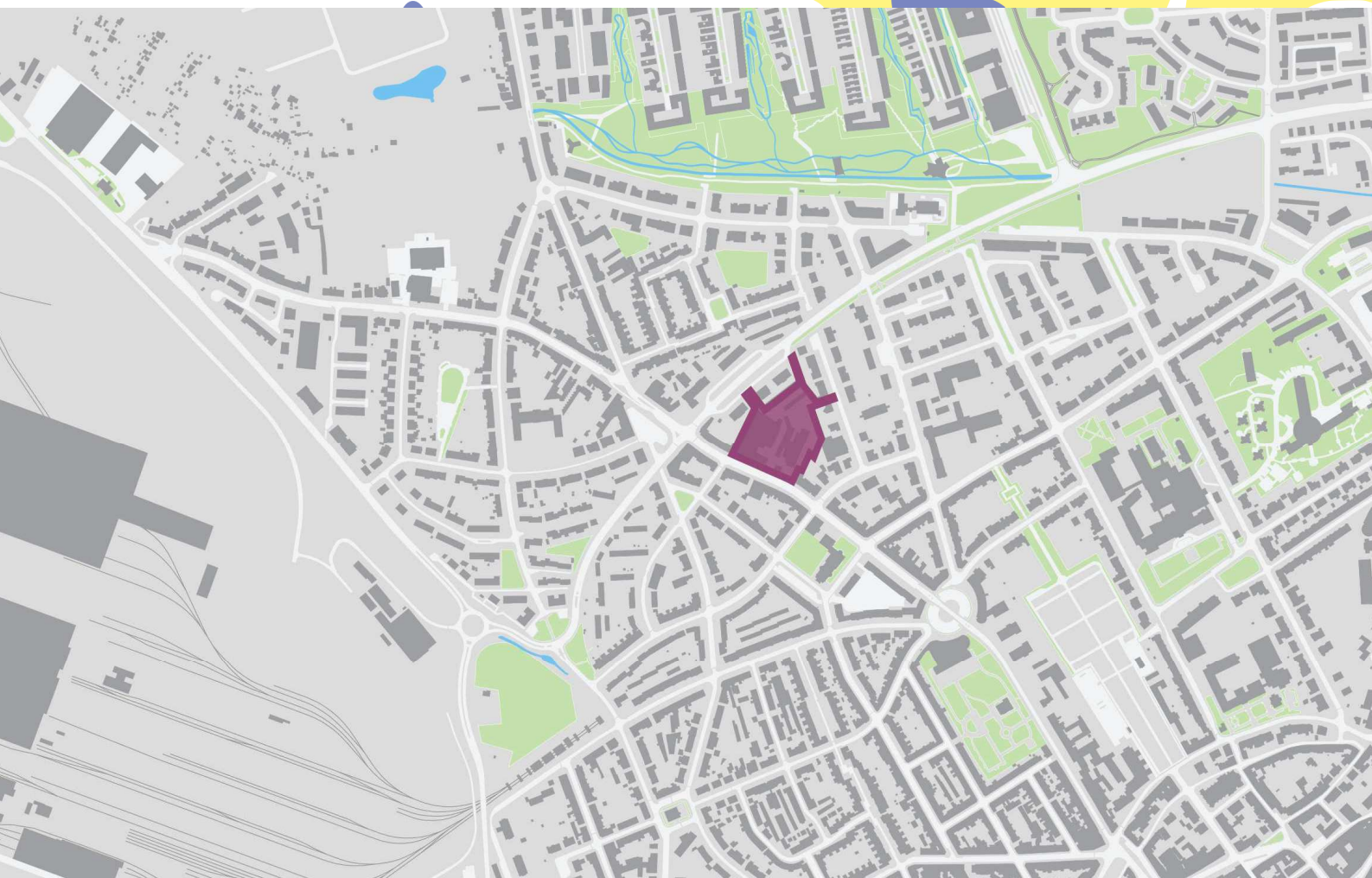




3. SCHEMA DIRECTEUR ANCIEN SITE EVILUX

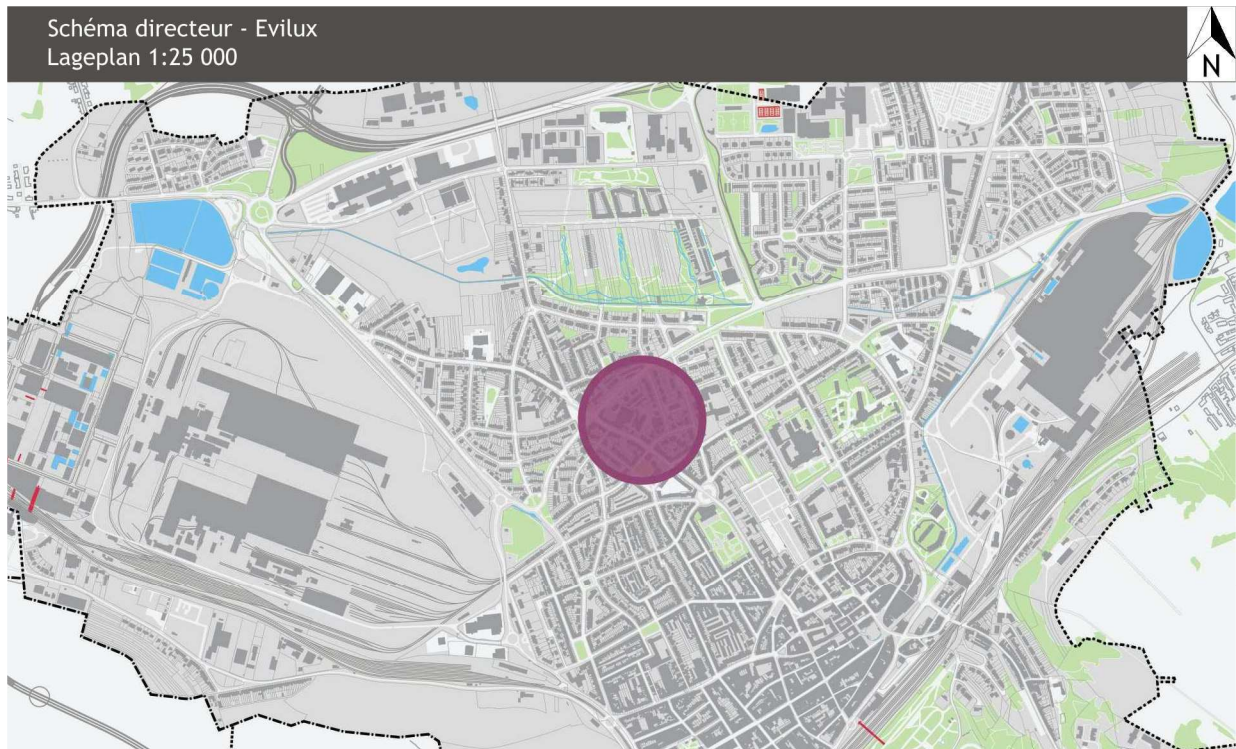


INDEX

1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE
2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT
4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT
5. UMSETZUNGSKONZEPT
6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT
7. GESTALTUNGSVORSCHLÄGE
8. DARSTELLUNG IM PAG
9. REFRENZBILDER

1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE

1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen



	Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gegenwertig weist die Straßenfront eine heterogene Bauform auf mit starken Gestaltungsgegensätzen insbesondere im Maßstab. ▪ Unrationelle Nutzung ▪ Der Blockinnenbereich wird dominiert von Garagen- und Hallenbebauung ▪ Eine Aufenthaltsqualität ist nicht gegeben
1.2	Entwicklungsleitlinien	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachverdichtung des Blockinnenbereichs für Wohnzwecke ▪ Aufwertung mittels mehr Begrünung, insbesondere Anwendung von grünen Flachdächer ▪ Hofbildende Wohnhausbebauung im Blockinnenbereich ▪ Blockrandbebauung mit individuell gestalteten Gebäuden/Gebäudeelementen

