



**papaya**  
urbanistes et  
architectes paysagistes



# Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

## Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

### KA01 « Im Stueck »

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 KA01 « Im Stueck »**

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 KA01 « Im Stueck »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,33 hectares
- Données structurantes du PAG :

KA01 – IM STUECK					
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.
- Proposer une densité d'habitation adaptée à la localité et limitant l'impact sur la nature.
- 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.
- Traiter l'entrée ouest de la localité en mettant l'accent sur la richesse naturelle de la localité.

### 3. Concept de développement urbain



Esquisse de principe

#### Contexte urbain

- La zone concernée se trouve à proximité de l'entrée ouest de la localité de Kapweiler.
- Le site est desservi par le Rippwelerwee.
- Le site se trouve à l'écart du centre de la localité.
- 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 seules fonctions présentes dans la localité sont l'habitat et l'agriculture.

## 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 espaces ouverts constitués d'une placette autour de laquelle s'articulent les constructions.

## Répartition sommaire des densités

- Au maximum 10 logements par hectare, soit 3 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), de manière à structurer le quartier par le bâti autour de la 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 de placettes, 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, situé à proximité de l'entrée ouest de la localité, accessible depuis le Rippwelerwee.

## Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi par la voirie existante Rippwelerwee.
- 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 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.
- L'ensemble des réseaux sera connecté au Rippwelerwee.

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

## Contexte naturel

- Situé à proximité de l'entrée ouest de la localité à la limite de la zone verte, le long du Rippwelerwee.

## 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.

## Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la préservation autant que possible de la haie existante le long du Rippwelerwee.



- Les espaces verts privés permettront de créer des coulées vertes entre les constructions et renforcer ainsi cette continuité écologique.

### 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).
- Cette zone est soumise aux dispositions de l'art. 17, des études plus approfondies seront à réaliser lors de l'élaboration d'un projet sur ce site.
- La haie située à l'Est du terrain et recouverte par une servitude d'urbanisation « biotopes » est à conserver.

## 6. Concept de mise en œuvre

### Dispositions complémentaires

- Aménagement du territoire :
  - ✓ Sans objet
- Protection de la nature et ressources naturelles :
  - ✓ Biotopes art. 17
  - ✓ Zone soumise aux dispositions de l'art. 17
  - ✓ A proximité de la réserve naturelle en projet
- Protection des sites et monuments nationaux :
  - ✓ Sans objet
- Gestion de l'eau :
  - ✓ Sans objet
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
  - ✓ Sans objet
- 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 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 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 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.



## FOND DE PLAN

Orthophoto 2021

-  délimitation du schéma directeur
-  courbes de niveaux du terrain existant
-  cours d'eau

## CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

-  logement
-  commerce / services
-  artisanat / industrie
-  équipements publics / loisir / sport

### Espace public

-  Espace minéral cerné / ouvert
-  Espace vert cerné / ouvert

### Centralité

-  Centralité
-  Elément identitaire à préserver

### Mesures d'intégration spécifiques

#### Séquences visuelles

-  axe visuel
-  seuil / entrée de quartier, de ville, de village

## CONCEPT DE MOBILITE ET CONCEPT D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

### Connexions

-  réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
-  mobilité douce (interquartier, intraquartier)
-  zone résidentielle / zone de rencontre
-  chemin de fer

### Aire de stationnement

-  Parking couvert / souterrain
-  Parking public / privé
-  Transport en commun (arrêt d'autobus/gare et arrêt ferroviaire)

### Infrastructures techniques

-  axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
-  axe principal du canal pour eaux usées

## CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

-  coulée verte
-  biotopes à préserver

MAITRE DE L'OUVRAGE :

Administration Communale de Saeul  
8, rue Principale  
L-7470 Saeul

PROJET :

Projet d'Aménagement Général  
Etude préparatoire - Section 3  
Schémas directeurs

ECHELLE :

1 / 1 000 e

DESSINE :

LB

CONTROLE :

AG

DATE :

19 Janv.2022



# ETP 3 - Schéma Directeur



12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette  
T: +352 20 17 84  
info@papayaurban.com

OBJET :

KAPWEILER  
KA01  
SD  
PARTIE GRAPHIQUE

1