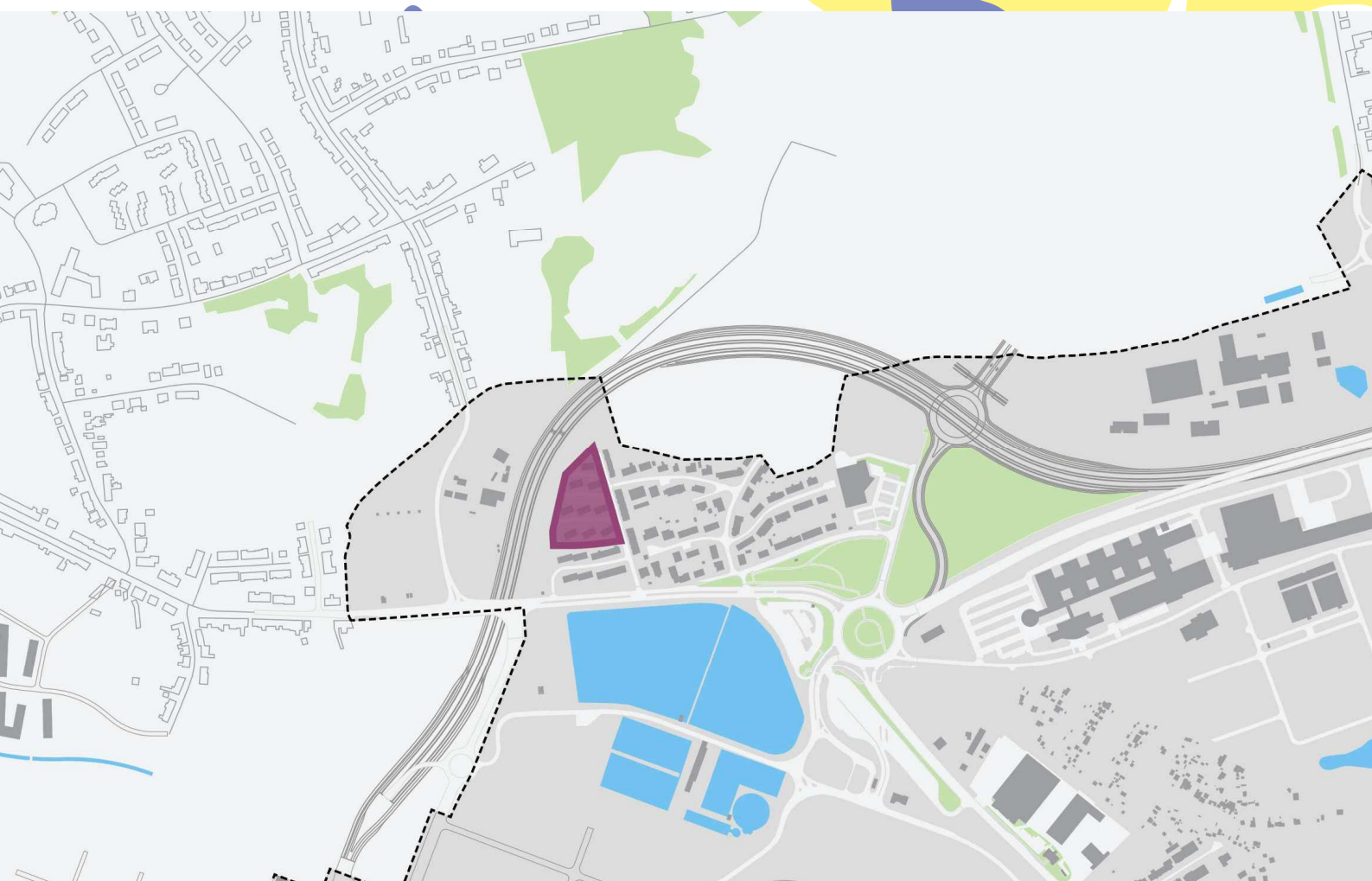




22. SCHEMA DIRECTEUR CITÉ DE L'ESPÉRANCE



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

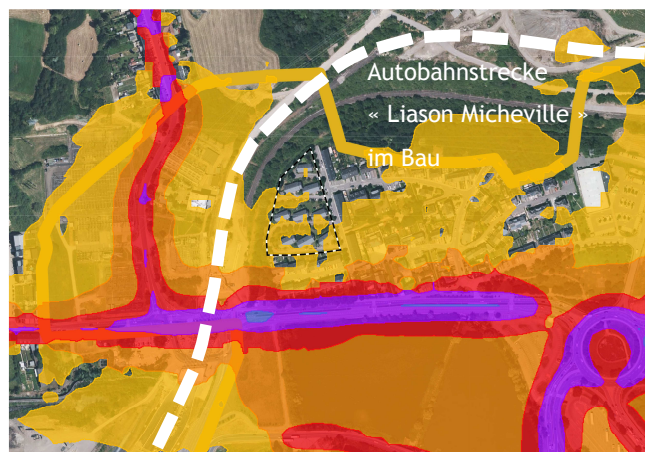


	Beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet, des hier betroffenen „Schéma Directeur“ liegt im nordwestlichen Bereich der Stadt Esch, in direkter Angrenzung an die Nachbargemeinde Sanem, und nördlich der N31. Auf dem betroffenen Gebiet stehen insgesamt 9 2-stöckige Mehrfamilienhäuser. Die Baustruktur zeigt gegenwertig starke bauliche Mängel auf, welche die Sicherheit der Bewohner gefährden könnten.  <ul style="list-style-type: none"> In direkter Angrenzung des Gebietes erstreckt sich die, im Bau befindliche, Autobahnstrecke, der sogenannte „Liaison Micheville“. Zukünftig sind hier zusätzliche Lärmbelastungen zu erwarten.
1.2	Entwicklungsleitlinien	<ul style="list-style-type: none"> Aufwertung des Gebietes, durch eine an die Gegebenheiten besser angepasste Bebauung, bestehend aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern.

2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

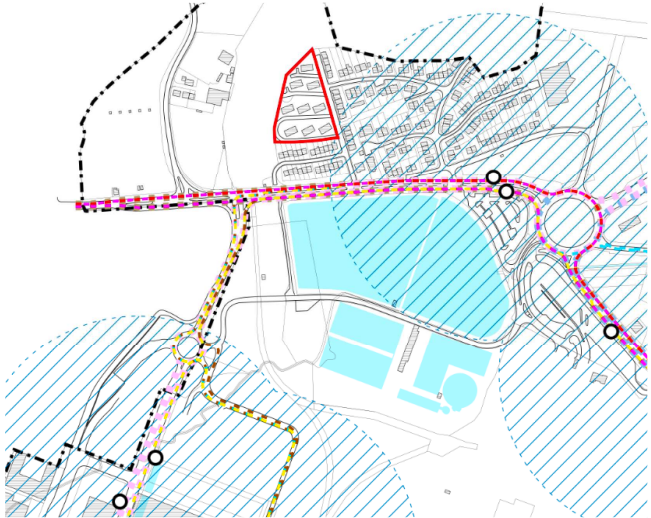
2.1	Identität	Neues, an die Gegebenheiten angepasstes Wohngebiet
2.2	Städtebauliches Programm	Wohnen
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	ohne Bedeutung
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	ohne Bedeutung

