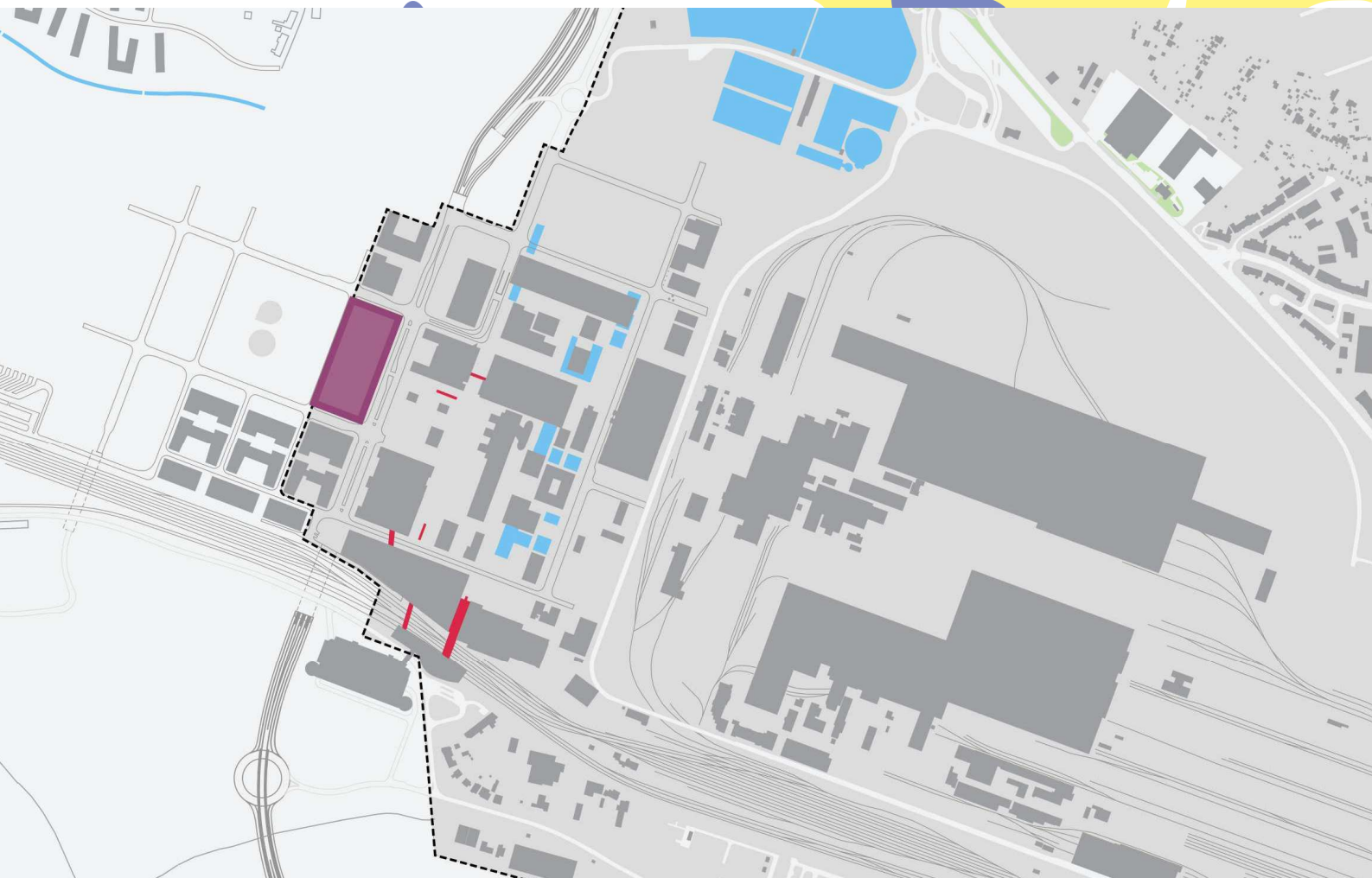




15. SCHEMA DIRECTEUR CENTRAL SQUARE

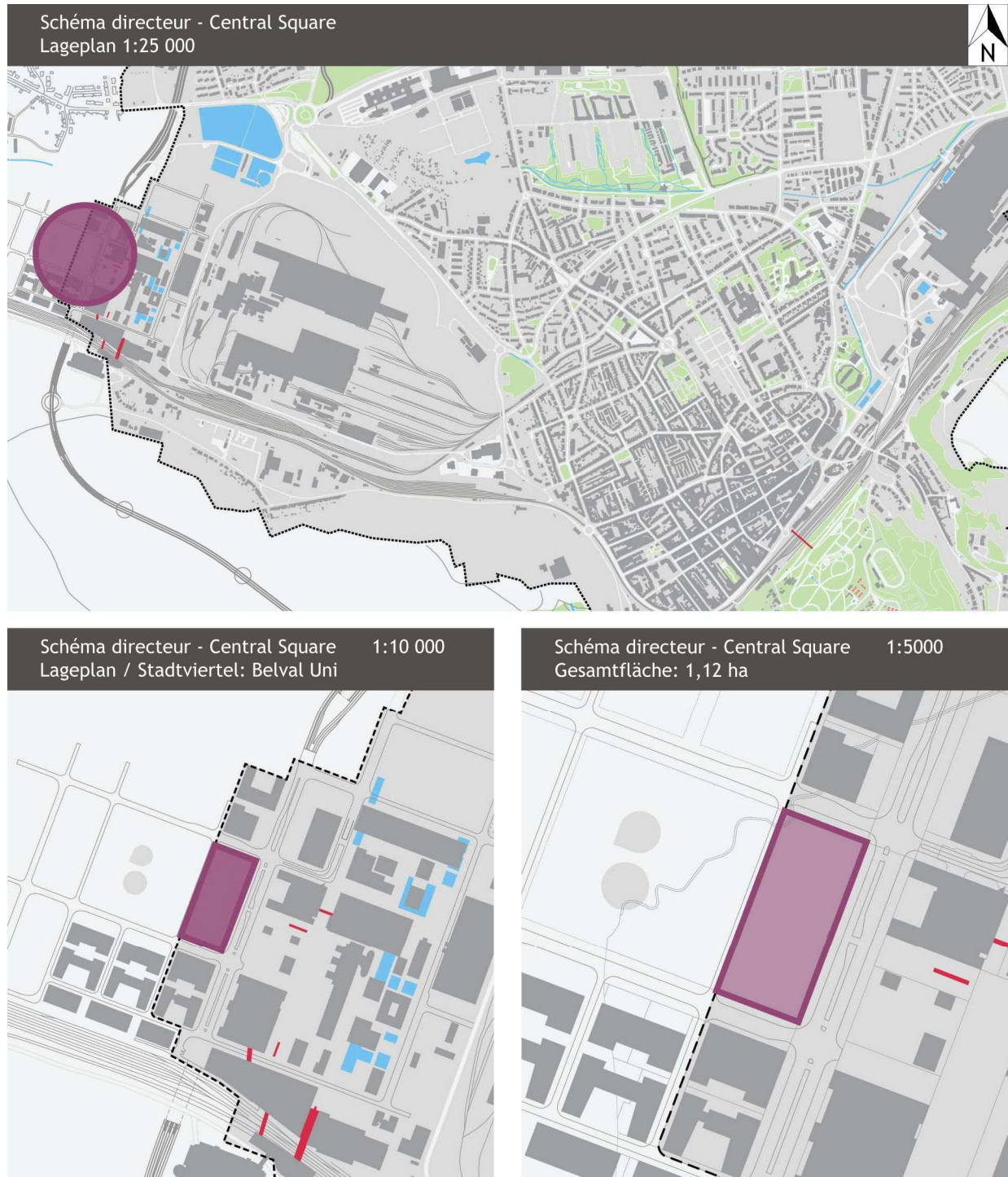


INDEX

