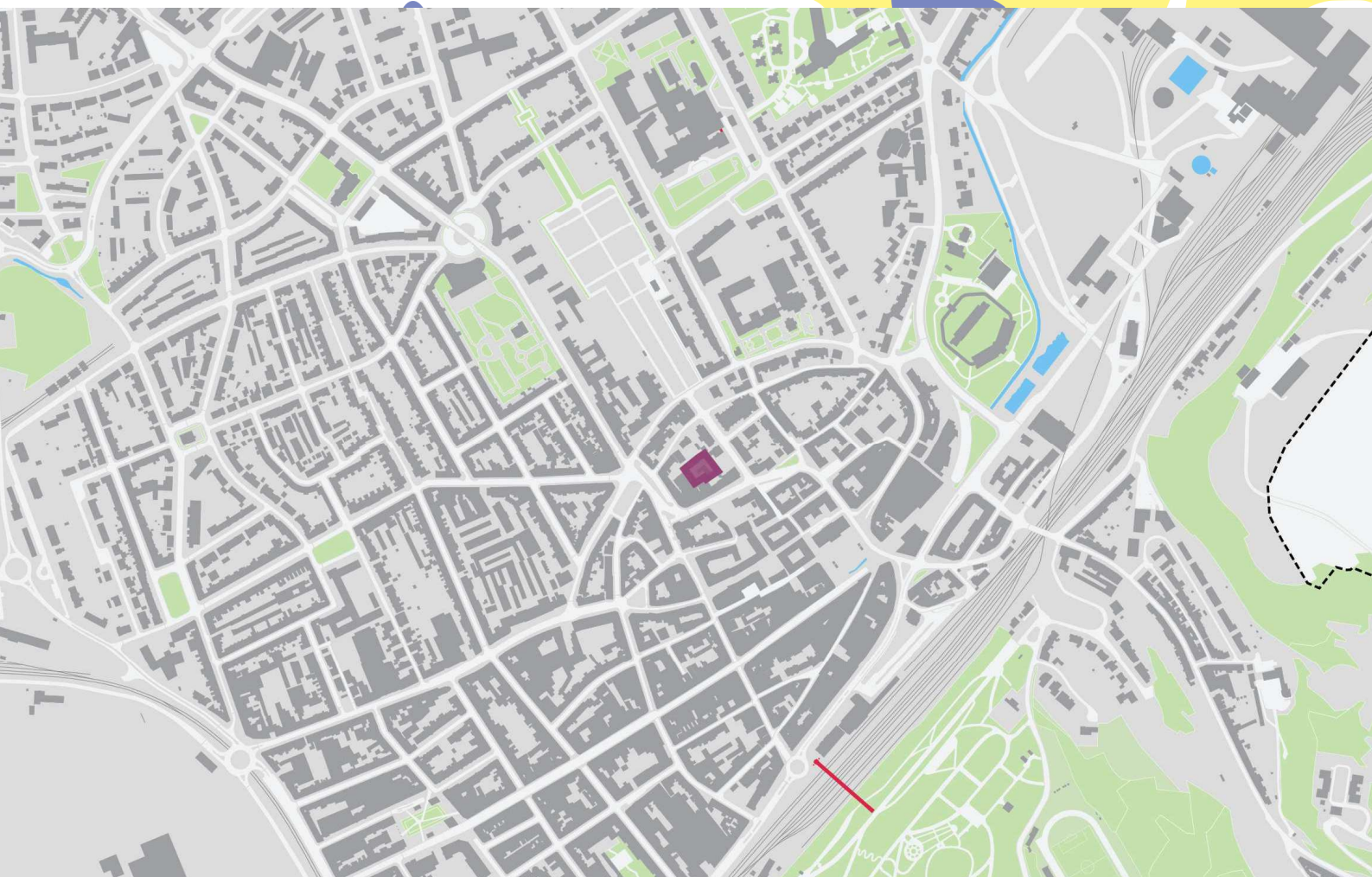




22. SCHEMA DIRECTEUR GRAND-RUE



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. VISUALISIERUNG

1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE

1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen



	Beschreibung	- Das Gebiet des hier betroffenen „Schéma Directeur“ liegt im Innenbereich des städtischen Blocks, zwischen den Straßenzügen „Grand-rue“, „Rue des Remparts“ und „Rue de l'Eglise“. - Gegenwertig stehen auf dem Gelände vorwiegend Garagenbauten. - Der nordwestliche Bereich erstreckt sich entlang einer bedeutenden Bebauungsstruktur, welche in der Vergangenheit einen Kinosaal beherbergte. Dieses Bauvolumen stellt eine starke Dominante in diesem Blockinnenbereich dar.
1.2	Entwicklungsleitlinien	- Aufwertung des Blockinnenbereichs mit stärkerer Begrünung - Vermehrte Nutzung der Potentiale innerhalb der bestehenden Blockbebauungen, im Sinne einer sinnvollen Nachverdichtung. - Wohnen im Blockinnenbereich - Den notwendigen Bedarf an zusätzlichen Betreuungsstrukturen, in sog. Maison Relais, abdecken.

