



**Avis de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg relatif au Projet de loi 8578 portant modification de : 1° la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles; 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain**

(07 janvier 2026)

A travers le Projet de loi 8578 portant modification de : 1° la loi modifiée du 18 juillet 2018 ‘concernant la protection de la nature et des ressources naturelles’; 2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 ‘concernant l’aménagement communal et le développement urbain’ (ci-après « le PL 8578 »), le législateur entreprend de pallier une lacune de la réglementation urbanistique et environnementale luxembourgeoise apparue de manière récurrente dans le cadre de la refonte des plans d’aménagement généraux et d’instances contentieuses portées devant les juridictions administratives. Est visée l’absence de zonage adéquat et corrélativement l’absence de règles urbanistiques et environnementales appropriées pour les parties du territoire national communément désignées « îlots déconnectés ». La solution proposée consiste en la création d’une nouvelle zone nommée « zone verte bis ».

Dans un objectif d’une analyse holistique de l’introduction de cette nouvelle zone, l’Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg (ci-après « l’Ordre des Avocats ») a préparé, en parallèle au présent avis, un avis portant sur le Projet de règlement grand-ducal déposé en date du 16 juin 2025 ‘portant modification du Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 ‘concernant le contenu du plan d’aménagement général d’une commune’ (ci-après « le Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 sur le contenu des PAG »), projet de règlement grand-ducal ayant vocation à créer la base réglementaire habilitante permettant aux autorités communales de désigner des « zones vertes bis » dans leur plan d’aménagement général.

Avant d’analyser le PL 8578 (C), l’Ordre des Avocats se propose de présenter un bref rappel de la réglementation dans laquelle la nouvelle zone est censée s’inscrire (A) et la problématique à laquelle la réglementation existante a donné naissance (B).

A. Eléments pertinents du cadre légal et réglementaire existant

La notion de « zone verte » fait défaut, dans la version actuelle, de la Loi modifiée du 19 juillet 2004 ‘concernant l’aménagement communal et le développement urbain’ (ci-après « la Loi modifiée du 19 juillet 2004 »). La « zone verte » est, en revanche, l’objet d’une réglementation détaillée dans la loi modifiée du 18 juillet 2018 ‘concernant la protection de la nature et des ressources naturelles’ (ci-après « la Loi modifiée du 18 juillet 2018 »). Ce texte, en fournit la définition suivante aux termes de son article 3.1 : « *Au sens de la présente loi, on entend par : 1° « zone verte » : des parties du territoire national non affectées en ordre principal à être urbanisées selon un plan d’aménagement général en vigueur. Dans les communes régies par un plan d’aménagement général régi par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain, des parties du territoire national qui sont qualifiées selon ledit plan de zones destinées à rester libres. A défaut de*

*plan d'aménagement général, des parties du territoire national qui ne sont pas situées dans des zones qui sont viabilisées »<sup>1</sup>.*

La définition précitée met en exergue l'absence de principe d'une urbanisation en « zone verte » et, renseigne le fait que ladite zone correspond, dans les plans d'aménagement généraux approuvés en application de la Loi modifiée du 19 juillet 2004, aux zones désignées « zones destinées à rester libres ». Ce second constat s'impose encore au regard des dispositions du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 sur le contenu des PAG. A relever à ce propos que l'article 2 figurant au Chapitre Ier 'Dispositions générales' dudit texte réglementaire précise que les zones de base du plan d'aménagement général se divisent en « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » et en « zones destinées à rester libres ». Or, tandis que les sections 1 et 2 du Chapitre 2 'Zonage' renseignent respectivement le mode d'utilisation et le degré d'utilisation des « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées », la section 3 dudit chapitre est intitulée « La zone verte ». La notion de « zone verte » est ainsi employée en lieu et place de la notion de « zone destinée à rester libre ».

Fait est qu'aucune référence n'est faite par les textes ci-avant mentionnés au 'périmètre d'agglomération'.

Ceci étant, relevons d'emblée que les types de zone énoncés dans la section 1 prémentionnée correspondent à des modes d'utilisation à situer à l'intérieur dudit périmètre.

