

PAP ZAER 'Auf Stockem',  
Troisvierges

## Modification ponctuelle du PAP

Mai 2019



Rapport justificatif

### Références ministérielles : 15964/110C et 17975/110C

avis de la Cellule d'Evaluation	
vote du Conseil communal	
approbation ministérielle	





---

## Sommaire

---

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE.....</b>	<b>9</b>
<b>PARTI URBANISTIQUE ET EXPOSE DES MOTIFS.....</b>	<b>13</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>17</b>

*Certificat OAI urbaniste-aménageur  
Documents topographiques, cadastraux et fonciers  
Documents de planification territoriale  
Plans*



## INTRODUCTION

A la demande et pour le compte du syndicat intercommunal pour la promotion du canton de Clervaux (SICLER), le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après la **2<sup>ème</sup> modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « Auf Stockem » à Troisvierges** (réf. 15964/110 et 17975/110C). La présente modification ponctuelle est établie en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que du règlement grand-ducal du 25/10/2004 exécutant ladite loi. Elle s'inscrit donc dans un contexte PAG dit « mouture 2004 » afin de pouvoir rester cohérent avec le PAP approuvé antérieurement.

Le présent document constitue le rapport justificatif du plan d'aménagement particulier modifié «Auf Stockem». Il présente un contenu sommaire limité aux besoins de la modification ponctuelle concernée et dont l'envergure est restreinte.



## Localisation

---

La zone d'activités économiques régionale « in der Allern » est localisée au nord-est de l'agglomération de Troisvierges, à la sortie de la ville au sud de la N12 (Ëlwenterstrooss). Elle englobe les terrains du SICLER, deux parcelles appartenant à la commune de Troisvierges.

## Situation foncière

---

*[Cf. extrait du plan cadastral, relevé parcellaire, plan de situation topographique en annexe]*

La zone concernée par la présente modification ponctuelle couvre une superficie d'environ 2ha70ca à hauteur des zones I et II du PAP en vigueur.

Elle reprend les parcelles ou parties de parcelles suivantes enregistrées au cadastre de la commune de Troisvierges, section E de Drinklange :

- |            |                         |
|------------|-------------------------|
| - 129/1632 | numéro de mesurage 1402 |
| - 139/246  | numéro de mesurage –    |
| - 137/1631 | numéro de mesurage 1271 |
| - 140/1630 | numéro de mesurage 1271 |



## DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE



## Plan d'aménagement général (PAG)

---

[Cf. extraits de la partie graphique du PAG en vigueur et projeté en annexe]  
[Cf. extraits de la partie écrite du PAG en vigueur et projeté en annexe]

Le plan d'aménagement général de la commune de Troisvierges est en cours de refonte complète au sens de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les terrains couverts par la modification du projet d'aménagement envisagé sont régis par le PAG en vigueur (loi modifiée du 19/07/2004 ainsi que règlement grand-ducal du 25/10/2004) qui a fait l'objet d'une modification ponctuelle approuvée par le ministère de l'Intérieur et à la Grande Région le 24/01/2008 et par le ministère de l'Environnement le 14/04/2008. Suite à cette modification ponctuelle, les parcelles ont été classées en « zone industrielle » superposées d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier » ainsi que d'une « zone d'isolement et de transition (ZIT) » située sur les pourtours du site, à l'exception de la bordure sud-ouest contiguë à la zone industrielle existante.

Pour la zone industrielle, la densité bâtie maximale autorisée est fixée par les coefficients suivants :

- COS : 0.70 (COS : le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée et la surface d'un terrain à bâtir net)
- CMU : 1.50 (CMU : le coefficient maximum d'utilisation du sol est le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net)
- CUS : 4.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (CUS : coefficient d'utilisation du sol est le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net).

Il convient en outre de préciser que la zone industrielle 'Auf Stockem' représente, au vu du PAG en vigueur, le plus grand projet pour le développement d'activités économiques sur le territoire communal. A ce titre, il pourrait être considéré comme espace prioritaire d'urbanisation.

## Plan d'aménagement particulier « Auf Stockem »

---

[Cf. partie graphique et partie écrite du PAP en vigueur en annexe]

Les terrains concernés sont couverts par le plan d'aménagement particulier « Auf Stockem »<sup>1</sup>, tel que modifié avec approbation ministérielle en date du 30/10/2017 (référence ministérielle : 17975/110C).

---

<sup>1</sup> approbation par le ministre de l'Intérieur et à la Grande Région en date du 08/12/2009 (référence ministérielle : 15964/110C)



## PARTI URBANISTIQUE ET EXPOSE DES MOTIFS



Le parti urbanistique du PAP initial est maintenu suite à la présente modification ponctuelle. Seul est ici repris l'exposé des motifs ayant présidé à la présente modification du PAP.

## EXPOSE DES MOTIFS

L'élaboration de la présente modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « Auf Stockem » a pour objectif de modifier l'accès aux zones I et II localisées au sud-ouest du site.

Ainsi, l'accès aux zones I et II était initialement prévu selon une organisation des zones sur deux plateformes compte tenu de la forte déclivité du terrain, soit comme suit :

- desserte de la zone I- lot 2 et de la zone II - lots 1 à 4 à partir de la nouvelle voie de desserte interne à la zone d'activité et
- desserte de la zone I- lot 1 et de la zone II-lots 5 à 8 à partir de la voie de desserte existante et réaménagée. Depuis la 1<sup>ère</sup> modification du PAP approuvée en 2017, le réaménagement de cette voirie n'est plus envisagé vu que l'accès principal de la zone d'activité se fera dorénavant directement à partir de la nouvelle route connectée à la N12 au nord du site.

Afin d'ouvrir davantage de possibilités d'aménagement des deux zones I et II concernées, et de se tenir au plus près des besoins des entreprises intéressées pour s'y implanter, la présente modification vise d'une part à permettre l'aménagement sur une plateforme unique et d'autre part à accéder à partir de la voie de service initialement planifiée.

Pour ce faire, le statut de la voie de service initialement planifiée évolue vers celui d'une voie mixte, c'est-à-dire permettant en plus l'accès motorisé aux zones I (*au moins pour les lots situés en partie nord-ouest de la zone, soit les lots 1, 2, 3, 6, 7 et 8*) et II (*au moins pour le lot 2, le lot 1 par ailleurs déjà construit, étant desservi à partir de la rue existante*), ainsi que la circulation des piétons et cyclistes.

Pour garantir cela, elle a été élargie à 6.50 mètres (au lieu de 4 mètres initialement) sur une longueur d'environ 75m afin de permettre aux poids lourds de pouvoir circuler et tourner plus aisément. Sur cette longueur, une pente acceptable pour les véhicules est garantie. La pente de la nouvelle voirie, raccordée à la voirie existante, est maintenue à 12% sur les premiers mètres. La pente est ensuite plus douce avec 1,50% (à la place des 12% fixés initialement sur toute la longueur, soit 100m, pour la voie de service).

Sa largeur est par après réduite à 2m50 (après l'entrée sur le lot 1-zone I, dédié à l'entreprise Gemilux) compte tenu de l'accentuation de la pente, afin de ne maintenir qu'une accessibilité aux piétons et une connexion douce vers le cœur de la zone d'activité. Des escaliers devront de fait être mis en œuvre.

Une zone verte publique borde la voie piétonne à l'ouest et se prolonge à la limite entre les zones II et III à hauteur de la conduite d'eau potable DEA.



## ANNEXES

### **Certificat OAI urbaniste-aménageur**

#### **Documents topographiques, cadastraux et fonciers**

- extrait du plan topographique
- extrait du plan cadastral et relevé parcellaire

#### **Documents de planification territoriale**

- extraits du plan d'aménagement général en vigueur (partie graphique et partie écrite)
- plan d'aménagement particulier 'Auf Stockem' en vigueur (partie graphique + partie écrite)

#### **Plans**

- concept d'assainissement
- plan de plantation



**Certificat OAI urbaniste-aménageur**



# OAI

ORDRE DES ARCHITECTES  
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 79357

## CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

### Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)  
 mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société  
**TR ENGINEERING SA**

ayant son siège social à **LUXEMBOURG BP.1034 (86/88, RUE DE L'EGALITE)**  
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**  
sous le numéro **UP/10754**

Le droit de signature appartient à

**CATHERINE PETIT UA/2391 né(e) le 04/12/1959**

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets,  
d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **17/05/2019**



**Pierre HURT**  
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **TROISVIERGES**
- objet: **MODIFICATION PAP 'AUF STOCKEM' RÉF 15964 + 17975**
- localité: **TROISVIERGES** • rue: **'auf Stockem'**
- n° de cadastre: **129/1632; 139/246; 137/1631; 140/1630**
- maître de l'ouvrage: **SICLER, CLERVAUX**

Certifié conforme le **17 mai 2019** par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **PETIT CATHERINE**

**Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.**



**Documents topographiques, cadastraux et fonciers**



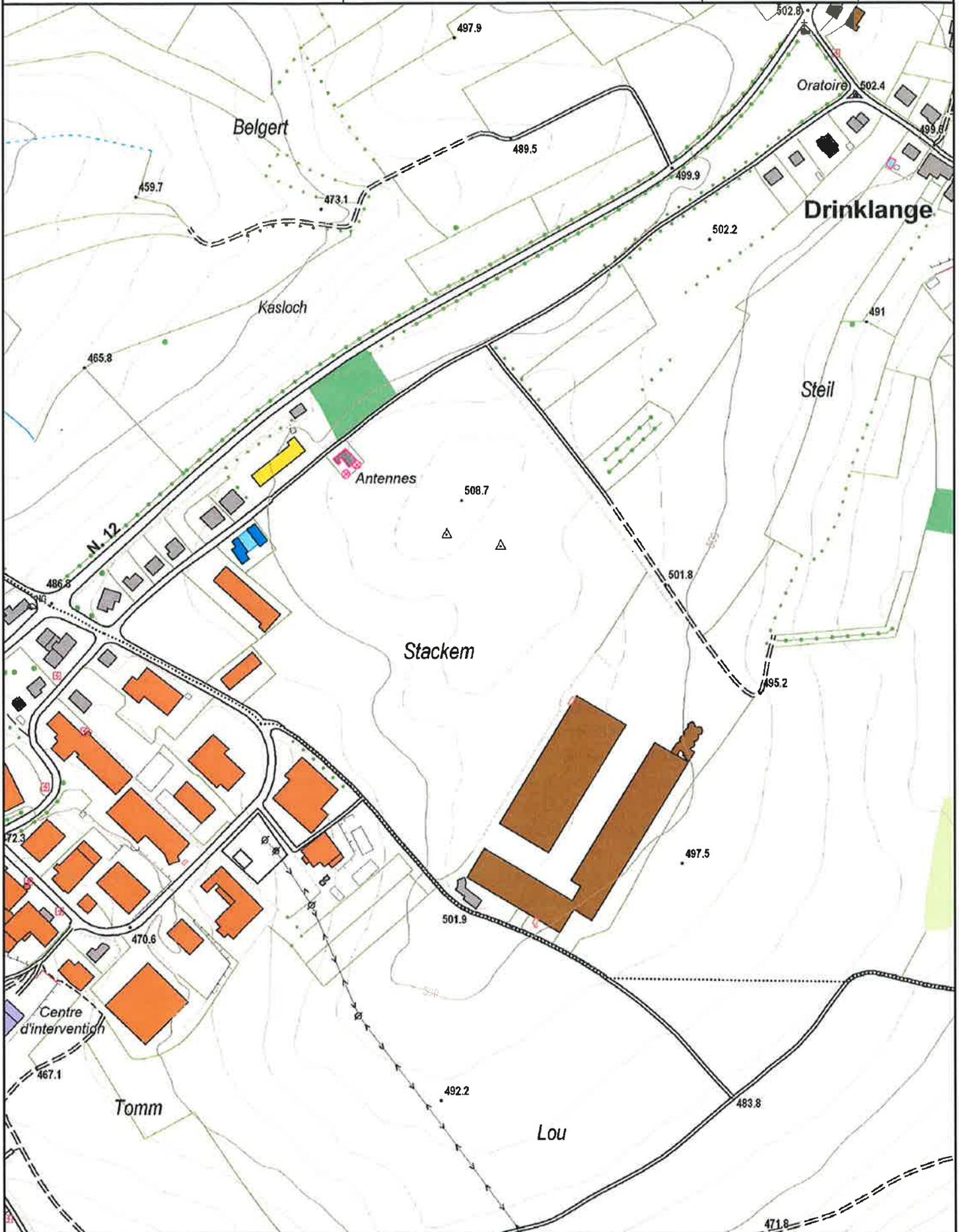


# EXTRAIT DU PLAN TOPOGRAPHIQUE

Émis par: Claudine Michels  
Date d'émission: 16.12.2016

Commune: Troisvierges  
Section: E de Drinklange

Échelle approximative:  
1:5000



1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg

Adresse postale : Boîte postale 1761 / L - 1017 Luxembourg

Homepage : [www.cadastre.lu](http://www.cadastre.lu)

Téléphone : 44.901-1

E-Mail : [info@act.public.lu](mailto:info@act.public.lu)

Téléfax : 44.901-333

2) **REMARQUES GENERALES :**

- 2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.
- 2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.
- 2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :  
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).
- 2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.
- 2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.
- 2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.
- 2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**

- 3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :

- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
- Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
- Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.

