

Luxembourg, le 3 novembre 2025

Objet : Projet de règlement grand-ducal¹ portant modification du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. (6888TMT)

*Saisine : Ministre de Affaires intérieures
(16 juin 2025)*

Avis de la Chambre de Commerce

Le projet de règlement grand-ducal sous avis (ci-après le « Projet ») a pour objet d'adapter le règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune afin d'y introduire une nouvelle catégorie de zone : la zone verte bis.

En bref

- La Chambre de Commerce salue ce Projet, qui s'inscrit dans une démarche de simplification du cadre réglementaire et de meilleure adaptation des règles d'aménagement.
- Elle regrette l'exclusion de toute création de nouveaux logements, limitant la portée du projet face aux besoins en habitation.
- Elle recommande l'adoption de lignes directrices pour garantir une application cohérente du dispositif par les communes.
- La Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de règlement grand-ducal sous avis sous réserve de la prise en compte de ses observations.

¹ [Lien vers le projet de règlement grand-ducal sur le site de la Chambre de Commerce](#)

Considérations générales

Ce Projet s'inscrit dans le cadre du paquet de 40 mesures de simplification administrative en matière de construction, annoncé à la suite de la réunion nationale logement du 22 février 2024.

Il répond à une difficulté fréquemment rencontrée par les communes et les propriétaires : de nombreuses habitations isolées sont situées en zone verte, et se trouvent ainsi soumises à un régime restrictif interdisant pratiquement toute transformation ou extension, même de faible ampleur.

Le texte vise donc à offrir un cadre réglementaire spécifique pour ces situations, permettant aux communes d'autoriser :

- des extensions limitées des constructions existantes,
- des aménagements d'envergure modérée,
- tout en préservant le paysage et l'environnement naturel, et
- sans création de nouvelles unités de logement (sauf logements intégrés).

Les prescriptions dimensionnelles (retraits, hauteurs, matériaux, modelage du terrain, etc.) doivent être fixées au niveau communal de manière à ne porter qu'une atteinte non significative à l'environnement naturel et au paysage.

La zone verte bis constitue ainsi un régime intermédiaire entre la zone verte et les zones urbanisées : elle permet aux communes d'autoriser des transformations ou changements d'affectation limités, pour des bâtiments existants, dans un cadre juridique plus souple. Elle a pour objectif de procéder à une simplification administrative, en soustrayant ces zones à certaines exigences de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles, tout en « *garantissant un usage qualitatif et rationnel du bâti existant.* »

La Chambre de Commerce salue ce Projet, qui s'inscrit dans une démarche de simplification du cadre réglementaire et de meilleure adaptation des règles d'aménagement aux réalités du terrain.

Elle estime que la création de la zone verte bis constitue une évolution positive, permettant d'apporter plus de souplesse aux communes dans la gestion du foncier rural, de clarifier le régime applicable aux constructions existantes en zone verte, et de réduire la charge administrative liée aux procédures environnementales.

Cependant, la Chambre de Commerce considère que la portée du Projet demeure limitée au regard des enjeux actuels en matière de logement. En effet, le Projet exclut toute création de nouvelles unités de logement, sauf logements intégrés. Cette restriction prive les communes d'un levier d'action important pour accroître la capacité résidentielle dans des sites déjà bâtis. L'exposé des motifs mentionne la possibilité d'une « densification légère », sans toutefois en préciser les conditions d'application. Cette référence reste ambiguë au regard du Projet, qui lui, exclut explicitement toute création de nouvelles unités de logement.

Dans un contexte où la situation du logement au Luxembourg demeure particulièrement tendue, tant en termes d'offre que d'accessibilité, toute opportunité permettant une production supplémentaire de logements, même limitée, devrait être envisagée. La Chambre de Commerce estime que le Projet devrait permettre aux communes d'évaluer, au cas par cas, la possibilité d'autoriser de nouvelles unités de logement, lorsque les conditions locales le permettent (disponibilité d'infrastructures, intégration paysagère, préservation de l'environnement). Une telle

approche offrirait davantage de flexibilité aux autorités communales tout en permettant un développement maîtrisé et adapté aux spécificités territoriales et aux besoins actuels.

Enfin, le Projet indique que la création de la zone verte bis permet de transférer la gestion de certaines zones rurales construites, du niveau national (Ministère de l'Environnement), vers les communes, afin de simplifier les démarches pour les propriétaires tout en maintenant un encadrement environnemental adapté. Les terrains classés en zone verte bis ne relèveraient donc plus du régime strict de la loi sur la protection de la nature, mais demeurerait soumis à des règles locales garantissant une atteinte non significative au paysage et à l'environnement naturel. Afin d'assurer une application homogène et juridiquement sécurisée, la Chambre de Commerce recommande d'élaborer un guide ou des lignes directrices à destination des communes.

Enfin, elle note que selon la fiche d'évaluation d'impact jointe, le Projet ne comporte pas de charge financière pour l'État.

* * *

Après consultation de ses ressortissants, la Chambre de Commerce est en mesure d'approuver le projet de règlement grand-ducal sous avis sous réserve de la prise en compte de ses observations.

TMT/DJI