



Notre réf.: 19C/007/2022

Dossier suivi par :	Andy OLIVEIRA
Téléphone :	247-74640
E-mail :	andy.oliveira@mai.etat.lu

COMMUNE DE KOPSTAL					
O Entrée					
ST	10 FEV. 2026				RECE
RH					SCOL
FIN	O Sortie				ACCU
POP	BM	CBE	CC	ARC	

Commune de Kopstal  
Monsieur le Bourgmestre  
28, rue de Saeul  
L-8189 Kopstal

Luxembourg, le 6 février 2026

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 2 avril 2025 portant adoption du projet de la refonte du plan d'aménagement général (dénommé ci-après « PAG ») de la commune de Kopstal, présenté par les autorités communales.

La procédure d'adoption du projet d'aménagement général s'est déroulée conformément aux exigences des articles 10 et suivants de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La Commission d'aménagement a donné son avis sur les réclamations introduites auprès du ministre de l'Intérieur en date du 26 janvier 2026.

Le conseil communal a donné son avis sur les réclamations introduites auprès du ministre de l'Intérieur en date du 9 juillet 2025.

Conformément à l'article 18 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, j'ai fait droit à certaines objections et observations formulées par les réclamants à l'encontre du projet d'aménagement général.

Les modifications ainsi apportées à la partie graphique sont illustrées dans la présente décision et en font partie intégrante. Les autorités communales sont tenues de me faire parvenir les plans



Réf.: 19C/007/2022

et documents modifiés, ainsi que le schéma directeur à adapter, suite aux réclamations déclarées fondées par la présente décision, pour signature.

Il est statué sur les réclamations émanant de Monsieur Jean-Marie WEBER et Madame Ofelia WEBER-REATEGUI <sup>(REC 1)</sup>, de Monsieur Georges GALES et Madame Celia WEBER <sup>(REC 2)</sup>, de Madame Nicole STEIN-LENTZ <sup>(REC 3)</sup>, de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de la société M2 INVEST PARTNERS SARL <sup>(REC 4)</sup>, de Maître Sébastien Couvreur au nom et pour le compte de la société DS2 PROMOTONS SARL <sup>(REC 5)</sup>, de Monsieur et Madame Pierre et Annette KAYSER-SCHUTZ <sup>(REC 6)</sup>, de Monsieur Michel WAGNER <sup>(REC 7)</sup>, de Maître Yann Baden au nom et pour le compte de la société OLOSFUND S.C.A., SICAV-FIS <sup>(REC 8)</sup>, de Monsieur Henri NEIENS et de Madame Yolande NEIENS-KOHN <sup>(REC 9)</sup>, de Maître Sébastien Couvreur au nom et pour le compte de Monsieur et Madame Françoise et Francis CERF, de Monsieur Aloyse HERMES, de Monsieur Jérémie ROJAT, ainsi que de la société SCHMITZMILLEN S.A. <sup>(REC 10)</sup>, de Maître Sébastien Couvreur au nom et pour le compte de Monsieur Aymeric Christophe THUAULT et Madame Aude LEMOGNE et <sup>(REC 11)</sup>, de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de Madame Marie KOHNEN, ainsi que de la société SNM BRIDEL SARL <sup>(REC 12)</sup>, de Maître Georges Krieger au nom et pour le compte de Monsieur et Madame Christophe HAAS, de Monsieur et Madame Rudy REUTER, ainsi que de l'épouse de feu Nicolas COMES <sup>(REC 13)</sup>, de Maître Martine Lamesch au nom et pour le compte de Madame Marcelle MERSCH-THILL <sup>(REC 14)</sup>, de Maître Martine Lamesch au nom et pour le compte de Madame Tatiana STREFF et de Monsieur Gérard STREFF <sup>(REC 15)</sup>, de Maître Martine Lamesch au nom et pour le compte de Madame Catherine VAN DYCK-BLOCK <sup>(REC 16)</sup>, de Maître Yasmine Poos au nom et pour le compte de la société THOMAS & PIRON HOME S.A. <sup>(REC 17)</sup>, de Maître Henry De Ron au nom et pour le compte du consortium d'héritiers CLOOS-NEIENS <sup>(REC 18)</sup>, de Maître Anne-Laure Jabin au nom et pour le compte de la société SHELL LUXEMBOURGEOISE SARL <sup>(REC 19)</sup>, de Maître Anne-Laure Jabin au nom et pour le compte de la société BOURG S.A., ainsi que de la copropriété BOURG <sup>(REC 20)</sup>, de Maître Sébastien Couvreur au nom et pour le compte de la société BRIDEL PROPRIETIES S.À R.L. <sup>(REC 21)</sup>, de Monsieur Tom ELVINGER <sup>(REC 22)</sup>, de Maître Hervé Hansen au nom et pour le compte de Madame Josée-Anne SIEBENALER-THILL Monsieur Theo THILL, ainsi que Monsieur Patrick THILL <sup>(REC 23)</sup>, de Maître Hervé Hansen au nom et pour le compte de Monsieur Theo THILL, Madame Nadine DU BOIS, Madame Sarah THILL, ainsi que Madame Josée-Anne SIEBENALER-THILL <sup>(REC 24)</sup>, de Madame Svetla DALBOKOVA <sup>(REC 25)</sup>, de Monsieur Jan Seligson au nom et pour le compte de la société BOOS S.À R.L. <sup>(REC 26)</sup>, de Messieurs Félix et Arthur HANNART <sup>(REC 27)</sup>, de Madame Marie-Antoinette RADICCHI et Monsieur Nico WAGNER <sup>(REC 28)</sup>, de Monsieur Victor FAUST <sup>(REC 29)</sup>, de Maître Serge Marx au nom et pour le compte de la société MEYER INTERNATIONAL CORP. <sup>(REC 30)</sup>, de Maître Victor Elvinger au nom et pour le compte de la société CLOOS S.A. <sup>(REC 31)</sup>, de Madame Catherine COLLIN et de Monsieur Dan PUTAR <sup>(REC 32)</sup>, de Maître Jean-Paul Noesen au nom et pour le compte de Monsieur Maurice ELZ <sup>(REC 33)</sup>, de Maître



Réf.: 19C/007/2022

Jean-Paul Noesen au nom et pour le compte de Madame Alexandra ELZ <sup>(REC 34)</sup>, contre le vote du conseil communal portant adoption de la refonte complète du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Kopstal.

Les représentant-experts Fabienne Gass et Cynthia Schneider assistaient à la séance

**Ad réclamation Jean-Marie WEBER et Ofelia WEBER-REATEGUI <sup>(REC 1)</sup> et Ad réclamation Georges GALES et Celia WEBER <sup>(REC 2)</sup>**

Les réclamations portent en tout sur les parcelles cadastrales n°s 125/2533, 127/1416, 127/1415, 127/1175 et 127/1273, sises à Bridel, et constituent en des doléances diverses.

D'abord, les réclamants sollicitent le reclassement de la parcelle cadastrale n°125/2533, actuellement classé en « zone mixte urbaine » [MIX-u] en « zone d'habitation 2 » [HAB-2], voir le cas échéant, en zone soumise au plan d'aménagement particulier « quartier existant - zone d'habitation 2 » [QE HAB-2 (T)].

À titre subsidiaire, les réclamants demandent, dans l'hypothèse où le classement en « zone soumis à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » » [PAP NQ] serait maintenu, la diminution des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol afin de s'aligner sur ceux prévus dans le PAP NQ (BNQ1-PAP3-Mix-u).

Les réclamations sont **non fondées**. En effet, le classement actuel de la parcelle en question permet un développement urbain cohérent en ces lieux. Située le long de la « route de Luxembourg », au cœur du centre de Bridel, son classement actuel en « zone mixte » [MIX-u] contribue à la revalorisation urbanistique du centre de la localité. De plus, le fait que cette zone soit soumise à l'élaboration d'un PAP NQ favorise, d'une part, une augmentation de la densité du logement [DL] et un renforcement de la mixité des fonctions, contribuant ainsi à un développement urbain cohérent et dynamique, tout en garantissant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu construit existant.

