

Projet de règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » et portant modification du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Commentaire des articles

Ad article 1^{er} – Dispositions générales

L'article 1^{er} dispose que le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » est déclaré obligatoire tant en ce qui concerne sa partie écrite, que sa partie graphique et ses annexes, conformément aux exigences légales posées par la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire.

Ad article 2 - Définitions

L'article 2 réunit l'ensemble des définitions arrêtées par le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ». Cet article correspond à une prescription directement applicable à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».

Ad article 3 – Précision des modes d'utilisation du sol

A l'instar de l'article 8 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, l'article 3 dispose que les modes d'utilisation du sol de chaque zone ou partie de zone arrêtée suivant les prescriptions du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » peuvent être précisés par les communes si les particularités et caractéristiques propres du site l'exigent. Bien évidemment ces précisions ne peuvent jamais déroger ou être contraires aux modes d'utilisation du sol tels que fixés par le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».

Ad article 4 – Annexes

L'article 4 énumère les annexes qui font partie intégrante du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».

Les annexes 3 à 6 comprennent des plans à échelles différentes. Ceci s'explique par la distinction qu'il s'agit de faire entre les zones d'activités économiques existantes d'une part et les nouvelles zones d'activités économiques et les extensions de zones d'autre part. Tandis que les prescriptions relatives aux zones d'activités économiques existantes ne font qu'entériner des situations existantes et ne laissent donc pas de marge de manœuvre aux communes, les prescriptions relatives aux nouvelles zones et aux extensions de zones laissent aux communes le soin de préciser la délimitation exacte de ces nouvelles zones ou de ces extensions conformément aux règles ancrées à l'article 36, paragraphe (1). C'est la raison pour laquelle, les zones d'activités économiques existantes, les zones d'activités économiques existantes à reclasser et les zones d'activités économiques existantes communales de Bertrange/Helfent, Capellen, Leudelange/Luxembourg et Mersch (Mierscher Bierg) selon l'article 38, paragraphe (4) du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » font l'objet d'un plan à l'échelle 1 : 10.000, tandis que les nouvelles zones d'activités économiques et les extensions de zones d'activités économiques font l'objet d'un plan à l'échelle 1 : 50.000.

L'annexe 7 définit la légende-type pour les zones d'activités économiques résultant du présent plan directeur sectoriel.

Ad article 5 - Objectifs

Cet article définit les objectifs du plan directeur sectoriel « zones d'activités économique ». Il vise à réserver des surfaces pour le développement des activités artisanales et industrielles et pour la diversification économique jusqu'à l'horizon 2030, tout en veillant à un aménagement du territoire équilibré et durable.

Ad article 6 – Zones d'activités économiques existantes nationales

Cet article arrête « zones d'activités économiques nationales » les zones d'activités économiques nationales telles qu'elles existent à l'heure actuelle.

La délimitation géographique de ces zones étant d'ores et déjà connue et fixée, il s'agit d'entériner leur situation en leur conférant le statut de zones d'activités économiques nationales.

Les communes concernées n'ont dès lors pas de marge de manœuvre lors de la mise en conformité de leurs PAG.

Cet article correspond à une prescription directement applicable en ce qui concerne ses effets défensifs visés à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », c'est-à-dire à l'exception des dispositions correspondantes de l'article 36.

Ad article 7 – Zones d'activités spécifiques nationales

A l'instar de l'article 6, cet article arrête « zones d'activités spécifiques nationales » des zones existantes.

Il s'agit d'une prescription directement applicable en ce qui concerne ses effets défensifs visés à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », c'est-à-dire à l'exception des dispositions correspondantes de l'article 36.

Ad article 8 – Nouvelles zones d'activités économiques nationales

L'article 8 arrête les nouvelles zones d'activités économiques nationales ou l'extension de zones d'activités nationales existantes. Il s'agit en l'occurrence des zones à Bettembourg/Dudelange (Wolser - extension ouest), Ehlerange (Crassier), Luxembourg/Hollerich et Sanem (Pafewee-ouest).

Tel qu'il résulte de l'exposé des motifs, il est primordial, dans l'intérêt national, d'arrêter des surfaces suffisantes pour permettre l'implantation d'entreprises contribuant au développement économique national.

