

Plan d'aménagement général



Modification ponctuelle - rue des Champs

(dossier MoPo-PAG 2)

1. Etude préparatoire
2. Projet de modification des parties écrite et graphique
3. Fiche de présentation

Août 2026

Réf: CA 110C/042/2026, MECB D3-25-0030, PAP QE 20260/110C

Délibération du conseil communal	26.01.2026
Avis de la Commission d'Aménagement	08.07.2026
Avis du ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	25.02.2026
Vote du conseil communal	
Approbation du ministre des Affaires intérieures	
Approbation du ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité	



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

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
I. ETUDE PRÉPARATOIRE.....	11
1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE	13
1.1 Démographie.....	13
1.2 Situation du foncier.....	13
1.3 Structure urbaine	13
1.4 Mobilité.....	13
1.5 Environnement naturel et humain.....	14
1.6 Plans et projet réglementaires et non réglementaires.....	14
1.7 Dispositions légales et réglementaires nationales	14
2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT	14
3. SCHÉMA DIRECTEUR.....	14
3.1 Bi7 – auf dem Berg.....	15
II. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG.....	21
1. PARTIE GRAPHIQUE.....	22
2. PARTIE ÉCRITE.....	22
III. FICHE DE PRÉSENTATION.....	25
1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES	27
ANNEXES	31
1. VERSION COORDONNÉE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG DES LOCALITÉS DE TROISVIERGES ET BIWISCH / PLAN D'ENSEMBLE	33
2. VERSION COORDONNÉE DE LA PARTIE ÉCRITE DU PAG DE TROISVIERGES.....	39
3. AVIS MECB CONCERNANT LA DISPENSE DE SUP1	41
4. AVIS COMMISSION D'AMÉNAGEMENT.....	44
5. AVIS MECB	46

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 objet le classement d'un site en une zone soumise à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » localisé en limite de la zone urbanisée actuelle de la localité de Troisvierges en raison de l'absence de réseaux techniques et d'une voie d'accès à aménager. Il s'agira de permettre la construction de deux maisons d'habitation unifamiliales pour les besoins de l'exploitant horticole ayant son activité aux abords. Considérant le tracé d'une ligne électrique sur le site, une règle spécifique est ajoutée en partie écrite dans le but de garantir la sécurité, et la santé des futurs habitants. Complémentairement à cette demande de modification graphique, le conseil communal a entrepris une demande pour une éventuelle révision ou adaptation des variantes du tracé du contournement de Troisvierges issues du PDS Transport.

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.

Suite au courrier de la part de la commune destiné au ministre de l'Environnement relatif à la demande d'un avis portant sur la nécessité ou non de réaliser une étude d'évaluation environnementale (Strategische Umweltprüfung - SUP), le Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité informe en date du 4 avril 2025 que « des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet. Une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales n'est donc pas nécessaire ».

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.

