



**papaya**  
urbanistes et  
architectes paysagistes



# Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

## Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

### SA01 « Rue Principale »

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 SA01 « Rue Principale »**

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 SA01 « Rue Principale »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,68 hectares
- Données structurantes du PAG :

SA01 – RUE PRINCIPALE					
COS	max	0,35	CUS	max	0,65
				(min)	-
CSS	max	0,65	DL	max	20
				(min)	-

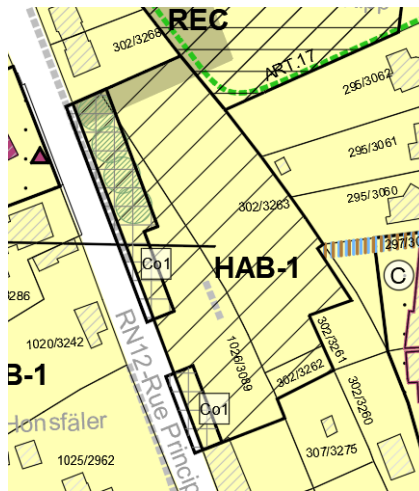


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

## 2. Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices

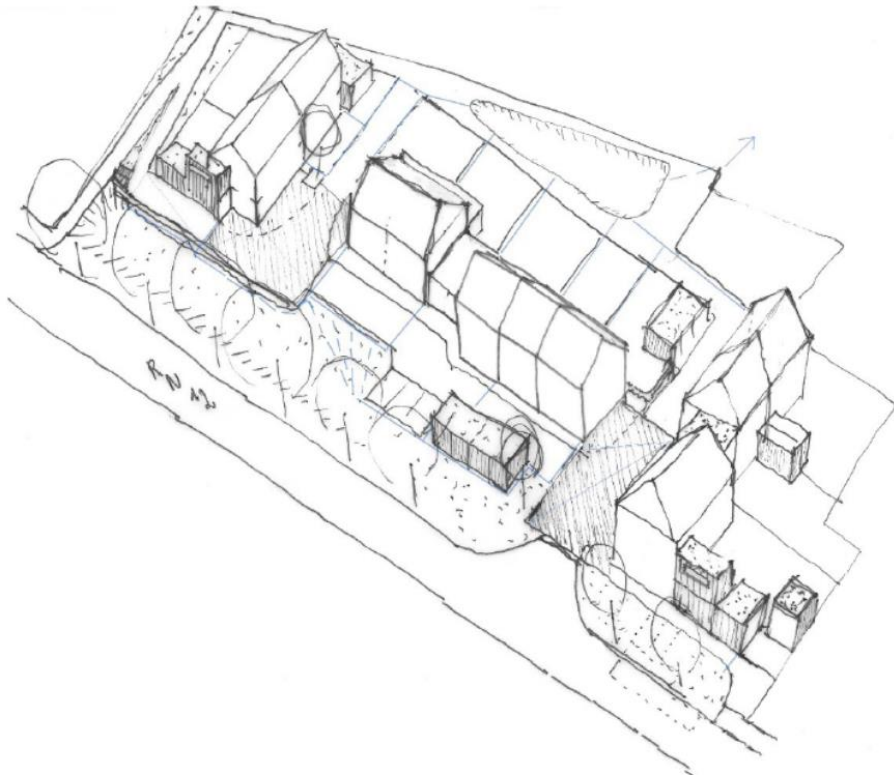
### Enjeux urbanistiques

- 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.

### Lignes directrices majeures

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

### 3. Concept de développement urbain



Esquisse de principe réalisée par le Ministère de l'Intérieur suite à la plateforme de concertation du 02.12.2021

#### Contexte urbain

- La zone concernée se trouve au nord du centre 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 isolées, jumelées et/ou en bande. Les maisons plurifamiliales sont autorisées.

## 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 à l'entretien des surfaces publiques, les surfaces de rétention 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). Toutefois, ici la présence de la zone REC (zone de sport et de loisirs) impact sur la surface à céder au domaine public.

## Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Les espaces publics sont principalement composés de voies carrossables. Les élargissements des voies carrossables par la présence d'emplacements de stationnement sont à traiter comme placettes.
- Des accès communs depuis la rue Principale permettront de préserver autant que possible les arbres d'alignements existants.
- Des espaces verts marquant les limites du quartier sont à aménager.



## Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Le site constitue actuellement une zone de transition entre le centre de localité mixte et les quartiers résidentiels au nord.
- Des liaisons de mobilité douce ou des zones de rencontre intraquartier sont à prévoir.
- La jonction avec le centre de la localité se fera via la rue Principale et via le trottoir qui sera prolongé sur le site.
- Une deuxième jonction interquartier sera possible par l'aménagement de chemins de promenade au nord du site (Zone REC selon le PAG)

## 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 de la rue Principale sur laquelle s'articulent les constructions avec des orientations et reculs différents.

## Répartition sommaire des densités

- Au maximum 20 logements par hectare, soit 13 logements.

## Typologie et mixité des constructions

- Proposer une diversité des typologies permettant d'éviter la répétition des formes et de jouer sur une gradation des volumétries urbaines (maisons isolées, jumelées et en bande de 3 ou 4 unités maximum), de manière à structurer le quartier par le bâti autour de la 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 par la réalisation du prolongement du trottoir, ainsi que la mise en place de la zone de récréation et les divers reculs par rapport à la rue Principale.
- Les jardins exposés directement à la route nationale étant exposés au bruit de la circulation, il est recommandé d'implanter des constructions de type dépendances (garages, locaux à vélos, abris de jardins...) entre les jardins et la route nationale de façon à atténuer le bruit. Les façades de ces constructions sont à réaliser en bois avec des détails (p.ex. lattage) favorisant la neutralisation du bruit plutôt que de contribuer à sa réverbération.

## 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

- Les arbres longeant la rue Principale et recouverts par une servitude « corridor de déplacement -Co1 » sont à préserver conformément à la partie écrite du PAG.



Les constructions sont interdites dans l'emprise de la servitude Co1. Cette servitude se mesure par rapport au tronc des arbres avec une distance de 15 mètres pour les arbres matures, et une distance de 10 mètres pour les jeunes arbres.

Afin d'assurer la survie des arbres existants le long de la RN, il faudra préserver les racines mais également garantir l'apport en eau de ces arbres. Ainsi l'évacuation des eaux pluviales des maisons à proximité sont à diriger vers les racines de ces arbres et le sol sous la ramure de l'arbre ne doit pas être scellé à 100%. Des noues au bord de l'espace vert sont une bonne solution pour collecter les eaux et permettre son infiltration dans le sol.

Un expert en traitement et soin d'arbres est à contacter dans le cadre de la préservation des arbres et pour garantir leur survie.

## 4. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

### Contexte

- Le site se trouve au nord du centre de la localité le long de la rue Principale.

### Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi par la voirie existante Rue Principale qui est une route nationale.

### 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 moins de 500 m de l'arrêt des bus « Beim Sand » et « Post ».

### 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.

- Les réseaux d'approvisionnement seront connectés à la rue Principale. Les réseaux d'évacuation devront être connectés à la rue Um Këpp.
- Si des réseaux sont prévus sur des parcelles privées des servitudes de passage de réseaux sont à prévoir.
- 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

- Situé au centre de la localité, le long de la rue Principale, cette zone présente une déclivité orientée Ouest - 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 les quartiers alentours.
- 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 continuité écologique est à assurer par la préservation de l'allée d'arbres existante le long de la rue principale et par le renforcement d'une coulée verte entre les alignements du bâti.
- La servitude « Co » - « Corridor écologique » recouvre les arbres d'alignement existants.

### Biotopes à préserver

- Présence de structures arborées relevant de l'art. 21 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. 21 (arbres) selon la loi sur la protection de la nature
- Protection des sites et monuments nationaux :
  - ✓ Sans objet
- Gestion de l'eau :
  - ✓ Sans objet
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
  - ✓ Route nationale
- Divers :
  - ✓ Terrains avec potentialité archéologique
  - ✓ 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
  - ✓ 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 d'ordre foncier.

