

Date de dépôt : 20 février 2012

Rapport

de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi générale sur les zones de développement industriel (LGZDI) (L 1 45)

Rapport de M. Bertrand Buchs

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton a examiné le PL 10861 lors de ses séances du 21 décembre 2011, des 11, 18 et 25 janvier et du 1^{er} février 2012, sous la présidence de M^{me} Christina Meissner.

Les procès-verbaux ont été tenus par M^{me} Marie Savary et M. Guy Chevalley, que nous remercions.

Mémorial

Ce projet de loi a été déposé le 2 septembre 2011. Il a été renvoyé, sans débat, à la Commission d'aménagement du canton, lors de la séance du Grand Conseil du 22 septembre 2011.

Présentation du projet de loi (séance du 21 décembre 2011)

M. le conseiller d'Etat Unger explique que Genève veut développer une agglomération dense, multipolaire et verte. Or, sur un petit territoire comme le canton de Genève, pour atteindre ces objectifs, il est nécessaire de densifier la zone industrielle. Pour atteindre ce but, il faut passer par une mixité de la zone industrielle. Ces zones mixtes n'existant pas, il est donc nécessaire de les créer. La seule chance pour l'économie genevoise de rester compétitive est d'être diversifiée. Genève ne peut pas compter uniquement sur la finance et le trading, mais aussi sur l'industrie. Mais pour pouvoir développer l'industrie, il faut obligatoirement densifier la zone industrielle. Pour que

cette mixité fonctionne, il est nécessaire de garder la subvention au prix du terrain pour l'industrie et l'artisanat sans distordre le marché. A ce sujet, le Conseil d'Etat proposera un amendement de façon à clarifier les prix du marché pour le tertiaire et les prix des zones industrielles pour l'industrie. M. Unger propose de consacrer 60 % des zones mixtes à l'industrie et à l'artisanat et 40 % pour les activités restantes, tout en signalant que ce pourcentage sera défini dans un règlement.

Suite à la question d'un commissaire (Ve), M. Unger explique que le Conseil d'Etat a refusé pratiquement tous les projets de développement industriel qui n'atteignaient pas une densification de plus de 1. Tout déclasser d'un seul coup n'est pas nécessairement une bonne idée. En revanche, il faudra se poser la question de l'opportunité de procéder à un déclassement en zone industrielle mixte lors de chaque nouveau déclassement ainsi que lors de la restructuration d'une zone industrielle.

Le même commissaire (Ve) demande ce qu'il en est des zones industrielles situées juste derrière la frontière avec la France. M. Unger répond qu'un travail est fait dans la cadre du projet d'agglomération. Mais qu'il est très difficile de concilier deux ordres juridiques différents.

Un commissaire (L) se demande si l'application de ce projet de loi ne va pas être problématique en raison de la longueur des procédures et de possibles nombreuses oppositions. M. Unger signale que beaucoup d'industriels sont sensibles à la demande de densification et que certains seraient ravis d'être les promoteurs de leur propre affaire. Il pense qu'il y aura moins d'opposition que pour la zone logement.

Un commissaire (S) demande si des entreprises travaillant dans le tertiaire ont déjà fait des demandes pour s'installer à Genève. M. Unger répond que les entreprises travaillant dans le tertiaire ne formulent pas une telle demande car elles connaissent les lois et savent que ce n'est pas possible. En revanche, beaucoup d'entreprises ont dû quitter Genève car il n'était plus possible de les loger.

Un commissaire (PDC) demande quel prix serait demandé aux entreprises tertiaires. M. Unger déclare que le prix serait le prix du marché car il n'est pas question de subventionner les activités tertiaires et distordre ainsi le marché.

Un commissaire (Ve) demande si des services de proximité seront prévu dans ces secteurs (crèches, coiffeurs, restaurant...). M. Unger répond que ce sera le cas. Il signale qu'un concept d'hôtels d'entreprises est en train d'être développé à Plan-les-Ouates et que 90 % de la surface future est déjà

réservée. Un tel concept pourrait tout à fait être envisageable dans les zones mixtes.

Séance du 11 janvier 2012

M Bruno Beurret, chef de projet au DCTI, présente l'état des lieux des zones industrielles (cf : annexe de ce présent rapport).

Audition de M. Yves Cretegy, directeur de la Fondation pour les terrains industriels (FTI), et de Mme Christina Bel, juriste

Historiquement, le modèle de la FTI était relativement simple : une parcelle, une entreprise, une réserve foncière pour le développement. Les exigences de densification ont fait évoluer la situation. Seules les grandes entreprises ont encore la capacité de fonctionner selon ce modèle. Les autres sont dans l'obligation de se regrouper, ce qui implique la construction d'objets immobiliers plus compliqués. La rentabilité des opérations devient ainsi un critère très important : critère qui n'existait pas (ou peu) par le passé.

Le PL 10861 est largement soutenu par la FTI car il représente un outil de densification intéressant. En autorisant l'implantation, dans les zones industrielles, d'entreprises du secteur tertiaire (qui généralement paient des loyers plus élevés), cela permettra d'améliorer la capacité de constructions plus complexes.

M. Cretegy précise que cette mixité ne serait pas applicable sur toutes les parcelles de la zone industrielle, car certaines activités nécessitent une « zone industrielle pure » car elles créent des nuisances plus importantes que d'autres activités.

Un commissaire (Ve) demande si ce projet de loi permettrait de faciliter les mutations de la zone industrielle ; sachant que certaines zones seraient apparemment bloquées, sous-utilisées ou que certaines surfaces ne seraient pas utilisées de façon optimale car le propriétaire n'y trouverait aucun intérêt.