PHOTO N°1



PHOTO N°2



PHOTO N°3



PHOTO N°4



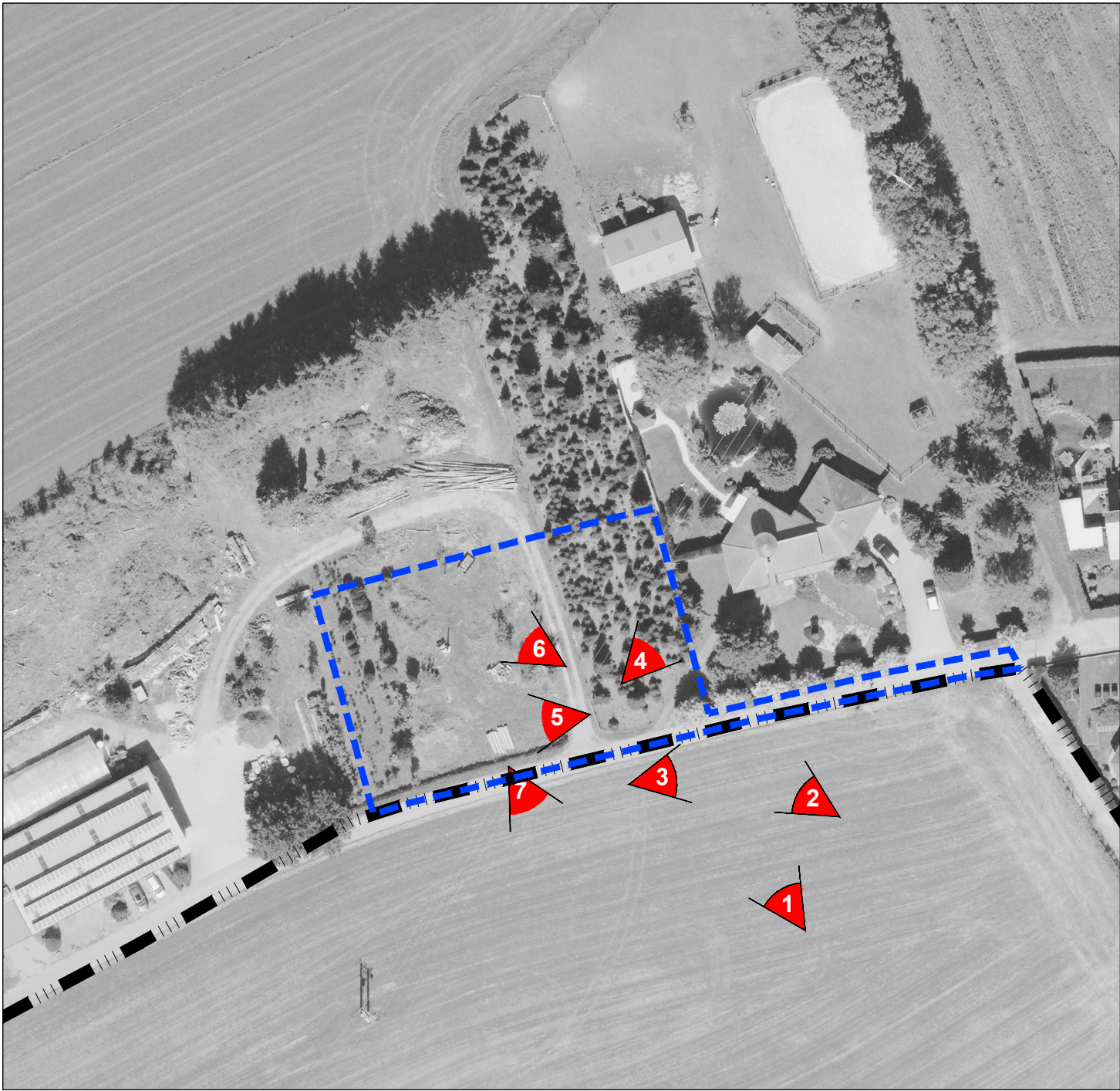
PHOTO N°5



PHOTO N°6



PHOTO N°7



LEGENDE

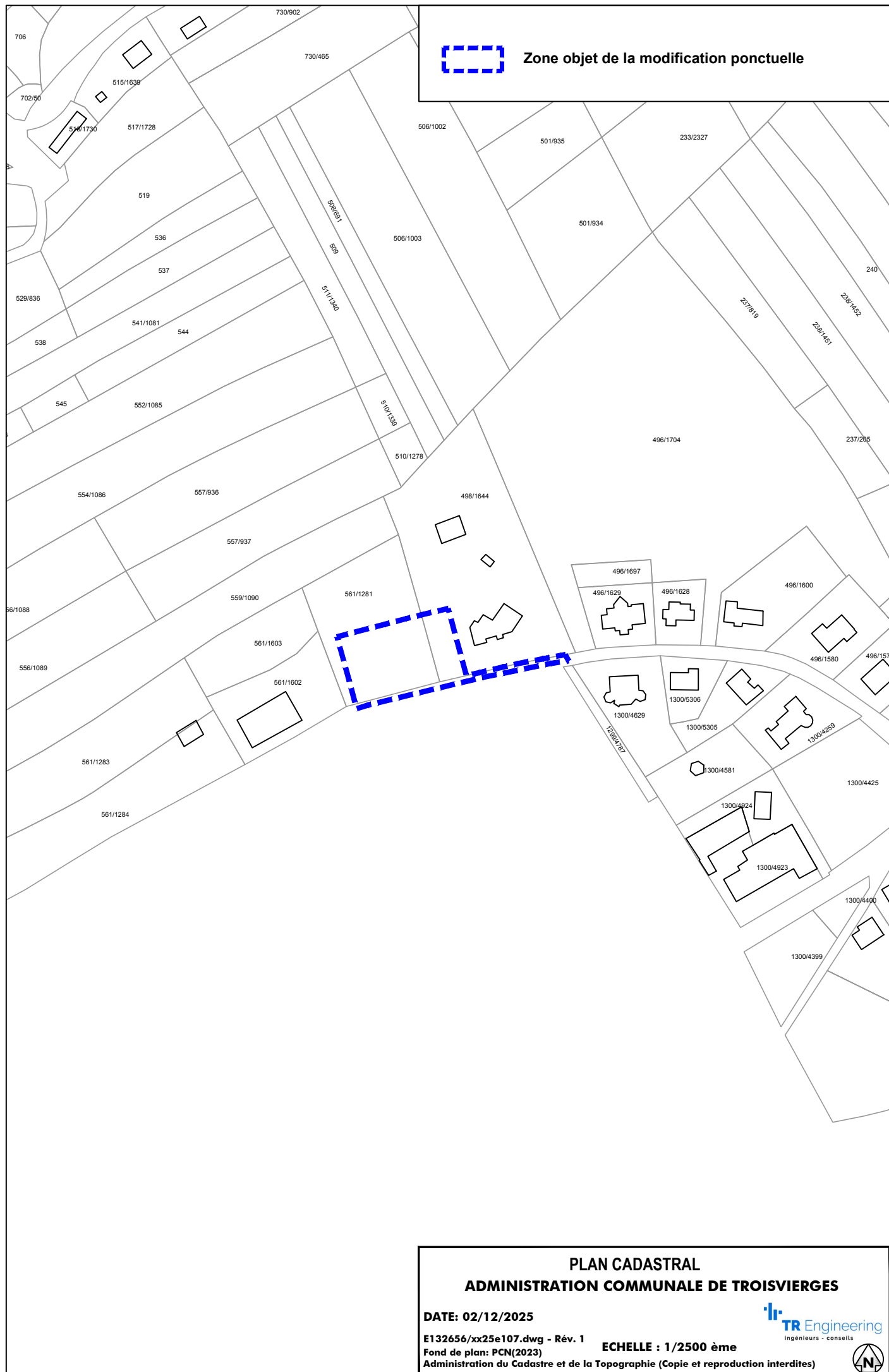
Zone objet de la demande de la modification ponctuelle

Limite communale

VxF/HxN/E132656/xx25e101.dwg - Rév.1 - 02.12.205
Administration communale de Troisvierges - Localité de Biwisch - "rue des Champs"

Photos de la zone concernée

ECHELLE : 1/ 1000 ème
Fond de plan: Orthophoto (2023)
© Administration du cadastre et de la Topographie



Zone objet de la modification ponctuelle

PLAN CADASTRAL
ADMINISTRATION COMMUNALE DE TROISVIERGES

DATE: 02/12/2025

E132656/xx25e107.dwg - Rév. 1

Fond de plan: PCN(2023)

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

ECHELLE : 1/2500 ème

TR Engineering
ingénieurs - conseils





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 DÉMOGRAPHIE

Au 1^{er} janvier 2025, la commune de Troisvierges compte 3.654 habitants.

1.2 SITUATION DU FONCIER

Cf. Plan « situation cadastrale » ci-avant.

La zone d'étude concerne la parcelle 562/1201, la partie de parcelle 498/1644 de la section H de Biwisch ainsi qu'une partie du chemin rural. Elle totalise une superficie de 0,25 are environ.

Bien que les parcelles désignées dans le présent projet de modification ponctuelle soient reprises sous la section cadastrale de la localité de Biwisch, la localisation est contiguë au tissu urbain de la localité de Troisvierges, en limite Sud-Ouest de cette localité, le long de la rue des Champs.

1.3 STRUCTURE URBAINE

Le terrain concerné par la modification ponctuelle est situé dans le prolongement de la rue des Champs, au Sud-Ouest de la localité de Troisvierges, en limite de l'agglomération. Le terrain concerné s'insère entre une maison unifamiliale existante et une entreprise horticole en activité.

