

SCHEMA DIRECTEUR
CENTRAL SQUARE



Esch s/Alzette, le 20 juillet 2018



www.esch.lu

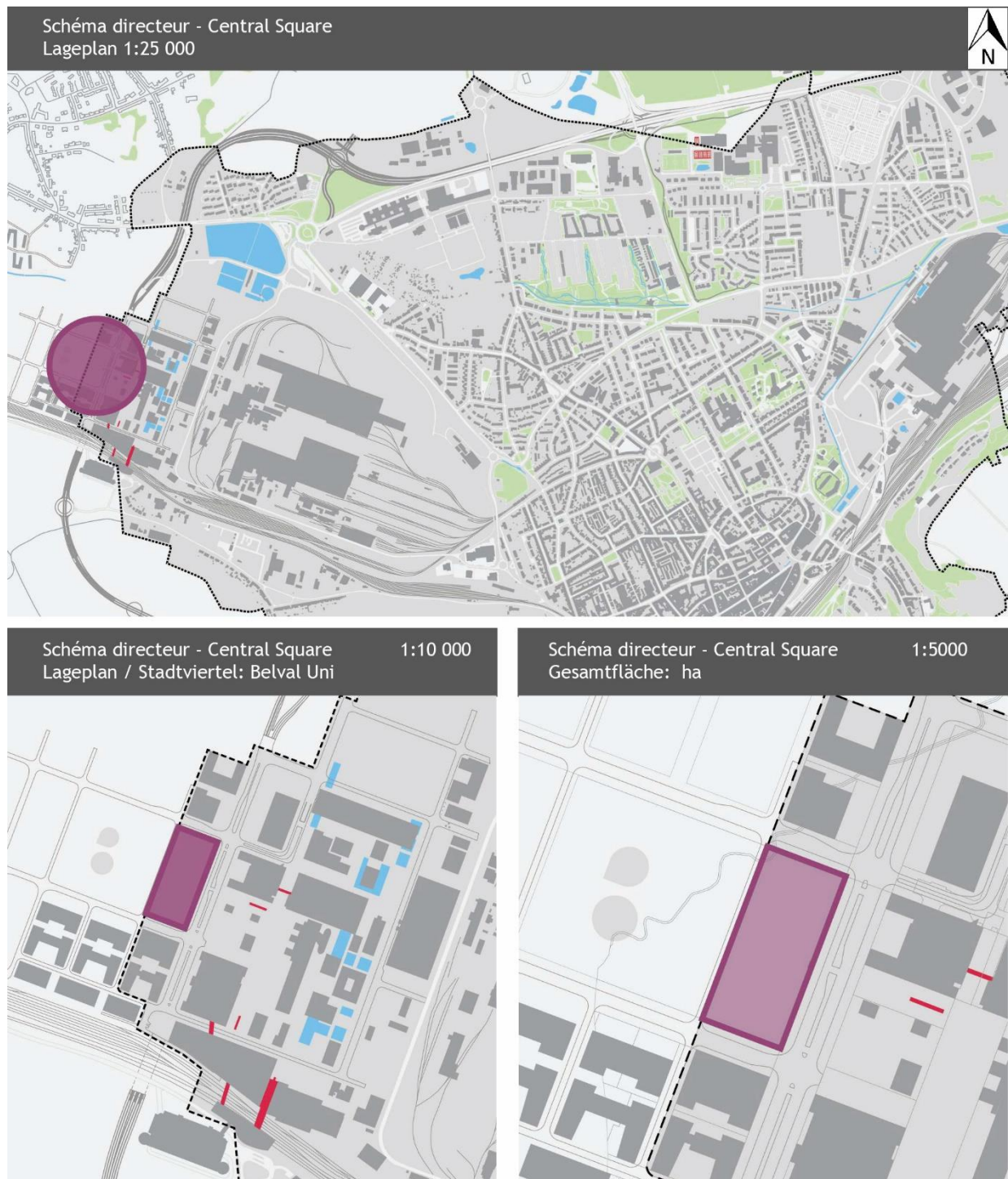
Esch, ma ville, ma vie

INDEX

1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE
2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (Auszüge Rapport Justificatif)
3. PAP „02.03 A CENTRAL SQUARE“
4. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (REPRÉSENTATION SCHÉMATIQUE DU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL)