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

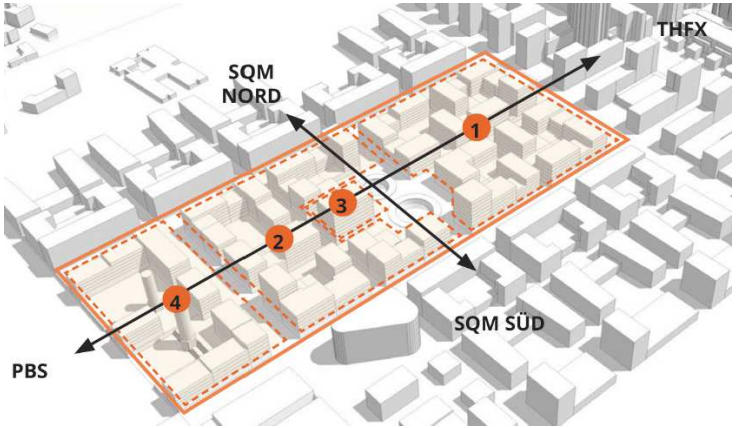
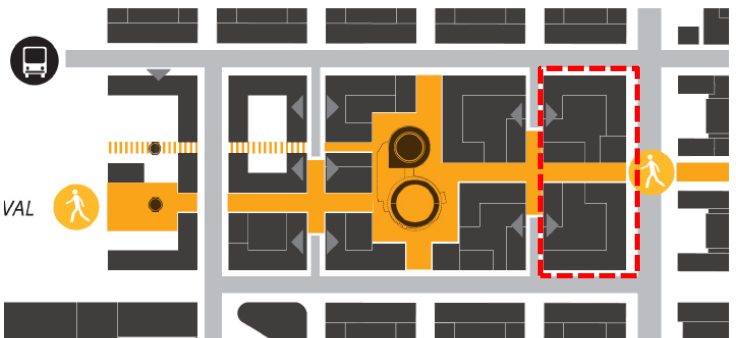
1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen



	<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.
--	---------------------------------	--

