

COMMUNE DE BOULAIDE

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PARTIE ÉCRITE VERSION COORDONNÉE – VC 6

Ref : 104C/003/2015

Approbation du Ministre de l'Intérieur	23.08.2016
	13.03.2020
Approbation du Ministre du Développement Durable et des Infrastructures	09.06.2016
	10.01.2020



Modification ponctuelle Boulaide « Centre »

Réf. 104C/011/2025

Saisine du Conseil Communal	18.06.2025
Avis de la Commission d'Aménagement	06.11.2025
Vote du Conseil Communal	18.12.2025
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	10.04.2026



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication
en urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Modifications ponctuelles après approbation du PAG en date 23.08.2016

Réf.	Approbation du MI	Approbation de l'Env.
104C/004/2021	27.01.2022	-
104C/005/2021	21.03.2022	-
104C/007/2021	17.01.2023	02.02.2023
104C/008/2023	11.09.2024	-
104C/009/2023	10.09.2024	-
104C/011/2025	10.04.2026	-

TABLE DES MATIERES

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	1
Art. 1	Contenu du plan d'aménagement général (PAG)	1
Art. 2	Division du territoire en zones d'affectation	1
TITRE II	REGLES D'URBANISME	3
Chapitre 2	Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	3
Chapitre 2.1	Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	3
Art. 3	Zones d'habitation	3
Art. 3.1	Zone d'habitation 1 (HAB-1)	3
Art. 3.2	Zone d'habitation 1 – « hinter Elsen » (HAB-1 « hinter Elsen »)	3
Art. 4	Zones mixtes	4
Art. 4.1	Zone mixte villageoise (MIX-v)	4
Art. 4.2	Zone mixte villageoise – « rue du Moulin » (MIX-v « rue du Moulin »)	4
Art. 4.3	Zone mixte rurale (MIX-r)	4
Art. 5	Zones de bâtiments et d'équipements publics	5
Art. 5.1	Zone de bâtiments et équipements publics (BEP)	5
Art. 5.2	Zone de bâtiments et équipements publics – Flébour (BEP « Flébour »)	5
Art. 6	Zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1)	5
Art. 7	Zones de sports et de loisirs (REC)	5
Art. 7.1	La zone de sports et de loisirs REC-1 – « unter Berkels »	6
Art. 7.2	La zone de sports et de loisirs REC-2	6
Art. 7.3	La zone de sports et de loisirs REC-3a – « unter dem Deich »	6
Art. 7.4	La zone de sports et de loisirs REC-3b – « unter dem Deich »	6
Art. 7.5	La zone de sports et de loisirs REC-4 – « Rue de l'Étang »	6
Art. 7.6	La zone de sports et de loisirs REC-5 – « Rue du Barrage »	6
Art. 8	Zones de jardins familiaux (JAR)	7
Chapitre 2.2	Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	8
Art. 9	Prescriptions générales	8
Art. 10	Minima et maxima à respecter	8
Art. 11	Emplacements de stationnement	8
Art. 11.1	Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures	8
Chapitre 3	Les zones destinées à rester libre	10
Art. 12	Catégories	10
Art. 13	Zones agricoles (AGR)	10
Art. 14	Zones forestières (FOR)	10
Art. 15	Zones de verdure (VERD)	11
Chapitre 4	Zones superposées	12
Art. 16	Catégories	12
Art. 17	Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	12
Art. 18	Zones délimitant les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés	12
Art. 19	Zones d'aménagement différé « nouveau quartier »	13
Art. 20	Zones d'urbanisation prioritaire	13

Art. 20.1	La zone d'urbanisation prioritaire type I	13
Art. 21	Zones de servitude « urbanisation »	13
Art. 21.1	Servitude « urbanisation – milieu naturel » (N)	13
Art. 21.2	Servitude « urbanisation – habitats » (H)	14
Art. 21.3	Servitude « urbanisation – paysage » (P)	14
Art. 21.4	Servitude « urbanisation – bruit » (B)	14
Art. 21.5	Servitude « urbanisation – stationnement » (St)	15
Art. 21.6	Servitude « urbanisation – rue Haute » (Hte)	15
Art. 21.7	Servitude « urbanisation – maillage écologique » (ME)	15
Art. 22	Les servitudes « couloirs et espaces réservés »	15
Art. 23	Secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »	15
Art. 23.1	Définition	15
Art. 23.2	Prescriptions générales relatives aux secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »	16
Art. 23.3	Immeubles et objets identifiés comme « patrimoine bâti »	16
Art. 23.4	Prescriptions relatives aux « immeubles protégés » et au « petit patrimoine »	17
Art. 24	Zone de risques naturels prévisibles	17
Chapitre 5	Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales réglementaires et administratives spécifiques	19
Art. 25	Dispositions générales	19
Art. 25.1	Aménagement du territoire	19
Art. 25.2	Protection de la nature et des ressources naturelles	19
Art. 25.3	Protection des sites et monuments nationaux	19
Art. 25.4	Protection des eaux	19
ANNEXE 1	« BATIMENTS PROTEGES » ET « PETIT PATRIMOINE »	20
ANNEXE 2	DEFINITIONS	26
Terminologie relative au degré d'utilisation du sol		26
Autres définitions		29

Le conseil communal

Vu la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée ;

Vu la loi du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire ;

Vu la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, telle que modifiée ;

Vu la loi communale du 13 décembre 1988, telle que modifiée ;

Vu l'avis de la commission d'aménagement en date du 18 novembre 2015 ;

Vu le plan d'aménagement établi par les soins du collège des bourgmestre et échevins,

Arrête le règlement qui suit :

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Art. 1 Contenu du plan d'aménagement général (PAG)

Le PAG comprend :

- une partie graphique,
- une partie écrite.

La partie graphique du PAG comprend les documents suivants :

- un **plan d'ensemble à l'échelle 1/10.000** (plan n° 0620_pag_pe, indice A) représentant l'ensemble du territoire communal et situant la délimitation des plans détaillés à l'échelle 1/2.500;
- un **plan par localité dressé à l'échelle 1/2.500**
 - localité de Baschleiden plan n° 0620_pag_Ba (indice A)
 - localité de Boulaide plan n° 0620_pag_Bou (indice A)
 - localité de Surré plan n° 0620_pag_Su (indice A)

Art. 2 Division du territoire en zones d'affectation

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones d'affectation dont les limites sont reprises dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

TITRE II RÈGLES D'URBANISME

Chapitre 2 Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Chapitre 2.1 Mode d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 3 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

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

Est représentée :

- la zone d'habitation 1 (HAB-1) ;
- la zone d'habitation 1 – « hinter Elsen » (HAB-1 « hinter Elsen »).