Par ailleurs, les réclamants sollicitent la mise en place d'une « zone de servitude « urbanisation – zone tampon » » [T] le long des limites des parcelles cadastrales n°s 125/2533 et 125/1077, d'une largeur de 8 mètres.



Réf.: 19C/007/2022

Les réclamations sont **non fondées**. En ce qui concerne les doléances des réclamants quant à la servitude [T], celle-ci n'est pas jugée nécessaire, les reculs étant définis dans le cadre des PAP afférents. Une telle servitude ne se justifie que dans les hypothèses où des affectations urbaines incompatibles se trouvent en situation de contiguïté, telles que, par exemple, l'implantation d'activités artisanales à proximité immédiate de zones d'habitation.

À titre subsidiaire, les réclamants demandent, dans l'hypothèse où le classement en PAP NQ serait maintenu, la diminution des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol afin de s'aligner sur ceux prévus dans le PAP NQ [BNQ1-PAP3-Mix-u].

Les réclamations sont **non fondées**. Le degré d'utilisation du sol fixé pour les terrains litigieux apparaît cohérent au regard du classement des parcelles situées dans des conditions analogues, à savoir les fonds sis entre la rue de Luxembourg et la rue de Schoenfels. Il convient également de souligner que la revalorisation du centre de la localité, telle qu'à juste titre envisagée par les autorités communales, suppose une certaine densité de constructions et de logements, ainsi qu'une mixité fonctionnelle significative.

Ensuite, les réclamants sollicitent le reclassement de la parcelle cadastrale n°127/1273, actuellement classée en « zone mixte urbaine » [MIX-u] en « zone d'habitation 2 » [HAB-2], ainsi que l'abrogation de la zone « zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ».

Les réclamations sont **non fondées**. En effet, la parcelle constitue une partie intégrante de la revalorisation du cœur de Bridel, conformément aux objectifs retenus pour la refonte du PAG visant à renforcer la centralité et la dynamique urbaine. De ce fait, son classement en « zone mixte urbaine » [MIX-u] apparaît pleinement cohérent, car il favorise la densité et la mixité des fonctions en ces lieux.

Puis, les réclamants sollicitent l'abrogation de la zone superposée par une « zone soumis à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » » [PAP NQ] sur les parcelles cadastrales n°s127/1416, 127/1415, 127/1175 et 127/1273.

Les réclamations sont **non fondées**. Le maintien du classement en PAP NQ apparaît pleinement cohérent, car il est nécessaire pour assurer la transition entre la zone mixte [MIX-v] située au centre de Bridel et les zones adjacentes à l'ouest. L'instrument du PAP NQ permet justement



Réf.: 19C/007/2022

d'assurer une planification adaptée des nouvelles constructions projetées, garantissant leur intégration harmonieuse avec les immeubles situés à l'ouest des parcelles concernées.

En dernier lieu, les réclamants requièrent la diminution des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol pour les zones PAP NQ [BNQ1-PAP3-Mix-u et [BNQ1-PAP3-HAB-2].

Les réclamations sont **non fondées**. En effet, compte tenu des observations formulées ci-dessus, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol retenus sont cohérents sur l'ensemble des deux sites.

**Ad réclamation Nicole STEIN-LENTZ (REC 3) et Ad réclamation Aude LEMOGNE et Aymeric Christophe THUAULT (REC 11)**

Les réclamants requièrent le reclassement des parcelles cadastrales n<sup>os</sup>138/1547, 138/1530, 143/1970, 143/1971, 143/1972 et 143/2014, situées au lieu-dit « *rue de Guillaume Stolz* », sur le site « *Kalscheier* » à Bridel, en « *zone d'habitation 1* » [HAB-1], tel qu'initialement prévu lors de la saisine du conseil communal.

La réclamation est **non fondée**, alors que le terrain est isolé et constitue un îlot déconnecté du reste du tissu urbain existant. Le classement en zone d'habitation permettrait d'ériger de nouvelles constructions, renforçant un urbanisme désordonné en ces lieux. Il est légitime pour les autorités communales de donner la priorité à des terrains faisant partie du tissu urbain existant, plutôt qu'aux parcelles situées en dehors de celui-ci (Cour administrative, 22 janvier 2019, 41718C et 3 mai 2018, 40403C).

À titre subsidiaire, il convient de relever que la zone verte bis, bien qu'encore en cours de procédure législative sous le projet de loi n° 8578, est appelée à constituer une solution appropriée pour les terrains déjà bâtis et actuellement situés en zone verte. Ce reclassement vise à permettre la transformation ou l'adaptation des constructions existantes, en les soustrayant au régime de la zone verte, sans pour autant autoriser une densification excessive.

Partant, à moyen terme, l'administration communale est invitée à prendre en considération le reclassement des parcelles cadastrales n° 138/1547, 143/1970, 143/1971, 143/1972 et 143/2014 en zone verte vis, à l'exception de la parcelle n° 138/1530. Cette dernière, non construite et



Réf.: 19C/007/2022

constituant un îlot déconnecté, ne présente aucun argument justifiant une augmentation de la densité.

### **Ad réclamation M2 INVEST PARTNERS SARL** (REC 4)

Le réclamant sollicite que l'intégralité de la parcelle cadastrale n°50/2459 soit classée en « zone d'habitation 1 » [HAB-1] ou, à titre subsidiaire, que la partie actuellement classée en « zone agricole » [AGR] soit reclassée en « zone jardin » [JAR].

Cette réclamation est **non fondée**. Le périmètre actuel est cohérent par rapport au tissu bâti environnant, et la profondeur de la zone d'habitation 1 [HAB-1] s'avère suffisante pour garantir l'aménagement approprié du jardin arrière.

### **Ad réclamation DS2 PROMOTONS SARL** (REC 5)

Le réclamant demande une revue à la hausse du coefficient « densité de logement » [DL] concernant la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier - B/NQ5 HAB-2 » » [PAP NQ – B/NQ5 HAB-2], en le portant de 65 logements par hectare à 105, tel qu'initialement prévu lors de la saisine du conseil communal. Il demande également que cette densité accrue soit prioritairement concentrée le long de la « rue de Luxembourg », afin de renforcer l'urbanisation sur cet axe.

Cette réclamation est **non fondée**. Le coefficient de densité de logement [DL] fixé à 65 est cohérent, notamment au regard des contraintes de mobilité. À cet égard, il est renvoyé à l'avis de la commission du 6 novembre 2023 (réf. :19C/007/2022), reproduit ci-après : « *En effet, la densité projetée [DL de 105] se heurte manifestement à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 qui prône notamment une utilisation rationnelle du sol ainsi qu'un développement harmonieux des tissus ruraux et urbains existants. A titre d'exemple, le projet au lieu-dit « Langfourl » dans le quartier du Kirchberg à Luxembourg-Ville, qui disposera d'une connexion directe au tram et se situe au sein du pôle d'emploi principal du pays, fera preuve d'une DL de 110 unités de logement/hectare.*

*Il y a également lieu de noter que la DL y prévue ne permet guère une mixité des typologies au sein du futur nouveau quartier telle que prévu également à l'article 2 de la loi modifiée précitée.*



Réf.: 19C/007/2022

*En outre, il y a lieu de prendre en compte l'accroissement du trafic routier sur la « rue de Luxembourg » qui est aujourd'hui déjà fortement encombré aux heures de pointe.*

*Dans un souci de cohérence du développement urbain de la commune de Kopstal, il est impératif de réduire la DL à quelques 60-70 unités de logement/hectare, densité qui génère toujours un tissu à morphologie urbaine et non rurale. »*

### **Ad réclamation Pierre et Annette KAYSER-SCHUTZ** <sup>(REC 6)</sup>

Premièrement, le requérant sollicite que les parcelles cadastrales n<sup>os</sup>124/1905 et 124/1719 soient superposée par une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » » [PAP NQ], en reprenant les mêmes coefficients que ceux appliqués au [PAP NQ – B/NQ3] tel qu'initialement prévu lors de la saisine du conseil communal et que le site soit superposé par zone une « servitude « urbanisation - écologique et paysage » ».

