

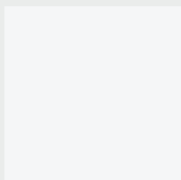
**PAP-NQ SA2 « Entrée Nord »
Localité de Saeul**

décembre 2022

Plan d'aménagement particulier



Rapport justificatif



Référence du Ministère de l'Intérieur :

avis de la Cellule d'Évaluation	
vote du Conseil communal	
approbation du ministre de l'Intérieur	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION	3
DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE.....	7
DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE	13
1 ÉLÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT.....	15
1.1 <i>Contexte urbain, paysager et milieu environnant.....</i>	15
1.2 <i>Accessibilité et infrastructures.....</i>	18
1.3 <i>Réseaux d’approvisionnement et d’assainissement.....</i>	19
1.4 <i>Équipements et vie locale.....</i>	19
1.5 <i>Patrimoine naturel.....</i>	19
1.6 <i>Servitudes et contraintes.....</i>	20
2 EXPOSÉ DES MOTIFS	20
3 PROJET D’AMÉNAGEMENT ENVISAGÉ	24
3.1 <i>Répartition des surfaces et parcellaire.....</i>	24
3.2 <i>Infrastructures de mobilité et espaces publics.....</i>	24
3.3 <i>Infrastructures d’assainissement.....</i>	24
3.4 <i>Implantation des bâtiments, volumétrie, stationnement privatif.....</i>	25
3.5 <i>Concept paysager.....</i>	25
3.6 <i>Conformité du PAP avec le PAG de la commune de Saeul.....</i>	27
3.7 <i>Surfaces constructibles.....</i>	27
4 FICHES DE SYNTHÈSE.....	29
ANNEXES	35
<i>Certificat OAI urbaniste-aménageur.....</i>	37
<i>Documents topographiques, cadastraux et fonciers.....</i>	39
<i>AGE</i>	41
<i>Ponts et Chaussées.....</i>	43
<i>CNRA</i>	45
<i>Etude faunistique.....</i>	49
<i>Documents de planification territoriale.....</i>	51
<i>Plans</i>	53

INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de Fimagu Sàrl, le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le projet d'aménagement particulier « Entrée Nord » pour le développement d'un nouveau quartier dans la localité de Saeul, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 08/03/2017 portant exécution de ladite loi.

Le présent document constitue le rapport justificatif du plan d'aménagement particulier « Entrée Nord ».

Localisation

[Voir figure 1 ci-après]

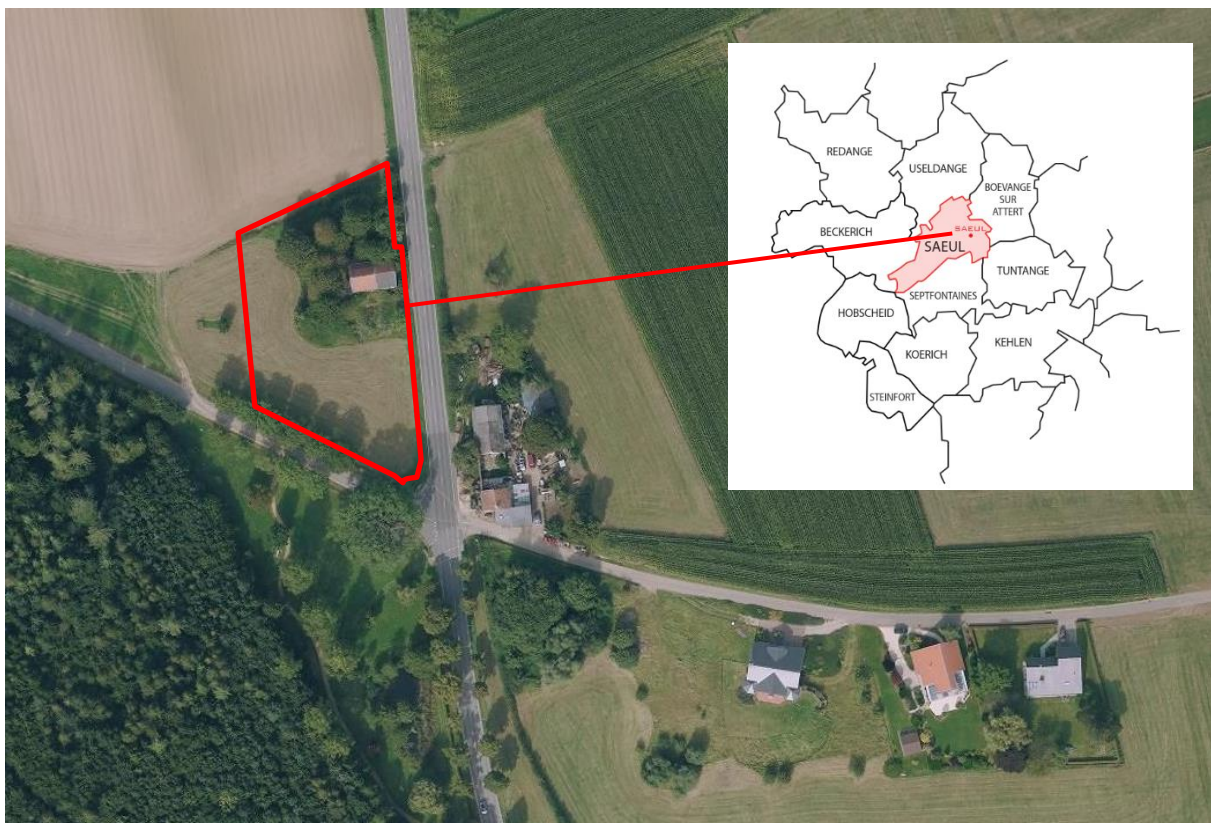
La zone d'étude relative au présent PAP-NQ SA02 - « Entrée Nord » est située au nord-est de la localité de Saeul entre la Rue Principale (Nationale 12) à l'est et le CR 301 au sud. Elle concerne un terrain relativement excentré, car détaché du noyau villageois, et cerné de terres agricoles. Ce terrain est actuellement occupé par une construction existante et des terrains agricoles.

Un chêne majestueux, situé à l'entrée de Saeul, au sud, de l'autre côté du CR.301, figure au répertoire des arbres remarquables et est inscrit à l'inventaire supplémentaire de la liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale de l'Institut National pour le Patrimoine Architectural (INPA).

Saeul est une commune rurale de l'ouest du Grand-Duché de Luxembourg, appartenant au canton de Redange, division du district de Diekirch. Les localités de Calmus, Ehner, Kapweiler, Schwebach ainsi que Saeul (chef-lieu) font parties de la commune de Saeul.

Selon le Programme Directeur d'Aménagement du Territoire (2003), la commune fait partie de la région d'aménagement ouest. Elle ne comprend aucune zone prioritaire d'habitation au plan directeur sectoriel « Logement » et se trouve inscrite dans la zone de préservation des grands ensembles paysagers « Vallées de l'Eisch et de la Mamer » au niveau du plan directeur sectoriel « Paysages ». Ce grand ensemble paysager ne couvre pas la zone faisant l'objet du présent PAP.

Figure 1 - Localisation de la zone faisant l'objet du PAP-NQ SA02 « Entrée Nord »



Situation foncière

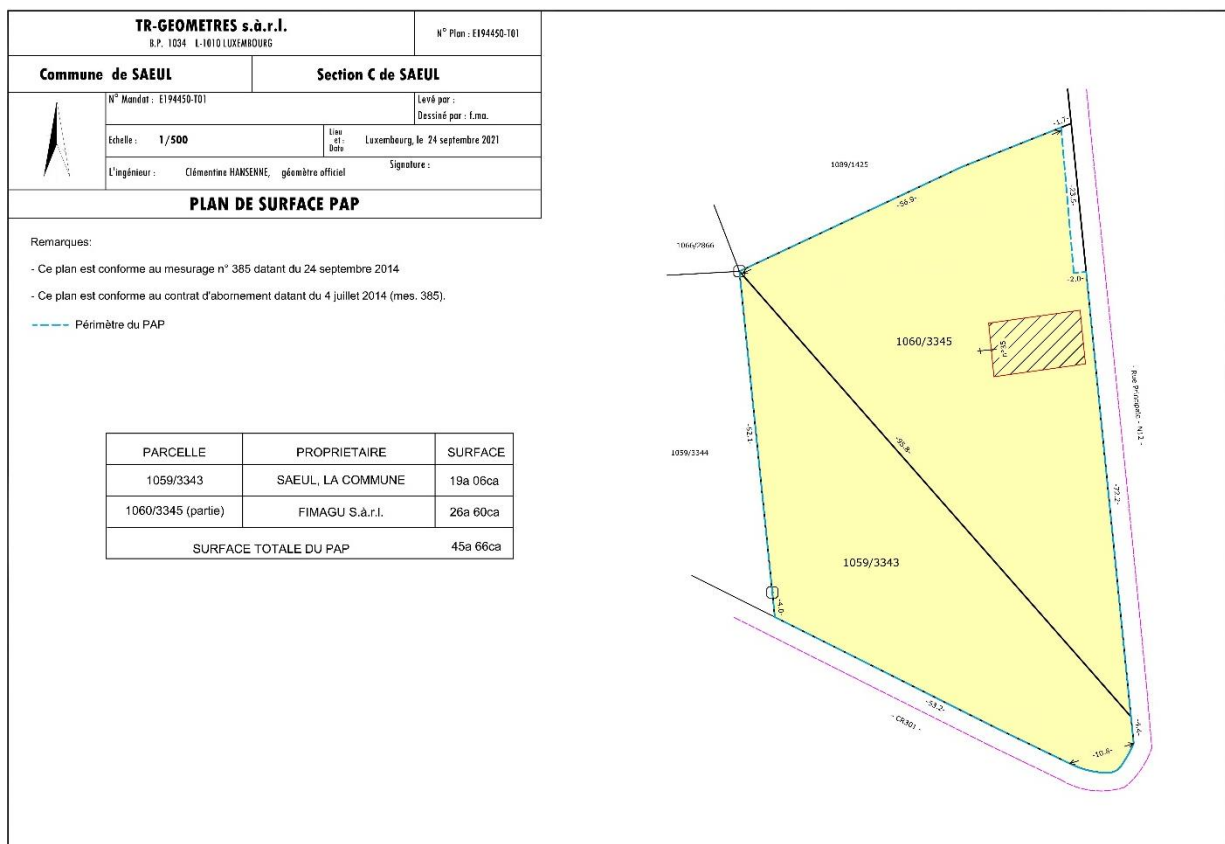
[Voir en annexe l'extrait du plan cadastral, le relevé parcellaire, le plan de mesurage et le plan de surface]

