



# Plan sectoriel ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Le plan sectoriel  
zones d'activités économiques  
PSZAE





LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

# Présentation des projets de plans directeurs sectoriels



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Économie



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Développement durable  
et des Infrastructures

# Le plan sectoriel zones d'activités économiques PSZAE

# Sommaire

**Considérations générales**

**Le PSZAE, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des  
PAG**



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Économie



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Développement durable  
et des Infrastructures

# Considérations générales

# Considérations générales

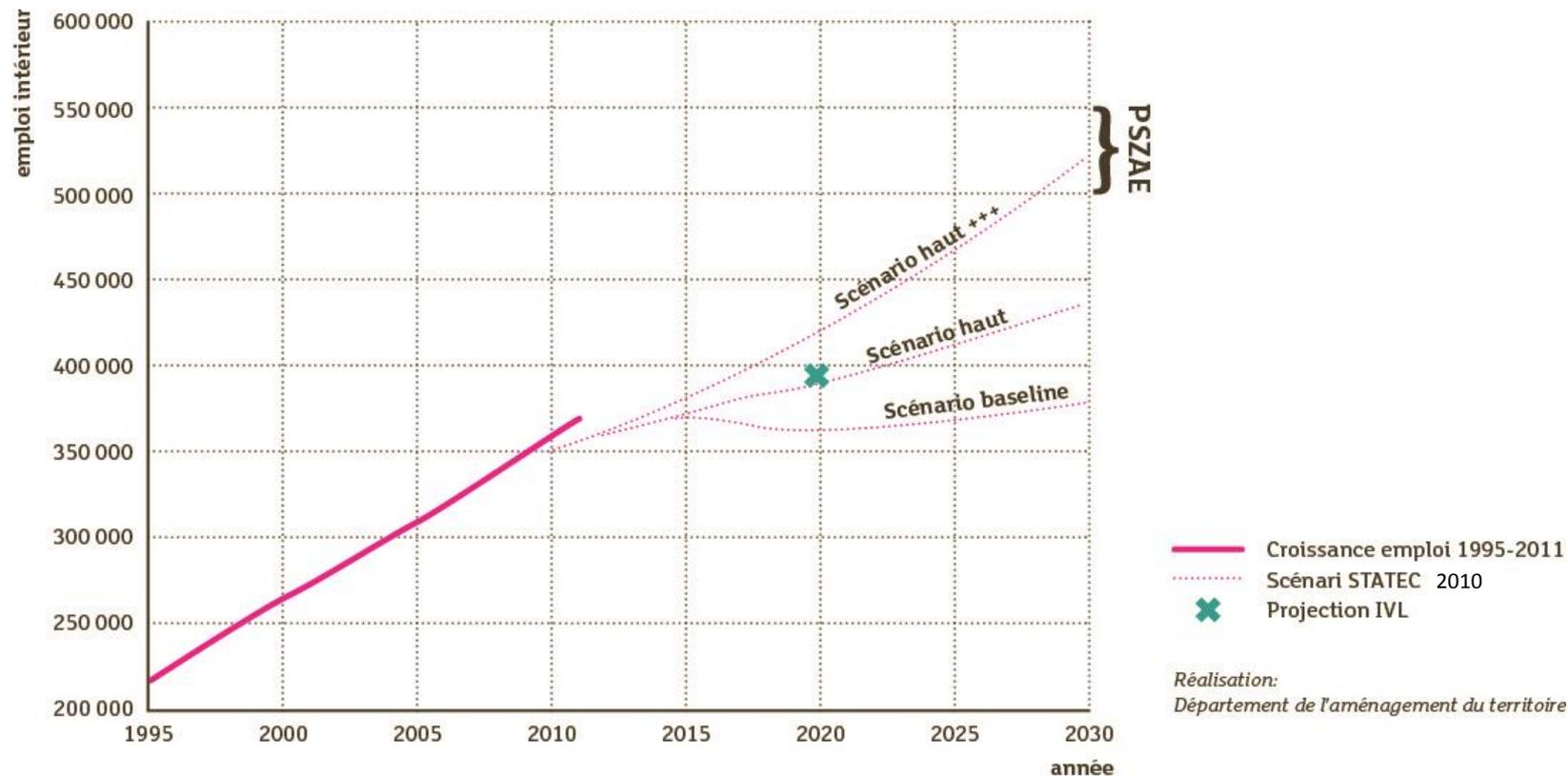
## Les objectifs du PSZAE (art. 5)

Réservation aux endroits appropriés, jusqu'à l'horizon 2030, d'un nombre suffisant de surfaces pour les activités économiques, artisanales et industrielles, tout en veillant à un aménagement du territoire équilibré et durable.

- Mise en œuvre matérielle des objectifs stratégiques de la politique de diversification économique;
- Augmentation de l'offre, en particulier aux PME (surtout artisanales et industrielles (légères)), d'infrastructures économiques concurrentielles;
- Orientation des processus de développements spatiaux dans l'esprit du développement durable de l'espace;
- Promotion de la coopération intercommunale par un développement trans-communal concerté.