Sous la section 3 'La zone verte', l'article 27 du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 sur le contenu des PAG renseigne, quant à lui, les catégories de zones correspondant à la « zone verte ». En accord avec la définition de la Loi modifiée du 18 juillet 2018, ces catégories de zones ne sont, *a priori*, pas destinées à être urbanisées. A l'opposé de ce qui est le cas des zones énoncées dans la section 1, une localisation des catégories de zones renseignées à l'article 27 (p.ex. la « Zone de parc public » ou la « Zone de verdure ») par rapport au' périmètre d'agglomération' n'est pas évidente. Or, cette question est d'importance alors que, tel que ceci se dégage du rappel de la réglementation applicable en « zone verte » présenté ci-dessous, l'analyse à retenir au regard de la compétence du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions pour intervenir par rapport à des constructions sises à l'intérieur du 'périmètre d'agglomération' en dépend. A signaler à ce sujet que les textes légaux, désormais abrogés, ayant régi la matière de la conservation de la nature et des ressources naturelles par le passé (article 5 alinéa 3 de la Loi du 19 janvier 2004, article 2, alinéa 2 de la Loi du 11 août 1082 et article 1<sup>er</sup> de la Loi du 29 juillet 1965) ont distingué entre les parcelles situées en dehors des agglomérations et correspondant à la « zone verte »et celles situées à l'intérieur des agglomérations. A ajouter qu'une approche dans le sens que la « zone verte » se situe exclusivement à l'extérieur du périmètre est retenue par la Cour Administrative (cf. p.ex. arrêt du 6 mai 2021, n° 44707C du rôle).

---

<sup>1</sup> NB : dans son avis du 7 novembre 2017 relatif au PL 7048 (Loi modifiée du 18 juillet 2018), le Conseil d'Etat avait insisté sur le fait que la notion de « zone verte » soit remplacée dans tout le texte de la loi par la notion de « zone destinée à rester libre » et avait préconisé que la définition de la « zone verte » soit omise ; le législateur n'a pas fait suite à ces demandes;

S'agissant des prescriptions à respecter en « zone verte », en application de l'article 5 de la Loi modifiée du 18 juillet 2018, toute modification de la délimitation de ladite zone est soumise à avis, puis à approbation du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions. Les dispositions visées sont donc à respecter notamment lorsque les propriétaires de constructions isolées érigées en « zone verte » souhaitent voir reclasser les terrains portant lesdites constructions en zone d'habitation.

A noter encore que les articles 6 et 7 de la Loi modifiée du 18 juillet 2018 édictent les règles applicables, en « zone verte », aux constructions nouvelles et aux constructions existantes.

Retenons, que les constructions nouvelles sont conformes à l'affectation de la « zone verte » lorsqu'elles présentent un lien certain et durable avec les activités d'exploitation de types divers tels agricoles, horticoles, maraîchères, sylvicoles, viticoles etc. et sont indispensables à ces activités d'exploitation. Les constructions servant de logement sont autorisables lorsqu'elles présentent un lien fonctionnel direct avec les activités d'exploitations agricoles exercées, étant précisé que la construction peut comprendre un logement intégré destiné au logement d'un membre de la famille participant à l'exploitation ou au logement du personnel de l'exploitation. A mentionner, dans un souci d'être complet, que des constructions répondant à un but d'utilité publique et des installations d'énergie renouvelables peuvent également être érigées en « zone verte », ceci à condition que ce lieu d'emplacement s'impose. Toutes constructions en « zone verte » nécessitent une autorisation du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions.

L'article 7 de la Loi modifiée du 18 juillet 2018<sup>2</sup> précise les situations diverses permettant de qualifier des constructions existantes de « constructions légalement existantes » ainsi que les mesures et travaux réalisables sur lesdites constructions avec l'autorisation du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions. A relever en particulier que, sous réserve du respect de conditions variant suivant que la construction sert, ou non, de logement, des travaux portant modification des dimensions des constructions existantes sont autorisables. Sont également autorisables, sous réserve du respect de conditions variant suivant que la destruction est due, ou non, à un cas fortuit, des travaux de reconstruction de constructions légalement existantes.