Art. 3.1 Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone d'habitation 1 » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum ;
- au moins la moitié des logements est de type « maison d'habitation unifamiliale » ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 6 logements sont proscrites.

Art. 3.2 Zone d'habitation 1 – « hinter Elsen » (HAB-1 « hinter Elsen »)

La zone d'habitation 1 « hinter Elsen » est destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la « zone d'habitation 1 – hinter Elsen » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum ;
- 100% des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale » y compris les « maisons d'habitation unifamiliales avec logement intégré », les maisons sont de type isolé ;
- les maisons plurifamiliales sont proscrites.

Art. 4 Zones mixtes

Sont représentées :

- la zone mixte villageoise (MIX-v) ;
- la zone mixte villageoise « rue du Moulin » (MIX-v « rue du Moulin ») ;
- la zone mixte rurale (MIX-r).

Art. 4.1 Zone mixte villageoise (MIX-v)

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 250m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une « zone mixte villageoise » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 50% au minimum ; il peut être dérogé au principe des 50% si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent ;
- 60% des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale » y compris les « maisons d'habitation unifamiliales avec logement intégré », les maisons sont de type isolé, jumelé ou groupé en bande ;
- en dérogation à ce qui précède, le pourcentage de logements de type « maison d'habitation unifamiliale » n'est pas règlementé pour la zone NQ « Boulaide Bou 10 – Centre » ;
- les maisons plurifamiliales comptant plus de 5 logements sont prosrites.

Art. 4.2 Zone mixte villageoise – « rue du Moulin » (MIX-v « rue du Moulin »)

La zone mixte villageoise « rue du Moulin » est destinée à accueillir des habitations, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels dont la surface exploitable est limitée à 200m² par immeuble bâti, des restaurants et des débits à boissons ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la « zone mixte villageoise – rue du Moulin » :

- la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum ;
- 70% des logements sont de type « maison d'habitation unifamiliale » y compris les « maisons d'habitation unifamiliales avec logement intégré », les maisons sont de type isolé ou jumelé ;
- 30% au maximum des logements sont de type « maison bi-familiale » ;
- les maisons plurifamiliales sont prosrites.

Art. 4.3 Zone mixte rurale (MIX-r)

Sont représentées :

- la zone mixte rurale (Mix-r) ;

La zone mixte rurale couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières et horticoles, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles, ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont admises, des habitations de type unifamilial, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Art. 5 Zones de bâtiments et d'équipements publics

Art. 5.1 Zone de bâtiments et équipements publics (BEP)

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Y sont admis des logements de service.

Art. 5.2 Zone de bâtiments et équipements publics – Flébour (BEP « Flébour »)

La zone de bâtiments et d'équipements publics – Flébour est destinée à l'aménagement d'un parcours d'entraînement du CGDIS, y compris les infrastructures, équipements et installations y relatifs.

La zone BEP « Flébour » peut accueillir des constructions et équipements de faible en relation directe avec le parcours d'entraînement ainsi que des emplacements de stationnement à ciel ouvert aménagés sous forme de parking écologique (surfaces filtrantes en réduisant au minimum les surfaces scellées, intégration maximale d'éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies).

Art. 6 Zones d'activités économiques communales type 1 (ECO-c1)

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités de commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère et aux équipements collectifs techniques.

Le commerce de détail, limité à 2.000m² de surface de vente par immeuble bâti, est directement lié aux activités économiques exercées sur place.

Les services administratifs ou professionnels non directement liés à l'activité principale exercée sur place sont interdits.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentirement à l'activité principale.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Art. 7 Zones de sports et de loisirs (REC)

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques ainsi qu'aux espaces libres correspondant à ces fonctions.

Les places de stationnement à ciel ouvert ainsi que les cheminements sont autorisés dans toutes les zones REC définies ci-après sous respect des conditions suivantes :

- les emplacements de stationnement resteront perméables à l'eau et seront aménagés sous forme de parkings écologiques (surfaces filtrantes, intégration maximale d'éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies) ;
- les cheminements resteront perméables à l'eau.

Sont représentées :

- la zone REC-1 : activités de plein air « unter Berkels »
- la zone REC-2 : activités HORESCA
- la zone REC-3a : « unter dem Deich »

- la zone REC-3b : « unter dem Deich »
- la zone REC-4 : « Rue de l'Étang »
- la zone REC-5 : « Rue du Barrage »

Art. 7.1 La zone de sports et de loisirs REC-1 – « unter Berkels »

La zone REC-1 « unter Berkels » est une zone accessible au public, destinée à des activités de plein air, sport, promenade, pique-nique et jeux.

Seuls sont autorisés des aménagements légers, y compris les équipements légers, propres aux activités de la zone.

Ceci sous respect des conditions suivantes :

- L'aménagement de la zone respectera les conclusions de l'évaluation des incidences faites en relation avec la zone NATURA 2000 LU0001007 Vallée supérieure de la Sûre/ lac du barrage.
- L'imperméabilisation supplémentaire du sol moyennant des terrains de sport est interdite.

Art. 7.2 La zone de sports et de loisirs REC-2

La zone REC-2 est destinée spécifiquement aux activités du secteur HORESCA incluant l'hôtellerie, la restauration et les débits de boisson.

Dans les espaces classés au plan d'aménagement général en REC-2, seule est autorisée la rénovation, la réaffectation ou la reconstruction de bâtiments existants.

L'installation d'un seul logement de service est autorisée. Il est exclusivement destiné à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'exploitation de cette même zone.

Art. 7.3 La zone de sports et de loisirs REC-3a – « unter dem Deich »

La zone REC-3a – « unter dem Deich » est destinée aux bâtiments, infrastructures et équipements d'un centre équestre.

