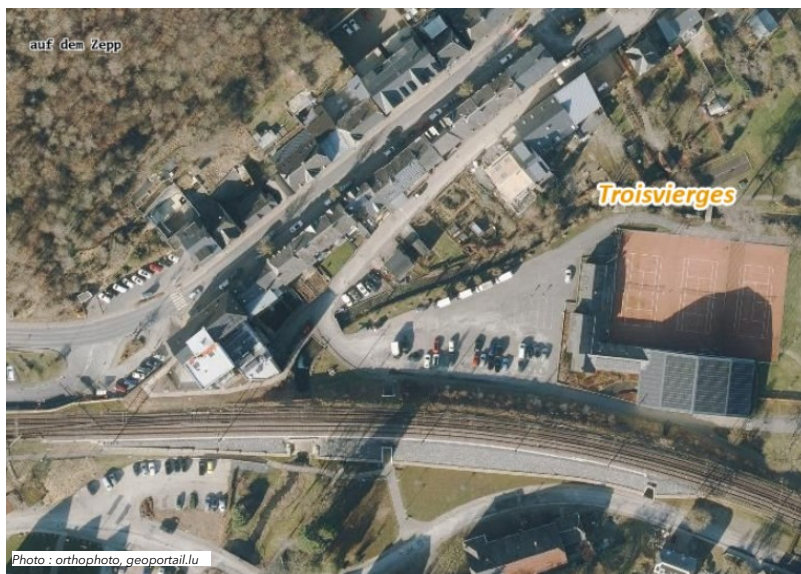


# Plans d'aménagement particulier « quartier existant »



## Modification ponctuelle (dossier MoPo - PAP QE 5)

1. Argumentaire justifiant l'initiative
2. Projet de modification de la partie écrite et du plan de repérage
3. Versions coordonnées

Janvier 2026

### Référence :

Délibération du Conseil communal	
Avis de la Cellule d'évaluation	
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](http://www.tr-engineering.lu)

Fait à Luxembourg,

**Vanessa Fougere**

.....  
Cheffe de projet

**Martin Biehler**

.....  
Administrateur





## TABLE DES MATIÈRES

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>7</b>
<b>PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE.....</b>	<b>11</b>
1 ARGUMENTAIRE JUSTIFIANT L'INITIATIVE .....	13
2 PROJET DE MODIFICATION DU PLAN DE REPÉRAGE ET DE LA PARTIE ÉCRITE .....	14
3 VERSIONS COORDONNÉES .....	21





## INTRODUCTION





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

En vue de soutenir les besoins d'extension d'une activité économique implantée depuis longue date sur le territoire communal, qui rayonne par son métier de bouche au-delà de Troisvierges, il est proposé de permettre un volume secondaire supplémentaire sans que cette extension ne porte atteinte à la tranquillité et ne soit préjudiciable aux riverains limitrophes.

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<sup>er</sup> paragraphe, 3<sup>ème</sup> alinéa) ;
- la deuxième partie consiste en une version de la partie écrite des PAP QE dans laquelle toutes les modifications apportées sont apparentes ainsi que l'identification de la zone concernée par une modification de la délimitation du plan de repérage ;
- enfin, la troisième partie consiste en la version coordonnée de la partie écrite, reprise uniquement sous format numérique pour le présent dossier ainsi que la version coordonnée du plan de repérage des PAP QE pour les localités de Troisvierges et Biwisch annexé.





## 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 veut garantir le maintien des activités économiques présentes depuis de longues années sur son territoire de manière à satisfaire les besoins et répondre à la demande de sa population. Cette attractivité économique mérite ainsi de devoir s'adapter ponctuellement à ces besoins spécifiques pour pouvoir perdurer. C'est en ce sens que, pour une parcelle spécifique, est formulée une règle permettant l'ajout d'un nouveau volume secondaire tout en restant circonscrit dans sa profondeur. Ceci en vue de garantir une harmonie dans le contexte urbain existant dans lequel il va être construit et ne pas générer de dégradation quant à la qualité de vie pour les habitants des constructions voisines.

