

Le RAZIDI: une clarification bienvenue (1^{er} volet)



Mark Muller
Avocat au Barreau
de Genève.

Le 28 août dernier, la modification de la Loi générale sur les zones de développement industriel, adoptée par le Grand Conseil le 22 mars 2012, est entrée en vigueur. Il faut rappeler que la principale modification apportée à cette loi réside dans la création d'un nouveau type de zone, soit la zone de développement d'activités mixtes. A cette occasion, l'intitulé de la loi a été modifié. Elle s'appelle dorénavant «Loi sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes» (LZIAM).

Le temps écoulé depuis l'adoption de la loi a été mis à profit pour élaborer le «Règlement sur les activités admissibles en zone industrielle ou de développement industriel, respectivement en zone de développement d'activités mixtes» (RAZIDI).

Il n'existe pour l'instant pas de zone de développement d'activités mixtes.

La future localisation de ces zones fait actuellement l'objet d'études.

L'intérêt essentiel du Règlement, qui vient également d'entrer en vigueur, réside dans la définition des possibilités d'implantation d'activités non industrielles dans les zones industrielles classiques. C'est une nouveauté importante, dès lors que cette question n'avait jamais fait l'objet d'une réglementation très précise, sous réserve d'une directive relativement ancienne, ouvrant la porte à de nombreuses hésitations - comme dans la récente affaire Merck-Serono -, voire à des conflits.

Ainsi, plutôt que de s'attarder sur les zones d'activités mixtes, nous nous attacherons à décrire le type d'activités qui peut désormais s'implanter en zone industrielle ou de développement industriel.

Le principe de base est que, dans cette zone, les surfaces brutes de plancher sont destinées à des activités économiques à vocation industrielle, artisanale ou technologique. Les activités de stockage ou d'entreposage, sans transformation de produits ou marchandises de poids ou de dimensions particulièrement élevés, peuvent également être admises, principalement dans les parties reliées au rail.

Une fois ces principes posés, il est nécessaire de se pencher plus précisément sur certains cas particuliers. Cet article se concentrera sur la question des surfaces administratives. Nous reviendrons ultérieurement sur les autres affectations prévues par le RAZIDI.

Dans une décision fameuse de 2010, le Tribunal administratif s'était prononcé sur la compatibilité avec la zone industrielle de l'implantation de surfaces dédiées aux activités administratives d'une entreprise industrielle. Il avait considéré que l'industrie ne se limitait pas au travail et à la transformation de la matière, mais s'étendait à l'ensemble des opérations qui concourent à la production et à la circulation des richesses.



► **Planter des activités non industrielles dans les zones industrielles...**

Dans le cas particulier, le Tribunal avait constaté que l'activité de la société répondait à la définition de l'industrie, telle que rappelée ci-dessus. Certes, la fabrication des produits n'était pas effectuée dans les locaux en cause, mais d'autres activités qui se déroulaient dans le bâtiment litigieux étaient en relation avec le développement et la distribution des produits qu'elle commercialisait et répondaient donc ainsi à une vocation industrielle. La construction de surfaces administratives pour une entreprise industrielle en zone industrielle était ainsi admissible (Arrêt du Tribunal administratif du 3 août 2010). Le RAZIDI modifie sensiblement cette jurisprudence dans les zones de développement industriel. En effet, les entreprises à vocation industrielle, artisanale ou technologique ne peuvent désormais y installer des activités non industrielles (notamment administratives), pour autant que celles-ci soient nécessaires au déploiement de leur activité principale, que si la surface occupée par de telles activités ne dépasse pas, à l'échelle du canton, 50% des surfaces brutes de plancher occupées globalement par cette entreprise dans les zones de développement industriel et les zones de développement d'activités mixtes dévolues au secteur secondaire.

Il est à noter que lorsque des zones de développement d'activités mixtes auront été créées, les parties de ces zones qui ne seront pas dévolues au secteur secondaire (au maximum 40% des surfaces) pourront accueillir des surfaces administratives supplémentaires de telles entreprises.

Ce nouveau régime ne concerne pas les zones industrielles ordinaires. Ainsi, il faut certainement en déduire que le régime qui découle de la jurisprudence rendue dans l'affaire citée ci-dessus reste valable. Cela signifie qu'une entreprise industrielle qui ne déploie pas d'activité de production à Genève peut installer des surfaces destinées à des activités administratives en zone industrielle ordinaire. ■