La réclamation est **non fondée**, étant donné que le classement en zone soumise à un plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) est cohérent. En effet, le classement en zone soumise à l'élaboration d'un PAP NQ ne s'avère pas nécessaire étant donné qu'une densification des constructions est déjà possible le long de la « rue de Schoenfels », de la « rue Paul Binsfeld » et de « Bridelknupp ». Un classement en zone soumise à l'élaboration d'un PAP NQ ne permettrait qu'une densification marginalement plus importante que celle d'ores et déjà admise par le PAP QE afférent, sauf à engager des travaux de viabilisation supplémentaires, lesquels seraient pourtant considérés comme excessifs.

Compte tenu de l'observation formulée ci-dessus, la demande du réclamant tendant à l'instauration d'une zone de « servitude « urbanisation – écologique et paysage » ou encore d'une zone de « servitude « urbanisation – Biotopes et éléments naturels à préserver » » (En), devient dès **sans objet**, sinon **non fondée**.

Deuxièmement, le réclamant sollicite le reclassement des parcelles cadastrales n<sup>os</sup>128/1645 et 128/1418 actuellement classées en « zone d'habitation 1 » [HAB-1] en « zone d'habitation 2 » [HAB-2].

La réclamation est **non fondée**, le classement en vigueur présentant une cohérence manifeste avec celui des fonds sis aux alentours



Réf.: 19C/007/2022

Finalement, le réclamant demande une revue à la baisse des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol, en réduisant le coefficient CUS à 1,0 et en diminuant le coefficient de densité de logement [DL], pour la zone « *Bridel Centre* », tout en conservant son classement en zone mixte urbaine.

La réclamation est non fondée, en effet les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol retenus sont cohérents pour cette zone. Il convient également de souligner que la revalorisation du centre de la localité, telle qu'à juste titre envisagée par les autorités communales, suppose une certaine densité de constructions et de logements, ainsi qu'une mixité fonctionnelle significative.

#### **Ad réclamation Michel WAGNER** (REC 7)

Le requérant sollicite l'aménagement du PAP NQ « *op der Schanz* » ainsi que la réorganisation de la rue des Carrières afin de favoriser la mobilité douce. Il propose notamment de réaménager la rue des Carrières en sens unique, avec l'aménagement d'un trottoir du côté des habitations existantes, afin de limiter l'augmentation du trafic et de garantir la sécurité des piétons.

Cette réclamation ne relève pas du PAG mais du schéma directeur. Cette réclamation est irrecevable alors qu'aucun recours contre le schéma directeur devant le ministre des Affaires intérieures n'est prévu par la loi. Ce dernier ne peut être modifié, conformément aux conditions prévues à l'article 29, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004, que dans le cadre de la procédure d'adoption du PAP NQ y afférent.

Puis, le réclamant s'attaque aux dispositions du plan d'aménagement particulier « *quartier existant* » [PAP QE]. Cette réclamation est irrecevable alors qu'aucun recours contre le PAP QE devant le ministre des Affaires intérieures n'est prévu par la loi.

Finalement, le réclamant sollicite une réduction de la densité de logements dans le PAP NQ « *op der Schanz* ».

Cette demande est non fondée, la densité prévue étant conforme aux objectifs énoncés à l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004, garantissant notamment une utilisation rationnelle du sol en matière de réalisation de logements.



Réf.: 19C/007/2022

## **Ad réclamation OLOSFUND S.C.A., SICAV-FIS (REC 8)**

La réclamation porte en tout sur le PAP NQ « *op der Schanz* ».

Le réclamant demande la révision de la décision du conseil communal d'abaisser la densité de logements de 105 à 65 en zone HAB-2 lors du vote pris en vertu de l'article 14 de la loi précitée du 19 juillet 2004, estimant cette réduction excessive et non justifiée. Or, le coefficient de densité de logement [DL] fixé à 65 est cohérent, notamment au regard des contraintes de mobilité. À cet égard, il est renvoyé à l'avis de la commission du 6 novembre 2023 (réf. :19C/007/2022), reproduit ci-après : « *En effet, la densité projetée [DL de 105] se heurte manifestement à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 qui prône notamment une utilisation rationnelle du sol ainsi qu'un développement harmonieux des tissus ruraux et urbains existants. A titre d'exemple, le projet au lieu-dit « Langfour » dans le quartier du Kirchberg à Luxembourg-Ville, qui disposera d'une connexion directe au tram et se situe au sein du pôle d'emploi principal du pays, fera preuve d'une DL de 110 unités de logement/hectare.*

*Il y a également lieu de noter que la DL y prévue ne permet guère une mixité des typologies au sein du futur nouveau quartier telle que prévu également à l'article 2 de la loi modifiée précitée.*

*En outre, il y a lieu de prendre en compte l'accroissement du trafic routier sur la « rue de Luxembourg » qui est aujourd'hui déjà fortement encombré aux heures de pointe.*

*Dans un souci de cohérence du développement urbain de la commune de Kopstal, il est impératif de réduire la DL à quelques 60-70 unités de logement/hectare, densité qui génère toujours un tissu à morphologie urbaine et non rurale. »*

Cette demande est partant **non fondée**.

Le réclamant demande en outre la correction du coefficient CUS en zone HAB-1, afin de l'adapter en cohérence avec la densité proposée. Cette réclamation est pourtant **non fondée**, dès lors que le rapport entre les deux coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol, à savoir le CUS et la DL, permet la réalisation de logements présentant une surface habitable moyenne d'environ 160 m<sup>2</sup>, ce qui apparaît approprié dans le contexte actuel, compte tenu de l'obligation de consacrer au minimum la moitié des parcelles à des maisons unifamiliales. De même, les fonds classés en zone HAB-1 permettent, en raison du mode et du degré d'utilisation qui y sont fixés, une intégration



Réf.: 19C/007/2022

harmonieuse du nouveau quartier dans le tissu bâti existant, notamment au regard des constructions situées au nord-ouest de ces parcelles.

Qui plus est, le réclamant exprime son opposition à la mesure visant à autoriser l'obligation de recourir à des fonctions complémentaires.

Cette réclamation est **non fondée**, dans la mesure où, compte tenu de l'envergure du projet, il est essentiel d'éviter la création d'un quartier monofonctionnel exclusivement dédié à l'habitation. Dans ce contexte, il y a lieu de souligner que la conception d'un quartier mixte permet de rapprocher les fonctions essentielles de la vie quotidienne afin de réduire les déplacements contraints. De même, un quartier intégrant des activités de proximité, des services et des espaces publics de qualité favorise la cohésion sociale et la qualité de vie des habitants et des riverains. De plus, la mixité fonctionnelle contribue à la durabilité urbaine en limitant la dépendance à la voiture et en encourageant les modes de déplacement doux. Cela étant, bien que les fonds soient classés en zones d'habitation et malgré leur situation quelque peu périphérique par rapport au tissu urbain existant de Bridel, il demeure essentiel d'y envisager une certaine mixité des fonctions.

**Ad réclamation Henri NEIENS et Yolande NEIENS-KOHN** <sup>(REC 9)</sup> et **Ad réclamation Svetla DALBOKOVA** <sup>(REC 25)</sup>

Le réclamant sollicite le reclassement de la parcelle cadastrale n°128/779 en « zone d'habitation 1 » [HAB-1], tel qu'initialement prévu lors de la saisine du conseil communal.

