

Plan d'aménagement général



Modification ponctuelle - Hauptstrooss à Wilwerdange

(dossier MoPo-PAG 6)

1. Etude préparatoire
2. Projet de modification de la partie graphique et de la partie écrite
3. Fiche de présentation

Juin 2026

Réf:

Délibération du conseil communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Vote du conseil communal	
Approbation du ministre des Affaires Intérieures	



CLIENT



ADMINISTRATION COMMUNALE DE TROISVIERGES

9-11, Grand-rue
L-9901 Troisvierges

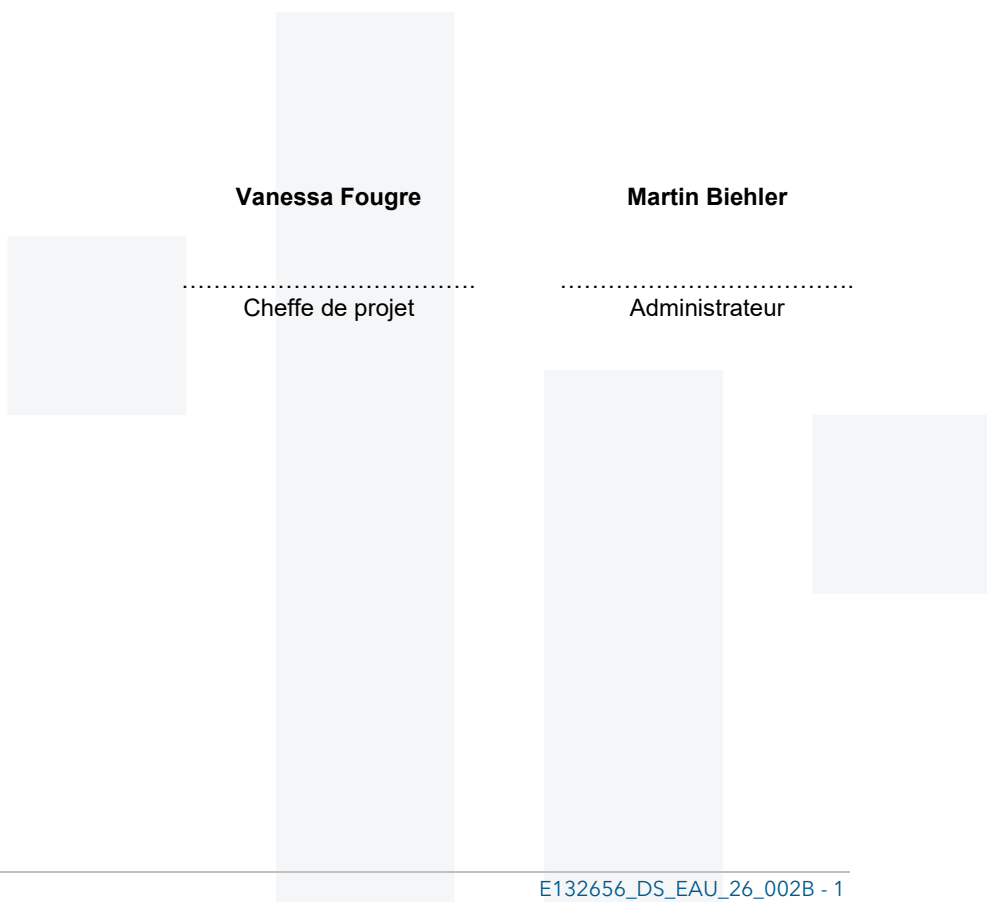
BUREAU D'ÉTUDES



TR-ENGINEERING

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

Fait à Luxembourg,



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION.....	5
I. ETUDE PRÉPARATOIRE.....	11
1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE	13
1.1 <i>Situation du foncier</i>	13
1.2 <i>Équipements collectifs</i>	13
1.3 <i>Mobilité</i>	13
2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT	13
3. SCHÉMA DIRECTEUR.....	13
II. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG.....	15
1. PARTIE GRAPHIQUE.....	16
2. PARTIE ÉCRITE.....	16
III. FICHE DE PRÉSENTATION.....	21
1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES	23
ANNEXES	27
1. VERSION COORDONNÉE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG DES LOCALITÉS DE DRINKLANGE, GOEDANGE ET WILWERDANGE.....	29
2. VERSION COORDONNÉE DE LA PARTIE ÉCRITE DU PAG.....	33

INTRODUCTION

La commune de Troisvierges a chargé le bureau d'études TR-Engineering de modifier ponctuellement son Plan d'Aménagement Général (PAG), établi en application de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain approuvé par le ministre des Affaires intérieures le 6 juin 2025 et par le ministre de l'Environnement le 26 mars 2025.

Ce dossier concerne la partie graphique et la partie écrite du PAG. Il a pour objectifs :

- la réduction de l'emprise d'un couloir pour projet de mobilité douce ;
- l'assouplissement des règles de la zone spéciale - réserve foncière en cas de projet d'utilité publique ;
- une plus grande souplesse quant à l'envergure des constructions autorisables en zone d'aménagement différé.

En conséquence du présent dossier de modification ponctuelle du PAG, il est requis de modifier ponctuellement la partie écrite des PAP QE. Ladite modification du PAP QE fait l'objet d'un dossier séparé, en vue d'une procédure parallèle, fixée par la loi modifiée du 19 juillet 2004 relative à l'aménagement communal et au développement urbain.

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent dossier est subdivisé en trois parties¹ :

- I. Etude préparatoire ;
- II. Projet de modification du plan d'aménagement général ;
- III. Fiche de présentation.

