



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 Mairie » à Boulaide

Le projet respectif avec la délibération du collège des bourgmestre et échevins est déposé pendant trente jours complets, à partir du 17 juillet 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 17 juillet 2026.

Le collège des bourgmestre et échevins



Reuter



Séance du 9 juillet 2026

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

Absents:
a: excusé -----
b: sans motif -----

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

N° 22 / 2026

**OBJET : Analyse de conformité quant au projet d'aménagement particulier
« Rue de la Mairie »**

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

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 – Rue de la Mairie », élaboré par le bureau CO3 s.à r.l. de Luxembourg-Ville en juin 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 « rue de la Mairie » 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 « rue de la Mairie » est conforme par rapport aux prescriptions du plan d'aménagement général de la commune de Boulaide.**



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

Pour extrait conforme
Boulaide, 9 juillet 2026
Le bourgmestre, le secrétaire f.f.



ADMINISTRATION COMMUNALE DE BOULAIDE

PAP « RUE DE LA MAIRIE »

SECTION A DE BOULAIDE

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 1

RAPPORT JUSTIFICATIF

Réf.n° :

Avis de la Cellule d'Évaluation

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre des Affaires intérieures

JUIN 2026



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

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

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

Responsables :

Thomas Simon
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Roberts Lasis
Master en architecture

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG.....	1
2. BESCHREIBUNG UND ZIELE DES RECHTSKRÄFTIGEN PAG (ART. 2.1 RGD ; ART .2.2 RGD)	3
3. BESCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTS (ART. 2.3 RGD)	14
4. VERANSCHAULICHUNG DES PAP PROJEKTS (ART. 2.4 RGD).....	19
4.1 INTEGRATION DES PROJEKTS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEBÄUDESTELLUNG UND DES BAUVOLUMENS.	19
4.2 GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS / GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN	26
4.3 GESTALTUNG DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN	26
4.4 STÄDTEBAULICHER UND NATURRÄUMLICHER KONTEXT	26
5. FICHE DE SYNTHÈSE	29
6. ANHANG	31

1. EINLEITUNG

Das PAP-Projekt wurde auf Grundlage, der am 10. April 2026 vom Innenministerium genehmigten, punktuellen PAG-Änderung „Centre“ der Gemeinde Boulaide (Réf. 04C/011/2025) ausgearbeitet.

Der PAP wird gemäß der Großherzoglichen Verordnung vom 8. März 2017 zur Ausführung des geänderten Gesetzes von 2004 über die kommunale Planung und die städtebauliche Entwicklung erstellt.

Die Planung wurde von CO3 s.à r.l. in Abstimmung mit der Gemeinde sowie den Fachbüros BEST G.O. s.à r.l. (Plan de Surface PAP, Levé topographique), BERED s.à r.l. (Concept d’assainissement) und ABplus S.A. ausgeführt.

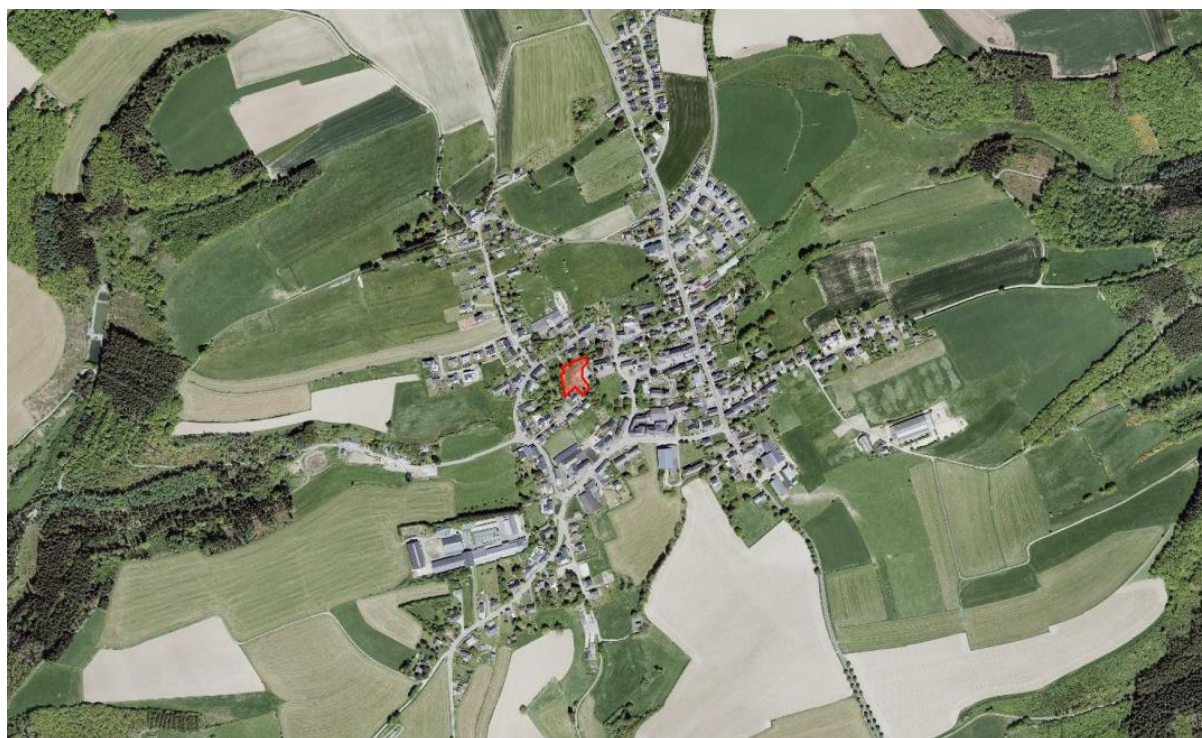


Abb. 1: Lage des Plangebiets des PAP auf Basis des Luftbildes (o.M., genordet); Quelle: www.geoportail.lu, 2026.

2. BESCHREIBUNG UND ZIELE DES RECHTSKRÄFTIGEN PAG (ART. 2.1 RGD ; ART .2.2 RGD)

Das Plangebiet liegt gemäß der rechtskräftigen punktuellen Änderung des PAG „Centre“ in einer „zone mixte villageoise“ (MIX-v). Zusätzlich wurde das Plangebiet mit einer „zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ)“ überlagert.

Innerhalb der „zone mixte villageoise – MIX-v“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Mindestens 50 % der Bruttogeschossfläche muss dem Wohnen dienen
- Für die PAP NQ-Zone „Boulaide Bou 10 – Centre“ gibt es keine Vorgaben zum Verhältnis zwischen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern.
- Mehrfamilienhäuser können mit maximal 5WE realisiert werden.

Zwei „Servitude urbanisation - maillage écologique“ werden entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze dargestellt, mit der Zielsetzung der Sicherung, Entwicklung und Aufwertung ökologischer Korridore zur Förderung der Biodiversität sowie zur Gewährleistung eines funktionalen Biotopverbunds innerhalb des Siedlungsraums.

Das PAP-Projekt ist konform zu den Vorgaben der Art der baulichen Nutzung des PAG (siehe Kap. 4).

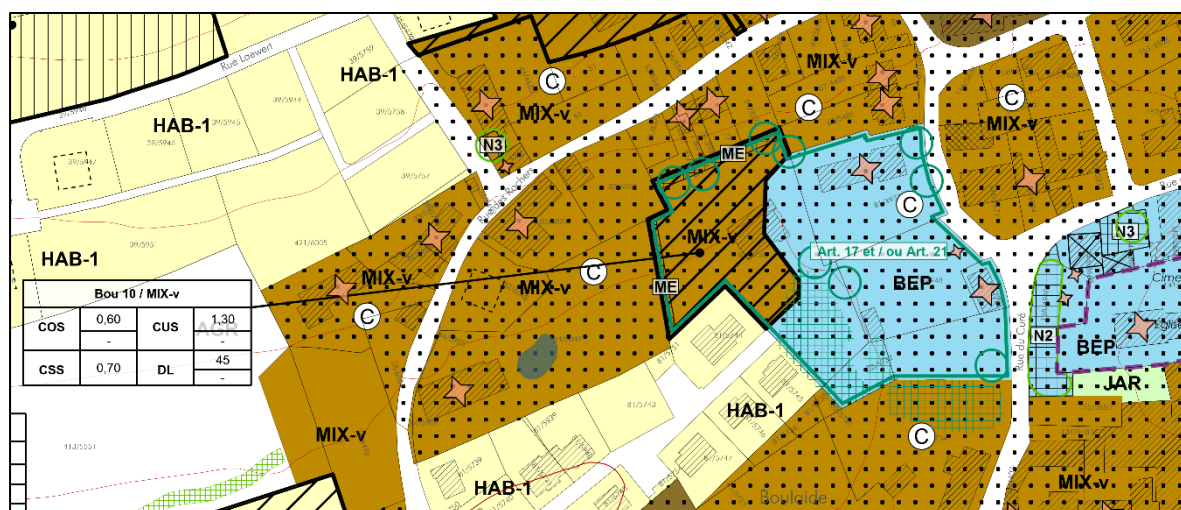


Abb.2: Auszug aus dem grafischen Teil des rechtskräftigen PAG (o.M., genordet), Quelle: Gemeindeverwaltung Boulaide, 2026.

COMMUNE DE BOULAIDE**PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL****PARTIE ÉCRITE
VERSION COORDONNÉE – VC 6**

Ref : 104C/003/2015

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

**Modification ponctuelle Boulaide « Centre »**

Réf. 104C/011/2025

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



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

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

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

4

TITRE II : RÈGLES D'URBANISME

COMMUNE DE BOULAIDE

PAG « PARTIE ÉCRITE »

Art. 4 Zones mixtes

Sont représentées :

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

Art. 4.1 Zone mixte villageoise (MIX-v)

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

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

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

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

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

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

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

Art. 4.3 Zone mixte rurale (MIX-r)

Sont représentées :

- la zone mixte rurale (MIX-r) ;

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

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

Art. 5 Zones de bâtiments et d'équipements publics

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

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

Y sont admis des logements de service.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont représentées :

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

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 précisés 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 ;

COMMUNE DE BOULAIDE

PAG « PARTIE ÉCRITE »

9

TITRE II : RÈGLES D'URBANISME

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

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

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

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

CO3 s.à r.l.

0620_pag-pe_VC6_10.12.2025

12

TITRE II : RÈGLES D'URBANISME

COMMUNE DE BOULAIDE

PAG « PARTIE ÉCRITE »

Chapitre 4 Zones superposées**Art. 16 Catégories**

Les zones superposées comprennent :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 20 Zones d'urbanisation prioritaire

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

Art. 20.1 La zone d'urbanisation prioritaire type I

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

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

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

Art. 21 Zones de servitude « urbanisation »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 22 Les servitudes « couloirs et espaces réservés »

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

L'emprise définitive des infrastructures est définie :

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

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

Art. 23.1 Définition

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

Abb.3: Auszug aus dem schriftlichen Teil des rechtskräftigen PAG; Quelle: Gemeindeverwaltung Boulaide, 2026..

Die im rechtskräftigen PAG definierten Koeffizienten für das Schéma Directeur „Bou 10– Centre“ sind nachfolgend aufgeführt:

Bou 10 – Boulaide „Centre“			
COS	0,60	CUS	1,30
			0
CSS	0,70	DL	45
			0

Die Konformität des PAP mit den Vorgaben des PAG zum Maß der baulichen Nutzung wird in der nachstehenden „Tableau récapitulatif“ nachgewiesen:

Annexe I : Tableau récapitulatif

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		MIX-v					
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 : <u>26,44</u> ares							
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :							
DL	<u>45</u>	CUS	<u>1,30</u>				
COS	<u>0,60</u>	CSS	<u>0,70</u>				
Application des dispositions de l'article 29bis							
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : ☒ oui							
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 : <u>15</u> %							
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : <u>3 000</u> m ²							
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : <u>450</u> 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) : <u>100</u> ares							
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : <u>100</u> %							
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : <u>3 437</u> m ²							
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : <u>1 500</u> 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) : <u>193</u> m ²							
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : <u>3 630</u> m ²							
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : <u>105,62</u> %							
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :							
DL	<u>0</u> / <u>45</u>	CUS	<u>0,000</u> / <u>1,373</u>				
COS	<u>0,000</u> / <u>0,634</u>	CSS	<u>0,739</u>				
Analyse de la conformité du PAP au PAG							
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	
Lot 1	<u>24,74</u> ares / <u>11</u> u.	<u>0</u> / <u>3 000</u> m ²	<u>0</u> / <u>3 000</u> / <u>1 500</u> m ²	<u>450</u> m ²	<u>0</u> / <u>1 100</u> m ²	<u>1 500</u> m ²	
Total	<u>24,74</u> ares / <u>0</u> / <u>11</u> u.	<u>0</u> / <u>3 000</u> m ²	<u>0</u> / <u>3 000</u> / <u>1 500</u> m ²	<u>450</u> m ²	<u>0</u> / <u>1 100</u> m ²	<u>1 500</u> m ²	
Coefficients résultants du projet de PAP :							
DL	<u>0,000</u> / <u>41,604</u>	CUS	<u>0,000</u> / <u>1,135</u>	COS	<u>0,000</u> / <u>0,445</u>	CSS	<u>0,606</u>
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :							
<u>oui</u> / <u>oui</u> / <u>oui</u> / <u>oui</u> / <u>oui</u> / <u>oui</u> / <u>oui</u>							

Abb.4: Tableau Récapitulatif des PAP-Projets „Rue de la Mairie“ Boulaide.

