

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Partie écrite

Référence: 19C 1007 / 2022
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 06 / 02 / 2026
Le Ministre des Affaires Intérieures

Leon Gloden

<i>Saisine du Conseil communal</i>	08 mars 2022
<i>Avis de la Commission d'aménagement</i>	06 novembre 2023
<i>Avis du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions</i>	01 décembre 2022 et 05 décembre 2024
<i>Vote du Conseil communal</i>	02 avril 2025
<i>Approbation du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions</i>	06 février 2026
<i>Approbation du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions</i>	18 juin 2025

SOMMAIRE

Partie 1 : Dispositions générales	5
A. Préambule	5
B. Plan d'aménagement général de la commune de Kopstal	5
Partie 2 : Partie écrite du Plan d'aménagement général (PAG)	7
Section 1 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	7
Art. 1 Zones d'habitation	7
Art.1.1 Zone d'habitation 1 (HAB-1)	7
Art.1.2 Zone d'habitation 2 (HAB-2)	7
Art. 2 Zones mixtes	7
Art.2.1 Zone mixte urbaine (MIX-u)	7
Art.2.2 Zone mixte villageoise (MIX-v)	8
Art. 3 Zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP)	8
Art. 4 Zone de sports et de loisirs (REC)	8
Art. 5 Emplacements de stationnement	8
Art.5.1 Règles générales de stationnement	8
Art.5.2 Emplacements de stationnement automobile	9
Art.5.3 Emplacements de stationnement pour vélo	9
Section 2 La zone verte	10
Art. 6 Zone agricole (AGR)	10
Art. 7 Zone forestière (FOR)	10
Art. 8 Zone de parc public (PARC)	10
Art. 9 Zone de verdure (VERD)	10
Section 3 Les zones superposées	11
Art. 10 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP Nouveau quartier	11
Art. 11 Zones soumises à un PAP approuvé (PAP « A »)	11
Art. 12 Zones d'urbanisation prioritaire	12
Art. 13 Zones de servitudes « urbanisation »	12
Art.13.1 Zone de servitude « urbanisation » - Biotopes et éléments naturels à préserver (En)	12
Art.13.2 Zone de servitude « urbanisation » - Zone tampon (T)	13
Art.13.3 Zone de servitude « urbanisation » - Gestion de cours d'eau (Ce)	13
Art. 14 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal « Environnement construit »	13
Art.14.1 Principes généraux	13
Art.14.2 Éléments protégés d'intérêt communal	14
Art.14.3 Servitudes touchant les éléments protégés d'intérêt communal	14
Art.14.4 Servitudes touchant les immeubles non-inscrits situées en secteurs protégés	15
Art.14.5 Dispositions particulières	16
Art. 15 Zone d'extraction	16
Section 4 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	17
Art. 16 Aménagement du territoire	17
Art. 17 Protection de la nature et des ressources naturelles	17
Art. 18 Protection des sites et monuments nationaux	18
Art. 19 Gestion de l'eau	18

Section 5	Indications sans valeur réglementaire	19
Art. 20	Biotopes protégés et habitats protégés	19
 Annexe : Terminologie du degré d'utilisation du sol		 20

Partie 1 : Dispositions générales

A - Préambule

Le **plan d'aménagement général** (PAG) est établi en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017, concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. Le PAG régit le développement urbain et l'évolution des localités en assurant l'organisation du territoire communal par des règles permanentes.

Le PAG couvre la totalité du territoire communal et est composé d'un ensemble de prescriptions graphiques et écrites à caractère réglementaire qui se complètent réciproquement.

- La **partie graphique du PAG** divise le territoire en « **zones de base** » : d'une part, les « zones urbanisées ou destinées à être urbanisées » (zones d'habitation, zones mixtes, zones de bâtiments et d'équipements publics, etc.) et d'autre part, la « zone verte » (zones agricole, forestière, de parc public, de verdure). Ces zones peuvent être couvertes par une « **zone superposée** » en tout ou partie.
- La **partie écrite du PAG** définit l'utilisation du sol pour chacune de ces zones, en termes de destination et fonctions (logements, commerces, services, artisanats, industries, équipements publics, de loisirs ou de sport, etc.).

Dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées, les règles de construction sont définies dans les **plans d'aménagement particulier** :

- Dans la partie graphique du PAG, certaines zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont couvertes par la zone superposée « zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier », notamment pour les fonds « soumis à l'élaboration d'un **PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ)** ».
Pour ces zones, dont l'aménagement est orienté par un schéma directeur (Section 3 de l'étude préparatoire du PAG), un PAP-NQ est à élaborer avant toute autorisation de construire.
- D'autres zones sont couvertes par une « **zone soumise à un PAP approuvé (PAP-A)** », les règles de ces PAP approuvés étant maintenues en vigueur.
- Les terrains inscrits dans une zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, mais non couverts par une zone soumise à un PAP-NQ ou par un PAP-A, sont de fait couverts par le plan d'aménagement particulier « quartier existant ». Les règles de construction applicables par quartier sont fixées dans la partie écrite du **plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP-QE)**. Une partie graphique permet de localiser les différents quartiers existants de la commune.
Dans ces quartiers, une autorisation de construire peut être directement accordée, sous réserve du respect des différents règlements applicables.

En complément, le **Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites** fixe une série de prescriptions relatives à la solidité, la sécurité et la salubrité des constructions, applicables sur la totalité du territoire de la commune. Il détermine notamment les procédures de délivrance des autorisations de construire.

B - Plan d'aménagement général de la commune de Kopstal

En application du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune, le PAG de la commune de Kopstal est composé d'une partie graphique et d'une partie écrite.

La **partie graphique** du Plan d'aménagement général de la commune de Kopstal est constituée des plans suivants couvrant les 2 localités de Bridel et Kopstal.

- Plan d'ensemble échelle 1/10.000
 - *Fonds : PCN+BD-L-TC*
- Plan n°1
Localité de Kopstal échelle 1/2.500
 - *Fonds : PCN+BD-L-TC*
- Plan n°2
Localité de Bridel échelle 1/2.500
 - *Fonds : PCN+BD-L-TC*

La partie graphique du PAG figure la division du territoire de la commune de Kopstal selon les zones présentées sous A.

La **partie écrite** arrête l'utilisation du sol des diverses zones couvrant le territoire communal.

Conformément à l'article 9(1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain précitée, les parties écrites et graphiques se complètent réciproquement.

Nota bene

En cas de destruction involontaire d'une construction, suite à un incendie ou due à un cas de force majeure, les constructions et affectations existantes non conformes au présent plan d'aménagement général bénéficient d'un droit acquis leur permettant la reconstruction.

Certains articles de la partie écrite du PAG font référence à des lois ou règlements grand-ducaux. En cas de modification d'une loi ou d'un règlement, la version la plus récente fait foi.

Partie 2 : Partie écrite du plan d'aménagement général

SECTION 1 – LES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Art. 1 - Zones d'habitation

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

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

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

- zone d'habitation 1 [HAB-1]
- zone d'habitation 2 [HAB-2]

Art. 1.1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

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

Art. 1.2 Zone d'habitation 2 [HAB-2]

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

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum.

Art. 2 - Zones mixtes

Les zones mixtes sont subdivisées en fonction de la localité en :

- zone mixte urbaine à Bridel [MIX-u]
- zone mixte villageoise à Kopstal et à Bridel (Biergerkreiz) [MIX-v].

Art. 2.1 Zone mixte urbaine [MIX-u]

La zone mixte urbaine est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Les nouvelles constructions destinées à accueillir des activités de type station-service, avec ou sans shop y sont interdites. De même, les extensions de stations-service existantes sont interdites, mais l'agrandissement des shops existants est autorisé.

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

Art. 2.2 Zone mixte villageoise [MIX-v]

La zone mixte villageoise est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 500m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Les nouvelles constructions destinées à accueillir des activités de type station-service, avec ou sans shop, y sont interdites.

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

Art. 3 - Zone de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

La zone de bâtiments et d'équipements publics est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique et est destinée à satisfaire des besoins collectifs.

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

Art. 4 - Zone de sports et de loisirs [REC]

La zone de sports et de loisirs est destinée aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques.

Y sont admis des logements de service directement liés aux activités autorisées.