Y sont admis :

- des activités commerciales, pédagogiques, artisanales, de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec un centre équestre, ainsi que les espaces libres y relatifs ;
- un seul logement de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance du centre équestre.

Art. 7.4 La zone de sports et de loisirs REC-3b – « unter dem Deich »

La zone REC-3b « unter dem Deich » est exclusivement destinée à des activités de plein air en relation directe avec l'équitation.

Aucune construction n'y est autorisée.

Seuls sont autorisés des aménagements et équipements temporaires.

Art. 7.5 La zone de sports et de loisirs REC-4 – « Rue de l'Étang »

La zone REC-4 « Rue de l'Étang » est destinée à l'aménagement d'emplacements de stationnement pour camping-cars ainsi qu'aux aménagements et installations mis à disposition des campeurs, tels que vidange pour eaux usées, fourniture d'eau potable, électricité, etc.

Art. 7.6 La zone de sports et de loisirs REC-5 – « Rue du Barrage »

La zone REC-5 « Rue du Barrage » est destinée aux activités sportives et récréatives.

Seuls sont autorisés les constructions aménagements, équipements et dépendances en rapport avec la destination de la zone, tels que piscines, terrains de sport, mobilier urbain etc.

Tout séjour, même temporaire, en résidence mobile ou autres installations mobiles, est interdit.

Art. 8 Zones de jardins familiaux (JAR)

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admis des constructions légères en relation directe avec la destination de la zone, ainsi qu'un seul abri de jardin par lot ou parcelle individuelle dont la surface d'emprise au sol ne peut dépasser 12m².

Chapitre 2.2 Degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 9 Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau Quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS), et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation et les zones mixtes.

Les définitions relatives au degré d'utilisation du sol sont celles des règlements grand-ducaux concernant l'aménagement communal et le développement urbain (cf. annexe 2).

Art. 10 Minima et maxima à respecter

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient de scellement du sol (CSS). Les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de la zone. Ils seront précisées pour chaque lot par les plans d'aménagement particuliers « nouveau quartier ».

Pour les zones d'habitation et les zones mixtes soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour la densité de logements (DL).

Les valeurs précitées sont reprises pour chaque nouveau quartier sur la partie graphique du PAG.

Les valeurs COS, CUS, CSS, DL définies au niveau du présent plan d'aménagement général ne présentent pas un droit acquis, l'intégration des constructions dans le contexte urbain prime sur les valeurs maximales autorisées.

Art. 11 Emplacements de stationnement

Art. 11.1 Définition du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25m², ou de changement d'affectation ou de destination, le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit :

- pour les maisons d'habitation unifamiliale (un logement), deux (2) emplacements;
- pour un (1) logement intégré dans une maison d'habitation unifamiliale un (1) emplacement ;
- pour les immeubles plurifamiliaux, deux (2) emplacements par logement ;
- pour les bureaux, administrations, commerces, restaurants et cafés, un (1) emplacement par tranche de vingt (20) m² de surface exploitable ;
- pour les cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales, deux (2) emplacements par cabinet réservés aux clients et un (1) emplacement par tranche de 2 employés avec au minimum 1 emplacement « employés »;
- pour les crèches (jusqu'à 10 enfants), quatre (4) emplacements, à partir de 10 enfants un (1) emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 5 enfants ;
- pour les établissements artisanaux, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m² de surface exploitable ;
- pour les garages de réparation, un (1) emplacement par tranche de cinquante (50) m² de surface exploitable, avec un minimum de trois (3) places par établissement ;
- pour les établissements hôteliers et gîtes ruraux, un (1) emplacement par unité de location ;

- pour les établissements de séjour pour personnes âgées, un (1) emplacement par tranche de six (6) lits;
- pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le bourgmestre fixe le nombre des places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

Les emplacements de stationnement sont, à l'exception de ce qui suit, aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » peuvent déroger au principe de localisation des emplacements de stationnement sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent, à condition qu'une telle dérogation améliore la durabilité en matière de mobilité dans l'intérêt du plan d'aménagement particulier concerné. Dans ce cas, le rapport justificatif doit être complété par un concept de mobilité.

Lorsqu'il est démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie, le nombre d'emplacements requis, le conseil communal pourra fixer une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement-taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

Chapitre 3 Les zones destinées à rester libre

Art. 12 Catégories

Les zones destinées à rester libres comprennent :

- les zones agricoles ;
- les zones forestières ;
- les zones de verdure.

Ces zones constituent des zones vertes au sens de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Outre le bourgmestre, le Ministre ayant la protection de l'Environnement dans ses attributions est compétent pour les autorisations de bâtir, de démolition, d'agrandissement ou de transformation, conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Les dispositions des art. 13, art. 14 et art. 15 sont applicables sans porter préjudice à la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Art. 13 Zones agricoles (AGR)

Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme.

Seuls sont autorisés des constructions et aménagements servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole ou cynégétique, à un but d'utilité publique, aux installations de transport, de communication et de télécommunication ainsi qu'aux installations de production d'énergie renouvelable, aux conduites d'énergie, de liquide ou de gaz.

Une autorisation de bâtir ne pourra être délivrée par le bourgmestre que si les conditions suivantes sont remplies :

- La parcelle devant accueillir la construction doit être desservie par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions implantées, notamment en ce qui concerne la commodité des circulations et accès.
- Les constructions d'habitation doivent être desservies par le réseau d'eau potable, le réseau de canalisation et le réseau d'électricité par le biais d'un raccordement, étant entendu que les frais de raccordement sont à la charge du demandeur de l'autorisation. Si les raccordements s'avèrent techniquement impossibles à réaliser, une solution de rechange doit être proposée par le maître d'ouvrage et approuvée par les autorités compétentes.

Toutes les constructions réalisées en « zone agricole » sont caractérisées par des volumes simples et des matériaux de structure et de teinte sobre. Les aménagements extérieurs sont à concevoir dans un esprit d'intégration au paysage.

Les constructions sont soumises aux prescriptions définies dans le plan d'aménagement particulier « quartier existant - espace villageois ».

Art. 14 Zones forestières (FOR)

Les zones forestières sont destinées à la sylviculture.

Seuls sont autorisés des constructions et aménagements servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique.