La zone d'étude concernée par le projet PAP possède une superficie d'environ 0.46 hectare.

La zone PAP reprend en tout ou en partie les parcelles enregistrées au cadastre de la commune de Saeul, section C de Saeul sous les numéros **1059/3343 et 1060/3345** ayant fait l'objet du plan de mesurage n° 385 du 24 septembre 2014 et du plan de surface PAP (cf. figure 2 et annexe).

N° de parcelle	Contenance
1059/3343	19,06 ares
1060/3445	27,03 ares

Figure 2 - plan de surface PAP n° E194450-TO1 du 24 septembre 2021, TR Géomètres S.à.r.l.



DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE



Plan d'aménagement général (PAG)

Le plan d'aménagement général en vigueur de la commune de Saeul, approuvé le 23/08/2022 par le Ministère de l'Intérieur et le 25 mars 2022 par le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable, est élaboré en conformité avec les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement d'une commune.

Selon le PAG en vigueur, le terrain est classé en « zone d'habitation 1 » (HAB-1) à laquelle se superposent une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » (PAP-NQ), un secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit » ainsi qu'une zone de servitude « urbanisation - Paysage » (SU « P1 »). Le degré d'utilisation du sol pour le présent projet PAP est fixé par le COS¹, le CUS² et le CSS³ et la DL⁴ définis en partie graphique du PAG et repris ci-après :

SA02 - Entrée Nord			HAB-1		
COS	max.	0,35	CUS	max.	0,65
				min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	18
				min.	-

Le secteur protégé de type « environnement construit » est justifié par la présence sur le site et aux alentours de différents éléments bâtis dignes de protection communale ou protégés au niveau national. Il définit certaines prescriptions urbanistiques visant à ce que tout projet puisse s'intégrer dans la structure caractéristique du bâti existant traditionnel.

La zone de servitude « urbanisation - P1 », qui contraint le développement de la zone, vise à assurer pour tout futur PAP-NQ le maintien du caractère paysager de la zone, marqué par sa situation en entrée de localité, par la présence in situ d'une ancienne ferme et par la présence en vis-à-vis de la zone, au sud, d'un chêne remarquable. Ces deux derniers éléments étant inscrits à l'inventaire supplémentaire de la liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale de l'Institut National pour le Patrimoine Architectural (INPA).

¹ On entend par **coefficient d'occupation du sol** (ou **COS**) le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

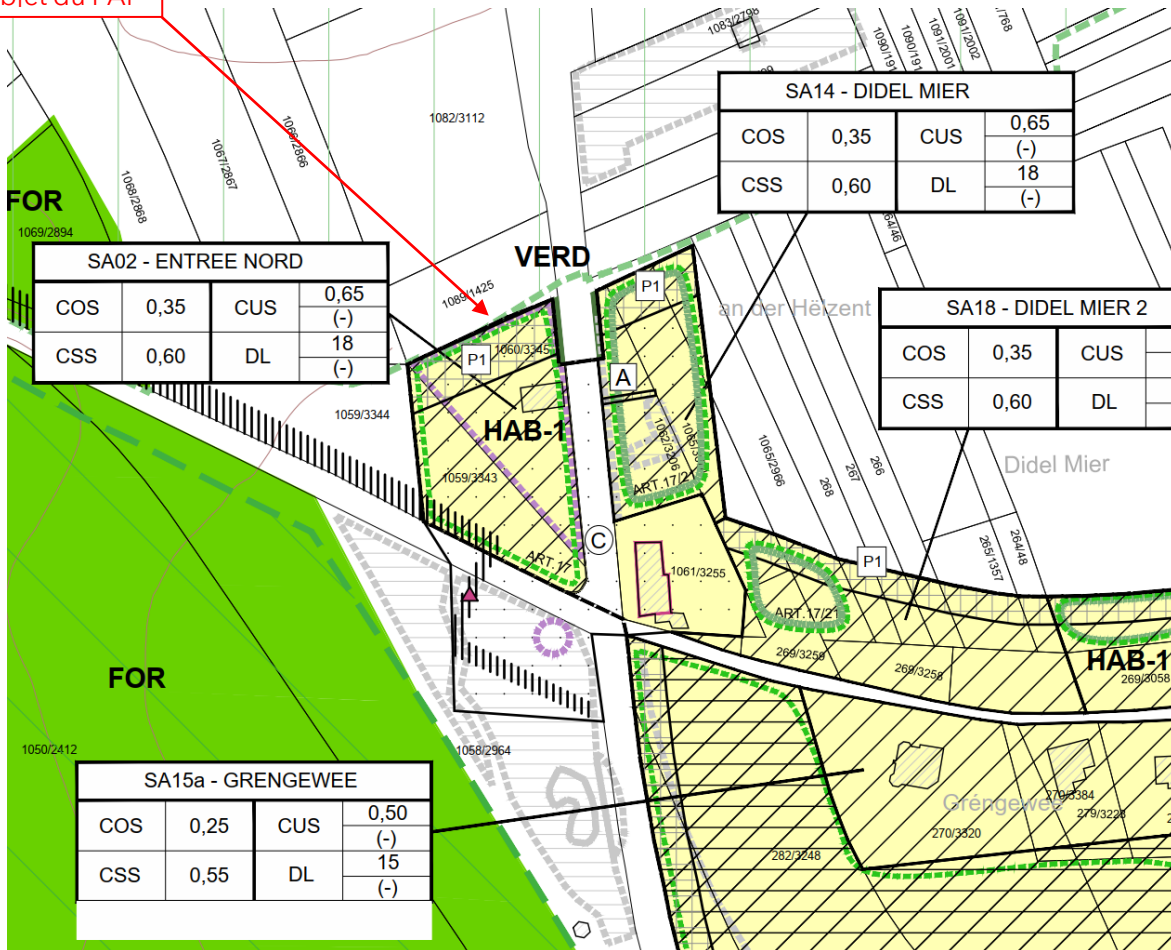
² On entend par **coefficient d'utilisation du sol** (ou **CUS**) le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

³ On entend par **coefficient de scellement du sol** (ou **CSS**) le rapport entre la surface de sol scellée et la surface totale du terrain à bâtir net.

⁴ On entend par **densité de logement** (ou **DL**) le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Figure 2 - extraits du PAG en vigueur au niveau du PAP - NQ SA02 - Entrée Nord





Zone faisant l'objet du PAP



PAG, Commune de Saeul, Papaya Urbanistes et Architectes septembre 2022

Légende Projet d'aménagement général

Règlement grand-ducal du 8 mars 2017

-  Parcelaire cadastrale/immeuble
-  Délimitation de la zone verte
-  Délimitation du degré d'utilisation du sol
-  Délimitation de la modification partielle du PAG

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- Zones d'habitation Zones mixtes
- HAB-1** Zone d'habitation 1
 - MIX-v** Zone mixte villageoise
 - MIX-r** Zone mixte rurale











- BEP** Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-e1** Zone d'activités économiques communale type 1
- REC** Zone de sport et de loisirs
- JAR** Zone de jardins familiaux
- SPEC-p** Zone spéciale-Parking










Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)













- Zone verte :**
- AGR** Zone agricole
 - FOR** Zone forestière
 - VERD** Zone de verdure

Zones superposées :

-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
-  Zone d'aménagement différé
-  Zone d'urbanisation prioritaire
-  Zone de servitude "urbanisation"
-  Servitude "urbanisation - Cours d'eau"
-  Servitude "urbanisation - Corridor de déplacement"
-  Servitude "urbanisation - Biotopes et éléments naturels à préserver"
-  Servitude "urbanisation - Interface"
-  Servitude "urbanisation - Paysage"
-  Servitude "urbanisation - Alignement"

- Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"
-  Couloir pour projets de mobilité douce
 -  Couloir pour projets routiers
 -  Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
 -  Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
- Secteur protégé d'intérêt communal
-  Secteur protégé de type "environnement construit"
 -  Construction à conserver
 -  Gabarit d'une construction existante à préserver
 -  Alignement d'une construction existante à préserver
 -  Petit patrimoine à conserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives :

- à l'aménagement du territoire
-  Stations de base pour réseaux publics de communications mobiles
 -  Plan Directeur Sectoriel - Transports
 -  Plan Directeur Sectoriel - Paysages - Grands ensembles paysagers
 -  Zones de bruit
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
-  Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000
- à la protection des sites et monuments nationaux
 (état au 20 juillet 2021)
-  Sites et Monuments Nationaux, liste des immeubles et objets classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire, Memorial A-N°62 du 10 août 1983
- à la gestion de l'eau
- Zones de protection des sources (règlement grand-ducal du 02.10.2018) :
-  Sources
 -  Zone I
 -  Zone II V1
 -  Zone II
 -  Zone III
-  Zones destinées à être urbanisées soumises aux dispositions du règlement grand-ducal du 02.10.2018 sur la protection des captages d'eau souterraine

Informations complémentaires (à titre indicatif et non exhaustif) :






-  PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région
- Mesures engendrées par la loi du 18 juillet concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
-  Zones soumises aux dispositions de l'article 17 - Habitat d'espèces
 -  Zones soumises aux dispositions de l'article 21 - Habitat d'espèces
 -  Structures arborées relevant de l'article 21
 -  Biotopes relevant de l'article 17

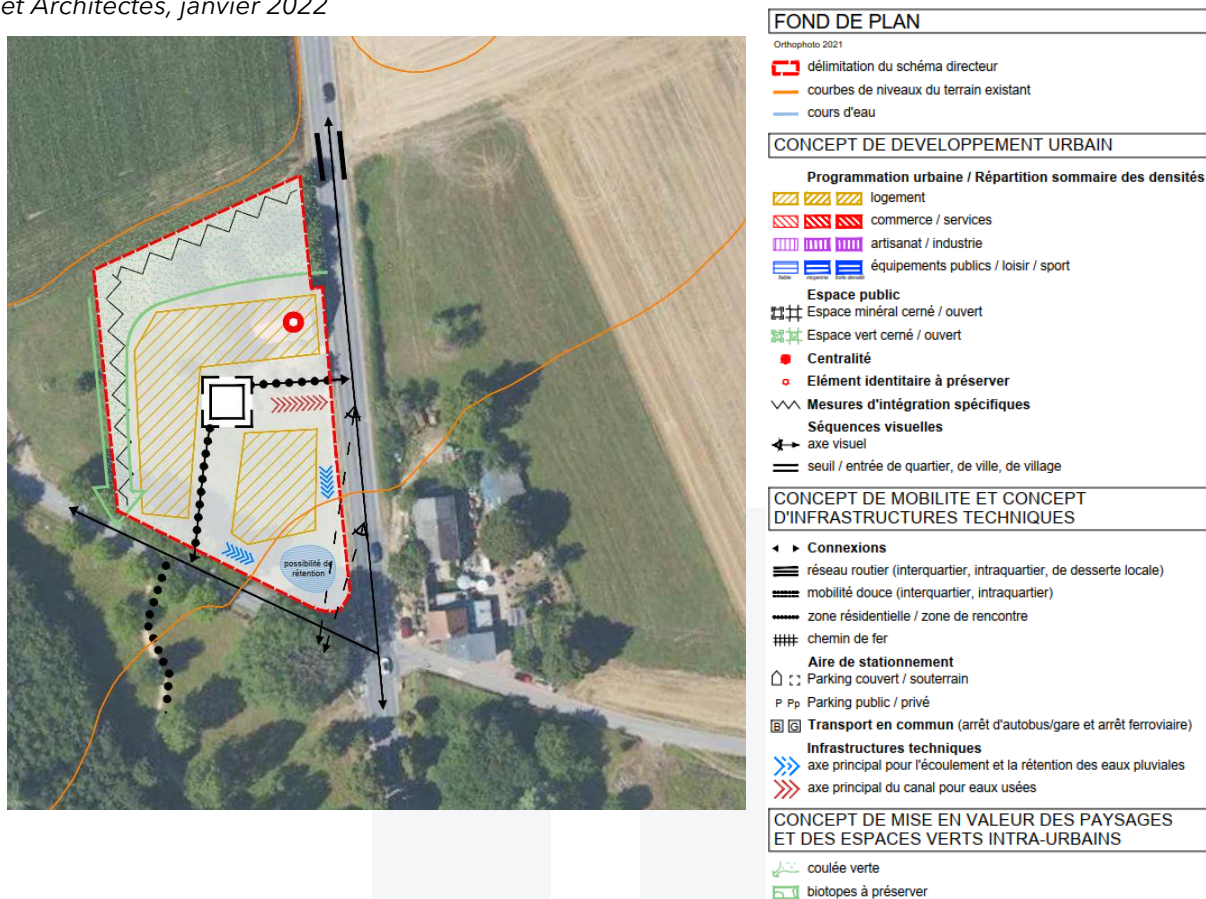
Schéma directeur

Le site projeté est couvert par le schéma directeur SA02 (voir Figure 3 ci-dessous). Le schéma directeur a comme enjeu urbanistique de créer un quartier résidentiel de qualité en préservant l'environnement naturel et le caractère villageois de la localité. Il s'agit également de marquer l'entrée nord du village.

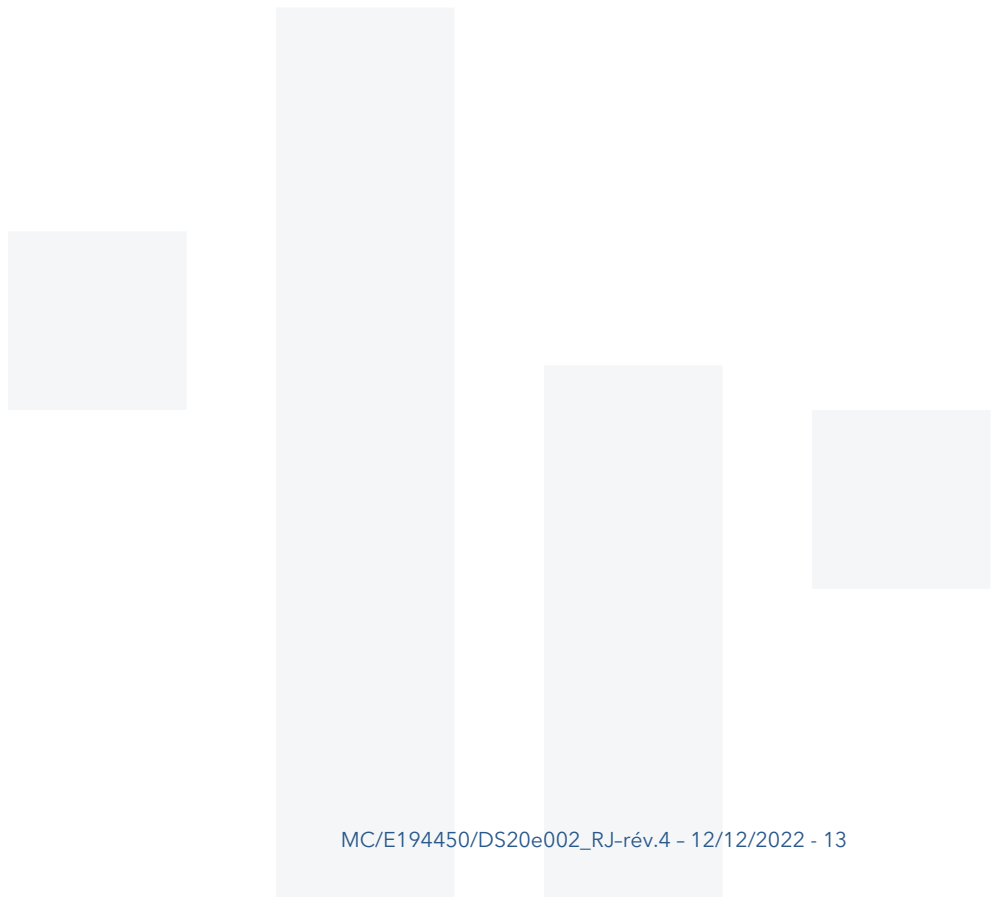
Le schéma directeur prévoit l'implantation d'habitations unifamiliales de part et d'autre d'une nouvelle voirie créée dans le cadre de l'opération de type zone de rencontre/zone résidentielle. Une placette publique sera aménagée en fin de voirie. Cette placette permettra également de faire une jonction avec l'aménagement prévu en bordure de la Nationale.

Selon le schéma directeur, une mesure d'intégration spécifique sous forme de coulée verte est à mettre en place à l'ouest et au nord de la zone de projet permettant de marquer les limites du site de manière à réaliser une transition qualitative entre le futur lotissement et le paysage naturel existant au nord et à l'ouest. En prévoyant des jardins privés en ces endroits, le projet de PAP « Entrée Nord » est conforme aux orientations du schéma directeur.

