



REGLEMENT INTERNE

ZONES INDUSTRIELLES PRAILLE ET ACACIAS

SOMMAIRE

- I. DISPOSITIONS GENERALES**
- II. REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET A L'EXPLOITATION**
- III. REGLES APPLICABLES A LA CIRCULATION**
- IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARCELLES RELIEES AU RESEAU FERROVIAIRE; RAPPORTS AVEC LES CFF**

ANNEXES :

- 1. La méthode de calcul de la rente du droit de superficie**
- 2. Le règlement des cas de location de locaux et de surfaces par les superficiaires et par les copropriétaires-superficiaires**
- 3. Le mode de révision périodique de la rente du droit de superficie et de système de la parité ferroviaire**
- 4. Les directives concernant les activités admissibles dans les zones industrielles**
- 5. Plan**

La Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI), fondation de droit public, régie par la loi du 13 décembre 1984, a pour objet :

- a) de devenir propriétaire ou superficiaire d'immeubles, bâtis ou non, situés dans les zones industrielles de la Praille et des Acacias, ainsi que dans toutes autres zones industrielles qui lui sont assignées par l'Etat de Genève, d'aménager lesdits immeubles, de les exploiter et de les gérer;
- b) de remplir tous mandats de direction ou de coordination qui lui sont confiés par l'Etat, des communes ou d'autres corporations de droit public, en vue de la réalisation de travaux de construction, d'aménagement et d'équipement ainsi que d'exploiter et de gérer des immeubles, bâtis ou non, pour autant que les mandats soient liés directement ou indirectement à l'aménagement des zones industrielles ou qu'une saine coordination des travaux commande l'exécution de ces mandats.

Le présent règlement interne a pour but de rappeler diverses dispositions légales ou réglementaires de portée générale et spéciale applicables à tous les superficiaires et copropriétaires-superficiaires des zones industrielles Praille et Acacias. Il a également pour objet d'établir certaines règles particulières conformément au contrat de superficie.

En tant qu'instrument de travail, il est destiné à faciliter et à clarifier les rapports de toute nature que peuvent entretenir la FTI et les superficiaires des zones industrielles : ces derniers ont donc intérêt à le communiquer à leurs mandataires (architectes, ingénieurs, etc.).

Etabli dans le but de rendre service aux divers usagers des zones industrielles, le règlement interne ne doit pas être considéré comme ayant une portée exhaustive.

Demeurant également réservées les clauses et conditions des contrats de superficie respectifs.

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article premier Champ d'application

Le présent règlement et le plan qui lui est annexé font partie intégrante des contrats de superficie conclus par la Fondation pour les terrains industriels de Genève (ci-après la FTI).

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous les superficiaires et copropriétaires-superficiaires occupant une parcelle dans les zones industrielles Praille et Acacias.

Elles s'appliquent également par analogie aux locataires et propriétaires de parcelles situées dans les zones industrielles précitées, qui utilisent les aménagements et équipements créés par la FTI.

Article 2 Dispositions légales

Les dispositions du présent règlement sont applicables sans préjudice des prescriptions légales, tant de droit fédéral que de droit genevois, notamment :

- les lois, règlements et prescriptions édictés par les Chemins de fer fédéraux et en particulier la loi fédérale sur les voies de raccordement ferroviaires du 5 octobre 1990; l'ordonnance sur les voies de raccordement du 26 février 1992;
- la loi fédérale sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce (loi sur le travail) du 13 mars 1964, son ordonnance d'exécution et ses dispositions spéciales;
- la loi fédérale concernant les installations électriques à faible et à fort courant, du 24 juin 1902, ainsi que les ordonnances sur l'établissement, l'exploitation et l'entretien des installations électriques à faible et à fort courant du 30 mars 1994;
- la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 janvier 1990;
- le règlement d'application de la loi sur la prévention des sinistres, l'organisation et l'intervention des sapeurs-pompiers du 25 juillet 1990;

