumettre à une EIE unique. Par conséquent, le projet litigieux ne doit pas faire l'objet d'une EIE. Le grief de la recourante doit donc être écarté.

5. La recourante soutient que le projet litigieux ne pouvait pas faire l'objet d'une procédure accélérée au sens de l'art. 3 al. 7 LCI et que l'autorisation de construire délivrée est en conséquence nulle.

a. Sur tout le territoire du canton, nul ne peut, sans y avoir été autorisé, modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation (art. 1 al. 1 let. b LCI).

Aux termes de l'art. 3 al. 7 LCI, le département peut traiter par procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux, soumis à l'art. 1, portant sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifiant pas l'aspect général de celui-ci (...). Dans ces cas, la demande n'est pas publiée dans la FAO et le département peut renoncer à solliciter le préavis communal. L'autorisation est, par contre, publiée dans la FAO et son bénéficiaire est tenu, avant l'ouverture du chantier, d'informer, par écrit, les locataires et, le cas échéant, les copropriétaires de l'immeuble concerné, des travaux qu'il va entreprendre. Une copie de l'autorisation est envoyée à la commune intéressée.

b. L'autorisation par procédure accélérée (APA) a été introduite par la modification législative du 18 décembre 1987. Jusqu'alors, toute demande d'autorisation de construire était soumise à la procédure prévue à l'art. 3 LCI, procédure qui s'était révélée relativement lourde pour des travaux mineurs, tels que modification de quelques galandages à l'intérieur d'un immeuble, remplacement de la toiture d'un bâtiment, travaux de façades, constructions de peu d'importance telles que muret, portail, adjonction d'une cheminée, etc. La lecture des travaux préparatoires démontre que le législateur entendait bien limiter l'APA à des objets de peu d'importance, soit essentiellement à des projets de modification intérieure d'un bâtiment ne touchant ni les façades ou l'esthétique du bâtiment ou encore sa situation (Mémorial des séances du Grand Conseil du 10 décembre 1987, pp. 6971 ss, notamment 6972, 6979).

A l'occasion d'une révision de la LCI, le législateur s'est à nouveau penché sur la procédure accélérée - devenue dans l'intervalle l'al. 6 de l'art. 3. Les députés ont relevé que la pratique avait permis de mettre en évidence que le contenu de cette disposition devait être précisé, notamment en ce qui concernait sa portée. La référence aux travaux de peu d'importance n'était pas opportune, dès lors qu'elle ne figurait pas à l'art. 1 de la loi. Il était donc préférable de préciser que la procédure accélérée pouvait être utilisée pour des projets portant sur des travaux soumis à l'art. 1 précité, à condition qu'ils portent sur la modification intérieure d'un bâtiment ou ne modifie pas l'aspect général de celui-ci. L'APA devait également s'appliquer pour les constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires, voire également, à titre exceptionnel, pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence. Présentaient un tel caractère, notamment, des travaux rendus nécessaires à la suite d'un incendie. S'agissant de constructions nouvelles de peu d'importance, les piscines, les cabanes de jardin et les vérandas sont mentionnées à titre d'exemples à la condition qu'elles soient compatibles avec les normes de la zone de construction

(Mémorial des séances du Grand Conseil du 18 septembre 1992, pp. 4657s). L'al. 6 - devenu entretemps l'al. 7 - a donc été modifié dans sa teneur actuelle.

Il découle de ce qui précède que des travaux touchant la façade d'une construction ne sont pas, a priori, exclus de ceux pouvant être autorisés par procédure accélérée, à condition qu'ils ne modifient pas l'aspect général du bâtiment.

c. Dans une affaire de 2007 (ATA/263/2007 du 22 mai 2007, consid. 5), le Tribunal administratif a estimé que des travaux portant sur le remplacement des fenêtres d'un bâtiment avaient été valablement autorisés par procédure accélérée. Les fenêtres subissaient des modifications au niveau de leur partition : les proportions et divisions à l'intérieur de l'encadrement des fenêtres n'étaient pas conservées et leur cadre en aluminium gris était remplacé par du PVC blanc. Cette rénovation ne modifiait pas l'aspect général du bâtiment, car elle n'altérait pas profondément les façades. Les travaux n'avaient ainsi pas une grande incidence sur l'esthétique des façades.

Dans une affaire suivante (ATA/599/2007 du 20 novembre 2007, consid. 3), le Tribunal administratif a refusé l'emploi de la procédure accélérée dans le cadre d'un projet de rénovation partielle d'une façade d'un bâtiment sis à la rue du Rhône. Ce projet prévoyait le remplacement des vitrages et des éléments verticaux en aluminium existants ainsi qu'une modification dans l'écartement de ceux-ci. Comme les travaux visaient à remplacer tous les éléments composant la façade, ils avaient incontestablement une incidence esthétique non négligeable sur la façade. Ils en modifiaient notamment le rythme, tant vertical qu'horizontal. L'aspect général du bâtiment était ainsi modifié de façon significative.

