

EVALUATION STRATEGIQUE ENVIRONNEMENTALE – ARTICLE 10

Rapport définitif

Projet de PAG de la Commune de Kopstal

Exposé relatif à l'« Information sur la décision »

En vertu de l'Art. 10 de la *loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement*

Version 3.0

2026

Projet réalisé pour :

Administration Communale de Kopstal
28, Rue de Saeul
L-8189 Kopstal

EFOR-ERSA, ingénieurs-conseils

7, rue Renert
L-2422 Luxembourg
Tél : 40 03 04 – 1

Gestion du projet

Franziska HOPPE

Rédaction

Marc OWALLER

Date de réception-client

Juin 2026

Notre réf :

SUP-PAG-Kopstal-Art.10

Imprimé sur papier recyclé certifié



Sommaire

Sommaire	1
1. Introduction et contenu du présent exposé	3
2. Exposé résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées au Plan d'Aménagement Général	5
2.1. Généralités	5
2.2. Prise en compte des considérations environnementales	5
3. Exposé de la manière dont le rapport et les résultats des consultations ont été pris en considération	6
3.1. Prise en compte du rapport	6
3.2. Prise en compte du résultat des consultations	7
4. Résumé des raisons du choix du plan compte tenu des autres solutions raisonnables.....	10
5. Mesures arrêtées concernant le suivi (monitoring)	11
6. Bibliographie et Internet	15
7. Annexes.....	16





1. Introduction et contenu du présent exposé

Le présent travail constitue un élément de l'évaluation stratégique environnementale du projet de Plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Kopstal, réalisé par le bureau d'urbanisme 4urba. La version actualisée du projet prise en compte par le présent rapport est datée de **février 2026** (format pdf) ; elle correspond à la version adoptée lors du vote du 2 avril 2025 du Conseil communal de Kopstal, à laquelle a été ajoutée une mise à jour tenant compte de la présence d'une terrasse existante, en limite du cours d'eau de la Mamer, dans la localité de Kopstal (voir chap. 3.2 et annexe 4).

En vertu de l'**article 10** de la *loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement*, le présent document fournit les éléments suivants, conformément au point b) de cet article :

- un exposé résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan ou programme,
- la manière dont le rapport sur les incidences environnementales a été pris en considération,
- la manière dont les observations et suggestions exprimées en vertu de l'article 7 (« Consultations ») et les résultats des consultations effectuées au titre de l'article 8 (« Consultations transfrontières ») ont été pris en considération,
- les raisons du choix du plan ou du programme tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées.

L'exposé reprend également, conformément au point c) de cet article, les mesures arrêtées concernant le suivi conformément à l'article 11.

Une information concernant le plan lui-même est disponible, selon les dispositions de l'article 10 de la loi précitée, au niveau de l'Administration communale et sur le site internet de la commune (www.kopstal.lu), dans un délai d'un mois à partir de la date d'adoption du plan. Celui-ci a été approuvé dans sa version du 2 avril 2025 par le Ministre des Affaires intérieures par courrier daté du 6 février 2026 (N°/Réf : 19C/007/2022) et par le Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité en date du 18 juin 2025 (N°/Réf : 81792-CS/App), complété par un courrier daté du 4 mai 2026 (N°/Réf : 81792-CS/App2).



Remarques relatives au contenu de la procédure :

Cette procédure d'évaluation se déroule en 2 étapes :

- une évaluation des incidences sur l'environnement (« Umwelterheblichkeitsprüfung »), permettant d'identifier quelles zones pourraient entraîner des incidences notables sur l'environnement (partie 1) ;
- un rapport sur les incidences environnementales („Umweltbericht“), destiné à déterminer, à décrire et à évaluer de manière approfondie ces incidences (partie 2).

Chacune de ces deux étapes a fait l'objet d'un rapport spécifique. Dans le cadre de l'étude préliminaire (SUP1), réalisée en un seul tome, un ensemble de **38 zones** a fait l'objet d'une évaluation des incidences, rendue en juillet 2014. En tenant compte de l'avis du Ministre ayant l'environnement dans ses compétences (courrier daté du 04.12.2015), 18 de ces zones (ou ensembles de zones) pour lesquelles des impacts significatifs ne peuvent être exclus ont été analysées de manière approfondie au sein du rapport sur les incidences environnementales (SUP2), rendu en février 2022. Ce rapport a fait lui-même l'objet d'un avis émis par la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable (avis daté du 1^{er} décembre 2022). En supplément, un addendum au rapport sur les incidences environnementales a été réalisé pour deux zones supplémentaires spécifiques (K11 et B01-ext2) (EFOR-ERSA 2024) ; un avis complémentaire relatif à ces deux zones a aussi été émis par la Ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable (avis daté du 5 décembre 2024).

La première saisine du Conseil communal a eu lieu le **8 mars 2022** ; le vote pour approuver le PAG (projet) a eu lieu le 2 avril 2025. En parallèle le projet de PAG et la SUP approuvés par le Conseil communal ont été mis à la disposition au public, par le biais d'annonces dans les médias resp. sur le site internet de la commune, afin de pouvoir compléter le processus de planification par les réclamations et commentaires du public.



2. Exposé résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées au Plan d'Aménagement Général

2.1. Généralités

Lors de l'élaboration du projet de PAG, celui-ci a fait l'objet de modifications constantes et d'une évolution qui a tenu compte des principales contraintes environnementales.

Ainsi, les bureaux d'urbanistes en charge de la réalisation du projet de PAG ont pris en compte la plupart des recommandations et les informations au niveau du projet de PAG, notamment dans les zones constituant des « nouveaux quartiers » (NQ), ces zones permettant d'intégrer les mesures d'atténuation, en exécution d'une éventuelle servitude « urbanisation ».

2.2. Prise en compte des considérations environnementales

Les résultats de l'étude préliminaire (EFOR-ERSA 2014) et de l'addendum relatif à la zone d'aménagement K11 « Rue Schmitz » (EFOR-ERSA 2019) de l'évaluation stratégique environnementale ont montré que des impacts significatifs ne peuvent être exclus relativement aux incidences sur les 4 thèmes suivants :

- la population/la santé humaine (bruit, risques industriels, risques liés aux ondes électromagnétiques, risques de glissement de terrain) ;
- la diversité biologique ;
- la protection de la qualité de l'eau et des zones inondables ;
- le paysage.

Ces thèmes ont été analysés et développés au sein du rapport sur les incidences environnementales, constituant la SUP2 (EFOR-ERSA 2022 ; EFOR-ERSA 2024). Pour rappel, plusieurs défis ou enjeux caractérisent la commune, notamment la situation en limite de la zone spéciale de conservation LU0001018 *Vallée de la Mamer et de l'Eisch*, marquée par la présence de massifs forestiers et de sources, la situation en limite de la zone inondable du cours d'eau de la Mamer, ou encore la présence de plusieurs espèces d'oiseaux et de chiroptères caractéristiques des parcs, jardins et forêts ou lisières situées sur les versants de la vallée de la Mamer. La prise en compte de ces thèmes est exposée dans le tableau en annexe 1.

A noter aussi que la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, en vigueur lors de la réalisation de la partie 1 du projet (SUP1), est remplacée dorénavant par la loi modifiée du 18 juillet 2018. Celle-ci élargit notamment le spectre des espèces pour lesquelles la destruction, la dégradation ou la détérioration de leur habitat demande une autorisation ministérielle, sur base d'un bilan écologique indiquant, le cas échéant, l'envergure des mesures compensatoires à réaliser.



3. Exposé de la manière dont le rapport et les résultats des consultations ont été pris en considération

3.1. Prise en compte du rapport

Au cours de la planification, le projet de PAG a fait l'objet de modifications constantes et d'une évolution qui a également tenu compte des considérations environnementales (voir chapitre précédent).

Ainsi, le projet a retenu les principales mesures suivantes, destinées à éviter ou du moins à réduire les incidences sur l'environnement :

- le maintien du classement de certaines zones prévues initialement comme extensions du périmètre en vigueur en zone agricole (AGR) (EFOR-ERSA 2022), au vu de la consommation foncière cumulée au niveau communal ;
- la mise en œuvre de 3 types de zones de servitude « urbanisation », afin de tenir compte des structures naturelles existantes, de créer des ceintures vertes et d'améliorer l'intégration paysagère de certaines zones : « Biotopes et éléments naturels à préserver » (En), « Zone tampon » (T) et « Gestion de cours d'eau » (Ce).

A noter que la zone de servitude « urbanisation » « Gestion de cours d'eau » concerne l'ensemble de la partie à ciel ouvert du cours d'eau de la Mamer, au niveau de la localité de Kopstal.

A ce titre, la partie graphique du projet a aussi repris la délimitation des zones inondables de la Mamer, en reprenant la distinction des 3 types de zones HQ10 (crue décennale – forte probabilité), HQ100 (crue centennale – probabilité moyenne) et HQ extrême (crue extrême – faible probabilité).

La partie graphique du projet a également pris en compte l'indication complémentaire, à titre indicatif et non exhaustif, des biotopes et habitats d'espèces protégés. De cette manière, une première indication des surfaces sensibles, susceptibles d'engendrer la mise en œuvre de mesures compensatoires, est fournie aux acteurs concernés. A ce titre, l'indication des habitats d'espèces protégés au titre de l'article 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles permet aussi de localiser les surfaces sur lesquelles les mesures compensatoires sont à réaliser de manière anticipée (Mesures « CEF¹ »).

Les mesures décrites ci-dessus servent autant à réduire les incidences sur la diversité biologique que sur le paysage.

¹ Mesures destinées à assurer la continuité écologique d'une fonctionnalité (« Continuous ecological functionality »).



A ce titre, on peut considérer que les résultats les plus significatifs du rapport ont été pris en compte.

En revanche, il n'y a pas eu de phasage du développement urbain par le classement de surfaces en zones d'aménagement différé (ZAD) des zones d'habitation, puisque la commune souhaite développer en même temps les principales zones d'aménagement projetées, à savoir les zones B01-B/NQ4 (Groeknapp), B11 (Op der Schanz) ainsi que la zone « Centre Bridel » pour les principales.

De manière ponctuelle, la zone située au sud de la zone B01 (Groeknapp), le long de la rue de Luxembourg, a finalement été maintenue au sein du périmètre en zone d'habitation HAB-1, alors qu'un classement initial en zone forestière (FOR) était prévu (voir chap. 3-2 ci-après). La partie située en limite de la rue de Luxembourg (N12) est néanmoins marquée par une zone de servitude « urbanisation » « Biotopes et éléments naturels à préserver » (En), afin de tenir compte de la présence d'un bois et des problématiques du bruit et du paysage.

De même, l'extension de périmètre constituée par la zone K11 (Rue Schmitz) a été maintenue du fait de sa petite taille (0,077 ha), malgré sa situation à l'intérieur de la zone spéciale de conservation LU0001018 *Vallée de la Mamer et de l'Eisch*.

3.2. Prise en compte du résultat des consultations

Le projet de PAG a fait l'objet de plusieurs types de consultations :

- une consultation des deux Ministères concernés (Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité d'une part, Ministère des Affaires intérieures d'autre part, qui rendent un avis spécifique) ;
- une consultation publique.

Par ailleurs, à la demande de la Commune, une réunion avec le Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité a également eu lieu le 16 mars 2023 (voir compte-rendu en annexe 2). Une seconde réunion a également eu lieu avec les deux Ministères concernés le 21 mars 2024 (voir compte-rendu en annexe 3).

Ainsi, les **avis des deux Ministères**, repris pour la plupart par le projet, sont résumés en annexe 2 et 3 du présent document. Ils concernent les principaux points suivants :

- les projets d'extensions de périmètre, notamment celui de la zone relative au projet de zone d'activités économiques communale (ECO-c1) « Biergerkräiz » (12,12 ha), non approuvés par les deux Ministères, ont été abandonnés – la totalité des zones initialement projetées reste donc en zone verte, afin de tenir compte de la valeur écologique de certaines de ces surfaces, mais aussi d'éviter de constituer des îlots déconnectés au sein de la zone verte, comme par exemple pour la zone B08 (Kalscheier) ;
- le remplacement des zones de servitude « urbanisation » (ZSU) – « Ecologie et paysage » par une ZSU – « Biotopes et éléments naturels à préserver » d'une part, et une ZSU – « Zone tampon » d'autre part, de manière à faire une distinction entre les servitudes destinées à créer des zones tampons avec celles visant le maintien obligatoire des structures vertes existantes.



A noter que le projet de PAG propose de maintenir finalement la zone située au sud de la zone B01 (Groeknapp), le long de la rue de Luxembourg en zone d'habitation HAB-1, conformément au PAG en vigueur. Cette décision fait suite à des réclamations exprimées concernant le projet initial de reclassement de cette zone en zone verte. Cette surface est maintenant aussi couverte d'une zone soumise à l'élaboration d'un PAP-NQ et incluse dans le schéma directeur B/NQ3 « Um Groeknapp ».

Enfin, les zones « Centre Bridel » (zone MIX-u/HAB-2) et B11 « Op der Schanz » (zone HAB-1/HAB-2), marquées par des coefficients de densité excessivement élevés, ont fait l'objet d'une diminution des coefficients. Ainsi, sur la zone « Centre Bridel », la densité de logements a été ramenée de 100 à maximum 80 logements/ha pour les surfaces classées en HAB-2, et à 60 à 75 logements/ha pour les surfaces classées en MIX-u. Sur la zone « Op der Schanz », la densité de logements a été ramenée de 105 à 65 logements/ha pour la surface classée en HAB-2.

Inversement, sur la zone B01 « Groeknapp », la densité de logements a été augmentée de 12 à 20 logements/ha afin de garantir une utilisation rationnelle du sol.

En ce qui concerne la **consultation publique**, selon l'Administration communale de Kopstal, un ensemble de 152 observations ou de réclamations exprimées en vertu de l'article 7 (« Consultations ») ont été obtenues.

A titre indicatif, les dates de consultation resp. de publication ont été réalisées du 14.03.2022 au 13.04.2022 inclus.

Ces consultations ont également été complétées par des réunions spécifiques entre les représentants de la commune et chaque réclamant ou groupe de réclamants. Ainsi, plusieurs réunions ont été organisées, principalement en novembre et décembre 2022.