### 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 existant QE-2E : îlot entre la Grand-rue et la rue Millbich.

- QE-2E « *Implantation et règles dimensionnelles* »
  - Un cadre spécifique est donné pour l'activité commerciale existante sur le territoire communal souhaitant s'étendre mais étant dans une impasse au vu des prescriptions urbanistiques formulées.
- QE-2<sup>E</sup> « *Règles urbanistiques et architecturales* »
  - Une exception est rédigée pour le nouveau sous-quartier délimité sur le plan de repérage afin de ne pas bloquer le projet d'extension soutenu par l'administration communale et, de fait, être en contradiction avec la règle générale formulée. Ainsi, la profondeur du nouveau volume secondaire projeté pourra être en retrait par rapport au volume existant en sous-sol.

### 1.2 Plan de repérage

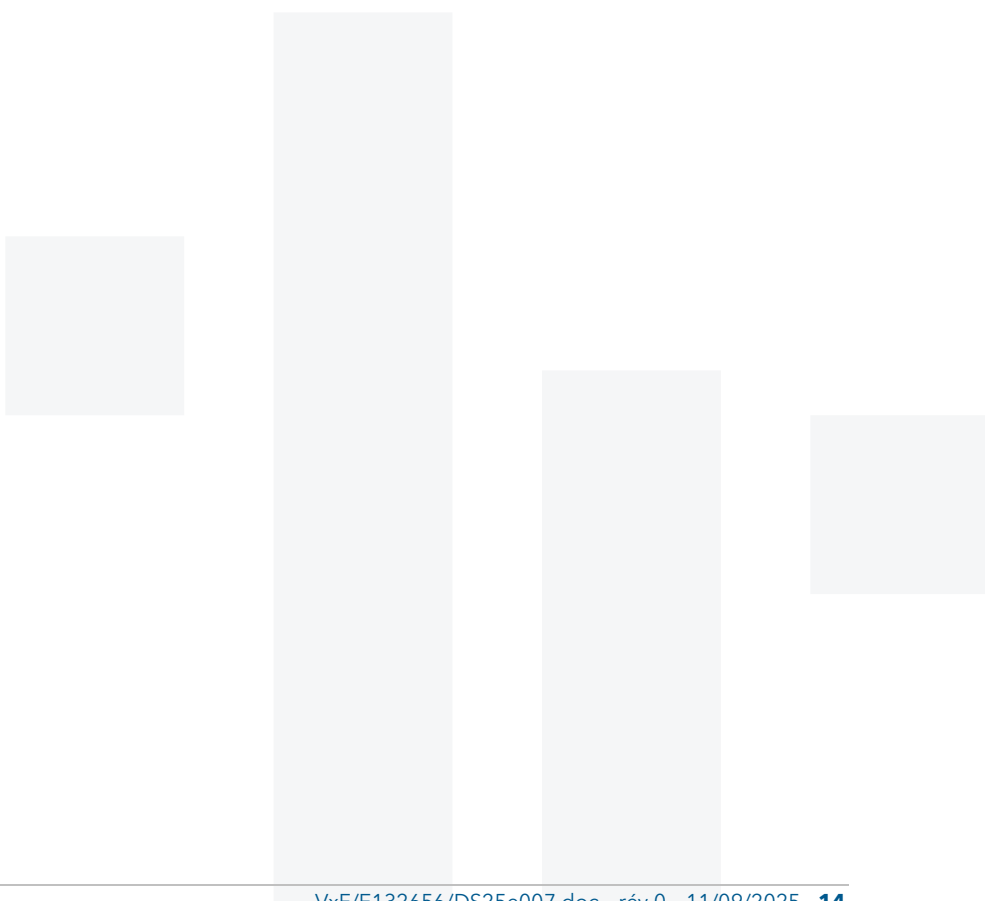
Le plan de repérage des localités de Troisvierges et Biwisch délimite le sous-quartier concerné par le présent dossier de modification ponctuelle, respectivement la parcelle 278/5241 localisée le long de la Grand-rue.

