Projet d'aménagement particulier à Erpeldange-sur-Sûre

Maître d'ouvrage:

STEINEBACH S.à r.l.
1, rue Läitschbaach
L-5324 Contern

Objet :

PAP NQ «DREIECK»

COMMUNE D'ERPELDANGE-SUR-SÛRE

Contenu :

-Rapport justificatif

-Partie écrite PAP

-Partie graphique PAP

-Annexes

Version février 2023

Conception
Projet d'aménagement particulier :

URBA S.à r.l.
27, rue des Promenades
L-4774 Pétange

Préambule

Le présent dossier de projet d'aménagement particulier nouveau quartier est élaboré conformément

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

et

- à la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi précitée ci-devant

ainsi qu'au

- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

et

- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d´aménagement particulier «nouveau quartier».

Sommaire

Données de base 4
Extrait cadastral 5

Rapport justificatif 7

1.0 Plan d'aménagement général 8
1.1 Extrait partie graphique PAG en vigueur 8
1.2 Dispositions partie écrite PAG en vigueur 9
1.3 Schéma et plan directeur 11

2.0 Tableau récapitulatif 19
2.1 Annexe I : Tableau récapitulatif - PAG "mouture 2011" 19

3.0 Descriptif urbanistique 20
3.1 Motif 20
3.2 Localisation du site 20
3.3 Accès au site 21
3.4 Situation actuelle 21
3.5 FFH-Screening 23
3.6 Viabilisation du projet 25
3.7 Assainissement 26
3.7.1 Eaux usées 26
3.7.2 Eaux pluviales 26
3.8 Réseaux existants 27
3.9 Implantation des installations 28

4.0 Illustration du projet 29
4.1 Modélisation du projet en maquette virtuelle 3D (à titre indicatif) 29
4.2 ARAL - Corporate Design 31
4.3 ARAL - Station-service 32

5.0 Fiche de synthèse 33
5.1 Annexe II : Données structurantes relatives au PAP 33

Projet d'aménagement particulier 34

Partie écrite 35

Partie graphique 40

Annexes 43
Terminologie 44
Certificat OAI 47
Mandat 49
Levé topographique 51
Mesurage 53
Plan d'assainissement 55

Données de base

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

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

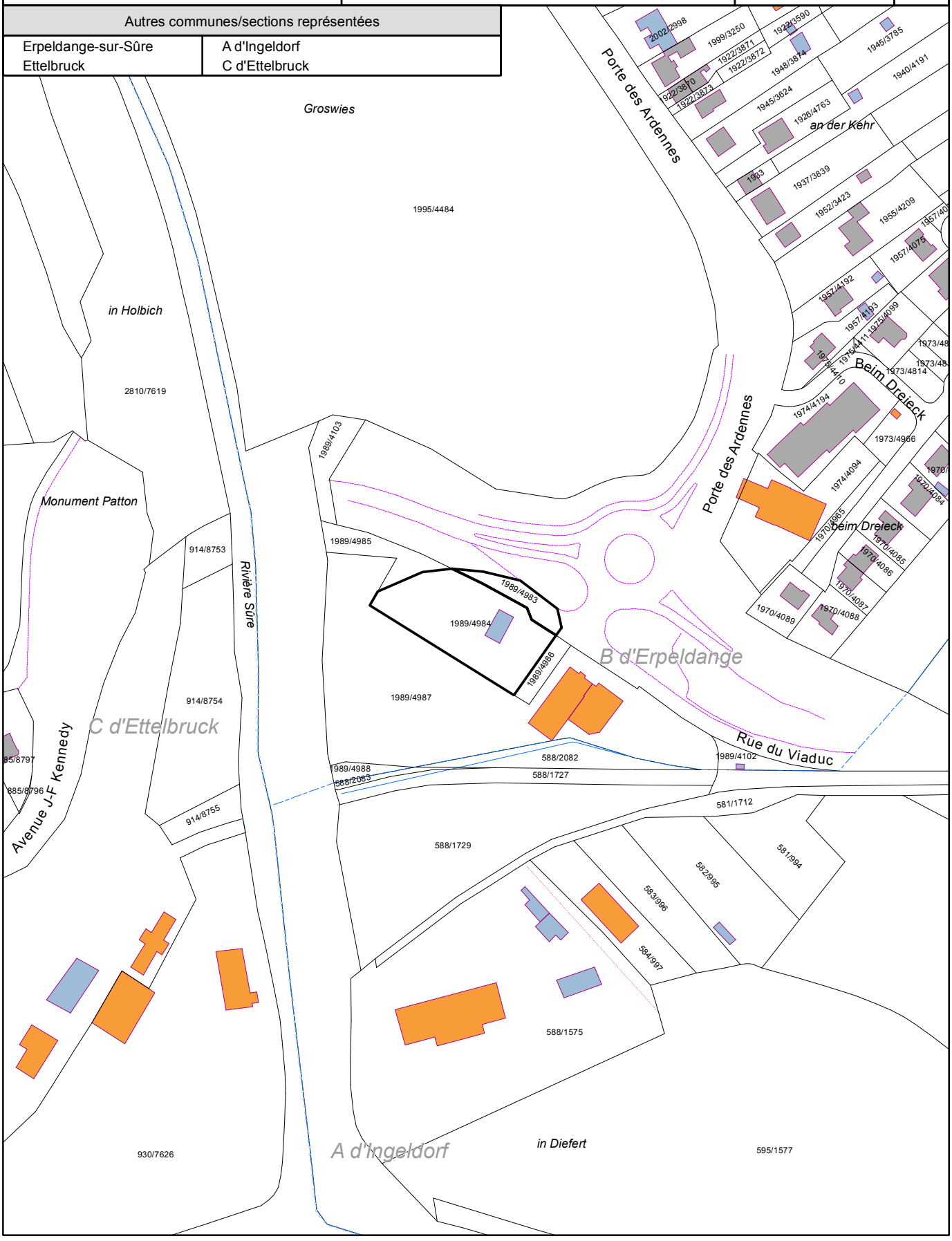
Émis par: Virgil Hahn
Date d'émission: 18/01/2022

COMMUNE: Erpeldange-sur-Sûre
SECTION: B d'Erpeldange

Échelle approximative:
1:2500

N

Autres communes/sections représentées	
Erpeldange-sur-Sûre	A d'Ingeldorf
Ettelbruck	C d'Ettelbruck



© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2022)

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

RELEVE PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

Commune : ERPELDANGE-SUR-SURE
Section : B d'ERPELDANGE

Date d'émission : 18 janvier 2022 Responsable : Virgil HAHN

No parcelle	Propriétaire QP Emphytéote - Superficiaire - Autre QP	Usufruitier QP	Lieudit Nature(s) Occupation(s)	RNBT RNBP	RBT RBP	CT CP
1989 4983	ARAL LUXEMBOURG SA		Rue du Viaduc place -	**0.00**	**0**	**4a89ca**
1989 4984	ARAL LUXEMBOURG SA		Rue du Viaduc place -	**31.70**	**0**	**29a91ca**

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

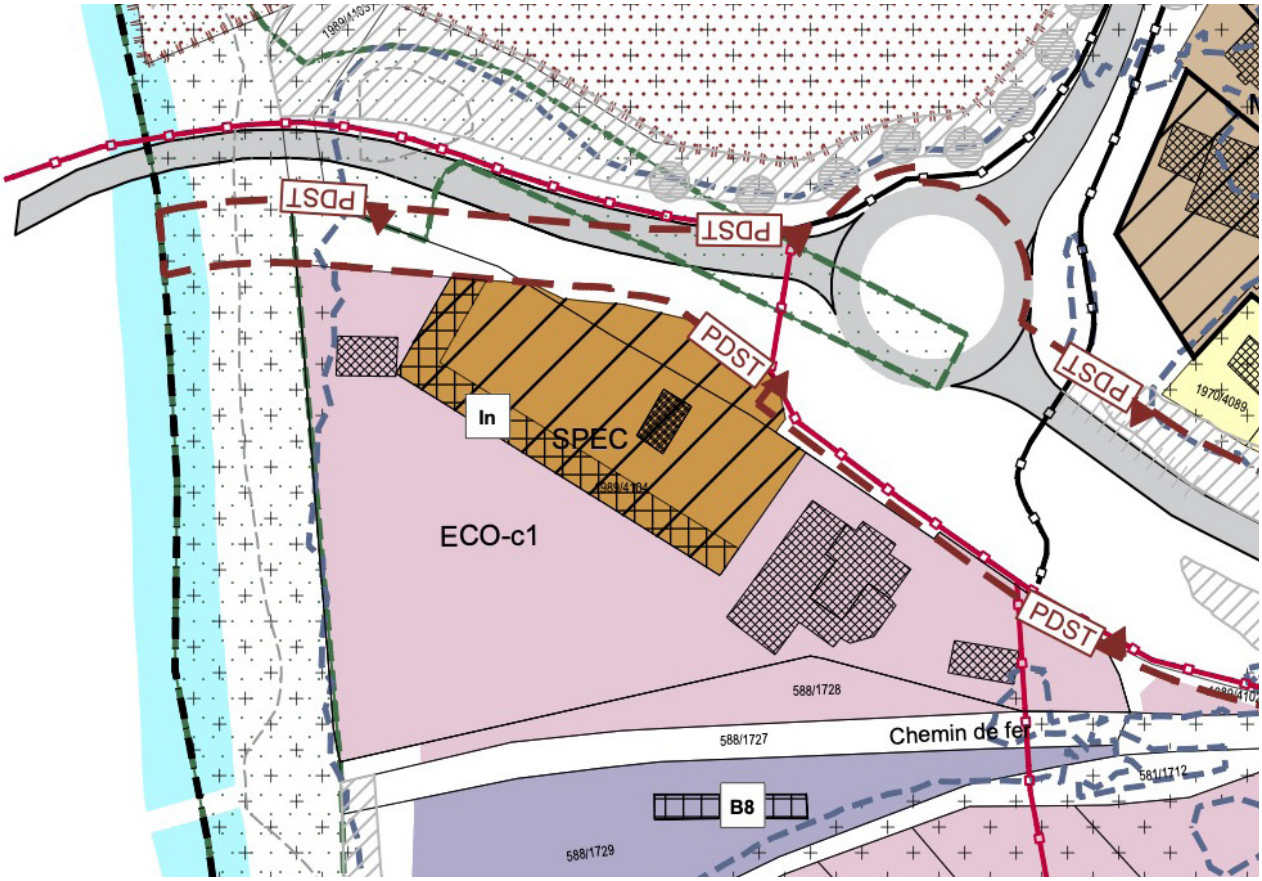
© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2022)

Rapport justificatif

Commune :	Commune d'Erpeldange-sur-Sûre
Parcelles :	1989/4983 et 1989/4984, Section B d'Erpeldange
Maître d'ouvrage :	STEINEBACH S.à r.l. 1, rue Läiteschbaach L-5324 Contern
Conception :	URBA S.à r.l. 27, rue des Promenades L-4774 Pétange UP/10955

1.0 Plan d'aménagement général

1.1 Extrait partie graphique PAG en vigueur



Extrait partie graphique du PAG de la Commune d'Erpeldange-sur-Sûre - Origine : Commune d'Erpeldange-sur-Sûre

Extrait légende PAG en vigueur

FOND DE PLAN

- Limite communale
- Limite parcellaire
- Cours d'eau et plans d'eau
- Bâtiment existant
- Courbe de niveau

PROJET D'AMENAGEMENT GENERAL

ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

Zone d'habitation
- HAB-1 — zone d'habitation 1

Zones mixtes
- MIX-u — zone mixte urbaine
- MIX-v — zone mixte villageoise
- MIX-r — zone mixte rurale

Zone de bâtiments et équipements publics
- BEP

Zones d'activités
- ECO-c1 — zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-r2 — zone d'activités économiques régionale type 2

Zone commerciale
- COM

Zone spéciale
- SPEC

Zone de gares ferroviaires et routières
- GARE

ZONES DESTINÉES À RESTER LIBRES

Zone agricole
- AGR

Zone forestière *
- FOR

Zone de verdure
- VERD

ZONES SUPERPOSÉES

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

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Plan d'aménagement particulier approuvé

Zone d'aménagement différé

Zone de servitude "urbanisation"
- Co — servitude "urbanisation" - Corridor
- B — servitude "urbanisation" - biotope
- T — servitude "urbanisation" - tampon
- V — servitude "urbanisation" - visibilité
- Cv — servitude "urbanisation" - coulée verte
- In — servitude "urbanisation" - interface
- Ce — servitude "urbanisation" - cours d'eau

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

à la protection et à la gestion de l'eau
- zone inondable
  Source : Administration Gestion de l'Eau, crue extrême, 2013

à la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds de route
(zone non aedificandi B7, 25m / échangeurs 15m)

à l'aménagement du territoire
- PDSP — Grands Ensembles Paysagers : Haute-Sûre - Kiischpelt (Plan directeur sectoriel "Paysages", RGD février 2021)*
- PDSZAE — Zone d'activités économiques régionale projetée: Fridhaff (Plan directeur sectoriel "Zone d'activités économiques", RGD février 2021)
- PDSL — Zone prioritaire d'habitation (Plan directeur sectoriel "Logement", RGD février 2021)*
- PDST — Corridor multimodal de transport Ettelbruck- Diekirch et priorisation pour bus à Diekirch (Plan directeur sectoriel "Transports", RGD février 2021)*

* Un décalage peut survenir avec la situation en vigueur des plans directeurs sectoriels en raison des différentes bases de PCN utilisées: PAG: PCN 2016; Plan directeur sectoriel: PCN 2019

Légende partie graphique PAG en vigueur - Origine : Commune d'Erpeldange-sur-Sûre

1.2 Dispositions partie écrite PAG

ART. 9 ZONE SPÉCIALE

Les **zones spéciales (SPEC)** sont destinées à recevoir les équipements et les activités économiques qui ne sont pas admissibles dans les zones définies aux ART. 5, ART. 6, ART. 7 et ART. 8. Y peuvent être admises les prestations de services liées aux activités de la zone.

Sont visées ici les stations-service.

La zone spéciale station-service est réservée à l'exploitation d'une station-service y compris les prestations de services liées aux activités d'une station-service, telles qu'une activité de « shop en libre-service».

ART. 15 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

15.1 Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de changement de destination et de transformation augmentant la surface d'utilisation de plus de 25m², le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (la valeur la plus contraignante est toujours retenue) :

- 2 emplacements par logement, sauf au niveau des terrains couverts par le plan directeur sectoriel logement pour lesquels le minimum requis est de 1,5 emplacement par logement ;
- 1 emplacement par tranche de 60m² de surface exploitable pour les bureaux et administrations, commerces, cafés et restaurants ;
- 1 emplacement par tranche de 25m^2 de surface de vente pour les grands ensembles commerciaux ;
- 1 emplacement par tranche de 80m² de surface ou par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux ;
- 1 emplacement par tranche de 50m² de surface exploitable pour les garages de réparation et les stations-services, avec un minimum de 3 places par établissement ;
- 5 emplacements pour les crèches jusqu'à 30 enfants et 1 emplacement supplémentaire par tranche de 10 enfants au-delà de 30 enfants ;

Par ailleurs, en complément de ce qui précède, il est requis ce qui suit :

- Tous les emplacements doivent avoir des accès faciles et permanents à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.
- Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels doivent prévoir en plus sur leur terrain le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires à leurs véhicules utilitaires.
- Par tranche de 3 emplacements de stationnement en surface, une surface minimale non scellée de 6m^2 est à fixer.
- Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bienfonds que la construction à laquelle ils se rapportent sauf lorsqu'il peut être démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie le nombre d'emplacements requis. Dans ce cas, soit le requérant démontre la possibilité d'aménager le nombre d'emplacements requis en situation appropriée dans un rayon de 200m autour de son projet, soit le conseil communal fixe une taxe compensatoire ayant pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

ART. 24 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »

24.1 Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres.