Art. 5 - Emplacements de stationnement

Art. 5.1. Règles générales de stationnement

- a. Pour toute nouvelle construction ou tout agrandissement supérieur à 40m² de surface construite brute par rapport à l'existant, ou changement du mode d'affectation d'une construction, le nombre d'emplacements de stationnement arrêté aux articles 6.2 et 6.3 est à respecter. Pour le calcul du nombre d'emplacements, les chiffres sont arrondis à l'unité supérieure.
- b. Une dérogation au nombre d'emplacements à réaliser selon les règles prescrites aux articles 6.2 et 6.3 suivants peut être accordée dans le cadre d'une demande d'autorisation de bâtir pour des raisons dûment justifiées *sur base d'un concept de mobilité*.
- c. Les emplacements de stationnement sont à aménager sur le terrain de ladite construction. Une dérogation au nombre et à l'emplacement des emplacements de stationnement peut être accordée dans le cas d'un regroupement de plusieurs établissements sur un même site en tenant compte des heures de fréquentation de chaque établissement afin de mutualiser les emplacements. Ce calcul est à exposer dans la demande d'autorisation de construire.
- d. Lorsque le propriétaire est dans l'impossibilité de réaliser tout ou partie des places requises, à aménager soit sur le terrain de la construction, soit sur un autre terrain en application d'une dérogation à accorder conformément aux alinéas précédents, il peut s'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire en application du règlement « taxe » communal.

Art. 5.2. Emplacements de stationnement automobile

Le nombre d'emplacements à considérer est le suivant :

a) Emplacements liés au logement :

- Unité de logement (UL) :
 - maison unifamiliale : au minimum deux emplacements par UL
 - *maison bi- ou plurifamiliale : au minimum 1 (un) emplacement par UL ; en cas de logement d'une SCB (surface construite brute) supérieure à 80 m² (quatre-vingt mètres carrés), le minimum est porté à 2 (deux) emplacements pour le logement en question*
 - *logement intégré : 1 (un) emplacement supplémentaire*

- *Emplacements visiteurs pour habitation plurifamiliale : au minimum 1 (un) emplacement par tranche de 5 (cinq) logements à compter du 5^{ème} logement.*

b) Emplacements liés aux autres fonctions autorisées :

- Service administratif ou professionnel : 1 (un) emplacement par tranche de 45m² (quarante-cinq mètres carrés) de surface construite brute (SCB), avec un minimum de 2 (deux) emplacements ;
- Commerce, café, restaurant : 1 (un) emplacement par tranche de 45m² (quarante-cinq mètres carrés) de SCB, avec un minimum de 2 (deux) emplacements ;
- Station-service ou garage de réparation : 1 (un) emplacement par tranche de 45m² (quarante-cinq mètres carrés) de SCB, avec un minimum de 3 (trois) emplacements ;
- Salle de réunion, lieux pour manifestations culturelles ou autres, lieux de culte : 1 (un) emplacement par tranche de 45m² (quarante-cinq mètres carrés) de SCB ;
- Construction hôtelière : 1 (un) emplacement par tranche de 45m² (quarante-cinq mètres carrés) de SCB ;
- Crèche : 1 (un) emplacement par tranche de 90m² (quatre-vingt-dix mètres carrés) de SCB, avec un minimum de 3 (trois) emplacements permanents et de 2 (deux) places « dépose-minute » ;
- Construction hospitalière ou de gériatrie, centre intégré pour personnes âgées : 3 (trois) emplacements pour les premiers 100m² (cent mètres carrés) de SCB et 1 (un) emplacement par tranche de 45m² (quarante-cinq mètres carrés) supplémentaire ;
- Établissements industriels/artisanaux : 1 (un) emplacement par tranche de 100m² (cent mètres carrés) de SCB ;

Art. 5.3. Emplacements de stationnement pour vélos

Le nombre minimal d'emplacements pour vélos à considérer est le suivant :

- maison d'habitation plurifamiliale de 4 (quatre) unités de logement et plus : 2 (deux) emplacements par UL ;
- service administratif ou professionnel : 1 (un) emplacement par tranche de 100m² (cent mètres carrés) de SCB.

SECTION 2 - LA ZONE VERTE

Préambule

Les affectations et règles concernant les constructions autorisées en zone verte font référence aux articles 6 à 9 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Dans toutes les zones énumérées ci-après, comme faisant partie de la zone verte au sens de la loi précitée, toute construction reste soumise à autorisation du ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions.