2.5	Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im - und zwischen den Quartieren	<ul style="list-style-type: none"> Das Projektgebiet eignet sich um möglicherweise eine Fußwegverbindung, westlich entlang des Gebietes zu realisieren. Damit ist eine übergeordnete Verbindung möglich.
2.6	Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbesondere städtebauliche Integration (Maß der baulichen Nutzung)	<ul style="list-style-type: none"> Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> ohne Bedeutung
2.8	Dichteverteilung	<ul style="list-style-type: none"> Für das Gebiet wird ein, niedriger COS Wert definiert (0,4), um den Grünanteil entsprechend hoch zu halten. Entlang, der im Bau befindlichen Autobahnstrecke, wird eine höhere Wohnungsdichte anvisiert, bestehend aus Mehrfamilienhäusern. Entlang der Straße Rue de Raemerich soll vornehmlich eine Reihenhausbauung realisiert werden.
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> Das Projekt sieht die Umsetzung von Reihenhausbauung und Mehrfamilienhäuser vor. Zur Sicherstellung einer geeigneten Mischung an Wohnungsgrößen ist die Vorschrift aus Art.34, der partie écrite PAP-QE, anzuwenden.
2.10	Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet ist gegenwertig bereits Lärmemissionen ausgesetzt, diese werden sich mit der Inbetriebnahme der Autobahnstrecke „Liaison Micheville“ noch verstärken.



		<ul style="list-style-type: none"> Bei der Realisierung und Umsetzung des Projektes sind angemessene bauliche Ausführen der Gebäude zu realisieren um die Lärmbelastung für die Anwohner möglichst zu reduzieren. Die zu realisierende Gebäude können als Schalldämmung für das Quartier dienen
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 Verkehrsachsen, mit der erschließenden Funktion für das Plangebiet, sind bereits vorhanden. Der Anschlusspunkt an das bestehende Straßennetz und Infrastrukturnetz erfolgt über die rue de Raemerich
3.2	Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes	Im Plangebiet ist die innere Erschließung mittels Wohnstraßen zu realisieren
3.3	Stellplatzkonzept	<ul style="list-style-type: none"> Der ruhende Verkehr soll innerhalb eines Parkhauses untergebracht werden.
3.4	Zugang zum öffentlichen Transport	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet ist gut an das Angebot im öffentlichen Transport angebunden. 

3.5	Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung	<ul style="list-style-type: none"> Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits erschlossenen städtischen Bereich. Entsprechende Maßnahmen zur offenen Regenwasserableitung sind vorzusehen Eine zentrale Grünfläche ist Freifläche , zur Regenwasserspeicherung und -ableitung, einzuplanen Gründächer sind auf den Mehrfamilienhäuser vorzusehen
-----	--	---

4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

4.1	Integration in die Landschaft	ohne Bedeutung
4.2	Grünzüge und ökologische Vernetzung	<ul style="list-style-type: none"> Entlang des Verlaufs der Autobahnstrecke ist ein Grünzug einzuplanen, mit der Möglichkeit einer Fußwegverbindung.
4.3	Zu erhaltende Biotope	Es ist darauf zu achten, dass die Grünverbindungen, welche im Synthesepan der SUP (Refonte PAG) dargestellt sind, berücksichtigt werden.

5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Das Projekt ist in einer Phase umzusetzen.
5.2	Machbarkeit	Ohne Bedeutung
5.3	Phasierung	<ul style="list-style-type: none"> Eine Realisierungsphase ist vorzusehen
5.4	Ggf. Geltungsbereiche der /des „PAP“	Ohne Bedeutung

6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

6.1	Wohnbebauung und sonst. Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> Minimierung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtungsmaßnahme im Bestand Dachbegrünung
6.2	Dienstleistung, Einkaufen	<ul style="list-style-type: none"> Einkaufsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfs befinden sich in direkter Nähe
6.4	Freiräume	<ul style="list-style-type: none"> 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_Cité de l'Espérance [HAB-2]		
COS	max. 0.4	CUS	max. 0.8
CSS	max. 0.7	DL	max. 43

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

+/- 0.87 ha
max. 37 WE (Wohneinheiten)