Schéma Directeur

Im Schéma Directeur „Bou 10 – Centre“ werden folgende Ziele für die Entwicklung des Gebiets definiert:

- Es soll ein attraktives Wohnquartier geschaffen werden, das den Schwerpunkt auf jugendgerechtes Wohnen legt und dabei attraktive Kommunikationsräume in Verbindung mit weiteren spezifischen Angeboten im Umfeld schafft.
- Schaffung eines verkehrsberuhigten Quartiers mit einer rationalen Erschließung.
- Synergien sollen optimal genutzt werden, indem die unmittelbare Nähe zur Gemeindeverwaltung sowie zum neu zu gestaltenden zentralen Platz und den Parkmöglichkeiten unter dem Platz in die Konzeption eingebunden wird.
- Effizienter und nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden.
- Klimaresilientes Quartier, das auch die Risiken durch Starkregenereignisse und zukünftige klimatische Herausforderungen berücksichtigt.
- Erhalt vorhandener Biotopstrukturen, insbesondere in den randlichen Bereichen des Quartiers, unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Habitatfunktionen. Durch eine naturschutzfachlich abgestimmte Planung soll die ökologische Kontinuität gewährleistet und die Biodiversität gefördert werden.
- Erweiterung des lokalen Fußwegenetzes durch die Schaffung neuer Fußgängerverbindungen.
- Gestaltung von verkehrsberuhigten Platz- und Straßenräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

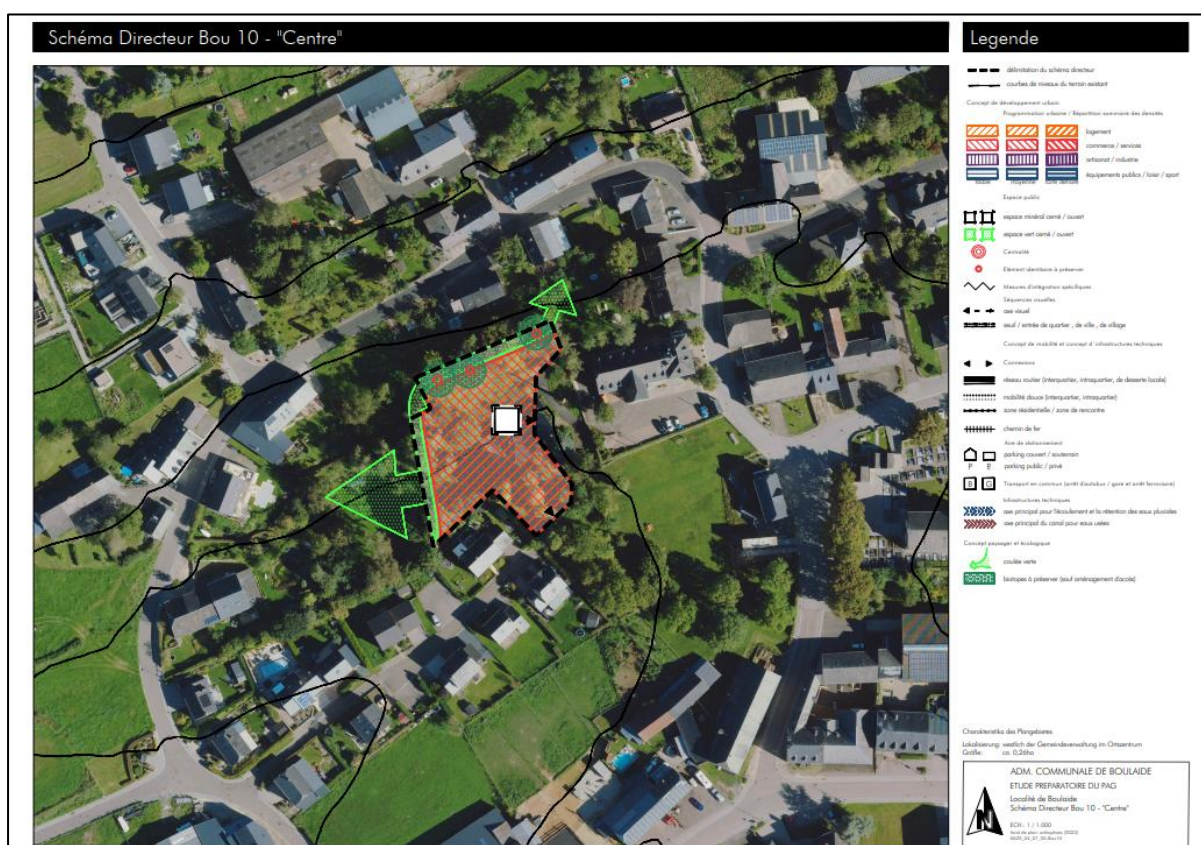


Abb.5: Grafischer Teil des Schéma Directeur „Bou 10 – Centre“; Quelle: www.geoportail.lu, 2026.

Das PAP-Projekt respektiert die Vorgaben des Schéma Directeur „Bou 10 – Centre“ (siehe Kapitel 4).

Plangebiet

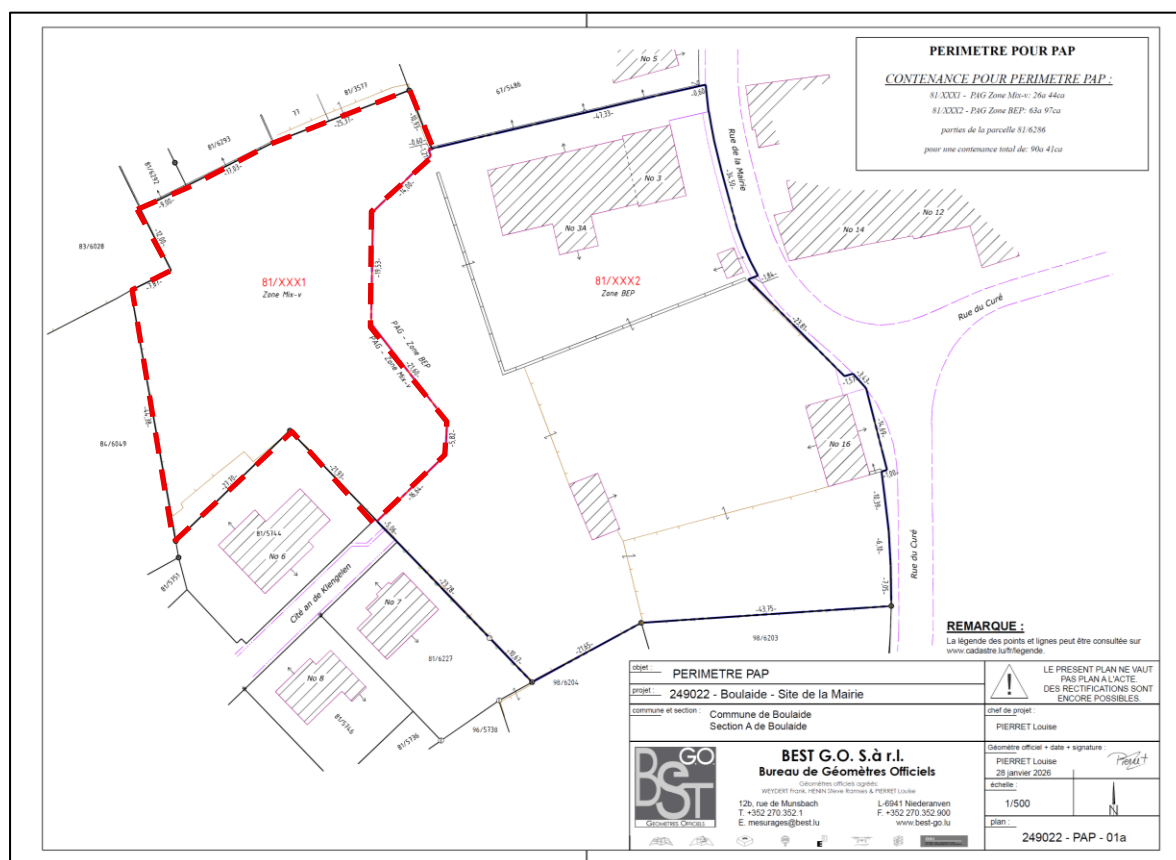


Abb.7: Auszug des „Plan de Surface PAP“ mit Abgrenzung des Plangebiets (rot gestrichelte Linie) (o.M., genordet);
 Quelle: BEST G.O. s.à r.l., 2026.

Das Plangebiet liegt in der Sektion A der Ortschaft Boulaide und betrifft den westlichen Teil der Parzelle:

- 81/6286

Das Büro „BEST G.O. s.à r.l.“ hat einen „Plan de Surface PAP“ erstellt (siehe Anhang). Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 0,2644 ha.

Städtebauliches Konzept / Konzeptentwicklung

Das vorliegende PAP-Projekt ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzepts, welches durch das Büro ABplus in Kooperation mit weiteren Fachplanern erstellt wurde und die Umgestaltung des zentralen Ortsbereichs südlich angrenzend an die bestehende Gemeindeverwaltung von Boulaide zum Ziel hat. Die vorgesehenen Maßnahmen betreffen den gesamten Geltungsbereich der Parzelle 81/6286, zu der auch das vorliegende PAP-Projekt gehört.

Ziel des Projekts ist, entsprechend den Zielsetzungen des „Schéma Directeur“ (siehe Abb. 5), eine funktionale und räumliche Neuordnung des Ortskerns zur Schaffung eines hochwertigen, identitätsstiftenden Kommunikations- und Begegnungsraums. Die einzelnen Teilprojekte stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang und sind in ihrer Umsetzung unmittelbar aufeinander abgestimmt.

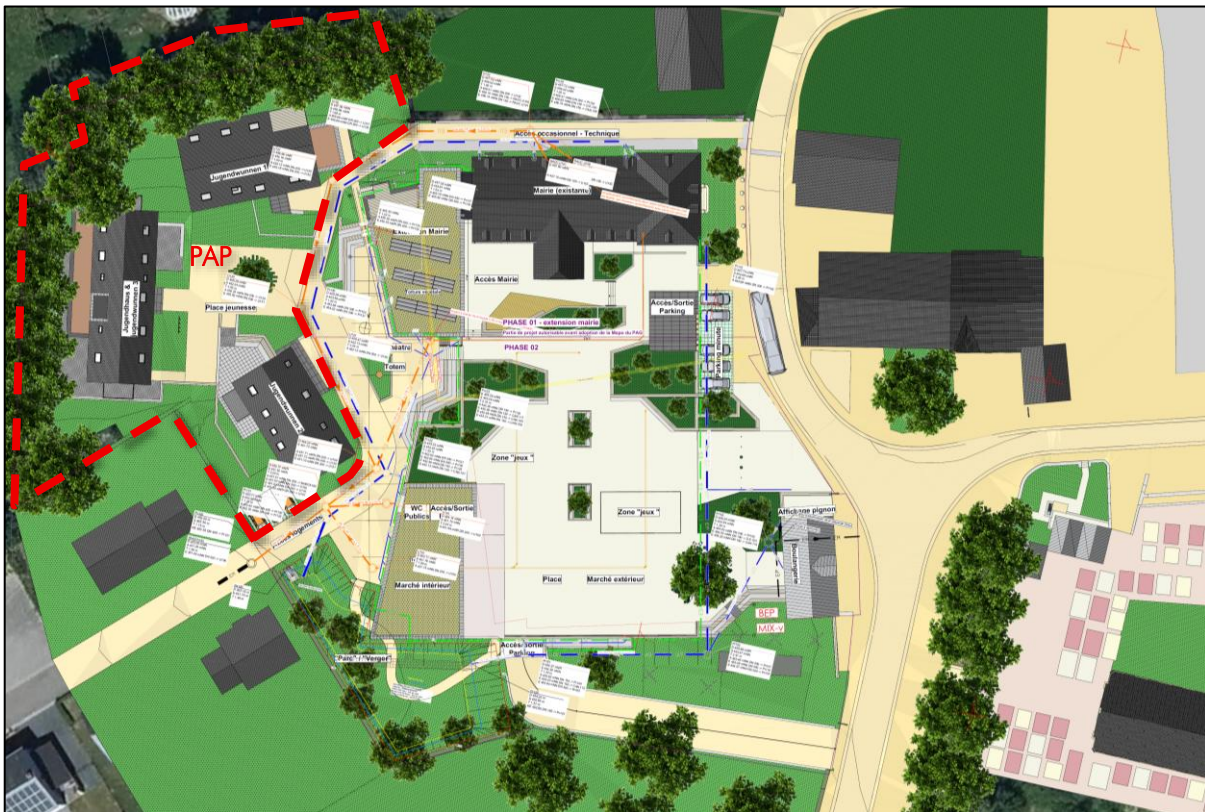


Abb.8: Auszug aus dem Gesamtkonzept zur Umgestaltung des zentralen Ortsbereichs mit Darstellung des Geltungsbereichs des PAP-Projekts (rot gestrichelte Linie) (o.M.); Quelle: Bureau d'Architecture ABplus S.A., 2026.



Abb.9: Ansicht aus Richtung Westen auf das Gesamtkonzept zur Umgestaltung des zentralen Ortsbereichs (o.M.); Quelle: Bureau d'Architecture ABplus S.A., 2026.



Abb.10: Ansicht aus Richtung Osten auf das Gesamtkonzept zur Umgestaltung des zentralen Ortsbereichs (o.M.);

Quelle: Bureau d'Architecture ABplus S.A., 2026.

Auf den an das PAP angrenzenden Flächen des Gesamtkonzepts sind mehrere Maßnahmen vorgesehen. Unter anderem die Errichtung eines Anbaus an die Gemeindeverwaltung, der als verbindendes und raumbildendes Element eine zentrale Rolle für die Vernetzung und Gestaltung des PAP-Projekts mit dem öffentlichen Raum übernimmt.

Die Stellplätze werden in einer südlich der bestehenden Gemeindeverwaltung herzustellenden Tiefgarage untergebracht, wodurch der südlich an die Gemeinde angrenzende Platz autofrei gestaltet werden kann. Die Platzfläche ist u.a. als öffentlicher Raum für Veranstaltungen wie Feste und Märkte konzipiert.

Fußläufige Verbindungen, die über Treppenanlagen den bestehenden Höhenunterschied zwischen dem PAP-Gebiet und der Platzfläche überwinden, gewährleisten eine direkte Anbindung zwischen der „Cité an de Klengelen“ und dem neuen Gemeindevorplatz.

➔ Steigerung der Aufenthaltsqualität im zentralen Ortsbereich und Ausbaus des Fußwegenetzes

Das vorliegende PAP-Projekt ist so konzipiert, dass in insgesamt drei getrennten Bauvolumen Wohneinheiten (Jugendwunnen) sowie damit funktional verbundene Nutzungen untergebracht werden können. Diese sind um eine öffentliche Platzfläche gruppiert, die nach Westen durch den geplanten Anbau an die Gemeindeverwaltung sowie die offenliegende Fassade der Tiefgarage räumlich gefasst wird.

In ihrer Ausformulierung nehmen die Baukörper die typologischen Merkmale der umgebenden Bebauung auf und übersetzen diese in eine klare, geradlinige Architektursprache mit länglichen Volumen und entlang der Längsseite ausgerichteten Satteldächern.

➔ Berücksichtigung der ortstypischen Formensprache und Maßstäblichkeit

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Cité an de Klengelen“. Diese Straßentrasse wird im Zuge der Herstellung der neuen Platzfläche südlich der Gemeinde bis auf Höhe des geplanten Quartiersplatzes im PAP-Projekt verlängert. Die Straßentrasse ist nicht Bestandteil des PAP-Projekts und wird außerhalb dessen, innerhalb der BEP-Zone (PAP QE), realisiert.

Die auf den östlich angrenzenden Flächen vorgesehene Tiefgarage liegt zur PAP-Seite hin teilweise oberirdisch. Ein Großteil der im PAP erforderlichen Stellplätze wird dort gebündelt untergebracht (siehe Mobilitätskonzept),

wodurch innerhalb des PAP zusätzliche Gestaltungsspielräume zur qualitativen Aufwertung des öffentlichen und privaten Raums geschaffen werden.

Das Verkehrsaufkommen innerhalb des PAP-Projekts wird durch die beschriebenen Maßnahmen reduziert. Durch geeignete gestalterische Maßnahmen, insbesondere Treppenanlagen/Rampen, Geländemodellierungen und gezielt integrierte Fassadenöffnungen, wird die zum Plangebiet hin oberirdisch liegende Tiefgarage funktional und räumlich eingebunden (Raumkante zum PAP-Projekt)

Der öffentliche Platzbereich innerhalb des PAP-Projekts muss mit wasserdurchlässigen Materialien ausgestaltet werden.

- ➔ Reduzierung der Verkehrsflächen, Schaffung autofreier Quartiersbereiche, Optimierung des Mikroklimas durch Reduzierung der versiegelten Flächen

In enger Abstimmung mit den zuständigen Ministerien und Verwaltungen wurde das Konzept „Jugendwunnen“ entwickelt, das insbesondere auf die Schaffung von Wohnraum für Jugendliche abzielt. Ergänzend wäre darüber hinaus die Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten möglich, die für weitere Angebote und Veranstaltungen für Jugendliche genutzt werden könnten.

Unabhängig von der vorgesehenen Konzeption des „Jugendwunnen“ soll der PAP zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine flexible Umnutzung schaffen, um bei veränderten Bedarfs- und Nachfragestrukturen sowohl klassischen bezahlbaren Wohnraum als auch Wohnungen für den freien Wohnungsmarkt realisieren zu können.

