



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes



Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

Etude préparatoire – Section 3

Schémas directeurs : vue d'ensemble et dispositions complémentaires

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**
Vue d'ensemble et dispositions complémentaires

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. Schémas directeurs

Le schéma directeur détermine les options de développement des fonds couvrant l'ensemble des zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ). Toutefois, pour les zones soumis à PAP NQ avec un plan d'aménagement particulier (PAP) approuvé, le schéma directeur n'a pas été élaboré.

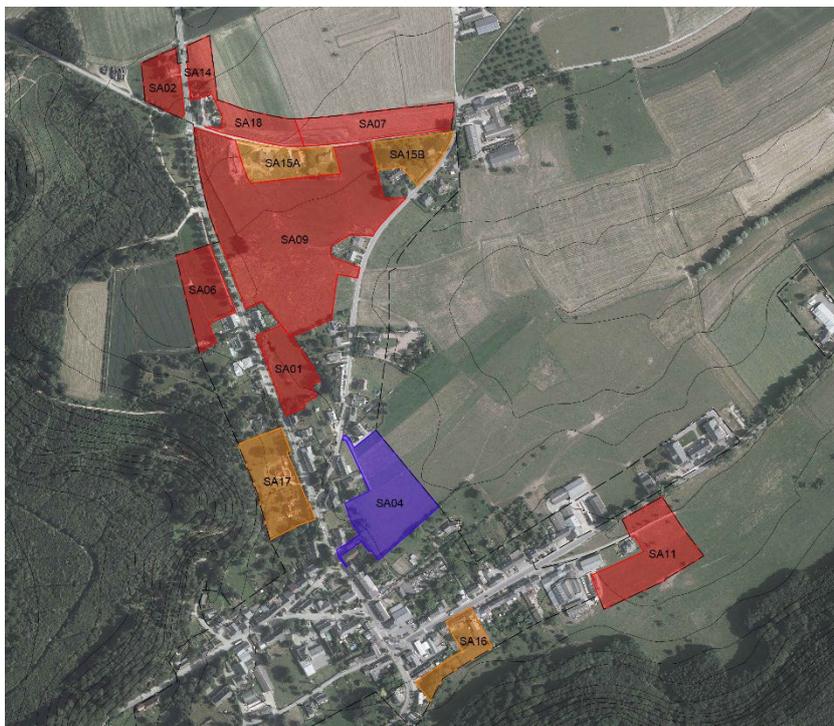
Selon l'article 8 du RGD du 08/03/2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un PAG : « Le schéma directeur couvrant une zone d'aménagement différé (ZAD) comporte au moins un concept de mobilité et d'infrastructures techniques sommaire ».

La commune de Saeul est concernée par quatre types de zones soumises à PAP NQ :

- Les zones non viabilisées avec PAP approuvé qui se traduisent dans le PAG comme zones soumises à PAP NQ avec PAP approuvé et pour lesquelles un schéma directeur n'est pas nécessaire ;
- Les quartiers en mutation qui se traduisent dans le PAG comme zones soumises à PAP NQ, qui couvrent des zones déjà viabilisées mais pour lesquelles un changement de la structure du quartier est à prévoir ;
- Les zones destinées à être urbanisées qui se traduisent dans le PAG comme zones soumises à PAP NQ ;
- Les zones de réserve foncière qui se traduisent dans le PAG comme ZAD, pour lesquelles un schéma directeur simplifié est à réaliser.

Localisation

Saeul



Schémas directeurs

Etude préparatoire - Section 3

- Zone destinée à être urbanisée
- Quartier en mutation
- Zone de réserve foncière
- Zone non viabilisée avec PAP approuvé

La localité de Saeul est la localité la plus importante de la commune. C'est dans cette localité que le développement le plus important se fait.