- 3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :

L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.

- 3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :

Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.

- 3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :

- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
  - la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
  - le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
  - l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
  - le niveau 81 correspond au 1<sup>er</sup> sous-sol, le niveau 82 correspond au 2<sup>e</sup> sous-sol, et ainsi de suite.
- abréviations *esc.* : *escalier* et *niv.* : *niveau*.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.





1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg

Adresse postale : Boîte postale 1761 / L - 1017 Luxembourg

Homepage : [www.cadastre.lu](http://www.cadastre.lu)

Téléphone : 44.901-1

E-Mail : [info@act.public.lu](mailto:info@act.public.lu)

Téléfax : 44.901-333

2) **REMARQUES GENERALES :**

- 2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.
- 2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.
- 2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :  
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).
- 2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.
- 2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.
- 2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.
- 2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**

3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :

- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
- Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
- Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.

3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :

L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.

3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :

Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.

3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :

- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
  - la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
  - le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
  - l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
  - le niveau 81 correspond au 1<sup>er</sup> sous-sol, le niveau 82 correspond au 2<sup>e</sup> sous-sol, et ainsi de suite.
- abréviations *esc.* : *escalier* et *niv.* : *niveau*.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.





LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Administration du cadastre  
et de la topographie

## RELEVÉ PARCELLAIRE par commune et section cadastrale

Commune : TROISVIÈRGES  
Section : E de DRINKLANGE

Date de démission : 16 décembre 2016

Responsable : Claudine MICHELS

No parcelle	Propriétaire	QP	U	A	CC	Numéro(s) Mesurage(s)	Lieu dit Nature(s)	Occupation(s)	RNB	RBT	CT
									RNB	RBP	
122	1370	Copropriété volontaire - PATZ MICHEL (POST, LES HERITIERS) /9708 CLERVAUX - POST, LUCIEN /9952 Drinklange/	1/2 1/2	6	1937-5	-	AUF DER LAMPERTSKAUL terre labourable	-	11.34	0	35a45ca
122	1506	Copropriété volontaire - PATZ MICHEL (POST, LES HERITIERS) /9708 CLERVAUX - POST, LUCIEN /9952 Drinklange/	1/3 2/3	0	1974-6	-	AUF DER LAMPERTSKAUL terre labourable	-	19.01	0	59a40ca
123	2	Syndicat Intercommunal pour la Promotion du Canton de Clervaux, S.I.C.L.E.R.		93	1944-3	-	AUF DER LAMPERTSKAUL terre labourable	-	3.16	0	39a55ca
124	2	Syndicat Intercommunal pour la Promotion du Canton de Clervaux, S.I.C.L.E.R.		196	1944-3	-	AUF DER LAMPERTSKAUL terre labourable	-	3.91	0	48a94ca
124	3	Syndicat Intercommunal pour la Promotion du Canton de Clervaux, S.I.C.L.E.R.		204	1944-3	-	AUF DER LAMPERTSKAUL terre labourable	-	1.59	0	19a99ca
124	4	Syndicat Intercommunal pour la Promotion du Canton de Clervaux, S.I.C.L.E.R.		204	1944-3	-	AUF DER LAMPERTSKAUL terre labourable	-	1.59	0	19a99ca
126	1472	Syndicat Intercommunal pour la Promotion du Canton de Clervaux, S.I.C.L.E.R.		93	1962-6	-	AUF DER LAMPERTSKAUL terre labourable	-	3.20	0	40a10ca
126	1473	Syndicat Intercommunal pour la Promotion du Canton de Clervaux, S.I.C.L.E.R.		93	1962-6	-	AUF DER LAMPERTSKAUL terre labourable	-	3.19	0	39a90ca
126	1618	Syndicat Intercommunal pour la Promotion du Canton de Clervaux, S.I.C.L.E.R.		0	-	1261	AUF DER LAMPERTSKAUL terre labourable	-	62.13	0	3ha10a65ca
127	1544	Syndicat Intercommunal pour la Promotion du Canton de Clervaux, S.I.C.L.E.R.		0	1988-8	794	AUF STOCKEM terre labourable	-	29.21	0	1ha46a05ca
127	1583	ANTENNE COLLECTIVE TROISVIÈRGES ASBL		0	1995-0	962	Lampertskaul place (occupée)	bâtiment non défini	2.95	50	6a85ca
129	1632	Syndicat Intercommunal pour la Promotion du Canton de Clervaux, S.I.C.L.E.R.		0	-	1271	AUF STOCKEM terre labourable	-	184.12	0	4ha28a19ca
137	1631	Administration Communale Troisvièrges.		0	-	1271	Z. Industrielle in den Allern place (occupée)	bâtiment industriel ou artisanal	8.09	1125	18a82ca
139	246	KREMER, NICOLAS (LES HERITIERS, Troisvièrges)		61	1858-9	-	Z. Industrielle in den Allern terre labourable	-	1.46	0	7a30ca

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficière - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre  
© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2016)

1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg  
Adresse postale : Boîte postale 1761 / L – 1017 Luxembourg  
Homepage : [www.cadastre.lu](http://www.cadastre.lu) E-Mail : [info@act.public.lu](mailto:info@act.public.lu)  
Téléphone : 44.901-1 Téléfax : 44.901-333

2) **REMARQUES GENERALES :**

- 2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.
- 2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.
- 2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :  
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).
- 2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.
- 2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.
- 2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.
- 2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**

- 3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :  
- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.  
- Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.  
- Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.
- 3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :  
L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.
- 3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :  
Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.
- 3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :  
- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,  
- la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,  
- le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,  
- l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,  
- le niveau 81 correspond au 1<sup>er</sup> sous-sol, le niveau 82 correspond au 2<sup>e</sup> sous-sol, et ainsi de suite.  
- abréviations *esc.* : escalier et *niv.* : niveau.  
Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.





LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Administration du cadastre  
et de la topographie

**RELEVÉ PARCELLAIRE**  
par commune et section cadastrale

Commune : TROISVIERGES  
Section : E de DRINKLANGE

Date de démission : 16 décembre 2016

Responsable : Claudine MICHELS

No parcelle	Propriétaire Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP		A	CC	Numéro(s) Mesurage(s)	Lieu dit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT RBNP	RBT RBP	CT CP
		U	QP								
140	Administration Communale Troisvièrges,			0	-	1271	AUF STOCKEM place	-	8.35	0	19a44ca
144	Troisvièrges, la Commune,			0	2014-P	1402	Z. Industrielle in den Allern place	-	0.30	0	71ca
144	Syndicat Intercommunal pour la Promotion du Canton de Clervaux, S.I.C.L.E.R.,			0	2014-P	1402	Z. Industrielle in den Allern place	-	2.65	0	6a17ca
144	Syndicat Intercommunal pour la Promotion du Canton de Clervaux, S.I.C.L.E.R.,			0	2014-P	1402	Z. Industrielle in den Allern terre labourable	-	23.30	0	72a83ca
147	Syndicat Intercommunal pour la Promotion du Canton de Clervaux, S.I.C.L.E.R.,			0	-	1261 1402	AUF BRIMHECK terre labourable	-	8.38	0	41a93ca
180	Copropriété volontaire -PATZ MICHEL (POST, LES HERITIERS) [9708 CLERVAUX] - POST, LUCIEN [9952 Drinklange]	1/2	1/2	105	1944-3	-	AUF DER LAMPERTSKAUL terre labourable	-	10.78	0	53a93ca

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre  
© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2016)

1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg

Adresse postale : Boîte postale 1761 / L - 1017 Luxembourg

Homepage : [www.cadastre.lu](http://www.cadastre.lu)

E-Mail : [info@act.public.lu](mailto:info@act.public.lu)

Téléphone : 44.901-1

Téléfax : 44.901-333

2) **REMARQUES GENERALES :**

- 2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.
- 2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.
- 2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :  
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).
- 2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.
- 2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.
- 2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.
- 2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**

- 3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :

- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
- Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
- Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.

- 3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :

L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.

- 3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :

Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.

- 3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :

- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
  - la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
  - le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
  - l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
  - le niveau 81 correspond au 1<sup>er</sup> sous-sol, le niveau 82 correspond au 2<sup>e</sup> sous-sol, et ainsi de suite.
- abréviations *esc.* : *escalier* et *niv.* : *niveau*.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.





LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Administration du cadastre  
et de la topographie

**RELEVÉ PARCELLAIRE**  
par commune et section cadastrale

Commune : TROISVIERGES  
Section : F de TROISVIERGES

Date de démission : 16 décembre 2016

Responsable : Claudine MICHELS

No parcelle	Propriétaire	QP	U	A	CC	Numéro(s) Mesurage(s)	1402	Lieu dit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT	RBT	CT
	Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP								RNBP	RBP	
658 5255	Troisvierges, la Commune,			0	2014-P			ZWISCHEN DEN HECKEN place		0.26	0	61ca

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre  
© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2016)

1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg

Adresse postale : Boîte postale 1761 / L – 1017 Luxembourg

Homepage : [www.cadastre.lu](http://www.cadastre.lu)

E-Mail : [info@act.public.lu](mailto:info@act.public.lu)

Téléphone : 44.901-1

Téléfax : 44.901-333

2) **REMARQUES GENERALES :**

- 2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.
- 2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.
- 2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :  
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).
- 2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.
- 2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.
- 2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.
- 2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**

- 3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :

- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
- Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
- Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.

- 3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :

L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.

- 3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :

Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.

- 3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :

- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
  - la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
  - le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
  - l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
  - le niveau 81 correspond au 1<sup>er</sup> sous-sol, le niveau 82 correspond au 2<sup>e</sup> sous-sol, et ainsi de suite.
- abréviations *esc.* : *escalier* et *niv.* : *niveau*.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.



**Documents de planification territoriale**



## **2. ZONES DEFINIES EN VERTU DES DISPOSITIONS ET DEFINITIONS DES COEFFICIENTS DE DENSITE BATIE DE LA LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004 CONCERNANT L'AMENAGEMENT COMMUNAL ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN** (REGIME 2004)

### **Art. 2.6.bis Zone d'habitation 1 (HAB-1)**

*(Modification 110C/004-2005, approuvée par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 12 mai 2006)*

*(Modification 110C/008-2007, approuvée par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 16 juin 2008)*

*(Modification 110C/011-2009, approuvée par le ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 29 septembre 2010)*

Les **zones d'habitation** englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services, d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les **zones d'habitation 1** sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Densités bâties maximales autorisées<sup>5</sup> :

- coefficient d'occupation du sol (COS)<sup>6</sup> : **0.30**
- coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU)<sup>7</sup> : **0.60**

Les zones d'habitation 1 concernées sont les suivantes :

- lieu-dit « bei de Schouster » à Huldange
- lieu-dit « in Odenbour » à Huldange

Cette zone couvre partiellement la parcelle cadastrale N° 337/2421 de la section B de Huldange.

<sup>5</sup> Suivant le règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, chapitre 3 – Partie écrite, Titre II – Zones communales, Chapitre 1<sup>er</sup> – Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées (Mémorial A n° 182 du 18 novembre 2004, page 2745), les zones d'habitation 1 peuvent présenter un COS maximum de 0.4 et un CMU de 0.8.

<sup>6</sup> COS : rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface du terrain à bâtir net.

<sup>7</sup> CMU : rapport entre la surface brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

- lieux-dits « auf dem Boden » et « in den Bourengarten » à Wilwerdange

Les zones couvertes par la zone d'habitation 1 sont les suivantes :

- *Wilwerdange : lieu-dit « auf dem Boden »*

Parcelles cadastrales N° 979/2682 – 980/2603 (p. partie) – 983/2693 (p. partie) – 984/1860 (p. partie) – 984/2528 – 984/2689 (p. partie) – 985/2526 – 985/2527 – 985/2568 – 985/2569 – 986 – 987 – 988/1897 – 989/1898 – 990 de la section D de Wilwerdange.

