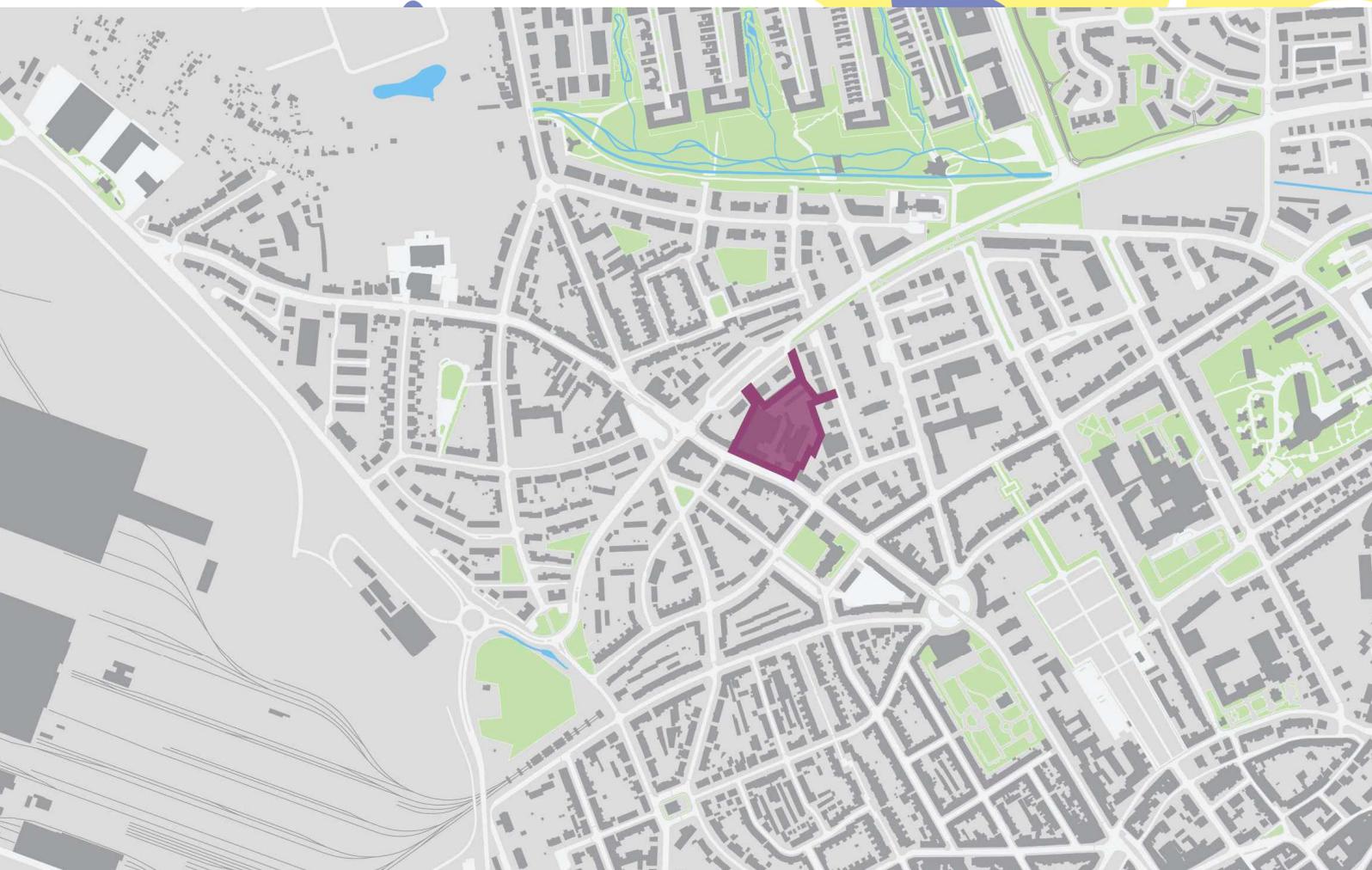




3. SCHEMA DIRECTEUR ANCIEN SITE EVILUX

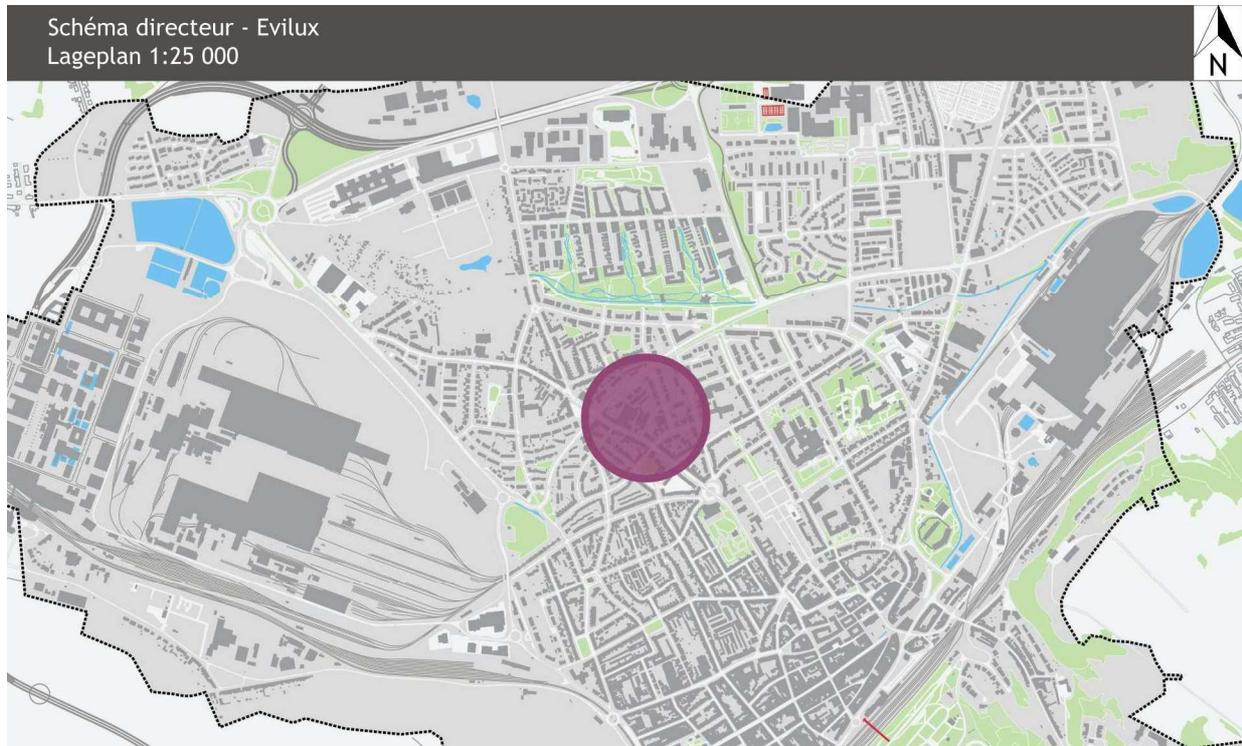


INDEX