- ➔ Schaffung eines lebendigen Quartiers durch Funktionsmischung und attraktive öffentliche Freibereiche

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen sollten durch Erhalt und ergänzende Neuanpflanzungen von Grünstrukturen die ökologischen Funktionen gesichert und zugleich verträgliche Übergänge zur Bestandsbebauung gewährleistet werden.

- ➔ Die ökologischen Grünverbindungen werden in ihrer Wertigkeit weiter gestärkt.

4. VERANSCHAULICHUNG DES PAP PROJEKTS (ART. 2.4 RGD)

4.1 INTEGRATION DES PROJEKTS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEBÄUDESTELLUNG UND DES BAUVOLUMENS

Das städtebauliche Wohnumfeld im Norden, Süden und Westen ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Das Umfeld weist eine weitgehend homogene Bebauungsstruktur auf. Es dominieren freistehende Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken, meist mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach).

Entlang der ‚Rue des Rochers‘ finden sich zudem ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofanlagen (Hauptgebäude mit Nebengebäuden), die zwischenzeitlich zu reinen Wohnzwecken umgenutzt wurden. Diese zeichnen sich durch längliche Baukörper sowie eine Komposition mehrerer Volumina aus. Die Firstausrichtung ist überwiegend traufständig.

Im Osten grenzen an das Plangebiet neben der Gemeindeverwaltung und der Musikschule keine weiteren Bauvolumen an. Die zwischen diesen Gebäuden liegenden Freiflächen werden derzeit als extensiv bewirtschaftete Grünflächen genutzt. Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnbebauung sowie bestehende öffentliche Gebäude geprägt. Die geplanten Baukörper orientieren sich in ihrer Stellung und Dimensionierung an diesen bestehenden Strukturen und tragen zur räumlichen Fassung des neuen zentralen Platzes bei.



Abb.11: Darstellung des Städtebaulichen Umfelds (o.M., genordet); Quelle: CO3 s.à.r.l. / www.geoportail.lu, 2026.

Planung und Auswirkungen

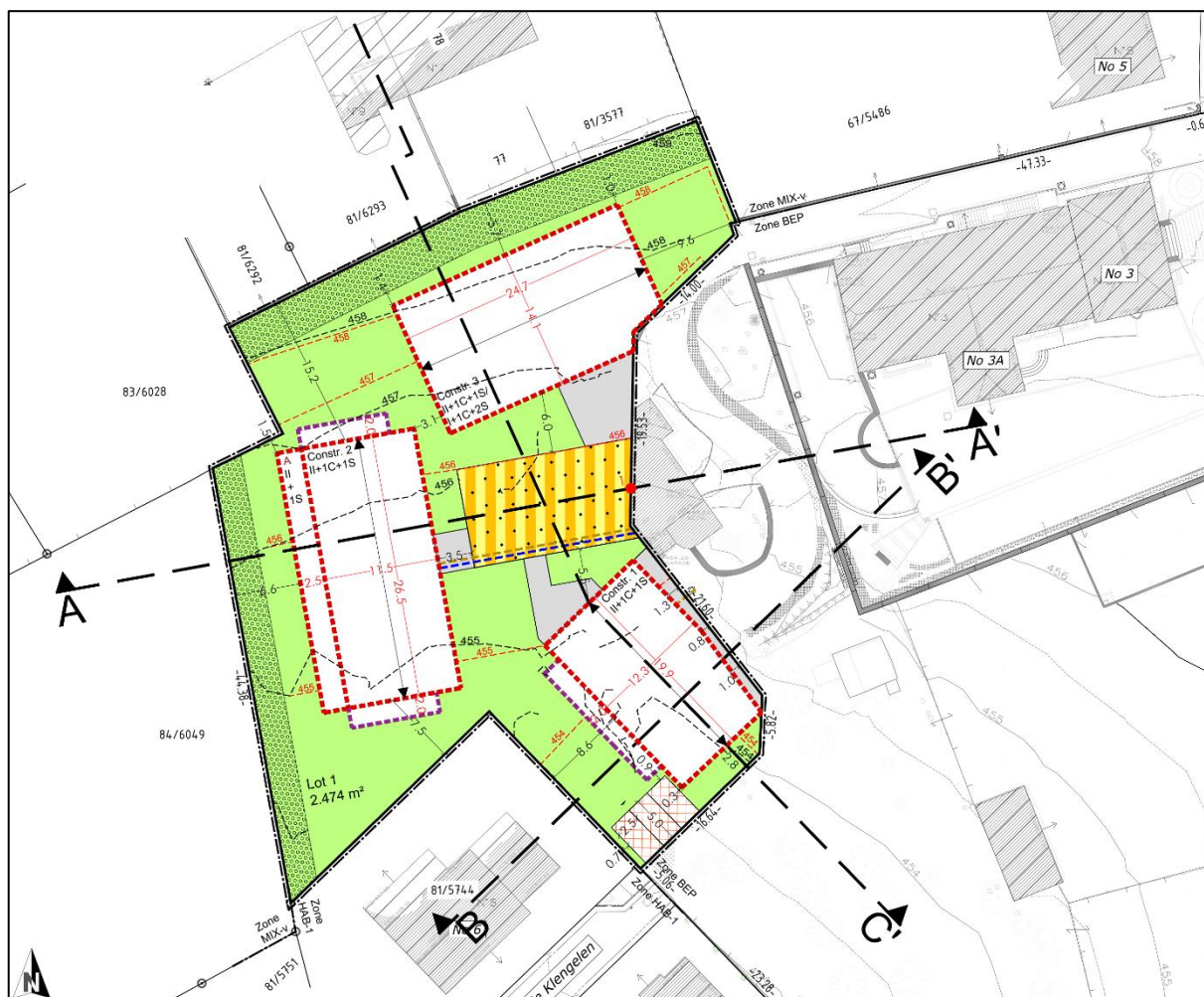


Abb.12: Auszug des grafischen Teil des PAP-Projekts „Rue de la Mairie“ Boulaide; Quelle: CO3 s.à.r.l., 2026.

Art der baulichen Nutzung

Der PAP sieht drei Bauvolumen zur Schaffung von betreuten bzw. gemeinschaftlichen Jugendwohnformen („Jugendwunnen“) vor. Zugleich lässt das PAP-Projekt ausreichend Anpassungsspielraum, um u.a. andere Nutzungen wie Wohnen oder andere Wohnformen in den Bauvolumen vorzusehen.

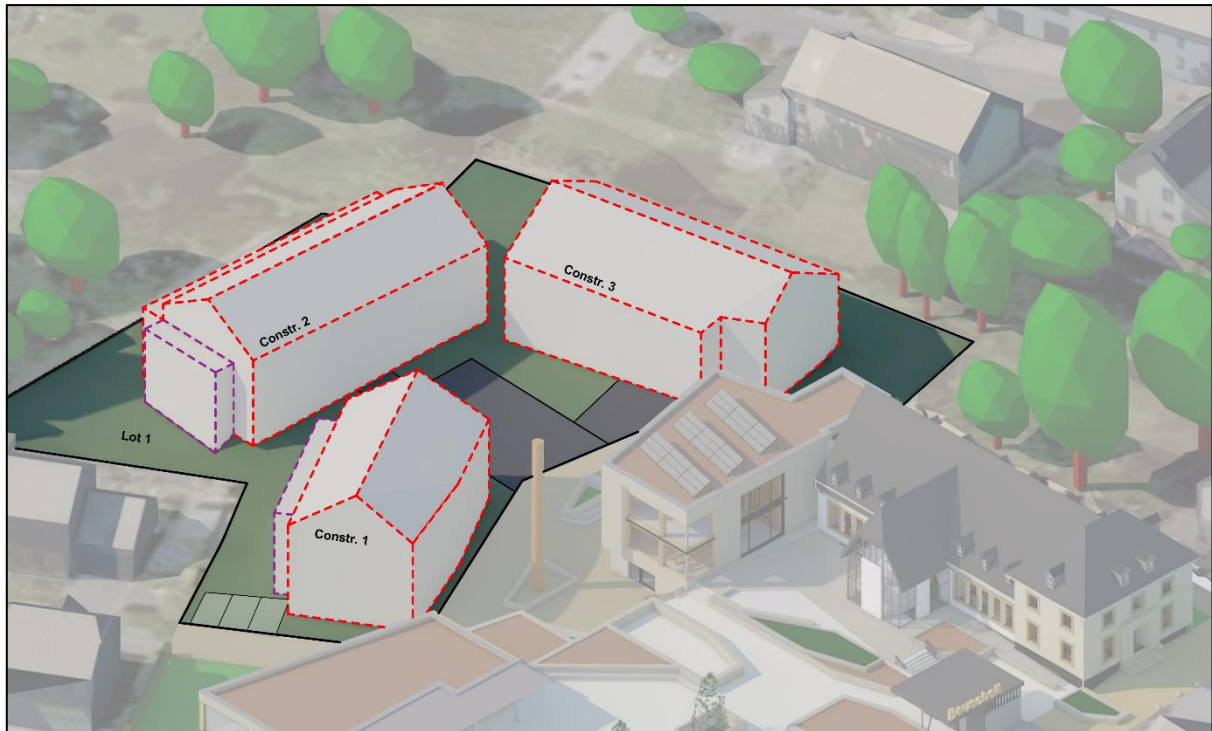


Abb.13: Axonometrie mit Blickrichtung nach Nordwesten; Quelle: CO3 s.à.r.l., 2026.

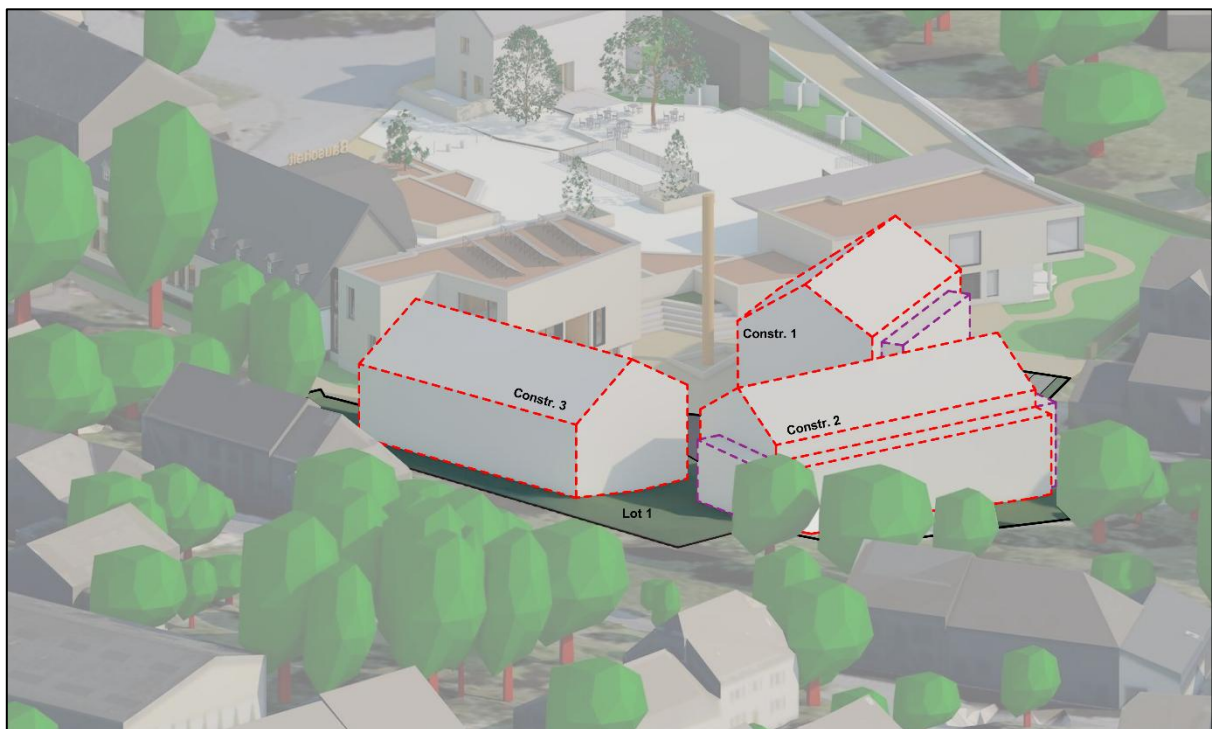


Abb.14: Axonometrie mit Blickrichtung nach Südosten; Quelle: CO3 s.à.r.l., 2026.

Maß der baulichen Nutzung

Der PAP hält die Vorgaben des PAG ein (siehe Abb. 4: „Tableau récapitulatif“).

Anzahl der Vollgeschosse

Die geplanten Gebäude können mit maximal drei Geschossen realisiert werden: zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Mit Ausnahme von Gebäude 3 können alle Gebäude mit maximal einem Untergeschoss hergestellt werden.

Gebäude 3 kann in Abhängigkeit von der späteren Integration in die Topografie mit maximal zwei Untergeschossen realisiert werden. Es besteht die Möglichkeit, dass aufgrund des natürlichen Geländeniveaus das Erdgeschoss gemäß den Vorgaben des RGD als Kellergeschoss angerechnet wird.

Dachform/Dachneigung

Wohngebäude

Die Hauptvolumen sollen mit geneigten Dächern ausgeführt werden, wodurch die umgebende Bebauungsstruktur aufgegriffen wird.

Die Dachneigung kann sich im Bereich von 30° bis 40° bewegen und soll die Nutzung der Dachgeschosse für Wohnzwecke ermöglichen.

Anbauten

Anbauten bzw. Nebengebäude (z. B. Gartenhäuser o. Ä.) können mit Flachdächern ausgeführt werden. Sie sollen der funktionalen Ergänzung der Hauptbaukörper dienen. Im Falle von Anbauten können die Dachflächen als Terrassenflächen (Flachdach) genutzt werden.

Geländemodellierung

Die Planung soll die bestehende Topografie des Standorts berücksichtigen. Die Außenanlagen sollen so gestaltet werden, dass eine funktionale und gestalterische Einbindung in den bestehenden Ortskern gewährleistet werden kann.

Mobilitätskonzept

Basierend auf Art. 11.1 der „Partie écrite“ des rechtskräftigen PAG kann im Rahmen eines Mobilitätskonzepts von der Vorgabe abgewichen werden, dass die Stellplätze auf demselben Grundstück wie die zugrunde liegende Nutzung hergestellt werden müssen.

Im vorliegenden Fall ist das PAP-Projekt, Teil eines Gesamtkonzepts für die Umgestaltung des zentralen Ortsbereichs von Boulaide. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven, weitestgehend autofreien Ortszentrums, das sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität auszeichnet.



Abb.15: Darstellung der Konzeption des Gemeindeplatzes einschließlich des PAP-Projekts (o.M., genordet);
Quelle: Bureau d'Architecture ABplus S.A., 2026.