1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE

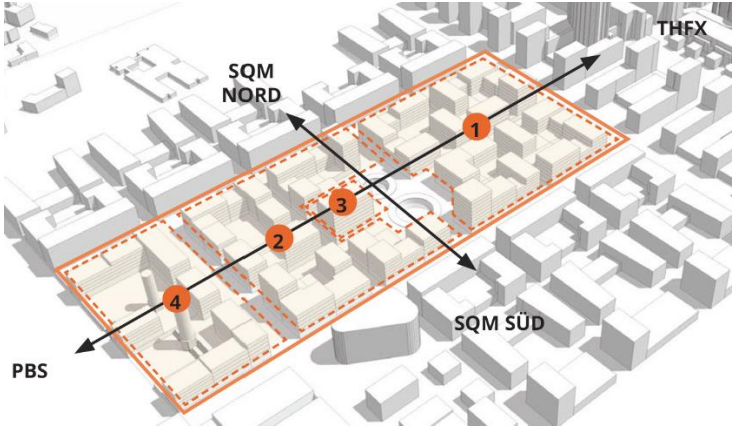
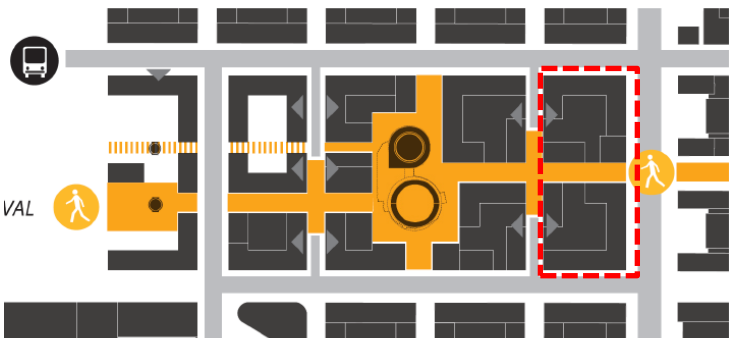
1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen



	<p>Beschreibung</p>	<p>Der vorliegende PAP befindet sich im Zentrum des Entwicklungsgebietes Belval, im zentralen Bereich des Quartier Square Mile, einem gemischten Zentrumsgebiet mit kulturellem Erbe. Er wird von drei Seiten durch eine Blockrandbebauung gleicher Art begrenzt. Lediglich im Osten grenzt das Gebiet an die „Porte de France“, die den überörtlichen Verkehr aufnimmt und das Areal Square Mile mit der Hochofenterrasse verbindet. Auf dem Gebiet der Hochofenterrasse, dem „Kerngebiet zum Leben und Arbeiten am Industriedenkmal“, das als Mischgebiet ausformuliert ist, ist auch ein Großteil der Luxemburger Universität in einer neuen „Cité des sciences“ angesiedelt.</p> <p>Das Gesamtgebiet des hier betroffenen PAP's erstreckt sich über die Gemarkung der Gemeinden Sanem und Esch.</p> <p>Lediglich ein Teilbereich (Lose 42 und 43) befinden sich auf dem Territorium der Stadt Esch</p>
--	---------------------	--

2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

	<p>Städtebauliches Programm</p>	<p>Innerhalb des Central Square werden verschiedene Teilbereiche differenzierter ausformuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der erste Teil (hier liegen die Lose 42 + 43) mit überwiegend Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossen sowie Wohnen und Arbeiten in den darüber liegenden Geschossen, • der zweite Teil mit höherem Anteil an Wohn- und Freizeitnutzungen und • der Sonderbaustein am Sinterbeckenplatz als moderner Gegenpol zum Industrieerbe und Orientierungspunkt sowie Leuchtturmprojekt.
--	---------------------------------	--