Les zones non viabilisées avec PAP approuvé :

- SA04 - Zaerepech

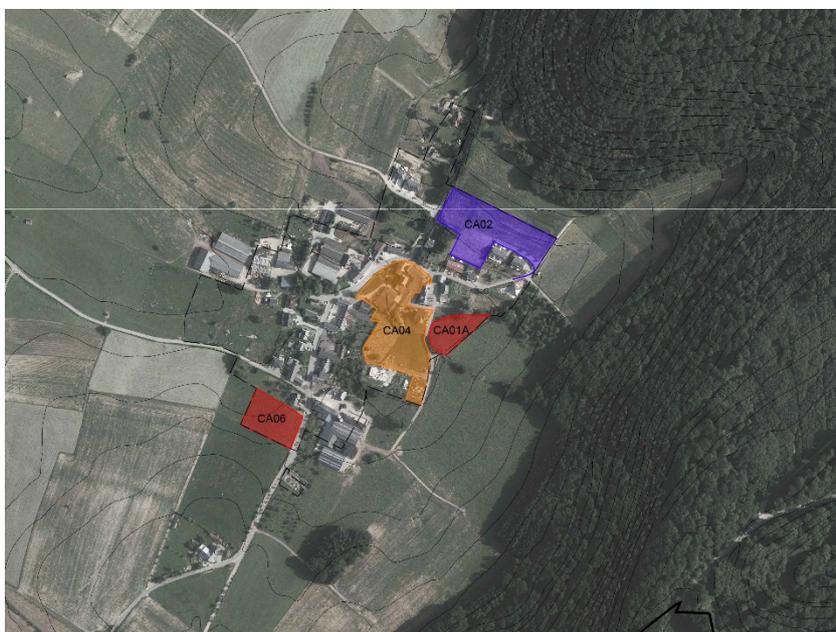
Les quartiers en mutation :

- SA16 - Rue de Mersch
- SA17 – Rue Principale 2
- SA15a - Grengewee
- SA15b - Grengewee

Les zones destinées à être urbanisées :

- SA01 - Rue Principale
- SA02 - Entrée Nord
- SA06 - A Kuelbich
- SA07 - Widdem
- SA09 - An der Hëlzent
- SA11 - Vir Wenkel
- SA14 - Didel Mier
- SA18 - Didel Mier 2

Calmus



Schémas directeurs

Etude préparatoire - Section 3

- Zone destinée à être urbanisée
- Quartier en mutation
- Zone de réserve foncière
- Zone non viabilisée avec PAP approuvé

Le développement dans la localité de Calmus se limite au périmètre d'agglomération du PAG en vigueur tout en réhabilitant le quartier central afin de permettre un développement plus cohérent du village.

Les zones non viabilisées avec PAP approuvé :

- CA02 - Am Sellerlach

Les quartiers en mutation :

- CA04 - Centre

Les zones destinées à être urbanisées :

- CA01a - Brakegaart
- CA06 - An der Dellt

Schwebach



Schémas directeurs

Etude préparatoire - Section 3

- Zone destinée à être urbanisée
- Quartier en mutation
- Zone de réserve foncière
- Zone non viabilisée avec PAP approuvé

Le développement du village comprend la création de plusieurs nouveaux quartiers et la réhabilitation de fermes qui ne sont plus en activité.

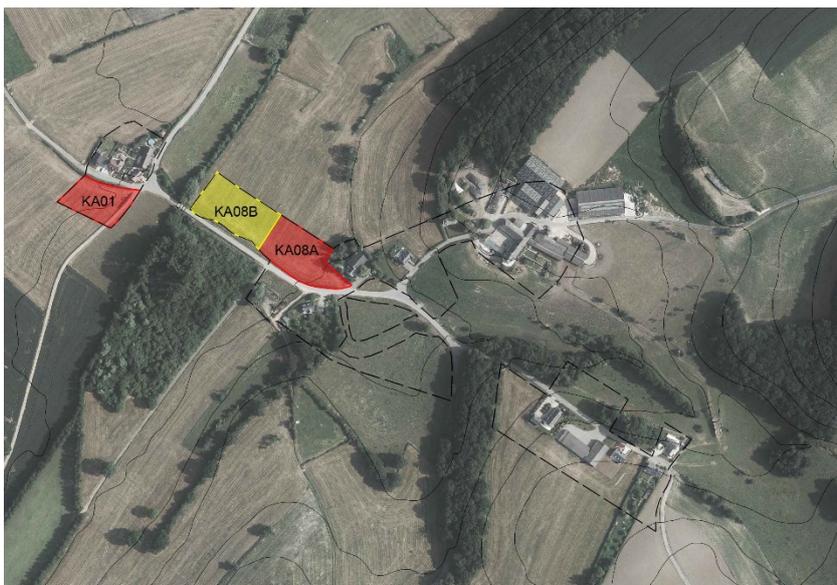
Les zones non viabilisées avec PAP approuvé :