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

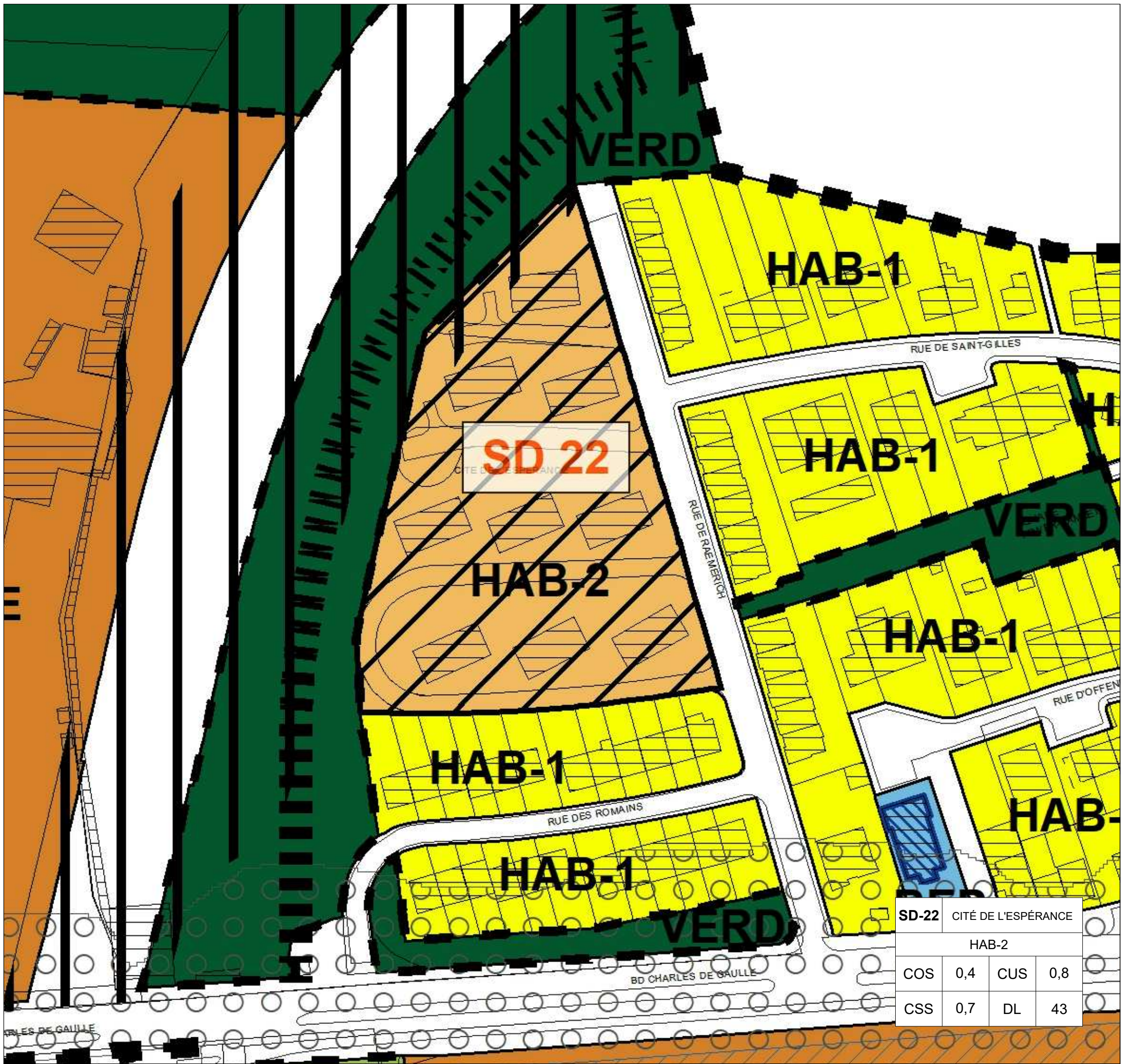
Das Potential an Wohneinheiten wurde abgeschätzt basierend auf den gegenwertig vorliegenden Angaben.