¹ cf. « Chapitre 2 - Elaboration et contenu du plan d'aménagement général » de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.



Zone objet de la modification ponctuelle



**PLAN DE LOCALISATION
ADMINISTRATION COMMUNALE DE TROISVIERGES**

DATE: 19/05/2026

E132656_DR_EAU_26_002.dwg

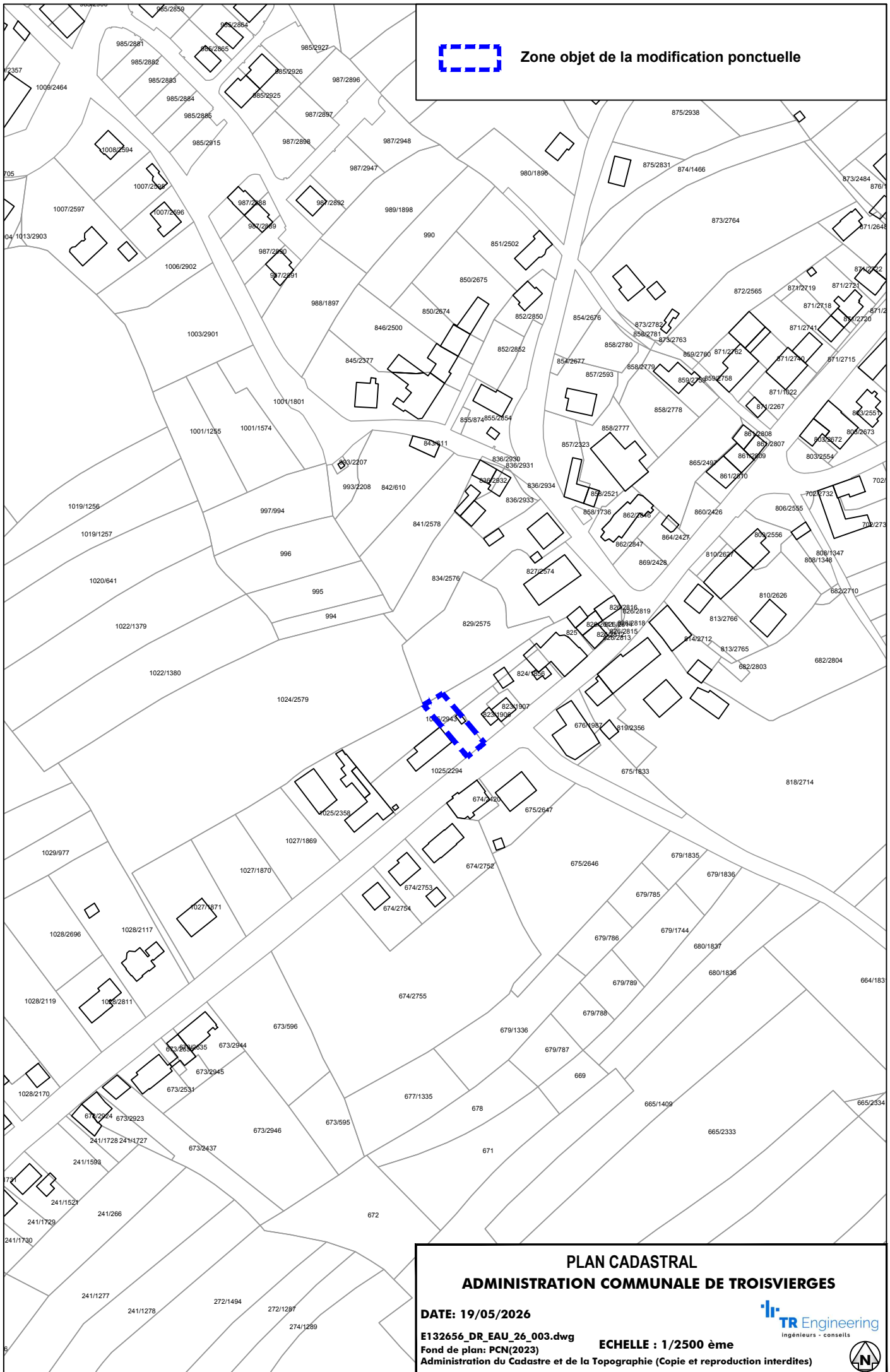
Fond de plan: ORTHOPHOTO(2025) ECHELLE : 1/2500 ème

Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)





Zone objet de la modification ponctuelle



PLAN CADASTRAL

ADMINISTRATION COMMUNALE DE TROISVIERGES

DATE: 19/05/2026

E132656_DR_EAU_26_003.dwg

Fond de plan: PCN(2023)

