



Exposé des motifs

Le présent projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune vise à mettre en œuvre certaines mesures du paquet des 40 mesures de simplification administrative en matière de construction, tel que décidé par le gouvernement pour donner suite à la réunion nationale logement, qui a eu lieu en date du 22 février 2024.

1. Art. 29bis

Ainsi, une des mesures décidées consiste en la révision de l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, telle que visée notamment par l'avant-projet de loi modifiant : 1° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ; 2° la loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire. Dans ce contexte, il s'avère nécessaire de revoir également les dispositions relatives aux emplacements de stationnement pour les logements abordables afin d'améliorer l'application dudit article dans la pratique. En effet, il s'avère utile de diminuer les exigences des plans d'aménagement général, dénommé ci-après « PAG », en termes de quantité de ces emplacements à prévoir lors de l'établissements de plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » ou encore lors de la délivrance des autorisations de construire.

2. Zone de parc urbain

Dans ce contexte de simplification administrative, il est également proposé d'instituer une nouvelle zone de parc urbain qui, *a contrario* de la zone de parc public actuellement définie dans les PAG, ne serait pas soumises aux exigences de la législation sur la protection de la nature et des ressources naturelles portant sur la zone verte.

3. Zones d'activités économiques

Finalement, il est prévu de modifier les articles qui règlent les zones d'activités économiques communales, régionales, nationales et spécifiques nationales dans les PAG. En effet, depuis l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, l'économie a substantiellement évolué et de nouveaux débouchés économiques se sont présentés. Il s'avère que dans un tel contexte, la liste des activités économiques autorisables dans les différentes zones d'activités économiques et telles qu'arrêtées dans le même règlement grand-ducal n'est plus entièrement adaptée à l'évolution dynamique de l'économie.

Alors que les activités industrielles et artisanales, au sens large de ces termes, continuent à constituer le fondement même du développement des zones d'activités économiques, il y a néanmoins lieu d'élargir leur champ d'application à des activités nouvelles comme la recherche-développement-innovation ainsi que l'hébergement et l'incubateur d'entreprises.

La volonté du gouvernement est également de densifier les constructions dans les zones d'activités économiques pour créer plus d'espaces destinés à des activités économiques au sens large du terme. Comme cette densification ne se fera non seulement de manière horizontale mais également verticale, il s'ensuit que plus d'espaces seront dorénavant disponibles dans les zones d'activités



économiques pour des prestataires de services. Le gouvernement entend ainsi vouloir autoriser, le cas échéant, également des prestataires de services dont l'activité ne constitue pas forcément le corollaire à une activité économique industrielle ou artisanale, respectivement une vente de détail. Cette ouverture que le gouvernement propose vise ainsi notamment l'admissibilité de prestataires de services administratifs qui ne servent pas ou de manière limitée seulement les autres acteurs de la zone.

Finalement, des logements collectifs exclusivement réservés aux salariés d'une zone d'activités économiques donnée devraient être autorisables, pour autant que les autorisations octroyées à la zone ou aux entreprises de la zone en vertu de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés (autorisations dites *commodo/incommodo*) ne s'y opposent pas. Cette ouverture devrait contribuer à ce que le développement des entreprises d'une zone d'activités économiques donnée ne se heurte à des difficultés de logement de leurs (futurs) salariés.



Projet de règlement grand-ducal portant modification du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Texte du projet

Nous Henri, Grand-Duc de Luxembourg, Duc de Nassau,

Vu la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et notamment ses articles 9 et 29bis ;

Vu les avis [...] ;

Le Conseil d'État entendu ;

Sur le rapport du Ministre des Affaires intérieures, et après délibération du Gouvernement en conseil ;

Arrêtons :

Art. 1^{er}. L'article 11 du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune est remplacé comme suit :

« Art. 11. Zones d'activités économiques communales [ECO-c]

(1) Les zones d'activités économiques communales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits, de commerce de gros, de transport ou de logistique. Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.

Des activités de vente de détail et de prestation de services peuvent être autorisées, si elles sont exercées à titre accessoire et complémentaire à une activité définie à l'alinéa 1^{er}.

Des activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité définie à l'alinéa 1^{er} peuvent être autorisées dans un immeuble bâti dans lequel est exercé une activité définie à l'alinéa 1^{er}, si la surface mise à disposition pour tous types d'activités de prestation des services confondus reste accessoire par rapport à la surface construite brute bâtie par immeuble bâti.

(2) Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, peuvent être autorisées, outre les activités prévues au paragraphe 1^{er}, des activités :

- 1° industrielles de production, d'assemblage et de transformation ;
- 2° de vente de détail de produits de consommation non liées à l'exercice d'une activité définie au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ou encore de produits énergétiques s'ils servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, ou au paragraphe 2, point 1^{er}, limitées à 500 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

(3) Des activités de restauration et de prestation de services limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti peuvent être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}.



(4) Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m² peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

(5) Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », l'ensemble des activités visées au paragraphe 2, point 2. ne peut pas dépasser 10 pour cent de la surface construite brute totale de la zone, et l'ensemble des activités prévues au paragraphe 3 ne peut pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone. ».

Art. 2. L'article 12 du même règlement est abrogé.

Art. 3. L'article 13 du même règlement est remplacé comme suit :

« Art. 13. Zones d'activités économiques régionales [ECO-r]

(1) Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, par des syndicats de communes, ou, en cas d'absence d'existence d'un syndicat de communes, par l'Etat, ou ensemble par un syndicat intercommunal et l'Etat.

(2) Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités :

- 1° industrielles et industrielles légères, artisanales, de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits ;
- 2° de commerce de gros, de transport ou de logistique ;
- 3° de recherche-développement-innovation telles que définies par la loi modifiée du 17 mai 2017 relative à la promotion de la recherche, du développement et de l'innovation ;
- 4° d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises si elles répondent à des objectifs régionaux ou nationaux de développement sectoriel ou à des besoins spécifiques d'importance régionale ou nationale. L'ensemble de ces activités ne pourra dépasser, pour chaque zone, 20 pour cent des surfaces construites brutes totales de la zone.

Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.

Des activités de vente de détail et de prestation de services peuvent être autorisées, si elles sont exercées à titre accessoire et complémentaire à une activité définie à l'alinéa 1^{er}.

Des activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité définie à l'alinéa 1^{er} peuvent être autorisées dans un immeuble bâti dans lequel est exercé une activité définie à l'alinéa 1^{er}, si la surface mise à disposition pour tous types d'activités de prestation des services confondus reste accessoire par rapport à la surface construite brute bâtie par immeuble bâti.

(3) Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, peuvent être autorisées des activités de vente de détail de produits de consommation non liées à l'exercice d'une activité définie au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ou encore de produits énergétiques si ils servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 2, limitées à 500 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

(4) Des activités de restauration et de prestation de services limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti peuvent être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 2, alinéa 1^{er}.



(5) Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m² peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, des logements collectifs, strictement réservés à l'usage permanent du personnel salarié d'entreprises exerçant une activité définie au paragraphe 2, alinéa 1^{er} peuvent être autorisés, s'ils sont localisés à un endroit dans la zone qui est compatible avec l'habitat. L'ensemble des logements collectifs ne peut pas dépasser 5 pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée. La commune peut déroger au principe des 5 pour cent si les besoins de la zone le requièrent.

(6) Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » l'ensemble des activités visées au paragraphe 3 ne peut pas dépasser 10 pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée, et l'ensemble des activités prévues au paragraphe 4 ne peut pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone. ».

Art. 4. L'article 14 du même règlement est remplacé comme suit :

« Art. 14. Zones d'activités économiques nationales [ECO-n]

(1) Les zones d'activités économiques nationales sont principalement réservées aux activités :

- 1° industrielles de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation ou de conditionnement de produits, ainsi que de prestations de services ayant une influence motrice sur le développement économique national ;
- 2° de recherche-développement-innovation telles que définies par la loi modifiée du 17 mai 2017 relative à la promotion de la recherche, du développement et de l'innovation ;
- 3° d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises si elles répondent à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des besoins spécifiques d'importance nationale. L'ensemble de ces activités ne pourra dépasser, pour chaque zone, 10 pour cent des surfaces construites brutes totales de la zone.

Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.

(2) Des activités de restauration et de prestation de services peuvent exceptionnellement être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1^{er}.

(3) Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m² peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, des logements collectifs, strictement réservés à l'usage permanent du personnel salarié d'entreprises exerçant une activité définie au paragraphe 1^{er} peuvent être autorisés, s'ils sont localisés à un endroit dans la zone qui est compatible avec l'habitat. L'ensemble des logements collectifs ne peut pas dépasser 5 pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée. La commune peut déroger au principe des 5 pour cent si les besoins de la zone le requièrent. ».



Art. 5. L'article 15 du même règlement est remplacé comme suit :

« Art. 15. Zones d'activités spécifiques nationales [SP-n]

(1) Les zones d'activités spécifiques nationales sont principalement réservées aux activités :

- 1° répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des fonctions ou besoins spécifiques d'importance nationale ;
- 2° de recherche-développement-innovation telles que définies par la loi modifiée du 17 mai 2017 relative à la promotion de la recherche, du développement et de l'innovation ;
- 3° d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises si elles répondent à l'un des objectifs fixés au point 1. de ce paragraphe. L'ensemble de ces activités ne pourra dépasser, pour chaque zone concernée, 10 pour cent des surfaces destinées à l'implantation des constructions réservées à des activités économiques.

Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.

(2) Des activités de restauration et de prestation de services peuvent exceptionnellement être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1^{er}.

(3) Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m² peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, des logements collectifs, strictement réservés à l'usage permanent du personnel salarié d'entreprises exerçant une activité définie au paragraphe 1^{er} peuvent être autorisés, s'ils sont localisés à un endroit dans la zone qui est compatible avec l'habitat. L'ensemble des logements collectifs ne peut pas dépasser 5 pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée. La commune peut déroger au principe des 5 pour cent si les besoins de la zone le requièrent. ».

Art. 6. A la suite de l'article 23 du même règlement, sous la section 1^{re}, il est inséré un article 23bis nouveau libellé comme suit :

« Art. 23bis. Zones de parc urbain [ZPU]

La zone de parc urbain est destinée aux espaces verts aménagés à des fins publiques comme espace de détente, de repos, de jeux et de loisirs.

