

Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

SA11 « Vir Wenkel »

Janvier 2022



Préambule

Objet : **ETP3 – Schéma directeur SAI1 « Vir Venkel »**

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 SA11 « Vir Wenkel »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 1,25 hectares
- Données structurantes du PAG :

SA11 – VIR WENKEL					
COS	max	0,25	CUS	max	0,45
				(min)	-
CSS	max	0,55	DL	max	12,5
				(min)	-

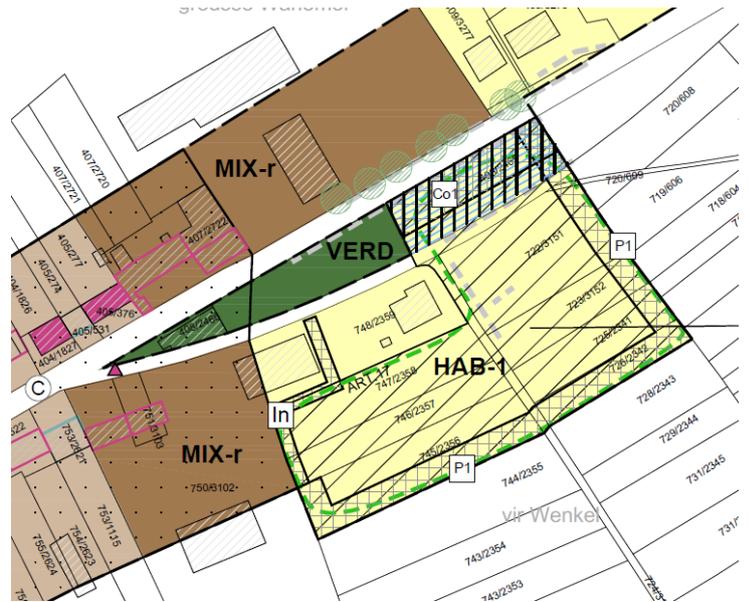


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

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.
- Proposer une densité d'habitation adaptée à la localité.
- Créer des espaces libres intéressants qui favorisent une vie de quartier.
- Marquer l'entrée de village par une urbanisation et architecture de qualité tout en limitant l'impact sur le paysage.

Lignes directrices majeures

- Créer un quartier résidentiel intégré dans un environnement naturel en préservant le caractère villageois de la localité et limitant l'impact sur le paysage.

3. Concept de développement urbain



Esquisse de principe

Contexte urbain

- La zone concernée se trouve à l'entrée est de la localité.
- Le site est desservi par la route de Mersch.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales et de fermes.



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 et de placettes.
- 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 équipements se feront via la route de Mersch.

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 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 12,5 logements par hectare, soit 15 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 de 3 à 4 unités.
- 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, 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 à l'entrée est de la localité.

Hiérarchie du réseau de voirie

- Le site est desservi par la route de Mersch.
- Un axe principal perpendiculaire à la route de Mersch est à réaliser sous forme de zone de rencontre servant uniquement à la desserte locale. Cet axe est à rythmer par des placettes.

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 400 m (vol d'oiseau) des arrêts de bus « Beim Sand » et « Post ».

Infrastructures techniques majeures

- Les eaux pluviales s'écouleront via un réseau à créer implanté vers la route de Mersch.
- L'ensemble des réseaux seront connectés à la route de Mersch.

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

Contexte naturel

- Le site se trouve à l'entrée est de la localité et est occupé par des surfaces agricoles.

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.
- La servitude « P » - « Intégration paysagère » recouvre les limite Sud et Est du terrain.
- La servitude « In » - « Interface » permet de créer une zone tampon avec l'exploitation agricole existante.

Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la mise en place de nouvelles plantations en limite de zone constructible.
- La servitude « Co » - « corridor de déplacement » recouvre la partie Nord du terrain. Les arbres d'alignement doivent être conservés sauf dans le cas de l'aménagement d'un accès routier pour accéder au nouveau quartier.