# Considérations générales

## La croissance des emplois (document technique)



# Considérations générales

## Le calcul du besoin en surface (document technique)

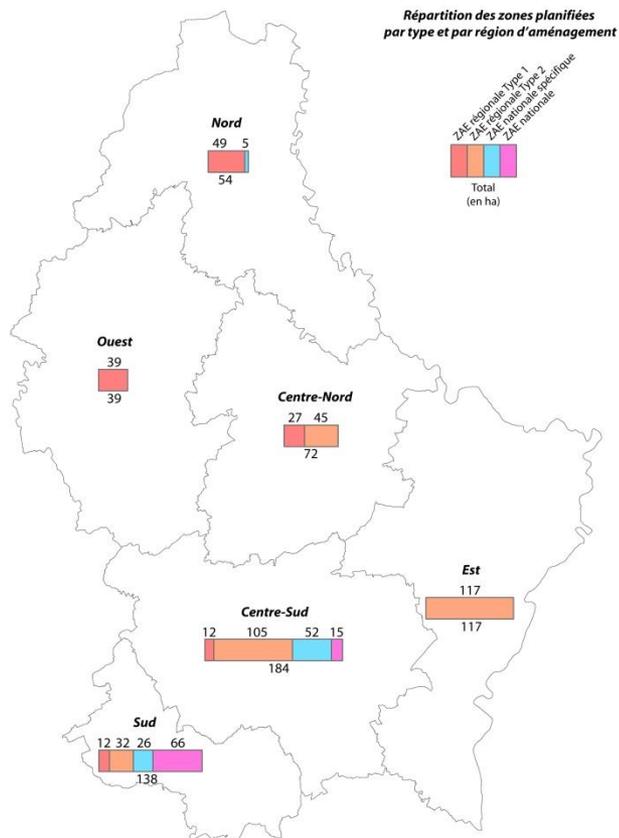
<b>Besoin en surface en 2030</b>	<b>1 710 ha</b>
Surfaces disponibles (degré de mobilisation: 75 %)	-1090 ha
Remplacement de surfaces à reclasser	+68 ha
Réserve stratégique (+ 5 %)	+ 35 ha
<b>Besoin en surfaces supplémentaires (sous-total)</b>	<b>723 ha</b>
Surfaces réservées par le PSZAE (zones nationales et régionales)	604 ha

# Le PSZAE, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

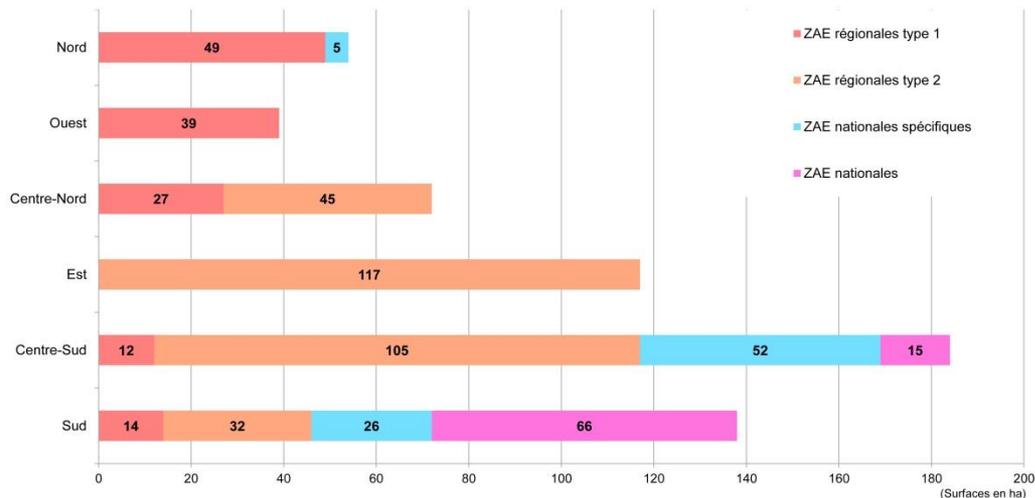
## La répartition géographique des surfaces réservées

9 ZAE nationales nouvelles → 164 ha  
dont 81 ha de ZAE nationales et 83 ha de ZAE spécifiques nationales

20 ZAE régionales (nouvelles et extensions) → 440 ha  
dont 141 ha de type 1 et 299 ha de type 2  
→ ouverture des ZAE régionales au commerce de détail et aux services

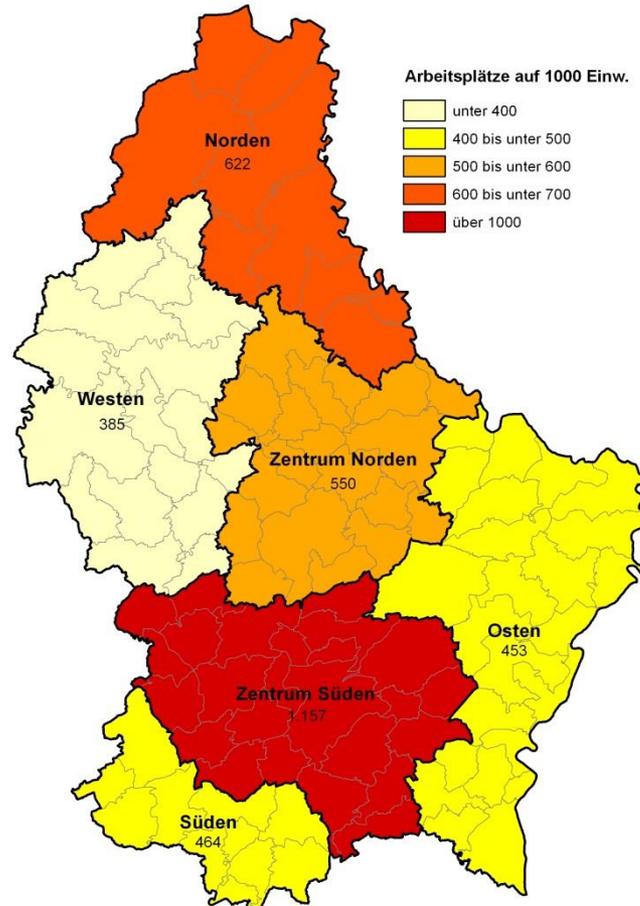


Répartition des zones planifiées par type et par région d'aménagement



# Le PSZAE, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

## La répartition des emplois par 1.000 habitants



Quelle: CMT, Cellule modèle transport. Hochrechnung auf Basis von Daten STATEC 2005