Figure 3 - Extrait du schéma directeur SA02 - « Entrée Nord », Commune de Saeul, Papaya Urbanistes et Architectes, janvier 2022



DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE



1 ÉLÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

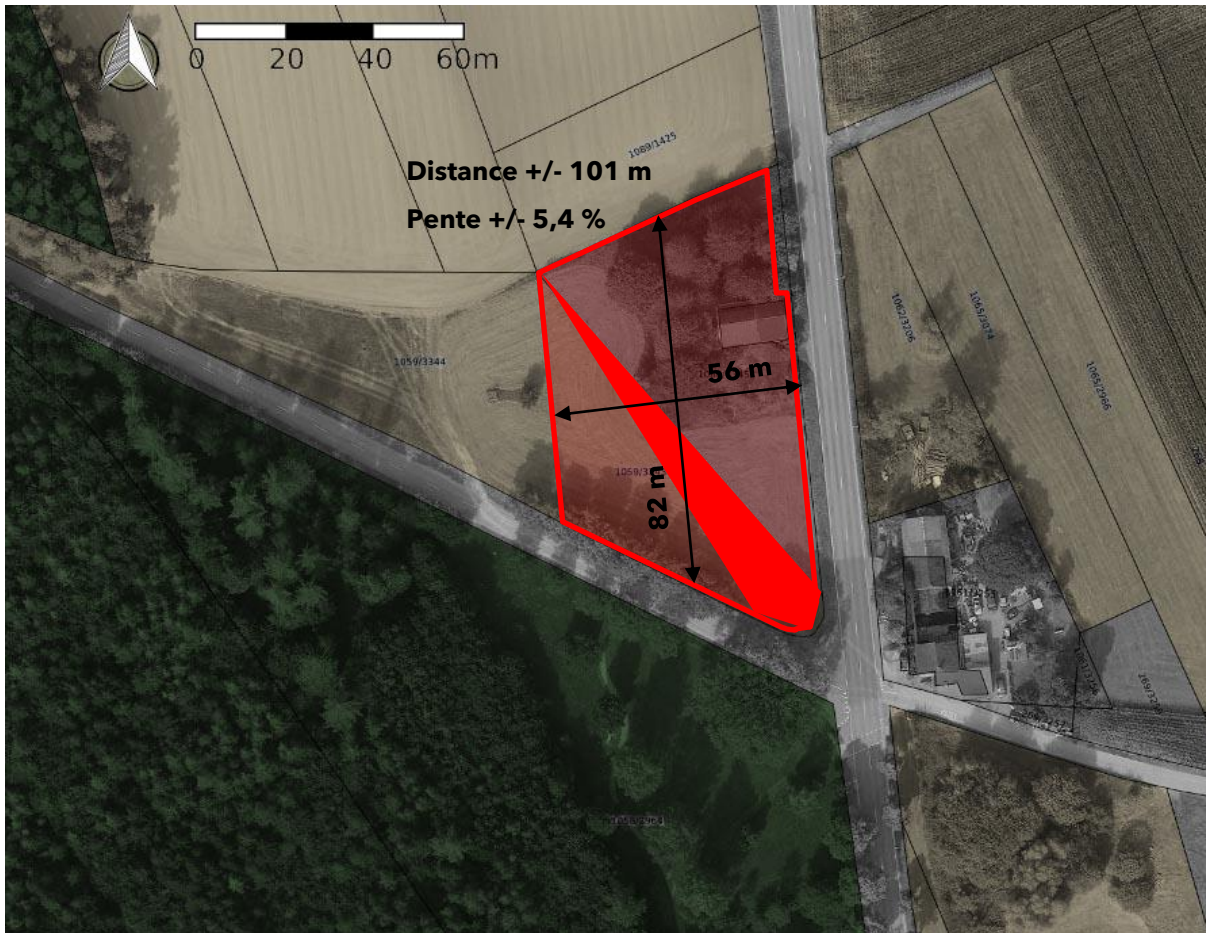
1.1 Contexte urbain, paysager et milieu environnant

Topographie et paysage

[Voir en annexe l'extrait du plan topographique et le levé topographique]

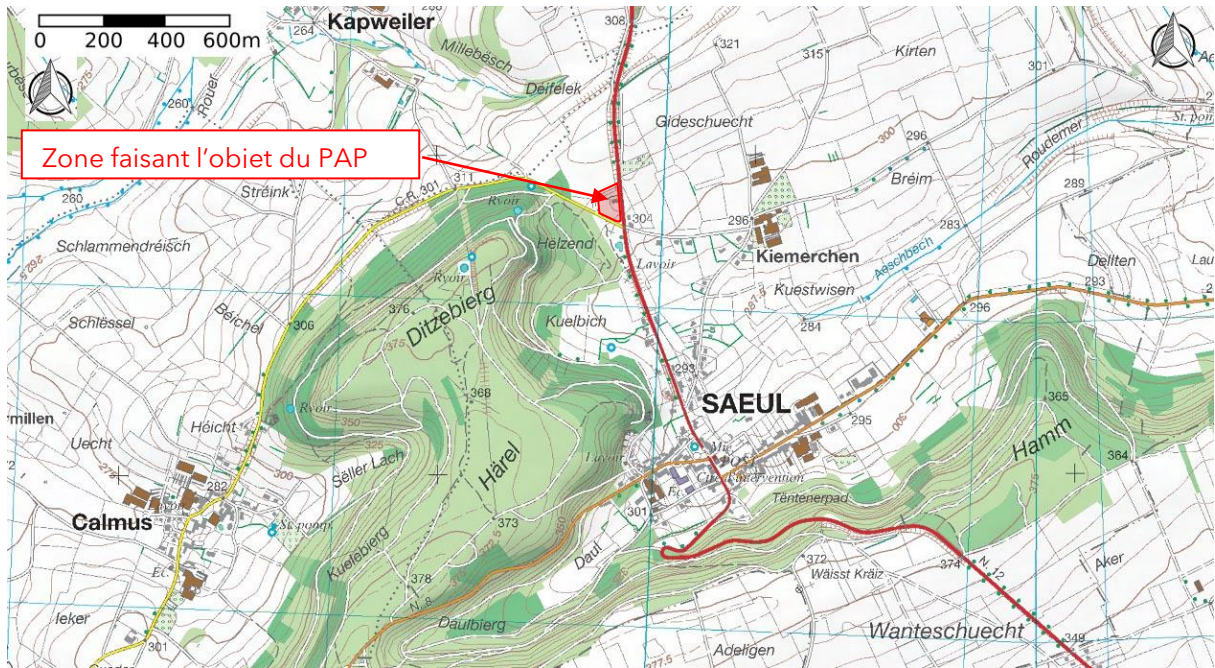
La zone d'étude présente une topographie relative variant entre une altitude de 310 mètres au nord-ouest et une altitude de 304,50 mètres au sud-est. Il s'agit d'un terrain relativement régulier, d'une pente moyenne de 5,4 % sans sur- ni sous-élévation accusée par rapport à la rue Principale.

Figure 4 - Représentation des pentes moyennes sur le site projet



La zone de projet est située au nord-ouest de la commune Saeul sur le versant montant qui s'étend au nord de la ville.

Figure 5 - Localisation du projet dans le grand paysage



La zone de projet est située entre la Rue Principale / N.12 à l'Est et le CR 301 au Sud.

Elle est bordée au nord et à l'ouest par des terrains agricoles.

L'environnement urbain construit se situe sur les terrains en vis-à-vis de l'autre côté de la N.12 ainsi qu'au sud de l'opération au-delà du CR 301 en redescendant sur Saeul.

La situation en entrée de localité et la vue perceptible sur le vieux village et le Ditzebierg depuis les terrains est intéressante.



Source : Google, 2021

Vue sur les terrains depuis le sud-est du site et l'intersection du CR 301 et de la N.12, avec au fond, le bâtiment protégé au niveau national.



Source : Google, 2021

Vue sur la partie sud-est de la zone de projet, l'entrée de ville et le chêne de Saeul.

Occupation du sol

Au nord de la zone de projet, on trouve une construction existante classée au niveau national (inventaire supplémentaire). Il s'agit d'un bâtiment de ferme isolé de typologie traditionnelle. Un jardin en friche et ponctuellement arboré entoure ladite construction.

Ce tout constitue environ 35% de la superficie de la zone faisant l'objet du présent PAP.

Le reste de la zone est actuellement occupé par une prairie agricole.

Les terrains sont bordés au sud, le long du CR.301, par un alignement d'arbres (noyers) relevant de la loi du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles - certains sont maintenant abattus, avec l'accord du Ministre ayant l'Environnement dans ses fonctions. En effet, ils ne peuvent pas être maintenus dans le cadre du présent PAP en raison de la nécessité de créer un nouvel accès pour l'opération depuis le CR.301 auquel s'ajoute le projet communal pour l'aménagement d'un chemin piéton en direction de Kapweiler en limite sud de l'opération.

