

Règlement sur les activités admissibles en zone industrielle ou de développement industriel, respectivement en zone de développement d'activités mixtes (RAZIDI)

L 1 45.05

Tableau historique

du 21 août 2013

(Entrée en vigueur : 28 août 2013)

Le CONSEIL D'ÉTAT de la République et canton de Genève, vu la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984; vu la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987; vu l'article 2 de la loi sur l'exercice des compétences du Conseil d'Etat et l'organisation de l'administration, du 16 septembre 1993, (1) arrête :

Chapitre I Dispositions générales

Art. 1 Activités admises dans les zones industrielles ou de développement industriel et conformes à ces zones

- ¹ Dans les zones industrielles ou de développement industriel (ci-après : zones industrielles), les surfaces brutes de plancher sont destinées à des activités économiques à vocation industrielle, artisanale ou technologique (ci-après : activités industrielles ou secteur secondaire).
- ² Les activités de stockage ou d'entreposage, sans transformation de produits ou marchandises de poids ou de dimensions particulièrement élevés, peuvent être également admises, principalement dans les parties reliées au chemin de fer des zones industrielles.
- ³ Les entreprises qui, à teneur des alinéas 1 et 2, sont admissibles dans les zones industrielles peuvent y installer des activités non industrielles (notamment administratives), si celles-ci sont nécessaires au déploiement de leur(s) activité(s) principale(s). Toutefois, s'agissant des zones de développement industriel, l'utilisation des surfaces brutes de plancher à des fins non industrielles (notamment administratives) par une entreprise du secteur secondaire ne peut pas dépasser, à l'échelle du canton, 50% des surfaces brutes de plancher occupées par cette entreprise dans les zones de développement. Sont réservées les situations existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement au titre des droits acquis.
- ⁴ Les surfaces brutes de plancher occupées dans les zones de développement visées à l'alinéa 3 comprennent celles situées en zones de développement industriel, ainsi que celles situées en zones de développement d'activités mixtes et dévolues au secteur secondaire.
- ⁵ Des logements ne peuvent être aménagés dans les zones industrielles que s'ils sont nécessaires à assurer la garde ou la surveillance des bâtiments pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

Art. 2 Activités admises dans les zones de développement d'activités mixtes et conformes à ces zones

- ¹ Les zones de développement d'activités mixtes comportent au minimum 60% de surfaces brutes de plancher dévolues à des activités du secteur secondaire (ci-après : surfaces brutes de plancher industrielles). Cette proportion obligatoire de surfaces brutes de plancher industrielles est prévue par le plan directeur de zone de développement d'activités mixtes. Les surfaces brutes de plancher restantes sont mises à la disposition d'activités non industrielles (ci-après : surfaces brutes de plancher non industrielles).
- ² Les activités non industrielles (notamment administratives) d'une entreprise du secteur secondaire, qui entraîneraient à l'échelle du canton une utilisation de plus de 50% des surfaces brutes de plancher occupées par cette entreprise dans les zones de développement, doivent être exercées à l'endroit des surfaces brutes de plancher non industrielles mises à disposition par les zones de développement d'activités mixtes. Aucune dérogation n'est possible.
- ³ Les surfaces brutes de plancher occupées dans les zones de développement visées à l'alinéa 2 comprennent les surfaces brutes de plancher situées en zones de développement industriel ainsi que les surfaces brutes de plancher industrielles des zones de développement d'activités mixtes.
- ⁴ Des logements ne peuvent être aménagés dans les zones de développement d'activités mixtes que s'ils sont nécessaires à assurer la garde ou la surveillance des bâtiments pour des raisons de sécurité ou de salubrité.

Art. 2A⁽²⁾ Bâtiments destinés à des tâches publiques de caractère industriel ou artisanal

- ¹ Sont admissibles en zone industrielle, de développement industriel ou d'activités mixtes les bâtiments et aménagements destinés à des activités publiques fortement gênantes, au sens de l'article 43, alinéa 1, lettre d, de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986, pour autant :
 - a) que ces activités présentent un caractère industriel ou artisanal dans leurs modalités d'exploitation;
 - b) que les bâtiments et aménagements les abritant soient compatibles avec les entreprises admises dans la zone, voire permettent de développer des synergies avec ces entreprises quant à l'utilisation du sol, de l'énergie ou la valorisation des déchets.
- ² En particulier, sont admissibles à ce titre les centres de voirie communaux ou intercommunaux.
- ³ Dans les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, un pourcentage maximum de surfaces brutes de plancher admissible pour ce type d'affectation est fixé par le plan directeur de zone de développement industriel ou d'activités mixtes.