### **Art. 2.8.bis Zone de bâtiments et d'équipements publics (ZBEP)**

*(Modification 110C/009-2008, approuvée par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 31 mars 2009 et par le ministre de l'Environnement le 20 avril 2009)*

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Elles ne comportent que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs. Elles comportent encore des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir l'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La zone de bâtiments et d'équipements publics au lieu-dit « Auf Brimheck » couvre la parcelle 153/2 (section E de Drinklange). La zone est destinée à l'aménagement d'un bassin de rétention.

### **Art. 2.10.bis Zone soumise à un plan directeur**

*(Modification 110C/011-2009, approuvée par le ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 29 septembre 2010)*

Le contenu du plan directeur est fixé par les Art. 5 à 7 du règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Le plan directeur respecte l'affectation des zones, telle que définie par le plan d'aménagement général.

Le cas échéant, le périmètre du plan directeur indiqué sur la partie graphique du plan d'aménagement général peut être adapté de manière motivée, en fonction des réalités de terrain.

#### ***Prescriptions spécifiques***

L'ensemble formé par les deux zones suivantes est obligatoirement soumis à l'élaboration d'un plan directeur préalablement à l'élaboration du ou des projet(s) d'aménagement particulier :

- Wilwerdange : lieu-dit « auf dem Boden »  
Parcelles cadastrales N° 979/2682 – 980/2603 (p. partie) – 983/2693 (p. partie) – 984/1860 (p. partie) – 984/2528 – 984/2689 (p. partie) – 985/2526 – 985/2527 – 985/2568 – 985/2569 – 986 – 987 – 988/1897 – 989/1898 – 990 de la section D de Wilwerdange.

- Wilwerdange : lieu-dit « in den Bourengarten »  
Parcelles cadastrales N° 1001/1574 – 1001/1801 – 1003/1862 (p. partie) – 1006/1375 – 1006/1863 (p. partie) de la section D de Wilwerdange.

L'analyse portera en particulier sur la problématique de la mobilité, des accès et de la sécurité, ainsi que sur l'intégration paysagère du site.

Un phasage du développement du site sera aussi proposé, chacune des phases déterminées pouvant faire l'objet d'un projet d'aménagement particulier spécifique.

### **Art. 2.15. Zone spéciale (ZS)**

*(Modification 110C/006-2007, approuvée par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 24 janvier 2008 et par le ministre de l'Environnement le 15 avril 2008)*

*(Modification 110C/009-2008, approuvée par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 31 mars 2009 et par le ministre de l'Environnement le 20 avril 2009)*

*(Modification 110C/019-2013, approuvée par le ministre de l'Intérieur le 30 juin 2014)*

La zone spéciale est destinée à recevoir des équipements et utilisations qui ne sont pas admissibles dans les autres zones.

L'installation de logements y est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des entreprises concernées.

#### Zone spéciale « Auf Brimheck » à Troisvierges

La zone spéciale au lieu-dit « Auf Brimheck » à Troisvierges couvre les parcelles cadastrales suivantes :

143/1634 – 144/1623 - 148/1620 (p. partie) – 153/1637 (p. partie) (section E de Drinklange).

Elle est divisée en deux sous-zones de destinations spécifiques suivantes :

La zone spéciale 1 est destinée aux activités et infrastructures inféodées suivantes :

- a. Exploitation agricole ;
- b. Entreprise agricole pour le compte de tiers (Lohnunternehmen) ;
- c. Atelier de réparation et d'entretien de matériel et machines agricoles ;  
cette activité pourra seulement être exercée :
  - à titre accessoire à l'une des activités visées sous a et b ;
  - uniquement pour les besoins propres à l'exclusion de tout travail rémunéré ou non pour le compte de tiers ;
  - sous condition que l'exploitant chargé de la direction de cette activité soit affilié à un régime de pension/maladie luxembourgeois sous le statut de profession agricole.

La zone spéciale 2 est destinée aux activités et infrastructures inféodées suivantes :

- a. Centre de contrôle technique;

- b. Car-wash et cabine de peinture ;
- c. Deux logements de service sous forme de maison d'habitation unifamiliale, dont un à l'usage de l'entrepreneur exerçant l'activité agricole à titre principal et l'autre à l'usage des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'entreprise.

La densité bâtie maximale autorisée sur les zones spéciales 1 et 2 est fixée par les coefficients suivants :

- COS<sup>8</sup> : 0.60
- CMU<sup>9</sup> : 1.20
- CUS<sup>10</sup> : 4.10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

### **Art. 2.16. Zone industrielle (ZI)**

*(Modification 110C/006-2007, approuvée par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 24 janvier 2008 et par le ministre de l'Environnement le 15 avril 2008)*

La zone industrielle est prioritairement destinée aux établissements industriels qui, par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones artisanales et commerciales.

Cette zone est destinée à l'implantation d'entreprises qui, pour des raisons écologiques, économiques ou sociales, doivent être isolées.

Y sont également admis les espaces libres correspondant à ces fonctions.

La zone industrielle doit comporter une « zone d'isolement et de transition » (cf. article 2.17).

#### **Zone industrielle régionale au lieu-dit « Auf Stockem » à Troisvierges**

La zone industrielle régionale au lieu-dit « Auf Stockem » à Troisvierges couvre les parcelles cadastrales suivantes :

123/2 - 124/2 - 124/3 - 124/4 - 126/1472 - 126/1473 - 126/1582 (p. partie) - 127/1544 - 129/1529 - 137/660 - 137/1022 - 139/246 - 139/247 - 139/888 - 140/1509 - 141/1560 - 144/1561 (p. partie) - 147/1434 (p. partie) - 148/1333 (p. partie) - 149/1 (p. partie) - 153/3 (p. partie).

La densité bâtie maximale autorisée dans cette zone est fixée par les coefficients suivants :

- COS : 0.70
- CMU : 1.50
- CUS : 4.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

La zone industrielle est soumise dans son entièreté à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier.

<sup>8</sup> COS : coefficient d'occupation du sol est le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée et la surface d'un terrain à bâtir net

<sup>9</sup> CMU : coefficient maximum d'utilisation du sol est le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net

<sup>10</sup> CUS : coefficient d'utilisation du sol est le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

**Art. 2.17. Zone d'isolement et de transition (ZIT)**

*(Modification 110C/006-2007, approuvée par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 24 janvier 2008 et par le ministre de l'Environnement le 15 avril 2008)*

*(Modification 110C/009-2008, approuvée par le ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 31 mars 2009 et par le ministre de l'Environnement le 20 avril 2009)*

*(Modification 110C/012-2010, approuvée par le ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 10 septembre 2012 et par le ministre du Développement durable et des infrastructures le 13 décembre 2012)*

La zone d'isolement et de transition est destinée à être aménagée afin de constituer une barrière entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles ou qu'il est nécessaire de séparer pour réaliser un aménagement approprié des lieux.

**Zone industrielle régionale « Auf Stockem » à Troisvierges**

Selon les conditions imposées par le Ministre de l'Environnement (courrier du 19 avril 2007), la zone d'isolement et de transition prévue sous forme d'une trame pleine, en bordure Est de la zone industrielle régionale au lieu-dit « Auf Stockem », devra avoir une largeur minimale de quinze mètres.

Les plantations seront à réaliser suivant les indications du préposé forestier territorialement compétent dans un délai de un an à compter du début des travaux de mise en place des infrastructures de la future zone d'activités.

La zone d'isolement et de transition prévue sous forme de hachures sur le pourtour de la zone industrielle régionale au lieu-dit « Auf Stockem » à Troisvierges impose de concevoir une formule d'intégration paysagère dans le cadre du projet d'aménagement particulier auquel est soumise cette zone.

Les modalités d'aménagement de la zone d'isolement et de transition seront précisées, dans le plan d'aménagement particulier de la zone industrielle (zones à planter, types de plantations, choix des essences, ...) et tiendront compte du caractère agricole de la zone environnante (choix d'essences régionales notamment).

La zone d'isolement et de transition permet dans tous les cas d'aménager les accès nécessaires à la zone.

**Zone spéciale « Auf Stockem/Auf Brimheck » à Troisvierges**

La zone d'isolement et de transition prévue en bordure de la zone spéciale aux lieux-dits « Auf Stockem/Auf Brimheck » couvre les parcelles suivantes :

142/1627 (p. partie) – 148/1620 (p. partie) - 149/1621 – 153/1624 (p. partie) – 408/1626 (P. partie) – 415/1629 (p. partie) (section E de Drinklange).

Cette zone d'isolement et de transition aura une largeur minimale de 10 mètres, à l'exception d'un tronçon de 240 mètres dont la largeur sera de 30 mètres.

Ce tronçon de 240 mètres sera aménagé comme suit :

- une bande de 10 mètres attenante à la zone spéciale restera à niveau du terrain aménagé et fera office de zone de transition entre la zone spéciale et le merlon boisé

à aménager (voir bande de 20 mètres ci-après); cette bande de 10 mètres ne devra pas nécessairement être boisée ;

- la bande de 20 mètres située au-delà de cette première bande de 10 mètres sera aménagée sous forme d'un merlon boisé d'essences régionales, afin de constituer un écran boisé. Le merlon aura une hauteur d'environ 1,50 mètre.

L'aménagement et les modalités d'entretien de la zone d'isolement et de transition seront définis en concertation avec les services compétents du Ministère de l'Environnement.

La zone d'isolement et de transition permettra dans tous les cas d'aménager les accès nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, notamment les accès aux terres d'exploitation et ce, quel que soit l'endroit envisagé.

#### Zone industrielle « bei der Strasse » à Huldange

La zone d'isolement et de transition autour de la zone industrielle au lieu-dit « bei der Strasse » a, selon les endroits, une largeur minimale de 2 (deux) mètres à une largeur maximale de 30 (trente) mètres, selon les indications figurant sur la partie graphique.

L'envergure de la zone, telle que définie sur la partie graphique, doit être respectée, ainsi que sa continuité (formation végétale continue, sauf exceptions pour permettre le passage d'infrastructures techniques nécessaires, ainsi que le respect de leurs contraintes ou servitudes éventuelles).

Les aménagements et plantations sont à réaliser en concertation et suivant les indications des services compétents du Département de l'Environnement du Ministère du Développement durable et des Infrastructures.

**Titre III REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES****Chapitre 1 - Notions générales****Art. 3.1. Marges de reculement**

(Modification 110C/010-2008, approuvée par le ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 19 mars 2010)

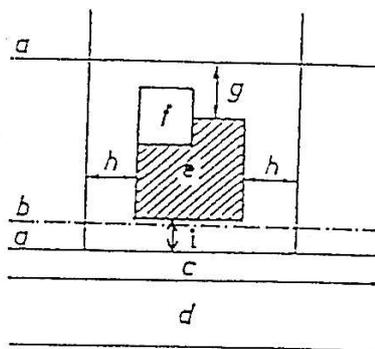
Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes et non fermées, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables.

Les reculs à respecter par rapport aux limites de propriété sont définis, pour chaque type de zone, dans l'article 2.14.

Toutefois, pour ce qui concerne les constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement, en cas de travaux d'isolation thermique réalisés conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation<sup>11</sup>, modifié par le règlement grand-ducal du 10 août 2008<sup>12</sup>, la valeur de ces reculs pourra devenir inférieure aux valeurs réglementaires, au maximum jusqu'à concurrence de l'épaisseur de la paroi isolante posée sur le bâtiment.

Cette dernière clause ne concerne toutefois pas les reculs autorisés dans le cadre d'une permission de voirie, pour lesquels une demande de modification doit être introduite à l'administration compétente.

- a) Limite de propriété
- b) Alignement de façade
- c) Trottoir
- d) Voie, route, chemin
- e) Bâtiment
- f) Balcon, terrasse, etc.
- g) Marge de reculement arrière
- h) Marge de reculement latérale
- i) Marge de reculement à l'avant



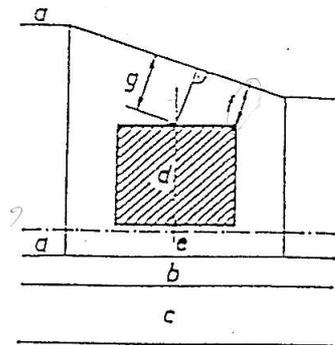
<sup>11</sup> Mém. A – N° 221 du 14 décembre 2007.

<sup>12</sup> Mém. A – N° 124 du 25 août 2008.

**Art. 3.2 Façade oblique**

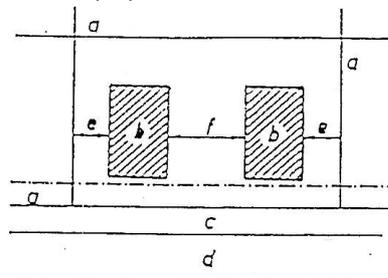
Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, le recul des constructions est mesuré à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions ne peut pas être diminué de plus d'un mètre.