Parmi les réclamations obtenues, seule une partie fait référence aux considérations environnementales et concerne les 5 thèmes suivants :

- la demande de mise à jour, de reprise ou même de suppression de biotopes protégés et d'habitats d'espèces protégés au titre de l'article 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018, indiqués à titre indicatif et non exhaustif sur la partie graphique du PAG ; la commune a bien maintenu cette indication des biotopes et habitats d'espèces protégés au niveau de la partie graphique du Plan ;
- la remise en cause des zones de servitude « urbanisation », notamment des zones de servitude « Zone tampon » : ces zones de servitude ont été maintenues au sein de la partie graphique du PAG ;
- la remise en cause du maintien de zones en zone verte, tant au niveau de la zone B08 (Kalscheier) qu'au niveau des habitations isolées situées au nord de la rue Schmitz à Kopstal ; ces zones qui auraient constitué des extensions de périmètre ont été maintenues en zone verte, vu les incidences cumulatives sur la biodiversité, sur la consommation de sol et sur le paysage ainsi que la structure urbaine (constitution d'îlots déconnectés au sein de la zone verte) ;
- la remise en cause du projet de classement de la zone située au sud de la zone B01 (Groeknapp) en zone verte ;



- la remise en cause de certaines densités de logements, entraînant un risque d'augmentation significative du trafic routier.

A noter que suite à une réclamation des riverains, une mise à jour tenant compte de la présence d'une terrasse existante, en limite du cours d'eau de la Mamer, dans la localité de Kopstal a été effectuée, dans la mesure où cette réclamation a été considérée comme fondée et acceptée par le Ministre des Affaires intérieures dans son courrier daté du 6 février 2026 (N°/Réf : 19C/007/2022). En revanche, cette version comportant une petite extension en zone verte n'a été acceptée que partiellement par le Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (voir courrier en date du 4 mai 2026 - N°/Réf : 81792-CS/App2, en annexe 4).

En vertu de l'article 8 de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, une consultation transfrontière est seulement nécessaire lorsque la mise en œuvre d'un projet de plan ou de programme est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement dans un autre Etat membre, ou lorsqu'un autre Etat membre est susceptible d'être touché de manière notable. Comme tel n'est pas le cas, aucune consultation transfrontière n'a été réalisée.



4. Résumé des raisons du choix du plan compte tenu des autres solutions raisonnables

Dans la mesure où le projet de PAG a fait l'objet de modifications constantes et d'une évolution qui a tenu compte des principales contraintes environnementales, on peut considérer que le plan retenu constitue une synthèse des différents objectifs visés notamment au titre de l'article 2 de la loi modifiée du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : utilisation rationnelle du sol et de l'espace tant urbain que rural en garantissant la complémentarité entre les objectifs économiques, écologiques et sociaux d'un développement durable, développement harmonieux des structures urbaines et rurales.

Il n'y a pas de choix d'alternatives clairement défini.



5. Mesures arrêtées concernant le suivi (monitoring)

Les mesures de suivi découlent de l'article 11 de la *Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement*. Cet article stipule notamment : « Afin d'identifier à un stade précoce les impacts négatifs imprévus résultant de la mise en œuvre d'un plan ou programme et être en mesure d'engager les actions correctrices qu'elle juge appropriée, l'autorité responsable de la mise en œuvre assure le suivi des incidences imprévues éventuelles sur l'environnement du plan ou programme concerné ».

L'autorité responsable est ici la commune de Kopstal. De manière générale, la commune doit assurer le contrôle des prescriptions suivantes :

- La prise en compte des recommandations au niveau du projet de PAG finalisé (à travers les éventuels reclassements de zones, les zones de servitude « urbanisation », ainsi que des éléments indiqués à titre informatif) ;
- La transcription des mesures au niveau des documents spécifiques à chaque zone (PAP et Schémas directeurs) ;
- La transcription sur le terrain des mesures préconisées (plantation de ceintures vertes liées aux zones de servitude « Zone tampon », mesures compensatoires, etc.).

A ce titre, en ce qui concerne les biotopes protégés au titre de l'article 17, représentés sur la partie graphique, la commune devra s'assurer que le maintien, dans la mesure du possible, des biotopes est pris en compte. Dans le cas contraire, la compensation des éléments détruits doit être assurée par le porteur d'un projet, sous contrôle des autorités compétentes, avec l'aide des conclusions d'un bilan écologique approprié, afin d'adapter l'ampleur des mesures de compensation nécessaires en fonction des mesures de réduction et d'atténuation mises en œuvre. Une telle démarche doit aussi être envisagée pour les habitats d'espèces protégés au titre de l'article 17 (terrains de chasse), dont l'ampleur est à quantifier également à l'aide du système numérique d'évaluation afin de déterminer l'importance des mesures compensatoires à mettre en œuvre (pool compensatoire).

De manière complémentaire, en ce qui concerne les habitats protégés au titre de l'article 21², représentés sur la partie graphique, la commune invite le porteur de projet à procéder au contrôle de l'efficacité des mesures d'atténuation (mesures « CEF³ ») définies dans le cadre de la SUP (Evaluation stratégique environnementale). Les mesures d'atténuation (mesures CEF) doivent être mises en place et être fonctionnelles avant la destruction des sites qu'elles sont destinées à remplacer. En application des textes (article 27) de la loi PN y relatifs, un projet ne peut être autorisé tant que la fonctionnalité des

² en référence à la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.
³ Mesures destinées à assurer la continuité écologique d'une fonctionnalité (« Continuous ecological functionality »).



mesures CEF qui s'y rapportent n'a pas été prouvée. Au stade actuel de l'étude, il n'y a pas eu de recherche de terrains destinés à pouvoir accueillir les mesures compensatoires liées à la perte de biotopes et d'habitats d'espèces protégés.

En ce qui concerne la qualité de l'eau, les nouveaux quartiers à développer devront disposer de deux systèmes séparés d'évacuation des eaux : un système d'évacuation des eaux usées vers une station d'épuration et un système d'évacuation des eaux pluviales de surface. Pour rappel, le développement projeté de la commune est compatible avec les capacités épuratoires de la station correspondante (station d'épuration biologique de Kopstal).

En outre, en ce qui concerne le paysage, les plantations à prévoir dans le cadre des mesures compensatoires doivent être effectivement réalisées et entretenues. Les plantations sans reprise devront être remplacées.

En ce qui concerne les biens culturels (zones archéologiques), le cas échéant, une coordination avec l'Institut national de recherches archéologiques (INRA, anciennement CNRA) devra être prévue par la commune ou le promoteur avant les travaux de chantier resp. lors de la procédure d'autorisation des PAP correspondants aux zones à aménager.

De manière générale, la création d'une commission chargée du suivi de l'ensemble des mesures compensatoires est recommandée. Le thème de la mise en œuvre et du suivi du programme de l'ensemble des mesures compensatoires s'inscrit donc pleinement au niveau des compétences de la commune. Un bilan annuel relatif à ces mesures est recommandé.

En conclusion, un résumé des mesures de suivi figure dans le tableau suivant.



Objet	Conflits / Incidences	Cadre de l'évaluation	Mesures de suivi	Moment du contrôle	Compétence
Surfaces comportant des biotopes protégés « Art. 17 »	Destruction de biotopes « Art. 17 »	Demande d'autorisation (Conservation de la nature) Bilan des biotopes Selon besoin : Compensation au niveau des pools compensatoires	Contrôle du bilan des biotopes Contrôle de la compensation	Procédure d'autorisation	Administration de la nature et des forêts
Surfaces comportant des habitats d'espèces protégés tombant sous le régime de l'article 17 et/ou 21	Destruction ou détérioration d'habitats d'espèces protégés (Art. 17 et/ou 21 de l'actuelle Loi PN)	Selon besoin : Réalisation d'inventaires spécifiques ; Mise en œuvre de mesures compensatoires (mesures CEF)	Transposition de l'obligation de réalisation d'inventaires spécifiques lors de la planification et les concepts (schéma directeur) Contrôle des résultats des expertises Contrôle de la fonctionnalité Selon besoin : Amélioration des éventuels défauts de fonctionnalité	Phase de planification Phase de planification/ Procédure d'autorisation Phase de chantier	Commune Kopstal, Promoteur Administration de la nature et des forêts Administration de la nature et des forêts
Surfaces marquées par une ZSU (Zone de servitude « Urbanisation »)	-	-	Transposition de l'obligation de respect de la partie écrite correspondante	Phase de planification	Commune Kopstal, Porteur de projet
Surfaces en forte pente	Accumulation de terres de déblais, Paysage	-	Aménagement tenant compte de la topographie afin de limiter le volume de déblais/remblais	Phase de planification	Porteur de projet
Surveillance des crues et des couloirs d'écoulement des eaux pluviales	Risques liés aux zones inondables et au ruissellement de surface	-	Contrôle de la fonctionnalité des couloirs d'écoulement des eaux pluviales	Phase de planification	Commune Kopstal, Administration de la gestion de l'eau
Surfaces marquées par un risque de pollution des sols	Menaces de pollution	Etude de sols	Contrôle des résultats des expertises	Phase de planification	Porteur de projet



Objet	Conflits / Incidences	Cadre de l'évaluation	Mesures de suivi	Moment du contrôle	Compétence
Ensemble de la surface communale	Menaces de détérioration de sites archéologiques	Coordination avec l'INRA avant les travaux de chantier	Obligation au porteur de projet de concertation avec l'INRA	Procédure d'autorisation des PAP	Commune Kopstal, Promoteur



6. Bibliographie et Internet

4URBA (2026A) : Commune de Kopstal. Plan d'Aménagement général - Partie graphique. Localité de Bridel, localité de Kopstal et Plan d'ensemble. Version Février 2026.

4URBA (2026B) : Commune de Kopstal. Plan d'Aménagement général. Partie écrite. Version Février 2026, 22 pp.

EFOR-ERSA (2014) : Evaluation stratégique environnementale. 1ère partie: Evaluation des incidences sur l'environnement. Projet de PAG de la commune de Kopstal. Juillet 2014, 139 pp + Annexes.

EFOR-ERSA (2019) : Addendum au projet de PAG de la commune de Kopstal. Rue Schmitz. Partie 1: Evaluation des incidences sur l'environnement. Novembre 2019, 16 pp + Annexes.

EFOR-ERSA (2022) : Evaluation stratégique environnementale. Projet de PAG de la commune de Kopstal. Rapport sur les incidences environnementales. Février 2022, 192 pp + Annexes.

EFOR-ERSA (2024) : Evaluation stratégique environnementale. Addendum au projet de refonte du PAG de la commune de Kopstal. Zones K11 « Rue Schmitz » et B01-ext2 « Groeknapp ». Rapport sur les incidences environnementales. Juillet 2024, 50 pp + Annexes.

Internet :

<http://map.geoportail.lu/>

<https://www.Kopstal.lu>



7. Annexes

1. Résumé de la prise en compte des considérations environnementales au niveau du plan (zones en référence au dossier SUP).
2. Compte-rendu de la réunion du 16 mars 2023 avec le Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité.
3. Compte-rendu de la réunion du 21 mars 2024 avec le Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité ainsi que le Ministère des Affaires intérieures.
4. Courrier du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité en date du 4 mai 2026 (N°/Réf : 81792-CS/App2).



Annexe 1

Tableau 1 : Résumé de la prise en compte des considérations environnementales au niveau du plan (zones en référence à la SUP) relativement à l'article 10 de la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

N° SUP et Lieu-dit	Zonage (PAG)	Surface SUP2 (ha)	Remarque
BRIDEL			
B01-B/NQ4 (B01-ext et B01-ext2 incluses)	HAB-1	4,2940	<p>Agrandissement de la zone B01-rue de Luxembourg vers le sud (N12) – Réintégration de la zone B01-ext2 en zone d'habitation HAB-1.</p> <p><i>Mesure effectuée :</i> Zone de servitude « urbanisation » « Biotopes et éléments naturels à préserver » (En) au centre et en limite sud-est de la zone ainsi que « Zone tampon » (T) en limite nord-ouest de la zone.</p>
B02-Selteschfeld	AGR	0	<i>Mesure effectuée (pour mémoire) :</i> Zone maintenue en zone agricole
B03-Eechestecken, B/NQ3	HAB-1	1,2650	-
B04-Eechestecken, nord	HAB-1	1,7191	Zone en partie aménagée
B05-Eechestecken, sud	HAB-1	0,9982	<p><i>Mesure effectuée :</i> Zone de servitude « urbanisation » en limite Ouest de la zone (« Zone tampon »).</p>
B06-Roudenhaff, B/QM1, partie nord-est	HAB-1/ HAB-2/ MIX-u	1,0278	<i>Mesure effectuée :</i> Zone de servitude « urbanisation » en limite Ouest de la zone (« Zone tampon »).
B07-Roudenhaff	HAB-1	0,9721	Zone construite
B08-Kalscheier	HAB-1	0	<i>Mesure effectuée :</i> Zone maintenue en zone verte (voir annexe 2)



B09-rue Biergerkräiz	AGR/ FOR	0	Mesure effectuée : Zone maintenue en zone verte																																				
B10-Biergerkräiz, NQ/BRI 1	ECO-c1/ MIX-v	0	Mesure effectuée : Zone maintenue en zone verte (voir annexe 2)																																				
B11-Schanz, B/NQ2 (B11-ext incluse)	HAB-1/ HAB-2	5,0510	Maintien de la zone B11-ext en zone d'habitation HAB-1 (parcelle ouest) Mesure effectuée : Zone de servitude « urbanisation » en limite Sud et Ouest de la zone (« Biotopes et éléments naturels à préserver »).																																				
<table border="1" data-bbox="758 907 933 974"> <thead> <tr> <th colspan="4">B/NQ5 HAB-1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>0,40</td> <td>CUS</td> <td>0,60</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>0,55</td> <td>DL</td> <td>25</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="829 985 1005 1052"> <thead> <tr> <th colspan="4">B/NQ5 HAB-2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>0,8</td> <td>CUS</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>0,8</td> <td>DL</td> <td>65</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="1021 1019 1197 1086"> <thead> <tr> <th colspan="4">B/NQ5 HAB-2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>0,8</td> <td>CUS</td> <td>0,9</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>0,8</td> <td>DL</td> <td>65</td> </tr> </tbody> </table>				B/NQ5 HAB-1				COS	0,40	CUS	0,60	CSS	0,55	DL	25	B/NQ5 HAB-2				COS	0,8	CUS	0,9	CSS	0,8	DL	65	B/NQ5 HAB-2				COS	0,8	CUS	0,9	CSS	0,8	DL	65
B/NQ5 HAB-1																																							
COS	0,40	CUS	0,60																																				
CSS	0,55	DL	25																																				
B/NQ5 HAB-2																																							
COS	0,8	CUS	0,9																																				
CSS	0,8	DL	65																																				
B/NQ5 HAB-2																																							
COS	0,8	CUS	0,9																																				
CSS	0,8	DL	65																																				
B12-rue de Luxembourg (B12-ext incluse)	HAB-1/ HAB-2	0,8281	-																																				
B13-B/QM2	HAB-1/ HAB-2	1,8542	-																																				
B14-bâtiments et équipements publics rue J-F Kennedy	HAB-1/ BEP	0,3558	Zone aménagée																																				
B15-Bridelsknupp nord	HAB-1	1,5142	-																																				
B16-B/QM1, partie ouest	HAB-2/ MIX-u	0,5358	-																																				
B17-PAP 3	HAB-1/ HAB-2	0,6243	-																																				
B18-rue de la Sapinière	HAB-1	0,3631	-																																				
B19-rue des Bruyères nord	HAB-1	1,6961	-																																				
B20-rue des Bruyères sud	HAB-1/ HAB-2/ BEP	0,5434	-																																				
B21-Bridelsknupp sud	HAB-1	1,9558	-																																				
B22-Rêmeschgrond	HAB-1	0,6835	Maintien de la surface en zone constructible																																				
B23-bâtiments et équipements publics rue F.C. Gerden nord	BEP	0,5598	-																																				
B24-bâtiments et équipements publics rue F.C. Gerden sud	BEP	0,3107	-																																				



B25-bâtiments et équipements publics rue Nicolas Goedert	BEP	0,4902	-
B26-bâtiments et équipements publics Cimetière	BEP	0,0920	-
B27-beim Antonskräiz	HAB-1	0,1562	-
B28-rue des Prés	HAB-1	0,8782	-
KOPSTAL			
K01-rue de Mamer, sud	HAB-1	0,1253	-
K02-rue de Mamer, nord	HAB-1/ MIX-v	1,4326	<i>Mesure effectuée :</i> Forte réduction de la surface constructible (quartier existant)
K03-K/NQ1, partie nord	MIX-v	0,3917	-
K04-PAP 5	MIX-v	0,4664	Zone construite
K05-rue Mercier	HAB-1	0,3931	-
K06-rue Schmitz, partie sud	HAB-1/ VERD	2,6913	<i>Mesure effectuée :</i> Forte réduction de la surface constructible (quartier existant) Zone de servitude « urbanisation » en limite Est de la zone (« Biotopes et éléments naturels à préserver »).
K07-bâtiments et équipements publics rue de Mamer	HAB-1	0,0980	-
K08-bâtiments et équipements publics rue Schmitz	BEP	1,0218	<i>Mesure effectuée :</i> Zone de servitude « urbanisation » en limite Nord de la zone (« Zone tampon »).
K09-Aelchen nord	HAB-2	0,9587	-
K10-Aelchen sud	HAB-2	0,4442	-
K11-rue Schmitz	HAB-1	0,0765	-



PROJET DE PAG de la Commune de KOPSTAL

Compte-rendu de la Réunion du 16 mars 2023 (9h00), Bâtiment MECDD

Ordre du jour

1. Contexte SUP-EIE : Décider des suites pertinentes de compléments d'analyses à réaliser dans le cadre de la procédure SUP
2. Contexte PAG : Confirmer l'Avis du MECDD concernant certains classements du projet de PAG.

Participants :

<i>Nom, Prénom</i>	<i>Affiliation</i>	<i>Prés.</i>	<i>Diff.</i>	<i>Contact</i>
Cynthia Schneider	MECDD	X	X	cynthia.schneider@mev.etat.lu
Philippe Peters	MECDD	X	X	philippe.peters@mev.etat.lu
Thierry Schuman	Bourgmestre, AC Kopstal	X	X	thierry.schuman@kopstal.lu
Josy Popov	1 ^{er} échevin, AC Kopstal	X	X	josy.popov@kopstal.lu
Raoul Weicker	2e échevin, AC Kopstal	X	X	raoul.weicker@kopstal.lu
Alex Thill	AC Kopstal	X	X	alex.thill@kopstal.lu
Nora Sahr	AC Kopstal	X	X	nora.sahr@kopstal.lu
Pierre Schmit	AC Kopstal	X	X	pierre.schmit@kopstal.lu
Marie-Laure Mir	ECAU	X	X	ml.mir@ecau.lu
Isabelle Vandriessche	Isabelle VanDriessche	-	X	ivdarch@pt.lu
Pierre Kalmes	EFOR-ERSA	X	X	pierre.kalmes@efor-ersa.lu
Marc Owallar	EFOR-ERSA	X	X	marc.owaller@efor-ersa.lu

Décisions

<i>Thème</i>	<i>Objet</i>	<i>Délai de finalisation/remise</i>
Zone Natura 2000	Refaire un document spécifique de mise à jour pour l'Evaluation des incidences sur l'environnement pour la zone Habitats (efor-ersa)	Août/septembre 2023
Nouvelles zones à traiter en zones de jardins (JAR)	Sur base du projet revu de PG PAG incluant les zones JAR, validées par la Commune, réalisation par efor-ersa d'une SUP pour ces surfaces.	Avant la fin de la procédure (projet revu de PAG : avril)
Limites à modifier entre zones urbaines et zone verte (ex. 29 rue Schmitz ou 21, rue de Mersch)	Analyse par efor-ersa du projet revu de PG PAG incluant les limites modifiées, et validées par la Commune.	Avant la fin de la procédure (projet revu de PAG : avril)

Discussion

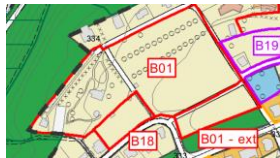



Mme Schneider précise que l'Avis du Ministère de l'Intérieur (Commission d'aménagement + Cellule d'évaluation) devrait parvenir à la commune au printemps 2023.



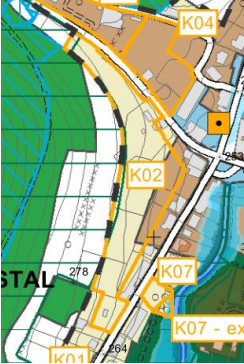
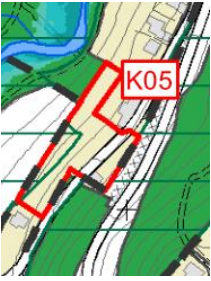


Les inventaires de chiroptères réalisés en 2016 restent valables dans un contexte de finalisation de la procédure, même si en règle générale le Ministère considère que la période de validité de tels inventaires est de 6 ans.

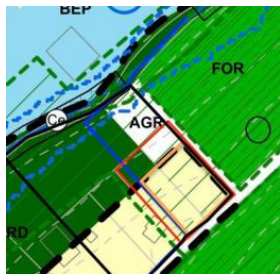
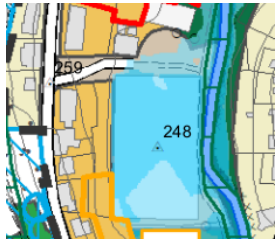

En ce qui concerne les « îlots déconnectés » (p.ex. Kalscheier), M. Peters rappelle la jurisprudence liée au cas du PAG de Fischbach. Il précise qu'une approbation partielle du PAG est possible. En cas de maintien de ces îlots par la commune, mais qui ne sera pas approuvé par le Ministère, le PAG peut être approuvé de manière partielle, et une procédure judiciaire spécifique peut alors être entamée de manière parallèle pour définir le statut de ces îlots.

En ce qui concerne la reprise des informations « environnement », tels que les biotopes, à faire figurer « à titre indicatif » dans la PG du PAG, le Ministère se prononce pour une inscription de ces informations sur la PG. Si cela conduit à un problème de lisibilité des plans, il est d'avis que le plan des « dispositions complémentaires à la planification communale » doit alors être prévu comme annexe du PAG.

Concernant les différentes zones SUP, les principales décisions figurent dans le tableau suivant.

Localité	N° SUP et Lieu-dit	Principales décisions
Bridel	B01-B/NQ3 Groeknapp B01-ext! 	Le commentaire relatif à cette zone dans l'Avis reste valable (« <i>Revoir le SD en définissant un corridor vert Est-Ouest</i> »). Le Ministère recommande d'attendre l'avis de la CA, qui devrait faire des propositions d'aménagement de la zone. Bande en zone FOR (B01-ext) : La décision de reclassement de cette bande en zone d'habitation appartient à la commune, même si le Ministère souligne le rôle de tampon de cet espace. En cas de reclassement, cette bande devra être intégrée et traitée dans le SD. Elle est aussi à considérer comme un habitat au titre de l'art. 21.
	B03-Eechestecken, B/NQ4 Genêts 	Le Ministère valide la réalisation d'inventaires de l'avifaune au stade des « planifications subséquentes ».
	B05-Eechestecken, sud 	Le Ministère propose d'adapter la partie écrite du PAP-QE de cette zone d'aménagement afin de tenir compte resp. de maintenir la surface forestière située au sein de la zone Habitats.
	B08-Kalscheier 	Cas typique d'approbation partielle du PAG (le maintien de cette zone ne sera pas approuvé puisqu'elle forme un « îlot déconnecté »). En cas de maintien par la Commune, l'évaluation des incidences devra aussi distinguer les parties situées à l'intérieur de la zone Habitats des parties situées à l'extérieur.

Localité	N° SUP et Lieu-dit	Principales décisions
	B10-Biergerkräiz, NQ/BRI 1 (B/NQ6) 	<p>M. Peters rappelle que cette zone est soumise aux différentes autorisations antérieures, qui imposent une remise en état du site après exploitation. Un reclassement en zone ECO-c1 ou en zone MIX-v ne pourra pas être approuvé.</p> <p>De ce fait, la réalisation d'inventaires faunistiques semble prématurée (Oiseaux, reptiles, amphibiens, muscardin, évent. Chiroptères).</p> <p>A vérifier : terrain du château d'eau (zone BEP) : comment est-il inscrit dans le PAG en vigueur ? S'il se trouve dans le périmètre d'agglomération, la commune peut maintenir (ou non) cette zone en BEP. Si non, un éventuel reclassement en zone BEP ne sera pas approuvé.</p>
	"Rue Biergerkraiz" 	<p>Cas typique d'approbation partielle du PAG (le maintien de cette zone ne sera pas approuvé puisqu'elle forme un « îlot déconnecté »).</p>
Kopstal	K02-rue de Mamer, nord 	<p>Concernant un reclassement en zone JAR d'une partie du versant située entre la zone K02 et la forêt, M. Peters propose de réaliser une SUP (accompagnée d'un screening FFH et d'un screening relatif aux chiroptères) avant la fin de la procédure PAG, afin d'intégrer éventuellement la zone JAR dans le projet de PAG adapté. La nouvelle SUP liée à cette zone JAR devra alors être soumise à une enquête publique séparée avant le vote du PAG.</p> <p>Dans ce cas, une partie écrite spécifique devra être prévue, afin de limiter les types d'installations possibles.</p> <p>(Idem pour la Rue de Mersch)</p>
	K05-rue Mercier 	<p>Le Ministère propose d'adapter la partie écrite du PAP-QE de cette zone constructible afin de tenir compte des contraintes environnementales (pente, zone Habitats).</p> <p>En cas d'aménagement et/ou construction, des inventaires faunistiques sont à prévoir (Muscardin, oiseaux, chiroptères).</p>
	K06-rue Schmitz, partie sud 	<p>En cas d'aménagement et/ou construction de la parcelle 396 (située en grande partie à l'intérieur de la zone Habitats), des inventaires faunistiques sont à prévoir avant planification subséquente.</p> 

Localité	N° SUP et Lieu-dit	Principales décisions
	<p>K11 - rue Schmitz</p> 	<p>Extension de périmètre (A traiter en MOPO ?) : Le Ministère se renseigne sur l'historique de ce dossier, afin d'intégrer éventuellement cette zone à la procédure en cours de PAG.</p>
		<p>L'Avis mentionne la parcelle 381/2735 dans la mesure où le classement en zone REC permet aussi la construction éventuelle de bâtiments (« La zone REC n'a pas été évaluée dans l'évaluation sommaire des incidences ») (Screening).</p> <p>A mentionner dans la mise à jour de l'Evaluation des incidences sur l'environnement pour la zone Habitats.</p>
		<p>L'Avis mentionne la parcelle 945/3402 liée à la Station d'épuration puisqu'une petite partie de la surface reste encore libre (« La zone BEP n'a pas été évaluée dans l'évaluation sommaire des incidences ») (Screening).</p> <p>A mentionner dans la mise à jour de l'Evaluation des incidences sur l'environnement pour la zone Habitats.</p>
	<p>Interprétation de la délimitation entre zones notamment zones HAB-1 et zone verte (ex. 29 rue Schmitz ou 21, rue de Mersch)</p>	<p>La commune devra fournir le projet de la PG du PAG visualisant les modifications des limites projetées afin que le Ministère puisse se prononcer.</p>

Présents :

GOEDERS Frank
STEINMETZ Pit
BENTZ Myriam
SCHUMAN Thierry
POPOV Josy
WEICKER Raoul
SAHR Nora
REDING Vicky
SCHMIT Pierre
NEUMAN Patrick
EWEN Lisa
SIMON Claire
THILL Patrick
SCHEPPACH Maria
GOMEZ Justine
OWALLER Marc

Ministère des Affaires intérieures
Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité
Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire
Bourgmestre, Commune de Kopstal
Échevin, Commune de Kopstal
Échevin, Commune de Kopstal
Service technique, Commune de Kopstal
Service technique, Commune de Kopstal
Secrétaire communal, Commune de Kopstal
Conseiller communal, Commune de Kopstal
Conseiller communal, Commune de Kopstal
Conseiller communal, Commune de Kopstal
Conseiller communal, Commune de Kopstal
Conseiller communal, Commune de Kopstal
Architecte-urbaniste, bureau 4urba
Ingénieur, bureau efor ersa

Réunion du jeudi 21 mars 2024
Administration communale de Kopstal

Réunion CA/MECB

Discussion du projet de PAG suite aux avis et réclamations reçus

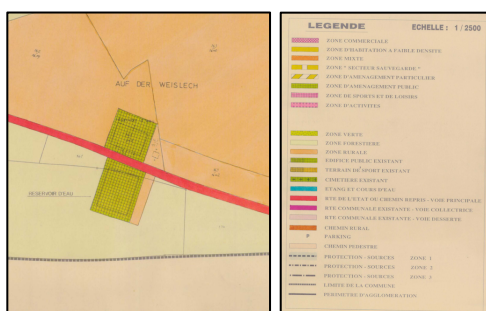
Annotations suite à la présente réunion

1. Avis MECB du 1^{er} décembre 2022 (réf. 81792)

Extensions et réductions de périmètre

Les modifications de la zone verte mentionnées ci-dessous constituent des extensions des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées qui **ne peuvent pas être approuvées** :

- Au lieu-dit « Biergerkraiz », le classement en zone ECO-c superposé par un PAP NQ
Avis de la CA et du MECB : Pas de remarque particulière
- Au lieu-dit « Biergerkraiz », le classement en zone BEP



Dans la PG du PAG en vigueur, il n'est pas clair si la zone est classée en « zone d'aménagement public » (donc dans les zones urbanisées) ou en « édifice public existant » (donc en zone verte). Par contre, la zone n'a pas de « périmètre d'agglomération ». Dans le cadre de la refonte, s'agit-il d'un maintien en zone verte ou d'un reclassement en zone verte ?