En l'espèce, le projet litigieux est situé en zone de développement industriel. Les modifications du premier étage de l'entrepôt sont essentiellement intérieures. Les autres modifications résultent de demandes spéciales des services étatiques et ne modifient pas l'aspect général du bâtiment dans la mesure où les nouvelles ouvertures sont vitrées et de taille raisonnable par rapport à la surface de stockage. De plus, les escaliers de secours remplacent les échelles existantes. En conséquence, le grief de la recourante est mal fondé.

6. La recourante se plaint aussi d'une violation de l'art. 14 LCI en raison de l'augmentation du trafic routier dans un secteur très exposé aux nuisances liées à la circulation routière et aérienne.

a. A teneur de l'art. 14 LCI, le département peut refuser une autorisation lorsqu'une construction ou une installation peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public (art. 14 al. 1 let. a LCI) ou peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation (art. 14 al. 1 let. e



LCI). L'entrée en vigueur du droit fédéral de l'aménagement du territoire et de l'environnement limite la portée de cette disposition, qui conserve néanmoins une portée propre en matière d'inconvénients afférents à la circulation, notamment en ce qui concerne le stationnement des véhicules ou la mise en danger des piétons ou du public (ATA/277/2010 du 27 avril 2010 ; ATA/80/2009 du 17 février 2009 consid. 8 ; ATF 118 Ia 112 consid. 1b p. 115, et les références citées).

b. Selon la jurisprudence constante de la chambre de céans, l'art. 14 LCI appartient aux normes de protection qui sont destinées à sauvegarder les particularités de chaque zone, en prohibant les inconvénients incompatibles avec le caractère d'une zone déterminée (ATA/92/2003 du 25 février 2003, consid. 4b, et les références citées).

L'accroissement du trafic routier, s'il est raisonnable, ne crée pas une gêne durable au sens de la disposition légale précitée (ATA/306/2008 du 10 juin 2008 ; ATA/232/2006 du 2 mai 2006, et les références citées). La chambre de céans a, en outre, plusieurs fois jugé que l'accroissement du trafic engendré par de nouvelles constructions conformes à la destination de la zone ne constituait pas un inconvénient grave au sens de l'art. 14 LCI (ATA/396/2010 du 8 juin 2010 ; ATA/309/2007 du 12 juin 2007).

En l'espèce, l'appréciation du TAPI, composé pour partie de spécialistes, selon laquelle une augmentation hebdomadaire de 650 véhicules reste une charge de trafic négligeable au vu de la zone industrielle considérée, apparaît correcte et doit être confirmée. Ce chiffre ressort d'une étude demandée par la recourante et se fonde sur des périodes de forte fréquentation. La recourante ne démontre pas en quoi l'appréciation du TAPI serait erronée et ne conteste pas les chiffres de l'étude précitée. Par ailleurs, comme cela a été démontré aux considérants précédents, le projet litigieux est conforme à l'affectation de la zone et ne requiert pas une EIE. De plus, il ne génère pas de problème de stationnement, dans la mesure où il comprend 17 places de parc. Au vu de ces éléments, l'augmentation du trafic ne constitue ni une gêne durable ni un inconvénient grave au sens de la jurisprudence précitée. Enfin, l'argument relatif au dépassement des valeurs limite d'émissions de dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) n'est pas pertinent au regard de l'art. 14 LCI en raison de la réglementation fédérale en la matière. Le grief de la recourante ne peut dès lors être retenu.

16. En tous points mal fondés, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 1'000.- est mis à la charge de la recourante. Une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à charge de la recourante, sera respectivement allouée à SGI et à Ikea (art. 87 LPA).

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

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 30 août 2011 par Rampini & Cie S.A. contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 20 juin 2011 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge de Rampini & Cie S.A. un émolument de CHF 1'000.- ;

alloue à SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à charge de Rampini & Cie S.A. ;

alloue à Ikea AG une indemnité de procédure de CHF 1'000.-, à charge de Rampini & Cie S.A.;

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 ;

communique le présent arrêt à Me François Bellanger, avocat de Rampini & Cie S.A., à Me Pierre Louis Manfrini, avocat de SGI Schweizerische Gesellschaft für Immobilien AG, à Me Nicolas Peyrot, avocat d'Ikea AG, appelée en cause, au Tribunal administratif de première instance, ainsi qu'au département des constructions et technologies de l'information.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Junod, M. Dumartheray, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière de juridiction :

M. Tonossi

le président siégeant :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :