

Source [SILGENEVE PUBLIC](#)

Dernières modifications au 6 décembre 2023

**Règlement sur les zones
industrielles et d'activités mixtes
(RZIAM)**

L 1 45.05

du 24 mai 2023

(Entrée en vigueur : 31 mai 2023)

Le CONSEIL D'ÉTAT de la République et canton de Genève,
vu la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987;
vu la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984;
vu la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988;
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,
arrête :

Titre I Dispositions générales

Art. 1 But

Le présent règlement a pour but notamment de définir les activités admissibles conformes à l'affectation de ces zones et celles qui peuvent être autorisées à titre dérogatoire.

Art. 2 Champ d'application

¹ Le présent règlement s'applique :

- a) aux zones industrielles et artisanales, au sens de l'article 19, alinéa 4, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, et aux zones de développement industriel au sens de la loi sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984. Ces deux types de zones sont désignées ci-après par le terme de zones industrielles;
- b) aux zones d'activités mixtes, au sens de l'article 19, alinéa 7, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, et aux zones de développement d'activités mixtes au sens de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984. Ces deux types de zones sont désignées ci-après par le terme de zones d'activités mixtes.

² Les règles déterminant l'admissibilité des activités s'appliquent autant aux surfaces bâties (surfaces brutes de plancher) qu'aux surfaces extérieures susceptibles d'exploitation (surfaces utiles d'exploitation).

Titre II Zones industrielles

Chapitre I Activités admises dans les zones industrielles

Section 1 Types d'activités conformes

Art. 3 Artisanat

¹ Sont admissibles dans les zones industrielles à titre d'activités artisanales :

- a) la production, la transformation, la réparation ou la valorisation de biens matériels par des moyens manuels ou techniques, exercée sur site ou au moyen des instruments ou des matériaux basés sur le site;
- b) la production de biens matériels à vocation artistique, dans la mesure où elle requiert des moyens techniques comparables à ceux utilisés pour des activités artisanales ordinaires;
- c) les ateliers de caractère artisanal à vocation sociale et/ou d'insertion ou de réinsertion professionnelle.

² Les activités assimilables à celles mentionnées à l'alinéa 1 sont également admissibles à titre d'activités artisanales.

Art. 4 Industrie

Sont notamment admissibles dans les zones industrielles à titre d'activités industrielles :

- a) les activités de production ou de transformation de biens matériels par des processus techniques ou technologiques de masse;
- b) les activités de recherche et développement requérant des processus industriels et/ou destinées à la production ou à la transformation de biens matériels;
- c) les laboratoires (y compris les salles blanches ou à température contrôlée) dans les domaines des sciences de la vie (biologie, médecine, pharmaceutique, etc);
- d) les entreprises de la construction;
- e) les activités de traitement ou de valorisation de déchets;
- f) les activités des collectivités publiques présentant un caractère industriel ou artisanal et fortement gênantes, telles que les centres de voirie, pour autant qu'elles soient compatibles avec les entreprises présentes.

Art. 5 Activités numériques

¹ Sont admissibles dans les zones industrielles les activités de l'industrie numérique, telles que les activités d'édition de logiciels et de développement d'applications web ou mobiles, à l'exclusion des activités de conseil informatique. Les entreprises admissibles à ce titre sont en outre admises à exercer des activités de distribution ou de mise à disposition en ligne de leurs produits ou services.

² Sont également admissibles, pour autant que ces activités requièrent des locaux spécifiques, incompatibles avec les normes ou usages constructifs dans les autres zones à bâtir :

- a) les activités d'hébergement de données numériques (data centers);
- b) les activités de fourniture de services de télécommunications;
- c) les activités de production et de diffusion de contenu audiovisuel;
- d) les activités portant sur d'autres formes de traitements de données numériques.

Art. 6 Entreposage et logistique

Sont admissibles dans les zones industrielles :

- a) les dépôts, gérés par des entreprises spécialisées, destinés à entreposer des biens;
- b) les plateformes logistiques, consistant à réceptionner des biens (indépendamment de leur lieu de production) en vue de les distribuer vers d'autres sites, industriels ou commerciaux;
- c) l'entreposage de véhicules neufs ou d'occasion, lié aux activités d'importation, de préparation et de réparation exercées dans la zone;
- d) les entreprises de transports de marchandises;
- e) les entreprises qui entreposent des biens en vue de les revendre à d'autres entreprises ou à des acheteurs professionnels (grossistes).

Art. 7 Centres de formation

Sont admis dans les zones industrielles les centres de formation ou de perfectionnement professionnel pour des métiers des activités éligibles qui délivrent des titres reconnus par le département chargé de l'instruction publique en vertu de la législation sur la formation professionnelle ou par les branches professionnelles et institutions publiques de formation professionnelle, dans la mesure où leurs activités requièrent des locaux similaires aux entreprises de ces secteurs, ou se déroulent principalement en lien avec les entreprises déjà implantées.

Art. 8 Logements de service

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 et que leur surface brute de plancher n'excède pas 50 m².

Section 2 Dispositions communes

Art. 9 Activités non admises

¹ Les entreprises des secteurs primaire et tertiaire ne sont pas admises dans les zones industrielles.

² Demeurent réservées les autorisations dérogatoires en vertu du chapitre II du présent titre.

Art. 10 Activité déterminante

Aux fins de l'application du présent règlement, est déterminante l'activité à laquelle est dédiée la majeure partie des surfaces brutes de plancher et des surfaces d'exploitation utiles de l'entreprise situées, ou destinées à être implantées, sur le territoire du canton.

Art. 11 Activités administratives de support

¹ Les entreprises admises dans les zones industrielles peuvent y installer des activités non industrielles de support, notamment administratives, nécessaires au déploiement de leur(s) activité(s) principale(s).

² Les surfaces brutes de plancher affectées à des fins non industrielles, notamment administratives, par une entreprise du secteur secondaire dans les zones industrielles ne peuvent pas dépasser, à l'échelle du canton, 50% des surfaces brutes de plancher occupées par cette entreprise à des fins industrielles dans ces zones et dans les zones d'activités mixtes.

Art. 12 Surfaces d'exposition et de vente destinées au public

Les surfaces d'exposition et de vente destinées au public sont admises dans les zones industrielles, dans la mesure où elles :

- a) sont connexes à la surface affectée à une activité admissible au sens des articles 3 à 6; et
- b) ne représentent pas plus de 20% de la surface brute de plancher dédiée à l'activité artisanale ou industrielle.

Chapitre II Activités admissibles à titre dérogatoire dans les zones industrielles

Art. 13 Principe

¹ A titre dérogatoire, des autorisations peuvent être délivrées à une entreprise déterminée pour des activités non prévues au chapitre I du présent titre.

² Les autorisations délivrées à titre dérogatoire peuvent être assorties de conditions et charges destinées à garantir leur mise en œuvre.

³ Nul n'a droit à l'octroi d'une autorisation dérogatoire.

Section 1 Services à la zone

Art. 14 Notion

¹ Sont considérées comme services à la zone les activités du secteur tertiaire répondant aux besoins des utilisatrices et utilisateurs d'une zone industrielle.

² Il s'agit notamment des cafés-restaurants et tea-rooms, des épiceries, des agences de distribution de tabacs et journaux, des guichets bancaires, des offices postaux, des salles de sport ou encore des structures d'accueil de la petite enfance.

Art. 15 Conditions

¹ Les activités de services à la zone peuvent être autorisées à titre dérogatoire si :

- a) elles contribuent significativement au bien-être des utilisatrices et utilisateurs directs de la zone (employées et employés, clientes et clients, fournisseuses et fournisseurs), compte tenu de l'offre de services similaires préexistante dans et aux abords de la zone;
- b) leur localisation est opportune pour couvrir les besoins au sein de la zone; et
- c) leur implantation dans la zone industrielle contribue significativement à la réduction des mouvements de trafic pendulaire.

² En tout état, l'implantation de services à la zone ne doit pas :

- a) conduire à une offre excessive en regard des besoins de la zone;
- b) attirer de manière significative des clientes et clients non utilisateurs directs de la zone;
- c) porter préjudice à la mise en valeur de la zone, eu égard notamment à leur incidence spatiale et temporelle sur la disponibilité des surfaces de plancher potentiellement dédiées aux activités artisanales ou industrielles.

Section 2 Activités culturelles ou festives

Art. 16 Types d'activités

Des activités culturelles ou festives sont admissibles dans les zones industrielles à titre dérogatoire, pour autant qu'elles soient compatibles avec les activités exercées dans ces zones.

Art. 17 Conditions

¹ Les activités culturelles ou festives doivent pouvoir s'implanter à l'endroit où elles limitent les nuisances et inconvénients pour le voisinage et ne doivent pas menacer le développement ou le fonctionnement de la zone.

² Ces activités doivent bénéficier d'une desserte adéquate et ne pas engendrer des besoins en équipements additionnels.

³ En tout état, l'implantation d'activités culturelles ou festives dans les zones industrielles n'est possible que si les exigences posées à l'article 15, alinéa 2, sont respectées.

⁴ Dans les zones de développement industriel, un pourcentage maximum de surfaces brutes de plancher admissible pour ce type d'affectation peut être fixé par le plan directeur de zone de développement industriel.

Section 3 Autres activités

Art. 18 Autres cas de dérogations

¹ Peuvent également être admises dans les zones industrielles à titre dérogatoire :

- a) les activités artisanales ou industrielles des entreprises qui ne remplissent pas le critère de la surface occupée sur le territoire du canton fixé à l'article 10, si ces entreprises démontrent qu'elles génèrent par ces activités la majeure partie de leur chiffre d'affaires sur le territoire du canton;
- b) les activités non artisanales ou non industrielles générant des nuisances ou des risques incompatibles avec une implantation dans un autre type de zone à bâtir;
- c) les activités non artisanales ou non industrielles dont l'implantation dans d'autres zones à bâtir est incompatible avec les caractéristiques des locaux nécessaires à leur exploitation et dont l'intégration en zone industrielle ne menace pas le développement ou le fonctionnement de cette zone;
- d) les activités culturelles ou sportives à titre provisoire, pour une durée maximale de 5 ans, dans l'attente de la reconversion d'un site.

² Un pourcentage maximum de surfaces brutes de plancher admissible pour les activités pouvant être admises à titre dérogatoire au sens de l'alinéa 1 du présent article peut être fixé par le plan directeur de zone de développement industriel.

Titre III Zones d'activités mixtes

Chapitre I Activités du secteur secondaire

Art. 19 Types d'activités admises

¹ Les activités du secteur secondaire, telles que visées aux articles 3 à 7 et déterminées selon l'article 10, sont admises dans les zones d'activités mixtes.

² Les activités de support, 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 industrielles ou d'activités mixtes, doivent être exercées à l'endroit des surfaces brutes de plancher non industrielles mises à disposition par les zones d'activités mixtes. Aucune dérogation n'est possible.

Chapitre II Activités du secteur tertiaire

Art. 20 Activités admises en général

¹ Les entreprises du secteur tertiaire sont admises dans les zones de développement d'activités mixtes, indépendamment de leur utilité à la zone, à concurrence de la proportion fixée par la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984, et réglementée par le plan directeur de zone de développement d'activités mixtes.

² Sont incluses dans les surfaces brutes de plancher dévolues aux activités tertiaires les activités de services utiles aux utilisatrices et utilisateurs de la zone.

Art. 21 Admissibilité des activités culturelles ou festives

¹ Les activités culturelles ou festives sont admises dans les zones d'activités mixtes en tant qu'activités non industrielles.

² Les surfaces brutes de plancher des activités visées à l'alinéa 1 viennent en imputation des surfaces brutes de plancher dévolues aux activités tertiaires des zones d'activités mixtes.

³ L'article 17, alinéa 3, s'applique pour la localisation de ces activités.

Chapitre III Dispositions communes

Art. 22 Indice d'utilisation du sol minimum applicable aux projets de construction dans les zones de développement d'activités mixtes

¹ Dans les zones de développement d'activités mixtes, seuls peuvent être autorisés les projets de constructions comportant une surface brute de plancher répondant au moins à l'indice d'utilisation du sol minimum applicable à la parcelle selon leur plan et règlement directeur.

² La réalisation du projet autorisé ne peut pas être fractionnée.⁽¹⁾

³ L'autorisation de construire peut être subordonnée à des garanties à cet effet.⁽¹⁾

Art. 23 Contrôle de la répartition des surfaces brutes de plancher

¹ La Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après : 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.

² 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'elle ou il exploite en sa qualité de bailleur.

³ Les compétences du département chargé des autorisations de construire demeurent réservées.

Art. 24 Logements de service

Des logements ne peuvent être aménagés dans les zones 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 et que leur surface brute de plancher n'excède pas 50 m².

Titre IV Dispositions procédurales

Art. 25 Assujettissement à autorisation de construire

¹ Tout projet impliquant la construction d'un bâtiment ou d'une installation destinée à l'exercice d'une activité visée par le présent règlement est soumis à la procédure d'autorisation préalable, définitive ou accélérée de construire, selon les critères de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, et du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 27 février 1978.

² Même en l'absence de travaux, sont également soumis à autorisation de construire :

- a) les changements de destination de surfaces brutes de plancher;
- b) l'utilisation ou les changements de destination des surfaces extérieures (surfaces d'exploitation utiles).

