

**Avant-projet de règlement grand-ducal
rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques »**

Commentaire des articles

Chapitre I^{er} - Dispositions générales et objectifs

Ad article 1^{er}

L'article 1^{er} dispose que conformément à l'article 11, paragraphe 1, point 1° de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, le règlement grand-ducal (RGD) rendant obligatoire le plan directeur sectoriel « Zones d'activités économiques » (PSZAE) comporte une partie écrite d'ordre purement rédactionnel d'une part et une partie graphique (plans) d'autre part.

La partie écrite contient l'ensemble des dispositions applicables aux communes, aux syndicats de communes, et, le cas échéant, à l'Etat, au moment de l'entrée en vigueur respectivement au moment de la mise en œuvre de la zone superposée découlant du PSZAE par le plan d'aménagement général (PAG), voire par un plan d'occupation du sol (POS), le tout conformément à l'article 20, paragraphe 3 de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

Par mise en œuvre, on comprend la désignation (voire le maintien) du zonage autorisé par le PSZAE endéans la délimitation des zones superposées à l'occasion de la refonte, de la modification ou de la mise à jour du PAG.

Ad article 2

L'article 2 énumère les annexes qui font partie intégrante du règlement grand-ducal rendant obligatoire le PSZAE.

Ad annexes 1 et 2 :

Les annexes 1 et 2 comportent respectivement une liste des zones d'activités économiques nationales existantes et projetées, des zones d'activités spécifiques nationales existantes et projetées et des zones d'activités économiques régionales existantes et projetées, en spécifiant pour chacune d'entre elles leur localisation (localité et, le cas échéant, le lieu-dit) ainsi que les zones d'activités économiques communales existantes à reclasser.

Ad annexes 3, 4 et 5 :

Les annexes 3, 4 et 5 quant à elles constituent la partie graphique du PSZAE. La partie graphique et la partie écrite se complètent réciproquement.

Elles visualisent la partie écrite avec des plans définis à l'échelle 1:2 500 sur base du plan cadastral numérisé (PCN) tel que mis à disposition par l'Administration du cadastre et de la topographie qui indiquent :

1° les parties du territoire national délimitées par des zones d'activités économiques nationales, des zones d'activités spécifiques nationales et des zones d'activités économiques régionales, existantes et projetées (annexe 3) ;

2° les zones d'activités économiques communales existantes à reclasser suivant les prescriptions du PSZAE (annexe 4) ;

3° les terrains ou ensembles de terrains auxquels s'applique le droit de préemption dont mention à l'article 25 de la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire (annexe 5).

Ad article 3 – Objectifs

Le PSZAE vise à réserver des surfaces dédiées au développement des activités prioritairement artisanales et industrielles légères, tout en veillant à une utilisation rationnelle du sol et à un développement territorial aux endroits les plus appropriés du territoire national.

Les activités artisanales et industrielles légères constituent en effet un des piliers importants du développement économique du pays, dont l'implantation, l'extension et l'exercice sont toutefois rendus difficiles en raison de la pression urbaine existante.

En effet, les petites et moyennes entreprises (PME) jouent un rôle essentiel au niveau de la croissance économique et de la création d'emplois. Ainsi, plusieurs dispositions du PSZAE visent à favoriser leur implantation.

Le PSZAE vise en outre à :

- encourager le développement de zones d'activités économiques régionales, dont la gestion sera assurée par un syndicat intercommunal ;
- inciter les communes à développer et à mettre en œuvre des stratégies intercommunales par une viabilisation et une gestion de zones d'activités économiques régionales ;
- faire reclasser des zones d'activités communales existantes en zones destinées à rester libres ;
- restreindre, en raison de considérations d'ordre urbanistique, d'accessibilité, de développement territorial ou d'intégration environnementale et paysagère, la possibilité pour les communes de désigner ou de procéder à l'extension de zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et affectées principalement ou accessoirement aux activités économiques, que ce soit au niveau national, régional ou communal.

En effet, un éparpillement de petites zones d'activités économiques communales contribue au mitage de l'espace et à une utilisation non rationnelle du sol.