- la loi d'application de la législation fédérale sur la circulation routière du 18 décembre 1987;
- le règlement d'exécution de la loi d'application de la législation fédérale sur la circulation routière du 30 janvier 1989;
 - le règlement concernant la circulation et le stationnement des véhicules sur les terrains privés du 26 juillet 1961;
 - le règlement sur la propreté, la salubrité et la sécurité publiques du 17 juin 1955;
 - la loi sur l'élimination des déchets du 20 mai 1999, et son règlement d'application du 20 juillet 1999;
 - la loi sur les eaux du 5 juillet 1961;
 - le règlement d'exécution de la loi sur les eaux du 22 février 1989;
 - le règlement concernant les nappes d'eau souterraines du 14 mars 1973;
 - le règlement relatif aux taxes d'épuration et d'écoulement des eaux du 20 octobre 1993;
 - le règlement sur la protection des arbres du 28 décembre 1976;
 - la loi concernant les procédés de réclame du 9 juin 2000 et ses règlements d'application;
 - la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988;
 - le règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978;
 - le règlement concernant les hydrocarbures et liquides assimilés du 7 octobre 1966;
 - le règlement concernant les ascenseurs et monte-charge du 22 septembre 1961;
 - le règlement sur les chantiers du 30 juillet 1958;
 - le règlement d'application de la loi fédérale sur les substances pyrotechniques explosives (matières explosives, engins et substances facilement inflammables à risque d'explosion) du 25 novembre 1987;
 - la loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 2 octobre 1997 et son règlement d'application.

Les superficiaires ne sont en aucun cas dispensés d'une étude plus approfondie de la législation et de la réglementation applicables en la matière auxquelles ils ont l'obligation de se conformer.

Article 3 Affectation des terrains

1. Les terrains situés dans le périmètre de la zone industrielle sont réservés à des constructions affectées à des activités industrielles, artisanales ou assimilées et admissibles (cf. annexe No 4).
2. Des logements ne peuvent être aménagés en zone industrielle que lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la garde ou la surveillance des installations industrielles.
3. La construction de locaux à destination de bureaux est autorisée uniquement lorsqu'ils sont directement nécessaires à l'exercice de l'activité industrielle, artisanale ou commerciale des superficiaires.
4. La construction de stations de distribution de carburant ouvertes au public est en principe interdite dans les zones industrielles Praille et Acacias; toutefois, la FTI peut autoriser les superficiaires à édifier des postes de distribution de carburant pour les besoins internes de leurs entreprises. Cette autorisation peut également être accordée à des entreprises pour lesquelles l'exploitation de stations de distribution de carburant est liée directement à une autre industrie de la branche automobile.

Dans le cas où l'autorisation nécessaire est accordée par la FTI, les stations doivent être édifiées à l'intérieur des parcelles, et de manière à ne gêner en aucun cas la circulation sur les dessertes internes des zones industrielles et sur la voie publique.

5. La disposition de la loi sur les constructions et les installations diverses, concernant les constructions inesthétiques, est applicable à tous les terrains de la zone industrielle.

Article 4 Plans annexés ou mentionnés

1. Le plan ci-annexé détermine le périmètre des zones industrielles Praille et Acacias.
2. Les plans visés dans les actes de division de parcelles, des constitutions de servitudes et de droits de superficie, déterminent ou rappellent :
 - les alignements de constructions
 - les servitudes de non-bâtir, totales ou partielles,
 - a) les servitudes de transformation et du réseau de canalisations appartenant aux Services Industriels,
 - b) du réseau de canalisations avec cheminées d'accès appartenant aux entreprises de télécommunication,

- c) du réseau de canalisations d'eaux pluviales et usées et des cheminées d'égouts,
- d) des candélabres,
- e) des voies ferrées.

3. Les plans communiqués par la FTI ou par ses mandataires relatifs aux ouvrages de la zone n'ont qu'une valeur indicative. Dans tous les cas les superficiaires sont tenus de faire contrôler sur place l'implantation et les niveaux exacts des ouvrages (routes, voies ferrées, égouts d'eaux usées et pluviales, cheminées et tuyaux en attente, etc.).

TITRE II. REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET A L'EXPLOITATION

Article 5 Prescriptions légales

Les constructions édifiées dans les zones industrielles gérées par la FTI sont soumises notamment aux dispositions de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 relatives aux zones industrielles (chapitre VII, article 80 et suivants), de son règlement d'application, de la loi fédérale sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce (loi sur le travail) du 13 mars 1964 et de son ordonnance d'exécution.

Article 6 Entretien de la parcelle

Dès l'instant où une parcelle leur est attribuée, les superficiaires sont tenus d'en assurer l'entretien.

Article 7 Sondages

Les renseignements géotechniques et résultats de sondages peuvent être consultés au secrétariat de la FTI. La consultation de ces documents n'implique aucune responsabilité de la part de la FTI ou de ses mandataires.

Article 8 Dossiers de plans

1. Les superficiaires s'obligent à communiquer à la FTI un exemplaire du dossier de leurs demandes préalables en autorisation de construire, de leurs demandes définitives et de toutes requêtes ultérieures se rapportant à des transformations ou à des extensions de leurs bâtiments et installations.
2. Ils s'obligent à communiquer à la FTI, sur demande de cette dernière, un exemplaire du dossier de plans conforme à l'exécution des bâtiments et des ouvrages.