³ Les demandes d'autorisation selon l'alinéa 2 du présent article sont, traitées en procédure accélérée. Elles sont traitées en procédure d'autorisation définitive de construire, sous réserve de l'article 26, alinéa 2, du présent règlement, si elles impliquent l'octroi d'une dérogation.

Art. 26 Dossiers de demande

¹ Les demandes d'autorisation de construire doivent contenir tous les plans et documents requis par le règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 27 février 1978, ainsi que les indications utiles sur la nature de l'activité ou des activités exercée(s) dans les constructions concernées.

² Seuls sont requis les plans et documents mentionnés à l'article 10B, alinéa 2, du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 27 février 1978, dans la mesure où ils sont nécessaires, pour :

- a) les demandes d'autorisations de construire relatives à des travaux portant sur la modification intérieure d'un bâtiment existant si elles n'impliquent aucune dérogation ou qu'une autorisation dérogatoire au sens du présent règlement;
- b) les demandes d'autorisations déposées conformément à l'article 25, alinéa 2, du présent règlement.

Art. 27 Obligation de collaborer

¹ Les données figurant au registre des entreprises au sujet des activités de ces dernières, y compris les codes NOGA (nomenclature générale des activités économiques), ne sont pas seules déterminantes pour l'application du présent règlement.

² Dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, les entreprises sont tenues de produire tous renseignements et documents justificatifs quant aux activités qu'elles exercent ou prévoient d'exercer, notamment ceux nécessaires à la fondation pour émettre son préavis.

³ Les renseignements et documents protégés par le secret des affaires fournis par les entreprises ne peuvent être transmis qu'aux autorités impliquées dans l'application du présent règlement et des lois dont il dépend. Ils sont confidentiels et soustraits à toute consultation par des tiers dans la mesure autorisée par la loi sur l'information du public, l'accès aux documents et la protection des données personnelles, du 5 octobre 2001.

Art. 28 Préavis

¹ Sous réserve de l'alinéa 2, la fondation préavise les demandes d'autorisations à l'attention de l'office des autorisations de construire sous l'angle :

- a) de l'admissibilité des activités dans la zone concernée en regard de l'ensemble des conditions du présent règlement ainsi qu'en regard du plan et règlement directeur applicable;
- b) du respect des limites de surfaces brutes de plancher dédiées aux activités tertiaires en zone d'activités mixtes;

- c) de la conformité de l'activité envisagée aux prescriptions légales et à la planification cantonale en matière de développement durable et de politique climatique;
- d) du respect des dispositions du règlement concernant la cession et le registre des droits à bâtir dans les zones de développement d'activités mixtes, du 29 novembre 2023, lorsque la demande d'autorisation se rapporte à un projet en zone d'activités mixtes.⁽¹⁾

² Lorsqu'une demande porte sur l'octroi d'une autorisation dérogatoire au sens du présent règlement, la fondation, lors de l'instruction du dossier, se consulte avec le département chargé de l'économie, lequel est chargé d'établir le préavis y relatif.

³ Pour les projets en zone de développement d'activités mixtes, lorsque la fondation a connaissance de faits impliquant une rectification ou une radiation au registre des droits à bâtir impactant le traitement d'une demande d'autorisation de construire en cours d'instruction, elle en informe aussitôt l'office des autorisations de construire, même après la communication du préavis.⁽¹⁾

Art. 29 Autorité compétente

¹ Le département chargé des autorisations de construire est l'autorité décisionnelle compétente pour statuer sur les demandes d'autorisation en application du présent règlement.

² Il est également compétent pour fixer les conditions particulières 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, et pour statuer sur l'application au projet présenté des normes de la zone de développement industriel, respectivement de la zone de développement d'activités mixtes.

Art. 30 Directives d'application

Sous réserve de l'approbation du département chargé des autorisations de construire et du département chargé de la surveillance de la fondation, cette dernière est habilitée à adopter et à publier des directives d'application du présent règlement.

Titre V Dispositions finales et transitoires

Art. 31 Clause abrogatoire

Le règlement sur les activités admissibles en zone industrielle ou de développement industriel, respectivement en zone de développement d'activités mixtes, du 21 août 2013, est abrogé.

Art. 32 Entrée en vigueur

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

Art. 33 Garantie des droits acquis

Les constructions et exploitations existantes, au bénéfice d'une autorisation valablement délivrée et en force, peuvent être maintenues au titre des droits acquis même si elles ne sont plus conformes au présent règlement.

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
L 1 45.05 R sur les zones industrielles et d'activités mixtes		24.05.2023	31.05.2023
<i>Modifications :</i>			
1. <i>n.</i> : 22/2, 22/3, 28/1d, 28/3		29.11.2023	06.12.2023