2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1	Identität	Erneuerungsmaßnahme, mit Aufwertung einer Blockinnenstruktur.
2.2	Städtebauliches Programm	Betreuungsstruktur (Maison Relais) mit Wohnen
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	ohne Bedeutung
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	ohne Bedeutung
2.5	Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im - und zwischen den Quartieren	Das Projektgebiet ist über die Straße „Grand-rue“ an den öffentlichen Raum 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 und soll insbesondere zur Aufwertung des Innenbereichs beitragen.
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	ohne Bedeutung

2.8	Dichtevertelung	- Für das Gebiet wird ein, niedriger COS Wert definiert, um den Grünanteil entsprechend hoch zu halten. - Bis zu 4 Stockwerke sind möglich, damit kann ein CUS-Wert von 0,8 definiert werden
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	Das Projekt sieht die Umsetzung eines Gebäudes vor mit einer öffentlichen Einrichtung, für die Kinderbetreuung.
2.10	Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	- Bei der Ausgestaltung des Freiraums ist bei der Materialwahl darauf zu achten, dass keine Hitzeinsel im Innenbereich entsteht (helle Beläge, Begrünung etc) ...Mikroklimatische Aufwertung - Bei Kinderbetreuungsstrukturen sind entsprechende Maßnahmen zu treffen um die Lärmemissionen möglichst gering zu halten.
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	- Die Verkehrsachsen, mit der erschließenden Funktion für das Plangebiet, sind bereits vorhanden. - Der Anschlusspunkt an das bestehende Straßennetz und Infrastrukturnetz erfolgt über die Grand-rue
3.2	Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes	Das Plangebiet selbst wird lediglich über einen befahrbaren Fußweg an den umliegenden Straßenraum angebunden
3.3	Stellplatzkonzept	- Im Innenhofbereich sind keine Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorzusehen - Beim Konzept ist darauf zu achten, dass ausreichend Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen.
3.4	Zugang zum öffentlichen Transport	Das Gebiet ist gut an das Angebot im öffentlichen Transport angebunden, sowohl Bushaltestellen in direkter Nähe, wie Nähe zum Bahnhof.

3.5	Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung	- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits erschlossenen städtischen Block. Entsprechende geeignete Maßnahmen zum Anschluss an das Kanalnetz sind durchzuführen. - In den Innenhofbereichen soll die Versiegelung der Fläche möglichst geringgehalten werden. - Gründächer sind vorzusehen
-----	--	---

4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

4.1	Integration in die Landschaft	ohne Bedeutung
4.2	Grünzüge und ökologische Vernetzung	Die Innenhof- und Freiflächen sind zu begrünen und kindgerecht auszugestalten
4.3	Zu erhaltende Biotope	ohne Bedeutung

5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	Das Projekt ist in einer Phase umzusetzen.
5.2	Machbarkeit	Ohne Bedeutung
5.3	Phasierung	Eine Realisierungsphase ist vorzusehen
5.4	Ggf. Geltungsbereiche der /des „PAP“	Ohne Bedeutung

6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

6.1	Wohnbebauung und sonst. Gebäude	- Minimierung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtungsmaßnahme im Bestand - Dachbegrünung
6.2	Dienstleistung, Einkaufen	Ohne Bedeutung
6.4	Freiräume	Mikroklimatische Aufwertung eines städtischen Blocks durch Innenhofbegrünung und Dachbegrünung

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

22	SD_Grand-Rue [MIX-u]		
COS	max. 0.2	CUS	max. 0.8
CSS	max. 0.7	DL	max. 73

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

+/- 0.11 ha
Max. 8 WE (Wohneinheiten)