- SC01 - Op der Seërie (une partie)^
- SC05 - Am Pesch

Les quartiers en mutation :

- SC01 - Op der Seërie (une partie)
- SC03 - Im Reetz

Kapweiler



Schémas directeurs

Etude préparatoire - Section 3

- Zone destinée à être urbanisée
- Quartier en mutation
- Zone de réserve foncière
- Zone non viabilisée avec PAP approuvé

Kapweiler est une petite localité complexe. Dans le but de phaser le développement et d'impacter le moins possible l'environnement naturel, les zones à urbaniser se limitent au périmètre d'agglomération actuel en classant les emplacements les plus critiques en ZAD.

Les zones destinées à être urbanisées :

- KA01 - Im Stueck
- KA08a - Duerfstrooss A

Les zones de réserve foncière :

- KA08b - Duerfstrooss B

Ehner



Schémas directeurs

Etude préparatoire - Section 3

- Zone destinée à être urbanisée
- Quartier en mutation
- Zone de réserve foncière
- Zone non viabilisée avec PAP approuvé

Il n'existe pas de nouvelles zones à urbaniser dans cette petite localité

Surfaces

ZONES SOUMISES A PAP "NOUVEAU QUARTIER"																
Ref SD	Localisation	Zone PAG	Surface totale ha	DL/ha MAX	Tot logts MAX	T.habitants MAX	Nouvelle surface urbanisable	Typologies Maisons (uni, bi ou pluri F)	Implantation (isolé I, jumelé J, en bande de x Bx)	CUS Max	COS Max	CSS Max	SCB CU SxS	S.moy/ logt	Population 2021	Pop. agrandie
SAEUL																
SA01	Rue Principale	HAB-1/PAPNQ	0.68	20	13	33	0.68	uni, bi ou pluri F	I, J, B3 et B4	0.65	0.35	0.65	4 420	340	0	33
SA02	Entrée Nord	HAB-1/PAPNQ	0.46	18	8	20	0.30	uni F	I, J	0.65	0.35	0.60	2 990	374	2	18
SA04	Zaeresesch	HAB-1/PAPNQ/PAP App.	1.46	20	29	73	0.35	uni F	I, J, B3 et B4	0.80	0.45	0.65	11 680	403	32	41
SA06	A Kuelbich	HAB-1/PAPNQ	0.76	12	9	23	0.76	uni F	I, J, B3	0.40	0.20	0.50	3 040	338	0	23
SA07	Widdem	HAB-1/PAPNQ	0.94	15	14	35	0.94	uni F	I, J, B3 et B4	0.50	0.25	0.55	4 700	336	0	35
SA09	An der Hëlzent	HAB-1/PAPNQ	4.95	20	99	248	4.95	uni, bi ou pluri F	I, J, B	0.55	0.30	0.60	27 225	275	0	248
SA11	VirWenkel	HAB-1/PAPNQ	1.25	12.5	15	38	1.25	uni F	I, J, B3	0.45	0.25	0.55	5 625	375	0	38
SA14	Didel Mier	HAB-1/PAPNQ	0.33	18	5	13	0.33	uni F	I, J, B3	0.65	0.35	0.60	2 145	429	0	13
SA15a	Grenge wee	HAB-1/PAPNQ	0.68	15	10	25	0.00	uni, bi F	I, J, B3	0.50	0.25	0.55	3 400	340	8	17
SA15b	Grenge wee	HAB-1/PAPNQ	0.56	15	8	20	0.00	uni, bi F	I, J, B4	0.50	0.25	0.55	2 800	350	2	18
SA16	Rue de Mersch	MIX-v/HAB-1/PAPNQ	0.48	25	12	30	0.26	uni F	I, J, B3 et B4	1.20	0.60	0.80	5 760	480	10	20
SA17	Rue Principale 2	HAB-1/PAPNQ	0.99	15	14	35	0.18	uni, bi ou pluri F	I, J, B3	0.40	0.30	0.40	3 960	283	5	30
SA18	Didel Mier 2	HAB-1/PAPNQ	0.52	18	9	23	0.52	uni F	I, J, B3	0.65	0.35	0.60	3 380	376	0	23
