



Mark Muller
Avocat au Barreau
de Genève

Le RAZIDI: une clarification bienvenue (2^e volet)

Lors d'un précédent article, suite à l'entrée en vigueur du «Règlement sur les activités admissibles en zone industrielle ou de développement industriel, respectivement en zone de développement d'activités mixtes» (RAZIDI), nous avons décrit la réglementation désormais applicable aux activités administratives des entreprises industrielles en zone industrielle ou de développement industriel (voir Tout l'Immobilier No 694, du 7 octobre 2013).

Le présent article s'attache à présenter le régime prévu par le RAZIDI pour les autres activités non industrielles admises dans ces zones, soit les activités relevant du secteur de la haute technologie, certaines activités du secteur tertiaire et les activités culturelles.

C'est volontairement que le régime applicable dans les zones de développement d'activités mixtes n'est pas ici traité, dès

lors que de telles zones n'existent pas encore. Elles feront l'objet d'une prochaine présentation.

Les hautes technologies

Selon le RAZIDI, sont admises en zone industrielle les entreprises qui, de manière prépondérante, conçoivent, développent, produisent ou

transforment des biens matériels ou immatériels. Elles ne peuvent procéder qu'à titre accessoire à la commercialisation de tels biens. Même si cette définition ne l'exprime pas, sont ici visées des entreprises actives dans des secteurs tels que l'informatique, les biotechnologies ou les cleantechs.

La priorité sera donnée aux entreprises qui sont créatrices d'emplois dans le canton de

Genève, recourent majoritairement à des collaborateurs dotés de formation ou d'expérience de techniciens ou d'ingénieurs, exercent leur activité à l'aide de technologies avancées caractérisées par leur forte valeur ajoutée, possèdent au sein de leur clientèle une part importante d'entreprises proprement industrielles, installent des unités de recherche et développement et s'enga-

gent à respecter des critères élevés de performance environnementale.

Les centres de formation et de perfectionnement professionnels liés aux activités de haute technologie peuvent être admis en zone industrielle. Il est permis de se demander si cette ouverture, qui n'est certes pas nouvelle, est conforme à la définition légale de la zone industrielle.

Dans les zones industrielles gérées par la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), 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 réa-

lisé, selon un barème qu'elle établit.

Les activités tertiaires

Certaines entreprises prestataires de services utiles aux utilisateurs des zones industrielles (travailleurs, clients, fournisseurs) peuvent exceptionnellement y être autorisées si leur implantation 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, de magasins de tabacs et journaux, de

guichets bancaires, de fitness, d'offices postaux, ou encore de garderies d'enfants.

Les activités culturelles

Suite à une modification légale récente, 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.

L'on voit ainsi que la destination de la zone industrielle et artisanale telle qu'elle est décrite par le RAZDI est large et permet l'implan-

tation d'activités qui, en tant que telles, ne sont pas industrielles, mais qui ont un lien plus ou moins étroit avec de telles activités. Rappelons néanmoins, pour relativiser cette conclusion, que l'accès à la zone industrielle a été restreint en ce qui concernait les activités administratives admises en zone de développement industriel, puisque la surface occupée par de telles activités ne peut désormais pas dépasser, 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 (voir notre précédent article). ■