A noter encore le chêne remarquable, situé de l'autre côté du CR.301, en proximité sud du site, également classé au niveau national.

Structure urbaine

La zone d'étude concerne un terrain relativement excentré, détaché du noyau villageois et cerné de terres agricoles. Sa partie nord est occupée par une ancienne ferme.

Ce terrain est situé à l'entrée nord de Saeul.

Une autre ferme, implantée parallèlement à la structure viaire existante, se situe en vis-à-vis de la zone de projet. Le nombre de niveaux, les hauteurs et type de toiture sont semblables à ceux de la construction présente sur site : deux niveaux pleins et toiture à double versant.

Le tissu bâti formé par ces deux ensembles à caractère agricole est donc plutôt lâche, disséminé le long de la N.12.

Une aire de verdure aménagée en bordure sud de la zone PAP permet l'accès en mobilité douce au centre de la localité de Saeul.

Figure 4 - Localisation du projet dans le grand paysage + photos



Zone faisant l'objet du PAP



Vue en direction de l'ancienne ferme depuis la rue Principale



Ferme implantée en face de la zone d'étude.



Parc aménagé au niveau du lavoir, au sud du site.

1.2 Accessibilité et infrastructures

Le terrain concerné par le PAP « Entrée Nord » est longé à l'est par la rue Principale (N.12), qui permet de relier la commune de Saeul à la Ville de Luxembourg au sud ainsi qu'à Redange-sur-Attert au nord. Cette nationale est fréquentée en moyenne par 6 250 véhicules, dans les deux sens, les jours ouvrables.

Différentes lignes de bus passent sur la N.12 au niveau de la zone - il s'agit des lignes n°901, Luxembourg - Tuntange - Martelange ; n°902, Luxembourg - Tuntange, rambrouch - Bigonville ; n°903, Luxembourg - Useldange - Bilsdorf ; n°911, Luxembourg - Saeul - Mertzig ; et n°933, Mersch - Saeul - Oberpallen.

Parallèlement au présent projet de PAP, la commune de Saeul prévoit de restaurer l'ancien arrêt qui existait au niveau du carrefour entre la N.12 et le CR.301 et qui n'est maintenant plus desservi. En attendant, les arrêts de bus les plus proches sont les deux arrêts « Saeul, Gemeng », sur la N.12, et « Saeul, Kiëm », sur la N.8, situés à environ 900 m du site, au centre de la localité de Saeul, permettant de connecter Saeul aux localités de Mersch, Diekirch, Tuntange et Mamer en plus des lignes citées ci-avant.

Enfin, à un peu plus de 1 km, sur la « Sellerstrooss », l'arrêt « Kapweiler, Kapell » dans la localité de Kapweiler est également desservi par la ligne n°933, Mersch - Saeul - Oberpallen.

Concernant le réseau ferroviaire, les gares les plus proches sont celles de Mersch située à environ 10 km sur la ligne Luxembourg-Troisvierges/Gouvy et celle de Kleinbettingen située à environ 15 km sur la ligne Luxembourg-Arlon.

La parcelle est également accessible en mobilité douce. Un cheminement est aménagé à proximité du site et relie le centre de la localité au CR 301 en passant par l'aire de verdure aménagée avec le lavoir. Parallèlement au présent projet PAP, la commune prévoit d'allonger ce cheminement vers Kapweiler, le long du CR.301.

1.3 Réseaux d'approvisionnement et d'assainissement

La rue Principale (N.12) est équipée d'un réseau d'eau potable (réseau venant du sud, jusqu'au carrefour avec le CR.301 vers où il bifurque), d'un réseau d'électricité et d'un réseau de télécommunication. Elle est également pourvue d'une canalisation d'eaux usées et pluviales (système mixte).

Le CR.301 est équipé d'un réseau d'eau potable, d'un réseau d'électricité et d'un réseau de télécommunication.

Plusieurs de ces réseaux seront prochainement supprimés, remplacés ou déviés en particulier au niveau du CR.301. Certains seront déplacés dans la partie sud de la zone de projet (= projet communal coordonné avec le projet PAP).

1.4 Équipements et vie locale

Les services administratifs de la commune ainsi que la plupart des équipements publics communaux se situent à Saeul dont le centre est distant du présent site d'environ 1 km (mairie, école, service incendie, poste, salle des fêtes, etc.).

La commune de Saeul peut aussi compter sur de nombreux équipements, services, activités commerciales complémentaires grâce à la proximité des centres régionaux de Mersch et de Redange (10 km), tous les deux chefs-lieux de canton portant le même nom (lycée, piscine, cinéma, centre culturel, centre pour personnes âgées, auberge de jeunesse, zones d'activités, rues commerçantes, etc.).

La commune de Saeul compte en outre près d'une vingtaine d'associations locales actives (associations sportives et culturelles, etc.).

1.5 Patrimoine naturel

Le site comprend sur environ un tiers de sa superficie un terrain privé bâti avec jardin en friche partiellement structurés de végétation ligneuse - notamment un beau tilleul, ainsi que des prairies sur les deux tiers restants.

La zone présente une importance selon la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. En effet, en 1^{er} lieu, la végétation arborée et composée d'essences indigènes (notamment le tilleul présent sur le site) est protégée selon l'art.17 de la loi. En outre, une étude faunistique menée en 2021 démontre que le site comprend des structures utilisées comme habitat pour la faune protégée - ces structures relèvent des art.17 et 21 de la loi et des mesures compensatoires seront à mettre en place avant l'exécution du PAP. Les espèces concernées sont des chauves-souris et des oiseaux (voir rapport eco-rat, 2021).

En outre, l'alignement d'arbres (noyers) structurant le CR.301, au sud de la zone, est également protégé - certains arbres de cet alignement sont maintenant abattus, avec l'accord du Ministre ayant l'Environnement dans ses fonctions. En effet, ils ne peuvent pas être maintenus dans le cadre du présent PAP en raison de la nécessité de créer un nouvel accès pour l'opération depuis le CR.301

auquel s'ajoute le projet communal pour l'aménagement d'un chemin piéton en direction de Kapweiler en limite sud de l'opération.

Un chêne classé au niveau national se situe à proximité du site, dans la partie sud.

Le présent PAP-NQ est limitrophe à une zone « oiseaux » du réseau Natura 2000 : zone LU0002014 - Vallées de l'Attert, de la Pall, de la Schwébech, de l'Aeschbech et de la Wëllerbach.

1.6 Servitudes et contraintes

Des servitudes et des contraintes existent au niveau de la zone d'étude et peuvent nécessiter l'accord des autorités ou services compétents dans le cadre du ou des projets d'exécution.

Elles sont reprises pour mémoire ci-dessous :

- Voirie de l'Etat N12 à l'est et CR.301 au sud (permission de voirie),
- Ferme classée au niveau national,
- Biotopes et habitats protégés (autorisation du Ministre ayant l'Environnement dans ses compétences).

2 EXPOSE DES MOTIFS

[Voir en annexe plan E194450-PG22-E01C]

L'élaboration du présent projet d'aménagement est initiée par la Fimagu S.à.r.l.

En raison du classement des terrains en zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » au PAG, l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier est rendu obligatoire pour l'exécution du plan d'aménagement général.

Le projet d'urbanisation projeté s'inscrit dans le respect des objectifs affirmés dans le schéma directeur « Sa02 - Entrée Nord » autant en terme de degré d'utilisation du sol qu'en terme de parti pris pour l'aménagement du site et d'intégration dans l'environnement général. Le PAP sera réalisé en une seule phase.

L'urbanisation projetée prend place sur les parcelles situées au croisement entre la rue Principale (N.12) et le CR.301. Ce carrefour est marqué par la présence d'un chêne figurant au répertoire des arbres remarquables et inscrit à l'inventaire supplémentaire de la liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale de l'Institut National pour le Patrimoine Architectural (INPA).

Avec 8 logements prévus, ce PAP s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain existant et projeté. Par une programmation urbaine destinée à du logement unifamilial, ce PAP répond aux objectifs du PAG pour ce nouveau quartier.

Le projet a été présenté à la plateforme de concertation le 19 novembre 2020 (figure 6 ci-dessous).

Figure 6 - Plan d'illustration présenté lors de la réunion à la plateforme (TR-Engineering - 19.11.2020)



Suite à cette présentation, le projet a évolué tel qu'illustré ci-après (cf. figure 7), en tenant compte des principales remarques formulées, à savoir :

- Inverser l'implantation des nouvelles constructions projetées du côté de la N.12, pour créer un front bâti constitué par des façades antérieures orientées sur la N.12 ; aménager les jardins du côté de la cour ;
- Générer l'ambiance d'une cour habitée, par l'implantation des constructions à la limite du domaine public ou privé ;
- Préserver le corps de logis et la grange de la bâtisse existante.

Figure 7 - Plan d'illustration adapté suivant les conseils de la plateforme du ministère de l'intérieur - TR-Engineering _juillet 2022 (E194450-PG22-E01C)



La zone faisant l'objet du présent PAP est située sur un terrain relativement régulier, d'une pente moyenne de 5,5%.

