

Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

CA04 « Centre »

Janvier 2022



Préambule

Objet : ETP3 – Schéma directeur CA04 « Centre »

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 CA04 « Centre »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 1,38 hectares (0,27 ha en MIX-v et 1,11 ha en HAB-1)
- Données structurantes du PAG :

CA04 – CENTRE					
COS	max	0,35	CUS	max	0,70
				(min)	-
CSS	max	0,65	DL	max	15
				(min)	-

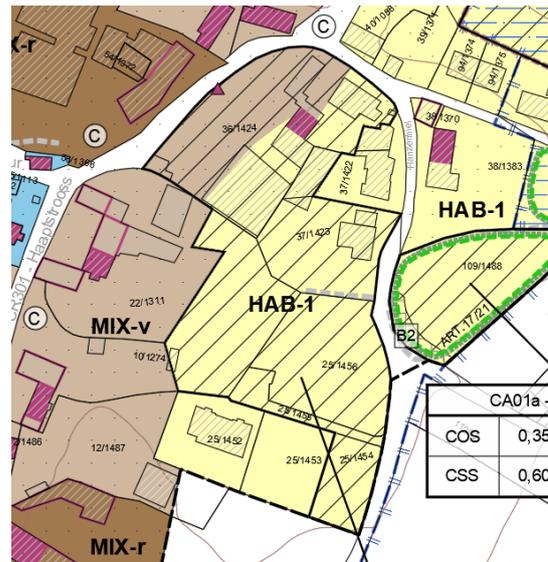


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

2. Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices

Enjeux urbanistiques

- Créer un quartier résidentiel de qualité en préservant 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

- Optimiser le développement du centre de la localité de Calmus, tout en associant un quartier résidentiel avec des espaces de rencontre de qualité et des chemins de mobilité douce.

3. Concept de développement urbain



Esquisse de principe

Contexte urbain

- La zone concernée se trouve au centre de la localité de Calmus.
- Le site est desservi par la Haaptstrooss rue Hanzenhiel.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de fermes, de maisons unifamiliales et de maisons plurifamiliales.



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

- 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 20 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, les quartiers autour 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.

Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

- Corps de logis de la ferme existante à protéger.



4. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Contexte

- Le site, situé au centre de la localité, entre la Hauptstrooss et la rue Hanzenhiel.

Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi par la voirie existante la Hauptstrooss et la rue Hanzenhiel.
- 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 Hauptstrooss.

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 « Wäschbur » et à moins de 300 m de distance de l'arrêt de bus « Schoul » qui est desservi par la ligne scolaire 587 : Schwebach – Redange. Les arrêts « Wäschbur » et « Schoul » sont desservis 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.
- Une partie des réseaux sera connecté à la rue Hanzenhiel et une autre partie à la Hauptstrooss.

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

Contexte naturel

- Situé au centre de la localité, entre la Haaptstrooss et la rue Hanzenhiel, cette zone présente une déclivité orientée Est - Ouest.

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 sud-est.
- 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 du futur chemin piéton pour assurer une continuité écologique entre l'Est et l'Ouest du site.
- Les espaces verts privés permettront de créer des coulées vertes entre les alignements du bâti et renforcer ainsi cette continuité écologique.

Biotopes à préserver

Sans objet

Mesures proposées par l'étude SUP dans le cadre de la biodiversité :

Un corridor / coulée verte à créer entre l'Est et l'Ouest.

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

- Protection des sites et monuments nationaux :
 - ✓ Sans objet
- Gestion de l'eau :
 - ✓ Sans objet
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
 - ✓ Chemin repris
- Divers :
 - ✓ Terrain avec vestiges archéologiques connus
 - ✓ 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 requise pour la partie ouest du site
 - ✓ 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.
 - ✓ 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.