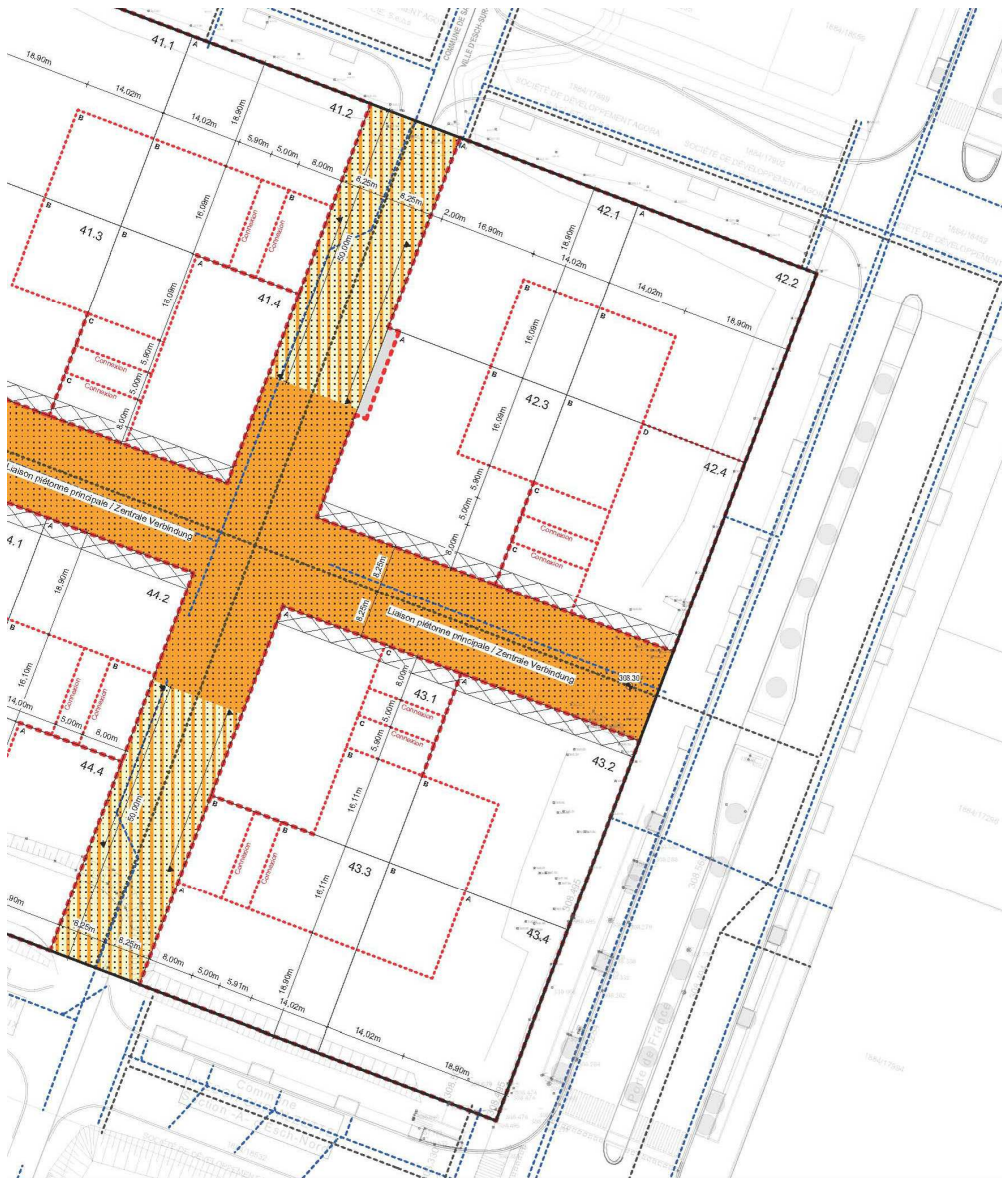
		
	<p>Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume</p>	<p>Durch eine konsequente Nutzungsmischung entspricht das Projekt dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und fördert demgemäß die sanfte Mobilität. In dieser Hinsicht wird ein besonderes Augenmerk auf die Ausgestaltung von fuß- und 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

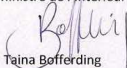


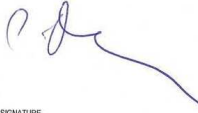

Le PAP « PAP Central Square 02.03A modification ponctuelle » a été approuvé par la Ministère de l'Intérieur le 04.02.2019.

La représentation schématique du degré d'utilisation du sol qui est inscrite dans la partie graphique du PAG est tirée du PAP approuvé.

GRAPHISCHE DARSTELLUNG (LOS 42+43)



Source : PAP « PAP Central Square 02.03A modification ponctuelle » à Belval, variante 09/11/2018, Dewey Muller Architectes Urbanistes.

PROJET PAP NQ 02.03 A CENTRAL SQUARE		Référence : <u>18294159C</u> Le présent document appartient à ma décision d'approbation du : <u>09.10.2018</u> La Ministre de l'Intérieur  Tina Bofferding			
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 20.11.2018 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 D-50674 KÖLN TELEPHONE +49 (0) 221 925 888-0 TELECOPIE +49 (0) 221 925 888-50		09.11.2018  DATE / SIGNATURE			
PHASE DE PLANIFICATION PROCEDURE D'ADOPTION		ECHELLE PARTIE GRAPHIQUE / SERVITUDES 1 : 500 / 1 : 1.000			
OBJET PAP NQ PARTIE GRAPHIQUE - 1/2					
	NOM	DATE	N° PROJET	N° PLAN	INDICE
DESSINE PAR	MK	15.06.2016	1526	E-1-01	b
CONTROLE PAR					
RESPONSABLE				FORMAT DIN A0	

4. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (Représentation schématique du degré d'utilisation du sol)

15	SD_CENTRAL SQUARE [MIX-u]		
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

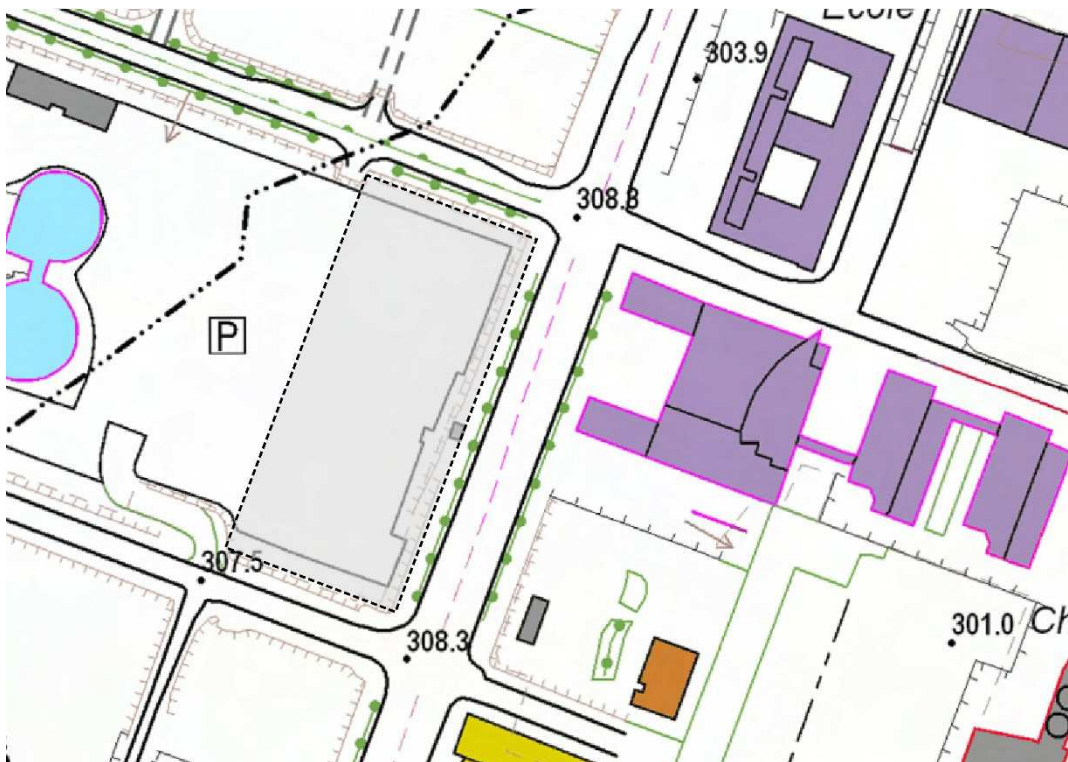
CSS : Coefficient de scellement_ le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

