



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes



Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

SC01 « Op der Seërie »

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 SC01 « Op der Seërie »
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 SC01 « Op der Seërie »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,97 hectares (0,59 ha en MIX-v et 0,38 ha en HAB-1)
- Données structurantes du PAG :

SC01 – OP DER SEËRIE					
COS	max	0,40	CUS	max	0,75
				(min)	-
CSS	max	0,60	DL	max	15
				(min)	-

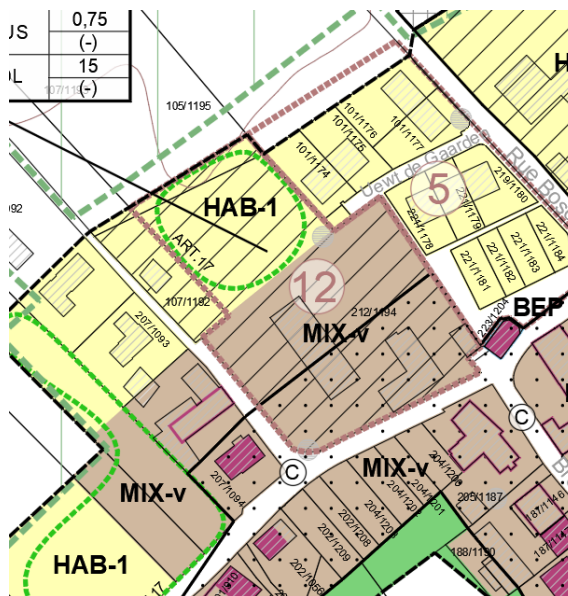


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

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.
- Traitement spécial à réaliser à proximité de la chapelle.

Lignes directrices majeures

- Créer un quartier résidentiel intégré dans un environnement naturel en préservant le caractère villageois de la localité

3. Concept de développement urbain

Contexte urbain

- La zone concernée se trouve au centre de la localité de Schwebach.
- Le site est desservi par la rue Op der Seërie, la Haaptstrooss et par le quartier Uewt de Gaarden.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales.



Identité et programmation urbaine de l'îlot

- La zone mixte est destinée à l'habitat et aux commerces et services de proximité, avec des constructions isolées, jumelées et/ou en bande.
- La zone d'habitation 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

- Des liaisons de mobilité douce, intra- et interquartier, vers le centre de la localité et vers les réseaux de transport public 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 des espaces ouverts constitués de placettes autour desquelles s'articulent les constructions.

Répartition sommaire des densités

- Au maximum 15 logements par hectare, soit 14 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 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.

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 se trouve au centre de la localité, en contre haut de la Haaptstrooss.
- Il est accessible depuis la rue Op der Seërie, la Haaptstrooss et par le quartier Uewt de Gaarden.

Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi par la voirie existante Op der Seërie, la Haaptstrooss et par le quartier Uewt de Gaarden.
- La desserte interne du nouveau quartier est à prévoir en zone résidentielle, composée d'une alternance de placettes et de décrochements permettant de créer des espaces publics conviviaux et sécurisés.
- Une liaison piétonne est à prévoir entre le centre du quartier et la Haaptstrooss.

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 aux niveaux des placettes ainsi qu'en entrée de site.
- Le concept de stationnement est à détailler lors de l'élaboration du PAP.



Accès au transport collectif

- L'ensemble du site se trouve à moins de 200 m de distance de l'arrêt de bus « Schwebach, Am Duerf » qui est desservi par la ligne Bus 272 : Saeul – Ehner. A Saeul il y a la possibilité d'utiliser des correspondances avec 5 autres lignes. Le site se trouve à moins de 300 m du futur Park & Ride qui est actuellement desservi par 3 lignes de Bus mais devra dans l'avenir être desservi par plus de 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 à proximité de la Haaptstrooss.
- L'ensemble des réseaux seront connectés à la Haaptstrooss.

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

Contexte naturel

- Situé au centre de la localité cette zone présente une légère déclivité orientée nord-ouest – sud-est.

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 au nord-ouest.
- 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 coulée verte est à créer le long des futurs chemins piétons pour assurer une continuité écologique.
- Les espaces verts privés permettront de créer des coulées vertes et renforcer ainsi cette continuité écologique.

Biotopes à préserver

- Présence de biotopes relevant de l'art. 17 de la loi du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif).
- Présence d'habitat d'espèces protégées relevant de l'art. 17 de la loi du 18.07.2018 (à titre indicatif et non exhaustif).

