

# Administration communale de DIEKIRCH

## PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

**Modification ponctuelle du PAG**  
« ancienne cité militaire »

### **Modification ponctuelle du PAG**

**AVRIL 2018**

- 1. Etude préparatoire**
- 2. Projet de modification ponctuelle**
- 3. Fiche de présentation**

**Référence : /**

Délibération du Conseil communal	
Avis de la Commission d'Aménagement	
Vote du Conseil communal	
Approbation du Ministre ayant l'aménagement communal et le développement urbain dans ses attributions	





## SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>PARTIE 1 : ETUDE PREPARATOIRE.....</b>	<b>7</b>
1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE .....	9
1.1 <i>contexte national, régional et transfrontalier</i> .....	9
1.2 <i>démographie</i> .....	10
1.3 <i>situation économique</i> .....	10
1.4 <i>situation du foncier</i> .....	10
1.5 <i>structure urbaine</i> .....	15
1.6 <i>équipements collectifs</i> .....	15
1.7 <i>mobilité</i> .....	15
1.8 <i>gestion de l'eau</i> .....	16
1.9 <i>environnement naturel et humain</i> .....	16
1.10 <i>plans et projets réglementaires et non réglementaires</i> .....	17
1.11 <i>potentiel de développement urbain</i> .....	18
1.12 <i>dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national</i> .....	18
2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT .....	18
3. SCHEMA DIRECTEUR – D41 – « ANCIENNE CITÉ MILITAIRE ».....	19
<b>PARTIE 2 : PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG.....</b>	<b>31</b>
1. PARTIE GRAPHIQUE.....	33
2. PARTIE ECRITE .....	33
<b>PARTIE 3 : FICHE DE PRESENTATION .....</b>	<b>35</b>
1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES .....	37
<b>ANNEXES .....</b>	<b>41</b>
1. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG DE LA VILLE DE DIEKIRCH .....	43
2. SUP – STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG .....	47



## **INTRODUCTION**



La commune de Diekirch a chargé le bureau d'études TR-Engineering de modifier ponctuellement son Plan d'Aménagement Général (PAG), établi en application de la loi modifiée du 19.07.2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011), approuvé par le ministre de l'Intérieur le 19.10.2016 (Ville) et le 13.12.2016 (Fridhaff) et par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions le 21.06.2016 (Ville) et le 20.12.2016 (Fridhaff).

Cette modification ponctuelle du PAG ne concerne que la partie graphique via la redéfinition du degré d'utilisation du sol d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP) classée en zone mixte urbaine [MIX-u]. Elle est envisagée afin de permettre une meilleure revalorisation de l'ancienne cité militaire, située à proximité directe du centre-ville de Diekirch, via une augmentation sensible du degré d'utilisation du sol (à savoir par l'élévation de la densité de logement et de la surface construite brute). Celle-ci permettra au niveau du projet PAP d'une part de générer des densités de construction et de logement plus élevées et d'autre part, de garantir une qualité supérieure de l'espace public moyennant l'intégration d'un parking couvert au sein d'un quartier « sans voitures ». Le cahier des charges prévoit en outre la relocalisation de tous les bureaux et administrations existant actuellement au n°2 rue Clairefontaine ainsi que la création le cas échéant de services et commerces supplémentaires.

Conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent dossier est subdivisé en trois parties<sup>1</sup> :

- la première partie concerne l'étude préparatoire ;
- la deuxième partie présente le projet de modification du plan d'aménagement général ;
- la troisième partie est constituée de la fiche de présentation.

En réponse au courrier de la part du Bourgmestre de Diekirch adressé à Madame le Ministre de l'Environnement en date du 9 février 2018, relatif à la demande d'un avis portant sur la nécessité ou non de réaliser une étude d'évaluation environnementale (Strategische Umweltprüfung – SUP), celle-ci a répondu le 23.04.2018 comme suit : « des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet et que partant celui-ci ne nécessite pas une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales ».