8. VISUALISIERUNG

Entwurfsbeispiel (Fonds du Logement)







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	REC	Zone de sports et de loisirs
HAB-2	Zone d'habitation 2	REC-TS	Zone de sports et de loisirs «Terrain sportif»
MIX-C	Zone mixte urbaine centrale	REC-H	Zone de sports et de loisirs «Hôtel»
MIX-U	Zone mixte urbaine	REC-C	Zone de sports et de loisirs «Camping»
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics	REC-PA	Zone de sports et de loisirs «Parc Animalier»
ECO-c1	Zone d'activités économiques communale type 1	REC-S	Zone de sports et de loisirs «Chalet de scouts»
ECO-c2	Zone d'activités économiques communale type 2	SPEC-TR	Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge
ECO-F	Zone d'activités économiques régionale	SPEC-F	Zone spéciale du réseau ferroviaire
ECO-N	Zone d'activités économiques nationale	SPEC-RR	Zone spéciale de rétention et renforcement
COM	Zone commerciale	SPEC-ST	Zone spéciale de station-service
GARE	Zone de gares ferroviaires et routières	SPEC-TE	Zone spéciale de transport d'énergie électrique
JAR	Zone de jardins familiaux et cités jardinières	SPEC-CH	Zone spéciale centre hospitalier
		SPEC-IE	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)

Coefficient de Scellement du Sol (surface de sol scellée / terrain net)

détermination du nouveau quartier

COS max

CSS max

Coefficient d'Utilisation du Sol (surface construite brute / terrain brut)

CUS max (m/m)

DL max (m/m)

Num et détermination de la ou des zones

Coefficient d'Utilisation du Sol (surface construite brute / terrain brut)

Densité de Logements (nombre de logements / terrain brut)

Zone verte

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

Zones superposées

	Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		Couloir pour projets de mobilité douce
	Plans d'aménagement particulier approuvés, à titre indicatif		Couloir réservé aux transports en commun (bus, train tram et autres)
	Zone d'aménagement différé (ZAD)		Secteur protégé de type "environnement construit"
	Zone de servitude "urbanisation"		Construction à conserver
	Zone de servitude "urbanisation - espace public"		Petit patrimoine à conserver
	Zone de servitude "urbanisation - isolement/transition"		Construction avec des éléments identitaires à conserver
	Zone de servitude "urbanisation - cours d'eau"		Mur à conserver
	Zone de servitude "urbanisation - rétention"		Secteurs et éléments protégés de type "vestiges archéologiques" (4)
	Zone de servitude "urbanisation - biotopes et éléments naturels à préserver"		Zone de risques naturels prévisibles de type "éboulement miniers"
	Zone de servitude "urbanisation - intégration paysagère"		Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (5)
	Zone de servitude "urbanisation - spécifique 1_1 am géotechnique Bierg"		Zone de bruit (6)
	Couloir pour projets routiers (3)		

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

	à l'aménagement du territoire		à la protection des sites et monuments nationaux (9)
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		Immeubles et objets classés monuments nationaux
	Zone protégée d'intérêt national - ZPIN (7)		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (8)		à la gestion de l'eau (10)
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection des oiseaux (8)		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)		Eaux stagnantes (1)		Couloir SES (1)
	Limite de l'Etat (1)		Cours d'eau (1)		
	Voirie (1)		Sport (1)		

Sources :

(1) Fond de plan cartographique de la Ville d'Esch-sur-Alzette, mars 2018. Immeubles 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 a4.

(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 dB(A).