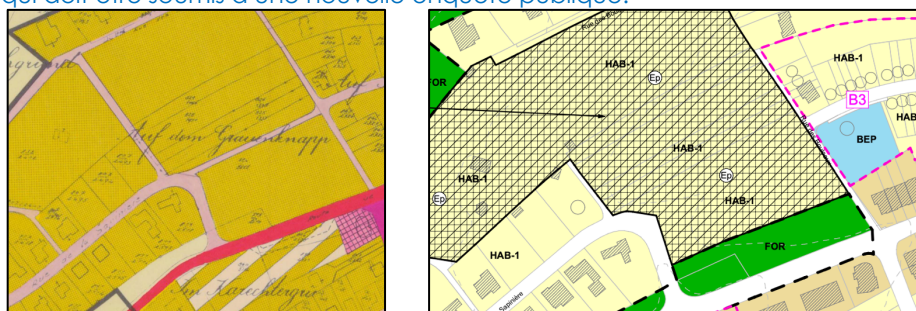
Avis de la CA et du MECB : Il s'agit d'un maintien en zone verte même si la hachure du PAG en vigueur de la zone est définie comme « zone d'aménagement public », la zone dans le PAG en vigueur est hors périmètre d'agglomération.

- Au lieu-dit « Biergerkraiz », le classement en zone MIX-v
Avis de la CA et du MECB : Pas de remarque particulière
- A Bridel, au lieu-dit « Biergerkraiz », le classement en zone HAB-1 PAP QE
Avis de la CA et du MECB : Pas de remarque particulière
- À Bridel, le classement en zone HAB-1 PAP QE au lieu-dit « Kalscheier »
Avis de la CA et du MECB : Pas de remarque particulière

Les modifications de la zone verte qui **peuvent être approuvées** mais que le **CBE souhaite maintenir en zone destinée à être urbanisée (HAB-1 / PAP NQ)** :

- A Bridel, le reclassement en zone verte de la zone de faible densité au lieu-dit « Groeknapp »

Avis de la CA et du MECB : Pas d'objection de la part des ministères. La CA et le MECB conseillent cependant de classer cette zone en Zone soumise à un PAP NQ, de l'inclure dans le SD BNQ3 et de prévoir un accès à l'intérieur du PAP NQ depuis la rue de la sapinière ou de la rue des bruyères et non depuis la rue de Luxembourg. Le MECB confirme que cette modification de changement de zone de base entre la version saisine et la version vote requiert un addendum à la SUP qui doit être soumis à une nouvelle enquête publique.

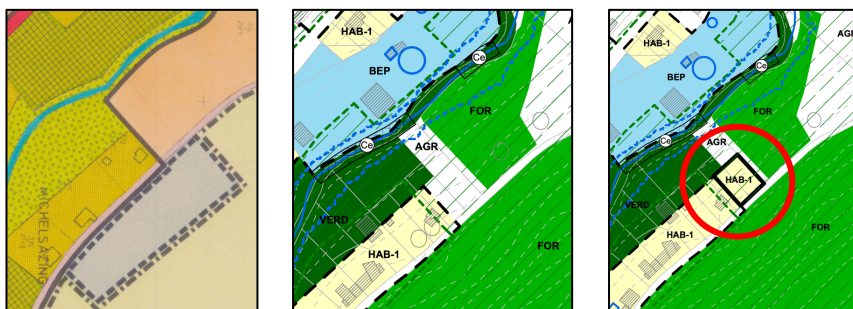


PAG en vigueur – PAG en procédure

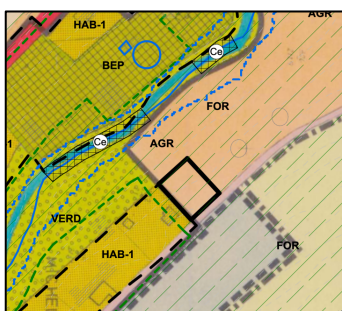
Délimitation de la zone verte / erreur matérielle hors avis

- Rue Schmitz_Kopstal
La propriétaire des deux parcelles 332/3437 et 332/3438 affirme que ces deux parcelles étaient classées en zone d'habitation à faible densité dans le PAG en vigueur. Le périmètre d'agglomération est indiqué avec un large trait noir dans la partie graphique et le périmètre exact peut prêter à confusion. D'après la superposition du PAG en vigueur et du PAG en procédure, aucune erreur matérielle n'est constatée.

Une modification ponctuelle du PAG a été entamée en 2016 mais n'a jamais abouti. Une autorisation de construire pour une « villa bi-familiale » a quant à elle été autorisée par le bourgmestre en place le 23.02.2018. Les travaux n'ont cependant jamais commencé et l'autorisation de construire est donc caduque.



PAG en vigueur – PAG en procédure – Proposition de MOPO PAG après approbation



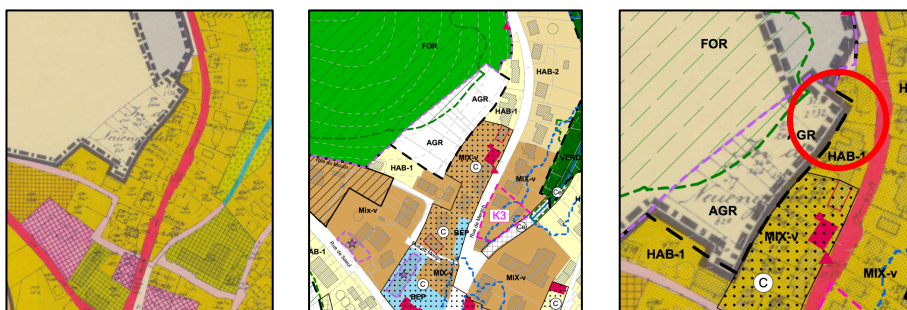
Superposition du PAG en vigueur et du projet de PAG (en procédure)

Avis de la CA et du MECB : Les ministères proposent d'inclure les parcelles 332/3437 et 332/3438 lors de la présente procédure de refonte du PAG suite à la réclamation de la propriétaire, sous réserve d'une conclusion favorable à retenir par un addendum concernant cette surface qui devra être inclus à la SUP2 par le bureau d'étude EFOR ERSA.

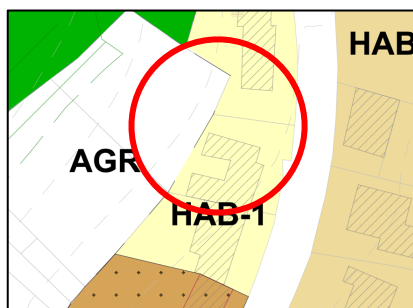
- Rue de Mersch_Kopstal
Le propriétaire de la parcelle 373/2883 affirme qu'une plus grande partie de sa parcelle était classée en zone d'habitation à faible densité dans le PAG en vigueur et que le périmètre de la zone verte dans le projet de PAG empiète sur sa construction.

D'après la superposition du PAG en vigueur et du PAG en procédure, aucune erreur matérielle n'est constatée. La délimitation de la zone verte suit la limite parcelle arrière des parcelles accolées à ladite parcelle. Quant à ladite parcelle la délimitation de la zone verte relie les deux points des parcelles cadastrales accolées.

La distance la plus petite entre la construction existante et la délimitation de la zone verte est de 1.20m. La délimitation de la zone verte n'empiète donc pas sur ladite construction.



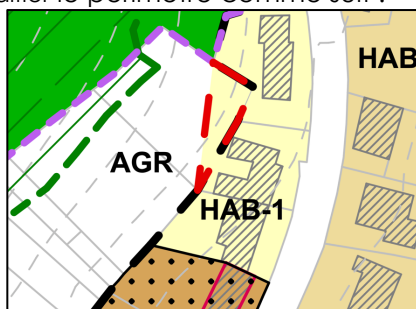
PAG en vigueur – PAG en procédure - Superposition du PAG en vigueur et du projet de PAG (en procédure)



Zoom sur la parcelle concernée sans l'épaisseur des traits de la légende type du PAG.

Par contre, si un jour cette construction est détruite, la profondeur de la zone n'est pas suffisante pour y construire une nouvelle construction. D'après les règles du QE HAB1-kop, la construction aurait une profondeur maximale inférieure à 5m. La parcelle deviendrait donc inconstructible.

Il pourrait être proposé de modifier le périmètre comme suit :



Avis de la CA et du MECB : Pas d'objection de la part des ministères.

2. Avis CA du 6 novembre 2023 (réf.32C/007/2022)

NQ / ZAD / ZUP

- Dans son avis, la CA recommande de faire judicieusement usage de l'instrument de la zone d'aménagement différé [ZAD] pour garantir un phasage durable du potentiel. Quels sont les zones ou parties de zones soumises à un PAP NQ que la CA recommande de reclasser en ZAD ?

Avis de la CA et du MECB : Pas de remarques particulières. Le choix des zones à classer en ZAD dépend des zones qui ne seront pas ou qui ont peu de chances d'être développées dans les 12 prochaines années.

Densité des logements

- La CA recommande que la Commune diminue la DL de certaines zones soumises à un PAP NQ. Pourquoi l'avis ne concerne pas le CUS ? La CA souhaite-t-elle moins de logement ? Est-il donc supposé que les logements sont de taille moyenne / grande taille et non que la Commune puisse proposer une mixité de tailles de logements (du studio à l'appartement 3ch.) ?

Comment pouvoir donner un avis sur la DL quand on ne connaît pas la taille minimale indiquée dans le RBVS ?

Proposition de texte pour les surfaces des logements :

Surfaces minimales net des pièces d'un logement

Dénomination	Surfaces minimales en m ²				
	Studio / Logement non standard	Logement		Logement	
		1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres et plus
Séjour / salle à manger	25	25	25	30	25
Cuisine			5		5
1 ^{ère} chambre		15	15	15	Augmentation de la surface totale minimale de 15 m ² par chambre supplémentaire à répartir sur l'ensemble des pièces de l'habitation
Chambre supplémentaire	-/-	-/-	10	10	
Salle de bains / salle de douche	4	5	5	5	
WC séparé	-/-	-/-	1	1	
Débarras dans le logement	-/-	-/-	2	2	
Surface totale minimale	35	55	75	90	

Une largeur minimale de 2,50 m pour les chambres est à respecter.

Avis de la CA et du MECB : Pas de remarques particulières. Un équilibre est à trouver entre la DL et le CUS des NQ.

Art. 29bis :

S'il y a une augmentation des coefficients et donc une densification, les limites de niveaux / hauteurs dans le SD doivent-ils être respectés ? (Par exemple, autoriser 4.8 niveaux alors que le SD stipule une limite des niveaux à 3.8 ?)

Dans les esquisses et propositions d'aménagement du site dans la fiche des SD, les esquisses et aménagements doivent-ils déjà illustrer les augmentations de coefficients suite à l'article 29bis ?

Avis de la CA et du MECB : Les SD ne sont pas des documents règlementaires, les hauteurs ou nombre de niveaux ne doivent pas être respectés à la lettre. Concernant les esquisses dans les SD, elles ne doivent pas respecter les densifications liées à l'article 29bis et il est préférable d'ajouter des propositions d'aménagement dessinées en plan et non des 3D très détaillées.

Les schémas directeurs :

SD B/NQ1 – Centre Bridel

Les recommandations de la CA pour la PG PAG :

- Réduire la densité du PAP3 HAB2 à 60 / 70 UL/ha, CUS à 0.90 / 1.00
- Remplacer la SU-Ep par la servitude SU-T (zone tampon)

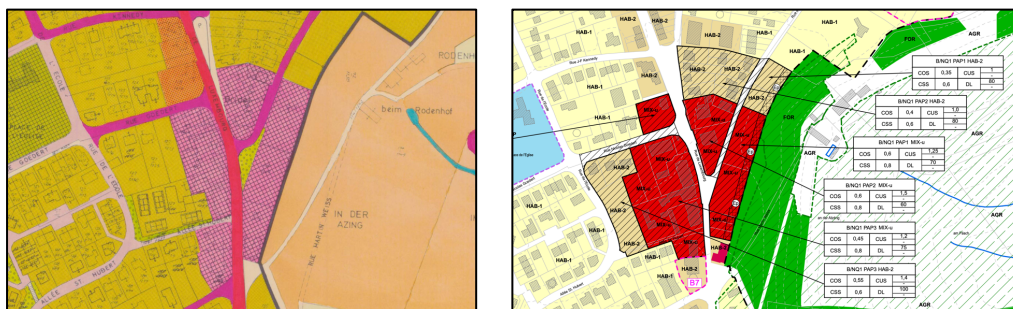
- Sections des rues de Schoenfels et Nicolas Goedert couvertes d'un PAP-NQ mais sans coefficients de densité : superposition sans intérêt

Les recommandations de la CA pour le SD :

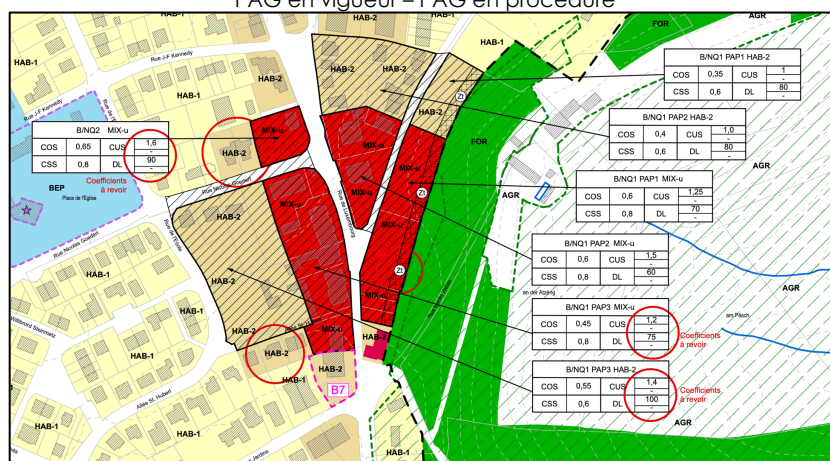
- Nouvelle voie perpendiculaire à la rue N. Goedert à limiter à mobilité « active »
- Aménagement la rue de Schoenfels en zone de rencontre (shared space)
- Élaborer un concept de stationnement pour anticiper la demande liée aux nouveaux commerces/ disparition d'anciens emplacements
- Esquisses contradictoires avec le SD : préservation biotopes non considérée. Supprimer dans le SD

Suite à l'avis de la CA et à de nombreuses réclamations, il est proposé de modifier le PAG comme suit :

- Conserver les rues Schoenfels et Goedert en zone soumise à un PAP NQ, celle-ci permet d'inclure les voiries dans la convention et permet à la Commune de réaménager ces voiries aux besoins.
- Modification des coefficients du PAP3 HAB2 et PAP3 MIXu
- Reclassement des parcelles 125/1077 (n°4 rue Goedert), 125/1076 (n°6 rue Goedert), 128/1030, 128/1029, 128/779, 128/780 (n°1 à 9 allée St Jubert) en HAB-2 / QE pour une transition harmonieuse entre la MIXu et la zone HAB1 résidentielle.
- Diminution de la zone MIXu, plus proche de la surface de la zone commerciale dans le PAG en vigueur, et augmentation de la zone HAB2 pour une meilleure transition entre les fonctions du NQ et les zones résidentielles.