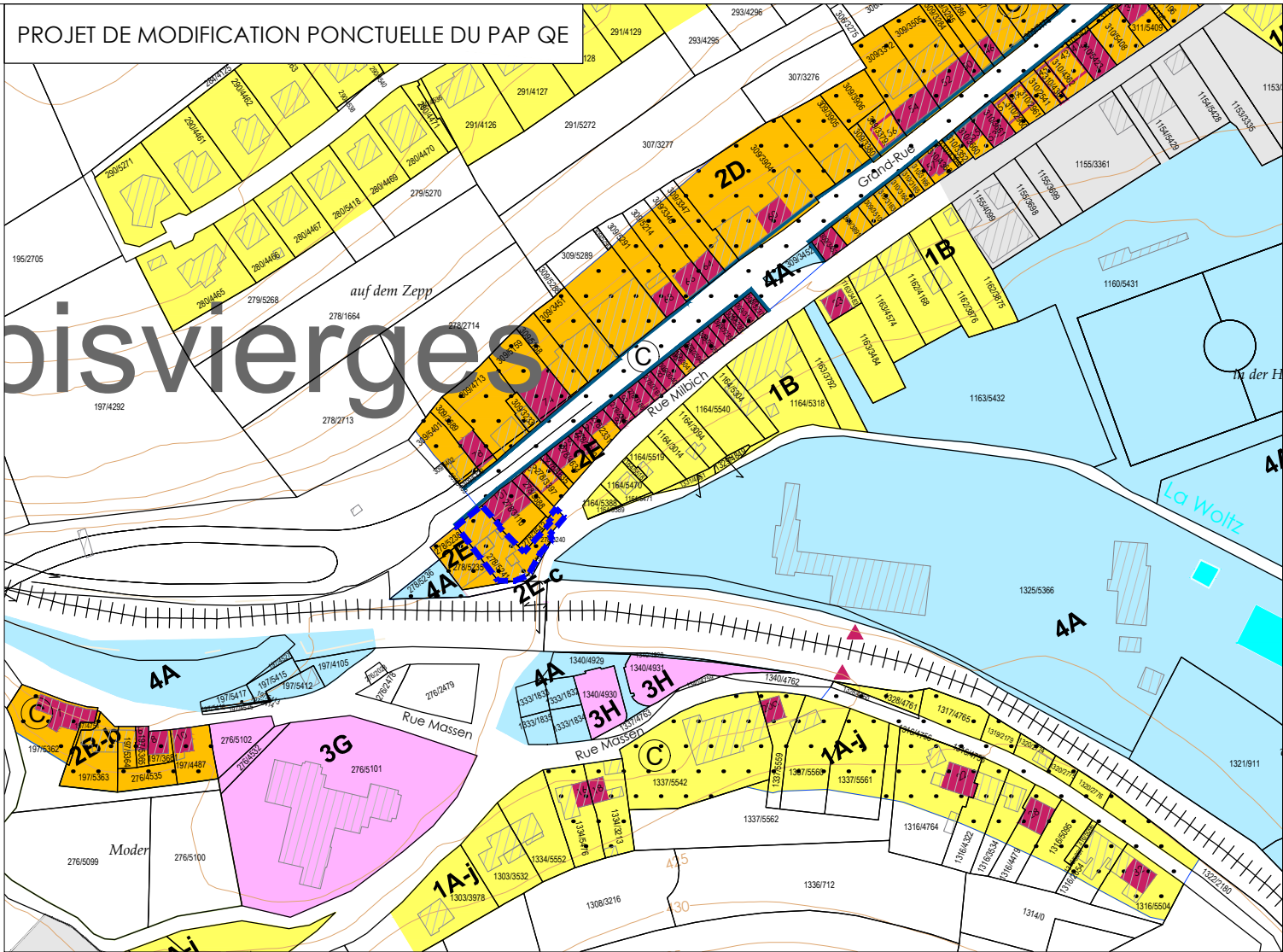
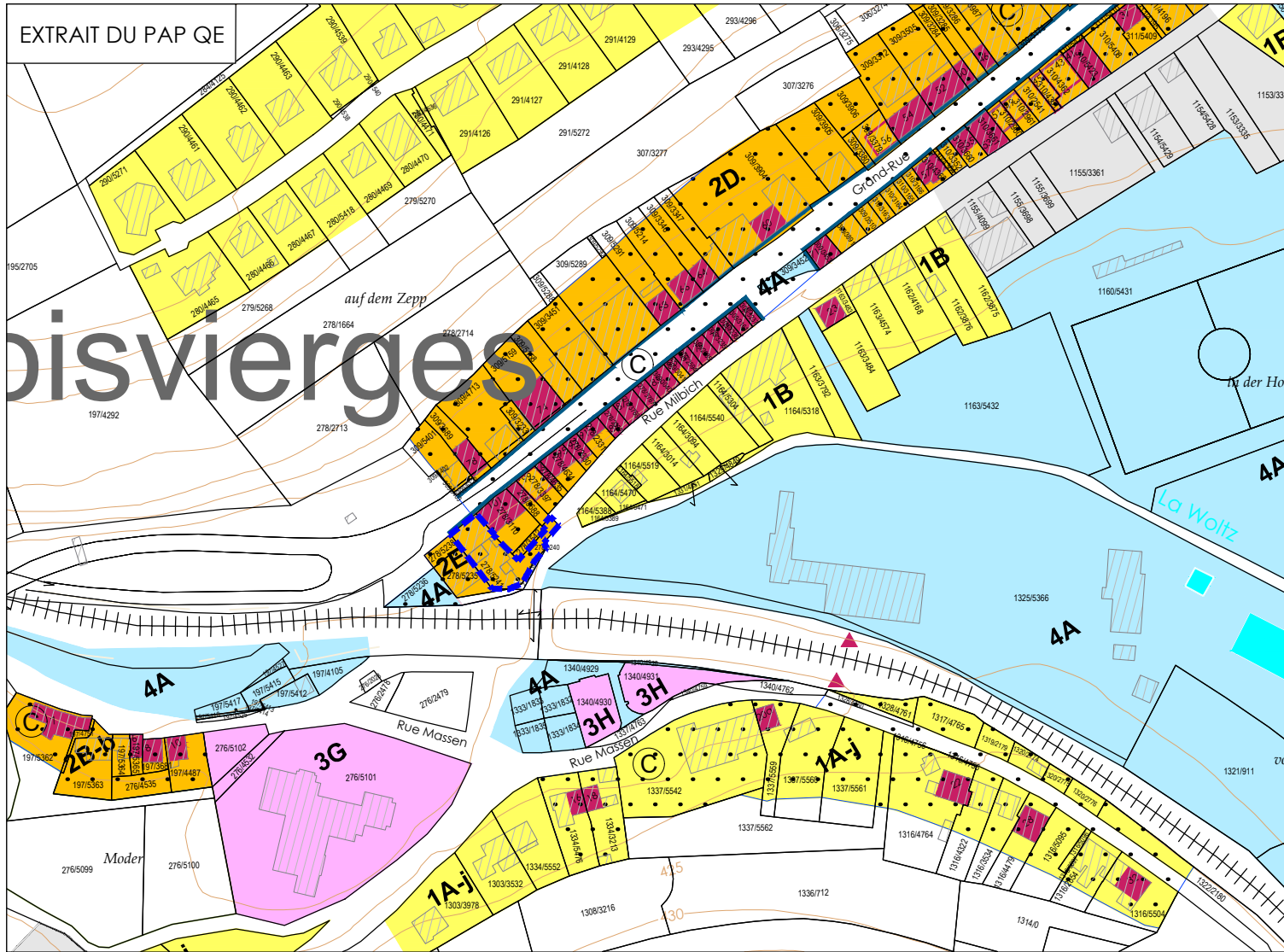