## Phasage de développement

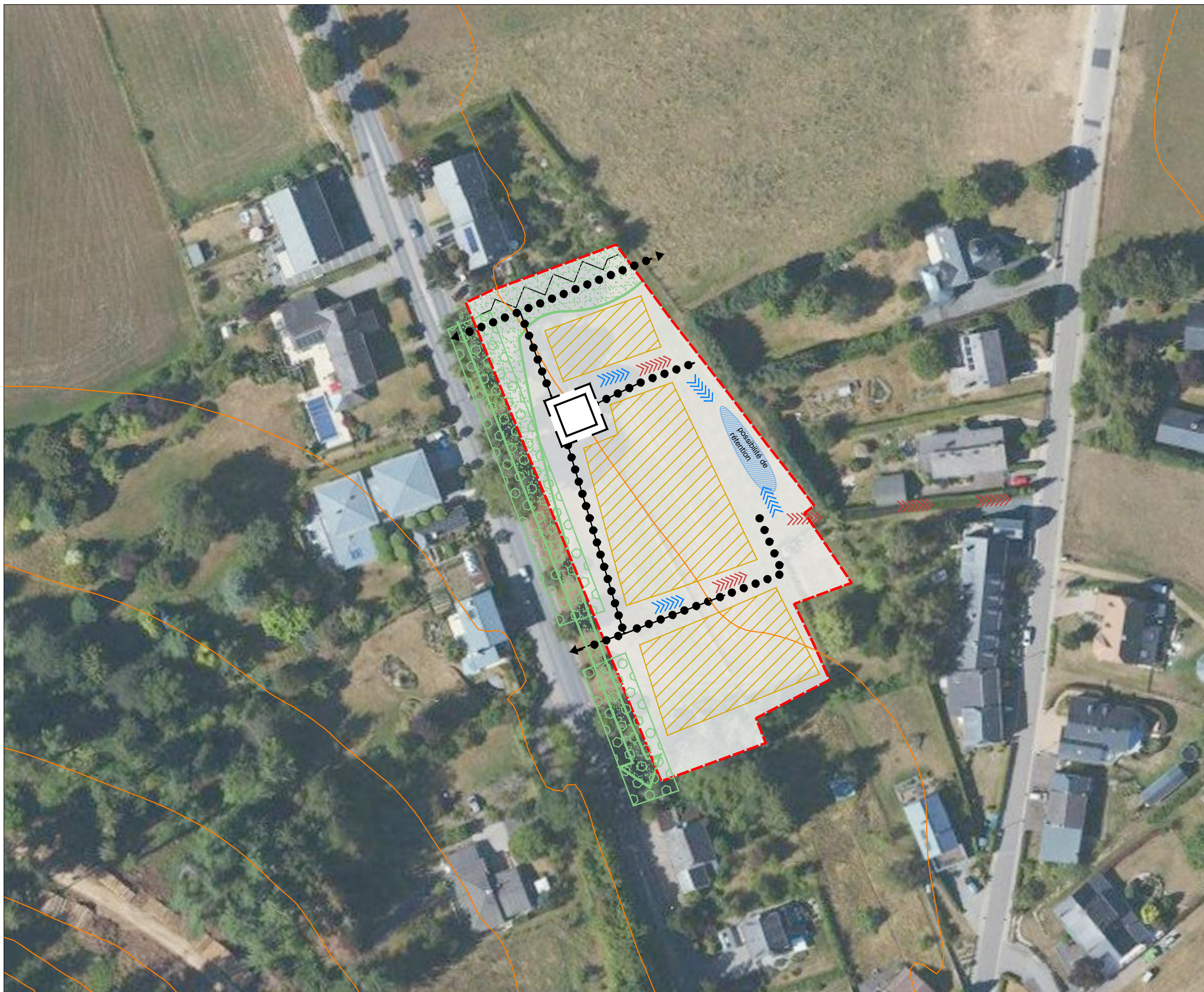
- L'aménagement de la zone doit être réalisé en une seule phase de développement.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
  - ✓ Augmentation capacités des réseaux

- ✓ Accord de servitude de passage par le promoteur

## 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

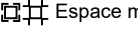

-  délimitation du schéma directeur
-  courbes de niveaux du terrain existant
-  cours d'eau

## CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN



### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

-  logement
-  commerce / services
-  artisanat / industrie
-  équipements publics / loisir / sport

### Espace public

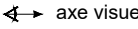
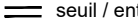
-  Espace minéral cerné / ouvert
-  Espace vert cerné / ouvert

### Centralité

-  Centralité
-  Elément identitaire à préserver


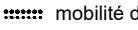

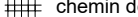
### Mesures d'intégration spécifiques

### Séquences visuelles



-  axe visuel
-  seuil / entrée de quartier, de ville, de village


## CONCEPT DE MOBILITE ET CONCEPT D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

### Connexions

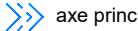
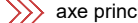
-  réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
-  mobilité douce (interquartier, intraquartier)
-  zone résidentielle / zone de rencontre
-  chemin de fer

### Aire de stationnement

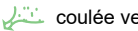
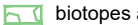
-  Parking couvert / souterrain
-  Parking public / privé

-  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



12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette  
T: +352 20 17 84  
info@papayaurbanisme.com

OBJET :

SAEUL  
SA01  
SD  
PARTIE GRAPHIQUE

1