Y sont également admis des restaurants et des débits de boissons, des activités de commerce en lien direct avec les objectifs de l'alinéa 1^{er}, des activités jardinières, des équipements de service public ainsi que des aménagements d'utilité publique. ».

Art. 7. A l'article 25 du même règlement, il est ajouté un alinéa 2 nouveau libellé comme suit :

« Le nombre d'emplacements de stationnement minimal pour les logements abordables ne peut pas dépasser un emplacement par unité de logement. ».

Art. 8. L'annexe I est remplacée par l'annexe suivante :



Annexe I : Légende-type du plan d'aménagement général



Parcelle cadastrale / immeuble



Délimitation de la zone verte



Délimitation de la modification partielle du PAG

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation (art. 8)

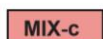


zone d'habitation 1



zone d'habitation 2

Zones mixtes (art.9)



zone mixte urbaine centrale



zone mixte urbaine



zone mixte villageoise



zone mixte rurale

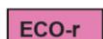


Zone de bâtiments et d'équipements publics (art. 10)

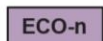
Zones d'activités



zone d'activités économiques communale (art. 11)



zone d'activités économiques régionale (art. 13)



zone d'activités économiques nationale (art. 14)



zone d'activités spécifiques nationale (art.15)



Zone commerciale (art. 16)



Zone militaire (art. 17)



Zone d'aérodrome (art. 18)

Zones portuaires (art. 19)



zone de port de marchandises



zone de port de plaisance



Zone de gares ferroviaires et routières (art. 20)



Zone de sport et de loisirs (art. 21)



Zone spéciale (art. 22)

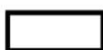


Zone de jardins familiaux (art. 23)



Zone de parc urbain (art. 23bis)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » :



Délimitation du degré d'utilisation du sol



Délimitation de la zone soumise à la réalisation accrue de log. abordables

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

Zone soumise à la réalisation accrue de log. abordables selon l'article 29bis (2), alinéa 3



Annexe I (suite) : Légende-type du plan d'aménagement général

Zone verte (art. 27) :

	Zone agricole		Zone horticole
	Zone forestière		Zone de parc public
	Zone viticole		Zone de verdure

Zones superposées :

 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (art. 37)

 Zone d'aménagement différé (art. 28)

 Zone d'urbanisation prioritaire (art. 29)

 Zone de servitude "urbanisation" (art. 30)

 Zone de servitude "couloirs et espaces réservés" (art. 31)

 couloir pour projets routiers ou ferroviaires

 couloir pour projets de mobilité douce

 couloir pour projets de canalisation pour eaux usées

 couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal (art. 32)

 secteur protégé de type "environnement construit"

 secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"

 secteur protégé de type "vestiges archéologiques"

 construction à conserver

 petit patrimoine à conserver

 alignement d'une construction existante à préserver

 gabarit d'une construction existante à préserver

Zones de risques naturels prévisibles (art. 33)

 zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain

 zone de risques d'éboulement miniers

 zone inondable

 Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes (art. 34)

 Zone de bruit (art. 35)

 Zone d'extraction (art. 36)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 38) :

 à l'aménagement du territoire

 à la gestion de l'eau

 à la protection de la nature et des ressources naturelles

 aux réseaux d'infrastructures de transport national

 à la protection des sites et monuments nationaux



Art. 9. A l'article 39 du même règlement, il est ajouté un troisième paragraphe nouveau qui prend la teneur suivante :

« (3) Les dispositions du présent règlement dans sa teneur avant l'entrée en vigueur du règlement de règlement grand-ducal du XXX portant modification du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, continuent à s'appliquer aux plans d'aménagement général dont la procédure d'adoption est entamée, en vertu de l'article 10 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
»

Art. 10. Le ministre ayant l'Aménagement communal et développement urbain dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.



Commentaire des articles

Ad. Art. 1^{er}

De manière générale, il est proposé de remplacer l'article 11 du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune pour faire devancer, pour des raisons de facilité de lecture et d'alignement à la nomenclature des articles 8 et 9 du même règlement grand-ducal, et de le restructurer en paragraphes.

Ad. 1° - Les auteurs du présent projet proposent tout d'abord l'abrogation des zones d'activités économiques communales type 1 et type 2 [ECO-c1] et [ECO-c2] au bénéfice de la création d'une seule et unique « Zone d'activités économiques communale [ECO-c] ». La raison de cette modification réside dans l'expérience gagnée sur le terrain et dans le constat que les définitions réglementaires des activités autorisables en zones d'activités économiques communales type 1 et type 2 [ECO-c1] et [ECO-c2] sont parfois difficiles à appliquer en pratique.

Aussi, comme la différenciation entre les activités économiques autorisables dans les différentes zones d'activités économiques communales peut facilement se faire au niveau des seules parties graphique et écrite des plans d'aménagement général communaux sans avoir besoin, pour ce faire, de disposer d'un cadre réglementaire trop spécifique, l'abrogation des zones d'activités économiques communales type 1 et type 2 [ECO-c1] et [ECO-c2] au bénéfice d'une seule et unique zone d'activités économiques communale [ECO-c] non seulement facilitera l'application pratique du présent règlement grand-ducal, mais contribuera encore à une lecture et compréhension plus aisée de la réglementation applicable à une zone donnée et il sera désormais possible de procéder à une mixité économique qui jusqu'ici était réglementairement exclue, les zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2] ayant été réservées à des entreprises « *qui, de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'activités économiques définies à l'article 11.* ».

Avec le présent projet, ces zones d'activités pourront donc également accueillir, si les caractéristiques ou particularités de la zone le permettent, des activités plus « légères ». Il incombera aux autorités communales de définir dans leur plan d'aménagement général les activités économiques autorisables dans les zones suivant leur situation géographique et suivant l'orientation économique générale de leur territoire communal.

Ad. 2° - D'une manière générale, il est proposé de modifier, respectivement d'adapter l'article 11 du même règlement grand-ducal pour non seulement y regrouper, vu le statut désormais unique des zones d'activités économiques communales [ECO-c], les activités économiques jusqu'ici autorisables tant dans les zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1] que dans les zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2], mais également pour y admettre des activités économiques jusqu'ici exclues.

Ad. paragraphe 1^{er}, al. 1^{er} - Il est tout d'abord proposé que l'article 11, paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er} adopte l'adverbe « *principalement* » pour indiquer que les zones d'activités économiques communales [ECO-c] peuvent accueillir, à titre accessoire, d'autres activités économiques que celles définies dans cet alinéa 1^{er}. Aussi, en rajoutant cet adverbe, l'article 11 s'aligne à la terminologie déjà utilisée à l'article 13, alinéa 2 du même règlement grand-ducal et concernant les zones d'activités économiques régionales [ECO-r].



Ensuite, il y a lieu de remarquer que le présent alinéa 1^{er} tant maintient certaines activités économiques déjà autorisables dans les zones d'activités économiques communales [ECO-c] (à savoir les activités *industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique*), que rajoute de nouvelles activités (à savoir les activités de *fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits*). Ces rajouts suivent et anticipent une évolution des types d'activités économiques exercées dans une économie ouverte.

Les activités économiques autorisables dans une zone d'activités économiques communale [ECO-c] doivent, pour des raisons de sécurité juridique, être définies. Sont donc à considérer comme activités :

- *industrielles légères*, par opposition à l'industrie (*lourde* - voir définition ci-après sub. *Ad. Art. 1^{er}, Ad. 3°, Ad. point 1.,* alinéa 2), les manufactures qui produisent des biens à usage privé et de consommation et ne nécessitant pas une utilisation élevée de capital ou de ressources naturelles et qui, de par leur taille et leurs conditions d'exploitation, ne constituent pas de gêne ou de sacrifice excessif ou intolérable pour le voisinage au point de vue de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène ;
- *artisanales*, les activités de création de produits exercées par des artisans, soit entièrement à la main, soit à l'aide d'outils à main ou même de moyens mécaniques, pourvu que la contribution manuelle directe de l'artisan demeure la composante déterminante du produit fini ;
- *de fabrication*, les activités recourant à des processus d'utilisation de machines et du travail manuel pour confectionner des produits ;
- *de production*, les activités utilisant des matières premières pour les transformer en produits finis ;
- *d'assemblage*, les activités de mise en ensemble et réunion de toutes matières premières ou pièces détachées ;
- *de transformation*, les activités de changement d'un produit d'une forme en une autre ;
- *de préparation*, les activités sur des produits en vue de leur utilisation dans un processus de finissage de production ;
- *de conditionnement*, les activités d'enveloppement de produits pour en assurer la protection, la conservation et en favorisant la vente ;
- *de réparation*, les activités de remise en état de fonctionnement de marchandises ou de produits défectueux ;
- *de commerce de gros*, les activités de stockage et de vente de produits dans l'état où ils sont achetés (ou après transformations) à une clientèle professionnelle ;
- *de transport*, les activités de déplacement de marchandises ou collectif de personnes ;
- *de logistique*, les activités de gestion et optimisation de flux de marchandises depuis le fournisseur jusqu'au client final.

À noter que par « *produit* », il y a lieu d'entendre tout objet mobilier résultant d'un processus de fabrication ou de production industriel ou artisanal, susceptible d'être acheté ou vendu, en gros ou en détail.

Pour être complet, il faut encore préciser que les activités artisanales, de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement, de réparation de produits, de commerce de gros de transport et de logistique visées dans cet alinéa doivent également, de par leur taille et leurs conditions d'exploitation, ne pas constituer une gêne ou un sacrifice excessif ou intolérable pour le voisinage au point de vue de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène.



Finalement, il y encore lieu de noter qu'il est proposé d'abroger que des « *équipements collectifs techniques* » puissent être admis en tant que tels et isolément des infrastructures de la zone, tout d'abord parce que ces équipements collectifs ne s'analysent pas en une activité économique *per se*, et ensuite parce qu'ils font partie des infrastructures de viabilisation d'une zone, donc du plan d'aménagement particulier organisant celle-ci.

Ad. paragraphe 1^{er}, al. 2 - En pratique, dans de nombreux cas les acteurs des zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1] demandaient à pouvoir également vendre à des particuliers les biens produits sur place, ou de prêter des services de pose, d'entretien, de maintenance etc. de ces biens.

