

# Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

## Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

### SA11 « Vir Wenkel »

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 SAI1 « Vir Venkel »**

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 SA11 « Vir Wenkel »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 1,25 hectares
- Données structurantes du PAG :

SA11 – VIR WENKEL					
COS	max	0,25	CUS	max	0,45
				(min)	-
CSS	max	0,55	DL	max	12,5
				(min)	-

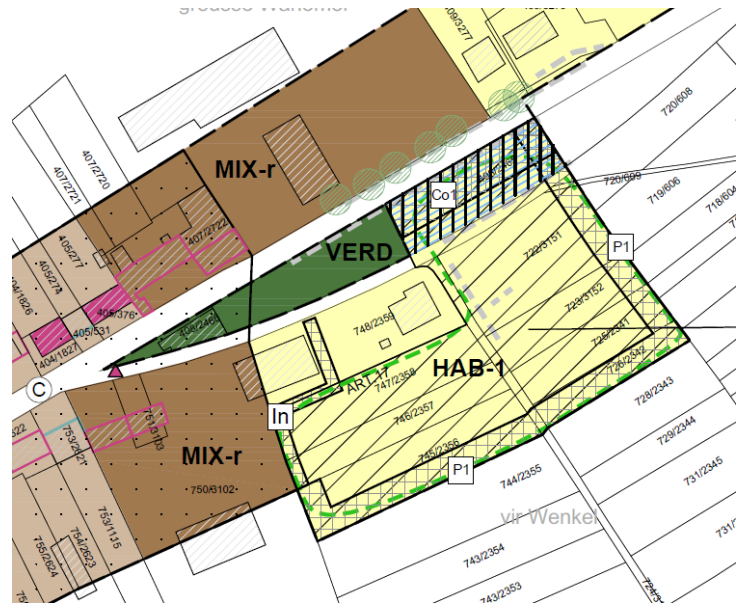


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

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

## Enjeux urbanistiques

- Créer un quartier résidentiel de qualité en préservant l'environnement naturel et le caractère de la localité.
- Proposer une densité d'habitation adaptée à la localité.
- Créer des espaces libres intéressants qui favorisent une vie de quartier.
- Marquer l'entrée de village par une urbanisation et architecture de qualité tout en limitant l'impact sur le paysage.



## Lignes directrices majeures

- Créer un quartier résidentiel intégré dans un environnement naturel en préservant le caractère villageois de la localité et limitant l'impact sur le paysage.

## 3. Concept de développement urbain



Esquisse de principe

## Contexte urbain

- La zone concernée se trouve à l'entrée est de la localité.
- Le site est desservi par la route de Mersch.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales et de fermes.



## 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 et de placettes.
- Les élargissements des voies carrossables sont à traiter comme placettes.
- Les bassins de rétentions sont à aménager en espace de détente.



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

- Les jonctions fonctionnelles vers le centre du village et ses équipements se feront via la route de Mersch.

## 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 par des placettes et espaces verts.
- Les futures voiries devront présenter des tailles différentes et à aménager en espace de rencontre autour desquels s'articulent les constructions.

## Répartition sommaire des densités

- Au maximum 12,5 logements par hectare, soit 15 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 par la réalisation de maisons isolées, jumelées et groupées de 3 à 4 unités.
- 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 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, des placettes et des espaces verts, ainsi que par 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 à l'entrée est de la localité.

### Hiérarchie du réseau de voirie

- Le site est desservi par la route de Mersch.
- Un axe principal perpendiculaire à la route de Mersch est à réaliser sous forme de zone de rencontre servant uniquement à la desserte locale. Cet axe est à rythmer par des placettes.

### 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 400 m (vol d'oiseau) des arrêts de bus « Beim Sand » et « Post ».

### Infrastructures techniques majeures

- Les eaux pluviales s'écouleront via un réseau à créer implanté vers la route de Mersch.
- L'ensemble des réseaux seront connectés à la route de Mersch.

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

### Contexte naturel

- Le site se trouve à l'entrée est de la localité et est occupé par des surfaces agricoles.

## 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 les autres quartiers.
- La servitude « P » - « Intégration paysagère » recouvre les limite Sud et Est du terrain.
- La servitude « In » - « Interface » permet de créer une zone tampon avec l'exploitation agricole existante.

## Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la mise en place de nouvelles plantations en limite de zone constructible.
- La servitude « Co » - « corridor de déplacement » recouvre la partie Nord du terrain. Les arbres d'alignement doivent être conservés sauf dans le cas de l'aménagement d'un accès routier pour accéder au nouveau quartier.

## Biotopes à préserver

- Présence d'un biotope art. 17.
- Zone soumise aux dispositions de l'art. 17

# 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
  - ✓ Zones soumises aux dispositions de l'art. 17
- Gestion de l'eau :
  - ✓ Sans objet
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
  - ✓ Route nationale N8



- 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 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 doit être réalisé en une phase de développement.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
  - ✓ Augmentation capacité 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.