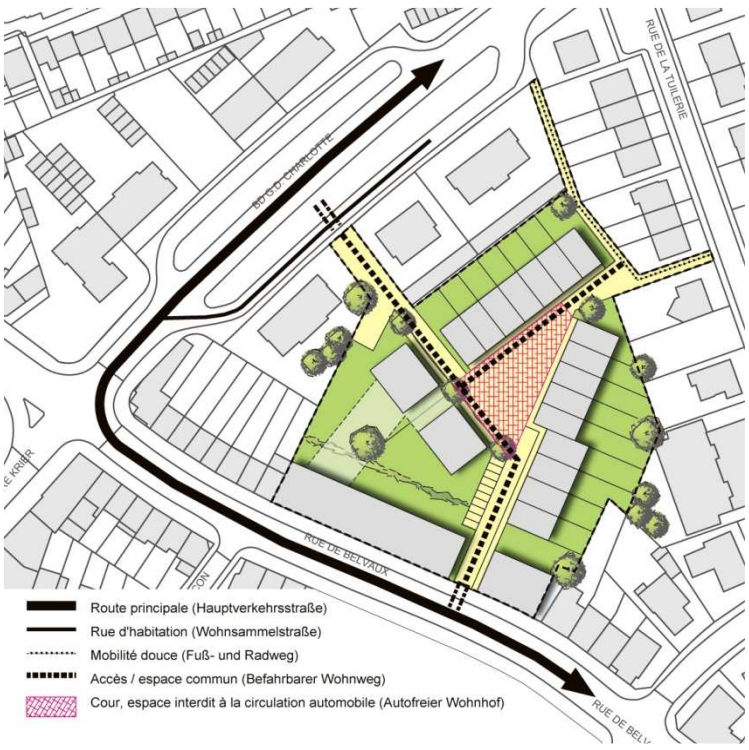
2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1	Identität	Wohngebiet in verdichteter Bauweise mit Mischnutzung entlang Hauptverkehrsachse
2.2	Städtebauliches Programm	Wohnen mit Mischnutzung
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	25% der Fläche wird für Erschließungszwecke genutzt
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	Die hofförmige Gruppierung der Gebäudegruppen soll einen öffentlichen Platzbereich bilden mit Aufenthaltsqualität (Wohnhof)
2.5	Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im - und zwischen den Quartieren	Der Blockinnenbereich ist, neben den befahrbaren Eingangsbereichen, nord-östlich sowie nord-westlich über Fußwegverbindungen an die umliegenden Straßenverläufe angebunden
2.6	Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbesondere städtebauliche Integration (Maß der baulichen Nutzung)	Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Im Blockinnenbereich ist auf eine verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zu achten (Besonnung/Verschattung etc)
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	Zentrale Versorgungsstrukturen sind entlang der rue de Belvaux vorzusehen
2.8	Dichteverteilung	Hohe Dichte entlang der rue de Belvaux: 120 -150 WE/ha Mittlere Dichte im Blockinnenbereich: 30 - 40 WE/ha

		Siehe weiter FICHE: « Démarche pour la définition du degré d'utilisation du sol » im Anhang
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	Entlang „rue de Belvaux“: Geschosswohnungsbau Blockinnenbereich: vorwiegend Reihenhausbau und Geschosswohnungsbau mit max. 6 WE / Gebäude zulässig
2.10	Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	Beeinträchtigungen sind von der vorgeschlagenen städtebaulichen Maßnahme nicht zu erwarten. Es ist darauf zu achten, dass ausreichende und verträgliche Abstände zu der angrenzenden Wohnbebauung gewählt werden.
2.11	Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen	ohne Bedeutung
2.12	Schützenswerte bauliche und natürliche Elemente	ohne Bedeutung

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

3.1	Verbindungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Hofbebauung im Blockinnenbereich soll mittels einer Querverbindung zwischen Bvd Grand-Duchesse Charlotte und rue de Belvaux durchgehend erschlossen werden.
-----	--------------	---