M. Cretegy répond que c'est le cas où des réserves foncières ont été attribuées dans le cadre de la décision d'adjudication du droit de superficie. Les outils à disposition de la FTI sont maigres. En revanche, ce projet de loi peut apporter une solution aux terrains qui ne sont pas densifiés, faute de rentabilité. L'introduction d'entreprise du secteur tertiaire dans la zone industrielle permettrait de rentabiliser plus rapidement des projets de développement et pourrait débloquer certaines situations.

Audition de M. Michel Mooijman, président de l'ASTAG, et de M. Christophe Pradervand, membre de l'ASTAG

M. Mooijman explique que l'ASTAG (Association suisse des transports routiers) compte 103 membres à Genève, ce qui représente 2 000-2 500 véhicules. Il remarque que les activités des membres de l'ASTAG nécessitent de grandes capacités de stockage et que la construction d'entrepôts sur plusieurs étages ne serait pas rentable pour les entreprises. Il ajoute que les activités de l'ASTAG présentent un certain nombre de nuisances pour le voisinage.

Malgré cette remarque, il considère le PL 10861 intéressant car il ouvre la discussion sur l'avenir de l'économie locale.

Séance du 18 janvier 2012

Audition de M. Jacques Jeannerat, directeur de la CCIG (Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève), et de M. Charles Lassaue, membre de la direction de la CCIG

La CCIG soutient ce projet de loi, mais ne veut pas que l'arrivée d'activités tertiaires entraîne des risques de sous-enchères.

M. Monney, attaché de direction au DGAE, rappelle l'amendement proposé par M. le conseiller d'Etat Unger, à savoir que les loyers et les prix des locaux destinés à des activités tertiaires dans les zones de développement d'activités mixtes doivent être comparables aux prix du marché.

Audition de M. Nicolas Aune, secrétaire général de l'UIG (Union industrielle genevoise), et de M. Nicolas Rufener, secrétaire général de FMB (Fédération genevoise des métiers du bâtiment), représentant l'UAPG (union des associations patronales de Genève)

L'UAPG soutient ce projet de loi.

M. Aune souhaite partager avec la commission quelques interrogations : premièrement, si les activités liées à la formation et la recherche (formation professionnelle et recherche appliquée, notamment), de même que celles des associations professionnelles doivent être explicitement intégrées au titre d'activités du secteur secondaire pour autant bien sûr que ces dernières démontrent un lien direct avec ce secteur, et deuxièmement dans le cadre des dispositions transitoires, la distinction très explicite s'agissant de l'application des modifications de la loi selon qu'il s'agit des zones actuelles existantes ou des zones futures. Il est précisé que des adaptations demeurent possibles mais uniquement par le biais du processus usuel de modification de

zone. Il souhaite que ces processus de modifications de zones puissent être néanmoins favorisés et même encouragés pour toutes zones d'activité existantes qui répondraient déjà aux exigences et critères du projet de loi.

Un commissaire (L) aimerait savoir comment l'Etat appréhende la question de la recherche.

M. Monney explique que dans le texte actuel de loi, les entreprises qui installent des unités de recherche et développement figurent parmi les entreprises qui sont retenues en priorités. Ces entreprises sont donc considérées comme actives dans le secteur industriel.

Audition de M. Jean-Paul Humair, président des Recycleurs genevois, et de M. Richard Maury, membre du comité

M. Maury rappelle le besoin en surfaces très importantes des entreprises de recyclage et que la mixité des activités de recyclage avec d'autres activités est difficilement envisageable.

Il indique qu'une répartition géographique des entreprises de recyclage est impérative pour une optimisation des collectes et de la logistique et une accessibilité garantie sur l'ensemble du territoire cantonal. Il pointe le problème actuel de la rive gauche qui risque de ne plus avoir d'entreprise de recyclage.

L'implantation des ESREC (Espace de récupération cantonal) sur le territoire cantonal démontre bien l'utilité et la volonté de ne pas cloisonner les déchets dans un site mais de répartir de manière uniforme l'avenir du recyclage en intervenant au niveau des entreprises bénéficiant de moyens de collecte propre, ainsi qu'au niveau de l'efficacité des trajets de collecte. Un quatrième ESREC est souhaité sur la rive gauche.

M. Humair ne souhaite pas un rassemblement de toutes leurs activités dans un lieu unique. En revanche, concernant le développement de zones mixtes, il est possible de trouver un juste milieu.

M. Monney explique que ce projet de loi n'a pas pour but de remplacer les zones industrielles actuelles par ces nouvelles zones d'activités mixtes. Il est prévu que la zone industrielle actuelle subsiste en suffisance, notamment afin de permettre à certaines entreprises comme celles regroupées au sein des Recycleurs genevois de continuer leurs activités.

Séance du 25 janvier 2012

Audition de M^{me} Martine Roset, conseillère administrative de la commune de Satigny, de M. Yvan Rochat, conseiller administratif de la commune de Vernier, et de M. Pierre-Alain Tschudi, conseiller administratif de la commune de Meyrin

M^{me} Roset explique qu'elle craint une sectorisation territoriale des entreprises. En effet, selon elle, plus aucune commune ne souhaitera implanter de nouvelles zones industrielles dévolues uniquement au secteur secondaire. Ceci pour des raisons liées aux nuisances de certaines entreprises, ainsi que pour des raisons fiscales. Elle ajoute encore que la rive gauche n'a plus aucune entreprise approvisionnant le bâtiment. Cette situation crée des problèmes de mobilité qui seront encore amplifiés avec le déménagement du PAV. Enfin, elle explique que les dérogations accordées dans les zones industrielles ne devraient pas être prévue uniquement pour l'implantation d'activités culturelles et festives.

