



Avis Public

En matière d'aménagement communal et de développement urbain

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il est porté à la connaissance du public que le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Boulaide a analysé la conformité du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » suivant, avec le plan d'aménagement général en vigueur :

Projet d'aménagement particulier « Rue de la Chapelle 3B » à Boulaide

Le projet respectif avec la délibération du collège des bourgmestre et échevins est déposé pendant trente jours complets, à partir du 28 août 2026 à la maison communale de Boulaide, 3, rue de la Mairie, L-9640 Boulaide et sur le site internet www.boulaide.lu où le public pourra en prendre connaissance.

Suivant cette même loi, les observations et objections contre le projet d'aménagement particulier précité doivent être présentées par écrit au collège des bourgmestre et échevins, dans un délai de trente jours de la présente publication du dépôt du projet, ceci sous peine de forclusion.

Boulaide, le 28 août 2026.

Le collège des bourgmestre et échevins





Séance du 17 août 2026

Présents: M. Gangler, bourgmestre
Mme Reuter, échevin
M. Kinnen, secrétaire communal f.f.

Absents:
a: excusé M. Jakobs, échevin
b: sans motif -----

Point de l'ordre du jour: **3.1.**

N° 30 / 2026

OBJET : Analyse de conformité quant au projet d'aménagement particulier « 3b » au niveau de la rue de la Chapelle à Boulaide

Le collège des bourgmestre et échevins,

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

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

Vu le dossier « Projet d'Aménagement Particulier – 3b », élaboré par le bureau d'études bered s.à r.l. de Wiltz en juillet 2026, comprenant le rapport justificatif, la partie écrite et la partie graphique ;

Attendu que l'article 30 de la prédite loi modifiée du 19 juillet 2004 requiert une analyse du collège échevinal concernant la conformité du projet d'aménagement particulier soumis par rapport au plan ou projet d'aménagement général ;

Attendu que le collège échevinal de la commune de Boulaide estime que les documents du projet en question sont complets ;

Après analyse des documents et comparaison avec le plan d'aménagement général de la commune de Boulaide ;

constate à l'unanimité des voix

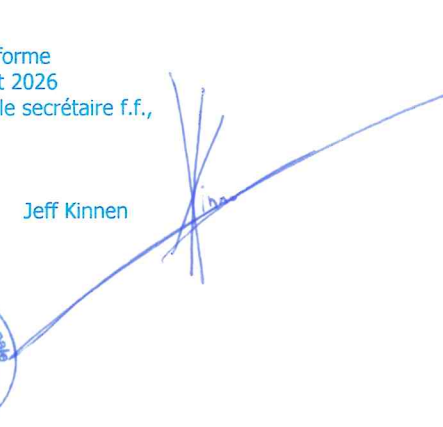
- 1. L'analyse de conformité du projet d'aménagement particulier « 3b » au niveau de la rue de la Chapelle à Boulaide, par rapport au plan d'aménagement général de la commune de Boulaide a été effectuée par le collège échevinal ;**
- 2. Le prédit projet d'aménagement particulier « 3b » est conforme par rapport aux prescriptions du plan d'aménagement général de la commune de Boulaide.**



Extrait du registre aux délibérations du Collège des Bourgmestre et Echevins

La présente avec les pièces y afférentes est transmise pour avis à la cellule d'évaluation.

Pour extrait conforme
Boulaide, 17 août 2026
Le bourgmestre, le secrétaire f.f.,
Jeff Gangler Jeff Kinnen



PAP « 3b »
à Boulaide
Commune de Boulaide



Partie non réglementaire
Rapport justificatif

Juillet 2026

Le présent rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » modifié le 24 novembre 2021 (RGD).

Table des matières

1	Introduction et contexte.....	5
2	Extrait du PAG en vigueur, y compris la partie écrite et le schéma directeur	7
2.1	Partie graphique du PAG en vigueur	7
2.2	Partie écrite du PAG en vigueur.....	9
2.3	Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur	12
2.4	Schéma directeur	12
3	Descriptif du parti urbanistique	13
3.1	Eléments du milieu environnant.....	13
3.1.1	Milieu naturel et paysagé existant	13
3.1.2	Photographies du site	14
3.1.3	Le bâti existant.....	15
3.1.4	Localisation et accessibilité du site.....	16
3.1.5	Plan de mobilité – arrêts de transport en commun.....	16
	Les accès carrossables :	16
3.1.6	Equipements collectifs et activités commerciales.....	18
3.1.7	Réseaux techniques	18
3.1.8	Zone archéologique	18
3.2	Exposé des motifs	19
3.2.1	Descriptif du parti urbanistique	19
3.2.2	Programme du PAP	20
3.2.3	Topographie du site et intégration du PAP dans le village	21
3.2.4	Préservation et renforcement de la richesse environnementale existante.....	22
3.3	Conformité du PAP par rapport au PAG de la commune de Boulaide	24
3.3.1	Mode d'utilisation du sol	24
3.3.2	Degré d'utilisation du sol.....	24
3.3.3	Fonds destinés à être cédés au domaine public	25
4	Plan et coupes d'illustration du PAP.....	25
4.1	Plan d'implantation des constructions existantes et projetées, avec coupes et axonométrie d'illustration.....	25
4.2	Aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts.....	27
4.2.1	Voiries, places de stationnements et chemin piétons.....	27
4.2.2	Espaces verts publics	27
4.2.3	Gestion de l'eau	27
4.3	Aménagement des espaces soumis à des servitudes écologiques	28
4.4	Informations sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties.....	28

4.4.1	Environnement naturel.....	28
4.4.2	Environnement urbain.....	28
5	Fiche de synthèse	29
5.1	Tableau récapitulatif – annexe I.....	29
5.2	Tableau des données structurantes.....	29
6	Liste des figures	32
7	Liste des plans.....	32
8	Annexes.....	33
8.1	Schéma directeur	34
8.2	Demande d'accord de principe AGE.....	45
8.3	Bilan des biotopes	61
8.4	Avis de l'Institut National de Recherches Archéologies.....	77
8.5	Mesurage officiel	81
8.6	Levé topographique	83

1 Introduction et contexte

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le contexte du plan d'aménagement particulier « 3b » sis à Boulaide, Commune de Boulaide.

Le PAP se situe au nord de la localité de Boulaide, avec un accès par la rue de la Chapelle.

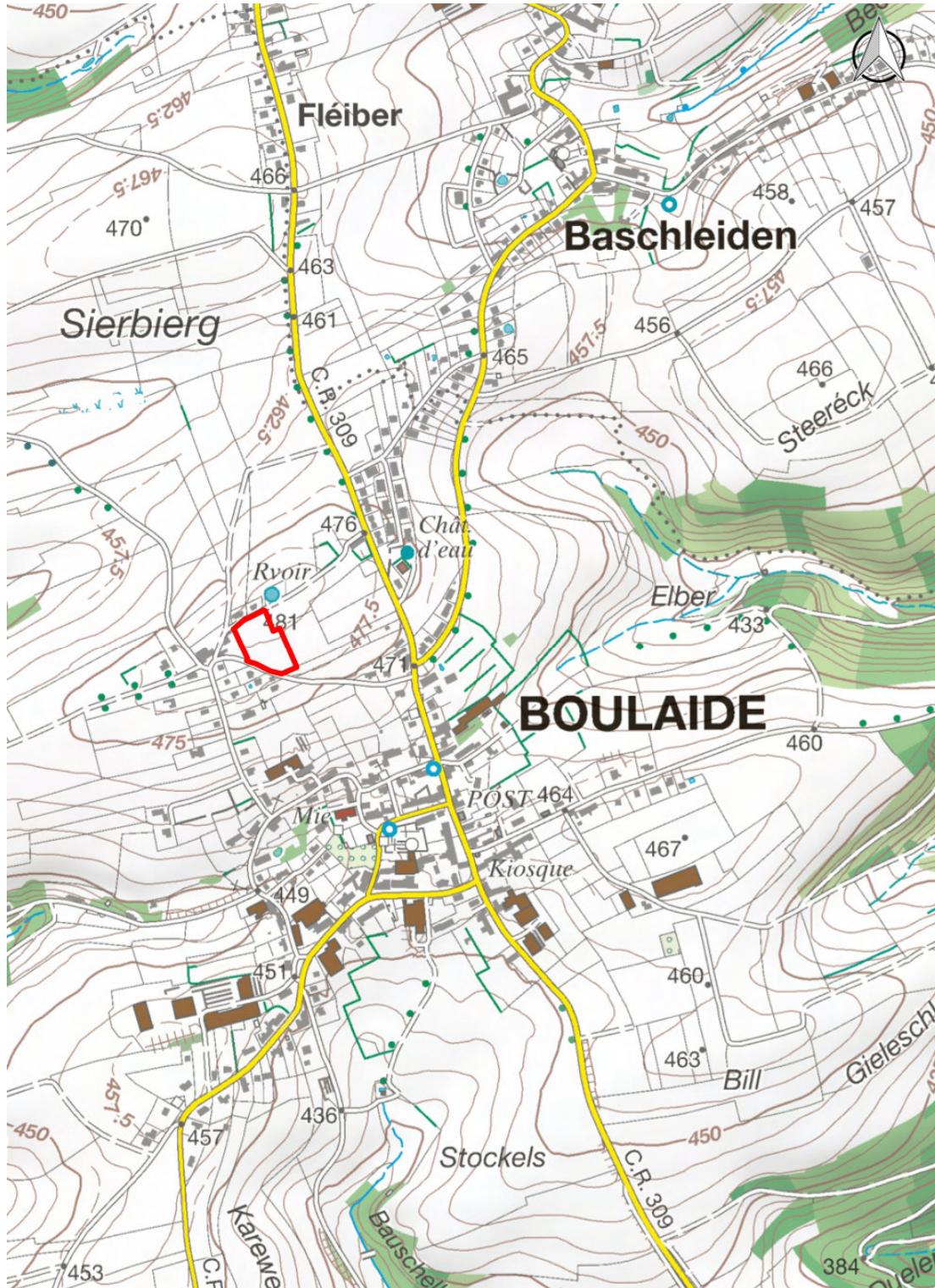


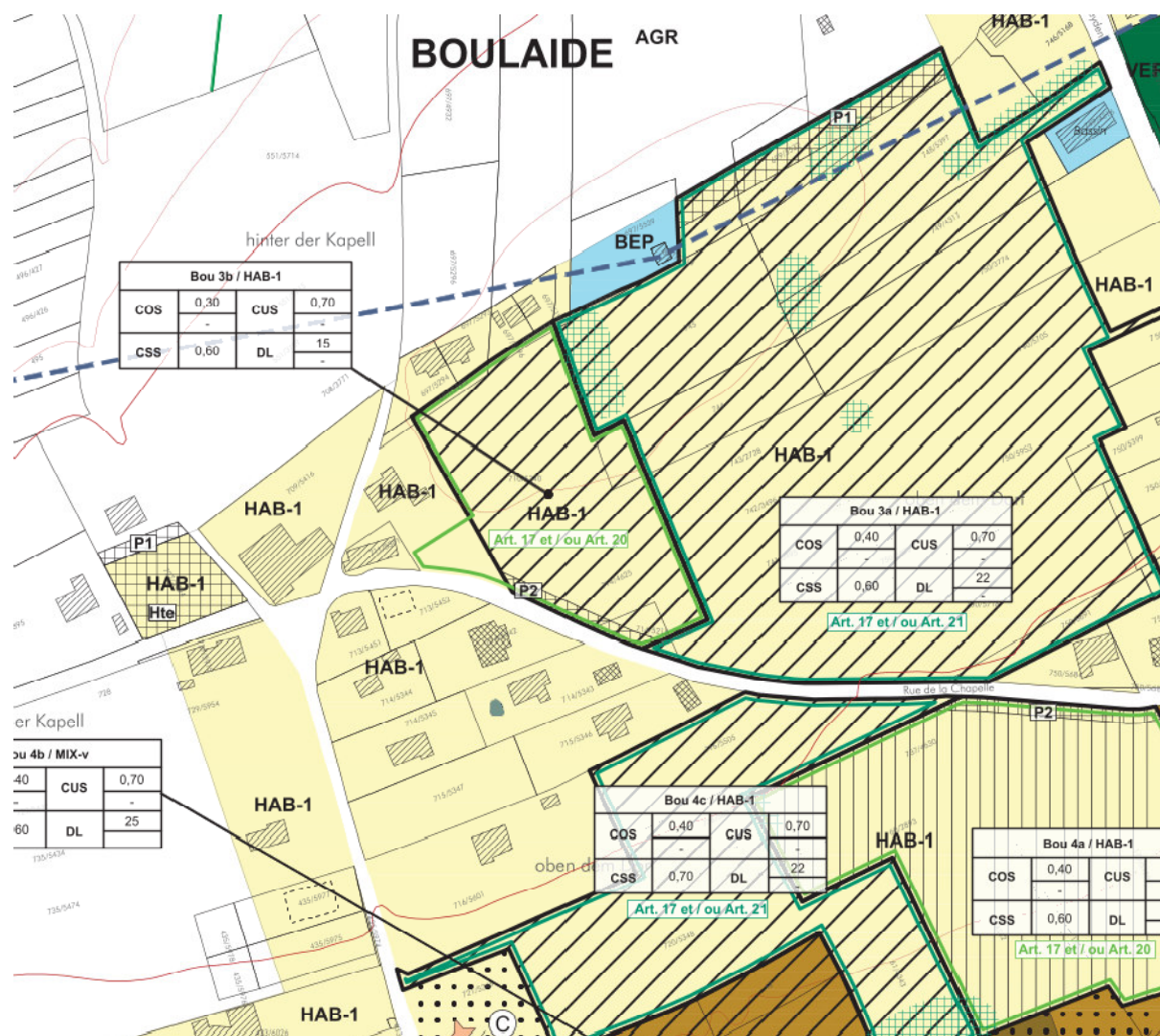
Figure 1: localisation du PAP '3b' sur la carte topographique
Source : www.geoportail.lu, Février 2026

Les parcelles concernées sont inscrites dans le PAG en vigueur en « zone d'habitation 1 », soumise à un plan d'aménagement particulier « NQ ».

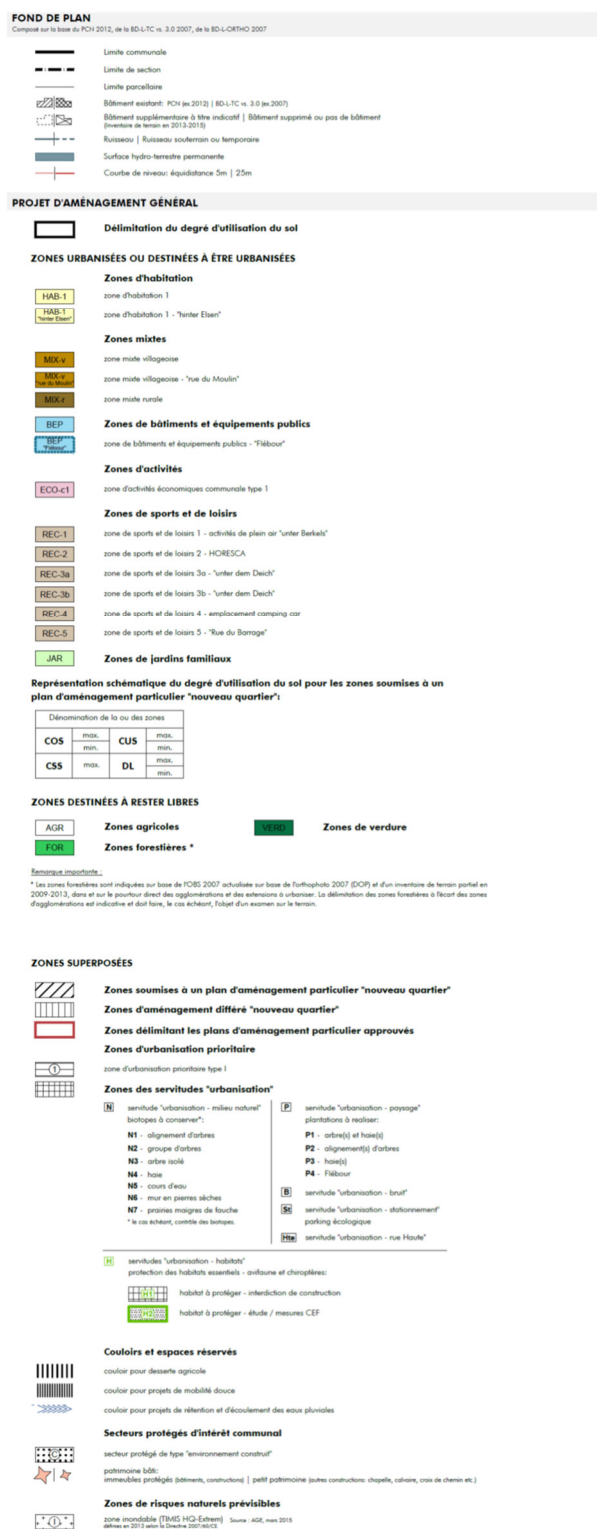


Figure 2: photo aérienne du site
Source : www.geoportail.lu, Février 2026

2.1 Partie graphique du PAG en vigueur



7



ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES, RÉGLEMENTAIRES OU ADMINISTRATIVES SPÉCIFIQUES RELATIVES



Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)

Compensation de biotopes et/ou habitats essentiels

zone/ surface pour compensation d'habitats essentiels tombant sous le régime de l'article 20 (CEF)

Biotopes, habitats ou habitats d'espèces tombant sous le régime de l'article 17 et/ou 20

Art. 17 habitat - habitats espèces protégées
Art. 17 et/ou Art. 20 habitat - habitats espèces protégées
Art. 17 biotope - éléments superficiels protégés Source (indiqué source): AGE 2014
Art. 17 biotope - éléments linéaires protégés
Art. 17 biotope - éléments ponctuels protégés Source (indiqué source): AGE 2014 / Liste des sites remarquables, AGE 2014

Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)

Biotopes, habitats ou habitats d'espèces tombant sous le régime de l'article 17 et/ou 21

Art. 17 habitat - habitats espèces protégées Source: Oeko-Bureau 2021
Art. 17 et/ou Art. 21 habitat - habitats espèces protégées Source: Oeko-Bureau 2021
Art. 17 biotope - éléments superficiels protégés Source: Oeko-Bureau 2021

Lignes électriques

à moyenne tension (20 kV) Source: CREG 2007

Figure 4: Légende du PAG en vigueur

Source : Commune de Boulaide

2.2 Partie écrite du PAG en vigueur

La partie de la parcelle concernée est inscrite dans le PAG en vigueur en « zone d'habitation 1 », soumise à un plan d'aménagement particulier « NQ ».

Selon la partie écrite du PAG en vigueur, cette zone est définie comme suit :

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.

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.

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 4 Zones superposées

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. 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. 21.2 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 oeuvre. 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 oeuvre 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.

2.3 Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur

Le RBVS en vigueur de la Commune de Boulaide est d'application.

2.4 Schéma directeur

Le présent projet de PAP est soumis au « Schéma Directeur Bou- 3b – 'Rue de la Chapelle' » daté du 05.02.2016 repris dans les annexes en page 34

3 Descriptif du parti urbanistique

3.1 Éléments du milieu environnant

3.1.1 Milieu naturel et paysagé existant

Actuellement, ce terrain est de 65,45 a.

Ce terrain se situe à proximité (à min +/- 600 mètres) de la zone Habitats Natura 2000 – LU0001007 Vallée supérieure de la Sûre / Lac du barrage et à proximité (à min +/- 340mètres) d'une forêt.

Au vu des informations reprises dans l'étude Milvius, en date du 18.01.2024, concernant des chauves-souris sur le site et les arbres et buissons proches du site, un bilan des biotopes a été réalisé et est en annexe du présent PAP.

Les mesures écologiques décrites dans le bilan des biotopes et les prescriptions concernant l'environnement, reprises dans la partie écrite du présent PAP, sont entièrement d'application.



Figure 5: plan des zones protégées et du cadastre des biotopes en milieux ouverts
Source : www.geoportail.lu – environnement

3.1.2 Photographies du site



Figure 6: vue depuis le sud-ouest du terrain vers le nord



Figure 7: vue depuis le sud-ouest du terrain vers l'est



Figure 8: vue depuis le nord du terrain vers le sud



Figure 9: rue au nord du terrain
Source : BE RED Sàrl



Figure 10: vue depuis le nord-ouest du terrain vers l'est

3.1.3 Le bâti existant

La localité est caractérisée par une architecture mixte, très variée et peu homogène, typique de la plupart des villages. Elle est composée d'un mélange de maisons traditionnelles et de maison plus modernes.

Toutes ces maisons sont implantées de manière différente avec des reculs avant et latéraux variables. La plupart des maisons d'habitation ont généralement 2 niveaux avec une toiture à deux pentes.



Figure 11: Ancienne ferme - Rue de la Chapelle (sud)



Figure 12: habitations au nord du PAP – Rue da la Chapelle (nord)



Figure 13: construction en face de l'entrée du PAP



Figure 14: constructions en aval du terrain du PAP

Source : BE RED Sàrl

3.1.4 Localisation et accessibilité du site

Le site en question est situé au nord de la localité de Boulaide, accessible par la rue de la Chapelle, dans un secteur campagnard.

Il est relié à l'accès principal de Boulaide – le CR309 - situé à l'est du présent PAP par la rue de la Chapelle. Le CR309 permet de rejoindre facilement le nord ou le sud du pays.

3.1.5 Plan de mobilité – arrêts de transport en commun

Les accès carrossables :

L'accès au présent PAP se fera par la rue de la Chapelle puis il sera traversé par une zone de rencontre.

Les transports collectifs :

Actuellement, la localité de Boulaide est très bien desservie par les lignes d'autobus :

- 120 Wiltz – Bavigne – Rédange : circulant toutes les heures du lundi au vendredi, horaires réduits les week-ends.
- 121 Wiltz – Boulaide – Rédange : circulant toutes les heures du lundi au vendredi, horaires réduits les week-ends.
- 141 Wiltz – Harlange – Haut-Martelange : circulant toutes les heures du lundi au vendredi, horaires réduits les week-ends.
- 155 Navette Stauséi via Lultzhausen – Insenborn : circulant toutes les heures les week-ends et jours fériés
- 157 Navette Stauséi via Liefrange - Bavigne: circulant toutes les heures les week-ends et jours fériés
- 903 Harlange/Poteau - Useldange - LUX, Centre : circulant minimum toutes les heures du lundi au vendredi, horaires réduits les week-ends.
- M13 Bavigne - Rambrouch - Redange, Lycée – bus scolaire
- P05 Rambrouch - Nothum - Wiltz, Lycée – bus scolaire
- P06 Boulaide/Surre - Wiltz, Lycée – bus scolaire
- RE0 Boulaide - Doncols - Wiltz, Lycée – bus scolaire

Les deux arrêts d'autobus sont les arrêts « Boulaide Beim Camping » situé à 450 m et « Boulaide Post » à 550m du présent PAP.



Figure 15: Plan de mobilité

3.1.6 Equipements collectifs et activités commerciales

La localité de Boulaide est en plein développement et prévoit l'aménagement du PAP « 3a » accolé au présent PAP « 3b » qui permettra l'implantation de plusieurs services et commerces de proximité. Actuellement, il y a déjà dans le village de Boulaide : des activités agricoles, un restaurant, une maison médicale, des kinésithérapeutes, un bureau d'architecture, des avocats et un atelier de couture.