#### B. La problématique des immeubles d'habitation en « zone verte »

Dans une affaire portant sur un refus ministériel d'une autorisation de travaux de transformation et de rénovation d'une maison sise en « zone verte », la Cour Administrative décrit le phénomène des constructions en « zone verte » en ces termes « ... *la présence d'immeubles d'habitation en zone verte fait partie d'un élément culturel normal s'inscrivant de longue date dans l'histoire du peuplement de nos régions...* » (arrêt du 20 juillet 2022 (n° 47027C du rôle), page 11) et souligne d'emblée à leur propos: « ... *des constructions accusant plus d'un demi-siècle, voire en l'occurrence un siècle d'existence et qui rapportent par là-même la preuve de leur durabilité, méritent précisément en termes de durabilité, de rationalité et de proportionnalité que des solutions valables puissent être dégagées par l'ordonnancement juridique applicable pour que leur maintien en place puisse être garanti*

---

<sup>2</sup> Texte entièrement remplacé par la Loi du 23 août 2023 portant modification de loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;

*également en zone verte pour les décennies, voire pour les centenaires à venir » (*ibidem, in fine*). D'une manière générale, elle renseigne par ailleurs : « La Cour a pu se rendre compte à travers de multiples recours portés devant elle en matière de réglementation communale d'urbanisme, dans le cadre de la refonte des PAG, que bien souvent des propriétaires se plaignent du classement de leur immeuble en zone verte non pas tellement en raison du statut de la zone verte au niveau de la réglementation communale d'urbanisme, mais en raison des conséquences légales dégagées à partir de l'application des dispositions entrevue de manière rigide au niveau de la loi du 18 juillet 2018, dont notamment les articles 6 et 7 ([page 14, in fine](#)). Dans ce litige à trancher, au regard de la date de la décision ministérielle attaquée, en application des articles 6 et 7 de la Loi modifiée du 18 juillet 2018 dans leur version antérieure à l'entrée en vigueur de la loi modificative du 3 mars 2022, la Cour administrative met en évidence que « ... le principe de non-constructibilité en zone verte n'est point absolu, mais certainement relatif ». A l'appui de sa décision d'annulation de la décision ministérielle déférée, elle renseigne : « Tant la relativité inhérente au principe de non-constructibilité en zone verte ainsi énoncée que les exigences supérieures ci-avant énoncées à partir de l'article 11bis de la Constitution [act. article 41 de la Constitution] ensemble le principe général d'ordre constitutionnel de la proportionnalité, ajouté aux dispositions des articles 16 de la Constitution [act. article 36 de la Constitution] et 1<sup>er</sup> du Protocole additionnel à la CEDH emportent dès lors que l'interprétation rigoureuse et absolue appliquée aux maisons d'habitations isolées existantes en zone verte de manière légale et fonctionnelle concernant leurs rénovations et transformation n'a pas lieu d'être ».*

La solution énoncée est identique à celle retenue par rapport à un premier site dont le refus de reclassement en zone HAB-1 a été analysé par la Cour Administrative dans son [arrêt du 8 juin 2023 \(n° 48266C du rôle\)](#)<sup>3</sup>. A propos de cette ancienne ferme agricole composée d'une partie centrale érigée à une époque antérieure à la première législation en matière de protection de la nature et d'une structure d'habitation avec constructions adjointes ajoutée dans l'optique d'accueillir deux générations d'exploitants agricoles, la Cour Administrative met en évidence qu'elle se trouve « somme toute, relativement proche[s] en termes de distance par rapport aux éléments faisant d'ores et déjà partie de l'agglomération urbanisée de Moestrouff... » ([page 5](#)). La Cour Administrative retient à son propos que des arguments tirés d'excroissance et d'isolement ne sont pas dirimants et que c'est le fait que les bâtiments ont fait preuve de leur durabilité et de leur intégration dans le paysage naturel existant de longue date qui a vocation à jouer un rôle déterminant. La Cour Administrative décide ainsi que le refus ministériel d'approuver la décision du conseil communal de reclasser la partie de terrain portant les bâtiments d'habitation et la grange adjacente était à annuler pour dépassement, par le ministre, de sa marge d'appréciation.

