

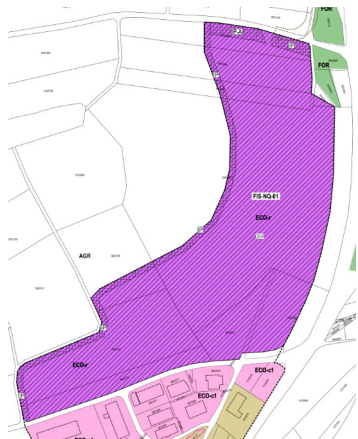
## Plan d'Aménagement Général (PAG) Étude préparatoire, section 3



### 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

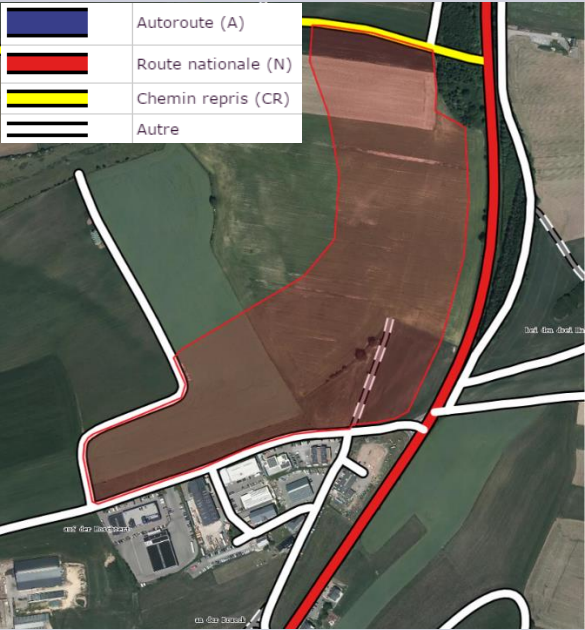

Développement d'une zone d'activités régionale dans des terrains libres situés au nord de la localité.

## 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

<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, le commerce de gros, le transport, la logistique ;</li> <li>Possibilité d'aménager un logement de service par parcelle.</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>  	<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 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>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 entrées raccordées à la rue existante « Giallewee » ;</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.

<div><b>1. Généralité / Identité</b></div> <div></div> <div>Source : geoportail.lu, 2018</div>	<p>Ce site est desservi par la rue Giällewee qui est une route communale.</p>
<div><b>2. Hiérarchie du réseau de voirie et mobilité douce</b></div>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Aménagement de voiries suffisamment calibrées pour le passage quotidien de camions ;</li><li>■ Prévoir des axes de mobilité douce notamment dans les espaces verts publics.</li></ul>
<div><b>3. Concept de stationnement</b></div>	<p>Nombre d'emplacement de stationnement variable selon la taille des bâtiments d'activité.</p>
<div><b>4. Accessibilité au transport collectif</b></div> <div></div> <div>Source : geoportail.lu, 2018</div>	<p>L'arrêt d'autobus le plus proche (Bei Präntzen) est situé dans un rayon de 550 mètres du site et desservi de façon régulière par la ligne de bus suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Ligne 555 - Ettelbruck - Diekirch - Huldange/Schmëtt ;</li><li>■ Ligne 645 - Wiltz - Heinerscheid - Clervaux.</li></ul> <p>Nouvel arrêt de bus à prévoir sur le site.</p>
<div><b>5. Infrastructures techniques majeures</b></div>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Système d'assainissement séparatif ;</li><li>■ Aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales aux points les plus bas du site.</li></ul>

<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'activités 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 d'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 rouges ;</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'activités.</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.