PAG en vigueur – PAG en procédure



Proposition de modifications suivant avis et réclamations

Avis de la CA et du MECB : Pas d'objection de la part des ministères. La CA confirme qu'il est possible de reclasser un terrain sur base d'une réclamation d'une parcelle adjacente afin d'assurer une certaine cohérence urbanistique de la zone concernée.

SD B/NQ2

Aucun avis de la part de la CA. Est-ce un oubli ?

La DL et le CUS sont pourtant plus élevés que les zones soumises à un PAP NQ en face de cette parcelle et de nombreuses réclamations critiquent cette forte densité.

Avis de la CA et du MECB : Pas de remarques particulières. La DL et le CUS sont équilibrés pour cette zone soumise à un PAP NQ.

SD B/NQ NQ3 Um Groëknapp

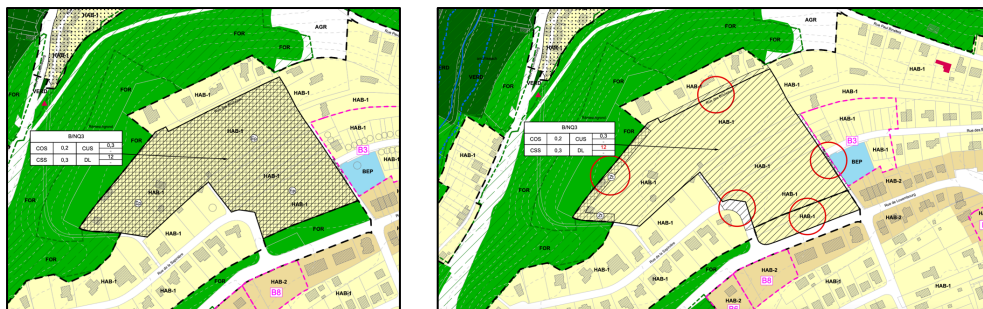
Les recommandations de la CA pour la PG PAG :

- Le périmètre ne comprend pas les voiries existantes, il est à intégrer pour prévoir leur réaménagement
- Augmenter la DL à 20-25 UL (utilisation rationnelle du sol)
- Identifier toute la surface comme zone soumise aux art. 17 et 21 de la loi PN dans la partie réglementaire du PAG

Les recommandations de la CA pour le SD :

- Projet SD :
Réseau routier à aménager en zone résidentielle et limiter le concept à une seule coulée verte

La Commune souhaite maintenir la zone le long de la rue de Luxembourg en zone d'habitation de faible densité (comme dans le PAG en vigueur), donc en **HAB1** dans le projet de PAG.
Cette demande fait suite à des réclamations sur cette zone.



PAG en procédure - Proposition de modifications suivant avis et réclamations

Avis de la CA et du MECB : Pas d'objection de la part des ministères.

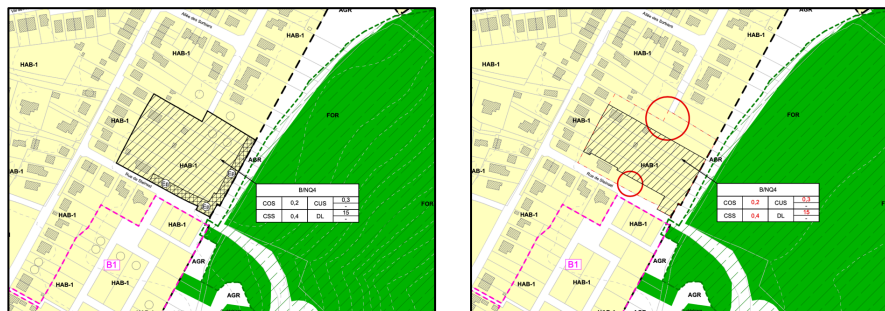
Comme dit plus haut, le MECB confirme que la modification de changement de zone de base entre la version saisine et la version vote, située le long de la rue de Luxembourg, requiert un addendum à la SUP qui doit être soumis à une nouvelle enquête publique.

SD B/NQ NQ4 rues des Genêts / de Steinsel

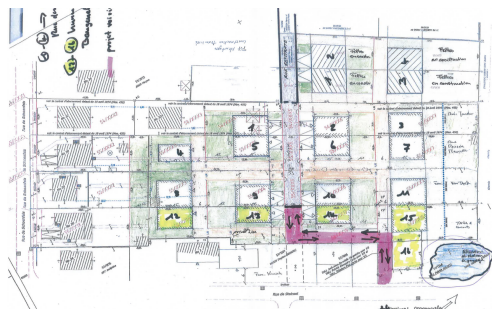
Les recommandations de la CA pour la PG PAG et SD :

- Revoir le DL légèrement à la hausse
- Remplacer la SU-Ep par la servitude SU-T (zone tampon)
- Identifier les surfaces soumises aux art. 17 et 21 de la loi PN dans la partie réglementaire du PAG
- Prendre en compte la situation actuelle du site ; partiellement déjà occupé ; forêt de succession totalement détruite

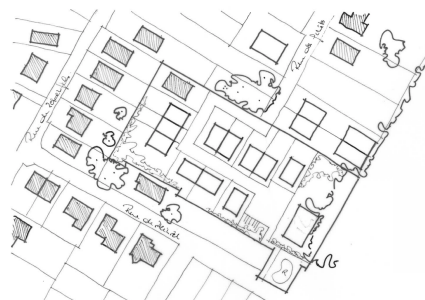
La Commune propose de revoir le périmètre de la zone soumise à un PAP NQ et de revoir son SD comme suit :



PAG en procédure - Proposition de modifications suivant avis et réclamations



Plan de morcellement approuvé par la Commune



Proposition de modification du SD - Proposition d'esquisse

Le schéma directeur modifié visualise la desserte de la zone par la prolongation la rue des Genêts terminée en impasse et aménagée en zone résidentielle, pour assurer la tranquillité des habitants.

Le nouveau quartier est ainsi structuré autour de cette voie centrale, qui dessert directement toutes les habitations et aboutit sur une placette. Un front bâti est prévu en fin de perspective de la zone résidentielle afin de cerner la placette projetée. Un accès mobilité douce est prévu entre cette dernière et la rue de Steinsel.

Une coulée verte significative est conservée à l'est et au sud-est du site : elle est à réserver aux espaces non bâtis (jardins). Le bassin de rétention du NQ est aménagé au point le plus bas, au sud-est du site, à l'intérieur de la zone de projet.

L'esquisse d'aménagement visualise la possibilité de réaliser 16 logements selon un aménagement du site permettant l'implantation de 12 maisons unifamiliales (dont celle déjà construite au 32A, Rue de Schoenfels) et 1 construction plurifamiliale de 4 logements, en respect tant du cadre paysager que des éléments naturels présents sur le site.

COS : 0,25 (≠0,2 dans projet entré en procédure)

CUS : 0,55 (≠0,3 dans projet entré en procédure)

CSS : 0,35 (≠0,4 dans projet entré en procédure)

DL : 20 (≠15 dans projet entré en procédure)

Surface à céder au domaine public : ± 20%

En conséquence, le projet offre une meilleure valorisation du potentiel d'aménagement du site : les valeurs DL, CUS et dans une moindre mesure COS, sont augmentées par rapport au projet entré en procédure, alors que le CSS est inférieur (scellement du sol).

Avis de la CA et du MECB : La CA ne souhaite pas de constructions en seconde position mais considère que la proposition d'esquisse présentée par le bureau 4urba n'est pas qualitative. La CA recommande de ne pas faire aboutir la rue de Genêts en place de retournement mais de continuer la rue des Genêts vers la rue de Steinsel, malgré le fait que la parcelle n°57/1007 est exclue de la zone soumise à un PAP

NQ, et de desservir les nouvelles constructions via des voiries perpendiculaires à la rue des Genêts. Une nouvelle esquisse est à réaliser.

SD B/NQ NQ5 Op der Schanz

Renvoi au rapport du 20/11/2020

Rapport informel sans liste de présences ni signature. Quelle **valeur a ce document** ?

Les recommandations de la CA pour la PG PAG et SD :

- HAB-2 : DL de 105 excessivement élevée, elle ne permet pas une mixité de typologies ; diminuer la DL à 60 / 70 log/ha
- HAB-1 : DL de 15 trop faible ; à relever à 20-25 UL
- Identifier la surface comme zone soumise aux art. 17 et 21 de la loi PN dans la partie réglementaire du PAG
- Améliorer la mixité de logements : actuellement HAB-2 uniquement collectifs et HAB-1
- Remplacer la SU-Ep par la servitude SU-EN (Éléments naturels)
- Réduire les accès motorisés ; aménagement en zone résidentielle
- Esquisse obsolète à remplacer

Pour information :

Une convention a été signée entre la société en commandite par actions OLOS FUND S.C.A. SÍCAV-FIS (propriétaire de plusieurs parcelles de terrains sises sur le territoire de la Commune de Kopstal, section Bridel, au lieu-dit "Op der Schanz", d'une contenance totale de 5ha0a32ca) et l'administration communale de Kopstal.

Cette convention indique que la vente à terme portera sur un immeuble de 5.000 m² de surface construite brute (l'immeuble"), qui sera construit de façon prioritaire sur un terrain faisant partie intégrante des Parcelles ou plus spécifiquement sur un lot faisant partie du PAP NQ à élaborer (le "Terrain").

OLOS souhaite faire développer sur les Parcelles une surface construite brute ("SCB") de 42.000 m², qui inclut notamment des maisons unifamiliales, des résidences avec ou sans commerce, etc

Cette convention limite donc la diminution de la densité et des coefficients sur ce site.

Il n'y a, par contre, pas d'avis sur la superposition de la zone soumise à un PAP NQ « Op der Schanz » par une ZUP, est-ce volontaire ?

Pour la zone soumise à un PAP NQ « Op der Schanz », est-il possible de reclasser une partie de la zone en ZAD alors que l'autre partie est couverte d'une ZUP ? Est-ce cohérent ?

Avis de la CA et du MECB : Pas de remarques supplémentaires par rapport à l'avis de la CA. Les coefficients sont à diminuer dans le BNQ5/HAB2 et à augmenter dans le BNQ5 HAB1. La convention signée entre la société en commandite par actions OLOS FUND S.C.A. SÍCAV-FIS et l'administration communale de Kopstal devra être renégociée.

SD B/NQ NQ6 ZA Biergerkräiz

SD annulé – extension annulée

Abandon du projet en l'état

SD K/NQ1 Rue de Saeul

Il y a une erreur matérielle sur ce site :

La zone est considérée par l'art 29bis, à savoir :

« (...) Lorsque le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » couvre des fonds **reclassés d'une zone autre qu'une zone d'habitation ou zone mixte en une zone d'habitation ou une zone mixte** par une modification du plan d'aménagement général, la part de la surface construite brute de ces fonds à réserver à la réalisation de logements abordables est portée

(...)

2° à **15 pour cent** si le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités ;

(...)

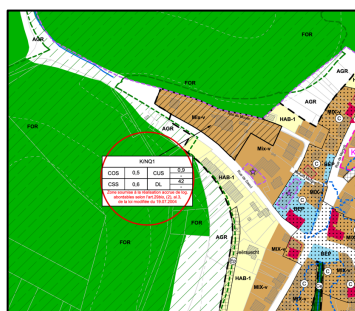
Il faut donc ajouter le casier indiquant « Zone soumise à la réalisation accrue de log. - abordables selon l'art.29bis, (2), al.3, de la loi modifiée du 19.07.2004 »

Les recommandations de la CA :

- Classement en MIX-v non judicieux ; à reclasser en HAB-2 pour permettre à la fois mixité de fonctions et entrée de village
- DL de 42 UL trop élevé ; à réduire à ± 30 UL
- Doutes émis sur l'intégration urbaine résultant d'un immeuble collectif de 18/20 unités, intégrant services de restauration et commerces

La Commune souhaite garder cette zone en zone Mix-V pour permettre de la mixité sur ce site. Il s'agit d'un site privilégié pour des départs de randonnées.

De plus, le projet de la Commune est de créer des logements en colocation et des logements classiques, plus un restaurant et/ou commerce et souhaite conserver la densité proposée lors de la saisine du présent PAG.



Proposition de modifications suivant avis et réclamations

Avis de la CA et du MECB : Pas d'objection de la part des ministères quant au maintien en MIX-v de la zone ou en reclassement en HAB2.

PG et PE PAG

• Volet stationnement

La CA recommande, entre-autre, :

- de préciser les dispositions relatives au mécanisme de dérogation au nombre d'emplacements à réaliser alors que le libellé actuellement retenu ne présente pas un caractère suffisamment clair et précis pour pouvoir être considéré comme normatif
- de préciser les dispositions relatives au mécanisme de dérogation au nombre d'emplacements à réaliser sur le terrain de ladite construction alors que le libellé actuellement retenu ne présente pas un caractère suffisamment clair et précis pour pouvoir être considéré comme normatif

Pour répondre à ces différents points et de ne pas faire de différenciation entre QE et NQ, la Commune propose de reformuler, pour une meilleure compréhension, l'article 6 comme suit :

Les modifications sont en rouge.