<p>3.2</p>	<p>Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes</p>	<p>*Karte - Anhang 1</p> 
<p>3.3</p>	<p>Stellplatzkonzept</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Tiefgarage ist im Blockinnenbereich vorzusehen ▪ Der Stellplatzschlüssel ist restriktive zu wählen, da das Gebiet gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist
<p>3.4</p>	<p>Zugang zum öffentlichen Transport</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb eines Radius von 200m befinden sich zwei Bushaltestellen, mit direkten Verbindungen zum Stadtzentrum, sowie zu den umliegenden Gemeinden
<p>3.5</p>	<p>Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwendung von durchlässigen Flächenbelägen für den zentralen Wohnhof wie auch für Eingangsbereiche und mögliche Parkplatzstreifen ▪ Gründächer ▪ Bepflanzen von Bäumen / Begrünung Wohnhof

4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

<p>4.1</p>	<p>Integration in die Landschaft</p>	<p>ohne Bedeutung</p>
<p>4.2</p>	<p>Grünzüge und ökologische Vernetzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bildung eines bedeutenden Grünbereichs im Blockinnenbereich, durch großzügige private Grünanlagen ▪ Die Flachdächer sind als begrünte Flächen auszugestalten

4.3	Zu erhaltende Biotope	ohne Bedeutung
-----	-----------------------	----------------

5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	Ohne Bedeutung
5.2	Machbarkeit	Die Mehrheit der Fläche entfällt auf 4 unterschiedliche Besitzer. Lediglich im Bereich der Garagenbauten sind mehrere Besitzer betroffen. Die Mobilisierbarkeit der betroffenen Flächen ist zu prüfen.
5.3	Phasierung	Unterschiedliche Entwicklungsstufen sind möglich. *Karte - Anhang 2
		
5.4	Ggf. Geltungsbereiche der /des „PAP“	Ohne Bedeutung, entsprechend Phasierung zu wählen

6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

6.1	Wohnbebauung und sonst. Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> Minimierung des Flächenverbrauchs durch die Nutzung einer bereits bebauten Fläche → Nachverdichtung
-----	---------------------------------	---

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dachbegrünung
6.2	Dienstleistung, Einkaufen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Wohnen in direkter Nähe zu Nachversorgungsstrukturen
6.4	Freiräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnhof mit Aufenthaltsqualität schaffen → soziale Kontaktmöglichkeiten; Grünbereiche; beispielbare Bereiche; Sitzgelegenheiten ...

7. GESTALTUNGSVORSCHLAG *KARTE - ANHANG 3



8. DARSTELLUNG IM PAG / MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (Représentation schématique du degré d'utilisation du sol)

3	SD_Evilux [HAB-2] / [MIX-u]		
COS	max. 0.5	CUS	max. 1.5
CSS	max. 0.6	DL	max. 79

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

+/- 89 WE (Wohneinheiten)