---

<sup>1</sup> cf. « Chapitre 2 – Elaboration et contenu du plan d'aménagement général » de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain



## partie 1 : ETUDE PREPARATOIRE

L'art 1<sup>er</sup> du règlement grand-ducal du 08.03.2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général stipule que « *Tout plan d'aménagement général d'une commune est élaboré ou modifié sur base d'une étude préparatoire. L'étude préparatoire élaborée en vue de la modification d'un plan d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées.* ».

Pour rappel, le PAG actuellement en vigueur de la commune de Diekirch dispose déjà d'une étude préparatoire, élaborée suivant le règlement grand-ducal du 28/07/2011 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général d'une commune. La présente partie 1 s'appuie largement sur l'étude préparatoire existante et y apporte quelques compléments pour clarifier le nouveau contexte.



## 1. ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

Cf. plan E183984/xx18e100 : « Plan de localisation » ci-après

Cf. plan E183984/xx18e102 : « Situation cadastrale » ci-après

### 1.1 CONTEXTE NATIONAL, REGIONAL ET TRANSFRONTALIER

Suivant le Programme Directeur de l'Aménagement du Territoire (PDAT), la Ville de Diekirch, noyau urbain de la Nordstad avec Ettelbruck, est définie en tant que centre de développement et d'attraction (CDA) d'ordre moyen<sup>2</sup>, même si actuellement ce bipôle n'a pas encore totalement l'envergure d'un CDA d'ordre moyen.

Les documents d'orientation « projets de plans directeurs sectoriels »<sup>3</sup> affectent de la manière suivante la zone d'étude :

- *Projet de plan directeur sectoriel « Logement » (PSL) :*

En raison de ses caractéristiques spatiales, la commune de Diekirch est déclarée par le PSL en tant que « commune prioritaire » pour le développement et l'habitat. Dans cette voie, le PSL a notamment pour objectifs (1) de contribuer à un accroissement du nombre de logements ; (2) de promouvoir la concentration du développement de logements dans les espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat en contribuant à une mixité des fonctions urbaines, notamment celles de l'habitat et du travail ; et (3) de contribuer à la densification et au développement cohérent du tissu urbain en promouvant une urbanisation faiblement consommatrice du sol (cf. 1<sup>er</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> tirets de l'art. 4 du PSL).

→ En corrélation avec les trois points mentionnés ci-avant, une restructuration plurifonctionnelle d'une zone localisée à proximité directe du centre-ville de Diekirch, pour la création notamment d'un maximum de +/- 184 logements (soit un potentiel de 51 logements de plus par rapport à ce que prévoit le PAG en vigueur, et un potentiel de 132 logements en plus par rapport aux 52 logements existant actuellement) constitue une belle opportunité de développement pour la ville de Diekirch. En outre, la restructuration proposée peut être prise en compte dans le potentiel de croissance de 20% que doit désigner la commune de Diekirch dans le cadre de la mise en conformité de son PAG (cf. paragraphe (1) de l'art. 6 du PSL).

- *Projet de plan directeur sectoriel « Transports » (PST) : Sans objet*

- *Projet de plan directeur sectoriel « Zones d'activités économiques » (PSZAE) : Sans objet*

- *Projet de plan directeur sectoriel « Paysages » (PSP) : Sans objet*

La commune de Diekirch est concernée par le Masterplan Nordstad, voté en 2008 par les 6 communes de la Nordstad. Le but principal de la stratégie de développement qu'il met en avant est de créer dans un délai de 20 ans des logements pour quelque 8000 personnes et de créer quelque 7000 emplois répartis dans les 6 communes concernées. Le tout doit correspondre à différents principes majeurs tels qu'une très bonne desserte par les transports publics, un réseau performant destiné aux piétons et cyclistes, la proximité travail-habitat ou encore le développement durable.