Chapitre II Secteur de haute technologie

Art. 3 Admissibilité des activités relevant du secteur de haute technologie dans les zones industrielles ou de développement industriel en conformité avec ces zones

- ¹ Le secteur de haute technologie désigne, du point de vue de la destination des zones industrielles, des entreprises qui conçoivent, développent, produisent ou transforment des biens matériels ou des biens immatériels.
- ² Pour être admises en zone industrielle, les entreprises visées à l'alinéa 1 doivent, de manière prépondérante, concevoir, développer, produire ou transformer des biens matériels ou immatériels et ne procéder qu'à titre accessoire à la commercialisation de tels biens.
- ³ Sont retenues en priorité les entreprises qui :
 - a) sont créatrices d'emplois dans le canton de Genève;
 - b) recourent majoritairement, en termes d'emplois, à des collaborateurs dotés de formations ou d'expériences de techniciens ou d'ingénieurs;
 - c) possèdent au sein de leur clientèle une part importante d'entreprises proprement industrielles;
 - d) installent des unités de recherche et développement;
 - e) exercent une activité à l'aide de technologies avancées, caractérisée par la forte valeur ajoutée qu'elle apporte;
 - f) s'engagent à respecter des critères élevés de performances (énergie, bruit, air, éco-mobilité des collaborateurs, émissions rayonnantes, eau, déchets, transports de marchandises).
- ⁴ Les centres de formation et de perfectionnement professionnels liés aux activités mentionnées aux alinéas 1 à 3 peuvent être admis en zone industrielle.
- ⁵ Dans les zones industrielles gérées par la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : la fondation), celle-ci indique dans les contrats de droit de superficie un coût de mise à disposition du terrain qui tient compte du type d'activité réalisé selon un barème qu'elle établit.

Art. 4 Admissibilité des activités relevant du secteur de haute technologie dans les zones de développement d'activités mixtes

Le secteur de haute technologie, tel que défini à l'article 3, alinéas 1 à 3, est admis dans la part des 60% minimum des surfaces brutes de plancher dévolues à des activités du secteur secondaire. L'article 3, alinéas 4 et 5, s'applique par analogie.

Chapitre III Activités tertiaires

Art. 5 Admissibilité des entreprises du secteur tertiaire dans les zones industrielles ou de développement industriel par voie dérogatoire

- ¹ En dérogation à l'article 1, un régime d'exception peut être conféré à certaines entreprises prestataires de services utiles aux utilisateurs des zones industrielles (travailleurs, clients, fournisseurs), si l'implantation de ces entreprises en zone industrielle est susceptible de contribuer significativement à la réduction des mouvements pendulaires et à l'accroissement du bien-être des utilisateurs. Le régime d'exception pourra être accordé notamment en faveur de tea-rooms et cafés-restaurants, d'épiceries, d'agences de distribution de tabacs et journaux, de guichets bancaires, de fitness, d'offices postaux, ou encore de garderies d'enfants.
- ² Des activités culturelles ou festives sont admissibles par voie dérogatoire. Dans les zones de développement industriel, un pourcentage maximum de surfaces brutes de plancher admissible pour ce type d'affectation est fixé par le plan directeur de zone de développement industriel.

Art. 6 Admissibilité des entreprises du secteur tertiaire dans les zones de développement d'activités mixtes

Les activités visées à l'article 5 ne peuvent être assimilées à des activités du secteur secondaire et doivent être exercées sans exception à l'endroit des surfaces brutes de plancher non industrielles des zones de développement d'activités mixtes.

Chapitre IV Dispositions de procédure

Art. 7 Préavis de la fondation

Chaque procédure qui requiert la vérification du respect des dispositions prévues par le présent règlement donne lieu à un préavis y relatif de la fondation, laquelle atteste en particulier

à l'autorité chargée de la délivrance des autorisations de construire le respect des quotas de surfaces brutes de plancher fixés aux articles 1 et 2.

Art. 8 Préavis en matière d'activités tertiaires admissibles dans les zones industrielles ou de développement industriel

¹ Lorsqu'il s'agit de conférer un régime d'exception à des entreprises du secteur tertiaire destinées à offrir divers services aux utilisateurs des zones industrielles, qui nécessite qu'un intérêt économique ou social soit établi, la fondation instruit le dossier et se consulte avec le département chargé de l'économie, lequel est chargé d'établir le préavis y relatif.

² Les compétences du département chargé des autorisations de construire demeurent réservées.

Art. 9 Gestion des zones de développement d'activités mixtes

¹ La fondation est compétente pour gérer et s'assurer de la répartition des surfaces brutes de plancher dévolues aux activités du secteur secondaire, respectivement aux activités du secteur tertiaire, telle que prévue par le plan directeur de zone de développement d'activités mixtes; ledit plan fixe l'échelle de l'application et les modalités de cette répartition. A cette fin, la fondation est notamment autorisée à exiger de chaque propriétaire ou superficiaire la production d'un état locatif annuel de toutes les surfaces brutes de plancher qu'il exploite en sa qualité de bailleur.

² Les compétences du département chargé des autorisations de construire demeurent réservées.

Art. 9A⁽¹⁾ Décision du département

Après examen de la demande définitive en autorisation de construire, le département chargé des autorisations de construire, en application de l'article 4, alinéa 1, lettre b, de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984, fixe les conditions particulières conformément à cet article et statue sur l'application au projet présenté des normes de la zone de développement industriel, respectivement de la zone de développement d'activités mixtes.

Chapitre V Dispositions finales et transitoires

Art. 10 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le lendemain de sa publication dans la Feuille d'avis officielle.

Art. 11⁽¹⁾ Dispositions transitoires

Modifications du 10 décembre 2014

L'article 9A s'applique à toutes les demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur.

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
L 1 45.05	R sur les activités admissibles en zone industrielle ou de développement industriel, respectivement en zone de développement d'activités mixtes	21.08.2013	28.08.2013
<i>Modifications :</i>			
1. <i>n.</i> : 3°cons., 9A, 11		10.12.2014	17.12.2014
2. <i>n.</i> : 2A		18.05.2016	25.05.2016