



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes



Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

SA18 « Didel Mier 2 »

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 SA18 « Didel Mier 2 »**

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 SA18 « Didel Mier 2 »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,52 hectares
- Données structurantes du PAG :

SA18 – DIDEL MIER 2					
COS	max	0,35	CUS	max	0,65
				(min)	-
CSS	max	0,60	DL	max	18
				(min)	-

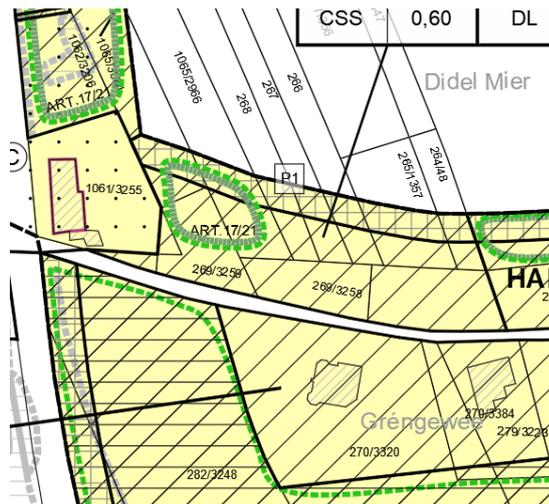


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

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.
- Eviter le développement d'un quartier déconnecté de la zone urbanisée.
- Marquer l'entrée de village par une urbanisation et architecture de qualité tout en limitant l'impact sur le paysage.

Lignes directrices majeures

- Créer un quartier résidentiel intégré dans un environnement naturel en préservant le caractère villageois de la localité et limitant l'impact sur le paysage.

3. Concept de développement urbain

Contexte urbain

- La zone concernée se trouve à l'entrée nord de la localité en limite de zone constructible.
- Le site est desservi par le Grengewee. 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 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

- Des espaces verts marquant les limites du quartier sont à aménager.



Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Les jonctions fonctionnelles (mobilité douce) vers le centre du village et ses activités seront à réaliser dans le cadre de l'aménagement du site qui se trouve au sud.

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 le long du Grengewee sur lequel s'articulent les constructions.

Répartition sommaire des densités

- Au maximum 18 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.

Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée

- Des séquences visuelles sont à créer par 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 se trouve à la limite nord de la localité.
- Il est accessible par le Grengewee qui n'est pas entièrement viabilisé.

Hierarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi par le chemin existant, le Grengewee.

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 800 m (vol d'oiseau) 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 au Grengewee qui devra être entièrement viabilisé et aménagé de façon à pouvoir desservir les quartiers nord et sud.

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

Contexte naturel

- Le site se trouve à la limite nord de la localité, le long du Grengewee.

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 mise en place de nouvelles plantations en limites de zone constructible.

Biotopes à préserver

- Présence de biotopes art. 17.
- Zone soumise aux dispositions de l'art. 17 et 21.

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 :
 - ✓ 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 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.

Phasage 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 :
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
SA18
SD
PARTIE GRAPHIQUE

1