Article 9 Prise de contact avec les Services publics

Il incombe aux superficiaires de prendre contact dès que possible avec les Services Industriels et des entreprises de télécommunication, en vue de l'alimentation de leurs bâtiments en eau, gaz, électricité et leur liaison au réseau téléphonique.

Les superficiaires ne doivent entreprendre aucun travail quelconque sur le terrain avant d'avoir établi ce contact et obtenu l'accord des services publics en question. Ils doivent également se renseigner auprès de ces derniers sur les emplacements des câbles et canalisations (eau, gaz, électricité, téléphone) traversant leurs parcelles et sur ceux qui sont implantés à proximité immédiate.

Article 10 Préalables à l'ouverture de chantier

1. Il est interdit aux superficiaires - même si un accord est intervenu avec la FTI au sujet de la mise à disposition du terrain - d'entreprendre des travaux sur leurs parcelles tant qu'une autorisation de construire ne leur a pas été délivrée par le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et que le délai légal de recours à cette demande en autorisation de construire n'est pas échu.
2. Les superficiaires doivent avant d'entreprendre tous travaux de construction et pour autant qu'ils aient obtenu leur autorisation de construire de la part du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement :
 - a) communiquer à la FTI :
 - un plan d'implantation du bâtiment, établi par un géomètre officiel;
 - un croquis d'implantation des installations de chantier, avec l'indication des circulations prévues pour son approvisionnement et l'évacuation des déblais;
 - les plans et descriptifs relatifs au mode d'exécution des terrassements et des fouilles;
 - un dossier de plans d'exécution.

L'approbation donnée par la FTI au sujet des dispositions prévues par les plans susmentionnés n'implique ni l'accord du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement et du Département de justice, police et des transports, ni celui de la Commune intéressée.

- b) prendre contact avec la FTI laquelle organisera immédiatement un rendez-vous sur place auquel assisteront les représentants et mandataires des superficiaires.

Article 11 Ouverture de chantier

1. Procès-verbal

L'ouverture de chantier fera l'objet d'un procès-verbal.

2. Etat des lieux

Lors du rendez-vous sur place dont il est question à l'article 10.2.b), les parties procèdent entre autres à la reconnaissance de l'état des ouvrages situés sur la parcelle et des ouvrages voisins, notamment des chaussées, bordures de trottoirs, canalisations d'eaux usées et pluviales (y compris sacs-grilles et cheminées, etc.), voies ferrées (y compris ballast, drainage, etc.).

3. Empiètement

Il est interdit aux superficiaires d'empiéter sur les terrains voisins lors de leurs travaux de construction, à moins qu'un accord ne soit passé expressément à ce sujet avec la FTI et les propriétaires, superficiaires ou locataires des parcelles intéressées.

4. Bouches à incendie

L'équipement comprend la pose de poteaux-incendie à front des routes de dessertes de la zone industrielle, aux emplacements désignés par l'Inspecteur cantonal du Service du feu.

Les frais entraînés par les mesures de protection interne des entreprises, y compris la pose éventuelle de poteaux-incendie supplémentaires, sont supportés par les intéressés.

Les superficiaires doivent laisser dégagés en tout temps, notamment pendant les travaux de construction, les bouches à incendie se trouvant sur leurs parcelles.

5. Sécurité

Les superficiaires doivent prendre toutes mesures utiles en vue d'assurer d'une manière générale la sécurité de leur chantier, notamment en installant la signalisation routière prévue par les lois et règlements en la matière. Il est précisé à ce sujet que l'approbation du plan d'organisation de chantier par la FTI ne dégage pas les superficiaires de leur responsabilité et que l'accord du Département de justice, police et des transports est réservé lorsque le chantier est ouvert à front ou sur des voies ouvertes à la circulation publique.

Les superficiaires de parcelles reliées au chemin de fer doivent prendre, d'entente avec les CFF, toutes mesures de sécurité nécessaires lorsque des travaux sont effectués à proximité de voies ferrées.

6. Nettoyage des routes et des trottoirs

Le nettoyage des routes et des trottoirs affectés par les travaux, doit être régulièrement assuré par les superficiaires.

Article 12 Dégâts, responsabilités

1. Conformément aux contrats de superficie, les superficiaires doivent prendre toutes mesures utiles pour éviter qu'au cours des travaux des dégâts ne soient causés aux ouvrages propriété de la FTI ou de tiers.
2. En cas de dégâts, les superficiaires responsables sont tenus à la remise en état.

Article 13 Démolitions explosifs

Il est interdit aux superficiaires d'utiliser des explosifs lors de travaux de démolition sur leurs parcelles, sauf en cas d'accord préalable de la FTI et en conformité avec la réglementation officielle.