## 2 Projet de modification du plan de repérage et de la partie écrite

### 2.1 Plan de repérage

Le plan ci-après illustre la situation du PAP QE en vigueur et celle du projet de PAP QE pour la zone mentionnée précédemment.





## FOND DE PLAN

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Bâtiment existant
- Ruisseau / Ruisseau souterrain ou temporaire
- Courbe de niveau
- Voie ferrée

1

## QUARTIERS EXISTANTS D'HABITATION

1A Quartier d'habitation

1A-jp Quartier à immeubles isolés ou jumelés à toiture plate autorisable

2

## QUARTIERS EXISTANTS MIXTES

2C Quartier mixte à caractère urbain

2C-a Quartier à immeubles isolés ou jumelés

2E Ilot entre la Grand-Rue et la rue Millbich

2E-c Ilôt commercial

3

## QUARTIERS EXISTANTS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

3G Structure de "logements encadrés"

3H Réserve foncière

4

## QUARTIERS EXISTANTS D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

4A Equipements collectifs

## AUTRES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier " nouveau quartier"

Patrimoine bâti

construction à conserver

Zone objet de la modification ponctuelle



Modification ponctuelle PAP QE - Grand-rue

PAP QE EN VIGUEUR / PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP QE  
Localité de Troisvierges

DATE:12.09.2025

ECHELLE : 1/2500 ème

E132656/xx25e112.dwg - Rév. 0

TR Engineering  
Ingénieurs - conseils

Fond de plan: PCN (2023) - origine cadastre  
© droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg [copie et reproduction interdites]





## 2.2 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.

### QE-2E : ÎLOT ENTRE LA GRAND-RUE ET LA RUE MILLBICH

(...)