Le rappel de la solution ainsi dégagée présente l'intérêt de mettre en évidence la différence entre les éléments factuels y considérés et les éléments factuels caractérisant un second site, site par rapport auquel la Cour Administrative a signalé la nécessité de créer une « zone des îlots isolés » ([page 7](#)). Ce second site consistait en un hameau isolé d'une dizaine de maisons d'habitation avec annexes à destination essentiellement agricole. Ce hameau n'était connecté à aucune des localités environnantes. La Cour Administrative explique dans son arrêt qu'un tel hameau « est trop développé pour rester un simple ensemble de maisons d'habitation situées en zone verte avec toutes les

<sup>3</sup> mentionné en note de bas de page dans l'Exposé des motifs du PL 8578 ;

*contraintes [y afférentes] sans que toutefois cet ensemble ne puisse s'analyser nécessairement en une localité... » (page 6, *in fine*). Après avoir observé qu'à admettre que la commune ait considéré les constructions visées comme une localité, elle les aurait intégrées dans un périmètre d'agglomération, la Cour Administrative décrit la problématique à laquelle elle se trouve confrontée en ces termes : « *Juridiquement le problème consiste en ce qu'actuellement, ni la législation de 2004 sur l'urbanisme communal, ni celle de 2018 en matière d'environnement ne prévoit en ce terme moyen entre la zone verte et une localité comportant un périmètre d'agglomération développé qui serait précisément nécessaire pour accueillir des structures telles celles du site [de « Broderbour »]* » (page 7).*

La Cour Administrative souligne que les législations régissant la protection de la nature et des ressources naturelles, bien souvent postérieures à la construction des immeubles dont question, ne rencontrent pas de manière utile et favorable, dans une optique de développement durable, le maintien et le développement adéquat desdites structures d'habitation, qu'est contraire à l'article 11bis de la Constitution [act. article 41 de la Constitution], dans un contexte de pénurie de logements, le fait de freiner le développement de constructions servant à l'habitation et ayant fait leur preuve de durabilité au motif qu'elles existent en « zone verte », qu'elles ne sont pas suffisamment connectées à une agglomération et qu'elles ne constituent pas elles-mêmes une agglomération. L'exposé ainsi rappelé trace les objectifs que la « zone verte bis » introduite à travers le PL 8578 est censée rencontrer.

En l'absence d'une « zone des îlots isolés » régie par une réglementation adaptée, la Cour Administrative préconise, par rapport à la problématique de modification de la délimitation de la « zone verte » et de reclassement des « îlots déconnectés » en zone d'habitation, « *une appréciation moins stricte de la consistance nécessaire afin de constituer une localité* », ceci « *chaque fois qu'un maintien d'un ensemble certain de constructions existantes servant essentiellement à l'habitation, situé en zone verte, ne permet plus de garder cet ensemble tel quel en zone verte avec toutes les conséquences de droit* » (page 7, *in fine* et page 8). La Cour Administrative complète ses développements en renseignant notamment que l'équilibre à rechercher devra répondre à un objectif de durabilité et que le tissu à urbaniser créé devra constituer un « *ensemble tendant vers cette consistance nécessaire afin de pouvoir le désigner comme étant une localité* » (page 8).

### C. Analyse du PL 8578

Ad Article 1<sup>er</sup> (ajout d'un point 1bis « zone verte bis » aux définitions renseignées à l'article 3 de la Loi modifiée du 18 juillet 2018),

En guise d'observation liminaire, l'Ordre des Avocats se permet de mentionner qu'en raison de son caractère générique et imprécis, la désignation « zone verte bis » ne semble pas idéale. Une désignation telle que « zone îlot isolé » comporterait une référence tant à l'existence d'éléments de construction qu'à la notion d'isolement caractérisant ladite zone et serait plus parlante.

S'agissant des critères renseignés aux termes de la définition proposée, l'Ordre des Avocats attire tout d'abord l'attention sur le fait que les termes « ... déconnectées des localités », termes censés désigner l'une des caractéristiques-clé de la zone, donnent lieu à interrogation. La déconnexion évoquée peut en effet viser l'existence d'une distance géographique importante ou s'entendre dans le sens d'une simple localisation non attenante. Dans un souci d'éviter toute insécurité juridique et tout risque d'interprétations divergentes, l'Ordre des Avocats propose de remplacer les termes en question par un libellé plus précis.

Alors que la réglementation applicable en « zone verte bis » tend à consolider la substance construite s'y trouvant, la possibilité qu'un classement dans cette zone soit réservée aux terrains portant des « constructions existantes au sens de l'article 7 paragraphe 1<sup>er</sup> », soit des constructions « légalement existantes » est parfaitement adéquate.

