

Avis OAI
sur le 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.

| Sommaire | Page |
|---|-------------|
| 1. Considérations générales. | 2 |
| 2. Méthodologie. | 2 |
| 3. Avis sur le projet de règlement grand-ducal. | 2 |
| 4. Conclusion. | 5 |

1. Considérations générales : résumé, enjeux,...

Le projet de règlement grand-ducal soumis à consultation vise à modifier les dispositions existantes du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 relatives aux plans d'aménagement général (PAG) des communes. Il propose notamment des ajustements dans la définition et la gestion des zones d'activités économiques, l'introduction d'une nouvelle zone de parc urbain et la modification des exigences en matière de stationnement pour les logements abordables.

Ces modifications s'inscrivent dans le cadre des mesures de simplification administrative annoncées par le gouvernement et visent à adapter le cadre réglementaire aux réalités économiques et urbanistiques actuelles. Toutefois, certains aspects nécessitent des précisions et ajustements afin d'assurer une mise en œuvre cohérente et efficace.

2. Méthodologie

Le présent avis a été établi notamment suite à l'analyse par le Conseil de l'Ordre, par la Commission OAI Urbanistes-aménageurs, respectivement des membres de l'AULa – Aménageurs-Urbanistes du Luxembourg asbl, et par le Groupe de Travail OAI « Diagnostic ».

3. Avis sur le projet de règlement grand-ducal

Article 11 – Zones d'activités économiques communales (ECO-c)

Le projet de règlement prévoit la fusion des catégories ECO-c1 et ECO-c2 en une seule zone ECO-c. Il introduit également des clarifications sur les activités admissibles, notamment en matière de prestations de services et d'implantation d'énergies renouvelables.

Observations :

- Le regroupement des zones ECO-c est salué, dans un intérêt de simplification.
- La restructuration des définitions est pertinente et améliore la lisibilité du texte réglementaire ainsi que l'application dans les PAG, bien que certaines formulations restent à clarifier.
 - Le terme "principalement" a été ajouté, mais sa signification reste à préciser : il permet l'implantation des types d'activités "secondaires" listés ou également des activités non listées dans les articles des zones ECO-c ?
 - L'organisation des paragraphes listant les types d'activités peut être difficile à comprendre (ex. Les prestations de service en ECO-c sont réglementées dans 3 paragraphes différents).
- L'exclusion des prestations de services commerciaux est une avancée bienvenue, sachant que ce terme n'a jamais réellement été défini de manière précise et provoque des incertitudes dans son application.
- Une définition plus précise des "prestations de services" est nécessaire, tout comme pour les autres termes utilisés dans le règlement grand-ducal, dont notamment les services administratifs et professionnels.
- La question des bureaux sans lien avec une activité principale doit être clarifiée, notamment en ce qui concerne les "office parks" existants (qui n'entrent dans aucune des zones de bases prédéfinies et qui représentent une réalité sur le terrain et ne sont pas souhaitées / compatibles dans / avec les centres de localités et devraient être localisables dans les zones ECO-c) et l'utilisation des rehaussements de bâtiments industriels pour des bureaux qui n'auraient pas de lien avec les activités présentes sur

le site. De même pour des zones d'activités accueillant des activités diverses, souvent souhaitées par les communes et les usagers des zones (hôtels, supermarchés, bureaux, crèches, ...).

- La question se pose si les garages (concessionnaires) seront autorisés de s'implanter dans ce type de zone ainsi que les points de ventes de pièces détachées et de réparation pour véhicules.
- Le principe de « sous-location » sous certaines conditions est intégré dans le projet sous analyse, ce qui est une bonne ouverture. Pour aller plus loin, il est nécessaire de l'autoriser dès le début de la possession des lieux par un locataire. Par exemple, un jeune entrepreneur désireux de d'installer dans une telle zone, afin de pouvoir financer son projet et de profiter des surfaces maximales autorisables, la solution de « sous-location » s'avérerait être un atout auprès de son financement de son projet. Un autre avantage est qu'il aurait en cas d'expansion de son entreprise directement la possibilité de s'agrandir.

Recommandations :

- Définir explicitement les terminologies employées pour chacune des affectations visées par le nouvel intitulé de la zone dans l'annexe du règlement grand-ducal.
- Intégrer des dispositions spécifiques pour réglementer les "office parks" existants et leur développement futur dans les zones ECO-c.

Article 13 – Zones d'activités économiques régionales (ECO-r)

Le projet de règlement introduit la possibilité de créer des logements collectifs strictement réservés aux salariés des entreprises implantées dans la zone.