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

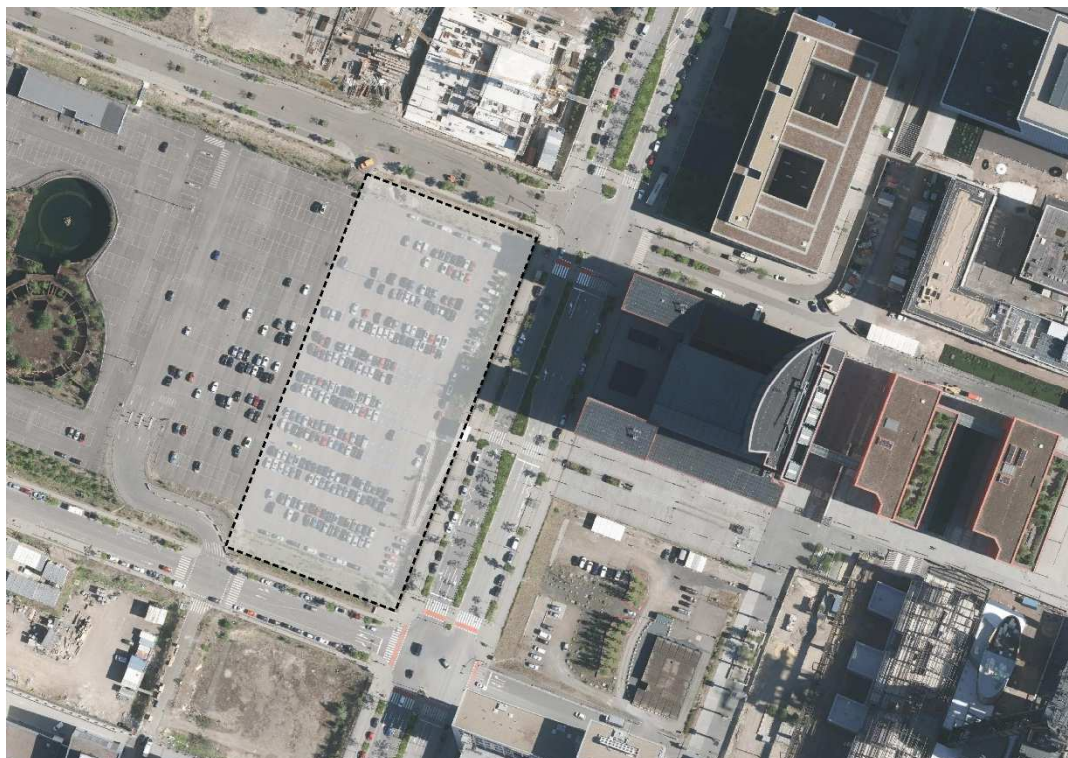
+/- 1,12 ha
+/- 248 WE (Wohneinheiten)

