

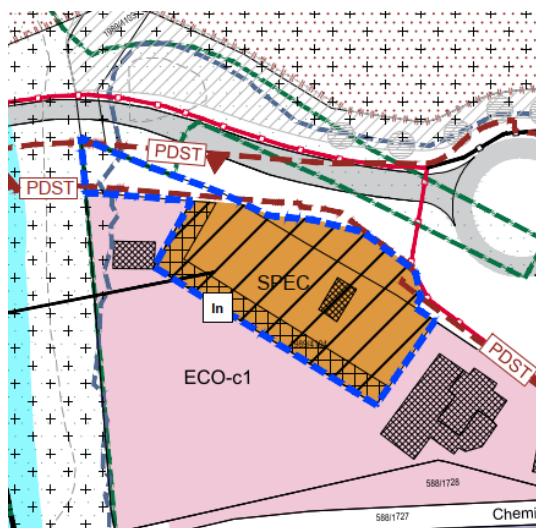
### 3. SCHEMA DIRECTEUR

#### 3.1 Dreieck

##### A) Caractéristiques de la zone concernée par le schéma directeur

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

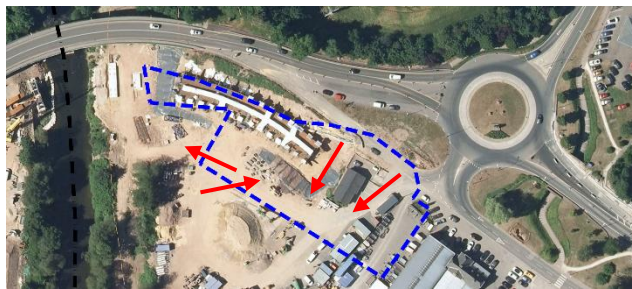
Zones de base	zone spéciale / SPEC	
Part minimale de la surface brute à dédier au logement	/	
Zones superposées	PAP-NQ, SU	
Degré d'utilisation du sol	min.	max.
Densité de logement (DL)	/	/
nombre de logements	/	/
Coefficient d'utilisation du sol (CUS)	/	0,20
surface construite brute (m <sup>2</sup> )	/	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 titre indicatif – sans échelle**

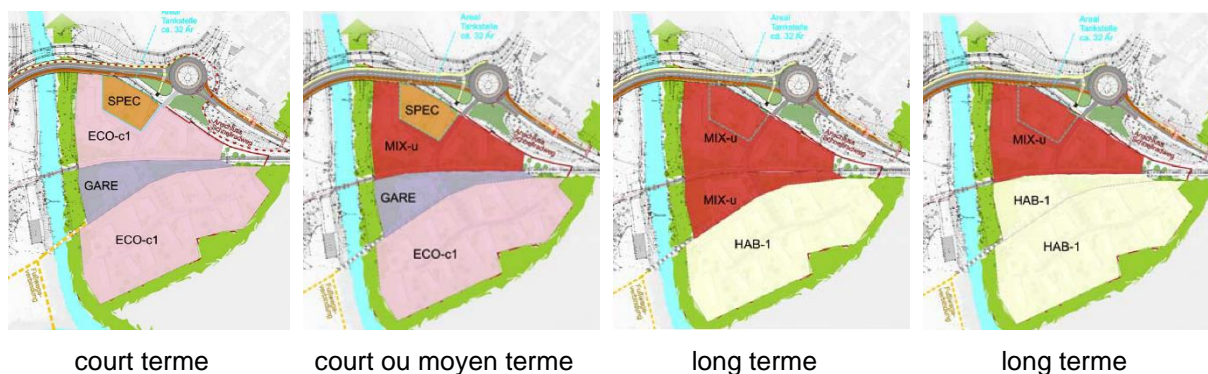
## B) Identification de l'enjeu urbanistique et des lignes directrices majeures

### 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 1<sup>er</sup> encart, à gauche.**



### **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.

#### **Hierarchie 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'îlot 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.