Ces ventes et prestations de services n'étaient *a priori* admissibles, conformément à l'article 11, alinéa 2 du même règlement grand-ducal, que « *Si les caractéristiques ou les particularités du site le permett[ai]ent* » seuls cas dans lesquels « (...) *des activités de commerce de détail (...) [et] des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux (...)* » pouvaient être autorisées.

Or, il incombait aux autorités communales de justifier, dans le cadre des travaux préparatifs de leur plan d'aménagement général, que *les caractéristiques ou les particularités du site* permettaient l'accueil d'une activité de vente directe ou de prestation de services à des consommateurs finaux.

Cette exigence est considérée aujourd'hui comme excessive de sorte qu'il est proposé de simplifier ce type d'activités de vente de détail et de prestation de services comme accessoire à une activité principale exercée sur place par le rajout exprès que ces activités sont par principe autorisables, sous condition qu'elles soient complémentaires à une activité principale et en constituent un accessoire.

Autrement dit, la vente de détail sur place et les prestations de services sont autorisables si elles résultent de, respectivement concernent des biens produits sur place, et ces activités restent, en termes de surfaces utilisées et de chiffre d'affaires généré, accessoires par rapport à cette activité principale.

À noter encore qu'il y a lieu de comprendre par « vente de détail », la vente de produits dans l'état où ils sont achetés (ou après transformations) à une clientèle de particuliers.

Pour les besoins de cet alinéa 2, il faut encore comprendre par « prestation de services », toute activité à but de lucre par laquelle le prestataire fournit à ses clients un savoir-faire technique, manuel, intellectuel ou d'assistance.

Ad. paragraphe 1^{er}, al. 3 – Par exception à la règle générale qui précède, des prestations de services non liées à l'exercice d'une activité principale devaient pouvoir être autorisées dans des immeubles bâtis qui sont affectés à l'exercice d'une activité principale au sens de l'alinéa 1^{er}.

En effet, il arrive en pratique que des entreprises exerçant une activité économique dans une zone d'activités économiques se retrouvent, au fil du temps et notamment dû à une optimisation des processus de production, à disposer de surfaces inutilisées, qu'elles pourraient louer à des tiers, ou encore que les entreprises pourraient construire des volumes plus élevés, ce qu'elles ne font pas, faute de besoins directs propres.

La location de surfaces est sous la réglementation actuelle possible, cependant uniquement à des entreprises exerçant une activité *per se* autorisable dans la zone, ce qui peut constituer un frein à la mise en location de surfaces inutilisées, notamment pour des besoins administratifs.



Il est donc proposé, par souci d'une bonne gestion des surfaces disponibles dans les immeubles bâtis, de maintenir le principe que la location de surfaces utilisées à des fins d'exercice d'une activité principale telle que définie à l'alinéa 1^{er} ne peuvent se faire qu'à des entreprises exerçant une activité *per se* autorisable dans la zone, mais d'ouvrir par contre les possibilités de location de surfaces à des prestataires de services qui ne doivent pas forcément exercer l'une des activités économiques autorisables dans la zone, et telles que définies à l'alinéa 1^{er}.

Cependant, pour éviter qu'un immeuble bâti soit dénaturé de son affectation primaire d'infrastructure d'accueil pour l'exercice d'une activité économique définie à l'alinéa 1^{er}, des limites de location de surfaces sont insérées dans le texte, destinées à assurer que la majorité d'un immeuble reste affecté à une telle exploitation économique.

Ad. 3° - Il est proposé d'adapter l'alinéa 2 du même règlement grand-ducal par, tout d'abord et sous condition que les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, l'accueil d'activités industrielles de production, d'assemblage et de transformation dans les zones d'activités économiques communales [ECO-c], et de maintenir les activités de commerce de détail, sauf à les renommer, pour plus de clarification, en activités de vente de détail. En effet, il a été difficile dans le passé de bien cerner la notion de « *commerce* » de détail, la notion de « *vente de détail* » paraissant ainsi plus appropriée.

A noter que le paragraphe sous revue propose de maintenir l'exigence que la zone doit de par ses caractéristiques ou particularités permettre l'accueil d'activités industrielles, de production, d'assemblage et de transformation.

Cette exigence tenant aux caractéristiques ou particularités des zones, que les autorités communales doivent impérativement détailler et justifier dans le cadre des travaux préparatifs de leur plan d'aménagement général, permet aux autorités communales de maintenir les activités jusqu'ici exercées dans les zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2]. Il leur suffit d'adapter légèrement les parties graphique et écrite de leur plan d'aménagement général. Les entreprises jusqu'ici implantées dans une zone d'activités économiques communale type 2 [ECO-c2] garderont ainsi leurs droits acquis.

Ad. point 1. - En ce qui concerne tout d'abord le rajout des activités *industrielles de production, d'assemblage et de transformation* parmi les activités autorisables dans les zones d'activités économiques communales, il y a lieu de noter que ce rajout, copié en substance sur l'article 12 du même règlement, se fait pour assurer les droits acquis des entreprises implantées dans les actuelles zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2], zones que le présent projet de règlement grand-ducal propose d'abroger.

À préciser encore qu'il y a lieu d'entendre par activités industrielles toutes les activités de production standardisées ou automatisées de produits pour l'exercice desquelles la connaissance du processus de production du produit est secondaire, il étant suffisant de maîtriser tout ou partie du fonctionnement technique d'une ou de plusieurs composantes de la réalisation technique du produit final de la chaîne de production.

Concernant les activités de production, d'assemblage et de transformation il est renvoyé aux définitions sub. Ad. Art. 1^{er}, Ad. 2°, Ad. paragraphe 1^{er}, al. 1^{er} ci-avant, avec la précision que ces activités peuvent constituer une gêne ou un sacrifice excessif ou intolérable pour le voisinage au point de vue de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène, alors que ces zones sont localisées suffisamment à distance de zones d'habitation.



Ad. point 2. - En ce qui concerne la vente de détail de produits de consommation non liées à l'exercice d'une activité définie au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, le texte proposé reprend en partie le texte de l'article 11, alinéa 2 du même règlement, tout en précisant la notion de « *commerce de détail* » au bénéfice d'une notion juridiquement moins contestable de « *vente de détail de produits de consommation* », ces produits ne devant dans les circonstances données (justification dans le cadre des travaux préparatifs de leur plan d'aménagement général que *les caractéristiques ou les particularités du site* permettent l'accueil de cette activité) pas avoir été confectionnés sur place.

Cette disposition vise notamment à entériner les situations existantes dans certaines zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1], telles des supérettes par exemple.

Par ailleurs, il est proposé de rajouter que des activités de vente de produits énergétiques sont autorisables. Cependant, ces activités doivent, pour éviter une dénaturation de l'objectif économique du développement des zones concernées, être soumises à des restrictions non seulement de surface, mais aussi de finalité. En effet, dans un but d'organisation d'une économie circulaire dans et à travers les zones d'activités économiques, il est jugé utile de circonscrire ce type d'activités par leur lien direct (« s'ils servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er} ») avec les autres activités exercées dans la zone concernée.

A préciser encore qu'il est proposé que :

- a. les « *activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti* » prévues à l'article 11, alinéa 2 du même règlement, sont, quant à leur principe, reprises au paragraphe 3 du texte modifié (voir *Ad. 4°* ci-après) ;
- b. les activités de « *stockage de marchandises ou de matériaux* » sont supprimées au titre des activités économiques autorisables, puisque les entreprises exerçant une activité principale dans une zone sont *ipso facto* autorisées à stocker leurs marchandises, biens ou produits sur leur terrain. Toutes autres formes individualisées de stockage de marchandises ou de matériaux dans les zones d'activités économiques communales sont à prohiber, puisqu'elles sont consommatrices de sols sans réelle création directe de valeur économique.

Ad. 4° - Il est proposé d'adapter l'article 11, alinéa 3 du même règlement grand-ducal, en précisant, pour des raisons de cohérence du texte, que non des *établissements* de restauration sont autorisables dans les zones d'activités économiques communales, mais des *activités* de restauration.

Aussi, la présente modification tend à reformuler l'exigence de l'article 11, alinéa 3 du règlement à modifier et suivant laquelle l'activité de restauration doit être « *en relation directe avec les besoins de la zone concernée* », pour arrêter que désormais l'activité de restauration doit servir « *majoritairement les besoins de la zone, ou le développement des activités définies au paragraphe 1^{er}* ».

La preuve sera à rapporter par le demandeur sur base d'un plan d'affaires (*business plan*) ou par tout autre moyen permettant d'établir avec suffisance que le chiffre d'affaires du demandeur sera majoritairement composé par les occupants et visiteurs (entreprises, salariés, clients) des entreprises implantées dans la zone.



Cette nouvelle formulation devrait permettre une approche plus pragmatique, nuancée et circonstanciée face aux demandes de restauration et assurer que les zones d'activités économiques restent l'objet d'un système économique de production de richesses industrielles ou artisanales principalement.

Ensuite, il est proposé de reprendre le principe des activités « *de prestations de services commerciaux ou artisanaux* » limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti. Or, pour des raisons tenant à la précision des textes, il est proposé de reformuler ces activités en « *prestation de services* » limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti. Vu la définition fournie concernant la « *prestation de services* » (voir sub. *Ad. Art. 1^{er}, Ad. 2^e, Ad. paragraphe 1^{er}, al. 2*, dernier alinéa ci-avant), la limitation « *commerciale ou artisanale* », déjà légèrement ambiguë, ne s'impose plus. À préciser encore que les prestations de services ne doivent pas être liées à l'exercice d'une activité « principale », mais elles doivent par contre servir « *majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1^{er}* ». Cette exigence de la preuve d'un lien étroit entre la prestation de services proposée et les besoins de la zone se justifie par le souci de créer, par la prestation de service offerte, une plus-value dans la zone d'activités économiques concernée et pour les acteurs de cette zone. Aussi, et bien que la prestation de services ne soit pas considérée comme une activité *principale* autorisable dans la zone au titre de l'article 11 (1) alinéa 1^{er} proposé, son exercice doit néanmoins s'inscrire dans la logique et des objectifs de la zone, au risque de sinon dénaturer le concept même du développement économique à réaliser à travers les zones d'activités économiques.