La réclamation est **non fondée**, le classement en vigueur présentant une cohérence avec les terrains avoisinant ainsi qu'avec les vis-à-vis. De même, le classement litigieux assure une transition harmonieuse entre les densités de construction prévues en zone mixte urbaine à l'est du site et celles de la zone d'habitation 1 située à l'ouest.

Ensuite, les réclamants sollicitent le reclassement de la parcelle cadastrale n°s127/2636, 127/1657 et 128/1658, actuellement classée en « zone mixte urbaine » [MIX-u] en « zone d'habitation 2 » [HAB-2], ainsi que l'abrogation de la zone superposée par une « zone soumis à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » » [PAP NQ].



Réf.: 19C/007/2022

Cette réclamation est **non fondée**, le classement en MIX-u permet une optimisation de la mixité des fonctions présente sur le site, ce qui est propice à la revalorisation du centre de Bridel. Il convient de retenir que le développement du site sous PAP NQ est la voie la plus judicieuse pour assurer une planification qualitative, dès lors que ce dispositif permet de fixer l'ensemble des gabarits des constructions projetées en fonction des caractéristiques propres au site d'implantation, de son voisinage immédiat ainsi que d'un concept de développement urbain spécifique à la zone concernée.

Enfin, le réclamant requiert la diminution des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol des PAP NQ « B/NQ1 PAP3 MIX-u » et « B/NQ1 PAP3 HAB-2 », ceux-ci étant jugés largement disproportionnés et devant être revus à la baisse encore davantage.

La réclamation est **non fondée**, les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol prévus pour l'urbanisation étant cohérents. Plus précisément, un coefficient d'utilisation du sol (CUS) et une densité de logement (DL) relativement élevés s'imposent, afin de garantir une mixité fonctionnelle conforme aux objectifs d'aménagement énoncés à l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004.

**Ad réclamation Françoise et Francis CERF, Aloyse HERMES, Jérémie ROJAT, et SCHMITZMILLEN S.A.** (REC 10)

Le réclamant sollicite le reclassement des parcelles cadastrales n°s 316/2459, 326/3079, 326/3080, 317/2207, 316/2458 et 312/1985, en une « zone constructible », tel que définis dans le PAG actuellement en vigueur.

La réclamation est **non fondée**, alors que les terrains sont isolés et constituent des îlots déconnectés du reste du tissu urbain existant. Le classement en « zone constructible » permettrait d'ériger de nouvelles constructions, renforçant un urbanisme désordonné en ces lieux. Il est légitime pour les autorités communales de donner la priorité à des terrains faisant partie du tissu urbain existant, plutôt qu'aux parcelles situées en dehors de celui-ci (Cour administrative, 22 janvier 2019, 41718C et 3 mai 2018, 40403C).

À titre subsidiaire, il convient de relever que la zone verte bis, bien qu'encore en cours de procédure législative sous le projet de loi n° 8578, est appelée à constituer une solution appropriée pour les terrains déjà bâtis et actuellement situés en zone verte. Ce reclassement vise



Réf.: 19C/007/2022

à permettre la transformation ou l'adaptation des constructions existantes, en les soustrayant au régime de la zone verte, sans pour autant autoriser une densification excessive.

Partant, à moyen terme, l'administration communale est invitée à prendre en considération le reclassement des fonds concernés en zone verte *bis*.

### **Ad réclamation Marie KOHNEN et SNM BRIDEL SARL** <sup>(REC 12)</sup>

Le requérant demande une revue à la hausse des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol du PAP NQ « B/NQ1 PAP2 HAB-2 ». Il est question d'augmenter la densité de logement [DL] à 100, le coefficient d'occupation du sol [COS] à 0.8, et de revoir également à la hausse le coefficient d'utilisation du sol [CUS].

La réclamation est **non fondée**, dès lors que les coefficients précités, fixés pour les parcelles cadastrales n<sup>os</sup>120/1748, 120/1750 et 120/1752, présentent une cohérence manifeste en vue d'assurer une transition harmonieuse entre les différentes zones, situées au nord d'une zone MIX-U et au sud d'un PAP QE. Cette gradation des densités permet d'éviter les ruptures brutales dans le tissu urbain, garantissant une continuité visuelle et fonctionnelle entre les zones à vocation mixte et celles à vocation résidentielle. Elle répond ainsi aux principes de cohérence urbanistique et d'intégration progressive des gabarits, conformément aux objectifs d'aménagement durable. Cette gradation des densités serait compromise si les coefficients venaient à être augmentés, conformément aux attentes exprimées par les réclamants.

De plus le réclamant, conteste l'absence au niveau du schéma directeur d'indication relative à la cession de 25% des terrains à la commune.

Cette réclamation ne relève pourtant pas du PAG mais du schéma directeur. Cette réclamation est donc **irrecevable** alors qu'aucun recours contre le schéma directeur devant le ministre des Affaires intérieures n'est prévu par la loi. Ce dernier ne peut être modifié, conformément aux conditions prévues à l'article 29, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004, que dans le cadre de la procédure d'adoption du PAP NQ y afférent.



Réf.: 19C/007/2022

**Ad réclamation Christophe HAAS, Rudy REUTER et feu Nicolas COMES** (REC 13)

Le réclamant conteste le classement des parcelles cadastrales n°182/3591 et 182/3592 en zone BEP, estimant que celui-ci aurait dû rester en zone verte ou faire l'objet d'une étude des incidences environnementales (SUP) avant toute modification du PAG approuvée en 2018.

Selon lui, la modification est irrégulière en raison de l'absence d'une telle évaluation et des carences dans le dossier soumis à enquête. Il invoque également la proximité avec une zone Natura 2000 et les nuisances potentielles liées au projet, notamment le stockage de substances dangereuses. Le réclamant considère que le projet, plus vaste qu'initialement prévu, devrait être soumis à une évaluation environnementale complète.

Il sollicite en conséquence un reclassement du terrain en zone constructible, voire en zone forestière ou, à tout le moins, en zone non constructible.

La réclamation est **non fondée**. La modification du PAG a été effectuée dans le respect des dispositions légales encadrant la procédure d'adoption applicable en la matière et a été dûment approuvée par les autorités compétentes.

Le classement actuellement en vigueur a déjà fait l'objet d'une procédure d'adoption régulièrement clôturée, et aucun élément ne justifie à ce stade un reclassement en zone verte.

**Ad réclamation Marcelle MERSCH-THILL** (REC 14) et **Ad réclamation Tatiana STREFF et Gérard STREFF** (REC 15) et **Ad réclamation Catherine VAN DYCK-BLOCK** (REC 16) et **Ad réclamation Theo THILL, Nadine DU BOIS, Sarah THILL et Josée-Anne SIEBENALER-THILL** (REC 24) et **Ad réclamation MEYER INTERNATIONAL CORP.** (REC 30)

Premièrement, les requérants sollicitent que la partie des parcelles cadastrales n°55/2559 et 55/2566 actuellement classée en « zone agricole » [AGR] soit reclassée en « zone jardin » [JAR] et superposée par une « zone soumis à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » » [PAP NQ].

Ces réclamations sont **non fondées**, dès lors que la délimitation de la zone verte en ces lieux est cohérente par rapport au tissu bâti environnant et la profondeur de la zone d'habitation 1 [HAB-1] est jugée suffisante pour garantir l'aménagement approprié du jardin arrière.



Réf.: 19C/007/2022

Deuxièmement, les requérants sollicitent une augmentation de la densité de logements (DL) à 25 sur le site PAP NQ « *B/NQ4 Genêts* » ainsi qu'une révision des autres coefficients, jugés trop faibles.

Les réclamations sont **non fondées**, dès lors que les contraintes propres au site, notamment la géométrie et la délimitation de la zone à développer, ne permettent pas d'accroître la densité de construction et de logement au-delà des valeurs actuellement fixées. Ces paramètres garantissent la cohérence urbanistique du projet.