Le Ministre ayant la protection de l'Environnement dans ses attributions est compétent pour les autorisations de bâtir, de démolition, d'agrandissement ou de transformation, conformément aux dispositions de la législation en vigueur concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Pour toute construction servant à l'exploitation sylvicole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique, un recul de 6m par rapport aux limites de parcelle est à respecter.

Art. 15 Zones de verdure (VERD)

Dans les zones de verdure, la construction de bâtiments est interdite.

Dans les zones de verdure, seuls sont admis :

- les aménagements ponctuels et de petites envergures en rapport direct avec la destination de la zone ou d'utilité publique, y compris les accès et le passage d'infrastructures techniques, dans le respect de leurs contraintes ou servitudes éventuelles,
- les modifications du terrain naturel sous réserve que celles-ci ne nuisent en aucun cas à la fonction première de la zone ni à sa qualité environnementale.

Chapitre 4 Zones superposées

Art. 16 Catégories

Les zones superposées comprennent :

- les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- les zones délimitant les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés ;
- les zones d'aménagement différé « nouveau quartier » ;
- les zones d'urbanisation prioritaire ;
- les zones de servitude « urbanisation » ;
- les servitudes « couloirs et espaces réservés » ;
- les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » ;
- la zone de risques naturels prévisibles.

Art. 17 Zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés. L'urbanisation ou la requalification d'une telle zone fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui s'orienteront au schéma directeur établi pour la zone concernée.

Art. 18 Zones délimitant les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés

Les plans d'aménagement particulier dûment approuvés par le Ministre de l'Intérieur avant l'entrée en procédure du présent plan d'aménagement général sont abrogés à la date d'entrée en vigueur du présent règlement à l'exception des plans d'aménagement particulier suivants qui restent en vigueur en tant que plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » :

Localité	Dénomination	Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur
Baschleiden	In der Loun	14040/104C	19.05.2004
Baschleiden	Auf dem hohen Reech	13700/104C	21.11.2005
Baschleiden	In der Hunkigdelt (Phase 2)	12346/104C	22.11.2005
Baschleiden	Rue Principale	17122/104C	12.11.2014
Baschleiden	In der Hunkigdelt	17253/104C	05.06.2015
Boulaide	Rue Belle-Vue	16538/104C	24.09.2012

Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » approuvés par le Ministre de l'Intérieur entre l'entrée en procédure et l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général resteront d'application.

Art. 19 Zones d'aménagement différé « nouveau quartier »

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à long terme.

La décision du conseil communal de lever le statut de « zone d'aménagement différé » doit faire l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

Art. 20 Zones d'urbanisation prioritaire

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

Art. 20.1 La zone d'urbanisation prioritaire type I

La zone d'urbanisation prioritaire type I comporte des fonds destinés à être urbanisés pendant une période de 6 ans à partir de l'approbation définitive du plan d'aménagement général.

Dépassé le délai de 6 ans à partir de l'approbation définitive du plan d'aménagement général et, sans qu'un plan d'aménagement particulier ait été mis en exécution, les fonds de la zone d'urbanisation prioritaire de type I sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'art. 19.

Le délai de 6 ans peut être prorogé pour une durée maximale de trois ans par une délibération motivée du conseil communal sur base d l'étude préparatoire élaborée dans le cadre de la procédure d'adoption du plan d'aménagement général.

Art. 21 Zones de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et du cadre de vie ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives sont détaillées ci-après par type de servitude, tel que repris dans la partie graphique du PAG.

Les différentes catégories de servitudes reprises sur la partie graphique sont détaillées ci-après :

Art. 21.1 Servitude « urbanisation – milieu naturel » (N)

La servitude « urbanisation – milieu naturel » vise à protéger les milieux naturels à préserver.

La destruction ou la réduction des biotopes greffés d'une servitude urbanisation – milieu naturel sont interdites. Sans préjudice des dispositions de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation à cette interdiction pourra être accordée à titre exceptionnel pour des raisons dûment motivés.

Dans le cadre de l'élaboration d'un PAP NQ la prise en compte des biotopes doit s'orienter aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Les « milieux naturels » concernés sont repris sur la partie graphique du PAG et spécifiées comme suit :

- **N1** alignement d'arbres
- **N2** groupe d'arbres
- **N3** arbre isolé
- **N4** haie

- N5 cours d'eau
- N6 mur en pierres sèches
- N7 prairie maigre de fauche

Art. 21.2 Servitude « urbanisation – habitats » (H)

La servitude «urbanisation – habitats» vise à protéger les habitats essentiels des espèces strictement protégées (annexe IV de la directive « habitats » 92/43/CEE, art. 20 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) présentes sur le territoire communal.

Les servitudes « urbanisation – habitats » sont spécifiées comme suit :

- H1 Au niveau des zones superposées de la servitude urbanisation H1 toute construction et aménagement, à l'exception de constructions légères, tels qu'abris de jardin, de cheminements piétons et cyclables et d'aires de jeux, est interdite.
- H2 Pour les zones superposées de la servitude urbanisation H2 des mesures CEF (continuous-ecological-functionality measures) sont à mettre en œuvre. Ces mesures sont à définir de manière à ce que la fonctionnalité écologique des terrains concernés soit garantie avant la réalisation de tout aménagement.

Art. 21.3 Servitude « urbanisation – paysage » (P)

La servitude « urbanisation – paysage » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées et destinées à être urbanisées dans le paysage.

Les zones de servitude « urbanisation – paysage » ont pour but l'intégration paysagère des zones constructibles. Pour les zones de servitude « urbanisation – paysage » superposées aux nouveaux quartiers, le plan d'aménagement particulier NQ précisera les mesures à réaliser (implantation et gabarit des volumes, plantations) pour garantir l'intégration paysagère. Les mesures à mettre en œuvre s'orienteront aux schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Pour les zones de servitude « urbanisation – paysage » superposées aux quartiers existants, l'autorisation de construire pour les fonds concernés précisera les mesures à réaliser pour garantir l'intégration paysagère.

Les plantations à réaliser sont spécifiées comme suit :

- P1 plantation d'arbres et de haies (haies arbustives) composés d'espèces adaptées au site / aux conditions du sol et aux conditions climatiques ;
- P2 plantation d'un alignement d'arbres composé d'espèces adaptées au site / aux conditions du sol et aux conditions climatiques ;
- P3 plantation d'une haie composée d'espèces adaptées au site.
- P4 – « Flébour » la zone de servitude « urbanisation paysage Flébour » vise à garantir l'intégration paysagère des zones BEP et BEP « Flébour » dans le paysage.