Aussi, et contrairement au paragraphe 1^{er}, alinéa 3, la situation ici visée n'est pas celle où une entreprise exerçant une activité principale au sens de l'alinéa 1^{er} dans son bâtiment loué (ou met autrement à disposition) une partie de son immeuble à un tiers, mais la situation ici visée est celle où une entreprise entend exercer une telle activité dans son propre bâtiment, en tant qu'exploitant principal.

Ad. 5° - Il est proposé de modifier l'article 11, alinéa 4 du même règlement grand-ducal en précisant les conditions de la création de logements de service. L'expérience a en effet montré que parfois la notion de logement de service est interprétée de manière excessivement large en ce qui concerne les surfaces affectées à un tel logement par rapport aux besoins, ou par rapport à la surface globale de l'entreprise. Pour éviter ainsi des abus, il est proposé d'insérer une limite maximale dans le texte, cette limite étant fixée à 130 m² de surface habitable, chiffre qui puise sa justification dans un rapport commun du Statec et de l'Observatoire de l'habitat d'avril 2020 (intitulé « Le logement en chiffres – Grand-duché de Luxembourg, numéro 9, avril 2020 »), où il est constaté à la page 9 sub. « *Les maisons unifamiliales sont environ deux fois plus grandes que les appartements* » que « *La surface habitable moyenne des logements s'élève à 130 m² au Luxembourg* ». Vu que la taille moyenne d'un ménage au Luxembourg est de 2,2 personnes, les 130 m² de surface habitable sont également sous cet angle de vue estimés comme étant appropriés. Il est encore proposé de limiter, toujours pour éviter les abus en la matière, de lier le besoin de la création d'un logement de service à la seule nécessité de « *surveillance* » (donc de gardiennage) d'une entreprise donnée, la « *direction* » d'une entreprise ne nécessitant pas de présence permanente sur place.

Ad. 6° - Il est proposé d'adapter l'article 11, alinéa 5 du même règlement grand-ducal, en précisant que suivant le type d'activités exercées, certains seuils de la surface construite d'une zone ne peuvent être dépassés (en cumul). Cette proposition s'inspire en substance du texte de l'article 11, alinéa 5 du même règlement et tend vers une limitation des activités non-principales au sens de l'article 11 paragraphe 1 proposé, ceci afin de ne pas dénaturer le concept même du développement économique



des zones d'activités économiques, celles-ci devant en grande majorité rester réservées aux activités économiques principales.

Ad. 7° - Il est proposé de supprimer l'article 11, alinéa 6 du même règlement grand-ducal pour éviter que les zones d'activités économiques communales [ECO-c] ne puissent, par une utilisation extensive de l'option réservée à cet alinéa, être dénaturées de leur objectif principal, à savoir la création d'espaces pour l'exercice des activités principales arrêtées au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}.

Il y a également lieu de noter que sont également admis des installations d'énergie renouvelable tels que notamment des éoliennes. En effet, l'implantation d'éoliennes est compatible avec la destination d'une telle zone alors qu'elle n'accueille pas de logements. De plus, il est opportun de permettre l'installation d'éoliennes dans une telle zone en les groupant avec les autres constructions et ce afin de limiter la consommation du sol et de maintenir un impact le plus faible possible en ce qui concerne l'atteinte au paysage.

Ad. Art. 2

Comme détaillé sub. *Ad. Art. 1^{er}*, *Ad° 1* ci-avant, la distinction entre zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1] et zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2] ne se justifie plus. Aussi, il est proposé que les activités économiques autorisables dans les zones économiques communales type 2 [ECO-c2] soient intégrées dans l'article 11 du même règlement grand-ducal à, de sorte que cet article 12 peut être abrogé.

Il est cependant proposé de n'abroger que le texte de l'article 12, et de le maintenir en tant qu'article suivi par la mention « *abrogé par le règlement grand-ducal du [■]* » (voir sub. *Texte coordonné* ci-après). La raison en est que d'autres textes réglementaires renvoient aux articles du règlement grand-ducal objet des modifications ici proposées, et qu'il s'avère donc, pour des raisons légistiques, approprié de ne pas fausser ces renvois par une abrogation et suppression pure et simple de l'article 12.

Ad. Art. 3

De manière générale, il est proposé de modifier l'article 13 du même règlement grand-ducal pour faire devancer, pour des raisons de facilité de lecture et d'alignement à la nomenclature des articles 8 et 9 du même règlement grand-ducal, ses alinéas par des chiffres identifiant des paragraphes de (1) à (6), les alinéas 6 et 8 devant être supprimés.

Ad. 1° - Le développement et la gestion de zones d'activités économiques régionales peut s'avérer coûteuse et laborieuse, nécessitant des compétences techniques et juridiques variées dont chaque commune prise individuellement ne dispose pas forcément. Dès lors elles ont un intérêt manifeste à se regrouper en des syndicats de communes pour mettre en commun leurs moyens et en développer davantage dans le cadre d'une structure juridique spécialement dédiée à la gestion d'une zone économique. Des coopérations entre des syndicats de communes et l'Etat peuvent également être envisagées.

Aussi, en cas de renseignement d'une zone d'activités économiques régionale [ECO-r] dans un plan d'aménagement général et qu'aucun syndicat ne se soit encore créée pour développer, gérer et exploiter une telle zone, l'Etat sera mis en mesure de pouvoir, pour des raisons de développement économique régional, prendre en charge le développement et la gestion de telles zones. Le présent paragraphe 1^{er} ouvre ces options.



Ad. 2° - Il est proposé de regrouper les activités principales autorisables dans les zones d'activités économiques régionales [ECO-r] en 4 catégories différentes :

Ad. paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 1^{er} - Il est tout d'abord proposé de rajouter par rapport au même règlement grand-ducal , et pour rencontrer les demandes du secteur, les activités « *industrielles* » (et non seulement industrielles légères) parmi les activités économiques autorisables dans les zones d'activités économiques régionales [ECO-r].

En effet, comme ces zones se situent en règle générale à l'écart des zones d'habitation, l'accueil d'activités industrielles (pour la définition voir sub. *Ad. Art. 1^{er}, Ad. 3°, Ad. point 1., alinéa 2*) pourrait s'avérer intéressante. Il incombera le cas échéant aux autorités communales concernées par les zones d'activités économiques régionales [ECO-r] d'adapter leur plan d'aménagement général en conséquence.

Il est ensuite proposé de rajouter parmi les activités principalement autorisables dans les zones d'activités économiques régionales [ECO-r] les activités « *de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits* ».

Il est renvoyé au commentaire et définitions formulés sub. *Ad. Art. 1^{er}, Ad 2°, Ad. paragraphe 1^{er}, al. 1^{er}* qui valent pour cette proposition de modification, avec la précision que lesdites activités artisanales, de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement, de réparation de produits, de commerce de gros de transport et de logistique visées dans cet alinéa ne doivent pas, de par leur taille et leurs conditions d'exploitation, ne pas constituer une gêne ou un sacrifice excessif ou intolérable pour le voisinage au point de vue de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène.

Ad. paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 2. - Ce point ne nécessite pas de commentaire particulier alors qu'il reprend des activités déjà autorisables sous l'empire de la réglementation en vigueur. Concernant les définitions des différentes activités mentionnées, il est renvoyé à celles fournies sub. *Ad. Art. 1^{er}, Ad 2°, Ad. paragraphe 1^{er}, al. 1^{er}*.

Ad. paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3. - Comme indiqué à l'exposé des motifs, le Gouvernement a identifié dans le secteur de la recherche, du développement et de l'innovation (Start-up Nation) un domaine phare du développement économique national. Afin de pouvoir admettre dans un environnement juridique précis et clair les activités de recherche-développement-innovation dans les zones d'activités économiques régionales, il est proposé de rajouter à l'article 13, alinéa 2 du même règlement grand-ducal que lesdites activités sont autorisables dans ces zones, ce qui est n'est actuellement pas le cas.

À noter que ces activités de recherche-développement-innovation ne doivent pas forcément être exercées de manière principale ou exclusive par l'entreprise concernée dans une zone donnée. Elles peuvent, en effet, aussi être exercées de manière accessoire à une activité économique principale.

Or, en pareil cas, l'activité économique principale doit être autorisable dans la zone donnée au titre de la réglementation la régissant. Une activité de recherche-développement-innovation accessoire à une activité économique principale non-autorisable dans une zone donnée ne saurait donc être tolérée, tout comme, en cas d'exercice d'une activité de recherche-développement-innovation à titre principal, celle-ci ne saurait être accompagnée d'une activité économique accessoire non-autorisable dans la zone donnée au titre de la réglementation régissant la zone.



Aussi, comme il y a lieu de fournir, pour des raisons de sécurité juridique, une définition des activités de recherche-développement-innovation, il est proposé de définir ces activités comme celles qui bénéficient des aides en faveur de projets de recherche, de développement et d'innovation prévues par le dispositif légal en place, à savoir actuellement la loi modifiée du 17 mai 2017 relative à la promotion de la recherche, du développement et de l'innovation.

Ad. paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 4. - Comme indiqué à l'exposé de motifs, une utilisation plus rationnelle du sol s'impose et pousse vers une mutualisation accrue de la ressource foncière, ce qui devra se traduire, notamment, par une admission de structures d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises dans les zones d'activités économiques régionales afin de permettre à un plus grand nombre d'entreprises de petite et moyenne taille d'avoir accès aux zones d'activités économiques.

Afin de pouvoir admettre dans les zones d'activités économiques régionales les structures d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises dans un environnement juridique clair et précis, il est proposé de rajouter à l'article 13, alinéa 2 du même règlement grand-ducal que lesdites activités sont autorisables dans ces zones.