Ensuite, les réclamants sollicitent l'élimination de l'obligation de réaliser un bassin de rétention dans le cadre du projet.

La réclamation est **non fondée en ce qui concerne ce point**. Elle ne relève pas du PAG mais de la législation sur l'eau, qui impose la réalisation d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales. Cette obligation est indépendante du zonage et ne peut être supprimée.

Les réclamants sollicitent l'autorisation de réaliser des garages en sous-sol dans le cadre du projet.

La réclamation est **non fondée**.

Cette réclamation ne relève pas du PAG mais du schéma directeur. Cette réclamation est **irrecevable** alors qu'aucun recours contre le schéma directeur devant le ministre des Affaires intérieures n'est prévu par la loi. Ce dernier ne peut être modifié, conformément aux conditions prévues à l'article 29, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004, que dans le cadre de la procédure d'adoption du PAP NQ y afférent.

Finalement, le réclamant sollicite la possibilité d'implanter des maisons plurifamiliales sur le site concerné.

La réclamation est **non fondée**. Conformément à l'article 1.1 de la partie écrite du PAG, l'implantation de maisons plurifamiliales n'est pas prohibée, bien que limitée à au moins de 50% des unités de logements dans la zone HAB-1. Or, la réalisation, sur le site concerné, d'une proportion accrue de logements collectifs compromettrait l'insertion harmonieuse des nouvelles



Réf.: 19C/007/2022

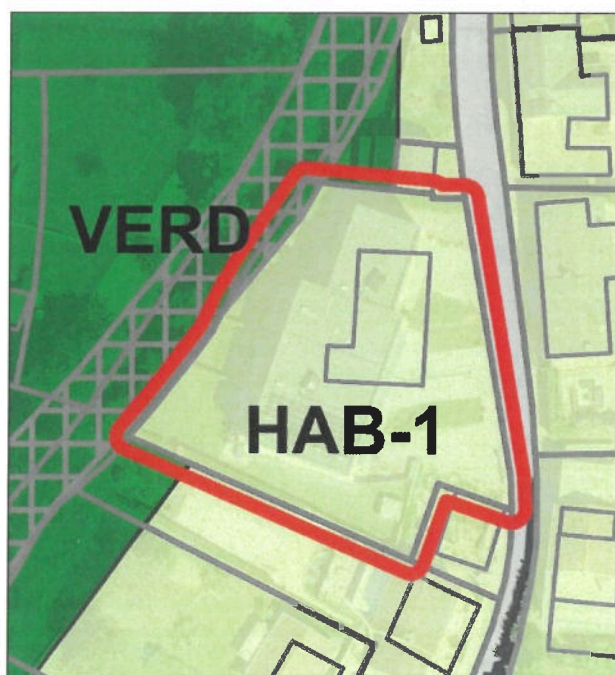
constructions dans le tissu bâti existant et, partant, contreviendrait aux dispositions de l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004.




### **Ad réclamation THOMAS & PIRON HOME S.A. (REC 17)**

Le réclamant sollicite le reclassement des parties de parcelles cadastrales n°s 424/3561, 424/3562, 424/3563 et 424/3564, actuellement classées en « zone de verdure » [VERD] en « zone de jardin » [JAR].

La réclamation est partiellement fondée. Alors même que- la délimitation de la zone verte ne tient pas suffisamment compte de la situation de fait sur le terrain — en l'occurrence des surfaces actuellement consacrées aux jardins —, celle-ci se révèle, en l'espèce, particulièrement proche des maisons d'habitation existantes, réduisant sensiblement les possibilités d'aménagement de leurs jardins arrière. Dès lors, un reclassement en zone HAB-1 apparaît plus cohérent.

La partie graphique est par conséquent modifiée comme suit et la délimitation du plan d'aménagement particulier « quartier existant » afférent est à rectifier en conséquence :



 Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée  
 Zone d'habitation 1  
 Zone de verdure



Réf.: 19C/007/2022

**Ad réclamation consortium d'héritiers CLOOS-NEIENS (REC 18) et Ad réclamation CLOOS S.A. (REC31)**

Le réclamant sollicite le reclassement de l'entièreté de la parcelle cadastrale n°157/1997 en « *zone d'habitation 1* ».

La réclamation est pourtant **non fondée**. La délimitation de la zone verte, pertinente au regard du contexte local, ne saurait être remise en cause, sachant que l'extension sollicitée favoriserait un développement tentaculaire de la localité, qu'il importe de prévenir. En outre, les fonds concernés présentent une forte densité d'éléments végétaux, notamment un nombre significatif d'arbres de valeur écologique avérée, ce qui justifie pleinement le maintien du classement actuel.

Le réclamant sollicite aussi le rétablissement du classement initialement prévu par le projet de PAG lors de la saisine initiale du conseil communal des terrains de « *Biergerkraiz* » en zone destinée à être urbanisée, à savoir le classement en « *zone d'activités économiques communale type 1* » (ECO-c1) pour les parcelles concernées, qui seraient soumises à l'élaboration d'un PAP-NQ. La parcelle cadastrale n°163/2289 ferait exception et devrait être classée en « *zone mixte villageoise* ».

La réclamation est **non fondée**, alors que le terrain est isolé et constitue un îlot déconnecté du reste du tissu urbain existant. Le classement permettrait d'ériger de nouvelles constructions, renforçant un urbanisme désordonné en ces lieux.

À titre subsidiaire, il convient de relever que la zone verte bis, bien qu'encore en cours de procédure législative sous le projet de loi n° 8578, est appelée à constituer une solution appropriée pour les parties de terrains déjà bâtis en ces lieux et actuellement situés en zone verte. Ce reclassement vise à permettre la transformation ou l'adaptation des constructions existantes, en les soustrayant au régime de la zone verte, sans pour autant autoriser une densification excessive.

Partant, à moyen terme, l'administration communale est invitée à prendre en considération le reclassement des fonds concernés en zone verte *bis*.

De plus les réclamants s'opposent à ce que la partie graphique du PAG mentionne la présence de biotopes et d'habitats protégés, jugées incompatibles avec l'exploitation.



Réf.: 19C/007/2022




Les réclamations sont **non fondées**. Cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre informatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

En dernier lieu, les réclamants sollicitent l'élargissement de la zone superposée par une « zone d'extraction » vers l'ouest.

Les réclamations **sont fondées**. En effet, un tel classement permet de renforcer la sécurité juridique en ce qui concerne la continuité des activités déjà présentes sur le site, à savoir l'exploitation de la carrière.

Partant, la partie graphique est modifiée comme suit :



-  Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée
-  Zone agricole
-  Zone d'extraction



Réf.: 19C/007/2022

### **Ad réclamation SHELL LUXEMBOURGEOISE SARL** (REC 19)

En premier lieu le requérant demande la possibilité de rénover la station-service, sise sur la parcelle cadastrale n° 128/2608. De même, le réclamant sollicite la modification de l'article « *art. 2.1 Zone mixte urbaine [MIX-u]* », afin de permettre la construction de nouvelles stations-services.

La réclamation est **non fondée** sur ce point. Il y a lieu de constater que la station-service bénéficie actuellement d'un droit acquis, et ce nonobstant les dispositions du projet de PAG, lesquelles excluent dorénavant l'implantation d'une telle installation. En conséquence, les travaux d'entretien ou de rénovation demeurent admissibles. En revanche, la réalisation d'une construction destinée à étendre la station-service, de même que toute transformation substantielle de l'ouvrage existant incompatible avec les nouvelles dispositions, sont exclues. Il convient toutefois de préciser que l'extension du shop de la station-service reste, pour sa part, admissible.