L'école la plus proche est celle de Harlange, située à 7min de trajet en voiture, et entre 8 et 16 min en bus.

3.1.7 Réseaux techniques

Tous les réseaux techniques sont à prévoir dans la rue de la Chapelle et devront faire l'objet de différentes autorisations des administrations et services concernés. Le réseau d'égouttage est détaillé au point « 4.2.3 Gestion de l'eau » du présent rapport.

3.1.8 Zone archéologique

Le présent PAP est sous contrainte archéologique et fait l'objet de fouilles archéologiques. Les démarches auprès de l'INRA ont déjà été faites et le marché pour ce travail est déjà attribué. Le courrier de confirmation de l'incidence sur le patrimoine est repris en annexe, pg 77

3.2 Exposé des motifs

3.2.1 Descriptif du parti urbanistique

Le présent PAP « 3b » fait l'objet d'une étude plus globale reprenant les PAP « 3a », « 3b », « 4a », « 4b », et « 4c » et s'inscrit dans le master plan repris ci-dessous venant ainsi combler une dent creuse au centre nord de la localité de Boulaide :



Figure 16: Masterplan établi par le bureau PAPAYA du 11/12/2025

Le présent PAP « 3a » et le PAP « 3b » adjacent ont fait l'objet d'une étude continue, veillant à la cohérence typographique ainsi qu'à la continuité du réseau routier pour une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant.

Le présent PAP « 3b » est réalisé en 2 phases :

- La phase 1 comprenant 10 lots pour maisons unifamiliales et les aménagements publics décrits au point 3.2.2 ci-après
- La phase 2 est une zone à relotir lors de la mise en œuvre du PAP « 3a ».



Figure 17: Plan de phasage du PAP 3b - Bered

3.2.2 Programme du PAP

Le présent PAP prévoit la création de :

- Lots 1 à 9 : 9 lots à bâtir pour des maisons unifamiliales.
- Lot 10 : 1 lot pour l'aménagement de logements temporaires. Maximum 5 petites constructions pour des logements touristiques pourront être construites tout en respectant les superficies maximales imposées.

La mixité de logements est réduite dans ce PAP à des maisons unifamiliales et des logements temporaires car il s'inscrit dans un master plan avec une grande mixité de logements. L'ensemble des PAP prévoit des maisons unifamiliales, bifamiliales et collectives, ainsi qu'un bon nombre de logements abordables et des activités commerciales, collectives et touristiques.

3.2.3 Topographie du site et intégration du PAP dans le village

Le projet prévoit de limiter au minimum tous travaux de déblais et de remblais, et de s'intégrer au maximum dans la topographie du site existant.

Le type de construction proposé s'inspire du bâti traditionnel du village, caractérisé par des volumes à toitures à deux pans. Les faîtages sont orientés soit parallèlement à la voirie, soit perpendiculairement avec pignon sur rue, afin d'assurer une intégration harmonieuse au contexte environnant.

Afin de relier le nouveau PAP au bâti existant, le projet privilégie une intégration optimale de la mobilité locale. Tant au sud qu'au nord du PAP, la nouvelle zone résidentielle (20km/h) du PAP vient s'insérer dans les dessertes locales (30 km/h) afin de réduire la vitesse et permettre la création de zones tampons garantissant une continuité architecturale et une meilleure insertion paysagère. .

Transition de 30km/h à 20km/h



Extraits du document A11-transitions du glossaire « apaisement de la circulation » Luxembourg :
<https://transports.public.lu/dam-assets/planifier/outils/apaisement/fr/a11.pdf>

Le présent PAP s'inscrivant dans un master plan plus large, prévoit la création d'une zone de logements temporaires afin de permettre une mixité de fonctions.

Le concept de logements temporaires proposé se définit comme une zone d'accueil légère, composée de structures à faible empreinte, destinée aux randonneurs, cyclistes et itinérants sportifs pour une halte de courte durée. Afin de préserver la quiétude des lieux, les festivités et regroupements y sont strictement proscrits.

Loin du modèle de camping traditionnel, ce projet privilégie une halte qualitative, discrète et respectueuse de l'environnement. À la croisée du confort et de l'itinérance, ce site aspire à être un modèle d'intégration paysagère et humaine, parfaitement intégré à la vie du quartier.

Afin de transformer cet espace en un véritable écrin de verdure, le projet prévoit la plantation massive d'arbres et d'arbustes sur ce terrain. Cette démarche vise à créer une barrière végétale favorisant la biodiversité et l'intimité.



[Tiermchen, les « Glamping cabins » éco-responsables, durables et \(...\)](#)



WIKKELHAUSE - PAYS-BAS

Extrait : 03_Arbeitsdokument - Lokale Entwicklungsstrategie Bauschelt 2040

3.2.4 Préservation et renforcement de la richesse environnementale existante

Les parcelles sont actuellement un pré, sans plantation à l'intérieur du PAP, sauf via le débordement d'arbres, haies / buissons de l'îlot végétal situé au nord-est du PAP. Sinon le PAP est délimité à l'ouest par une haie indigène, des buissons et d'arbres feuillus et épineux.



La haie et les arbres situés à l'ouest étant sur la parcelle privée adjacente au présent PAP, ceux-ci sont préservés

L'îlot végétal de la zone nord-est est voué à être supprimé. Cette mesure fera l'objet d'une compensation telle que définie dans le bilan des biotopes repris en annexe.

Le présent projet de PAP tend à favoriser une certaine richesse environnementale, et ce en prescrivant l'obligation de la création de haie sur les limites des lots et la plantation d'arbres de basse à moyenne tiges tant dans les espaces publics que privés suivant la partie graphique du présent PAP.

Les conifères ou similaires sont proscrits dans tout le PAP.

Les surfaces imperméabilisées sont limitées au maximum et les aménagements extérieurs privés seront perméables et semi-perméables pour tous les aménagements avant et jardins. Seules les zones constructibles, les abris de jardin et les terrasses pourront être des surfaces scellées sur les lots privés.

Dans l'espace public, les zones de stationnement seront en matériaux perméables (par exemple en dalles béton gazon).

3.3 Conformité du PAP par rapport au PAG de la commune de Boulaide

3.3.1 Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol défini par le PAG de la commune de Boulaide est la zone d'habitation 1 (HAB-1) qui 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.

Le présent PAP prévoit, conformément au PAG,

- Plusieurs maisons unifamiliales
- 10% autres que du logement :
 - deux lots peuvent accueillir des cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales
 - un lot peut accueillir des logements temporaires.

3.3.2 Degré d'utilisation du sol

Pour les parcelles de notre PAP, soumis à un PAP NQ, selon le PAG :

- le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal est de 0,30.
- le coefficient d'utilisation du sol (CUS) maximal est de 0,70.
- Le coefficient de scellement du sol (CSS) maximal est de 0,60.
- La densité de logement (DL) maximale est de 15.

Le présent PAP obtient des valeurs inférieures au maximum fixé par le PAG.

Terrain à bâtir brute	Terrain à bâtir net	COS	CUS	CSS	DL
6545 m ²	4906m ²	0,300	0,514	0,444	13,751

Figure 18: tableau du degré d'utilisation du sol du présent PAP
Source : Bered solutions s.à.r.l.

3.3.3 Fonds destinés à être cédés au domaine public

Terrain brut :	0,6545	Ha	100,00%
Terrain net :	0,4906	Ha	74,96%
Terrain cédé :	0,1452	Ha	22,18%
Terrain domaine public existant :	0,0187	Ha	2,86%

Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)		0,0008
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre 20km/h		0,0791
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)		0,0050
Surface destinée au stationnement public		0,0083
Surface destinée à l'espace vert public		0,0520
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		0,0000
TOTAL A CEDER		0,1450

4 Plan et coupes d'illustration du PAP

4.1 **Plan d'implantation des constructions existantes et projetées, avec coupes et axonométrie d'illustration**



Fond de plan:

© ORIGINE CADASTRE: RESERVES A L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2014) - COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES

Date	Indice	Remarques
</		

PLAN D'ILLUSTRATION - Ech: 1/500

Ce plan ne vaut pas plan à l'acte
Les dimensions et surfaces exactes seront déterminées par
l'Administration du Cadastre et de la Topographie

4.2 Aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts

Une surface de 0,1450 ha sera cédée à la commune pour l'aménagement de l'espace public dans le PAP en continuité avec l'espace public existant.

4.2.1 Voiries, places de stationnements et chemin piétons

Le présent PAP prévoit la création d'une zone résidentielle (20km/h) venant s'intégrer dans les voies de desserte (30km/h) existantes situées au nord et sud du PAP afin d'intégrer celui-ci à la voirie et au bâti existants.

Représentations d'une zone résidentielle :



Extraits du document A09-zone résidentielle du glossaire « apaisement de la circulation » Luxembourg :
<https://transports.public.lu/dam-assets/planifier/outils/apaisement/fr/a11.pdf>

Cinq places de stationnements publiques sont prévues, trois à l'entrée sud du PAP et deux places réparties dans la zone résidentielle créant des rétrécissements ponctuels de la largeur de la voirie.

Les emplacements privés seront de 2 minimum par logement et se trouveront à l'extérieur du volume principal, sous les carports prévus dans le PAP.

Au vu de la configuration du PAP et de la zone résidentielle, il n'y a pas de chemin piétons de prévu.

4.2.2 Espaces verts publics

Des espaces verts publics sont prévus au sud du PAP créant un écran végétal à l'entrée du lotissement, mais également permettant l'intégration du bassin de rétention des eaux pluviales. Celui-ci est pensé comme un espace public avec la possibilité de mettre des équipements sportifs. Des petits espaces verts ponctuels situés dans la voirie « zone résidentielle » sont également prévus afin de rendre l'espace public plus végétalisé.

4.2.3 Gestion de l'eau

Conformément à la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau, le présent PAP prévoit un réseau d'égouttage séparatif (eaux usées et eaux pluviales).

Les eaux pluviales sont collectées par écoulement gravitaire via un réseau d'égouttage ordinaire (descentes d'eau, filets d'eau, caniveaux, fossés, avaloirs, canalisations enterrées, etc.) et raccordées par ce réseau à un système de régulation et de rétention situé au sud-est du PAP. L'exutoire et le trop-plein de ce système sont raccordés par écoulement gravitaire via des canalisations enterrées au collecteur existant.

Actuellement, le réseau d'égouttage de la partie de la localité de Boulaide où se situe le PAP est à l'étude dans le cadre de différents projets de construction eux-mêmes en phase d'élaboration et les canalisations d'exutoire des eaux usées et des eaux pluviales du PAP seront fixées ultérieurement sur base des résultats de cette étude.

Le système de gestion des eaux du PAP fait l'objet d'une demande adressée à l'Administration de la gestion de l'eau, dont copie est reprise en annexe, page 45.

4.3 Aménagement des espaces soumis à des servitudes écologiques

Le présent PAP est soumis, selon les prescriptions du PAG en vigueur, à zone de servitude « urbanisation – paysage » P2. Pour y répondre, deux espaces verts publics sont prévus au sud afin de créer un écran végétal tel que demandé.

Celui-ci sera composé d'arbres et de zones herbeuses gérées de manière extensive, avec une fauche tardive afin de favoriser la biodiversité.

4.4 Informations sur le milieu environnemental avec lequel des jonctions fonctionnelles doivent être garanties

4.4.1 Environnement naturel

Conformément aux points précédents relatifs à l'environnement naturel, le présent PAP prévoit diverses mesures destinées à renforcer la biodiversité du site et à compenser son urbanisation.

4.4.2 Environnement urbain

Les jonctions fonctionnelles avec l'environnement urbain sont assurées dans le cadre du présent projet par la voirie « zone résidentielle » dans les voiries existantes ainsi que par les typologies et les orientations des faîtes qui s'inspirent du bâti local.

5 Fiche de synthèse

5.1 Tableau récapitulatif – annexe I

5.2 Tableau des données structurantes

Annexe I : Tableau récapitulatif

Version révisée conformément à l'article 29bis, tel qu'en vigueur depuis le XX/XX/XX

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 65,45 ares

		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>maximum</i>
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL		15	CUS		0,70	COS		0,30	CSS	0,60

Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : ☐ non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : m^2

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : m^2

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) : ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : _____ %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : m^2

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : m^2

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : _____ m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis m^2

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : %

I) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>
DL	/	CUS	/	COS	/	CSS	

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements du marché privé (sans logements abordables)			SCB totale			SCB destinée au logement (avec logements abordables)			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol totale			Surface de sol scellée totale					
	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum									
1	3,75	ares	/	1	u.	/	355	m ²	/	355	/	355	m ²	/	150	m ²	217	m ²				
2	3,88	ares	/	1	u.	/	355	m ²	/	355	/	355	m ²	/	150	m ²	225	m ²				
3	4,65	ares	/	1	u.	/	338	m ²	/	338	/	338	m ²	/	144	m ²	218	m ²				
4	4,65	ares	/	1	u.	/	338	m ²	/	338	/	338	m ²	/	144	m ²	218	m ²				
5	5,66	ares	/	1	u.	/	372	m ²	/	372	/	302	m ²	/	156	m ²	259	m ²				
6	5,79	ares	/	1	u.	/	400	m ²	/	400	/	400	m ²	/	166	m ²	242	m ²				
7	4,25	ares	/	1	u.	/	305	m ²	/	305	/	305	m ²	/	132	m ²	206	m ²				
8	4,25	ares	/	1	u.	/	305	m ²	/	305	/	305	m ²	/	132	m ²	206	m ²				
9	5,89	ares	/	1	u.	/	400	m ²	/	400	/	330	m ²	/	166	m ²	255	m ²				
10	6,29	ares	/	0	u.	/	195	m ²	/		/		m ²	/	130	m ²	134	m ²				
11		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
12		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
13		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
14		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
15		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
16		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
17		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
18		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
19		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
20		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
21		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
22		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
23		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
24		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
25		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
26		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
27		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
28		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
29		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
30		ares	/		u.	/		m ²	/		/		m ²	/		m ²		m ²				
Total	49,06	ares	0 /	9	u.	0 /	3.363	m ²	0 /	3.168	3.028	m ²	0	m ²	0 /	1.470	m ²	2.180	m ²			
Coefficients résultants du projet de PAP :						DL	0,000	/	13,751	CUS	0,000	/	0,514	COS	0,000	/	0,300	CSS	0,444	Log-abo	0,000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :							oui		oui		oui		oui		oui		oui		oui			

Projet initié par élaboré par		Adminsitracion Communele de Boul BE RED Sàrl		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle	
Situation géographique Commune Localité Lieu-dit				Organisation territoriale de la commune CDA Commune prioritaire Pôle de développement	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier				dans le village de Boulaide : des activités agricoles, un restaurant, une maison médicale, des kinésithérapeutes, un bureau d'architecture, des avocats et un atelier de couture. L'école la plus proche est celle de Harlange situé à 7min en voiture	
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG Zone(s) concernée(s)				Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire Présence de biotope(s) Zone de buit Voirie nationale (permission de voirie) Gestion de l'Eau (zones inondables) Sites et Monuments Inventaire suppl. Monument national Zone SEVESO Autres	
COS CUS CSS DL Emplacements de stationnement				minimummaximum0,30,70,6152/lt	
Terrain Surface brute du terrain Surface nette du terrain				0,6545 ha97,14 % 0,4906 ha74,96 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publiques et privées) Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) Surface destinée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public) Surface destinée au stationnement public Surface destinée à l'espace vert public Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public				0,0008 ha0,0791 ha0,0050 ha0,0083 ha0,0520 ha0,1452 ha	
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation					
Scellement maximal du sol				0,2180 ha44,44 %	
Nombre de lots / parcelles / d'îlots Taille moyenne des lots / parcelles / îlots				104,91 a.	
Constructions Surface constructible brute Emprise au sol Nombre de logements Densité de logements / hectare brut Personnes estimées / logement Nombre d'habitants				minimummaximum3.363,0 m21.470,0 m2913,75 u/ha240195,0 m2	
Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: unifamilial bifamilial collectif (>2 log/bât.) Surf./ nbre de log. à coût modéré				minimummaximum9140,0 m2	
Axe(s) de desserte Route Nationale Chemin Repris Chemin communal				Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) vh/jvh/jrue de la Chapelle	
Emplacements de stationnement publics privés (min.) privés (max.) total (max.)				activités habitat 511182334	
Offre de transport collectif dans la localité Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue)				450,0 mProximité gare (distance parcourue)	
Infrastructures techniques Longeur totale de canalisation pour eaux usées Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales				300,0 m470,0 mSurface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	

6 Liste des figures

Figure 1: localisation du PAP '3b' sur la carte topographique.....	5
Figure 2: photo aérienne du site.....	6
Figure 3: extrait du PAG en vigueur - partie graphique.....	7
Figure 4: Légende du PAG en vigueur.....	8
Figure 5: plan des zones protégées et du cadastre des biotopes en milieux ouverts	13
Figure 6: vue depuis le sud-ouest du terrain vers le nord	14
Figure 7: vue depuis le sud-ouest du terrain vers l'est.....	14
Figure 8: vue depuis le nord du terrain vers le sud	14
Figure 9: rue au nord du terrain.....	14
Figure 10: vue depuis le nord-ouest du terrain vers l'est	14
Figure 11: Ancienne ferme - Rue de la Chapelle (sud).....	15
Figure 12: habitations au nord du PAP – Rue de la Chapelle (nord).....	15
Figure 13: construction en face de l'entrée du PAP	15
Figure 14: constructions en aval du terrain du PAP	15
Figure 15: Plan de mobilité.....	17
Figure 16: Masterplan établi par le bureau PAPAYA du 11/12/2025.....	19
Figure 17: Plan de phasage du PAP 3b - Bered	20
Figure 18: tableau du degré d'utilisation du sol du présent PAP	24

7 Liste des plans

Plan 1 : Plan d'implantation des constructions existantes et projetées, avec coupes et axonométrie d'illustration.....	26
--	----

8 Annexes

- **Schéma directeur**
- **Demande d'accord de principe AGE**
- **Avis de l'Institut National de Recherches Archéologies**
- **Mesurage officiel**
- **Levé topographique**

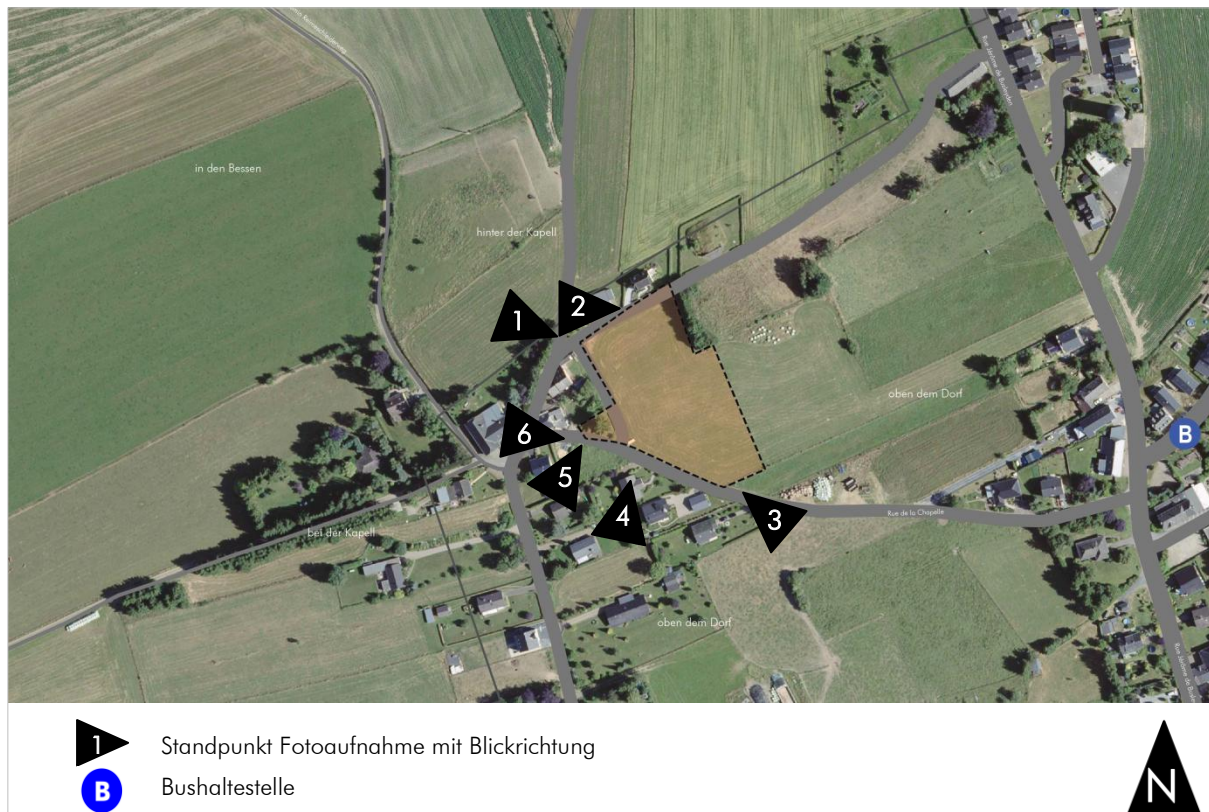
8.1 Schéma directeur

2.3 Schéma Directeur Bou 3b – „Rue de la Chapelle“

2.3.1 Charakteristika des Plangebiets

Größe	ca. 0,7 ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortschaft Boulaide. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern.
Bodennutzung	Wohngebiet (HAB-1); Wohndichte max. 15 WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird südlich von der „Rue de la Chapelle“ erschlossen. Nördlich des Gebietes verläuft ein Feldweg, der zum Teil asphaltiert ist. Die nächste Bushaltestelle befindet sich östlich des Plangebietes, an der „Rue Belle Vue“.
Entwässerung/ Kanalisation	In der Straßentrasse der „Rue de la Chapelle“ besteht nur partiell ein Mischwasserkanal. Der Feldweg, nördlich des Gebietes, dient zur Erschließung der Ackerflächen und enthält keine Kanalisation.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet wird zum aktuellen Zeitpunkt als Weideland genutzt. Eine Baumreihe aus Nadelgehölzen grenzt im Nordosten direkt an das Plangebiet (außerhalb). Biotope gem. Art. 17 Naturschutzgesetz sind nicht vorhanden. Die Fläche stellt ein potenzielles Habitat der Fledermausfauna nach Art.17 oder 20 des Naturschutzgesetzes dar.