Conformément aux dispositions de l'article 6(3) de la loi modifiée du 18 juillet 2018 précitée, des constructions répondant à un but d'utilité publique et les installations d'énergie renouvelable peuvent être érigées en zone verte pour autant que le lieu d'emplacement s'impose par la finalité de la construction.

Art. 6 - Zone agricole [AGR]

La zone agricole couvre les parties du territoire de la commune principalement destinées à l'exploitation agricole.

Seules sont autorisées les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation agricole, horticole, maraîchère, piscicole, apicole, cynégétique, ou qui comportent la gestion des surfaces proches de leur état naturel, ainsi que les constructions d'utilité publique.

Art. 7 - Zone forestière [FOR]

La zone forestière couvre les parties du territoire de la commune principalement destinées à l'exploitation forestière.

Seules sont autorisées les nouvelles constructions ayant un lien certain et durable avec des activités d'exploitation sylvicole, cynégétique, apicole ou piscicole, ainsi que les constructions d'utilité publique. Ces constructions peuvent inclure des bâtiments nécessaires à la première transformation du bois et à la surveillance des bois.

Art. 8 - Zone de parc public [PARC]

La zone de parc public comprend les parties du territoire de la commune qui sont principalement destinées aux loisirs et à la détente.

Seuls y sont admis les aménagements et constructions ayant un lien certain et durable avec la destination de la zone ou nécessaires à son entretien, ou reconnus d'utilité publique, sous réserve de mesures d'aménagement et d'intégration paysagère.

Art. 9 - Zone de verdure [VERD]

La zone de verdure couvre les terrains propices au maintien et/ou au développement de structures vertes, notamment à la périphérie des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées. Elle constitue un espace privilégié pour la mise en œuvre des mesures compensatoires destinées à assurer les fonctions écologiques et/ou d'intégration paysagère sur certaines parties du territoire.

SECTION 3 – LES ZONES SUPERPOSÉES

Art. 10 - Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ)

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Un schéma directeur peut porter sur plusieurs de ces zones si le concept d'aménagement le justifie. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP-NQ).

Pour les zones définies aux articles 1 à 4 inclus qui précèdent, et soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », le degré d'utilisation du sol est exprimé par :

- le coefficient d'utilisation du sol (CUS),
- le coefficient d'occupation du sol (COS) et
- le coefficient de scellement du sol (CSS).

La densité de logement (DL) est uniquement fixée pour les zones ou partie de zones d'habitation (HAB-1 et HAB-2) et zones mixtes (MIX-u et MIX-v).

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

Tous les PAP pour lesquels la procédure d'adoption a été entamée avant la saisine du conseil communal du présent projet de PAG peuvent poursuivre leur procédure et gardent leur validité une fois qu'ils ont été dûment approuvés.

Sont autorisables dans une zone soumise à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ), sans qu'il y ait besoin de soumettre le prédit plan à la procédure d'adoption prévue à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les travaux suivants :

- les travaux de conservation, de réparation et d'entretien des constructions ;
- les travaux d'assainissement énergétique ;
- les travaux d'extension qui génèrent une augmentation de la surface construite brute qui est égale ou inférieure à 25m² ;
- les travaux à l'intérieur des constructions et
- les travaux d'implantation d'emplacements de stationnement, y compris leur voie d'accès.

Art. 11 - Zones soumises à un PAP approuvé (PAP « A »)

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre sont abrogés à l'exception de ceux listés ci-après. Pour ces derniers, indiqués comme PAP « A » dans la partie graphique, les prescriptions particulières restent en application sur les terrains concernés.

Les dispositions des PAP « A » qui renvoient complémentirement au plan d'aménagement général en vigueur au moment de l'établissement dudit PAP sont abrogées. Pour tout projet sur les fonds concernés, celles-ci sont remplacées, d'une part, par les prescriptions du PAP-QE correspondant à la zone de base du PAG sous-jacente audit PAP « A », et d'autre part, par les règles communes aux quartiers existants, en vigueur lors de la demande d'autorisation.

