



**papaya**  
urbanistes et  
architectes paysagistes



# 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)	-

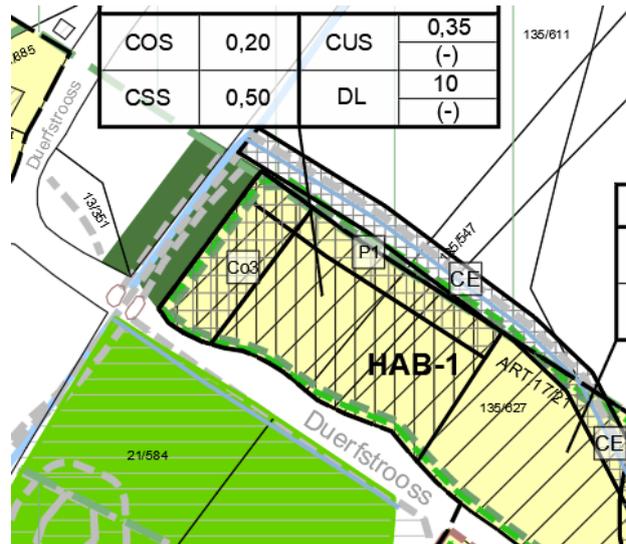


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

## 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.



### 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
- 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
- P Pp Parking public / privé
- B C 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 :

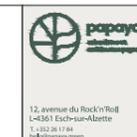
AG

DATE :

19 Janv.2022



# ETP 3 - Schéma Directeur



OBJET :

KAPWEILER  
KA08b  
SD  
PARTIE GRAPHIQUE