La rue des Champs est déjà viabilisée jusqu'à une distance de 100m de la zone d'étude et dessert des maisons unifamiliales isolées existantes.

1.4 MOBILITÉ

La zone d'étude se situe le long de la rue des Champs qui permet la connexion à la N12 et permet de relier Troisvierges au territoire communal de Wincrange. L'accès au site se fait directement sur cet axe routier.

L'arrêt de bus le plus proche se situe à environ 400m du site. Il s'agit de l'arrêt à Troisvierges « Police » situé sur la N12.

1.5 ENVIRONNEMENT NATUREL ET HUMAIN

Le site concerné par cette modification ponctuelle du PAG ne comporte aucun élément digne de protection. Il est actuellement exploité par une entreprise horticole existante située en limite Ouest du site. En vis-à-vis, les terrains sont cultivés.

1.6 PLANS ET PROJET RÉGLEMENTAIRES ET NON RÉGLEMENTAIRES

Le plan d'aménagement général de Troisvierges a été approuvé par les ministres des Affaires intérieures et de l'Environnement en date respective du 6 juin 2025 et du 26 mars 2025. Parallèlement, les plans d'aménagement particulier (PAP) « quartiers existants » ont été approuvés en date du 6 juin 2025.

1.7 DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES NATIONALES

➤ Aménagement du territoire :

Plan sectoriel « Transport » - le site à étude se situe sur l'un des deux tracés potentiels du contournement de Troisvierges.

2. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT

Sans objet.

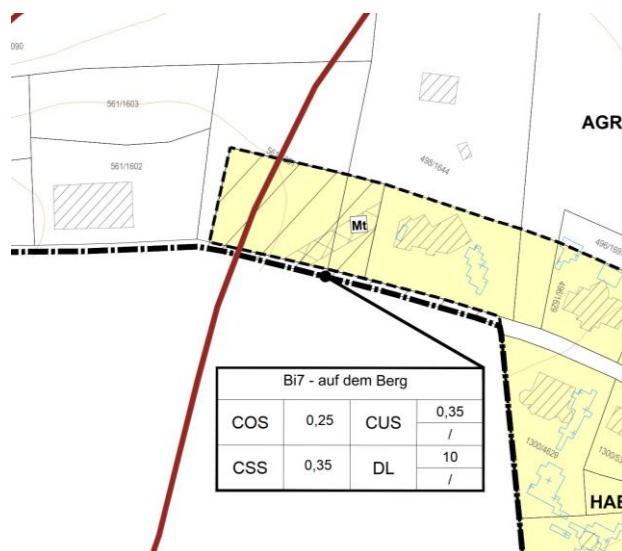
3. SCHÉMA DIRECTEUR

Les terrains concernés par le présent dossier de modification ponctuelle sont soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ». La réalisation d'un schéma directeur est ainsi requise afin d'orienter le développement du site.

3.1 BI7 – AUF DEM BERG

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LE SCHÉMA DIRECTEUR

- **Superficie brute du terrain concerné : environ 0,25 ha**
- **Données structurantes du PAG**



Source : extrait Projet PAG, décembre 2025

Zone de base	zone d'habitation 1
Part de la surface brute à dédier au logement (%)	Hab-1 - 90% min.
Degré d'utilisation du sol	max
Densité de logements (DL)	10
- nombre de logements	2
- nombre d'habitants	5
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	0.35
- Surface construite brute (m²)	879
Coefficient d'occupation du sol (COS)	0.25
Coefficient de scellement du sol (CSS)	0.35

A. IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

- **Lignes directrices majeures**
 - Construction et intégration des deux constructions dans le contexte environnemental et paysager existant
 - Aménager en limite Ouest du NQ un écran vert en vue de limiter les poussières émanant du déplacement des véhicules pour les besoins de l'exploitation horticole contiguë

B. CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- **Programmation urbaine :**
 - dédier au moins 90% de la surface construite brute du quartier au logement
 - 100 % des logements doivent être de type « maison d'habitation unifamiliale isolée ou jumelée », dont au minimum 50 % de maisons d'habitation unifamiliales isolées
- **Densité :** maximum 10 logements par hectare, soit 2 logements maximum
- **Typologie** des maisons d'habitation : prévoir deux maisons unifamiliales isolées
- **Morphologie** des constructions : limiter la hauteur des constructions à 2 niveaux pleins ; toitures à 2 versants sur les volumes principaux ; des toitures plates peuvent être prévues pour des volumes secondaires, notamment pour l'optimisation des ressources énergétiques (panneaux solaires, toitures végétalisées, etc.)
- **Espaces publics :** prévoir l'aménagement de la voie d'accès avec son élargissement pour une mise aux normes.

C. CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

- **Connexion** : le site est situé le long de la rue des Champs qui présente une connexion à la N12 au Sud-Est
- **Mobilité douce** : l'itinéraire de plusieurs sentiers de randonnée emprunte cette voie
- **Stationnement** : compter 2 emplacements par unité de logement
- **Transport en commun** : favoriser un accès aisé vers l'arrêt de bus RGTR « Troisvierges-Police » situé au croisement de la rue des Champs et de la N12, à environ 400 m au Sud-Est du site
- **Eaux pluviales** : prévoir un système séparatif des eaux pluviales et usées, les eaux pluviales seront raccordées à une canalisation eaux mixtes existante située à moins de 100 mètres du site.
- **Eaux usées** : une nouvelle canalisation eaux usées doit être posée dans la rue des Champs avant d'être connectée au réseau eaux mixtes existant à moins de 100 mètres du site

D) CONCEPT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

La localisation de la zone requiert une intégration harmonieuse dans le paysage environnant, notamment dans sa partie Ouest pour créer une transition avec l'activité horticole existante.