- a) Limite de propriété
- b) Trottoir
- c) Voie, route, chemin
- d) Bâtiment
- e) Axe de symétrie du bâtiment
- f) Distance entre le point le plus rapproché et la limite de propriété : minimum 1 m
- g) Recul des constructions à mesurer

**Art. 3.3 Distance entre constructions sises sur la même propriété**

La distance réglementaire entre bâtiments sis sur la même propriété est calculée en additionnant les reculs réglementaires des constructions sur les limites de propriété.

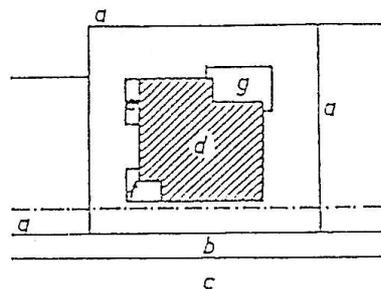
- a) Limite de propriété
- b) Bâtiment
- c) Trottoir
- d) Voie, route
- e) Recul réglementaire
- f) Distance entre bâtiments égale à deux reculs réglementaires (point e)



**Art. 3.4. Surface bâtie**

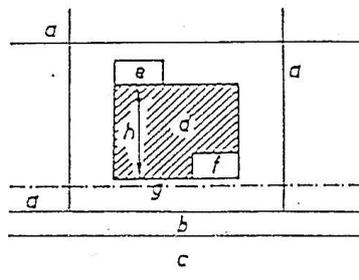
La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

- a) Limite de propriété
- b) Trottoir
- c) Voie, route
- d) Surface bâtie
- e) Balcon
- f) Seuil
- g) Terrasse non couverte

**Art. 3.5. Profondeur des bâtiments**

La profondeur des bâtiments est mesurée entre façades opposées, sur le plan du niveau de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables.

- a) Limite de propriété
- b) Trottoir
- c) Voie, route
- d) Bâtiment
- e) Balcon
- f) Seuil
- g) Façade
- h) Profondeur du bâtiment

**Art. 3.6. ARTICLE SUPPRIME**

## Chapitre 4 - Esthétique des constructions et protection des sites et de la nature

### **Art. 3.23. Esthétique**

Les autorités communales veilleront à assurer aux sites et aux voies publiques une certaine esthétique ou à leur maintenir l'esthétique en usant des possibilités que leur accordent les articles 55 à 57 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

### **Art. 3.24. Plantation et abattage d'arbres**

- a) Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés nécessaires du point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Il peut fixer la nature des plants pouvant être utilisés.
- b) Sur les deux bords de tout filet ou cours d'eau, toute construction et toute plantation d'arbustes ou d'arbres sont interdites dans une bande de protection de 6 m.
- c) L'abattage de tout arbre situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération dont le fût, mesuré à 1 m au-dessus du sol, présente une circonférence de plus d'un mètre et demi est prohibé. Tout abattage de tels arbres rendu obligatoire pour des raisons de sécurité, nécessité confirmée par les services des Eaux et Forêts, est soumis à une autorisation du Bourgmestre.

### **Art. 3.25. Exploitations à ciel ouvert**

Les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert de nature à nuire au bon aspect du paysage ou d'un lieu sont interdits. Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut toutefois les autoriser dans les secteurs non exposés à la vue. Il fixe les dispositions à prendre en vue de sauvegarder les intérêts du voisinage.

**Art. 3.26. Travaux de déblai et de remblai**

L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le Collège des Bourgmestre et Echevins pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

**Art. 3.27. Constructions en bois**

Sur l'ensemble du territoire communal, l'esthétique des constructions en bois doit correspondre à la typologie régionale de l'Oesling.

A l'intérieur du périmètre d'agglomération :

- Le bois peut être utilisé en façade à raison de 30 % maximum de la surface de la façade.
- Les remises dont la surface est inférieure à 12 m<sup>2</sup> peuvent être entièrement réalisées en bois.

**Art. 3.28. Stationnement de roulottes, de véhicules et de voitures automobiles non immatriculées**

L'utilisation des roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation temporaire ou permanente ou pour l'exploitation d'un commerce temporaire ou permanent est interdite sur le territoire communal. Exception est faite pour les terrains de camping spécialement aménagés pour ce genre d'installations conformément au règlement grand-ducal du 25 mars 1967 concernant le classement et les conditions d'installation des terrains de camping et tout autre règlement en la matière.

Il en est de même pour l'utilisation de ces installations dans le cadre de foires et marchés.

Sauf autorisation spéciale, le stationnement de roulottes, caravanes, véhicules et voitures automobiles non immatriculées est interdit.

**Art. 3.30. Enseignes**

- a) Sur l'ensemble du territoire communal, l'autorisation d'installer une enseigne ou tout autre objet similaire pourra être refusée ou subordonnée à des conditions spéciales pour des raisons de protection des sites.
- b) Les enseignes appliquées contre les façades ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au caractère du quartier où elles sont placées, ni à l'architecture de la façade contre laquelle elles sont fixées.
- c) Les enseignes seront apposées sur les pignons ou façades visibles depuis la voie publique pour autant qu'elles n'en masquent aucune baie existante.

**Art. 3.31. Implantation**

Pour des raisons d'esthétique ou de vue, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut imposer une autre implantation des bâtiments que celle prévue par le constructeur.

La différence de niveau entre l'entrée donnant accès aux pièces de vie et le niveau du trottoir sera de maximum 50 cm dans la zone du centre et 1 mètre dans les autres zones (voir article 3.8. du règlement général sur les sites et les bâtisses). Le niveau naturel du terrain doit être exploité au mieux ; il est exclu par exemple de concevoir un garage au niveau de la chaussée et de réaliser l'entrée piétonne à l'étage supérieur grâce à un talus artificiel.

La pente de la rampe donnant accès au garage sera de 15 % maximum.

**Art. 3.32. Forme et matériaux des toits**

*(Modification 110C/010-2008, approuvée par le ministre de l'Intérieur et à la Grande Région le 19 mars 2010)  
(Modification 110C-018-2013 approuvée par le ministre de l'Intérieur le 3 juin 2014)*

Dans les zones d'habitation du centre, mixte, de moyenne densité, de faible densité et les zones soumises à une réglementation spéciale :

- a) Les toits à double versant ou à petite croupe/Krüppelwalmdach sont obligatoires pour les volumes principaux.
- b) L'inclinaison des toits ainsi que la hauteur à la corniche des constructions nouvelles seront adaptées aux constructions existantes adjacentes et en harmonie avec celles du voisinage.
- c) La pente des toits doit être comprise entre trente et quarante degrés.
- d) Les ruptures de pente ne sont pas autorisées, à l'exception des toits à la Mansart (pour les zones réglementées, voir règlement spécial).

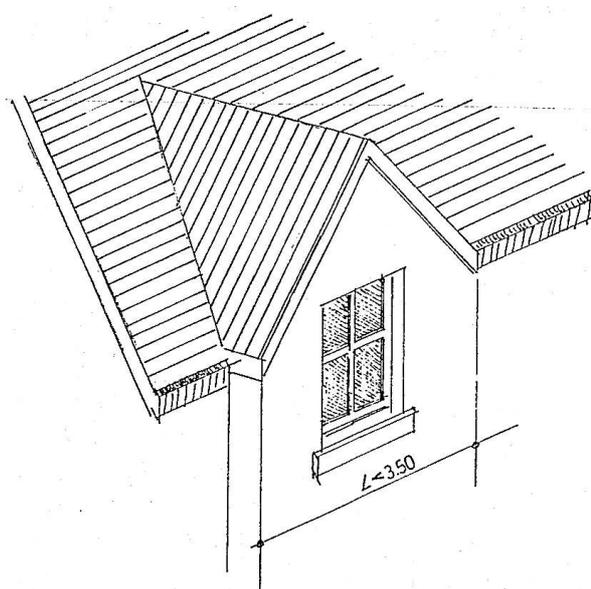
Dans les zones artisanales et commerciales ainsi que dans les zones industrielles :

- l) Les toits à double versant sont préconisés.  
D'autres formes de toits peuvent être autorisées telles que toits plats ou à un seul versant.
- m) La pente des toits à simple ou double versant peut varier de quinze degrés (15°) à vingt-cinq (25°) degrés.
- n) Le rapport entre la hauteur à la corniche et la hauteur au faîtage est supérieur à 1/2.
- o) Les toits seront recouverts d'un matériau mat de même format, texture et couleur que l'ardoise naturelle (gris foncé). Les toits végétalisés sont par ailleurs préconisés pour les toits plats.
- p) Les bardages de façade servant à masquer, sur une partie de leur hauteur, un étage partiel ou complet sous toit (voir schéma) ne sont pas à considérer comme faisant partie du toit mais bien de la façade.

**Art. 3.33. Superstructures et lucarnes**

- a) Les constructeurs s'efforceront de grouper les éléments de superstructure (cabanons d'ascenseur, équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau...) et de les intégrer dans le volume de la toiture.
- b) Les souches de cheminées seront dans la mesure du possible proches du faîtage et recouvertes d'un matériau similaire à celui utilisé pour le revêtement de la façade ou pour la couverture de la toiture (enduit, pierres naturelles locales ou ardoises ou matériau de même format et texture, et de couleur gris foncé mat).
- c) On préférera, pour la ventilation non mécanique, l'usage de chatières plutôt que de busettes.
- d) Les lucarnes sont autorisées. Elles doivent être placées à un mètre de recul sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture (pour les zones réglementées, voir règlement spécial).
- e) Le total des largeurs additionnées de chaque lucarne ne peut excéder la moitié de la longueur de la façade.
- f) Les pentes ainsi que les matériaux utilisés pour la couverture des lucarnes sont les mêmes que ceux admis pour les toitures.

- g) La forme des lucarnes sera traditionnelle (carré ou rectangle debout) ou plus fantaisiste (courbe) mais sera étudiée de façon à ne pas nuire à l'esthétique du bâtiment ni à l'harmonie de ce dernier avec ses voisins.
- h) Les terrasses « en baignoire » sont interdites.
- i) Les frontons d'une largeur inférieure à 3.50 m sont autorisés. Une construction avec interruption de l'avant-toit sera utilisée de préférence.



Art 333 i les frontons

**Art. 3.34. Murs, haies, clôtures**

Tous les murs, haies, clôtures, implantés mitoyennement en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction, doivent être préalablement autorisés par le Collège des Bourgmestre et Echevins. Celui-ci peut imposer, en bordure des voies publiques, l'implantation et les dimensions de ces aménagements. Ils devront suivre le plus largement possible les niveaux du terrain naturel.

L'implantation de murs, clôtures ou cloisons servant à délimiter les propriétés se fera obligatoirement sur les limites de propriétés latérales ou postérieures.

La hauteur du mur, de la clôture ou de la cloison à construire sur le fond du demandeur ne peut dépasser la hauteur de 50 cm.

Au cas où un grillage sera monté sur le mur, la hauteur maximale du mur et de la clôture ou du grillage est limitée à 1.60 mètres. Le mur ne peut dépasser, en aucun cas, la hauteur de 50 cm.

La hauteur sera, dans tous les cas, mesurée à partir du terrain naturel.

Au cas où le mur, la clôture et la cloison seront construits à cheval sur la limite séparative de deux fonds, les dispositions concernant les hauteurs restent les mêmes.

**Art. 3.35. Murs de soutènement**

Les murs de soutènement des terrasses aménagées devant les constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 2.00 m.

**Art. 3.36. Clôture des parcelles**

Pour des raisons esthétiques, d'hygiène ou de sécurité, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut ordonner la clôture de parcelles construites ou non construites situées en bordure des voies publiques et en définir la nature sans préjudice aux dispositions de l'article 3.34. du présent règlement.

Il ne peut être raccordé plus de deux foyers distincts à une cheminée de 125 cm<sup>2</sup> de section. Pour tout conduit de fumée supplémentaire à introduire dans une cheminée, la section libre de celle-ci doit être augmentée de 75 cm<sup>2</sup>. Par dérogation aux dispositions ci-dessus, des foyers situés à des étages différents peuvent être raccordés à une cheminée principale, à condition que les gaz de combustion de chacun des foyers soient évacués vers la cheminée par un conduit de fumée aménagé à côté de celle-ci et exécuté en éléments préfabriqués (multicheminées).