Chapitre II – Zones d'activités économiques nationales

Ad article 4 :

L'article 4 (2) arrête les modalités à respecter par les communes pour la désignation d'une nouvelle zone d'activités économiques nationale (spécifique) ou pour l'extension d'une zone d'activités économiques nationale (spécifique). Avant la désignation d'une nouvelle zone d'activités économiques nationale (spécifique) ou de l'extension d'une telle zone dans un PAG, celle-ci doit d'abord être désignée dans le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ». Afin de ne pas retarder la désignation de zones d'activités, le PSZAE dispose que le conseil communal peut délibérer sur le projet d'aménagement général ou sur le projet de modification du plan d'aménagement général incluant la désignation ou l'extension en question, une fois que le projet de modification du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » comportant ladite désignation ou extension a fait l'objet d'une décision de transmission de la part du Conseil de Gouvernement conformément à l'article 12, paragraphe 2 de la loi précitée du 17 avril 2018.

Chapitre III – Zones d'activités économiques régionales

Ad article 5 :

L'article 5 (2) arrête les modalités à respecter par les communes pour la désignation d'une nouvelle zone d'activités économiques régionale ou l'extension d'une zone d'activités économiques régionale. Avant la désignation d'une nouvelle zone d'activités économiques régionale ou de l'extension d'une telle zone dans un PAG, celle-ci doit d'abord être désignée dans le plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques ». Afin de ne pas retarder la désignation de zones d'activités, le PSZAE dispose que le conseil communal peut délibérer sur le projet d'aménagement général ou sur le projet de modification du plan d'aménagement général incluant la désignation ou l'extension en question, une fois que le projet de modification du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » comportant ladite désignation ou extension a fait l'objet d'une décision de transmission de la part du Conseil de Gouvernement conformément à l'article 12, paragraphe 2 de la loi précitée du 17 avril 2018.

Ad article 6 :

Le PSZAE vise à encourager le développement de zones d'activités économiques régionales, dont la viabilisation et la gestion seront assurées par un syndicat intercommunal constitué par deux ou plusieurs communes selon les conditions légales établies à l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 23 février 2001 concernant les syndicats de communes.

L'article 13 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune, lequel doit être repris à l'occasion de la mise en œuvre des zones réservées du PSZAE par le PAG, spécifie par ailleurs que : « les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux ».

Afin que les zones d'activités économiques régionales aient un véritable caractère régional, elles doivent être viabilisées et gérées par deux ou plusieurs communes, ce principe valant tant pour les zones d'activités économiques régionales existantes et leurs extensions que pour les nouvelles zones d'activités économiques régionales.

Chapitre IV – Zones d'activités économiques communales

Ad article 7 :

La réservation, par le PSZAE, d'une surface approximative de 477 hectares dédiés à la désignation de nouvelles zones d'activités économiques nationales, spécifiques nationales et régionales ou à leur extension ainsi que le maintien de zones d'activités économiques nationales, spécifiques nationales et régionales d'ores et déjà existantes visent à concentrer les activités économiques aux endroits les plus appropriés du territoire national.

L'article 7 quant à lui énumère les conditions cumulatives à remplir pour la désignation ou l'extension de zones d'activités économiques communales : il importe surtout à veiller à ce que les zones d'activités économiques communales s'intègrent dans le tissu urbain existant et qu'elles permettent de renforcer la mixité des fonctions dans la ou les localité(s) ou partie(s) de localité(s) ; qu'elles ne contribuent pas au mitage manifeste du paysage et qu'elles ne contribuent pas à une disproportion manifeste entre les surfaces destinées principalement à l'habitation et celles destinées aux zones d'activités économiques communales.

Ad article 8

L'article 8 fait mention de plusieurs zones d'activités économiques communales existantes qui n'ont jamais fait l'objet d'un développement par le passé.

En surplus, le développement de ces zones ne se justifie guère du point de vue des préceptes d'un développement durable, des critères de protection de la nature, des critères économiques ou des critères d'un aménagement cohérent du territoire.

Par conséquent, le PSZAE prévoit le reclassement de trois zones d'activités économiques communales, présentant les caractéristiques pré-décrites, en zones destinées à rester libres.

