

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
modifié en octobre 2025 par DEWEY MULLER

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'Activités Régionale			
COS	0,65	CUS	1,8
CSS	0,9	DL	*

* 1 logement de service par parcelle

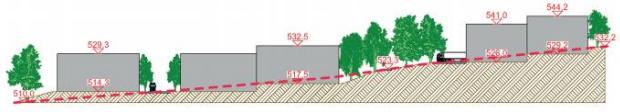
Enjeux urbanistiques

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

Lignes directrices majeures

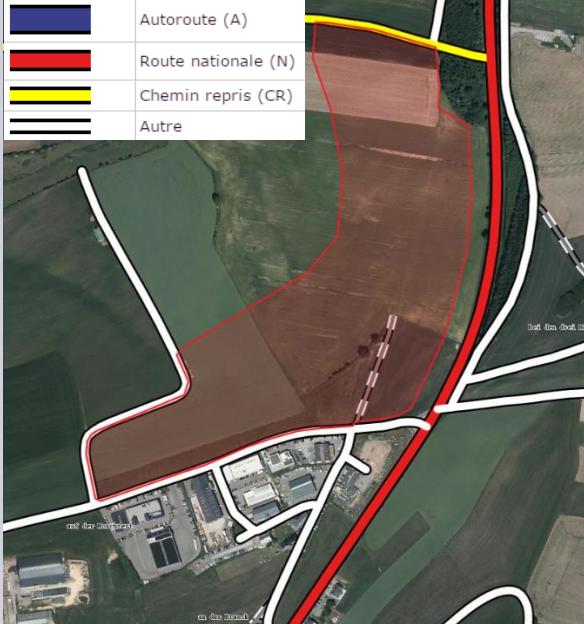
- Densification du tissu bâti vers le nord de la localité ;
- Garantir une interface adéquate avec les zones vertes existantes vers le Nord et l'Ouest ;
- Créer un aménagement qui intègre
- Garantir des accès piétons intra et inter zone ;
- Zone aménagée et exploitée selon les critères de l'économie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

Concept de développement urbain

1. Généralité / Identité	Renforcement du tissu bâti en entrée Ouest de la localité.
2. Programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions sont à agencer de façon à favoriser la mobilité piétonne ; Aménagement de bâtiments dédiés à l'industrie légère, l'artisanat, le commerce de gros, le transport, la logistique ; Possibilité d'aménager un logement de service par parcelle.
3. Surfaces à céder au domaine public	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.
4. Programmation et caractéristiques des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> Aménagement de trottoirs entre les futures constructions et la voirie desservante ; Création d'espaces verts publics ; Axes de mobilité douce ; Route de desserte interne.
5. Jonctions fonctionnelles	<ul style="list-style-type: none"> Transition entre les espaces verts publics et le grand espace ouvert situé au Nord du site.
6. Interfaces entre îlots et quartiers	<ul style="list-style-type: none"> Constructions qui peuvent être similaires aux gabarits de la zone d'activité adjacente ; Gabarit des bâtiments variables selon le type d'activités.
7. Centralités	Le schéma directeur ne propose pas de centralité particulière.
8. Typologie et mixité des constructions	<ul style="list-style-type: none"> Le concept urbanistique s'adapte aux constructions avoisinantes et à leur implantation ; Aménagement de hangars fonctionnels de tailles variables selon le type d'activité économique.
9. Mesures visant la réduction d'impact(s) négatif(s) des contraintes existantes et projetées	 <p>Source : ROMAIN SCHMIZ architectes et urbanistes</p> <ul style="list-style-type: none"> Mesures anti-bruit selon le type d'activité ; Aménagement d'espaces verts publics ; Aménagement des bassins de rétention d'eaux pluviales ; 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 ; Implanter de grandes structures de halls parallèlement aux courbes de niveau et les étages ; Prévoir des toitures vertes et réduction au minimum des surfaces scellées autour des bâtiments ; Mesures de compensation des terrains de chasse essentiel du cerf-volant rouge ; Végétalisation et perméabilisation des aires de stationnement.
10. Préservation ou création de séquences visuelles et seuils d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> Aménagement de plusieurs entrées raccordées à la rue existante « Giällewee » ; Création d'ouvertures orientées vers les grands espaces agricoles au Nord du site.
11. Protection des éléments identitaires bâties et naturels	Pas d'éléments identitaires bâties et naturels à préserver.
12. Mesures visant à protéger les constructions des risques naturels	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 de 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.

Nouvel arrêt de bus à prévoir sur le site.

5. Infrastructures techniques majeures

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

Concept paysager et écologique

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

Concept de mise en œuvre

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