

# Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

## Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

### SA16 « Rue de Mersch »

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 SA16 « Rue de Mersch »**

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 SA16 « Rue de Mersch »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,49 hectares
- Données structurantes du PAG :

SA16 – RUE DE MERSCH					
COS	max	0,60	CUS	max	1,20
				(min)	-
CSS	max	0,80	DL	max	25
				(min)	-

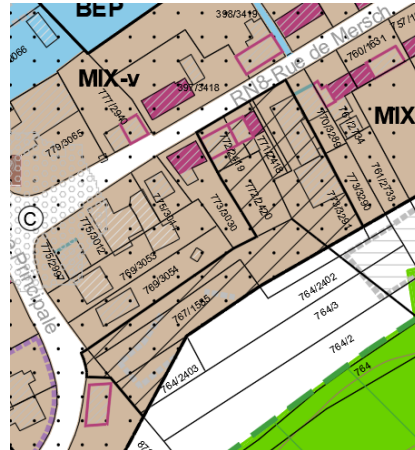


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

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

### Enjeux urbanistiques

- Créer un quartier résidentiel de qualité en préservant le caractère villageois 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.
- Réhabiliter un quartier tout en mettant en valeur les richesses du patrimoine présentes.

### Lignes directrices majeures

- Réhabiliter un quartier afin d'optimiser l'espace et réaliser un quartier mixte de qualité.
- Permettre l'urbanisation future des arrières de parcelles situées le long de la rue de Mersch

### 3. Concept de développement urbain

#### Contexte urbain

- La zone concernée se trouve au centre de la localité de Saeul.
- Le site est desservi par la Rue Principale et le Rue de Mersch.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons groupées.



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

- La zone est destinée à l'habitat et aux commerces et services de proximité, avec des constructions 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.
- Des espaces verts marquant les limites du quartier sont à aménager.



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

- Des liaisons de mobilité douce, intra- et interquartier, vers la rue Principale et vers les réseaux de transport public sont à prévoir.

## 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

Sans objet.

## Répartition sommaire des densités

- Au maximum 25 logements par hectare, soit 12 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 (jumelées et en bande de 3 à 5 unités maximum).
- Orienter les constructions de manière à tenir compte de l'ensoleillement et à s'intégrer à la topographie du site.

## 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, les quartiers autour et le milieu naturel existant par des aménagements paysagers.

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

- Des séquences visuelles sont à créer par la mise en place de placettes, 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

- Les constructions situées le long de la route de Mersch.



# 4. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

## Contexte

- Le site se trouve au centre de la localité, au niveau des arrières parcelles de la route de Mersch.

## Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi par la route de Mersch et la Rue Principale.
- La desserte interne du nouveau quartier est à prévoir en zone résidentielle, composée d'une alternance de placettes et de décrochements permettant de créer des espaces publics conviviaux et sécurisés,
- Une liaison piétonne est à prévoir entre le centre du quartier, la rue Principale et les éventuels futurs quartiers adjacents.

## 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.

### Accès au transport collectif

- Le site se trouve à 100 m de distance des arrêts de bus « Post » et « Beim Sand ».

### Infrastructures techniques majeures

- Les eaux pluviales s'écouleront via un réseau à créer implanté en fonction de la topographie.
- L'ensemble des réseaux seront connectés à la rue Principale.

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

### Contexte naturel

- Le site se trouve au centre de la localité, en fond de parcelle le long de la route de Mersch.

### 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 la zone verte.
- 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 coulée verte est à renforcer en limite de zone constructible pour assurer une continuité écologique le long de la lisière de la forêt.
- Les espaces verts privés permettront de créer des coulées vertes et renforcer ainsi cette continuité écologique.

### Biotopes à préserver

*Sans objet.*

## 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 :
  - ✓ Sans objet
- Gestion de l'eau :
  - ✓ Sans objet
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
  - ✓ Route nationale
- Divers :
  - ✓ Terrain potentialité archéologique
  - ✓ Cadastre des sites potentiellement pollués

### 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 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 archéologique ».
- 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.
  - ✓ Etude de sol à réaliser car le site est classé en tant que site potentiellement pollué selon le cadastre des sites pollués.



## Analyse de la faisabilité

- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre foncier et la réalisation d'un accès viable tout en préservant le patrimoine bâti existant.

## Phasage de développement

- L'aménagement de la zone peut être réalisé en plusieurs phases 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.