Les PAP « A » approuvés et maintenus en application sont les suivants :

PAP APPROUVÉS ET MAINTENUS EN APPLICATION				
N°réf.	MI Réf dossier	Localité	Lieu-dit	MI-Date d'approbation
B1	16456/19C	Bridel	rue de Steinsel	02/07/2012
B2	17030/19C	Bridel	rues de Luxembourg/Wercollier	03/10/2014
B3	17870/19C	Bridel	rues des Bruyères/des Bouleaux	28/06/2017
B4	17868/19C	Bridel	33, rue de Luxembourg	09/08/2017
B5	18228/19C	Bridel	93, rue de Luxembourg	02/10/2018
B6	18341/19C	Bridel	2, rue de Luxembourg	16/01/2019
B7	18353/19C	Bridel	82, rue de Luxembourg	11/07/2019
B8	18442/19C	Bridel	4/6, rue de Luxembourg	22/05/2019
B9	18644/19C	Bridel	22,24 rue de Luxembourg	22/01/2020
B10	17861/19C	Bridel	79,81, rue de Luxembourg	04/03/2020
B11	15516/19C	Bridel	"domaine Bridel"	08/09/2008
K1	17326/19C	Kopstal	55, rue Schmitz	20/10/2015
K2	17167/19C	Kopstal	66,72 rue de Mersch	27/04/2015+13/09/2017
K3	18679/19C	Kopstal	14,16 rue de Mersch	21/02/2020

Art. 12 - Zones d'urbanisation prioritaire

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

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

Dépassé le délai défini conformément à l'alinéa 2, les fonds couverts par la zone d'urbanisation prioritaire, pour lesquels les travaux prévus par le plan d'aménagement particulier n'ont pas été entamés de manière significative, sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'article 28 du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune.

Art. 13 - Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées ou dans la zone verte. Les prescriptions spécifiques définies pour ces zones visent à assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage des parties du territoire communal concernées.

Elles sont précisées comme suit par type de zone :

1. Zone de servitude « urbanisation » - Biotopes et éléments naturels à préserver (En)
2. Zone de servitude « urbanisation » - Zone tampon (T)
3. Zone de servitude « urbanisation » - Gestion de cours d'eau (Ce)

Art. 13.1. Zone de servitude « urbanisation » - Biotopes et éléments naturels à préserver (En)

Les terrains couverts par une zone de servitude « Urbanisation » – Biotopes et éléments naturels à préserver (En) dans la partie graphique du plan d'aménagement général vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels est interdite. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné. Si la zone de servitude « urbanisation » En concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), les éléments naturels concernés doivent y être intégrés et indiqués sur la partie graphique du PAP NQ.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées.

Art. 13.2. Zone de servitude « urbanisation » - Zone tampon (T)

La servitude « urbanisation » -zone tampon (T) vise à maintenir ou à développer des espaces tampon afin de créer une transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents ainsi que faire écran aux zones urbanisées par rapport aux espaces sensibles.

Toute construction ainsi que tout remblai et déblai sont interdits à l'exception des infrastructures techniques, des infrastructures de viabilisation -tels que les chemins piétons, les aires de jeux, les rétentions d'eau - aménagées selon les principes d'un aménagement écologique et les aménagements ayant pour but la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux de surface.

Le cas échéant, le choix et l'installation de dispositifs d'éclairage devront être fait de manière à minimiser l'impact sur l'activité nocturne des chauves-souris.

Sur une même parcelle, l'emplacement exacte de la zone de servitude « urbanisation - zone tampon » peut varier de maximum 10 mètres par rapport à l'emplacement prévu par la partie graphique sous condition que la fonctionnalité de la zone de servitude reste garantie.

Art. 13.3 Zone de servitude « urbanisation » - Gestion de cours d'eau (Ce)

La zone de servitude « urbanisation - cours d'eau » contribue à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Cette servitude « urbanisation - cours d'eau », située de part et d'autre du cours d'eau à ciel ouvert ou canalisé, dont la largeur est adaptée aux caractéristiques (typologie, largeur, type d'habitat, etc.) du cours d'eau comprend le cours d'eau, sa berge et une bande enherbée ou boisée ou de manière exceptionnelle des constructions existantes.

Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés. Cependant, des exceptions concernant des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau) ou des aménagements et des travaux d'utilité publique après prise en considération de l'état actuel et projeté de la situation, mais aussi des mesures de renaturation pourront être autorisés si aucun impact négatif sur le cours d'eau et sa berge est démontré.

Les constructions existantes ne peuvent subir des transformations ou changements d'affectation qu'à condition que ces travaux ne compromettent pas l'objet et la destinée de la servitude.

