



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes



Projet d'Aménagement Général de la commune de Saeul

Etude préparatoire – Section 3 Schéma directeur

SA17 « Rue Principale 2 »

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 SA17 « Rue Principale 2 »

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 SA17 « Rue Principale 2 »

- Superficie de la zone soumise à PAP NQ : 0,99 hectares
- Données structurantes du PAG

SA17 – RUE PRINCIPALE 2					
COS	max	0,30	CUS	max	0,40
				(min)	-
CSS	max	0,40	DL	max	15
				(min)	-

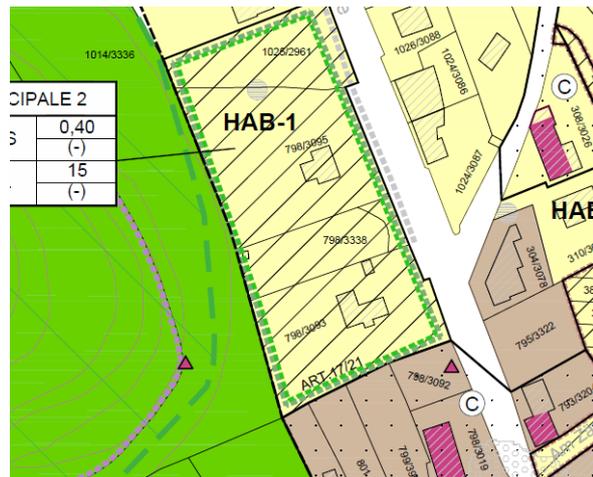


Figure 1 : Extrait partie graphique PAG

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.
- Proposer une architecture s'adaptant à la topographie accentuée du terrain.
- Créer un carrefour sécurisé avec la route Principale.
- Créer des espaces libres intéressants qui favorisent une vie de quartier.

Lignes directrices majeures

- Créer un quartier résidentiel intégré dans un environnement mixte au centre du village en préservant le caractère villageois de la localité et l'environnement naturel préexistant, notamment les deux arbres solitaires (noyer et chêne).

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 (route nationale).
- Le terrain est situé en contre-haut de la route nationale N12, séparé de celle-ci par un talus arboré.
- Le seul accès possible est celui desservant actuellement les deux maisons existantes.
- L'environnement urbain immédiat est caractérisé par la présence de maisons unifamiliales.
- Il existe actuellement sur le site deux maisons unifamiliales qui seront démolies lors de l'aménagement du quartier.



Identité et programmation urbaine de l'îlot

- La zone est destinée à l'habitat, avec majoritairement des maisons unifamiliales isolées, jumelées et/ou en bande. Au maximum une maison plurifamiliale est autorisée, avec un maximum de 5 logements plurifamiliaux.

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).

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- Les espaces publics sont principalement composés de voies carrossables.
- 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

- La jonction avec le centre de la localité et les divers équipements se fera via la rue Principale.
- Un accès routier pour un futur développement vers le nord est à envisager.

Interfaces entre îlots et quartiers

- La végétation existante permet d'intégrer facilement le quartier dans son environnement proche (haie le long de la rue Principale, forêt en amont du terrain).
- Un travail sur les gabarits permettra de favoriser l'intégration du futur quartier.

Centralités

- Les maisons doivent s'articuler autour de placettes qui rythmeront la voie de desserte interne du nouveau quartier.

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.
- Orienter les constructions pour les intégrer à la topographie du site.

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

- Il existe deux arbres de grande envergure (chêne et noyer) possédant entre autres un intérêt paysager et identitaire pour le nouveau quartier. Ils sont marqués dans la partie graphique du schéma directeur et sont à intégrer dans l'aménagement du nouveau quartier, sauf en cas d'impossibilité technique.

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 accessible depuis la voirie existante Rue Principale qui est une route nationale.
- Une voirie de desserte locale est à aménager. Elle sera réalisée sous forme d'espace de rencontre.

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. Seront développés plusieurs types de stationnement public ou privé.

Accès au transport collectif

- L'entièreté du site se trouve à moins de 200 m de l'arrêt des bus « Saeul Gemeng » et « Saeul Kiëm ».

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, sauf en cas d'impossibilité technique.
- L'ensemble des réseaux seront connectés à la rue Principale.
- Les eaux de ruissellement provenant des terrains en amont du PAP devront être gérées de façon à ne pas générer d'inondations suite à de fortes précipitations.

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 d'inclure au maximum la végétation existante à l'aménagement du nouveau quartier.
- La présence d'éléments du paysage existants doit être utilisée comme élément marquant du quartier. Leur préservation favorise l'intégration des futures constructions.
- Les toitures des constructions seront prioritairement à deux pans, et sinon en toiture plate végétalisée.

Coulées vertes et maillage écologique

- Une continuité écologique est à assurer par la préservation (en partie) de la haie existante le long de la rue Principale et par le renforcement d'une coulée verte incluant le chêne existant.

Biotopes à préserver

- Présence de biotopes relevant de l'art. 17 de la loi du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (à titre indicatif et non exhaustif).
- Zone soumise aux articles 17/21.

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 selon la loi sur la protection de la nature
 - ✓ Soumis aux dispositions de l'article 17 et 21
- 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

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 ».
 - ✓ Réalisation d'un écobilan lors de l'établissement du PAP pour estimer les compensations des éventuels biotopes et/ou habitats réduits ou détruits.

Phasage de développement

- L'aménagement de la zone peut être réalisée en plusieurs phases de développement.
- Au préalable et le cas échéant, les mesures suivantes seront à réaliser :
 - ✓ Vérifier la capacité des réseaux

7. Critères de durabilité

- Implantation des constructions prenant en compte la topographie (réduire les remblais/déblais au strict nécessaire).
- 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.