Dementsprechend sollen die Stellplätze nicht, wie üblicherweise, auf den einzelnen Grundstücken innerhalb des PAP realisiert werden. Dies bringt mehrere Vorteile mit sich:

- Durch die Bündelung eines Großteils, der für die Umsetzung des PAP erforderlichen Stellplätze in der geplanten Tiefgarage wird, der motorisierte Individualverkehr weitgehend aus dem öffentlichen Raum verlagert. Dadurch entstehen größere gestalterische Spielräume für die öffentlichen Räume und privaten „Vorgartenzonen“ und die Wohnqualität wird erhöht.
- Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die „Rue de la Mairie“. Dadurch wird die verkehrliche Belastung der „Cité an de Klengelen“ deutlich reduziert. Somit wird eine direktere Anbindung an die N7 gewährleistet und die innergebietlichen Fahrwege bis zu den Stellplatzanlagen werden reduziert.
- Die Realisierung der Stellplätze in der Tiefgarage ermöglicht eine effiziente Bodennutzung. Gleichzeitig verbessert die Konzentration einer größeren Anzahl an Stellplätzen die Wirtschaftlichkeit der Anlage, da die für die Errichtung der Tiefgarage erforderliche Infrastruktur effizienter genutzt werden kann.
- Die den Bauvolumen zugeordneten offenen Stellplätze innerhalb des PAP ergänzen das Mobilitätskonzept und können gegebenenfalls auch als Besucherstellplätze genutzt werden.

Im Rahmen dieser Überlegungen kommt das vorliegende Mobilitätskonzept zu dem Schluss, dass eine dezentrale Organisation der Stellplätze innerhalb der gemeinsamen Tiefgarage wesentlich zur Schaffung eines resilienten, qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Quartiers beiträgt.

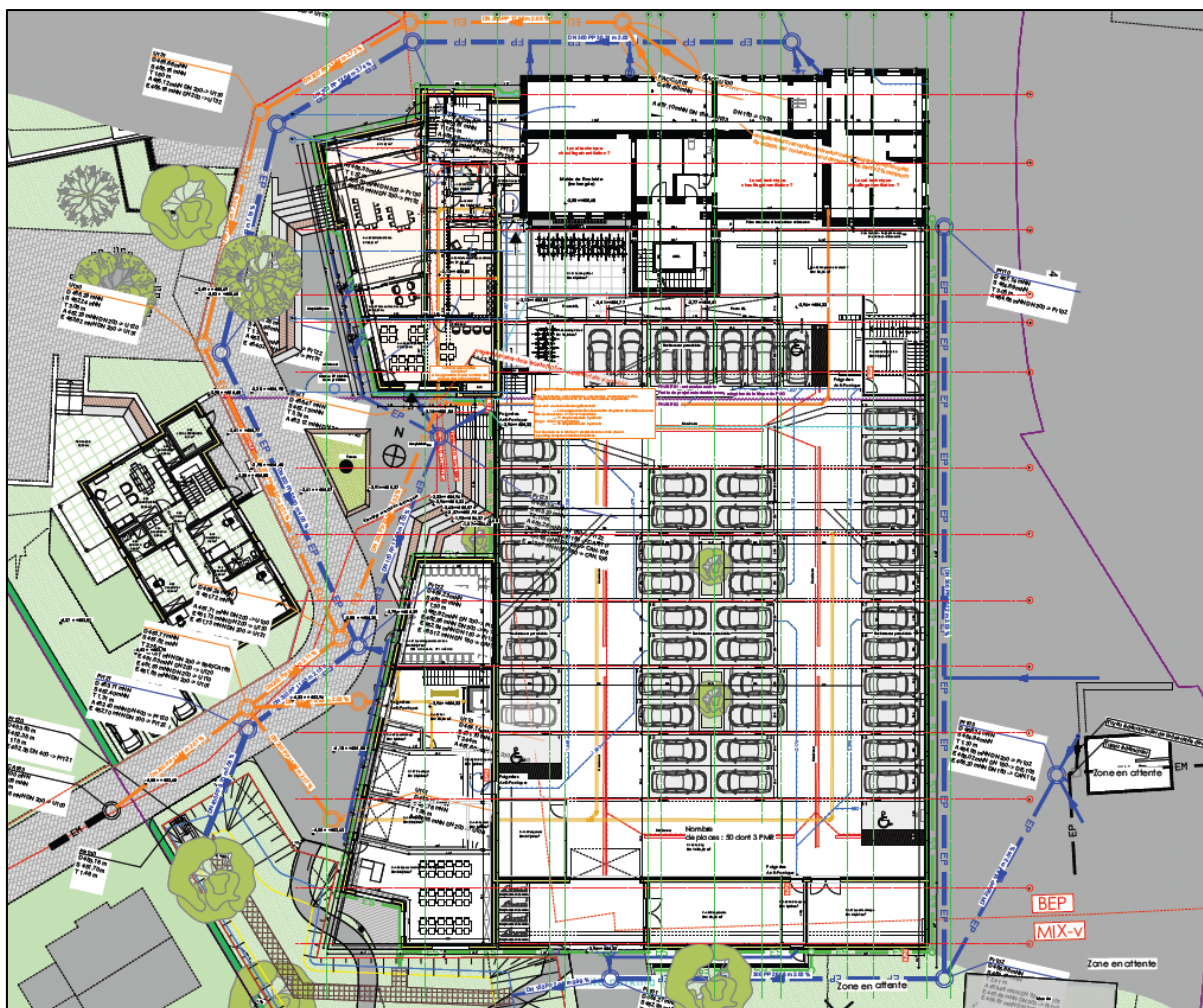


Abb.16: Darstellung der Konzeption der gemeinsamen Tiefgarage unterhalb des Gemeindeplatzes (o.M., genordet);
Quelle: Bureau d'Architecture ABplus S.A., 2026.

Sollte abweichend von der aktuellen Konzeption „Jugendwunnen“ Wohnraum realisiert werden, kann sowohl bezahlbarer Wohnraum als auch Wohnraum für den freien Markt entstehen. Ebenso kann eine andere, in Art. 19.9 des PAG aufgeführte Nutzung umgesetzt werden. In diesen Fällen sind die Stellplätze entsprechend den geltenden Vorgaben herzustellen oder alternativ unter Angabe entsprechender Begründungen monetär zu kompensieren. Dies ist im Zuge der Baugenehmigung abschließend festzuhalten.

Technische Infrastruktur - Entwässerungskonzept

Das Büro BERED s.à.r.l. ist derzeit mit der Ausarbeitung des gesamthaften Entwässerungskonzepts für das gesamte Projektareal beauftragt. Das Konzept wurde bereits mit der Administration de la gestion de l'eau (AGE) abgestimmt. Auf dieser Grundlage übernimmt das vorliegende PAP-Projekt die von BERED vorgesehene Entwässerungskonzeption.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die hierfür erforderlichen Regen- und Schmutzwasserkanäle werden in der geplanten Erschließungsstraße unmittelbar angrenzend an das PAP-Gebiet hergestellt. Das PAP-Projekt stellt die vorgesehenen zukünftigen Anschlusspunkte der einzelnen Bauvolumen an diese Kanäle dar.

Das für die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers erforderliche Retentionsbecken wird nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden PAP hergestellt. Im Rahmen des Gesamtkonzepts ist südlich an das PAP-Gebiet angrenzend die Neuordnung beziehungsweise Anpassung eines Retentionsbeckens vorgesehen. Dieses wird mit einer ausreichenden Kapazität für das gesamte Projektareal dimensioniert, sodass innerhalb des vorliegenden PAP kein zusätzliches Retentionsbecken erforderlich ist.

Der im Plangebiet herzustellende Schmutzwasserkanal wird im Südosten an den bestehenden Schmutzwasserkanal der „Cité an de Klengelen“ angeschlossen.

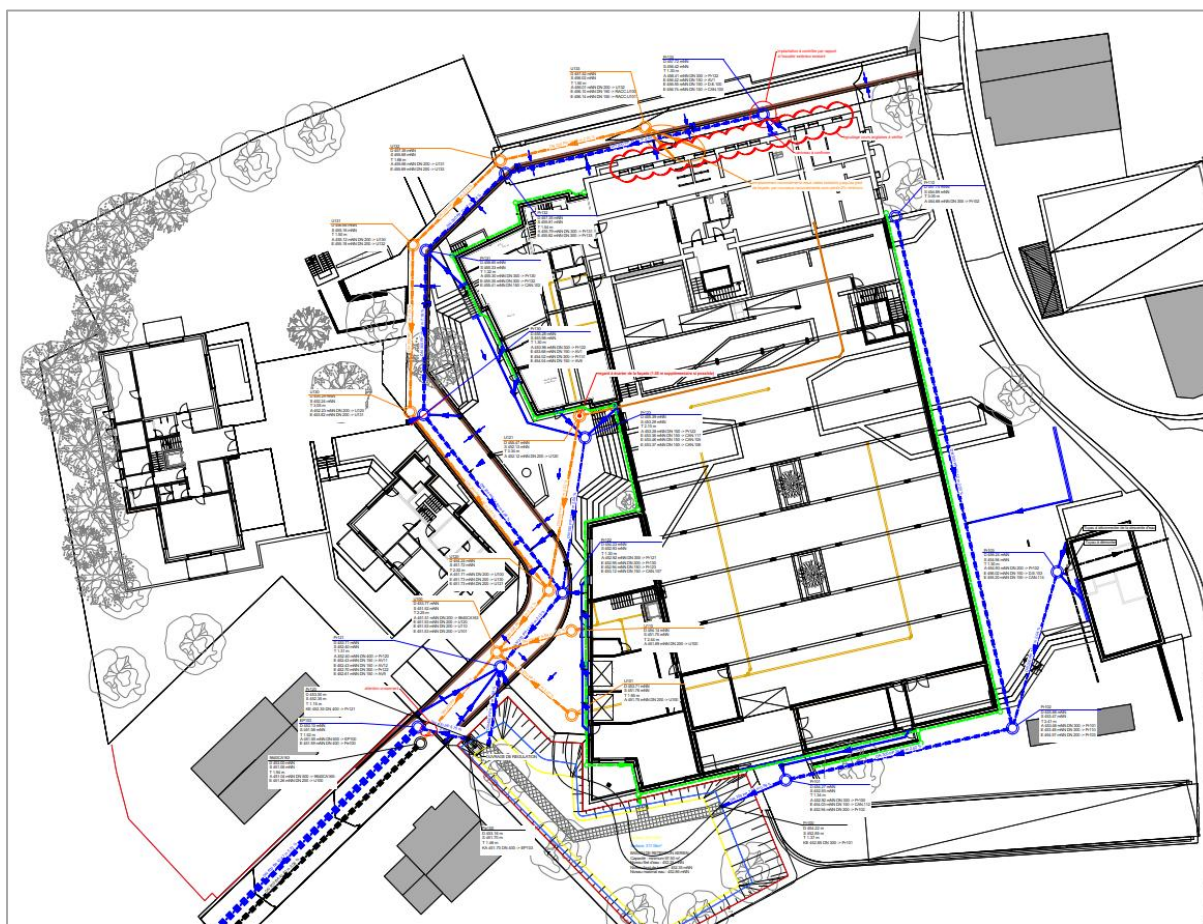


Abb.17: Auszug Entwässerungskonzept (vorläufig); Quelle: BERED s.à.r.l., 2026.

4.2 GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS / GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Das PAP-Projekt ist Teil eines Gesamtkonzepts zur Gestaltung des zentralen Ortsbereichs beziehungsweise des Umfelds der Gemeindeverwaltung. Der abzutretende öffentliche Flächenanteil liegt bei 6,4%.

Die Erschließung des PAP erfolgt über eine noch herzustellende Erschließungsstraße unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Das PAP selbst bedarf lediglich der Herstellung eines öffentlichen Quartiersplatzes, welcher sowohl als Wendemöglichkeit als auch als Aufenthaltsbereich dient. Aufgrund der Bündelung der Stellplätze in der gegenüber dem PAP-Gebiet geplanten Tiefgarage wird das Plangebiet weitestgehend autofrei gestaltet werden.

Das Retentionsbecken wird nicht innerhalb des PAP hergestellt, sondern südlich unmittelbar angrenzend auf einer öffentlichen Fläche zusammen mit den für die weiteren geplanten Umgestaltungsmaßnahmen des Gemeindevorplatzes erforderlichen Retentionsanlagen umgesetzt. Dementsprechend ist dieses ebenfalls nicht im Zuge des PAP an die Gemeinde abzutreten.

Es sind daher keine weiteren an die Gemeinde abzutretenden Flächen vorgesehen. Die genaue Gestaltung erfolgt im Rahmen der Projektrealisierung.

4.3 GESTALTUNG DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb der privaten Grünfläche ist unter anderem die Herstellung von Fußwegen, Terrassen, Pergolas und Gartenhäusern zulässig. Die Grundstücke können durch Hecken und Zäune eingefriedet werden. Entlang der westlichen sowie der nördlichen Plangebietsgrenze sind die Vorgaben der „Servitude écologique – maillage écologique“ zu berücksichtigen.

4.4 STÄDTEBAULICHER UND NATURRÄUMLICHER KONTEXT

Die Integration des PAP in den städtebaulichen Kontext ist gewährleistet (siehe Kap.3/4).

Innerhalb beziehungsweise angrenzend an das Plangebiet bestehen verschiedene schützenswerte Grünstrukturen sowie Biotope und Habitate nach Art. 17/21 NatSchG. Zwischenzeitlich wurde das bestehende Einfamilienhaus innerhalb des Plangebiets bereits zurückgebaut und die Fläche für eine zukünftige Bebauung vorbereitet.



Abb.18: Bestandssituation Plangebiet (o.M.); Quelle: CO3 s.à.r.l./www.geoportail.lu, 2026.

Das PAP-Projekt übernimmt die im PAG festgelegten „servitudes écologiques – maillage écologique“ entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze und präzisiert diese. Hierdurch soll der Eingriff in die bestehenden ökologischen Strukturen minimiert sowie die Biotopvernetzung langfristig gesichert werden.

Im Rahmen einer parallel zum vorliegenden PAP-Projekt in Ausarbeitung befindlichen Biotop- und Habitatwertermittlung werden die erforderlichen Maßnahmen beziehungsweise Ökopunkte ermittelt.