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Économie



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Développement durable  
et des Infrastructures

# Le PSZAE, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

# Le PSZAE, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

Le projet de règlement grand-ducal déclarant obligatoire le PSZAE fixe un cadre réglementaire qui:

- Confirme et précise la typologie des zones d'activités économiques;
- confirme les zones d'activités économiques existantes;
- réserve les surfaces destinées à être classées comme ZAEN et ZAER (superficies des terrains à bâtir bruts);
- amène les communes à reclasser certains terrains;
- édicte les conditions à remplir lors de la désignation de zones d'activités supplémentaires;
- détermine les critères à respecter pour l'implantation d'activités de commerce de détail et de grandes surfaces commerciales, ainsi que pour les services administratifs ou professionnels dans les zones d'activités économiques;
- règle la transposition des dispositions dans les PAG/PAP (5 niveaux d'applicabilité des prescriptions);
- établit un suivi continu de la mise en œuvre du PSZAE (commission de suivi).

# Le PSZAE, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

La confirmation des zones d'activités existantes nationales/régionales (art. 6,7,13)

## Zones d'activités économiques nationales

Bettembourg (Krakelshaff), Bettembourg/Dudelange (Wolser), Bettembourg/Dudelange (Scheleck I), Bettembourg (Scheleck II, III, V), Differdange/Sanem (Hahnebësch), Dudelange (Riedchen), Echternach, Foetz, Käerjeng (Robert Steichen), Rodange (au Grand Bis), Rodange (PED), Sanem (Pafewee), Wiltz

## Zones d'activités spécifiques nationales

Bettembourg/Dudelange (Eurohub-Sud) «Zone logistique»  
Bettembourg (Scheleck IV) «Zone logistique»  
Betzdorf «Zone audiovisuelle et de télécommunications»  
Contern (Weiergewan) «Zone logistique»  
Mertert (port) «Zone portuaire»

## Zones d'activités économiques régionales, type 1

Bissen (um Rouscht), Echternach, Ehlerange (ZARE-est, ZARE-ouest), Ellange-Gare (Triangle Vert), Esch-Alzette (a Sommet), Eselborn/Lentzweiler, Grass, Grevenmacher (Potaschbiërg), Hosingen, Mertert, Rambrouch (Riesenhaff), Redange-Attert, Rodange (au Grand Bis), Troisvierges (Gare), Troisvierges (a Stackem), Wiltz (Salzbaach)



Partie graphique: plans à échelle 1:10 000

# Le PSZAE, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

## La réservation de nouvelles zones d'activités (spécifiques) nationales (art. 8 -12)

### Zones d'activités économiques nationales

Bettembourg/Dudelange (Wolser - extension ouest), Ehlerange (Crassier), Luxembourg/Hollerich, Sanem (Pafewee-ouest)

### Zones d'activités spécifiques nationales «Technologie de la santé»

Dudelange (Koibestrachen)

### Zones d'activités spécifiques nationales «Réserve et approvisionnement énergétique»

Käerjeng (Héierchen)

Luxembourg (ouest / A6, parties A et C)

### Zones d'activités spécifiques nationales «Activités ou entreprises liées directement au transport ferroviaire»

Luxembourg (ouest / A6, partie D1)

### Zones d'activités spécifiques nationales «Audiovisuelle et de télécommunications»

Marnach



Partie graphique: plans à échelle 1:50 000



# Le PSZAE, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

## L'extension et la réservation de nouvelles zones d'activités régionales (art.14 – 17)

### Extension de zones d'activités économiques régionales, type 1

Eselborn/Lentzweiler, Rambrouch (Riesenhaff), Redange-Attert

### Extension de zones d'activités économiques régionales, type 2

Ellange-Gare (Triangle Vert)\*\*, Grevenmacher (Potaschbiert)\*\*

### Nouvelles zones d'activités économiques régionales, type 1

Angelsberg, Bettembourg (Krakelshaff - extension nord-est), Colmar-Berg, Fischbach/Clervaux, Foetz, Heiderscheid, Kehlen, Nothum

### Nouvelles zones d'activités économiques régionales, type 2

Erpeldange/Diekirch (Fridhaff)\*\*, Junglinster, Luxembourg/Strassen\*\*,  
Niederanven/Schuttrange\*, Sanem\*, Schifflange (Herbett), Windhof\*\*

\* = au moins 1/3 type 1

\*\* = au moins 2/3 type 1



Partie graphique: plans à échelle 1:50 000

## La mise en conformité du PAG (art. 36)



### Remarque générale:

Les prescriptions réservant des surfaces pour les ZAE nouvelles et les extensions ainsi que les ZAE existantes s'appliquent à partir du dépôt du projet de PSZAE (caractère défensif) → elles ont pour but d'empêcher que des changements d'affectation du sol rendent impossible la confirmation d'une ZAE existante ou bien la réalisation d'une ZAE nouvelle ou à étendre.

Les communes ont le temps de s'y conformer au niveau de leur PAG endéans un délai de 4 ans à partir de l'entrée en vigueur du PSZAE.

- ➔ Les zones d'activités économiques résultant du PSZAE doivent être définies en tant que zones superposées dans la partie graphique du PAG (légende-type à l'annexe 7 du PSZAE).