Lage des Plangebiets





Blickbeziehung 1 – Richtung Süd-Osten



Blickbeziehung 2 – Richtung Osten



Blickbeziehung 3 – Richtung Nord-West



Blickbeziehung 4 – Richtung Norden



Blickbeziehung 5 – Richtung Nord-Osten



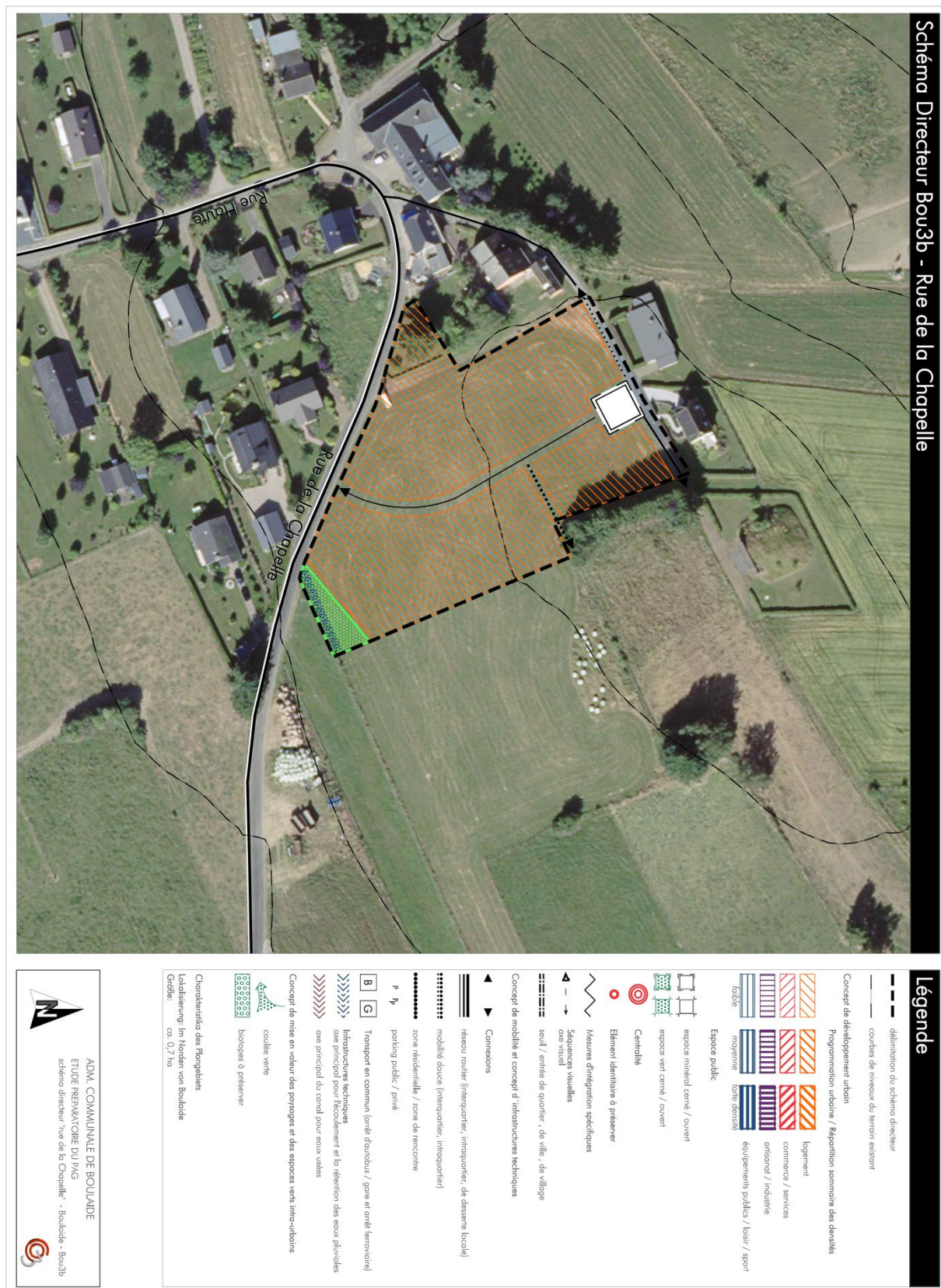
Blickbeziehung 6 – Richtung Osten

2.3.2 Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 16.1)

Im Folgenden werden stichwortartig die wichtigsten Leitlinien für eine städtebauliche Nutzung und Erschließung des Plangebietes aufgelistet:

- Eine an die Lage angepasste Wohndichte des neu entstehenden Quartiers von ca. 15 WE/ha (Bruttofläche).
- Erstellung eines städtebaulich kohärenten Konzepts in Hinblick auf eine spätere Erschließung der östlich angrenzenden Flächen.
- Bebauung in Form von Einfamilienhäusern, die als freistehende Einfamilien- oder Doppelhäuser ausgebildet werden sollen.
- Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen.
- Entwässerung im Trennsystem (zurzeit ist noch kein Trennsystem in der Straßentrasse vorhanden. Der Anschluss an den Vorfluter ist aktuell nicht möglich).
- Schaffung neuer Grünachsen und Biotopvernetzungen.

Schéma Directeur – „Rue de la Chapelle”



Identität des Quartiers (Art.16.2.a), d), f), g))

Im nordöstlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Boulaide soll neuer Wohnraum entstehen, der sich in das bauliche Umfeld einfügt. Passende Bautypologien stellen freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser dar. Zur Erschließung des neuen Wohnquartiers soll eine neue Erschließungsstraße angelegt werden. Diese soll von der südwestlich verlaufenden „Rue de la Chapelle“ ausgehen und im Norden in einer geplanten Wendeanlage in Form eines Platzbereiches enden. Langfristig soll das Quartier in Richtung Osten erweitert werden, wodurch die aktuell geplante Stichstraße Bestandteil einer Ringschließung wird.



Gestaltungsbeispiel

Gebäudetypologie (Art. 16.2.e), h))

Damit sich das Quartier in die umgebene Bestandsbebauung einfügt, sollten bei der Errichtung der Gebäude folgende Punkte berücksichtigt werden.

Haustypen	Innerhalb des Plangebietes sollen überwiegend Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern erbaut werden.
Höhenentwicklung	Maximal zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss.
Abstandsflächen	Ein Grenzabstand (je nach Lage des Grundstückes, Flächenzuschnitt bzw. Besonnung kann es sich um den hinteren oder einen seitlichen Abstand handeln) sollte mindestens 10m betragen. Seitlich kann angebaut werden, ist dies nicht der Fall, sollte der seitliche Grenzabstand mindestens 3m betragen.

Dem Wohnen sollten mindestens 90% der Bruttogeschossfläche der gesamten PAP NQ Fläche dienen.

Eine optimale Ausrichtung der Gebäude ist für die Realisierung neuer, innovativer Wohnkonzepte (Passivhäuser) notwendig.

Öffentlicher Raum (Art. 16.2.b), c))

Entsprechend Art. 30.1 RGD müssen im Rahmen der Aufstellung eines PAP max. 25% der Fläche kostenlos an die Gemeinde abgetreten werden. Die an die Gemeinde abgetretenen Flächen dienen zur Schaffung von öffentlichen Räumen und betreffen unter anderem den Straßenraum, öffentliche Grünflächen oder Flächen für die Retention. In der vorliegenden Konzeption werden die folgenden Flächen zur Übereignung an die Gemeinde vorgesehen:

- Grünfläche,
- Retentionsbecken,
- Straßenraum der Erschließungsstraße.

Die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Flächen entsprechen einem Flächenanteil von ca. 20%. Eine monetäre Entschädigung der Gemeinde für eventuell fehlende Abgabeflächen ist im Rahmen der PAP-Planung zu prüfen.

Qualitäts- und Nachhaltigkeitskriterien (Art.16.3.i)-k))

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen bestehende Restriktionen wie beispielsweise Biotope, Sichtachsen und Denkmäler berücksichtigt werden, um eine qualitativ hochwertige und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechende Entwicklung gewährleisten zu können. Es sind keine derartigen Restriktionen vorhanden.

2.3.4 Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 16.2)

Motorisierter und nicht motorisierter Individualverkehr (Art 16.2.a-b)

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rue de la Chapelle“. Zur Entlastung des schlecht einsehbaren Kreuzungsbereiches westlich des Plangebietes wird von einem Anschluss auf den bestehenden Feldweg abgesehen. Ausgehend von der „Rue de la Chapelle“ soll eine Stichstraße angelegt werden mit einer platzartigen Aufweitung im Norden. Dieser Platzbereich soll als Wendeanlage für die Stichstraße fungieren. Langfristig ist die Entwicklung der östlich angrenzenden Fläche vorgesehen, deren Erschließungssystem an den Platzbereich anschließen soll, wodurch die Stichstraße Bestandteil einer Ringerschließung wird. In diesem Fall kann die Aufenthaltsqualität durch Rückbau der Wendeanlage im Platzbereich gesteigert werden. Der neu anzulegende Straßenraum des Quartiers sollte ausreichend breite Gehwege für Fußgänger enthalten und nicht im Mischprinzip gestaltet werden. Zusätzlich zu der Erschließungsstraße kann eine Fußwegeverbindung zum östlich angrenzenden Quartier angelegt werden.

Parkraummanagement (Art.16.2.c)

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 private Stellplätze vorzusehen. Die Stellplätze sollten vorzugsweise ebenerdig, z.B. in angebauten Garagen / Carports, untergebracht werden. Offene Stellplätze sind ebenfalls möglich. Der PAP definiert die genaue Anzahl und Lage der notwendigen öffentlichen Stellplätze. Diese sind im Straßenraum unterzubringen.

Öffentlicher Personennahverkehr (Art.16.2.d)

Die nächste Bushaltestelle befindet sich östlich des Plangebiets an der „Rue Belle Vue“.

Technische Infrastrukturen (Art.16.2.e)

Für die Straßentrasse der „Rue de la Chapelle“ ist die Anlage eines Schmutzwasserkanals in der „Etude d'assainissement“ der Gemeinde geplant. An diesen soll das Plangebiet anschließen. Im südöstlichen Abschnitt des Plangebietes ist ein Retentionsbecken zur Sammlung des Oberflächenwassers vorgesehen. Die Retention soll an den neu geplanten Entwässerungskanal angeschlossen werden.

Die Lage des geplanten Retentionsbeckens wurde auf Grundlage der Topographie ermittelt. Im Zuge der Erstellung eines PAP kann der geplante Standort des Retentionsbeckens, entsprechend der Geländeaufmessung, verändert werden. Das Retentionsbecken kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht an einen Vorfluter angeschlossen werden.

Was die Dimensionierung/Kapazitäten der weiteren technischen Infrastrukturen sowie die Erweiterung des Trennsystems anbelangt, sind diese im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungspläne (PAP NQ) zu prüfen.

2.3.5 Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 16.3)

Integration in die Landschaft (Art.16.3.a)

Das Plangebiet gliedert sich in die umgebende Bebauung ein. Restriktionen für die Landschaft können ausgeschlossen werden.

Grünachsen und Biotopvernetzung (Art.16.3.b)

Grünachsen sind innerhalb des neuen Wohnquartiers nicht vorgesehen. Es befinden sich keine Biotope innerhalb des Plangebietes, die mit den umliegenden vernetzt werden könnten. Innerhalb des Plangebiets soll entlang der „Rue de la Chapelle“ eine Baumreihe hergestellt werden.

Zu erhaltende Biotope (Art.16.3.c)

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Biotope gem. Art. 17 Naturschutzgesetz.

Naturräumliche Restriktionen

Die Fläche liegt weder in einem Natura 2000-Gebiet, in einem IBA-Gebiet, in einem nationalen Naturschutzgebiet noch sind die untersuchten Arten der „Analyse der avifaunistischen Daten in Bezug zur SUP des PAG der Gemeinde Boulaide“ betroffen. (vgl. Strategische Umweltprüfung (SUP) Phase 1 Umwelterheblichkeitsprüfung für den PAG der Gemeinde Boulaide, CO3 s.à r.l. Februar 2013)

Das Plangebiet wurde in der „Stellungnahme zu Fledermausvorkommen (Screening) im Rahmen des PAG der Gemeinde Boulaide“, ProChirop 20.12.2014, als Bestandteil der Fläche Bou3 untersucht, bei deren baulichen Nutzung Minderungs- und evtl. Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Die Fläche stellt ein potenzielles Habitat der Fledermausfauna nach Art.17 oder 20 des Naturschutzgesetzes dar. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Umweltministerium entsprechend Art.17/20 des Naturschutzgesetzes abzustimmen.

2.3.6 Umsetzung (Art. 16.4)

Machbarkeit/Durchführbarkeit (Art. 16.4.b)

Das Plangebiet liegt in einer „Zone d’habitation 1“ und ermöglicht entsprechend PAG die Entwicklung eines Wohngebietes. Die Integration des Wohngebietes in die umgebende Bestandsstruktur ist von zentraler Bedeutung und wird durch die erarbeitete Konzeption gewährleistet (siehe Kapitel 3).

Der Eigentümer der Fläche muss zur Projektdurchführung die Aufstellung eines „Plan d’aménagement particulier“ (PAP NQ) in Auftrag geben.

Phasierung des Projekts (Art. 16.4.c-d)

Für die Aufsiedelung des Plangebietes ist keine Phasierung geplant. Langfristig ist die Realisierung des östlich angrenzenden Quartiers vorgesehen, dessen Erschließungssystem an die vorgesehene Stichstraße anknüpfen wird.

Projektrealisierung (Art. 16.4.a)

Der PAP sollte in Abstimmung mit den im Folgenden aufgeführten Stellen erarbeitet und umgesetzt werden:

- Administration de la gestion de l’eau (AGE),
- Ministère de l’Intérieur, Cellule d’évaluation,
- Administration Communale de Boulaide.

Schéma Directeur Bou3b - Rue de la Chapelle



Légende

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain
 - Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités
 - logement
 - faible
 - moyenne
 - forte densité
 - commerce / services
 - artisanat / industrie
 - équipements publics / loisir / sport
 - Espace public
 - espace minéral cerné / ouvert
 - espace vert cerné / ouvert
 - Centralité
 - Elément identitaire à préserver
 - Mesures d'intégration spécifiques
 - Séquences visuelles axe visuel
 - seuil / entrée de quartier, de ville, de village
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques
 - Connexions
 - réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
 - mobilité douce (interquartier, intraquartier)
 - zone résidentielle / zone de rencontre
 - P P_p parking public / privé
 - B G Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
 - Infrastructures techniques
 - axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
 - axe principal du canal pour eaux usées
- Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains
 - coulée verte
 - biotopes à préserver
- Charakteristika des Plangebiets
 - Lokalisierung: Im Norden von Boulaide
 - Größe: ca. 0,7 ha



ADM. COMMUNALE DE BOULAIDE
ETUDE PREPARATOIRE DU PAG
schéma directeur "rue de la Chapelle" - Boulaide - Bou3b

ECH. : 1/1.000
fond de plan: orthophoto (2013)
0620_Bou3b - 30/06/2015



8.2 Demande d'accord de principe AGE



Administration de la gestion de l'eau

Grand-Duché de Luxembourg

*Référence AGE : EAU-ACP-____-____

*

* Cases réservées à l'Administration

F-ACP

Formulaire général de demande pour un accord de principe (Uniquement pour le plan d'aménagement particulier (PAP))

Raison de la demande	
Nouvelle demande d'accord de principe	☒
Modification d'un accord de principe	☐ N° de l'ACP accordé :

Description détaillée de l'objet de la demande	
Description détaillée de l'objet de la demande :	Système de gestion des eaux du PAP '3b' à Boulaide
Numéro cadastral :	710/6289
Section :	A
Localité :	Boulaide
Commune :	Boulaide

Informations sur le demandeur		
Prénom, nom :	Bered solutions	
Adresse :	Numéro : 71	Rue : Michel Thilges
	Code postal : L-9573	Ville : Wiltz
Personne de contact :	Nom : Bastenier	Prénom : Roland
Téléphone :	+352 95 80 96 - 26	
E-mail :	roland.bastenier@bered.lu	

Informations sur le maître d'ouvrage (si autre que le demandeur)		
Prénom, nom :	Commune de Boulaide	
Adresse :	Numéro : 3	Rue : rue de la Mairie
	Code postal : L- 9640	Ville : Boulaide
Personne de contact	Nom : Burgraff	Prénom : Antoine
Téléphone :	+352 993 012 - 40	
E-mail :	antoine.burgraff@boulaide.lu	

Pièces à joindre en fonction de la demande
Extrait de la carte topographique avec indication exacte de l'emplacement à une échelle utile
Extrait de plan cadastral à une échelle utile
Plans de construction (plan d'implantation précis, profils en long et en travers, etc.)
Mémoire explicatif ou note explicative
Calculs hydrauliques
Extrait du PAG en vigueur
Plan du PAP
Photos de la situation existante
Documentation complémentaire (à spécifier) : - partie écrite du PAP - carte zones inondables 2021 (HQ10) - carte zones protection eau potable - plan réseau égouttage existant

Par ma signature je donne mon accord pour le traitement des données personnelles figurant dans le présent formulaire et, le cas échéant, le(s) formulaire(s) annexé(s), pour les besoins de la présente demande et conformément aux conditions générales qui se trouvent sur www.eau.public.lu.

Signature du demandeur	
Signature	
	
Lieu	Wiltz
Date	23/07/2026

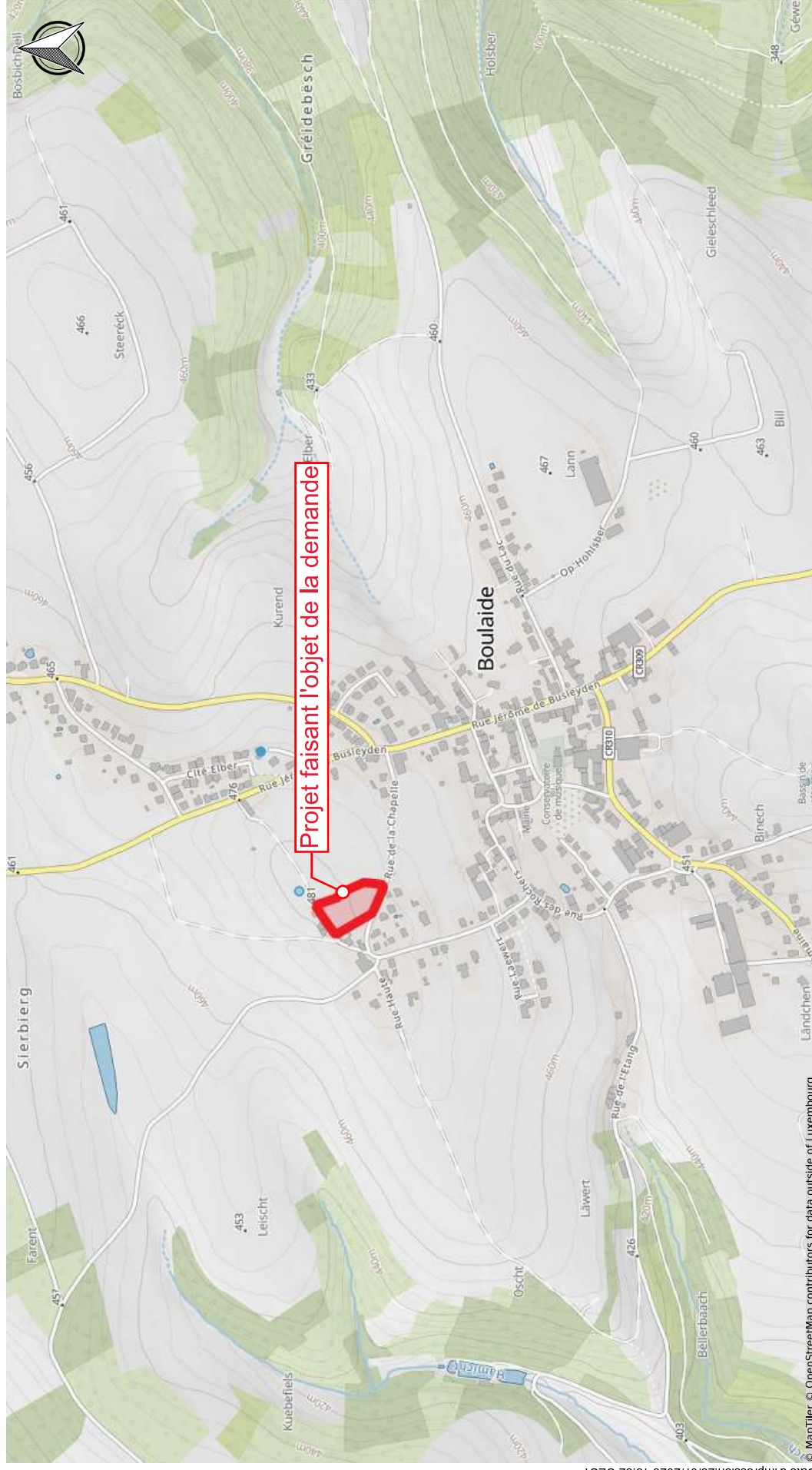
Ce formulaire, accompagné des documents et plans, est à envoyer sous forme digitale à l'adresse email autorisations@eau.etat.lu.

L'Unité Autorisations de l'Administration de la gestion de l'eau est à votre disposition pour toute information complémentaire via le numéro de téléphone **24556-920**.



map.geoportal.lu

Le géoportail national du Grand-Duché du Luxembourg



© MapTiler © OpenStreetMap contributors for data outside of Luxembourg

www.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques luxembourgeoises. Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Information dépourvue de foi publique.

Droits d'auteur: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://g-o.lu/copyright>

Echelle approximative 1:10000



<https://g-o.lu/3/bfjXe>



Légende

Bâtiment	
Eglise	
Synagogue	
Hôpital	
Aéroport	
Parking	
Terrain de sport	
Eolienne	
Château d'eau	
Réservoir d'eau	
Point coté	
Courbe de niveau	
Limite d'Etat	
Autoroute	
Route nationale	
Chemin repris	
Chemin	
Chemin rural	
Sentier	
Chemin de fer	
Tunnel	
Ligne électrique	
Ruisseau	
Cours d'eau temporaire	
Rivière	
Etang	
Forêt de feuillus	
Forêt mixte ou jeune	
Forêt de conifères	
Vignes	
Vergers	
Zone de lotissement	
Cimetière	
Parc	



EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Romain SCLISIZZI
Date d'émission: 23/07/2026

COMMUNE: Boulaide
SECTION: A de Boulaide

Échelle approximative:
1:2500



PAP '3b' à Boulaide

Juillet
2026

Mémoire explicatif
relatif à la gestion des eaux

Référence AGE :
EAU/AUT/./....

A. Généralités

Le présent mémoire s'inscrit dans le cadre de l'étude du PAP '3b' à Boulaide, commune de Boulaide. Les plans d'étude de ce projet sont joints à la demande d'accord de principe au même titre que ce mémoire.

Le projet se situe hors zone inondable et en zone de protection sanitaire (zone III, protection éloignée). Il prévoit un dispositif d'égouttage du PAP en système séparatif, le raccordement des eaux usées qui en sont issues au collecteur en système mixte existant situé dans la rue de la Chapelle, et celui des eaux pluviales soit au collecteur d'eaux pluviales existant situé dans la rue Haute, soit au collecteur d'eaux pluviales existant situé dans la rue des Rochers (étude de faisabilité technico-administrative en cours). Compte tenu de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau, le projet prévoit par ailleurs des ouvrages garantissant une gestion conforme à ladite loi des eaux issues du lotissement.