Qui plus est, le classement actuel de la parcelle concernée en zone mixte urbaine, assorti des dispositions de la partie écrite y afférentes, permet d'assurer un développement urbain cohérent en ces lieux. Située le long de la « route de Luxembourg », au cœur du centre de Bridel, cette affectation contribue pleinement à la revalorisation urbanistique du centre de la localité. Une extension de la station-service serait contraire à cette volonté politique visant notamment la création d'un espace public attractif, destiné également à servir de lieu de rencontre pour les piétons. La réalisation d'un tel espace est en effet de nature à améliorer de manière significative la qualité de vie des habitants, alors qu'une nouvelle station-service, voire une extension de celle existante, irait à l'encontre de cet objectif.

Ensuite, le réclamant sollicite l'abrogation de la zone superposée par une « *zone soumis à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier* » » [PAP NQ].

La réclamation est **non fondée** sur ce point. En effet, l'instrument du PAP NQ permet d'assurer une planification cohérente du développement du centre de Bridel, ainsi que la création de nouveaux espaces publics, considérés comme nécessaires à la revalorisation du centre de la localité. Par ailleurs, l'implantation du site au sein d'un carrefour névralgique justifie pleinement le recours à un PAP NQ, lequel autorise une conception urbanistique sur mesure.

L'instrument du PAP NQ permet ainsi, d'une part, de déterminer de manière appropriée la répartition des densités de construction et des différentes fonctions urbaines autour des espaces



Réf.: 19C/007/2022

extérieurs projetés, contribuant ainsi à un développement urbain harmonieux, cohérent et dynamique du lieu.

Et finalement, le réclamant demande de prévoir des dispositions pour le plan d'aménagement particulier « *quartier existant* » pour la zone [MIX-u], suite à l'abrogation du PAP NQ.

### **Ad réclamation BOURG S.A. et copropriété BOURG** (REC 20)

Le réclamant sollicite pour les parcelles cadastrales n° 127/1273 et 127/2636 une réorganisation entre les zones MIX-U et HAB2, en réduisant la surface affectée à la zone HAB2 et en étendant la zone MIX-U.

La réclamation est **non fondée**. Or, la délimitation prévue entre les deux zones précitées s'avère cohérente, dès lors qu'elle permet, dans le cadre de leur développement urbain respectif, d'assurer une transition harmonieuse entre, d'une part, le quartier résidentiel situé à l'ouest des fonds litigieux et, d'autre part, la zone mixte urbaine, laquelle vise une densification ainsi qu'une revalorisation du centre de Bridel. Dans ces conditions, aucun argument pertinent ne permet de remettre en cause la délimitation actuellement retenue.

Le réclamant sollicite également sur les fonds concernées une modification de la répartition des affectations, en réduisant la part des logements à 70 % et en augmentant la part des commerces à 30 %.

La réclamation est **non fondée**. Une augmentation supplémentaire de la part commerciale n'est pas justifiée en ces lieux, ceux-ci étant situés en seconde ligne par rapport à la rue de Luxembourg. En effet, les terrains classés en zone mixte urbaine, limitrophes et situés au centre de Bridel, bénéficient d'une position privilégiée le long d'un axe principal offrant une forte visibilité, ce qui profite tant aux commerces existants qu'aux projets futurs.

Une augmentation supplémentaire et plus étalée des surfaces commerciales risquerait, au contraire, d'affaiblir l'attractivité du pôle multifonctionnel recherché sur les fonds aux abords immédiats du carrefour formé par la rue de Luxembourg et la rue de Schoenfels. Il apparaît dès lors opportun de concentrer les activités commerciales et de services sur les fonds précités, afin de renforcer l'attractivité du centre de Bridel.



Réf.: 19C/007/2022

Qui plus est, le réclamant sollicite une augmentation de la densité et des coefficients, en portant la DL (densité de logements) à 100 et le CUS (coefficient d'utilisation du sol) à 1,00.

La réclamation est **non fondée**, dès lors que les coefficients précités, fixés pour les parcelles cadastrales précitées, présentent une cohérence manifeste en vue d'assurer une transition harmonieuse entre les différentes zones.

Finalement, le réclamant sollicite une réduction du nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs, en proposant 1 emplacement par tranche de 6 logements.

La réclamation est **non fondée**, dès lors que le secteur concerné est appelé à présenter une densité soutenue en constructions, en logements ainsi qu'en activités commerciales et de services, générant un afflux notable de visiteurs. Les emplacements de stationnement disponibles dans l'espace public ne seront, de toute évidence, pas en mesure d'absorber qu'une part relativement limitée de cette demande.

Dès lors, l'instauration d'une disposition imposant la réalisation d'emplacements privés destinés à répondre à ces besoins s'avère nécessaire et pleinement justifiée.

#### **Ad réclamation BRIDEL PROPRIETIES S.À R.L.** (REC 21)

Le réclamant conteste les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol et demande l'augmentation du COS à 0.65, du CUS à 1.90 et du DL à 105.

La réclamation est **non fondée**, les coefficients actuels étant cohérents par rapport au centre, à la géométrie du terrain et aux zones HAB-1 et HAB-2 limitrophes.

#### **Ad réclamation Tom ELVINGER** (REC 22)

En premier lieu, le réclamant conteste les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol et demande de les revoir à la hausse pour les parcelles cadastrales n<sup>os</sup>72/1878, 118/1280 et 72/1711 sises en zones « zone mixte urbaine » [MIX-u] et « zone d'habitation 2 » [HAB-2]. De plus, le réclamant sollicite la suppression de la zone « servitude « urbanisation – tampon » ».



Réf.: 19C/007/2022

La réclamation est **partiellement fondée**. En effet, de manière générale les coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol retenus s'avèrent cohérents pour le centre de Bridel et garantissent une densité adaptée. De même, les coefficients prévus pour l'urbanisation apparaissent équilibrés et conformes aux objectifs d'aménagement poursuivis. Plus précisément, un coefficient d'utilisation du sol (CUS) ainsi qu'une densité de logement (DL) relativement élevés s'imposent afin d'assurer une mixité fonctionnelle conforme aux objectifs énoncés à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 relative à l'aménagement communal et au développement urbain. Par ailleurs, la densité ainsi prévue permet néanmoins une intégration harmonieuse dans le tissu bâti existant, assurant un développement urbain cohérent et respectueux du caractère du centre de Bridel.

Toutefois, il y a toutefois lieu de relever que le coefficient d'utilisation du sol (COS) applicable à la parcelle cadastrale n° 72/1711 présente une incohérence au regard des fonds sis en vis-à-vis, lesquels sont soumis à un régime de classement parfaitement comparable.

Partant, le COS est augmenté à 0,4 sur la parcelle cadastrale n° 72/1711, et ce sur toute la surface du PAP NQ.

S'agissant de la zone soumise à la servitude « urbanisation – tampon », celle-ci s'avère cohérente au regard des terrains avoisinants et s'impose afin d'assurer une transition adéquate avec le massif forestier limitrophe. Cette servitude répond, d'une part, à des considérations paysagères et écologiques, garantissant la préservation d'une interface naturelle entre la zone urbanisée et la forêt. D'autre part, elle permet également de maintenir une zone de sécurité entre les constructions et les arbres ou arbustes, notamment d'intempéries, réduisant ainsi les risques pour les personnes et les biens.

Puis, le réclamant sollicite de réduire les exigences en matière de stationnement.

La réclamation est **non fondée**. Le nombre de stationnements défini à l'article 5.2 de la partie écrite du PAG est cohérent. La différence entre le nombre d'emplacements selon les unités de logement ou entre les types de logements est justifié. Sur base de l'article 26, paragraphe 2, une dérogation peut être envisagée dans le cadre d'un PAP, à condition de démontrer que des besoins supplémentaires en stationnement sont nécessaires.

Par ailleurs, le requérant sollicite le reclassement des parcelles cadastrales n°s 130/1154 et 129/1152 en « zone d'habitation 2 » [HAB-2].

