

# Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

## Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

### SA15a « Grengewee »

Janvier 2022

**Papaya** – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
T. +352 / 26 17 84  
hello@papaya.green  
papaya.green



# Préambule

Objet : **ETP3 – Schéma directeur SA15a « Grengewee »**

Commune : **Saeul**

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**  
12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage : **Administration communale de Saeul**  
8, Rue Principale  
L-7470 SAEUL

Date : **Approbation du conseil communal :**  
28/10/2019  
**Avis de la Commission d'aménagement :**  
27/10/2020  
**Vote du Conseil Communal :**  
19/01/2022  
**Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal ayant  
l'aménagement communal et le développement urbain dans ses  
attributions :**  
\_\_/\_\_/\_\_

## 1. Contexte

## Schéma directeur SA15a « Grengewee »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,68 hectares
- Données structurantes du PAG :

SA15a – GRENGEWEE					
COS	max	0,25	CUS	max	0,50
				(min)	-
CSS	max	0,55	DL	max	15
				(min)	-

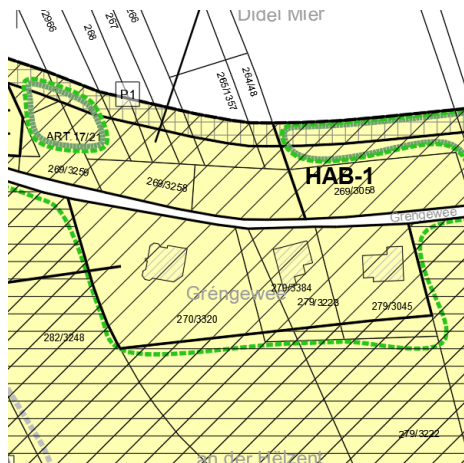


Figure 1 : Extrait partie graphique PAC

## 2. Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices

## Enjeux urbanistiques

- Créer un quartier résidentiel de qualité en préservant l'environnement naturel et le caractère de la localité.
- Garantir une orientation optimale des bâtiments.
- Proposer une densité d'habitation adaptée à la localité.
- Créer des espaces libres intéressants qui favorisent une vie de quartier.
- Eviter le développement d'un quartier déconnecté de la zone urbanisée.

## Lignes directrices majeures

- Créer un quartier résidentiel intégré dans un environnement naturel en préservant le caractère villageois de la localité.

### 3. Concept de développement urbain



Esquisse de principe

#### Contexte urbain

- La zone concernée se trouve dans le nord de la localité.
- Le site est desservi par le Grengewee.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales.



#### Identité et programmation urbaine de l'îlot

- La zone est destinée à l'habitat, avec des maisons unifamiliales jumelées et/ou en bande.

#### Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- Les surfaces à céder au domaine public pour les voies de desserte, les placettes minérales, les couloirs dédiés à la mobilité douce et les espaces verts publics représentent en principe 25% de la surface totale (article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain).

## Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Les espaces publics sont principalement composés de voies carrossables. Les élargissements des voies carrossables sont à traiter comme placettes.



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

- Les jonctions fonctionnelles (mobilité douce) vers le centre du village et ses activités seront à réaliser dans le cadre de l'aménagement du site qui se trouve au sud.

## Interfaces entre îlots et quartiers

- De larges coulées vertes bordant le site doivent permettre de limiter l'impact des constructions sur le paysage.
- Un travail sur les gabarits, notamment les hauteurs de constructions de deux niveaux pleins, permettra de favoriser l'intégration du futur quartier.

## Centralités

- Le nouveau quartier est à rythmer le long Grengewee sur lequel s'articulent les constructions.

## Répartition sommaire des densités

- Au maximum 15 logements par hectare, soit 10 logements..

## Typologie et mixité des constructions

- Proposer une diversité des typologies permettant d'éviter la répétition des formes et de jouer sur une graduation des volumétries urbaines.
- Orienter les constructions de manière à tenir compte de l'ensoleillement.

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

- Limiter la hauteur des constructions afin de minimiser l'impact sur le paysage
- Garantir une bonne interface entre le futur quartier d'habitation et les alentours et le milieu naturel

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

- Des séquences visuelles sont à créer par l'aménagement de la voirie et l'implantation des futures constructions avec des reculs différents par rapport à la voirie.

## Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

Sans objet.

# 4. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

## Contexte

- Le site se trouve au nord de la localité.
- Il est accessible par le Grengewee qui n'est pas entièrement viabilisé.

## Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi par le chemin existant le Grengewee.
- Des voies destinées à la desserte du quartier situé au sud sont à prévoir.
- Une voirie secondaire sous forme de placette pourra servir de desserte locale et d'espace de rencontre

## Concept de stationnement

- L'aménagement de la zone doit intégrer les besoins en stationnement public nécessaire aux usagers de la zone.
- Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP. Seront développés plusieurs types de stationnement public ou privé.

### Accès au transport collectif

- Le site se trouve à 800 m (vol d'oiseau) des arrêts de bus « Beim Sand » et « Post ».
- Un arrêt supplémentaire serait à prévoir afin de desservir les quartiers situés au nord de la localité.

### Infrastructures techniques majeures

- Les eaux pluviales s'écouleront via un réseau à créer implanté en fonction de la topographie. Un bassin de rétention doit être installé au point le plus bas du site.
- L'ensemble des réseaux seront connectés au Grengewee qui devra être entièrement viabilisé et aménagé de façon à pouvoir desservir les quartiers nord et sud.

## 5. Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

### Contexte naturel

- Le site se trouve au nord de la localité, le long du Grengewee.

### Intégration au paysage

- Le maillage végétal doit permettre de marquer les limites du site de manière à réaliser une transition qualitative entre le site et le paysage naturel.
- La présence d'éléments du paysage existants doit être utilisée comme élément marquant du quartier. Leur préservation favorise l'intégration des futures constructions.

### Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la préservation des éléments végétaux présents à l'ouest du site.

### Biotopes à préserver

- Présence d'un arbre art. 17 à l'est.
- Zone soumise aux dispositions de l'art. 17

Mesures proposées par l'étude SUP dans le cadre de la biodiversité :

Servitude urbanisation : corridor de déplacement :

Couvre des fonds situés au lieu-dit « Helzewiesen » à Saeul, entre la N.12 à l'ouest et le futur et vaste nouveau quartier à l'est. Elle vise à préserver la continuité d'un long alignement écologique ainsi que les espaces libres qui lui sont directement contigus. L'espace à réserver pour assurer la fonctionnalité du corridor est d'au moins 15m, à compter de la nationale.

Tout biotope indiqué en partie graphique du PAG et soit recouvert par la servitude Co1 ou situé dans une bande de 25m à l'est de la servitude Co1, est à considérer comme élément directeur fonctionnel dudit corridor écologique. Ainsi, ces éléments sont à maintenir dans la mesure du possible, si non à compenser au sein même de la servitude Co1 par une structure quantitativement et qualitativement équivalente et selon une implantation de même orientation que le biotope perdu. Dans cette zone l'aménagement de parkings écologiques et de dessertes routières est autorisé sous réserve que leur emprise soit limitée. Le passage d'infrastructures techniques indispensables au développement des nouveaux quartiers, est également autorisé.

## 6. Concept de mise en œuvre

### Dispositions complémentaires

- Aménagement du territoire :
  - ✓ Sans objet
- Protection de la nature et ressources naturelles :
  - ✓ Sans objet
- Protection des sites et monuments nationaux :
  - ✓ Présence de biotopes art. 17
  - ✓ Zone soumise aux dispositions de l'art. 17
- Gestion de l'eau :
  - ✓ Sans objet
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
  - ✓ Route nationale
- Divers :
  - ✓ Terrain avec potentialité archéologique

### Programme de réalisation du projet

- Le projet devra être réalisé en concertation avec les services et administrations concernées, selon les besoins du site et de l'aménagement voulu.
- Démarches administratives :
  - ✓ Permission de voirie auprès de l'administration des Ponts et chaussées non requise



- ✓ Accord de principe auprès de l'administration de la gestion de l'eau en ce qui concerne le principe d'assainissement de la zone (évacuation/rétention des eaux pluviales et eaux usées)
- ✓ Le CNRA doit être contacté en amont du projet pour définir les éventuelles mesures à prendre concernant la zone identifiée comme « terrain avec potentialité archéologiques ».
- Autres démarches :
  - ✓ Réalisation d'un écobilan le cas échéant lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits.

## Analyse de la faisabilité

- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre foncier.

## Phasage de développement

- L'aménagement de la zone devra être réalisé en une seule phase de développement.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
  - ✓ Augmentation capacités des réseaux

## 7. Critères de durabilité

- Implantation des constructions prenant en compte la topographie (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire) et bénéficiant d'une bonne exposition.
- Limitation des surfaces de scellement du sol.
- Recherche d'une gestion intégrée et écologique des eaux (favoriser l'infiltration locale des eaux de pluie, intégrer les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans les espaces publics, etc.).
- Préservation des biotopes et utilisation d'essences indigènes.