

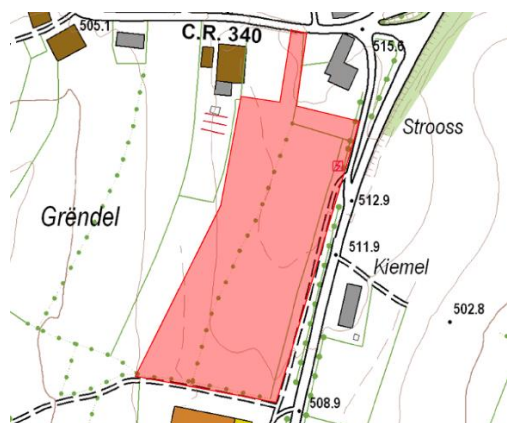
## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



### SCHÉMA DIRECTEUR

FIS-NQ-04 | Fischbach « Auf dem Grendel » | Version pour le vote  
du conseil communal du 19 juin 2019

# Identification de l'enjeu urbanistique et lignes directrices majeures



Localité/lieu-dit  
Intitulé du SD  
Surface brute

Fischbach  
FIS-NQ-04  
2,25 ha

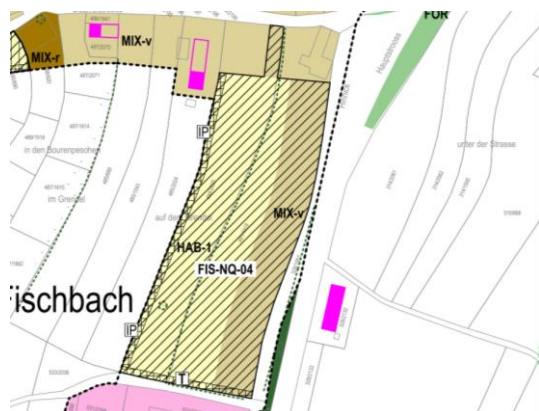
Données structurantes du PAG  
Zone de base

HAB-1/MIX-v

Part de la surface  
construite brute à  
dédier au logement (%)

90%-100%

Détermination	Min	Max
Nbre de logements	-	45
Nbre d'habitants (2,6)	-	117



Fischbach/Auf dem Gründel			
COS	0,5	CUS	0,7
			-
CSS	0,7	DL	20
			-

## Enjeux urbanistiques

L'enjeu est de renforcer la structure bâtie de Fischbach, en développant un quartier d'habitation le long d'une route nationale (RN 7) et favoriser la jonction avec les espaces bâtis environnants au Nord et au Sud du présent site.

## Lignes directrices majeures

- Projet prioritairement destiné à l'habitat ;
- Projet qui doit garantir la construction de logements à coût modéré ;
- Favoriser le développement urbain dans la vallée ;
- Créer des espaces tampons et la Route Nationale 7 à l'Est et les espaces verts environnants à l'Ouest ;
- Créer une zone de desserte sécurisée et respectant le cadre de vie ;
- Garantir une orientation optimale des bâtiments.

# Concept de développement urbain

<b>1. Généralité / Identité</b>	Aménagement d'un quartier d'habitation en entrée sud de localité.
<b>2. Programmation urbaine</b>	Maisons unifamiliales ou bifamiliales isolées, jumelées ou en bande, ainsi que des maisons plurifamiliales.
<b>3. Surfaces à céder au domaine public</b>	Environ 25% (zone résidentielle, voirie, placettes, bassin de rétention, espace vert public).
<b>4. Programmation et caractéristiques des espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zone résidentielle ;</li> <li>▪ bassin de rétention au Sud et à l'Est aménagé comme espace vert public ;</li> <li>▪ stationnement public ;</li> <li>▪ placettes avec des revêtements différents du reste de la voirie.</li> </ul>
<b>5. Jonctions fonctionnelles</b>	Intégration paysagère à l'Ouest comme espace tampon entre les futures constructions et le champ.
<b>6. Interfaces entre îlots et quartiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauteurs et gabarits à adapter à l'environnement bâti : 2 niveaux pleins et combles ou étage en retrait ;</li> <li>▪ Voirie projetée avec jonction entre la rue existante au Nord et au Sud du présent site.</li> </ul>
<b>7. Centralités</b>	Le schéma directeur prévoit l'aménagement de deux placettes cernées par les futures constructions.
<b>8. Typologie et mixité des constructions</b>	Maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande, maisons bi-familiales et maisons plurifamiliales.
<b>9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Coulée verte à aménager au centre du site et d'orientation Est-Ouest ;</li> <li>▪ Favoriser les matériaux semi-perméables ;</li> <li>▪ Aménagement paysager du bassin de rétention des eaux pluviales ;</li> <li>▪ Limitation des surfaces scellées pour les accès carrossables à l'avant des habitations et pour l'aménagement de terrasses à l'arrière des constructions ;</li> <li>▪ Aménagement d'une zone tampon au Sud du site pour les aménagements de type murs anti bruits ou rideaux de verdure.</li> </ul>
<b>10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée</b>	Créations d'axes visuels depuis la rue existante « Duarrefstrooss » au Nord du présent site.
<b>11. Protection des éléments identitaires bâtis et naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une rangée d'arbre classé en biotope est à compenser ;</li> <li>▪ La haie centrale scindant en deux le site est à protéger.</li> </ul>
<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 / Connexions