5. FICHE DE SYNTHÈSE

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par AC de Boulaide élaboré par CO3 s.à r.l.		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle																									
Situation géographique Commune Boulaide Localité Boulaide Lieu-dit Rue de la Mairie Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier Administration communale, église Sacré-Cœur, salle de musique / Musikssall, salle des fêtes, aire de jeux, arrêts de transports publics, commerces et services de proximité.		Organisation territoriale CDA Commune prioritaire pour le développement de l'habitat Espace prioritaire d'urbanisation																									
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG 104C/003/2015 Zone(s) concernée(s) [MIX-v] ; zone soumise à un PAP NQ ; Servitudes "urbanisation - maillage écologique" (ME) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td>0.60</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td>1.30</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td>0.70</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td>45.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS		0.60	CUS		1.30	CSS		0.70	DL		45.00	Emplacements de stationnement			Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha ☐ 500 m Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire Présence de biotope(s) ☒ Zone de bruit ☐ Voirie nationale (permission de voirie) ☐ Gestion de l'Eau (zones inondables) ☐ Sites et Monuments Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ Zone SEVESO ☐ Autres							
	minimum	maximum																									
COS		0.60																									
CUS		1.30																									
CSS		0.70																									
DL		45.00																									
Emplacements de stationnement																											
Terrain Surface brute 0.2644 ha 100 % Surface nette 0.2474 ha 93.57 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) 0.0000 ha 0.00 % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) 0.0170 ha 6.43 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) 0.0000 ha 0.00 % Surface destinée au stationnement public 0.0000 ha 0.00 % Surface destinée à l'espace vert public 0.0000 ha 0.00 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public 0.0000 ha 0.00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation 0.0170 ha 6.43 % Scellement maximal du sol (terrain net) 0.1500 ha 60.63 %		Surface cédée au domaine public communal 0.0170 ha Taux de cession 6.43 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots 1 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots 24.74 a.																									
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>0</td> <td>3 000 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>0</td> <td>1 100 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>0</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>0.00</td> <td>41.60 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>2.30</td> <td>2.30</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>0</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>1 500</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	0	3 000 m ²	Emprise au sol	0	1 100 m ²	Nombre de logements	0	11	Densité de logements / hectare brut	0.00	41.60 u./ha	Personnes estimées / logement	2.30	2.30	Nombre d'habitants	0	25	Surface de vente maximale	1 500	m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: unifamilial 0 0 bifamilial 0 0 collectif (>2 log/bât.) 0 11 Nbre de log. à coût modéré 0 15 Surface brute de bureaux maximale 1 500 m ²	
	minimum	maximum																									
Surface constructible brute	0	3 000 m ²																									
Emprise au sol	0	1 100 m ²																									
Nombre de logements	0	11																									
Densité de logements / hectare brut	0.00	41.60 u./ha																									
Personnes estimées / logement	2.30	2.30																									
Nombre d'habitants	0	25																									
Surface de vente maximale	1 500	m ²																									
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale Chemin Repris Chemin communal Cité an de Klengelen		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>0</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>0</td> <td>30</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0	0	privés (min.)	0	13	privés (max.)	0	30	total (max.)	0	30									
	activités	habitat																									
publics	0	0																									
privés (min.)	0	13																									
privés (max.)	0	30																									
total (max.)	0	30																									
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) 250 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) 8 500 m																									
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées 20 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales 20 m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert 0 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert 0 m ²																									

6. ANHANG

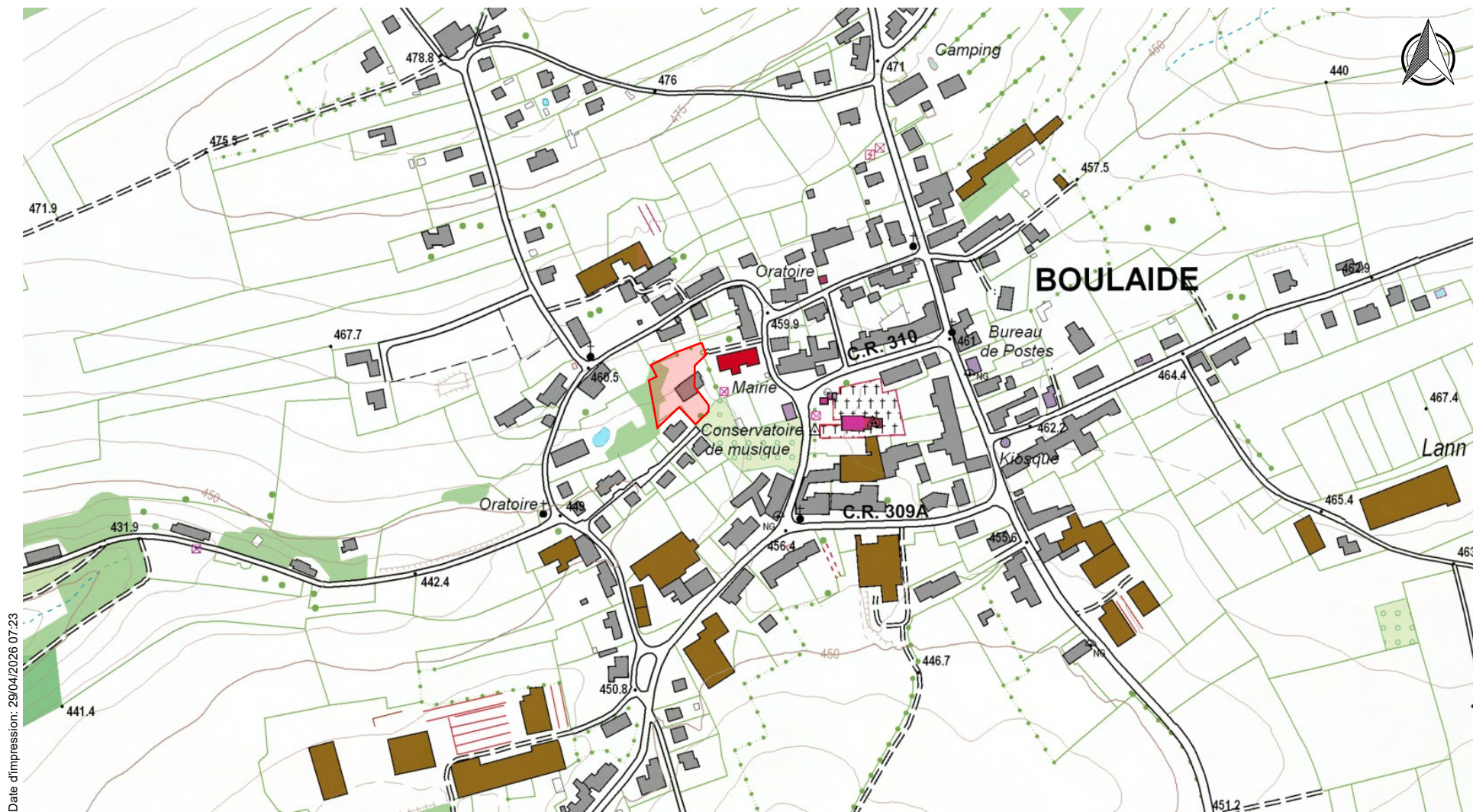
- ▶ Plan de situation générale du cadastre (1/5000)
- ▶ Extrait cadastral (1/1250) et listing des propriétés
- ▶ Extrait du PAG. (partie graphique)
- ▶ Extrait du PAG. (partie écrite)
- ▶ Extrait du PAG, Schéma Directeur « Bou 10 Centre » (partie graphique & partie écrite)
- ▶ Certificat OAI
- ▶ Plan de Surface PAP NQ (siehe digitales Dossier)
- ▶ Plan de levé topographique (siehe digitales Dossier)
- ▶ Concept d'assainissement (siehe digitales Dossier)
- ▶ Règlement Grand-Ducal du 08 mars 2017 ; Terminologie PAP „nouveau quartier“ et PAG



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

map.geoportail.lu

Le géoportail national du Grand-Duché du Luxembourg



Date d'impression: 29/04/2026 07:23

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

<https://g-o.lu/3/o2FKN>



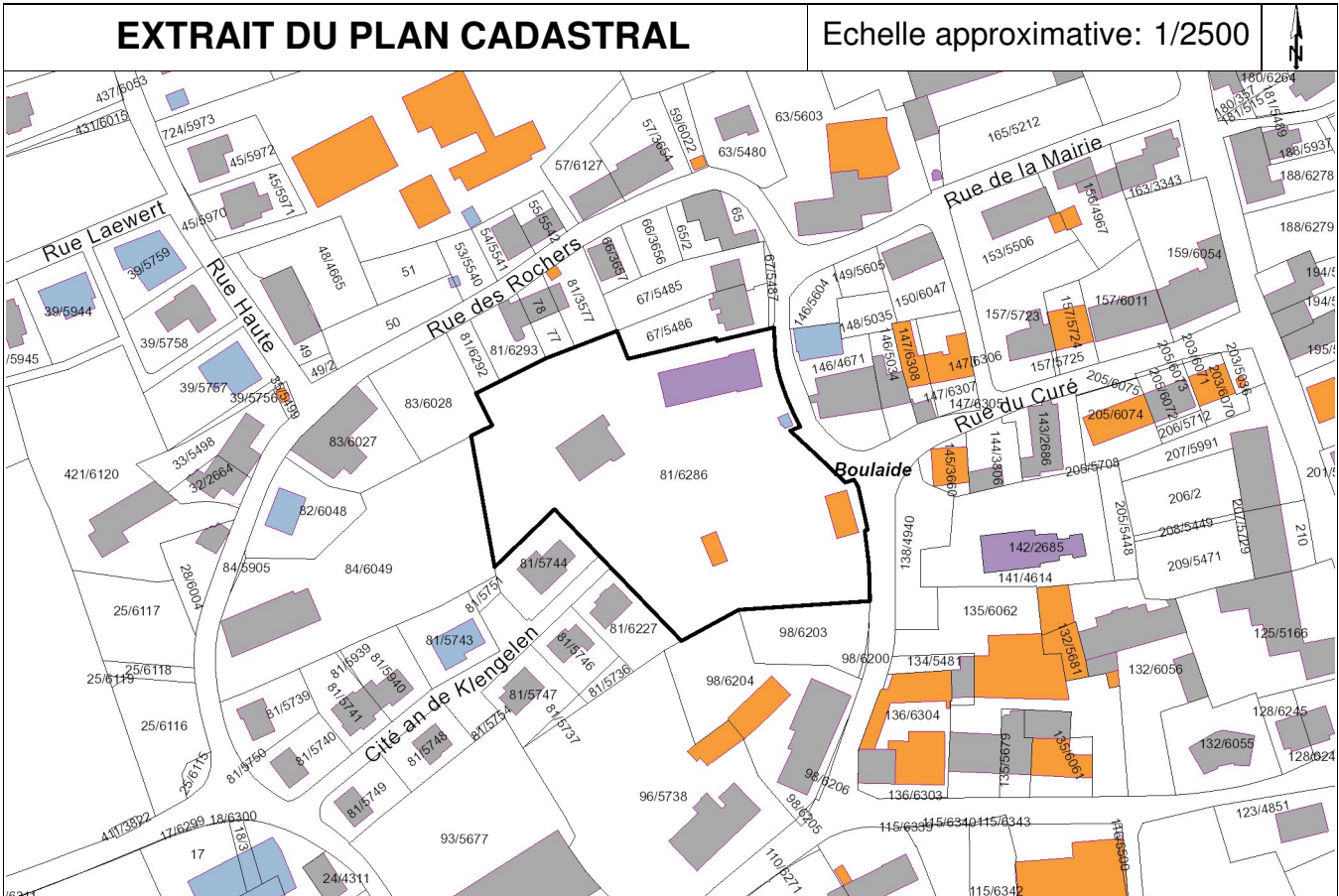
 LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	EXTRAIT CADASTRAL
Date d'émission : 27 avril 2026	Responsable : Romain SCLISIZZI

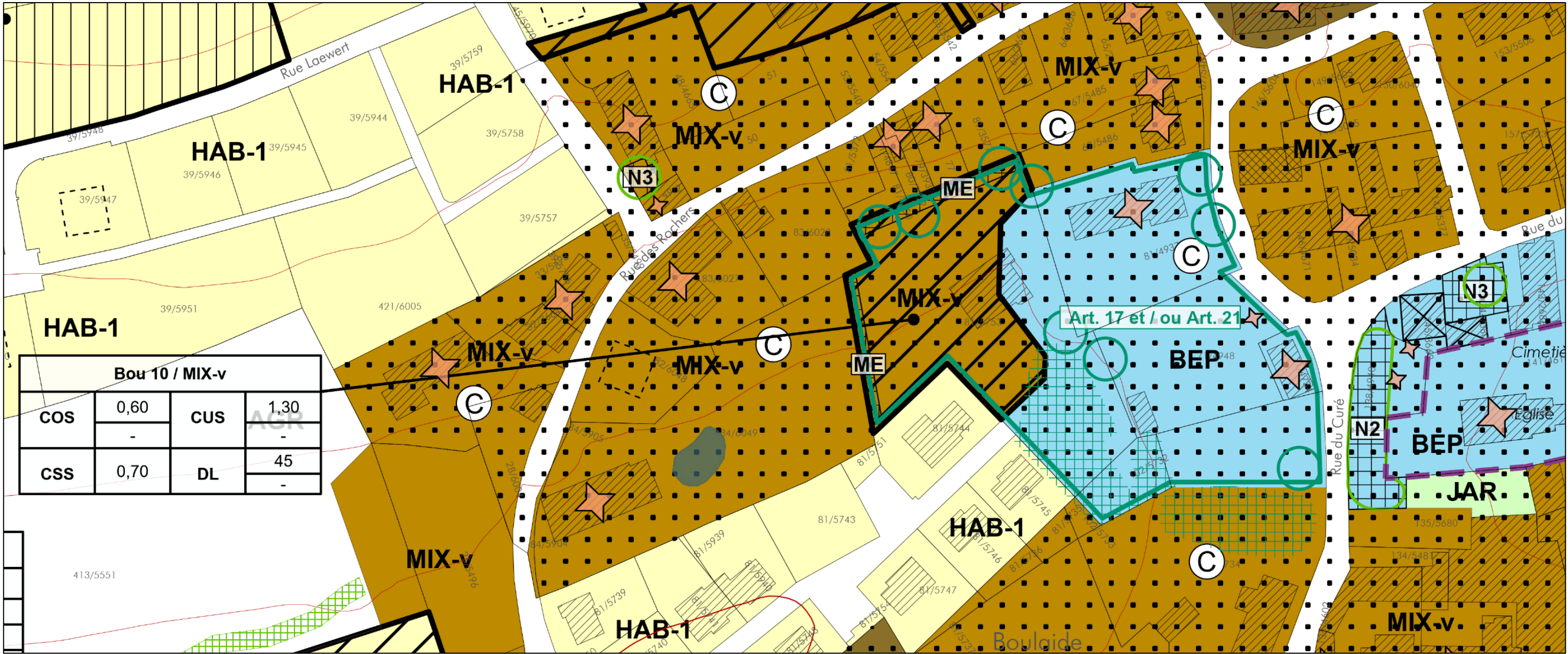
Commune : **BOULAIDE**
Section : **A de BOULAIDE**
No cadastral : **81 / 6286**
Contenance : **90a31ca**

Lieudit : Rue de la Mairie
Revenu bâti : **425**
Mesurage(s) : **768**

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	place (occupée)	bâtiment à habitation bâtiment agricole bâtiment public construction spéciale	46.96	425	90a31ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
Boulaide, la Commune			





FOND DE PLAN

Composé sur la base du PCN 2012, de la BD-L-TC vs. 3.0 2007, de la BD-L-ORTHO 2007

- Limite communale
- - - Limite de section
- Limite parcellaire
- Bâtiment existant: PCN (ex.2012) | BD-L-TC vs. 3.0 (ex.2007)
- Bâtiment supplémentaire à titre indicatif | Bâtiment supprimé ou pas de bâtiment (inventaire de terrain en 2013-2015)
- Ruisseau | Ruisseau souterrain ou temporaire
- Surface hydro-terrestre permanente
- Courbe de niveau: équidistance 5m | 25m

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- Délimitation du degré d'utilisation du sol

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Zones d'habitation

HAB-1 zone d'habitation 1

Zones mixtes

MIX-v zone mixte villageoise

MIX-r zone mixte rurale

Zones de bâtiments et équipements publics

BEP

JAR

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier":

Dénomination de la ou des zones			
COS	max.	CUS	max.
	min.		min.
CSS	max.	DL	max.
			min.

ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES

AGR Zones agricoles

ZONES SUPERPOSÉES

- Zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zones d'aménagement différé "nouveau quartier"
- Zones des servitudes "urbanisation"
- servitude "urbanisation - milieu naturel" biotopes à conserver: N2 - groupe d'arbres N3 - arbre isolé * le cas échéant, contrôle des biotopes.
- servitude "urbanisation - paysage" plantations à réaliser: P2 - alignement(s) d'arbres

Secteurs protégés d'intérêt communal

secteur protégé de type "environnement construit"

patrimoine bâti: immeubles protégés (bâtiments, constructions) | petit patrimoine (autres constructions: chapelle, calvaire, croix de chemin etc.)