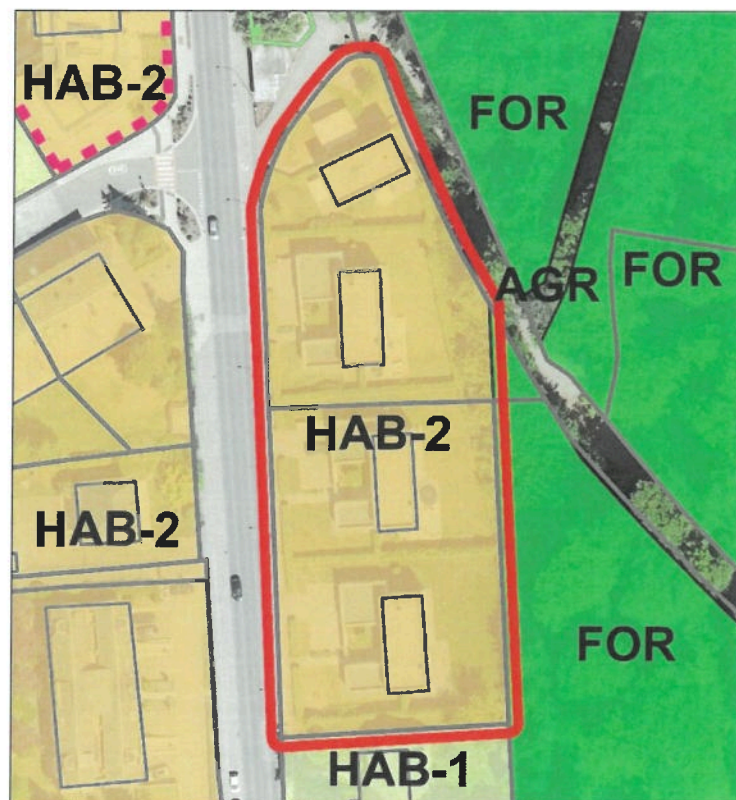





Réf.: 19C/007/2022

La réclamation **est fondée**.

En effet, compte tenu de la proximité du centre de la localité de Bridel, en particulier de la zone mixte urbaine projetée au nord des fonds litigieux, ainsi que du classement des parcelles cadastrales situées en vis-à-vis de ceux-ci, il y a lieu, pour des raisons de cohérence urbanistique, de classer lesdits fonds en « zone d'habitation 2 » (HAB-2).

La partie graphique est partant modifiée comme suit et les délimitations des plans d'aménagement particulier « quartier existant » afférents sont à adapter en conséquence :



 Délimitation des fonds concernés par la décision ministérielle relative à la réclamation susmentionnée  
 Zone d'habitation 1  
 Zone d'habitation 2

Qui plus est, le réclamant sollicite aussi le reclassement du site « *Roudenhaff* » en « zone constructible ».

La réclamation est **non fondée**, alors que le terrain est isolé et constitue un îlot déconnecté du reste du tissu urbain existant. Le classement en zone d'habitation permettrait d'ériger de



Réf.: 19C/007/2022

nouvelles constructions, renforçant un urbanisme désordonné en ces lieux. Il est légitime pour les autorités communales de donner la priorité à des terrains faisant partie du tissu urbain existant, plutôt qu'aux parcelles situées en dehors de celui-ci (Cour administrative, 22 janvier 2019, 41718C et 3 mai 2018, 40403C).

À titre subsidiaire, il convient de relever que la zone verte *bis*, bien qu'encore en cours de procédure législative sous le projet de loi n° 8578, est appelée à constituer une solution appropriée pour les terrains déjà bâtis et actuellement situés en zone verte. Ce reclassement vise à permettre la transformation ou l'adaptation des constructions existantes, en les soustrayant au régime de la zone verte, sans pour autant autoriser une densification excessive.

Partant, à moyen terme, l'administration communale est invitée à prendre en considération le reclassement des fonds concernés en zone verte *bis*.

Le réclamant sollicite en outre que le tracé prévu pour l'axe d'évacuation des eaux pluviales, tel qu'envisagé dans le cadre du développement urbain projeté au nord du site dénommé « *Roudenhaff* », soit modifié afin de détourner cet écoulement vers une autre zone que celle précitée.

Cette réclamation ne relève pas du PAG mais du schéma directeur. Cette réclamation est **irrecevable** alors qu'aucun recours contre le schéma directeur devant le ministre des Affaires intérieures n'est prévu par la loi. Ce dernier ne peut être modifié, conformément aux conditions prévues à l'article 29, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004, que dans le cadre de la procédure d'adoption du PAP NQ y afférent.

Le réclamant s'oppose également à ce que la partie graphique du PAG mentionne la présence de de biotopes et d'habitats protégés, sur ce site.

La réclamation est **non fondée**. Cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre informatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

Le réclamant sollicite la suppression de l'obligation de viser un développement purement commercial sur l'intégralité des parcelles cadastrales n°s 118/1280 et 1878, l'autorisation de plus de niveaux sur les parcelles situées à l'est du site, ainsi que la suppression du nouvel emplacement des coulées vertes et de la place publique prévue sur les parcelles concernées.



Réf.: 19C/007/2022

De prime abord, il y a lieu de souligner que les dispositions retenues au niveau du projet de PAG répondent en matière de mixité fonctionnelle et de densités aux objectifs formulées à l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004. Il y a toutefois lieu de préciser qu'une certaine marge de flexibilité demeure possible lors de la mise en œuvre de la zone MIX-u concernée.

De manière générale, il y a lieu de souligner que les éléments invoqués par le réclamant ne relèvent pas du PAG, mais du schéma directeur. Cette réclamation est, dès lors, irrecevable, aucun recours contre le schéma directeur auprès du ministre des Affaires intérieures n'étant prévu par la loi. En vertu de l'article 29, paragraphe 2, de la loi précitée du 19 juillet 2004, le schéma directeur ne peut être modifié que dans le cadre de la procédure d'adoption du PAP NQ y afférent.

Le réclamant sollicite aussi la mise à jour du Plan cadastral numérique [PCN] de la commune de Kopstal.

La réclamation est non fondée. Le point soulevé ne fait pas l'objet de la refonte actuelle prévus du PAG.

Finalement, le réclamant sollicite le reclassement de la parcelle cadastrale n°118/1941 en « zone d'habitation 1 » [HAB-1].

La réclamation est non fondée. Le classement appliqué au carrefour est cohérent par rapport au classement des fonds adjacents. A titre subsidiaire, il y a lieu de relever que les constructions existantes en ces lieux profitent d'un droit acquis.

#### Ad réclamation Josée-Anne SIEBENALER-THILL, Theo THILL et Patrick THILL (REC 23)

Le réclamant sollicite la suppression des « Biotopes protégés surfaciques » sur les parcelles cadastrales n°s 775/1934 et 774/3084.

La réclamation est non fondée. Cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre informatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).



Réf.: 19C/007/2022

### **Ad réclamation BOOS S.À R.L.** (REC 26)

Le réclamant sollicite le reclassement de la parcelle cadastrale n°169/2011 en « zone mixte urbaine » [MIX-u], tel qu'initialement prévu lors de la saisine du conseil communal.

La réclamation est **non fondée**, alors que le terrain est isolé et constitue un îlot déconnecté du reste du tissu urbain existant. Le classement en zone mixte permettrait d'ériger de nouvelles constructions, renforçant un urbanisme désordonné en ces lieux. Il est légitime pour les autorités communales de donner la priorité à des terrains faisant partie du tissu urbain existant, plutôt qu'aux parcelles situées en dehors de celui-ci (Cour administrative, 22 janvier 2019, 41718C et 3 mai 2018, 40403C).

À titre subsidiaire, il convient de relever que la zone verte bis, bien qu'encore en cours de procédure législative sous le projet de loi n°8578, est appelée à constituer une solution appropriée pour les terrains déjà bâtis et actuellement situés en zone verte. Ce reclassement vise à permettre la transformation ou l'adaptation des constructions existantes, en les soustrayant au régime de la zone verte, sans pour autant autoriser une densification excessive.