M^{me} Roset constate que l'amélioration des zones industrielles actuelles n'est pas possible par le biais de ce projet de loi. Par conséquent, elle craint que la création de nouvelles zones d'activités mixtes se fasse au détriment des anciennes zones industrielles.

M. Rochat complète qu'il craint que ce projet de loi n'instaure un cloisonnement hermétique entre les anciennes zones industrielles et ces nouvelles zones d'activités mixtes.

M. Tschudi explique qu'il partage les soucis évoqués par Mme Roset et M. Rochat.

Un commissaire (Ve) désire revenir sur le fait qu'il n'y a pas de nouvelles zones industrielles prévues sur la rive gauche.

M. Moglia (attaché de direction au DCTI) répond que l'extension de la zone de la Pallanterie est prévue, ainsi que de la zone de Plan-les-Ouates. En outre, grâce au PSD (plan stratégique de développement) Perly-Saint-Julien, une zone d'activités sera créée dans le secteur proche de l'aire autoroutière de Bardonnex.

La présidente de la commission décide de passer au vote d'entrée en matière.

Vote d'entrée en matière :

En faveur : 13 (3 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG), à l'unanimité.

Séance du 1^{er} février 2012

Deuxième débat : amendements

Article 2 :

Concernant l'alinéa 2, l'amendement suivant est proposé :

« S'agissant des zones de développement d'activités mixtes, les plans directeurs peuvent prévoir un pourcentage d'activités secondaires supérieur à celui de 60 % visé à l'article 1 alinéa 2 »

Ainsi amendé l'article 2 est approuvé à l'unanimité.

Article 4 :

Alinéa 1, lettre b, l'amendement suivant est proposé :

« des conditions particulières applicables au projet présenté, notamment :

1° le prix du terrain, qui doit être agréé sur la base des prix admis dans chaque zone de développement industriel ou d'activités mixtes ;

2° les loyers et les prix des locaux industriels ou artisanaux répondant à un besoin d'intérêt général, qui doivent respecter les montants maximums fixés pour chaque zone de développement d'activités mixtes par le Conseil d'Etat ;

3° les loyers et les prix des locaux destinés à des activités tertiaires dans les zones de développement d'activités mixtes, dont les montants doivent être comparables aux prix du marché. »

L'amendement est approuvé par 12 oui (2 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG), 1 contre (1 S) et 1 abstention (1 Ve).

Ainsi amendé, l'article 4 est approuvé par 12 oui (2 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG), 1 contre (1 S) et 1 abstention (1 Ve).

Article 7 :

« Le Conseil d'Etat peut confier à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) le mandat :

b) de gérer les zones de développement industriel et les zones de développement d'activités mixtes, et notamment d'examiner le respect des conditions figurant à l'article 4 alinéa 1 lettre b. »

L'amendement est approuvé par 12 pour (2 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG), 1 contre (1 S) et une abstention (1 Ve).

Ainsi amendé, l'article 7 est approuvé par 12 pour (2 Ve, 2 PDC, 2 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG), 1 contre (1 S) et une abstention (1 Ve).

Article 11 :

« Ce droit de préemption a pour but de favoriser la mise en valeur des zones de développement industriel et des zones de développement d'activités mixtes, et d'éviter que des bien-fonds ne fassent l'objet d'aliénation à des prix excessifs. »

L'amendement est approuvé par 11 pour (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 1 UDC, 2 MCG), 0 contre et 3 abstentions (1 Ve, 3 L).

Ainsi amendé, l'article 11 est approuvé par 11 pour (2 S, 2 Ve, 2 PDC, 2 R, 1 UDC, 2 MCG), 0 contre et 3 abstentions (1 Ve, 3 L).

Chapitre 5, article 20 :

« Les modifications de la loi intervenues le ... <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement> ne sont pas applicables aux zones de développement industriel adoptées avant cette date, sauf adaptation de celles-ci par le biais d'une modification des limites de zone. »

L'amendement est approuvé par 14 oui (2 S, 3 Ve, 2 PDC, 1 R, 3 L, 1 UDC, 2 MCG), 0 contre et 1 abstention (1 R).

Ainsi amendé, l'article 20 est approuvé à l'unanimité.

Avant de voter le troisième débat, les différents groupes politiques donnent leur prise de position :

Le groupe Radical votera le projet de loi pour permettre une certaine densification et une diversification des activités industrielles.

Le groupe Démocrate-chrétien soutiendra le projet de loi qui répond à un besoin évident, par une meilleure utilisation des ressources foncières notamment.

Le groupe des Verts soutient le projet de loi et souligne qu'il faudra poursuivre la densification et la création de ces zones industrielles et artisanales.

Le groupe Socialiste votera ce projet de loi, mais appelle à prudence sur les déclassements de zones industrielles existantes qui pourrait faire perdre certaines parcelles au secteur secondaire.

Le groupe MCG salue ce projet de loi qui permettra le développement d'activités mixtes.

Le groupe Libéral soutiendra ce projet de loi pour les raisons déjà évoquées, mais également pour la création de logements puisque le

développement d'activités tertiaires en zone mixtes permettra de libérer les zones qu'elles occupaient pour le logement.

Le groupe UDC soutiendra également ce projet de loi qui permet d'économiser de l'espace, grâce à l'augmentation de la densité, ce qui est une nécessité dans les plans directeur de ces zones.