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

à la protection des sites et monuments nationaux Source : Liste des SSMN, 2015

INDICATIONS SUPPLÉMENTAIRES (à titre indicatif et non exhaustif)

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

- Art. 17 biotope - éléments linéaires protégés
- Art. 17 biotope - éléments ponctuels protégés Source (milieux ouverts): MDDI 2014 / Liste des arbres remarquables, AEF 2014

PROJET D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

- Délimitation de la modification ponctuelle du PAG
- Zones des servitudes "urbanisation"
- servitude "urbanisation - maillage écologique"

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 17et/ou :

- Art. 17 et/ou Art. 21 habitat - habitats espèces protégés Source : Oeko-Bureau 2024
- Art. 17 biotope - éléments surfaciques protégés Source : Oeko-Bureau 2024
- Art. 17 biotope - éléments ponctuels protégés Source : Oeko-Bureau 2024

COMMUNE DE BOULAIDE

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

PARTIE ÉCRITE VERSION COORDONNÉE – VC 6

Ref : 104C/003/2015

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



Modification ponctuelle Boulaide « Centre »

Réf. 104C/011/2025

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



Art. 4 Zones mixtes

Sont représentées :

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

Art. 4.1 Zone mixte villageoise (MIX-v)

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

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

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

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

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

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

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

Art. 4.3 Zone mixte rurale (MIX-r)

Sont représentées :

- la zone mixte rurale (Mix-r) ;

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

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

Art. 5 Zones de bâtiments et d'équipements publics

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

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

Y sont admis des logements de service.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont représentées :

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

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

Art. 9 Prescriptions générales

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

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

Art. 10 Minima et maxima à respecter

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

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

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

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

Art. 11 Emplacements de stationnement

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre 4 Zones superposées

Art. 16 Catégories

Les zones superposées comprennent :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 20 Zones d'urbanisation prioritaire

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

Art. 20.1 La zone d'urbanisation prioritaire type I

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

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

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

Art. 21 Zones de servitude « urbanisation »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 22 Les servitudes « couloirs et espaces réservés »

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

L'emprise définitive des infrastructures est définie :

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

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

Art. 23.1 Définition

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

Kapitel III – Schéma Directeur

1. Charakteristika des Plangebietes

Größe	ca. 0,26ha
Städtebaulicher Kontext	Das Plangebiet befindet sich westlich angrenzend an die Gemeindeverwaltung im Ortszentrum von Boulaide. Das städtebauliche Umfeld ist von einer dörflichen Mischnutzung (Gemeindeverwaltung, Friedhof, Kirche, Wohnen, Landwirtschaft, Restaurants) geprägt.
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung (MIX-v), max. 45WE/ha
Verkehrliche Erschließung	Das Plangebiet wird über die „Cité an de Klengelen“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 250m östlich in der „Rue Jérôme de Busleyden“ (Boulaide, Post).
Entwässerung/Kanalisation	In der Straßentrasse der „Cité an de Klengelen“ befindet sich ein Schmutzwasserkanal.
Naturräumlicher Kontext	Das Plangebiet war mit einem verlassenen Wohnhaus und Privatgartenflächen, innerhalb derer zahlreiche Grünstrukturen bestanden, bebaut. Rezent (Ende 2024) wurde das Gebäude abgerissen und randliche Bestandsstrukturen zur Baufeldfreimachung entfernt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere nach Art. 17 NatSchG geschützte Biotope. Entsprechend den Ergebnissen der SUP wird die Fläche als Habitat nach Art. 17/21 NatSchG gekennzeichnet.

Lage des Plangebietes

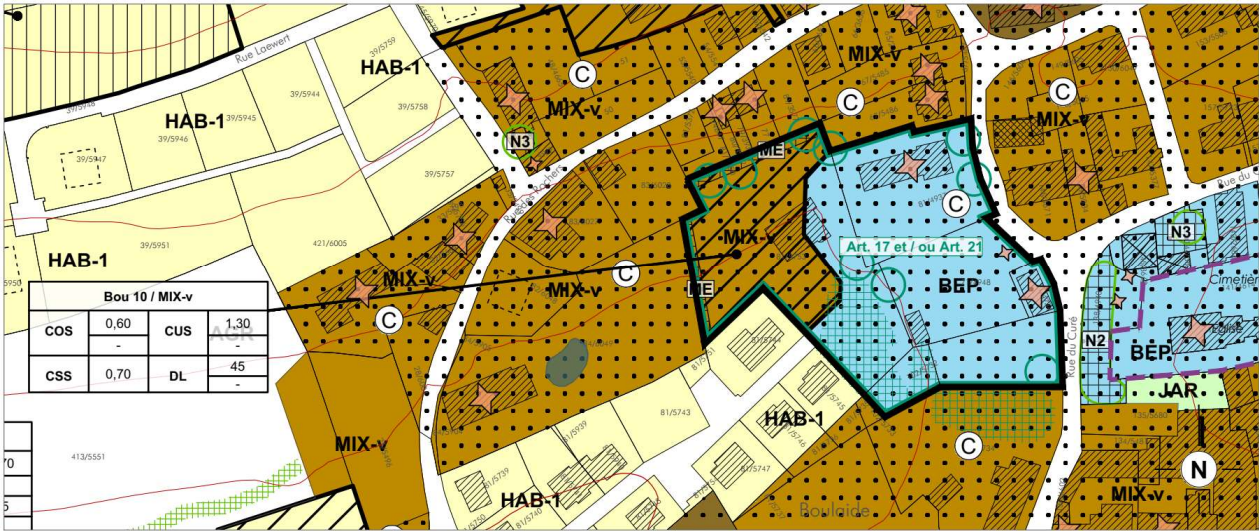


Abbildung 12: Auszug aus dem PAG modifié (genordnet, ohne Maßstab). Quelle: CO3 2025

2. Städtebauliche Herausforderungen und Leitlinien zur nachhaltigen Entwicklung (Art. 8.(1)1. RGD 2017)

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

- Es soll ein attraktives Wohnquartier geschaffen werden, das den Schwerpunkt auf jugendgerechtes Wohnen legt und dabei attraktive Kommunikationsräume in Verbindung mit weiteren spezifischen Angeboten im Umfeld schafft.
- Schaffung eines verkehrsberuhigten Quartiers mit einer rationalen Erschließung.
- Synergien sollen optimal genutzt werden, indem die unmittelbare Nähe zur Gemeindeverwaltung sowie zum neu zu gestaltenden zentralen Platz und den Parkmöglichkeiten unter dem Platz in die Konzeption eingebunden wird.
- Effizienter und nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden.
- Klimaresilientes Quartier, das auch die Risiken durch Starkregenereignisse und zukünftige klimatische Herausforderungen berücksichtigt.
- Erhalt vorhandener Biotopstrukturen, insbesondere in den randlichen Bereichen des Quartiers, unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Habitatfunktionen. Durch eine naturschutzfachlich abgestimmte Planung soll die ökologische Kontinuität gewährleistet und die Biodiversität gefördert werden.
- Erweiterung des lokalen Fußwegenetzes durch die Schaffung neuer Fußgängerverbindungen.
- Gestaltung von verkehrsberuhigten Platz- und Straßenräumen mit einer hohen Aufenthaltsqualität.
- Berücksichtigung einer energieoptimierten Verortung und Gestaltung von Gebäuden, Grünelementen und Infrastrukturen (z. B. Ver- und Beschattung, Nutzung erneuerbarer Energien, Geländemodellierung usw.).
- Entwässerung im Trennsystem.
- Die dem „Schéma Directeur“ zugrundeliegende Konzeption kann im Zuge der Umsetzung des PAP aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund sonstiger auftretender Restriktionen angepasst werden.

3. Städtebauliches Konzept (Art. 8.(1)2. RGD 2017)

Identität des Quartiers

Das aktuelle Projekt sieht die Errichtung von drei, teils mischgenutzten Wohnkomplexen vor, die über die im Zuge der Neugestaltung des Gemeindevorplatzes sowie der Erweiterung der Gemeindeverwaltung zu realisierende Erschließungsstraße, welche die Verlängerung der Rue „Cité bei den Klengelen“ bildet, erschlossen werden.

Die drei Wohnkomplexe gruppieren sich um einen neu gestalteten Quartiersplatz, welcher als verbindendes und identitätsstiftendes Element dient.

Vorgesehen ist die Errichtung von drei Baukörpern mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, die durch ihre Proportionen (schmale, eher längliche Baukörper) das Ortsbild aufnehmen und sich in das bestehende Umfeld einfügen.

Neben der geplanten Schaffung von Wohnangeboten für Jugendliche und bezahlbarem Wohnraum ist die Integration von ergänzenden Nutzungen vorgesehen. So könnte beispielsweise ein Maker-Space oder eine ähnliche Einrichtung in einem der Baukörper untergebracht werden, um eine zusätzliche Nutzungsmischung zu gewährleisten und die Belebung des Quartiers sicherzustellen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Errichtung der Gebäude sollen folgende Punkte berücksichtigt werden:

Gebäudetypen	Innerhalb des Plangebietes sollen Mehrfamilienhäuser hergestellt werden.
Höhenentwicklung	Die Mehrfamilienhäuser sollten maximal mit einem Kellergeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss hergestellt werden.
Abstandsflächen	Die Grenzabstände sollen im Rahmen der Umsetzung des PAP-Projekts durch die Gemeinde individuell definiert werden.

Mindestens 50% der Bruttogeschossfläche des zukünftigen Quartiers sind Wohnzwecken zugeschrieben.

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung eines Quartiersplatzes vorgesehen, der als Aufenthalts- und Kommunikationsraum gestaltet werden soll. Dieser Platz kann sowohl im öffentlichen als auch im privaten Besitz sein, weshalb möglicherweise keine öffentliche Fläche entstehen wird. Im Südwesten könnten außerdem einige öffentliche Stellplätze vorgesehen werden.

4. Mobilität und technische Infrastrukturen (Art. 8.(1)3. RGD 2017)

4.1 Mobilitätskonzept

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine im Zuge der Neugestaltung des Gemeindevorplatzes neu anzulegende Wohnstraße (20er-Zone, Mischprinzip), die eine direkte Anbindung an die Straße „Cité an den Klengelen“ gewährleistet.

Die innere Erschließung der Baukörper erfolgt über einen zentralen Quartiersplatz, um den sich die Bauvolumen gruppieren. Dieser soll als Kommunikations- und Aufenthaltsraum gestaltet werden.

Zur Verbesserung der fußläufigen Anbindung wird das bestehende Fußwegenetz der Gemeinde durch eine neu geschaffene, direkte Wegeverbindung zwischen der „Cité an de Klengelen“ und der „Rue du Curé“ ergänzt, wodurch die fußläufige Erreichbarkeit des Quartiers nachhaltig gestärkt wird.

Die erforderliche Mindestanzahl an privaten Stellplätzen ist in Abhängigkeit von den endgültigen Nutzungen (z.B. jugendgerechtes Wohnen, bezahlbarer Wohnraum, herkömmliche Wohnformen sowie Nicht-Wohnnutzungen) festzulegen und im Rahmen des PAP-Projekts zu definieren.

Um das Quartier weitgehend autofrei zu gestalten, wurde beschlossen, die privaten Stellplätze in der unmittelbar angrenzenden, geplanten Tiefgarage unterhalb des Gemeindevorplatzes zu realisieren. Dadurch wird der ruhende Verkehr aus dem Wohnquartier verlagert und eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gewährleistet.

Die nächste Bushaltestelle („Boulaide Post“) befindet sich in ca. 250m Entfernung zum Plangebiet. Dort besteht unter anderem Anschluss nach Wiltz, Redange und Luxemburg-Stadt.

4.2 Technische Infrastrukturen

➤ Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist an den Schmutzwasserkanal in der „Cité an de Klengelen“ anzuschließen. Das Abwasser wird der Kläranlage in Heiderscheidergrund zugeführt, welche über ausreichend Kapazitäten verfügt.

➤ Regenwasser

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser ist zurückzuhalten. Da die Gemeinde parallel die Neugestaltung und Erweiterung des Gemeindevorplatzes einschließlich der Errichtung einer darunterliegenden Tiefgarage plant, ist eine gemeinsame wassertechnische Betrachtung beider Projekte sinnvoll.

Es erscheint daher zweckmäßig, die Rückhaltung des Oberflächenwassers beider Projekte (PAP-NQ und Gemeindevorplatz) in einem gemeinsamen Retentionsbecken zu organisieren. Dieses muss nicht zwingend innerhalb des PAP-NQ-Gebiets liegen. Im Rahmen der Sanierung der „Cité an de Klengelen“ soll ein Trennsystem entstehen. Das Oberflächenwasser aus der Retention kann in den geplanten Regenwasserkanal entwässern.

Der genaue Standort und die Dimensionierung der Retentionsflächen ist im Zuge des PAP-Projekts abschließend festzulegen und kann von den Vorgaben des „Schéma Directeur“ abweichen.

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

5. Landschafts- und Grünraumkonzept (Art. 8.(1)4. RGD 2017)

Das Plangebiet befindet sich westlich angrenzend an die Gemeindeverwaltung Boulaide innerhalb des Ortskernes. Aufgrund der vorherigen Nutzung (Einfamilienhaus mit Gartenflächen) finden sich innerhalb des Plangebietes zahlreiche Grünstrukturen. Im Winter 2024 wurde das Gebäude abgerissen und das Gelände teilweise gerodet.

Im Gebäude der Gemeindeverwaltung befindet sich eine Wochenstube der Zwergfledermaus. Außerdem wurden essenzielle Lebensräume des Bluthänflings nachgewiesen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind daher im Vorfeld in Absprache mit der Natur- und Forstverwaltung (ANF) durchzuführen. Dafür kommen sowohl in situ als auch ex situ (nördlich PAP „Rue de la Chapelle“) Maßnahmen in Frage.

In situ sollen die Bäume am nördlichen Plangebietsrand aufgrund ihrer ökologischen Funktion erhalten werden. Diese Grünstruktur soll nach Südwesten verlängert werden und das Plangebiet nach Westen hin eingrünen. Dabei dienen die Grünstrukturen nicht nur der Eingrünung, sondern auch dem Bluthänfling als potentielle Brutstätte sowie dem Freihalten des Fledermausanflugkorridors zur Gemeindeverwaltung. Neben der ökologischen Funktion steigert eine Durchgrünung des Plangebietes auch die Aufenthaltsqualität der Bewohner.