Article 14 Terrassements, fouilles et remblais

1. Les superficiaires doivent prendre toutes précautions nécessaires pour éviter que des dommages ne soient causés aux voies ferroviaires et routières ou autres ouvrages, lorsque des terrassements, fouilles et remblais sont entrepris à proximité.
2. Les terrassements, fouilles et remblais ne doivent pas dépasser les limites de propriété, sauf autorisation spéciale de la part de la FTI.
3. Lorsque des terrassements et des fouilles doivent être pratiqués au-dessous du niveau de la nappe phréatique, les superficiaires doivent prendre toutes précautions qui s'imposent en pareil cas.
4. Les plans et descriptifs relatifs au mode d'exécution des terrassements et des fouilles doivent être soumis à la FTI avant le début des travaux, l'approbation donnée par cette dernière ne dégageant pas les superficiaires de leur responsabilité en cas de dommage.
5. Les aménagements extérieurs nécessitant des remblais doivent être effectués en tenant compte des ouvrages existants (cheminées de visite, sacs) de manière à ne pas les enterrer et à permettre leur entretien. Certains ouvrages pourront être surélevés, aux frais, risques et périls du superficiaire, si l'aménagement projeté par ce dernier l'exige; dans tous les cas les ouvrages devront demeurer parfaitement accessibles.
6. Il est rappelé que tous travaux affectant les routes et les trottoirs devront faire l'objet d'une demande auprès de la commune concernée.

Article 15 Egouts

1. Les eaux usées et pluviales des zones industrielles Praille et Acacias sont principalement évacuées suivant un système séparatif.
 - Les eaux usées peuvent se brancher dans les cheminées en attente situées en limite de propriété;
 - les eaux pluviales dans les tuyaux en attente.
2. L'accès aux cheminées de visite des canalisations d'eaux usées et pluviales doit être réservé en tout temps.

Article 16 Taxes d'épuration et d'écoulement des eaux (Règlement du 20 octobre 1993)

La taxe d'aménagement et d'exploitation payée par les superficiaires exonère ceux-ci du paiement de la taxe d'écoulement. En revanche, ils doivent acquitter la taxe annuelle d'épuration.

Article 17 Pompages

Il est interdit de capter les eaux souterraines, sauf cas exceptionnels soumis à l'autorisation de la FTI. Sont réservées les dispositions de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961.

Article 18 Courants vagabonds

Les superficiaires ont l'obligation de prendre toutes mesures de précaution nécessaires pour éviter les dommages que des courants vagabonds peuvent causer à leurs installations.

Article 19 Installations d'éclairage

En cas de besoin, les superficiaires doivent autoriser la FTI et les Services Industriels à fixer dans leurs bâtiments, sans indemnité, les coffrets de télécommande et les dispositifs d'ancrage des installations d'éclairage. La FTI et les Services Industriels déterminent en accord avec les intéressés l'emplacement de ces coffrets et dispositifs, et réparent tous les dégâts qui peuvent être causés aux bâtiments par leur mise en place.

Article 20 Clôtures et portails

1. Les projets de clôtures et de portails doivent être soumis à l'approbation de la FTI. L'établissement de clôtures sommaires en bois ou en fil de fer barbelé est interdit.
2. Les clôtures ne doivent en principe pas être implantées au-delà des limites de construction, toutefois elles peuvent être autorisées à bien-plaire sur la surface grevée d'une servitude de non-bâtir, à condition que les superficiaires intéressés s'engagent à les déposer et à les reconstruire à leurs frais, risques et périls, au cas où des travaux devraient être exécutés sur cette surface.

Article 21 Zones vertes

Tout terrain attribué ne faisant pas l'objet de construction à brève échéance ou ne jouant pas un rôle fonctionnel doit être traité en zone verte.

Un plan d'aménagements extérieurs avec arborisation de la parcelle sera joint au dossier d'autorisation de construire.

Les superficiaires prendront l'engagement de réaliser les plantations prévues dans un délai donné et de les entretenir à leurs frais.

Article 22 Trottoirs et chaussées

1. Les superficiaires ont l'obligation de procéder à leurs frais au nettoyage des trottoirs attenants à leurs parcelles.
2. Il n'est toléré sur les trottoirs ou chaussées aucun écoulement d'eaux usées, d'huiles ou de graisses.

Article 23 Dépôts

Tout dépôt est interdit sur la surface grevée de servitudes de non-bâtir, entre l'alignement des constructions et la limite de la parcelle.

Article 24 Clôture de chantier

En fin de chantier, il sera procédé à une nouvelle reconnaissance de l'état des ouvrages pour leur réception définitive.