B. Dispositif d'égouttage

Le dispositif d'égouttage du projet est un dispositif en système séparatif au sein duquel les eaux usées et les eaux pluviales sont traitées de la manière suivante :

- Les eaux usées sont collectées via un réseau d'égouttage ordinaire (raccordements, canalisations enterrées, etc.) et raccordées par ce réseau au collecteur existant situé dans la rue de la Chapelle, collecteur en système mixte ;
- Les eaux pluviales issues des toitures des bâtiments et les eaux de ruissellement sont collectées par écoulement gravitaire via un réseau d'égouttage ordinaire (descentes d'eau, filets d'eau, caniveaux, fossés, avaloirs, canalisations enterrées, etc.) et raccordées par ce réseau à un système de rétention situé à la pointe Sud-Est du PAP. L'exutoire et le trop-plein de ce système de rétention sont raccordés par écoulement gravitaire via des canalisations enterrées soit au collecteur d'eaux pluviales existant situé dans la rue Haute, soit au collecteur d'eaux pluviales existant situé dans la rue des Rochers (étude de faisabilité technico-administrative en cours) ;
- Les eaux de ruissellement issues des surfaces scellées qui ne peuvent être raccordées par écoulement gravitaire au système de rétention du projet soit sont raccordées au réseau d'égouttage des eaux pluviales du projet en aval de ce système, soit s'écoulent vers des surfaces végétalisées où leur évacuation par infiltration dans le sol, évaporation et évapotranspiration se trouve favorisée. Il est néanmoins tenu compte de ces eaux pour le dimensionnement du système de rétention ;
- Les parties enterrées des bâtiments projetés dans le périmètre du projet sont cuvelées et/ou drainées. Les éventuelles eaux de drainage sont dans tous les cas raccordées au réseau d'égouttage des eaux pluviales du projet. Ces eaux ne peuvent pas être pompées en vue d'être évacuées via ce réseau et les parties enterrées des bâtiments qui se trouvent sous le niveau de drainage gravitaire sont par conséquent à cuveler ;
- Hormis les éventuels raccordements d'eaux pluviales à l'air libre, chaque raccordement particulier d'égouttage des eaux usées ou pluviales sera muni d'un regard de révision à construire dans le périmètre du domaine privé, en bordure de domaine public. Ainsi, chaque raccordement particulier d'égouttage sera visible et accessible pour les agents publics.

C. Dispositif de gestion des eaux pluviales

Le dispositif de gestion des eaux pluviales du projet est constitué par le réseau d'égouttage des eaux pluviales décrit supra ainsi que par un système de rétention dans lequel aboutissent les eaux collectées par ce réseau. Ce système de rétention est lui-même constitué d'un bassin à ciel ouvert d'une capacité utile de 91,5 m³, présentant une hauteur d'eau maximale de 50 cm, muni d'un trop-plein et équipé à l'exutoire d'un orifice de bride circulaire de 82 mm de diamètre intérieur. Ce bassin accueille par ailleurs une aire d'agrément publique.

La capacité utile totale du système de rétention est ainsi de 91,5 m³, tandis que son débit maximal à l'exutoire est limité en moyenne à environ 8,5 l/s. Ces valeurs de capacité utile et de débit maximal à l'exutoire correspondent à celles reprises dans les calculs hydrauliques de dimensionnement des systèmes de rétention et de régulation.

La rétention à ciel ouvert a été préférée à la rétention fermée afin de favoriser l'évacuation des eaux collectées par le réseau d'égouttage des eaux pluviales du projet par infiltration dans le sol et par évaporation. Or, pour le calcul de la capacité utile totale du système de rétention, il n'a pas été tenu compte des effets de cette disposition en termes de réduction des volumes d'eau rejetés à l'exutoire du système. Dès lors, il s'agit là d'une réserve tacite.

D. Notes de calculs hydrauliques

Les notes de calculs hydrauliques relatives à la gestion des eaux pluviales ont été établies sur base d'hypothèses et méthodes de calcul conformes aux spécifications de l'Instruction technique ALU 21/01 de l'ALUSEAU (version octobre 2000) ainsi qu'aux prescriptions d'usage de l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Ces notes précisent d'une part le débit de référence à l'exutoire de la surface versante appelée à alimenter l'éventuel système de rétention après mise en œuvre du projet – à ce débit doit correspondre le débit régulé maximal à l'exutoire du système en question – et d'autre part la capacité utile totale que ce même système doit présenter – à ce volume correspond le différentiel entre les débits à l'exutoire de la surface versante en question avant et après mise en œuvre du projet.

Les notes de calculs hydrauliques sont jointes à la demande d'accord de principe au même titre que le présent mémoire.

PAP '3b' à Boulaide

Juillet
2026Calcul hydraulique de dimensionnement
du système de rétentionRéférence AGE :
EAU/A.././....

A. Données relatives au terrain

1. Superficie totale A de la surface versante

La superficie totale de la surface versante est la somme des superficies partielles des différents types d'aménagements à mettre en œuvre au sein de la surface versante alimentant le système de gestion des eaux pluviales du projet.

Superficie totale de la surface versante A : 6 545 [m²]2. Coefficient de ruissellement de pointe avant mise en œuvre du projet (terrain naturel) $C_{\text{pointe,ref}}$

La valeur du coefficient de ruissellement de pointe avant mise en œuvre du projet (terrain naturel) est fixée suivant les spécifications de l'Instruction technique ALU 21/01 de l'ALUSEAU ('Spitzenabflussbeiwert' pour une fréquence de pluie n de 1, une durée de référence D de 15 minutes et terrain naturel (taux d'imperméabilisation de 0%) de pente moyenne comprise entre 1 % et 4 %).

Coefficient de ruissellement de pointe avant mise en œuvre du projet $C_{\text{pointe,ref}}$: 0,117 [/]3. Coefficient de ruissellement après mise en œuvre du projet C_{proj}

La valeur du coefficient de ruissellement après mise en œuvre du projet est la moyenne arithmétique des coefficients de ruissellement partiels suivant les superficies partielles respectives des différents types d'aménagements à mettre en œuvre au sein de la surface versante alimentant le système de gestion des eaux pluviales du projet.

Le tableau suivant reprend les données du calcul du coefficient de ruissellement après mise en œuvre du projet :

Type d'aménagement	Superf. partielle [m ²]	Coef. ruiss. part. [/]
Surfaces scellées équivalentes en lot privé PAP (si d'application)	2 180	0,90
Surfaces végétalisées équivalentes en lot privé PAP (si d'application)	2 726	0,10
Bâtiments à toiture ordinaire	0	0,90
Bâtiments à toiture végétalisée extensive (épaisseur ≤ 10 cm)	0	0,50
Bâtiments à toiture végétalisée intensive (épaisseur > 10 cm)	0	0,30
Surfaces revêtues imperméables (revêtement à joints fermés)	1 119	0,90
Surfaces revêtues semi-perméables (revêtement à joints ouverts)	0	0,50
Surfaces revêtues perméables carrossables (empièrrement, dalles-gazon)	0	0,30
Surfaces revêtues perméables piétonnières (empièrrement, sable, copeaux)	0	0,15
Bassin de rétention à ciel ouvert (à hauteur moyenne)	200	0,90
Surfaces végétalisées	320	0,10

Coefficient de ruissellement après mise en œuvre du projet C_{proj} : 0,53 [/]

B. Données relatives aux épisodes pluviaux

1. Durée t_{ref} , temps de retour T_{ref} et intensité i_{ref} de la pluie de référence

La pluie de référence est choisie suivant les spécifications de l'Instruction technique ALU 21/01 de l'ALUSEAU. Il s'agit d'une pluie dont la durée est de 15 minutes et dont le temps de retour est de 1 année. La valeur de l'intensité de la pluie de référence est calculée par la formule de Reinhold sur base de l'intensité d'une pluie de base (fixée conventionnellement à 110 l/s/ha) et en fonction de la durée et du temps de retour de la pluie considérée.

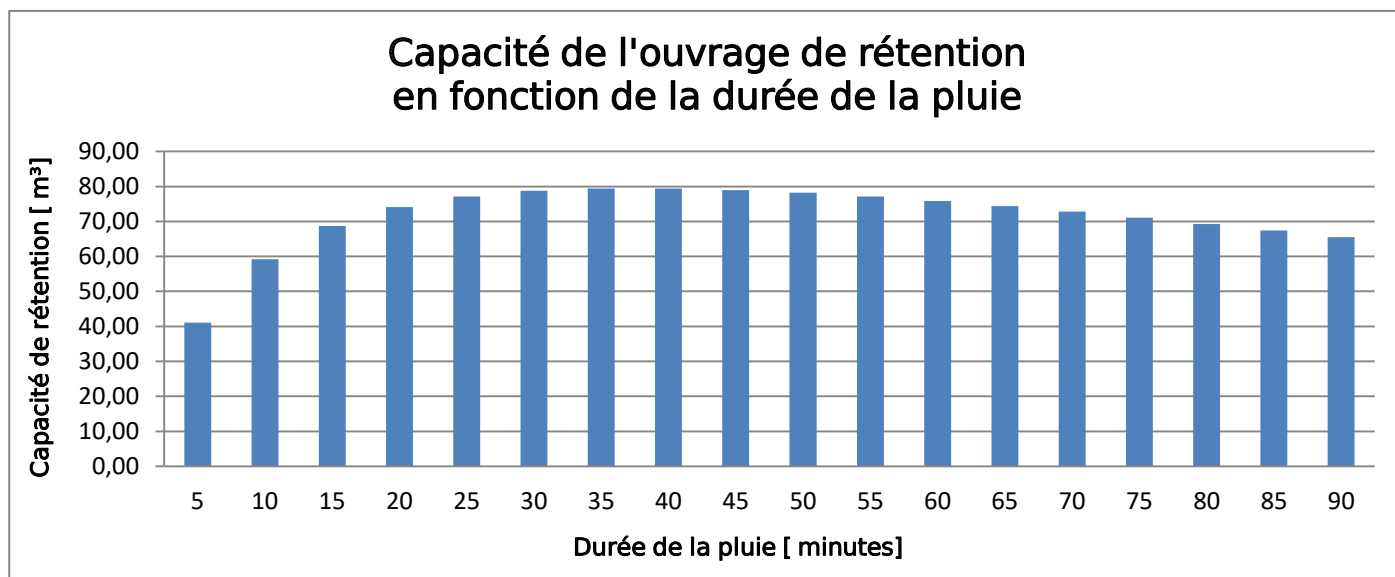
Intensité de la pluie de base i_{base} :	110 [l/s/ha]
Durée de la pluie de référence t_{ref} :	15 [minute]
Temps de retour de la pluie de référence T_{ref} :	1 [année]
Fréquence de la pluie de référence n_{ref} :	1 [1/année]
Coefficient de Reinhold de la pluie de référence :	1,00 [/]
Intensité de la pluie de référence i_{ref} :	110 [l/s/ha]

2. Durée t_{dim} , temps de retour T_{dim} et intensité i_{dim} de la pluie de dimensionnement du système de rétention

La pluie de dimensionnement du système de rétention est choisie suivant les spécifications de l'Instruction technique ALU 21/01 de l'ALUSEAU. Il s'agit de la pluie dont la durée correspond à la capacité maximale de rétention nécessaire au projet et dont le temps de retour est de 10 années. La valeur de l'intensité d'une pluie est calculée par la formule de Reinhold sur base de l'intensité d'une pluie de base (fixée conventionnellement à 110 l/s/ha) et en fonction de la durée et du temps de retour de la pluie considérée.

	Intensité de la pluie de base i_{base} :	110 [l/s/ha]
	Durée de la pluie de dimensionnement du système de rétention t_{dim} :	40 [minute]
	Temps de retour de la pluie de dimensionnement du système de rétention T_{dim} :	10 [année]
	Fréquence de la pluie de dimensionnement du système de rétention n_{dim} :	0,10 [1/année]
	Coefficient de Reinhold de la pluie de dimensionnement du système de rétention :	1,09 [/]
	Intensité de la pluie de dimensionnement du système de rétention i_{dim} :	120,22 [l/s/ha]

Le graphique suivant reprend la capacité de rétention nécessaire au projet pour des pluies dont les durées varient de 5 à 90 minutes par pas de 5 minutes et dont le temps de retour est de 10 années. La valeur de la durée de la pluie de dimensionnement du système de rétention est issue de ce graphique :



C. Débits à l'exutoire de la surface versante

1. Débit à l'exutoire de référence Q_{ref}

Le débit à l'exutoire de référence est calculé sur base de la superficie totale de la surface versante alimentant le système de rétention, du coefficient de ruissellement de pointe avant mise en œuvre du projet (terrain naturel) et de la pluie de référence.

Débit de référence à l'exutoire Q_{ref} : 8,42 [l/s]

2. Débit à l'exutoire après mise en œuvre du projet Q_{proj}

Le débit à l'exutoire après mise en œuvre du projet est calculé sur base de la superficie totale de la surface versante alimentant le système de rétention, du coefficient de ruissellement après mise en œuvre du projet et de la pluie de dimensionnement du système de rétention.

Débit à l'exutoire après mise en œuvre du projet Q_{proj} : 41,52 [l/s]

3. Débit de dimensionnement du système de rétention $Q_{dim} = Q_{proj} - Q_{ref}$

Le débit de dimensionnement du système de rétention est la différence entre le débit à l'exutoire après mise en œuvre du projet et le débit à l'exutoire de référence.

Débit de dimensionnement du système de rétention Q_{dim} : 33,10 [l/s]

D. Dimensionnement du système de rétention

Durée de la pluie de dimensionnement du système de rétention t_{dim} :	40 [minute]
Débit de dimensionnement du système de rétention Q_{dim} :	33,10 [l/s]
Capacité de base du système de rétention $V_{réf.base} = t_{dim} \times Q_{dim}$:	79,43 [m³]
Réserve de capacité du volume de rétention (15% de la capacité de base) :	11,91 [m³]
Capacité du système de rétention $V_{réf.}$:	91,35 [m³]

PAP '3b' à Boulaide

Juillet
2026

Calcul hydraulique de dimensionnement
du système de régulation de débit

Référence AGE :
EAU/A.././....

A. Type de système de régulation de débit et base théorique de dimensionnement

Le système de régulation de débit consiste en un orifice à paroi mince non noyé bridant l'écoulement d'exutoire du système de rétention. Le débit Q ainsi régulé est déterminé par application de la formule de Toricelli à un écoulement en régime permanent :

$$Q = \mu \times \pi \times r^2 \times (2 \times g \times H)^{0,5}$$

avec Q : débit régulé [m³/s]

μ : coefficient de contraction [/]

r : rayon de l'orifice à paroi mince [m]

g : constante universelle de gravitation [m/s²]

H : charge (distance entre centre de gravité de l'écoulement et surface libre amont) [m]

B. Dimensionnement du système de régulation de débit

Les valeurs suivantes sont considérées pour le dimensionnement du système de régulation de débit :

Q :	8,42 [l/s]
μ :	0,597 [/]
g :	9,81 [m/s ²]
H :	36 [cm]

La valeur Q correspond au débit de référence à l'exutoire Q_{ref} repris dans le calcul hydraulique de dimensionnement du système de rétention.

La valeur $\mu = 0,597$ est la valeur généralement admise pour le présent cas de figure.

La valeur H correspond à 60% de la hauteur maximale du volume retenu. Cette dernière hypothèse est posée en concertation avec l'Administration de la gestion de l'eau en vue d'approximer l'évacuation à débit variable du volume retenu (régime non permanent sous charge variable) par une évacuation équivalente à débit constant (régime permanent sous charge constante).

Sous ces hypothèses, le calcul hydraulique de dimensionnement du système de régulation de débit aboutit à un orifice de bride d'un diamètre de 82 millimètres.

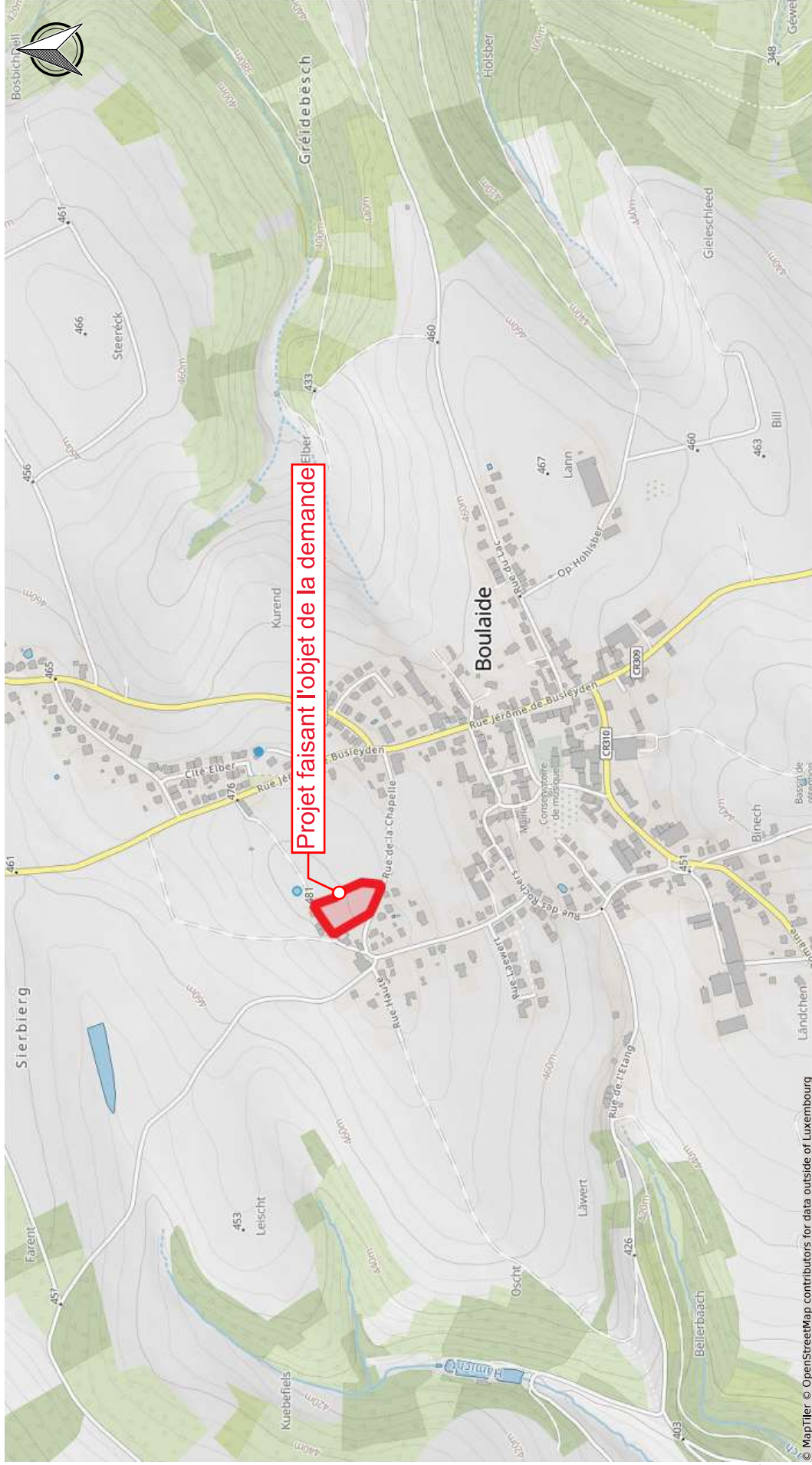


LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

Carte zones inondables 2021 (HQ10)

map.geoportail.lu

Le géoportail national du Grand-Duché du Luxembourg



Date d'impression: 23/07/2026 13:36 CEST

© Maptiler © OpenStreetMap contributors for data outside of Luxembourg

www.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques luxembourgeoises. Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Information dépourvue de foi publique.

Droits d'auteur: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://g-o.lu/copyright>

Echelle approximative 1:10000



<https://g-o.lu/3/enTsb>





Protection mobile contre les crues

Hauteur d'eau



< 0.5 m



> 0.5 - 1 m



> 1 - 2 m



> 2 - 4 m



> 4 m



Zones inondables non-connectées
au cours d'eau

Hauteur d'eau

Zones protégées par protections mobiles



< 0.5 m



> 0.5 - 1 m



> 1 - 2 m



> 2 - 4 m



> 4 m

Légende

Bâtiment	
Eglise	
Synagogue	
Hôpital	
Aéroport	
Parking	
Terrain de sport	
Eolienne	
Château d'eau	
Réservoir d'eau	
Point coté	
Courbe de niveau	
Limite d'Etat	
Autoroute	
Route nationale	
Chemin repris	
Chemin	
Chemin rural	
Sentier	
Chemin de fer	
Tunnel	
Ligne électrique	
Ruisseau	
Cours d'eau temporaire	
Rivière	
Etang	
Forêt de feuillus	
Forêt mixte ou jeune	
Forêt de conifères	
Vignes	
Vergers	
Zone de lotissement	
Cimetière	
Parc	

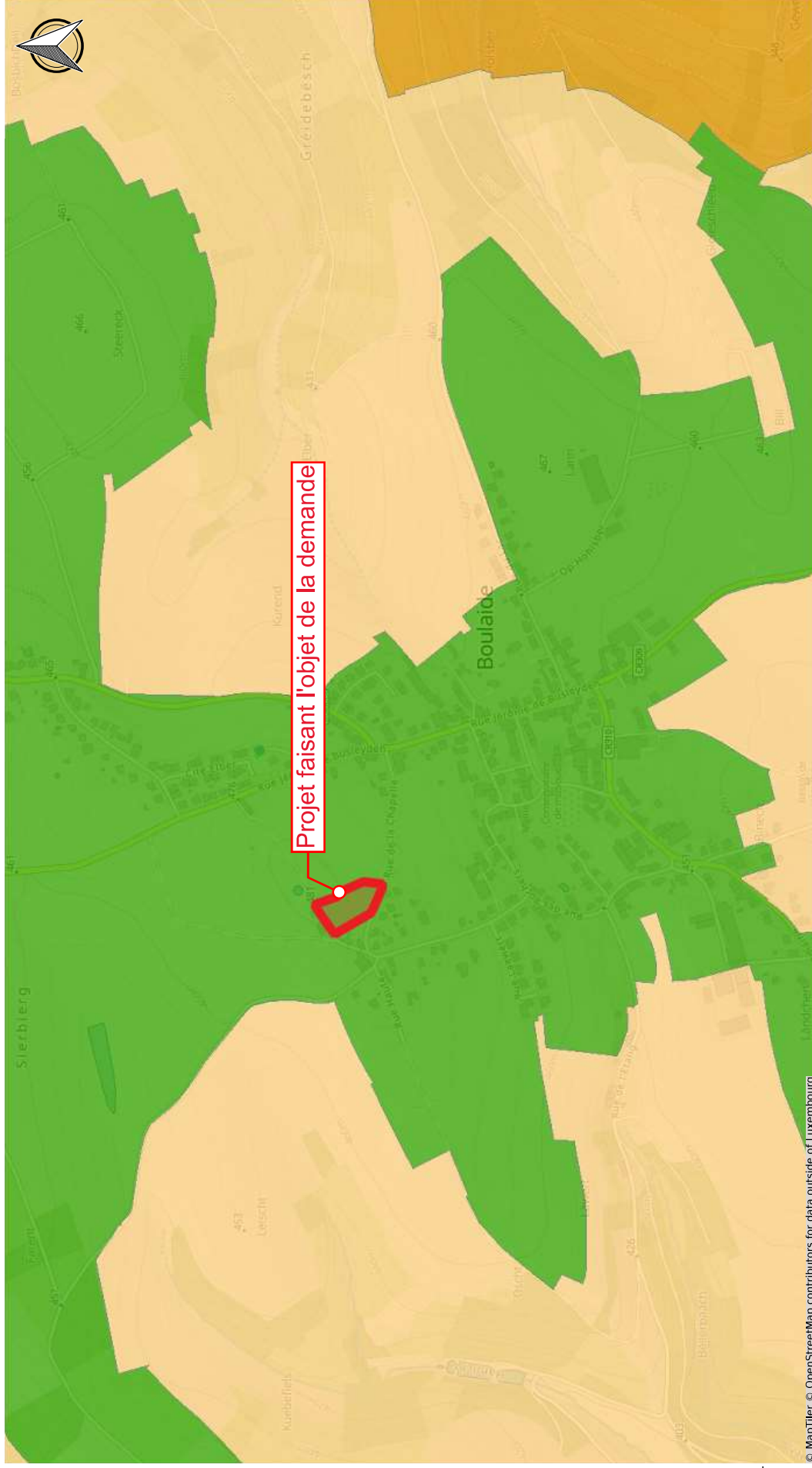


LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

Carte zones protection eau potable

map.geoportail.lu

Le géoportail national du Grand-Duché du Luxembourg



© MapTiler © OpenStreetMap contributors for data outside of Luxembourg

www.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques luxembourgeoises. Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Information dépourvue de foi publique.
Droits d'auteur: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://g-o.lu/copyright>