Art. 14. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal « Environnement construit »

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

Ces secteurs et éléments protégés sont soumis aux servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après.

Ces secteurs protégés sont marqués de la surimpression « C » dans la partie graphique du PAG.

Art. 14.1 Principes généraux

Tout projet doit garantir une intégration harmonieuse et esthétique dans la structure bâtie existante de l'espace-rue où il est situé (implantation, gabarit, rythme des façades, matériaux, teintes traditionnelles, etc). La division parcellaire d'origine et, le cas échéant, les alignements sur rue des immeubles voisins existants sont la base de tout projet afin de conserver la morphologie villageoise des quartiers concernés.

Art. 14.2 Éléments protégés d'intérêt communal

- a) Les secteurs protégés « environnement construit » comprennent des immeubles dignes de protection regroupés en trois catégories :
- les « constructions à conserver » : elles correspondent aux immeubles qui ont dans le tissu urbain une fonction représentative et/ou stratégique dans l'agencement villageois ;
 - les « gabarits d'une construction existante à préserver » : ils correspondent aux immeubles qui participent au caractère villageois des localités par l'impact de leur morphologie dans les espaces rues ; ils sont repris ci-après comme les « gabarits à préserver » ;
 - le « petit patrimoine à conserver » : il regroupe les éléments caractéristiques de l'histoire locale, dont le patrimoine religieux (croix de chemins, chapelles, anciens murs de pierre, etc.)

Les éléments non authentiques de ces trois catégories d'immeubles, ayant subi des transformations substantielles par rapport à leur état d'origine, ne sont pas à considérer.

Les immeubles dignes de protection classés dans les trois catégories précitées sont identifiés dans la partie graphique du PAG.

- b) Ces secteurs comprennent également des immeubles qui ne sont inscrits ni comme « constructions à conserver », ni comme « gabarits à préserver », ni comme « petit patrimoine à conserver », ainsi que des parcelles non bâties. L'aménagement et/ou la construction de l'ensemble de ces fonds doit respecter le caractère villageois de ces secteurs et garantir une intégration harmonieuse dans la structure bâtie existante de l'espace-rue où est situé le projet.
- c) A l'inverse, des immeubles inscrits comme « constructions à conserver », ou comme « gabarits à préserver » ou comme « petit patrimoine à conserver », mais isolés dans un tissu bâti sans valeur patrimoniale remarquable, peuvent ne pas être situés dans un secteur protégé « environnement construit ». Ces immeubles doivent néanmoins respecter les prescriptions définies ci-après aux art. 14.3.1, 14.3.2 et 14.3.3.

Art. 14.3 Servitudes de protection touchant les éléments protégés d'intérêt communal

Art. 14.3.1 Servitudes concernant les « Constructions à conserver »

- a) Les « constructions à conserver » ne peuvent subir aucune démolition ou transformation qui pourrait nuire à leur valeur historique, esthétique ou architecturale, ni altérer leur gabarit, sauf pour des raisons impérieuses de sécurité dûment constatées.
- b) Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et à la mise en valeur des composantes architecturales extérieures existantes. Ces composantes sont :
- le rythme entre surfaces pleines et vides ;
 - les formes et éléments de toiture ;
 - les dimensions, formes et position des baies ;
 - les modénatures ;
 - les éléments de décoration qui caractérisent ladite construction ;
 - les matériaux utilisés traditionnellement ;
 - les revêtements et teintes traditionnels.
- c) Des extensions ou interventions contemporaines peuvent être autorisées en façade latérale et/ou arrière tout en recherchant le moindre impact sur le patrimoine protégé existant.
- d) Dans le cas d'un immeuble inscrit comme « construction à conserver », mais composé d'un corps de logis et d'annexes, les éléments concernant l'extérieur desdites annexes peuvent être modifiés dans l'intérêt de la réaffectation de ces dernières à des fins d'habitat ou d'activité, et dans le respect de leur valeur architecturale initiale.

Art. 14.3.2 Servitudes concernant les « Gabarits à préserver »

a) Pour les constructions désignées « gabarits à préserver », le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Par le terme « gabarit » il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :

- longueur ;
- profondeur ;
- hauteur à la corniche ;
- hauteur au faîtage ;
- pente et forme de la toiture.