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

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

9. REFERENZBILDER

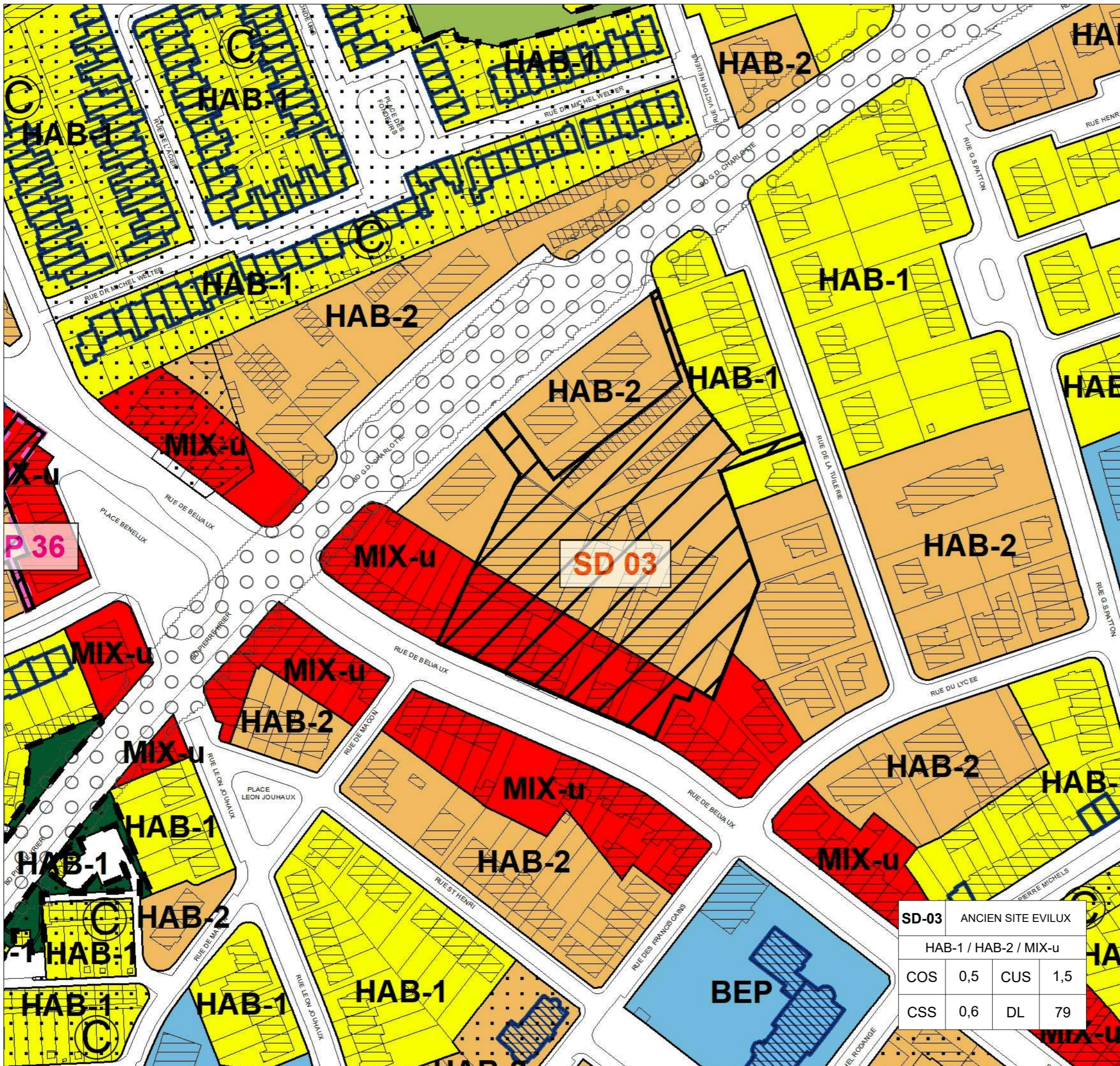


Wohnhof ; www.elch.la



KölnInnenhofbebauung_UtePiorethArchitektur





SD-03	ANCIEN SITE EVILUX		
	HAB-1 / HAB-2 / MIX-u		
COS	0,5	CUS	1,5
CSS	0,6	DL	79

Legende

- Parcelle cadastrale (1)
- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Immeuble (1)
- Immeuble en réalisation (1)
- Délimitation de la zone verte

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- MIX-u Zone mixte urbaine centrale
- MIX-u Zone mixte urbaine
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-2 Zone d'activités économiques communale type 2
- ECO-3 Zone d'activités économiques régionale
- ECO-4 Zone d'activités économiques nationale
- COM Zone commerciale
- GARE Zone de gares ferroviaires et routières
- JAR Zone de jardins familiaux et cités jardinières
- REC Zone de sports et de loisirs
- REC-1S Zone de sports et de loisirs «Terrain sportif»
- REC-1H Zone de sports et de loisirs «Hôtel»
- REC-C Zone de sports et de loisirs «Camping»
- REC-PA Zone de sports et de loisirs «Parc Animalier»
- REC-S Zone de sports et de loisirs «Chalet de scouts»
- SPEC-TR Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge
- SPEC-F Zone spéciale du réseau ferroviaire
- SPEC-RR Zone spéciale de rétention et reforoisement
- SPEC-ST Zone spéciale de station-service
- SPEC-TE Zone spéciale de transport d'énergie électrique
- SPEC-CH Zone spéciale centre hospitalier
- SPEC-CE Zone spéciale d'activités économiques - îlot d'entreprises