Echelle approximative 1:10000



<https://g-o.lu/3/thISR>



Zones de protection

	zone I, zone de protection immédiate
	zone IIA, zone de protection rapprochée à vulnérabilité très élevée
	zone IIB, zone de protection rapprochée à vulnérabilité élevée
	zone IIC, zone de protection rapprochée
	zone III, zone de protection éloignée

Légende

Bâtiment	
Eglise	
Synagogue	
Hôpital	
Aéroport	
Parking	
Terrain de sport	
Eolienne	
Château d'eau	
Réservoir d'eau	
Point coté	
Courbe de niveau	
Limite d'Etat	
Autoroute	
Route nationale	
Chemin repris	
Chemin	
Chemin rural	
Sentier	
Chemin de fer	
Tunnel	
Ligne électrique	
Ruisseau	
Cours d'eau temporaire	
Rivière	
Etang	
Forêt de feuillus	
Forêt mixte ou jeune	
Forêt de conifères	
Vignes	
Vergers	
Zone de lotissement	
Cimetière	
Parc	



8.3 Bilan des biotopes

Demande d'autorisation dans le cadre de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

PAP NQ « Rue de la chapelle – 3b » à Boulaide

Lundi 20 juillet 2026

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green

Sommaire

A. Introduction	5
B. Description de la zone d'étude	7
C. Présentation du projet	11
D. Inventaire des biotopes, habitats et occupations du sol	12
D.1. Situation initiale	12
D.1.1. HEIC – 3.5.5. Herbage intensif	15
D.1.2. HEIC - BK17 - 4.1.3. Buissons de sites frais (y inclus formations de genêts à balais)	16
D.2. Situation après réalisation du projet	18
D.3. Bilan des biotopes	22
E. Conclusion	23
F. Références	24
G. Annexes	26

Table des illustrations

Figure 1. Les étapes du processus de compensation écologique 6

Figure 2. Commune de Boulaide 7

Figure 3. Localisation de la zone d'étude (1 : 20000) 7

Figure 4. Délimitation de la zone d'étude, en rouge et des autres PAP, en noir (1 : 2000) 8

Figure 5. Masterplan (Papaya, urbanistes et architectes paysagistes, 11/12/2025) 9

Figure 6. Extrait graphique du PAP NQ (bered solutions, 12/03/2026) 11

Figure 7. Extrait graphique de la superficie d'habitats relevant de l'article 17 pour les oiseaux (Milvus GmbH, 2024) 13

Figure 8. Extrait graphique de la superficie d'habitats relevant de l'article 17 pour les chauves-souris (Milvus GmbH, 2024) 14

Figure 9. HEIC – 35.5 « Herbage intensif » 15

Figure 10. BK17 « Buissons de sites frais (y inclus formations de genêts à balais) » 17

Figure 11. Extrait du bilan « Ecopoints » 18

Figure 12. Schéma de plantation des haies d'agrément 20

Figure 13. Extrait du bilan « Ecopoints » 21

Figure 14. Mesures compensatoires en vertu de l'Art 63.3. (1 : 800) 21

Figure 15. Extrait du bilan « Ecopoints » 22

Préambule

Objet :	Demande d'autorisation dans le cadre de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
	Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Rue de la chapelle – 3b » à Boulaide
Commune :	Boulaide
Parcelle :	710/6289 – 714/4625 – 714/5215 – 741/3495 – 742/3496 – 743/2728 – 744/0 – 697/6243
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	Administration Communale de Boulaide 3, rue de la Mairie L-9640 Boulaide LUXEMBOURG
Propriétaire :	Consortium de propriétaires
Date :	Lundi 20 juillet 2026



A. Introduction

Afin de concilier développement du territoire et préservation du patrimoine naturel, l'Administration de la nature et des forêts (ANF) a mis en place un système de compensation écologique. Celui-ci vise à contrebalancer les atteintes à la nature engendrées par des projets d'aménagement publics ou privés. Les mesures compensatoires peuvent inclure la restauration ou la création de biotopes et d'habitats, accompagnée d'une gestion à long terme garantissant leur fonctionnalité écologique.

Conformément à la loi modifiée du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles, des mesures compensatoires sont requises dans les cas suivants :

- Si le projet se situe en zone Natura 2000 ;
- En cas de changement d'affectation d'un fonds forestier ;
- Si le projet affecte des espèces protégées particulièrement ;
- En cas de réduction, de détérioration, voire de destruction d'un biotope, d'un habitat protégé ou d'un habitat d'espèce.

Dans ces situations, une demande d'autorisation en vertu de ladite loi doit être déposée auprès du ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité, accompagnée d'un inventaire naturaliste (flore et faune) et d'un bilan écologique exprimé en écopoints.

L'inventaire floristique consiste à identifier les espèces végétales présentes et à les rattacher à un type de biotope, tel que défini dans le règlement grand-ducal du 1er août 2018 instituant un système numérique d'évaluation et de compensation en écopoints. Chaque biotope est associé à une valeur de base en écopoints, multipliée par sa superficie.

L'inventaire faunistique vise à repérer les espèces animales protégées occupantes régulières du site, que ce soit pour l'alimentation, la reproduction ou le repos. Ces espèces sont énumérées dans le règlement grand-ducal du 9 janvier 2009 relatif à la protection intégrale et partielle de certaines espèces animales de la faune sauvage.

Le bilan écologique permet ensuite de quantifier les pertes et les gains écologiques en écopoints, sur la base de l'état initial comparé à l'état projeté. Seuls les biotopes protégés, les habitats d'intérêt communautaire et ceux d'espèces d'intérêt communautaire sont pris en compte.

À l'issue de l'analyse, l'autorisation peut être conditionnée à la mise en œuvre de mesures compensatoires sur site ou à proximité. Si les mesures réalisables localement ne permettent pas de compenser entièrement le déficit écologique, un paiement complémentaire d'une taxe compensatoire peut être exigé. Cette taxe, calculée sur la base du solde négatif d'écopoints, permet à l'ANF de réaliser les mesures restantes dans des « pools compensatoires », zones spécifiquement aménagées pour accueillir des projets écologiques de grande envergure. Ce mécanisme permet une mutualisation efficace des efforts de compensation, favorisant la cohérence écologique à l'échelle territoriale.

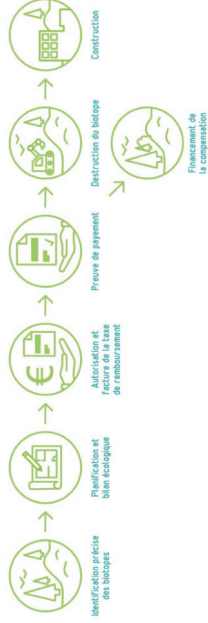


Figure 1. Les étapes du processus de compensation écologique

Ainsi, le présent projet d'aménagement particulier fait l'objet d'une demande d'autorisation dans le cadre de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Le dossier complet se compose des documents et informations suivants, à savoir :

- Le formulaire de demande d'autorisation dans le cadre de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- Un extrait de la carte topographique avec indication du lieu d'implantation du projet (1 : 20000) ;
- L'identification précise des biotopes protégés ;
- Le bilan écologique en écopoints ;
- La déclaration de protection des données ;
- L'extrait graphique du projet d'aménagement particulier (bered solutions, 16/07/2026) ;
- L'extrait cadastral datant de moins de 3 mois ;
- L'extrait du PAG en vigueur ;
- Le rapport d'expertise ornithologique et chiroptérologique (Milvus GmbH, 18/01/2024).

B. Description de la zone d'étude

Le présent projet d'aménagement s'inscrit dans un développement global à Boulaide, structuré en plusieurs phases dont l'objet du présent rapport : « Bou-3b ». Le secteur comprend plusieurs PAP distincts réalisés de manière successive. Le PAP « Bou-3b » couvre une superficie de 0,72 ha et est situé au nord de Boulaide, à proximité immédiate d'une zone d'habitation et de la « rue de la chapelle ».

Le site est majoritairement constitué d'un herbage intensif, bordé à l'ouest par une haie d'agrément et au nord-est par un bosquet. Le PAP est desservi au nord et au sud par la « rue de la chapelle ».

Le projet ne se situe ni dans une zone protégée d'intérêt communautaire, ni dans une zone protégée d'intérêt national. Cependant, deux zones Natura 2000 et une zone protégée d'intérêt national se trouvent à moins d'1 km du site d'étude :

- LU0001007 – Vallée supérieure de la Sûre / lac du barrage
- LU0002004 – Vallée supérieure de la Sûre et affluents de la frontière belge à Esch-sur-Sûre
- RN ZH16 – Vallée de la Haute-Sûre – Bruch/Pont Misère

La localisation et la délimitation de la zone d'étude sont représentées en rouge sur les cartes ci-dessous.

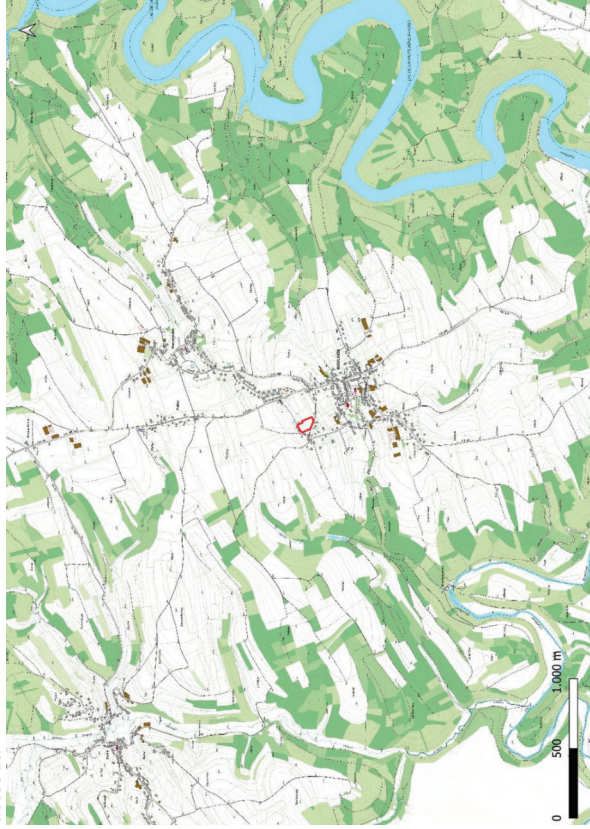


Figure 3. Localisation de la zone d'étude (1 : 20000)



Figure 4. Délimitation de la zone d'étude, en rouge et des autres PAP, en noir (1 : 2000)

D'après le PAP en vigueur, le projet d'aménagement suit les prescriptions urbanistiques d'une zone HAB-1 soumise à un PAP NQ. Les éléments réglementaires suivants sont à relever dans le périmètre du projet :

- Le long du périmètre sud du PAP s'applique une servitude « urbanisation – P2 » concernant la plantation d'arbres d'alignement ;
- A la périphérie nord-est se trouvent des informations complémentaires, sur base de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre informatif et non exhaustif), concernant l'article 17 pour un élément surfacique protégé.

Dans le cadre de la modification ponctuelle (MOP) de 5 PAP (BOU 3b et 3a, BOU 4a, 4b et 4c), une SUP (Oeko-Bureau, 2023) a été réalisée. Celle-ci est illustrée dans le masterplan présenté ci-après.

Sur la base d'une étude chiroptérologique réalisée par ProChirop (2014) et des conclusions de cette SUP, des études faunistiques complémentaires ont été menées en 2023-2024 par le bureau Milvus. Les résultats ont permis d'affiner les recommandations initialement formulées dans la SUP :

- Etablir un guide sur les aménagements écologiques ;
- Conserver au maximum les biotopes et les habitats protégés selon l'art. 17 ;
- Effectuer les travaux de débroussaillage et d'abattage en hiver (1er octobre au 1er mars) ;
- Utiliser les études faunistiques comme base de données pour réaliser une demande d'autorisation dans le cadre de la loi sur la protection de la nature ;
- En cas de destruction de biotopes et d'habitats, des mesures de compensation devront être mises en œuvre.

La SUP conclut par ailleurs que les zones Natura 2000 situées à proximité ne devraient pas être impactées par la mise en œuvre des PAP.

Enfin, le schéma directeur recommande, à l'échelle de l'ensemble des PAP, le maintien d'un axe de continuité écologique orienté nord-sud afin de préserver les corridors de déplacement des chiroptères.



Figure 5. Masterplan (Papaya, urbanistes et architectes paysagistes, 11/12/2025)

D'après les données récentes issues de la base « Recorder » du Musée national d'histoire naturelle du Luxembourg (MNHL), les observations suivantes ont pu être réalisées ces 6 dernières années au sein de la zone d'étude ou à forte proximité :

- Faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*) ;
- Moineau domestique (*Passer domesticus*) ;
- Effraie des clochers (*Tyto alba*).

Les espèces intégralement ou partiellement protégées sont soumises aux dispositions des articles 17 à 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles, en cas d'impact sur celles-ci ou sur leurs habitats.

Les espèces souignées sont des espèces d'intérêt communautaire dont le statut de conservation est « non favorable » en vertu du Règlement grand-ducal du 1er août 2018 établissant l'état de conservation des habitats d'intérêt communautaire et des espèces d'intérêt communautaire.

C. Présentation du projet

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit la construction de neuf maisons unifamiliales, l'aménagement d'un terrain destiné à une activité de glamping (lot 10) ainsi que la réalisation d'un bassin de rétention semi-enterré.

Conformément à la servitude « urbanisation – P2 » du PAG, des arbres d'alignement seront plantés le long de la limite sud du périmètre du PAP.

Par ailleurs, deux lots contigus au PAP 3a sont maintenus libres afin de permettre leur aménagement ultérieur dans le cadre de la réalisation de ce PAP.

Des haies séparent les différents lots à leurs limites parcellaires.



Figure 6. Extrait graphique du PAP NQ (bered solutions, 16/07/2026)

D. Inventaire des biotopes, habitats et occupations du sol

En vertu du *règlement grand-ducal* du 7^{er} août 2018 *instituant un système numérique d'évaluation et de compensation en écopoints*, chaque type de végétation est attribué à un biotope, habitat ou occupation du sol figurant au tableau 1 de l'annexe du règlement.

D.1. Situation initiale

Biotopes

Suite à une analyse de terrain réalisée le 30 septembre 2025, un inventaire de l'occupation du sol a pu être réalisé.

La totalité de la parcelle est actuellement occupée par une grande prairie de fauche, délimitée au nord et au sud par la « rue de la chapelle ». En bordure nord-est se situe un petit bosquet qui constitue un biotope protégé. En périmètre ouest se trouve une haie de charme appartenant à la parcelle voisine. Non seulement elle ne constitue pas un biotope protégé mais elle ne sera en principe pas impactée par le projet d'aménagement.

Parmi la végétation relevée sur le terrain lors de l'inventaire, aucune espèce protégée ou figurant sur la liste rouge des plantes vasculaires du Luxembourg (COLLING, 2005) n'a été observée.

L'ensemble des biotopes est représenté sur une carte en annexe 1 et des photos des différents éléments se trouvent en annexe 2.

Chaque biotope inventorié et protégé selon *l'article 17 de la loi du 18 juillet concernant la protection de la nature et des ressources naturelles* est répertorié ci-dessous avec une brève description de sa végétation spécifique, le détail du calcul des écopoints et une photo montrant son aspect général.

Etudes faunistiques (Milvus GmbH, 2023)

Des études faunistiques ont été réalisées par le bureau Milvus GmbH en 2023. Les investigations ont porté sur l'ensemble des cinq PAP concernés par le projet de développement urbanistique. Les zones d'étude ont été subdivisées selon le PAC alors en vigueur, distinguant les secteurs non encore couverts par un PAP et classés comme suit :

- HAB-1 NQ, correspondant actuellement au PAP BOU3b ;
- MOPO, correspondant aux PAP BOU3a et BOU4c ;
- HAB-1 ZAD, correspondant au PAP BOU4a ;
- PAG BOU10, correspondant au PAP BOU4b.

Le bureau a ensuite évalué les incidences potentielles du projet sur les espèces d'intérêt communautaire dont le statut de conservation est non favorable d'après le *règlement grand-ducal* du 1^{er} août 2018 *établissant l'état de conservation des habitats d'intérêt communautaire et des espèces d'intérêt communautaire*.

Concernant l'avifaune, 9 espèces d'oiseaux ont été recensées dans la zone d'étude :

- Faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*) ;
- Alouette des champs (*Alauda arvensis*) ;
- Merle noir (*Turdus merula*) ;
- Fauvette grisette (*Sylvia communis*) ;
- Linotte mélodieuse (*Linaria cannabina*) ;
- Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*) ;
- Mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*) ;
- Moineau domestique (*Passer domesticus*) ;
- Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*).

Dans l'étude de Milvus GmbH, le petit bosquet situé en bordure nord-est est intégré à la zone « MOPO ». Son occupation par l'avifaune est notamment mentionnée pour la linotte mélodieuse (*Linaria cannabina*) et la fauvette grisette (*Sylvia communis*).

Parmi les espèces recensées, seules le moineau domestique, la linotte mélodieuse et la fauvette grisette fréquentent le site de manière régulière. Les autres espèces sont considérées comme occasionnelles ou de passage.



Figure 7. Extrait graphique de la superficie d'habitats relevant de l'article 17 pour les oiseaux (Milvus GmbH, 2024)

Concernant les chiroptères, 6 espèces ou groupe d'espèces de chauves-souris ont été recensés dans la zone d'étude :

- Murin à moustaches/de Brandt (*Myotis mystacinus/brandtii*) ;
- Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*) ;
- Sérotine commune (*Eptesicus serotinus*) ;
- Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*) ;
- Oreillard roux/gris (*Plecotus auritus/austracus*) ;
- Grand murin (*Myotis myotis*).

Une utilisation régulière de la zone d'étude comme habitat de chasse a été documentée pour la pipistrelle commune, la noctule de Leisler et la sérotine commune.

Comme pour l'avifaune, le petit bosquet situé en bordure nord-est est intégré à la zone « MOPO ». Il est utilisé par les oreillards comme corridor de vol régulier.

À l'exception de la pipistrelle commune, toutes les chauves-souris identifiées sont des espèces d'intérêt communautaire dont l'état de conservation est défavorable.



Figure 8. Extrait graphique de la superficie d'habitats relevant de l'article 17 pour les chauves-souris (Milvus GmbH, 2024)

D.1.1. HEIC – 3.5.5. Herbage intensif

L'herbage de la zone d'étude est exploité de manière intensive, avec des apports de lisier. La végétation caractérisant ce biotope est pauvre en espèces herbacées et dominée par des graminées ainsi que par l'oselle. On y observe notamment les espèces suivantes : cerfeuil des bois (*Anthriscus sylvestris*), dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), épilobe (*Epilobium* sp.), gailllet mou (*Galium mollugo*), beice commune (*Heracleum sphondylium*), renoncule rampante (*Ranunculus repens*), oselle commune (*Rumex acetosa*), oselle à feuilles obtuses (*Rumex obtusifolius*), pissenlit (*Taraxacum* sp.) et ortie (*Urtica* sp.).

D'après le rapport faunistique du bureau Milvus GmbH, les herbages sont régulièrement fréquentés par la faune locale. Ils sont utilisés comme site de chasse pour certains chiroptères ou comme zone de nourrissage pour le moineau domestique. Dès lors, ces herbages sont considérés comme des habitats d'espèces d'intérêt communautaire.

Chaque espèce d'intérêt communautaire se voit attribuer un statut de conservation national en vertu du *règlement grand-ducal du 1er août 2018 établissant l'état de conservation des habitats d'intérêt communautaire et des espèces d'intérêt communautaire* tel que « FV = Favorable », « U1 = Défavorable Inadéquat », « U2 = Défavorable Mauvais » et « XX = Inconnu ».

Parmi les espèces occupant régulièrement l'herbage :

- La noctule de Leisler a un statut de conservation « U1 » ;
- La pipistrelle commune a un statut de conservation « FV » ;
- La sérotine commune a un statut de conservation « U1 ».

Généralement, la valeur écologique de ce type de biotope se calcule en multipliant la valeur de base du biotope (9 écopoints) par la surface d'occupation du biotope qui est de 6847 m². Etant donné que le biotope constitue un habitat d'espèce d'intérêt communautaire, un facteur de correction est attribué à la valeur de base du biotope, en prenant en compte le statut de conservation le plus défavorable parmi les espèces d'intérêt communautaire occupant le site. Ainsi, un facteur de correction de + 5 (statut de conservation « U1 ») est ajouté au calcul de base.

Cet habitat a donc une valeur de 6847 x (9 + 5) = 95 858 écopoints.



Figure 9. HEIC – 3.5.5. « Herbage intensif »

D.1.2. HEIC – BK17 – 4.1.3. Buissons de sites frais (y inclut formations de genêts à balais)

Un petit bosquet est présent en partie au nord-est de la zone d'étude. Sa surface étant inférieure à 2 500 m², ce biotope est classé parmi les biotopes protégés de type haies vives et broussailles, en tant que « buissons de sites frais (y inclut formations de genêts à balais) ».

Dans l'étude réalisée par le bureau Milvus GmbH, ce biotope a été inventorié comme appartenant à la zone « Mopo » correspondant au PAP « BOU3a ». Toutefois, la projection orthogonale du biotope s'étend en partie dans le PAP « BOU3b », qui doit être prise en compte dans le calcul du bilan en écopoints correspondant. Le biotope protégé se compose des espèces indigènes suivantes : érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), prunellier (*Prunus spinosa*), églantier (*Rosa canina*), noisetier commun (*Corylus avellana*), charme commun (*Carpinus betulus*), if commun (*Taxus baccata*), sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*), sureau noir (*Sambucus nigra*), hêtre commun (*Fagus sylvatica*).

D'après le rapport faunistique du bureau Milvus GmbH, ce bosquet est régulièrement fréquenté par la faune locale. Il est utilisé comme zone de nourrissage pour certains oiseaux ainsi que comme site de chasse ou de transit pour des chiroptères.