		
	<p>Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume</p>	<p>Durch eine konsequente Nutzungsmischung entspricht das Projekt dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und fördert demgemäß die sanfte Mobilität. In dieser Hinsicht wird ein besonderes Augenmerk auf die Ausgestaltung von fuß- und radfahrerfreundlichen Straßenräumen gelegt, die zudem viel Aufenthaltsqualität bieten sollen. So wird der Autoverkehr über die Ringstraße um den Central Square geleitet, die Erschließung aller Teilbereiche wird dennoch garantiert und die Realisierung einer autofreien zentralen Verbindung ermöglicht. Lediglich die Zufahrtbereiche werden dem Autoverkehr über Stichstraßen freigegeben und als „zone de rencontre“ festgesetzt.</p>  <p>Abb. 10: Erschließungsstruktur, Entwurf KCAP</p>

3. PAP 02.03 A Central Square

Le PAP « PAP 02.03 A Central Square » a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 23.05.2017. Ce PAP oriente tout nouveau PAP respectivement toute modification du PAP approuvé.

La représentation schématique du degré d'utilisation du sol qui est inscrite dans la partie graphique du PAG est tirée du PAP approuvé selon le Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement générale d'une commune.

GRAPHISCHE DARSTELLUNG (LOS 42+43)



Source : PAP « PAP 02.03 A Central Square » à Belval, variante 23/03/2017, Dewey Muller Architectes Urbanistes.

PROJET PAP 02.03 A CENTRAL SQUARE		Référence: <u>1526/189c</u> Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>22.05.2017</u> Le Ministre de l'Intérieur  Dan Kirsch			
INITIATEUR DE PROJET AGORA s.à r.l. & Cie 3, Avenue du Rock'n' Roll L-4361 Esch-sur-Alzette Luxembourg Tel: +352 26 53 44 Fax: +352 26 53 44 44 E-Mail: info@agora.lu		 Thomas Rau Directeur Urbanisme et Infrastructure  DATE / SIGNATURE			
MAITRE D'OEUVRE DEWEY MULLER ARCHITECTES URBANISTES 15b, BD. GRANDE-DUCHESSE CHARLOTTE L-1331 LUXEMBOURG TELEPHONE +352 263 858-1 TELECOPIE +352 26 385 850 FLANDRISCHE STRASSE 4 C-50674 KÖLN TELEPHONE +49 (0) 221 925 888-0 TELECOPIE +49 (0) 221 925 888-50		13.03.2017  DATE / SIGNATURE			
PHASE DE PLANIFICATION PROJET VOTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE 27.01.2017 POUR APPROBATION MINISTERIELLE		ECHELLE PARTIE GRAPHIQUE / SERVITUDES 1 : 500 / 1 : 1.000			
OBJET PAP PARTIE GRAPHIQUE - 1/2 version coordonnée					
	NOM	DATE	N° PROJET	N° PLAN	INDICE
DESSINE PAR	MK	15.06.2016	1526	E-1-01	A
CONTROLE PAR					
RESPONSABLE				FORMAT DIN A0	

7. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (Représentation schématique du degré d'utilisation du sol)

