

Plans d'aménagement particulier « quartier existant »



Photo : Googlemaps

Modification ponctuelle - Stawelerstrooss à Huldange

(dossier MoPo - PAP QE 3)

1. Argumentaire justifiant l'initiative
2. Projet de modification du plan de repérage
3. Version coordonnée

Août 2026

Réf : 20261/110c, MoPo PAG 110C/043/2026

Délibération du Conseil communal	26.01.2026
Avis de la Cellule d'Evaluation	03.07.2026
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 DU PLAN DE REPÉRAGE.....	13
3. VERSION COORDONNÉE.....	17
4. AVIS CELLULE D'ÉVALUATION.....	21



INTRODUCTION

La commune de Troisvierges a chargé le bureau d'études TR-Engineering de modifier ponctuellement le plan de repérage 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.

Considérant l'extension d'une zone d'habitation mixte villageoise au PAG, rue Stawelerstrooss à Huldange, la zone quartier existant – quartier mixte à caractère urbain est également agrandie en conséquence en PAP QE. Également, un échange de terrains a été fait au PAG ce qui nécessite de requalifier chacune des deux parcelles en PAP QE. En outre, une zone spéciale – station-service et activités connexes est étendue au PAG. Ceci implique parallèlement la délimitation d'une zone quartier existant d'activités économiques – stations-service en PAP QE.

Cette modification est mineure et ne remet 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 identification des zones concernées par une modification graphique ;
- enfin, la troisième partie est la version coordonnée du plan de repérage des PAP QE.



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 en date du 6 juin 2025.

Pour faire suite à une modification ponctuelle du PAG au niveau de la Stawelerstrooss – N7 à Huldange entreprise en parallèle du présent dossier, plusieurs zones quartier existant doivent être étendues ou requalifiées.

Il va s'agir :

- d'étendre légèrement le quartier existant – quartier mixte à caractère urbain afin d'être en cohérence avec la délimitation de la zone SPEC-S en vis-à-vis pour la station-service,
- de requalifier deux parcelles contigües à la maison existante (parcelle 127/2259) dans le but de permettre à cette dernière d'avoir une limite cadastrale parallèle à sa façade Est ;
- d'étendre le quartier existant – activités économiques plus précisément stations-service afin d'être en conformité avec la fonction existante du fonds concerné, à savoir la voie d'accès à la station-service ainsi que les places de stationnement aménagées pour les besoins de fonctionnement du café et de la station.

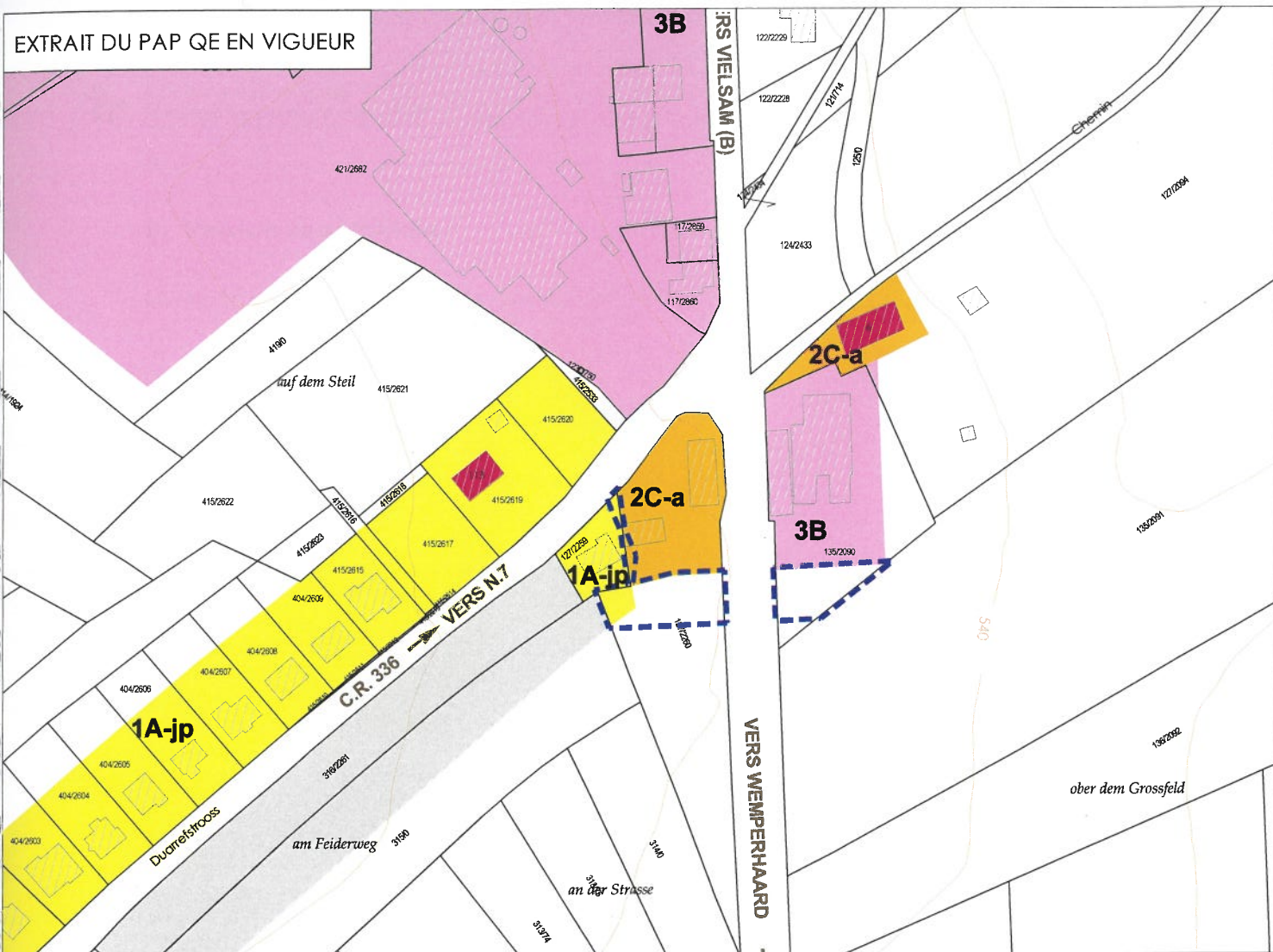
Seule le plan de repérage est concerné par le présent dossier. La partie écrite référente des nouvelles délimitations reste inchangée.