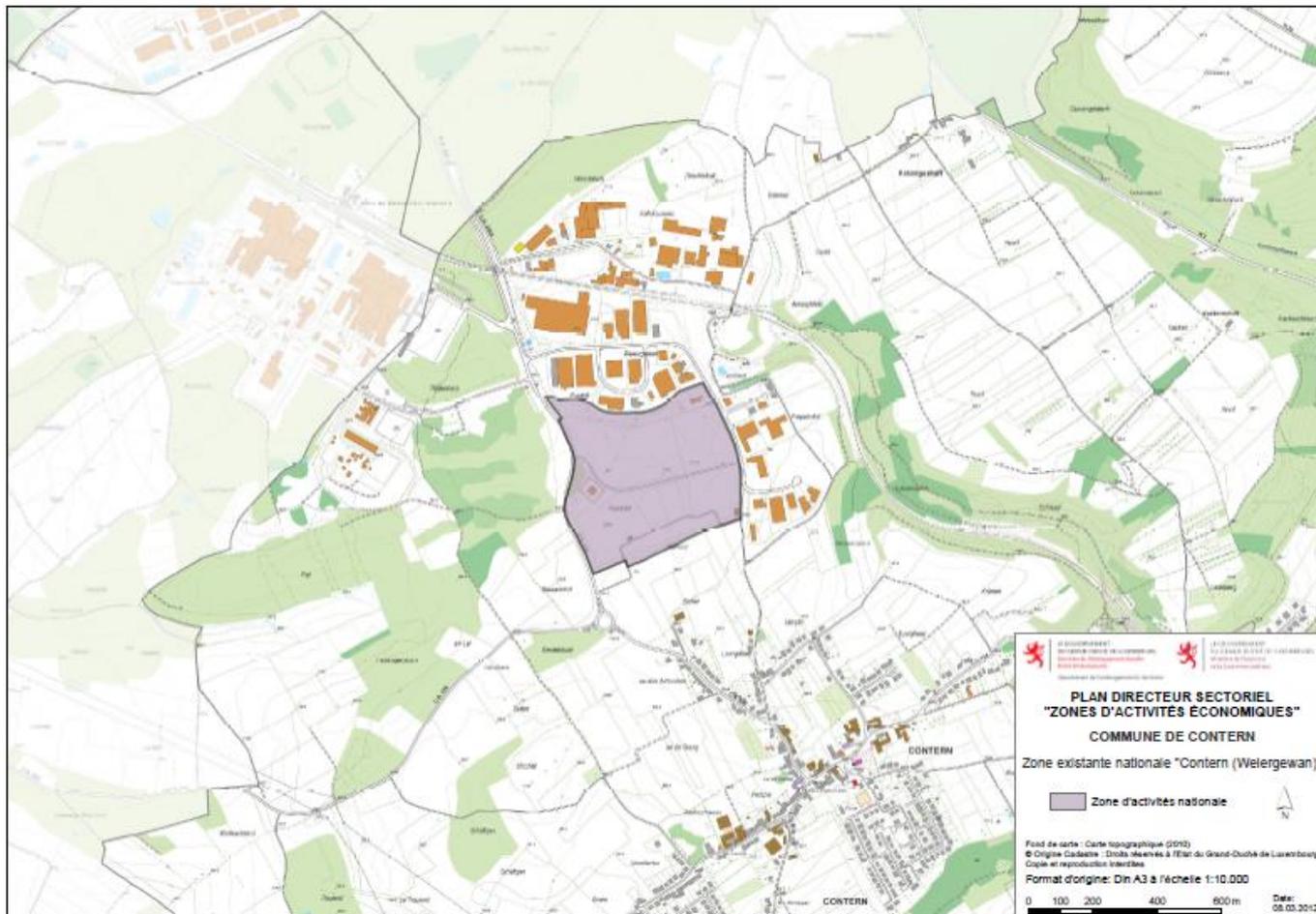
PS ZAE: Zone résultant du plan directeur sectoriel "zones d'activités économiques".

## La mise en conformité du PAG (art. 36)

- Pour les ZAE nouvelles et les extensions, prise en considération des superficies des terrains à bâtir bruts reprises à l'annexe 2 et de la partie graphique (annexe 4)
- Ces ZAE sont représentées à l'échelle 1:50.000 et devront donc être précisées au niveau de la désignation dans le PAG
  - ➔ écart de 10% possible par rapport aux superficies des terrains à bâtir bruts
- Les ZAE existantes (annexe 3) ainsi que les reclassements des ZAE existantes (annexe 5), sont représentées à l'échelle 1:10.000
  - ➔ pour ces ZAE, il n'y a pas d'écart de 10% possible lors de la désignation dans le PAG
- Pour les ZAE nouvelles et les extensions ainsi que pour les ZAE existantes, il est possible de s'écarter ponctuellement du cadre tracé pour des raisons environnementales.

# Le PSZAE, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

Exemple: Partie graphique (annexe 3)



# Le PSZAE, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

## La désignation de zones d'activités régionales supplémentaires (art. 18)

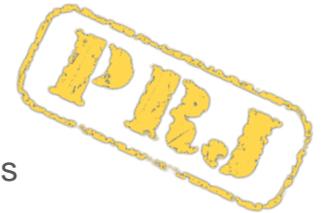
### Conditions cumulatives à respecter:

- Besoin réel (à démontrer dans le cadre de l'étude préparatoire);
- Répartition territoriale équilibrée entre les régions d'aménagement;
- Considération des réserves de terrains;
- Reclassement des surfaces non adaptées;
- Recherche d'un site approprié et coordination de l'exploitation au niveau des régions d'aménagement;
- Coopération intercommunale au niveau régional doit exister.