Chaque espèce d'intérêt communautaire se voit attribuer un statut de conservation national en vertu du *règlement grand-ducal du 1er août 2018 établissant l'état de conservation des habitats d'intérêt communautaire et des espèces d'intérêt communautaire* tel que « FV = Favorable », « U1 = Défavorable Inadéquat », « U2 = Défavorable Mauvais » et « XX = Inconnu ».

Parmi les espèces occupant régulièrement le petit bosquet :

- La fauvette grisette a un statut de conservation « U1 » ;
- La linotte mélodieuse a un statut de conservation « U1 » ;
- Le moineau domestique a un statut de conservation « U1 » (facteur non applicable) ;
- La noctule de Leisler a un statut de conservation « U1 » ;
- La pipistrelle commune a un statut de conservation « FV » ;
- La sérotine commune a un statut de conservation « U1 » ;
- L'oreillard roux a un statut de conservation « U1 » ;
- L'oreillard gris a un statut de conservation « U2 ».

Généralement, la valeur écologique de ce type de biotope se calcule en multipliant la valeur de base du biotope (16 écopoints) par la surface d'occupation du biotope qui est de 147 m². Etant donné que le biotope constitue un habitat d'espèce d'intérêt communautaire, un facteur de correction est attribué à la valeur de base du biotope, en prenant en compte le statut de conservation le plus défavorable parmi les espèces d'intérêt communautaire occupant le site. Ainsi, un facteur de correction de +10 (statut de conservation « U1 ») est ajouté au calcul de base.

Cet habitat a donc une valeur de 147 x (16 + 10) = 3 822 écopoints.

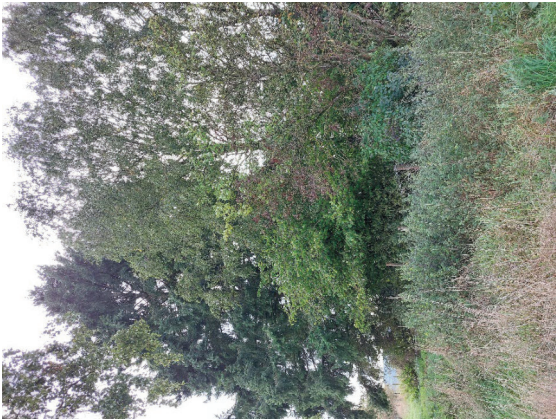


Figure 10. BK17 « Buissons de sites frais (y inclus formations de genêts à balais) »

D.2. Situation après réalisation du projet

En vertu de l'article 17 de la loi sur la protection de la nature concernant la destruction, la détérioration et la réduction des biotopes et habitats protégés, le présent projet implique la perte de deux habitats d'espèces protégés (annexe 3) :

- L'herbage intensif ;
- Le biotope protégé BK17 : buissons de sites frais.

La perte d'habitats d'espèces protégés n'engendre pas d'impact significatif sur les espèces protégées au regard de l'article 21 de la loi concernant la protection de la nature.

Bien qu'il ne soit pas prévu par le PAP de supprimer la haie d'agrément en périphérie ouest, la circulation de chantier et les travaux proches ne permettent pas de garantir la survie d'une partie de la haie. Cette dernière ne comporte pas de caractères susceptibles de l'identifier en tant que biotope protégé. Ainsi la prise en compte de sa destruction dans la présente demande n'engendre pas d'impact au regard de la loi sur la protection de la nature.

Parmi les biotopes et habitats protégés, ce qui est perdu correspond à une perte totale de 99 680 écopoints.

Destruction selon Art.17 (Ecopoints)	
Annexe 1 (HIC) avec HEIC	0
Annexe 1 (HIC) sans HEIC	0
Art 17 avec HEIC	3 822
Art 17 sans HEIC	0
Non protégé avec HEIC	95 858
Total Ecopoints	99 680

Figure 11. Extrait du bilan « Ecopoints »

Mesures d'évitement

Afin de limiter au mieux les impacts du projet sur les espèces et éléments naturels à protéger, diverses mesures sont recommandées. Parmi celles-ci, il est possible en premier lieu d'intégrer des mesures permettant d'éviter le maximum d'atteintes pendant la réalisation des travaux. Elles consistent à :

- Inspecter les arbres avant abattage (présence de cavités, fissures ou autres indices) ;
- Réaliser les coupes et travaux de débroussaillage en dehors des périodes sensibles pour la faune (nidification des oiseaux, activité des chiroptères) ;
- Limiter l'éclairage artificiel en bordure sud du PAP afin de ne pas impacter la zone de verdure conformément aux recommandations de l'ANF (Pollution lumineuse, 2021).

Mesures compensatoires *in situ*

Le plan d'aménagement prévoit des mesures de compensation *in situ* sur domaine privé et public en vue d'améliorer la qualité écologique du projet après les travaux. Parmi les biotopes à comptabiliser en tant que bénéfice dans le calcul en écopoints ont également été pris en considération les infrastructures vertes reprises dans le tableau 5 du système numérique en écopoints :

- La plantation de 16 arbres indigènes à moyenne et haute tige ;
- Les surfaces perméables ;
- Les haies d'agrément composées d'arbustes indigènes mélangés ;
- La gestion extensive des espaces verts :
 - ⇒ Fauche annuelle après le 15 juillet avec exportation des produits de fauche ;
 - ⇒ Interdiction d'épandre des fertilisants, des pesticides et des herbicides ;
 - ⇒ Aucune intervention mécanique lourde ne sera réalisée, afin de préserver un couvert herbacé stable ;
 - ⇒ Ces espaces sont aménagés soit par la recolonisation spontanée, soit par le semis de graines certifiées autochtones, incluant graminées et herbacées adaptées aux milieux urbains.

Ces mesures contribuent à compenser partiellement les pertes écologiques sur le site même. En termes d'écopoints, seuls les biotopes protégés et habitats d'espèces compensables en zone urbanisable sont pris en compte. Cela correspond à une compensation in situ de 28 912 écopoints.

Au-delà de l'aspect quantitatif, ces mesures de compensation *in situ* contribueront à maintenir la qualité écologique locale, en remplaçant les habitats perdus pour certaines espèces de la faune protégée et en assurant la préservation d'une continuité écologique au sein du projet.



Figure 12. Schéma de plantation des haies d'agrément

Mesures compensatoires selon l'Art.63.3

Le reste de la destruction d'habitats protégés sera compensé par la réalisation de mesures compensatoires en vertu de l'article 63.3 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Ces mesures consistent à gérer extensivement environ 5000 m² de surfaces herbeuses situées sur la parcelle cadastrale 697/5531 générant un gain de 71330 écopoints. Les mesures se situent donc directement à proximité de la zone d'étude, le terrain appartient au maître d'ouvrage et il est situé en zone verte. Il est à noter que le reste de la parcelle est destiné à accueillir les futures mesures du PAP BOU3a.

La gestion extensive de la surface est recommandée comme suit :

- 1 à 2 fauches annuelles après le 15 juillet avec exportation des produits de fauche ;
- Interdiction d'épandre des fertilisants, des pesticides et des herbicides ;
- Aucune intervention mécanique lourde ne sera réalisée, afin de préserver un couvert herbacé stable ;
- La charge en bétail et la période de pâturage est conforme aux directives du règlement grand-ducal du 24 juillet 2024 relatif aux aides en faveur de la sauvegarde de la biodiversité en milieu rural, notamment concernant l'interdiction de pâturage accueillant plus de 2 unités de grand bétail par hectare ;
- En cas de pâturage, réduction de l'utilisation de vermifuges sur le bétail (et conforme aux directives cadres d'EUROBATS).

Compensation in situ (Ecopoints)	
HEIC compensables (N et Biotopes protégés (Art. 17))	28 912
Par mesure atténuation (Art. 27)	0
Art. 6, 7 et 63 (3)	71 330
Total Ecopoints	100 242

Figure 13: Extrait du bilan « Ecopoints »



Figure 14. Mesures compensatoires en vertu de l'Art 63.3. (l : 900)

D.3. Bilan des biotopes

Dès lors, un total de 0 écopoints doit être compensé dans le pool compensatoire après validation des mesures compensatoires (Art. 63.3) par le ministère de l'Environnement.

Compensation dans le pool compensatoire (Ecopoints)	
Annexe 1 (HIC) avec HEIC	0
Annexe 1 (HIC) sans HEIC	0
Art 17 avec HEIC	-3 822
Art 17 sans HEIC	0
Non protégé avec HEIC	-66 946
Non protégé sans HEIC (fonds forestier non protégé par Art 17)	0
Total Ecopoints	-70 768

Figure 15. Extrait du bilan « Ecopoints »

Les bilans des biotopes générés « 2026_00254 » et « 2026_00370 » le 22/07/2026 par l'application « écopoints » figurent en annexe 4.

E. Conclusion

Suite aux différentes analyses et à l'inventaire des biotopes réalisé le 30 septembre 2025, il a été établi que le PAP NQ « BOU3b » à Boulaide nécessite une autorisation en vertu de la *loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*, en raison de :

- L'article 17, relatif à la destruction de biotopes et d'habitats d'espèces protégées ;

Le projet entraîne la disparition de biotopes et habitats protégés : le petit bosquet (BK17 « Haies et broussailles »), ainsi que l'herbage intensif. Ces pertes représentent un total de 99 680 écopoints.

Des mesures de compensation *in situ* sont également prévues, comprenant la plantation de 16 arbres indigènes et l'aménagement d'infrastructure vertes telle que les surfaces perméables, les haies d'agrément et la gestion extensive des espaces verts. Ces mesures de compensation *in situ* permettent de compenser 28 912 écopoints pour les biotopes protégés et les HEIC compensables IN.

La part résiduelle des pertes écologiques, qui ne peut être compensée directement sur le site du projet, sera compensée sur la parcelle 697/5531 appartenant au maître d'ouvrage. La mise en œuvre d'une gestion extensive des surfaces sur cette parcelle permet de générer un gain écologique de 71 330 écopoints.

Au final, le bilan écologique se conclut par un déficit de 0 écopoints et aucun paiement compensatoire n'est à effectuer pour le financement de la compensation écologique en pool compensatoire.

F. Références

Administration du Cadastre et de la Topographie. *Le géoportail national du Grand-Duché de Luxembourg*. URL : <https://geoportail.lu>

Administration de la nature et des forêts. Avril 2023. V2.0 – *Cadastre des biotopes Luxembourg. Monitoring de l'état de conservation des biotopes protégés des milieux ouverts selon l'article 17 de la Loi modifiée sur la protection de la nature et des ressources naturelles*. Méthodologie.

Administration de la nature et des forêts. 2021. *Pollution lumineuse, préserver l'environnement nocturne pour la biodiversité*.

CO3 sàrl. 18.09.2024. Administration Communale de Boulaide. *Projet d'Aménagement Général*. Partie graphique. Version coordonnée – VC3.

CO3 sàrl. 10.09.2024. Administration Communale de Boulaide. *Projet d'Aménagement Général*. Partie graphique. Version coordonnée - VC5.

Colling G., Helminger T., Krippel Y., Schneider S. & Daco L. 2025. - *Red List of the Vascular Plants of Luxembourg*. Ferrantia 93, Musée national d'histoire naturelle, Luxembourg, 65 pp.

Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, Administration de la Nature et des Forêts. Avril 2024. *Système numérique d'évaluation et de compensation en écopoints. Guide sur les modalités de calcul*.

Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, Administration de la Nature et des Forêts. 2023. *Leitfaden CEF-Maßnahmen. Leitfaden zur Bewältigung von Beeinträchtigungen bei Eingriffen und Projekten, hinsichtlich einer Auswahl besonders geschützter Arten*.

Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable. 2023. *Leitfaden zur Bewirtschaftung der nach Artikel 17 des Naturschutzgesetzes geschützten Offenlandbiotope. Bewirtschaftungsempfehlungen sowie verbotene und genehmigungspflichtige Eingriffe*. URL: <https://environnement.public.lu/fr/publications/conserv.nature/2021/biotopleitfaden/biotopleitfaden.html>

Ministère d'Etat - Service central des législations, JOURNAL OFFICIEL du Grand-Duché de Luxembourg. 26.03.2024. *Règlement grand-ducal du 12 mars 2024 modifiant le règlement grand-ducal du 1er août 2018 instituant un système numérique d'évaluation et de compensation en écopoints*.

Ministère d'Etat - Service central des législations, JOURNAL OFFICIEL du Grand-Duché de Luxembourg. 01.10.2024. *Règlement grand-ducal du 23 septembre 2024 établissant le fichier écologique des essences*.

Ministère d'Etat - Service central des législations, JOURNAL OFFICIEL du Grand-Duché de Luxembourg. 18.07.2018. *Loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*.

Ministère d'Etat - Service central des législations, JOURNAL OFFICIEL du Grand-Duché de Luxembourg. 18.07.2022. *Règlement grand-ducal du 8 juillet 2022 modifiant le règlement grand-ducal du 1er août 2018 établissant les biotopes protégés, les habitats d'intérêt communautaire et*

les habitats des espèces d'intérêt communautaire pour lesquelles l'état de conservation a été évalué non favorable, et précisant les mesures de réduction, de destruction ou de détérioration y relatives.

Ministère d'Etat - Service central des législations, JOURNAL OFFICIEL du Grand-Duché de Luxembourg. 18.07.2022. *Règlement grand-ducal du 8 juillet 2022 modifiant le règlement grand-ducal du 1er août 2018 établissant l'état de conservation des habitats d'intérêt communautaire et des espèces d'intérêt communautaire.*

Ministère d'Etat - Service central des législations, JOURNAL OFFICIEL du Grand-Duché de Luxembourg. 05.09.2018. *Règlement grand-ducal du 1er août 2018 déterminant la valeur monétaire des écopoints.*

Ministère d'Etat - Service central des législations, JOURNAL OFFICIEL du Grand-Duché de Luxembourg. 21.01.2009. *Règlement grand-ducal du 9 janvier 2009 concernant la protection intégrale et partielle de certaines espèces animales de la faune sauvage.*

Ministère du Développement durable et des Infrastructures - Département de l'Environnement 25.01.2016. *Leitfaden zur FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Großherzogtum Luxemburg.*

Milvus GmbH Planungsbüro. 18.01.2024. *Faunistische Studien in Boulaide - Rue de la Chapelle.*

Musée National d'Histoire Naturelle (MNHN Luxembourg) - Species Observation Database. URL : <https://mdata.mnhn.lu/>

G. Annexes

Annexe 1. Carte de l'occupation du sol initial (1 : 500)

Annexe 2. Photos des différentes occupations du sol à l'état initial

Annexe 3. Carte de l'occupation du sol après projet (1 : 500)

Annexe 4. Bilans des biotopes générés par l'application « écopoints »

Annexe 2. Photos des différentes occupations du sol à l'état initial



Herbage intensif et haie d'agrément



Haie d'agrément

Annexe 1. Carte de l'occupation du sol (1: 500)



Annexe 3. Carte de l'occupation du sol après projet (1 : 500)



8.4 Avis de l'Institut National de Recherches Archéologies



Madame Perrine FERAGE
BERED Solutions SARL
71, rue Michel Thilges
L-9573 WILTZ

Luxembourg, le 14 AVR. 2025

Lettre recommandée avec AR

Objet : Prescription d'une opération de diagnostic archéologique dans le cadre du « PAP 3a, 3b et 4c , rue de la Chapelle », sis à Boulaide, section A de Boulaide, au lieu-dit « Rue de la Chapelle », n° de parcelles cadastrales 59/6022, 61/4343, 697/5531, 699/5532, 710/6289, 714/4625, 714/4626, 714/5215, 716/6226, 720/5348, 738/5602, 741/3495, 742/3496, 743/2728, 744/0, 745/0, 748/5397, 748/5398, 749/4317, 750/3774, 750/5399, 750/5400, 750/5691, 750/5692, 750/5705, 750/5716, 750/5717, 750/5718, 750/5953.

Art. 5 point 1 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel

Référence INRA : 0801-C/25.6374

Madame Ferage,

En réponse à votre demande d'évaluation archéologique pour le projet mentionné sous rubrique, dont le dossier complet a été reçu le 20 mars 2025, et suite à l'évaluation des incidences des travaux planifiés sur le patrimoine archéologique effectuée par l'Institut national de recherches archéologiques le 09 avril 2025, j'ai l'honneur de vous informer que le terrain en question présente une haute potentialité archéologique.

En effet, l'étendue du projet et la situation topographique non loin de la voie antique laissent présumer l'existence de vestiges archéologiques de l'époque gallo-romaine.

Au vu de ces éléments et conformément à l'article 5 point 1 de la loi relative au patrimoine culturel, je prescris une opération de diagnostic archéologique à réaliser avant tous travaux de terrain.

Cette prescription concerne les parcelles cadastrales : 59/6022, 61/4343, 697/5531, 699/5532, 710/6289, 714/4625, 714/4626, 714/5215, 716/6226, 720/5348, 738/5602, 741/3495, 742/3496, 743/2728, 744/0, 745/0, 748/5397, 748/5398, 749/4317, 750/3774, 750/5399, 750/5400, 750/5691, 750/5692, 750/5705, 750/5716, 750/5717, 750/5718, 750/5953 (voir plan en annexe).

Je vous demande de bien vouloir prendre contact avec Monsieur Nicolas Meunier (Tél. : 260 281-40, E-mail : sec.archeo@inra.etat.lu) de l'Institut national de recherches archéologiques, afin d'obtenir le cahier des charges scientifiques et techniques relatif à l'opération prescrite.

Conformément à l'article 6 de la loi relative au patrimoine culturel, les délais contractuels pour la réalisation du projet sont suspendus à partir de la réception de cette prescription et ce pendant toute la durée de la réalisation des opérations d'archéologie préventive. Il en est de même des délais contenus dans les autorisations individuelles délivrées pour le terrain concerné.

En cas de modification, notamment relative à la profondeur des travaux d'aménagements et/ou à la surface totale du projet, veuillez soumettre les nouveaux documents du projet à l'INRA pour une réévaluation.

Pour information, 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 réception de la présente. Dans le même délai, vous pouvez nous adresser un recours gracieux par lettre recommandée. Dans ce cas, le délai pour introduire le recours contentieux est suspendu. Si dans les trois mois à compter de l'introduction du recours gracieux une nouvelle décision intervient ou si aucune décision n'intervient, un nouveau délai de trois mois pour introduire le recours contentieux devant le tribunal administratif commence à courir.

Vous pouvez également introduire une réclamation auprès du Médiateur-Ombudsman. Veuillez noter que cette réclamation n'interrompt ni ne suspend les délais légaux des recours gracieux et 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>

Veuillez agréer, Madame Ferage, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Ministre



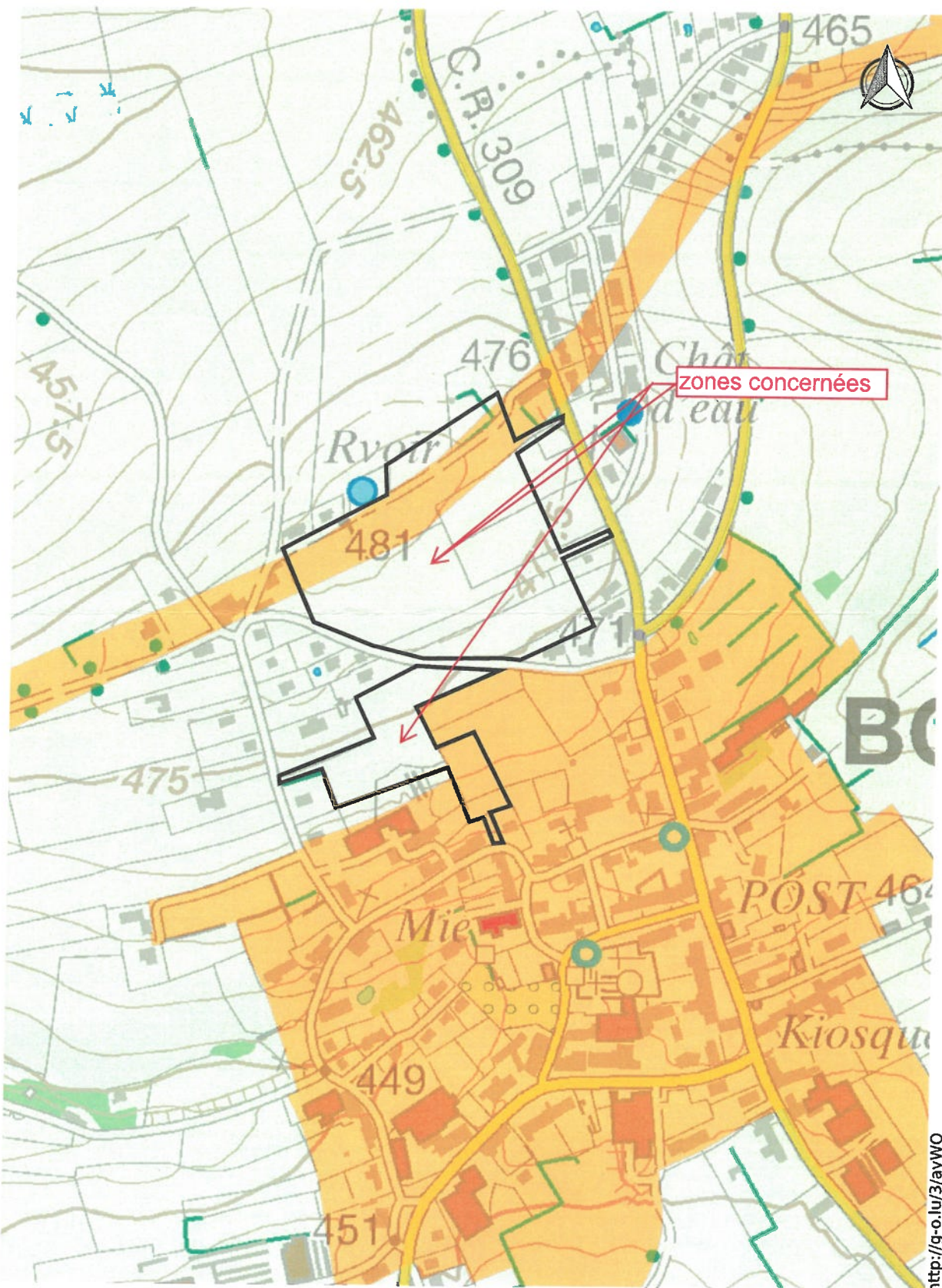
Gene KASEL
Conseiller de Gouvernement 1^{ère} classe

Annexe : Extrait de la carte topographique avec indication des zones concernées.