Le fait que la définition proposée exclut les terrains portant exclusivement des constructions remplissant les conditions de l'article 6 est également logique. Ces terrains sont ceux portant des constructions par rapport auxquelles une conformité à l'affectation de la « zone verte » est à retenir suivant des critères précis énoncés par la loi. Une fois une telle conformité des constructions retenue, le maintien en « zone verte » avec, corrélativement, le respect de règles propres à la « zone verte », coule de source. A relever en marge qu'à l'intérieur de cette dernière, des règles spécifiques aux constructions servant de logement s'appliquent.

Partant de l'objectif du législateur de consolider, à travers des règles nouvelles, des constructions ayant fait leur preuve de durabilité, l'introduction, dans la définition sous examen, d'un critère de durée d'existence des constructions concernées n'a rien de surprenant. S'agissant d'apprécier la durée ainsi choisie, il échel tout d'abord de rappeler que les constructions visées sont celles qui ne remplissent pas, ou ne remplissent plus, les conditions de l'article 6, soit des constructions sans lien certain et durable avec les activités rurales énoncées audit article, soit des constructions servant de logement sans lien fonctionnel avec les activités d'exploitation agricole. Le choix d'une durée d'existence de vingt ans met en balance la sauvegarde d'un patrimoine ayant fait preuve de durabilité et le souci de tenir compte du contexte actuel de pénurie de logements.

L'introduction, dans la définition proposée, d'une précision quant à la charge de la preuve relative à la durée d'existence des constructions est censée permettre d'éviter des controverses. Les décisions portant création d'une « zone verte bis » relèvent de la compétence des communes et la réalité à vérifier par les communes sera, dans les cas visés, celle d'une durée d'existence des constructions pendant vingt ans. Le principe même suivant lequel la charge de la preuve incombe aux communes et la formulation proposée par le législateur dans le sens d'une preuve positive d'une durée de vingt ans à rapporter correspondent aux situations de création de « zones vertes bis » par les communes. Il importe cependant de noter que des situations distinctes sont à considérer, par exemple celles où, dans le cadre d'une mise à jour du PAG, un reclassement en « zone verte bis » serait revendiqué par des propriétaires de terrains pour lesquels un maintien en « zone verte » serait préconisé par la commune. Dans les cas visés, la réalité factuelle susceptible d'appuyer la position des communes (défavorable au reclassement en « zone verte bis ») serait une durée d'existence des constructions de moins de vingt ans.

L'Ordre des Avocats s'interroge sur le fait de savoir si la règle posée par le législateur peut s'entendre dans le sens que la charge de la preuve quant à la durée d'existence des constructions concernées incombe, en toutes circonstances, aux communes. A admettre que la réponse à cette question soit positive, il conviendrait de remplacer la formulation « *La preuve de l'existence de la construction depuis au moins vingt ans incombe à l'administration communale* » par « *La preuve de la durée d'existence de la construction incombe à l'administration communale* ».

Ad Article 2 (ajouts à l'article 5 de la Loi modifiée du 18 juillet 2018 renseignant la compétence du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions pour aviser la création des « zone verte bis » et les modifications des règles y applicables, les approuver et statuer sur les réclamations en la matière)

Par l'ajout d'un renvoi à « *tout projet de création ou de modification d'une « zone verte bis »* » aux paragraphes 1<sup>er</sup>, 3 et 4 de l'article 5 de la Loi modifiée du 18 juillet 2018, le PL 8578 étend la compétence du Ministre ayant l'Environnement dans ses attributions pour intervenir dans le cadre de la modification des plans d'aménagement généraux. Cet ajout se comprend aisément alors que les classements de terrains en « zone verte bis » doivent s'inscrire dans une optique de protection de l'environnement. A strictement parler, l'ajout sous examen est indispensable s'agissant des situations de modification de « zones vertes bis ». En revanche, les situations de création de « zones vertes bis » correspondent à des situations de modification de la délimitation des « zones vertes ». Ainsi, les termes « [tout projet] de création... » font en réalité double emploi par rapport au texte existant évoquant « *Tout projet de modification de la délimitation de la zone verte...* ».