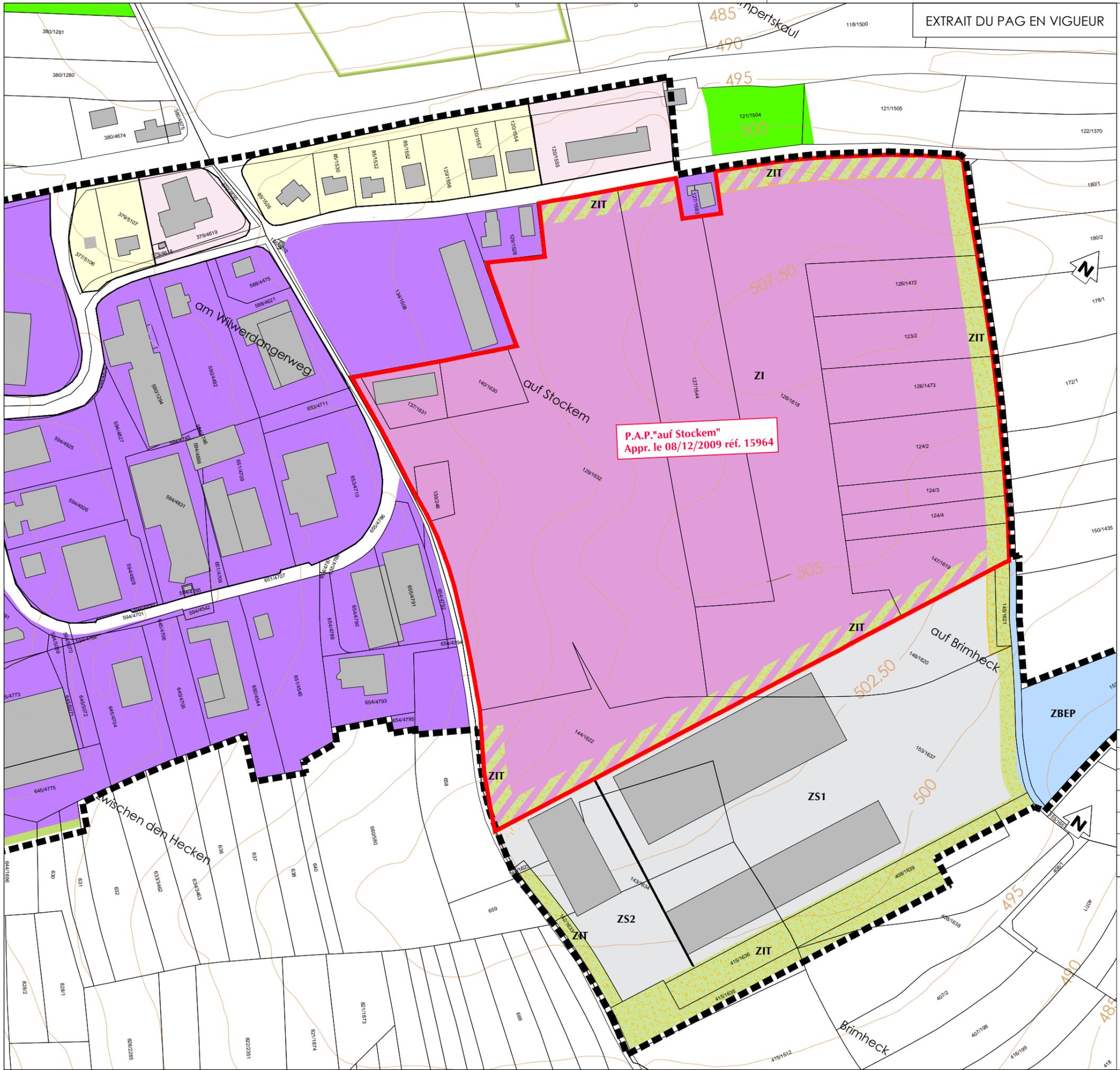
- g) Pour l'évacuation des gaz de combustion provenant de foyers au gaz (appareils de chauffage, chauffe-bains, etc.), il convient de prévoir des tuyaux séparés. Les conduits des cheminées à gaz seront marqués spécialement à leur embouchure supérieure. Ils présenteront un diamètre d'au moins 12 cm. Il est interdit d'y raccorder des foyers alimentés par un autre combustible.
- h) Les ateliers générateurs de quantités importantes de vapeur, les cuisines, les cuisinettes, ainsi que les placards servant de cuisine, doivent être équipés de conduits d'évacuation de la vapeur. Ces conduits ne peuvent servir à l'évacuation de produits de combustion, ni à la ventilation d'autres pièces.
- i) Les cheminées présentant des vices de construction doivent être remises en état ou désaffectées par le propriétaire, à la première injonction du Bourgmestre.

#### **Art. 4.10. Remblai des terrains à bâtir**

- a) Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains, tels que décombres, sables, graviers, ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.
- b) Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

#### **Art. 4.11. Protection contre l'humidité**

- a) Les constructions comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être sèches et protégées contre l'humidité ascendante par l'aménagement, dans les murs, de couches horizontales d'isolation.
- b) En règle générale, toute construction servant d'habitation doit être établie sur cave. A titre exceptionnel, des dérogations peuvent être accordées, à condition qu'une isolation adéquate soit assurée.
- c) Il est interdit d'accoler les pièces d'habitation directement au rocher ou à la terre.



EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR

**LEGENDE**

- FOND DE PLAN**
- Constructions existantes
  - Zone agricole
  - Courbe de niveau
  - Périmètre d'agglomération en vigueur

**PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL EN VIGUEUR**

- LOI DU 12 JUIN 1937**
- ZONE DU CENTRE
  - ZONE D'HABITATION RUE MILLBICH
  - ZONE DE MOYENNE DENSITE
  - ZONE DE MOYENNE DENSITE "rue de la Laiterie"
  - ACCES EXISTANT
  - ZONE DE FAIBLE DENSITE
  - ZONE INDUSTRIELLE
  - ZONE ARTISANALE ET COMMERCIALE

- LOI DU 19 JUILLET 2004**
- ZONES URBANISEES OU DESTINEES A ETRE URBANISEES**
- HAB-1** ZONE D'HABITATION 1 (COS 0,30 / CMU 0,60)
  - ZI** ZONE INDUSTRIELLE (COS 0,70 / CMU 1,50 / CUS 4,00)
  - ZBEP** ZONE DE BATIMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS
  - ZS1** ZONE SPECIALE (COS 0,60 / CMU 1,20 / CUS 4,10)
  - ZS2** ZONE SPECIALE (COS 0,60 / CMU 1,20 / CUS 4,10)
- ZONES DESTINEES A RESTER LIBRES**
- ZIT** ZONE D'ISOLEMENT ET DE TRANSITION

**P.A.P. "auf Stockem"**  
Appr. le 08/12/2009 réf. 15964

Ref. :

Délibération du Conseil Communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Avis du ministre de l'Environnement	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du ministre de l'Intérieur	
Approbation du ministre de l'Environnement	

PCN - ORIGINE CADASTRE. DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2005) - version 2012 et 2015

BDL-TC - ORIGINE CADASTRE. DROITS RESERVES A L'ETAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG (2004)

CxP/JMxW/HxN/E153335/xx17e100.dwg - Rév.0 - 13.01.2017

Administration communale de Troisvierges - Localité de Troisvierges - "auf Stockem"

**PAG en vigueur**

**TR ENGINEERING**  
Ingénieurs-conseils  
Tel.: (+352) 490065 1  
e-mail:tr-engineering.lu  
86-88,rue de l'Égalité  
BP 1034  
L-1010 Luxembourg

ECHELLE : 1/2 500 ème

**PAP ZAER 'auf Stockem'**  
Troisvierges

janvier 2017

## **modification ponctuelle du PAP** réf. 15964/110C



**partie réglementaire**

**référence ministérielle :**

avis de la Cellule d'Evaluation	06/04/2017
vote du Conseil communal	
approbation ministérielle	





## Sommaire

---

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>PARTIE ECRITE .....</b>	<b>5</b>
<b>1. REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR.....</b>	<b>7</b>
1.1. <i>Affectation de la zone.....</i>	7
1.2. <i>Champ d'application.....</i>	7
1.3. <i>Degré d'utilisation du sol.....</i>	7
1.4. <i>Aménagement de la zone d'isolement et de transition (ZIT) .....</i>	8
<b>2. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES .....</b>	<b>9</b>
art. 1 <i>Organisation du parcellaire .....</i>	9
art. 2 <i>Zone constructible .....</i>	9
art. 3 <i>Annexes et dépôts.....</i>	10
art. 4 <i>Aménagement des reculs sur limites .....</i>	10
art. 5 <i>Stationnement des véhicules .....</i>	10
art. 6 <i>Accès aux parcelles.....</i>	11
art. 7 <i>Volumétrie des constructions .....</i>	11
art. 8 <i>Formes des toitures.....</i>	12
art. 9 <i>Hauteur des constructions.....</i>	12
art. 10 <i>Terrassements.....</i>	14
art. 11 <i>Esthétique.....</i>	16
art. 12 <i>Concept paysager - aménagement des espaces verts publics (EVP).....</i>	16
<b>PARTIE GRAPHIQUE.....</b>	<b>19</b>



## INTRODUCTION

A la demande et pour le compte du syndicat intercommunal pour la promotion du canton de Clervaux (SICLER), le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après la **modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « auf Stockem »** réf. 15964/110 à Troisvierges. La présente modification ponctuelle est établie en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que du règlement grand-ducal du 25/10/2004 exécutant ladite loi. Elle s'inscrit donc dans un contexte PAG dit "mouture 2004" afin de pouvoir rester cohérent avec le PAP approuvé antérieurement.

Le présent document constitue la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier modifié « auf Stockem ». Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Modifications intégrées au document (*cf. version approuvée par le ministre de l'Intérieur et à la Grande Région en date du 08/12/2009 (référence ministérielle 15964/110C)*) :



**PARTIE ECRITE**



## 1. REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

(cf PAG en vigueur concernant le site « auf Stockem » à Troisvierges »)

### 1.1. Affectation de la zone

La zone d'activités économiques régionale est planifiée afin de pouvoir accueillir des établissements destinés à des activités industrielles. Les établissements à caractère artisanal ou commercial n'y sont pas exclus.

Y sont également admis les espaces libres correspondant à ces fonctions.

La zone industrielle doit comporter une "zone d'isolement et de transition" aménagée dans le respect de l'art. 2.17 du PAG en vigueur et conformément au "plan de plantation" E153335-04

### 1.2. Champ d'application

La zone industrielle régionale au lieu-dit « auf Stockem » définie dans le PAG en vigueur à Troisvierges couvre les parcelles cadastrales suivantes :

123/2 - 124/2 - 124/3 - 124/4 - 126/1472 - 126/1473 - 126/1618 - 127/1544 - - 129/1632 - - 137/1631 - 139/246 - - 140/1630 - - 144/1687 - 144/1688 - 147/1619

L'ensemble des dites parcelles fait l'objet du présent PAP. Les numéros suivants reprennent les parcelles concernées :

123/2 - 124/2 - 124/3 - 124/4 - 126/1472 - 126/1473 - 126/1618 - 127/1544 - 129/1632 - 137/1631 - 139/246 140/1630 - 144/1687 - 144/1688 - 147/1619

### 1.3. Degré d'utilisation du sol

La densité bâtie maximale autorisée dans cette zone est fixée par les coefficients suivants :

- COS : 0.70
- CMU : 1.50
- CUS : 4.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Le volume maximal constructible, la surface brute maximale constructible et l'emprise au sol des constructions doivent respecter les coefficients respectifs COS, CMU et CUS repris ci-dessous:

- coefficient d'occupation du sol (COS<sup>1</sup>) : 0,70

<sup>1</sup> On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface du terrain à bâtir net.

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

- coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU<sup>2</sup>): 1,50
- coefficient d'utilisation du sol (CUS<sup>3</sup>) : 4,00

La zone en question est régie par la partie écrite du plan d'aménagement général de Troisvierges qui complète la partie graphique.

#### 1.4. Aménagement de la zone d'isolement et de transition (ZIT)

La ZIT planifiée en bordure nord-est et nord-ouest de la zone d'étude dispose d'une largeur de 15m. Elle permet de favoriser l'intégration paysagère de la zone d'activités régionale dans le contexte environnant. En effet d'une part, un merlon disposant d'une hauteur maximale de 2m50 est planifié du côté nord-est de la zone d'étude. Celui-ci favorise l'intégration du site par rapport à la localité de Drinklange. D'autre part, au niveau de la limite nord-ouest, un talus disposant d'une hauteur maximale de 1m50 est envisagé. Cette hauteur tendra à diminuer à mesure qu'on se rapproche du quartier d'habitation situé rue Lampertskaul (hauteur maximale limitée à 1m). Les plantations à réaliser sur les merlons dans l'objectif de renforcer les mesures d'intégration du site sont définies dans le "plan de plantation" E153335-04.