Art. 6 - Emplacements de stationnement

Art. 6.1. 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, ou bien urbanistiques et/ou architecturales, ou bien de mobilité durable et/ou de sécurité.**

- e. Les emplacements de stationnement sont à aménager sur le terrain de ladite construction. ~~Une dérogation au nombre et à l'emplacement des places de stationnement étant possible dans les cas suivants :~~ 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.
- ~~En PAP « quartier existant », pour les emplacements de stationnement associés à des bâtiments et équipements d'intérêt public et/ou collectif, notamment dans le cas d'un regroupement de plusieurs équipements sur un même site, l'estimation des besoins en emplacements de stationnement, tant automobile que vélo, tiendra compte des heures de fréquentation de chaque équipement mais aussi des emplacements déjà existants à proximité du site, dans l'intérêt de mutualiser ces emplacements et d'éviter des aménagements surnuméraires sur les espaces publics. Ce calcul est à exposer dans la demande d'autorisation de construire. Le bourgmestre peut ensuite accorder une dérogation à l'obligation d'aménager des emplacements de stationnement sur le terrain de la construction en question.~~
- ~~En PAP « nouveau quartier », pour des raisons notamment d'aménagement urbain, le conseil communal peut exiger du promoteur d'acquiescer des emplacements hors du terrain de la construction, y compris hors de la zone de PAP, sur un parking collectif public ou privé, situé à moins de 300 mètres du terrain de la construction. Le principe est à définir dans la partie écrite du PAP et le mode d'acquisition et les détails sont à préciser dans la convention d'exécution du PAP.~~
- 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.
- ~~En PAP « quartier existant », le Bourgmestre peut exiger que le propriétaire s'exonère de cette obligation totalement ou partiellement, moyennant le versement d'une contribution compensatoire en application d'un règlement taxe communal y afférent ;~~
- ~~En PAP « nouveau quartier », le conseil communal peut exiger que le propriétaire s'exonère de cette obligation totalement ou partiellement, moyennant le versement d'une contribution compensatoire en application d'un règlement taxe communal y afférent, nonobstant de toute exigence d'indemnité compensatoire dans le cadre de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.~~

Art. 6.2. 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 : au minimum 1 emplacement par UL**
 - Emplacements visiteurs pour habitation plurifamiliale : au minimum 1 (un) emplacement par tranche de 4 (quatre) logements à compter du 4^{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/artisanax : 1 (un) emplacement par tranche de 100m² (cent mètres carrés) de SCB ;
 - ~~Pour les fonctions non citées, le nombre d'emplacements de stationnement est défini par le projet en fonction de ses besoins propres ainsi que de la réglementation afférente en vigueur.~~

Art. 6.3. 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.

Note : Ce point n'a pas été abordé par manque de temps.

• Volet zones de servitude urbanisationSU-Ep

La CA demande de ne pas mélanger les servitudes destinées à créer des zones tampons des servitudes de maintien obligatoire des structures vertes existantes
Elles sont à remplacer intégralement par les SU-EN et SU-T proposées ; + sites d'application listés pour SU-EN

Des réclamations ont été reçues concernant ces servitudes, particulièrement celle situées en QE.

Pour les structures vertes existantes, La Commune propose de suivre l'avis de la CA qui demande l'introduction d'une nouvelle section 5 : Indications complémentaires à titre indicatif selon art. 17 et 21 de la loi mod PN du 18/07/2018, reprise des biotopes et habitats d'espèces protégées ; identification pour plus grande transparence dans la PG du PAG.
La partie écrite reprendrait les informations complémentaires et expliquerait leurs fonctions :

SECTION 5 – INDICATIONS SANS VALEUR RÉGLEMENTAIRE**Art. 22. 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.

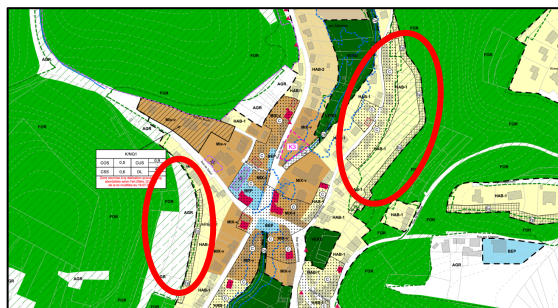
Avis de la CA et du MECB : Pas d'objection de la part des ministères.

Cette indication se ferait en contrepartie de la suppression des servitudes concernant le maintien obligatoire des structures vertes existantes, ce qui pourrait mieux correspondre à un juste milieu entre les avis ministériels et les réclamations reçues.

Les biotopes et habitats protégés qui seront alors affichés dans le PAG représenteront ceux présents lors de la cartographie des biotopes réalisée par le bureau d'étude EFOR ERSA, état des lieux à un instant T à titre indicatif et non exhaustif dans le cadre de ce PAG. (Cartographie réalisée en 2009).

Comme précisé plus haut, une autre partie des réclamations porte sur les ZSU EP en QE. Le CBE propose de supprimer ces servitudes pour les deux sites suivants :

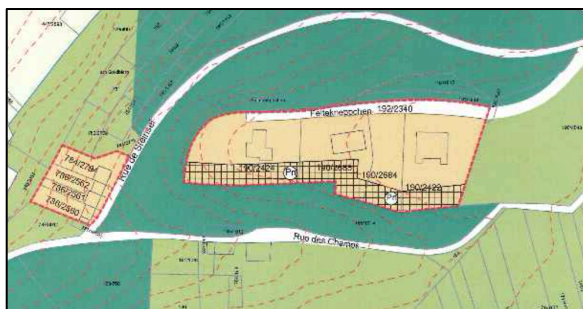
- Rue de Mamer, à Kopstal
- Rue Schmitz, à Kopstal



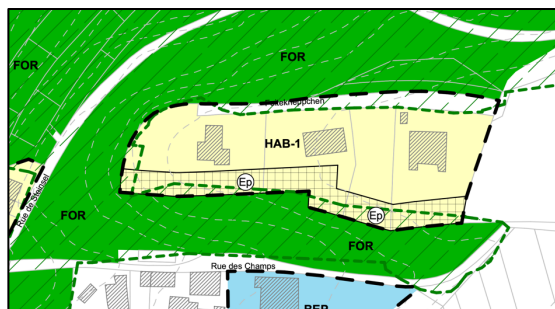
PAG en procédure

Par contre, une ZSU serait maintenue en QE pour les deux sites suivants, qui ont fait l'objet d'une MOPO PAG avant la présente refonte, et pour lesquelles une approbation a été délivrée sous condition que ces zones soient greffées d'une ZSU qui prévoit de limiter le défrichement éventuel et de maintenir les structures végétales existantes et/ou replanter une rangée d'arbres :

- Feitekneppchen / chemin de Steinsel, à Kopstal (MOPO PAG « Feitekneppchen / chemin de Steinsel », Réf.19C/005/2017)
- Rue Biergerkraiz, à Bridel (MOPO PAG « Rue Biergerkraiz », Réf. 16/006/2018)



MOPO PAG « Feitekneppchen / chemin de Steinsel », Réf.19C/005/2017, approuvée le 16.04.2018

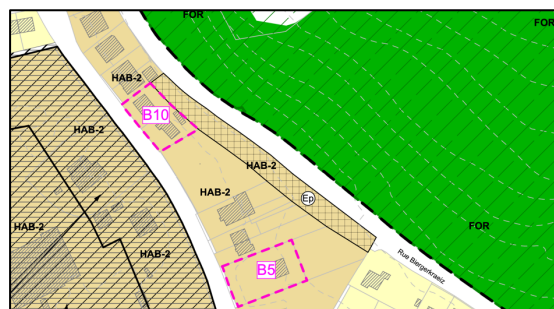


PAG en procédure

Suite à la délibération du 28 novembre 2018 du conseil communal de Kopstal concernant le projet de modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général « rue Biergerkraiz » à Bridel, j'ai l'honneur de vous informer que conformément à l'article 5 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, j'avise favorablement le dossier soumis sous condition que la bande à reclasser soit greffée d'une servitude-urbanisation qui prévoit l'obligation :

- de limiter tout défrichement éventuel de la bande boisée au strict minimum ainsi que
- de replanter une rangée de hêtres selon un concept préalablement déterminé par la commune.

MOPO PAG « Rue Biergerkraiz », Réf. 16/006/2018.
Rue Biergerkraiz



PAG en procédure

La Commune propose de suivre l'avis de la CA concernant la modification de la ZSU EP en deux ZSU différentes :

- une ZSU Éléments naturels à préserver « En »
- une ZSU Zone tampon « Zt »
-

Elle propose de reformuler les articles comme suit :

Les modifications sont en rouge.

« Art. 14.1. Zone de servitude « urbanisation » - ~~Ecologie et paysage (Ep)~~ Éléments naturels à préserver « En »

Les terrains couverts par une zone de servitude « Urbanisation » – ~~Ecologie et paysage (Ep)~~ dans la partie graphique du plan d'aménagement général ont pour vocation d'assurer une transition harmonieuse entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et la zone verte, de favoriser le maillage vert, mais aussi de renforcer la biodiversité et d'atténuer les impacts écologiques et paysagers du développement urbain. « Éléments naturels à préserver » vise à **maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants.**

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 « En » concerne une zone soumise à un PAP NQ, les éléments naturels concernés doivent y être intégrés et indiqués dans la partie graphique du PAP NQ. La couverture arbustive ou arborée de type indigène, adaptée au site, doit occuper au moins 15 pour cent de la superficie couverte par cette servitude.

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 justifiées. »

~~La zone Ep peut par ailleurs intégrer des terrains essentiels pour la conservation et la protection des espèces et/ou habitats et/ou habitats d'espèces protégées, au titre des articles 17, 21 et 33 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.~~

~~La zone Ep figurant dans la partie graphique du PAG peut être surfacique ou en bande. Dans le cas d'une zone Ep visualisée en bande, la largeur de celle-ci est d'au moins 10 mètres.~~

~~Dans tous les cas, les règles suivantes s'appliquent sur les fonds concernés :~~

- ~~a) Dans le cas d'une zone Ep, en bande ou surfacique, superposée à une zone soumise à un PAP Nouveau quartier (PAP NQ) :~~
 - ~~o La couverture arbustive ou arborée de type indigène, adaptée au site, doit occuper respectivement au moins 50 pour cent de la bande et au moins le tiers de la superficie couverte par cette servitude, applicable à la surface nette de la zone inscrite en NQ ;~~
 - ~~o Tout projet de PAP NQ développé sur des terrains visés par les articles 17, 21 et 33 de la loi précitée sur la protection de la nature, doit, au moment de sa planification, faire l'objet des expertises et évaluations légales requises, d'envergure appropriée, afin de définir les mesures indispensables à mettre en place pour la réalisation du projet. Celles-ci peuvent imposer d'augmenter la largeur de la bande de la zone Ep au-delà des 10 mètres requis, pour répondre aux besoins des habitats et espèces à considérer ;~~
 - ~~o Dans le cas d'une bande Ep en PAP NQ qui intègre une Zone Natura 2000, la largeur de la bande couvre la totalité de l'emprise de la surface à considérer pour l'application de l'article 33 de la loi précitée et peut localement dépasser les 10 mètres requis.~~
- ~~b) Dans le cas d'une zone Ep en bande superposée à une zone soumise à un PAP Quartier existant (PAP QE) :~~
 - ~~o Toute nouvelle construction, ancrée au sol ou non, est interdite dans ladite bande ;~~
 - ~~o Au moins 50 pour cent de la surface couverte par une telle bande Ep doit être occupée par une couverture arbustive ou arborée de type indigène, adaptée au site ;~~
~~Dans le cas de la présence d'un biotope de type « milieu ouvert », comme la prairie maigre de fauche (type 6510), le biotope recensé doit être maintenu ouvert de façon prioritaire ;~~
 - ~~o Dans le cas d'une zone Ep en bande intégrant une Zone Natura 2000 qui s'étend au-delà de ladite bande, sans préjudice des dispositions de l'article 33 de la loi précitée du 18 juillet 2018, les règles du PAP QE sous-jacent qui interdisent toute construction en seconde position dans les fonds inscrits en QE, sont à considérer impérativement ;~~
 - ~~o Dans le cas de la zone Ep couvrant la bande boisée qui longe la rue Biergerkräiz, inscrite en HAB 2 et soumise à un PAP QE, seuls des aménagements ayant pour but la réalisation des accès carrossables aux parcelles limitrophes ainsi que des aménagements légers, tels que des chemins réservés à la mobilité douce ou au réseau d'infrastructures collectives y sont autorisés. Tout défrichement de cette bande boisée est limité au strict minimum et sera accompagné d'un concept de replantation d'une rangée de hêtres.~~

« Art. 14.1. 2 Zone de servitude « urbanisation » - ~~Ecologie et paysage (Ep)~~ Zone tampon (Zt)

~~Les terrains couverts par une~~ La zone de servitude « Urbanisation » – ~~Ecologie et paysage (Ep)~~ dans la partie graphique du plan d'aménagement général ont pour vocation d'assurer **« Zone tampon »** vise à assurer une transition harmonieuse entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et la zone verte, ~~de~~ à favoriser le maillage vert, mais aussi ~~de~~ à renforcer la biodiversité et ~~d'~~ atténuer les impacts écologiques et paysagers du développement urbain.

~~La zone Ep peut par ailleurs intégrer des terrains essentiels pour la conservation et la protection des espèces et/ou habitats et/ou habitats d'espèces protégées, au titre des articles 17, 21 et 33 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.~~

~~La zone Ep figurant dans la partie graphique du PAG peut être surfacique ou en bande.~~

La **couverture arbustive ou arborée** de type indigène, adaptée au site, doit occuper **au moins 50 pour cent** de la zone. Toute **construction** ainsi que tout **remblai et déblai** y sont **interdits**, à l'exception des constructions liées à l'écoulement des eaux de surface, des infrastructures pour la mobilité douce et à l'amélioration de la valeur

écologique de la zone.

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.