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

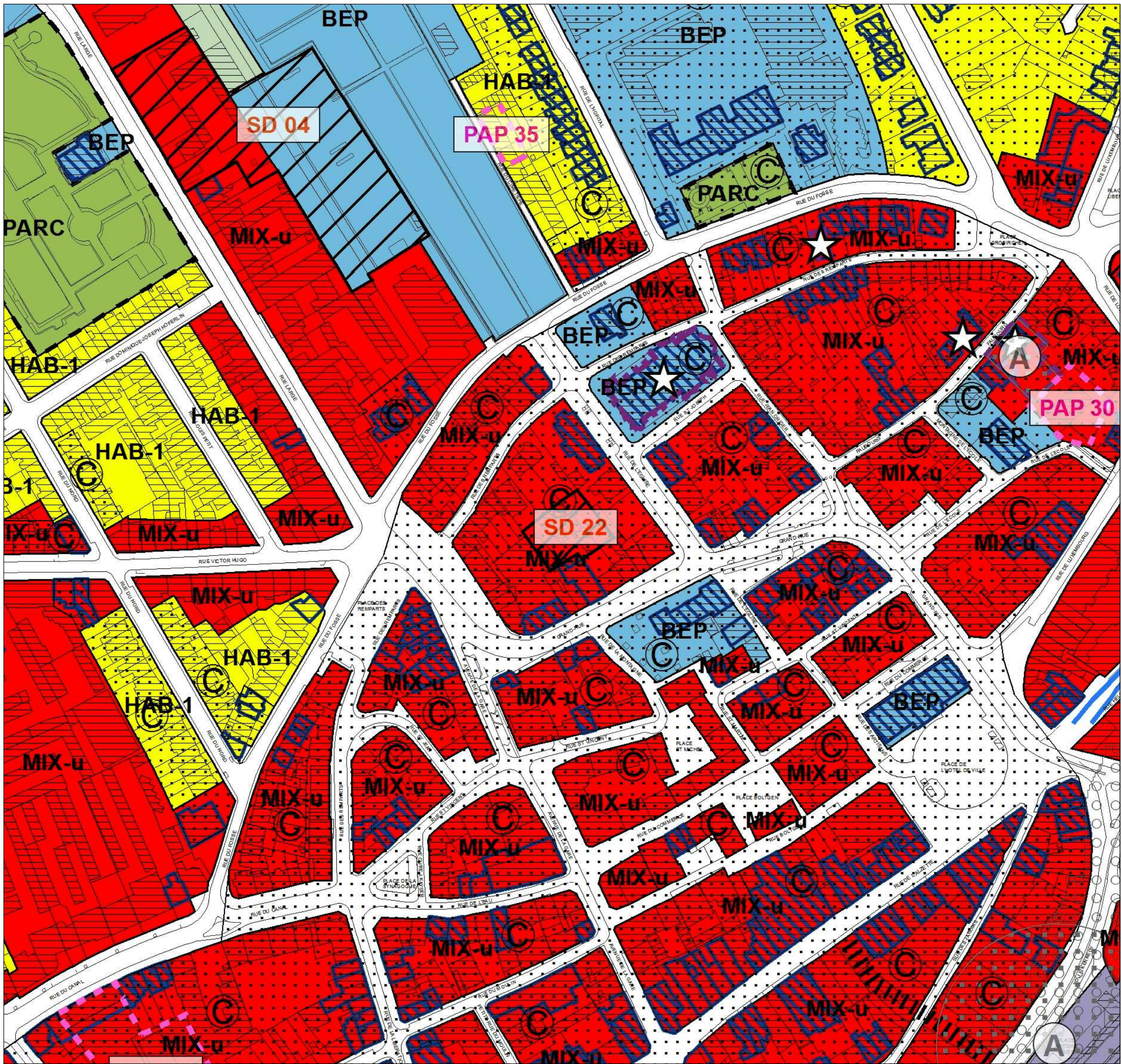
Das Potential an Wohneinheiten wurde abgeschätzt basierend auf den gegenwertig vorliegenden Angaben.

8. VISUALISIERUNG

Innenblockbereich: Wohnblock mit „Maison Relais“ (Romain Bouschet Architecte)







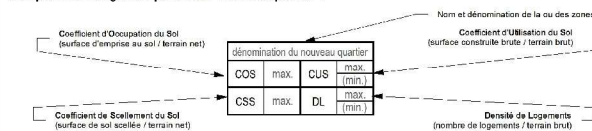
Legende

	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		

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



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"		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)
	Couloir pour projets de mobilité douce		Zone de bruit (5)
	Couloir 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)		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)		Couloir SES (1)
	Limite de l'État		Cours d'eau (1)		
	Voie (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-L-TC), 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 28 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) MDDI - Département de l'Environnement, Zones Natura 2000, Directive Habitats - ZSC - Zones spéciales de conservation, septembre 2015
(7) Service des sites et monuments nationaux, Liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale, état au 16 janvier 2019
(8) Administration de la Gestion de l'Eau, zone inondable, 2018