FOND DE PLAN

- limite communale
- délimitation du schéma directeur
- courbe de niveau du terrain existant
- cours d'eau

CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerces / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport
faible	moyenne	forte densité	

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

CONCEPT DE MOBILITE 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

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 DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

- coulée verte
- biotope à préserver

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

- bassin de rétention

ADM. COMMUNALE DE TROISVIERGES

ETUDE PREPARATOIRE DU PAG
schéma directeur - MP2 rue des Champs

ECHELLE : 1/1 000 ème

E132657-xx25e100.dwg - Rév.0 - 02/12/2025
Fond de plan: Orthophoto (2025)
Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)

ingénieurs - conseils

SCHEMAS DIRECTEURS "NOUVEAUX QUARTIERS" - COMMUNE DE TROISVIERGES - localité de Biwisch

BIWISCH							net		net		brut		brut	
		Zonage PAG	Zone superposée	Surface brute (m2)	% de cession estimé	Surface nette (brute- cession estimée) (m2)	COS	Surface d'emprise au sol urbanisable max. (m2)	CSS	Surface scellée max. (m2)	CUS	Surface construite brute max. (m2)	DL (log/ha)	Unités de logement max.
Bi4	"Am Duarref"	HAB-1	ZAD	866	3%	840	0,25	210	0,40	336	0,40	346	15	1
Bi5	"Weilerweeg"	HAB-1	ZAD	8.254	24%	6.273	0,30	1.882	0,50	3.137	0,40	3.302	14	11
Bi7	"auf dem Berg"	HAB-1	NQ	2.512	15%	2.135	0,25	534	0,35	747	0,35	879	10	2



II. PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG



1. PARTIE GRAPHIQUE

Voir Plan xx25e100 : PAG en vigueur / Projet de modification ponctuelle du PAG ci-après

La modification envisagée porte sur le reclassement de la parcelle 562/1201 et de la partie de parcelle 498/1644 de la section H de Biwisch en zone d'habitation 1 superposé en partie par une zone de servitude « urbanisation » - ligne moyenne tension. Il s'agit d'une zone d'étude d'environ 0,25 are, laquelle intègre également une partie du domaine voirie. L'entièreté du site est superposé d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les parcelles cadastrées sont actuellement classées en « zone agricole » et constituent une extension légère de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée de la localité de Biwisch.

Une version coordonnée de la partie graphique du PAG des localités de Troisvierges et Biwisch est reprise en annexe (cf. plan E132656-101 : version coordonnée du PAG).

2. PARTIE ÉCRITE

La partie écrite PAG de Troisvierges est complétée par un nouveau point à l'article 28 - zone de servitude « urbanisation » comme suit.

Les ajouts sont repris en **rouge**.

ART. 28 ZONE DE SERVITUDE « URBANISATION »

La zone de servitude « urbanisation » est destinée à assurer la qualité du développement urbain, ainsi que la protection de l'environnement naturel et du paysage.

La zone de servitude « urbanisation » se décline en différentes catégories définies ci-après :

(...)

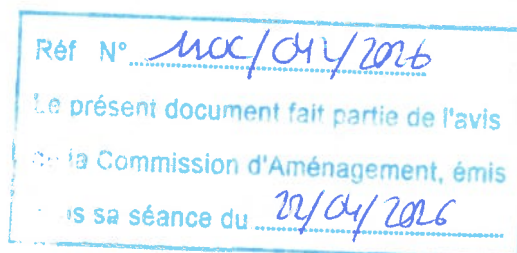
28.7 SERVITUDE « URBANISATION » - LIGNE MOYENNE TENSION (Mt)

La servitude « urbanisation » - ligne moyenne tension vise à réserver un couloir de 7m de largeur englobant les conducteurs de la ligne électrique. Pour des raisons sanitaires, cette zone doit rester libre de toute construction destinée au séjour prolongé des personnes.

En cas de déplacement ou d'enfouissement de la ligne moyenne tension en dehors de la zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, la servitude n'est plus d'application.

Le présent document est une annexe intégrante
de la délibération du conseil communal de
Troisvierges, en date du 26 janvier 2026,
ordre du jour n° 1.
(Suivent les signatures)