Cette disposition correspond à une prescription directement applicable en ce qui concerne ses effets défensifs visés à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », à l'exception des dispositions correspondantes de l'article 36. Lors de la mise en conformité par les communes de leurs PAG avec cette prescription, elles disposent de la marge prévue à l'article 36.

Ad article 9 - Zone d'activités spécifiques nationale « Technologies de la Santé »

L'article 9 arrête la nouvelle zone d'activités spécifiques nationale „Technologies de la Santé” à Dudelange (Koibestrachen). Cette zone, qui est destinée à l'implantation d'entreprises dans le domaine des technologies de la santé, contribue ainsi à la diversification du développement économique national.

Cette disposition correspond à une prescription directement applicable en ce qui concerne ses effets défensifs visés à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », à l'exception des dispositions correspondantes de l'article 36. Lors de la mise en conformité par les communes de leurs PAG avec cette prescription, elles disposent de la marge prévue à l'article 36.

Ad article 10 - Zones d'activités spécifiques nationales « réserve et approvisionnement énergétique »

L'article 10, paragraphe (1), arrête des nouvelles zones d'activités spécifiques nationales „réserve et approvisionnement énergétique“ à Käerjeng (Héierchen) et Luxembourg (ouest/A6 - parties A et C) afin de réserver les surfaces nécessaires pour constituer les stocks requis par la directive 2009/119/EC du 14 septembre 2009 faisant obligation aux États membres de maintenir un niveau minimal de stocks de pétrole brut et/ou de produits pétroliers. Il s'agit, dans un premier temps, à s'assurer que ces zones restent libres, quitte à ce que l'Etat réalisera le cas échéant les dépôts en élaborant des plans d'occupation du sol.

L'article 10, paragraphe (2), prévoit une disposition transitoire pour les dépôts pétroliers actuels. Il est en effet primordial, dans l'intérêt national et afin de contribuer à la sécurité de l'approvisionnement en pétrole du pays, que ces dépôts continuent à fonctionner jusqu'à la mise en place et le fonctionnement des nouvelles infrastructures pétrolières de stockage. Il s'agit d'une prescription.

Cet article correspond à prescription directement applicable en ce qui concerne ses effets défensifs visés à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », à l'exception des dispositions y relatives de l'article 36.

Ad article 11 - Zone d'activités spécifiques nationale « activités ou entreprises liées directement au transport ferroviaire »

Cet article arrête une nouvelle zone d'activités spécifiques nationale „activités ou entreprises liées directement au transport ferroviaire“ à Luxembourg (ouest/A6 - partie D1) en vue de la mise en place d'installations de transbordement et d'aiguillages reliées au tracé Luxembourg-Pétange. Ces installations sont nécessaires notamment pour l'exploitation du stock pétrolier à Luxembourg ouest/A6 - parties A et C, mais également pour d'autres entreprises dépendantes d'un approvisionnement par voie ferroviaire et dont une implantation – en raison de cette dépendance – n'est pas envisageable sur d'autres sites.

Cette disposition correspond à une prescription directement applicable en ce qui concerne ses effets défensifs visés à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », à l'exception des dispositions y relatives de l'article 36.

Ad article 12 - Zone d'activités spécifiques nationale « audiovisuelle et de télécommunications »

Cet article arrête une nouvelle zone d'activités spécifiques nationale „audiovisuelle et de télécommunications“ à Marnach. Dans l'intérêt de la diversification de l'économie du pays, il convient - à côté de la zone d'activités spécifiques nationale « audiovisuelle et de télécommunication » actuellement existante à Betzdorf - de prévoir également une pareille zone au nord du pays. Le site de Marnach, qui accueille actuellement des installations de radio, se prête particulièrement bien à ces fins.

Cette disposition correspond à une prescription directement applicable en ce qui concerne ses effets défensifs visés à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », à l'exception des dispositions y relatives de l'article 36.

Ad article 13 – Zones d'activités économiques existantes régionales

L'article 13 consacre les zones d'activités économiques existantes régionales et les classe en zones d'activités économiques régionales de type 1.

Il s'agit de conférer le statut de zones d'activités économiques régionales de type 1 aux zones existantes énumérées sans modification de leur contenance, ni de leur délimitation.