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

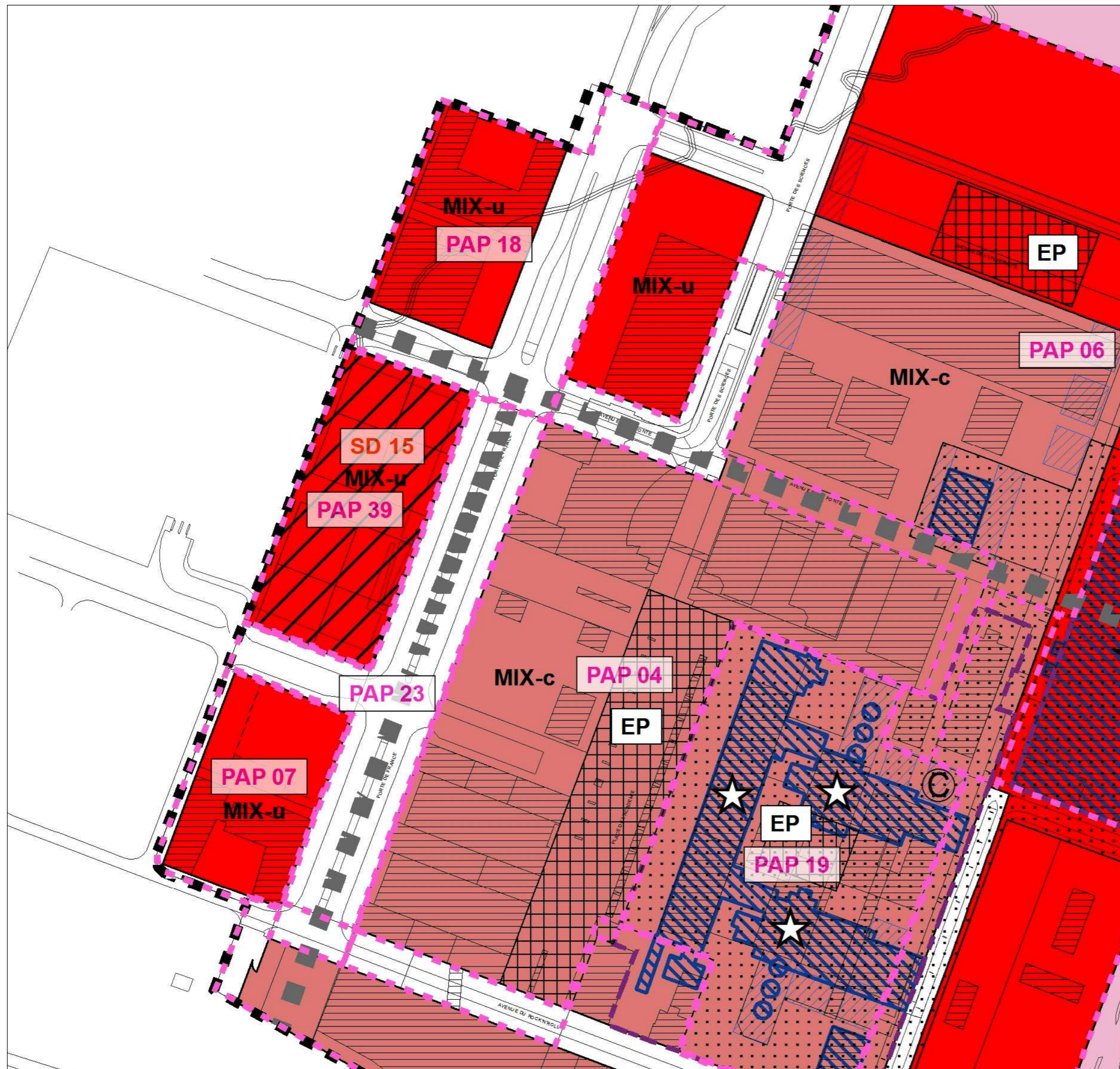
Das Potential an Wohneinheiten wurde abgeschätzt basierend auf den gegenwertig vorliegenden Angaben.



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





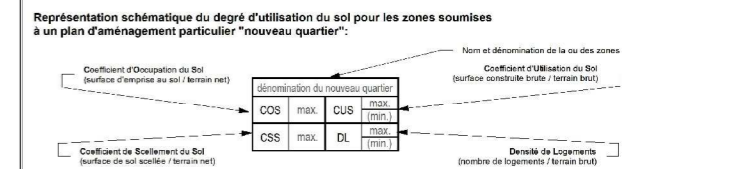


Legende

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

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 du réseau ferroviaire
	Zone de bâtiments et équipements publics		Zone spéciale de rétention et refroidissement
	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 différencié (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"		Mur à conserver
	Zone de servitude "urbanisation - isolement/transition"		Secteurs et éléments protégés de type "vestiges archéologiques"
	Zone de servitude "urbanisation - cours d'eau"		Zone de risques naturels prévisibles de type "éboulement miniers"
	Zone de servitude "urbanisation - rétention"		Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (4)
	Coulis pour projets de mobilité douce (3)		Zone de bruit (5)
	Coulis réservés aux transports en commun (bus, train tram et autres)		

