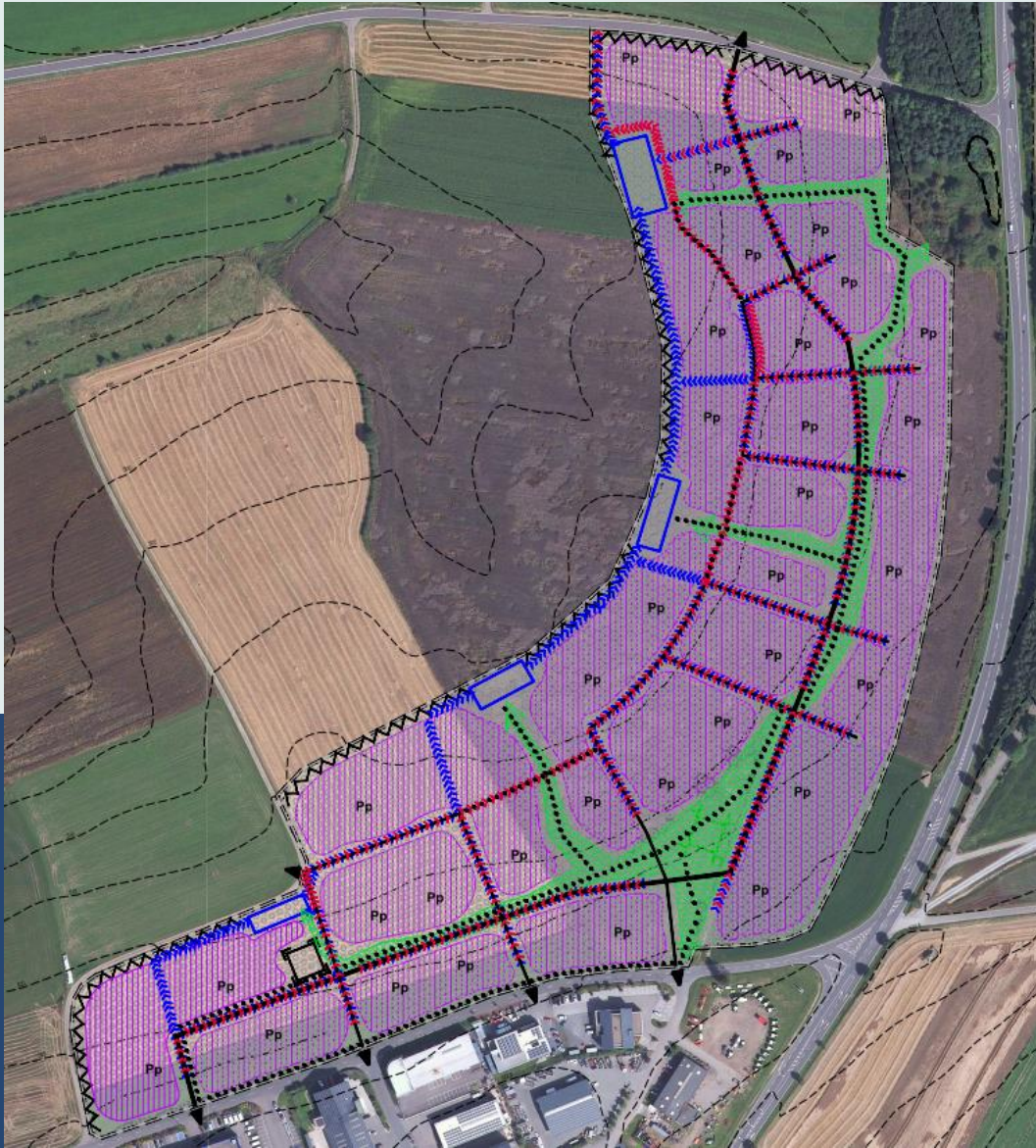


## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



### SCHÉMA DIRECTEUR

FIS-NQ-01 | Fischbach « Zone d'activité Régionale » | Version pour le  
vote du conseil communal du 19 juin 2019

# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



|  |           |     |
|--|-----------|-----|
| Localité/lieu-dit  | Fischbach |     |
| Intitulé du SD   | FIS-NQ-01 |     |
| Surface brute  | 14 ha     |     |
| Données structurantes du PAG                                 |           |     |
| Zone de base   | ECO-r     |     |
| Part de la surface construite brute à dédier au logement (%) | -         |     |
| Détermination  | Min       | Max |
| Nbre de logements  | -         | -   |
| Nbre d'habitants (2,6)                                       | -         | -   |

| Fischbach/Zone d'Activité Régionale |      |     |     |
|-------------------------------------|------|-----|-----|
| COS                                 | 0,65 | CUS | 1,8 |
|                                     |      |     | -   |
| CSS                                 | 0,9  | DL  | -   |
|                                     |      |     | -   |


## Enjeux urbanistiques

Développement d'une zone d'activités Régionale dans des terrains libres situés au nord de la localité.

