

# Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

## Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

### CA01a « Brakegaart »

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 CA01a « Brakegaart »**

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 CA01a « Brakegaart »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,30 hectares
- Données structurantes du PAG :

CA01a - BRAKEGAART					
COS	max	0,35	CUS	max	0,50
				(min)	-
CSS	max	0,60	DL	max	15
				(min)	-

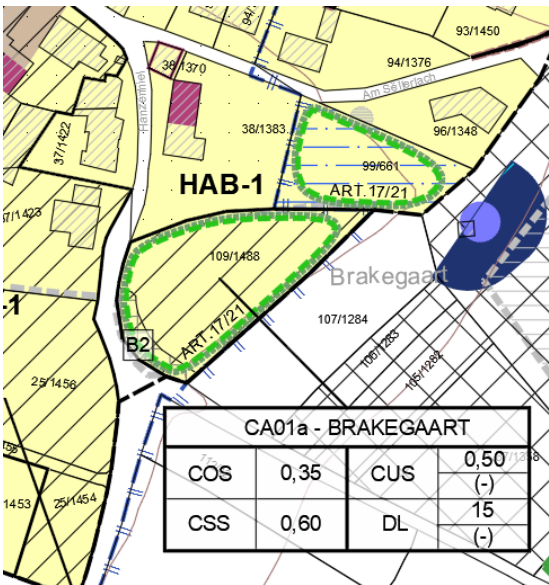


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

# 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

## 3. Concept de développement urbain

### Contexte urbain

- La zone concernée se trouve à l'est de la localité de Calmus.
- Le site est desservi par la rue Hanzenhiel.
- 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 ;
- 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

- Les jonctions sont à traiter par la mise en place d'une placette qui servira de jonction dans le quartier et aussi avec les autres quartiers.

## 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 maximum, 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 15 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 isolées, jumelées et en bande de 3 ou 4 unités maximum), 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 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 d'une placette, 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, à l'est de la localité, se trouve en limite de zone verte.

## Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi uniquement par la voirie existante rue Hanzenhiel.
- La desserte interne du nouveau quartier est à prévoir en zone résidentielle, composée d'une placette et de décrochements permettant de créer des espaces publics conviviaux et sécurisés.

## Concept de stationnement

- L'aménagement de la zone doit intégrer les besoins en stationnement public nécessaire aux usagers de la zone.
- Le stationnement public est à privilégier au niveau de la placette, ainsi qu'en entrée de site.
- Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP.

## Accès au transport collectif

- Le site se trouve à moins de 250 m de distance de l'arrêt de bus « Wäschbur ». Les arrêts « Wäschbur » et « Schoul » sont desservis par la ligne de Bus 272 : Saeul – Ehner. A Saeul il y a la possibilité d'utiliser des correspondances avec 5 autres lignes / le site se trouve à moins de 300 m de l'arrêt de bus « Schoul » qui est desservi par la ligne scolaire 587 : Schwebach – Redange.

## Infrastructures techniques majeures

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

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

## Contexte naturel

- Situé à l'Est de la localité, le long de la rue Hanzenhiel, cette zone présente une déclivité orientée Est - Ouest.
- Le site se trouve en limite de zone verte, à proximité d'une zone de protection des eaux

## 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.
- Les constructions doivent s'implanter le plus loin possible de la limite de la zone de protection des eaux souterraines

## Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la préservation de la haie existante au nord et à l'ouest du site et par le renforcement d'une coulée verte entre les alignements du bâti.

## Biotopes à préserver

- Présence de biotopes relevant de l'art. 17 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif)
- Site soumis aux dispositions de l'article 17 et 21 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles
- La haie vive est couverte par une servitude « B » - « Biotopes et éléments naturels à préserver »

## 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
  - ✓ Soumis aux dispositions de l'article 17 et 21
- Protection des sites et monuments nationaux :
  - ✓ Sans objet
- Gestion de l'eau :
  - ✓ Proximité de source
  - ✓ Proximité de zone de protection des sources : zone II
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
  - ✓ Sans objet
- Divers :
  - ✓ Terrain avec vestiges archéologiques connus
  - ✓ Restrictions pompes à chaleur : forages interdits sur une partie du terrain

### 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.
  - ✓ Interdiction de la réalisation de forages pour la réalisation de pompes à chaleur sur une partie du site

## Analyse de la faisabilité

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

## 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 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.