Biotopes à préserver

- Présence d'un biotope art. 17.
- 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 N8

- 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

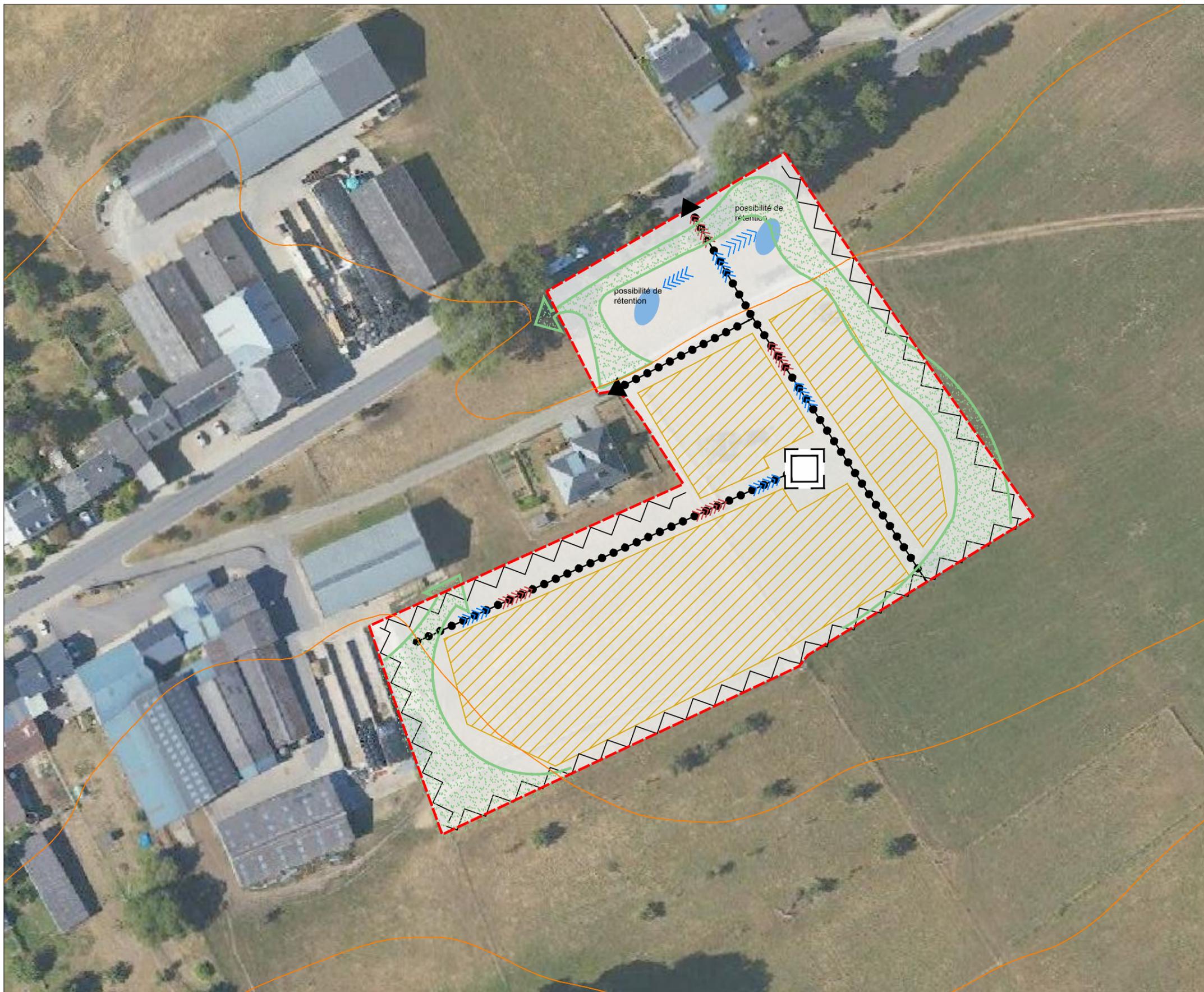
- Les principales contraintes pour la mise en œuvre des aménagements sont d'ordre foncier.

Phasage de développement

- L'aménagement de la zone doit être réalisé en une phase 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
- Parking public / privé

- P Pp Parking public / privé

- B C 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
SA11
SD
PARTIE GRAPHIQUE