Vote en troisième débat

A l'issue de ses travaux, la Commission d'aménagement du canton accepte le PL 10861 à l'unanimité.

Conclusions

La Commission d'aménagement du canton vous recommande d'accepter ce projet de loi.

Projet de loi (10861)

modifiant la loi générale sur les zones de développement industriel (LGZDI) (L 1 45)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi générale sur les zones de développement industriel, du 13 décembre 1984, est modifiée comme suit :

Intitulé de la loi (nouvelle teneur) Loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes (LZIAM)

Art. 1 (nouvelle teneur sans modification de la note)

¹ La présente loi a pour but de fixer les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement industriel, dévolues aux activités industrielles et artisanales (ci-après « activités du secteur secondaire »), ainsi que des zones de développement d'activités mixtes, dévolues aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, y compris les activités culturelles et festives.

² Les zones de développement d'activités mixtes comportent au minimum 60% des surfaces brutes de plancher dévolues à des activités du secteur secondaire.

Art. 2, al. 1, lettres a, d, e et f (nouvelle teneur), l et m (nouvelles), et al. 2 (nouveau)

¹ Les plans directeurs des zones de développement industriel ou d'activités mixtes prévoient notamment :

- a) le réseau des voies de transport et de circulation internes ainsi que les alignements le long ou en retrait de ces voies, de même que les voies d'accès à la zone;
- d) les étapes successives d'équipement et d'occupation des terrains compris dans la zone;
- e) la destination particulière des différentes parties de la zone;

- f) les aires et écrans de verdure propres à masquer la zone et à en assurer l'intégration au site environnant;
- l) la fixation d'un indice d'utilisation du sol minimal;
- m) au besoin, l'obligation de réaliser les gabarits prévus.

² S'agissant des zones de développement d'activités mixtes, les plans directeurs peuvent prévoir un pourcentage d'activités secondaires supérieur à celui de 60 % visé à l'article 1, alinéa 2.

Art. 3, lettre a (nouvelle teneur)

Le règlement directeur des zones de développement industriel ou d'activités mixtes fixe notamment :

- a) toutes les conditions nécessaires à la réalisation de l'équipement et de l'aménagement de la zone;

Art. 4, al. 1, lettre b (nouvelle teneur)

¹ Dans les zones de développement industriel et les zones de développement d'activités mixtes, le Conseil d'Etat peut, en vue de la délivrance de l'autorisation de construire, autoriser l'application des normes de la zone industrielle ou de la zone de développement d'activités mixtes au sens de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987. Cette décision est subordonnée à l'approbation préalable :

- b) des conditions particulières applicables au projet présenté, notamment :
 - 1° le prix du terrain, qui doit être agréé sur la base des prix admis dans chaque zone de développement industriel ou d'activités mixtes;
 - 2° les loyers et les prix des locaux industriels ou artisanaux répondant à un besoin d'intérêt général, qui doivent respecter les montants maximums fixés pour chaque zone de développement d'activités mixtes par le Conseil d'Etat;
 - 3° les loyers et les prix des locaux destinés à des activités tertiaires dans les zones de développement d'activités mixtes, dont les montants doivent être comparables aux prix du marché.

Art. 6, al. 1, lettre b (nouvelle teneur)

¹ Les propriétaires ou superficiaires sont tenus de participer aux frais d'équipement et d'aménagement publics de la zone, comprenant notamment :

- b) le coût des travaux d'infrastructure (voies et canalisations publiques) et des mesures d'intégration au site telles qu'arborisation et création d'écrans de verdure, à l'exclusion des coûts d'entretien ultérieurs, par le paiement d'une taxe proportionnelle à la surface de leurs terrains ou à la surface brute de plancher compris dans le périmètre de la zone.

Art. 7, lettre b (nouvelle teneur)

Le Conseil d'Etat peut confier à la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI) le mandat :

- b) de gérer les zones de développement industriel et les zones de développement d'activités mixtes, et notamment d'examiner le respect des conditions figurant à l'article 4, alinéa 1, lettre b.

Chapitre III Mise en valeur des zones de développement industriel et des zones de développement d'activités mixtes (nouvelle teneur)**Art. 8, lettre b (nouvelle teneur)**

Est déclaré d'utilité publique, au sens de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 10 juin 1933, l'acquisition :

- b) de tous les immeubles compris dans la zone de développement industriel, respectivement dans la zone de développement d'activités mixtes, au fur et à mesure de sa mise en valeur.

Art. 10 (nouvelle teneur sans modification de la note)

L'Etat de Genève bénéficie d'un droit de préemption sur tout bien-fonds compris dans les zones de développement industriel ou dans les zones de développement d'activités mixtes qui fait l'objet d'une aliénation à un tiers. Mention de ce droit est faite au registre foncier.

Art. 11 (nouvelle teneur sans modification de la note)

Ce droit de préemption a pour but de favoriser la mise en valeur des zones de développement industriel et des zones de développement d'activités mixtes, et d'éviter que des biens-fonds ne fassent l'objet d'aliénation à des prix excessifs.

Art. 20 Dispositions transitoires (nouveau)

Modifications du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement>

Les modifications de la loi intervenues le ... <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement> ne sont pas applicables aux zones de développement industriel adoptées avant cette date, sauf adaptation de celles-ci par le biais d'une modification des limites de zone.