À noter encore qu'il y a lieu de comprendre par :

- hébergement d'entreprises : toutes activités de construction et/ou de mise à disposition, par une entreprise, l'État ou un syndicat de communes, d'un immeuble sous forme d'espaces de travail, communs ou individualisés et adaptés sur mesure, à des entreprises répondant à des objectifs régionaux ou nationaux de développement sectoriel ou à des besoins spécifiques d'importance régionale ou nationale ;
- incubateur d'entreprises : toutes activités de construction et/ou de mise à disposition à durée déterminée, par une entreprise, l'État ou un syndicat de communes, d'un immeuble pour soutenir et accompagner la création et le développement d'entreprises innovantes répondant à des objectifs régionaux ou nationaux de développement sectoriel ou à des besoins spécifiques d'importance régionale ou nationale ;
- entreprise : en vertu du Code de commerce et de la loi modifiée du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, tout commerçant, personne physique, ainsi que les sociétés commerciales dotées de la personnalité juridique, les groupements (européens) d'intérêt économique, et les sociétés en commandite spéciale.

Il reste à noter encore que les entreprises susceptibles de pouvoir s'implanter dans des structures d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises doivent répondre à des objectifs régionaux ou nationaux de développement sectoriel ou à des besoins spécifiques d'importance régionale ou nationale.

Cette phraséologie s'oriente à l'article 15 du même règlement grand-ducal, qui traite des zones d'activités spécifiques nationales [SP-n], et qui précisément retient que ces zones sont réservées à des activités « *répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des fonctions spécifiques d'importance nationale.* »

La raison de cette exigence que les entreprises demanderesses à pouvoir s'installer dans une structure d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises doivent répondre à certains objectifs sectoriels ou besoins régionaux ou nationaux réside dans le fait que par principe, les activités exerçables dans les zones d'activités économiques sont limitées et définies par type d'activité.



Ainsi, par exemple, une industrie lourde ne saurait être admise dans une zone d'activités économiques communale, tout comme un magasin de commerce de détail ne saurait être admis dans une zone d'activités économiques nationale.

L'accès aux zones d'activités économiques est donc principalement conditionné par le type d'activités économiques exercé par la demanderesse. En conséquence, les structures d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises ne pourraient donc *a priori* accueillir que des entreprises dont l'activité économique est compatible avec les objectifs primaires de la zone donnée, ce qui risque de porter un frein au développement de ces structures, et donc à la réalisation des objectifs politiques régionaux et nationaux.

C'est pourquoi il est proposé d'élargir le champ des activités autorisables dans les structures d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises pour les cantonner dans des objectifs sectoriels ou de développement spécifiques. La définition des « *objectifs régionaux ou nationaux de développement sectoriel ou des besoins spécifiques d'importance régionale ou nationale* » incombe au ministre ayant l'Économie dans ses attributions qui, en exécution de l'annexe B de l'arrêté grand-ducal du 27 novembre 2023 portant approbation et publication du règlement interne du Gouvernement, signe responsable pour la politique de répartition géographique nationale et régionale des activités économiques, notamment sectorielles, ainsi que pour la politique de développement économique régional et la politique d'innovation.

Il incombera aux autorités communales de préciser le cas échéant, conformément à l'article 7 du règlement grand-ducal sous revue, les modes d'utilisation du sol en fonction des particularités et des caractéristiques propres du site.

Dans ce contexte de l'intégration des structures d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises dans les objectifs primaires d'une zone d'activités économiques régionale doit se lire la dernière exigence, à savoir celle que l'ensemble des activités d'hébergement et d'incubateur d'entreprises ne pourra dépasser, pour chaque zone concernée, 20 pour cent des surfaces destinées à l'implantation des constructions réservées à des activités économiques. Cette limitation se fonde sur la volonté de ne pas pouvoir détourner les objectifs primaires d'une zone donnée par un accueil disproportionné d'entreprises autres que celles pour lesquelles la zone a été initialement conçue et dont les activités sont fixées aux points 1. et 2.

Ad. paragraphe 2, alinéa 2 – Il est renvoyé au commentaire formulé sub. Ad. Art. 1^{er}, Ad. 2°, Ad. paragraphe 1^{er}, al. 2, qui vaut *mutatis mutandis* pour cette proposition de modification.

Ad. paragraphe 2, alinéa 3 – Il est renvoyé au commentaire formulé sub. Ad. Art. 1^{er}, Ad. 2°, Ad. paragraphe 1^{er}, al. 3, qui vaut *mutatis mutandis* pour cette proposition de modification.

Ad. 3° - Il est renvoyé au commentaire formulé sub. Ad. Art. 1^{er}, Ad. 3°, Ad. point 2. qui vaut *mutatis mutandis* pour cette proposition de modification.

Ad. 4° - Il est renvoyé au commentaire formulé sub. Ad. Art. 1^{er}, Ad. 4° qui vaut *mutatis mutandis* pour cette proposition de modification.

Ad. 5°

Ad. paragraphe 5, al. 1^{er} - Il est renvoyé au commentaire formulé sub. Ad. Art. 1^{er}, Ad. 5° qui vaut *mutatis mutandis* pour cette proposition de modification.



Ad. paragraphe 5, al. 2 – La pénurie de logements est devenue un problème pressant qui risque de mettre la stabilité sociale et économique en péril. Face à cette crise, certaines solutions novatrices sont nécessaires pour répondre aux besoins croissants de logements, notamment aussi pour assurer à terme le recrutement et le maintien de la main-d'œuvre dans les entreprises.

L'une de ces solutions consiste donc à envisager la création de logements collectifs au sein des zones d'activités économiques.

Afin de soutenir les entreprises, ce logement devrait rester réservé à des salariés qui travaillent pour une entreprise implantée dans la zone.

Cependant, il est crucial de mettre en place des concepts de développement des zones qui appréhendent la problématique essentielle soulevée par la construction de logements collectifs dans les zones d'activités économiques, à savoir la compatibilité entre les activités économiques exercées dans la zone et l'habitat.

Les autorisations dites « commodo/incommodo » risquent de limiter, voire rendre impossible toute forme d'habitat dans une zone. Aussi, le logement, une fois établi, ne devra pas limiter ou hypothéquer le futur développement économique d'une zone. Ce sont donc des concepts de développement urbanistique des zones qui devront, sur le long terme, organiser cette cohabitation entre activités économiques et habitat dans les zones. Les logements en cause pourront être construits et gérés par tout acteur privé ou public.

Il faut encore porter une attention particulière aux baux à conclure avec les locataires de ces logements. L'accès à, et l'occupation de ces logements doit impérativement être conditionné par un lien salarial avec une entreprise exerçant une activité dans la zone donnée. Il est donc fortement conseillé – sinon requis – que le bailleur se réfère dans le contrat de bail à la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, telle que modifiée, et plus particulièrement à son article 12 (2) b., pour dès le départ acter dans le contrat de bail qu'une obligation essentielle dans le chef du locataire est son lien de subordination avec une entreprise exerçant une activité dans la zone donnée, et que le logement est mis à sa disposition uniquement en raison d'un contrat de travail intervenu entre parties.

Ad. 6° - Ce point ne nécessite pas de commentaire particulier.

Ad. 7° - Il est renvoyé au commentaire formulé sub. *Ad. Art. 1^{er}*, *Ad. 6°* qui vaut *mutatis mutandis* pour cette proposition de modification.

Il y a également lieu de noter que sont également admis des installations d'énergie renouvelable tels que notamment des éoliennes. En effet, l'implantation d'éoliennes est compatible avec la destination d'une telle zone alors qu'elle n'accueille pas de logements. De plus, il est opportun de permettre l'installation d'éoliennes dans une telle zone en les groupant avec les autres constructions et ce afin de limiter la consommation du sol et de maintenir un impact le plus faible possible en ce qui concerne l'atteinte au paysage.

Ad. Art. 4

De manière générale, il est proposé de modifier l'article 14 du même règlement grand-ducal pour faire devancer, pour des raisons de facilité de lecture et d'alignement à la nomenclature des articles 8 et 9 du même règlement grand-ducal, ses alinéas par des chiffres identifiant des paragraphes de (1) à (3).



Ad. 1° - Il est proposé de modifier l'article 14 du règlement grand-ducal à modifier pour adapter les activités économiques autorisables dans les zones d'activités économiques nationales [ECO-n].

Ad. paragraphe 1^{er} - Il est proposé de rajouter l'adverbe « *principalement* » pour clarifier que les zones d'activités économiques nationales [ECO-n] peuvent accueillir, à titre accessoire, d'autres activités économiques que celles définies dans cet alinéa 1^{er}.

Ad. paragraphe 1^{er}, point 1. – Mis à part du rajout par analogie d'activités économiques rajoutées pour les zones d'activités économiques communales et régionales, ce point reprend les activités économiques déjà autorisables dans les zones d'activités économiques nationales [ECO-n] sous l'empire de la réglementation à modifier. Toutes ces activités doivent être exercées de manière industrielle (pour les définitions, il est renvoyé à celles proposées sub. *Ad. Art. 1^{er}, Ad. 2°, Ad. paragraphe 1^{er}, al. 1^{er}*, qui valent *mutatis mutandis* pour cette proposition de modification (avec la précision que lesdites activités ne doivent pas, de par leur taille et leurs conditions d'exploitation, ne pas constituer une gêne ou un sacrifice excessif ou intolérable pour le voisinage au point de vue de la sécurité, de la salubrité et de l'hygiène) et, en ce qui concerne la définition d'activité *industrielle*, à celle proposée sub. *Ad. Art. 1^{er}, Ad. 3°, Ad. point 1., alinéa 2)*.

Ad. paragraphe 1^{er}, point 2. - Il est renvoyé au commentaire formulé sub. *Ad. Art. 3, Ad. 2°, Ad. paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3.* qui vaut *mutatis mutandis* pour cette proposition de modification.

Ad. paragraphe 1^{er}, point 3. - Il est renvoyé au commentaire formulé sub. *Ad. Art. 3, Ad. 2°, Ad. paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 4.,* qui vaut *mutatis mutandis* pour cette proposition de modification.

Ad. 2° - Il est renvoyé au commentaire formulé sub. *Ad. Art. 1^{er}, Ad. 4°* qui vaut *mutatis mutandis* pour cette proposition de modification.

Ad. 3° - Il est renvoyé au commentaire formulé sub. *Ad. Art. 3, Ad. 5°* qui vaut *mutatis mutandis* pour cette proposition de modification.

Il y a également lieu de noter que sont également admis des installations d'énergie renouvelable tels que notamment des éoliennes. En effet, l'implantation d'éoliennes est compatible avec la destination d'une telle zone alors qu'elle n'accueille pas de logements. De plus, il est opportun de permettre l'installation d'éoliennes dans une telle zone en les groupant avec les autres constructions et ce afin de limiter la consommation du sol et de maintenir un impact le plus faible possible en ce qui concerne l'atteinte au paysage.