Des prescriptions spécifiques sont définies ci-après pour ces zones, aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les différentes catégories de servitudes « urbanisation » reprises en partie graphique et détaillées ci-après sont les suivantes :

- Corridor de déplacement
- Zone Tampon
- Biotopes et éléments naturels à préserver
- Visibilité
- Coulée verte
- Interface
- Cours d'eau

24.7 Servitude « urbanisation » - Interface (In)

Les zones de servitude « urbanisation » – Interface constituent des zones tampon entre des quartiers urbanisés ou destinés à être urbanisés dont les fonctions existantes ou projetées sont fondamentalement différentes, voire incompatibles. Tel peut être le cas, par exemple, de l'interface entre un quartier d'habitation et un quartier ou s'exercent à titre principal des fonctions artisanales, commerciales ou de service. Elles permettent d'atténuer les impacts de telles fonctions sur le cadre de vie des habitants, respectivement des travailleurs. Leur largeur est définie en partie graphique.

Afin de constituer l'interface souhaitée, il est requis, sur une surface de min. 50% de la SU « In », l'aménagement d'un espace vert non aedificandi, au sein duquel devra être planté un rideau de verdure composé d'essences ligneuses indigènes dont la longueur cumulée sera de min. 70% de celle de la SU « In ». Par dérogation à ce qui précède, des infrastructures techniques nécessaires à la viabilisation de la zone à urbaniser telles que des réseaux électriques ou des infrastructures pour la collecte, la rétention ou l'évacuation des eaux de surfaces sont autorisées au sein de cet espace vert.

L'aménagement du reste des fonds couverts par la SU « In » doit garantir la fonctionnalité de l'interface recherchée. En ce sens, des constructions de faible envergure sont permises, telles que p.ex. des abris de jardin, pour autant qu'elles respectent un recul de min. 3m par rapport au bord extérieur de la servitude. D'autres aménagements sont également autorisés et doivent respecter, dans la mesure du possible, des principes écologiques : p.ex. aménagement de stationnements perméables, etc. L'aménagement d'accès et voies carrossables est permis dans la mesure des prescriptions reprises ci-avant.

1.3 Schéma et plan directeur

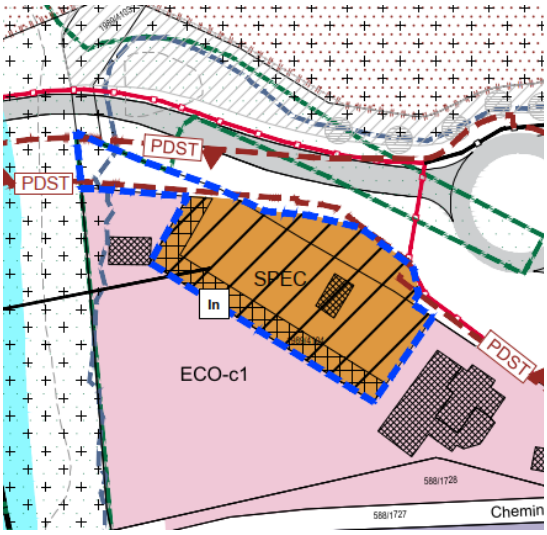
3. SCHEMA DIRECTEUR

3.1 Dreieck

A) Caractéristiques de la zone concernée par le schéma directeur

- **Superficie : +/- 40,39 ares**
- **Données structurantes du PAG**

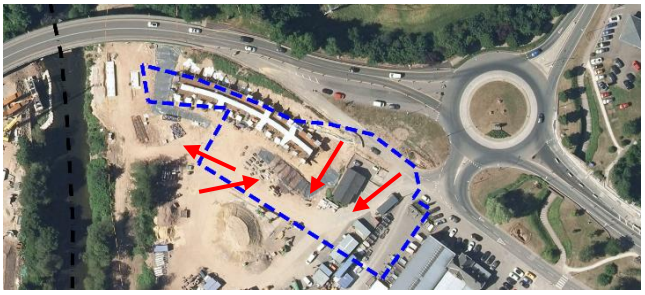
Zones de base	zone spéciale / SPEC	
Part minimale de la surface brute à dédier au logement	/	
Zones superposées	**PAP-NQ, SU**	
Degré d'utilisation du sol	min.	max.
Densité de logement (DL)	/	/
nombre de logements	/	/
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	/	0,20
surface construite brute (m^2)	/	810
Coefficient d'occupation du sol (COS)	/	0,20
Coefficient de scellement du sol (CSS)	/	0,80



Extrait projet PAG, octobre 2021

- **Autres caractéristiques**

Contexte urbain	Réaffectation d'une zone située au sein d'un îlot actuellement voué aux activités économiques, pour permettre le déménagement de la station Aral, actuellement implantée au n°102 de l'Avenue J-F Kennedy à Ettelbruck. Le terrain accueille pour le moment des travaux de chantier dans le cadre de la construction du nouveau pont « Patton », au nord-est, sur la N7.
Mobilité	La zone faisant l'objet du schéma directeur est accessible depuis le rond-point entre la N7, la N27 et le CR.359. L'arrêt de bus le plus proche est l'arrêt Erpeldange/sûre « Um Dreieck », à quelque 140m de la zone, vers Ingeldorf (N7).
Infrastructures techniques	Une partie des infrastructures techniques est disponible au niveau de la N7 ou du rond-point, au nord-est de la zone (eau potable notamment). Des canalisations eaux mixtes sont présentes à l'ouest, le long de la Sûre, ainsi qu'au nord-est, au niveau de la rue Beim Dreieck. Une partie des infrastructures techniques suivra le nouveau tracé de la N7, une fois le projet « pont Patton » exécuté.
Environnement naturel	Zone actuellement en chantier, ne présentant aucune structure naturelle particulière. Zone située à proximité de l'habitat LU0001006 « Vallées de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et du Lellgerbaach » du réseau Natura 2000.



Orthophoto 2019 et délimitation de la zone faisant l'objet de la MPPAG « Dreieck » et localisation des photos

- **Inventaire photographique et description de son environnement**

Aperçu de l'accès actuel à la zone, depuis le rond-point sur la N7, au nord.

La zone est actuellement en chantier : construction du nouveau pont Patton.

La zone se caractérise par une plateforme dominant la Sûre. L'ancien et le nouveau pont « Patton » sont visibles au second plan.

Aperçu de la zone, actuellement en chantier. Présence de nombreux matériaux déposés là pour les besoins des travaux.

Esquisse d'aménagement, à iitre indicatif – sans échelle

B) Identification de l'enjeu urbanistique et des lignes directrices majeures

Enjeu urbanistique :

Réaffectation d'une zone située au sein de l'îlot « Dreieck », actuellement vouée aux activités économiques, pour permettre le déménagement de la station Aral, actuellement implantée au n°102 de l'Avenue J-F Kennedy à Ettelbruck. Cet îlot urbain, situé au sud de la localité d'Erpeldange/sûre et plutôt déconnecté de celle-ci, bénéficie d'un accès aisé depuis la N7, une voirie bénéficiant d'un transit automobile suffisant pour justifier l'implantation d'une station-service le long de celle-ci. Il y aura lieu d'assurer l'intégration de la station-service au sein de l'îlot, considéré dans son ensemble, car il est prévu pour celui-ci au moyen et long terme, un projet de réaffectation plurifonctionnelle (bureaux, logements et services).

Un masterplan « Dreieck » élaboré en 2019 par le bureau d'étude pact s. à r.l., en collaboration avec la Nordstad et le Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg (Ministère de l'Energie et de l'Aménagement du territoire) oriente la réaffectation future de l'îlot « Dreieck ». Selon ce Masterplan, il est possible que sur le long terme, le site retenu pour la future station-service soit finalement lui aussi aussi reconverti pour un projet plurifonctionnel.

Réaffectation de l'îlot Dreieck – source Masterplan « Dreieck » par pact s. à r.l. (2019) – différents scénarios de réaffectation sur fond PAG projeté. Le scénario tel que suivi dans le cadre de la présente modification ponctuelle du PAG correspond au 1er encart, à gauche.

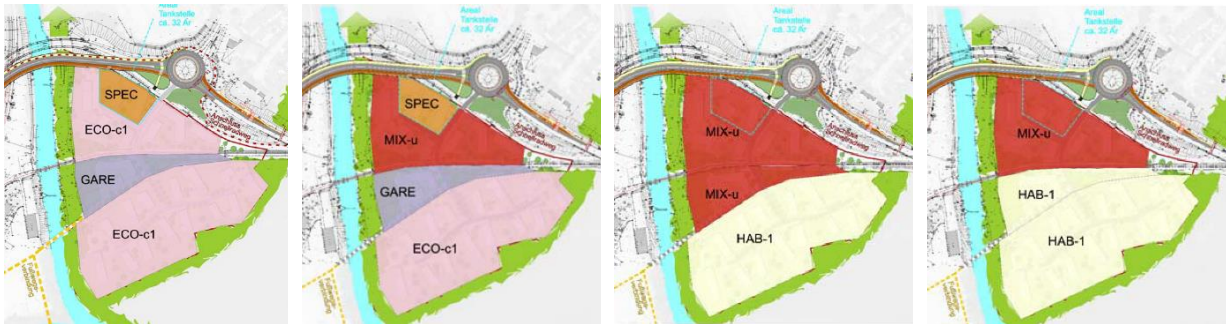


Schéma directeur étude préparatoire PAG - Origine : Ville de Differdange

Lignes directrices majeures :

- assurer un accès sûr et aisé depuis la N7 ou le rond-point existant ;
- assurer l'intégration de la station-service par rapport aux espaces contigus, actuellement réservés aux activités économiques mais bientôt réaffectés pour l'implantation de bureaux, logements et services ;
- intégrer les espaces prévus pour la mobilité douce depuis le rond-point et vers l'îlot Dreieck ainsi que vers Ingeldorf ;
- aménager de manière anticipative le futur accès pour tout l'îlot « Dreieck », lorsque celui-ci sera entièrement réaffecté.

C) Concept de développement urbain

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone sera entièrement destinée à des activités économiques du type stations-service, incluant les prestations de service liées à ces activités : « shop en libre-service », Car Wash, etc.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Le domaine public se répartit sous la forme de voies motorisées et cheminements piétons / cyclistes ainsi que des espaces retenus pour les mesures d'intégration et, le cas échéant, pour la rétention des eaux pluviales et pour le stationnement public de véhicules.

Les surfaces à céder au domaine public représenteront environ 25% de la zone. Celles-ci seront définies précisément dans le cadre du PAP-NQ.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Accès motorisé à la future station-service ainsi qu'au futur nouveau quartier « Dreieck » lorsque tout l'îlot « Dreieck » sera réaffecté ;
- Les liaisons piétonnes et cyclistes, depuis le rond-point donnant sur la N7 et en direction d'Ingeldorf ;
- Le cas échéant, bassin de rétention et espaces de stationnement public ;
- Interface agissant comme tampon entre la station-service et le reste de l'îlot « Dreieck », actuellement réservé aux activités économiques mais bientôt réaffecté pour des bureaux, logements et autres services.

Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers :

Du fait de la proximité de la zone avec la N7, elle bénéficie d'un accès aisé permettant une jonction fonctionnelle de la future station-service avec l'ensemble des localités environnantes : Ettelbruck, Erpeldange-sur-Sûre et Ingeldorf, toutes appartenant à la Nordstad.

Une autre jonction sera celle, à l'avenir, de la zone avec le futur nouveau quartier « Dreieck », lorsque tout l'îlot « Dreieck » sera réaffecté.

Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes) :

- Interface végétale de type écran de verdure, agissant comme tampon entre la station-service et le reste de l'îlot « Dreieck », actuellement réservé aux activités économiques mais bientôt réaffecté pour des bureaux, logements et autres services.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Sans objet.

Répartition sommaire des densités :

Le schéma directeur couvre une surface de 40,39 ares et ne comprendra aucun logement. Les densités sont dès lors définies par les coefficients d'utilisation du sol suivants : COS, CUS et CSS. La définition du COS et du CUS ne tenant pas compte des surfaces non closes, ces coefficients limitent seulement la surface d'emprise au sol (dans le cas du COS) ou la surface construite brute (dans le cas du CUS) des bâtiments qui seront construits aux fins de la station-service : c'est-à-dire, éventuellement un « shop en

libre-service », un Car Wash, des toilettes, etc. L'envergure de l'espace couvert prévu pour l'installation des pompes d'essence ainsi que des espaces de stationnement sont limités par le CSS.

Ainsi :

- Le COS maximum pour la zone soumise à PAP « nouveau quartier » est limité à 0.2.
- Le CUS maximum pour la zone soumise à PAP « nouveau quartier » est limité à 0.2.
- Le CSS maximum pour la zone soumise à PAP « nouveau quartier » est limité à 0.8.

Typologie et mixité des constructions :

La typologie des constructions sera définie dans le cadre de la réalisation du P.A.P.

Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :

- Interface végétale de type écran de verdure, agissant comme tampon entre la station-service et le reste de l'îlot « Dreieck », actuellement réservé aux activités économiques mais bientôt réaffecté pour des bureaux, logements et autres services ;
- Application des normes luxembourgeoises en matière de sécurité et de protection de l'environnement : dispositif de récupération des gaz, cuves de rétention évitant le débordement de liquide, etc.

Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée :

Un seuil d'entrée est à créer au nord, depuis le rond-point sur la N7, au vu de l'accès prévu tant pour la future station-service, que pour le futur îlot plurifonctionnel lorsque les espaces dédiés aux activités économiques auront été reconvertis.

Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :

Sans objet.

D) CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions :

Connexion à prévoir depuis le rond-point entre la N7, la N27 et le CR359.

Hiérarchie du réseau de voirie :

Sans objet.

Concept de stationnement :

Le PAP définira le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus le plus proche est l'arrêt Erpeldange/sûre « Um Dreieck », à quelque 140m de la zone, vers Ingeldorf (N7). La gare d'Ettelbruck est située à environ 600m du site.

Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :

Des canalisations eaux mixtes sont présentes à l'ouest, le long de la Sûre, ainsi qu'au nord-est, au niveau de la rue Beim Dreieck. Le raccord des eaux usées et des eaux pluviales générées au niveau de la station devra être réalisé selon les normes luxembourgeoises en matière de sécurité et de protection de l'environnement et ce pour éviter tout risque de pollution.

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

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

- Plantations arbustives indigènes pour créer une interface faisant office de transition entre la zone réservée à la station-service et le reste de l'îlot Dreieck pour lequel est prévu un projet de réaffectation.

Coulées vertes et maillage écologique :

Zone non structurée de végétation et par conséquent actuellement isolée au sein de la structure verte composant le maillage écologique de la commune d'Erpeldange-sur-Sûre.