Total Saeul			14.06		245	613	10.52								59	554
% localité/commune			65.3%		71.0%	71.0%	66.5%									
CALMUS																
CA01a	Brakegaart	HAB-1/PAPNQ	0.30	15	4	10	0.30	uni F	I, J, B3	0.50	0.35	0.60	1 500	375	0	10
CA02	Am Sellerlach	HAB-1/PAPNQ/PAP App.	1.05	15	15	38	1.05	uni F	I, J, B3, B4	1.10	0.47	0.50	11 550	770	0	38
CA04	Centre	MIX-v/HAB-1/PAPNQ	1.38	15	20	50	0.27	uni, bi ou pluri F	I, J, B3	0.70	0.35	0.65	9 660	483	2	48
CA06	An der Dellt	HAB-1/PAPNQ	0.45	15	6	15	0.45	uni F	I, J, B3	0.50	0.25	0.55	2 250	375	0	15
Total Calmus			3.18		45	113	2.07								2	111
% localité/commune			14.8%		13.0%	13.0%	13.1%									
SCHWEBACH																
SC01	Op der Seërie	MIX-v/HAB-1/PAPNQ/PAP App.	0.87	15	13	33	0.28	uni, bi ou pluri F	I, J et B3	0.75	0.40	0.60	6 525	502	0	33
		HAB-1/PAPNQ	0.10	15	1	3	0.00	uni F	I, J	0.75	0.40	0.60	750	750	0	3
SC03	Im Reetz	HAB-1/PAPNQ	0.96	15	14	35	0.59	uni F	I, J et B3	0.50	0.25	0.55	4 800	343	2	33
SC05	Am Pesch	HAB-1/PAPNQ/PAP App.	1.07	15	16	40	1.07	uni F	I, J et B3	0.70	0.40	0.50	7 490	468	0	40
Total Schwabach			3.00		44	110	1.94								2	108
% localité/commune			13.9%		12.8%	12.8%	12.3%									
KAPWEILER																
KA01	Im Stueck	HAB-1/PAPNQ	0.33	10	3	8	0.33	uni F	I, J	0.35	0.20	0.50	1 155	385	0	8
KA08a	Duerfstrooss A	HAB-1/PAPNQ	0.48	10	4	10	0.48	uni F	I, J et B3	0.35	0.20	0.50	1 680	420	0	10
KA08b	Duerfstrooss B	HAB-1/PAPNQ/ZAD	0.47	10	4	10	0.47	uni F	I, J et B3	0.35	0.20	0.50	1 645	411	0	10
Total Kapweiler			1.28		11	28	1.28								0	28
% localité/commune			5.9%		3.2%	3.2%	8.1%									
TOTAUX LOCALITES															874	1674
Total			21.52		345	863	15.81								63	800



Dispositions complémentaires à la planification communale

Ce point complète les concepts qui sont développés dans la section précédente et constitue un rappel, non exhaustif, des principales dispositions traitées dans la section 1 de l'étude préparatoire qui peuvent avoir des conséquences sur l'utilisation du sol, notamment sur les schémas directeurs.

Ces dispositions sont réparties dans les deux catégories suivantes :

- Dispositions de planification nationale qui correspondent aux zones ou espaces définis en exécutions des lois et règlements ;
- Dispositions complémentaires, définies en application de dispositions légales ou réglementaires

Elles sont reprises dans le plan « Dispositions complémentaires à la planification communale » proposé comme document complémentaire à la partie graphique du PAG et comme « outil d'aide à la décision » à consulter dans le cadre de l'instruction de tout projet d'aménagement et/ou de construction.