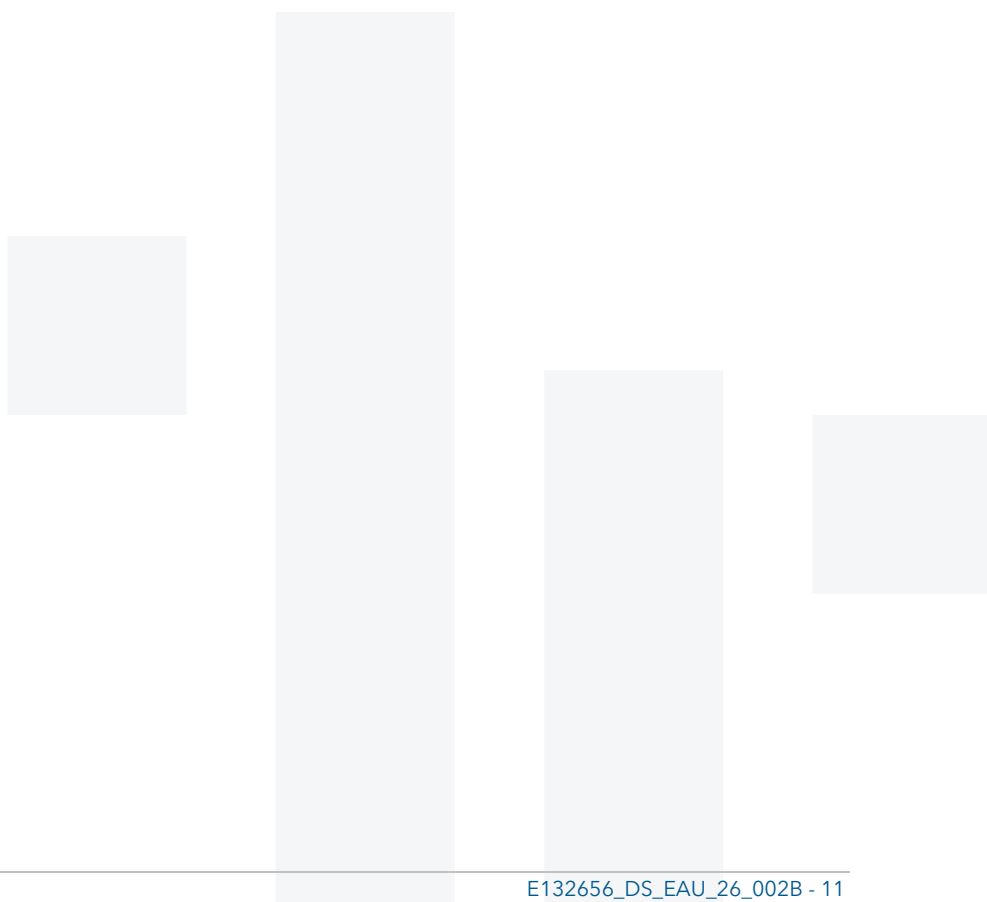
Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)

ECHELLE : 1/2500 ème





I. ETUDE PRÉPARATOIRE



Préambule

L'article 1^{er} du règlement grand-ducal du 08.03.2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général stipule que « Tout plan d'aménagement général d'une commune est élaboré ou modifié sur base d'une étude préparatoire. L'étude préparatoire élaborée en vue de la modification d'un plan d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées ».

Pour rappel, le PAG de la commune de Troisvierges a été approuvé en date du 6 juin 2025. Il dispose déjà d'une étude préparatoire, élaborée suivant les règlements grand-ducaux du 25 octobre 2004, du 28 juillet 2011 et du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune.

Seuls sont exposés les éléments nécessaires à une approche pertinente de la modification ponctuelle envisagée.

1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

1.1 SITUATION DU FONCIER

Cf. Plan « plan cadastral » ci-avant.

La zone d'étude concerne les parcelles 1025/2943 et 1025/2294 de la section D de Wilwerdange.

1.2 ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

La zone d'étude est en partie occupée par l'école de Wilwerdange, laquelle doit garantir l'accès aux personnes à mobilité réduite.

1.3 MOBILITÉ

La zone d'étude se situe le long de la rue Hauptstrooss - N12, un des axes principaux pour relier la Ville de Luxembourg jusqu'à la frontière belge à Wemperhardt.

L'arrêt de bus le plus proche « Wilwerdange-Schull » se situe au niveau de la zone d'étude.

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT

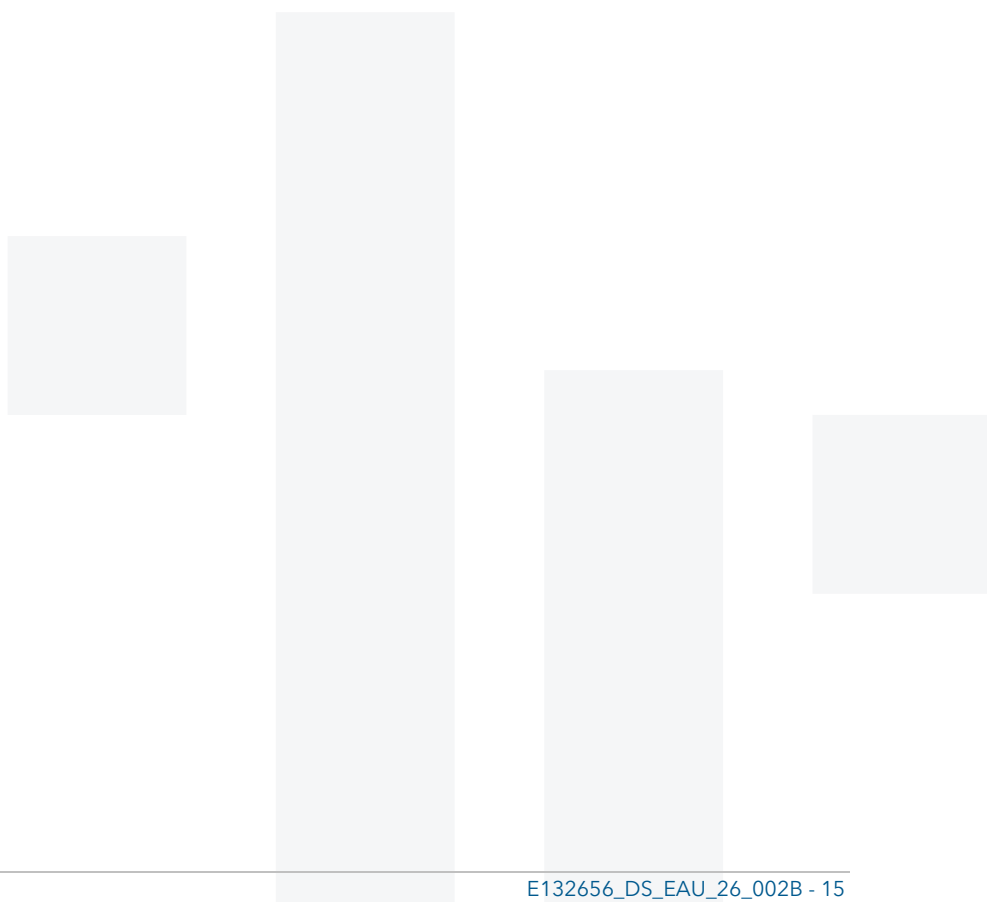
Sans objet.