Copie à : Administration communale de Boulaide



PAPs Boulaide - carte topographique



Date d'impression: 20/03/2025 14:28

www.geoportail.lu est un portail d'accès aux informations géolocalisées, données et services qui sont mis à disposition par les administrations publiques luxembourgeoises. Responsabilité: Malgré la grande attention qu'elles portent à la justesse des informations diffusées sur ce site, les autorités ne peuvent endosser aucune responsabilité quant à la fidélité, à l'exactitude, à l'actualité, à la fiabilité et à l'intégralité de ces informations. Information dépourvue de foi publique.
Droits d'auteur: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://g-o.lu/copyright>

Echelle approximative 1: 5000

0 50 100 150m



<http://g-o.lu/3/aywO>

8.5 Mesurage officiel

Commune(s) : Boulaide

Section(s) : A de Boulaide



Levé par : J.S. Echelle : 1:250 N° affaire : 210036
Dessiné par : J.C. Kockelscheuer, le 13.04.2026 N° projet : 23/8003

L'ingénieur : Tom BOES , géomètre officiel

Signature :

LÉGENDE DES PARCELLES

Commune de Boulaide			Section : -A- de Boulaide	
Numéro	Nature	Occupation	Contenance ha a ca	Noms
697/X302	place voirie		81	Domaine Public Communal
697/X304	place voirie		01	KOCH Gaston (AREND)
697/X306	place voirie		01 87	Domaine Public Communal
697/X307	place		14	Domaine Public Communal
697/6242	place voirie		01	KREMER Roland Victor Auguste
750/X310	terre labourable		70 56	BOULAIDE, la Commune
Provenance des parcelles				
697/X302	Rue de la Chapelle		SANS NUMÉRO CADASTRAL	
697/X304	Rue de la Chapelle		PARTIE NO 697/6244	
697/X305	Rue de la Chapelle		PARTIE NO 697/6244	
697/X306	Rue de la Chapelle		SANS NUMÉRO CADASTRAL	
697/X307	Rue de la Chapelle		SANS NUMÉRO CADASTRAL	
697/6242	Rue de la Chapelle		NO ENTIER 697/6242	
750/X310	Rue de la Chapelle		NO ENTIER 710/6289, NO ENTIER 714/4625, NO ENTIER 714/5215, PARTIE NO 741/3495, PARTIE NO 742/3496, PARTIE NO 743/2728, PARTIE NO 744	
750/X311	Rue de la Chapelle		NO ENTIER 714/4626, PARTIE NO 741/3495, PARTIE NO 742/3496, PARTIE NO 743/2728, PARTIE NO 744, NO ENTIER 745, NO ENTIER 750/5400, NO ENTIER 750/5953, NO ENTIER 750/5716	

Plan de Délimitation du PAP et
Projet de Morcellement

REMARQUE(S):

- La légende des points et lignes peut être consultée sur www.cadastre.lu/fr/legende.
- La parcelle figurant comme « place » sur ce plan ne peut être considérée comme « place à bâtir » qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par la loi.
- Ce plan sert à définir le périmètre du plan d'aménagement particulier en voie d'élaboration.
- Les parcelles 697/6242 et 697/X304 sont destinées à être réunies après Acte(s).
- Les parcelles 697/X305 et 697/X307 sont destinées à être réunies après Acte(s).

— — — = Délimitation zones PAG en vigueur

— — — = Périmètre PAP : superficie réelle calculée = 72a 43ca.

Les parcelles 697/X306 et 750/X310 font parties du PAP

Boulaide, la Commune

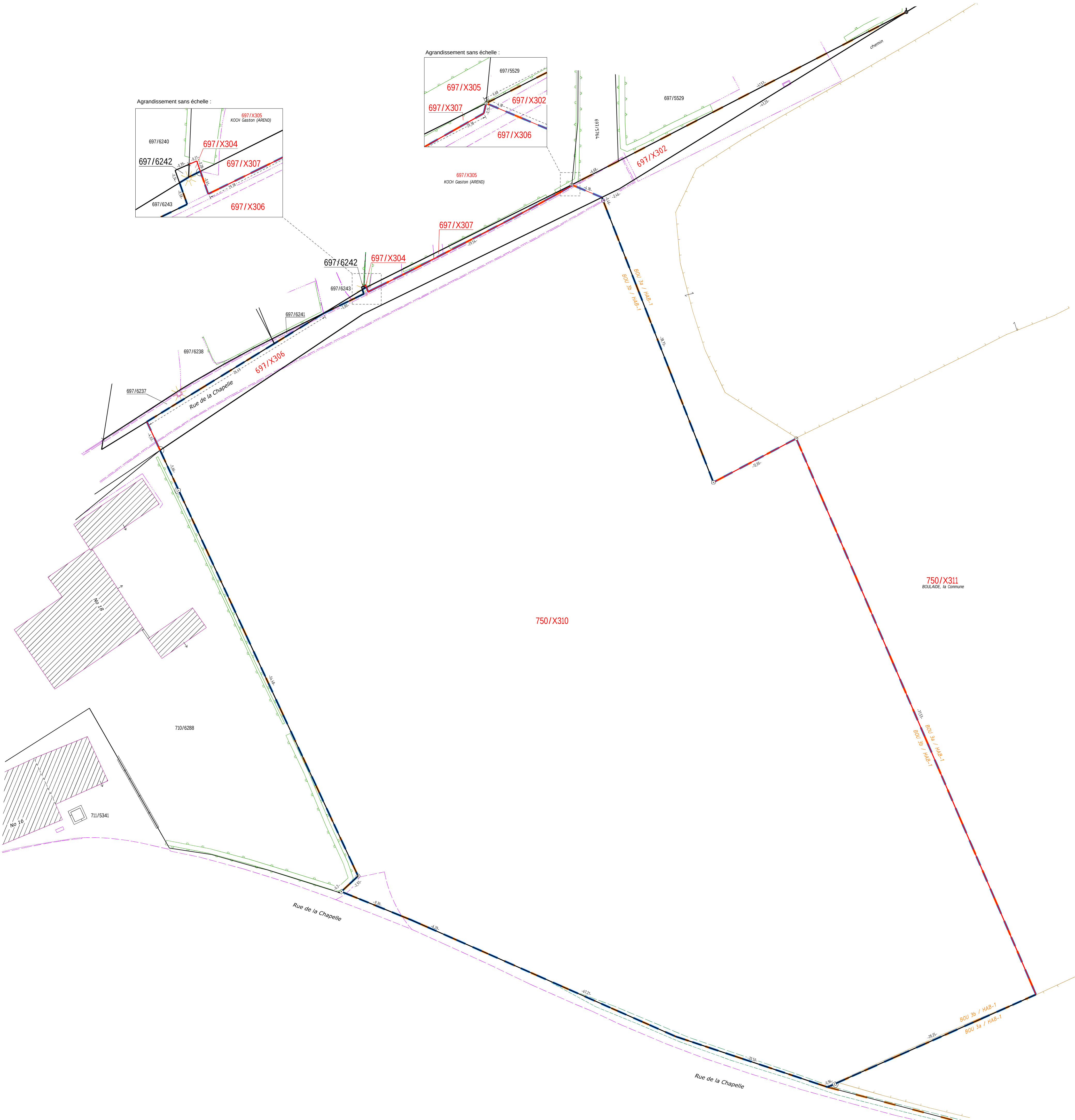
KOCH Gaston (AREND)

bon pour morceler et
accord limites
PAG et PAP :

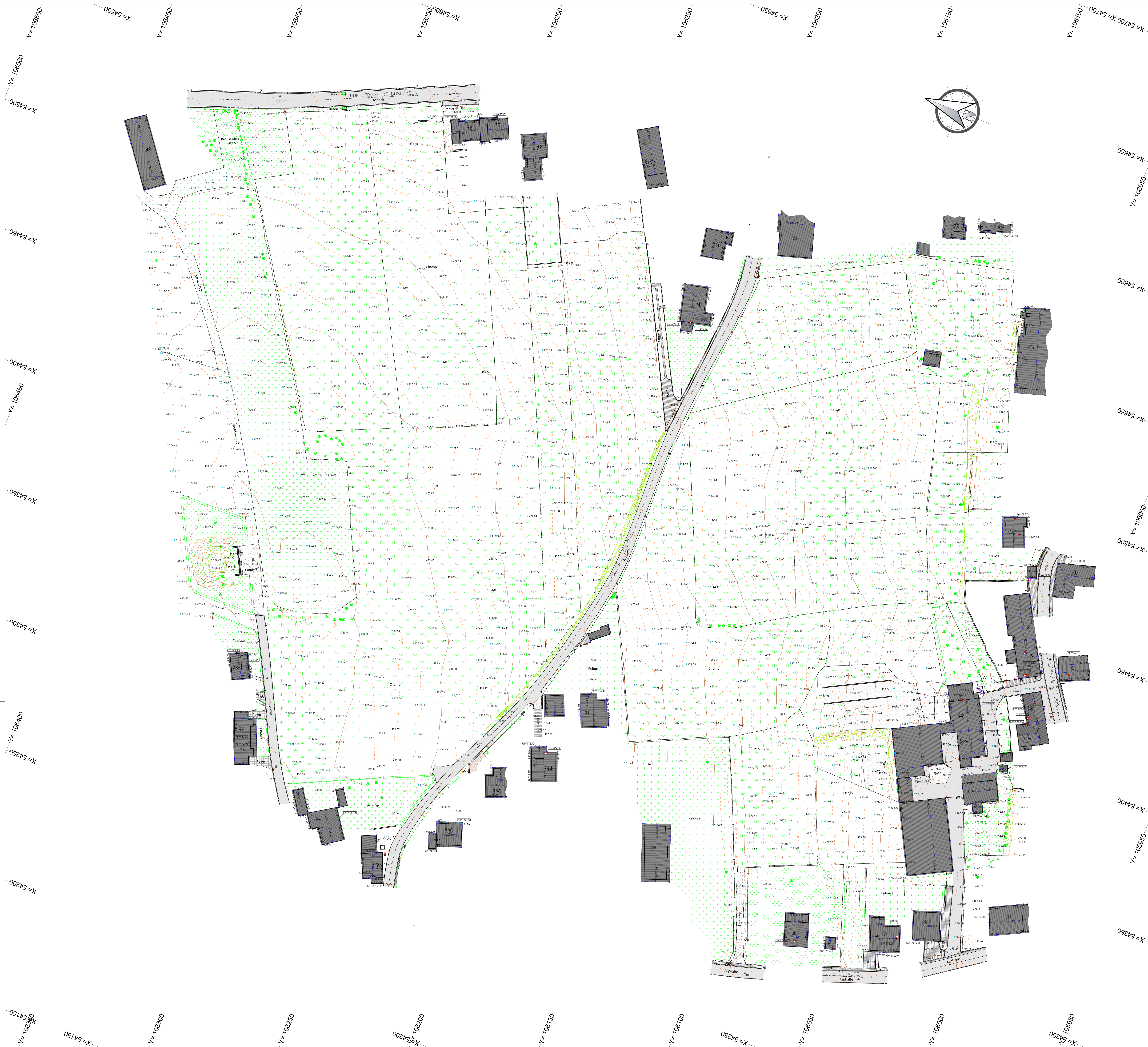
(signature)

bon pour morceler :

(signature)



8.6 Levé topographique



LEGENDE

- | SYMBOL | DESCRIPTION | SYMBOL | DESCRIPTION |
|--------|-------------------------|--------|-----------------------------|
| [] | BORNE CATASTRALE | [] | RANGÉE FEUILLES |
| [] | BORNE TRAVAUX PUBLICS | [] | USINE CONSTRUCTION |
| [] | TAQUE ALU | [] | CHEMIN BORD |
| [] | POINT NEAU | [] | TERRASSE AVANCÉE |
| [] | ENTRÉE CLOTURE | [] | MARQUÉ SOL DISCERN AXE |
| [] | ENTRÉE MASON | [] | ESCALIERS |
| [] | FEUILLE | [] | DRAIN |
| [] | HYDRANT | [] | CLOTURE PAUSABLE |
| [] | BOITE LETTRES | [] | PLASTIQUE |
| [] | TAQUE ECOUT RONDE | [] | FILET ALU BORD |
| [] | AVALOIR | [] | FILET ALU AXE |
| [] | CONFÈRE | [] | SOUPIRAU |
| [] | CABINE BITELE ELECTROTE | [] | BATIMENT |
| [] | TAQUE OUVERS | [] | BORD ROUTE |
| [] | AERATION | [] | BORURE |
| [] | POTEAU OUVERS | [] | ROUTE AXE |
| [] | POTEAU DISCERN | [] | TALUS HAUT |
| [] | ENTRÉE GARAGE | [] | TALUS BAS |
| [] | MULTI TRUBULAIR | [] | MUR |
| [] | ARBUSTES | [] | CLOTURE |
| [] | TAQUE ECOUT CARRÉ | [] | BARRIERE |
| [] | BAC FUSION | [] | COURSE DE NIVEAU PRINCIPALE |
| | | [] | ECOSSE+1.00m |
| | | [] | COURSE DE NIVEAU PRINCIPALE |
| | | [] | ECOSSE+1.00m |
| | | [] | NIVEAU CONFINÉ |
| | | [] | NIVEAU PATE |
| | | [] | NIVEAU CHEMINÉE |
| | | [] | NIVEAU SEUL |

Remarques:

- Le rattachement au système de coordonnées nationales a été réalisé grâce au SPsLux (Service de Positionnement par Satellites du Grand Duché de Luxembourg). SPsLux est un service offert par l'ACT (Administration du Cadastre et de la Topographie). Il permet donc le rattachement altimétrique avec une précision de 5 à 10 cm.
- Les limites visibles relevées sur le terrain présentes sur ce plan sont présumées. Seul un mesurage officiel fait foi.

LOCALISATION :



GEOTOP EU

Géomètres - Experts

Géomatique et TOPOgraphie

Rue du Rollingergrund, 49 www.geotop.lu Tél: +352 44 93 96
L-2440 LUXEMBOURG info@geotop.lu Fax: +352 44 83 89

© 2005 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 258: 103–110

CLIENT:

COMMUNE DE BOULAIDE

3, rue de la Mairie
L-9640 BOULAIDE

OBJET :

LEVE TOPOGRAPHIQUE

Rue de la Chapelle

à Boulaide

0	IOM	22/03/23	Version initiale		
Ind.	Initiale	Date	Modifications		
Dossier :	2022-0703		SYSTEME COORDONNEES Y.X.H : LUREF (via SPSLUX)		Echelle : 1/500
Date levé : 13/02/2023	Date dessin : 22/03/2023	Toute reproduction même partielle est interdite sans autorisation de GEOTOP EU			
LEVE PAR :		REDIGE PAR :	APPROUVE PAR :		Plan 22-0703-LT-01 0
FDL	IOM	FDL			

PAP « 3b »
à Boulaide
Commune de Boulaide



Partie réglementaire
Partie écrite

juillet 2026



BE RED solutions s.à.r.l
71, rue Michel Thilges
L-9573 WILTZ

Tel : +352 95 80 96
Email : info@bered.lu

Table des matières

1	Généralités	3
1.1	Portée du règlement.....	3
2	Aménagement du domaine privé.....	4
2.1	Délimitation et contenance des parcelles	4
2.2	Utilisation du sol	4
2.2.1	Mode d'utilisation du sol admissible	4
2.2.2	Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	4
2.2.3	Esthétique, couleurs et matériaux	9
3	Aménagement du domaine public.....	11
3.1	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet	11
3.1.1	Fonds destinés à être cédés au domaine public	11
3.1.2	Les espaces verts.....	11
3.1.3	Les voies de circulation	11
3.1.4	Les emplacements de stationnement.....	12
3.1.5	Fonds nécessaires à la viabilisation du projet.....	12
4	Annexes.....	13
4.1	Terminologie.....	14

1 Généralités

1.1 Portée du règlement

Le présent plan directeur reprenant la partie graphique et écrite du présent PAP est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » modifié le 24 novembre 2021 (RGD).

Tous les points non repris dans le présent PAP (rapport justificatif et plan directeur) sont soumis à la partie écrite et graphique du PAG en vigueur de la commune de Boulaide.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable à la partie graphique constituée du plan référencé **red634-3-06-AUT-PLANS-102**.

2 Aménagement du domaine privé

2.1 Délimitation et contenance des parcelles

La délimitation et la contenance du PAP sont exprimées sur le mesurage officiel du présent PAP, servant de fond de plan de la partie graphique.

2.2 Utilisation du sol

2.2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP prévoit la création de 10 lots dont :

- Lots 1 à 9 : 9 lots à bâtir pour des maisons unifamiliales.
 - Lots 5 et 9 peuvent accueillir des activités telles que des cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales
- Lot 10 : 1 lot pour l'aménagement de petits logements temporaires. Entre 1 à 5 petites constructions pour des logements touristiques pourront être construites tout en respectant les superficies maximales imposées.

2.2.2 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

2.2.2.1 La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Des terrasses scellées à l'arrière de 20m² maximum sont autorisées par lot.

2.2.2.2 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Pour les lots 1 à 8, pour les façades avec un alignement obligatoire, celui-ci devra être respecté sur au moins 2/3 de la surface de la façade.

1. Les saillies et les retraits en façade

Les saillies et les retraits en façade sont autorisés à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs. Ils sont autorisés en façades avant et arrières et sont proscrites en façades latérales.

2. Les vérandas / jardins d'hiver et verrières

Des vérandas / jardins d'hiver et verrières sont autorisés et devront être accolés à la façade arrière du bâtiment principal, sans dépasser 20m² d'emprise au sol.

En cas d'implantation en limite mitoyenne, la profondeur maximale est de 3,5m et la construction devra être entièrement sur le lot concerné. Le mur en mitoyenneté est entièrement opaque et en construction lourde.

2.2.2.3 Le nombre de niveaux hors-sol et sous-sol, les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère

Le niveau de référence est pris au croisement entre le milieu de la façade de la construction destinée au séjour prolongé et le terrain naturel, comme repris dans la partie graphique du présent PAP.

Les hauteurs maximales à respecter :

	Hauteur faite max	Hauteur corniche max	Hauteur acrotère max
Constructions principales destinées au séjour prolongé	11 m	7 m	/
Car-ports	/	/	4 m
Abri de jardin	3.5m	3 m	3 m
Les vérandas / jardins d'hiver	4 m	3.5 m	4 m
Les verrières	4 m	3.5 m	/
Logements temporaires	5 m	4 m	5 m

Des sous-sols sont autorisés et sont destinés à des usages tels que cave, espace de rangement, stockage ou autres fonctions similaires. Le stationnement de véhicules en sous-sol est interdit.

Pour les constructions principales jumelées et les car-ports jumelés, les hauteurs maximales sont à prendre sur la mitoyenneté entre les 2 lots concernés.

Le rez-de-chaussée sera situé entre 0 et 50 cm par rapport au niveau de référence.

Pour les logements temporaires, les constructions ne sont constituées que d'un niveau plein, cependant les mezzanines de max 50% de la superficie du niveau plein sont autorisés. La superficie de la mezzanine compte dans la surface construite brute et donc dans le coefficient SCB.

2.2.2.4 Le nombre d'unité de logements, le type et la disposition des constructions

Le présent PAP prévoit la construction de 9 logements en maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

Les lots 5 et 9 peuvent accueillir des activités telles que des cabinets médicaux, paramédicaux ou autres professions libérales de surface constructible brute de 70m² maximum par lot.

Les logements temporaires ne sont pas considérés comme unités de logement à proprement parlé et ne rentrent pas dans le calcul de la densité de logement (DL). Les logements temporaires étant une activité commerciale, ceux-ci comptent dans les 10 % de surface construite brute dédiées à d'autres fins que du logement.

2.2.2.5 Les typologies et mixité de logements

Ce PAP prévoit des maisons unifamiliales (lots 1 à 9) et des logements temporaires (lot 10) type glamping pour randonneurs.

Les différentes typologies à respecter sont reprises dans la partie graphique du présent PAP selon la légende :

- Les maisons unifamiliales sont autorisées dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ;
- Les logements temporaires sont autorisés dans les limites de surfaces constructibles pour logements temporaires.

Le lot 10 est destiné à l'installation de maximum 5 constructions pour des logements touristiques dans la zone prévue dans la partie graphique du présent PAP. Les logements permanents y sont interdits. Ces constructions seront en structure légère type toile, bois ou métal, et idéalement sur pilotis. Les fêtes et rassemblements y sont strictement interdits.

2.2.2.6 Les formes, pentes et orientations des toitures

	Toiture 2 pentes	Toiture 1 pente végétalisée* ou non Max 15°	Toiture plate végétalisée*
Constructions principales destinées au séjour prolongé	X		
Car-ports			X
Abri de jardin	X	X	X
Les vérandas / jardins d'hiver / verrières		X	X
Logements temporaires		X Obligatoirement végétalisée	X

** Toutes toitures végétalisées seront obligatoirement des toitures avec minimum 15cm d'épaisseur de substrat végétal.*

L'orientations des faîtes est repris dans la partie graphique du présent PAP et des panneaux solaires sont autorisés sur les toitures en pente.

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à respectivement 0,50m et 0,30m, égout de toiture compris, au-delà les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les toitures à deux versants des constructions principales destinées au séjour prolongé auront des pentes de minimum 25° et de maximum 40°.

Pour des constructions jumelées, les pentes de toitures doivent être identiques, tout comme les hauteurs de corniches et de faîtes.

Les toitures pyramidales, les toitures à la Mansart, les croupes ou demi-croupes ainsi que toute autre toiture brisée sont interdites.

Les fenêtres de toit dans le même plan que la toiture sont autorisées sur les 2 pans de toiture.

Les terrasses ouvertes en toiture sont uniquement autorisées sur les pans de toiture hors de la vue depuis le domaine public.

Les lucarnes quant à elles sont interdites.

Les terrasses sur les toitures plates sont interdites

2.2.2.7 Emplacements de stationnement et accès

1. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux car-ports et aux voies de circulation

Tous les aménagements extérieurs seront aménagés de façon à ce que l'eau ne coule pas sur la voie publique.

Une pente comprise entre 1 à 3 % sur les 6 premiers mètres au niveau de la voirie publique est à prévoir avec un collecteur d'eau pluviale en limite de parcelle.

2. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Le nombre de place de stationnement doit répondre à l'article « Emplacements de stationnement » du PAG en vigueur de la commune de Boulaide.

Les emplacements de stationnement pourront être aménagés soit sous forme de carports, soit sous forme de parkings à ciel ouvert. Ils devront être implantés dans la limite de surfaces constructibles pour dépendances.

Les emplacements de stationnement à l'intérieur des constructions sont proscrits.

2.2.2.8 L'aménagement des espaces extérieurs privés

1. Abris de jardins et dépendances

1.1. Les car-ports

L'aménagement d'abris pour les poubelles est autorisé sous le car-port. La hauteur maximale autorisée des car-ports est de 4m et celle des abris-poubelles est de 1,60m. L'aménagement de terrasses en toiture est interdit.

1.2. Les abris de jardin

Un seul abri de jardin est autorisé par lot.

Les abris de jardin sont autorisés à l'arrière des constructions, tout en respectant une distance minimale de 3m par rapport aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Ils doivent respecter un recul minimum de 1,00m par rapport aux limites latérales et postérieures.

Leurs surfaces au sol sont de maximum 16m², y compris une terrasse adjacente à l'abri de jardin.

L'aménagement de terrasses en toiture est interdit.

1.3. Les piscines et jacuzzis

Les piscines hors-sol, semi-enterrées et enterrées permanentes sont interdites.

Seules les piscines hors-sols démontables sont autorisées et ne comptent pas dans les surfaces scellées.

Les jacuzzis sont autorisés mais étant considérés comme des surfaces scellées, ceux-ci devront être inclus dans la superficie maximale de surface scellée du lot en question.

2. Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont destinés aux accès et cheminements piétons, ainsi qu'aux terrasses, aux accès aux car-ports et aux emplacements de stationnement à ciel ouvert.