→ Cette coopération est considérée comme existante si les délibérations des conseils communaux en vue de la création du syndicat ont été votées et transmises au Commissaire de district

→ Les communes peuvent donc se conformer au niveau des PAG avant la création d'un syndicat et le cas échéant commencer à élaborer le PAP, mais les travaux de viabilisation et d'aménagement ne pourront commencer qu'une fois que la création du syndicat intercommunal aura été effectuée

Coopération intercommunale au niveau régional = regroupement de deux communes prioritaires au moins ou de trois communes complémentaires au moins (art. 19)

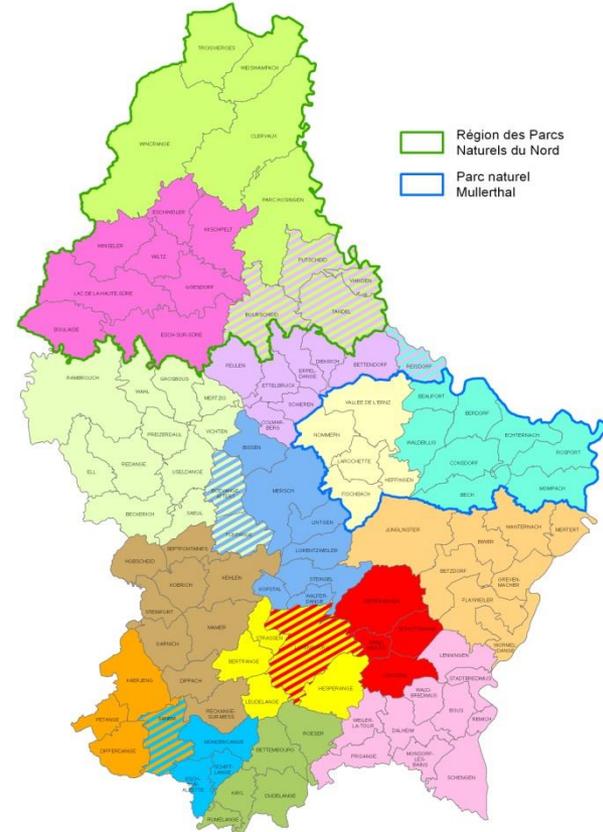
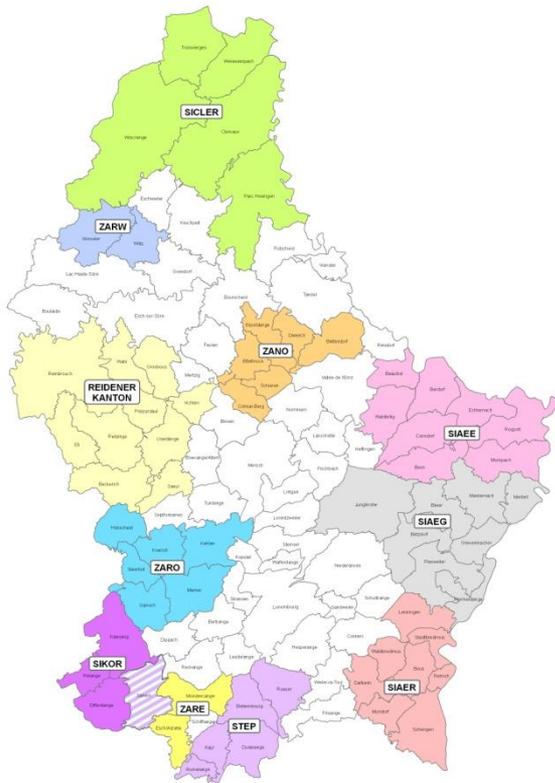


# Le PSZAE, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

Syndicats intercommunaux existants



Recommandation pour la couverture du territoire national (art. 19, annexe 1)





## La désignation de nouvelles zones d'activités économiques communales (art. 20)

Dans la mesure du possible: agrandissement d'une zone existante avant désignation d'un nouveau site.

### Conditions cumulatives à respecter:

- Surface n'excédant pas 2 ha / 12 ans\* indépendamment de la taille de la commune;
- Besoin réel pour la désignation de nouvelles ZAC;
- Respect des objectifs de la loi modifiée du 19 juillet 2004 (aménagement communal).

*\* pour les communes fusionnées dans les 5 ans ayant immédiatement précédé l'entrée en vigueur du PSZAE ou qui fusionneront après l'entrée en vigueur du PSZAE, le territoire considéré = territoire avant la fusion*



## La désignation de nouvelles zones d'activités économiques communales – Prescription dérogatoire (art. 21)

En cas de relocalisation ou d'extension d'entreprises existantes implantées sur leur territoire, ou sur celui d'une commune limitrophe, les communes ont la possibilité d'arrêter des nouvelles ZAC.

### Conditions cumulatives à respecter:

- Pas de surface permettant la relocalisation/l'extension disponible à l'intérieur d'une ZAE existante sur le territoire communal;
- Relocalisation/extension dans une ZAER impossible;
- Respect des objectifs de la loi modifiée du 19 juillet 2004 (aménagement communal);
- Considération de l'affectation des surfaces devenues libres.

→ Droit de préemption conféré à l'Etat et aux communes concernées afin d'y réaliser des projets urbanistiques d'intérêt pour la commune p.ex.

Dimensions limitées au strict besoin individuel et dûment justifiées par des entreprises à relocaliser ou à étendre.

