

# Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

## Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

### SA06 « An Kuelbich »

Janvier 2022



# Préambule

Objet : ETP3 – Schéma directeur SA06 « An Kuelbich »

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 SA06 « An Kuelbich »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,76 hectares
- Données structurantes du PAG :

SA06 – AN KUELBIK					
COS	max	0,20	CUS	max	0,40
				(min)	-
CSS	max	0,50	DL	max	12
				(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 de la zone urbanisée du village de Saeul

### 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

#### Contexte urbain

- La zone concernée se trouve à l'entrée nord de la localité.
- Le site est desservi par la rue Principale.
- 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 ou bi-familiales 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

- 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.

## Centralités

- Le nouveau quartier est à rythmer par une placette sur laquelle s'articulent les constructions.

## Répartition sommaire des densités

- Au maximum 12 logements par hectare, soit 9 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.
- 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 et le milieu naturel.

## 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

Sans objet.

# 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).

## Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi par la voirie existante Rue Principale.
- Une voirie secondaire qui servira uniquement de desserte locale et d'espace de rencontre, sera à réaliser.



- Le chemin piéton existant est à maintenir.

### 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. Seront développés plusieurs types de stationnement public ou privé.

### Accès au transport collectif

- Le site se trouve à plus de 600 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. Un bassin de rétention doit être installé au point le plus bas du site. L'aménagement et la capacité du bassin de rétention devra prendre en compte le fait que le terrain se trouve dans le vallon.
- L'ensemble des réseaux seront connectés à la rue Principale.
- Les terrains à proximité étant sujet aux inondations, l'aménagement du nouveau quartier doit aider à limiter ces risques d'inondation.

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

### Contexte naturel

- Le site se trouve à l'entrée nord de la localité, le long de la rue Principale, dans le fond de vallon.

### 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 Ouest du terrain.



## Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la préservation de l'allée d'arbres existants le long de la rue Principale et par la mise en place de nouvelles plantations en limites de parcelles cadastrales.
- Un corridor entre la forêt située à l'ouest sur les hauteurs et les champs agricoles à l'est est à renforcer. Ce corridor servira au déplacement des espèces animales mais aussi à la circulation d'air frais et à l'écoulement des eaux de surfaces.
- La servitude « Co » - « Corridor écologique » prévoit l'aménagement d'un couloir de déplacements pour la faune et la préservation des arbres d'alignements. Les arbres d'alignement doivent être conservés sauf dans le cas de l'aménagement d'un accès routier pour accéder au nouveau quartier.

## Biotopes à préserver

- Présence d'une allée d'arbres le long de la rue Principale – art. 21

# 6. Concept de mise en œuvre

## Dispositions complémentaires

- Aménagement du territoire :
  - ✓ Sans objet
- Protection de la nature et ressources naturelles :
  - ✓ Soumis aux dispositions de l'article 17 et 21
- Protection des sites et monuments nationaux :
  - ✓ Sans objet
- Gestion de l'eau :
  - ✓ Sans objet
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
  - ✓ Route nationale
- 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, la réalisation d'un nouvel accès, la différence de niveau entre la route et le terrain, la préservation du chemin piéton et de l'allée d'arbres ainsi que le traitement de l'évacuation des eaux qui tend à stagner sur le site.

## 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
- 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



OBJET :

SAEUL  
SA06  
SD  
PARTIE GRAPHIQUE