Cette disposition constitue une prescription directement applicable en ce qui concerne ses effets défensifs visés à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », à l'exception des dispositions y relatives de l'article 36.

Ad article 14 – Extension de zones d'activités économiques existantes régionales en zones d'activités économiques régionales de type 1

L'article 14 prévoit l'extension des zones d'activités économiques existantes Eselborn/Lentzweiler, Rambrouch (Riesenhaff) et Redange-Attert et classe ces extensions en « zones d'activités économiques régionales type 1 ».

Un des objectifs du PSZAE consiste à répartir les nouvelles zones d'activités économiques régionales de façon équilibrée sur le territoire national. Afin d'éviter plus particulièrement un phénomène de mitage des paysages, une extension des zones régionales existantes a été privilégiée avant toute réservation de nouveaux sites.

Les zones à Eselborn/Lentzweiler, Rambrouch (Riesenhaff) et Redange-Attert sont situées dans deux des six régions d'aménagement, en l'occurrence au nord et à l'ouest du pays et se prêtent, compte tenu de critères d'aménagement du territoire (éviter le mitage des paysages, répartition équilibrée, etc), de critères techniques (viabilisation, topographie, affectations avoisinantes, etc) et de critères résultant de la protection de l'environnement, particulièrement bien à une extension.

Compte tenu des besoins économiques, des activités existantes et de la situation géographique de ces zones, celles-ci sont prédisposées à accueillir des activités économiques régionales de type 1.

Cette disposition correspond à une prescription directement applicable en ce qui concerne ses effets défensifs visés à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », à l'exception des dispositions y relatives de l'article 36.

Ad article 15 – Extension de zones d’activités économiques existantes régionales en zones d’activités économiques régionales de type 2

L’article 15 prévoit l’extension des zones d’activités économiques existantes Ellange-Gare (Triangle Vert) et Grevenmacher (Potaschberg) et classe ces extensions en « zones d’activités économiques régionales type 2 ».

Les zones à Ellange-Gare (Triangle Vert) et Grevenmacher (Potaschberg) sont situées à l’est du pays, présentent du potentiel d’extension et se trouvent à proximité d’autoroutes. Leur extension contribue à une répartition équilibrée des zones régionales et permet d’éviter un mitage supplémentaire des paysages. Ces extensions ont été retenues sur base des critères précités (voir article 14 ci-dessus).

Compte tenu des besoins économiques, des activités existantes et de la situation géographique de ces zones, celles-ci sont prédisposées à accueillir des activités mixtes (type 1 et type 2), mais qui soient majoritairement de type 1.

Cette disposition constitue une prescription directement applicable en ce qui concerne ses effets défensifs visés à partir du moment de l’entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d’activités économiques », à l’exception des dispositions y relatives de l’article 36.

Ad article 16 – Nouvelles zones d’activités économiques régionales de type 1

L’article 16 arrête de nouvelles zones d’activités économiques régionales de type 1 à Angelsberg, Bettembourg (Krakelshaff - extension nord-est), Colmar-Berg, Fischbach/Clervaux, Foetz, Heiderscheid, Kehlen et Nothum.

Le PSZAE répartit ces nouvelles zones de façon équilibrée sur le territoire national par rapport aux régions d’aménagement en application des critères expliqués ci-dessus (voir article 14) : la nouvelle zone à Fischbach/Clervaux est située au nord du pays, celle de Nothum et de Heiderscheid à l’ouest, celles de Angelsberg, Colmar-Berg au centre-nord, celle de Kehlen au centre-sud et celles de Bettembourg (Krakelshaff - extension nord-est) et de Foetz au sud.

Compte tenu des besoins économiques et de la situation géographique de ces zones, celles-ci sont prédisposées à accueillir des activités de type 1.

Cette disposition constitue une prescription directement applicable en ce qui concerne ses effets défensifs visés à partir du moment de l’entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d’activités économiques », à l’exception des dispositions y relatives de l’article 36.

Ad article 17 – Nouvelles zones d’activités économiques régionales de type 2

L’article 17 arrête de nouvelles zones d’activités économiques régionales de type 2 à Luxembourg/Strassen, Erpeldange/Diekirch (Fridhaff), Junglinster, Niederanven/Schuttrange, Sanem, Schiffflange (Herbett) et Windhof.