Cependant, la plantation d'un écran de verdure jouant un rôle d'interface entre la zone et le reste de l'îlot Dreieck pourrait connecter le site ainsi que l'ilot Dreieck avec les structures vertes présentes le long de la Sûre ainsi qu'avec l'habitat LU0001006 « Vallées de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et du Lellgerbaach » du réseau Natura 2000, deux éléments naturels situés à proximité.

Biotopes à préserver :

Sans objet.

F) CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

Programme de réalisation du projet / faisabilité :

Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :

- maîtrise du foncier (répartition des surfaces et des lots);
- accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement ;
- accord de principe de la part de l'Administration des Ponts et Chaussées (permission de voirie vis-à-vis de la N7 et du CR359).
- Le site devra faire l'objet de sondages de diagnostic archéologique étant donné qu'il concerne des superficies supérieures à 0,3 ha.

Phasage de développement et le cas échéant, délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier:

L'aménagement de la zone nécessitera l'élaboration d'un seul PAP et sera réalisé en une seule phase.

G) CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Application des normes luxembourgeoises en matière de sécurité et de protection de l'environnement ;
- Utilisation d'essences locales pour la réalisation des espaces verts et de la zone d'intégration ;
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire ;
- Création d'une interface verte.

LEGENDE

Délimitation du schéma directeur

Courbes de niveaux du terrain existant

Projet nouvelle N7

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

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

Espace public

espace minéral cerné / ouvert

espace vert cerné / ouvert

Centralité

Elément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

axe visuel

seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Connexions

réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)

mobilité douce (interquartier, intraquartier)

zone résidentielle / zone de rencontre

chemin de fer

Aire de stationnement

parking couvert / souterrain

P Pp parking public / privé

Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

B G

Infrastructures techniques

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales

axe principal du canal pour eaux usées

Concept paysager et écologique

Coulée verte

Biotopes à préserver

SCHEMA DIRECTEUR
Administration communale d' Erpeldange - sur - Sûre
"Dreieck"

DATE: 11/08/2020 **ECHELLE : 1/1000 ème**

E194331/xx20e102.dwg - Rév. 0
Fond de plan: ORTHOPHOTO(2020)
Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)

2.0 Tableau récapitulatif

2.1 Annexe I : Tableau récapitulatif - PAG ”mouture 2011” & ”mouture 2017”

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol (1) : **Zone spéciale (SPEC) - Dreieck**

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	**DL**	0	0	**CUS**	0,00	0,20	**COS**	0,00	0,20	**CSS**	0,80

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée 0,3480 *ha*

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

	surface à bâtir nette (2)		nombre de logements (2)			surface construite brute (2)			surface d'emprise au sol (2)			surface de sol scellée (2)	
Lot			minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum	
Lot 1	3.481	m^2	0	0	*u.*	0,00	696,00	m^2	0,00	696,00	m^2	2.784,00	m^2
Total	3.481	m^2	0	0	*u.*	0,00	696,00	m^2	0,00	696,00	m^2	2.784,00	m^2

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients résultant du PAP	**DL (2)**	0,000	0,0000	**CUS (2)**	0,000	0,2000	**COS (2)**	0,000	0,1999	**CSS (2)**	0,7998

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.
(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Observations :

3.0 Descriptif urbanistique

3.1 Motif

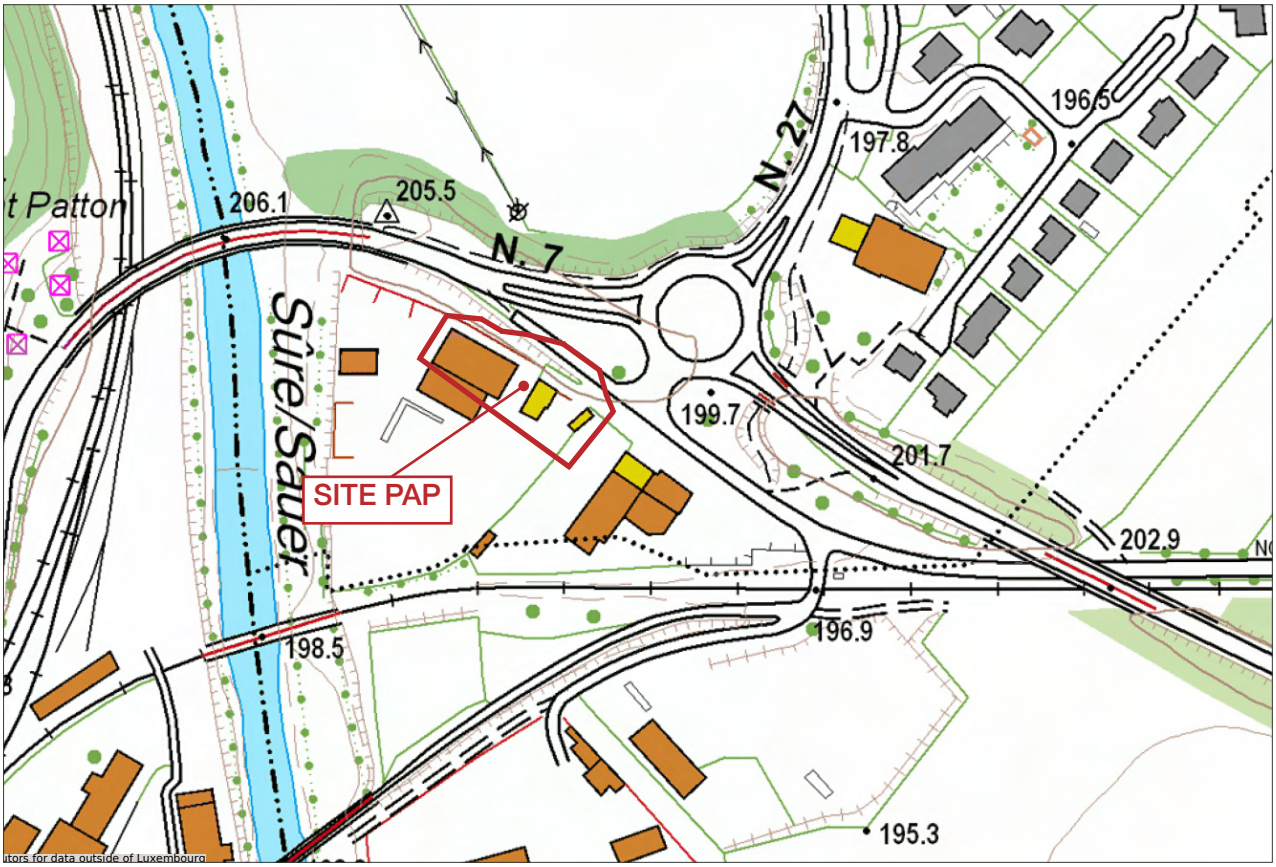
Le PAP «Dreieck» a pour motif le développement d'une station-service accessible depuis rond-point entre la N7, la N27 et le CR 359.

Le maître d'ouvrage est: STEINEBACH S.à r.l.
1, rue Läiteschbaach
L-5324 Contern

Les surfaces concernées par le PAP sont de provenance des parcelles cadastrales n°1989/4983 et 1989/4984, Commune d'Erpeldange-sur-Sûre, Section - B - d'Erpeldange-sur-Sûre, sis au lieu-dit rue du Viaduc et couvrent en total une superficie de 34a 80ca.

3.2 Localisation du site

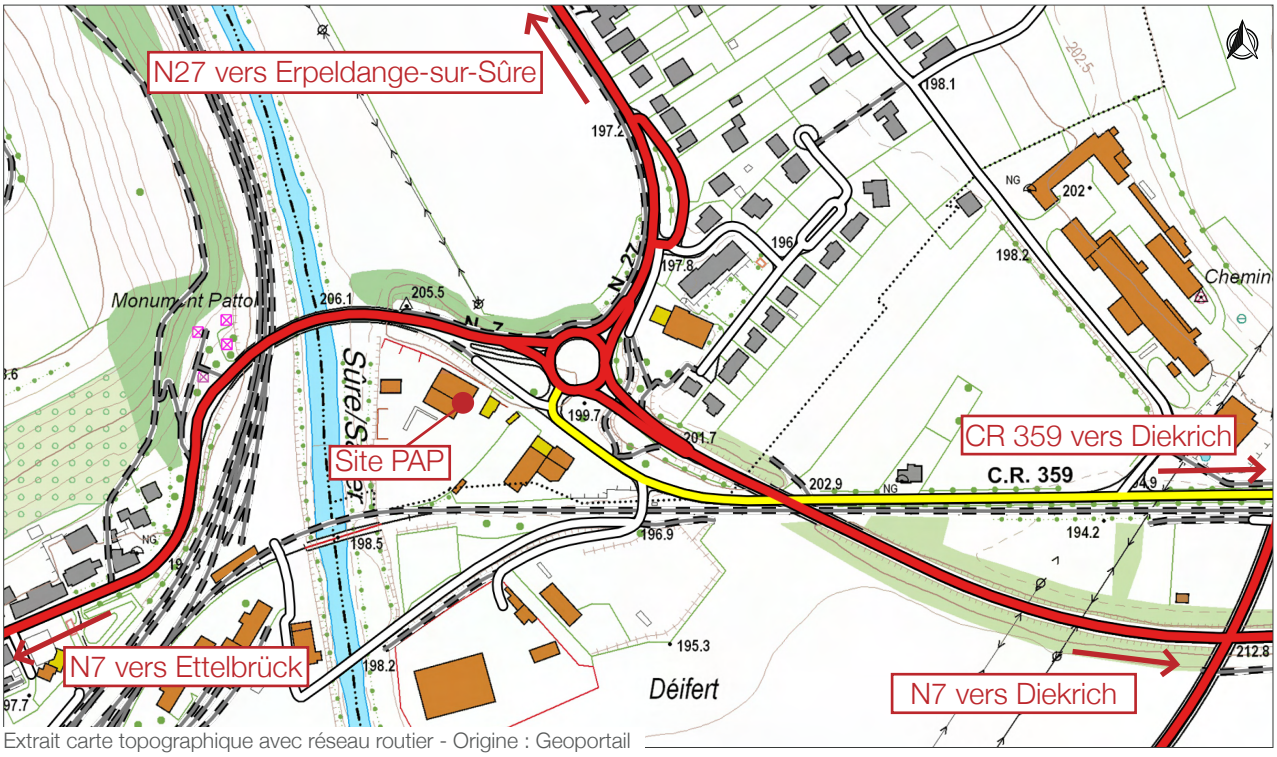
Le projet se trouve dans la localité d'Erpeldange-sur-Sûre, une section de la commune portant le même nom, située dans le canton de Diekrich. La commune se compose de 3 localités; Burden, Ingeldorf et Erpeldange-sur-Sûre, le chef-lieu de la commune. La commune d'Erpeldange-sur-Sûre compte environ 2.452 habitants en 2021.



Extrait carte topographique du village avec localisation du PAP - Origine : Geoportail

3.3 Accès au site

On accède le site en prendant le rond-point entre l'Avenue J-F Kennedy la N7 (venant d'Ettelbrück), la Porte des Ardennes la N27 (venant d'Erpeldange-sur-Sûre) et la Rue du Viaduc (venant de Diekrich).



Extrait carte topographique avec réseau routier - Origine : Geoportail

3.4 Situation actuelle

Vue sur le site du projet. Il est actuellement utilisé comme dépôt matériel .

Vue du site sur le rond-point Dreieck faisant objet de travaux de viabilisation des Ponts et Chaussées réalisé entre la N7, la N27 et le CR 359.

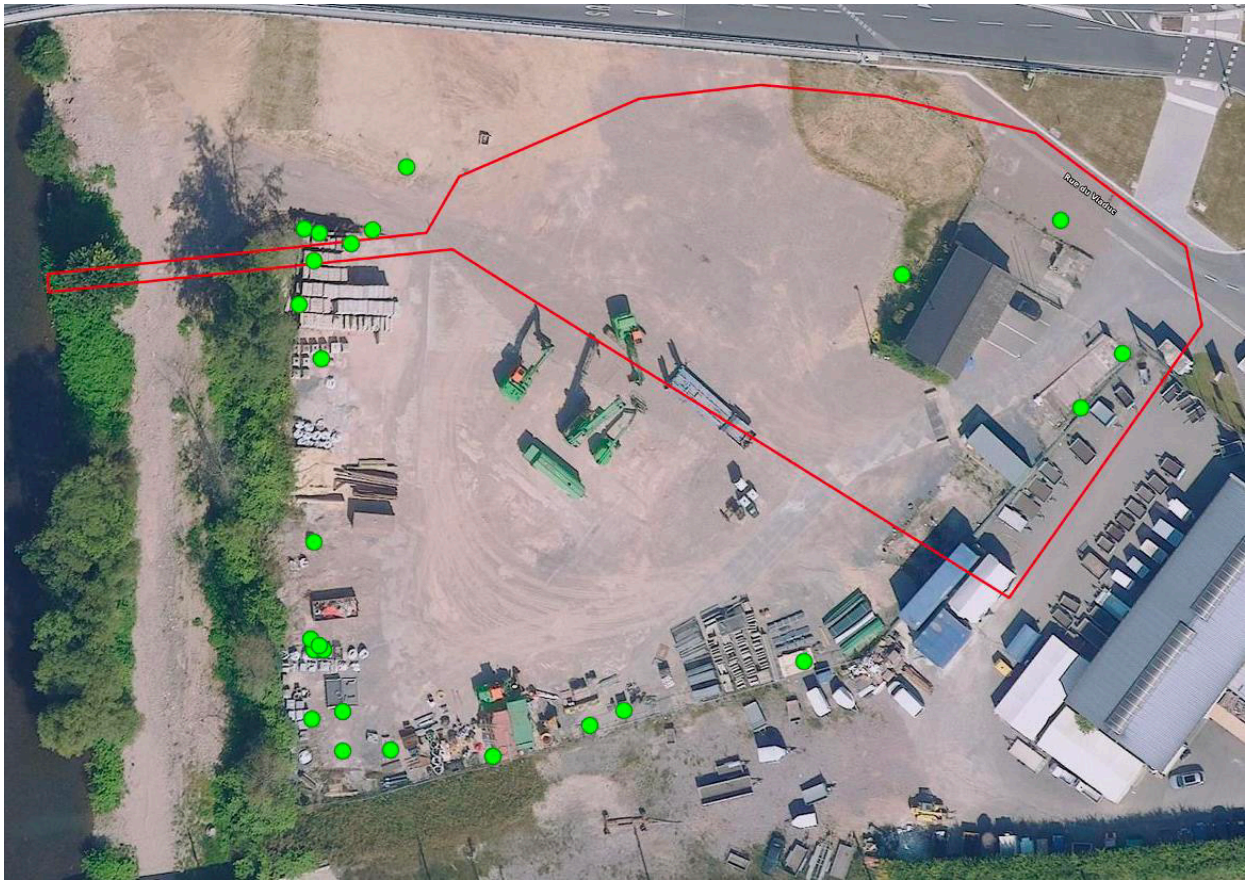
Vue aérienne sur le rond-point entre la N7, la N27 et le CR 359. Le nouvel aménagement de l'accès vers le site ne figure pas sur la présente photo (tout à droite).

