



**papaya**  
urbanistes et  
architectes paysagistes



# Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

## Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

### SA07 « Widdem »

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 SA07 « Widdem »

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 SA07 « Widdem »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,94 hectares
- Données structurantes du PAG :

SA07 – WIDDEM					
COS	max	0,25	CUS	max	0,50
				(min)	-
CSS	max	0,55	DL	max	15
				(min)	-

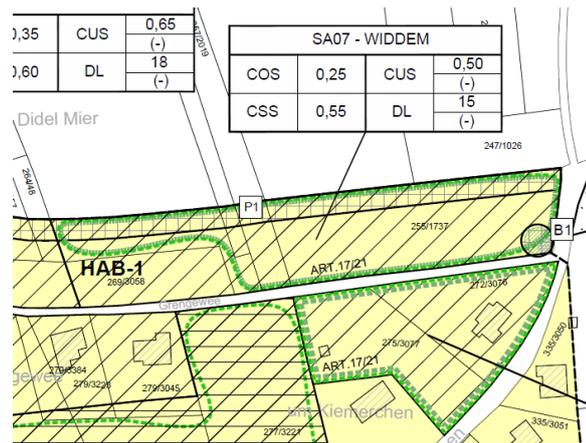


Figure 1: Extrait partie graphique PAG

## 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 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.

### 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 dans le 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

- 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**

- 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 Grengewee sur lequel 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 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**

- 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.



- Un front bâti devra être créé sur la rue Kiemerchen afin de cerner l'entrée de la localité.

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

- L'arbre existant situé au carrefour entre la rue Grengewee et la rue Kiemerchen doit être maintenu.

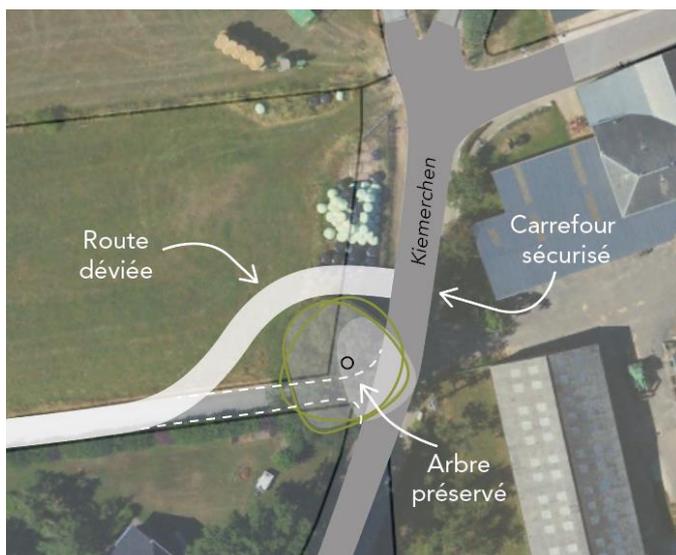
## 4. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

### Contexte

- Le site se trouve à la limite nord de la localité.
- Il est accessible par le Grengewee qui n'est pas entièrement viabilisé.

### Hiérarchie du réseau de voirie

- Le quartier est desservi par le chemin existant le Grengewee.
- Une voirie secondaire en forme de placette pourra servir de desserte locale et d'espace de rencontre.
- Le carrefour avec la rue Kiemerchen est à retravailler pour garantir une meilleure visibilité que le carrefour existant. L'arbre existant est à préserver.



### 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 l'extrême 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.

### Biotopes à préserver

- Présence d'un arbre art. 17 à l'est
- Zone soumise aux dispositions de l'art. 17 et 21
- Structure arborée relevant de l'art 21
- La servitude « B » - « Biotopes et éléments naturels à préserver » recouvre l'arbre existant.

## 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
  - ✓ Présence de structure arborée relevant de l'art. 21
- Protection des sites et monuments nationaux :
  - ✓ Sans objet
- Gestion de l'eau :
  - ✓ Sans objet
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
  - ✓ Sans objet
- Divers :
  - ✓ Terrains avec vestiges archéologiques connus à l'est
  - ✓ Terrain avec potentialité archéologique à l'ouest

### 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 archéologiques » et « terrains 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.