Toute construction est interdite. Exceptionnellement, des constructions ou aménagements d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce et des accès peuvent être autorisés. 70 pour cent des surfaces couvertes par la servitude « urbanisation paysage Flébour » recevront des plantations d'arbres et d'arbustes. Les plantations seront constituées d'essences indigènes adaptées aux conditions stationnelles.

Art. 21.4 Servitude « urbanisation – bruit » (B)

La servitude « urbanisation – bruit » est superposée sur une partie de la zone d'activités économiques. Elle définit une zone de transition où une attention particulière est à porter à la protection sonore de la zone mixte villageoise attenante.

Le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » définit les mesures à mettre en œuvre.

La définition des mesures s'orientera au schéma directeur élaboré dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Art. 21.5 Servitude « urbanisation – stationnement » (St)

La servitude « urbanisation – stationnement » vise à réserver la zone REC-3b le long de la rue du Moulin à Surré à la création de parkings ouverts aménagés sous forme de parking écologique tel que défini à l'art. 7.4

Art. 21.6 Servitude « urbanisation – rue Haute » (Hte)

La servitude « urbanisation – rue Haute » est superposée sur la partie de la parcelle cadastrale n° 727/5394 de la section A de Boulaide située en zone d'habitation 1. Aucune construction ne peut être autorisée sur ladite partie de parcelle avant l'enlèvement complet de la construction existante située sur la même parcelle en zone agricole.

Art. 21.7 Servitude « urbanisation – maillage écologique » (ME)

La servitude « urbanisation – maillage écologique » a pour objet de développer ou maintenir des corridors favorisant le maillage écologique.

Le maintien ou la plantation d'un écran de verdure composé d'arbres et d'arbustes non invasives et adaptés aux conditions stationnelles sur au moins 80% des surfaces couvertes par la servitude est de rigueur.

Toute construction est interdite. Exceptionnellement, des constructions ou aménagements d'utilité publique, des infrastructures techniques liées à la gestion des eaux ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce peuvent être autorisés.

L'éclairage est à orienter exclusivement du haut vers le bas. L'éclairage doit être adapté aux insectes et aux chauves-souris selon l'état actuel de la science (uniquement des lampes équipées de détecteurs de mouvements, lampe avec optiques dirigeant le flux lumineux vers le bas etc.). La température de la couleur de l'éclairage ne devra pas dépasser 3.000 kelvins.

Pour les zones de servitude « urbanisation – maillage écologique » couvrant des zones ou parties de zones soumises à un PAP NQ, ledit PAP NQ précisera les mesures à exécuter. Ces mesures sont orientées par les schémas directeurs élaborés dans le cadre de l'étude préparatoire du présent plan d'aménagement général.

Art. 22 Les servitudes « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés », définies sur la partie graphique du plan d'aménagement général à titre indicatif, se rapportent à des fonds réservés, soit aux projets d'infrastructures de circulation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

L'emprise définitive des infrastructures est définie :

- dans le cadre du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » pour les servitudes situées en zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- dans le cadre de l'autorisation de construire pour les servitudes situées en « quartier existant ».

Art. 23 Secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Art. 23.1 Définition

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des espaces, des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants :

- participation à l'authenticité de la substance bâtie et de son aménagement (SB) ;
- rareté du type de bâtiment (R) ;
- exemplarité du type de bâtiment (E) ;
- importance architecturale (A) ;
- témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle (T).

Les secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit » couvrent l'ensemble des immeubles considérés comme « patrimoine bâti » et s'étendent à leur environnement proche. Ils sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection définies ci-après. Elles s'appliquent à tout projet de construction, démolition, reconstruction, transformation ou aménagement prévu dans ces secteurs.

Art. 23.2 Prescriptions générales relatives aux secteurs protégés d'intérêt communal de type « environnement construit »

Tout projet situé dans ces secteurs peut être soumis, à la demande du bourgmestre, à l'avis du Service des Sites et Monuments Nationaux.

Pour tout projet ou aménagement, les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être considérées, notamment :

- le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du parcellaire ;
- l'implantation des constructions ;
- les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

Les nouvelles constructions ou transformations qui risquent de porter préjudice au secteur protégé peuvent être interdites.

Art. 23.3 Immeubles et objets identifiés comme « patrimoine bâti »

Les immeubles et objets (petit patrimoine) qui expriment un caractère typique à préserver sont identifiés comme « patrimoine bâti » et sont indiqués sur la partie graphique du plan d'aménagement général, moyennant un astérisque par immeuble et par objet, sans préjudice d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables.

Elles sont en principe à sauvegarder ou à mettre en valeur.

Les immeubles et objets identifiés comme « patrimoine bâti » relèvent des catégories suivantes :

- les monuments nationaux ;
- les immeubles protégés au niveau communal ;
- le petit patrimoine protégé au niveau communal.

Les « **monuments nationaux** » (immeubles et objets classés monuments nationaux, immeubles et objets classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, énumérés à l'art. 25.3) bénéficient d'une protection nationale. Ils sont régis par les dispositions de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

Les « **immeubles protégés** » et le « **petit patrimoine** » bénéficient d'une protection communale.

Pour chaque objet (immeuble protégé, petit patrimoine), sont repris le ou les critères de protection conformément à l'annexe 1.

Art. 23.4 Prescriptions relatives aux « immeubles protégés » et au « petit patrimoine »

Tout projet concernant un « immeuble protégé » ou le « petit patrimoine » peut être soumis, à la demande des autorités compétentes, à l'avis du Service des Sites et Monuments Nationaux.

« Immeubles protégés »

Les mesures de protection et d'intégration des immeubles protégés se rapportent uniquement à l'aspect extérieur des bâtiments. Le caractère et les éléments typiques de ces immeubles ou parties d'immeubles doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art. Toute intervention sur un immeuble protégé doit veiller :

- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques structurelles d'origine du bâtiment ;
- au respect et à la mise en valeur des caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment (formes et ouvertures de toiture, baies de façade, modénatures, matériaux, revêtements et teintes traditionnels).