La ZIT située en limite nord-est est ponctuellement interrompue afin de permettre l'aménagement d'un accès à la zone d'activités.

---

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

<sup>2</sup> On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces construites brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

- Hauteur des locaux: les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m, sont considérées comme surfaces non aménageables.
- Affectation des locaux : les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.
- Solidité et géométrie des locaux : sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

<sup>3</sup> On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

## 2. PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES

### art. 1 Organisation du parcellaire

---

ZONE	Nbr de lots / parcelle
I	$1 \leq \text{lot(s)} \leq 6$
II	$1 \leq \text{lot(s)} \leq 2$
III	$1 \leq \text{lot(s)} \leq 6$
IV1	$1 \leq \text{lot(s)} \leq 3$
IV2	$1 \leq \text{lot(s)} \leq 3$
V	$1 \leq \text{lot(s)} \leq 9$
VI	1 lot

Chaque parcelle est constituée de un ou plusieurs lots selon les zones et conformément au tableau ci-dessus et à la partie graphique réglementaire. Pour chaque parcelle nouvellement définie, les reculs minima sur limites sont obligatoires (*cf. ci-après : Zone constructible*)

Toute parcelle ne respectant pas la subdivision des lots telle que reprise sur le plan réglementaire E153335-01 devra faire l'objet d'une modification ponctuelle du présent plan d'aménagement particulier.

### art. 2 Zone constructible

---

La **limite maximale de surface constructible** est représentée zone par zone (les zones sont dénommées de I à VI) sur le plan réglementaire E153335-01, sans tenir compte des parcelles futures.

La **limite maximale de surface constructible définitive** dépend donc de la configuration définitive de la parcelle concernée. Elle est applicable parcelle par parcelle.

La limite maximale de surface constructible doit respecter les reculs sur limites de parcelle comme suit :

- **5m min sur limite de propriété latérale ou postérieure,**
- **5m min sur limite avant / limite de propriété sur rue**

La **construction de bâtiments sur limite latérale de deux parcelles** contiguës est admise sous réserve que :

- la longueur maximale de la construction d'un seul tenant résultant de l'accolement de deux volumes, telle que prescrite pour la zone soit respectée (*cf. ci-après : Volumétrie des constructions*),
- les bâtiments accolés soient de même envergure
- l'architecture des bâtiments soit esthétiquement compatible
- les projets des bâtiments soient lancés simultanément

La distance entre **deux bâtiments non contigus** implantés sur une même parcelle sera d'au moins 10 mètres.

Dans tous les cas, l'**emprise au sol des constructions** ne doit pas dépasser le COS de **0,7** prescrit par le PAG.

Les **constructions en sous-sol** doivent respecter les reculs sur limites tels que définis ci-avant.

### **art. 3 Annexes et dépôts**

---

Les annexes, garages, dépôts, etc. devront former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité. Les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Les dépôts à ciel ouvert sont interdits aux abords des constructions et dans les reculs sur limites. A titre exceptionnel, certains dépôts qui ne nuisent pas à l'environnement de la zone d'activités peuvent néanmoins être autorisés par le Bourgmestre.

### **art. 4 Aménagement des reculs sur limites**

---

Les **surfaces de verdure** (EVp) sont à créer au niveau de chaque parcelle et représentent 10% minimum de la surface de la parcelle. Dans tous les cas, on privilégiera les plantations dans les reculs sur limites de parcelles soit au minimum celles définies en partie graphique. Afin d'assurer l'aménagement d'un espace vert continu et cohérent s'étirant sur l'ensemble des lots 6, 8, 9, 10, 11 et 12, les reculs situés au sud des lots 10, 11 et 12 ainsi que les reculs au nord des lots 6, 8 et 9 seront prioritairement réservés à l'aménagement de surfaces de verdure (EVp).

Sont toutefois admis, ponctuellement, les aménagements nécessaires pour le raccordement adéquat entre plateformes contiguës (*cf. ci-après : Terrassements*), l'aménagement des accès aux parcelles ainsi que les infrastructures de viabilisation et d'équipement du site (armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement et canalisation).

### **art. 5 Stationnement des véhicules**

---

Le stationnement des véhicules n'est pas admis dans les reculs sur limites au niveau des surfaces de verdure à créer.

Le **stationnement sur terrain privé**<sup>4</sup> (nombre, localisation et nature) sera fixé au moment de la demande d'autorisation de bâtir. Les revêtements perméables sont imposés s'il n'existe aucun risque de pollution des sols ou de contamination des eaux souterraines, le cas échéant relevés dans le cadre des demandes d'autorisation ultérieures en application des lois et règlements en vigueur.

---

<sup>4</sup> (cf. règlement communal sur les bâtisses le cas échéant)

## art. 6 Accès aux parcelles

---

Les **accès aux parcelles**<sup>5</sup> (nombre et localisation) seront déterminés au moment de la configuration définitive des parcelles. Ils sont repris indicativement en partie graphique.

Toute parcelle devra disposer d'un accès minimum sur la voie desservante. La pente maximale admise pour l'accès à la parcelle est de 10%.

Un deuxième accès est obligatoirement requis lorsque la parcelle a une superficie supérieure ou égale à 50 ares ou encore lorsque la configuration de la parcelle le nécessite pour des raisons topographiques et/ou de sécurité.

## art. 7 Volumétrie des constructions

---

ZONE	Longueur max construction principale
I	120m
II	80m
III	60m
IV1	50m
IV2	50m
V*	120m
VI	10m

\*en vue de garantir la cohérence architecturale et urbanistique par rapport à la zone III, l'implantation de bâtiment d'envergure limitée est imposée sur les lots 10, 11 et 12. La longueur maximale de la construction principale y est limitée à 60m.

Dans tous les cas, un CUS de 4m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> doit être respecté.

---

<sup>5</sup> y compris les accès pompiers

## art. 8 Formes des toitures

---

Toutes les formes et combinaisons de formes suivantes sont autorisées, soit :

- **les toitures plates et/ou**
- **les toitures à double versant**

Les toitures à double versant ont une pente comprise entre min 10° et max 25° et ne sont possibles que pour des bâtiments dont le mur pignon a une largeur inférieure à 30m et à condition que les pentes des deux versants soient identiques.

Le **faîtage**, le cas échéant, est parallèle à la plus grande longueur du volume concerné.

Dans le cas des toitures plates, les couvertures végétalisées sont préconisées.

L'installation de capteurs solaires en toiture est autorisée.

Les **superstructures** des constructions devront être intégrées dans la couverture ou cachées par des éléments architecturaux qui les intègrent à la volumétrie générale.

## art. 9 Hauteur des constructions

---

### Cas général

- La **hauteur hors tout** des constructions à toiture plate est de **10m max** mesurés par rapport au niveau de la voirie. Il s'agit de la hauteur mesurée dans l'axe de la construction par rapport à la rue desservante.
- La **hauteur à la corniche** des constructions à toiture double versant est de **10m max** mesurés par rapport au niveau de la voirie. Il s'agit de la hauteur mesurée dans l'axe de la construction par rapport à la rue desservante.
- La hauteur, hors tout<sup>6</sup> ou respectivement au faîtage<sup>7</sup>, des constructions ne dépassera par ailleurs jamais, en aucun point, la **cote d'altitude maximale de 515m**.

Dans le cas où une **parcelle est cernée par deux rues**, les deux rues seront prises en compte pour le calcul des hauteurs de construction dans le but de faciliter l'intégration dans le terrain naturel et des constructions les unes par rapport aux autres, comme suit :

Lorsque les deux rues considérées ont une différence de niveau entre elles < ou = à 2m au niveau de la parcelle en question :

- soit la hauteur est traitée séparément pour chaque corps de bâtiment par rapport à la rue concernée,
- soit la hauteur moyenne résultant du calcul de hauteur par rapport à chacune des deux rues concernées est applicable pour l'ensemble de la construction.

---

<sup>6</sup> Cas des constructions à toiture plate

<sup>7</sup> Cas des constructions à toiture double versant : la hauteur au faîtage résulte de la hauteur à la corniche et de la pente des versants de toiture.

Lorsque les deux rues considérées ont une différence de niveau entre elles > ou = à 2m au niveau de la parcelle en question :

- la hauteur est traitée séparément pour chaque corps de bâtiment par rapport à la rue concernée.

Cas des terrains en pente : construction en contrehaut ou en contrebas de la voie desservante.

- Les prescriptions définies ci-avant restent d'application.
- La hauteur maximale de la construction au point le plus haut des autres façades dégagées (hauteur hors sol des façades postérieures et latérales) est de 13m.
- Concernant le lot 1 - zone II et les lots 5, 6, 7, 8 - zone I, situés dans la partie basse de la zone d'activités projetée, la hauteur maximale des bâtiments y implantés pourra être augmentée jusqu'à 14m – mesurés par rapport au niveau de la voirie ; la hauteur étant mesurée dans l'axe de la construction par rapport à la rue desservante.

Figure 1

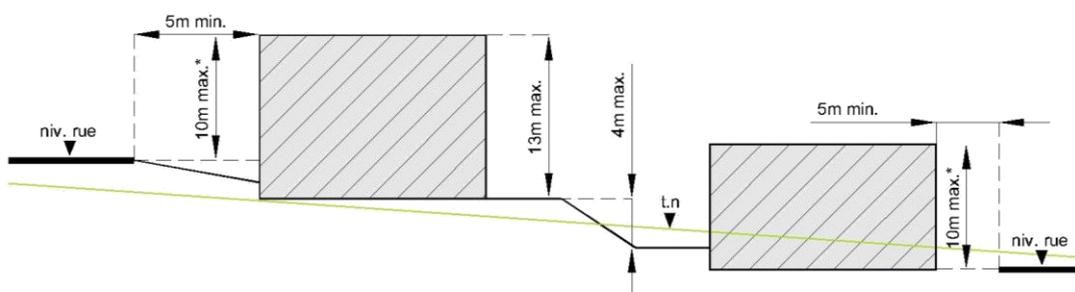
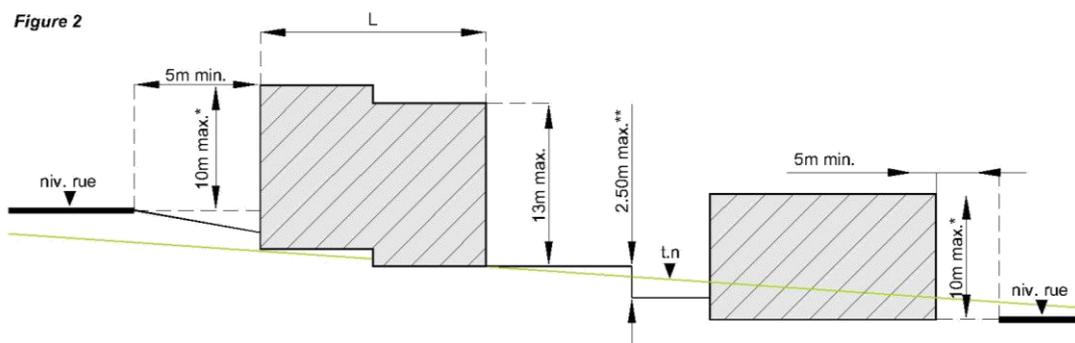


Figure 2

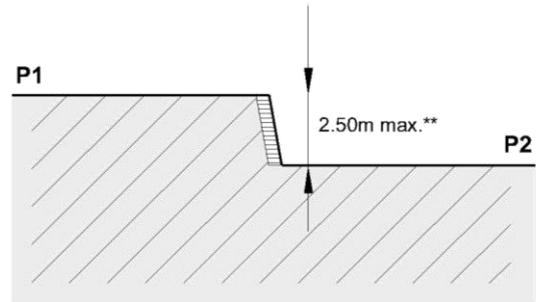
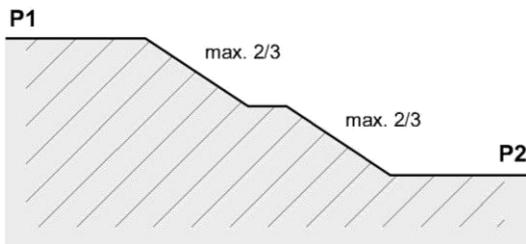
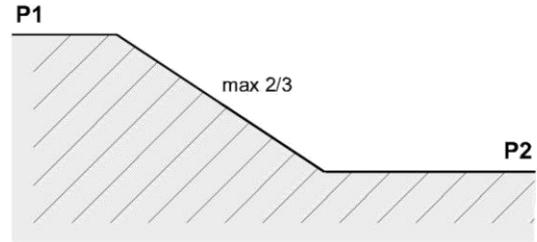
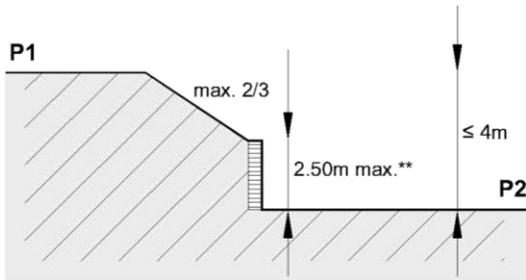