15	SD_CENTRAL SQUARE		
COS	max. 1,0	CUS	max. 5,7
CSS	max. 1,0	DL	max. 270

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 à bâtir brut

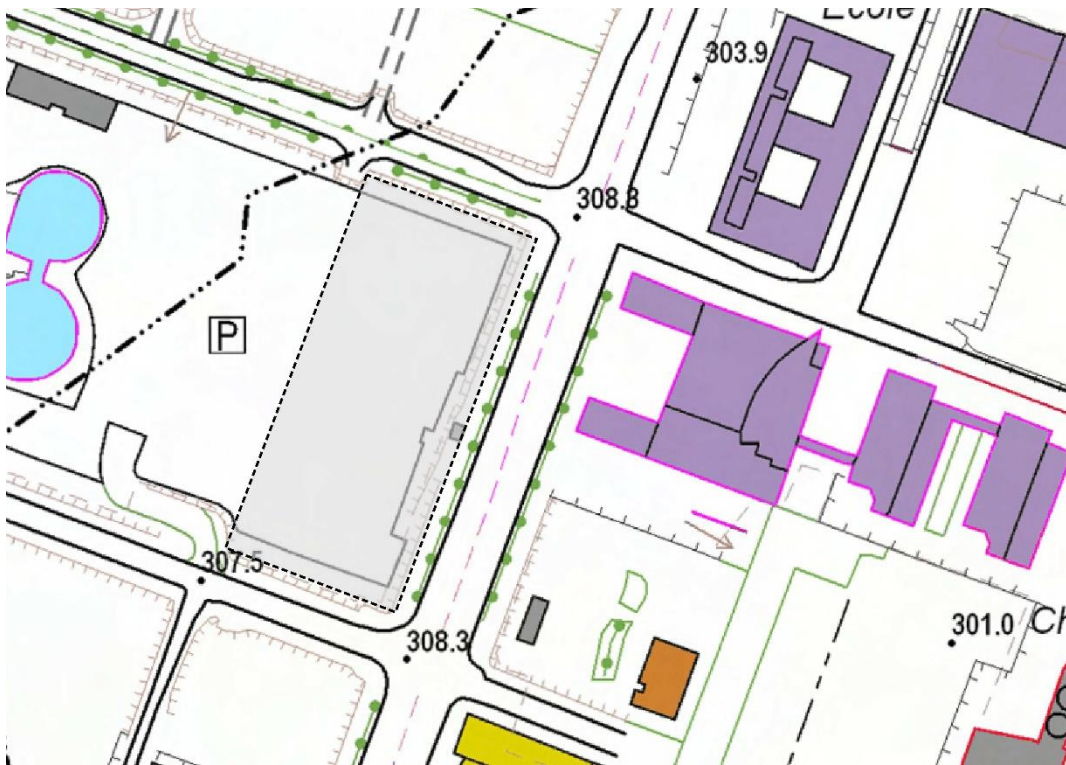
CSS : Coefficient de scellement_ le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

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

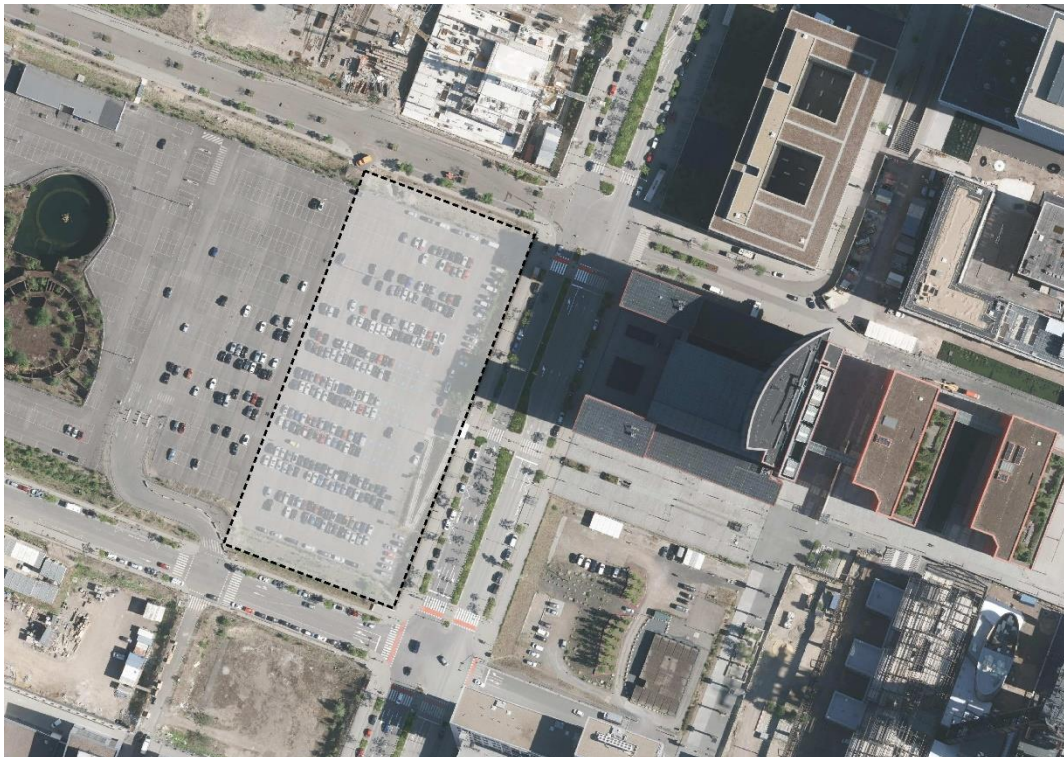
+/- 1,12 ha
+/- 248 WE (Wohneinheiten)