Dans tous les cas, les règles suivantes s'appliquent sur les fonds concernés :

- ~~c) Dans le cas d'une zone Ep, en bande ou surfacique, superposée à une zone soumise à un PAP Nouveau quartier (PAP NQ) :

 - ~~o La couverture arbustive ou arborée de type indigène, adaptée au site, doit occuper respectivement au moins 50 pour cent de la bande et au moins le tiers de la superficie couverte par cette servitude, applicable à la surface nette de la zone inscrite en NQ ;~~
 - ~~o Tout projet de PAP NQ développé sur des terrains visés par les articles 17, 21 et 33 de la loi précitée sur la protection de la nature, doit, au moment de sa planification, faire l'objet des expertises et évaluations légales requises, d'envergure appropriée, afin de définir les mesures indispensables à mettre en place pour la réalisation du projet. Celles-ci peuvent imposer d'augmenter la largeur de la bande de la zone Ep au delà des 10 mètres requis, pour répondre aux besoins des habitats et espèces à considérer ;~~
 - ~~o Dans le cas d'une bande Ep en PAP NQ qui intègre une Zone Natura 2000, la largeur de la bande couvre la totalité de l'emprise de la surface à considérer pour l'application de l'article 33 de la loi précitée et peut localement dépasser les 10 mètres requis.~~~~
- ~~d) Dans le cas d'une zone Ep en bande superposée à une zone soumise à un PAP Quartier existant (PAP QE) :

 - ~~o Toute nouvelle construction, ancrée au sol ou non, est interdite dans ladite bande ;~~
 - ~~o Au moins 50 pour cent de la surface couverte par une telle bande Ep doit être occupée par une couverture arbustive ou arborée de type indigène, adaptée au site ;~~

~~Dans le cas de la présence d'un biotope de type « milieu ouvert », comme la prairie maigre de fauche (type 6510), le biotope recensé doit être maintenu ouvert de façon prioritaire ;~~
 - ~~o Dans le cas d'une zone Ep en bande intégrant une Zone Natura 2000 qui s'étend au delà de ladite bande, sans préjudice des dispositions de l'article 33 de la loi précitée du 18 juillet 2018, les règles du PAP QE sous-jacent qui interdisent toute construction en seconde position dans les fonds inscrits en QE, sont à considérer impérativement ;~~
 - ~~o Dans le cas de la zone Ep couvrant la bande boisée qui longe la rue Biergerkräiz, inscrite en HAB 2 et soumise à un PAP QE, seuls des aménagements ayant pour but la réalisation des accès carrossables aux parcelles limitrophes ainsi que des aménagements légers, tels que des chemins réservés à la mobilité douce ou au réseau d'infrastructures collectives y sont autorisés. Tout défrichement de cette bande boisée est limité au strict minimum et sera accompagné d'un concept de replantation d'une rangée de hêtres.~~~~

Avis de la CA et du MECB : La CA et le MECB n'ont pas reçu la dernière version de l'ordre du jour et ne peuvent donc pas donner un avis sur les propositions de modification de partie écrite. La CA et le MECB rappellent de ne pas confondre les servitudes et proposent de reprendre les propositions de partie écrite qui se trouvent dans leurs avis respectifs du 6 novembre 2023 (réf.32C/007/2022) et du 1er décembre 2022 (réf. 81792).

- **Volet de la gestion de l'eau**
SZU Ce

D'après l'avis de la CA, la définition de la zone de servitude urbanisation « Gestion de cours d'eau (Ce) » est à adapter dans l'article 14.2 telle que ci-dessous :

« 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 5de al 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 el 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 prohibées. 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. »

La Commune propose de reformuler l'article comme suit :

Les modifications sont en rouge.

« Art. 14.2. Zone de servitude « urbanisation » - Gestion de cours d'eau (Ce)

Les terrains couverts par une zone de servitude « Urbanisation » - Gestion de cours d'eau (Ce) dans la partie graphique du plan d'aménagement général sont réservés à l'écoulement des eaux, aux infrastructures permettant l'entretien des cours d'eau et aux projets de renaturation.

Le maintien et la protection de la végétation indigène existante sur les berges, notamment arbustive et arborée, doivent y être assurés, de même que la protection de la topographie naturelle du sol.

Sont interdits tout aménagement et tout usage susceptibles d'altérer la qualité écologique et biologique du cours d'eau.

~~Les couloirs pour mobilité douce et les équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales, peuvent être autorisés sous réserve d'être situés à une distance d'au moins 5 mètres de l'axe du cours d'eau, toute dérogation à cette règle devant être impérieusement justifiée par des raisons techniques.~~

Seules les **modifications du sol et sous-sol nécessaires à la réalisation** dûment justifiée **d'infrastructures pour mobilité douce et infrastructures techniques sont admises.**

~~Les infrastructures existantes (voies de desserte, réseaux) peuvent être conservées et subir les travaux nécessaires d'entretien et de mise aux normes, les surfaces scellées étant à limiter au strict nécessaire. »~~

La CA demande également que la continuité de la servitude urbanisation « gestion de cours d'eau (Ce) » est à assurer pour la localité de Kopstal afin de maintenir une zone rivulaire permettant d'assurer une protection efficace du cours d'eau ainsi que de sa berge et contribuant au maintien des fonctionnalités naturelles du cours d'eau.

Cette proposition de continuité est en contradiction avec la situation existante. La Commune informe le Ministère que la plupart de la Mamer est canalisée actuellement.

La CA recommande d'établir une servitude comprenant une bande rivulaire ayant une largeur minimale de **10 mètres mesurée à partir de la crête** de d'établir une servitude comprenant une bande rivulaire ayant une largeur minimale de 10 mètres mesurée à partir de la crête de la berge.

La Commune se demande comment il est possible d'établir graphiquement cette surface alors que les crêtes de la berge ne sont pas identifiées dans la PG du PAG et que seulement une partie de la Mamer est indiquée de manière discontinue dans la BDLC.

Avis de la CA et du MECB : L'article 14.2 est à reformuler suivant les recommandations de la CA.

- **Volet sur la protection de l'environnement construit**

Nouvelle liste de proposition de protection :

La commission constate que le projet ne reprend qu'une petite partie des immeubles appartenant au patrimoine culturel local et méritant une protection communale et elle constate que les servitudes de protection pourraient encore être améliorées. La commission se permet de joindre une liste, reprenant les immeubles additionnels à munir d'une protection communale appropriée et elle encourage l'autorité communale de continuer dans sa démarche de protection du patrimoine bâti local.

La Commune propose de ne pas reprendre les immeubles proposés dans l'avis de la CA dans la liste des immeubles protégés au niveau communal dans le cadre de cette procédure pour ne pas léser les propriétaires des éventuelles futures protections sans la procédure initiale de réclamation. Mais elle propose de revoir cette liste lors d'une MOPO PAG après l'approbation définitive du présent PAG.

Ensemble Théo Worré, rue des Genêts :

La commission constate également que l'ensemble remarquable de maisons de l'architecte Théo Worré, situé dans la « rue des Genêts » et classé en secteur protégé, ne bénéficie pas d'une protection communale efficace et qu'un risque de perte de substance bâtie historique existe.

Ce point est contradictoire avec l'avis de la CE sur le Quartier d'habitation 1 Genêts « QE HAB-1 Genêts ». La « liberté urbanistique » recommandée par la CE dans son avis est en contradiction avec l'avis de la CA. La volonté communale est de garder l'esprit de la situation existante. La protection de ce patrimoine est donc assurée par un périmètre SP-Ec et par le PAP-QE Genêts qui lui est propre.

Art. 15. Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal « Environnement construit » :

- la Commission fait remarquer qu'en ce qui concerne les servitudes de l'article 15 relatives aux secteurs et éléments protégés d'intérêt communal, celles-ci ne semblent pas garantir une protection efficace des immeubles définis comme « construction à conserver »
- la Commission demande également de prévoir deux régimes de protection distincts pour les servitudes relatives aux constructions à conserver ainsi qu'aux gabarits à protéger
- la Commission demande que le point c) du l'article 15.3.1 ne devrait pas être applicable aux immeubles définis comme « construction à conserver ».
- *« Des modifications de certains éléments caractéristiques du gabarit existant peuvent exceptionnellement être autorisées afin d'améliorer l'habitabilité de la construction d'origine, sans porter atteinte à la hiérarchie entre volumes définie au paragraphe précédent. Toute modification doit être dûment justifiée, notamment toute surélévation de la hauteur à la corniche qui doit apparaître comme indispensable pour répondre aux exigences règlementaires des pièces destinées au séjour prolongé de personnes. »*
- la Commission demande de modifier les règles du point 15.3.2 point a) qui suggère la possibilité de projets de démolition et de reconstruction à l'identique. L'objectif de la protection communale est de sauvegarder la substance bâtie authentique et d'éviter une architecture de « faux-vieux ».
- la Commission constate que le point c) du même article peut conduire à la destruction d'éléments existants caractéristiques d'une annexe d'un ensemble à conserver. La disposition doit, au contraire, assurer la sauvegarde de ces éléments. En revanche, elle devrait rendre possible la création d'ouvertures additionnelles qui s'intègrent bien dans la composition de façade existante et qui facilitent ainsi une réaffectation.
- pour le petit patrimoine, la Commission demande de une disposition qui permet, pour des raisons techniques notamment, le déplacement des éléments de petit patrimoine.
- la Commission constate que certaines dispositions ne présentent pas un caractère suffisamment clair et précis pour pouvoir être considérées comme normatives et risque de générer des situations arbitraires. La Commission demande que la Commune propose des dispositions claires et précises qui peuvent être objectivement vérifiés par le bourgmestre lors de son contrôle de légalité effectué à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de construire.

Pour répondre à tous ces points et pour une meilleure compréhension, la Commune propose de reformuler l'article 15 comme suit :

Les modifications sont en rouge.

Est-il possible d'enlever les numérotations des paragraphes (a), b), c), ...), qui alourdissent le texte alors qu'il n'y a pas d'avis ou réclamations sur ce point ?

Avis de la CA : Pas d'objections, il est préférable d'éviter les numérotations d'article qui n'ont pas de valeur.

Art. 15. 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. 15.1 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.

~~Tout projet de construction, de démolition et de reconstruction, de restauration, de rénovation, d'amélioration énergétique, d'agrandissement, d'extension ainsi que toute autre intervention architecturale et/ou urbanistique dans les secteurs protégés peuvent être soumis par le bourgmestre au Service des sites et monuments nationaux pour avis.~~

Art. 15.2 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. 15.3.1 ~~et~~ 15.3.2 ~~et~~ 15.3.3.

Art. 15.3 Servitudes de protection touchant les éléments protégés d'intérêt communal

Art. 15.3.2-1 Servitudes concernant les « Constructions à conserver »

~~⊕ 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 dument constatées. La démolition d'une « construction à conserver » doit être dument motivée par des raisons techniques impérieuses, notamment de sécurité, de stabilité ou de salubrité. Le projet de reconstruction qui remplace l'immeuble détruit doit en respecter l'identité et le caractère d'origine.~~

~~⊕ 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.

~~⊕ 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) ~~———— Tout projet doit respecter l'ensemble des servitudes définies à l'article 15.3.1 concernant les « gabarits à préserver » et, de plus, veiller à la conservation et à la mise en valeur des éléments existants caractéristiques concernant l'extérieur du bâtiment :~~

- ~~• — les dimensions, formes et positions des ouvertures, en façade et en toiture ;~~
- ~~• — les modénatures et éléments de décoration ;~~
- ~~• — les matériaux, revêtements et teintes utilisés traditionnellement.~~

e) 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, ~~selon le point b) précédent,~~ 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.

f) ~~———— Préalablement à tout projet, les éléments de la construction à conserver selon le point b) précédent, sont à confirmer dans un relevé qui accompagne obligatoirement toute demande d'autorisation de construire pour travaux de transformation ou de reconstruction.~~

Art. 15.3.1-2 Servitudes concernant les « Gabarits à préserver »

~~Les servitudes suivantes s'appliquent aux immeubles inscrits comme « Gabarits à préserver » et sont également communes aux immeubles inscrits comme « Constructions à conserver » :-~~

a) ~~———— Lors de travaux de transformation ou de reconstruction, le gabarit de l'immeuble existant est à conserver, à savoir :~~

- ~~• — l'implantation de la construction, notamment l'alignement par rapport à la voie desservante, les longueurs et profondeurs ;~~
- ~~• — les hauteurs à la corniche et au faîtage ;~~
- ~~• — les pentes et formes de la toiture.~~

b) 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.

e) 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.

e) 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 ~~afin d'améliorer l'habitabilité de la construction d'origine, sans porter atteinte à la hiérarchie entre volumes définie au paragraphe précédent. Toute modification doit être dûment justifiée, notamment toute surélévation de la hauteur à la corniche qui doit apparaître comme indispensable pour répondre aux exigences règlementaires des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.~~

g) 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.

e) ~~———— Des extensions ou interventions contemporaines concernant des immeubles protégés sont autorisées en façade arrière et latérale, sous réserve de ne compromettre, ni dénaturer le caractère d'origine de l'immeuble.~~

f) ~~———— Préalablement à tout projet, le gabarit à préserver est à confirmer par un mesurage établissant précisément l'implantation, l'alignement, la profondeur, les hauteurs à la corniche et au faîtage de l'immeuble. Ce mesurage accompagne obligatoirement toute demande d'autorisation de construire pour travaux de transformation ou de reconstruction.~~

Art. 15.3.3 Servitudes concernant le « Petit patrimoine »

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. ~~Ces objets peuvent cependant être déplacés pour des raisons techniques dûment justifiées.~~

Art. 15.4 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.

~~b) ——— Tout projet concernant des immeubles se trouvant dans un secteur protégé qui n'intègre aucun bâtiment inscrit comme « construction à conserver » ou « gabarit à préserver », mais qui fait partie d'un quartier qui exprime un parti d'aménagement illustrant son époque de conception, doit assurer une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, en termes de gabarit, morphologie, matériaux et tonalités de revêtements extérieurs, en respect du caractère de ce quartier et de sa topographie. Une architecture de facture contemporaine répondant à ces critères peut être admise, sous réserve du respect des prescriptions fixées dans la partie écrite du PAP-QE correspondant.~~

Art. 15.5 Dispositions particulières

~~Le bourgmestre peut exceptionnellement autoriser à déroger aux règles du présent article 15 et imposer des dispositions appropriées dans les cas suivants :~~

- ~~• ——— motifs impérieux et dûment reconnus, notamment de sécurité publique résultant de l'implantation existante de constructions, de contraintes topographiques particulières, incluant une forte déclivité du terrain,~~
- ~~• ——— travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, résultant de l'application des lois et règlements en vigueur concernant notamment les bâtiments d'habitation et les bâtiments fonctionnels.~~

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.

Note : La CA recommande de vérifier la cohérence des protections communales. L'article 15 n'a pas été abordé en détail par manque de temps.