3. SCHÉMA DIRECTEUR

Sans objet.



II. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG



1. PARTIE GRAPHIQUE

Voir Plan DR_EAU_26_001 : PAG en vigueur / Projet de modification ponctuelle du PAG ci-après

La modification graphique envisagée porte exclusivement sur l'emprise du projet de couloir pour mobilité douce définie au niveau de deux parcelles situées dans la localité de Wilwerdange, à savoir les parcelles 1025/2294 et 1025/2943.

L'envergure de l'emprise dudit couloir est réduite à 6m au lieu des 10-12m fixés actuellement au PAG en vigueur.

Une version coordonnée de la partie graphique du PAG des localités de Drinklange, Goedange et Wilwerdange est reprise en annexe (cf. plan E132656-10 : version coordonnée du PAG).

2. PARTIE ÉCRITE

La partie écrite PAG de Troisvierges est complétée au niveau des articles :

- Art.16.5 - zone spéciale - réserve foncière ;
- Art. 27 - zone d'aménagement différé.

Les ajouts sont repris en rouge.

16.5 ZONE SPÉCIALE R (SPEC-R) – RÉSERVE FONCIÈRE

La zone spéciale SPEC-R est destinée à des réserves foncières.

- **Toute forme de logement y est interdite.**
- Seuls des aménagements et équipements légers y sont autorisables.

~~Toute forme de logement y est interdite.~~

- Le coefficient de scellement du sol ne peut pas dépasser 10%.

Le bourgmestre peut déroger aux deux derniers points précédemment énoncés exclusivement dans le cadre d'aménagements et/ou d'équipements à vocation temporaire et destinés à des fins d'intérêt collectif communal, notamment pour des besoins d'une école, d'une maison-relais, d'un centre culturel ou sportif, d'une crèche.

(...)

ART. 27 ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

La zone d'aménagement différé (ZAD) **est une zone superposée-est**, frappée d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Elle constitue en principe une réserve foncière destinée à être urbanisée à moyen ou long terme.

Seules peuvent y être autorisées des dépendances en ossature bois constructions et aménagements d'une emprise au sol maximale de 25 m² ou métallique démontable avec un bardage en bois naturel ou en tôle de teinte gris clair.

L'emprise au sol de l'ensemble des dépendances ne peut excéder 1,5% de la surface couverte par la ZAD de la parcelle sur laquelle elles sont implantées, dans la limite maximale de 150m². La longueur d'une telle dépendance ne peut excéder 15m, et sa hauteur hors-tout ne peut excéder 8m. Toute implantation doit respecter un recul minimal de 5m par rapport à la limite de la ZAD.