Art. 2 Modifications à une autre loi

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (L 1 30), est modifiée comme suit :

Art. 13, al. 1, lettre b (nouvelle teneur)

¹ L'affectation et le régime d'aménagement des terrains compris à l'intérieur d'une ou plusieurs zones peuvent être précisés par divers types de plans et règlements, à savoir :

- b) les plans et règlements directeurs des zones de développement industriel ou d'activités mixtes et les plans localisés de quartier visés par la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984;

Art. 19, al. 6 (nouvelle teneur) et al. 7 (nouvelle sous-note et nouvelle teneur)***Zone aéroportuaire***

⁶ La zone aéroportuaire est réservée aux constructions et installations aéroportuaires. Les constructions qui y sont édifiées sont soumises aux dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses relatives à la zone industrielle. Un droit de préemption est institué au profit de l'Etat sur les immeubles compris dans cette zone. Les modalités de son exercice sont celles fixées par les articles 10 à 12 de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984.

Zones d'activités mixtes

⁷ Dans des périmètres déterminés, le Grand Conseil peut créer une zone à bâtir, répondant aux normes de l'une des quatre premières zones de construction, affectée à des besoins particuliers notamment dans le domaine des activités. Dans la mesure où cette zone prévoit une mixité d'activités, le plan de zone fixe la nature de celles-ci, leur implantation ou à défaut leur répartition par rapport aux possibilités constructives offertes par la zone. Un plan localisé de quartier, au sens de l'article 1 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, ou un plan directeur, au sens de l'article 2 de la loi générale sur les zones de développement industriel ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984, fixe les modalités d'aménagement de la zone.

Art. 30 (nouvelle teneur)

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 ou d'activités mixtes, du 13 décembre 1984.

Art. 3 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.



Zones industrielles - Canton de Genève

CAC – 11 janvier 2012

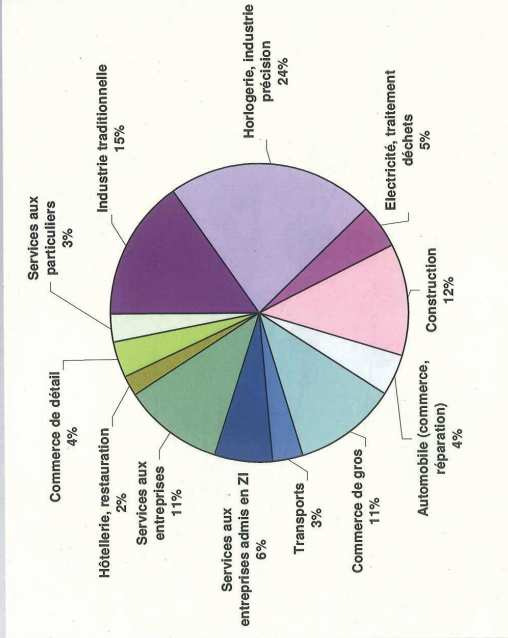


Zones industrielles

- Profil des ZI
- Utilisation actuelle des ZI
- Capacités d'accueil des ZI
- Concept PDCn 2030

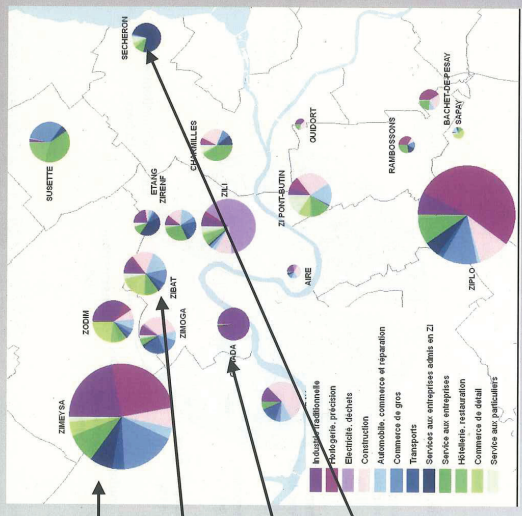
Emplois dans les zones industrielles

- 39'000 emplois dans les ZI
13% de l'emploi total
- ZI vocation soutien secteur secondaire
 - industrie et artisanat
 - activités tertiaires admises selon directives**80% emplois ZI**
- Autres activités tertiaires admises ponctuellement
20% emplois ZI



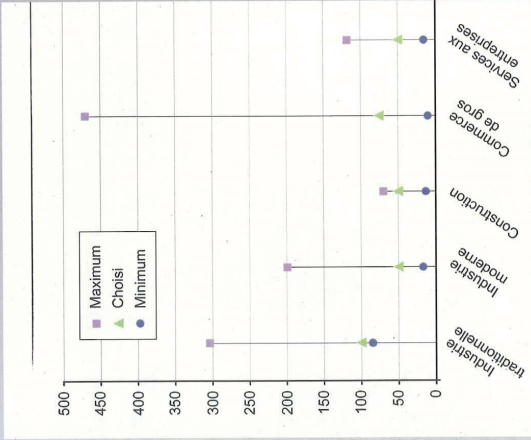
Diversité des zones industrielles

- Grandes zones industrielles avec forte prédominance industrie et tertiaire admises en ZI
- Moyennes zones industrielles mixtes
- Zones industrielles avec une seule entreprise
- Zones industrielles sans industrie



Besoins en surface dans les ZI

- La surface de plancher par emploi varie fortement
 - selon la branche d'activité
 - selon les entreprises
 - selon les zones
- Il faut répondre à des besoins variés en surface de plancher par emploi
 - industrie traditionnelle : 100 m² /emploi
 - industrie hightech : 50 m² /emploi
 - commerce de gros : 75 m² /emploi
- Il faut répondre à des besoins variés en surface de terrain par emploi
- Utilisation dense des ZI à Genève : surfaces par emploi très inférieures aux moyennes suisses et françaises