# Le PSZAE, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

## Le reclassement de zones d'activités existantes communales (art. 22, 23)

### Règle générale: pas de reclassement de ZAE existantes

Sauf pour des raisons urbanistiques tout en tenant compte des intérêts économiques au niveau communal, notamment des PME



### Reclassement dans des zones destinées à rester libres

Bissen (Peizenäcker), Hobscheid, Schuttrange (Fetschefeld), Tuntange, Wiltz (zone d'extension prévue II)

→ les raisons qui ont mené à ces reclassements ont essentiellement trait à des considérations d'accessibilité, de localisation, de contraintes environnementales ou de pollution potentielle engendrant des coûts d'aménagement élevés

→ les zones destinées à rester libres comprennent les zones agricoles, les zones forestières, viticoles, horticoles, les zones de parc public et les zones de verdure



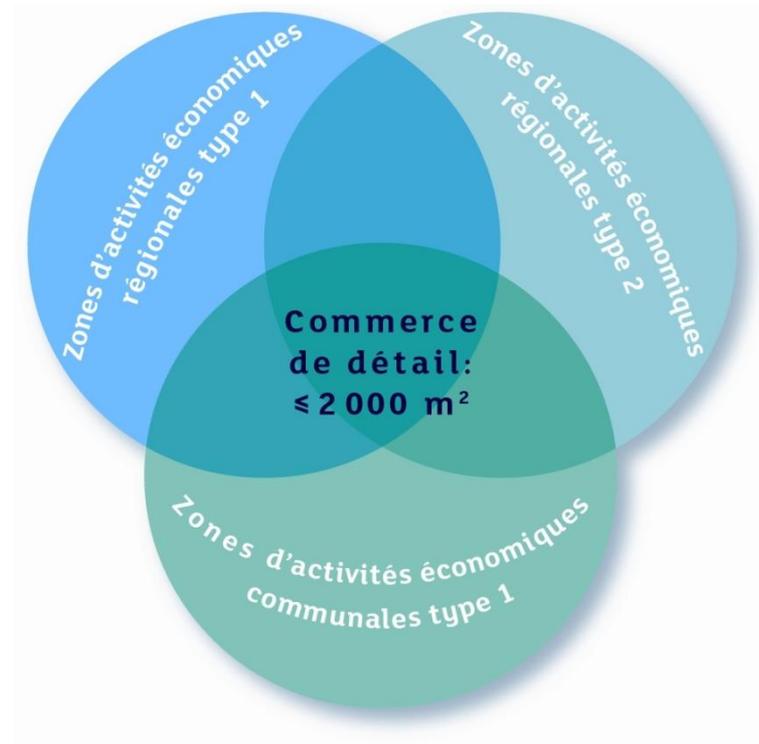
Partie graphique: plans à échelle 1:10000

## L'implantation de commerces de détail

### L'implantation de commerces de détail

≤ 2 000 m<sup>2</sup> est admise dans les:

- zones d'activités économiques communales type 1
- zones d'activités économiques régionales type 1 (commerce lié aux activités artisanales exercées sur place)
- zones d'activités économiques régionales type 2



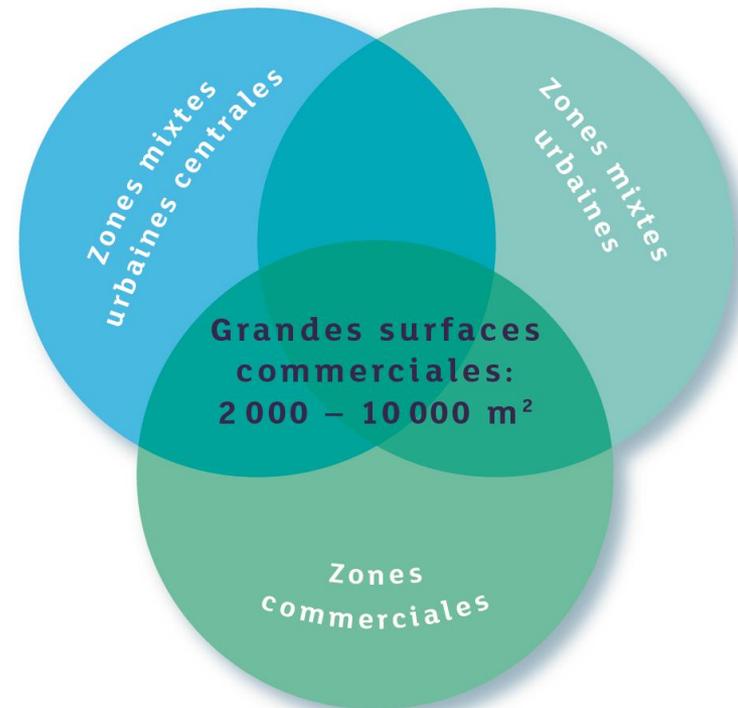


## L'implantation de grandes surfaces commerciales (1) (art. 27)

Remarque: grandes surfaces commerciales  $\geq 2.000 \text{ m}^2$   
de surface de vente par immeuble bâti

**L'implantation de grandes surfaces commerciales entre  $2\ 000 \text{ m}^2 - 10\ 000 \text{ m}^2$  est admise dans les:**

- zones mixtes urbaines centrales
- zones mixtes urbaines
- zones commerciales



Dérogation: ZAC & ZAER, type 2

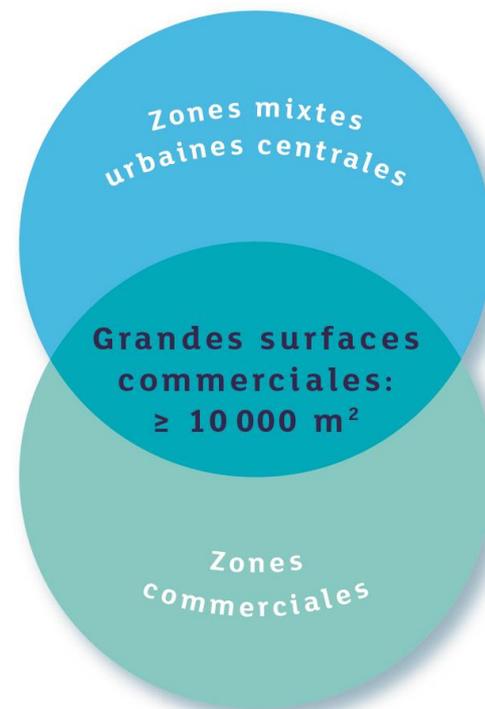


## L'implantation de grandes surfaces commerciales (2) (art.27)

### L'implantation de grandes surfaces commerciales

≥ 10 000 m<sup>2</sup> est admise dans les:

- zones mixtes urbaines centrales
- zones commerciales

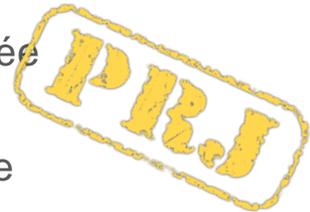


# Le PSZAE, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

## L'implantation de grandes surfaces commerciales (3) (art. 28)

### Critères cumulatifs pour la désignation d'une zone commerciale:

- a) Une capacité d'accès nécessaire au bon fonctionnement doit pouvoir être assurée pour une grande surface de vente supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>
- b) Une qualité de desserte minimale par les transports collectifs de la zone doit être assurée
- c) La zone doit se situer dans un espace prioritaire d'urbanisation pour l'habitat dans une commune prioritaire (► PS Logement)
  - pour les surfaces de vente relevant des branches commerciales: ameublement, bâtiment et équipement du foyer, agriculture, sports et loisirs, moyens de transport automoteurs, électroménager le point c) n'est pas applicable.





## L'implantation de grandes surfaces commerciales (4) Prescriptions dérogatoires (art. 29)

(1) Dans les zones d'activités économiques communales et les zones d'activités économiques régionales type 2, l'implantation de grandes surfaces commerciales jusqu'à 10 000 m<sup>2</sup> peut exceptionnellement être admise si les conditions cumulatives suivantes sont remplies:

- Surface de vente relevant des branches commerciales: ameublement, bâtiment et équipement du foyer, agriculture, sports et loisirs, moyens de transport automoteurs, électroménager
- Critères pour la désignation d'une zone commerciale sont à respecter
- Création sensible d'emplois nouveaux et amélioration de l'approvisionnement de la population à l'échelle locale ou régionale (considération de la situation transfrontalière)

(2) Les grandes surfaces commerciales d'importance nationale et à caractère unique ne doivent pas remplir les critères d'une desserte minimale et d'un espace prioritaire d'urbanisation.



## La désignation de zones tampons (1) (art. 30)

Les zones tampons sont des zones superposées constituant une transition autour d'une zone d'activités économiques ( ➡ Zone de servitude « urbanisation » ; annexe 7)

Des zones tampons d'une largeur d'au moins 300 m sont à arrêter autour

- des zones d'activités économiques nationales
- des zones d'activités économiques spécifiques nationales
- des zones d'activités économiques régionales (existantes et nouvelles) et de leurs extensions

La largeur de la zone tampon peut être  $\leq 300$  mètres si

- des contraintes urbanistiques existantes l'exigent
- des PAP dûment approuvés existent avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le PSZAE ou déposés à la maison communale au moment du dépôt du projet dudit plan directeur sectoriel
- une zone tampon spécifique existe



PS ZAE: Zone de servitude "urbanisation" - "Zone tampon"



## La désignation de zones tampons (2) (art. 31)

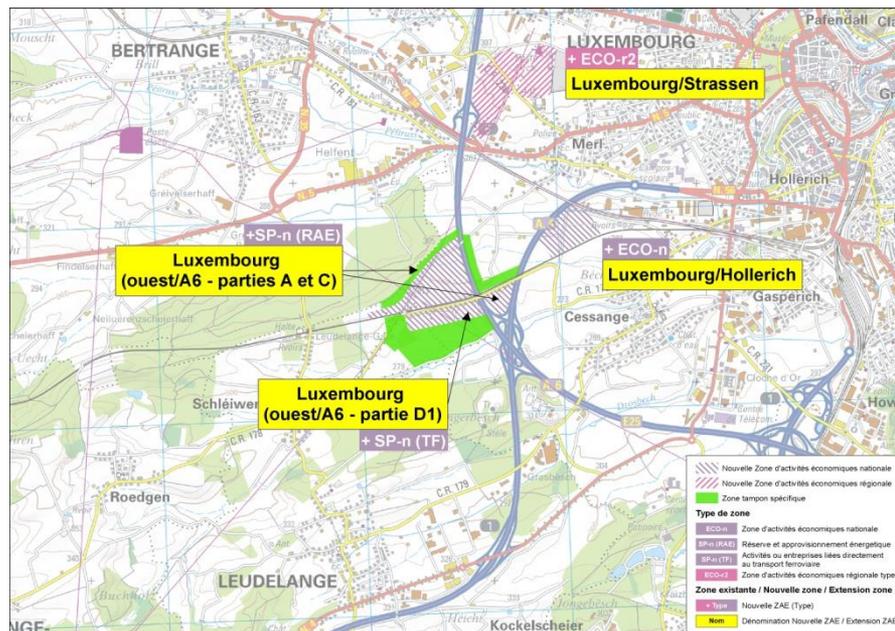
Critères d'aménagement des zones tampons:

- Les zones tampons entourent les zones d'activités de façon continue et évitent le rapprochement de modes d'occupation du sol sensibles
- Au sein des zones tampons: modes d'occupation du sol compatibles avec les activités économiques et les mesures de protection (nuisances sonores/visuelles)
- Le périmètre des zones tampons est à déterminer dans le cadre des planifications subséquentes en fonction des modes d'occupation du sol existants et planifiés
- Les zones tampons constituent des espaces d'intervention privilégiée pour la mise en œuvre des mesures compensatoires d'envergure en vertu de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