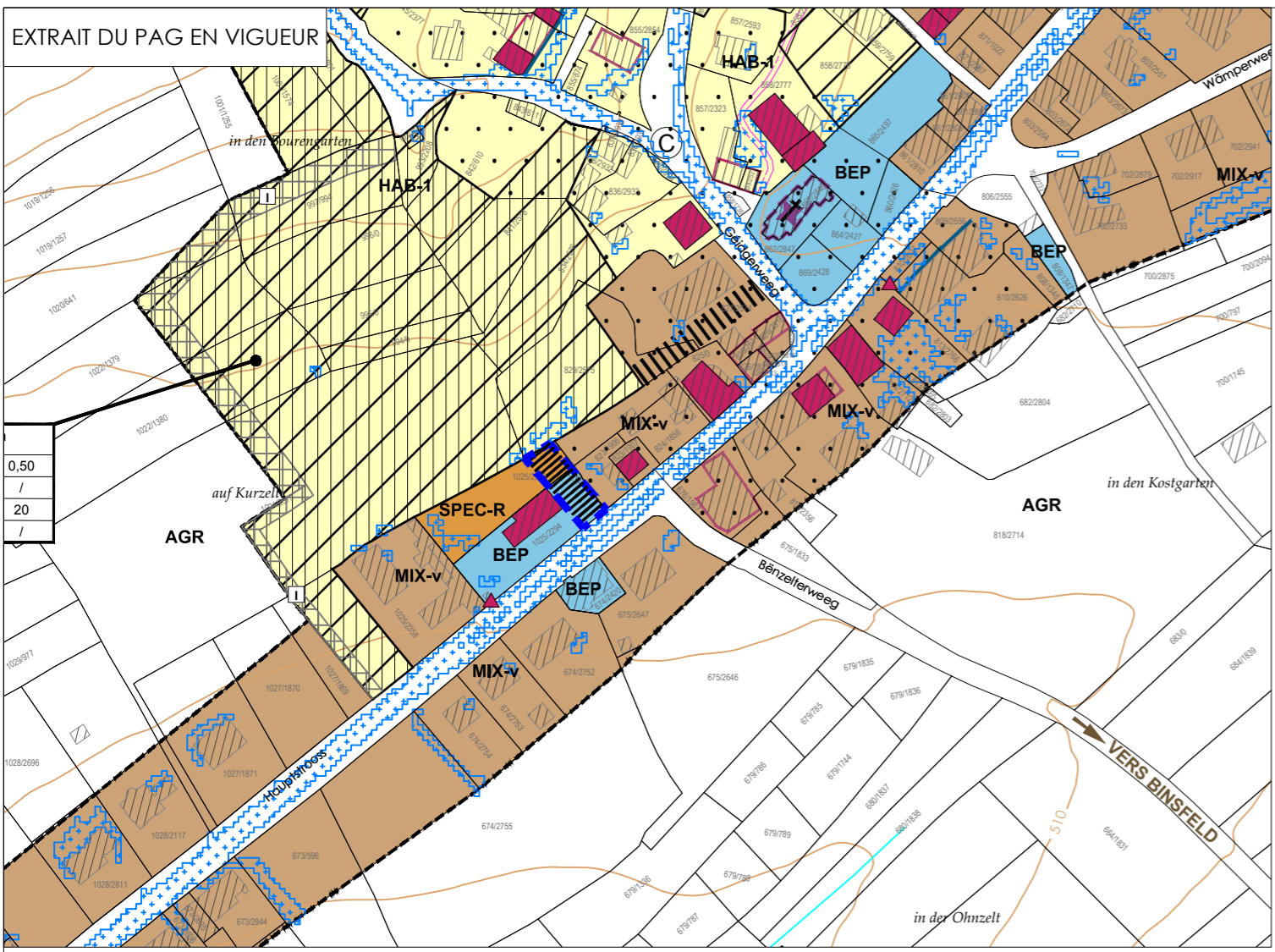
Une telle dépendance n'est ni destinée au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle. Elle peut en revanche servir notamment d'abri de jardin, d'abri pour animaux, de garage ou de carport.

Peuvent également y être autorisés des aménagements de faible envergure, ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, à l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à, ainsi qu'à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

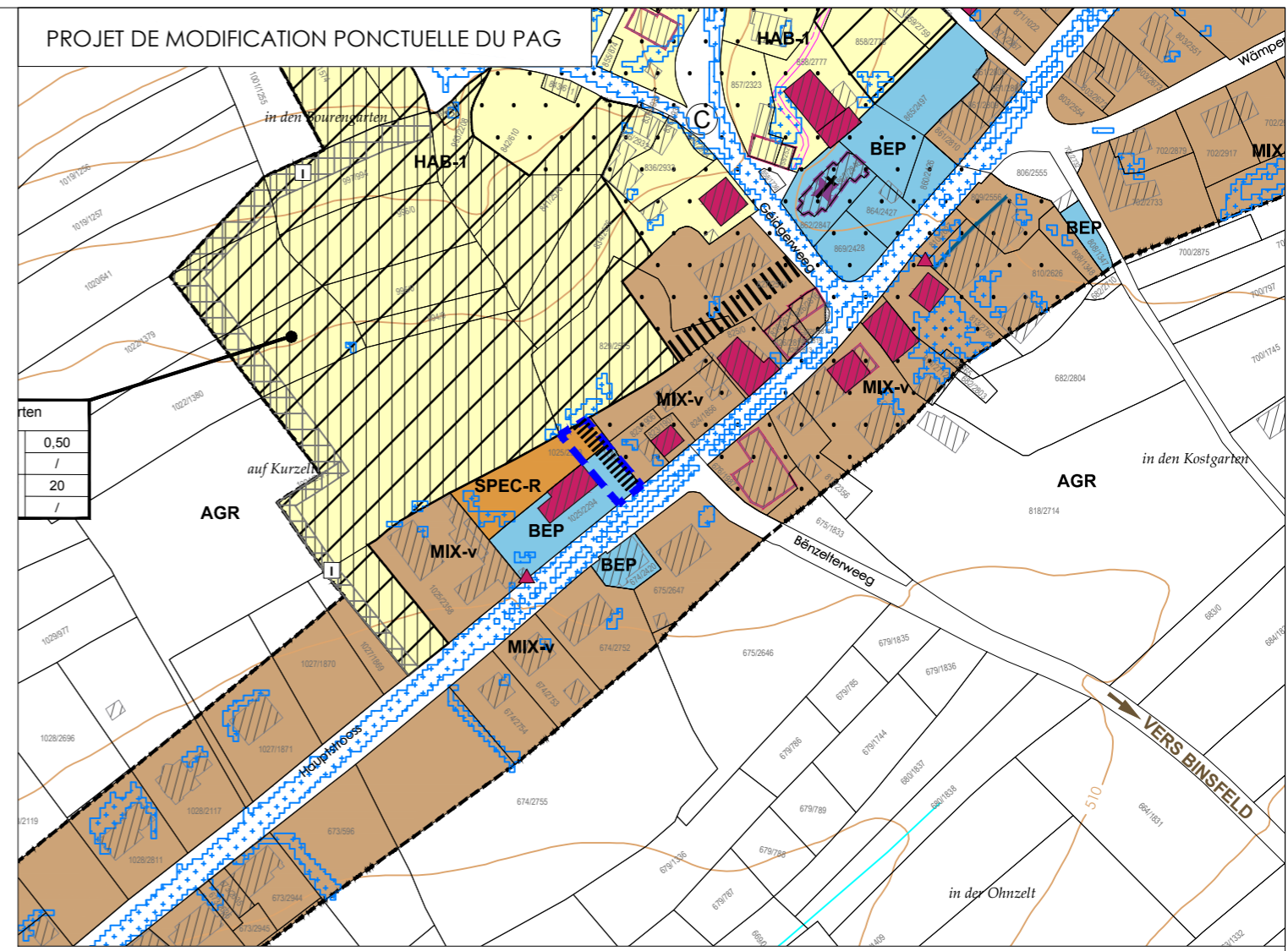
Les constructions légalement existantes peuvent être entretenues en vue de leur conservation, sans changement d'affectation.

