

Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

KA08b « Duerfstrooss b »

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 KA08b « Duerfstrooss b »**

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 KA08b « Duerfstrooss b »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,47 hectares
- Données structurantes du PAG :

KA08b – DUERFSTROOSS b					
COS	max	0,20	CUS	max	0,35
				(min)	-
CSS	max	0,50	DL	max	10
				(min)	-

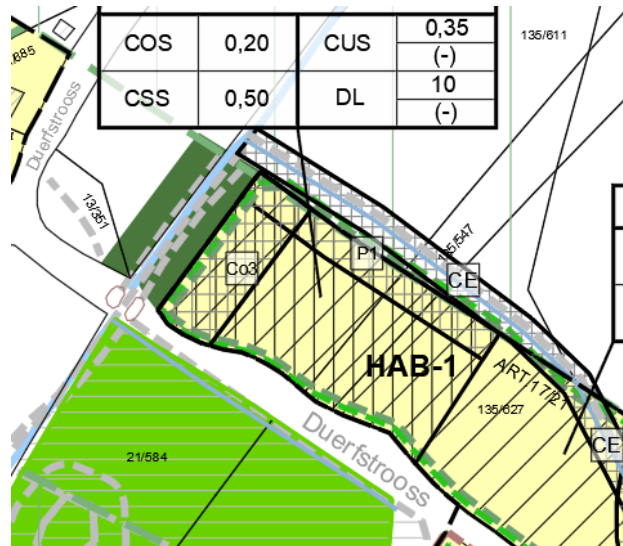


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

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 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

Lignes directrices majeures

- Créer un quartier résidentiel intégré dans un environnement naturel en préservant le caractère villageois de la localité et la mise en valeur de la chapelle

3. Concept de développement urbain

Contexte urbain

- La zone concernée se trouve à l'entrée de la localité de Kapweiler.
- Le site est desservi par la Duerfstrooss.
- 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 isolées, 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

- Très peu de fonctions sont présentes dans la localité. Les jonctions fonctionnelles devront se faire via la route principale vers les autres localités de la commune.
- Au niveau de la localité les jonctions entre la fonction habitat et la fonction agricole se réaliseront par des chemins piétons, des chemins agricoles et la Duerfstrooss.



Interfaces entre îlots et quartiers

- De larges coulées vertes bordant le site doivent permettre de limiter l'impact des constructions sur le paysage, sans toutefois entraver l'axe visuel vers la Chapelle.
- 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 espaces ouverts constitués de placettes autour desquelles s'articulent les constructions.

Répartition sommaire des densités

- Au maximum 10 logements par hectare, soit 4 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 (maisons isolés, jumelées et en bande de 3 unités maximum), de manière à structurer le quartier par le bâti autour de placettes successives
- 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 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.
- Les axes visuels vers et depuis la chapelle sont à conserver.

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 proximité du centre de la localité, au niveau de la partie basse de la localité, le long de la Duerfstrooss.

Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi par la voirie existante Duerfstrooss.

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 moins de 100 m de distance de l'arrêt de bus « Kapweiler-Lavandier » qui est desservi par la ligne de Bus 272 : Saeul – Ehner. A Saeul il y a la possibilité d'utiliser des correspondances avec 5 autres lignes.

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.
- Les réseaux seront connectés à la Duerfstrooss et/ou directement à la nouvelle station d'épuration.
- L'aménagement du nouveau quartier doit anticiper les risques d'inondation du cours d'eau à proximité.

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

Contexte naturel

- Le site se trouve à proximité du ruisseau Schwébach et de la zone naturelle Hassel.
- Cette zone présente une déclivité orientée Nord – Sud.

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.
- Une servitude « P » - « Intégration paysagère » couvre la limite Nord du terrain.

Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la préservation des éléments végétaux existants.
- Les espaces verts privés permettront de créer des coulées vertes entre les alignements du bâti et renforcer ainsi cette continuité écologique.
- La servitude « Co » - « Corridor de déplacement » recouvre la végétation proche du cours d'eau.

Biotopes à préserver

- Cette zone est soumise aux dispositions de l'art. 17 et/ou 21, des études plus approfondies seront à réaliser lors de l'élaboration d'un projet sur ce site.

6. Concept de mise en œuvre

Dispositions complémentaires

- Aménagement du territoire :
 - ✓ Sans objet
- Protection de la nature et ressources naturelles :
 - ✓ Présence de biotopes art. 17
 - ✓ Zone soumise aux dispositions de l'art. 17 et 21
- Protection des sites et monuments nationaux :
 - ✓ Sans objet
- Gestion de l'eau :
 - ✓ Site touché par la crue historique de 1993
 - ✓ Présence d'un cours d'eau intermittent
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
 - ✓ Sans objet
- Divers :
 - ✓ Terrain avec vestiges archéologiques connus à l'est
 - ✓ Terrains avec potentialité archéologique à l'ouest

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 vestiges archéologiques connus ».

- 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 la protection de la nature.
- Avant la réalisation de tout projet, une modification ponctuelle du PAG doit être faite afin de lever le différé.

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.