2. Projet de modification du plan de repérage

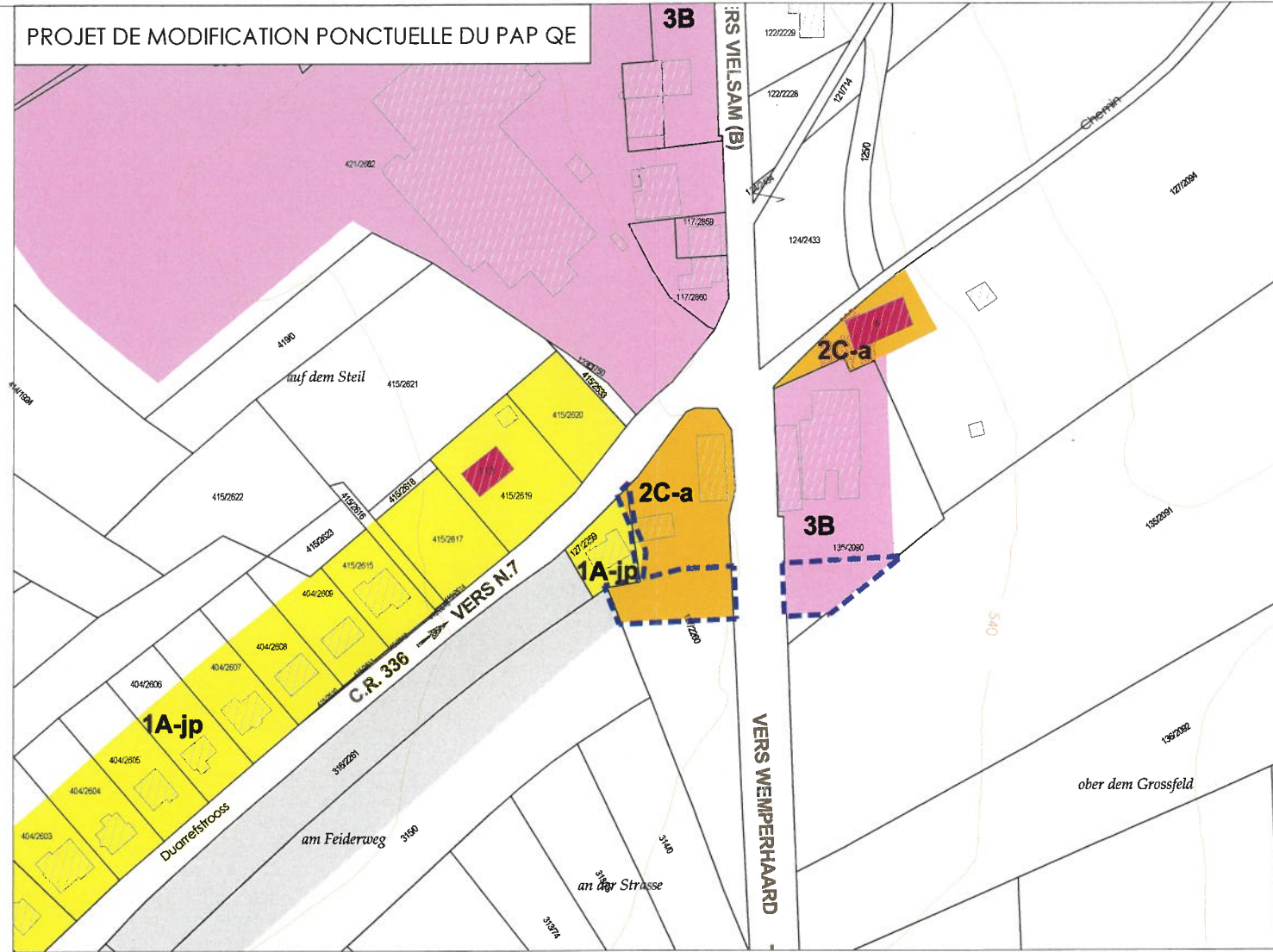
Le plan ci-après illustre la situation du PAP QE en vigueur et celle du projet de PAP QE pour les zones mentionnées précédemment.