3.5 FFH-Screening et compensations

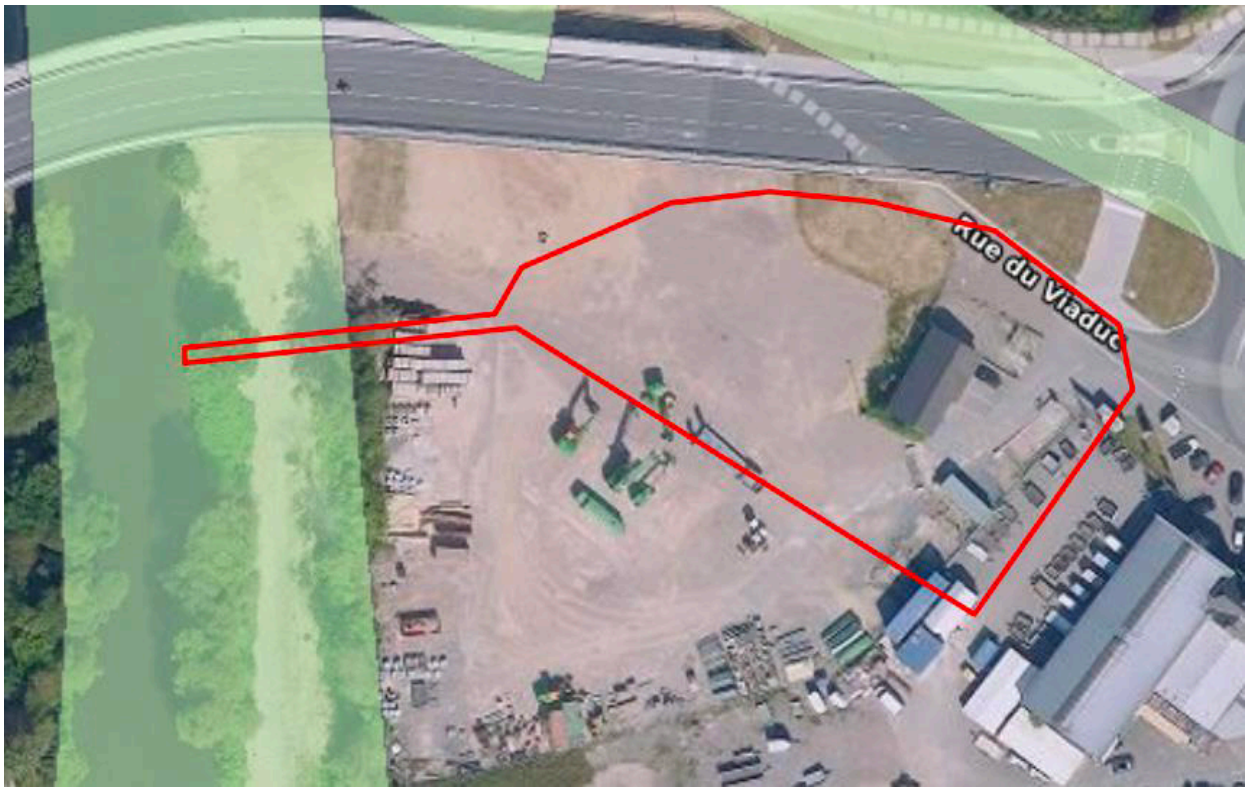
Le bureau d'études LUXPLAN S.A. a été chargé des études écologiques nécessaires en vue de l'élaboration de mesures compensatoires et de protection de la nature concernant la présence de lézards des murailles et la proximité du site par rapport à la zone Natura 2000 de l'Alzette et Sûre.

Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen
Der Teilverlust des Gebüschs (BK17), sowie der Mauereidechsenhabitate, welche nach dem Art. 17 NatSchG geschützt sind, ist kompensationspflichtig und durch eine Einzahlung in den nationalen Naturschutzfonds auszugleichen. Die Rodung von Gehölzen darf außerdem, gemäß der gesetzlich festgelegten Rodungsperiode, nur im Winterhalbjahr, außerhalb der Brutzeit stattfinden, um einer Störung oder Tötung potenziell vorhandener Brutvögel vorzubeugen. Um eine Verletzung oder Tötung der vorkommenden Mauereidechsen zu verhindern, sollten im Vorfeld der Bauarbeiten Maßnahmen zur Vergrämung der Individuen durchgeführt werden. Dafür empfiehlt es sich, die Habitatbereiche in der Eingriffsfläche durch schonendes Entfernen des Gesteinsschutts (Versteckmöglichkeiten) sowie der Vegetation für die Mauereidechsen unattraktiv zu machen. Die Arbeiten sollten durch eine ökologische Baubegleitung betreut werden, die sicherstellt, dass es währenddessen nicht zu einer Tötung von Individuen kommt. Die Arbeiten müssen außerdem in den Zeiträumen Ende März/Anfang April oder August/September, bei schönem Wetter und möglichst warmen Temperaturen (überwiegend sonnig, > 13°C) durchgeführt werden. Diese Zeitspannen liegen außerhalb der Winterruhe und der Fortpflanzungszeit, sodass alle Eidechsen agil sind und eigenständig flüchten können. Nach der Entfernung der Habitatstrukturen sollte darauf geachtet werden, dass der Eingriffsbereich für die Eidechsen unattraktiv bleibt, um eine Rückwanderung zu verhindern. Eine Ablagerung von Bauschutt oder ähnlichem im Eingriffsbereich ist daher zu unterlassen. Aufkommende Ruderalvegetation sollte regemäßig entfernt werden.

Extrait artenschutzrechtliche Prüfung - Origine : LUXPLAN S.A.



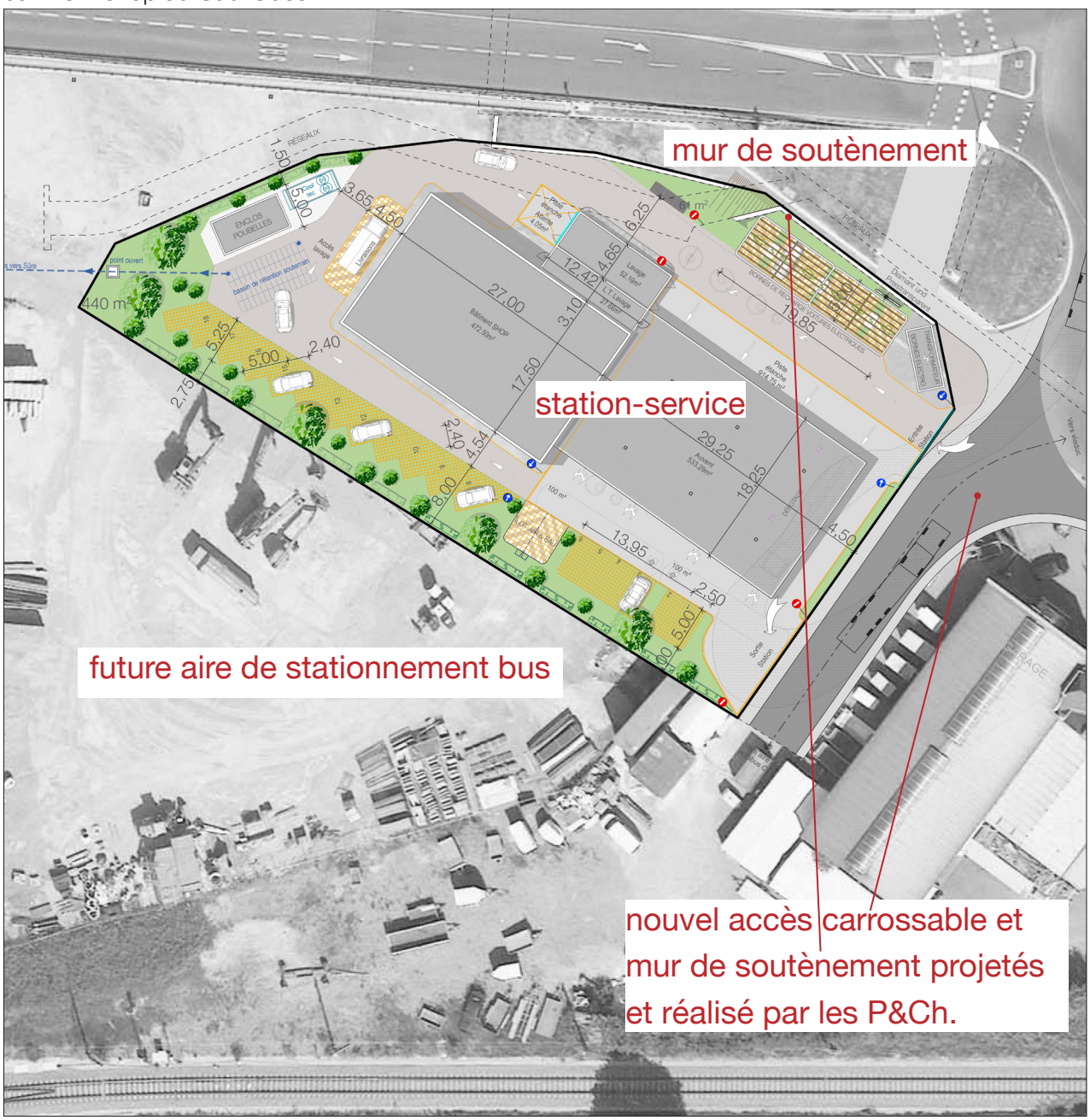
Verortung der Eidechsensichtungen (grüne Punkte).
Auszug artenschutzrechtliche Prüfung (Luxplan S.A. 2022).



Darstellung der Planzone (rot) im Kontext zum Natura-2000-Schutzgebiet „Vallées de la Sûre, de la Wiltz, de la Clerve et du Lellgerbaach“ (grün) (LU0001006) (Geoportail 2022).

3.6 Viabilisation du projet

La viabilisation du site se fera par une nouvelle impasse élaborée par les Ponts et Chaussées, venant du rond-point de la N7 en directions des fonds de la SNCFL. La nouvelle rue sera réalisée sur la parcelle n°1989/4986 de manière à garantir l'accès d'autobus respectivement de semi-remorques vers une future aire de stationnement bus. Ce projet de viabilisation prévoie en même temps la réalisation d'un mur de soutènement le long du pont Viaduc au Nord du PAP.
Conformément à l'art. 24.7 Servitude « urbanisation » - Interface (In) du PAG, l'aménagement d'un rideau de verdure est prévue par le présent projet sur une majeure partie le long des limites Sud-Est et Sud-Ouest.
Afin d'assurer l'intimité des espaces de la station-service lors des travaux d'aménagement ultérieures, le projet prévoit d'aménager un parking écologique avec des encoches de substrat pour arbres et haies sur presque toute la limite de la zone SPEC avec la zone Eco-c1. Alors que les emplacements avec bornes électro (mobilité électrique) se trouvant à l'Entrée sur le côté Nord-Est de la station facilement accessible, les emplacements pour les voitures traditionnelles se trouvent de l'autre côté du bâtiment shop au Sud-Ouest.

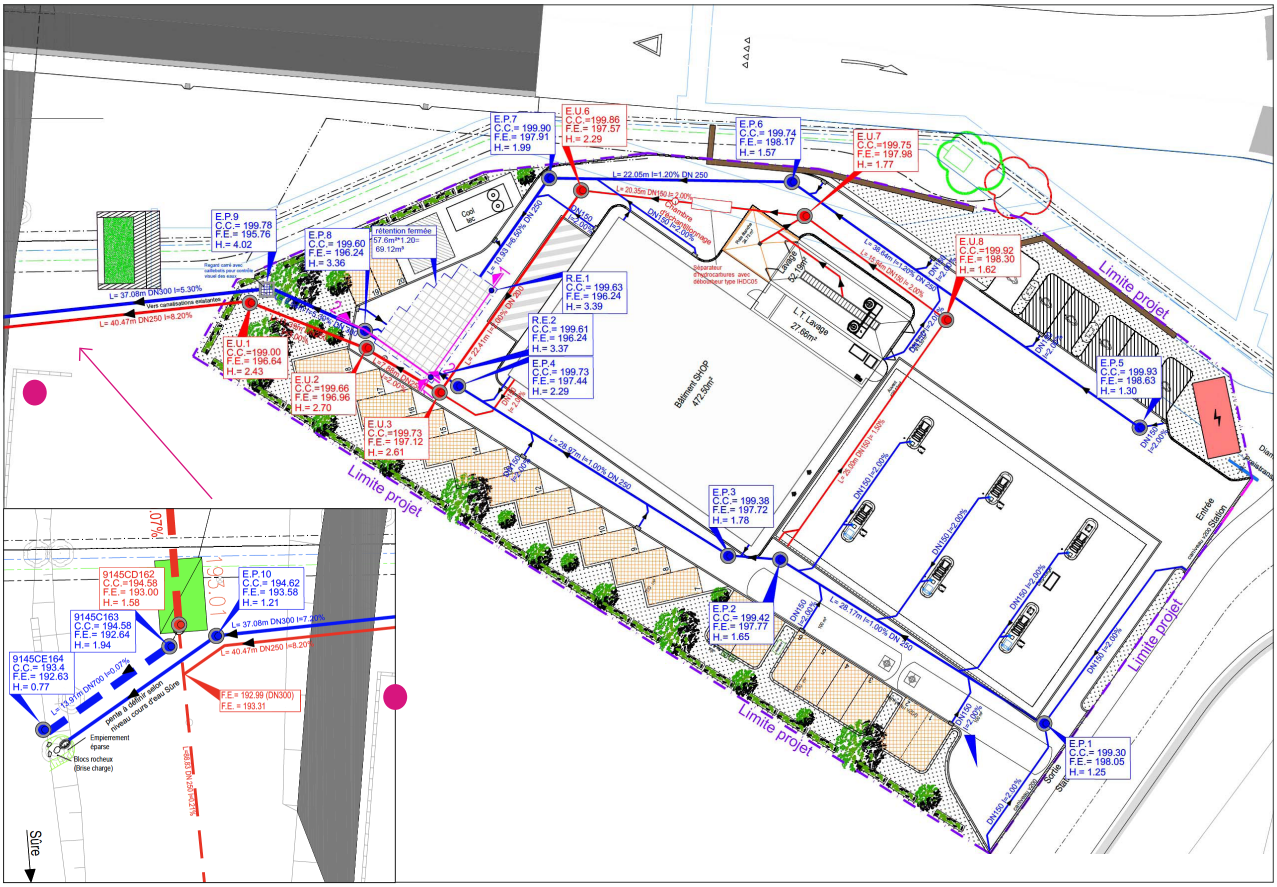


Extrait Plan Directeur - Origine : Urba Urbanistes

3.7 Assainissement

Suivant la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau, l'évacuation des eaux des nouveaux PAP doit se faire moyennant un système séparatif.

Le concept d'assainissement est calculé pour les terrains de la station-service à aménager, représentant une surface tributaire d'environ 0,3480 ha par le bureau d'études Tecna.
Le projet est calculé pour les terrains à aménager, représentant une surface tributaire d'environ 0,3480 ha.



Extrait plan de canalisation - Origine : Ingénieurs-conseils Tecna

3.7.1 Eaux usées

Les eaux usées du projet seront évacuées de manière gravitaire par le biais d'un système séparatif, qui se déverseront dans les canalisations d'eaux usées existante du SIDEN à proximité de la Sûre.