Des saillies et des retraits par rapport au gabarit existant sont interdits.

b) Dans le cas de plusieurs corps de bâtiment, la hiérarchie initiale entre constructions principales et annexes doit être respectée dans tout projet, aussi bien pour les volumes, notamment la proportionnalité de façades, que pour les hauteurs à la corniche et au faîtage.

c) Des modifications de certains éléments caractéristiques du gabarit existant peuvent exceptionnellement être autorisées afin d'améliorer l'habitabilité d'un étage plein, sous réserve de conserver la hiérarchie entre les différents corps de bâtiments.

e) Des extensions ou interventions contemporaines peuvent être autorisées en façade latérale et/ou arrière tout en recherchant le moindre impact sur le patrimoine protégé existant.

Art. 14.3.3 Servitudes concernant le « Petit patrimoine à conserver »

Les objets inscrits en tant que « petit patrimoine à conserver » ne peuvent subir aucune démolition ou transformation qui pourrait nuire à leur valeur historique, architecturale ou esthétique.

Ils peuvent cependant être déplacés pour des raisons techniques dûment justifiées.

Art. 14.4 Servitudes touchant les immeubles non-inscrits situés en secteurs protégés

Tout projet concernant des immeubles se trouvant dans un secteur protégé ne doit nullement compromettre la qualité reconnue aux « constructions à conserver » et aux « gabarits à préserver » situés dans un voisinage proche et doit assurer une parfaite harmonie avec ces derniers en termes de gabarit et morphologie, mais aussi matériaux et tonalités de revêtements extérieurs.

De plus, tout projet mitoyen à une « construction à conserver » ou un « gabarit à préserver » doit également assurer une parfaite harmonie avec ces immeubles quant aux formes de toiture et ouvertures en façade et toitures.

Sous réserve de faire partie intégrante de l'identité reconnue à une construction existante, les toitures plates ou à pente unique sont uniquement autorisées pour les volumes secondaires ou des extensions accolées, à la condition d'assurer un raccord harmonieux entre les différents corps de bâtiment.

L'emploi brut de matériaux destinés à être couverts ou enduits (type brique ou parpaing), de même que le revêtement brillant (verre, céramique, etc.) ou encore les balcons en façade avant de construction sont interdits.

Une architecture de facture contemporaine, intégrée harmonieusement au tissu urbain existant, est de mise pour toute nouvelle construction.

Art. 14.5 Dispositions particulières

Pour les constructions à conserver et les gabarits à préserver, des dérogations au niveau du respect des exigences minimales peuvent être accordées par le bourgmestre, ceci afin que le caractère et la valeur historique de ces constructions puissent être sauvegardés. Des dérogations à cet effet sont également prévues par les textes suivants :

- article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels ;
- article 20, point 22, du règlement grand-ducal du 31 août 2010 concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels modifiant le règlement grand-ducal modifié du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique de bâtiments d'habitation.

Art. 15. Zone d'extraction

La zone d'extraction est destinée à l'exploitation de carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction, dans le respect de la protection et de la gestion parcimonieuse du sol et du sous-sol.

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

SECTION 4 - ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES

Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris à titre indicatif et non exhaustif dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général, aux articles suivants :

Art. 16. Aménagement du territoire

16.1 Plan directeur sectoriel « Décharges pour déchets inertes »

Le règlement grand-ducal du 9 janvier 2006 déclarant obligatoire le Plan directeur sectoriel « Décharges pour déchets inertes » est d'application pour le site « Décharge de Bridel au lieu-dit Biergerkräiz », identifié pour la Région centre - sud – ouest selon l'article 3 dudit RGD.

Ce site est repris à titre indicatif dans la partie graphique du PAG.

16.2 Plan directeur sectoriel « Paysages »

Le règlement grand-ducal du 10 février 2021 déclarant obligatoire le Plan directeur sectoriel « Paysages », et plus précisément son chapitre 2 « Zones de préservation des grands ensembles paysagers », est d'application pour la zone « Vallées de l'Eisch et de la Mamer » qui concerne la commune de Kopstal.

Cette zone est reprise à titre indicatif dans la partie graphique du PAG.

16.3 Plan directeur sectoriel « Transports »

Le règlement grand-ducal du 10 février 2021 déclarant obligatoire le Plan directeur sectoriel « Transports », et plus précisément son chapitre 3 relatif aux « couloirs et zones superposées » est d'application pour son point 8.3 « PC1 Strassen – Juegdschlass » figurant à l'annexe 1.4 sous « Projets de pistes cyclables nationales », et qui concerne la commune de Kopstal.