Partant, à moyen terme, l'administration communale est invitée à prendre en considération le reclassement des fonds concernés en zone verte *bis*.

### **Ad réclamation Félix et Arthur HANNART** (REC 27)

Le réclamant conteste le reclassement des parcelles cadastrales n°537/3006 et 539/1345 en « zone de verdure » et sollicite leur classement conformément au régime qui serait, selon lui, applicable dans le PAG actuellement en vigueur.

La réclamation est **non fondée**. La réclamation n'est pas fondée. Le classement actuel en zone de verdure se justifie pleinement au regard de la configuration du site, et notamment de la topographie fortement accidentée en ces lieux. Un reclassement en zone constructible ne saurait être envisagé de manière pertinente, d'autant plus qu'aucune possibilité d'accès adéquat n'existe à ce jour, rendant la viabilisation du terrain hautement hypothétique.

A titre subsidiaire, il y a lieu de rappeler qu'une modification ponctuelle du PAG de la commune de Kopstal, approuvés par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire en date



Réf.: 19C/007/2022

du 7 décembre 2004 (réf. : 14065/19C), a reclassé le présent fonds d'une zone d'habitation faible densité en zone verte. Lors de cette modification ponctuelle, il a été constaté que de très importantes et onéreuses mesures devraient être prises pour pouvoir permettre une construction en ces lieux (rapports d'expertise des bureaux Holmalux GMBH et Grundlabor Trier). En outre le service Géologie de l'Etat a émis dans son rapport du 29.01.2004 un avis défavorable pour l'aménagement du versant en question.

### **Ad réclamation Marie-Antoinette RADICCHI et Nico WAGNER** (REC 28)

**Le réclamant sollicite d'enlever l'emprise de la rue des Carrières de la « zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » » [PAP-NQ].**

La réclamation est **non fondée**. La réclamation n'est pas fondée. L'inclusion de la rue des Carrières dans le périmètre du PAP NQ concerné se révèle pleinement cohérente. L'élaboration d'un PAP NQ s'impose en effet, dès lors que des travaux complémentaires de viabilisation sont indispensables afin de garantir une accessibilité adéquate au secteur.

Qui plus est, le réclamant sollicite la suppression du classement en « zone d'habitation » [HAB-2] en face des maisons unifamiliales existantes.

La réclamation est **non fondée**. Le classement en zone d'habitation 2 (HAB-2) est pleinement justifié, en ce qu'il permet, d'une part, une utilisation rationnelle du sol conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004, et, d'autre part, une intégration harmonieuse des constructions projetées par rapport aux maisons unifamiliales susmentionnées. En effet, le développement urbanistique du site s'effectuera à un niveau sensiblement inférieur à celui de son voisinage, ce qui garantit une transition urbaine cohérente. Ainsi, la hauteur finale des constructions projetées ne présentera pas de contraste excessif avec les bâtiments voisins.

Le réclamant sollicite encore la suppression des dérogations prévues pour le stationnement.

La réclamation est **non fondée**. Les dérogations sont cohérentes et permettent une certaine flexibilité dans le cadre de l'exécution du PAG et, le cas échéant, des PAP NQ afférents.

Le réclamant sollicite de supprimer la disposition permettant aux voisins d'autoriser des carports.



Réf.: 19C/007/2022

La réclamation est **non fondée**. Cette demande ne fait pas l'objet de la refonte du PAG, mais du ou des PAP NQ afférents.

#### **Ad réclamation Victor FAUST** (REC 29)

Le réclamant sollicite le maintien du plateau dit « *Selteschfeld* », y compris la parcelle 241, en réserve dans le nouveau PAG. De plus, il sollicite aussi le classement du plateau « *Selteschfeld* » en zone d'habitations à faible densité, aux mêmes conditions que les quartiers attenants.

La réclamation est **non fondée**. La délimitation en zone verte se révèle cohérente en l'espèce, d'autant plus que le terrain ne peut être développé qu'en association avec un nombre important d'autres parcelles sises sur le plateau précité. Un développement à cet endroit ne saurait, à ce stade, être envisagé de manière opportune, la commune de Kopstal disposant encore d'un potentiel de développement substantiel permettant de répondre aux besoins à moyen terme.

#### **Ad réclamation Catherine COLLIN et Dan PUTAR** (REC 32)

Le réclamant sollicite une clarification des règles d'urbanisme spécifiques applicables à l'ensemble des bâtisses situées dans le secteur protégé de type « *environnement construit* ».

La réclamation est **non fondée**, dès lors qu'elle constitue une simple demande d'information et ne relève, par conséquent, pas de l'objet du PAG.

#### **Ad réclamation Maurice ELZ** (REC 33)

Le réclamant sollicite de réduire la densité de logement à 20 à 30 logements par hectare dans le projet « *Op der Schanz* ».

La réclamation est **non fondée**. La densité de logement prévue est cohérente et adaptée à la situation, compte tenu de la proximité de la « *route de Luxembourg* » et de la localisation à l'extrémité de la « *Carrière* », loin du centre. Une densité de logements telle que suggérée par le réclamant se heurterait aux objectifs énoncés à l'article 2 de la loi précitée du 19 juillet 2004, et plus particulièrement à celui relatif à l'utilisation rationnelle du sol.



Réf.: 19C/007/2022

Puis, le réclamant sollicite d'adapter le règlement de la zone HAB-I G (rue Bei den 5 Buchen) afin de limiter toute nouvelle construction à des maisons unifamiliales de gabarit identique aux maisons existantes (cave + 2 niveaux) et au maximum 6 maisons, en raison du chemin privé étroit de 3 mètres qui ne permet pas la circulation croisée de véhicules.

Or, ce point de la réclamation s'attaque aux dispositions du plan d'aménagement particulier « *quartier existant* » [PAP QE]. Cette réclamation est partant **irrecevable** alors qu'aucun recours contre le PAP QE devant le ministre des Affaires intérieures n'est prévu par la loi.

Le réclamant sollicite de corriger le tracé de la « *zone de protection de la nature et des ressources naturelles* » sur la parcelle cadastrales n<sup>os</sup>197/2846, afin qu'il coïncide exactement avec les limites cadastrales.

Cette réclamation est **irrecevable** alors que la zone protégée d'intérêt communautaire en question ne figure qu'à titre indicatif sur le plan du PAG et aucun recours contre cette zone devant le ministre des Affaires intérieures n'est prévu par la loi dans le cadre de la procédure d'adoption du PAG.

#### **Ad réclamation Alexandra ELZ** (REC 34)

Le réclamant s'oppose à l'information visée par les articles 17 et 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles visant des habitats d'espèces.

La réclamation est **non fondée**. Cette mention ne figure sur la partie graphique qu'à titre informatif. Elle participe à la simplification administrative, sans pour autant recenser une valeur juridique propre et sans qu'il n'en découle une quelconque servitude, comme d'ailleurs confirmé par la Cour administrative dans un arrêt du 17 février 2017 (38207C).

La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En exécution de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant le tribunal administratif peut être introduit par ministère d'avocat inscrit à la liste I des tableaux dressés par les conseils des Ordres



Réf.: 19C/007/2022

des avocats contre la présente dans les trois mois qui suivent sa notification aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Suite à la présente décision, je vous saurais gré de me faire parvenir une version coordonnée de la partie graphique du PAG, ainsi que de la partie écrite.

Une fois que mes services seront en possession de ladite version coordonnée, ils se chargeront de la mise en ligne du PAG sur le site [pag.geoportail.lu](http://pag.geoportail.lu) dans les meilleurs délais. Je vous saurais gré de bien vouloir informer le Département de l'aménagement communal et du développement urbain si vous constatez des incohérences ou des problèmes relatifs à cette mise en ligne.

Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Ministre des Affaires intérieures,

Léon Gloden