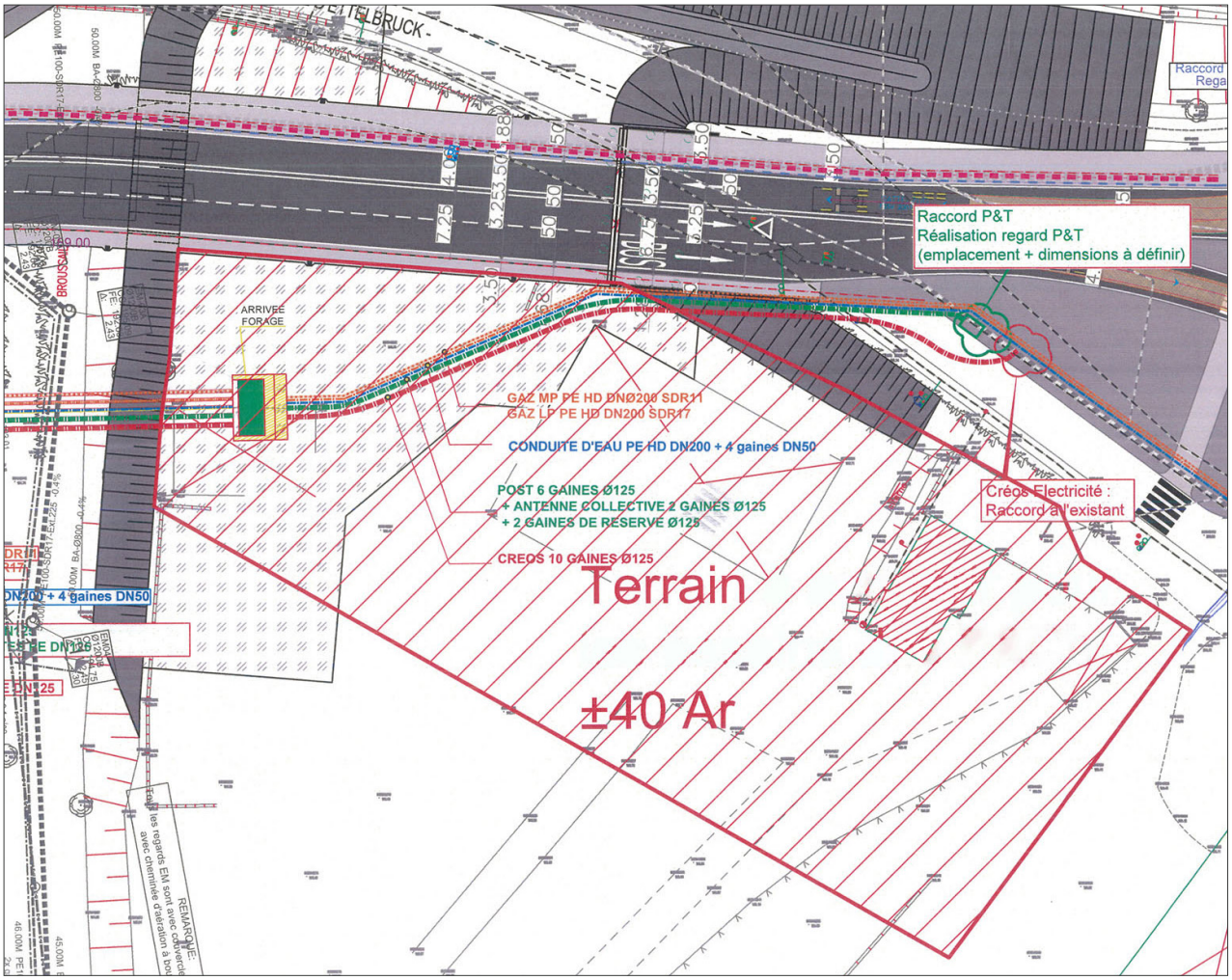
3.7.2 Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement collectées en surface seront acheminées gravitairement en direction du point bas où sera aménagé un bassin de rétention souterrain, et déverseront par l'intermédiaire d'une canalisation jusqu'au cours d'eau Sûre à l'Ouest.

Une copie du dossier d'autorisation AGE comprenant le volet assainissement figure en annexe du présent projet.

3.8 Réseaux existants

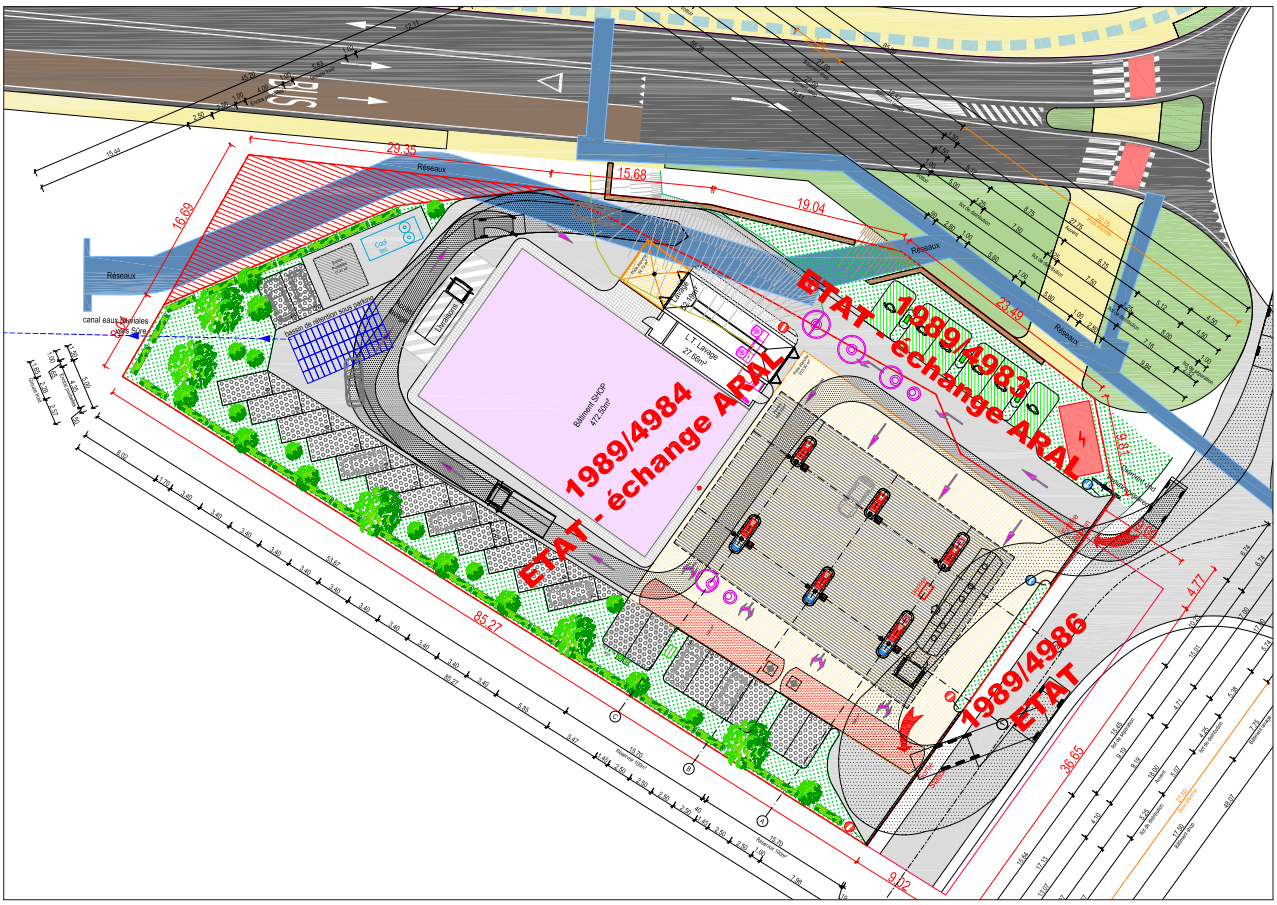
Les réseaux existants longeant la route d'Ettelbruck la N7 et comprenant entre autres des conduites de la Poste, Creos et d'eaux, passent au Nord-Est du projet en direction de la Sûre. L'implantation de constructions respectivement de plantations au-dessus des conduites est prohibée.



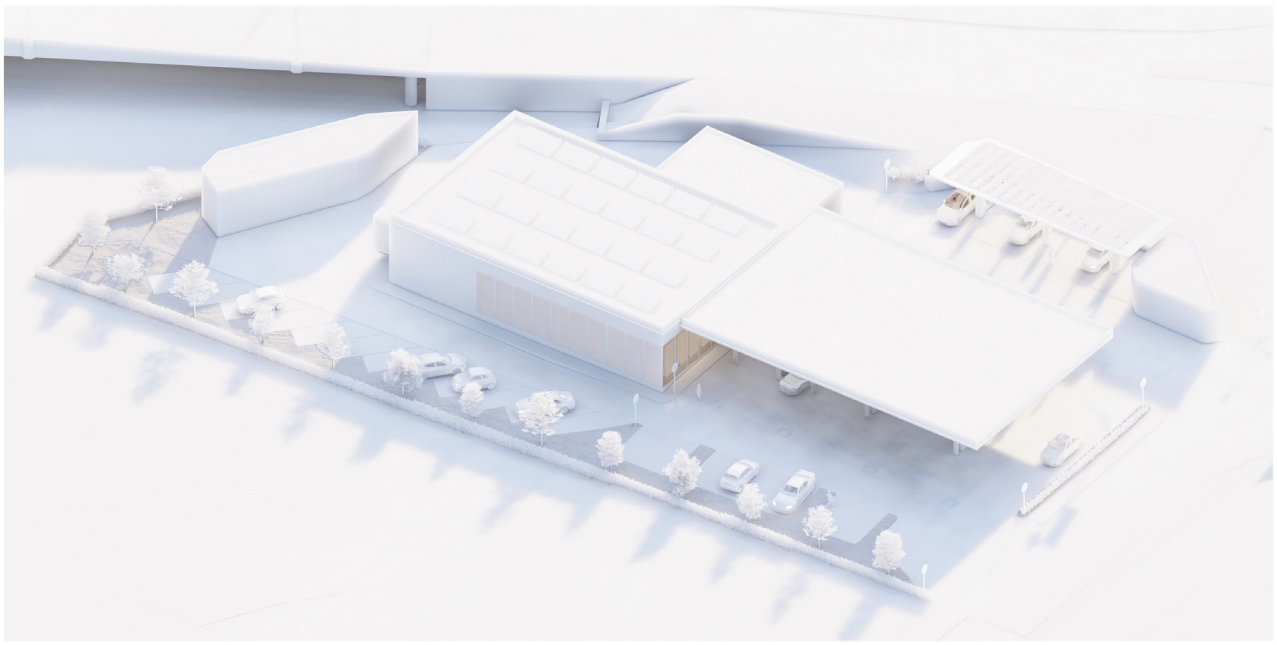
Extrait plan réseaux existants - Origine : Ponts et Chaussées.

3.9 Implantation des installations

La station-service projetée est conçue par les bureaux de STEINEBACH S.à r.l. pour ARAL Luxembourg.
Grâce à une communication étroite entre les différentes administrations, bureaux d'études et autres interlocuteurs pendant la planification du projet, le concept de fonctionnement ainsi que le présent PAP ont pu être optimisés et coordonnés de manière permanente.



Extrait plan «Implantation des installations» - Origine :STEINEBACH S.à r.l.



Projection des volumes des installations - Origine : URBA S.à r.l.

4.0 Illustration du projet

4.1 Modélisation du projet en maquette virtuelle 3D (à titre indicatif)

Vue 3D globale de la station-service et de l'accès via la nouvelle desserte interne avec raccordement à la rue Viaduc et au rond-point.

Vue sur le bâtiment shop avec dépendances. En haut à droite l'installation des bornes électriques avec transformateur, en bas à gauche le rideau vert et les futurs emplacements pour clients et visiteurs.

Illustration de l'entrée de la station-service. À gauche le rideau vert le long de la limite avec les terrains de la SNCFL.

Vue sur l'aire de recharge pour voitures électriques, avec un auvent de type pagode surplombant les bornes électriques. Celui-ci offre une protection contre les intempéries d'une part et donne de l'ombre durant les mois d'été, d'autre part.

4.2 ARAL - Corporate Design

L'objectif du présent projet est de construire une station-service de la marque ARAL.

Le corporate design a une fonction importante pour représenter la philosophie et les valeur de reconnaissance de la marque ARAL. Le corporate design est basé sur la palette de couleurs bleu et blanc comme le logo historique de la marque.

Exemple d'une station-service - Origine :ARAL

Exemple manette/borne de recharge - Origine : ARAL

4.3 ARAL - Station-service

La station Aral projetée sera au dernier standard et offre les services suivants :

- Station de ravitaillement spacieuse avec 6 îlots de pompes avec un choix large de produits : essences 95, 98 et 102 octanes (la 102 étant une exclusivité Aral), diesel standard et diesel ultimate (aussi une exclusivité Aral avec des propriétés objectives inégalées), Adblue / 1 pompe à haut débit, qui pourra servir les camions.

- 6 points de charge électrique à très haute puissance (> 150 kw, probablement 300 kw).

- Un shop sous le concept MyAuchan (petit supermarché) et Petit Bistro (boissons chaudes en service ainsi que produits de pains, viennoiseries, sandwichs, panini, pizza .. préparés sur place).

- Un car wash pour voitures.

- Horaires d'ouverture élargies en fonction de la demande.

Aral a l'ambition au Luxembourg d'accompagner la transition énergétique et d'établir le plus grand réseau de chargeurs électriques à très haute puissance au Luxembourg, stratégie qui est poursuivie aussi par le groupe dans d'autres pays au niveau mondial.
Le groupe bp, dont Aral est partie intégrante, s'est aussi engager à décarboniser ses opérations au plus vite avec des objectifs clairs et ambitieux aux échéances de 2025, 2030 et 2050 (net zero).

Extrait station-service avec un shop sous le concept MyAuchan - Origine : ARAL S.à r.l.

5.0 Fiche de synthèse

5.1 Annexe II : Données structurantes relatives au PAP

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
initié par	STEINEBACH S.à r.l.	*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	URBA Urbanistes Sàrl	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale de la commune**	
Commune	Erpeldange-sur-Sûre	CDA	
Localité	Erpeldange-sur-Sûre	Commune prioritaire	X
Lieu-dit	Dreieck	Pôle de développement	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Surfaces commerciales, FC72 Ierpeldéng, transport commun, infrastructures scolaires, etc.		