Pour extrait conforme
Le bourgmestre

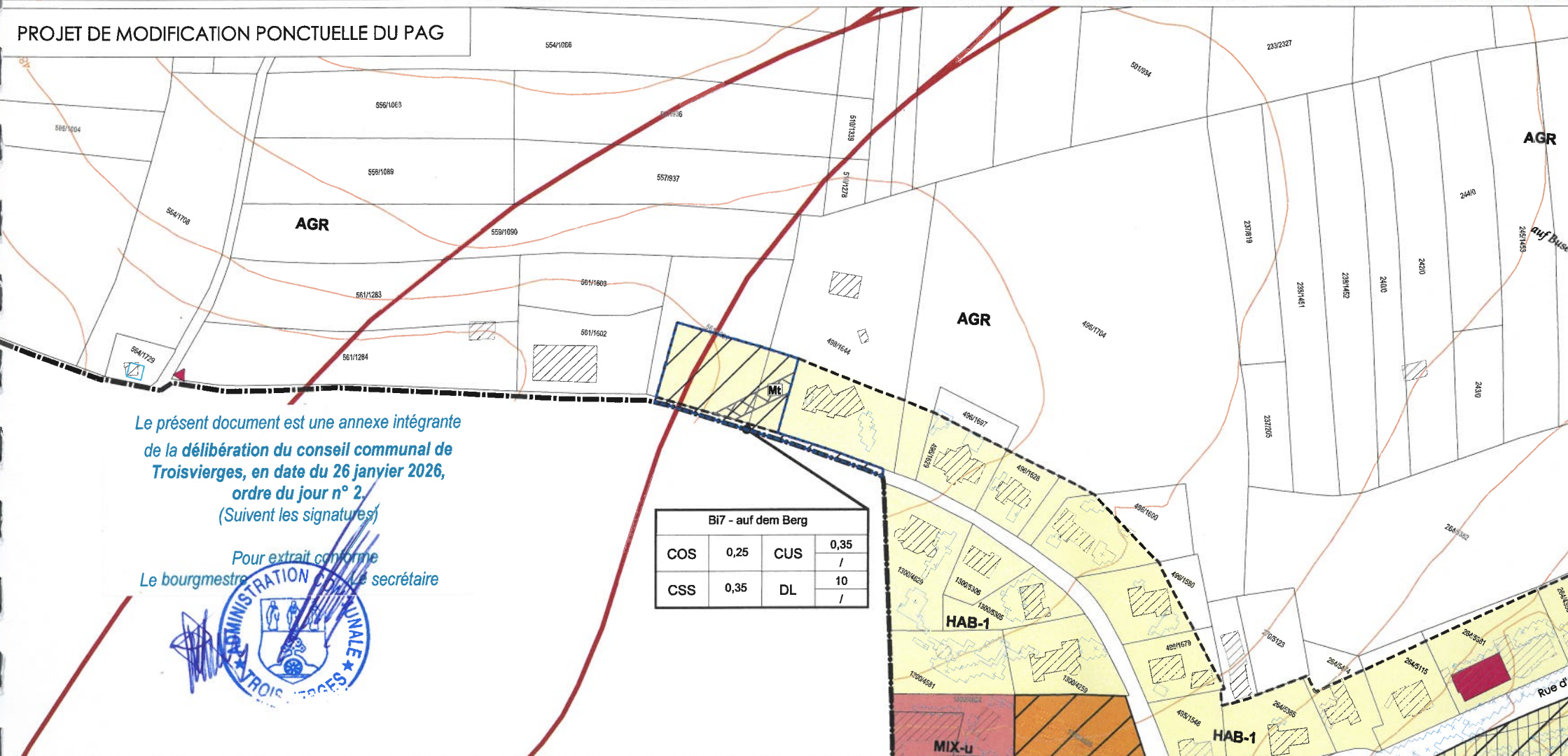


EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR



Ref N° MAC/04/P016
Le présent document fait partie de l'avis
de la Commission d'Aménagement, émis
dans sa séance du 22/04/2026

PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG



Le présent document est une annexe intégrante
de la délibération du conseil communal de
Troisvierges, en date du 26 janvier 2026,
ordre du jour n° 2.
(Suivent les signatures)

Pour extrait conforme
Le bourgmestre Le secrétaire



Bi7 - auf dem Berg			
COS	0,25	CUS	0,35
CSS	0,35	DL	10

FOND DE PLAN

- Limite communale
- Parcelle cadastrale / immeuble
- Courbe de niveau
- Domaine de la voirie

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

Suivant RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAG d'une commune

- délimitation de la zone verte
- délimitation du degré d'utilisation du sol

ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES

- HAB-1 zone d'habitation 1
- MIX-u zone mixte urbaine
- SPEC zone spéciale
- SPEC-M musée de tracteurs

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.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

ZONE VERTE

- AGR zone agricole

ZONES SUPERPOSEES

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Plan d'aménagement particulier approuvé et maintenu
- Zone d'aménagement différé
- Zone de servitude "urbanisation"
- Mt ligne moyenne tension
- construction à conserver
- petit patrimoine à conserver
- alignement d'une construction existante à préserver
- gabarit d'une construction existante à préserver

ZONES OU ESPACES DEFINIS EN EXECUTION DE DISPOSITIONS LEGALES, REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES RELATIVES :

- à l'aménagement du territoire
- Contournement de Troisvierges (N12) (POS Transport, RGD février 2021)

Zone objet de la modification ponctuelle

Réf. :	
Délibération du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Avis du ministre de l'Environnement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du ministre des Affaires intérieures	
Approbation du ministre de l'Environnement	



III. FICHE DE PRÉSENTATION



1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES

La modification de la partie graphique du PAG vise à :

- Reclasser la zone agricole en zone d'habitation 1 ;
- Superposer une zone de servitude « urbanisation - ligne moyenne tension » sur une partie du site ;
- Superposer l'entièreté de la zone par une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » en y intégrant une partie du domaine voirie.

Cette modification permettra l'extension de la zone à bâtir qui est limitée aux seuls besoins de la construction de deux habitations pour l'entrepreneur horticole exploitant les terrains environnants.

Le projet de construction à cet endroit de la localité de Biwisch ne porte pas préjudice à la qualité de vie des riverains du fait de la vocation exclusivement résidentielle des bâtiments. L'extension du périmètre d'agglomération est réduite au strict minimum nécessaire à la construction de deux constructions dont le gabarit est en adéquation avec le tissu bâti voisin et en tenant compte de la contrainte liée par le passage aérien de la ligne moyenne tension en ces lieux.

La sécurité routière dans ce secteur de la localité ne sera pas troublée par ces nouvelles constructions à vocation d'habitation. La voirie sera à aménager de manière adéquate et les réseaux d'infrastructures seront à raccorder aux réseaux existants qui se situent à moins de 100m dans la rue des Champs.

Aucun biotope protégé par l'article 17 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles ne se situe sur le site.

Complémentairement, la partie écrite du PAG est modifiée. Elle vise à compléter l'article 28 concernant la zone de servitude « urbanisation » en définissant les spécificités de la nouvelle zone de servitude « urbanisation - ligne moyenne tension » délimitée pour ce site afin de garantir la sécurité sanitaire pour les futurs occupants.

Il est à noter que parallèlement à cette demande de modification graphique du PAG, le conseil communal a entrepris une demande pour une mise à jour de la partie graphique du PDS Transport, plus précisément quant à l'utilité du maintien du tracé de toutes les variantes du contournement de Troisvierges par délibération en date du 25 novembre 2024. Ces tracés supposés ayant effectivement pour effet d'hypothéquer des terrains potentiellement constructibles. En réponse à la demande formulée, le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire informe que la demande sera examinée en date du 24 février 2025 en collaboration avec le ministère de la Mobilité et des Travaux publics.

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

Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	☐	Commune de	Troisvierges	N° de référence (réservé au ministère) Avis de la commission d'aménagement Vote du conseil communal Approbation ministérielle
Mise à jour du PAG	☐	Localité de	Biwisch	
Modification du PAG	☒	Lieu-dit	auf dem Berg	
		Surface brute	0,25 ha	

Organisation territoriale de la commune		La présente fiche concerne :			
Région	Nord	Commune de	Troisvierges	Surface du territoire	0,25 ha
CDA	☐	Localité de	Biwisch	Nombre d'habitants	0 hab.
		Quartier de	auf dem Berg	Nombre d'emplois	0 empl.
Membre du parc naturel	de l'Our			Espace prioritaire d'urbanisation	☐
Remarques éventuelles					

Potentiels de développement urbain (estimation)

Hypothèses de calcul

Surface brute moyenne par logement		m²
Nombre moyen de personnes par logement		
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]							
dans les "nouveaux quartiers" [NQ]							
zones d'habitation	0,25		5				
zones mixtes							
zones d'activités							
zones de bâtiments et d'équipements publics							
autres							
TOTAL [NQ]	0,25		5				
TOTAL [NQ] + [QE]	0,25	0	5	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	Nombre d'immeubles à protéger		u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN		ha			
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »		ha			