**\*14m max pour le lot 1 - zone II et les lots 5, 6, 7, 8 - zone I**

## art. 10 Terrassements

---

- Les terrassements seront limités au **strict nécessaire**. Ainsi, la constitution des plateformes devra tenir compte à la fois du niveau du terrain naturel et du niveau de la voirie et viser une intégration optimale des volumes dans le site.
- **Le niveau de la plateforme s'inscrira entre le niveau minimum et le niveau maximum de la voie desservante au niveau de la parcelle concernée.**
- Lorsque la déclivité de la voie desservante est importante (*supérieure à 2m entre le point le plus bas et le point le plus haut*) il est obligatoire d'avoir recours à la constitution de plusieurs plateformes pour une même parcelle ou de réaliser une plateforme dont la pente maximale pourra atteindre 1,50%.
- De même, lorsque le terrain présente une déclivité dans le sens de la profondeur, l'implantation des bâtiments sur plusieurs niveaux de plateforme est requise de manière à assurer une intégration optimale. Cette prescription vaut prioritairement pour les constructions de grande envergure.
- La différence entre le niveau de la rue et le niveau de la plateforme la plus éloignée sera de 4m maximum.
- La différence maximale entre deux plateformes contiguës situées sur une même parcelle ou deux parcelles voisines (en limite postérieure ou en limite latérale) sera également de 4m maximum.
- L'aménagement de la jonction entre les deux niveaux de plateforme sera réalisé comme suit :
  - o mur de soutènement d'une hauteur maximale de 2m50
  - o talus avec pente maximale de 2/3
  - o talus (max 2/3) + soutènement max de 2m50
  - o deux talus successifs (max 2/3) séparés par une zone de replat
- Pour des raisons dûment justifiées, et à titre exceptionnel, la hauteur maximale des murs de soutènement pourra être augmentée jusqu' à 4m.



**\*\* 4 m max à titre exceptionnel**

## **art. 11 Esthétique**

---

### 11.1 Gamme chromatique

Par souci d'homogénéité, les couleurs de tous les parements extérieurs des bâtiments seront neutres, avec un maximum de trois tonalités différentes. Les baies n'entrent pas dans ce décompte.

L'utilisation de tout matériau de texture brillante, réfléchissante, de couleur vive ou de teinte trop criarde est interdite pour tous les parements extérieurs des bâtiments.

### 11.2 Matériaux

Par souci d'homogénéité, un maximum de trois matériaux différents en texture peut être utilisé pour la construction de tous les parements extérieurs des bâtiments. Les baies n'entrent pas dans ce décompte.

### 11.3 Enseignes et panneaux publicitaires

Sont autorisées sur le domaine privé :

- deux enseignes maximum par bâtiment.
- les enseignes éclairées mais non clignotantes.

Toute enseigne nuisant à l'aspect du site est prohibée.

Les enseignes et panneaux publicitaires sur pylône ou sur toiture sont interdits.

Les dispositions relatives à la publicité arrêtées par la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux sont à respecter.

## **art. 12 Concept paysager - aménagement des espaces verts publics (EVP)**

---

L'agencement des espaces verts publics identifiés en partie graphique par le signe "EVP" sont réservés à la réalisation des fossés et bassins de rétention, à l'aménagement des merlons, à la plantation ainsi qu'aux infrastructures de viabilisation tels que armoires réseaux, conduites, réseaux d'approvisionnement, canalisation et transformateurs. N'y sont admises aucune autre construction et installation.

Les aménagements suivants sont proposés afin de favoriser l'appropriation des espaces boisés/merlons :

- installation de bancs et d'espaces de repos en vue d'aménager la bande verte côté *rue de Drinklange* et côté *localité de Drinklange*.

Recommandations générales quant à l'aménagement paysager de la zone d'activités:

La plantation d'essences autochtones, dont la nature est à définir en concertation avec le préposé forestier, est expressément recommandée<sup>8</sup>.

La plantation ainsi que la conservation d'arbres à haute tige, de massifs arborés ou arbustifs et de haies sont obligatoires là où le prévoit la partie graphique (cf. plan E153335-01 ainsi que le "plan de plantation" E153335-04 ). Le positionnement des plantations projetées est mentionné à titre indicatif ; leur nombre est cependant considéré comme minimal.

Pour toutes les plantations situées dans les espaces verts privés, les essences indigènes sont à privilégier.

Sont recommandés:

Arbres à haute tige

- Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Charme
- Salweise	<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
- Kirschbaum	<i>Prunus avium</i>	Merisier
- Apfelbaum	<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
- Birnbaum	<i>Pyrus communis</i>	Poirier
- Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
- Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Alisier blanc
- Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
- Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal

Arbustes

- Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Coudrier
- Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseillier à maquereau
- Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Rosier des chiens
- Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
- Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne
- Blut Johannisbeere	<i>Ribes Sanguineum</i>	Groseillier à fleurs
- Gewöhn. PPfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
- Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Bourdaie
- Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Sureau à grappes
- Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
- Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	Chèvrefeuille des bois
- Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i>	Symphorine
- Gewöhn. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier

Un traitement perméable des surfaces et des stationnements (parkings écologiques) est à réaliser dès que possible.

<sup>8</sup> Suite à la réunion de concertation du 09/12/2016 avec les forestiers du triage de Weiswampach, une série de mesures ont été définies afin d'assurer l'intégration paysagère de la future zone d'activités économiques régionale. Celles-ci sont reprises dans le "plan de plantation" E153335-04 et dans le présent article.

Les revêtements suivants sont préconisés :

Voirie	Macadam
Espace trottoir	Surface perméable (sable concassé) dans la mesure du possible et à condition qu'il n'existe aucun risque de pollution des sols ou de contamination des eaux souterraines.
Parkings	
Accès de secours	
Espaces de détente	

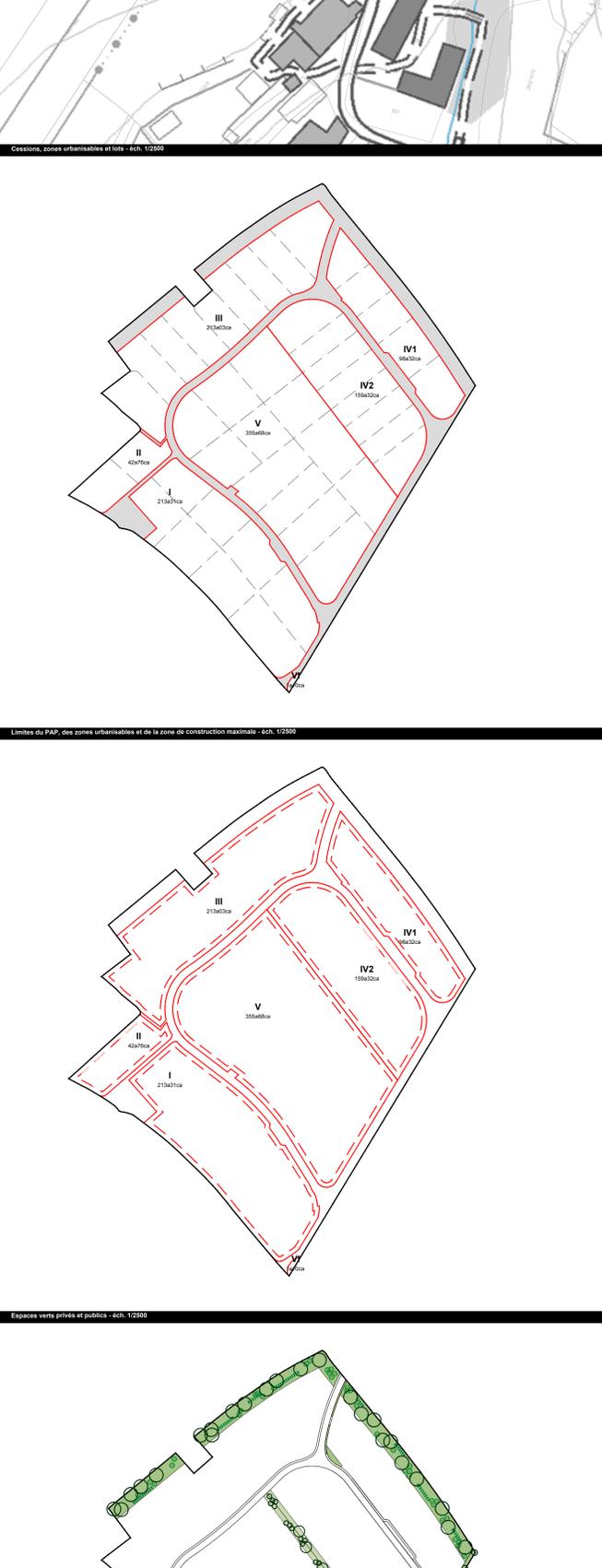
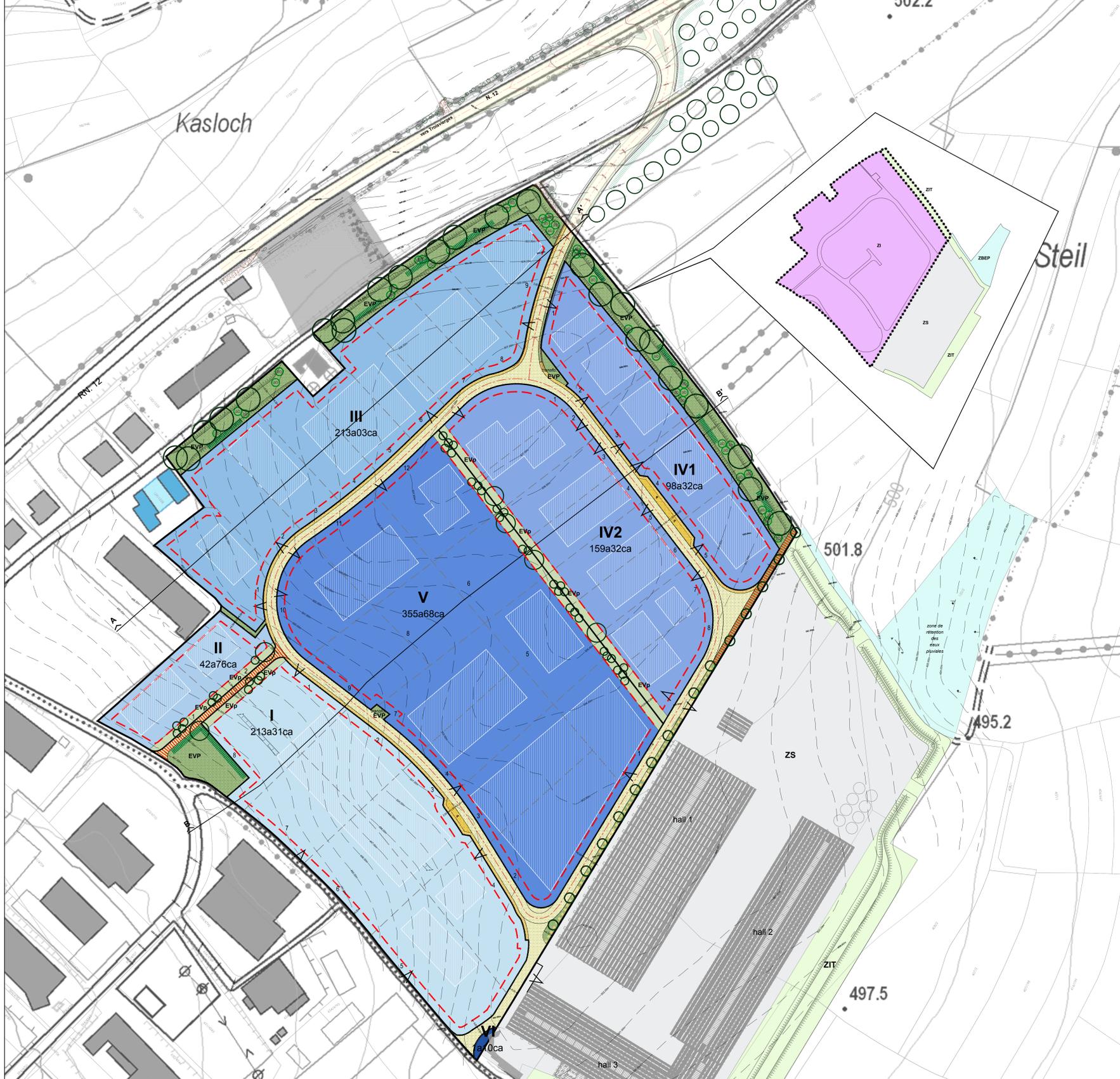
Le traitement paysager suivant est conseillé :

Parking	cf. "plan de plantation" E153335-04
Bassins de rétention	Régénération naturelle <i>pour les bassins en cascade</i> , plantation de plantes du milieu humide autochtones - cf. ci-dessous.
	Plantation d'Iris pseudocarus, Typha latifolia et autres plantes adéquates pour le milieu humide suivant recommandations du préposé forestier <i>pour le bassin situé à l'entrée sud de la zone d'activités</i>
Chemin rural <i>menant aux bassins de rétention en cascade</i> . Ce chemin est à considérer comme biotope	Conserver si possible l'état actuel à condition que la surface reste carrossable; sinon surface perméable avec bande verte centrale.
Bandes vertes	<i>Le long de la rue de Drinklange</i>  Pelouse taillée à entretien intensif sur 1m Prairie fauche tardive extensive variable cf. "plan de plantation" E153335-04
	<i>Côté Drinklange</i>  Prairie fauche tardive extensive variable cf. "plan de plantation" E153335-04
	<i>Côté merlon boisé</i> cf. "plan de plantation" E153335-04

## PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique, soit le plan E153335-01 « Plan et coupes réglementaires » respecte et précise les règles d'urbanisme en vigueur.