Dispositions générales de planification nationale

Les dispositions spécifiques s'appliquant à des zones ou espaces comme résultat de l'application de certaines lois et de certains règlements concernant les domaines suivants :

- Aménagement du territoire : PDS stations de base pour réseaux publics de communications mobiles ; A-P PDS Paysages ; A-P PDS Transport
- Protection de la nature et des ressources naturelles : zone protégée d'intérêt communautaire Natura 2000
- Protection des sites et monuments nationaux : immeubles et objets classés monuments nationaux et inscrits à l'inventaire supplémentaire
- Gestion de l'eau : zones de protection des sources ; zones de protection provisoire des sources
- Réseaux d'infrastructures de transport national : Zones de bruit ; voirie nationale

DISPOSITIONS NATIONALES AMENAGEMENT DU TERRITOIRE



Plan directeur sectoriel « Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles » (RGD 25/04/2006) (pour mémoire)
Les dispositions à considérer renvoient au RGD précité.



+ Plan directeur sectoriel « Transport » - zone (avril 2018 ; avant-projet)
Les dispositions à considérer sont en attente du terme de la procédure d'approbation.



+ Plan directeur sectoriel « Transport » - préemption (avril 2018 ; avant-projet)
Les dispositions à considérer sont en attente du terme de la procédure d'approbation.



+ Plan directeur sectoriel « Paysage » (avril 2018 ; avant-projet)
Les dispositions à considérer sont en attente du terme de la procédure d'approbation.

DISPOSITIONS NATIONALES PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Directive "Habitat" : « LU0002014 Vallées de L'Attert, de la Pall, de la Schwébech, de l'Aeschbech et de la Wëllerbach »

Les dispositions à considérer renvoient au Plan de gestion du site.

DISPOSITIONS NATIONALES PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATIONAUX



Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire des Sites et Monuments Nationaux (SSMN - relevé 13/02/2019)

Les dispositions à considérer renvoient à la loi modifiée du 18/07/1983 concernant la conservation et la protection des Sites et Monuments Nationaux.

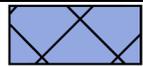
DISPOSITIONS NATIONALES GESTION DE L'EAU



Sources



Zones de protection des sources : Zone de protection immédiate - Zone I



Zones de protection des sources : Zone de protection rapprochée avec vulnérabilité élevée - Zone II-VI



Zones de protection des sources : Zone de protection rapprochée - Zone II



Zones de protection des sources : Zone de protection éloignée - Zone III



Zones de protection des sources : Zone de protection éloignée - Zone III – en procédure

Les dispositions à considérer renvoient à l'annexe I du règlement grand-ducal du 9 juillet 2013 relatif aux mesures administratives dans l'ensemble des zones de protection pour les masses d'eau souterraine ou parties de masses d'eau souterraine servant de ressource à la production d'eau destinée à la consommation humaine

DISPOSITIONS NATIONALES RESEAUX D'INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT NATIONAL



Zone de bruit

Les dispositions à considérer renvoient aux zones de bruit délimitées par l'Administration de l'environnement.

Tout projet d'aménagement (construction et rénovation) dans les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées concernées par la zone de bruit, doit prévoir la mise en place d'obstacles à la propagation du bruit adaptés à chaque situation, tel que des écrans antibruit, des buttes en terre, ou tout autre obstacle naturel ou artificiel.



Route nationale

Les Ponts et Chaussés sont à contacter avant tout projet.



Chemin repris

Les Ponts et Chaussés sont à contacter avant tout projet.

Dispositions complémentaires

Ces dispositions complémentaires à la planification communale, dont certaines ont un caractère indicatif et non exhaustif, résultent de l'application de certaines lois et règlements. Elles peuvent impliquer des démarches d'information et/ou d'autorisation dans le cadre de projets d'utilisation du sol notamment dans les domaines :

- De la protection de la nature et des ressources naturelles : biotopes, habitats protégés et habitats d'espèces protégées, réserves naturelles classées (en projet), arbres remarquables
- Gestion de l'eau : zone de protection des sources, zones avec restrictions pour pompes à chaleur
- Des zones archéologiques : sites inscrits, connus ou potentiels,
- De l'environnement humain : Sites contaminés

DISPOSITIONS NATIONALES PROTECTION DE LA NATURE ET DES RESSOURCES NATURELLES



A titre indicatif et non exhaustif
Biotopes protégés (art. 17 Loi PNRN du 18/07/2018 ; inventaires 2010-2011 + TR-Engineering 2018-2019) ; Eléments surfaciques, linéaires et ponctuels
L'exactitude des informations relatives à ces biotopes doit être confirmée, à charge du demandeur, à chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur des terrains concernés par la présence d'un ou de plusieurs de ces biotopes. Les dispositions de l'article 17 de la Loi PNRN du 18/07/2018 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.