Utilisation des zones industrielles

Zone de développement industriel et artisanal de Meyrin - Satigny

- Périmètre zone: 1'917'84m²
- Terrains occupés: 1'229'54 m²
- Terrains réservés: 6'977m²
- Terrains disponibles: 5'952m²
- Terrains disponibles non conformes: 1'019'94m²
- Routes forestières: 262'220m²
- Propriétés publiques

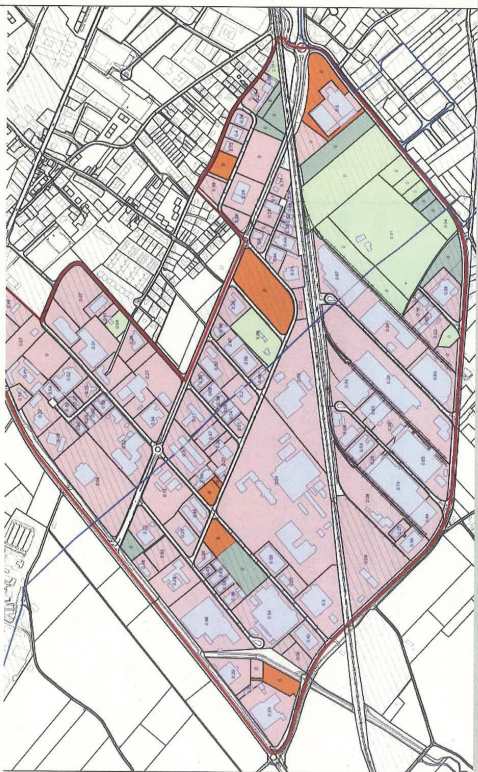
Coefficient d'occupation du sol: 30,0 %
Indice d'utilisation du sol: ? %

Nombre d'emplois: 6667
Nombre de raisons sociales: 553

1:8'000



Etiré au 3 octobre 2011
Plan vierge sans autre engagement de la part de la DTI

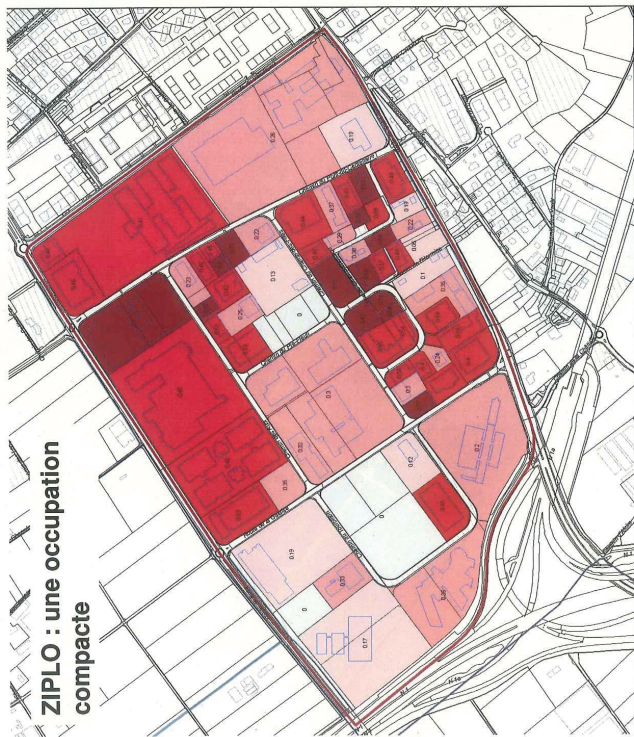


Les ZI sont utilisées par l'industrie et les autres activités en fonction de :

- leur date de création
- leur occupation initiale (agriculture, villas...)



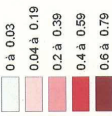
ZIPLO : une occupation compacte



Zone de développement industriel et artisanal de Plainville-Courtes

Ziplo

Taux d'occupation du sol



Parcelles occupées par les activités
COS actuel = 0.36

1:4'500



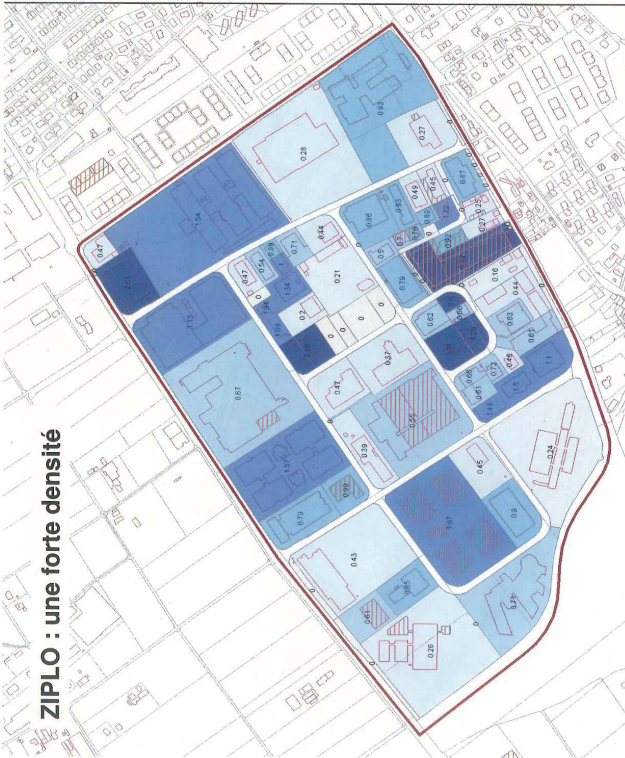
Etat au 1^{er} octobre 2011
Plan avec secteur occupé (rouge) par le plan de la PVI



