

Plans d'aménagement particulier « quartier existant »



Modification ponctuelle (dossier MoPo - PAP QE 4)

1. Argumentaire justifiant l'initiative
2. Projet de modification de la partie écrite
3. Version coordonnée

Janvier 2026

Référence :

Délibération du Conseil communal	
Avis de la Cellule d'Evaluation	
Vote du Conseil communal	
Approbation du ministre des Affaires intérieures	

CLIENT



ADMINISTRATION COMMUNALE DE TROISVIERGES

9-11, Grand-rue
L-9901 Troisvierges

BUREAU D'ÉTUDES



TR-ENGINEERING

86-88, rue de l'Egalité
L-1456 Luxembourg
www.tr-engineering.lu

Fait à Luxembourg,

Vanessa Fougere

.....
Cheffe de projet

Martin Biehler

.....
Administrateur

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	5
INTRODUCTION.....	7
PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE.....	11
1. ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT L'INITIATIVE.....	13
2. PROJET DE MODIFICATION DE LA PARTIE ÉCRITE	15
3. VERSION COORDONNÉE.....	17



INTRODUCTION

La commune de Troisvierges a chargé le bureau d'études TR-Engineering de modifier ponctuellement la partie écrite uniquement du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE), établi en application de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Une règle urbanistique est proposée à être assouplie pour assurer essentiellement la pérennité d'entreprises en activité depuis de longues années sur le territoire communal en leur permettant une utilisation plus rationnelle de leur parcelle en cas de besoin d'extension. Également, et uniquement de manière ponctuelle, la hauteur hors tout maximale pour des équipements techniques est fixée au-delà de celle des toitures des constructions.

Ces modifications sont mineures et ne mettent pas en cause la structure générale du PAP QE initial. Par conséquent, il est proposé d'entamer une procédure allégée selon l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, prévu en cas de modification ponctuelle d'un PAP.

Le présent dossier est subdivisé comme suit :

- la première partie concerne l'argumentaire justifiant l'initiative de modifier les PAP QE, comme cela est requis selon les dispositions de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (cf. art. 29, 1^{er} paragraphe, 3^{ème} alinéa) ;
- la deuxième partie consiste en une version de la partie écrite des PAP QE dans laquelle toutes les modifications apportées sont apparentes ;
- enfin, la troisième partie est reprise uniquement sous format numérique pour le présent dossier, à savoir la version coordonnée de la partie écrite des PAP QE sans aucune annotation.

PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE

1. Argumentaire justifiant l'initiative

Le PAP « quartier existant » de la commune de Troisvierges a été approuvé par le ministre des Affaires intérieures le 6 juin 2025 et est actuellement d'application.

La commune de Troisvierges souhaite garantir la pérennité des entreprises en activité au sein de son territoire. En effet, certaines entreprises existantes depuis de nombreuses années, lesquelles justifient à ce jour d'une croissance positive, ont une nécessité de s'étendre pour garantir une croissance durable et un service de qualité à leur clientèle. Il est à noter qu'au moment de leur implantation, il y a de cela une trentaine d'années, les sociétés en demande d'un terrain plus vaste en prévision de leur extension ne se sont guères vu avoir une réponse favorable à cette demande de la part du syndicat en charge de la gestion de la zone d'activités et/ou du ministère de l'Économie.

Dans ce contexte, en vue de maintenir l'attractivité de sa zone d'activités et ainsi ne pas être confronté à des délocalisations d'enseignes du fait qu'une parcelle soit devenue trop exigüe, l'administration communale souhaite assouplir les règles du quartier existant sur le seul point du recul latéral pour le quartier d'activités économiques.

Également, pour répondre aux besoins des entreprises artisanales et/ou commerciales en termes d'infrastructures ponctuelles, toujours dans un souci de soutien quant à leur évolution, leur besoin en modernité, mais sans pour autant compromettre la qualité urbanistique du site, une flexibilité est donnée quant aux hauteurs des éléments techniques ponctuels qui seraient indispensables dans leurs activités respectives.

1.1 Partie écrite

Sont repris ci-après les points pour lesquels des modifications sont apportées avec justification de l'initiative. Seul un quartier existant est concerné par des modifications, à savoir le quartier d'activités économiques ECO et COM - QE-3A.

- « Règles pour tous les bâtiments »
 - Un cadre spécifique est donné pour des entreprises en activité sur le territoire communal souhaitant s'étendre mais ne disposant plus de suffisamment de terrain pour ce faire suivant les règles générales définies.
- « Équipements techniques ponctuels »
 - Nouvel ajout réglementaire pour circonscrire l'implantation d'éléments techniques ponctuels en vue de ne pas bloquer l'activités de certaines entreprises.

2. Projet de modification de la partie écrite

1.2 Partie écrite

La partie écrite des PAP QE du territoire communal de Troisvierges est complétée / modifiée comme suit :

- le texte en **rouge** est ajouté par rapport à la partie écrite des PAP QE en vigueur ;

Art. 60 IMPLANTATION ET RÈGLES DIMENSIONNELLES

Tableau 12 : Reculs et règles dimensionnelles spécifiques au quartier 3A

QE-3A	minimum	maximum
Règles pour tous les bâtiments	minimum	maximum
Recul avant	5.00 m	Non réglementé
Recul latéral	$\frac{1}{2}$ Hc si toiture à versant(s) avec un minimum de 5.00 m ou $\frac{1}{2}$ Hht si toiture plate avec un minimum de 5.00 m	Non réglementé
Recul latéral pour extensions de bâtiments d'entreprises en activité depuis plus de 15 ans	Non réglementé	Non réglementé
Recul postérieur	5.00 m	Non réglementé
Bâtiments à toiture à versant(s)	minimum	maximum
Hauteur à la corniche	Non réglementé	12.00 m
Hauteur hors tout	Non réglementé	13.50 m
Pente de toiture (en degrés)	10	25
Bâtiments à toiture à plate	minimum	maximum
Hauteur hors tout	Non réglementé	12.00 m
Équipements techniques ponctuels	minimum	maximum
Hauteur hors tout	Non réglementé	15.00 m

3. Version coordonnée

La version coordonnée de la partie écrite sera mise à jour après l'approbation du présent dossier de modification ponctuelle. Toutefois, une version coordonnée de la partie écrite est jointe en format numérique.