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

Coefficient d'Occupation du Sol (surface d'emprise au sol / terrain net) → COS max, CUS max, CSS max, DL max

Coefficient d'Utilisation du Sol (surface construite brute / terrain brut) → CUS max, DL max

Dessais de Logements (nombre de logements / terrain brut)

Zone verte

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière (2)
- PARC Zone de parc public
- VERD Zone de verdure

Zones superposées

- Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
- Plans d'aménagement particulier approuvés, à titre indicatif
- Zone d'aménagement différé (ZAD)
- Zone de servitude "urbanisation"
- Zone de servitude "urbanisation - espace public"
- Zone de servitude "urbanisation - isolement/transition"
- Zone de servitude "urbanisation - cours d'eau"
- Zone de servitude "urbanisation - rétention"
- Zone de servitude "urbanisation - biotopes et éléments paysagers"
- Zone de servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- Zone de servitude "urbanisation - spécifique 1^{er} arrondissement Bierg"
- Couloir pour projets routiers (3)
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir réservé aux transports en commun (bus, train tram et autres) à titre indicatif
- Secteur protégé de type "environnement construit"
- Construction à conserver
- Petit patrimoine à conserver
- Construction avec des éléments identitaires à conserver
- Mur à conserver
- Secteurs et éléments protégés de type "vestiges archéologiques" (4)
- Secteurs et éléments protégés de type "éboulements miniers"
- Zone à risques naturels prévisibles de type "éboulements miniers" (5)
- Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (5)
- Zone de bruit (8)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

- à l'aménagement du territoire
- à la protection de la nature et des ressources naturelles
- Zone protégée d'intérêt national - ZPIN (7)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (8)
- Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection des oiseaux (8)
- à la protection des sites et monuments nationaux (9)
- Immeubles et objets classés monuments nationaux
- Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
- à la gestion de l'eau (10)
- Zone inondable - HQ 100
- Zone inondable - HQ extrême

Indications complémentaires (à titre indicatif)