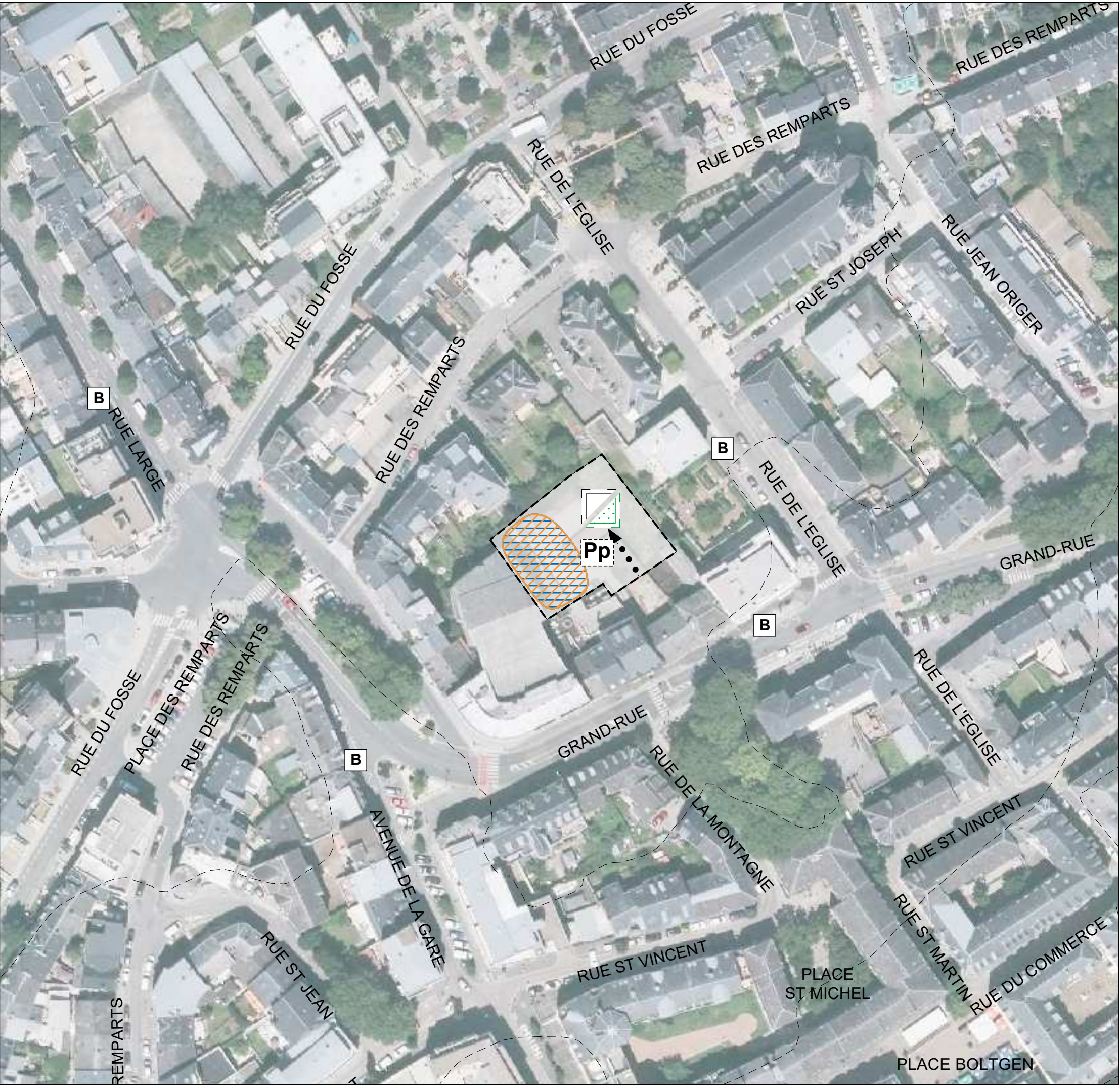
Ville d'Esch-sur-Alzette

Service du Développement Urbain

Extrait PAG



8 mars 2019



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:	Grand-Rue
Document:	Schéma directeur / Répartition sommaire des densités
Echelle:	1:1000
Référence:	SD-GRAND-RUE 03.2019 SCHEMA Cartouche
Date:	8 mars 2019