Le PSZAE répartit ces nouvelles zones de façon équilibrée sur le territoire national par rapport aux régions d’aménagement en application des critères expliqués ci-dessus (voir article 14). Les nouvelles zones ainsi désignées complètent la répartition spatiale des zones régionales à l’intérieur des régions d’aménagement.

Compte tenu des besoins économiques et de la situation géographique de ces zones, celles-ci sont prédisposées à accueillir des activités mixtes (type 1 et type 2). Toutefois, compte tenu du fait que certaines de ces zones accueillent déjà à l'heure actuelle des parts importantes de commerce de détail et de services administratifs, une fraction minimale dans ces zones est à réserver aux activités admises dans les zones d'activités économiques régionales de type 1, c'est-à-dire aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique. Cette fraction s'élève à 1/3 pour les zones de Niederanven/Schutrange et Sanem et à 2/3 pour les zones de Luxembourg/Strassen, Erpeldange/Diekirch (Fridhaff) et Windhof.

Cette disposition constitue une prescription directement applicable en ce qui concerne ses effets défensifs visés à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », à l'exception des dispositions y relatives de l'article 36.

Ad article 18 – Zones d'activités économiques régionales supplémentaires

L'article 18 pose le principe que des zones d'activités économiques régionales supplémentaires à celles prévues par le présent règlement grand-ducal peuvent être arrêtées si les conditions énumérées sont cumulativement remplies.

Cette disposition constitue une prescription directement applicable à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».

Ad article 19 – Coopération intercommunale au niveau régional

Cet article pose les principes de la coopération intercommunale au niveau régional.

Ad. paragraphe (1)

Le PSZAE met l'accent sur le développement de zones régionales dont l'implantation et la gestion sera assurée par un syndicat intercommunal.

Pour s'assurer que les zones économiques régionales aient aussi un véritable caractère régional, il faut qu'elles soient mises en œuvre et gérées par au moins deux communes prioritaires ou par trois communes. Ce principe vaut aussi bien pour les zones régionales existantes, nouvelles et supplémentaires, que pour les extensions de ces zones.

La mise en œuvre et la gestion signifient l'implémentation de la zone par au moins deux communes prioritaires ou, le cas échéant, par au moins trois communes non prioritaires, membres d'un syndicat et le pilotage de cette zone par ce même syndicat. Il est évident que les communes peuvent se syndiquer à un nombre plus élevé. Si une commune prioritaire et une commune complémentaire envisagent de coopérer, les règles concernant les communes non prioritaires sont applicables, c.à.d. que cette coopération intercommunale au niveau régional doit être constituée par au moins 3 communes d'un syndicat de communes au sens de la loi précitée du 23 février 2001. Il est renvoyé à la carte prévue au paragraphe (2) en ce qui préconise un éventuel regroupement régional des communes, sans que cette carte soit obligatoire pour les communes (*voir le commentaire Ad. Paragraphe (2)*).

Cette disposition constitue une prescription qui s'applique à partir du moment où le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal.

Ad paragraphe (2)

Dans le contexte de la coopération intercommunale, le PSZAE préconise un regroupement régional des communes en tenant compte de différents critères comme plus particulièrement la taille des communes coopérantes, un découpage spatial équilibré et une cohérence des structures fonctionnelles. Ce regroupement est représenté graphiquement à l'annexe 1 du règlement grand-ducal qui tient notamment compte des coopérations intercommunales existantes.

Afin de ne pas porter atteinte à l'autonomie communale, ce regroupement constitue une recommandation.

Ad paragraphe (3)

Afin d'inciter les communes à coopérer et pour éviter que des fonds gardent indéfiniment le statut de zone régionale sans que les communes n'arrivent à se mettre d'accord quant à une coopération, le paragraphe (3) de cet article prévoit que les fonds de cette zone peuvent faire l'objet d'un plan d'occupation du sol conférant à ces fonds une affectation de zones d'activités économiques nationale, si aucune coopération intercommunale n'a été mise en place dans les 12 ans à partir de l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal.

Cette disposition constitue une prescription qui s'applique à partir du moment où le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal.