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

EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR



PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG



FOND DE PLAN

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

- HAB-1 zone d'habitation 1
- MIX-v zone mixte villageoise
- BEP zone de bâtiments et d'équipements publics
- SPEC zone spéciale
- SPEC-R réserve foncière

ZONES SUPERPOSÉES

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- intégration paysagère
- Servitudes "couloirs et espaces réservés"**
- couloir pour projets routiers
- couloir pour projets de mobilité douce
- construction à conserver
- alignement d'une construction existante à préserver
- gabarit d'une construction existante à préserver

Zone objet de la modification ponctuelle

Modification ponctuelle PAG - Hauptstrooss
 PAG EN VIGUEUR / PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG
 Localité de Wilwerdange

DATE: 19.05.2026
 E132656_DR_EAU_26_001.dwg

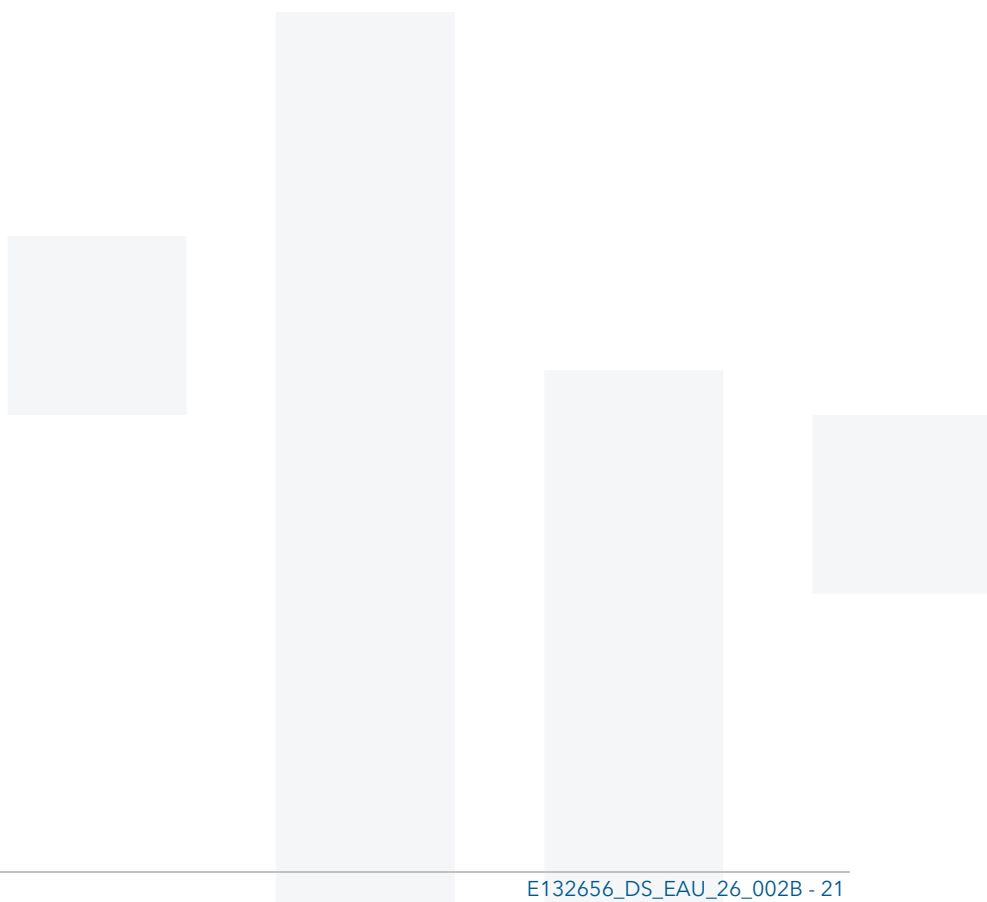
ECHELLE : 1/2500 ème

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]