*[cf. plan E153335-01 « Plan et coupes réglementaires » ci après]*



**Existant:**

- Bâtiment existant
- Exploitation Reif
- Courbe de niveau

**Zone définie au PAG:**

- ZI Zone industrielle
- ZS Zone spéciale
- ZBEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
- ZIT Zone d'isolement et de transition

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

**Degré d'utilisation du sol:**

Zone	ZI	4m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Coefficient d'utilisation du sol - CUS
Coefficient d'occupation du sol - COS	0,7	1,5	Coefficient maximal d'utilisation du sol - CMU
Type et disposition des constructions	onc	10' à 25'	Forme des toitures

**Zone définie au PAG:**

- ZI Zone industrielle
- ZIT Zone d'isolement et de transition

**Délimitation du PAP**  
(Base: levé topographique de 2008)

**Hauteur des constructions:**

- hH-10 Hauteur hors tout - 10m max\* au niveau de l'axe de la construction (côté voie desservante)
- hC-10 Hauteur corniche - 10m max\* au niveau de l'axe de la construction (côté voie desservante)
- am-515 Cote d'altitude maximale - 515m
- \* sans préjudice des dispositions spécifiques en partie écrite réglementaire

**Type et disposition des constructions:**

- onc Constructions en ordre non contigu

**Implantation des immeubles:**

- Zone de construction maximale (La limite maximale de surface constructible dépend de la configuration définitive de la parcelle concernée zone par zone)

**Délimitation des lots / parcelles:**

- ..... Délimitation de zones différentes (zones définies au PAG)
- ..... Zones privées constructibles :

**Types de zones:**

- zone I
- zone II
- zone III
- zone IV
- zone V
- zone VI
- zone VII

**Tableau récapitulatif de l'organisation parcellaire par type de zone**

Zone	Nbr de lots min.	Nbr de lots max.	Longueur max.
I	1	6	120m
II	1	2	80m
III	1	6	60m
IV1	1	3	50m
IV2	1	3	50m
V	1	6	120m

\* en vue de garantir la cohérence architecturale et urbanistique par rapport à la zone III, l'implantation de bâtiment d'envergure limitée est imposée sur les lots 10, 11 et 12. La longueur maximale de la construction principale y est limitée à 60m.

**A titre indicatif, des implantations de constructions principales ont été représentées pour chaque zone (graphisme blanc).**

**Lots privés entrant dans le domaine d'utilisation du SICLER**

**Terrains cédés à la commune (domaine public)**

**Espaces extérieurs privés et publics:**

- EVP Espace vert public
- EVP Espace vert privé

**Plantations**

- arbre à planter
- plantation arbustive
- haie structurante

**Voies de circulation:**

- Espace-rue public
- Aire de stationnement / emplacement public - A titre indicatif
- Chemin piétonnier
- Voie de service et piétonne
- Accès aux lots - A titre indicatif

**Forme des toitures:**

- 10' ≤ 12 ≤ 25° Toiture à double pente, degrés d'inclinaison minimum et maximum
- \* : toiture à double pente uniquement dans le cas d'un pignon ≤ 30m
- tp Toiture plate

**Répartition des surfaces\*:**

Surface totale brute:	1288 a	100%
Surface voirie publique:	102,6 a	7,97%
Surface verte publique:	101,9 a	7,91%
Surface publique totale:	204,5 a	15,88%
Surface privée totale:	1083,5 a	84,12%

**Volume maximal constructible:**

- Surface brute maximale constructible (S<sub>THO</sub>): 433 400 m<sup>3</sup>
- Surface brute maximale des constructions: 162 525 m<sup>3</sup>
- Emprise au sol maximale des constructions: 75 845 m<sup>2</sup>

\* surfaces et contenances indicatives - celles-ci doivent être définies par l'Adm. du Cadastre et de la Topographie après lotissement des terrains concernés.

**Ref. : 15964 / 110C**

avis de la cellule d'évaluation

vote du Conseil Communal

approbation du ministre de l'Intérieur

**CADASTRE**

**SICLER**

**Modification du P.A.P. Zaer "Auf Stockem"**  
localité de Troisvierges

**PLANS ET COUPES REGLEMENTAIRES**

N°	DATE	DESIGN	CONTENU	STATUT	STATUT	STATUT	MODIFICATIONS
E							
D							
C							
B							
A							

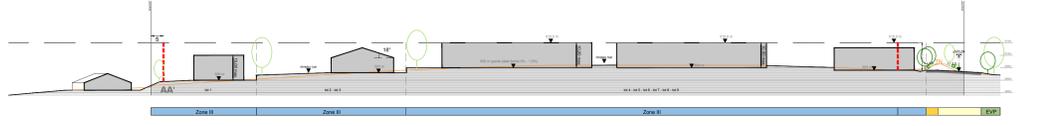
SCHELE: FICHER: No PLAN: N°/C

/ 16/01/2017 J.M.V. C.P. C.P. C.P. 1/1000 01 E153335-01 -

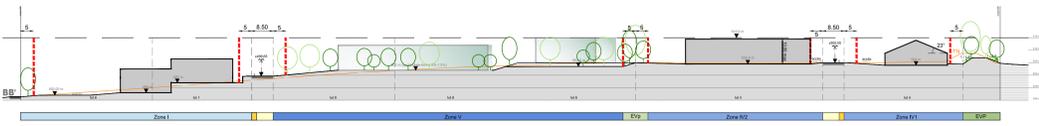
**TR ENGINEERING**  
Ingénieurs-conseils

Tel.: (+352) 49 00 65  
e-mail: tr-engineering.lu  
86-88, rue de l'Égalité  
BP 1034  
L-1011 Luxembourg

Coupe AA', échelle 1/1000



Coupe BB', échelle 1/1000



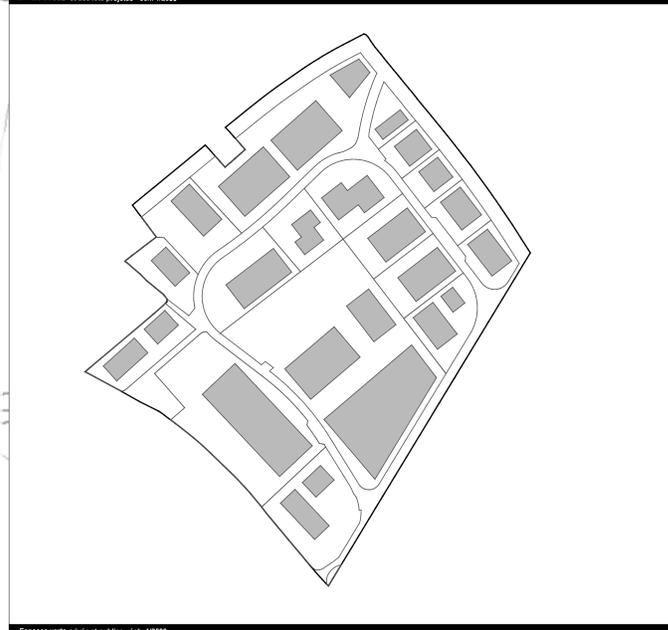
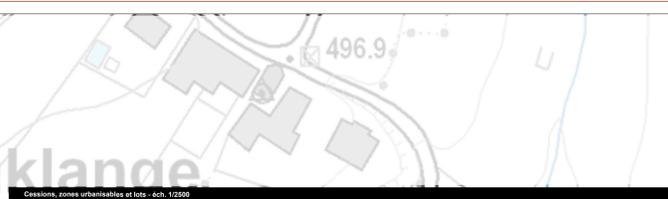
**Coupes schématiques**

- Zone constructible maximale
- Altitude maximale: 515m
- Niveau rue projetée - à titre indicatif
- Terrain naturel
- Intégration d'un volume dans la zone constructible maximale - à titre indicatif
- Intégration d'un volume situé derrière le plan de coupe - à titre indicatif



**Plans**





- délimitations**
- délimitation du PAP (Base: levé topographique de 2008)
  - lot
  - subdivision des lots
  - cession
- constructions projetées**
- bâtiment projeté
- espaces libres publics**
- voirie
  - voie mixte
  - voie piétonne
  - trottoir
  - espace vert / cheminement piéton
  - stationnement pour camion et arrêt de bus
- espaces libres privés**
- espace vert privé
  - espace carrossable, stockage, manutention
- végétation**
- arbre / arbuste existant à préserver
  - arbre / arbuste existant et à couper
  - arbre à planter
  - arbuste à planter
  - haie structurante projetée

Liste des essences à planter (arbres)

Ap	Apfel	Malus sylvestris
Bir	Birnbäum	Pyrus communis
Kir	Kirschbaum	Prunus avium
Faah	Feldahorn	Acer campestre
Baah	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Vob	Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Liste des essences à planter (arbustes)

ScB	Schneebere	Symphoricarpos albus
EWajB	Eingriffel Weißdorn	Crataegus monogyna
Sch	Schlehe	Prunus spinosa
Ha	Hassel	Corylus avellana

**Nota:**  
La plantation ainsi que la conservation d'arbres à haute tige, de massifs arborés ou arbustifs et de haies sont obligatoires là où le prévoit la partie graphique. Le positionnement des plantations projetées est mentionné à titre indicatif - leur nombre est cependant considéré comme minimal.  
Pour toutes les plantations situées dans les espaces verts privés, les essences indigènes sont à privilégier. Celles-ci sont définies dans une liste en partie écrite.

**Répartition des surfaces:**

Surface totale brute:	1289 a	100%
Surface voirie publique:	104,2 a	8,08%
Surface verte publique:	104,5 a	8,10%
Surface publique totale:	208,7 a	16,17%
Surface privée totale:	1080,6 a	83,83%

\* surfaces et contenances indicatives - celles-ci doivent être définies par l'Adm. du Cadastre et de la Topographie après lotissement des terrains concernés.

Ref. : 15964 / 110C - 17975 / 110C  
avis de la cellule d'évaluation -  
vote du Conseil Communal -  
approbation du ministre de l'Intérieur -

**SICLER**

PROJET: **Modification du P.A.P. Zaer "Auf Stockem" localité de Troisvierges**

OBJET: **PLAN DE PLANTATION**

NO	DATE	DESIGN	COORDONATEUR	VERSION	MODIFICATIONS
E					
D					
C					
B	08/05/2018	ARBU	CJP	CJP	Modification suite à l'étude du nouveau bâtiment Gemlux
A	12/01/2017	JMW	CJP	CJP	Adapté suivant réunion avec P&C 11/01/2017

14/12/2016	ARBU	JMW	CJP	CJP	1/1000	04	E153335 - 04	B
------------	------	-----	-----	-----	--------	----	--------------	---

**TR ENGINEERING**  
Ingénieurs-conseils

Tel.: (+352) 49 00 65 1  
e-mail@tr-engineering.lu  
86-88,rue de l'Égalité  
BP 1034  
L-1010 Luxembourg