Ad article 20 – Nouvelles zones d'activités économiques communales

Le paragraphe (1) de cet article pose le principe que de nouvelles zones d'activités économiques communales peuvent être arrêtées si certaines conditions sont remplies. Dans la mesure du possible, la nouvelle zone est à adosser à une zone d'activités économiques existante de quelque nature que ce soit, afin d'éviter un phénomène de mitage des paysages.

Le paragraphe (2) précise ces conditions. Parmi ces conditions figure notamment une limitation de surface de la zone d'activités économiques communale nouvellement créée dans le temps et par commune, en l'occurrence 2 ha de terrain à bâtir brut par tranche de 12 ans à partir du moment où le projet du plan directeur sectoriel est déposé à la maison communale, conformément à l'article 9 de la loi précitée du 30 juillet 2013.

Afin toutefois d'éviter de pénaliser les communes qui ont fait l'objet d'une fusion avant ou après l'entrée en vigueur du PSZAE, la limitation de 2 ha prévue par le paragraphe (2) s'applique aux territoires communaux tels qu'ayant existé légalement avant cette fusion.

Cet article constitue une prescription directement applicable à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».

Ad article 21 – Nouvelles zones d'activités économiques communales en cas de relocalisation ou d'extension d'entreprises existantes

L'article 21 pose le principe qu'une commune peut toujours arrêter une nouvelle zone d'activités économiques en cas de relocalisation ou d'extension d'entreprises existantes implantées sur son territoire ou sur celui d'une commune limitrophe, lorsqu'aucune surface n'est disponible à l'intérieur d'une zone d'activités économiques existante sur le territoire communal en question et lorsque la

relocalisation ou l'extension dans une zone d'activités économiques régionale est impossible. Les dimensions des zones ainsi nouvellement désignées sont limitées au strict besoin individuel et dûment justifié des entreprises à relocaliser ou à étendre.

Cet article constitue une prescription directement applicable à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».

Ad article 22 – reclassement de zones d'activités économiques existantes communales

Cet article énumère un certain nombre de zones d'activités économiques existantes communales qui n'ont jamais été développées dans le passé. Un développement de ces zones n'est d'ailleurs conciliable ni avec les préceptes d'un développement durable, ni avec des critères de protection de la nature, ni avec des critères économiques, ni avec les critères d'un aménagement cohérent du territoire. Pour ces raisons, le PSZAE prévoit le reclassement de ces zones. Cinq zones sont à reclasser en zones destinées à rester libres.

Cette disposition correspond à une prescription qui n'a d'effet obligatoire qu'à partir de la mise en conformité. Lors de cette mise en conformité, les communes restent libres pour déterminer respectivement la catégorie de zone destinée à rester libre (zone agricole, zone forestière, zone viticole, zone horticole, zone de parc public, zone de verdure, ...) dans laquelle elles reclassent les zones visées.

Ad article 23 – Reclassement de zones d'activités économiques existantes

Comme le PSZAE est basé sur une projection à l'horizon 2030 des besoins en zones d'activités, comme il entend garantir un équilibre entre zones nationales, régionales et communales tout en mettant l'accent sur la coopération régionale et comme il vise à garantir une répartition équitable entre activités industrielles lourdes, activités industrielles légères, activités artisanales, activités commerciales et services administratifs et professionnels, tout reclassement de zones d'activités économiques existantes risque de mettre en péril ces objectifs. C'est pour cette raison que tout reclassement de zones d'activités économique existantes n'est possible que pour des raisons urbanistiques dûment justifiés, tout en tenant compte des intérêts du développement économique, dont notamment les intérêts des activités industrielles légères et artisanales. Sont visées ici certaines zones d'activités économiques existantes communales, qui méritent, pour des arguments relevant de l'urbanisme un reclassement en zone mixte ou autre (p.ex. Centre de Medernach).

Cette disposition correspond à une prescription qui s'applique à partir du moment où le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal.

Ad article 24 – Artisanat et industrie légère

Afin d'éviter une prédominance des seules activités commerciales ou des services administratifs et professionnels, une priorité est à réserver aux activités industrielles légères et artisanales en cas de désignation de nouvelles zones d'activités économiques et dans le cadre du développement de zones d'activités communales de type 1 ou régionales de type 2.