III. FICHE DE PRÉSENTATION



1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES

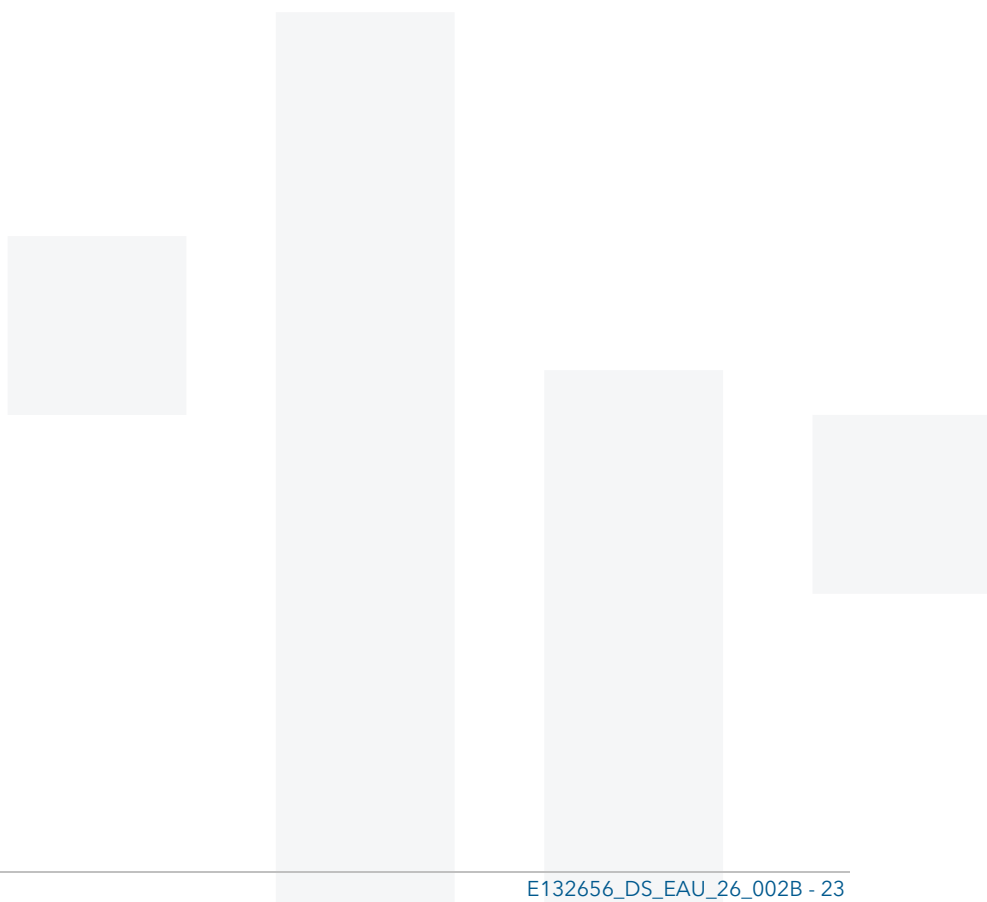
La modification de la partie graphique du PAG consiste uniquement en une réduction de la largeur de l'emprise du « couloir pour projet de mobilité douce » superposé sur les parcelles 1025/2943 et 1025/2294. Une emprise de 6m de largeur est maintenue pour garantir cette connexion pour mobilité douce entre le nouveau quartier - Wi4 et la Hauptstrooss. Ladite réduction est sollicitée afin de ne pas compromettre un projet d'utilité publique, à savoir l'aménagement d'une rampe d'accès pour personne à mobilité réduite - PMR pour accéder à l'école.

Complémentairement, deux modifications de la partie écrite PAG sont requises, d'une part pour la zone spéciale de réserve foncière - SPEC-r et d'autre part, pour la zone d'aménagement différé.

Pour la zone SPEC-r, il s'agit d'accorder une certaine souplesse dans l'aménagement desdites zones dès lors qu'un projet temporaire d'intérêt collectif communal exclusivement doit être entrepris.

Quant à la zone d'aménagement différé, considérant l'importance du nombre de parcelles grevées de l'interdiction temporaire de construction, il est proposé de permettre aux propriétaires une utilisation raisonnée de leur fonds sous condition que la construction et/ou aménagements projetés soient provisoires.

La fiche de présentation du projet de modification ponctuelle du PAG est reprise ci-après.



Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	<u>Troisvierges</u>	N° de référence (réservé au ministère)	_____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>Wilwerdange</u>	Avis de la commission d'aménagement	_____
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	<u>auf Kurzelt</u>	Vote du conseil communal	_____
		Surface brute	_____ ha	Approbation ministérielle	_____

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :			
Région	<u>Nord</u>	Commune de	<u>Troisvierges</u>	Surface du territoire	_____ ha
CDA	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>Wilwerdange</u>	Nombre d'habitants	_____ 0 hab.
Membre du parc naturel	<u>de l'Our</u>	Quartier de	<u>auf Kurzelt</u>	Nombre d'emplois	_____ 0 empl.
Remarques éventuelles	<u>Le projet de modification ponctuelle ne concerne que l'emprise de la zone superposée - couloir pour projet de mobilité douce et deux modifications de la partie écrite PAG</u>				

Potentiels de développement urbain (estimation) - ne s'applique au présent projet

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement _____ m²

Nombre moyen de personnes par logement _____ hab.

Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités _____ m²

Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation _____ m²

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
dans les "quartiers existants" [QE]	_____	0	0		inconnu		
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation	_____						
zones mixtes	_____						
zones d'activités	_____						
zones de bâtiments et d'équipements publics	_____						
autres	_____						
TOTAL [NQ]	0	0					
TOTAL [NQ] + [QE]	0	0	0,00	0	0	0	

Phasage ne s'applique au présent projet

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zones protégées ne s'applique au présent projet

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC _____ ha

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN _____ ha

Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques » _____ ha

Nombre d'immeubles à protéger _____ u.