## Lignes directrices majeures

- Densification du tissu bâti vers le nord de la localité ;
- Garantir une interface adéquate avec les zones vertes existantes vers le Nord et l'Ouest ;
- Créer un aménagement qui intègre
- Garantir des accès piétons intra et inter zone ;
- Zone aménagée et exploitée selon les critères de l'économie circulaire ;
- Garantir un aménagement adéquat en accentuant la nouvelle entrée de village.

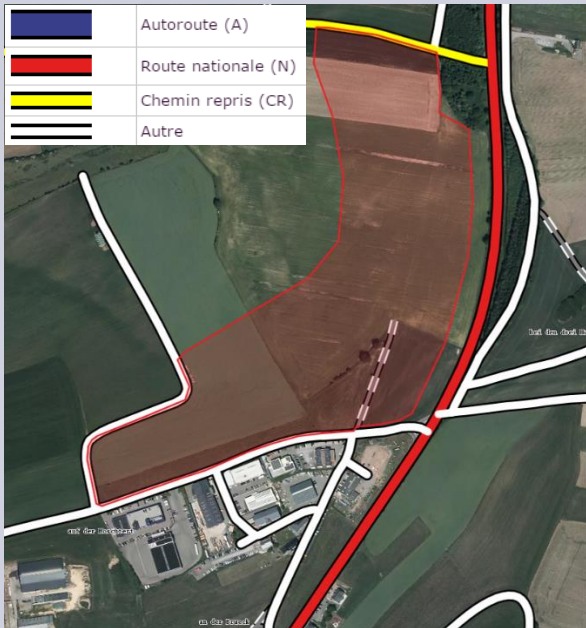
# Concept de développement urbain

|   |  |
|---|--|
| <b>1. Généralité / Identité</b>   | Renforcement du tissu bâti en entrée Ouest de la localité.   |
| <b>2. Programmation urbaine</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions sont à agencer de façon à favoriser la mobilité piétonne ;</li> <li>Aménagement de bâtiments dédiés à l'industrie légère, l'artisanat, commerce de gros, le transport, la logistique ;</li> <li>Possibilité d'aménagement un logement de service par entreprise.</li> </ul>   |
| <b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>  | Cession d'environ 25%. Les surfaces à céder au domaine public se composent de chemins piétons, voiries carrossables, espaces verts public et espaces pour rétention des eaux pluviales.  |
| <b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aménagement de trottoirs entre les futures constructions et la voirie desservante ;</li> <li>Création d'espaces verts publics ;</li> <li>Axes de mobilité douce ;</li> <li>Route de desserte interne.</li> </ul>  |
| <b>5. Jonctions fonctionnelles</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Transition entre les espaces verts publics et le grand espace ouvert situé au Nord du site.</li> </ul>  |
| <b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Constructions qui peuvent être similaires aux gabarits de la zone d'activité adjacente ;</li> <li>Gabarit des bâtiments variables selon le type d'activités.</li> </ul>   |
| <b>7. Centralités</b>   | Le schéma directeur ne propose pas de centralité particulière.   |
| <b>8. Typologie et mixité des constructions</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le concept urbanistique s'adapte aux constructions avoisinantes et à leur implantation ;</li> <li>Aménagement de hangars fonctionnels de tailles variables selon le type d'activité économique.</li> </ul>  |
| <b>9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées</b><br><br> <p>Source : ROMAIN SCHMIZ architectes et urbanistes</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mesures anti-bruit selon le type d'activité ;</li> <li>Aménagement d'espaces verts publics ;</li> <li>Aménagement des bassins de rétention d'eaux pluviales ;</li> <li>Implantation des bâtiments qui prennent en compte la topographie du site (pente vers le Nord) en proposant une urbanisation en « gradins » afin de limiter au maximum les déblais et assurer une certaine qualité et intégration paysagère ;</li> <li>Planter de grandes structures de halls parallèlement aux courbes de niveau et de les étager ;</li> <li>Prévoir des toitures vertes et réduction au minimum des surfaces scellées autour des bâtiments ;</li> <li>Mesures de compensation des terrains de chasse essentiel du Cerf-Volant rouge ;</li> <li>Mise en place d'une zone tampon entre la future zone économique et la voirie desservante au Sud ;</li> <li>Végétalisation et perméabilisation des aires de stationnement.</li> </ul> |
| <b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Aménagement de plusieurs entrée raccordée à la rue existante « Giällewee »</li> <li>Création d'ouvertures orientées vers les grands espaces agricoles au Nord du site.</li> </ul>   |
| <b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>   | Pas d'éléments identitaires bâtis et naturels à préserver.   |
| <b>12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels</b>   | Pas de risques naturels à prévoir.   |



# Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

## 1. Généralité / Identité



Source : geoportail.lu, 2018

Ce site est desservi par la rue Giällewee qui est une route communale.

## 2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce

- Aménagement de voiries suffisamment calibrées pour le passage quotidien des camions ;
- Prévoir des axes de mobilité douce notamment dans les espaces verts publics.

## 3. Concept de stationnement

Nombre d'emplacement de stationnement variable selon la taille des bâtiments d'activité.

## 4. Accessibilité au transport collectif



Source : geoportail.lu, 2018

L'arrêt d'autobus le plus proche (Bei Prëntzen) est situé dans un rayon de 550 mètres du site et desservi de façon régulière par la ligne de bus suivante :

- Ligne 555 - Ettelbruck - Diekirch - Huldange/Schmëtt ;
- Ligne 645 - Wiltz - Heinerscheid - Clervaux.

## 5. Infrastructures techniques majeures

- Système d'assainissement séparatif ;
- Aménagement de bassins de rétentions des eaux pluviales aux points les plus bas du site.

|  |   |
|--|---|
| <b>1. Intégration paysagère</b>                      | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aménagement paysager de qualité qui assure la transition entre la future zone d'activité et le tissu bâti existant ;</li><li>▪ Bande d'intégration paysagère au Nord du présent site ;</li><li>▪ Intégration des bassins de rétention des eaux pluviales dans le concept d'aménagement paysager du site ;</li><li>▪ Aménagement d'espaces verts publics permettant de faire la jonction avec les espaces agricoles au Nord du site ;</li><li>▪ Verdissement de la zone en bordure extérieure du site ;</li><li>▪ Aménagement soigné des bâtiments dans la topographie pour éviter les pentes trop raides ;</li><li>▪ Verdissement le long des voiries et chemins projetés par le biais de plantations de haies et arbres.</li></ul> |
| <b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>     | Création d'une coulée verte dans la continuité de la végétation existante au Nord-Est du site.  |
| <b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Présence de terrains de chasse essentiel pour les Cerfs-Volants rouge ;</li><li>▪ Terrains de chasse pour le Milan Noir, la Buse, le Busard Saint-Martin.</li></ul>   |
| <b>4. Espèces Protégées</b>                          | Terrains de chasse pour différentes espèces d'oiseaux comme le Milan Noir ou le Cerf-Volant rouge.  |

|  |  |
|--|--|
| <b>1. Programme de réalisation du projet</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Elaboration d'un ou plusieurs PAP ;</li><li>▪ Autorisation « loi sur l'eau » (du 19 décembre 2008) auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau pour le concept d'assainissement ;</li><li>▪ Viabilisation du site (voirie, réseaux, espaces verts,...);</li><li>▪ Morcellement des terrains suivant les dispositions du PAP;</li><li>▪ Elaboration des dossiers de demande d'autorisation de bâtir;</li><li>▪ Construction des bâtiments d'activité.</li></ul> |
| <b>2. Analyse de la faisabilité</b>          | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un PAP cohérent avec le présent schéma directeur ;</li><li>▪ Le nouveau réseau est à raccorder au réseau existant et projeté.</li></ul>  |
| <b>3. Phasage de développement</b>           | Vu l'envergure du site, le projet de développement peut être réalisé en plusieurs phases.  |