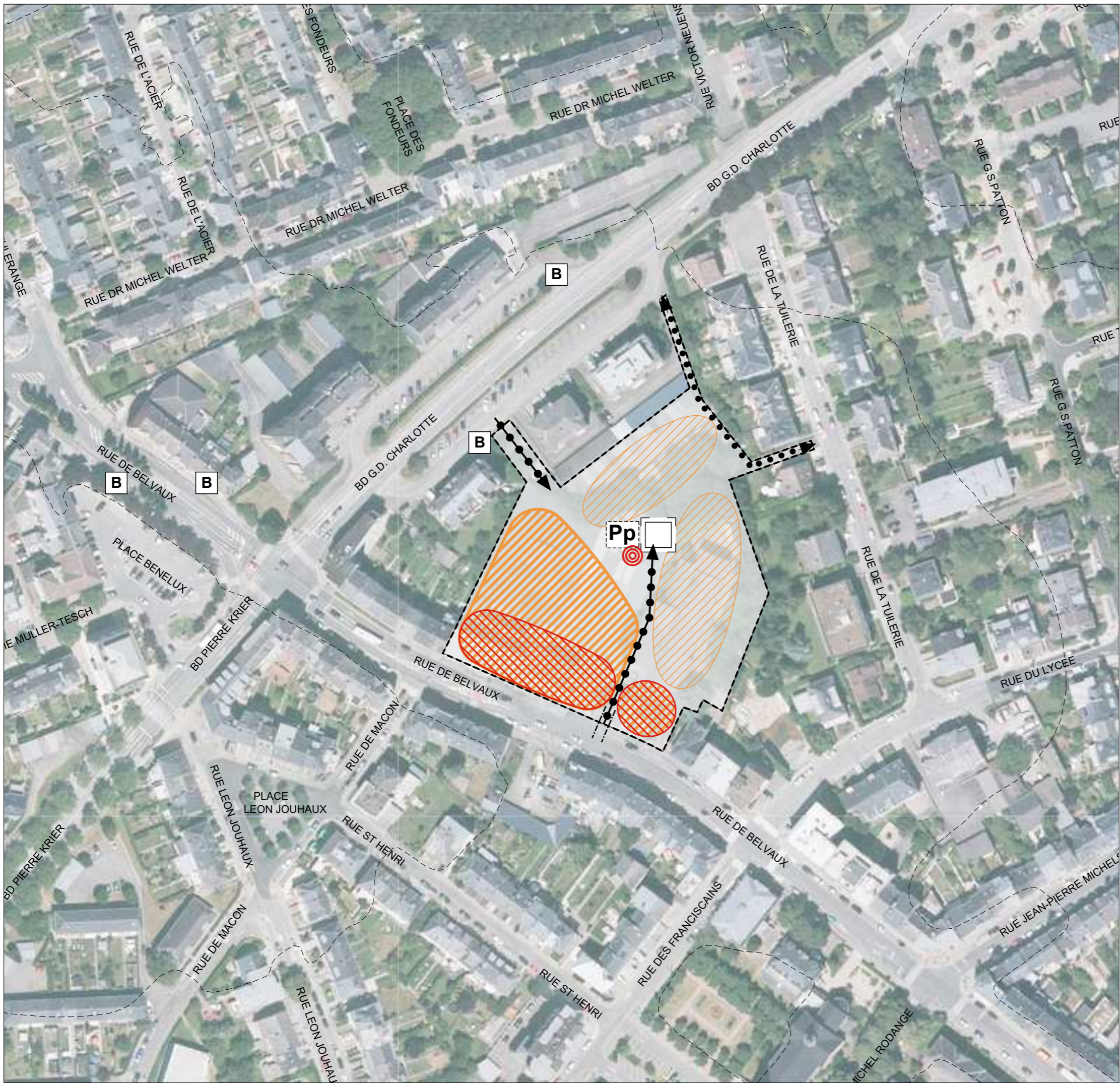
- Biotopes et Habitats d'espèces protégées Art. 17, 20 + 21 (relevé non exhaustif) (11)
- Biotopes protégés
- Habitats d'espèces protégées
- Espèces végétales protégées
- Sites de reproduction, de chasse et d'aires de repos d'espèces intégralement protégées

Fond de plan

- Limite de la commune (1)
- Limite de l'Etat (1)
- Voirie (1)
- Eaux stagnantes (1)
- Cours d'eau (1)
- Sport (1)
- Couloir SES (1)

Source :

(1) Fond de plan cartographique de la Ville d'Esch-sur-Alzette, mars 2016. Immeubles mis à jour en janvier 2019.
 (2) Base de Données Topo-Cartographique (SD-L-TC), Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008. Les forêts ont été partiellement adaptées par a+s.
 (3) Projet de Plan Directeur Sectoriel Transports, 2018.
 (4) Centre national de recherche archéologique, zone rouge et partie de zone orange / Amis de l'histoire et du Musée de la Ville d'Esch-sur-Alzette, 2016.
 (5) Loi du 26 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses et portant modification de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements - Inspection du Travail et des Mines.
 (6) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2016 (LDEN) Routes principales, rail et autoroutes ≥ 65 dBA.
 (7) Administration de la Nature et des Forêts, ZPIN déclarées, avril 2018.
 (8) MDDI - Département de l'Environnement, Zones Natura 2000, Directive Habitats - ZSC - Zones spéciales de conservation, septembre 2015.
 (9) Service des sites et monuments nationaux, Liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale, état au 1 janvier 2021.
 (10) Administration de la Gestion de l'Eau, zone inondable, 2018.
 (11) Zeyen+Baumann (2020) « Strategische Umweltprüfung » (SUP) zur Neuaufstellung des Plan d'Aménagement Général (PAG), avril 2020.



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

Centrality

- Centrality

Elément identitaire / bâtiment à préserver

- 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: Ancien Site Evilux

Document: Schéma directeur / Répartition sommaire des densités

Echelle: 1:1500

Référence: SD-EVILUX 10.2019 SCHEMA Cartouche

Date: 5 février 2021