TITRE III. REGLES APPLICABLES A LA CIRCULATION

Article 25 Principe

L'organisation de la circulation dans les zones industrielles Praille et Acacias est de la compétence du Département de justice, police et des transports.

Article 26 Stationnement

Initialement ce règlement interne prévoit que le stationnement est en principe interdit sur toute la longueur des chaussées et trottoirs et que par conséquent les véhicules doivent être garés sur le terrain attribué à chaque entreprise ou éventuellement sur les parcs de stationnement.

Il est donc impératif que le problème du stationnement soit étudié en fonction des besoins de chaque entreprise et de ses locataires éventuels, par la création de parkings (en surface, en sous-sol ou en superstructure) et compte tenu d'une forte densification souhaitée des parcelles.

Article 27 Routes

1. Il est interdit de créer des sorties de véhicules sur la route des Jeunes. Ces sorties doivent être aménagées sur les dessertes internes à une distance suffisante des carrefours.
2. A l'exception du tronçon compris entre le carrefour des Acacias et la rue Viguet, il est interdit de créer des sorties sur la route des Jeunes. Ces sorties doivent être aménagées sur les rues Viguet, Boissonnas, Le-Royer et François-Dussaud, à une distance suffisante des carrefours.
3. Les entrées sur la route des Jeunes doivent être aménagées de manière à ce que la circulation sur ces artères ne soit entravée en aucun cas, notamment en créant une voie d'évitement sur la parcelle grevée du droit de superficie.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PARCELLES RELIEES AU RESEAU FERROVIAIRE; RAPPORTS AVEC LES CFF

Article 28 Définition

On entend par "raccordés" les entreprises desservies par rail, occupant des parcelles dans la zone industrielle de la Praille, soit en qualité de propriétaires, soit au bénéfice de contrats de superficie ou de bail.

Article 29 Construction

Les "raccordés" ont l'obligation de prendre contact avec les CFF avant le dépôt de leur requête en autorisation de construire, pour leur soumettre leurs plans de construction.

Article 30 Contrat de raccordement

Chaque "raccordé" est tenu de conclure avec les Chemins de fer fédéraux un contrat d'embranchement conforme aux règles de la convention CFF - FIPA du 1er juillet 1995 (N° 30061) et avenants subséquents. Il appartient au "raccordé" seul de prendre contact avec les CFF en vue d'assurer sa desserte ferroviaire et de conclure un contrat d'embranchement.

Article 31 Exploitation

Les "raccordés" sont tenus de respecter les mesures prises par les CFF) en vue d'une exploitation rationnelle du réseau de voies ferrées.

Article 32 Voies ferrées

1. Des voies supplémentaires peuvent être établies par les raccordés sur leur parcelle, après approbation de leurs projets par la FTI et les CFF.
2. Les "raccordés" ayant leur parcelle en extrémité de lots et de voies ferrées peuvent, avec l'autorisation de la FTI, réduire ces dernières en fonction de leurs besoins. Les travaux sont exécutés par la FTI, aux frais des intéressés.

3. Les dispositions de sécurité nécessaires doivent être prises pour les wagons à charger et à décharger dans les courbes ou sur les pentes.

Article 33 Remblais

Les "raccordés" doivent remblayer les surfaces comprises entre les voies appartenant à la FTI et les alignements de construction avec des matériaux de qualité, convenablement compactés; ils devront entretenir par la suite ces surfaces, notamment celles situées sous les quais de chargement.

Article 34 Eclairage des voies d'embranchement

Les "raccordés" sont tenus d'équiper et d'entretenir leurs voies d'embranchement d'un éclairage d'une intensité moyenne de 2 Lux au minimum.

Un interrupteur pouvant être actionné au moyen d'une clé à carré devra être placé par les raccordés en début de voies, pour permettre au personnel des CFF d'actionner l'éclairage en l'absence du personnel des entreprises desservies.

ANNEXE 1 : METHODE DE CALCUL DE LA RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE (LOYER)

La rente du droit de superficie comprend : - le loyer
- la taxe d'aménagement et d'exploitation

Application

La méthode de calcul est appliquée aux cas d'utilisation accrue de la surface grevée du droit de superficie et des bâtiments construits par le superficiaire, quelle que soit la date de conclusion du contrat, pour autant que ce dernier contienne la disposition suivante ou une disposition analogue :

"Sans préjudice des révisions prévues au présent article, il est convenu que le loyer pourra en tout temps être augmenté dans le cas où le superficiaire affecte le terrain grevé à une utilisation accrue, notamment en surélevant le bâtiment faisant l'objet de l'autorisation de construire".