## Analyse de la faisabilité

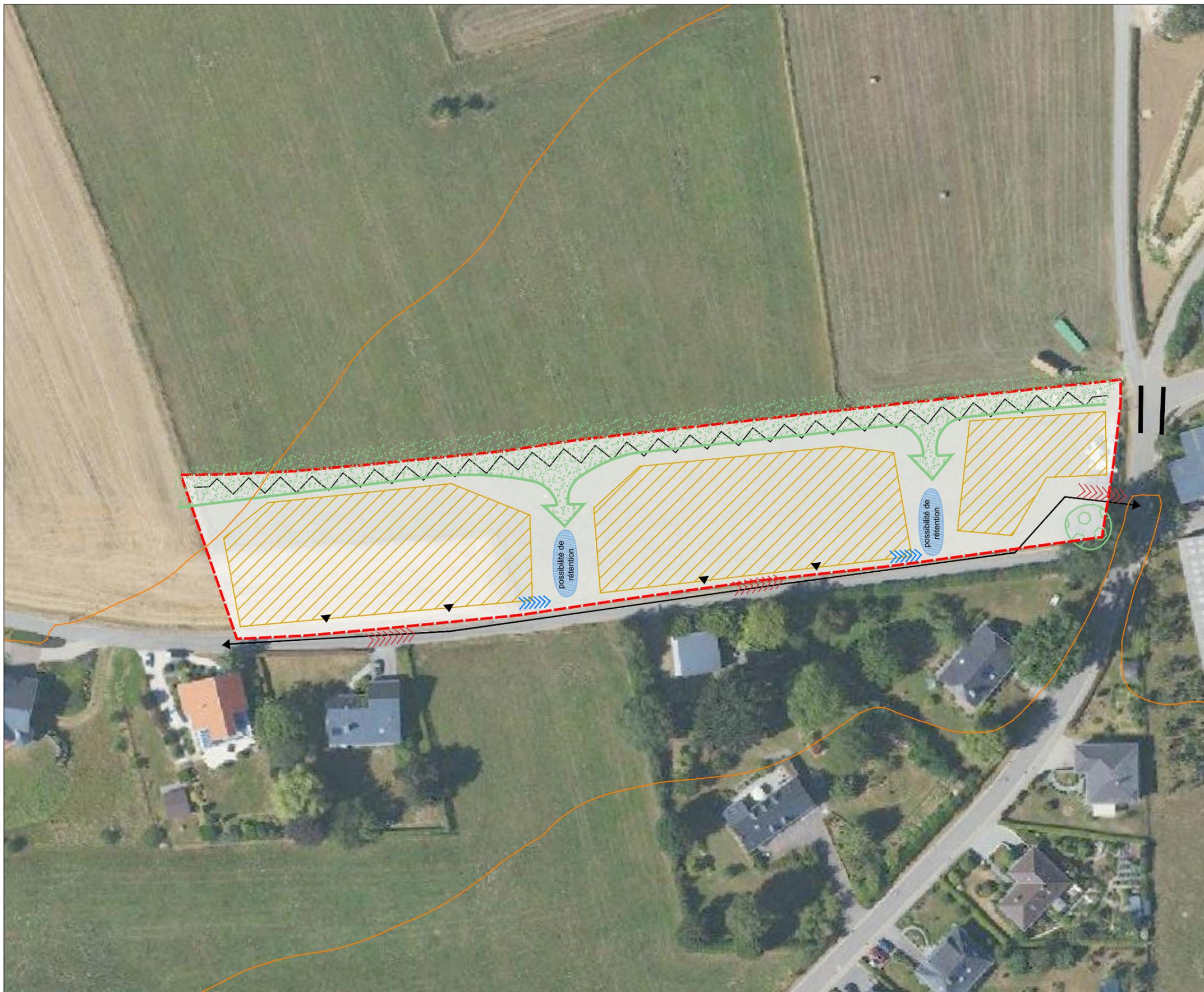
- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre foncier.
- Une modification ponctuelle du PAG est nécessaire afin de lever le différé.

## 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 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

- P Pp 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  
SA07  
SD  
PARTIE GRAPHIQUE

1