La préservation du « patrimoine bâti » n'exclut pas les interventions contemporaines pour autant que celles-ci ne compromettent pas la cohérence ni ne dénaturent le caractère originel typique tant des bâtiments que de l'espace-rue, mais, au contraire, contribuent à sa mise en valeur. En ce sens toute intervention ne peut être ni majeure, ni dominante.

L'aménagement des abords du « patrimoine bâti » ne doit compromettre : ni la qualité ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

Afin de garantir **l'assainissement énergétique** des « immeubles protégés » des dérogations relatives aux alignements et aux reculs des constructions peuvent être accordées (cf. PAP QE).

Pour les « immeubles protégés », l'article 10 du règlement grand-ducal du 31 août 2010, concernant la performance énergétique des bâtiments fonctionnels prévoit des dérogations au niveau du respect des exigences minimales, afin de conserver le caractère de ces bâtiments.

Les projets de construction doivent privilégier la rénovation et la restauration plutôt que la construction neuve. La démolition totale ou partielle d'un immeuble protégé est en principe interdite.

Seul pour des raisons de sécurité et de salubrité, la démolition totale ou partielle d'un immeuble protégé pourra être autorisée.

En cas de **démolition dûment motivée d'une ou de plusieurs parties** d'un « immeuble protégé » les reconstructions doivent être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti. La reconstruction du volume initial et son implantation originelle peuvent être imposées pour préserver la qualité urbanistique de l'espace-rue ou du quartier.

« Petit patrimoine »

Toute démolition est interdite. Sont également interdites, les transformations ou rénovations susceptibles de nuire à la valeur historique ou artistique du petit patrimoine ou d'altérer son aspect architectural.

Le déplacement du petit patrimoine peut être autorisé.

Art. 24 Zone de risques naturels prévisibles

La seule zone de risques naturels prévisibles définie au plan d'aménagement général est la zone inondable.

La zone inondable est marquée de la surimpression « I » dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Toute construction et tout aménagement constituant un obstacle hydraulique défavorable à l'écoulement des hautes eaux est interdit.

Les dispositions légales et réglementaires spécifiques en la matière sont à respecter.

Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales réglementaires et administratives spécifiques

Art. 25 Dispositions générales

Les dispositions légales réglementaires et administratives découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion des eaux sont reprises dans la partie graphique et la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

Art. 25.1 Aménagement du territoire

Loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire

- Grands ensembles paysagers « Haute-Sûre - Kiischpelt »

Art. 25.2 Protection de la nature et des ressources naturelles

- NATURA 2000 : Zone « Habitats » LU0001007 Vallée supérieure de la Sûre/ lac du barrage.
- NATURA 2000 : Zone « Oiseaux » LU0002004 Vallée supérieure de la Sûre et affluents de la frontière belge à Esch-sur-Sûre.

Art. 25.3 Protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux		
Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire		
localité	localisation	objet ou partie d'objet considéré
Boulaide	L'orgue de l'église paroissiale de Boulaide construit en 1900 par les frères Muller de Reifferscheid	partie d'objet
	Le hêtre situé au lieu-dit «Hoschtig» sur une partie de la parcelle cadastrale n° 763/2937	objet
Surré	Le moulin de Surré, dit «moulin Lanners», n° cadastral 85 et 86/2977	objet
	L'ancienne ferme sise 23, rue St-Roch sur la parcelle cadastrale n° 36/5653	objet

Source: Liste de SSMN/situation 08.01.2015

Art. 25.4 Protection des eaux

- Zone II – protection sanitaire du barrage d'Esch-sur-Sûre

En zone II – protection sanitaire du barrage d'Esch-sur-Sûre, les constructions et activités sont soumises à autorisation conformément aux dispositions de la loi du 27 mai 1961 concernant les mesures de protection sanitaire du barrage d'Esch-sur-Sûre.

ANNEXE 1 « BATIMENTS PROTEGES » ET « PETIT PATRIMOINE »

localité de BASCHLEIDEN				
localisation	n°cadastral (PCN 2012)	ID-Fiche	critère de protection	remarques
rue Principale	81/1178	BOUL-BASC-PRIN-0	SB, E, T	église
rue Principale	81/2514	BOUL-BASC-PRIN-200	SB, T	salle communale
25, rue Principale	91/3398	BOUL-BASC-PRIN-25	R, SB	
33, rue Principale	86/3189	BOUL-BASC-PRIN-33	SB, E	
35, rue Principale	85/2381	BOUL-BASC-PRIN-35	SB, E	ancienne école
39, rue Principale	78/2720	BOUL-BASC-PRIN-39	SB, T	
44, rue Principale	45	BOUL-BASC-PRIN-44	SB, E	
45, rue Principale	9/3283	BOUL-BASC-PRIN-45	SB, T	
51, rue Principale	46/2967	BOUL-BASC-PRIN-51	SB, E	
46, rue Principale	34/3139	BOUL-BASC-PRIN-46	E	
50/50B, rue Principale	33/2327	BOUL-BASC-PRIN-50B	SB, E	
56, rue Principale	25/3055	BOUL-BASC-PRIN-56	E	
61, rue Principale	23/3133	BOUL-BASC-PRIN-61	SB	
rue Principale	58/2758	BOUL-BASC-PRIN-00	T	croix
rue Principale « Freiheitsbâm an der Plack »	54/2423	BOUL-BASC-PRIN-000	T	arbre
rue Principale « Freiheitsbâm »	dans l'espace rue	BOUL-BASC-PRIN-0000	T	arbre
1, rue du Barrage	121/3396	BOUL-BASC-BARR-1	E	
4, rue du Barrage	119/3034	BOUL-BASC-BARR-4	T	
7, rue du Barrage	123/ 2979	BOUL-BASC-BARR-7	SB, E	
9, rue du Barrage	127/ 2980	BOUL-BASC-BARR-9	SB, E	
11, rue du Barrage	129/2739	BOUL-BASC-BARR-11	SB, E	
12, rue du Barrage	159/3100	BOUL-BASC-BARR-12	SB, E	
23, rue du Barrage	557/3020	BOUL-BASC-BARR-23	SB, E	
28A, rue du Barrage	376/3364	BOUL-BASC-BARR-28A	SB, E	
11, rue du Flebour	681/5930	BOUL-BASC-FLEB-11	SB, E	
12, rue du Flebour	736/3375	BOUL-BASC-FLEB-12	SB, E	