Ad. Art. 5

De manière générale, il est proposé de modifier l'article 15 du même règlement grand-ducal pour faire devancer, pour des raisons de facilité de lecture et d'alignement à la nomenclature des articles 8 et 9 du même règlement grand-ducal, ses alinéas par des chiffres identifiant des paragraphes de (1) à (3).

Ad. 1° - Il est proposé de modifier l'article 15 du même règlement grand-ducal pour adapter les activités économiques autorisables dans les zones d'activités spécifiques nationales [SP-n].

Ad. paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er} - Il est proposé de rajouter l'adverbe « *principalement* » pour clarifier que les zones d'activités spécifiques nationales [SP-n] peuvent accueillir, à titre accessoire, d'autres activités économiques que celles définies dans ce paragraphe 1^{er}.



Ad. paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 1. - Ce point reprend en grande partie les activités économiques déjà autorisables dans les zones d'activités spécifiques nationales pour préciser cependant que non seulement, comme jusqu'ici fixé, des « *fonctions* » spécifiques d'importance nationale sont visés, mais aussi, le cas échéant, des « *besoins* » spécifiques d'importance nationale.

En effet, dans une économie ouverte comme c'est le cas au Luxembourg, il est crucial de surveiller de près les tendances économiques mondiales, les changements politiques, les innovations technologiques et les mouvements du marché pour pouvoir détecter rapidement les besoins émergents et de s'adapter en conséquence. Il est donc primordial que les textes réglementaires en place permettent un ajustement et donc une implémentation adéquate sans grande perte de temps des politiques économiques en fonction des besoins changeants. Ce besoin de flexibilité motive le rajout ici commenté. La définition des « *objectifs nationaux de développement sectoriel ou des fonctions ou besoins spécifiques d'importance nationale* » incombe au ministre ayant l'Économie dans ses attributions qui, en exécution de l'annexe B de l'arrêté grand-ducal du 27 novembre 2023 portant approbation et publication du règlement interne du Gouvernement, signe responsable pour la politique de répartition géographique nationale des activités économiques, notamment sectorielles, ainsi que pour la politique de développement économique.

Ad. paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 2. - Il est renvoyé au commentaire formulé sub. Ad. Art. 3, Ad. paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 3, qui vaut *mutatis mutandis* pour cette proposition de modification.

Ad. paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, point 3. - Il est renvoyé au commentaire formulé sub. Ad. Art. 3, Ad. paragraphe 2, alinéa 1^{er}, point 4, qui vaut *mutatis mutandis* pour cette proposition de modification.

Ad. 2° - Il est renvoyé au commentaire formulé sub. Ad. Article 1^{er}, Ad. 4°, qui vaut *mutatis mutandis* pour cette proposition de modification.

Ad. 3° - Il est renvoyé au commentaire formulé sub. Ad. Art. 3, Ad. 5° qui vaut *mutatis mutandis* pour cette proposition de modification.

Il y a également lieu de noter que sont également admis des installations d'énergie renouvelable tels que notamment des éoliennes. En effet, l'implantation d'éoliennes est compatible avec la destination d'une telle zone alors qu'elle n'accueille pas de logements. De plus, il est opportun de permettre l'installation d'éoliennes dans une telle zone en les groupant avec les autres constructions et ce afin de limiter la consommation du sol et de maintenir un impact le plus faible possible en ce qui concerne l'atteinte au paysage.

Ad. Art. 6

Il est également prévu d'instituer une nouvelle zone de parc urbain. L'objectif de la mise en place d'une telle zone est de soustraire les installations de parcs urbains aux exigences de la législation sur la protection de la nature et des ressources naturelles portant sur la zone verte.

En effet, il y a lieu d'actuellement constater, qu'en vertu du règlement grand-ducal précité, que toutes les zones de parc, actuellement réglementées par l'article 27, sont considérées comme des zones vertes au sens de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Dès lors chaque construction dans cette zone est soumise à l'autorisation du ministre de l'Environnement et seules y sont admises des constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation qui sont agricoles, horticoles, maraîchères, sylvicoles,



viticoles, piscicoles, apicoles, cynégétiques, ou qui comportent la gestion des surfaces proches de leur état naturel.

Or, nombre de constructions et d'aménagements qui s'avèrent être utiles pour garantir le bon fonctionnement du parc, pour que ce dernier puisse servir d'espace sociétal, voire d'espace de jeu, de rencontre et de contemplation, ne répondent pas à la prédite définition et ne sont donc pas susceptibles d'y être autorisés.

À titre d'exemple, les kiosques ou encore les pavillons servant aux activités de restauration ou de débits de boissons ne sont actuellement pas admis dans les zones de parc. Il en est de même en ce qui concerne les activités de commerce, les activités jardinières, des équipements de service public ainsi que des aménagements d'utilité publique

Une fois soustraite aux exigences précitées de la loi précitée du 18 juillet 2018, les constructions projetées en zone de parc interurbaine pourront dès lors être autorisés par le bourgmestre de la commune concernée en délivrant une autorisation de construire conformément aux dispositions de l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Par conséquent et pour des raisons de cohérence et de clarté de l'agencement de la structure du règlement grand-ducal précité, il est inséré un nouvel article 23ter dans la Section 1^{ère} intitulée – Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées.

Ad. Art. 7

En ce qui concerne la réalisation de quartiers résidentiels, il y a lieu de relever que la création de logements abordables requiert généralement un nombre d'emplacements de stationnement réduit, ce qui est dû au fait que les ménages occupant ces logements disposent régulièrement de moins de voitures. De même, l'augmentation de la densité de construction admise selon l'article 29bis entraîne, dans certains cas, des problèmes lors de la mise en œuvre de la clé de détermination du nombre d'emplacements de stationnement défini actuellement au niveau des PAG (« *Parkraumschlüssel* »), qui imposent fréquemment 1,5 ou 2 emplacements par unité de logement.

Afin de remédier à ces problématiques, il est proposé de limiter le nombre d'emplacements de stationnement pour les logements abordables à un emplacement au maximum. Cette disposition a également l'avantage de réduire les coûts de construction des logements abordables, sachant que lesdits emplacements de stationnement impactent significativement les coûts de réalisation.

Cette nouvelle disposition s'appliquera ainsi lors de l'établissement ou de modifications de dispositions du PAG portant sur le nombre de stationnements imposés pour les logements. Reste à signaler que les communes auront toujours la faculté de définir un nombre d'emplacements de stationnement pour les logements abordables inférieur à un emplacement par unité de logement abordable.

Ad. Art. 8

L'annexe I, reprenant la légende-type de la partie graphique des PAG, nécessite d'être complétée suite notamment à la création de la zone de parc urbain [PARC-u]. De même, les représentations de la zone d'activités économiques communale 1 [ECO-c1] et 2 [ECO-c2] sont supprimées et remplacées par la représentation de la zone d'activités économiques communale [ECO-c].



Pour des raisons de lisibilité des parties graphiques des PAG, il est également proposé de prévoir une représentation spécifique de la délimitation des zones soumises à la réalisation accrue de logements abordables, ceci conformément à l'article 29 *bis*, paragraphe 2, alinéa 3 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

Ad. Art. 9

Cet article n'appelle pas de commentaires particuliers, alors qu'il s'agit d'une disposition transitoire usuelle.

Ad. Art. 10

Cet article n'appelle pas de commentaires particuliers, alors qu'il s'agit de la formule usuelle ayant trait à l'exécution et à la publication du règlement grand-ducal dans le Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.



Texte coordonné

Chapitre 1^{er} - Dispositions générales

Section 1^{ère} - Partie graphique

Art. 1^{er}. Définition

La partie graphique du plan d'aménagement général visualise l'utilisation du sol de l'ensemble du territoire communal dont elle arrête les diverses zones.

En cas de modification, la partie graphique du plan d'aménagement général est constituée d'une version coordonnée du ou des plans concernés.

Art. 2. Contenu

La partie graphique comporte deux catégories de zones de base distinctes :

1. les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ;
2. les zones destinées à rester libres.

Les zones de base peuvent être complétées par des dispositions relatives à l'exécution du plan d'aménagement général.

La partie graphique indique également des zones ou éléments définis en exécution d'autres dispositions légales et réglementaires.

Art. 3. Légende et représentation

(1) La partie graphique doit respecter les indications de la légende-type de l'annexe I.
Des variations en ce qui concerne les nuances de couleur ou les caractéristiques du graphisme sont tolérées.

(2) Toute commune est tenue de produire une version en format « GML » et une version en format « PDF » de la partie graphique. Un règlement ministériel peut définir le contenu et la structure des fichiers informatiques.

La commune doit également établir une version sur support papier qui seule fait foi.

Art. 4. Echelles et fond de plan

La partie graphique est dressée sur base des documents suivants :

1. les fonds de plans à utiliser dans le référentiel national officiel sont la base de données topo-cartographiques (BD-L-TC) et le plan cadastral numérisé (PCN) tels que mis à disposition par l'Administration du cadastre et de la topographie ;
2. un plan d'ensemble à l'échelle 1:10.000 dressé sur base du PCN, complété, le cas échéant, par des éléments de la BD-L-TC ;
3. un plan par localité à l'échelle 1:2.500 ou 1:5.000 sur base du PCN. Pour des raisons de lisibilité, des plans à l'échelle 1:1.250 peuvent être établis pour l'ensemble d'une localité, voire pour une partie de localité.

Les banques de données topographiques urbaines, sous la gestion d'un géomètre officiel



conformément aux dispositions de la loi modifiée du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, peuvent se substituer aux plans délivrés par l'Administration du cadastre et de la topographie.

En cas de divergences ou d'imprécisions, le plan dressé à l'échelle la plus grande fait foi.

Le plan dressé à l'échelle 1:10.000 comporte la délimitation des plans dressés par localité.

Section 2 - Partie écrite

Art. 5. Définition

La partie écrite du plan d'aménagement général est la description écrite de l'utilisation du sol arrêtée par la partie graphique.