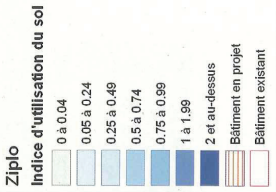
REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

1007 - Tél. 022 310 1111

ZIPLO : une forte densité



Zones industrielles



**Parcelles occupées
les activités**

IUS actuel = 0.86

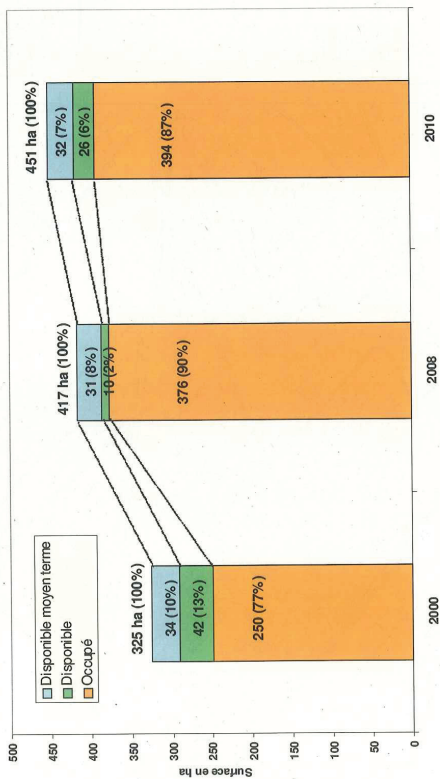
IUS avec projets = 0.99

Emplois = 8394

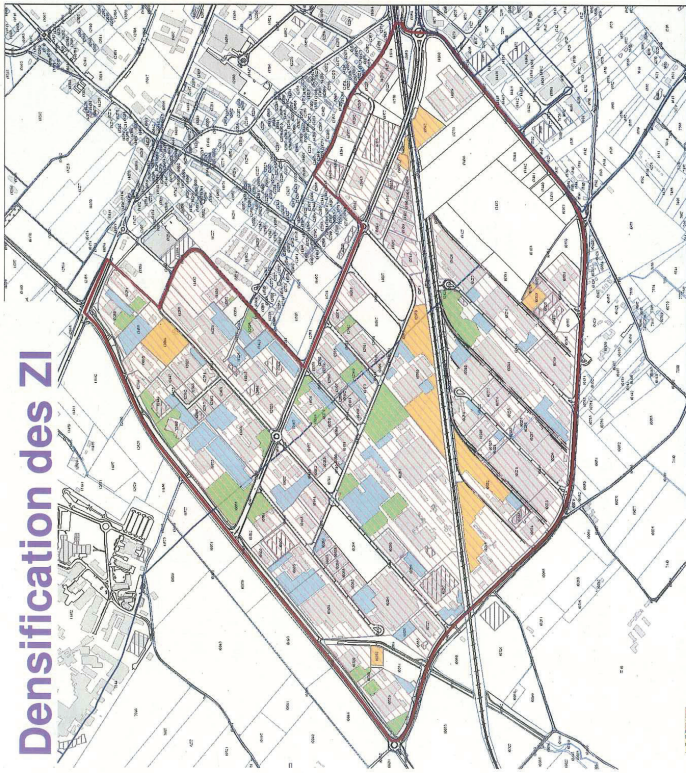
SBP/emploi = 52 m²

Offre actuelle dans les ZI

ZONES INDUSTRIELLES GERÉES PAR LA FTI
 ÉVOLUTION 2000-2010



Densification des ZI



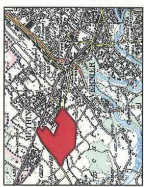
Zone de développement industriel
et commercial de Birmm - Gutzgry

Densification Zimeysa

	Entreposage	88'802 m ²
	Crèche	0 m ²
	Parking	122'700 m ²
	Végétal	79'039 m ²
	Périmètre Zimeysa	1'817'194 m ²
	Bâtiment en projet	
	Bâtiment existant	
	Parcelles occupées	



Etat du 13 octobre 2011
Plan selon le cadastre de la commune de Birmm



Densification des ZI

GENEVE 2030
plan directeur cantonal

Exemple de densification
2005 IUS = 0.44

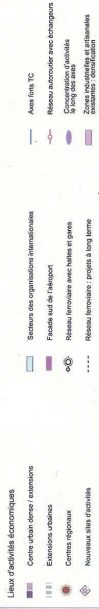
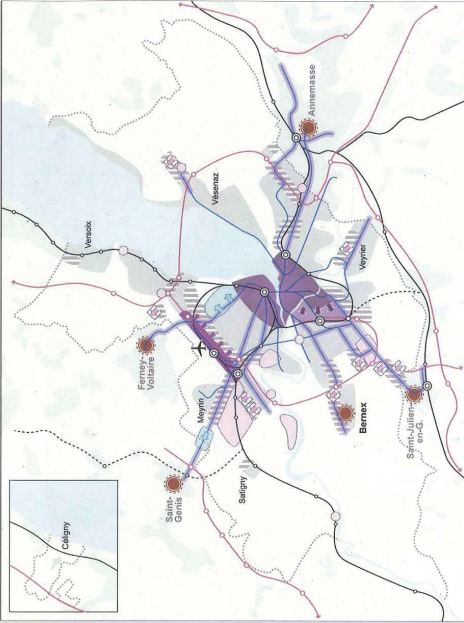