localité de BASCHLEIDEN				
localisation	n°cadastral (PCN 2012)	ID-Fiche	critère de protection	remarques
rue de la Vieille Eglise « auf der Hoecht »	1605/2561	BOUL-BASC-EGLI-0	T	croix

localité de BOULAIDE				
localisation	n°cadastral (PCN 2012)	ID-Fiche	critère de protection	remarques
8, rue Haute	721/5349	BOUL-BOUL-HAUT-8	SB, E	
2, rue Haute	49	BOUL-BOUL-HAUT-2	SB, E, T	
(2), rue Haute	49/2	BOUL-BOUL-HAUT-0	T	chapelle
rue des Rochers	25/5496	BOUL-BOUL-ROCH-0	T	chapelle
1, rue des Rochers	65	BOUL-BOUL-ROCH-1	SB, T	ancienne forge
6, rue des Rochers	57/3654	BOUL-BOUL-ROCH-6	SB, E	
7, rue des Rochers	78	BOUL-BOUL-ROCH-7	SB, E	
8, rue des Rochers	57/3655	BOUL-BOUL-ROCH-8	SB, R	
9, rue des Rochers	79/3931 80/3932	BOUL-BOUL-ROCH-9	T	
13, rue des Rochers	83/6027	BOUL-BOUL-ROCH-13	SB, T	
16, rue des Rochers	33/5498	BOUL-BOUL-ROCH-16	SB, E	
17, rue des Rochers	84/6049	BOUL-BOUL-ROCH-17	SB, E, T	
20, rue des Rochers	421/6005	BOUL-BOUL-ROCH-20	SB, E	
rue Romaine « Lendchesbâm mit Donatusstaue »	1198	BOUL-BOUL-ROMA-0	T	chapelle / arbre ; le monument à l'honneur de la 35e Division
(1), rue Romaine	123/4851	BOUL-BOUL-ROMA-1	T	chapelle
8, rue Romaine	135/5680	BOUL-BOUL-ROMA-8	SB, E, T	
9, rue Romaine	110/1831	BOUL-BOUL-ROMA-9	SB, E	
10, rue Romaine	136/4601 136/4602	BOUL-BOUL-ROMA-10	SB, E, T	
			T	croix
11, rue Romaine	108/4371	BOUL-BOUL-ROMA-11	SB, E	
12, rue Romaine	96/5738	BOUL-BOUL-ROMA-12	SB, E	
13, rue Romaine	105/5284	BOUL-BOUL-ROMA-13	SB, T	
14, rue Romaine	93/5677	BOUL-BOUL-ROMA-14	SB, T	
18, rue Romaine	11/5469	BOUL-BOUL-ROMA-18	SB, E	
2, rue du Lac	223/3352	BOUL-BOUL-LAC-2	E	
9, rue du Lac	211/5424	BOUL-BOUL-LAC-9	SB, E	
18, rue du Lac	252/5430	BOUL-BOUL-LAC-18	SB, E	

localité de BOULAIDE				
localisation	n°cadastral (PCN 2012)	ID-Fiche	critère de protection	remarques
rue du Lac Pompelhauschen « an der Elber »	2919/4332	BOUL-BOUL-LAC-00	T	ancienne station de pompage
rue du Lac / rue Jérôme de Busleiden	dans l'espace rue	BOUL-BOUL-LAC-0	T	kiosque (pavillon de musique)
19, rue Jérôme de Busleyden	207/5991	BOUL-BOUL-BUSL-19	E	
20, rue Jérôme de Busleyden	200/5023	BOUL-BOUL-BUSL-20	T	
(23), rue Jérôme de Busleyden	173/5053	BOUL-BOUL-BUSL-23	T	chapelle
24, rue Jérôme de Busleyden	194/5021	BOUL-BOUL-BUSL-24	SB, E	
26, rue Jérôme de Busleyden	194/5020	BOUL-BOUL-BUSL-26	SB, E, T	croix de chemin
28, rue Jérôme de Busleyden	188/5938	BOUL-BOUL-BUSL-28	SB, E	
4, rue de la Paix	185/5382	BOUL-BOUL-PAIX-4	SB, E, T	
3, rue du Curé	205/5711	BOUL-BOUL-CURE-3	SB, E	
12, rue du Curé	146/5034	BOUL-BOUL-CURE-12	SB, E	
16, rue du Curé	71/4734	BOUL-BOUL-CURE-16	SB, R, T	salle de musique
rue du Curé	142/2685 141/4614	BOUL-BOUL-CURE-0	SB, A, T	église et cimetière
rue du Curé	138/4940 145/3630	BOUL-BOUL-CURE-00	T	monument commémoratif, plaques commémoratives
3, rue de la Mairie	81/4937	BOUL-BOUL-MAIR-3	SB, T	mairie
			T	plaque commémorative
5, rue de la Mairie	67/5486	BOUL-BOUL-MAIR-5	SB, E	
7, rue de la Mairie	67/5485	BOUL-BOUL-MAIR-7	E	
9, rue de la Mairie	63/5603	BOUL-BOUL-MAIR-9	SB, E, T	
10, rue de la Mairie	156/4967	BOUL-BOUL-MAIR-10	SB	
11, rue de la Mairie	166/1840	BOUL-BOUL-MAIR-11	SB, E	
(11), rue de la Mairie	166/1840	BOUL-BOUL-MAIR-11a	T	chapelle
12, rue de la Mairie	163/3343	BOUL-BOUL-MAIR-12	SB, E	
Moulin de Boulaide	1093/3875 1094/2153	BOUL-BOMO-00	SB, R, T	ancien moulin

