

# Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

## Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

### SA02 « Entrée Nord »

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 SA02 « Entrée Nord »**

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 SA02 « Entrée Nord »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,46 hectares
- Données structurantes du PAG :

SA02 – Entrée Nord					
COS	max	0,35	CUS	max	0,65
				(min)	-
CSS	max	0,60	DL	max	18
				(min)	-

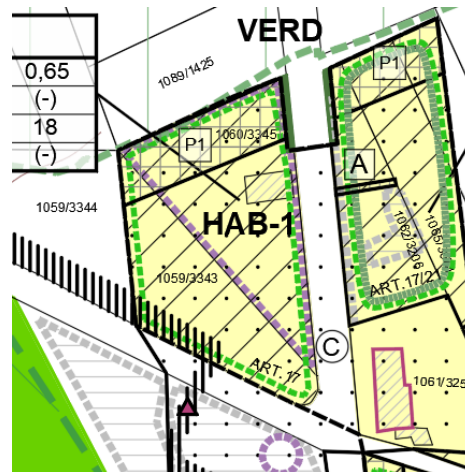


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

## 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.
- 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.
- Marquer l'entrée du village.

### Lignes directrices majeures

- Créer un quartier résidentiel intégré dans un environnement naturel en préservant le caractère villageois de la localité tout en réalisant une entrée de village de qualité.

### 3. Concept de développement urbain



Esquisse de principe réalisée par TR-engineering

#### Contexte urbain

- La zone concernée se trouve à l'entrée nord de la localité à l'écart de la zone urbanisée.
- Le site est desservi par la rue Principale et le CR301.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de vieilles fermes.



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

- La zone est destinée à l'habitat, avec des maisons unifamiliales isolées.

## 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 30 Septembre 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 ;
- Les constructions doivent s'articuler autour de la placette par des orientations différentes ;
- 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 le centre de la localité, vers les réseaux de transport public et vers les autres quartiers 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.
- L'interface manquante entre le site et le centre du village est à maintenir.

## Centralités

- Le nouveau quartier est à rythmer par une placette sur laquelle s'articulent les constructions.

## Répartition sommaire des densités

- Au maximum 18 logements par hectare, soit 8 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 des maisons isolées de différentes tailles, de manière à structurer le quartier par le bâti autour d'une placette.
- 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

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

- Le seuil d'entrée de la localité est à traiter par la volumétrie et l'implantation des futures constructions. Des aménagements paysagers doivent contribuer au traitement de l'entrée de la localité.
- Les axes visuels et séquences visuelles actuels sont à maintenir

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

- La construction existante est inscrite à l'inventaire supplémentaire du service des sites et monuments nationaux

# 4. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

## Contexte

- Le site se trouve à l'entrée de la localité.
- Il est accessible par la route Principale (N12) et le CR301.

## Hierarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi par les voiries existantes Rue Principale et CR301.
- Une voirie secondaire ou une placette, qui servira uniquement de desserte locale et d'espace de rencontre, sera à créer.



## 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

- L'entièreté du site se trouve à plus de 800 m 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.
- 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 à l'écart de la zone urbaine. Des éléments naturels marquants se trouvent entre le site et le centre de la localité
- Le PAPNQ devra valoriser les éléments inscrits à l'inventaire de SSMN, en gardant un axe visuel de la rue principale et de l'arbre existant.

## 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 (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.
- La servitude « P » - « Intégration paysagère » recouvre la limite Nord du terrain.

## Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la préservation des arbres existants et par la mise en place de nouvelles plantations en limites de parcelles cadastrales.



## 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 :
  - ✓ Zone soumise aux dispositions des articles 17/21 de la loi sur la protection de la nature
- Protection des sites et monuments nationaux :
  - ✓ Inscrit à l'inventaire supplémentaire du SSMN
- Gestion de l'eau :
  - ✓ Sans objet
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
  - ✓ Route nationale
  - ✓ CR301
- 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 la proximité de la route nationale et la concertation avec le SSMN.

## Phasage de développement

- L'aménagement de la zone doit être réalisé en une seule 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.