Ein „mesurage cadastral“ ist durchzuführen, um die genauen Angaben der Wohndichte bestimmen zu können.

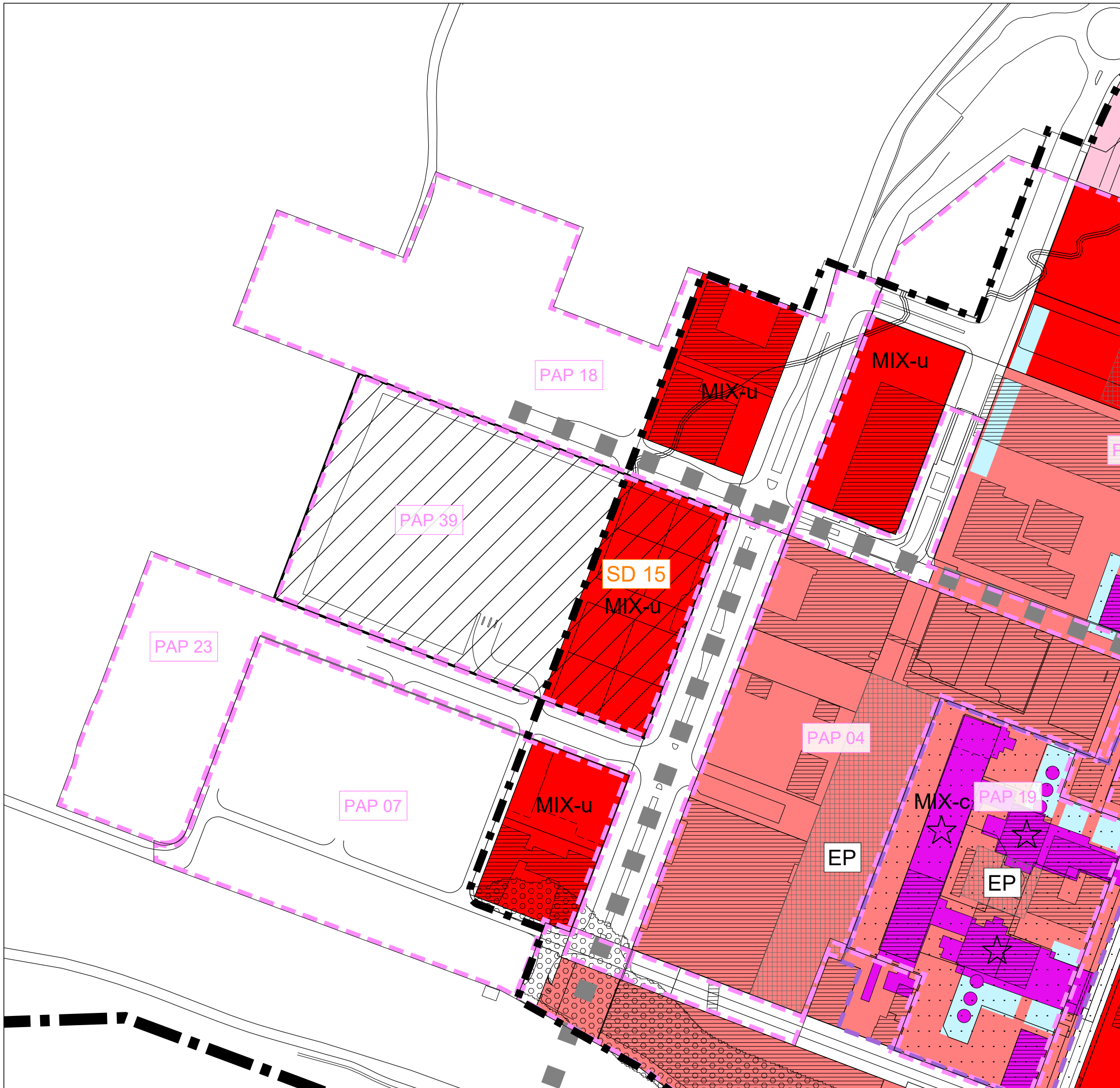
Das Potential an Wohneinheiten wurde abgeschätzt basierend auf den gegenwertig vorliegenden Angaben.