EXTRAIT DU PAP QE EN VIGUEUR



PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP QE



FOND DE PLAN

- Limite communale
- Limite parcellaire
- ▨ Bâtiment existant
- / - Ruisseau / Ruisseau souterrain ou temporaire
- 350 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

3

QUARTIERS EXISTANTS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

3B Stations- service

AUTRES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

- Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier " nouveau quartier "
- Patrimoine bâti
- construction à conserver

Vu et approuvé:
Troisvierges, le 26.01.2026
Le Collège échevinal



Zone objet de la modification ponctuelle

Réf.: N° 2021/100
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du.....



Modification ponctuelle PAP QE - Stawelerstrooss
PAP QE EN VIGUEUR / PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAP QE
Localité de Huldange

DATE: 26.05.2025

ECHELLE : 1/2500 ème

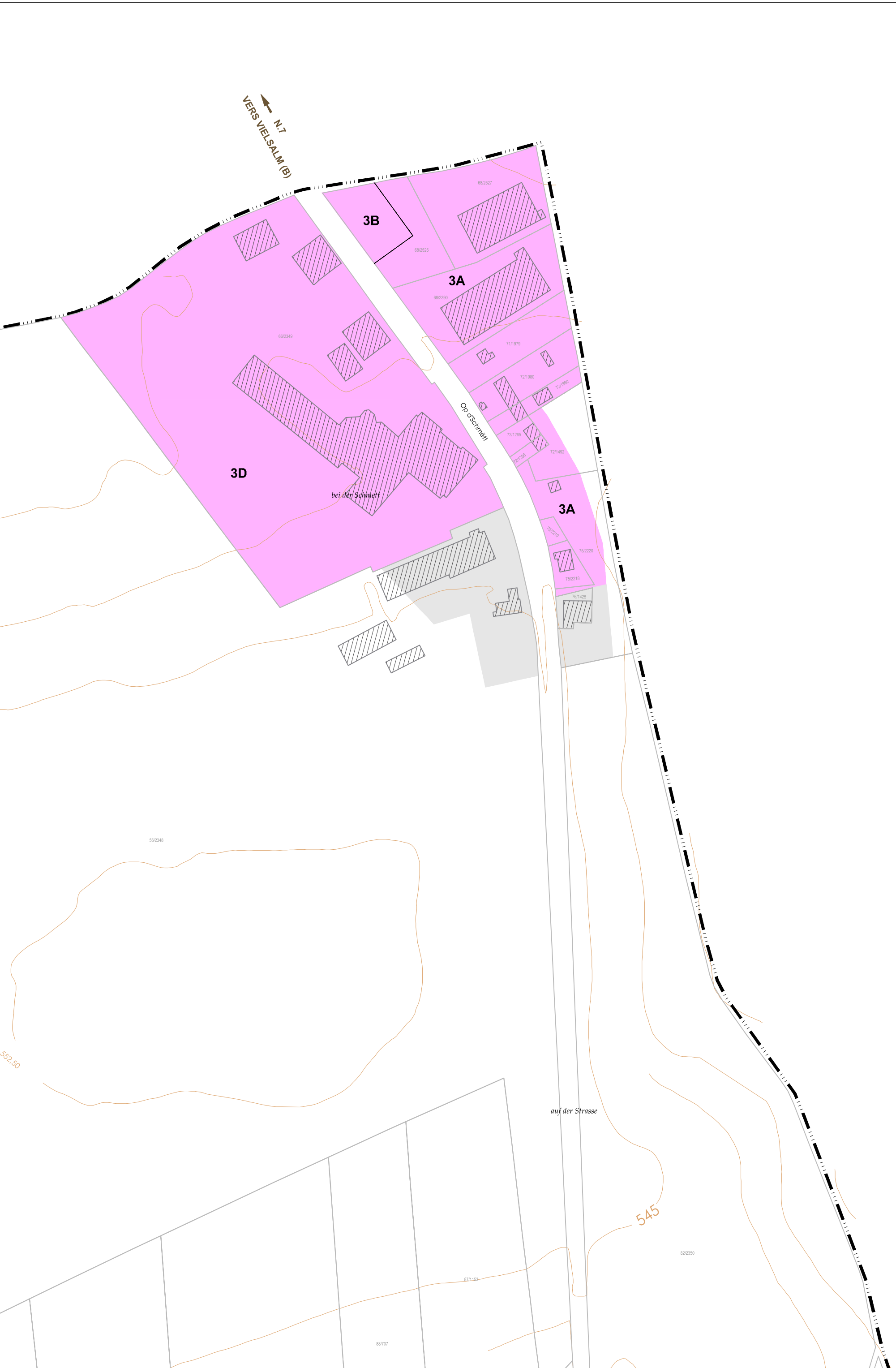
E132656/xx25e105.dwg - Rév. 1

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

TR Engineering
Ingénieurs - conseil

3. Version coordonnée

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



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

Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

secteur protégé de type "environnement construit"

Patrimoine bâti

- construction à conserver
- patrimoine à conserver
- gabarit à préserver
- alignement à préserver

C OBS 1999 - ORIGINE MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT: DROITS RESERVES A L'ETAT DU G.D.L. (2002)	< COPIE ET REPRODUCTION INTERDITE
C PCN - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2023)	< COPIE ET REPRODUCTION INTERDITE
C BDA-TC - ORIGINE CADASTRE: DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2001)	< COPIE ET REPRODUCTION INTERDITE



4. Avis cellule d'évaluation





Notre réf.: 20261/110C, mopo PAG 110C/043/2026

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

Luxembourg, le 3 juillet 2026

AVIS

Conformément à l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la cellule d'évaluation, ci-après dénommée « *la cellule* », dans sa séance du 5 mai 2026, à laquelle assistaient les membres Messieurs Frank Goeders et Madame Begzada Bahtijari, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet de modification du plan de repérage (partie graphique) et de la partie écrite du plan d'aménagement particulier « *quartier existant* » (PAP QE) de la commune de Troisvierges concernant des fonds situés à Huldange, au lieu-dit « *Stawelerstrooss* », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune pour le compte de l'administration communale.