Son développement s'articule autour d'une desserte interne prévu sous la forme d'un espace partagé, à partir duquel sont aménagés les accès piétons et carrossables aux différents lots (maisons unifamiliales).

Les maisons des lots donnant sur la N.12 (sauf lot 1) ont leur façade antérieure donnant sur cette voirie, permettant de cerner la cour intérieure ainsi créée et de former un front urbain. Depuis la N.12, seul un accès pour la mobilité douce est conservé.

L'espace interne profite ainsi d'une ambiance de cour habitée grâce à l'implantation des constructions en limite du domaine public ou privé.

En terme de mobilité, le présent PAP bénéficie du projet relatif à la réimplantation d'un arrêt de bus au niveau du site, porté par l'administration communale, ainsi que du projet, également porté par l'administration communale, de connexion piétonne sur la rive nord du CR.301 qui relie le carrefour routier N12/CR.301 (sud-est du site) à la localité de Kapweiler située à env. 500 m en remontant vers l'ouest.

Par la préservation des volumes principaux de l'ancienne ferme existante (corps de logis et grange), qui sont à réaffecter dans le cadre de l'opération, ainsi que par le respect pour les nouvelles constructions de gabarits et d'éléments architecturaux à tendance traditionnelle (formes de toits, gabarits des constructions, couleurs des façades, etc.), le projet PAP permet de composer un ensemble harmonieux et de garantir ainsi son intégration dans le paysage, tout en permettant le développement d'une architecture contemporaine.

Les jardins des constructions situées vers les limites ouest et nord du projet PAP sont tournés vers la zone verte et les terrains agricoles conservés, permettant ainsi, grâce aux plantations qui pourront y

être réalisées, une intégration optimale du PAP dans le paysage naturel, conformément au schéma directeur qui prévoit une coulée verte sur ces limites.

Le projet PAP prévoit deux emplacements de stationnement par maison unifamiliale. Ceux-ci seront répartis au niveau de dépendances telles que des garages.

Figure 8 - Vue axonométrique de l'aménagement proposé, depuis l'est et la nationale 12 (TR-Engineering - juillet 2022)

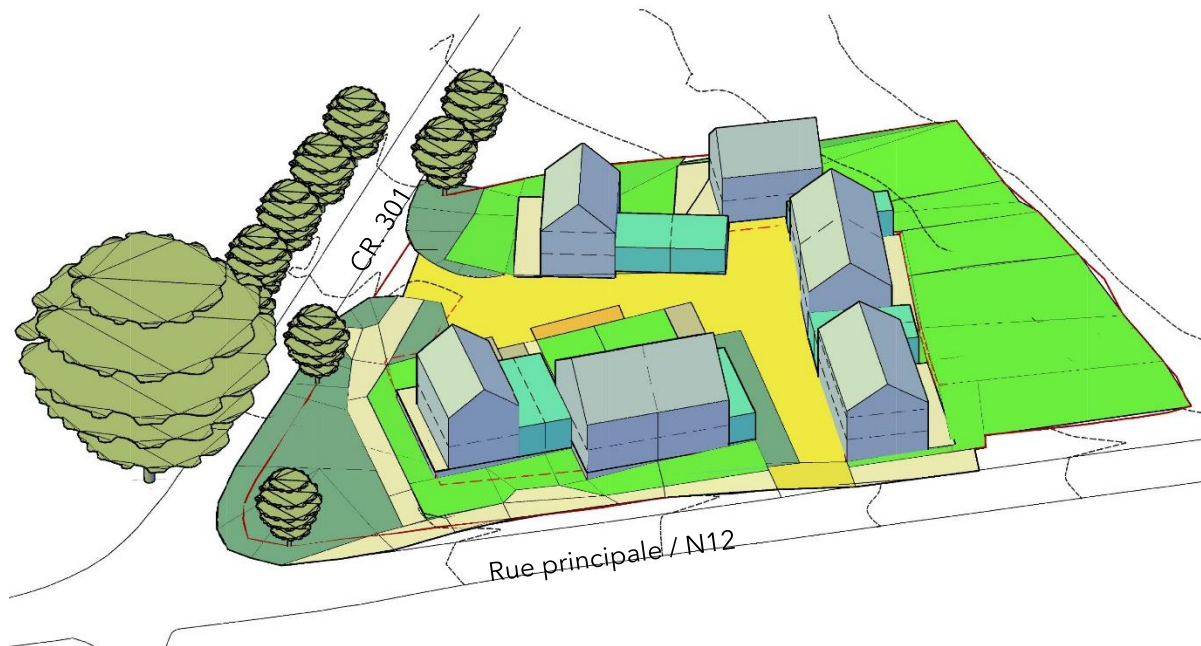
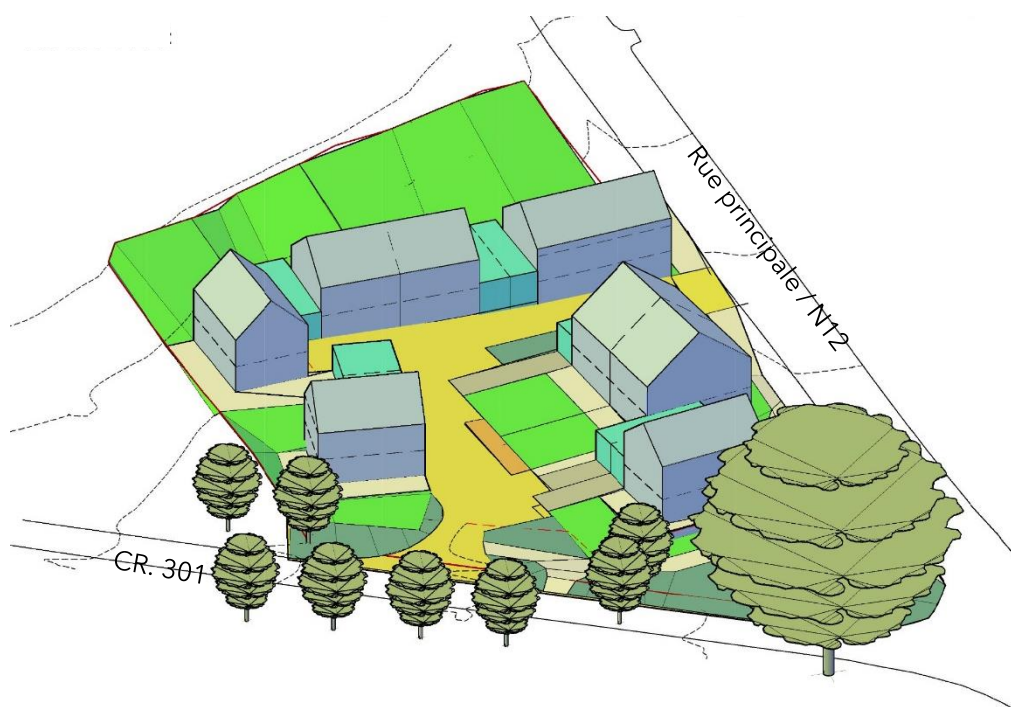


Figure 9 - Vue axonométrique de l'aménagement proposé, depuis le sud-ouest (CR. 301), (TR-Engineering - juillet 2022)



3 PROJET D'AMENAGEMENT ENVISAGE

3.1 Répartition des surfaces et parcellaire⁵

Le périmètre du PAP « Entrée Nord » a été fixé sur la base d'un plan de délimitation, dressé par un géomètre officiel, qui définit une surface totale brute de 4 566 m².

Le projet PAP prévoit des cessions de l'ordre de 30,35 % pour l'aménagement des voiries, d'un arrêt de bus, de chemins piétons ainsi que d'un bassin de rétention.

Données structurantes :

Surface totale PAP	45,66 ares	
Surface urbanisable brute	45,66 ares	100 %
Surface urbanisable nette	31,80 ares	69,65 %
Surface cédée au domaine public	13,86 ares	30,35 %

Le présent plan d'aménagement particulier est divisé en 8 lots privés. La surface des lots varie entre 2,95 ares et 5,66 ares. La taille moyenne des lots s'élève à 3,97 ares.

3.2 Infrastructures de mobilité et espaces publics

Comme déjà évoqué précédemment, la desserte automobile des fonds concernés s'effectue depuis une nouvelle desserte, interne à la zone, à aménager sous forme de cour (espace-partagé) et donnant sur le CR.301. Afin de générer une ambiance de « cour habitée », l'utilisation d'un revêtement plus noble que l'asphalte est requis. Des pavés en béton de teinte claire conviendront parfaitement à cet effet.

La zone est également directement accessible via la N.12, via le transport en commun (nouvel arrêt de bus à prévoir) ou mobilité douce. En outre, le présent PAP comprend en ses limites un projet de connexion piétonne entre le nouvel arrêt de bus à prévoir et la desserte vers Kapweiler, env. 500 m à l'ouest de la zone, depuis le CR.301.

L'espace public prévu pour le bassin de rétention est situé au point le plus bas de la zone faisant l'objet du présent PAP. Un autre espace vert public, situé entre le CR.301 et le projet de connexion piétonne vers Kapweiler, permet d'assurer la sécurité des piétons.