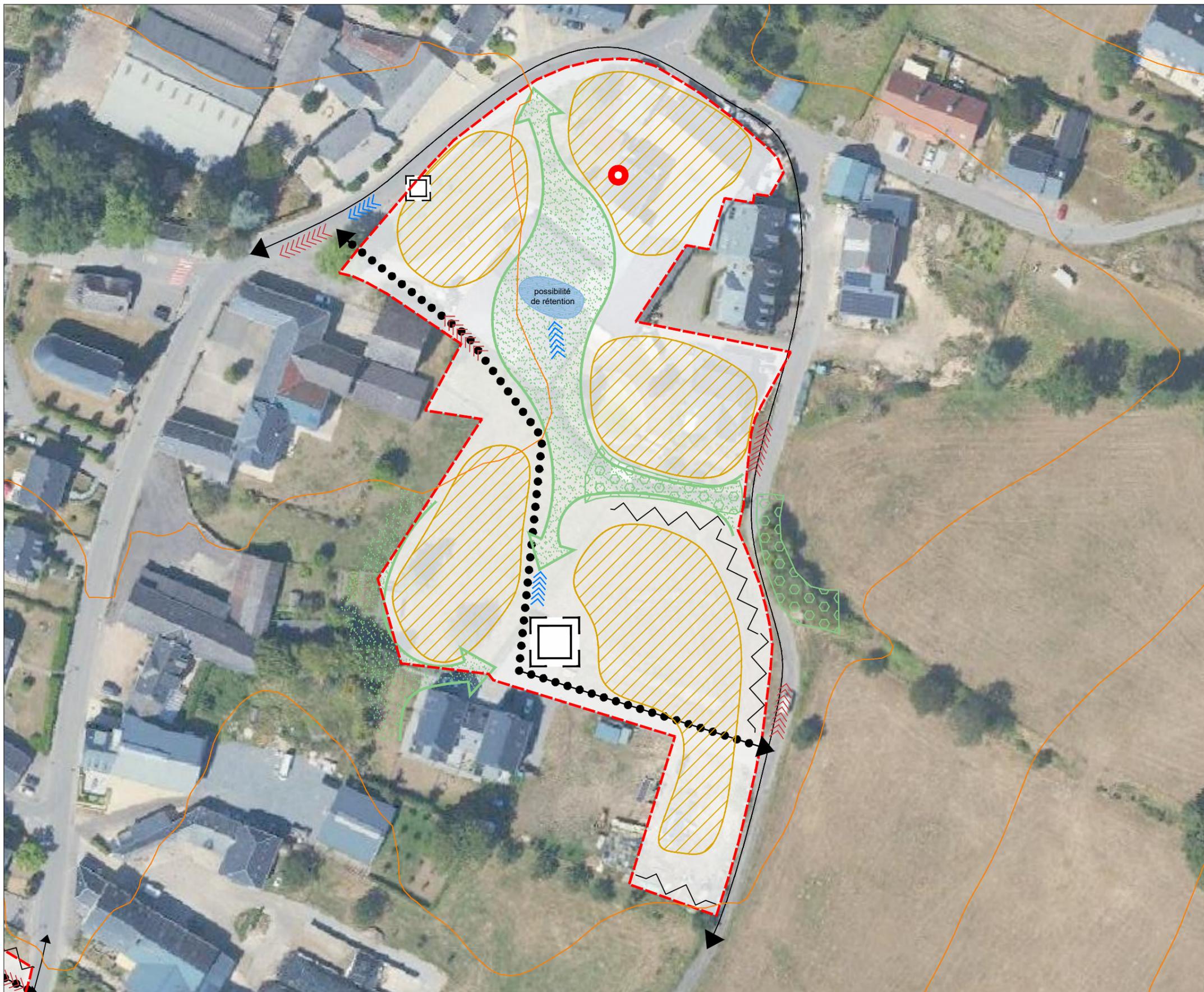
Phasage de développement

- 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
- Élément 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 :

CALMUS
CA04
SD
PARTIE GRAPHIQUE

1