

Référence : 19642/576  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du : 27/11/2023  
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

## Partie écrite

Commune :

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

**Steinebach**  
Tankanlagenbau & Service

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 Cession au domaine public communal et indemnité compensatoire

Le taux de cession est de 0 %.

Le fait qu'aucune cession est prévue par le présent PAP, une indemnité compensatoire peut être exigée. Au cas où cette indemnité est exigée par la commune, il appartient au conseil communal de définir concrètement la destination des fonds compensatoires dans la délibération portant adoption du présent projet.

### Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol

Le présent projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» est localisé en zone spéciale (SPEC), 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».

Le "LOT 1" est désigné à la construction d'une station-service comprenant le bâtiment shop, un lavage voitures, un transformateur pour l'alimentation des bornes de recharge pour mobilité électrique, 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.

Le présent plan d'aménagement particulier est localisé en zone mixte à caractère urbain (ZMU). Il est destiné à la construction d'immeubles principalement réservés à l'habitat collectif (résidences).

### 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 voisine située au sud-ouest. Cet écran est réalisé sous forme d'un ensemble de plantations non invasives et adaptées aux lieux, de manière à former un par-vue entre les deux limites (côté station-service 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 avant-toits principaux des installations techniques de la station-service peuvent être construits endéans les limites de surfaces constructibles pour auvents techniques.

À l'extérieur des limites de construction, des saillies auxiliaires, conforme au Règlement sur les Bâtisses, les Voies Publiques et les Sites de la commune, pourront être autorisées.

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 aménagés 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.

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 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 et de couleur de reconnaissance de la marque de la station-service.

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 représentés à titre indicatif par une grille orange et peuvent être agencés différemment sur la parcelle.

Le calcul du nombre minimum d'emplacements requis, est défini par renvoi «dynamique» à l'article réglementant le nombre d'emplacements de stationnement de la partie écrite du PAG en vigueur.

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.

#### 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

## 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.

$$\text{CMU} = \text{Surface brute construite} / \text{Surface totale nette de la parcelle}$$

On entend par surface brute construite, la surface hors œuvre 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 seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une 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/m<sup>2</sup> 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%.