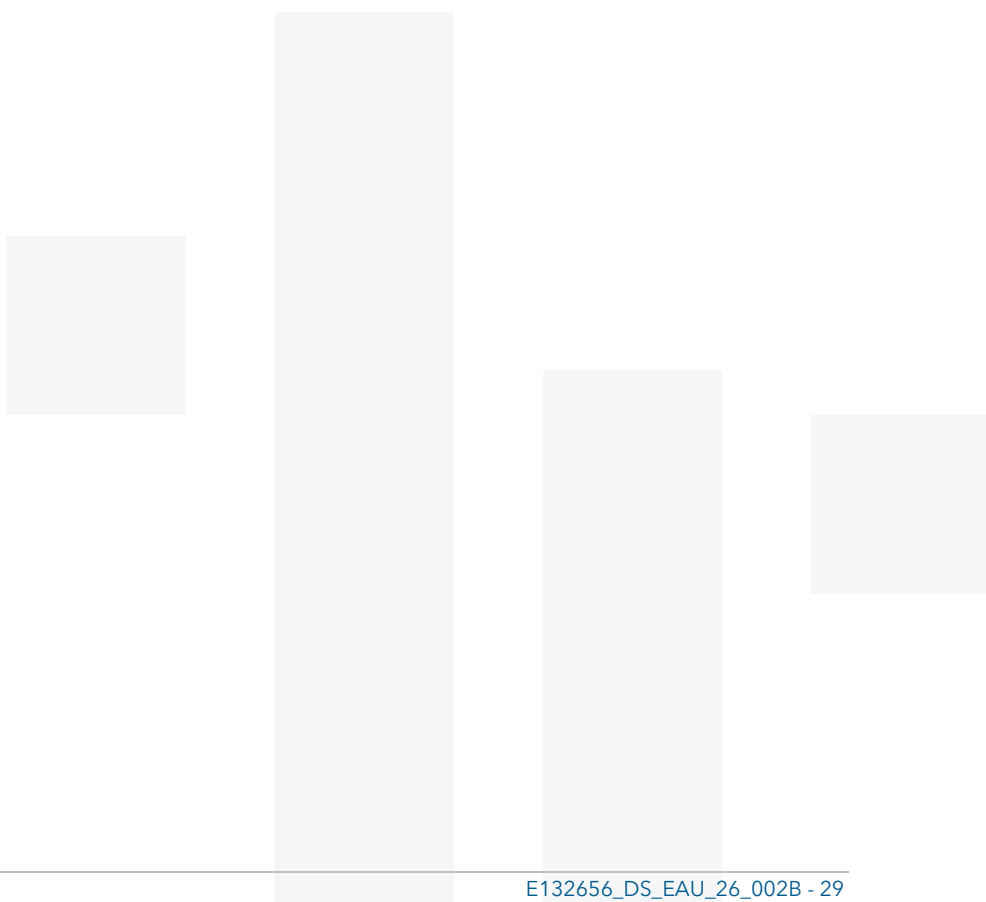


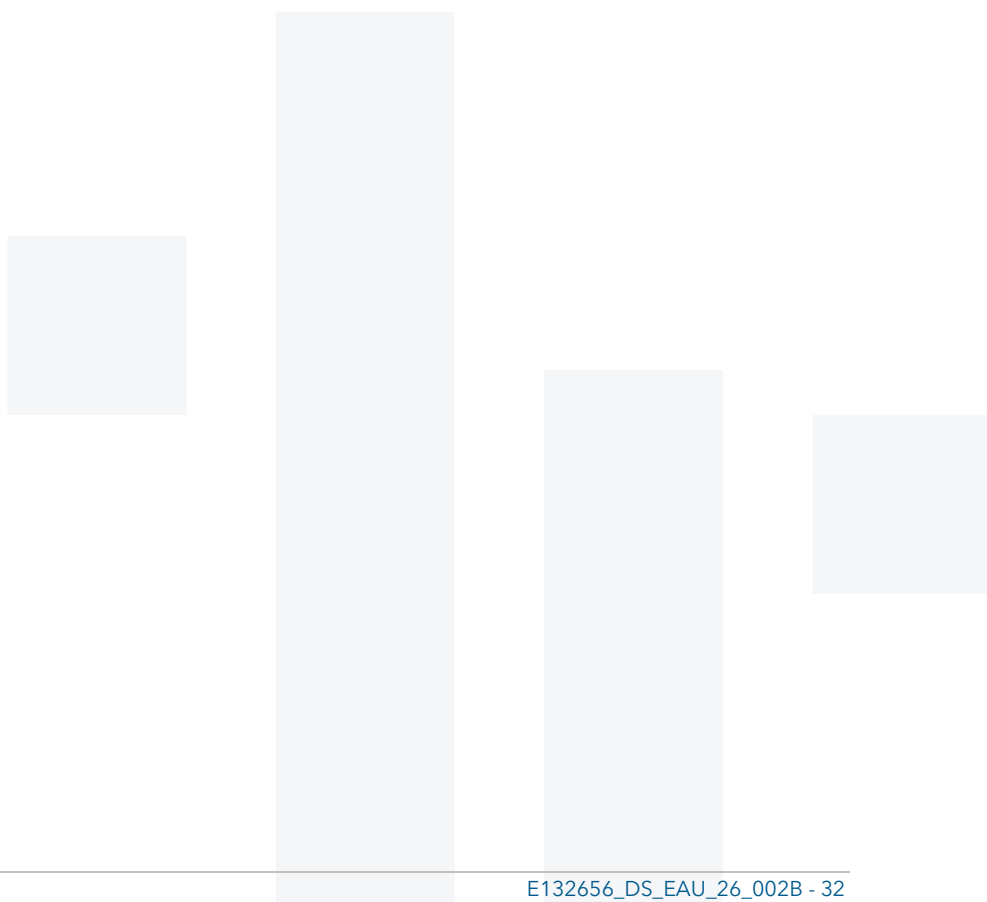
ANNEXES





1. VERSION COORDONNÉE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG DES LOCALITÉS DE DRINKLANGE, GOEDANGE ET WILWERDANGE







2. VERSION COORDONNÉE DE LA PARTIE ÉCRITE DU PAG

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