Fond de plan : Administration du Cadastre et de la Topographie
Localisation du schéma directeur sur orthophoto







Légende

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

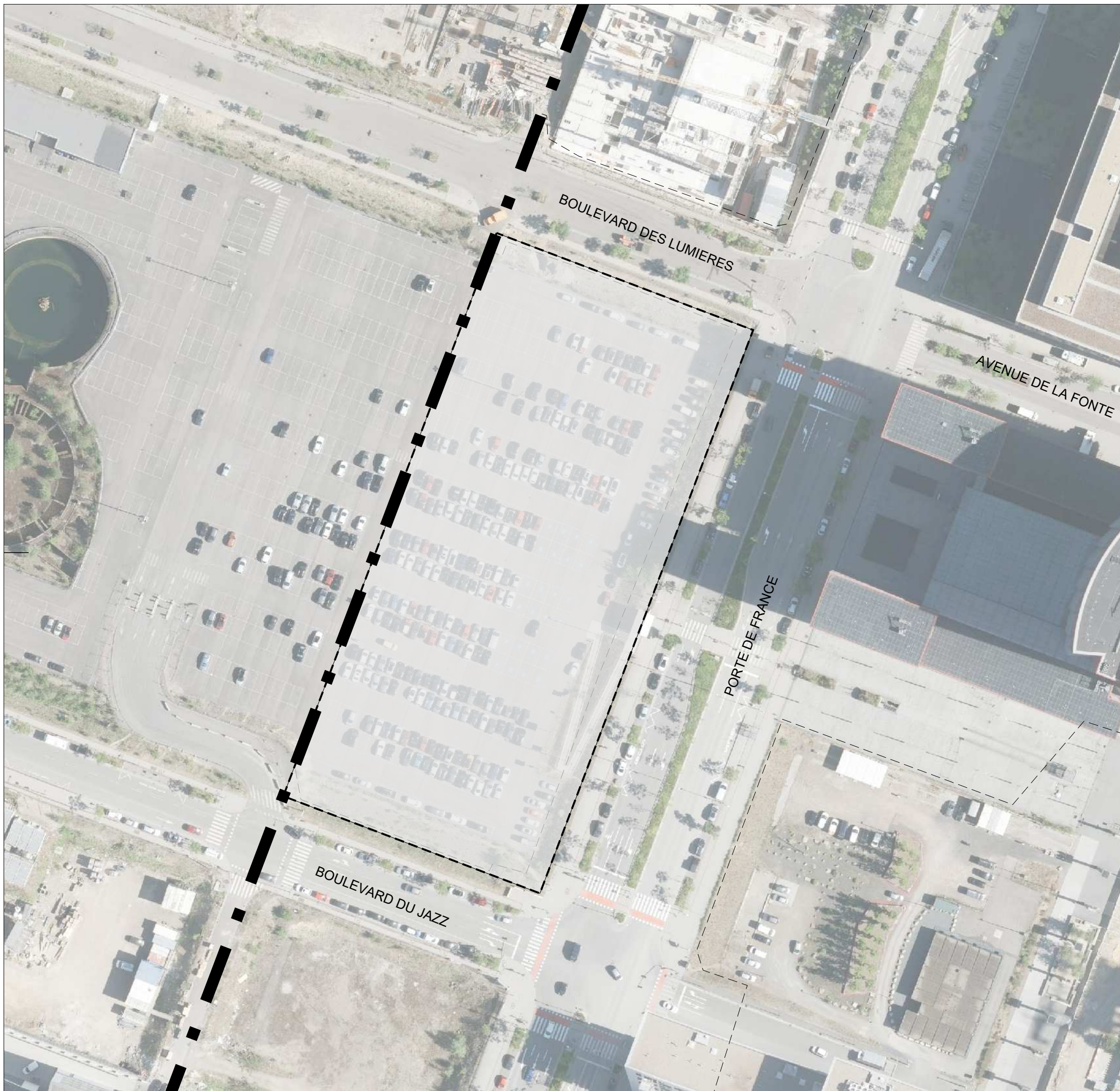
HAB-1	Zone d'habitation 1
HAB-2	Zone d'habitation 2
MIX-c	Zone mixte urbaine centrale
MIX-u	Zone mixte urbaine
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières
SPEC-F	Zone spéciale du réseau ferroviaire
JAR	Zone de jardins familiaux et cités jardinières
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1
ECO-c2	Zone d'activités économiques communale type 2
ECO-r	Zone d'activités économiques régionale
ECO-n	Zone d'activités économiques nationale
COM	Zone commerciale
REC	Zone de sport et de loisir
SPEC-TR	Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge
SPEC-ST	Zone spéciale de station-service
SPEC-RR	Zone spéciale de rétention et refroidissement