Ad Article 3 (ajout d'une liste de catégories de zones à l'article 5 de la Loi modifiée du 19 juillet 2004)

A l'article 3 du PL 8578, le législateur entend compléter l'article 5 de la Loi modifiée du 19 juillet 2004 par une liste des catégories de zones composant le plan d'aménagement général. Le renvoi ainsi opéré, dans la Loi modifiée du 19 juillet 2004, à l'existence de la « zone verte bis » est indispensable qu'alors que l'énoncé des règles de fond applicables dans ladite zone est prévu à travers une adaptation du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 sur le contenu des PAG, qui est un règlement d'exécution de ladite loi.

Tel que d'ores et déjà mentionné sub A. ci-dessus, des catégories de zones, plus précisément des catégories de zones de base, ont, jusqu'à présent, été énoncées à l'article 2 du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu des PAG en les termes : « *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* ». Aux termes de l'article cité, les termes « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » constituent une seule et même catégorie. A noter que cet article ne fait l'objet d'aucune modification dans le Projet de règlement grand-ducal déposé en date du 16 juin 2025, projet commenté par l'Ordre des Avocats dans un avis parallèle au présent.

Tel qu'également renseigné sub A. ci-dessus, différents types de zones sont évoqués aux articles 8 à 23 du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu des PAG sous un titre libellé « *Le*

*mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées* ». A son tour, le titre en question traduit le fait que les « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » relèvent d'une seule et même catégorie. Par ailleurs, chacune des zones visées aux articles 8 à 23 correspond à la qualification « zone urbanisée ou destinée à être urbanisée ». Ni le libellé dudit titre, ni les articles s'y rapportant ne font l'objet d'une modification dans le Projet de règlement grand-ducal prémentionné.

A ajouter que les cases reproduites à l'Annexe 1 'Légende-type du plan d'aménagement général' au Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu des PAG figurent sous deux intitulés, l'un libellé 'Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées', l'autre libellé à ce jour 'Zone verte'. A travers le Projet de règlement grand-ducal prémentionné, l'Annexe I sera complétée par l'ajout des termes « ... et zone verte bis » dans l'intitulé 'Zone verte' d'une part, par l'introduction d'une case 'VERT-b' dans la légende-type d'autre part. L'intitulé 'Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées' restera en revanche inchangé.

Ainsi, les qualificatifs « urbanisées » et « non urbanisées » sont utilisés à propos d'une seule et même catégorie au niveau de diverses prescriptions (n'ayant pas vocation à être modifiées) du Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu des PAG. Le fait qu'à l'article 3 du PL 8578, les « zones urbanisées » et les « zones destinées à être urbanisées » soient renseignées en tant que catégories distinctes est donc incohérent par rapport au cadre réglementaire existant.

Par ailleurs et concrètement, il suffit de considérer la réalité des terrains sis dans les zones figurant aux articles 8 à 23 prémentionnés pour constater que la désignation « zone urbanisée ou destinée à être urbanisée » est adéquate. Par exemple, les terrains sis en « zone HAB-1 » sont, soit construits, soit destinés à être construits, dont « urbanisés ou destinés à être urbanisés ». En revanche, il est impossible d'affirmer qu'ils relèveraient d'une seule des catégories « zone urbanisée » ou « zone destinée à être urbanisée ».

Au sens de l'Ordre des Avocats, les points 1° et 2° prévus dans la liste des catégories à ajouter à l'article 5 de la Loi modifiée du 19 juillet 2004 devront être réunis en un point unique « 1° les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ». La numérotation subséquente devra être adaptée.

#### Ajout proposé par l'Ordre des Avocats

L'Ordre des Avocats se permet d'observer que la création de la « zone verte bis » devrait aller de pair avec un remplacement, à l'article 26 de la Loi modifiée du 19 juillet 2004, des termes « ...., à l'exception des terrains situés dans une zone verte au sens de l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 .... » par les termes « ...., à l'exception des terrains situés dans une zone verte au sens de l'article 3, 1° de la Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, des terrains situés dans une zone verte bis au sens de l'article 3, 1°bis du présent texte [et des terrains qui sont couverts d'un plan d'occupation du sol ...] ».

Luxembourg, le

**09 JAN. 2026**

Albert MORO  
Bâtonnier