Source : geoportail.lu, 2018

Le présent site est desservi au Nord par la rue "Duarrefstrooss". Un raccordement à la "Hauptstrooss" ou à la rue "Hinnick" est possible. Un réseau de mobilité douce peut être aménagé dans le présent site.

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

La desserte interne du présent site sera aménagée selon les principes d'une zone résidentielle, avec un sens de desserte Nord-Sud. De ce fait, la vitesse de circulation y sera modérée, favorisant ainsi la sécurité et le calme pour les habitants.

## 3. Concept de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir par logement est de deux au minimum.

## 4. Accessibilité au transport collectif



Source : Luxplan SA, 2018

L'arrêt d'autobus le plus proche (Bei Prëntzen) est à environ 100 mètres du présent site. Il est desservi par les lignes suivantes :

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

La gare ferroviaire est située à environ 7 kilomètres à Clervaux.

## 5. Infrastructures techniques majeures

- Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles seront acheminées vers un bassin de rétention à aménager dans un futur espace vert public au sud du site ;
- Les eaux pluviales ainsi que les eaux usées sont acheminées par des canalisations projetées dans une canalisation d'eaux mixtes, également projetée. Celle-ci est raccordée à la canalisation d'eaux mixtes existante à l'Ouest du site.

# Concept paysager et écologique

<b>1. Intégration paysagère</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aménagement d'une bande d'intégration paysagère en limite Ouest du site ;</li><li>▪ Ces mesures d'intégrations doivent être réalisées sous forme de poche verte ;</li><li>▪ Intégrer au mieux les bâtiments dans la topographie existante.</li></ul>
<b>2. Maillage écologique et corridors verts</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aménagement de plantations dans le futur domaine public ;</li><li>▪ Maintien d'une haie centrale existante.</li></ul>
<b>3. Biotopes et habitats d'espèces à préserver</b>	La haie centrale est à préserver dans le cadre de l'aménagement futur du site.
<b>4. Espèces Protégées</b>	Site non concerné (espace d'habitation, terrain de chasse, ...)

## 1. Programme de réalisation du projet



Source : Architecture Zone, 2018

## 2. Analyse de la faisabilité

- Elaboration d'un PAP ;
- Accord de principe « loi sur l'eau » auprès de l'Administration de la Gestion de l'eau (AGE) quant au concept d'assainissement projeté ;
- Autorisation « loi sur la nature » auprès de l'Administration de l'Environnement concernant notamment les biotopes in situ ;
- Autorisation « Permission de voirie en principe » auprès des Ponts et Chaussées pour le raccordement à la voirie existante ;
- Viabilisation du site (trottoirs, stationnement, réseaux...) ;
- Morcellement des lots et délimitation des surfaces publiques destinées à être cédées ;
- Demandes d'autorisation de bâtir ;
- Construction des bâtiments d'habitation.

## 3. Phasage de développement

- Les terrains sont déjà intégrés dans la zone urbanisée de la commune ;
- Le futur PAP doit être cohérent avec le présent schéma directeur.

Le projet peut être réalisé en une ou plusieurs phases.