Pour le lot 10, un chemin piéton pour accéder aux logements temporaires peut être scellé sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Les emplacements de stationnement à ciel ouvert sont pour :

- Les lots 1 à 9 :
 - Emplacements privés : en matériaux semi-perméables (taux de scellement à 50%) ;
 - Emplacements pour activités économiques : en dalle gazon (taux de scellement à 30%) ;
- Le lot 10 : en dalle gazon (taux de scellement à 30%).

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Toutes les surfaces, telles que les chemins et les accès piétons vers le jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, doivent être aménagées en surfaces drainantes.

Les surfaces situées dans l'espace extérieur pouvant être scellées, mais qui ne le sont pas, doivent être aménagées en espaces verts privés.

3. Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

Le présent projet de PAP prévoit la plantation d'arbres feuillus ou fruitiers et de haies composées d'essences non invasives et adaptées aux lieux.

Les prescriptions à respecter sont repris dans la partie graphique du présent PAP ainsi que les prescriptions du bilan des biotopes.

Les jardins minéraux ou synthétiques sont proscrits.

2.2.2.9 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Concernant l'intégration des évacuations des eaux de pluie dans les parcelles privées, celles-ci seront réalisées par des canalisations enterrées implantées sous les chemins d'accès et des avaloirs seront installés aux points bas des chemins privés afin de récolter les eaux de ruissellement avant leur écoulement dans le domaine public.

1. Travaux de terrassement / murs de soutènement

Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel. Le terrain pourra être remanié pour des raisons techniques et d'intégration dans le site, conformément au plan des coupes.

Tous les travaux de déblai et/ou de remblai peuvent être interdits s'ils risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. Un ajustement harmonieux entre terrains voisins est obligatoire.

Les déblais et remblais supérieurs à 1,50m par rapport au terrain naturel sont interdits. Le bourgmestre peut déroger à cette prescription dans le cas de terrains ou parties de terrains à forte pente.

La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50m.

Le type, la hauteur et l'implantation des murs de soutènement doivent s'accorder avec les aménagements extérieurs avoisinants.

2. Clôtures et murs

- a. Les limites entre domaines publics et privés pourront être clôturées par des socles ou des murets, par des haies vives ou par des clôtures légères sous condition de ce qui suit :
 - les clôtures légères sont limitées à une hauteur de 1,50m mesurée par rapport au terrain naturel ;

- les haies vives ou taillées constituées de préférence d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain naturel. Il est recommandé de devancer les grillages par des haies ;
 - les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m mesurée par rapport au terrain naturel.
 - Les écrans brise-vue sont quant à eux proscrits.
- b. Les limites entre domaines privés pourront être clôturées, par des haies vives ou par des clôtures légères et par des écrans brise-vue sous condition de ce qui suit :
- les clôtures légères sont limitées à une hauteur de 1,50m mesurée par rapport au terrain naturel. Les clôtures légères de type « ganivelles » ou « à lattis fendues (all « Stacketenzäun ») sont vivement conseillées ;
 - les haies vives ou taillées constituées de préférence d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain naturel ;
 - les écrans brise-vue, dont la hauteur est limitée à 2m mesurée par rapport au terrain naturel, sont autorisés sur une profondeur limitée à 4m.

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

2.2.3 Esthétique, couleurs et matériaux

Les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

2.2.3.1 Matériaux et teintes des constructions

Les matériaux et couleurs traditionnellement utilisés dans la région sont recommandés. Le choix des matériaux et des couleurs est effectué sur base d'un échantillon soumis au service compétent communal avant la réalisation des travaux.

1. Façades

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d'apparence mate sont admis.

Sont interdits :

- les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien » ;
- les parements de briques et de carrelages ;
- tout usage de couleurs vives ou criardes qui pourraient nuire au bon aspect de l'environnement direct.

Au maximum, deux teintes de façade différentes par façade, socle non compris, sont autorisées par bâtiment.

Pour des constructions jumelées ou en bande, les teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

Les murs d'attente des constructions érigés en limite(s) latérale(s) de propriété doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs, à moins que la (les) construction(s) voisine(s) ne soient entamée(s) avant la réception définitive des travaux.

2. Toitures

a. Toitures à 2 pentes :

Pour les toitures à 2 pentes est autorisé : l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, l'usage de matériaux d'aspect similaire, de tuiles de teinte mate et de couleur sombre (anthracite, brun foncé). Les toitures doivent être de ton mat. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit. Les tuiles, le zinc quartz ou pré-patiné et le cuivre sont proscrits (cf. contribution AGE).

b. Toitures à 1 pente :

Pour les toitures à 1 pente, sont autorisées : les toitures vitrées pour les verrières et des toitures inclinées végétalisées ou non.

c. Toitures plates :

Les toitures végétalisées sont obligatoires.

Pour des constructions jumelées ou en bande, les formes et les matériaux / teintes de toiture sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

2.2.3.2 Esthétique des constructions

Les façades principales d'une construction doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés. Les fenêtres rondes sont interdites.

Les rapports entre les pleins et les vides doivent être équilibrés. Cette disposition est applicable sans porter d'effet sur les verrières ou vérandas projetées.

2.2.3.3 Superstructures et infrastructures techniques

1. Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

2. Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

L'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial, bifamilial ou collectif.

3. Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée, voir recommandé, en toiture et/ou en façade.

Les capteurs et panneaux en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective, voire de l'ensemble bâti.

3 Aménagement du domaine public

3.1 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

3.1.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public

La surface et le pourcentage à céder à la commune du terrain privé brut est de 0,1452 ha, soit 22,18%.

3.1.2 Les espaces verts

Le présent projet de PAP prévoit, pour les espaces verts publics, la plantation d'arbres feuillus ou fruitiers et de haies composées d'essences non invasives et adaptées aux lieux.

Les jardins minéraux ou synthétiques sont proscrits.

Le bassin de rétention est pensé de façon à s'intégrer un maximum dans l'espace public et est estampillé d'une hachure « aire d'agrément ouverte au public » dans la partie graphique du présent PAP. L'aire d'agrément ouverte au public est un espace public aménagé avec des équipements urbains / sportifs ou autres permettant la cohésion sociale dans le quartier.

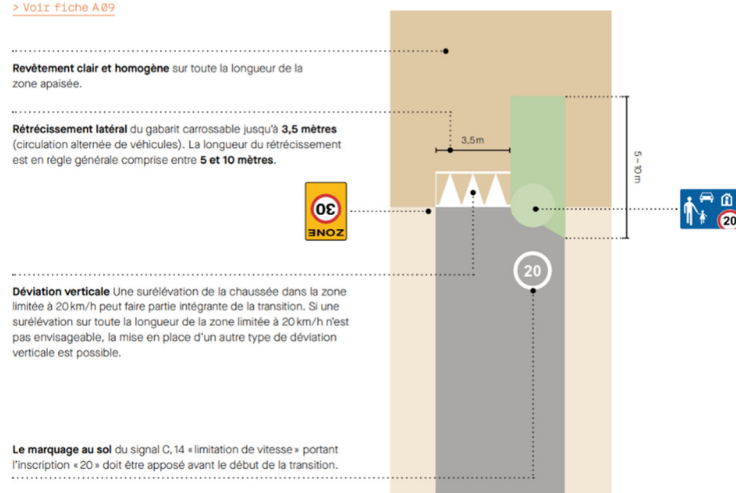
Les prescriptions à respecter sont repris dans la partie graphique du présent PAP ainsi que les prescriptions du bilan des biotopes.

3.1.3 Les voies de circulation

Le présent PAP prévoit la création d'une zone résidentielle (20km/h) venant s'intégrer dans les voies de desserte (30km/h) existantes situées au nord et sud du PAP afin d'intégrer celui-ci à la voirie et au bâti existants.

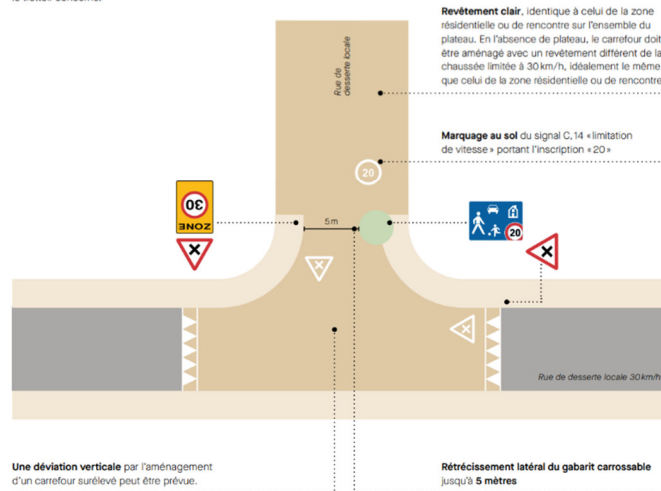
I. B. 2. Transition vers une limitation à 20 km/h sur une route de distribution à trafic faible ou sur une rue de desserte locale

[> Voir fiche A08](#)
[> Voir fiche A09](#)



II. C. 2. Transition vers une rue de desserte locale limitée à 20 km/h avec une priorité à droite ➡

La mise en place d'un passage pour piétons n'est pas nécessaire. Une exception est possible si un grand nombre d'usagers vulnérables empruntent le trottoir concerné.



Extrait du document A11-transitions du glossaire « apaisement de la circulation » Luxembourg :

<https://transports.public.lu/dam-assets/planifier/outils/apaisement/fr/a11.pdf>

La voirie du PAP est de type « zone résidentielle » avec les caractéristiques suivantes :

- La vitesse maximale est de 20 km/h,
- Les piétons cohabitent avec les autres usagers de la route et peuvent emprunter toute la largeur de la voie publique sans pour autant entraver la circulation des autres usagers,
- Les cyclistes partagent le gabarit carrossable avec les automobilistes, il n'y a pas d'aménagements spécifiques aux cyclistes,
- Le stationnement est interdit, à l'exception des emplacements marqués au sol,
- Les enfants ont le droit de jouer sur la totalité de la voie publique,
- La voirie est comprise entre 6,5 mètres et 10 mètres aux endroits des placettes
- La largeur minimale du gabarit carrossable rétréci est de 3,5 mètres.

3.1.4 Les emplacements de stationnement

Cinq places de stationnements publiques sont prévues, trois à l'entrée sud du PAP, au niveau de l'espace communautaire ouvert au public, et deux places réparties dans la zone résidentielle créant des rétrécissements ponctuels de la largeur de la voirie.

3.1.5 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet

Un bassin de rétention enterré et à ciel ouvert est à réaliser dans la zone prévue selon la partie graphique du PAP.

4 Annexes

4.1 Terminologie

Les définitions reprises au niveau du présent document comprennent non seulement la terminologie propre au présent PAP mais également les définitions des règlements grand-ducaux concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

1. Alignement de voirie

La limite entre la voie de desserte et les terrains à bâtir net.

2. Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

3. Clôture

Toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- Les clôtures légères ou ajourées (par ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- Les clôtures massives ou opaques (par ex. murets et murs),
- Les clôtures végétales (par ex. haies).

4. Coefficient de scellement du sol

Rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

5. Comble

Volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

6. Construction

Tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

7. Construction en sous-sol

Toute construction enterrée, ainsi que tout niveau entièrement enterrée ou enterrée à plus de la moitié de sa hauteur (>50%) en dessous du terrain naturel.

8. Construction principale

Une construction principale est tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, hors sol ou enterré partiellement ou non, destiné au séjour prolongé de personnes ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

9. Décrochement de façade

Saillie ou retrait d'une partie de façade par rapport au plan de la façade.

10. Dépendance

Tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, comme notamment, les abris de jardin et les car-ports.

11. Faîte/faîtage

Ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

12. Gabarit

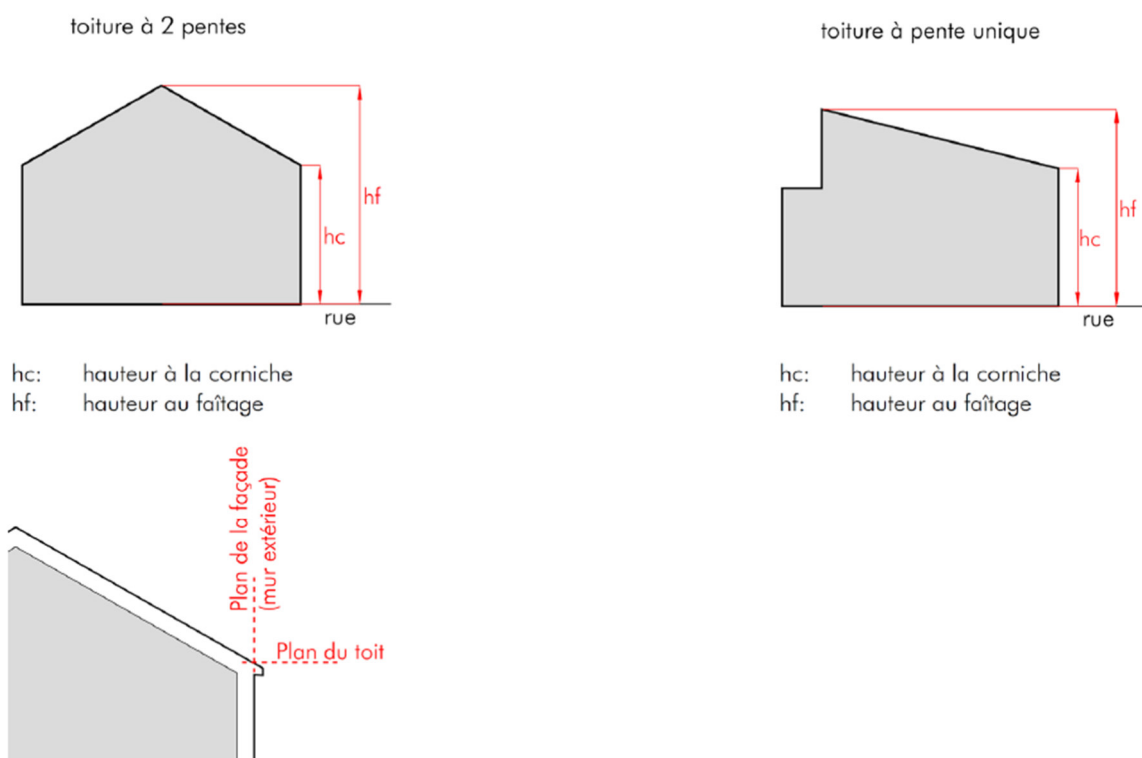
Limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée.

13. Habitation

Lieu destiné à la résidence de personnes à titre principal ou secondaire.

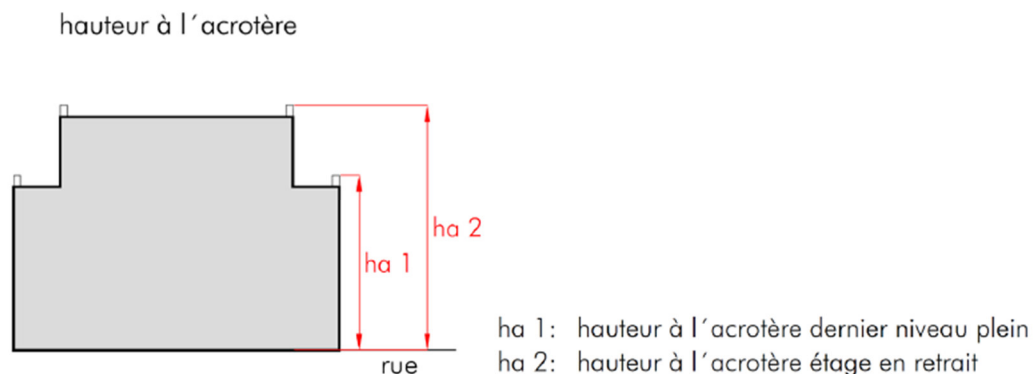
14. Hauteur à la corniche

Différence d'altitude entre l'axe de la voie de desserte et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte et perpendiculairement à l'axe de la voie de desserte. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.



15. Hauteur à l'acrotère

Différence d'altitude entre l'axe de la voie de desserte et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie de desserte et perpendiculairement à l'axe de la voie de desserte. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.



16. Installation

Petit équipement ou élément de mobilier pouvant être ancré au sol tel que tonnelle, grill, banc, balançoire et tout autre jeu d'extérieur, niche, boîte-aux-lettres, lampadaire, transformateur, réseau et boîtier de distribution.

17. Logement

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.

18. Logement intégré

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.

19. Logement temporaire

Le logement temporaire est logement touristique (glamping). Ce type d'hébergement est destiné à la location touristique (type randonneurs, cyclistes, itinérants sportifs) et y est uniquement autorisé dans des constructions légères de loisirs de type tente fixe, cabane, logement insolite, etc.

Le logement permanent y est interdit.

20. Loggia

Espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

21. Maison bi-familiale

Construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

22. Maison en bande

Toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

23. Maison jumelée

Toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

24. Maison plurifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

25. Maison unifamiliale

Construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

26. Mobilier urbain

Sous la dénomination « mobilier urbain » sont compris les petits équipements suivants : abribus, poubelles, panneaux, bancs, tonnelles, jeux, balançoires, grills, etc.

27. Niveau plein

Niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

28. Niveau naturel du terrain

Niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

29. Niveau souterrain ou niveau en sous-sol

Tout niveau entièrement enterré ou au minimum à plus de la moitié de sa hauteur (>50%) en dessous du terrain naturel.

30. Perméabilité

Propriété d'un corps à se laisser traverser par l'eau.

A titre d'exemple, sont considérés comme perméables les revêtements suivants : gravier rond, gravier concassé, gravier gazon (gravier concassé incluant 10 à 30% de terre végétale), dalles alvéolées, écorces, copeaux de bois, etc.

A titre d'exemple, sont considérés comme semi-perméables les revêtements suivants : pavés pierre naturelle ou béton (avec espaces) etc.

La perméabilité doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation.

31. Profondeur de construction

Distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

32. Recul sur les limites de propriété

Distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Pour les car-ports le recul est mesuré par rapport à l'élément le plus proche de la limite du lot ou de la parcelle.

33. Saillie sur les alignements de façade

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse du plan de référence d'une façade, avec ou sans surplomb par rapport au sol.

Corps de bâtiment en avancée sur l'alignement d'une façade, pouvant aussi être un simple décrochement de façade en avancée sur l'alignement principal.

34. Surface construite brute

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

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

35. Surface scellée

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

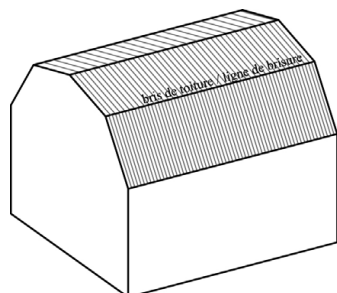
Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Concernant les surfaces extérieures consolidées et perméables à l'eau, la surface de sol scellée à prendre en compte est calculé en fonction de leur perméabilité.

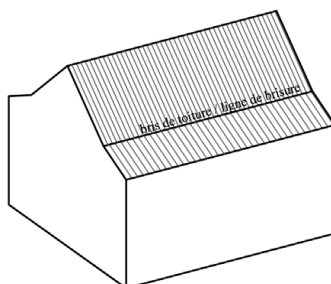
Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

36. Toiture brisée / bris de toiture ou ligne de brisure

Toiture présentant deux pentes différentes sur le même versant, le bris de toiture ou ligne de brisure constituant la rupture de pente.



toiture brisée

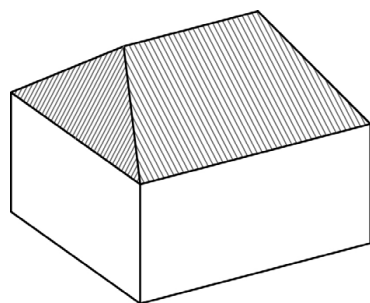


toiture brisée

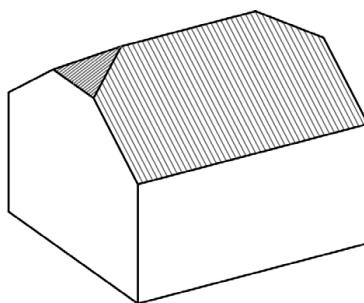
37. toiture à croupe / toiture à demi-croupe

Croupe : pan de toiture oblique à l'extrémité d'un comble, délimité par deux arêtes de toiture et un égout.

Demi-croupe : croupe d'une toiture dont l'égout descend nettement moins bas que l'égout des pans de toiture.



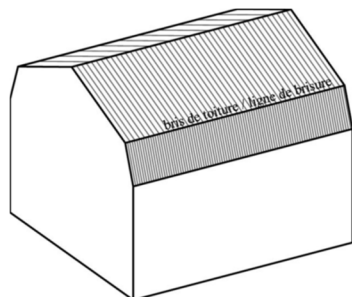
toiture à croupe



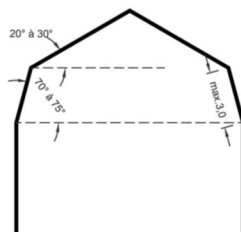
toiture à demi-croupe ..

38. toiture à la Mansart

Toiture brisée dont l'élément inférieur est constitué d'une oblique ne dépassant pas une longueur de 3m, inclinée entre 70° et 75° à partir d'une horizontale tracée à la naissance du niveau représentant la corniche, et dont l'élément supérieur est constitué d'une oblique inclinée entre 20° et 30° à partir du sommet de la première oblique et se prolongeant jusqu'au niveau du faîte.

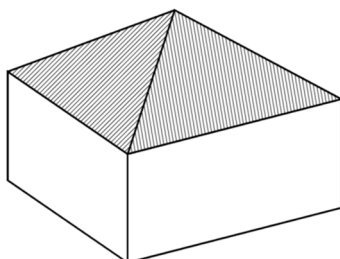


toiture à la Mansart



39. toiture pyramidale

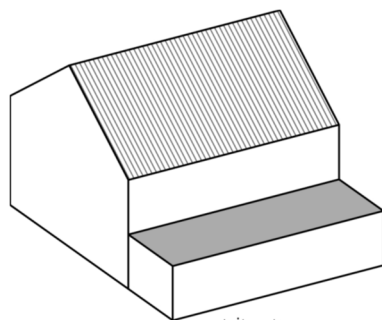
Toiture à 3 ou plus de pentes se réunissant en une seule pointe.



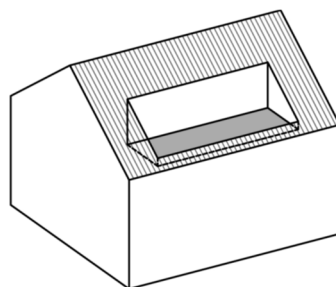
toiture pyramidale

40. toiture terrasse

Toiture plate accessible aménagée en terrasse.



toiture terrasse



terrasse ouverte en toiture

41. Véranda ou jardin d'hiver

Galerie couverte et vitrée ou semi-vitrée prolongeant un bâtiment sur une ou deux de ses façades maximum. Il peut s'agir d'un balcon fermé. Au minimum 50% des surfaces de la véranda (y compris toiture) seront vitrées.

La véranda peut comporter des parties en dur telles que cloisons maçonnées ou en bois.

42. Verrière

A la différence de la véranda, la verrière est complètement vitrée et ne comprend que les structures portantes (ossature) en bois, alu, pvc ou matériau similaire, y compris éventuellement un muret de soubassement ne dépassant pas une hauteur de 0,50m.