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

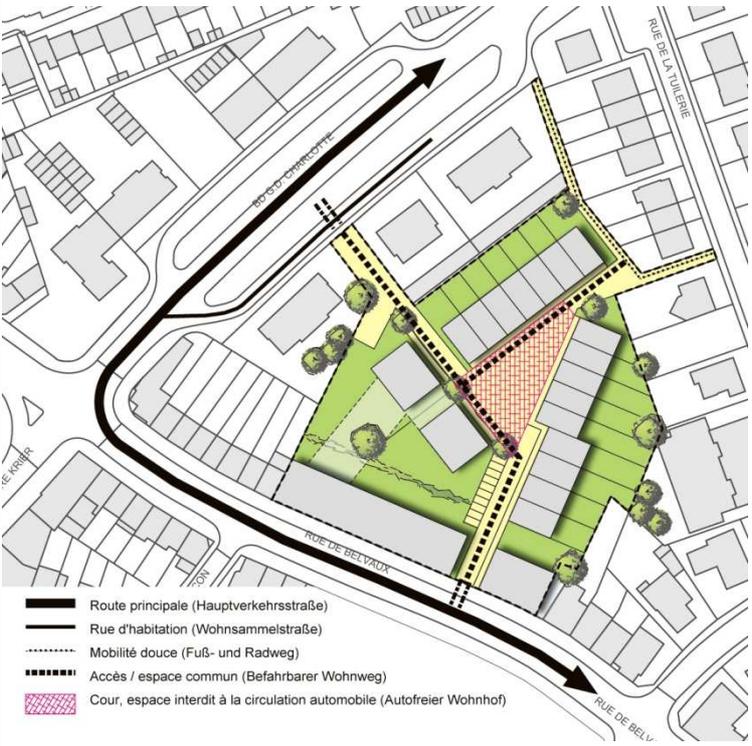
2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