Art. 6. Contenu

La partie écrite définit les diverses zones arrêtées par la partie graphique du plan d'aménagement général en fixant le mode et, le cas échéant, le degré d'utilisation du sol.

Toute commune est tenue de produire une version numérique de la partie écrite. Un règlement ministériel peut définir la structure des fichiers informatiques.

La commune doit également établir une version sur support papier qui seule fait foi.

En cas de modification, la partie écrite du plan d'aménagement général est constituée d'une version coordonnée.

Section 3 - Indications complémentaires

Art. 7.

Pour chaque zone ou partie de zone, les modes d'utilisation du sol peuvent être précisés en fonction des particularités et des caractéristiques propres du site. Exceptionnellement, si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent, la création de nouvelles zones dénommées « zones spéciales » est admise.

Chapitre 2 - Zonage

Section 1^{ière} - Le mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 8. Zones d'habitation

(1) Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.



Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

1. zones d'habitation 1 [HAB-1] ;
2. zones d'habitation 2 [HAB-2].

(2) La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

La commune peut déroger au principe des 90 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

(3) La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum. La commune peut déroger au principe des 80 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Art. 9. Zones mixtes

On distingue :

1. la zone mixte urbaine centrale [MIX-c] ;
2. la zone mixte urbaine [MIX-u] ;
3. la zone mixte villageoise [MIX-v] ;
4. la zone mixte rurale [MIX-r].

(1) La zone mixte urbaine centrale est destinée à renforcer la centralité des localités ou parties de localités à caractère urbain et à accueillir des habitations, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25 pour cent.

La commune peut déroger au principe des 25 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

(2) La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 10.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25 pour cent.

La commune peut déroger au principe des 25 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.



(3) La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50 pour cent.

La commune peut déroger au principe des 50 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

(4) La zone mixte rurale couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles, ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admises des maisons unifamiliales, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone.

Art. 10. Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

~~Art. 11. Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]~~

~~Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.~~

~~Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les communes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.~~

~~Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.~~

~~Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.~~

~~Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20 pour cent de la~~



surface construite brute totale de la zone.

La commune peut déroger au principe des 20 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.

Art. 11. Zones d'activités économiques communales [ECO-c]

(1) Les zones d'activités économiques communales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits, de commerce de gros, de transport ou de logistique. Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.

Des activités de vente de détail et de prestation de services peuvent être autorisées, si elles sont exercées à titre accessoire et complémentaire à une activité définie à l'alinéa 1^{er}.

Des activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité définie à l'alinéa 1^{er} peuvent être autorisées dans un immeuble bâti dans lequel est exercé une activité définie à l'alinéa 1^{er}, si la surface mise à disposition pour tous types d'activités de prestation des services confondus reste accessoire par rapport à la surface construite brute bâtie par immeuble bâti.

(2) Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, peuvent être autorisées, outre les activités prévues au paragraphe 1^{er}, des activités :

- 1° industrielles de production, d'assemblage et de transformation ;**
- 2° de vente de détail de produits de consommation non liées à l'exercice d'une activité définie au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ou encore de produits énergétiques s'ils servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, ou au paragraphe 2, point 1^{er}, limitées à 500 m² de surface construite brute par immeuble bâti.**

(3) Des activités de restauration et de prestation de services limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti peuvent être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}.

(4) Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m² peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

(5) Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », l'ensemble des activités visées au paragraphe 2, point 2. ne peut pas dépasser 10 pour cent de la surface construite brute totale de la zone, et l'ensemble des activités prévues au paragraphe 3 ne peut pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

Art. 12. Zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2]

Les zones d'activités économiques communales type 2 sont réservées aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation qui, de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'activités économiques définies à l'article 11.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux liées aux



~~activités de la zone concernée.~~

~~Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.~~

Art. 13. Zones d'activités économiques régionales [ECO-r] Zones d'activités économiques régionales [ECO-r]

~~Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, au nom des communes concernées, par des syndicats intercommunaux.~~

~~Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.~~

~~A titre accessoire sont admis, le commerce de détail limité à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place, ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti, si elles sont liées aux activités de la zone concernée. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 2.~~

~~Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.~~

~~Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.~~

~~Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, les communes peuvent y autoriser des activités de commerce de détail limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti, non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2.~~

~~Dans ce cas, pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » les surfaces construites brutes totales de la zone concernée réservées aux activités de commerce de détail et aux activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux non liées aux activités principales telles que définies à l'alinéa 2 ne peuvent pas dépasser 35 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.~~

~~La commune peut déroger au principe des 35 pour cent si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent.~~

(1) Les zones d'activités économiques régionales sont gérées, par des syndicats de communes, ou, en cas d'absence d'existence d'un syndicat de communes, par l'Etat, ou ensemble par un syndicat intercommunal et l'Etat.

(2) Les zones d'activités économiques régionales sont principalement réservées aux activités :

- 1° industrielles et industrielles légères, artisanales, de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation, de conditionnement ou de réparation de produits ;**
- 2° de commerce de gros, de transport ou de logistique ;**



- 3° de recherche-développement-innovation telles que définies par la loi modifiée du 17 mai 2017 relative à la promotion de la recherche, du développement et de l'innovation ;
- 4° d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises si elles répondent à des objectifs régionaux ou nationaux de développement sectoriel ou à des besoins spécifiques d'importance régionale ou nationale. L'ensemble de ces activités ne pourra dépasser, pour chaque zone, 20 pour cent des surfaces construites brutes totales de la zone.

Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.

Des activités de vente de détail et de prestation de services peuvent être autorisées, si elles sont exercées à titre accessoire et complémentaire à une activité définie à l'alinéa 1^{er}.

Des activités de prestation de services non liées à l'exercice d'une activité définie à l'alinéa 1^{er} peuvent être autorisées dans un immeuble bâti dans lequel est exercé une activité définie à l'alinéa 1^{er}, si la surface mise à disposition pour tous types d'activités de prestation des services confondus reste accessoire par rapport à la surface construite brute bâtie par immeuble bâti.

(3) Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, peuvent être autorisées des activités de vente de détail de produits de consommation non liées à l'exercice d'une activité définie au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ou encore de produits énergétiques si ils servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 2, limitées à 500 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

(4) Des activités de restauration et de prestation de services limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti peuvent être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 2, alinéa 1^{er}.

(5) Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m² peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, des logements collectifs, strictement réservés à l'usage permanent du personnel salarié d'entreprises exerçant une activité définie au paragraphe 2, alinéa 1^{er} peuvent être autorisés, s'ils sont localisés à un endroit dans la zone qui est compatible avec l'habitat. L'ensemble des logements collectifs ne peut pas dépasser 5 pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée. La commune peut déroger au principe des 5 pour cent si les besoins de la zone le requièrent.

(6) Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » l'ensemble des activités visées au paragraphe 3 ne peut pas dépasser 10 pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée, et l'ensemble des activités prévues au paragraphe 4 ne peut pas dépasser 20 pour cent de la surface construite brute totale de la zone.

Art. 14. ~~Zones d'activités économiques nationales [ECO-n]~~ Zones d'activités économiques nationales [ECO-n]

Les zones d'activités économiques nationales sont réservées aux activités de production, d'assemblage et de transformation de nature industrielle, ainsi que des activités de prestations de services ayant une



~~influence motrice sur le développement économique national.~~

~~Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et des activités de prestations de service en relation directe avec les activités de la zone concernée.~~

~~Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.~~

(1) Les zones d'activités économiques nationales sont principalement réservées aux activités :

- 1° industrielles de fabrication, de production, d'assemblage, de transformation, de préparation ou de conditionnement de produits, ainsi que de prestations de services ayant une influence motrice sur le développement économique national ;**
- 2° de recherche-développement-innovation telles que définies par la loi modifiée du 17 mai 2017 relative à la promotion de la recherche, du développement et de l'innovation ;**
- 3° d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises si elles répondent à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des besoins spécifiques d'importance nationale. L'ensemble de ces activités ne pourra dépasser, pour chaque zone, 10 pour cent des surfaces construites brutes totales de la zone.**

Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.

Art. 15. ~~Zones d'activités spécifiques nationales [SP-n]~~ Zones d'activités spécifiques nationales [SP-n]

~~Les zones d'activités spécifiques nationales sont réservées aux activités répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des fonctions spécifiques d'importance nationale.~~

~~Y sont admis les établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée et les activités de prestations de services directement liées aux activités de la zone concernée.~~

~~Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.~~

(1) Les zones d'activités spécifiques nationales sont principalement réservées aux activités :

- 1° répondant à des objectifs nationaux de développement sectoriel ou à des fonctions ou besoins spécifiques d'importance nationale ;**
- 2° de recherche-développement-innovation telles que définies par la loi modifiée du 17 mai 2017 relative à la promotion de la recherche, du développement et de l'innovation ;**
- 3° d'hébergement ou d'incubateur d'entreprises si elles répondent à l'un des objectifs fixés au point 1. de ce paragraphe. L'ensemble de ces activités ne pourra dépasser, pour chaque zone concernée, 10 pour cent des surfaces destinées à l'implantation des constructions réservées à des activités économiques.**

Y sont également admis les installations d'énergie renouvelable.

(2) Des activités de restauration et de prestation de services peuvent exceptionnellement être autorisées, si elles servent majoritairement les besoins de la zone ou le développement des activités définies au paragraphe 1^{er}.



(3) Des logements de service ne pouvant dépasser une surface habitable de 130 m² peuvent être autorisés, s'ils sont strictement réservés en tant qu'habitation principale et permanente à l'usage du personnel salarié d'une entreprise dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance de celle-ci. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Si les caractéristiques ou les particularités de la zone le permettent, des logements collectifs, strictement réservés à l'usage permanent du personnel salarié d'entreprises exerçant une activité définie au paragraphe 1^{er} peuvent être autorisés, s'ils sont localisés à un endroit dans la zone qui est compatible avec l'habitat. L'ensemble des logements collectifs ne peut pas dépasser 5 pour cent de la surface construite brute totale de la zone concernée. La commune peut déroger au principe des 5 pour cent si les besoins de la zone le requièrent.

Art. 16. Zones commerciales [COM]

Les zones commerciales sont principalement destinées aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits de boissons sont limitées à 5 pour cent de la surface de vente. La commune peut déroger au principe des 5 pour cent si les particularités du site l'exigent.