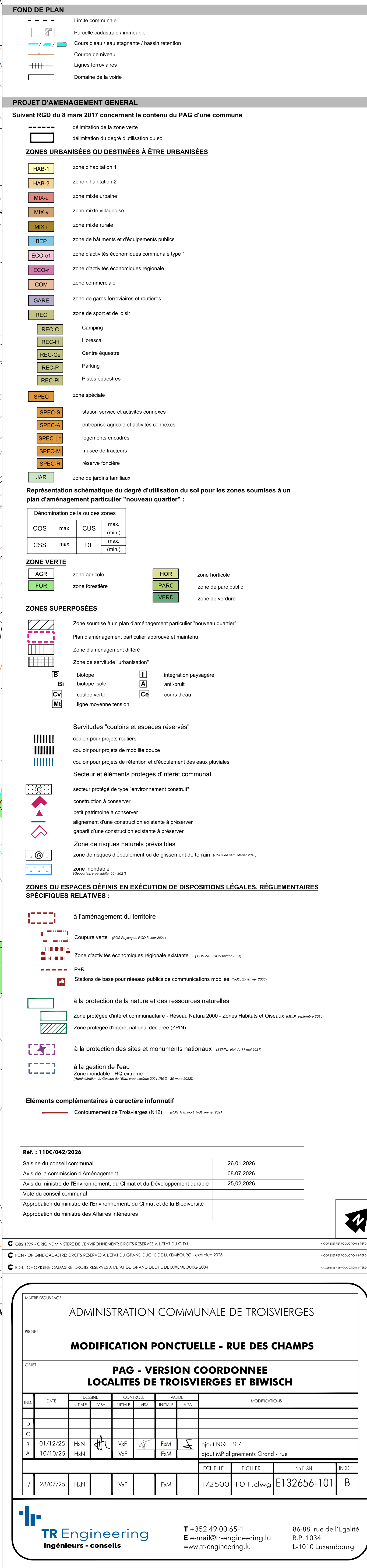


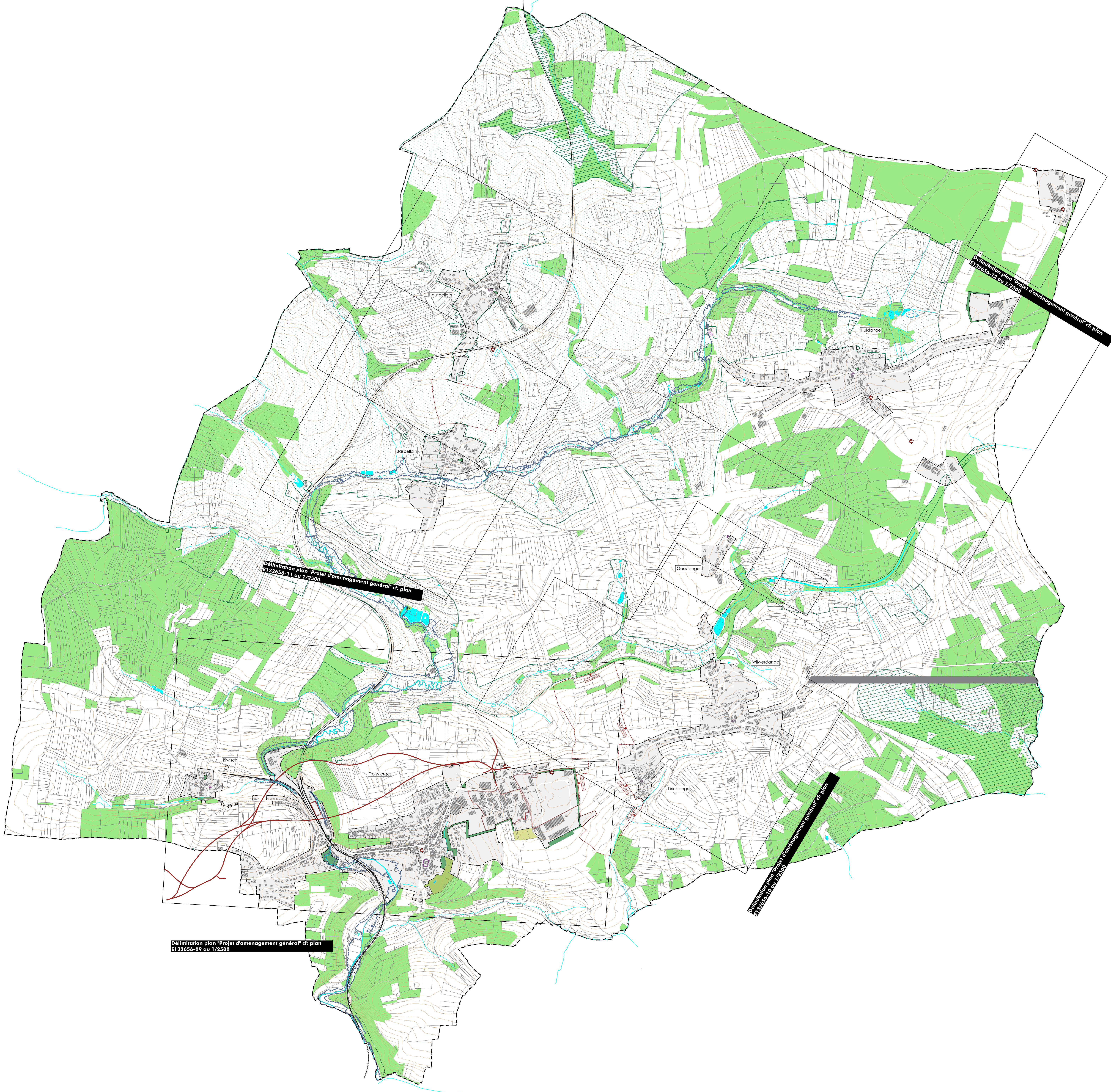
ANNEXES



1. VERSION COORDONNÉE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG DES LOCALITÉS DE TROISVIERGES ET BIWISCH / PLAN D'ENSEMBLE