#### ART. 52 IMPLANTATION ET RÈGLES DIMENSIONNELLES

##### 52.1 RÈGLE GÉNÉRALE

###### Volume principal

Tout volume implanté sur la Grand-Rue est à considérer comme un volume principal.

Le faîte du volume principal doit être parallèle à l'axe de la Grand-Rue.

Les entrées de garages en façade sur l'alignement de la Grand-Rue du volume principal sont interdites.

Les règles énoncées ci-avant sont d'application pour le sous-quartier QE-2E-c.

###### Volume secondaire

Tout volume implanté sur la rue Millbich est à considérer comme le volume secondaire du volume principal implanté sur la Grand-Rue.

Un seul volume secondaire peut être implanté à l'arrière du volume principal.

Par dérogation à ce qui précède, dans le sous-quartier QE-2E-c, plusieurs volumes secondaires peuvent être implantés à l'arrière du volume principal, dans le respect des règles dimensionnelles spécifiques au quartier 2E-c (voir tableau 7).

(...)

**Tableau 7 : Reculs et règles dimensionnelles spécifiques au quartier 2E**

<b>QE-2E</b>	<b>minimum</b>	<b>maximum</b>
Bande de construction	Sans objet	Non réglementé
<b>Volume principal sur la Grand-Rue</b>	<b>minimum</b>	<b>maximum</b>
Recul avant	0.00 m	0.00 m
Recul latéral	0.00 m	0.00 m
Recul postérieur	0.00 m	Sans objet
Hauteur à la corniche	5.70 m	8.00 m
Hauteur au faîte	10.20 m	12.50 m
Profondeur d'un niveau plein	Non réglementé	14.00 m
Profondeur d'un niveau en sous-sol	Non réglementé	14.00 m
Nombre de niveaux en sous-sol	Non réglementé	2
<b>Volume secondaire sur la rue Millbich QE-2E</b>	<b>minimum</b>	<b>maximum</b>
Recul avant	0.00 m	Non réglementé
Recul latéral	0.00 m	Non réglementé
Recul postérieur	0.00 m	Sans objet
Hauteur à l'acrotère	Non réglementé	9.00 m
Niveau de l'acrotère	Non réglementé	50 cm sous le Nc du VP sur la rue Millbich
Profondeur d'un niveau plein	Non réglementé	14.00 m
Profondeur d'un niveau en sous-sol	Non réglementé	Profondeur d'un niveau plein du VS
Nombre de niveaux en sous-sol	Non réglementé	2
<b>Volume secondaire sur la rue Millbich - QE-2E-c</b>	<b>minimum</b>	<b>maximum</b>
Recul avant	0.00 m	Non réglementé
Recul latéral	0.00 m	Non réglementé
Recul postérieur	0.00 m	Sans objet
Niveau de l'acrotère	Non réglementé	50 cm sous le Nc du VP sur la rue Millbich
Profondeur d'un volume secondaire d'une hauteur acrotère ≤ 5,00m	Non réglementé	Non réglementé
Profondeur d'un volume secondaire d'une hauteur acrotère > 5,00m	Non réglementé	10,50 m
Profondeur d'un niveau en sous-sol	Non réglementé	Profondeur d'un niveau plein du VS
Nombre de niveaux en sous-sol	Non réglementé	2

#### AER.53 RÈGLES URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Les notions « d'espace-rue » et « d'espace arrière de la construction principale » sont à définir par rapport à la Grand-Rue.

#### **Volume principal sur la Grand-Rue**

Tout volume principal doit être couvert d'une toiture à deux versants.

Aucun parement secondaire n'est autorisable en façade exposée à l'espace-rue, hormis un socle.

### **Volume secondaire sur la rue Millbich**

Tout volume secondaire doit être couvert d'une toiture plate.

Tout volume secondaire dont la surface cumulée des façades et de la toiture est vitrée à plus de 50 % est interdit.

Le niveau en sous-sol d'un volume secondaire ne peut pas déborder des façades hors sol du volume secondaire, **excepté pour le sous-quartier QE-2E-c**.

(...)



### 3 Versions coordonnées

La version coordonnée du plan de repérage est jointe ci-après.

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