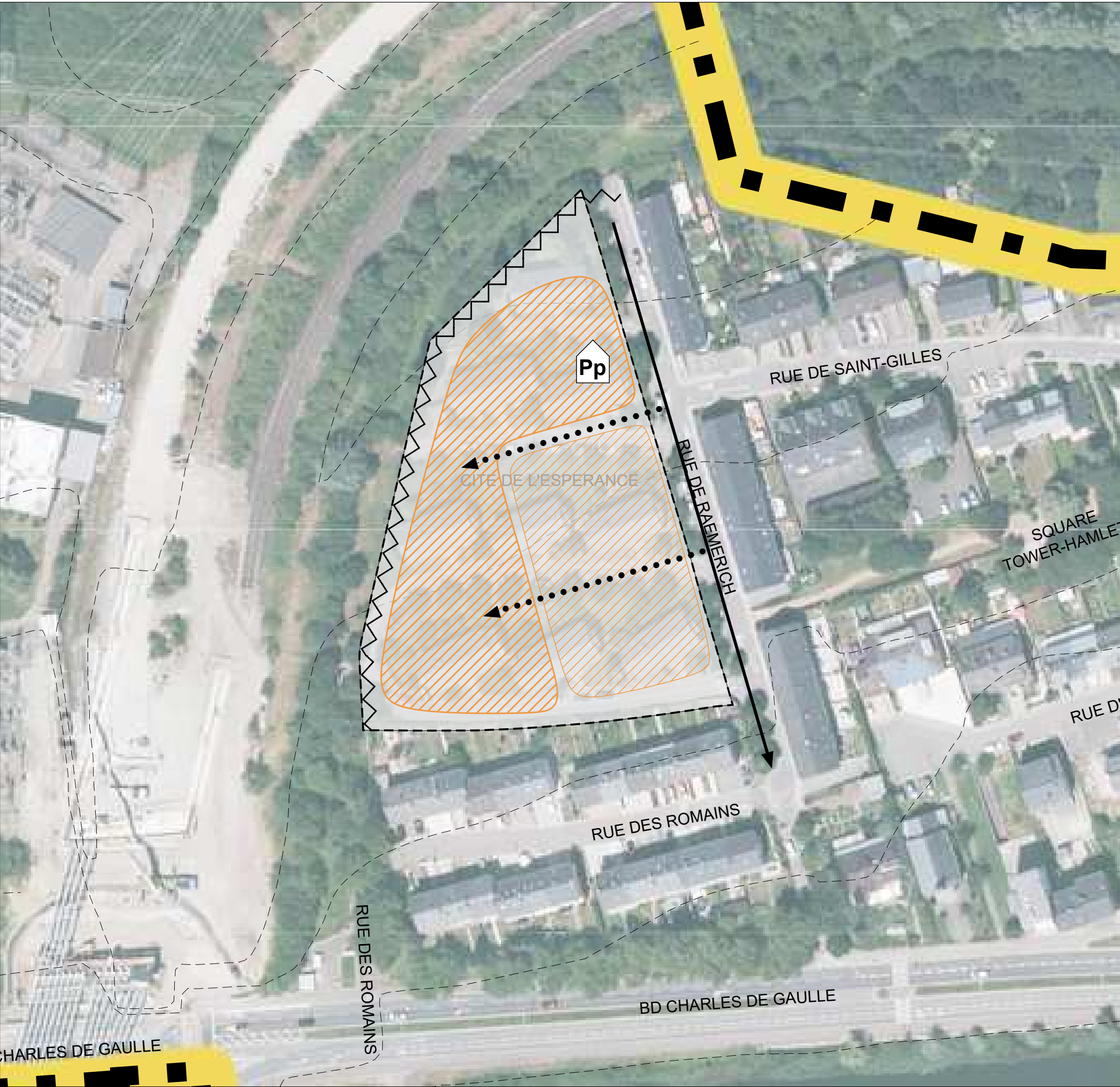
(7) Administration de la Nature et des Forêts, ZPIN déclarées, avril 2018.

(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 Neuauflage 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
- 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

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:	Cité de l'Espérance
Document:	Schéma directeur / Répartition sommaire des densités
Echelle:	1:1000
Référence:	SD-CITE DE L'ESPERANCE 10.2019 SCHEMA Cartouche
Date:	5 février 2021

