



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes



Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

SA09 « An der Hëlzent »

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 SA09 « An der Hëlzent »**

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 SA09 « An der Hëlzent »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 4,95 hectares
- Données structurantes du PAG :

SA09 – AN DER HËLZENT					
COS	max	0,30	CUS	max	0,55
				(min)	-
CSS	max	0,60	DL	max	20
				(min)	-

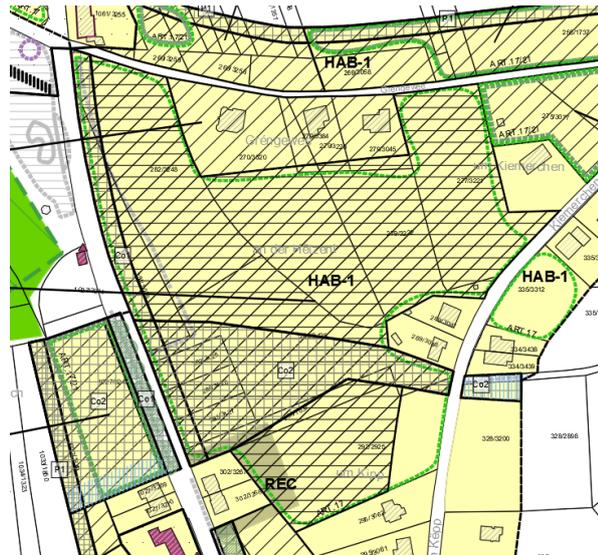


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

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 ainsi qu'un phasage de développement.
- Créer des espaces libres intéressants qui favorisent une vie de quartier.

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



Esquisse de principe

Contexte urbain

- La zone concernée se trouve au nord du centre de la localité.
- Le site est desservi par la rue Principale, le Grengewee et la rue Um Këpp.
- 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 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). Toutefois, ici la réalisation de corridors et la zone REC 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, de placettes, des aires de jeux et des espaces verts aménagés ou non.
- Les élargissements des voies carrossables sont à traiter comme placettes.
- Les bassins de rétentions sont à aménager en espace de détente.



Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- Les jonctions fonctionnelles vers le centre du village et ses activités se feront le long des voiries existantes et des futurs chemins piétons.
- Des chemins piétons servant de jonction avec les quartiers autour et les aménagement et espaces verts à l'ouest ou l'est sont à réaliser. Ces chemins piétons peuvent se concentrer le long du futur couloir vert.

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.

- L'interface entre la partie sud du nouveau quartier et le centre du village se fera naturellement par les aménagements de rues et arrières jardins.
- Une rupture urbaine le long du fond de vallon servant de corridor vert est à préserver entre la partie sud du quartier et la partie nord. En plus de sa fonction principale, cette rupture devra être aménagée comme espace de rencontre des futurs habitants et servir d'espace de rétention.

Centralités

- Le nouveau quartier est à rythmer par des placettes et espaces verts.
- Les futures voiries devront présenter des tailles différentes et à aménager en espace de rencontre autour desquels s'articulent les constructions.

Répartition sommaire des densités

- Au maximum 20 logements par hectare, soit 99 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 par la réalisation de maisons isolées, jumelées et groupées.
- Orienter les constructions de manière à tenir compte de l'ensoleillement et à s'intégrer à la topographie du site.
- Proposer des maisons unifamiliales de tailles différentes. Favoriser l'implantation de petites maisons unifamiliales dans la partie sud du quartier.

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
- Réaliser le développement en plusieurs phases.

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

- Des séquences visuelles sont à créer par l'aménagement de la voirie, des placettes et des espaces verts, ainsi que par 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 nord du centre de la localité. Dans un triangle constitué par la rue Principale, le Grengewee et la rue Kiermechen / rue Um Këpp.

Hiérarchie du réseau de voirie

- Le site est desservi par la rue Principale, la rue Kiermechen, la rue Um Këpp et le Grengewee.
- Un axe principal est à réaliser sous forme zone 30 ou de zone de rencontre servant uniquement à la desserte locale. Cet axe est à rythmer par des placettes.
- Des axes supplémentaires sous forme de zone de rencontre servant uniquement à la desserte locale sont à réaliser. Des élargissements peuvent être réalisés afin de rendre les zones de rencontre plus conviviales.
- Des chemins pour la mobilité douce sont à réaliser. Ces axes serviront de liaison intra- et interquartiers.

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 moins de 500 m (vol d'oiseau) des arrêts de bus « Beim Sand » et « Post ».
- Le site pourrait aussi bénéficier d'un éventuel futur arrêt supplémentaire au nord de la localité.

Infrastructures techniques majeures

- Les eaux pluviales s'écouleront via un réseau à créer implanté vers la rue Um Këpp. Les bassins de rétention peuvent être réalisés le long du couloir vert.

- L'ensemble des réseaux seront connectés à la rue Um Këpp et à la Rue Principale.
- 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

- Le site se trouve au nord du centre de la localité. Au niveau de champs agricoles entourés par des voiries existantes et par des constructions.

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 autres quartiers.
- Les éléments végétaux existants le long de la rue Principale sont à maintenir préservant ainsi la coulée verte qui existe le long de cet axe.

Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la mise en place de nouvelles plantations en limites de zone constructible.
- Un corridor entre la forêt située à l'ouest sur les hauteurs et les champs agricoles à l'est est à renforcer. Ce corridor servira au déplacement des espèces animales mais aussi à la circulation d'air frais et à l'écoulement des eaux de surfaces.
- La coulée verte existante le long de la rue Principale est à maintenir.
- La servitude « Co » - « Corridor de déplacement » recouvre les arbres d'alignement et prévoit l'aménagement d'un corridor de déplacement Est-Ouest. Les arbres d'alignement doivent être conservés sauf dans le cas de l'aménagement d'accès routiers pour accéder au nouveau quartier.

Biotopes à préserver

- Présence d'un biotope art. 17 au nord-ouest.
- Zone soumise aux dispositions de l'art. 17.

6. Concept de mise en œuvre

Dispositions complémentaires

- Aménagement du territoire :
 - ✓ Sans objet
- Protection de la nature et ressources naturelles :
 - ✓ Sans objet
- Protection des sites et monuments nationaux :
 - ✓ Présence de biotopes art. 17
 - ✓ Zones soumises aux dispositions de l'art. 17
- Gestion de l'eau :
 - ✓ Sans objet
- Réseaux d'infrastructure et transport national :
 - ✓ Route nationale N12
- 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.

Analyse de la faisabilité

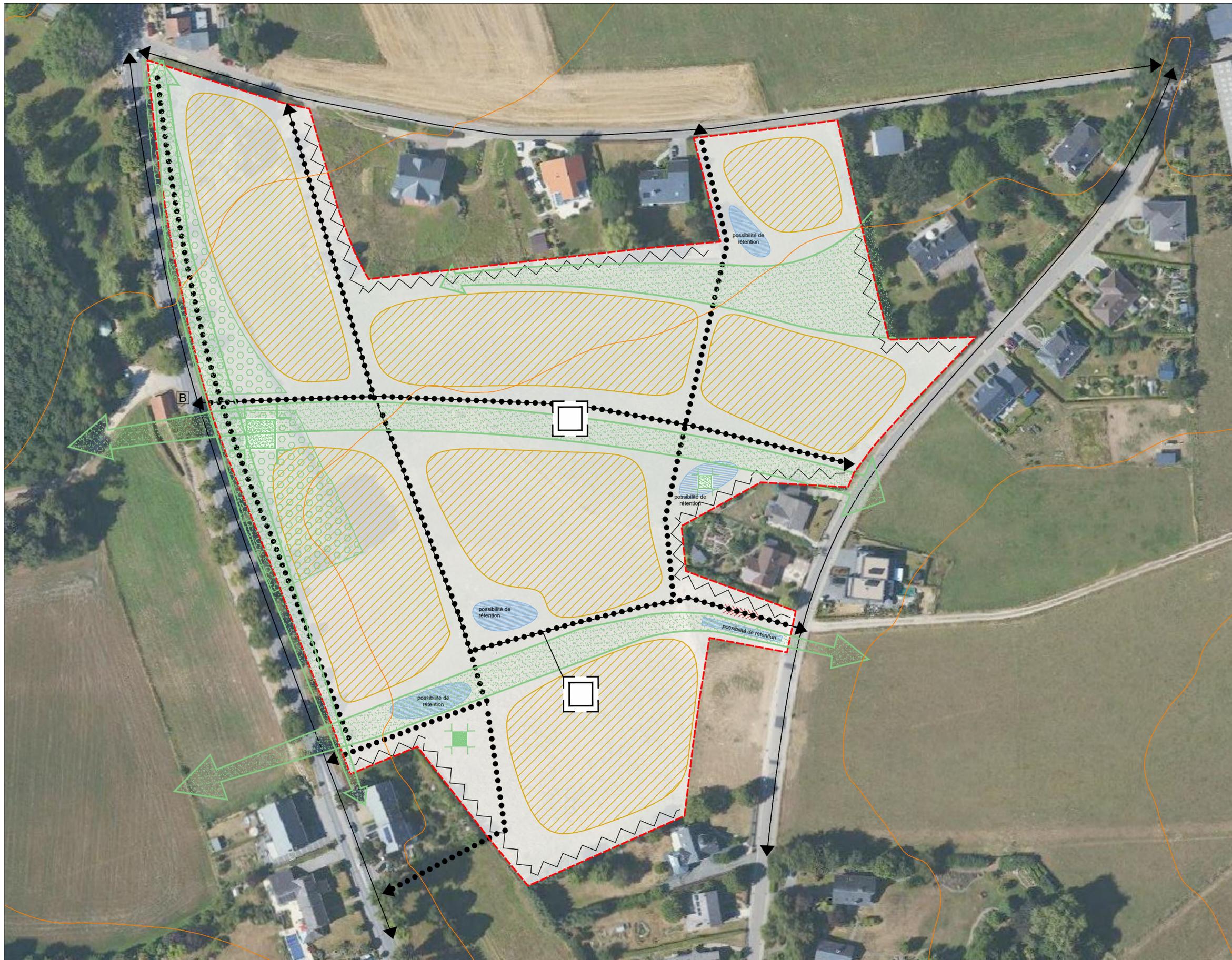
- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre foncier.

Phasage de développement

- L'aménagement de la zone doit être réalisé au moins en deux phases de développement.
- Un projet devra être exécuté dans les 12 ans.
- 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**
- 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)**
- 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

MATRE 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 CONTRÔLE: AG DATE: 19 Janv. 2022