Si le contexte urbain le permet, d'autres fonctions urbaines y peuvent être admises.

Art. 17. Zones militaires [MIL]

Les zones militaires englobent des terrains destinés aux constructions, installations et équipements nécessaires à l'activité militaire.

Art. 18. Zone d'aérodrome [AERO]

Les zones d'aérodrome englobent l'ensemble des infrastructures et surfaces opérationnelles nécessaires à l'accomplissement des activités d'un aérodrome de loisirs. Elles comprennent notamment la piste, les voies de circulation, les aires de stationnement et les bâtiments d'infrastructure.

Art. 19. Zones portuaires [PORT]

On distingue :

1. la zone de port de marchandises [PORT – m];
2. la zone de port de plaisance [PORT – p].

La zone de port de marchandises est réservée à l'ensemble des bâtiments, infrastructures et installations destinés aux activités portuaires de transbordement de marchandises et aux activités économiques annexes.

La zone de port de plaisance est réservée à l'ensemble des bâtiments, infrastructures et installations destinés aux activités portuaires de loisirs.

Art. 20. Zones de gares ferroviaires et routières [GARE]



Les zones de gares ferroviaires et routières englobent des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières. Sont également admis les services administratifs et professionnels ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

Art. 21. Zones de sports et de loisirs [REC]

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

Art. 22. Zones spéciales [SPEC]

Des zones spéciales peuvent être définies en application de l'article 7.

Art. 23. Zones de jardins familiaux [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

Art. 23bis. Zones de parc urbain [ZPU]

La zone de parc urbain est destinée aux espaces verts aménagés à des fins publiques comme espace de détente, de repos, de jeux et de loisirs.

Y sont également admis des restaurants et des débits de boissons, des activités de commerce en lien direct avec les objectifs de l'alinéa 1^{er}, des activités jardinières, des équipements de service public ainsi que des aménagements d'utilité publique.

Section 2- Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 24. Prescriptions générales

Pour les zones définies aux articles 8 à 22 et soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la détermination du degré d'utilisation du sol est exigée.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logement (DL) doit être fixée pour les zones ou partie de zones telles que définies aux articles 8 et 9.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa 2 sont reprises à l'annexe II.

Art. 25. Emplacements de stationnement

Le nombre minimal et maximal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

Le nombre d'emplacements de stationnement minimal pour les logements abordables ne peut pas dépasser un emplacement par unité de logement.



Art. 26. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logement (DL) des valeurs maxima sont à définir. Des valeurs minima peuvent également être définies pour le coefficient d'utilisation du sol et pour la densité de logement.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Section 3 - La zone verte

Art. 27. Catégories

La zone verte peut comporter :

1. les zones agricoles ;
2. les zones forestières ;
3. les zones viticoles ;
4. les zones horticolas ;
5. les zones de parc public ;
6. les zones de verdure.

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Les communes peuvent toutefois fixer des règles d'urbanisme pour les aménagements et les constructions à y prévoir.

Section 4 - Les zones superposées

Art. 28. Zones d'aménagement différé

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

Art. 29. Zones d'urbanisation prioritaire

Les zones d'urbanisation prioritaire constituent des zones superposées destinées à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps.



La zone d'urbanisation prioritaire comporte des fonds destinés à être urbanisés pendant une période à déterminer en fonction des spécificités des sites. Cette période, ne pouvant dépasser douze ans, court à partir de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.

Dépassé le délai défini conformément à l'alinéa 2, les fonds couverts par la zone d'urbanisation prioritaire, pour lesquels aucun plan d'aménagement particulier n'a été mis en exécution, sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'article 28.

Le délai fixé à l'alinéa 2 peut être prorogé pour une durée maximale de trois ans par une délibération motivée du conseil communal.

Art. 30. Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Art. 31. Zones de servitude « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés à l'alinéa 1^{er}.

Dès que les travaux visés à l'alinéa premier ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

Art. 32. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

On distingue les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit », les secteurs protégés et éléments de type « environnement naturel et paysage » d'importance communale et les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques ».

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement naturel et paysage » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des espaces naturels et des paysages dignes de protection ou de sauvegarde.

Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques » constituent les parties du territoire communal qui comprennent ou sont susceptibles de comprendre des vestiges archéologiques



majeurs, méritant une protection et une conservation durables ou nécessitent une altération avant la destruction.

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués de la surimpression « C ». Les secteurs protégés de type « environnement naturel et paysage » sont marqués de la surimpression « N ». Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques » sont marqués de la surimpression « A ».

Art. 33. Zones de risques naturels prévisibles

Au-delà des zones définies à l'article 38, les zones de risques naturels prévisibles comprennent des fonds ou d'anciens travaux miniers dont l'utilisation du sol peut être soumise à des restrictions, soit du fait de leur configuration géologique alors qu'ils sont soumis à des risques d'éboulement ou de glissements de terrains, soit du fait qu'ils sont susceptibles d'être inondés en cas de crue.

Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales définies dans le plan d'aménagement général. Les zones de risques d'éboulement naturel ou de glissements de terrain sont marquées de la surimpression « G ». Les zones de risques d'éboulement miniers sont marquées de la surimpression « M ». Les zones inondables sont marquées de la surimpression « I ».

Art. 34. Zones à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses

Ces zones à risques sont définies en application de l'article 12 du règlement grand-ducal du 23 décembre 2005 modifiant le règlement grand-ducal du 17 juillet 2000 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses, ainsi qu'en application du règlement grand-ducal du 14 septembre 2000 concernant les études des risques et les rapports de sécurité.

Ces zones fixent les distances appropriées ainsi que toutes les prescriptions nécessaires à la prévention et à la limitation d'accidents majeurs définies dans le plan d'aménagement général. Les zones à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses sont marquées de la surimpression « S ».

Art. 35. Zones de bruit

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic aérien, routier ou ferroviaire ainsi que d'activités économiques. Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales.

Art. 36. Zones d'extraction

Les zones d'extraction sont destinées à l'exploitation de carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et de la gestion parcimonieuse du sol et du sous-sol.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage est admis en zone d'extraction pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'exploitation l'exige.



Art. 37. Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Sont renseignées dans la partie graphique les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » couvrant des fonds qui tombent sous le champ d'application de l'article 29bis, paragraphe 2, alinéa 3, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. La représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » faisant partie intégrante de l'annexe I indique les fonds concernés.

Section 5 - Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 38. Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

Chapitre 3 - Dispositions finales

Art. 39. Dispositions transitoires

(1) Le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune continue à s'appliquer aux plans d'aménagement général adoptés conformément au règlement grand-ducal précité.

(2) Le règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune est abrogé.

Ses dispositions continuent cependant à s'appliquer aux plans d'aménagement général adoptés conformément au règlement grand-ducal précité.

Toutefois, jusqu'au 8 août 2018, le collège des bourgmestre et échevins peut entamer la procédure d'adoption d'un projet d'aménagement général élaboré conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 précité.

(3) Les dispositions du présent règlement dans sa teneur avant l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du XXX continuent à s'appliquer aux plans d'aménagement général dont la procédure d'adoption est entamée, en vertu de l'article 10 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Art. 40. Entrée en vigueur

Le présent règlement grand-ducal entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.



Art. 41. Exécution

Notre Ministre de l'Intérieur est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Journal officiel du Grand-Duché de Luxembourg.



Annexe I : Légende-type du plan d'aménagement général



Parcelle cadastrale / immeuble

— — — — — Délimitation de la zone verte



Délimitation de la modification partielle du PAG

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation (art. 8)

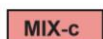


zone d'habitation 1



zone d'habitation 2

Zones mixtes (art.9)



zone mixte urbaine centrale



zone mixte urbaine



zone mixte villageoise



zone mixte rurale

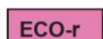


Zone de bâtiments et d'équipements publics (art. 10)

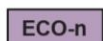
Zones d'activités



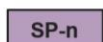
zone d'activités économiques communale (art. 11)



zone d'activités économiques régionale (art. 13)



zone d'activités économiques nationale (art. 14)



zone d'activités spécifiques nationale (art.15)



Zone commerciale (art. 16)



Zone militaire (art. 17)



Zone d'aérodrome (art. 18)

Zones portuaires (art. 19)



zone de port de marchandises



zone de port de plaisance



Zone de gares ferroviaires et routières (art. 20)



Zone de sport et de loisirs (art. 21)



Zone spéciale (art. 22)

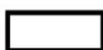


Zone de jardins familiaux (art. 23)



Zone de parc urbain (art. 23bis)

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » :



Délimitation du degré d'utilisation du sol



Délimitation de la zone soumise à la réalisation accrue de log. abordables

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

Zone soumise à la réalisation accrue de log. abordables selon l'article 29bis (2), alinéa 3



Annexe I (suite) : Légende-type du plan d'aménagement général

Zone verte (art. 27) :

	Zone agricole		Zone horticole
	Zone forestière		Zone de parc public
	Zone viticole		Zone de verdure

Zones superposées :

 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (art. 37)

 Zone d'aménagement différé (art. 28)

 Zone d'urbanisation prioritaire (art. 29)

 Zone de servitude "urbanisation" (art. 30)

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés" (art. 31)

 couloir pour projets routiers ou ferroviaires

 couloir pour projets de mobilité douce

 couloir pour projets de canalisation pour eaux usées

 couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal (art. 32)

 secteur protégé de type "environnement construit"

 secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"

 secteur protégé de type "vestiges archéologiques"

 construction à conserver

 petit patrimoine à conserver

 alignement d'une construction existante à préserver

 gabarit d'une construction existante à préserver

Zones de risques naturels prévisibles (art. 33)

 zone de risques d'éboulement ou de glissement de terrain

 zone de risques d'éboulement miniers

 zone inondable

 Zone à risques concernant la sécurité et la santé des personnes (art. 34)

 Zone de bruit (art. 35)

 Zone d'extraction (art. 36)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives (art. 38) :

 à l'aménagement du territoire

 à la gestion de l'eau

 à la protection de la nature et des ressources naturelles

 aux réseaux d'infrastructures de transport national

 à la protection des sites et monuments nationaux



Fiche financière

Le présent projet de règlement grand-ducal ne comporte pas de disposition dont l'application est susceptible de grever le budget de l'Etat.