3. Autres points à aborder

- **PAP QE**

Art. 11 du PAP QE

Cet article est formulé d'une certaine façon que le stationnement est privilégié dans les reculs latéraux ou arrières et non dans le recul avant. La CE n'a fait aucun avis allant dans ce sens. Est-il possible d'avoir un complément à l'avis de la CE pour modifier cet article et privilégier le stationnement dans le recul avant ?

(En rouge, les modifications suite à l'avis de la CE)

« Article 11 – Aménagement des marges de reculement

*Les espaces situés dans les marges de reculement et visibles depuis l'espace public ~~doivent être entretenus et maintenus propres. Ils~~ doivent être aménagés sous forme de jardin d'agrément, dans les reculs avant, latéraux et arrière, à l'exception des chemins d'accès nécessaires. **Ils peuvent être aménagés en emplacement de stationnement dans les reculs postérieurs et latéraux**, sous réserve du respect des règles fixées par QE et autres règles définies par la réglementation communale. Ils peuvent accueillir des terrasses et autres aménagements non couverts ;*

Au moins 25% de la surface de la parcelle doit rester libre de construction et non scellée, dans les QE HAB-1 G, QE HAB-1 Péri, QE HAB-2 Kop et QE HAB-2 Bri, cette part étant réduite à 10% dans les QE HAB-1 Kop et QE MIX-V ;

La limite entre les Quartiers existants et la Zone verte, délimitée selon le plan d'aménagement général, est à matérialiser par une haie plantée d'essences indigènes. »

Avis de la CE : Cet article ne peut pas être modifié s'il n'y a ni réclamation, ni avis sur ce point.

(Note : la réclamation n° 85 porte sur ce point et l'article pourra donc être modifié en conséquence)

PAP Claudel / Arp

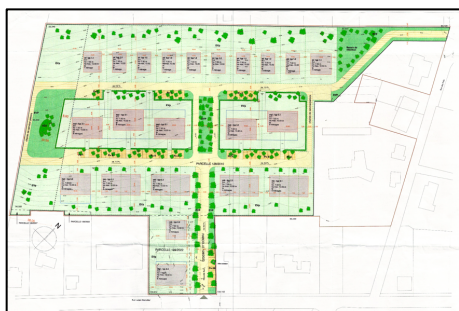
Avis CE - Art.1 QE HAB-1

Dans l'avis de la CE, il est indiqué que certaines zones en HAB-1 contiennent essentiellement des résidences. La CE propose de reclasser ces zones en HAB-2.

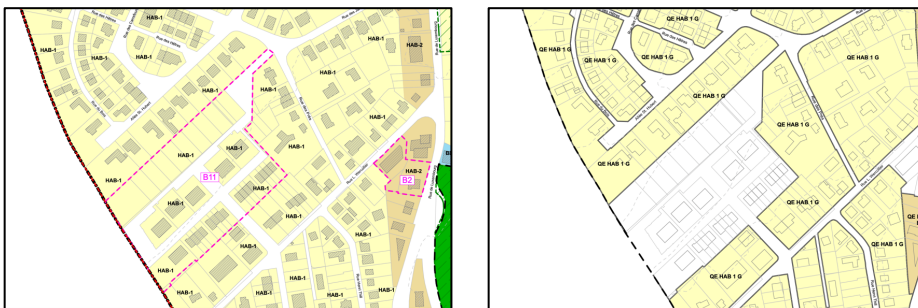
En QE HAB-1, le nombre de niveaux hors sol est limité à **2 niveaux** + 1 niveau dans les combles ou étage en retrait. En QE HAB-2, le nombre de niveaux hors sol est limité à **3 niveaux** + 1 niveau dans les combles ou étage en retrait. La Commune ne souhaite pas pouvoir permettre un niveau en plus dans ces quartiers. Par contre, des sous-quartiers pourront être envisagés lors d'une prochaine MOPO ou mise à jour du PAG.

Pour le cas en particulier du quartier Claudel / Arp qui comporte de nombreuses résidences (avec uniquement 2 niveaux + 1), la Commune propose plutôt d'annuler l'abrogation du PAP sur ce site (PAP Clemang) et de mettre en cohérence la PG du PAG et le plan de localisation des QE ainsi que d'ajouter ce PAP à l'art. 12 Art. 12 - Zones soumises à un PAP approuvé (PAP « A ») dans la PE du PAG.

(B11 - Réf. 15516/19C - Localité Bridel – Lieu-dit Claudel / Arp - approbation le 08.09.2008)



*Extrait de la PG du PAP « Clemang », Réf. 15516/19C
Approbation le 08.09.2008*



Proposition de modification suivant avis et réclamations PAG / PAP QE

Avis de la CA et du MECB : Pas d'objection de la part des ministères.

• **Protection nationale de l'église de Bridel**

D'après la liste actualisée des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale, 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), est classée comme patrimoine culturel national.

L'église est bien située sur la parcelle 126/2356. La parcelle 126/2357, quant à elle, n'existe plus.

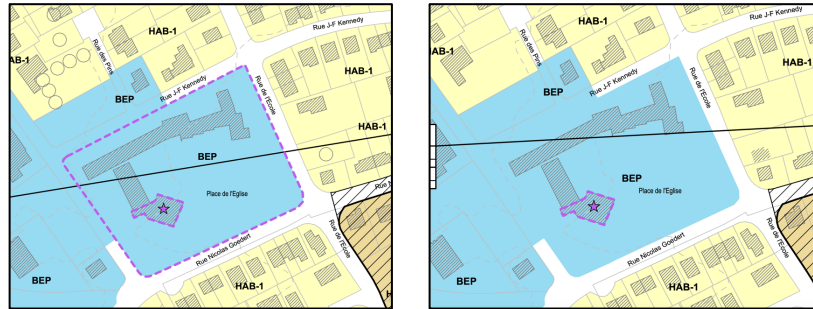
Historique des numéros de parcelles sur ce site :

Date inconnue :	21.09.2016 :	18.09.2019 :	18.03.2024 :
126/2057	Découpage 126/2356 + 126/2357	126/2357 + 126/2384 + 126/2499	126/2356 + 126/2509

Il y a donc une erreur matérielle sur ce site. La grande parcelle qui est couverte par un périmètre « protection des sites et monuments nationaux » et qui a un périmètre qui n'est pas couvert par cette disposition.



Parcelle cadastrale 126/2356 concernée par la protection - Parcelle (126/2509) couverte dans la PG PAG en procédure
Source Géoportail 2024



PAG en procédure - Proposition de modifications suivant erreur matérielle

Pour rappel, un projet d'école est prévu dans une des annexes des corps de bâtiment sur la parcelle 126/2509 (annexe est des constructions existantes).

Avis de la CA et du MECB : Pas d'objection de la part des ministères. L'historique sera envoyé à l'INPA.

- **Circulaire concernant l' « Harmonisation de la réglementation communale en matière de sources d'énergies renouvelables et de travaux d'assainissement énergétique du bâtiment »**

La volonté communale est de pouvoir intégrer la circulaire concernant l'« Harmonisation de la réglementation communale en matière de sources d'énergies renouvelables et de travaux d'assainissement énergétique du bâtiment » en cours de procédure et non pas attendre de faire une MOPO après approbation. Cela est-il possible ?

Avis de la CA : La circulaire ne peut pas être intégrée lors de la procédure si aucun avis n'a été émis. La commune fera une demande à la CA pour un avis complémentaire afin d'intégrer la circulaire aux documents concernés.

- **PCN Refonte**

Le fond de plan du présent projet de PAG date de 2018. Le PCN sera mis à jour dès approbation du projet de PAG et non lors de la présente procédure.

Avis de la CA : La CA considère que la mise à jour du PCN peut être faite lors de la présente procédure PAG et que faire une mise à jour du PCN après approbation du PAG constitue un trop gros travail. Le bureau 4urba considère que la somme de travail est trop grande dans le cadre de la présente procédure – le vote étant prévu pour l'automne 2024 - et que des problèmes d'interprétation des limites de zone découlant du nouveau PCN peuvent poser des problèmes juridiques. Le bureau 4urba conseille fortement au CBE d'attendre l'approbation du PAG avant de faire une mise à jour du PCN.

- **SUP**

Faut-il modifier le dossier SUP pour le vote du PAG ?

Avis du MECB : Le bureau d'étude efor ersa doit élaborer une évaluation des incidences, compléter la SUP et l'envoyer au MECB avant le vote pour avis

Suite :

Suite à la présente réunion, le bureau 4urba enverra une nouvelle proposition de partie écrite et partie graphique pour les zones de servitude « urbanisation » à la CA et au MECB (à envoyer à M. Peters, Mme Schneider et M. Steinmetz).

Le bureau d'étude 4urba conseille au CBE de fixer un rendez-vous avec la plateforme pour discuter des schémas directeurs.



Références : 81792-CS/App2
Dossier suivi par : Cynthia Schneider
Tél. : (+352) 247-86 86 5
E-mail : cynthia.schneider@mev.etat.lu

Luxembourg, le

04 MAI 2026

Le Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité

Vu la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, ci-après « loi modifiée du 18 juillet 2018 », et notamment son article 5 ;

Considérant la délibération du 2 avril 2025 du conseil communal de Kopstal portant adoption du projet d'aménagement général :

Considérant l'approbation du 18 juin 2025 du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions ;

Considérant l'approbation du 6 février 2026 du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions de la délibération précitée ainsi que la décision de déclarer fondées les réclamations référencées sous les numéros rec17 et rec22 ;

Considérant que la décision du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions relative à la réclamation numéro rec22 implique une modification de la délimitation de la zone verte à Kopstal sur les parcelles cadastrales n°130/1154 et 129/1152 en « zone d'habitation 2 » (HAB-2) ;

Considérant que la modification de la délimitation de la zone verte sur les parcelles cadastrales n°130/1154 et 129/1152 en « zone d'habitation 2 » (HAB-2) n'est pas contraire aux objectifs de l'article 1 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 ;

Considérant que la décision du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions relative à la réclamation numéro rec17 implique une modification de la délimitation de la zone verte à Kopstal sur les parties Ouest des parcelles cadastrales n°424/3561, 424/3562, 424/3563 et 424/3564 par le classement de ces parties en zone d'habitation 1 (HAB-1) ; que ces parties comprennent des biotopes protégés selon l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 qui s'intègrent de manière cohérente dans les structures ligneuses présentes le long du cours d'eau « Mamer » ;

Considérant que la modification de la zone verte mentionnée ci-dessus est partiellement contraire aux objectifs de l'article 1er de la loi modifiée du 18 juillet 2018 ;



Arrête :

Art. 1er – Les modifications de la délimitation de la zone verte telles qu'elles découlent de la décision du 6 février 2026 du ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions sont approuvées, à l'exception d'une partie de la modification prévue sur les parties Ouest des parcelles cadastrales n°424/3561, 424/3562, 424/3563 et 424/3564 sur des fonds non scellés ou urbanisés.

La partie de la modification de la délimitation de la zone verte non approuvée est délimitée sur l'extrait de plan joint en annexe qui fait partie intégrante de la présente.

Art. 2. - Tout fonds classé en zone verte conformément au règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune reste soumis aux dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018.

Art.3. - Les dispositions énoncées aux articles 17 à 28 et 33 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 restent applicables indépendamment du statut de classement par rapport au plan d'aménagement général des fonds auxquels elles pourraient se rapporter. Les effets du présent arrêté ne préjugent pas de la décision à rendre par le ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité en vertu des articles précités.

Art. 4. - Le présent arrêté est transmis en original à la commune de Kopstal pour lui servir de titre et en copie pour information :

- à Monsieur le ministre des Affaires intérieures,
- à l'Administration de la nature et des forêts,
- à l'Administration de la gestion de l'eau,
- à l'Administration de l'environnement.



Dans l'intérêt de la bonne gouvernance administrative, l'autorité communale est appelée à me faire parvenir deux versions papier et une version digitale sous format « pdf » coordonnées de la partie graphique du Plan d'aménagement général telles qu'elles résultent des approbations des Ministres des Affaires intérieures et de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité.

Vous pouvez introduire un recours contentieux contre la présente décision devant le tribunal administratif. Ce recours doit être intenté par requête signée d'un avocat à la cour dans les trois mois à compter de la présente.

Pour les autres personnes, ce recours peut être intenté dans les trois mois à compter de la publication de la présente, ou à défaut de publication, du jour où ils en ont eu connaissance, par requête signée d'un avocat à la cour.

En outre, toute personne physique ou morale de droit privé peut également introduire une réclamation auprès du Médiateur— Ombudsman. Veuillez noter que cette réclamation n'interrompt ni ne suspend les délais légaux des recours contentieux. Le médiateur ne peut pas modifier la décision prise, mais peut intervenir auprès de l'autorité compétente afin d'essayer de trouver un arrangement.

Pour plus d'informations concernant vos droits en matière de recours, il vous est loisible de consulter la rubrique « Recours contre un acte administratif » sur le site ci-après : <https://guichet.public.lu/fr.html>.

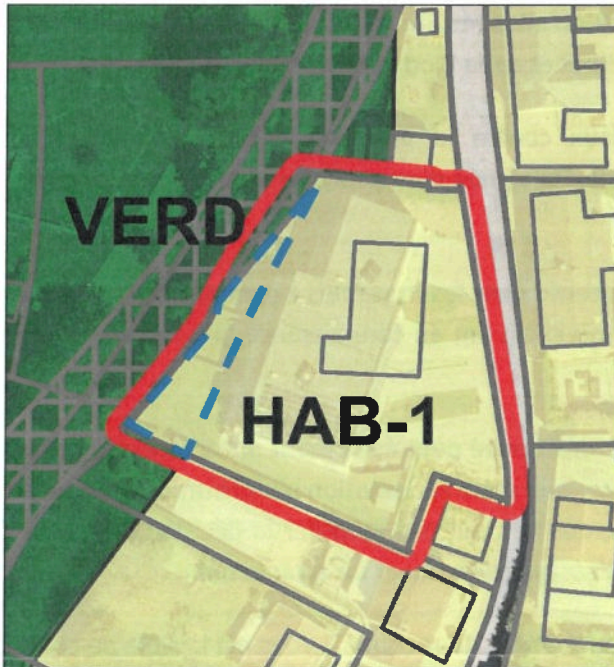
Le Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Serge Wilmes

Annexe : Parties Ouest des parcelles cadastrales n°424/3561, 424/3562, 424/3563 et 424/3564 (rec17).



Annexe : Parties Ouest des parcelles cadastrales n°424/3561, 424/3562, 424/3563 et 424/3564 (rec17):



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

 Fonds à maintenir en zone verte