Densification :
nouveaux bâtiments
Directive : IUS >= 1
2011: IUS = 0.63



Concept PDCn 2030 activités

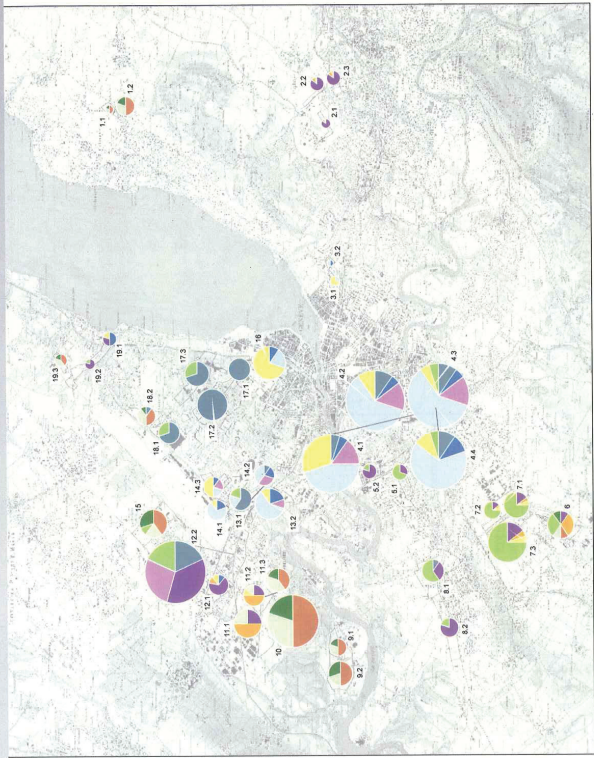
- Offrir une structure d'accueil souple et diversifiée pour les activités
- Offrir des conditions favorables aux activités industrielles
- Identifier les meilleurs sites pour chaque type d'activité
 - / critères économiques
 - / critères urbanistiques
 - / critères accessibilité



GENEVE 2030
plan directeur cantonal

Localisation des activités

Scénario densité – transports publics



Utilisation des sites
Scénario transports-densité

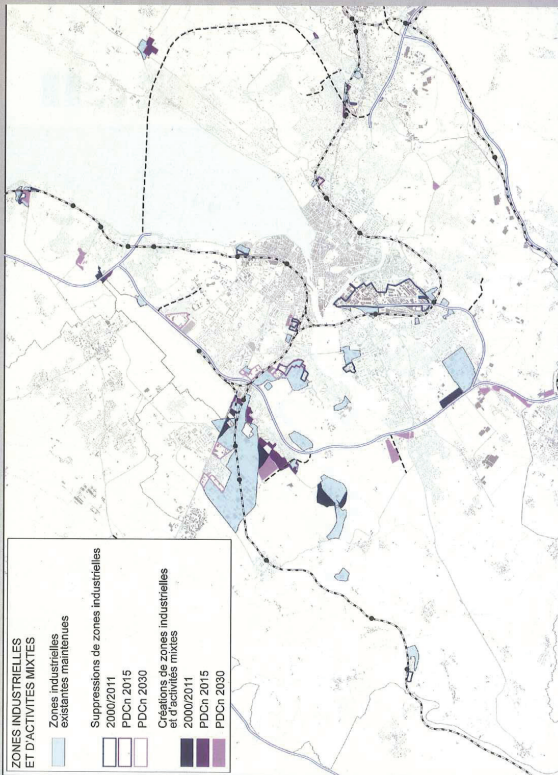


- Stockage
- Technologie avancée
- Industries traditionnelles
- Construction
- Commerce léger
- Commerce lourd
- Services aux entreprises
- Quartiers généraux
- Back-offices
- Administration publique
- Organisation internationales



metron m7/17-07-148-00GIS/
Scénario mod. 16.07.2008 /n/vst
2008 scénario (14/03/14)

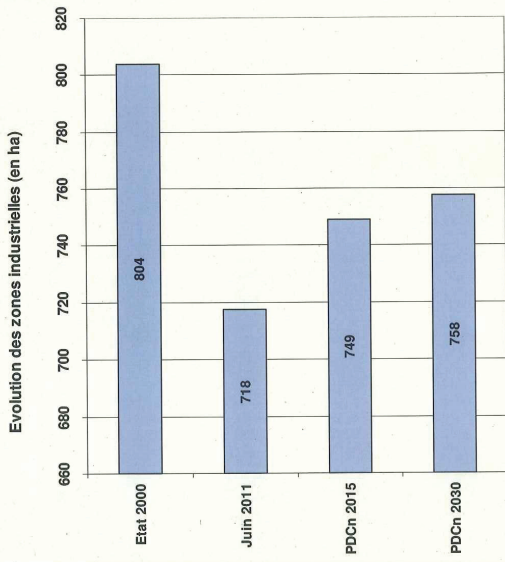
Planification des zones industrielles



ZONES INDUSTRIELLES ET D'ACTIVITES MIXTES	
	Zones industrielles existantes maintenues
Suppressions de zones industrielles	
	2000/2011
	PDCn 2015
	PDCn 2030
Créations de zones industrielles et d'activités mixtes	
	2000/2011
	PDCn 2015
	PDCn 2030

Evolution des zones industrielles

- **Diminution depuis 2000**
 - déclassement PAV
 - + 17 nouvelles ZI
- **Mesures PDCn 2015**
 - > **augmentation**
 - + création zones industrielles et/ou zones d'activités mixtes
- **Mesures PDCn 2030**
 - > **faible augmentation**
 - + création zones industrielles et/ou zones d'activités mixtes
 - opérations renouvellement urbain
- **Périmètres à étudier?**



Merci de votre attention

