

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)	-

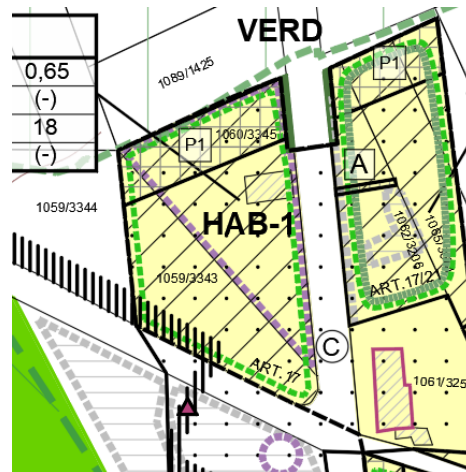


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

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 inscrit 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

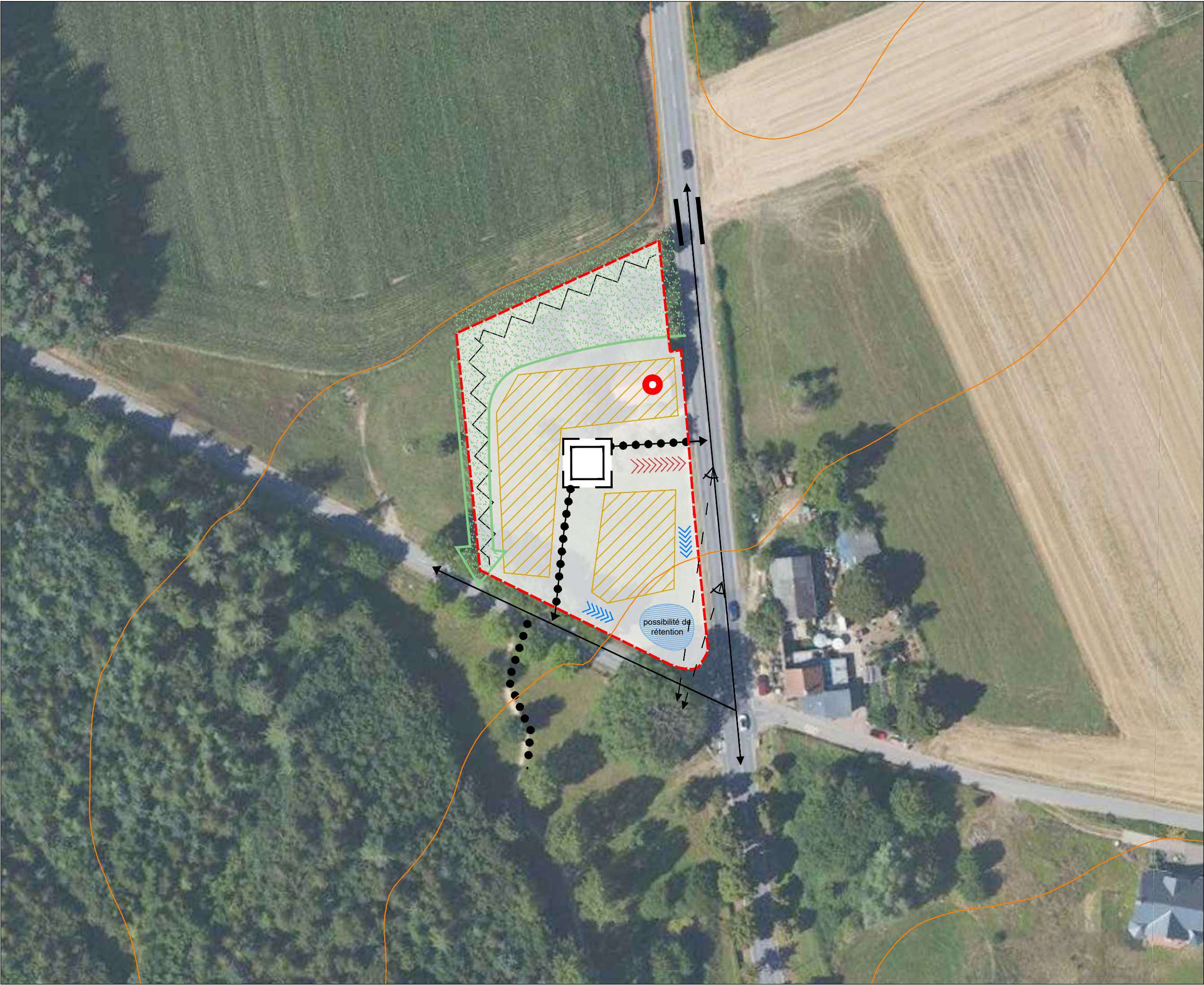
- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont la proximité de la route nationale et la concertation avec le SSMN.

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.



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 :

Admnistration 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 :

SAEUL
SA02
SD
PARTIE GRAPHIQUE