Données structurantes du PAG				**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**	
N° de référence du PAG	PAG C057			Environnement	
Zone(s) concernée(s)	Zone spéciale			Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	
	Schéma directeur			Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	100 *m*
				Présence de biotope(s)	
				Zone de buit	
	minimum	maximum		Voirie nationale (permission de voirie)	
COS		0,20		Gestion de l'Eau (zones inondables)	
CUS	-	0,20		Sites et Monuments	
CSS	-	0,80		Inventaire suppl.	
DL	-	0		Monument national	
Emplacements de stationnement	-	-		Zone SEVESO	
				Autres	

Terrain				
Surface brute du terrain	0,3480 *ha*	Surface cédée au domaine public communal		0 *ha*
Surface nette du terrain	0,3480 *ha*	Taux de cession		0,00 *%*
Surface destinée aux voiries de desserte (publiques et privées)		0,1805 *ha*		51,87 *%*
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)		0 *ha*		0,00 *%*
Surface destinée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public)		0 *ha*		0,00 *%*
Surface destinée au stationnement public		0 *ha*		0,00 *%*
Surface destinée à l'espace vert public		0 *ha*		0,00 *%*
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		0 *ha*		0 *%*
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation		**0,1805** ***ha***		
Scellement maximal du sol	0,7998 *ha*	Nombre de lots / parcelles / d'îlots		1
		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots		34,80 *a.*

Constructions	*minimum*	*maximum*		**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*		
Surface constructible brute		696 ***m2***		Nombre de logements de type:	*minimum*	*maximum*
Emprise au sol		696 ***m2***		*unifamilial*		
Nombre de logements		0		*bifamilial*		
Densité de logements / hectare brut	**0,00**	**0,00** ***u./ha***		*collectif (>2 log/bât.)*		
Personnes estimées / logement		0				
Nombre d'habitants	0	0		Surf./ nbre de log. à coût modéré		
Surface de vente maximale	0 *m2*			Surface brute de bureau maximale	0 *m2*	

Axe(s) de desserte				**Emplacements de stationnement**			
					activités	habitat	
				publics		0	
Route **N**ationale			*vh/j*	privés (min.)	14	0	
Chemin **R**epris			*vh/j*	privés (max.)			
Chemin communal				**total (max.)**	**14**	**0**	**14**

Offre de transport collectif dans la localité			
Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue)	140 *m*	Proximité gare (distance parcourue)	620 *m*
Infrastructures techniques			
Longeur totale de canalisation pour eaux usées	132 *m*	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 *m2*
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales	190 *m*	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 *m2*

Projet d’aménagement particulier

Partie écrite

Commune :	Commune d'Erpeldange-sur-Sûre
Parcelles :	1989/4983 et 1989/4984, Section B d'Erpeldange
Maître d'ouvrage :	STEINEBACH S.à r.l. 1, rue Läiteschbaach L-5324 Contern
Conception :	URBA S.à r.l. 27, rue des Promenades L-4774 Pétange UP/10955

Partie écrite

La partie écrite est indissociable de la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Art. 1 Viabilisation du projet

La société Steinebach s.à r.l. est maître d'ouvrage du PAP.
Initiateur des travaux de viabilisation du nouveau site sont les Ponts et Chaussées.
Les surfaces et infrastructures nécessaires à la viabilisation constituent une impasse du rond-point de la N7 en direction des terrains de la SNCFL, ainsi qu'un mur de soutènement le long du pont Patton.
Les fonds pour la réalisation de la nouvelle voie sont à l'extérieur du projet ARAL et font partie intégrante des biens immobiliers du domaine public.
Les fonds pour la construction dudit mur de soutènement sont à l'intérieur du présent projet et appartiennent à la société ARAL.
Vu que le mur de soutènement sera planifié et réalisé lors du projet d'exécution de la voirie des P&Ch. sur une propriété privée, le taux de cession est de 0 %.

Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol

Le présent projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» prévoit la création d'un lot constructible unique. Le "LOT 1" est désigné à la construction d'une station-service ARAL comprenant le bâtiment shop, un lavage voitures, un transformateur pour l'alimentation des bornes de recharge pour voitures électriques, les distributeurs d'hydrocarbures, une station PackUp, un enclos poubelles, auvents et installations nécessaires au bon fonctionnement de la nouvelle station-service.
Les surfaces et valeurs à respecter sont définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot.

Art. 3 Surface scellée et aménagement des espaces libres

La superficie du scellement du sol maximale pour chaque lot est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.
À l'extérieur des limites de surfaces constructibles, les surfaces scellées sont représentées à titre indicatif par une hachure grise et peuvent être agencées différemment sur la parcelle.

Les espaces extérieurs sur le lot privé réservés au stationnement pour voitures, à l'exception des emplacements pour la fourniture d'air, d'eau, d'hydrocarbures et de recharges électriques, sont à construire de manière perméable, c. à d. la structure de construction y compris le revêtement de sol seront à réaliser en matériaux drainant respectivement perméable à fort pouvoir d'infiltration.

Le présent projet comporte une servitude « In » non aedificandi. Elle constitue une zone de tampon entre la zone ECO-c1 et la zone SPEC du PAG.

Un rideau végétal est à aménager à l'intérieur de la servitude le long de la limite séparative entre le lot 1 et la parcelle n° 1989/4987. Cet écran est réalisé sous forme d'un ensemble de plantations indigènes de manière à former un par-vue entre les deux limites (côté station ARAL et côté aire autobus). La largeur du rideau peut varier mais ne doit pas être inférieure à 1,50m.
Y sont admis des emplacements de stationnements pour clients sous forme de parking écologique.

Art. 4 Alignements, marges de reculement et implantation

Les surfaces à l'intérieur desquelles des constructions peuvent être implantées, sont délimitées dans la partie graphique du PAP par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé respectivement par les limites de surfaces constructibles pour dépendances.
Les auvents principaux peuvent être construits endéans les limites de surfaces constructibles pour avant-corps.
Les constructions en sous-sol peuvent être construites endéans les limites de surfaces constructibles pour construction souterraines.

Les constructions sont à implanter à l'intérieur des limites maximales des surfaces constructibles.

Les reculs avant, latéraux et arrière par rapport à la limite de parcelle constructible à observer sont repris au cas par cas dans la partie graphique du PAP.

Les reculs sont mesurés au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse), perpendiculairement à la limite parcellaire.

Dans les espaces situés au-delà des limites de surfaces constructibles, toute construction est interdite à l'exception d'infrastructures techniques.

Pour garantir la bonne réalisation de la station-service, un dépassement des limites de surfaces constructibles (incluant le rehaussement éventuel d'une construction) de maximal un mètre cinquante pourra être accordé. Cependant la distance entre deux constructions situées sur le même fonds doit être soit nulle, soit égale ou supérieure à 5m.

Art. 5 Infrastructures techniques

Les infrastructures techniques nécessaires à l'exploitation d'une station-service, y compris les superstructures et constructions appartenant au concept d'assainissement, le traitement des eaux, les constructions destinées à garantir les accès aux constructions, les murets et clôtures, ainsi que les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques peuvent être situées à l'extérieur des gabarits maximal constructible délimité dans la partie graphique du PAP.

Pour le Lot 1 le stockage des combustibles, ainsi qu'une station PackUp (POST) pourront être aménagé à l'extérieur des limites de surfaces constructions en fonction des besoins.

Art. 6 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre maximal autorisé de niveaux pleins hors-sol et sous-sol est défini pour le lot 1 dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

En dessous du terrain naturel, 1 (un) niveau en sous-sol est autorisé.

Art. 7 Hauteur des constructions

La hauteur maximale à l'acrotère des constructions (isolation et revêtement inclus) est définie dans la partie graphique du PAP.
Elle est mesurée au milieu de la façade de la construction par rapport au niveau théorique 200m de la voie desservant projetée. Cette hauteur pouvant être majorée au maximum de un mètre cinquante.

On entend par hauteur maximale à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieure de l'acrotère. Le niveau de référence exacte de la voie desservante est à définir lors du projet d'exécution.

Art. 8 Type et fonctions des constructions, couleurs et matériaux utilisés

Des constructions en ordre contigu et non contigu sont admises.

La représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique PAP précise pour chaque lot le type et la disposition de constructions.

Le Lots 1 est réservés à titre principal à la réalisation d'une nouvelle station-service.
Y sont également admis des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, ainsi que des équipements de service public et privé.

Les matériaux utilisés pour les façades des nouvelles constructions sont principalement en tôle de teint blanc et bleu de la marque ARAL.
Pour les dépendances, la confection d'une façade en bardage en bois à l'état naturel est optionnelle.
Les matériaux et couleurs sont à préciser sur les documents du dossier de demande d'autorisation de bâtir.

Art. 9 Toiture

Des toitures plates sont imposées sur l'ensemble du PAP.

Pour les dépendances et auvent des bornes électriques, la confection d'une toiture verte est optionnelle.

Art. 10 Modelage du terrain avec indication des tolérances

Les courbes de niveaux avec indication du terrain existant et du terrain remodelé sont représentés dans la partie graphique du PAP par des lignes en tiret de couleur noir et des lignes en tiret de couleur rouge.

Une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre est admise vis-à-vis des courbes de niveaux projetées.

Art. 11 Emplacements de stationnement

Pour toute construction d'emplacements de stationnement, il y a lieu de veiller à une intégration harmonieuse dans le site.

Les emplacements de stationnement sont représentées à titre indicatif par une grille orange et peuvent être agencées différemment sur la parcelle.
Le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (la valeur la plus contraignante est toujours retenue):

- 1 emplacement par tranche de 50m2 de surface exploitable

Les emplacements de stationnement automobile sont aménagés avec des matériaux perméables à fort pouvoir d'infiltration et, doivent avoir des accès faciles et permanents à la voie publique en tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation.

Art. 12 Réseaux d'infrastructures et raccordements particuliers

L'évacuation des eaux se fait par système séparé ; les constructions sont à raccorder séparément au système de canalisation des eaux usées ainsi qu'au système de canalisation des eaux pluviales projeté.

Les dispositions techniques détaillées sont à déterminer au plus tard lors du dépôt du permis de construire.

Art. 13 Servitude de passage des réseaux existants Viaduc

Les réseaux existants longeant la route d'Ettelbruck la N7 sont représentés par une hachure oblique noir.
L'implantation de constructions respectivement d'arbres au-dessus des conduites est prohibée.

Partie graphique

Légende-type du plan d'aménagement particulier

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

LOT / ILOT			
	max.	min.	max.
max.		min.	max.
	max.	min.	max.

- surface d'emprise au sol [m2]
- surface du scellement du sol [m2]
- type des toiture
- type, disposition et nombre des constructions
- hauteur des constructions [m]
- surface du lot / de l'îlot [ares]
- surface constructible brute [m2]
- type et nombre de logements
- nombre des niveaux

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- terrain existant
- terrain remodelé

Nombre de niveau

I, II, III, ...	nombre de niveaux pleins
+1, 2, ...R	nombre d'étages en retrait
+1, 2, ...C	nombre de niveaux sous combles
+1, 2, ...S	nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions:

hc-x	hauteur à la corniche de x m
ha-x	hauteur à l'acrotère de x m
hf-x	hauteur au faîte de x m

Types, dispositions et nombre des constructions:

oc	constructions en ordre contigu
onc	constructions en ordre non contigu
x-mi	x maisons isolée
x-mj	x maisons jumelées
x-mb	x maisons en bande

Type et nombre de logements

x-u	x logements de type unifamilial
x-b	x logements de type bifamilial
x-c	x logements de type collectif

Formes de toiture

tp	toiture plate
tx (y%-z%)	toiture à x versants, degré d'inclinaison
⟷	orientation du faîte

Éléments complémentaires

- zone à l'extérieur du projet (nouveau accès)
- alentours à titre indicatif
- plan d'eau

Légende-type du plan d'aménagement particulier

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avants-corps

Délimitation des lots/ îlots

- lot projeté
- îlot projeté
- terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

min x%	pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
x% | y%	pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
(x%)	pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

EVp	espace vert privé
EVP	espace vert public
ADJ	aire de jeux ouvert au public
	espace extérieur pouvant être scellé
	voie de circulation motorisée
	espace pouvant être dédié au stationnement
	chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
	voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

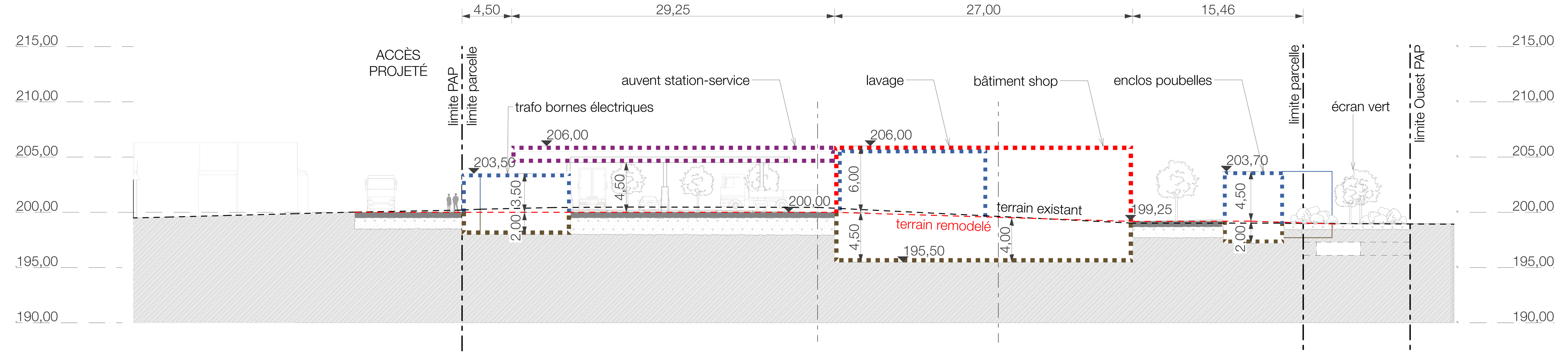
- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