FOND DE PLAN

Limite communale

Limite parcellaire

Bâti existant

Cours d'eau pérenne

Cours d'eau intermittent

Courbes de niveau

PROJET D'AMÉNAGEMENT GENERAL

Suivant l'arrêté du 8 mars 2017 concernant le contenu du PAGO d'une commune

Delimitation zone verte

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES

AGR

Zone agricole

FOR

Zone forestière

NOR

Zone horticulture

PARC

Zone de parc public

VERD

Zone de verdure

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

à l'aménagement du territoire

Claque verte

Zone d'activités économiques régionales existantes

Prêt

Statuts des baux pour réserves publiques de constructions mobilières

(Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du territoire, Mémorandum A-11° 30 du 20 février 2008)

à la protection de la nature et des ressources naturelles

Réseau Nature 2000 - zone "habitat"

Zone Natura 2000 - zone "habitat"

Zone protégée d'intérêt national - réglementation

à la protection des sites et monuments nationaux

Monuments nationaux (état au 11 mai 2021)

(Sites et Monuments Nationaux, liste des immovables et objets inscrits d'intérêt supplémentaire, Mémorandum A-11°12 du 10 août 1982)

à la gestion de l'eau

Zone inondable - 100 extrême

(Administration de l'Eau de l'Etat, circulaire 2017 (RSD) - 30 mars 2022)

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES A CARACTERE INFORMATIF

Contournement de Troisvierges (N12)

(Projet d'aménagement général 2017)

Réf. : 110C/042/2026

Séance du conseil communal

26.01.2026

Avis de la commission d'aménagement

08.07.2026

Avis du ministre de l'Environnement, du Climat et du Développement durable

25.02.2026

Avis du conseil communal

Approbation du ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité

Approbation du ministre des Affaires Intérieures

© 1999 - ORIGINE CADASTRE DE L'ENVIRONNEMENT DROITS RESERVES A L'ETAT DU LUXEMBOURG

© 2014 - ORIGINE CADASTRE DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG - AMENAGEMENT 2023

© 2014 - ORIGINE CADASTRE DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG 2024

© 2014 - ORIGINE CADASTRE DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG 2024

ADMINISTRATION COMMUNALE DE TROISVIERGES

PROJET:

MODIFICATION PONCTUELLE- rue des Champs

OBJET:

PLAN D'ENSEMBLE

IND.	DATE	DESIGN.	CONTRAT.	VALID.	MODIFICATIONS
		PROJET	OBJ.	PROJET	
E					
D					
C					
B					
A					

SCHÉMA :

PROJET :

N° PLAN :

N° 02 :

/

28/07/25

HN

Vaf

FAM

1/10000

103.dwg

E132656-103

/

TR Engineering

ingénieurs - conseils

T +352 49 00 66-1

E-mail@tr-engineering.lu

www.tr-engineering.lu

86-88, rue de l'Égalité

B.P. 1034

L-1456 Luxembourg



2. VERSION COORDONNÉE DE LA PARTIE ÉCRITE DU PAG DE TROISVIERGES

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.



3. Avis MECB CONCERNANT LA DISPENSE DE SUP1





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Administration communale de Troisvierges
BP 9
L-9901 Troisvierges

Références : D3-25-0030-PS/2.3
Dossier suivi par : Pit Steinmetz
Tél. : (+352) 247-86857
E-mail : pit.steinmetz@mev.etat.lu

Luxembourg, le 04 AVR. 2025

Objet : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis 2.3)

Projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Troisvierges concernant des fonds sis à Troisvierges à l'extrémité Ouest de la rue des Champs

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 25 février 2025 par lequel vous m'avez soumis pour avis un projet de modification ponctuelle du PAG visant le classement d'une zone d'habitation 1 (HAB-1) à Troisvierges à l'extrémité Ouest de la rue des Champs. L'appréciation du collège échevinal comme quoi une évaluation environnementale dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (ci-après « loi modifiée du 22 mai 2008 ») ne s'impose pas peut être partagée. Nonobstant, cette modification de la délimitation de la zone verte risque de ne pas être compatible avec les objectifs de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, vu qu'elle accentuerait le développement tentaculaire le long de la rue des Champs et contribuerait ainsi à la fragmentation écopaysagère sur le territoire de la commune.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi modifiée du 22 mai 2008, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Enfin, le vote du conseil communal en vertu de l'article 10 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain me devra être transmis pour avis conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, vu que la délimitation de la zone verte sera modifiée par le projet soumis pour avis.



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

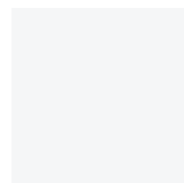
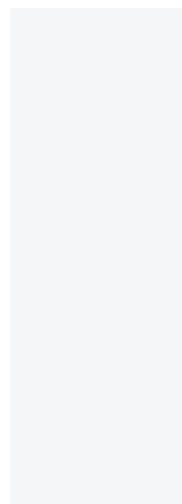
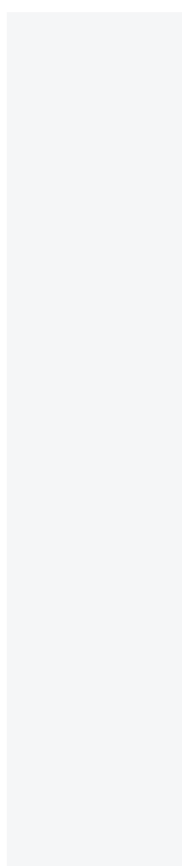
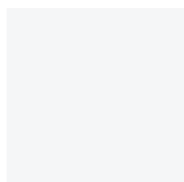
Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Marianne Mousel
Premier Conseiller de Gouvernement

Copie : Ministère des Affaires intérieures
Administration de la nature et des forêts



4. AVIS COMMISSION D'AMÉNAGEMENT





Notre réf.: 110C/042/2026, PAP QE 20260/110C

Dossier suivi par	: Thomas Dos Santos
Téléphone	: 247-74631
E-mail	: Thomas.DosSantos@mai.etat.lu

Luxembourg, le 8 juillet 2026

AVIS

Conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la commission d'aménagement, ci-après dénommée « *la commission* », dans sa séance du 22 avril 2026, à laquelle assistaient les membres Messieurs Frank Goeders, Benoît Geisen, Flávio Amado, Yves Delcourt et Mesdames Begzada Bahtijari et Manou Hoss, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet de modification ponctuelle des parties écrite et graphique du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Troisvierges concernant des fonds situés à Biwisch, au lieu-dit « *Rue des Champs* », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée et élaboré par TR-Engineering S.A. Le représentant-expert Pit Steinmetz assistait avec voix consultative à la séance.