Cette disposition correspond à une recommandation.

Ad article 25 – Activité de vente et/ou d'exposition liée aux véhicules automobiles

Cet article contient des dispositions spécifiques aux activités de vente et/ou d'exposition liée aux véhicules automobiles. Les surfaces d'exposition relatives aux véhicules automobiles font partie du commerce de détail mais ne sont pas qualifiables de « surfaces de vente ». C'est la raison pour laquelle elles sont traitées dans un article à part par le PSZAE.

Cette disposition correspond à une prescription qui s'applique à partir du moment où le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal.

Ad article 26 – Interdiction de l'implantation de grandes surfaces commerciales dans les zones d'activités économiques communales

L'interdiction prévue par l'article 26 est basée sur le constat de l'implantation répétée dans le passé de grandes surfaces commerciales dans les zones d'activités économiques communales. Ainsi des surfaces importantes faisaient défaut pour les activités artisanales et d'industrie légère qui constituent pourtant les activités de prédilection pour les zones communales. Deux développements non souhaités découlent de cette situation : d'une part il est extrêmement difficile pour des petites et moyennes entreprises de trouver les surfaces nécessaires pour s'établir dans les zones d'activités économiques communales et, d'autre part, les grandes surfaces commerciales sont éparpillées de façon non cohérente sur le territoire national.

Toutefois, afin de ne pas rendre le système trop rigide une exception reste possible pour l'établissement de surfaces commerciales jusqu' à 10.000 m² de surface de vente par immeuble bâti si les conditions posées par l'article 29 sont remplies. Cette possibilité ne s'applique pas aux zones d'activités économiques existantes communales énumérées à l'article 38, paragraphe (4).

Cette disposition constitue une prescription qui s'applique à partir du moment où le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal.

Ad article 27 – Implantation des grandes surfaces commerciales

En raison des considérations précitées, les grandes surfaces commerciales dont la surface de vente est située entre 2.000 et 10.000 m² sont à implanter dans les « zones mixtes urbaines centrales », « zones mixtes urbaines » et « zones commerciales » au sens des articles 10 et 17 du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, tandis que les grandes surfaces commerciales dont la surface de vente est supérieure à 10.000 m² sont à implanter dans les « zones mixtes urbaines centrales » et « zones commerciales ». En effet, une implantation de ces dernières n'est pas compatible avec les autres activités admises dans les « zones mixtes urbaines ».

A nouveau, afin de ne pas rendre le système trop rigide une exception reste possible pour l'établissement de surfaces commerciales jusqu' à 10.000 m² de surface de vente par immeuble bâti si les conditions posées par l'article 29 sont remplies.

Cette disposition correspond à une prescription directement applicable à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».

Ad article 28 – Critères à remplir par les « zones mixtes urbaines centrales », « zones mixtes urbaines » et « zones commerciales »

L'article 28 pose les critères qui doivent être remplis pour qu'une « zone commerciale » admettant de grandes surfaces commerciales puisse être désignée. Il doit être assuré que ces critères doivent pouvoir être remplis au plus tard lorsque la surface sera mise en exploitation.

Le paragraphe (1), points a) et b), est directement applicable à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ». Le paragraphe (1), point c) et le paragraphe (2) n'a d'effet obligatoire qu'à partir de la mise en conformité.

Ad article 29 – Prescriptions dérogatoires

Afin de conférer au système une certaine flexibilité, l'article 29, paragraphe (1), fixe des critères qui permettent exceptionnellement d'implanter dans les zones d'activités économiques communales et les zones d'activités économiques régionales de type 2 des grandes surfaces commerciales comprenant des branches commerciales spécifiques jusqu' à 10.000 m² de surface de vente par immeuble bâti.

Dans le même souci de flexibilité, le paragraphe (2) prévoit la possibilité, pour l'implantation des grandes surfaces commerciales d'importance nationale et à caractère unique, de déroger pour des raisons économiques à certaines conditions de desserte par les transports en commun et de centralité urbaine.

Etant donné que les critères de l'espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat ne sont applicables qu'à partir de la mise en conformité, il est évident que les dispositions réglementaires y relatives ne peuvent être respectées qu'à partir du moment de cette mise en conformité.