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. 1.0
CSS	max. 0.6	DL	max. 90

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

+/- 74 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

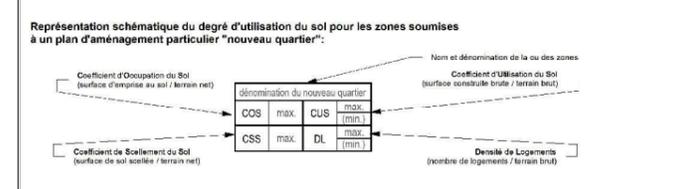




Legende

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

	Zone d'habitation 1		Zone de gares ferroviaires et routières
	Zone d'habitation 2		Zone de sports et de loisirs
	Zone mixte urbaine centrale		Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge
	Zone mixte urbaine		Zone spéciale de réseau ferroviaire
	Zone de bâtiments et équipements publics		Zone spéciale de rétention et refoisonnement
	Zone d'activités économiques communale type 1		Zone spéciale de station-service
	Zone d'activités économiques communale type 2		Zone spéciale de transport d'énergie électrique
	Zone d'activités économiques régionale		Zone spéciale centre hospitalier
	Zone d'activités économiques nationale		Zone de jardins familiaux
	Zone commerciale		



Zone verte

	Zone agricole		Zone de parc public
	Zone forestière (2)		Zone de verdure

Zones superposées

	Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		Secteur protégé de type "environnement construit"
	Plans d'aménagement particulier approuvés, à titre indicatif		Construction à conserver
	Zone d'aménagement différé (ZAD)		Petit patrimoine à conserver
	Zone de servitude "urbanisation"		Gabarit et / ou élément d'une construction existante à préserver
	Zone de servitude "urbanisation - espace public"		Secteurs et éléments protégés de type "vestiges archéologiques"
	Zone de servitude "urbanisation - isolement/transition"		Zone de risques naturels prévisibles de type "éboulement miniers"
	Zone de servitude "urbanisation - cours d'eau"		Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (4)
	Zone de servitude "urbanisation - rétention"		Zone de bruit (5)
	Coulour pour projets de mobilité douce		
	Coulour réservé aux transports en commun (bus, train tram et autres)		

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

	à la protection de la nature et des ressources naturelles		à la protection des sites et monuments nationaux (8)
	Zone protégée d'intérêt national - ZPIN (6)		Immeubles et objets classés
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (7)		Monuments nationaux
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection des oiseaux (7)		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire
			Inventaire supplémentaire

Fond de plan

	Eaux stagnantes (1)		Coulour SES (1)
	Cours d'eau (1)		
	Sport (1)		

Sources

(1) Fond de plan cartographique de la Ville d'Esch-sur-Alzette, mars 2018. Bâtiments mis à jour en janvier 2019.
 (2) Base de Données Topo-Cartographique (BD-LTC), Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008. (les forêts ont été partiellement adaptées par a-a)
 (3) Projet de Plan Directeur Sectoriel Transports, 2018
 (4) Loi du 25 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.
 (5) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2016 (LDEN)/ Routes principales, rail et autoroutes ≥ 65 dBA
 (6) Administration de la Nature et des Forêts, ZPIN déclarées, avril 2018
 (7) MDDI - Département de l'Environnement, Zones Natura 2000, Directive Habitats - ZSC - Zones spéciales de conservation, septembre 2015
 (8) Service des sites et monuments nationaux, Liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale, état au 16 janvier 2019
 (9) Administration de la Gestion de l'Eau, Zone inondable, 2018