La présente modification ponctuelle de la **partie graphique** du PAG vise :

- le **reclassement** d'une partie des parcelles cadastrales n^{os} 498/1644 et 561/1281, actuellement classées en « *zone agricole* » [AGR], en « *zone d'habitation 1* » [HAB-1], **superposées** d'une « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier* » » [PAP NQ] et de la servitude « *urbanisation - Ligne moyenne tension* » » [MT].

La présente modification ponctuelle de la **partie écrite** du PAG vise l'**ajout** de l'article « 28.7 *Servitude « urbanisation » - Ligne moyenne tension* » ».

La modification est sollicitée en vue de permettre la construction de deux maisons d'habitation unifamiliale pour les besoins de l'exploitant horticole ayant son activité aux abords.

La commission avise favorablement la modification ponctuelle précitée du PAG.





Réf.: 110C/042/2026, PAP QE 20260/110C

Pour des raisons de simplification administrative et de réductions des coûts, la commission recommande à la commune de regrouper à l'avenir les modifications ponctuelles envisagées du PAG dans **une seule et même procédure de demande**, plutôt que de les introduire au travers de dossiers distincts.

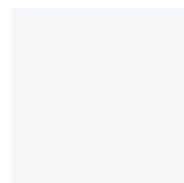
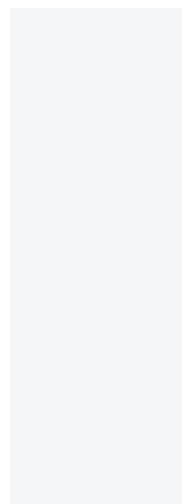
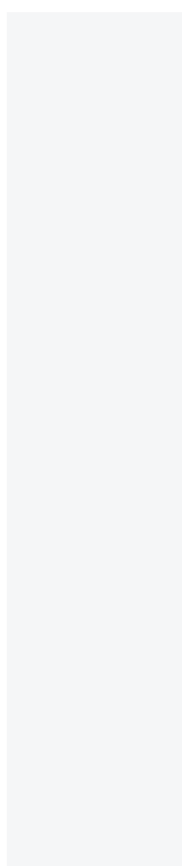
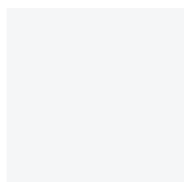
Suite au présent avis, la commission d'aménagement prie l'autorité communale de transmettre une version coordonnée en double exemplaire des parties graphique et écrite impactées par la présente modification lors du renvoi du dossier pour approbation.

Le Président de la
commission d'aménagement

Frank Goeders



5. Avis MECB





Références : D3-25-0030-PS/5
Dossier suivi par : Pit Steinmetz
Tél. : (+352) 247-86857
E-mail : pit.steinmetz@mev.etat.lu

Luxembourg, le 25 FEV. 2026

Loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles

**Avis ministériel relatif au projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG)
de la commune de Troisvierges concernant des fonds sis à Troisvierges à l'extrémité Ouest de la
rue des Champs**

Vu la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (ci-après « loi modifiée du 18 juillet 2018 ») ;

Vu plus particulièrement son article 5 en vertu duquel tout projet de modification de la délimitation de la zone verte découlant du vote du conseil communal conformément à l'article 10 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain est soumis à l'avis du Ministre ayant l'environnement dans ses attributions ;

Considérant qu'il s'agit d'un avis relevant de la procédure d'approbation du plan d'aménagement général respectivement de la modification ponctuelle de celui-ci et revêtant de ce fait un caractère réglementaire, les critères d'appréciation en la matière sont circonscrits par les objectifs de la loi modifiée du 18 juillet 2018 tels que déterminés dans son article 1er, à savoir

- la sauvegarde du caractère, de la diversité et de l'intégrité de l'environnement naturel ;
- la protection et la restauration des paysages et des espaces naturels ;
- la protection et la restauration des biotopes, des espèces et de leurs habitats, ainsi que des écosystèmes ;
- le maintien et l'amélioration des équilibres et de la diversité biologiques ;
- la protection des ressources naturelles contre toutes dégradations ;
- le maintien et la restauration des services écosystémiques ;
- l'amélioration des structures de l'environnement naturel.

Considérant qu'il s'ensuit que le choix des surfaces destinées à être urbanisées devrait se porter prioritairement sur des terrains ne représentant pas ou peu de sensibilités environnementales ;

Considérant l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 relatif à la protection des biotopes protégés, des habitats d'intérêt communautaire ainsi que des habitats des espèces d'intérêt communautaire pour



lesquelles l'état de conservation a été évalué non favorable et l'obligation de réalisation de mesures compensatoires en cas de réduction, destruction ou changement des milieux naturels précités ;

Considérant l'article 21 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 en vertu duquel la destruction des sites de reproduction et des aires de repos et d'hibernation des espèces animales protégées particulièrement est interdite et considérant que tout corridor majeur de déplacement et toute aire de chasse essentielle y fonctionnellement liés font partie des sites et aires protégés mentionnés par l'article 21 ;

Considérant l'article 33 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 aux termes duquel le Ministre ayant l'environnement dans ses attributions ne marque son accord sur le plan ou projet que si celui-ci ne porte pas atteinte à l'intégrité d'une zone Natura 2000 ;

Considérant le projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) tel que soumis au conseil communal de Troisvierges dans sa séance du 26 janvier 2026 ;

Considérant que le projet de modification ponctuelle du PAG prévoit le classement d'une zone d'habitation 1 (HAB-1) à Troisvierges à l'extrémité Ouest de la rue des Champs ;

Considérant que l'effet paysager de la modification ponctuelle du PAG ayant un caractère tentaculaire est atténué par la présence d'un hall en zone verte et d'arbres formant un écran de verdure ;

Considérant que la modification de la délimitation de la zone verte soumise pour avis n'est pas contraire aux objectifs de l'article 1 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 ;

J'avise favorablement la modification de la délimitation de la zone verte découlant du projet en question.

Je tiens à vous rappeler que le vote du conseil communal en vertu de l'article 14 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain me devra être transmis pour approbation conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 18 juillet 2018, vu que la délimitation de la zone verte est modifiée par le projet de modification ponctuelle du PAG en question.

Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Marianne Mousel
Premier Conseiller de Gouvernement

Copie : Ministère des Affaires intérieures
Administration de la nature et des forêts