L'augmentation de la rente du droit de superficie interviendra donc en principe dans le cas où :

- a) le but du droit de superficie sera modifié et que la FTI l'admettra;
- b) le volume des bâtiments construits sur le droit de superficie sera augmenté;
- c) l'affectation des bâtiments du superficiaire sera modifiée;
- d) les bâtiments du superficiaire subiront des transformations importantes affectant par exemple le gros-oeuvre;

L'augmentation de la rente du droit de superficie fera l'objet d'un avenant à l'acte constitutif, qui entrera en vigueur au début du semestre de l'année civile suivant immédiatement la date de la délivrance de l'autorisation de construire afférente à la transformation ou à l'agrandissement des bâtiments du superficiaire, éventuellement celle de l'approbation par la FTI de la modification du but du droit de superficie.

Principes de calcul et détermination de la rente du droit de superficie (loyer)

Le calcul de la rente du droit de superficie (loyer) est fonction de trois critères principaux :

- la surface de la parcelle,
- la surface brute de plancher construite,
- l'affectation de ces surfaces de plancher.

1. Surface de plancher

Dans le calcul de cette surface interviennent les surfaces de plancher situées à tous les niveaux, sous-sols compris.

Cette surface brute de plancher est affectée d'un coefficient, variant suivant l'affectation.

Toutes les surfaces occupées par les accès, dégagements, escaliers, monte-charge, divers, sont affectées du même coefficient que les locaux qu'elles desservent.

2. Affectation des surfaces de plancher

On distingue trois affectations principales et un groupe d'affectations accessoires, exceptionnelles.

a) Affectations principales :

BUREAUX. Les surfaces de plancher destinées aux bureaux sont affectées

du coefficient 1,2

pour tenir compte des possibilités d'utilisation accrues par rapport aux surfaces de travail ou de dépôt.

D'autre part, les bureaux situés en zone industrielle doivent être seulement considérés comme activité complémentaire à l'industrie ou à l'artisanat (cf. article 3, alinéa 3 du règlement interne).

Dans le cas d'entreprises admises en zone industrielle mais dont les bureaux et les locaux y afférents représentent une surface prépondérante par rapport à l'ensemble du ou des bâtiments, un coefficient d'affectation supérieur à 1,2 pourra être déterminé, en fonction du projet.

SURFACE DE TRAVAIL. On entend par surfaces de travail les locaux destinés à recevoir tous produits ou matières premières, ainsi que le personnel nécessaire à leur transformation, manutention, expédition, etc.

Ces locaux constituant le type même des constructions d'une zone industrielle active, sont affectés théoriquement

du coefficient 1.

LOCAUX ANNEXES. Comme les bureaux, ils ne doivent représenter qu'une partie complémentaire et de peu d'importance des installations d'une industrie. Situés en général au sous-sol, ces locaux sont nécessaires à la marche de l'entreprise, sans entrer directement dans le cadre de son activité (par exemple : parking du personnel, installation de chauffage, machinerie, abris).

Ces surfaces sont affectées

du coefficient 0,8

pour tenir compte de leurs possibilités d'utilisation plus faibles.

Les locaux de stockage, considérés comme surface de travail, peuvent - selon les cas - être affectés du coefficient 0,8 lorsqu'ils sont aménagés en sous-sol.

b) Affectations accessoire, exceptionnelles :

Lorsque les superficiaires affectent les terrains grevés du droit de superficie ou les constructions qu'ils y élèvent à des utilisations qui ne sont pas directement et nécessairement liées à une activité artisanale et industrielle, on prend en considération les coefficients suivants :

Logements,	2
Restaurants, cantines, ouverts au public,	}
Stations-service, ouvertes au public, poids publics,	} Coefficient d'affectation
Locaux de vente ou d'exposition loué à des tiers,	} fixé par la FTI de cas en cas
Terrain nu affecté à de la vente ou activité analogue	} en fonction du projet

La pose d'enseignes pour le compte de superficiaires ou de tiers ne donne pas lieu au paiement d'une taxe à la FTI et ne provoque pas l'application d'un coefficient spécial, sauf exception.

Le superficiaire ne peut se prévaloir du fait qu'il n'utilise pas tout ou partie de la surface grevée ou des bâtiments qui lui appartiennent pour solliciter la réduction de la rente du droit de superficie.

3. Détermination de la rente du droit de superficie (loyer)

Après avoir déterminé les différentes surfaces de plancher de la construction suivant leur affectation et les avoir dotées de leurs coefficients respectifs, on obtient une surface totale théorique de plancher.

Cette dernière surface permet de déterminer le coefficient d'utilisation de la parcelle :

$$\frac{\text{Surface brute de plancher}}{\text{Surface de la parcelle}} = \text{coefficient d'utilisation (CU)}$$

La rente du droit de superficie (loyer) par m² est alors égale à :

$$R = r + \sqrt{CUxr}$$

CU = coefficient d'utilisation

R = loyer minimum du droit de superficie pour un terrain nu (par m²).