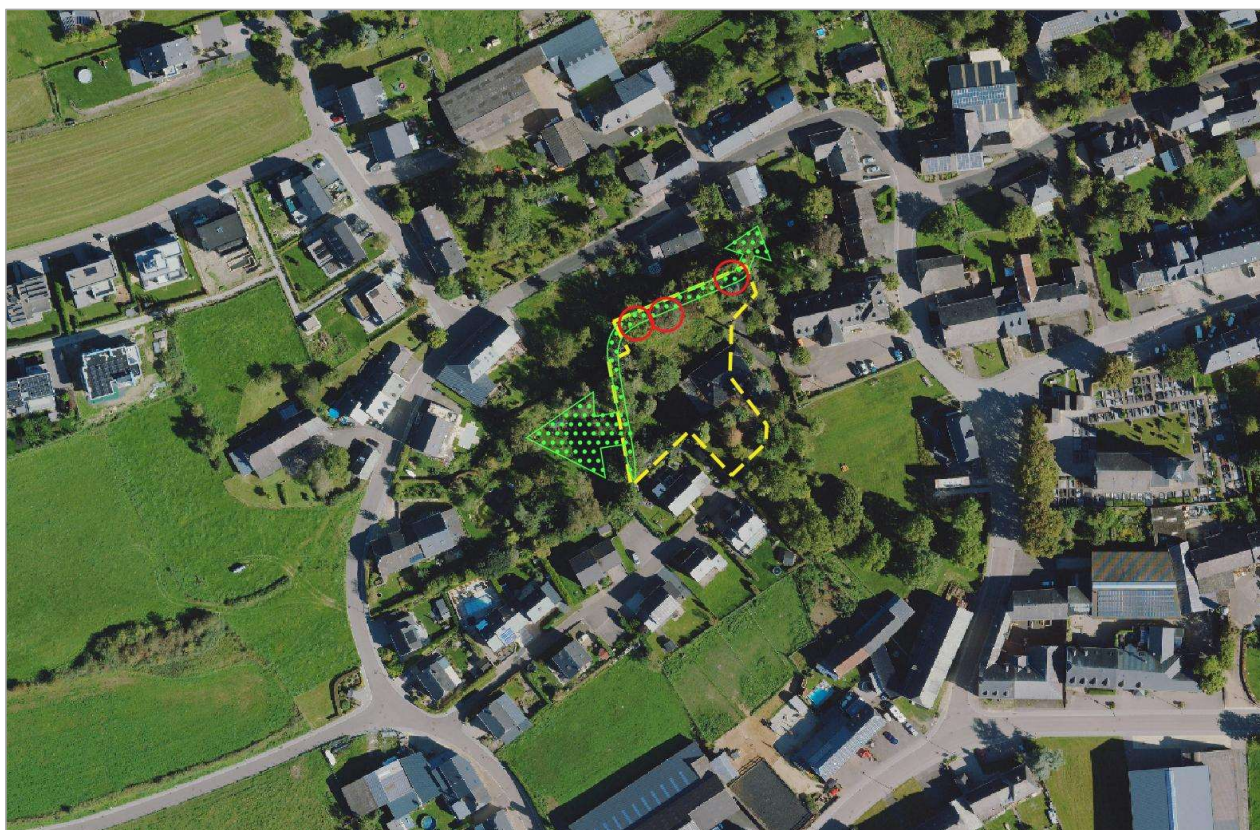


Abbildung 13: Darstellung der randlichen Eingrünung (grüne Pfeile) sowie der zu erhaltenden Biotope (rote Kreise). Quelle: CO3 2025 auf Basis Orthophoto 2023

Bei der Gestaltung des Plangebietes ist aufgrund der bestehenden Starkregengefahr auf einen möglichst hohen Anteil nicht versiegelter Flächen zu achten. Aufgrund der Funktion des Plangebietes für die Fledermausfauna ist auf eine Störungsminderung durch Beleuchtungsmittel zu achten.

6. Umsetzungskonzept (Art. 8.(1)5. RGD 2017)

Bei der Umsetzung des „Schéma Directeur“ müssen zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen und den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprechenden Entwicklung folgende Restriktionen berücksichtigt werden:

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Biotope und Habitate nach Art. 17/21 NatSchG. Notwendige Kompensationsmaßnahmen/-zahlungen sind im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Genehmigungsanfrage zu definieren. Eine Biotop- und Habitatwertermittlung ist durchzuführen.
- Umsetzung einer grünstrukturellen Vernetzung durch Erhalt von Biotopen und Neuanlage von Grünstrukturen im westlichen und nördlichen Plangebietsbereich. Eine direkte Beleuchtung der Strukturen ist zu vermeiden.
- Zum Erhalt der Habitatfunktion ist eine ökologische Baubegleitung notwendig.
- Die Entsorgung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Regenwassers ist im Zuge der Ausarbeitung des PAP NQ mit der Gemeindeverwaltung und dem Wasserwirtschaftsamt (AGE) abzustimmen.
- Innerhalb des Plangebietes besteht eine mäßige Starkregengefahr. Dies ist bei der Stellung der Gebäude zu berücksichtigen.
- Das Plangebiet befindet sich in der „zone d’observation archéologique“ (archäologische Beobachtungszone). Die weitere Vorgehensweise ist mit dem INRA abzustimmen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone um den Obersauer Stausee (Zone III – weitere Schutzzone). Die weitere Vorgehensweise ist mit der AGE abzustimmen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „secteur protégé de type environnement construit“. Es ist auf eine ortstypische Bebauung zu achten.
- Ca. 200m östlich des Plangebietes befindet sich eine Mobilfunkantenne. Es ist auf die Einhaltung des entsprechenden Grenzwertes von 3V/m an nicht ionisierender Strahlen zum nächsten dauerhaft bewohnten Ort zu achten.

Schéma Directeur Bou 10 - "Centre"



Legende

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain
 - Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités
 - logement
 - commerce / services
 - artisanat / industrie
 - équipements publics / loisir / sport
 - faible
 - moyenne
 - forte densité
 - Espace public
 - espace minéral cerné / ouvert
 - espace vert cerné / ouvert
 - Centralité
 - Élément 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
 - chemin de fer
 - Aire de stationnement
 - parking couvert / souterrain
 - parking public / privé
 - 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 paysager et écologique
 - coulée verte
 - biotopes à préserver (sauf aménagement d'accès)

Carakteristika des Plangebietes

Lokalisierung: westlich der Gemeindeverwaltung im Ortszentrum

Größe: ca. 0,26ha

ADM. COMMUNALE DE BOULAIDE
ETUDE PREPARATOIRE DU PAG
Localité de Boulaide
Schéma Directeur Bou 10 - "Centre"

ECH.: 1 / 1.000
fond de plan: orthophoto (2023)
0620_04_07_SD-Bou10

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 111806

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- ☐ mission complète (conception et direction des travaux)
☒ mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société

CO3 SARL

ayant son siège social à **LUXEMBOURG 27, ALLÉE PIERRE DE MANSFELD**
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**
sous le numéro **UP/11390**

Le droit de signature appartient à

UTA TRUFFNER UA/2317

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **22/05/2026**



Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **BOULAIDE**
- objet: **PAP 'RUE DE LA MAIRIE' BOULAIDE**
- localité: **BOULAIDE**
- n° de cadastre: **81/6286**
- maître de l'ouvrage: **Administration communale de Boulaide, Boulaide**
- rue: **, Rue de la Mairie**

Certifié conforme le

22/05/2026

par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom:

TRUFFNER UTA

P. HURT

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

Annexe II : Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

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.

Clôture

On entend par 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 (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

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

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

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

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faitage la 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.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante 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 desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante 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 desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. 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.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Îlot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

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

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

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

Loggia

On entend par loggia un 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.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les 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.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la 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.

Recul

Le recul constitue la 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.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.



Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre 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.

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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

c. Solidité et géométrie des locaux :

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

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

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



PAP « RUE DE LA MAIRIE »

SECTION A DE BOULAIDE

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE

Réf.n° :

Avis de la Cellule d'Évaluation

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre des Affaires intérieures

JUIN 2026



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

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

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

Responsables :

Thomas Simon
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Alexandre Halter
Master Urbanisme et Aménagement

SOMMAIRE

1.	CHAMPS D'APPLICATION	1
2.	REGLES D'URBANISME	3
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL	3
2.2	LOGEMENTS ABORDABLES	3
2.3	DEGRE D'UTILISATION DU SOL	3
2.4	ARCHITECTURE	4
2.5	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES	5
2.6	ESPACES EXTERIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT	5
2.7	SERVITUDES ÉCOLOGIQUES	7

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement d'un (1) lot constructible.

La répartition entre les surfaces à céder au domaine public et les surfaces privées se présente comme suit :

	Surface totale (mètres carrés)	Surface privée (mètres carrés)	Surface cédée au domaine public communal (mètres carrés)	Surface cédée au domaine public communal (pour cent)
PAP	2.644	2.474	170	6,4

Le PAP est composé des textes et des plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Rue de la Mairie” et Annexes
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Rue de la Mairie”
- Partie graphique : Plan n° 2423_01 (règles d'urbanisme, coupes)

2. REGLES D'URBANISME

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Est autorisé dans le cadre du présent PAP :

- la construction de 3 maisons plurifamiliales isolées ;
- les fonctions autres que l'habitat sont admises sous réserve de ne pas dépasser 50 pour cent de la surface construite brute totale du lot 1.

2.2 LOGEMENTS ABORDABLES

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement (marché libre & abordable)	SCB minimale réservée au logement abordable	Nombre minimal de logements ¹		Nombre maximal de logements	
			du marché libre	abordables	du marché libre	abordables
1	3.000 m ²	450 m ²	- u.	- u.	11 u.	15 u.
Total	3.000 m ²	450 m ²	- u.	- u.	11 u.	15 u.

2.3 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

a) Surfaces extérieures scellées

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, sous condition de respecter la surface maximale de scellement comme définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot. Les surfaces à céder au domaine public doivent être réalisées en matériaux perméables à l'eau.

b) Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales admissibles des constructions sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante, par rapport audit point de référence.

Les éléments techniques et de desserte verticale, tels que les cages d'escalier et les cabanons d'ascenseur, peuvent interrompre la ligne de corniche et dépasser la hauteur maximale à la corniche de 2,00 mètres au maximum. Les interruptions ne peuvent pas dépasser un tiers (1/3) de la longueur de la corniche de toiture concernée.

Les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale sous condition de ne pas dépasser de 1,10 mètre le niveau fini de la terrasse.

¹ Au cas où les auteurs du projet ne souhaitent pas définir pour un ou plusieurs lots un nombre minimal de logements du marché libre et/ou abordables, il y a lieu de renseigner cette disposition par le symbol « - » dans la ou les cellules concernées du tableau. Cependant, la définition d'un nombre de logements du marché libre minimale est obligatoire si le plan d'aménagement général fixe une densité de logement minimale pour la zone concernée.

c) Annexes

Les annexes peuvent être implantées dans le gabarit des volumes principaux, sous réserve qu'elles restent subordonnées au volume principal. La surface construite brute des annexes ne peut dépasser un tiers (1/3) de la surface construite brute du volume principal.

2.4 ARCHITECTUREa) Esthétique des constructions

Les revêtements de façade suivants sont autorisés :

- enduits (minéraux, organiques, siliconés) ;
- bardages en bois de teinte naturelle ;
- bardages et panneaux de parement d'apparence mate ;
- façades végétalisées.

Sont interdits :

- l'utilisation de plus de deux teintes différentes par façade, hors traitement du socle ;
- l'utilisation de teintes d'un blanc pur en façade ;
- les revêtements de façade brillants ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- l'usage de couleurs criardes ;
- les parements de briques et de carrelage ;
- Les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

Des écrans numériques ou dispositifs d'affichage électronique peuvent être installés en façade.

b) Éléments en retrait ou en saillie

Exception faite des auvents, des escaliers et des seuils, les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

Des balcons, loggias et avant-corps fermés sont autorisés à l'intérieur des limites de surfaces constructibles destinées au séjour prolongé et des limites de surfaces constructibles pour avant-corps, sous respect des conditions suivantes :

- La saillie maximale des avant-corps fermés est de 2,00 mètres, mesurée à partir du nu de la façade ;
- Par plan de façade, la surface cumulée des avant-corps fermés ne peut excéder un tiers (1/3) de la surface totale de la façade.

c) ToituresCouverture des toitures

Les toitures à deux versants doivent être recouvertes soit d'ardoises naturelles ou artificielles, soit de tuiles plates de teinte anthracite mate, de zinc prepatiné. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Annexes

Les toitures plates des annexes peuvent être aménagées en toiture terrasse ou toiture végétalisée.

Ouvertures en toiture

Sont autorisés les ouvertures dans le plan de la toiture (type fenêtre de toit rampante) ainsi que les ouvertures sous forme de lucarne, ceci sous condition de respecter les prescriptions suivantes :

- les ouvertures en toiture sont à implanter avec un recul minimal de 1,00 mètre sur les limites latérales, les arêtes et les noues de la toiture ;
- la hauteur des lucarnes par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 2,00 mètres ;
- la longueur de chaque lucarne est limitée à 2,50 mètres maximum ;
- la longueur cumulée de toutes les lucarnes doit être inférieure à 60 pour cent de la longueur de la façade.

Balcons/terrasses en toiture

Les balcons/terrasses en toiture réalisés en creux ne sont autorisées que sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public. Les découpes ne peuvent pas dépasser un tiers (1/3) de la longueur de la corniche de toiture concerné.

Saillies en toiture

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à respectivement 0,50 mètre, gouttière non comprise.

d) Superstructures et Infrastructures techniques

Superstructures

A l'exception des lanterneaux, des capteurs solaires ainsi que des cheminées et buses d'aération verticales, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux harmonieux et discrets ; sont particulièrement visées les pompes à chaleur, les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture.

Pompes à chaleur et climatisations

Les infrastructures techniques telles que les pompes à chaleur, les conduits d'aération, les installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air, sont à installer sous respect des prescriptions suivantes :

- soit dans le recul arrière ou latéral de la construction principale, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle ;
- soit, lorsque l'implantation dans le recul arrière ou latéral n'est pas possible pour des raisons techniques, dans le recul avant, sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 mètres de la limite de la parcelle ;
- soit en façade arrière ou en toiture, en tant que superstructures.

2.5 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES

a) Emplacements de stationnement voitures

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est fixé par le PAG en vigueur.

2.6 ESPACES EXTERIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT

a) Travaux de terrassement et murs de soutènement

Des écarts par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :

- les grands principes du modelage projeté sont respectés ;

- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie ;
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis.

La hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre, mesurée par rapport au terrain aménagé.

Les murs de soutènement sont à réaliser soit en maçonnerie de pierre (sèche ou à joints) de la région, soit en gabions appareillés, soit en béton vu. Ils peuvent être surmontés d'un garde-corps ajouré, d'une hauteur maximale de 1,10 mètre.

b) Espace vert privé

Destination

L'espace vert privé est destiné aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- les accès carrossables perméables à l'eau ;
- les emplacements de stationnement (voitures/vélos) ;
- les cheminements piétons ;
- les dépendances (p.ex. abris de jardin) sous respect des conditions suivantes :
 - la surface maximale cumulée au sol des constructions légères est de 60,00 mètres carrés ;
 - Les dépendances d'une surface au sol inférieure à 16,00 mètres carrés sont autorisées sous condition de respecter un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites de propriété ;
 - Les dépendances d'une surface au sol supérieure à 16,00 mètres carrés sont autorisées sous condition de respecter un recul minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites de propriété ;
 - la hauteur maximale hors tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,50 mètres.
- les terrasses ;
- les pergolas sous respect des conditions suivantes :
 - la surface maximale est limitée à 30,00 mètres carrés par pergola ;
 - les pergolas resteront ouvertes sur deux côtés au minimum ;
 - leur profondeur est limitée à 5,00 mètres au maximum ;
 - la hauteur maximale hors tout mesurée par rapport au terrain aménagé est de 3,50 mètres ;
 - le recul sur les limites de propriété est de 2,00 mètres minimums.
- les murs et clôtures sous respect de l'art. 2.6 c) ;
- les installations techniques de faible envergure ;
- les lampadaires ;
- les citernes d'eau enterrées ;
- les piscines non couvertes et étangs sous respect de ce qui suit : l'aménagement de piscines non couvertes et d'étangs est uniquement autorisé à l'arrière ou à côté des constructions principales. Un recul minimum de 3,00 mètres sur les limites de propriété est à respecter.

Plantations

Les plantations projetées en limite de parcelle sont exclusivement composées d'essences non invasives et adaptées aux lieux.