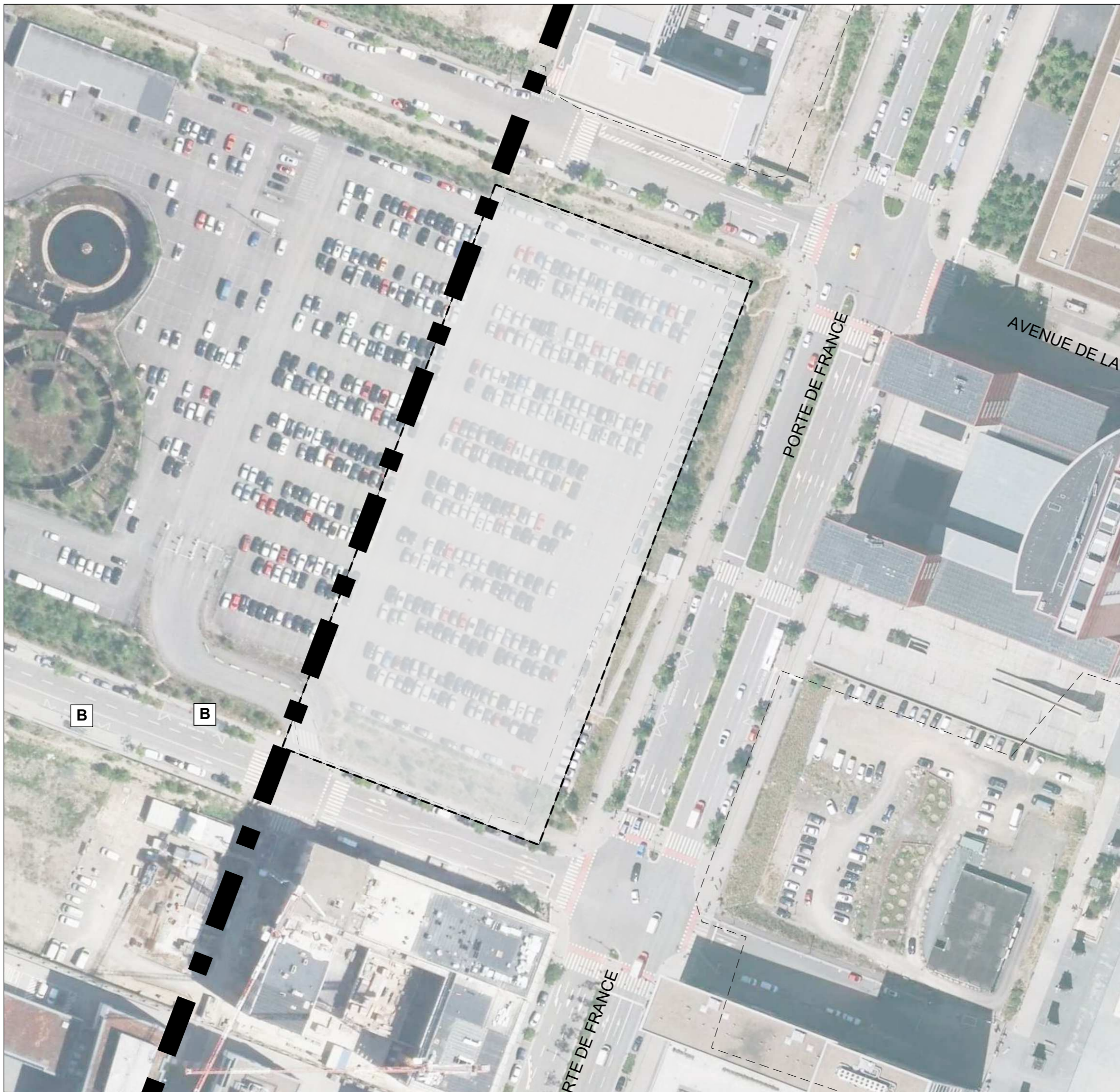
Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

	à la protection de la nature et des ressources naturelles		à la protection des sites et monuments nationaux (8)
	Zone protégée d'intérêt national - ZPN (6)		Immeubles et objets classés monuments nationaux
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (7)		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection des oiseaux (7)		à la gestion de l'eau (9)
			Zone inondable - HQ 100
			Zone inondable - HQ extrême

Fond de plan

	Limite de la commune		Eaux stagnantes (1)		Coulis SES (1)
	Limite de l'État		Cours d'eau (1)		Sport (1)
	Voie (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, ZPN 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



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

- 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
- P Pp Parking public / privé
- B G 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 03.2019 SCHEMA Cartouche

Date: 8 mars 2019