3.3 Infrastructures d'assainissement

[Voir en annexe concept d'assainissement introduit à l'AGE pour demande accord de principe le 27.10.2021]

Eaux usées :

Les eaux usées du PAP-NQ SA02 « Entrée Nord » seront raccordées au réseau mixte existant le long de la rue Principale.

Eaux pluviales :

Concernant les eaux pluviales, il s'agira de réduire autant que possible le volume des eaux générées :

⁵ Surfaces et contenances indicatives - celles-ci doivent être définies par l'Administration du Cadastre et de la Topographie après lotissement des terrains concernés

- chaque lot devra compter sur sa parcelle une citerne de récupération des eaux pluviales. Celle-ci sera enterrée, située soit dans l'emprise des constructions projetées, soit à côté des constructions avec respect d'un recul de min. 2m par rapport aux limites de propriété ;
- l'usage de revêtements perméables est à privilégier au maximum :
 - o chaque dépendance ou annexe à toiture plate devra être munie d'un toit vert ;
 - o la cour interne est à revêtir de pavés en béton.

La connexion des eaux pluviales au réseau existant à la rue Principale se fera à l'aval d'un bassin de rétention, prévu dans la partie la plus basse de la zone faisant l'objet du présent PAP.

Chaque lot aura la possibilité d'aménager un niveau en sous-sol, sans toutefois dépasser l'emprise de la construction hors-sol.

Il est à noter que les mesures prises pour limiter le volume généré des eaux pluviales permettra de limiter également le volumen du bassin de rétention et donc l'impact éventuel du projet sur les racines du chêne protégé situé de l'autre côté du CR.301.

3.4 Implantation des bâtiments, volumétrie, stationnement privatif

Le projet prévoit la construction de 7 nouvelles habitations unifamiliales ainsi que la réaffectation d'un ancien corps de ferme (corps de logis + grange) pour une unité d'habitation unifamiliale, le tout s'articulant autour d'une desserte interne à la zone réalisée sous la forme d'une cour (espace partagé).

Au vu de la situation de la zone à l'entrée nord de la localité de Saeul, il s'agit de marquer l'espace-rue, en particulier le long de la N.12. Parallèlement au projet porté par l'administration communale pour le réaménagement d'un arrêt de bus au carrefour entre la N.12 et le CR.301, un nouveau front bâti, venant cerner l'espace rue, est ainsi créé par la construction de trois nouvelles maisons et la réaffectation de la ferme existante. L'alignement de ce front bâti est disposé de manière à marquer l'ouverture de la cour et de générer une perspective sur le corps de logis de la ferme, ainsi que sur le chêne remarquable.

Le projet s'articulera donc autour d'une cour interne. Afin de générer une ambiance de type « cour habitée », l'implantation des constructions sera directement portée sur la limite du domaine public ou privé.

Par la préservation des volumes principaux de l'ancienne ferme existante (corps de logis et grange), qui sont à réaffecter, ainsi que par le respect pour les nouvelles constructions de gabarits et d'éléments architecturaux à tendance traditionnelle (formes de toits, gabarits des constructions, couleurs des façades, etc.), le projet PAP permet de former un ensemble harmonieux et de garantir ainsi son intégration dans le paysage, tout en permettant le développement d'une architecture contemporaine. Chaque construction aura ainsi maximum 2 niveaux pleins, 1 niveau sous-combles et 1 niveau sous-sol.

Le projet PAP prévoit deux emplacements de stationnement par maison unifamiliale (tel que requis au PAG). Ceux-ci seront répartis au niveau de dépendances telles que des garages.

3.5 Concept paysager

Le projet vise une bonne adaptation paysagère, en considérant tant la zone verte environnante que les éléments identitaires situés à proximité : ferme et chêne remarquable inscrits à l'inventaire supplémentaire de la liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale de l'Institut National pour le Patrimoine Architectural (INPA).

En effet :

- L'alignement du front bâti à implanter au niveau de la N.12 est disposé de manière à marquer l'ouverture de la cour prévue à l'intérieur de la zone, et de générer une perspective sur le corps de logis de la ferme, ainsi que sur le chêne remarquable ;



- Les jardins des constructions situées vers les limites ouest et nord du projet PAP sont tournés vers la zone verte, permettant ainsi, grâce aux plantations qui pourront y être réalisées, une meilleure intégration du PAP au niveau du paysage naturel, conformément au schéma directeur qui prévoit une coulée verte sur ces limites.

Le présent PAP-NQ est limitrophe à une zone « oiseaux » du réseau Natura 2000 : zone LU0002014 - Vallées de l'Attert, de la Pall, de la Schwébech, de l'Aeschbech et de la Wëllerbach.

3.6 Conformité du PAP avec le PAG de la commune de Saeul

L'ensemble des fonds du projet d'aménagement particulier est couvert par une zone HAB-1 au projet PAG. Ledit PAG fixe pour ce PAP « nouveau quartier » les degrés d'utilisation du sol maximum à respecter :

	Coefficients maximum définis par le PAG	Coefficients issus du projet de PAP « Entrée Nord »
COS	0,35	0,33
CUS	0,65	0,65
CSS	0,60	0,51
DL	18	18

Rappel :

COS: Coefficient d'occupation du sol - le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: Coefficient d'utilisation du sol - le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

CSS: Coefficient de scellement du sol - le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL: Densité de logement - le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

Les enjeux et concepts urbanistiques développés dans le schéma directeur Sa02 « Entrée Nord » sont respectés par le présent PAP :

- Créer un quartier résidentiel de qualité en préservant l'environnement naturel et le caractère de la localité ;
- Garantir une orientation optimale des bâtiments ;
- Créer des espaces libres intéressants qui favorisent une vie de quartier ;
- Marquer l'entrée du village ;
- Rechercher une gestion intégrée et écologique des eaux.

3.7 Surfaces constructibles

Les surfaces constructibles par lots sont renseignées ci-après (Annexe I).

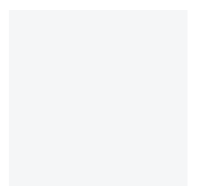
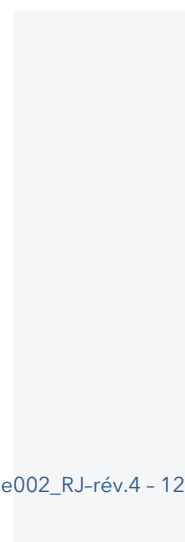
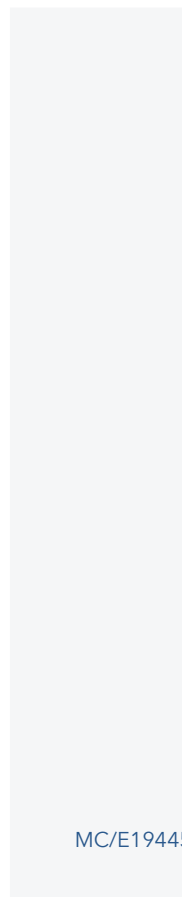
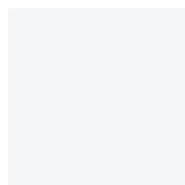
N.B. : la limite de surface constructible représentée graphiquement illustre une surface maximale dans les limites de laquelle devront s'inscrire les constructions dans le respect des valeurs inscrites dans la partie graphique du PAP et reprises dans le tableau ci-après

4 FICHES DE SYNTHÈSE

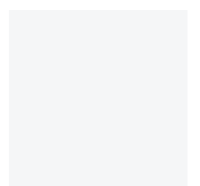
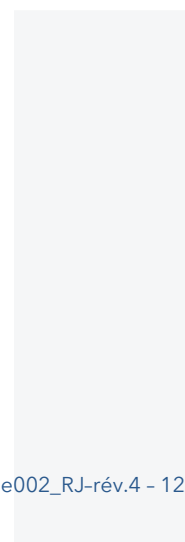
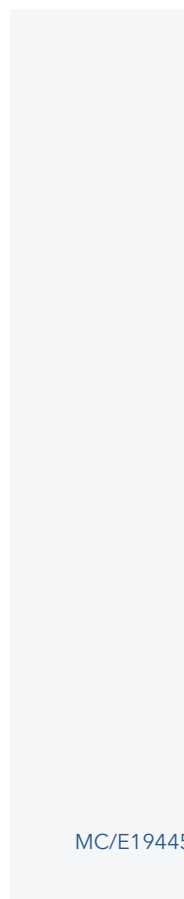
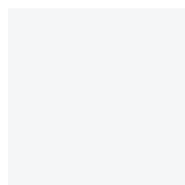
L'Annexe I Tableau récapitulatif reprenant le degré d'utilisation du sol **et l'Annexe II des données structurantes** relatives au plan d'aménagement particulier sont reprises ci-après.



xx19e001-Rapport-justificatif- annexe-I



xx19e002-Rapport-justificatif- annexe-II



ANNEXES

Certificat OAI urbaniste-aménageur

Documents topographiques, cadastraux et fonciers

- extrait du plan topographique
- extrait du plan cadastral et relevé parcellaire

AGE

- concept d'assainissement
- accord de principe de l'AGE du 19.01.2022

Ponts et Chaussées

- permission de voirie de principe - accès aux stationnements et aux habitations privées
- autorisation de principe des P&Ch du 12 juillet 2022