localité de SURRÉ				
localisation	n°cadastral (PCN 2012)	ID-Fiche	critère de protection	remarques
place de l'Eglise	113	BOUL-SURR-EGLI-0	SB, T	église
1, place de l'Eglise	108/5588	BOUL-SURR-EGLI-1	SB, R, T	
4, place de l'Eglise	75/3545	BOUL-SURR-EGLI-4	SB, T	
3, place de l'Eglise	115/5590	BOUL-SURR-EGLI-3	SB, T	
5, place de l'Eglise	114/1076	BOUL-SURR-EGLI-5	SB, E	
6, place de l'Eglise	74/5337	BOUL-SURR-EGLI-6	SB, T	
rue du Bois (« bei der Antenn »)	350/5576	BOUL-SURR-BOIS-0	T	croix
rue des Carrières	125/1599	BOUL-SURR-CARR-0	T	croix
rue des Carrières (« beim wäissen Steen »)	2413	BOUL-SURR-CARR-00	T	croix
2, rue du Genêt	1554/5609	BOUL-SURR-GENE-2	R, T	
2, rue Saint Roch	66/2067	BOUL-SURR-ROCH-2	SB, E	
4, rue Saint Roch	61/5429	BOUL-SURR-ROCH-4	SB, E, T	ancienne école
	121/4669			cour de l'ancienne école
9, rue Saint Roch	54/5077	BOUL-SURR-ROCH-9	SB	
13, rue Saint Roch	45/5158	BOUL-SURR-ROCH-13	SB, E, T	
(13), rue Saint Roch	45/5158	BOUL-SURR-ROCH-13a	T	chapelle
(14), rue Saint Roch	47/5596	BOUL-SURR-ROCH-14a	T	chapelle
17, rue Saint Roch	39/3	BOUL-SURR-ROCH-17	T	
18, rue Saint Roch	34/5591	BOUL-SURR-ROCH-18	SB	
(22), rue Saint Roch	16/5649	BOUL-SURR-ROCH-22	T	chapelle
23, rue Saint Roch	36/5653	BOUL-SURR-ROCH-23	SB, R, T	monument national
1, rue Berkels	96/5419	BOUL-SURR-BERK-1	SB, E, T	
3, rue Berkels	98/2075	BOUL-SURR-BERK-3	SB, E	
5, rue Berkels	100/1883	BOUL-SURR-BERK-5	SB, E	
2, rue du Moulin	91/5355	BOUL-SURR-MOUL-2	T, R, E	
6, rue du Moulin	86/2977, 85	BOUL-SURR-MOUL-6	SB, E, T	monument national
5, rue du Pont	1540/1109	BOUL-SURR-PONT-5	E, T	

localité de SURRÉ				
localisation	n°cadastral (PCN 2012)	ID-Fiche	critère de protection	remarques
8, rue du Pont	1548/3774	BOUL-SURR-PONT-8	SB, E	
1, rue des Romains	1551	BOUL-SURR-ROMA-1	SB, T	
4, rue des Romains	1565/5411	BOUL-SURR-ROMA-4	SB, E	
14, rue des Romains	1558	BOUL-SURR-ROMA-14	T, E	
rue des Romains (« Bauschelterkräiz »)	1621/4071	BOUL-SURR-ROMA-0	T	croix

ANNEXE 2 DÉFINITIONS

Terminologie relative au degré d'utilisation du sol

La terminologie relative au degré d'utilisation du sol reprise ci-après est celle de l'annexe II du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Coefficient d'utilisation du sol – CUS

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

$$\text{CUS} = \frac{\text{somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

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

Coefficient d'occupation du sol – COS

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

$$\text{COS} = \frac{\text{surface d'emprise au sol de la ou des constructions}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

Coefficient de scellement du sol – CSS

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

$$\text{CSS} = \frac{\text{surface de sol scellée}}{\text{surface du terrain à bâtir net}}$$

Densité de logement – DL

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

$$\text{DL} = \frac{\text{nombre d'unités de logement}}{\text{surface du terrain à bâtir brut}}$$

Terrain à bâtir brut

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

Terrain à bâtir net

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

Surface construite brute

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

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

Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux

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

b. affectation des locaux

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

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

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

c. solidité et géométrie des locaux

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

Ces critères a, b et c ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

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

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

Surface d'emprise au sol

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

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol, les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les

terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 % pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennement un cloisonnement en dur.

Autres définitions

Les autres définitions comprennent non seulement la terminologie propre à la partie écrite du PAG mais également des définitions du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Par la suite sont repris :

- en noir : la terminologie propre à la partie écrite du PAG de la Commune de Boulaide ;
- en rouge : les définitions de l'annexe II : Terminologie du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier quartier existant et du plan d'aménagement particulier nouveau quartier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni destiné à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Ensemble bâti

Ensemble de bâtiments, accolés intégralement ou partiellement, voire non accolés entre eux, situés sur une même parcelle ou sur plusieurs parcelles, et construits à l'origine pour constituer une unité fonctionnelle, un ensemble fonctionnel cohérent, indissociable.

Les différents volumes composant un ensemble bâti sont à considérer comme des parties d'un même ensemble bâti. Dès lors, la clause limitant le nombre de logements par bâtiment ne s'applique pas individuellement à chaque élément composant l'ensemble bâti, mais bien globalement à tout l'ensemble bâti.

Le cas le plus typique d'un ensemble bâti en milieu rural est l'ensemble bâti d'une ferme. L'unité fonctionnelle d'un ensemble bâti transparaît notamment au travers d'une composition architecturale homogène d'implantation cohérente et fonctionnelle par rapport à l'espace-rue

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Reconstruction

Nouvelle construction, analogue et de même usage, après démolition partielle ou totale d'une construction existante.

Réaffectation / changement d'affectation ou de destination

Changement d'usage ou de fonction de tout ou partie d'immeuble, y compris la transformation d'un immeuble d'habitation unifamilial en immeuble d'habitation de deux logements ou plus.

Rénovation

Remise à neuf d'une construction ou partie de construction, restitution d'un aspect neuf. La rénovation peut comporter aussi le changement d'équipements vétustes, ainsi que la modification des cloisonnements (murs porteurs exceptés) et de la distribution intérieure des locaux. La rénovation sous-entend le maintien de l'affectation antérieure de la construction.

Salubrité

Est considéré comme salubre, tout bâtiment ou logement dès lors qu'il ne porte pas atteinte à la santé des occupants, des utilisateurs ou du public.

Surface exploitable

Surface de plancher construit après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines et ébrasements des portes et fenêtres et des surfaces réservées aux utilisations secondaires telles que sanitaires, réserves, archives.