Le couloir de ce projet est repris à titre indicatif dans la partie graphique du PAG.

Art. 17. Protection de la nature et des ressources naturelles

Tout projet susceptible d'affecter une zone ou un espace protégé sur la base de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles doit faire l'objet d'une autorisation du Ministre ayant la protection de la nature dans ses attributions, et d'une évaluation sur les incidences environnementales.

Une grande partie du territoire communal, située principalement à l'extérieur des zones urbanisées ou destinées à l'être, est inscrite dans la Zone protégée d'intérêt communautaire « Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Vallées de la Mamer et de l'Eisch » (site Natura 2000 – « Directive Habitats » ; LU0001018).

Cette zone est reprise à titre indicatif dans la partie graphique du PAG.

Art. 18. Protection des sites et monuments nationaux

Selon la liste des immeubles et objets classés monuments nationaux ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, les éléments suivants à protéger sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Pour ces immeubles et objets classés ou inscrits, les dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la protection des sites et monuments nationaux s'appliquent de plein droit.

Immeubles et objets bénéficiant des effets de classement comme patrimoine culturel national :

Localité de Bridel :

L'église de Bridel, inscrite au cadastre de la commune de Kopstal, section B de Bridel, sous les numéros 126/2356 et 126/2357 (ancien numéro 126/2057). – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 21 juin 2017.

La maison dénommée « Dickes », sise 4, op der Dresch, inscrite au cadastre de la commune de Kopstal, section A de Kopstal, sous le numéro 165/2405. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 1 mars 2019.

Localité de Kopstal :

Le site archéologique au lieu-dit « Muesbiërg », inscrit au cadastre de la commune de Kopstal, section A de Kopstal, sous le numéro 907/2860. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 6 septembre 2018.

L'église Saint Nicolas, sise 30 rue de Saeul, inscrite au cadastre de la commune de Kopstal, section A de Kopstal, sous le numéro 496/4. – Arrêté du Conseil de Gouvernement du 20 novembre 2020.

Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire :

Localité de Kopstal :

L'immeuble sis 34, rue de Saeul, inscrit au cadastre de la commune de Kopstal, section A de Kopstal sous le numéro 480/3082 ; Arrêté ministériel du 9 septembre 2009.

Localité de Bridel : sans

Art. 19. Gestion de l'eau

Le périmètre des zones de protection des eaux est établi en application de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau ; plus précisément, les cartes des zones inondables pour le cours d'eau de la Mamer ont été déclarées obligatoires par le Règlement grand-ducal du 5 février 2015.

Celles-ci concernent, pour la commune de Kopstal, la « Zone inondable de la Mamer - crue extrême » et les zones inondables « HQ10 » et « HQ100 » modélisées en application de la Directive Inondation 2007/60/CE (HQ extrême [faible probabilité]).

Cette zone est reprise à titre indicatif dans la partie graphique du PAG.

Les dispositions des articles 38 et 39 de la loi sur l'eau précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés par ces zones.

SECTION 5 – INDICATIONS SANS VALEUR RÉGLEMENTAIRE

Art. 20. Biotopes protégés et habitats protégés

Sont repris dans la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif et non exhaustif :

- les biotopes protégés, en application de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- les habitats protégés, en application des articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La fidélité, l'exactitude, l'actualité, la fiabilité et l'intégralité des informations relatives à ces biotopes et habitats doivent être confirmées, à charge du porteur de projet, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces biotopes et/ou habitats.

Les dispositions de l'article 17 et/ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

ANNEXE

Terminologie du degré d'utilisation du sol

Les définitions qui figurent ci-après sont reprises de l'annexe II « Terminologie du degré d'utilisation du sol », du Règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Les définitions ajoutées à ces dernières par la commune de Kopstal figurent en italique.

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut, exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute (Définition complétée par le RGD du 24 novembre 2021)

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations ».

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. Hauteur des locaux

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. Affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tels que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

H.a Surface habitable nette

La surface habitable est établie en application de la norme ILNAS 101:2016 relative à la Surface habitable (Résidentiel) et plus précisément à son article 4.2.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la

surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi de 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.