ANNEXE 2 : REGLEMENT DES CAS DE LOCATION DE LOCAUX ET DE SURFACES PAR LES SUPERFICIAIRES ET PAR LES COPROPRIETAIRES-SUPERFICIAIRES

Les superficiaires et copropriétaires-superficiaires ont la faculté, sous réserve de l'accord préalable de la FTI et le respect de certaines conditions, de louer des locaux et des surfaces à des tiers.

Il convient à ce propos de rappeler la clause générale figurant dans le contrat-type de superficie :

"Le superficiaire ne peut louer tout ou partie de ses locaux qu'avec l'autorisation écrite de la FTI qui est appelée à se déterminer dans les 3 mois, dès la date de la requête, sur les clauses et conditions de cette location.

"En l'absence de toute réponse à l'expiration de ce délai, le consentement est présumé.

"En aucun cas, les baux ne doivent dépasser la durée fixée pour le droit de superficie".

La FTI apprécie les requêtes qui lui sont soumises sur la base de cette disposition et en tenant compte des principes suivants :

- La location doit être compatible avec le but poursuivi par la FTI en créant les zones industrielles Praille et Acacias (activité industrielle ou artisanale du locataire).
- Le prix de location doit être en rapport avec l'investissement réalisé par le superficiaire (plan financier) et se situer dans le cadre des prix pratiqués sur le marché local.
- Le rapport surfaces louées / surfaces totales de plancher ou de terrain ne doit pas être supérieur à 50%.

A titre exceptionnel, la FTI peut admettre le dépassement de ce rapport de 50%, pour autant toutefois que les circonstances l'exigent (cas de nécessité ou de force majeure, par exemple : cessation d'activité du superficiaire - lorsqu'il s'agit d'une personne physique - invalidité, maladie, retraite de l'intéressé, succession après décès, etc.).

Le principe du dépassement de la norme de 50% étant admis par la FTI, celle-ci est en droit entre autres conditions de majorer le loyer du droit de superficie de 100%.

ANNEXE 3 : MODE DE REVISION PERIODIQUE DE LA RENTE DU DROIT DE SUPERFICIE (LOYER)

La plupart des contrats de superficie conclus par la FTI contiennent la clause de l'indexation de la rente du droit de superficie (loyer) à l'indice officiel suisse des prix à la consommation et la révision de cette redevance tous les 15 ans.

Les droits de superficie concédés par la FTI sous l'empire de la nouvelle législation cantonale du 23 février 1968 comprennent, outre l'indexation mentionnée ci-dessus, celle adaptée aux variations du taux de l'intérêt des prêts hypothécaires en premier rang, consentis par la Banque Cantonale de Genève.

Dans ces deux cas on entend par "variations" de l'indice ou du taux la différence nette - sans tenir compte des fluctuations intermédiaires - entre la valeur constatée au début de la période de 15 ans et celle relevée à l'issue de cette dernière.

C'est sur la base de ce qui précède que l'on procédera à la révision de la rente du droit de superficie (loyer) au terme de périodes successives de 15 ans.

"PARITE FERROVIAIRE"

Ce concept a pour but de permettre une égalité de traitement, d'une part entre les entreprises réalisant un trafic ferroviaire, d'autre part entre les entreprises situées dans la zone reliée au rail ou non, et de fixer un trafic ferroviaire minimum au-dessous duquel on peut considérer que l'entreprise n'a pas besoin d'être reliée au rail.

Règles générales

Pour les entreprises reliées au rail, les règles fixant la limite du trafic suffisant sont les suivantes :

- conclure un contrat d'utilisation des voies de chemin de fer avec les CFF,
- réaliser un trafic minimum de 10 wagons par an,
- réaliser un trafic minimum de 10 wagons par an pour 1000 m² de terrain,

ou bien

réaliser un trafic minimum de 50 tonnes par an pour 1000 m² de terrain.

L'entreprise répondant à ces trois conditions est considérée comme une entreprise réalisant un trafic suffisant. Son loyer est calculé sans la parité ferroviaire.

L'entreprise ne répondant pas à ces trois conditions est considérée comme une entreprise ne réalisant pas un trafic suffisant. Son loyer est calculé avec la parité ferroviaire
(F 4,50/m²/an, hors taxe).