# Le PSZAE, ses éléments réglementaires et la mise en conformité des PAG

## Exemple: La désignation de zones tampons spécifiques (3)

Les zones tampons spécifiques sont des zones désignées par le PSZAE destinées à faire écran autour des zones d'activités économiques nationales et des zones d'activités économiques spécifiques nationales réservées à des mesures compensatoires et des mesures de protection (anti-regard et/ou anti-bruit)



**PRJ**

Sauf en ce qui concerne la désignation des zones d'activités économiques dans les plans d'aménagement général sur base des superficies de terrains à bâtir bruts reprises à l'annexe 2, telles que représentées graphiquement à l'annexe 4

**MEC**

Exemple: présentation graphique

## Justification des zones tampons

- Elles constituent une transition autour des ZAE et ont une fonction de protection vis-à-vis des modes d'occupation du sol voisins et doivent permettre le développement de la ZAE notamment d'un point de vue « bruit »;
- Elles ont aussi pour fonction essentielle d'offrir une flexibilité en vue d'accueillir une large palette d'entreprises, dont celles qui pourraient être plus « bruyantes » notamment par le travail de nuit;
- La largeur de 300 m se base sur une disposition existante en « Rhénanie du Nord-Westphalie » qui tient compte des valeurs d'émission de la plupart des activités économiques;
- La disposition est appliquée au niveau fédéral et a été confirmée par la jurisprudence;
- En fonction du type d'activité, il pourrait s'avérer nécessaire d'aller au-delà des 300 m;
- Les zones tampons spécifiques font sens là où il y a présence de fonctions sensibles et là où il y a une multitude de fonctions différentes, dont les fonctions sensibles
  - dans ce cas, la largeur de la zone tampon peut être réduite de la largeur de la zone tampon spécifique, mais la largeur totale devra être de 300 m au moins.

## Éléments de précision concernant les zones tampons

Les “modes d’occupation du sol” sensibles regroupent notamment:

- Les habitations;
- Les hôpitaux;
- Les infrastructures à dominante sociale qui nécessitent une certaine tranquillité ou avec présence de public pouvant constituer un certain risque par rapport aux activités de la ZAE (maisons de soins et CIPA, écoles, centres culturels, équipements sportifs collectifs, etc.)

→ Là où c’est possible, la zone tampon doit donc avoir une largeur d’au moins 300 m afin d’offrir la flexibilité nécessaire pour accueillir différents types d’activités et pour protéger des fonctions adjacentes sensibles → donc en direction de celles-ci;

Il peut cependant y être dérogé dans certains cas dûment motivés en tenant compte des contraintes du site et du type d’activités prévues et en mettant la largeur en relation avec ces spécificités (caractère proportionnel)

Les zones tampons tiendront compte des planifications existantes et préserveront la sécurité juridique pour les planifications engagées (au niveau des PAP)

## Les variables déterminant la largeur des zones tampons

- Les caractéristiques propres du site, à savoir sa localisation, les contraintes urbanistiques alentours existantes ainsi que les planifications engagées;
- La typologie de la ZAE ainsi que les activités économiques spécifiques à prévoir en fonction de sa proximité à l'urbanisation existante;
- La proximité immédiate d'une localité imposera des contraintes sur le type d'activités à prévoir et le cas échéant une réduction de la largeur de la zone tampon. Ces précisions seront à apporter au niveau du PAG/PAP ainsi qu'au niveau de l'autorisation commodo/incommodo;
- Par contraintes urbanistiques existantes, il faut comprendre les utilisations et affectations au sens large, donc les constructions et infrastructures existantes, mais également les interstices urbains et les regroupements de parcelles qui permettraient d'arrondir l'urbanisation existante
- Pour les ZAE présentant des surfaces peu importantes, il faudra définir la largeur de la zone tampon proportionnellement au but poursuivi;
- La présence d'établissements dits « SEVESO » pourra davantage restreindre les activités à l'intérieur de la zone tampon notamment pour éviter l'accès du public dans la zone tampon.



## Le droit de préemption (art. 32)

Un droit de préemption est conféré à l'Etat et aux communes concernées

- pour les terrains nécessaires à la réalisation des zones d'activités économiques existantes
- pour les terrains nécessaires à la réalisation des nouvelles zones d'activités économiques
- pour les terrains nécessaires à la réalisation des extensions de zones d'activités économiques
- pour les surfaces reclassées
- pour les surfaces devenues libres en cas de relocalisation
- pour les zones tampons et les zones tampons spécifiques

## Prescriptions transitoires (1) (art. 37)



- Le commerce de détail et les grandes surfaces commerciales sont autorisés, pour autant que:
  - le PAG ou les PAP dûment approuvés avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le PSZAE; ou
  - les PAP déposés à la maison communale avant le dépôt du projet dudit plan directeur sectoriel,le permettent.

Les Prescriptions ont pour but de ne pas toucher à des droits acquis et à garantir la sécurité juridique pour les aménageurs ayant d'ores et déjà engagé des démarches de planification



## Prescriptions transitoires (2) (art. 38)

- Les services administratifs ou professionnels sont limités à 3.500 m<sup>2</sup> 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 PAG ou les PAP dûment approuvés avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le PSZAE; ou
  - les PAP déposés à la maison communale avant le dépôt du projet dudit plan directeur sectoriel, en disposent autrement.



## Prescriptions transitoires (3) (art. 38)

- Les zones d'activités économiques existantes communales de Bertrange/Helfent, Capellen, Leudelange/Luxembourg et Mersch (Mierscher Bierg), sont réservées aux activités admises dans les zones d'activités économiques communales type 1, sauf si
  - le PAG ou les PAP dûment approuvés avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal déclarant obligatoire le PSZAE; ou
  - les PAP déposés à la maison communale avant le dépôt du projet dudit plan directeur sectoriel, en disposent autrement.



**Partie graphique: plans à échelle 1:10 000**



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

**Merci pour votre attention.**