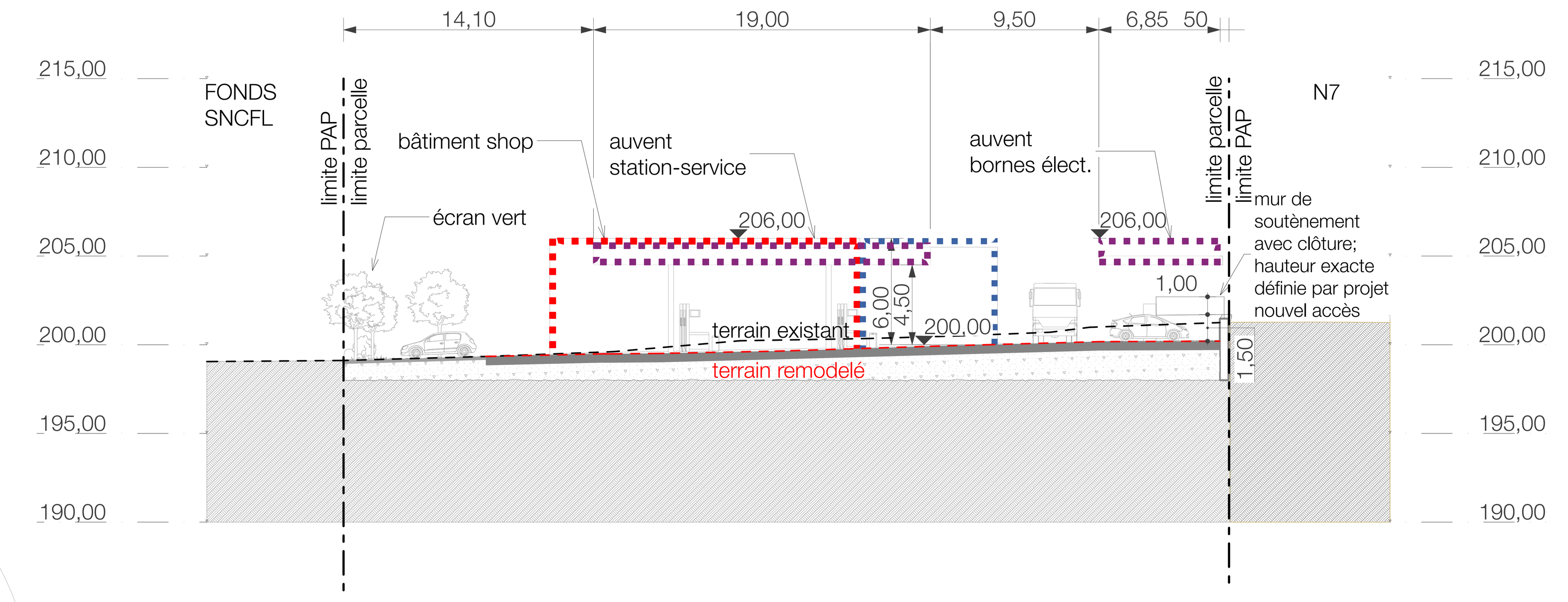
Infrastructures techniques

- rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales

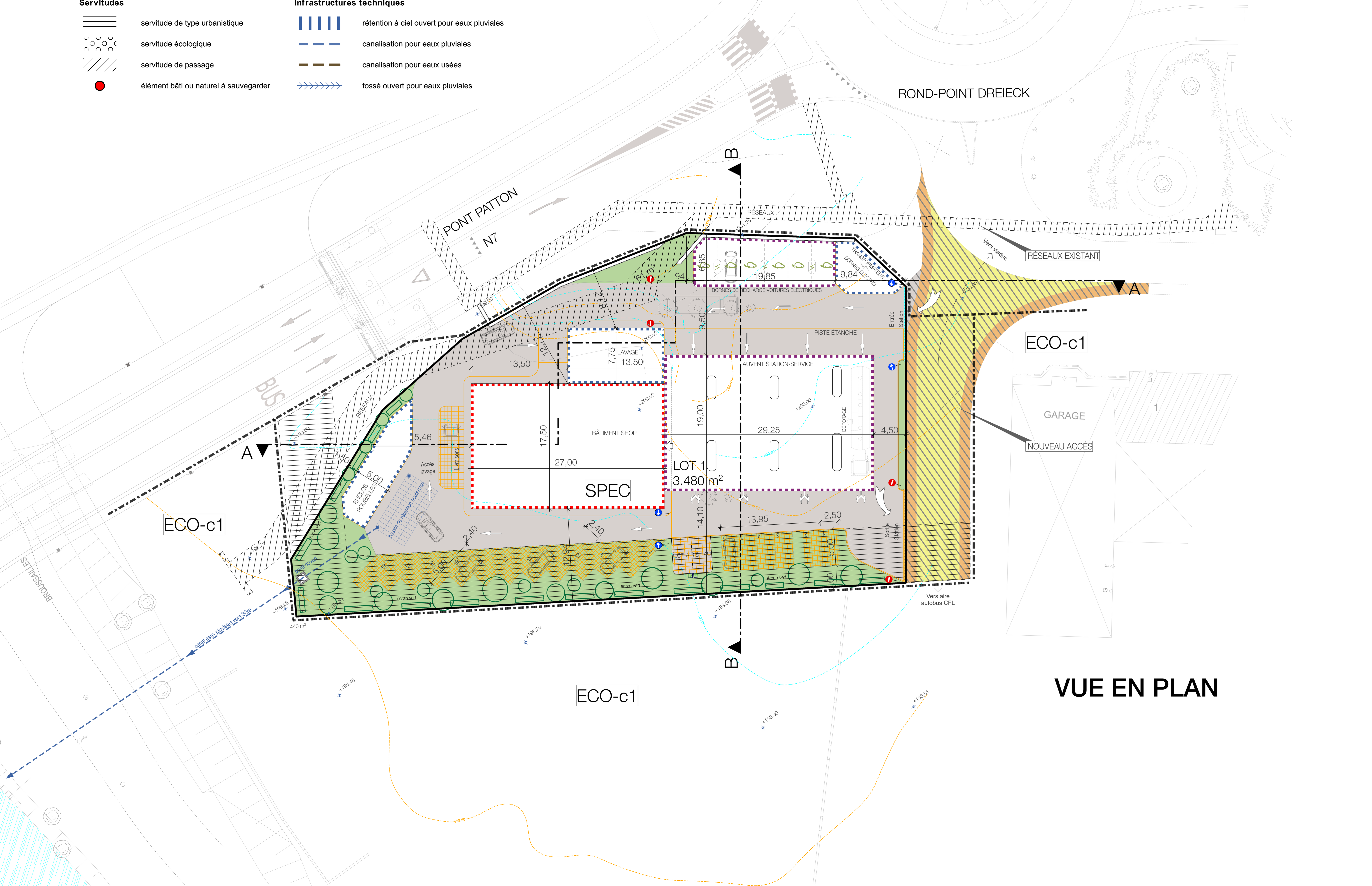


COUPE A-A

LOT 1		34,80 ares	
-	696 m²	-	696 m²
2.784 m²	oc	-	-
tp	ha=6,00m	-	II+1S



COUPE B-B



VUE EN PLAN

INDICE	DATE	DESCRIPTION DES MODIFICATIONS
E		
D		
C		
B		
A	10.01.2023	Nomenclature; compléter vue en plan, coupes et légende

Maître d'ouvrage: STEINEBACH S.à r.l.
67, rue des Prés
L-7333 STEINSEL

Projet: Station-Service
PAP NQ "DREIECK"
à Erpeldange-sur-Sûre

URBA URBANISTES
URBA S.À R.L. - BUREAU D'ÉTUDES EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME
27, RUE DES PROMENADES
L-4774 PÉTANGE
B.P. 30 L-4701 PÉTANGE
TÉL. : (+352) 28 55 04 1
EMAIL : MAIL@URBA.LU
WWW.URBA.LU

Phase: PARTIE GRAPHIQUE PAP NQ

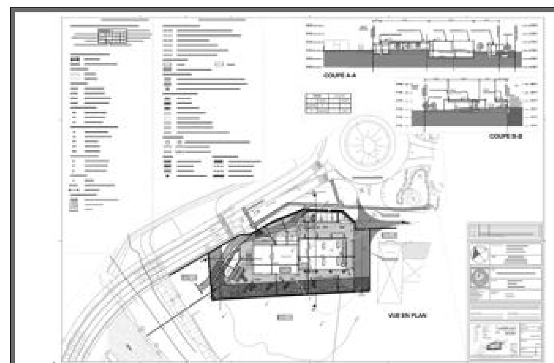
Contenu: VUE EN PLAN
COUPES
LEGENDE-TYPE

Personne de contact: **Joël Frisoni**
Tél.: +352 28 55 04
Mail: frisoni@urba.lu

Les plans et visualisations sont soumis aux droits d'auteur appartenant à URBA URBANISTES S.À R.L.
Membre de l'O.A.I. : UP/10955. Chaque nouvelle révision annule tous les plans précédents. Ce plan ne peut être transmis à un tiers sans l'autorisation du bureau d'urbanistes. Les plans d'autorisation ne peuvent en aucun cas être ultilsés comme plans de construction ou d'exécution. Le non-respect de ce nota engage la seule et entière responsabilité de l'exécutant.

Signature maître d'ouvrage: ....
Date: ....

Signature bureau d'urbanisme: ....
Date: ....



Dressé :	
Vérifié :	J.F.
Date:	16.12.2022
Echelles :	1:250
Plan N°	U033-PAP-A-04 — A

Réf. Fichier : /Volumes/Urba/2_Projekte/1_projets en cours/U033 PAP STEINEBACH Erpeldange 2022/1_Urbaniste/2_Plans/1_ Pln/ 20230112_PAP_STEINEBACH_Erpeldange.pln

Annexes

Terminologie partie écrite

Coefficient maximum d'utilisation du sol

Pour les zones d'habitation (W), les zones mixtes (M), les zones commerciales (G) et les zones d'activités (GI), la densité des constructions est exprimée par le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU). Le CMU est le rapport entre la surface brute construite ou la somme des surfaces brutes de la construction et la surface totale nette de la parcelle.

CMU = Surface brute construite / Surface totale nette de la parcelle

On entend par surface brute construite, la surface hors oeuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface brute construite :

- les surfaces non-closes en rez-de-chaussée (terrasses non-couvertes, etc.) et aux étages (toitures-terrasses, balcons, etc.),
- les niveaux non-aménagés (caves, combles non-aménageables, etc.),
- les surfaces en sous-sols (caves, garages, etc.).

Sont prises en compte, pour le calcul du CMU, les surfaces destinées au séjour prolongé de personnes se situant en dessous de la rue desservant.

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seul unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et un salle d'eau avec WC.

Surface construite brute

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 car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

Surface non aménageable

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

a) hauteur des locaux

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b) 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.

c) 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/m2 ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.

Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

Surface d'emprise au sol

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 a rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 97177

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

URBA SARL

ayant son siège social à PETANGE 27, RUE DES PROMENADES

est inscrite au tableau des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.

sous le numéro UP/10955

Le droit de signature appartient à

JOEL FRISONI UA/1280

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 30/11/2022

Pierre HURT
Directeur

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

- commune: ERPELDANGE-SUR-SÛRE
- objet: PAP NQ 'DREIECK'
- localité: ERPELDANGE
- rue: 1, Rue du Viaduc
- n° de cadastre: 1989/4983; 19894984
- maître de l'ouvrage: Steinebach S.a.r.l., Steinsel

Certifié conforme le 01/12/2022 par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: FRISONI Joël

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

Article 4 de la loi du 13 décembre 1989 portant organisation des professions d'architecte et d'ingénieur-conseil (cf. Médiathèque du site www.oai.lu rubrique «publications» => «législation») L'authenticité et la traçabilité du présent certificat sont garanties par le numéro unique mentionné en haut de page. Pour tout renseignement, il vous est loisible de contacter le secrétariat OAI (oai@oai.lu, tél. 42 24 06)

MANDAT

Le soussigné, à savoir :

La société ARAL Luxembourg S.A., avec siège à 36, route de Longwy, L-8080 Bertrange, RCS : B5722

Ici représenté par Monsieur Romain HOFFMANN, dans sa fonction d'administrateur délégué de la société citée ci-dessus,
Téléphone : +352 27 86 72 30

Ci-après dénommé « le mandant » ;

Donne par la présente, mandat à :

La société STEINEBACH S.à r.l., avec siège à 1, Laïteschbaach, L-5324 Contern,
RCS : B47399

Ici représenté par Monsieur Aldo GUERRIERI, dans sa fonction d'administrateur délégué de la société citée ci-dessus,
Téléphone : +352 33 63 83 25

Ci-après dénommé « le mandataire » ;

À engager dans la procédure d'adoption le projet d'aménagement particulier nouveau quartier « DREIECK » élaboré, entre autres, à 1, rue du Viaduc, L-9147 Erpeldange-sur-Sûre, et inscrit au cadastre comme suit :

- N° cadastral 1989 / 4983, Section B d'Erpeldange, Commune d'ERPELDANGE-SUR-SÛRE avec une contenance de 4,89 a
- N° cadastral 1989 / 4984, Section B d'Erpeldange, Commune d'ERPELDANGE-SUR-SÛRE avec une contenance de 29,91 a

Donné à Bertrange en deux exemplaires, le 24.01. 2023

Le mandant,
Monsieur Romain HOFFMANN

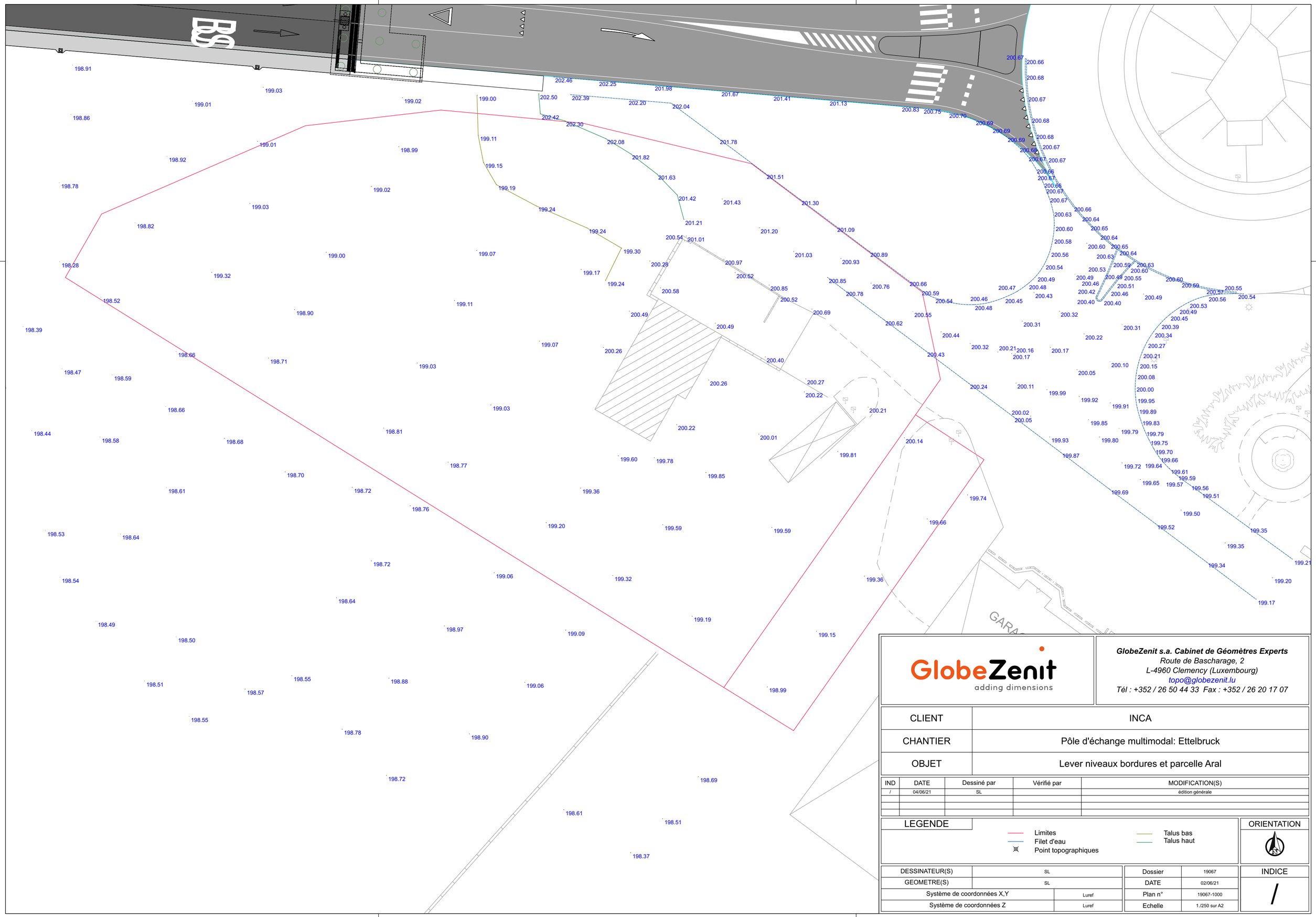
Signature.....

ARAL LUXEMBOURG S.A.
36, route de Longwy
L-8080 Bertrange
Tél: 34 62 62-1
B.P. 546 L-2015 Luxembourg

Le mandataire,
Monsieur Aldo GUERRIERI

Signature.....