Observations :

- L'idée d'autoriser des logements pour le personnel est intéressante pour répondre aux difficultés de logement des travailleurs. Toutefois, la mise en œuvre pratique de cette disposition nécessite un cadre de gestion clair.
- L'impact de cette mesure sur la demande de mobilité doit être étudié, notamment en ce qui concerne les déplacements en dehors des heures de travail. Une offre de logements qui est créée dans une zone d'activités crée d'autres besoins en mobilité, qui doivent être adressés par les communes ou l'État.
- La création d'une offre d'hébergement à plus court terme (3 mois ou 6 mois) pourrait être une alternative plus réaliste pour répondre à une demande en logement pour certaines entreprises.
- Les questions suivantes se posent :
 - La base du Statec pour la surface habitable maximale autorisable de 130 m² est-elle la plus pertinente respectivement plusieurs voies ont-elles été investiguées pour le calcul?
 - Cette surface est-elle nette ou brute ?
 - Y'a-t-il une limitation sur le nombre de ce type de logements ?
- La question des stations-service se pose (pour la zone ECO-r mais aussi pour les autres zones). En effet, ces infrastructures sont (encore) utiles à la population mais ne remportent pas un accueil favorable du fait des nuisances qu'elles engendrent notamment dues au trafic généré.

Recommandations :

- Préciser les modalités de contrôle et de gestion des logements collectifs pour éviter toute dérive.
- Étudier l'impact des logements sur la mobilité et prévoir des mesures d'accompagnement adaptées.
- Explorer des solutions alternatives telles que des hébergements à court terme pour répondre aux besoins des travailleurs et entreprises.

Article 23bis – Zone de parc urbain (ZPU)

Le projet de règlement propose la création d'une nouvelle catégorie de zone de parc urbain échappant aux exigences liées aux zones vertes.

Observation :

- Cette initiative est globalement positive et constitue un apport intéressant en matière d'aménagement communal. Le concept ne devrait toutefois pas se limiter aux zones urbaines mais aussi à celle villageoises.

Recommandations :

- Compléter le règlement grand-ducal avec des intitulés clairs et précis par rapport aux zones indiquées sous l'Art. 27 du règlement grand-ducal afin d'harmoniser ces dispositions entre les différents PAG.
- Rectifier l'incohérence entre le texte (ZPU) et la légende-type (PARC-u), avec la proposition de rester sur la dénomination "PARC-u" proposée dans la légende-type afin d'éviter une confusion avec les zones d'urbanisation prioritaires.

Article 25 – Emplacements de stationnement pour les logements abordables

Le projet prévoit la limitation du nombre minimal d'emplacements de stationnement à un par unité de logement abordable.

Observations :

- Cette mesure est positive, toutefois son intégration dans le règlement grand-ducal pose des questions par rapport à sa mise en œuvre. Faudra-t-il alors attendre que les communes procèdent à une mise à jour du PAG pour que cette disposition prenne effet ? Pourquoi ne pas intégrer cette disposition dans la loi – à l'instar de la modification prévue dans l'Art. 26 par rapport aux concepts de mobilité ?
- Une incohérence entre le texte du règlement et l'exposé des motifs doit être résolue. La formulation du règlement grand-ducal, qui prévoit une limitation pour le minimum d'emplacements de stationnement à prévoir pour les logements abordables, est préférable vu qu'elle permet au promoteur public d'éventuellement dépasser ce minimum si la situation du projet l'exige.

Recommandations :

- Intégrer cette disposition dans la loi ACDU afin de permettre son application immédiate, sans attendre les prochaines mises à jour des PAG des communes.

- Veiller, surtout dans les zones rurales. À ce que les communes mettent en place assez d'emplacements publics afin d'éviter une situation chaotique avec des stationnements « sauvages ».

Article 39 – Dispositions transitoires

Le projet prévoit une disposition transitoire pour l'application du RGD.

Observations :

- Cette mesure est nécessaire mais la formulation peut porter à confusion, en particulier la procédure d'adoption "entamée", qui serait également valable pour tous les PAG en vigueur, dont la procédure a été finalisée, et non uniquement ceux en cours de procédure.
- Les modifications prévues ne s'appliqueront donc que dans le cas où les communes décident de faire une modification ponctuelle de la partie écrite de leur PAG pour mettre à jour les articles modifiés, ou lors d'une mise à jour (facultative). Cela entraînera des règles différentes entre les communes qui ont repris les textes du RGD PAG modifié à plusieurs reprises, ce qui est contraire à l'esprit de simplification administrative et d'harmonisation au niveau national.
- Le terme "règlement" semble avoir été écrit une fois en trop dans la phrase "du règlement de règlement grand-ducal" ?

Recommandations :

- Revoir la formulation du paragraphe ajouté.

4. Conclusion

L'OAI salue l'initiative du gouvernement visant à simplifier et clarifier le cadre réglementaire des plans d'aménagement général. Certaines dispositions, notamment la fusion des zones ECO-c1 et ECO-c2 ainsi que la création d'une zone de parc urbain, constituent des avancées significatives. Cependant, des précisions et ajustements sont nécessaires afin d'assurer une application cohérente et efficace des nouvelles règles.

L'OAI recommande donc :

- Une clarification des définitions relatives aux affectations admises dans les zones d'activités économiques.
- Une précision des intitulés des différentes zones de base situées en zone verte.

L'OAI est en mesure de marquer son accord sur le présent projet de règlement grand-ducal sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

Luxembourg, le 10 juin 2025

Pour l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils

Michelle FRIEDERICI
Présidente



Patrick NOSBUSCH
Vice-Président



Pierre HURT
Directeur