Chapitre V – Artisanat et industrie légère

Ad article 9

Afin d'éviter une prédominance des activités commerciales ou des services administratifs et professionnels, les activités industrielles légères et les activités artisanales ne peuvent pas être exclues au moment de la mise en œuvre des zones superposées du PSZAE par le PAG pour des zones d'activités économiques régionales et des zones d'activités économiques communales de type 1 et au moment du développement de zones d'activités économiques communales de type 1 ou de zones d'activités économiques régionales d'ores et déjà existantes.

Chapitre VI – Mise en œuvre des zones superposées du plan directeur sectoriel « zones d'activités économiques » par le plan d'aménagement général

Ad article 10

Dans le cadre des zones réservées par le PSZAE, l'utilisation générale du sol est détaillée au moment de la transposition desdites zones par le PAG.

L'article 10 énumère les zones de base (zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et zones destinées à rester libres) prévues par le règlement grand-ducal (RGD) du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général auxquelles le PAG doit se référer pour être conforme aux objectifs poursuivis par le PSZAE.

Ad paragraphe 1^{er} :

Le paragraphe 1^{er} règle la manière dont les zones superposées du PSZAE sont à intégrer dans les plans d'aménagement général des communes. Référence est faite à l'article 38 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune, lequel détermine que les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire sont reprises dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

Ad paragraphe 2 :

Le paragraphe 2 pose une liste limitative de zones de base prévues par le RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune pouvant être désignées endéans les limites déterminées par les zones superposées du PSZAE.

Les zones superposées en question sont les suivantes :

- 1° les zones d'activités économiques nationales, existantes et projetées ;
- 2° les zones d'activités spécifiques nationales, existantes et projetées ;
- 3° les zones d'activités économiques régionales, existantes et projetées ;
- 4° les zones d'activités économiques communales existantes à reclasser en zones destinées à rester libres.

L'alinéa 1^{er} détermine les zones de base pouvant être désignées ou maintenues par le PAG dans le cadre de la mise en œuvre d'une zone d'activités économiques nationale, existante ou projetée ainsi que d'une zone d'activités spécifiques nationale, existante ou projetée.

L'alinéa 2 détermine la zone de base pouvant être désignée ou maintenue par le PAG dans le cadre de la mise en œuvre d'une zone d'activités économiques régionale, existante ou projetée.

L'alinéa 3 détermine les catégories de zones de base pouvant être désignées par le PAG dans le cadre de la mise en œuvre d'une zone d'activités économiques communale à reclasser.

L'alinéa 4 prévoit que la désignation d'autres zones de base est possible lorsqu'elle est en relation directe avec les besoins de la zone superposée du PSZAE et non avec ceux de l'ensemble du territoire communal.

La relation directe avec les besoins de la zone est primordiale afin d'endiguer la prolifération d'activités accessoires qui ne correspondent pas aux activités principales visées par une zone superposée du PSZAE.

Les zones de base en question sont :

- les zones portuaires (article 19 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune) ;
- les zones de gare ferroviaires et routières (article 20 du même RGD) ;
- les zones spéciales (article 22 du même RGD).

Selon l'alinéa 5, l'ensemble des catégories de la zone verte énumérées à l'article 27 du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune peuvent être désignées aux fins de respecter les obligations découlant de la législation en matière d'environnement ainsi qu'en matière de patrimoine culturel et archéologique. En effet, il s'agit de permettre la

désignation de telles catégories de zones afin d'éviter qu'en présence de telles obligations, les limites de la zone superposée du PSZAE doivent être adaptées en conséquence.

Chapitre VIII – Droit de préemption

Ad article 11

Se basant sur l'article 25 de la loi du [•] concernant l'aménagement du territoire, l'article 11 désigne aussi bien les pouvoirs préemptant (l'Etat, les communes et les syndicats de communes) que les biens soumis au droit de préemption (les terrains ou ensembles de terrains désignés par la partie graphique du PSZAE).

Chapitre VIII – Dispositions abrogatoires

Ad article 12

Sans commentaire.

Chapitre IX – Dispositions finales

Ad article 13

Sans commentaire.

Ad article 14

Formule exécutoire.