ANNEXE 4 : DIRECTIVES CONCERNANT LES ACTIVITES ADMISSIBLES DANS LES ZONES INDUSTRIELLES

1. Règles générales

- 1.1 Les zones industrielles sont destinées à des entreprises proprement industrielles ou artisanales, c'est-à-dire dont les activités résident dans la production ou la transformation (y compris le montage, l'assemblage, la maintenance et la réparation) de biens matériels,
- 1.2 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.
- 1.3 Les entreprises admissibles dans les zones industrielles peuvent y installer des bureaux si ceux-ci sont nécessaires au déploiement de leur(s) activité(s) principale(s).
- 1.4 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.

2. Exceptions

2.1 *Entreprises du secteur de l'"informatique"*

- 2.1.1 Le secteur de l'"informatique" et certains secteurs connexes regroupent, du point de vue de la destination des zones industrielles, deux types d'entreprises :
 - 1) des entreprises qui produisent ou transforment des biens matériels ("hardware") et
 - 2) des entreprises qui produisent ou transforment des biens immatériels ("software"), communément désignés sous des vocables tels que "programmes", "systèmes", "logiciels", etc.

2.1.2 Les premières répondent évidemment aux REGLES GENERALES.

Les secondes n'y répondent pas puisque leurs activités résident, essentiellement dans la production de services. Il existe toutefois des caractères communs entre les activités de certaines des entreprises du second type et les activités des entreprises proprement industrielles ou, par ailleurs, des relations fonctionnelles étroites entre les activités des unes et des autres. Cette analogie et cette synergie justifiant l'existence d'un régime d'exception en leur faveur par rapport aux REGLES GENERALES.

Pour bénéficier du régime d'exception, de telles entreprises doivent, de manière permanente et prépondérante, concevoir, développer ou transformer des produits "informatiques" de nature "software" et ne procéder qu'à titre accessoire à la commercialisation de tels produits conçus, développés ou transformés par d'autres entreprises.

La candidature des entreprises

- recourant majoritairement, en termes d'emplois, à des collaborateurs dotés de formations ou d'expériences de techniciens ou d'ingénieurs, et
- possédant, au sein de leur clientèle, une part importante d'entreprises proprement industrielles,

retiendra plus particulièrement l'attention.

2.2 Activités liées à la formation ou au perfectionnement professionnels dans l'industrie

2.1.2 La formation et le perfectionnement professionnels jouent un rôle de toute première importance dans le secteur industriel. L'évolution des technologies intervient en effet avec une rapidité telle qu'il est nécessaire de disposer d'une formation de base performante et de remettre de surcroît ses connaissances constamment à jour.

La spécialisation des entreprises empêche fréquemment des petites et moyennes industries d'accueillir des apprentis faute de pouvoir leur offrir un programme suffisamment vaste ou diversifié de possibilités de formation. Dès lors, les formations en emploi inter-entreprises ont tendance à se développer.

De surcroît, la formation et le perfectionnement professionnels dans l'industrie doivent pouvoir dans toute la mesure du possible être dispensés sur les lieux mêmes d'activités.

Il est dès lors admissible que les centres de formation et de perfectionnement professionnels puissent trouver leur place en zone industrielle, pour des motifs qui sont liés à la proximité immédiate et nécessaire du lieu de travail des formateurs et des entreprises elles-mêmes.

2.3 Entreprises du secteur des "services" destinés aux utilisateurs des zones industrielles

2.3.1 Dans le double objectif de réduire les mouvements pendulaires et d'accroître le bien-être des utilisateurs des zones industrielles (pour l'essentiel : travailleurs des entreprises installées dans les zones industrielles, clients et fournisseurs de ces entreprises), un régime d'exception peut être conféré à certaines entreprises prestataires de services nécessaires ou utiles à la vie quotidienne, individuelle ou collective.

A titre d'exemples, le régime d'exception pourra être accordé en faveur de tea-rooms, cafés-restaurants, brasseries, d'agences de distribution de tabacs et journaux, de guichets bancaires, d'offices postaux, de garderies d'enfants, d'épiceries (self-services, etc.).

3. Procédure

- 3.1 Le Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures décidera de conférer un régime d'exception à des entreprises du secteur de l'"informatique" ou du secteur des "services" destinés aux utilisateurs des zones industrielles, sur la base d'un dossier de candidature constitué par la FTI et sur préavis de celle-ci.
- 3.2 Le Département de l'économie, de l'emploi et des affaires extérieures prendra ses décisions après avoir assuré qu'il ne confère un régime d'exception que lorsqu'un intérêt économique ou social est établi, cas échéant sur la base d'avis spécialisés ou d'enquêtes appropriées.
- 3.3 Les compétences respectives du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, du Département de justice, police et des transports et du Conseil d'administration de la FTI demeurent réservées.

CLAUSE ABROGATOIRE

**Les dispositions du présent document annulent et remplacent celles
contenues dans**

le précédent règlement interne daté de janvier 1992.

Edition 2002