Centre national de recherche archéologique

- Avis du CNRA

Etude faunistique

- Faunistische Untersuchungen (Brutvögel, Quartierkontrolle Fledermäuse), ecorat, 2021

Documents de planification territoriale

- extrait de la partie écrite du plan d'aménagement général en vigueur

Plans

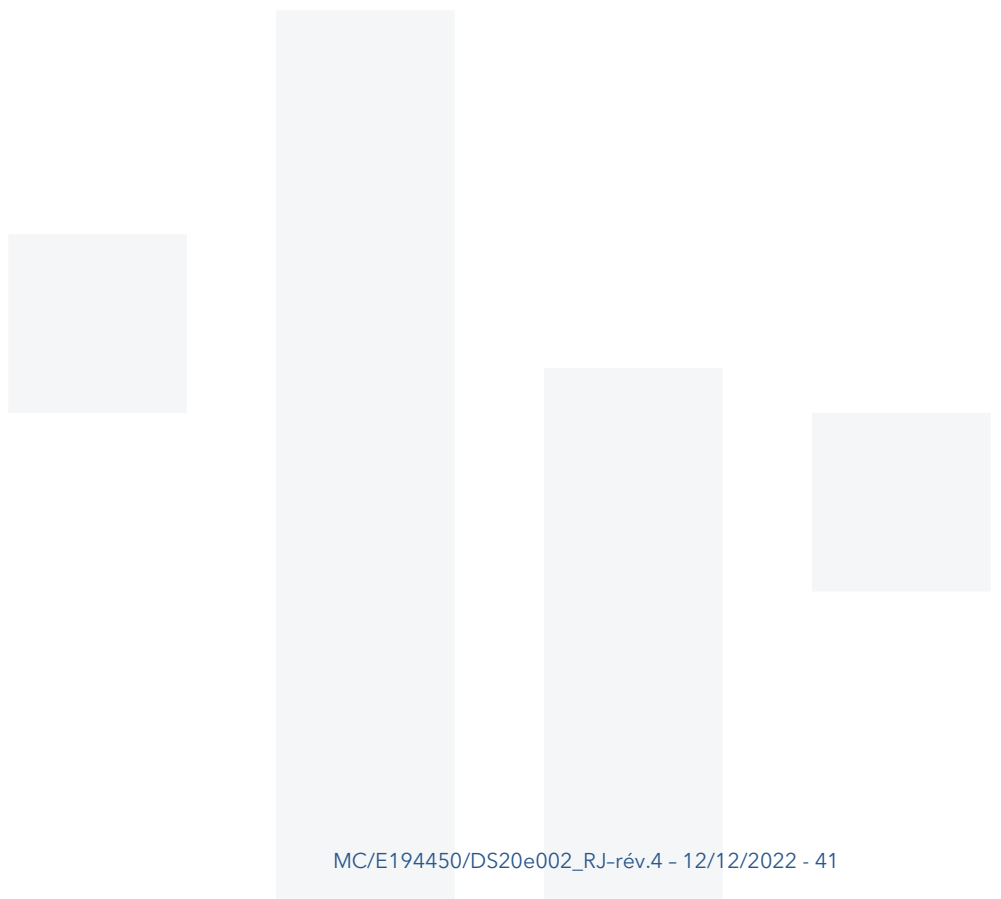
- plan topographique et de mesurage
- plan de surface du PAP
- plan d'illustration

Certificat OAI urbaniste-aménageur

Documents topographiques, cadastraux et fonciers



AGE




Ponts et Chaussées

permission de voirie de principe - accès aux stationnements et aux habitations privées
autorisation de principe des P&Ch du 12 juillet 2022



CNRA



 LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Ministère de la Culture Centre national de recherche archéologique	ORIGINAL	MxC	TR
	ENTRE LE	114 JAN. 2022	
Notre réf. 0707-C/21.4211	Votre réf.	COPIES	Bertrange, le 10 janvier 2022

Monsieur Matthieu CRESPIN
TR-Engineering Ingénieurs-Conseils
Rue de l'Egalité, 86-88
L-1010 LUXEMBOURG

Objet : Projet d'aménagement « PAP NQ » sis Saeul, section C de Saeul, aux lieux-dits « 35 rue Principale, an der Hëlzent » (n° parcelles cadastrales : 1059/3343, 1060/3345)

Concerne : Avis du CNRA

Monsieur Crespin,

J'ai l'honneur d'accuser réception du dossier référencé en objet, que nous avons reçu le 21 décembre 2021.

Après avoir évalué le projet susmentionné sur base des documents mis à disposition et selon l'état actuel de nos connaissances, il s'avère qu'il ne présente qu'un faible impact sur le patrimoine archéologique. Par conséquent, il ne sera pas nécessaire d'y effectuer une opération d'archéologie préventive.

Toutefois, comme aucune investigation scientifique de ce terrain n'a eu lieu, l'existence de sites archéologiques ne peut pas être entièrement exclue. Pour ces raisons, il est rappelé qu'en cas de découverte fortuite (structures bâties, objets, monnaies...) pendant les travaux de terrain, le CNRA, et notamment son Service du suivi archéologique de l'aménagement du territoire doit être contacté immédiatement conformément à l'article 30 de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux. Cette loi prévoit que toute découverte d'éléments pouvant intéresser l'archéologie doit immédiatement être signalée au bourgmestre de la commune, qui en assure la conservation provisoire et en informe d'urgence le CNRA.

Cet avis est émis au titre de l'archéologie et ne préjuge pas de la réponse d'autres administrations comme le Service des sites et monuments nationaux, qui peuvent, en ce qui les concerne, émettre un avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Crespin, l'expression de mes salutations distinguées.



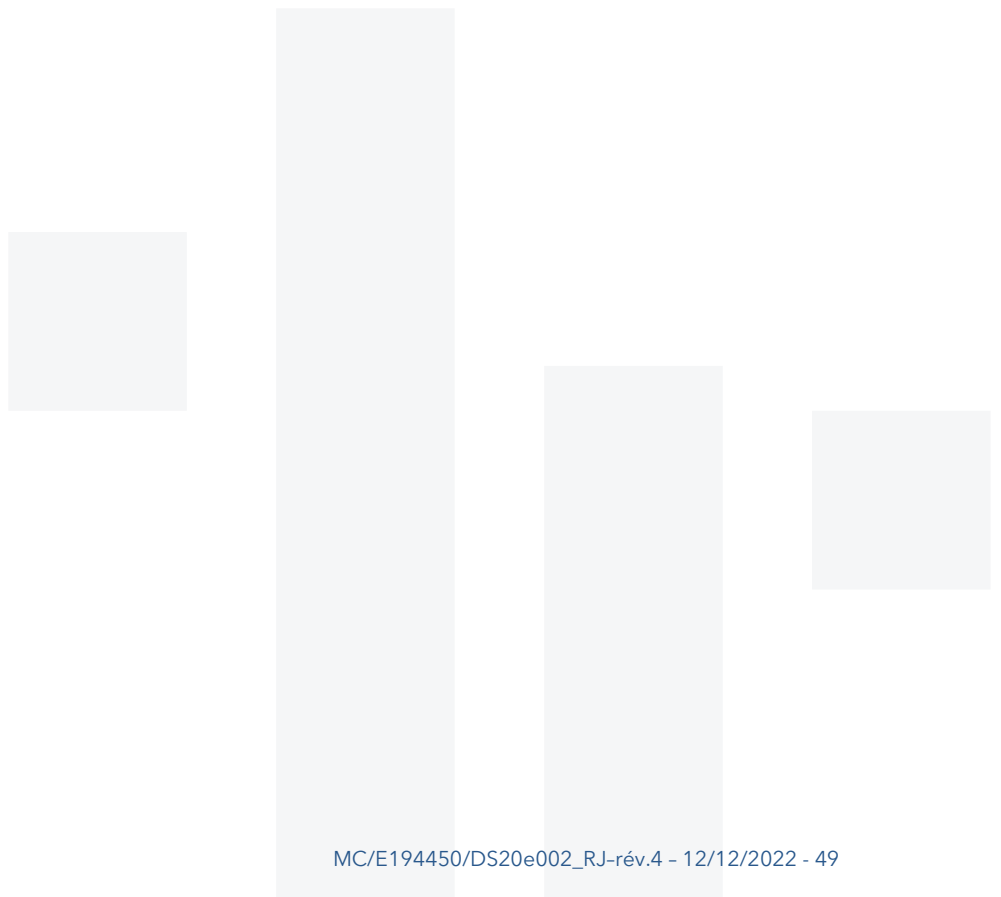
Foni Le Brun-Ricalens
chargé de direction
CNRA

**Pour toute information supplémentaire, veuillez contacter
le Service du suivi archéologique de l'aménagement du territoire du CNRA
T'él: 260 281 53 - amenagement@cnra.etat.lu
www.cnra.lu**

C/C : Administration communale de Saeul

Etude faunistique

Faunistische Untersuchungen (Brutvögel, Quartierkontrolle Fledermäuse), ecorat, 2021



Documents de planification territoriale



Plans