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
- 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
 - ✓ Terrain inscrit au cadastre des sites potentiellement pollués

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 archéologique ».

- 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.
 - ✓ Etude de sol à réaliser car le site est classé en tant que site potentiellement pollué selon le cadastre des sites pollués.

Analyse de la faisabilité

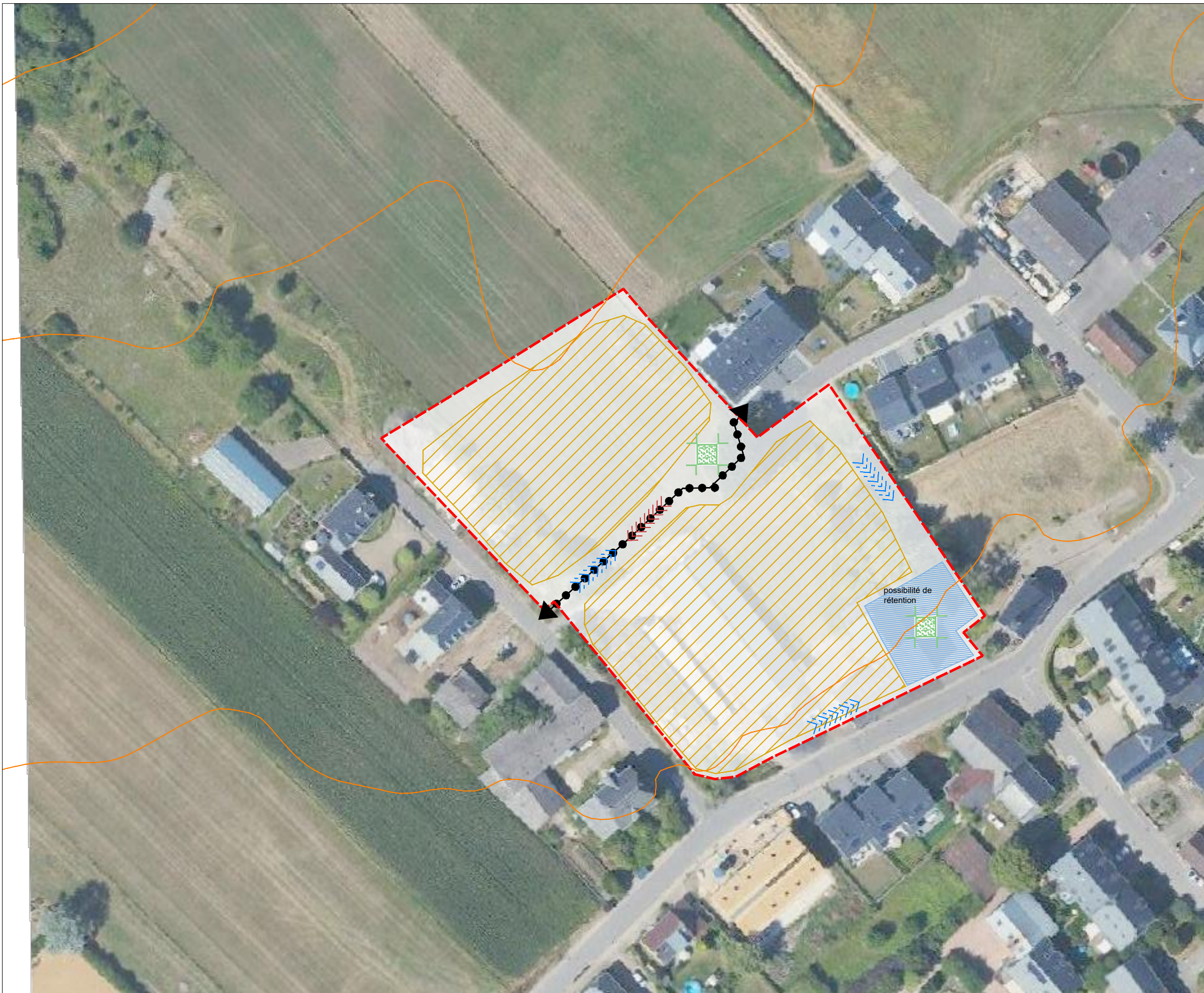
- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre foncier.

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
- 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 :
SCHWEBACH
 SC01
 SD
 PARTIE GRAPHIQUE