Cet article correspond à une prescription qui est directement applicable à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ».

Ad articles 30 et 31 – zones tampons

Afin de séparer les zones d'activités nationales et régionales et les extensions de ces zones d'autres affectations sensibles, comme par exemple l'habitat, l'article 30 pose le principe de la mise en place d'une zone tampon autour de ces zones. Il s'agit de zones superposées constituant une transition autour d'une zone d'activité économique. Cette zone tampon peut être inférieure à 300 mètres si des contraintes urbanistiques existantes l'exigent ou s'il existe des plans d'aménagement particulier dûment approuvés ou déposés à la maison communale, conformément à l'article 30 alinéa 5 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, au moment du dépôt du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ». La largeur de la zone tampon peut également être inférieure à 300 mètres s'il existe une zone tampon spécifique. Dans ce cas, l'exigence de largeur de la zone tampon est réduite de la largeur de la zone tampon spécifique.

L'article 31 fixe les critères auxquels les zones tampons doivent répondre.

Ces dispositions correspondent à une prescription qui n'a d'effet obligatoire qu'à partir de la mise en conformité.

Ad article 32 – Droit de préemption

Conformément à l'article 21 de la loi précitée du 30 juillet 2013, l'article 32 confère à l'Etat et aux communes concernées un droit de préemption pour les terrains nécessaires à la réalisation des zones d'activités économiques existantes, des nouvelles zones d'activités économiques et des extensions des zones d'activités économiques tels que représentés aux annexes 3, 4 et 6, pour les surfaces reclassées en vertu de l'article 22, telles que représentées à l'annexe 5 et pour les surfaces devenues libres en cas de relocalisation en vertu de l'article 21 pour les zones tampon ainsi que les zones tampon spécifiques.

Cette disposition correspond à une prescription qui a un effet obligatoire à partir du moment où le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal.

Ad articles 33 et 34 – Commission de suivi

Ces articles règlent la composition de la commission de suivi chargée du suivi du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », ses missions principales, son organisation et son fonctionnement.

Ad article 35 – Prescriptions et recommandations

Cet article précise quelles dispositions du PSZAE constituent des prescriptions et recommandations au sens de l'article 19 de la loi précitée du 30 juillet 2013.

Ad article 36 – Mise en conformité par les communes de leur PAG avec les prescriptions du PSZAE relatives aux nouvelles zones d'activités économiques et aux extensions de zones d'activités économiques

Dans le cadre de la mise en conformité, les nouvelles zones d'activités économiques et les extensions de zones d'activités économiques doivent prendre en considération deux paramètres. Ces paramètres sont les superficies exprimées en terrains à bâtir bruts (annexe 2), ainsi que la délimitation géographique (annexe 4). Dans le cadre de cette mise en conformité, les communes disposent d'une certaine latitude, alors qu'elles peuvent s'écarter de 10% par rapport aux superficies énumérées à l'annexe 2. Si la protection de la nature l'exige, il est possible de s'écarter ponctuellement des deux paramètres précités.

La désignation des zones d'activités économiques existantes se fait uniquement sur base de l'annexe 3 avec la possibilité de s'en écarter ponctuellement si la protection de la nature l'exige.

Les autres éléments de cet article ne donnent pas lieu à des commentaires.

Cet article correspondent à une prescription qui n'a d'effet obligatoire qu'à partir de la mise en conformité.

Ad articles 37 à 39 – Entrée en vigueur des prescriptions et prescriptions transitoires

Cet article définit l'entrée en vigueur des prescriptions du PST :

- Certaines prescriptions s'appliquent à partir du jour où le projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » est déposé à la maison communale ;
- D'autres prescriptions s'appliquent à partir du moment où le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal ;
- D'autres prescriptions s'appliquent à partir de la mise en conformité ;

- Finalement, certaines prescriptions ont un effet transitoire à partir du moment où le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal, jusqu'à la mise en conformité. Ces prescriptions n'exigent, le cas échéant, qu'une adaptation partielle des plans d'aménagement communaux.