STEINEBACH SARL
1, rue Läiteschbaach
L-5324 Contern
☎ 330 610 🖷 330 616



GlobeZenit
adding dimensions

GlobeZenit s.a. Cabinet de Géomètres Experts
Route de Bascharage, 2
L-4960 Clemency (Luxembourg)
topo@globezenit.lu
Tél : +352 / 26 50 44 33 Fax : +352 / 26 20 17 07

CLIENT	INCA
CHANTIER	Pôle d'échange multimodal: Ettelbruck
OBJET	Lever niveaux bordures et parcelle Aral

IND	DATE	Dessiné par	Vérifié par	MODIFICATION(S)
/	04/06/21	SL		édition générale

LEGENDE

- Limites
- Filet d'eau
- Point topographiques
- Talus bas
- Talus haut

ORIENTATION

DESSINATEUR(S)	SL	Dossier	19067
GEOMETRE(S)	SL	DATE	02/06/21
Système de coordonnées X,Y	Luref	Plan n°	19067-1000
Système de coordonnées Z	Luref	Echelle	1./250 sur A2

INDICE: /

MENTION DE VALIDATION

suivant loi du 25.7.2002, article 7(3)

Le présent plan est conforme aux directives officielles et est intégré aux archives cadastrales.

Luxembourg, le 17/06/2020
Pour le Directeur

Claude SCHREINER, géomètre officiel

SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER LUXEMBOURGEOIS

N° Mesurage	N° Affaire	Commune de	Sections
896	195213	ERPELDANGE-SUR-SÛRE	A d'Ingeldorf & B d'Erpeldange

Levé par: ACT, CFL, P&Ch Echelle: 1 / 500
Dessiné par: G.A. Lieu et date: Luxembourg, le 12 juin 2020

L'ingénieur : Georges AUDRY, géomètre officiel Signature :

LEGENDE DES PARCELLES

Commune d'ERPELDANGE-SUR-SÛRE — Section A d'Ingeldorf

Nouvelle(s) parcelle(s)

Numéro	Nature	Occupation	Contenance ha	a	ca	Nom(s)
588/2082	place		00	10	46	Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois
588/2083	voie ferrée		00	01	56	Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois

Numéro	Lieu-dit	Provenance de la parcelle
588/2082	In Diefert	partie du n° 588/1728
588/2083	In Diefert	partie du n° 588/1728

Commune d'ERPELDANGE-SUR-SÛRE — Section B d'Erpeldange

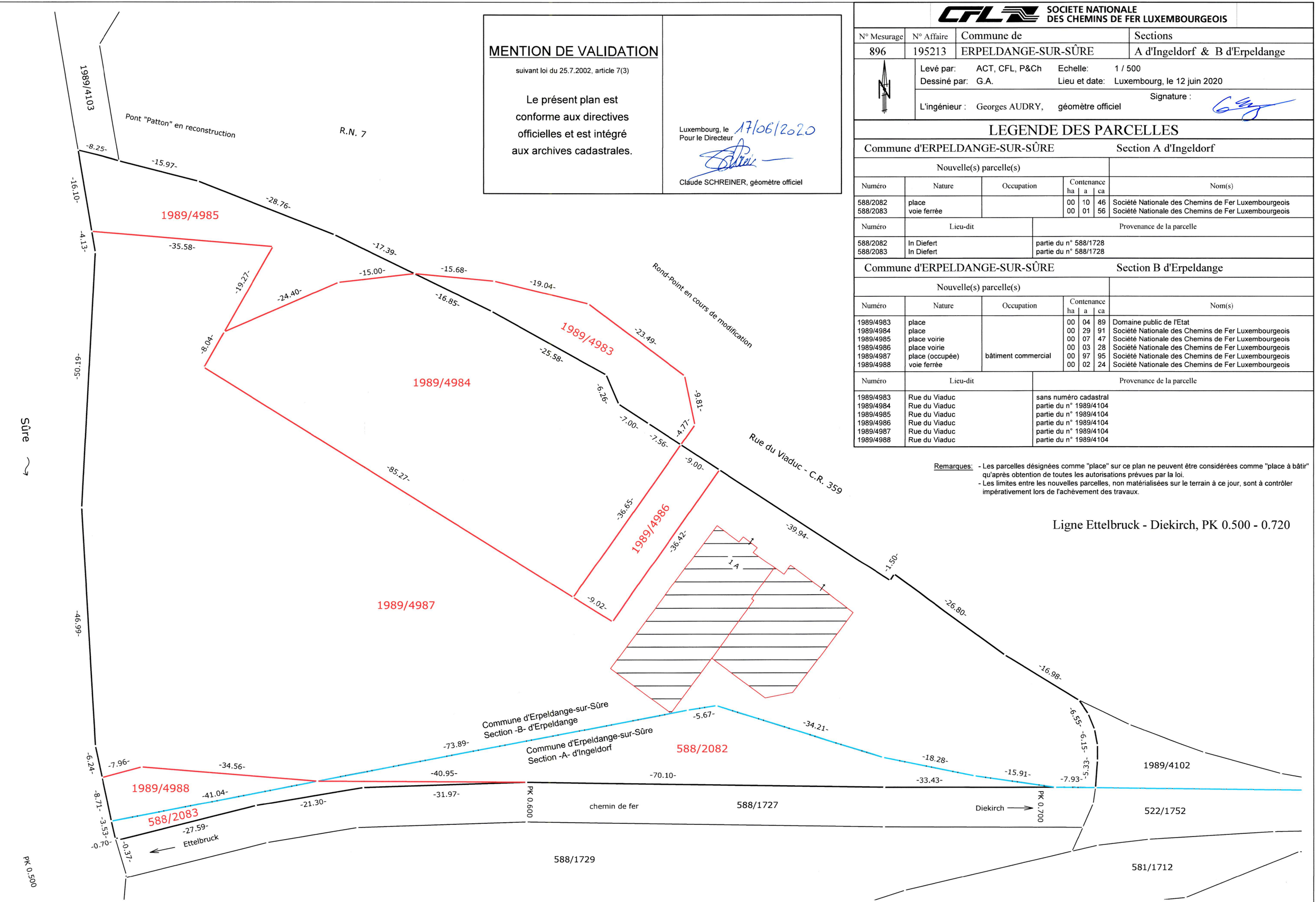
Nouvelle(s) parcelle(s)

Numéro	Nature	Occupation	Contenance ha	a	ca	Nom(s)
1989/4983	place		00	04	89	Domaine public de l'Etat
1989/4984	place		00	29	91	Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois
1989/4985	place voirie		00	07	47	Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois
1989/4986	place voirie		00	03	28	Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois
1989/4987	place (occupée)	bâtiment commercial	00	97	95	Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois
1989/4988	voie ferrée		00	02	24	Société Nationale des Chemins de Fer Luxembourgeois

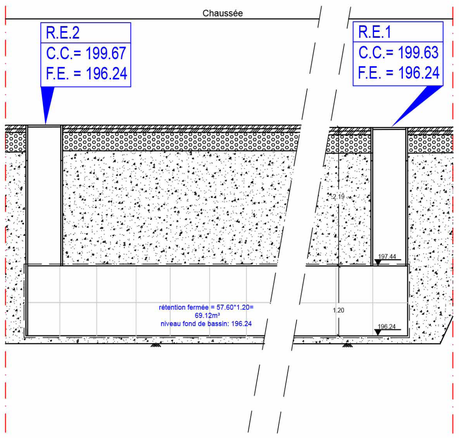
Numéro	Lieu-dit	Provenance de la parcelle
1989/4983	Rue du Viaduc	sans numéro cadastral
1989/4984	Rue du Viaduc	partie du n° 1989/4104
1989/4985	Rue du Viaduc	partie du n° 1989/4104
1989/4986	Rue du Viaduc	partie du n° 1989/4104
1989/4987	Rue du Viaduc	partie du n° 1989/4104
1989/4988	Rue du Viaduc	partie du n° 1989/4104

Remarques:
- Les parcelles désignées comme "place" sur ce plan ne peuvent être considérées comme "place à bâtir" qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par la loi.
- Les limites entre les nouvelles parcelles, non matérialisées sur le terrain à ce jour, sont à contrôler impérativement lors de l'achèvement des travaux.

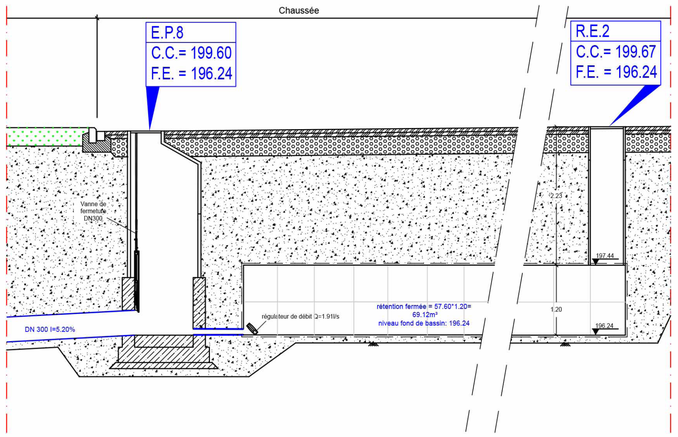
Ligne Ettelbruck - Diekirch, PK 0.500 - 0.720



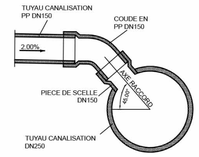
Coupe 1-1 (1:50)



Coupe 2-2 (1:50)

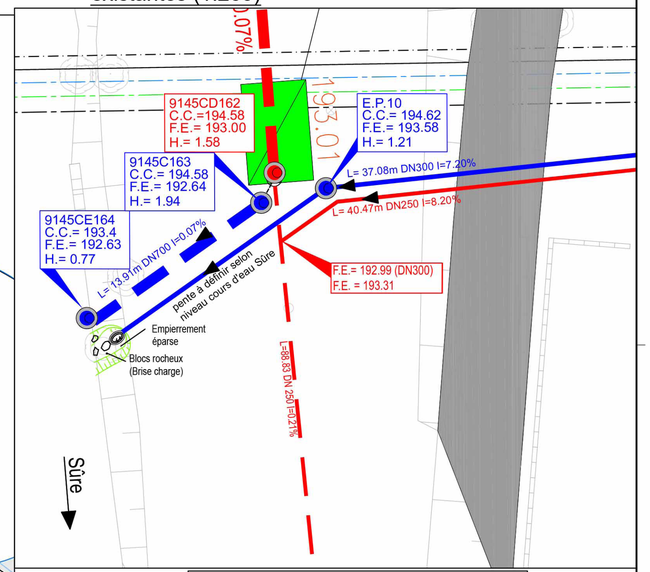


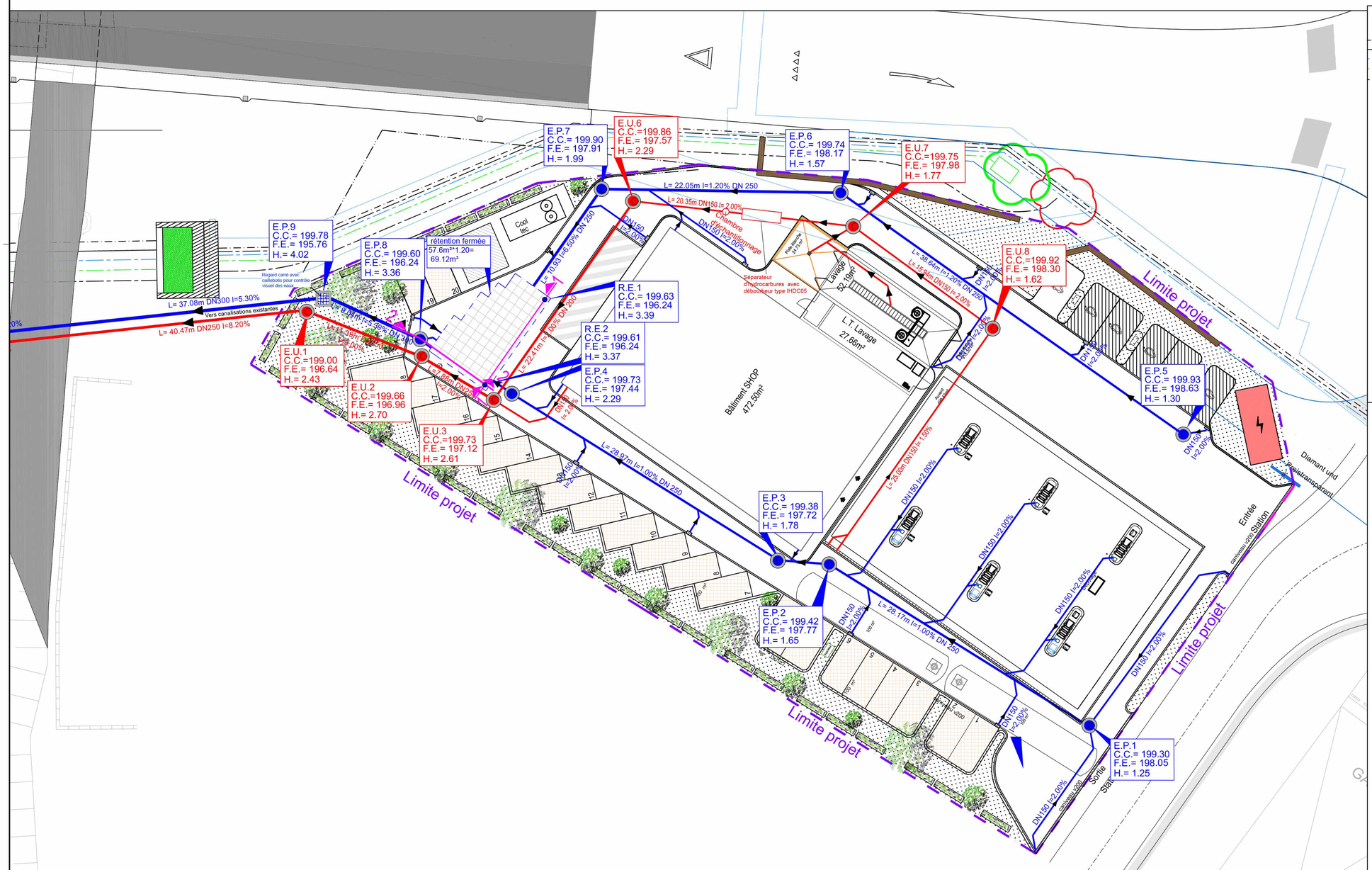
COUPE TYPE RACCORD EAUX PLUVIALES (1:20)



Les raccords particuliers, les avaloirs et les caniveaux sont à raccorder à la canalisation principale avec une pente de 2.00% minimum et un tuyau DN150

Raccordement aux canalisations existantes (1:200)





Légende:

- canalisation existante eaux usées
- canalisation projetée eaux usées
- canalisation existante eaux pluviales
- canalisation projetée eaux pluviales
- descente d'eau toiture
- avaloir 50/50

IND	DATE	MODIFICATION
C		
B	20.12.22	Modification selon nouveau plan architecte
A	07.11.22	Modification raccordement canalisations à l'existant

tecna s.à r.l. ingénieurs-conseils
2, rue M. de Brabant
L-1254 Luxembourg
Tél: (+352) 44 81 37-1
Fax: (+352) 45 18 68
E-mail: tecnaing@pt.lu

MAITRE D'OUVRAGE	Aral Luxembourg S.A.
PROJET	Station ARAL à Erpeldange
OBJET	Plan de canalisation

NUMERO PLAN	NUMERO PROJET	INDICE	ECHELLE 1:	REF.	VERIFIE	DATE
01	14-22	B	200	MK		07.03.2022

Toutes les côtes et niveaux sont à vérifier par l'entreprise avant le début des travaux.

Ce plan ne peut être reproduit même partiellement sous quelque forme que ce soit sans l'autorisation de l'auteur.

PROVISOIRE