En exécution de l'article 27 (1) de la loi prémentionnée, la présente modification du PAP QE a été élaborée à l'initiative du collège des bourgmestre et échevins de la commune de **Troisvierges** par le bureau d'études TR Engineering S.A. La modification du PAP QE est menée parallèlement à la procédure d'adoption de la modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) portant la référence ministérielle 110C/043/2026.

La présente modification du plan de repérage du PAP QE vise :

- à **attribuer** à une partie de la parcelle cadastrale 127/2259, actuellement soumise aux dispositions du PAP QE « *Quartier à immeubles isolées ou jumelées à toiture plate autorisable* » [1A-jp], les dispositions du PAP QE « *Quartier à immeubles isolées ou jumelées* » [2C-a] ;
- à **attribuer** à la partie de la parcelle cadastrale n° 127/2260
 - o actuellement soumise aux dispositions du PAP QE « *2C-a* », les dispositions du PAP QE « *1A-jp* » ;





Réf.: 20261/110C, mopo PAG 110C/043/2026

- actuellement soumise aux dispositions du PAP QE « 1A-jp », les dispositions du PAP QE « 2C-a » ;
- actuellement en zone verte, les dispositions du PAP QE « 2C-a » ;
- à **attribuer** à une partie de la parcelle cadastrale n° 135/2259, actuellement en zone verte, les dispositions du PAP QE « *station-service* » [B].

De prime abord, la cellule constate la conformité du projet d'aménagement particulier « *quartier existant* » lui soumis avec les dispositions du projet de modification du PAG actuellement en cours (110C/043/2026).

Quant à la conformité du projet d'aménagement particulier « *quartier existant* » aux objectifs définis à l'article 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 précitée, la cellule n'a pas d'observations à émettre.

Dans un souci de simplification administrative et afin de faciliter l'instruction des dossiers, nous prions la commune au futur de regrouper les modifications ponctuelles envisagées du PAG et du PAP QE dans **une seule et même procédure de demande**, plutôt que de les introduire au travers de dossiers distincts. Une approche consolidée permettrait d'améliorer la lisibilité du projet, d'optimiser le traitement administratif et de limiter les démarches pour l'ensemble des parties concernées.

Suite au présent avis, la cellule d'évaluation prie l'autorité communale de transmettre une version coordonnée en double exemplaire des plans de repérage impactés par la présente modification lors du renvoi du dossier pour approbation.

Le Président de la
cellule d'évaluation

Frank Goeders