Zone verte



AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées

P17	Plan d'aménagement particulier approuvé
SD 00	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
[diagonal lines]	Zone d'aménagement différé
[grid]	Zone de servitude "urbanisation"
EP	Zone de servitude "urbanisation - espace public"
IT	Zone de servitude "urbanisation - isolement/transition"
CE	Zone de servitude "urbanisation - cours d'eau"
[dotted]	Secteur et élément protégés de type "environnement construit"
[purple square]	Construction à conserver
[purple triangle]	Petit patrimoine à conserver
[purple outline]	Gabarit et / ou élément d'une construction existante à préserver
[diagonal lines]	Couloir pour projets routiers
[vertical lines]	Couloir pour projets de mobilité douce
[grey squares]	Couloir réservé aux transports en commun (bus, train, tram et autres)
[dotted]	Conduite SES
[plus signs]	Zone de risques d'éboulement miniers
[grid]	Zone de bruit ≥ 70dBA



Légende-type du schéma directeur



-  délimitation du schéma directeur
-  courbes de niveaux du terrain existant


Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- | | | | |
|---|---|---|--------------------------------------|
|  |  |  | Logement |
|  |  |  | Commerce / services |
|  |  |  | Artisanat / industrie |
|  |  |  | Equipements publics / loisir / sport |
| faible | moyenne | forte densité | |

Espace public


-  Espace minéral cerné / ouvert
-  Espace vert cerné / ouvert

-  Centralité


-  Elément identitaire / bâtiment à préserver


-  Mesures d'intégration spécifiques


-  Séquences visuelles - axe visuel


-  Seuil / entrée de quartier, de ville, de village


Concept de mobilité 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 / parking souterrain

-  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

-  Repère visuel

Ville d'Esch-sur-Alzette

Service du Développement Urbain



Schéma Directeur

Projet: Central Square

Document: Schéma directeur / Répartition sommaire des densités

Echelle: 1:1000

Référence: SD-CENTRAL SQUARE 06.2018 SCHEMA dw.mp

Date: 20 juillet 2018