A titre indicatif et non exhaustif
Habitats protégés et/ou habitats d'espèces protégées (art. 17 et 21 Loi PNRN du 18/07/2018 – TR-Engineering 2016-2019)
L'exactitude des informations relatives à ces habitats et/ou habitats d'espèces doit être confirmée, à charge du demandeur, à chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur des terrains concernés par la présence d'un ou de plusieurs de ces habitats et/ou habitats d'espèces.
Les dispositions de l'article 17 et/ou 21 de la Loi PNRN du 18/07/2018 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.



Réserve naturelle
Les dispositions à considérer sont en attente du terme de la procédure d'approbation.



Arbres remarquables
Sont repris les arbres remarquables et les haies d'arbres remarquables figurant sur la liste des arbres subventionnables dans le cadre du règlement grand-ducal du 18 mars 2008 concernant les aides pour l'amélioration de l'environnement naturel.

DISPOSITIONS NATIONALES GESTION DE L'EAU



Zone de protection des sources provisoire
Les dispositions à considérer sont en attente de la validation de la zone.



zones dans lesquelles une application du métazachlore est interdite



restrictions pompes à chaleur - forages interdits
L'AGE est à contacter avant tout projet prévoyant l'installation de pompes à chaleur.



restrictions pompes à chaleur - forages impossibles ou liés à des restrictions (dépendant de leur position)
L'AGE est à contacter avant tout projet prévoyant l'installation de pompes à chaleur.

DISPOSITIONS ZONES ARCHEOLOGIQUES



Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (CNRA - 09/09/2015)



Terrains avec des vestiges archéologiques connus (CNRA - 09/09/2015)



Terrains avec potentialité archéologique (CNRA - 09/09/2015) (pour mémoire)

Les dispositions à considérer renvoient à la loi du 21 mars 1966 concernant les fouilles historiques, préhistoriques, paléontologiques ou autrement scientifiques, et la sauvegarde du patrimoine culturel mobilier.

Les secteurs protégés identifiés renvoient précisément aux Données sur le patrimoine archéologique national transmises par le CNRA et peuvent être soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection.

DISPOSITIONS NATIONALES ENVIRONNEMENT HUMAIN



SCA - Sites contaminés (MDDI-DE - 18/04/2018) / SPC - Sites potentiellement pollués (MDDI-DE - 18/04/2018)

A titre informatif, il est rappelé que plusieurs sites d'information peuvent également être consultés dans le cadre de la préparation de projet d'aménagement et/ou de construction, entre autres :

- Guide-urbanisme.lu : Informations regroupées sous 10 rubriques : aménagement communal ; voirie ; protection de la nature ; eau ; énergie ; établissements classés ; incidences sur l'environnement ; déchets ; air et bruit
- Guichet.lu : Sous portail « Entreprises » et l'onglet « Urbanisme et environnement », 6 rubriques dont notamment : construction/aménagement ; établissements classés ; énergie ; substances dangereuses ; aides environnement
- Emwelt.lu : Informations regroupées sous 9 rubriques, avec notamment des précisions sur les points suivants : protection de la nature et de la biodiversité ; gestion des sites pollués ; protection des eaux ; air et bruit ; gestion de déchets ; substances chimiques. Sous l'onglet Umweltprozeduren, formulaire pour les demandes d'autorisation Conservation de la nature
- itm.lu : Informations notamment sur les autorisations requises dans de nombreux domaines de même que les éventuelles aides financières qui peuvent être accordées.

Plan 3 : Kapweiler : Dispositions complémentaires



Plan 4 : Schwebach et Ehner : Dispositions complémentaires