L'aménagement de jardins rocheux (Steingärten) est interdit.

c) Murs / clôturesMatériaux et teintes

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.

Les limites peuvent être clôturées par les éléments suivants :

- Clôtures légères ou ajourées :
 - la hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,50 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé.
- Socles / murets :
 - la hauteur des murets formant soubassement est limitée à 0,80 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé.
- Ecrans brise-vues :
 - seuls sont autorisés les écrans brise-vues implantés à l'arrière des constructions et sur une longueur maximale de 6,00 mètres ;
 - leur hauteur est limitée à 2,00 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écrans brise-vues.

2.7 SERVITUDES ÉCOLOGIQUES

Servitude écologique – maillage écologique

Sur les fonds superposés à la servitude écologique, toute construction est interdite, à l'exception des constructions suivantes :

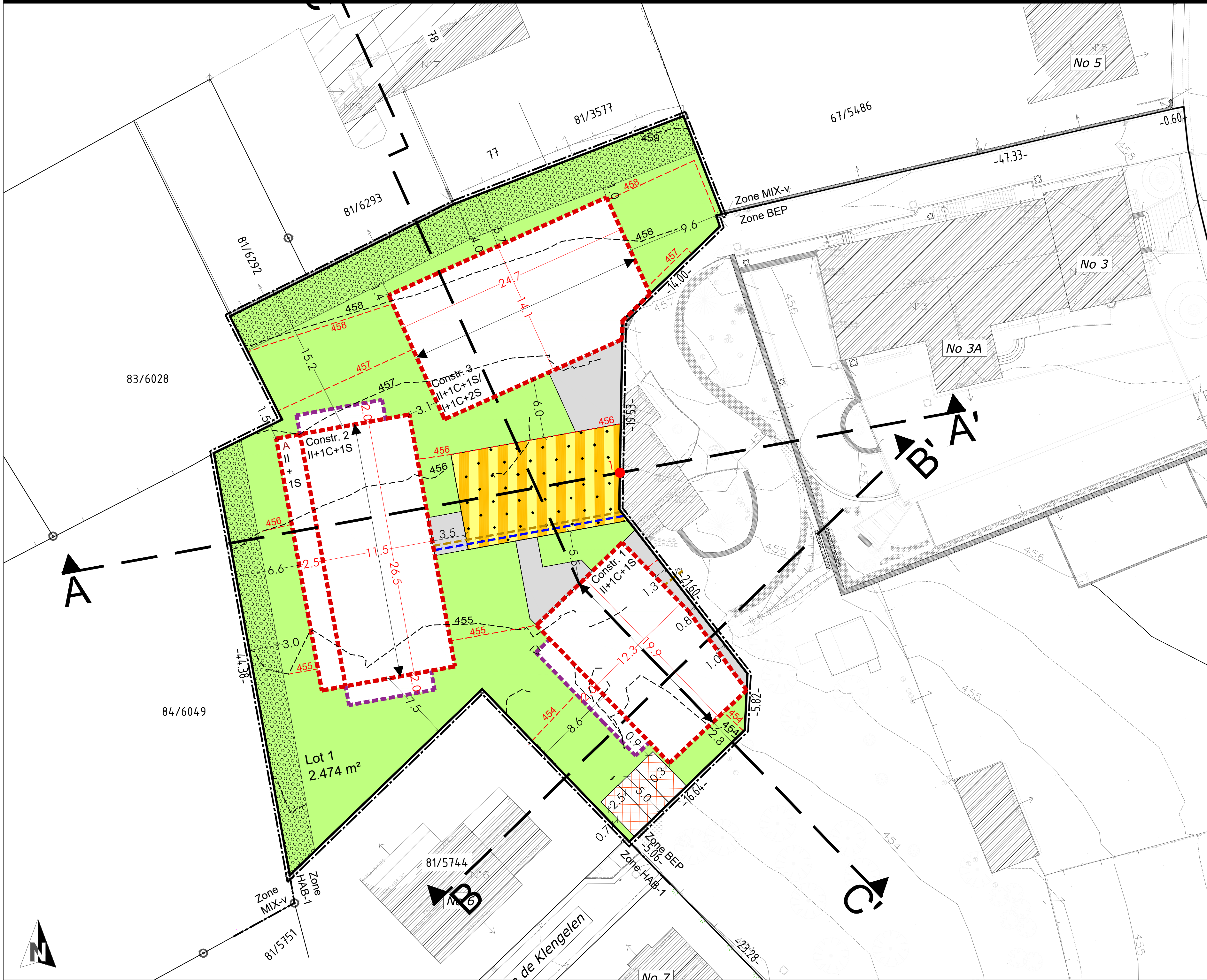
- les infrastructures et aménagements d'utilité publique ;
- les infrastructures publique liées à la gestion de l'eau ;
- les cheminements piétons (y compris des escaliers).

Au minimum 80 pour cent de la surface superposée par la servitude doit être couverte par un aménagement écologique qui prend la forme suivante :

- il est composé de structures ligneuses dont les essences sont non invasives et adaptées aux lieux ;
- les plantations doivent être composés d'arbres ou arbustes isolés, en groupe ou en rangée, de haies vives ou arborées, ou encore de broussailles.

L'éclairage est à orienter exclusivement du haut vers le bas. Il est à réaliser de manière à limiter les nuisances lumineuses pour la faune. La température de couleur de l'éclairage ne doit pas dépasser 3.000 kelvins.

Partie graphique [M 1:250] : à caractère réglementaire



Masterplan "Centre" [M 1:500] : à caractère indicatif



Légende

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

LOT / ILOT		surface du lot / de l'îlot [m²]	
surface d'emprise au sol [m²]	min. max.	min. max.	surface constructible brute [m²]
surface du scellement du sol [m²]	min. max.	min. max.	type et nombre de logements
type de toiture	min. max.	min. max.	nombre de niveaux
type, disposition et nombre des constructions		hauteur des constructions [m]	

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- - - terrain existant
- - - terrain remodelé

Nombre de niveaux

- 1, 1.1, 1.2...R nombre de niveaux pleins
- +1, 2...R nombre d'étages en retrait
- +1, 2...C nombre de niveaux sous combles
- +1, 2...S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteurs des constructions

- hcx hauteur à la corniche de x mètres
- hax hauteur à l'acrotère de x mètres
- hax hauteur au faite de x mètres

Types, dispositions et nombre de constructions

- x-mi x maisons isolées
- x-mv x maisons pavillonnaires
- x-mb x maisons en bande

Types et nombres de logements

- x-a x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

Formes de toiture

- tp toiture plate
- ts (s°-v°) toiture à versants, degré d'inclinaison
- orientation du faite

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / îlots

- lot projeté
- terrains cédés au domaine public communal
- lot projeté

Degré de mixité des fonctions

- pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

- espace vert privé
- espace vert public
- aire de jeux ouverte au public
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisées
- espace pouvant être dédié au stationnement
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murs

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- servitude de type foncière
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

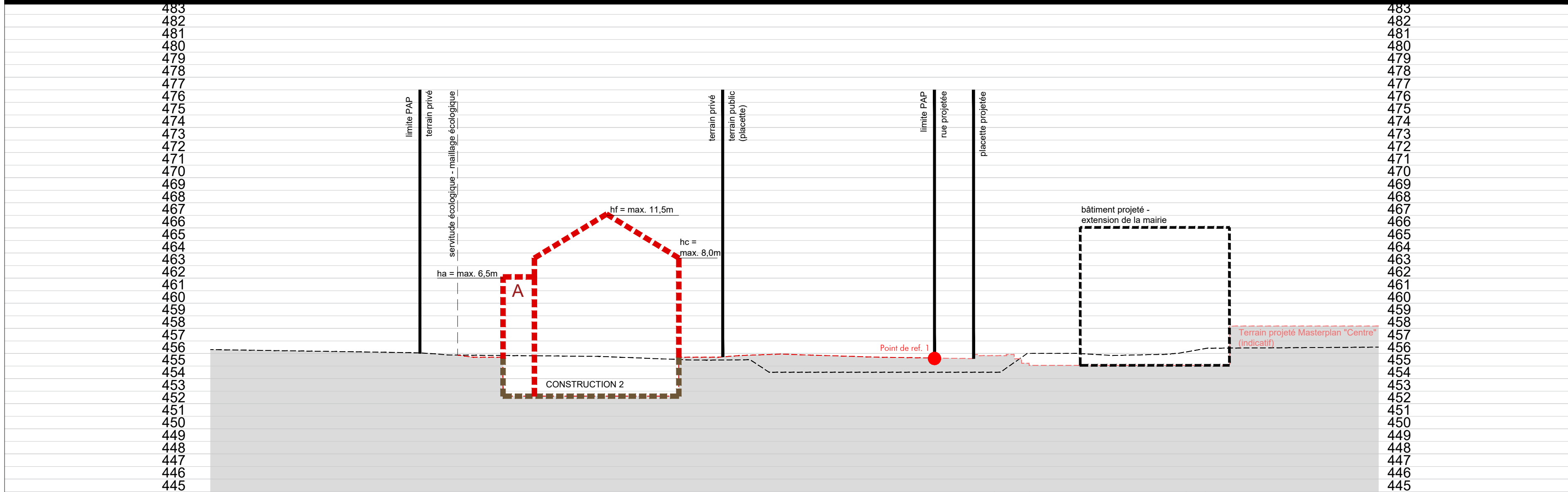
Infrastructures techniques

- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fosse ouverte pour eaux pluviales

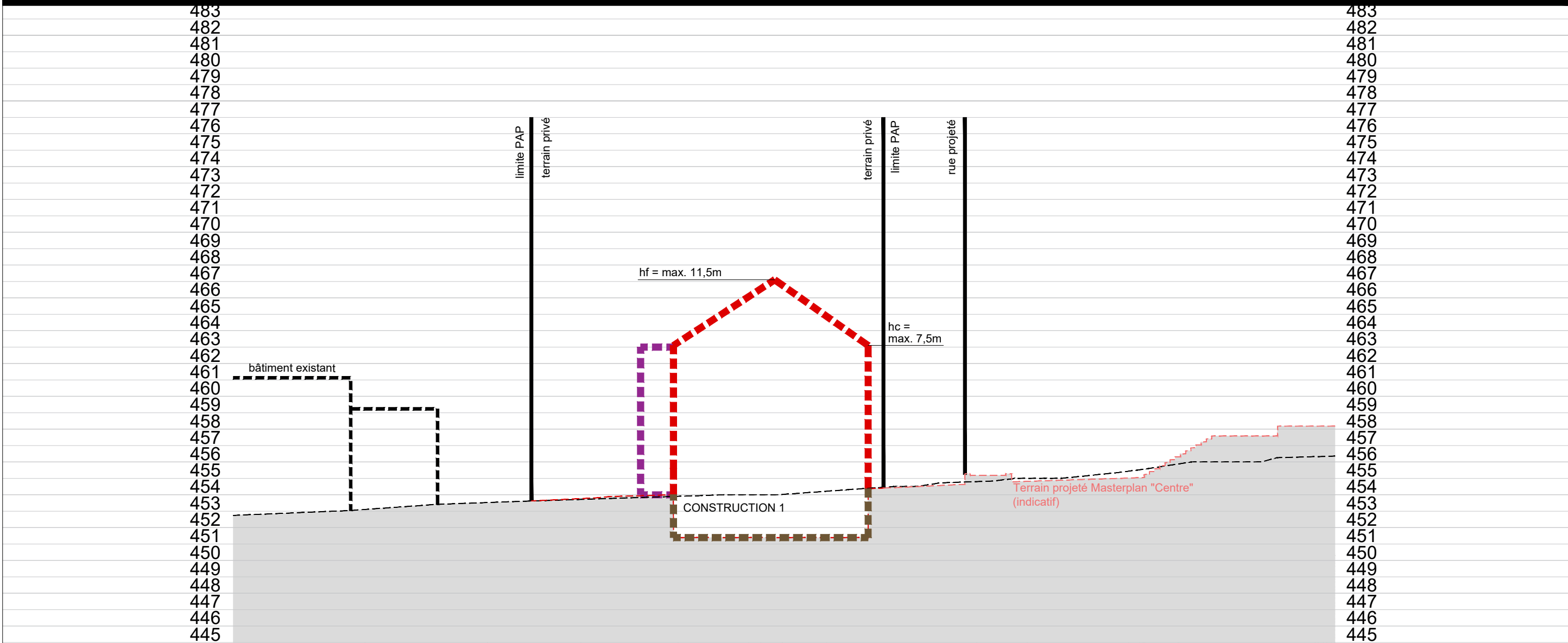
Éléments complémentaires

- point de référence des constructions du lot 1
- cotation inférieure des gabarits (à titre indicatif)
- annexe

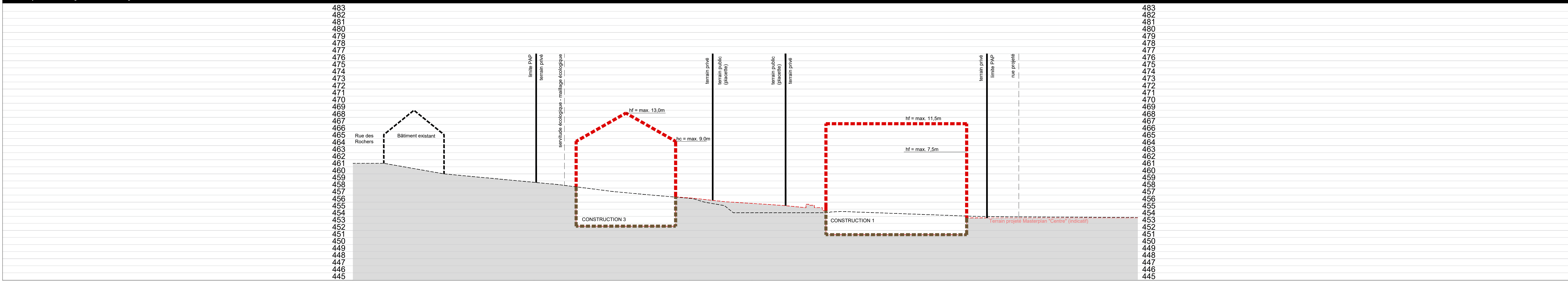
Coupe A-A' [M 1:250]



Coupe B-B' [M 1:250]



Coupe C-C' [M 1:250]



Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

Lot 1		24,74	
	1.100		3.000
1.500	3-mi		11-c
i2 (30°-40°); tp*	constr. 1: hc = 7,5m hf = 11,5m constr. 2: hf = 11,5m hf* = 6,5m constr. 3: hc = 9,0m hf = 13,0m hf* = 7,5m		constr. 1+2: ii+1C+1S constr. 3: ii+1C+1S/ i+1C+2S

*annexe

Réf. n° : _____

Avis de la Cellule d'Évaluation _____

Vote du Conseil Communal _____

Approbation du Ministre de l'Intérieur _____

ORIGINE CADASTRE. DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG - COPIE ET RÉPRODUCTION INTERDITES

Plan de surface PAP visé par le BDT-GO S.à.r.l. (2020). Les topographies dérivées par le BDT-GO S.à.r.l. (2021).

ConCept ConSéil Communication

en urbanisme, aménagement du territoire et environnement

CDU n° 11
3, bd de l'Europe
L-1244 Luxembourg
Tél: (+352) 26 48 41 29
Fax: (+352) 26 48 41 27
Mail: info@cds.lu

Projet: **PAP "Rue de la Mairie" Boulaide**

Objet: **Partie Graphique à caractère réglementaire**

Modifications: _____ de _____ Date _____ Indice _____