Afin d'éviter des situations de blocage pendant la phase transitoire, le présent article prévoit des prescriptions transitoires réglant les effets du plan déclaré obligatoire jusqu'à la mise en conformité. Ces prescriptions transitoires peuvent être résumées comme suit :

Suivant l'article 37, paragraphe (2), les commerces de détail et les grandes surfaces commerciales sont autorisés, pour autant que :

- le plan d'aménagement général ou les plans d'aménagement particulier dûment approuvés avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » ; ou
- les plans d'aménagement particulier déposés à la maison communale avant le dépôt du projet dudit plan directeur sectoriel, le permettent.

Cette prescription transitoire est directement applicable à partir du moment de l'entrée en procédure du projet de plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », conformément aux articles 9 et 19 de la loi précitée du 30 juillet 2013, et jusqu'à la mise en conformité par les communes de leur plan ou projet de plan d'aménagement général avec les prescriptions de ce plan directeur sectoriel.

Afin d'éviter une trop forte pondération des services administratifs ou professionnels au détriment surtout des activités d'artisanat et d'industrie légère, l'article 38, paragraphe (3), limite les services administratifs ou professionnels dans les zones d'activités économiques existantes à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti dans les zones d'activités économiques existantes communales à l'intérieur desquelles des services administratifs ou professionnels sont admis, sauf si :

- le plan d'aménagement général ou les plans d'aménagement particulier dûment approuvés avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » ; ou
- les plans d'aménagement particulier déposés à la maison communale avant le dépôt du projet dudit plan directeur sectoriel, en disposent autrement.

Cette prescription transitoire est applicable à partir du moment où le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal, conformément à l'article 9 de la loi précitée du 30 juillet 2013, et jusqu'à la mise en conformité par les communes de leur plan ou projet d'aménagement général avec les prescriptions dudit plan directeur sectoriel, conformément à l'article 19 de la loi précitée du 30 juillet 2013.

- L'article 38, paragraphe (4), énumère quatre zones d'activités économiques existantes communales qui, en raison de leur taille importante, leur nombre considérable d'emplois et/ou de commerces générant un taux de visiteurs élevés, ont un impact supra-local et doivent être soumis à un régime spécial afin de garantir un développement plus équilibré permettant notamment aux petits commerces ou aux artisans de s'établir dans ces zones, sauf si :

- le plan d'aménagement général ou les plans d'aménagement particulier dûment approuvés avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » ; ou
- les plans d'aménagement particulier déposés à la maison communale avant le dépôt du projet dudit plan directeur sectoriel, en disposent autrement.

Cette prescription transitoire est applicable à partir du moment où le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » est déclaré obligatoire par règlement grand-ducal, conformément à l'article 9

de la loi précitée du 30 juillet 2013, et jusqu'à la mise en conformité par les communes de leur plan ou projet d'aménagement général avec les prescriptions dudit plan directeur sectoriel, conformément à l'article 19 de la loi précitée du 30 juillet 2013.

Les prescriptions dérogatoires de l'article 29 ne sont pas applicables à ces zones.

Ad articles 40 à 43 – Dispositions modificatives

Les définitions des zones d'activités économiques régionales type 1, zones d'activités économiques nationales et zones d'activités spécifiques nationales ont été adaptées afin de permettre dans ces zones l'établissement à titre exceptionnel de restaurants ou de services (comme par exemple des crèches) lorsque de pareils activités n'existent pas à proximité permettant ainsi aux employés de ces zones de se restaurer ou de solliciter ces services sans devoir effectuer de longs déplacements. Dans un souci de cohérence entre les définitions du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune et les définitions du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques », les définitions du règlement grand-ducal précité du 28 juillet 2011 sont adaptées.

Finalement, dans un souci de cohérence, la définition de la « surface de vente » telle que prévue au point L. de l'annexe II du règlement grand-ducal précité du 28 juillet 2011 est adaptée à la définition de la « surface de vente » telle que prévue par la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Ad article 44 – Disposition finale

Les plans d'aménagement déclarés obligatoires sur base de la loi du 20 mars 1974 concernant l'aménagement général du territoire étant à assimiler à des plans d'occupation du sol, l'article 39 précise qu'ils ne sont pas affectés par le présent règlement grand-ducal et restent valables, conformément à l'article 31 de la loi précitée du 30 juillet 2013.

Ad article 45 – Disposition finale

Formule exécutoire.

* * *