→ Une meilleure restructuration de l'ancienne cité militaire, située à proximité directe du centre-ville de Diekirch, via la redéfinition du degré d'utilisation du sol, permettra, en accord avec lesdits principes du Masterplan Nordstad, la création de plus de logements mais encore, l'aménagement d'un parking

<sup>2</sup> Les CDA d'ordre moyen sont constitués de centres urbains dotés d'équipements de bon niveau dans les domaines administratif, économique, social et culturel. Si leur degré d'équipement est moins complet et moins prestigieux que celui des CDA d'ordre supérieur, il permet cependant de satisfaire les besoins occasionnels d'une population de plusieurs dizaines de milliers d'habitants. [Source : PDAT 2003, p.132].

<sup>3</sup> La mise en procédure des projets de plans directeurs sectoriels est provisoirement retirée depuis le 28 novembre 2014 – leur contenu peut cependant continuer à guider le processus de décision des administrations communales.

couvert plus vaste, la relocalisation de tous les bureaux des administrations existant actuellement au n°2 rue Clairefontaine ainsi que la création le cas échéant de services et commerces supplémentaires. Le prédit parking devra satisfaire aux besoins induits par l'ensemble des fonctions prévues au sein de la zone et le cas échéant, constituer également une réserve supplémentaire pour des besoins publics extérieurs au nouveau quartier.

## 1.2 DEMOGRAPHIE

La zone soumise à la présente modification ponctuelle du PAG porte sur 11 parcelles de la section A de Diekirch, situées au niveau de l'ancienne cité militaire, entre les rues Clairefontaine (N.17) et Alexis Heck (N.17A). Cette cité compte actuellement environ 25 habitants<sup>4</sup> pour 52 unités de logement répartis en 10 constructions plurifamiliales. Un 11<sup>e</sup> immeuble sis au croisement des rues Clairefontaine et Alexis Heck est quant à lui, exclusivement réservé aux services administratifs et ne compte aucun logement. Actuellement, au PAG en vigueur, ces parcelles sont classées en zone mixte urbaine [MIX-u] et sont soumises à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP-NQ) avec une densité maximale de 65 logements par hectare, correspondant à un potentiel de 133 logements et environ 306 habitants<sup>5</sup> (soit 281 habitants de plus qu'actuellement) et constituant une augmentation de 4,34% de la population communale de Diekirch, établie au 1<sup>er</sup> janvier 2017 à 6472 habitants.

→ La modification ponctuelle du PAG envisage de mieux valoriser le site, localisé à proximité directe du centre de Diekirch. Elle y prévoit un PAP-NQ dont la densité maximale en logement est augmentée à 90 par hectare, correspondant à un potentiel de 184 logements et 423 habitants<sup>4</sup> (soit 398 habitants de plus qu'actuellement) et constituant une augmentation de 6,15% de la population communale de Diekirch.

## 1.3 SITUATION ECONOMIQUE

En plus du logement, la zone d'étude compte divers services administratifs localisés au sein du bâtiment sis à l'angle des rues Clairefontaine et Alexis Heck. Il s'agit de l'A.D.E.M. (l'Agence pour le Développement de l'Emploi), l'Administration des Douanes et Accises, l'Administration des contributions directes et l'Administration du cadastre et de la topographique. Aussi, du fait de la plurifonctionnalité caractérisant le centre-ville de Diekirch, situé à proximité directe de la zone d'étude, des logements mais aussi des activités artisanales, des commerces, des établissements culturels, administratifs ou de l'HORESCA sont présents aux environs de la zone.

→ Le projet urbanistique prévu au niveau de la zone d'étude concernée par le projet de modification ponctuelle du PAG, prévoit en plus d'un maximum de 184 logements, une relocalisation le long de la rue Clairefontaine de l'ensemble des services administratifs existant actuellement, ainsi que la création le cas échéant de commerces et services supplémentaires (crèche, etc.) le long de la rue Alexis Heck.

## 1.4 SITUATION DU FONCIER

La zone d'étude comprend 11 parcelles de la section A de Diekirch. Il s'agit des parcelles n°**539/8966**, 538/8731, **539/8733**, 539/8734, **539/8005**, **539/8736**, **539/8965**, **539/8738**, 539/8737, 539/8735 et **544/8739** qui totalisent ensemble 205,11 ares (cf. plan E183984/xx18e102 : « Situation cadastrale » ci-après).

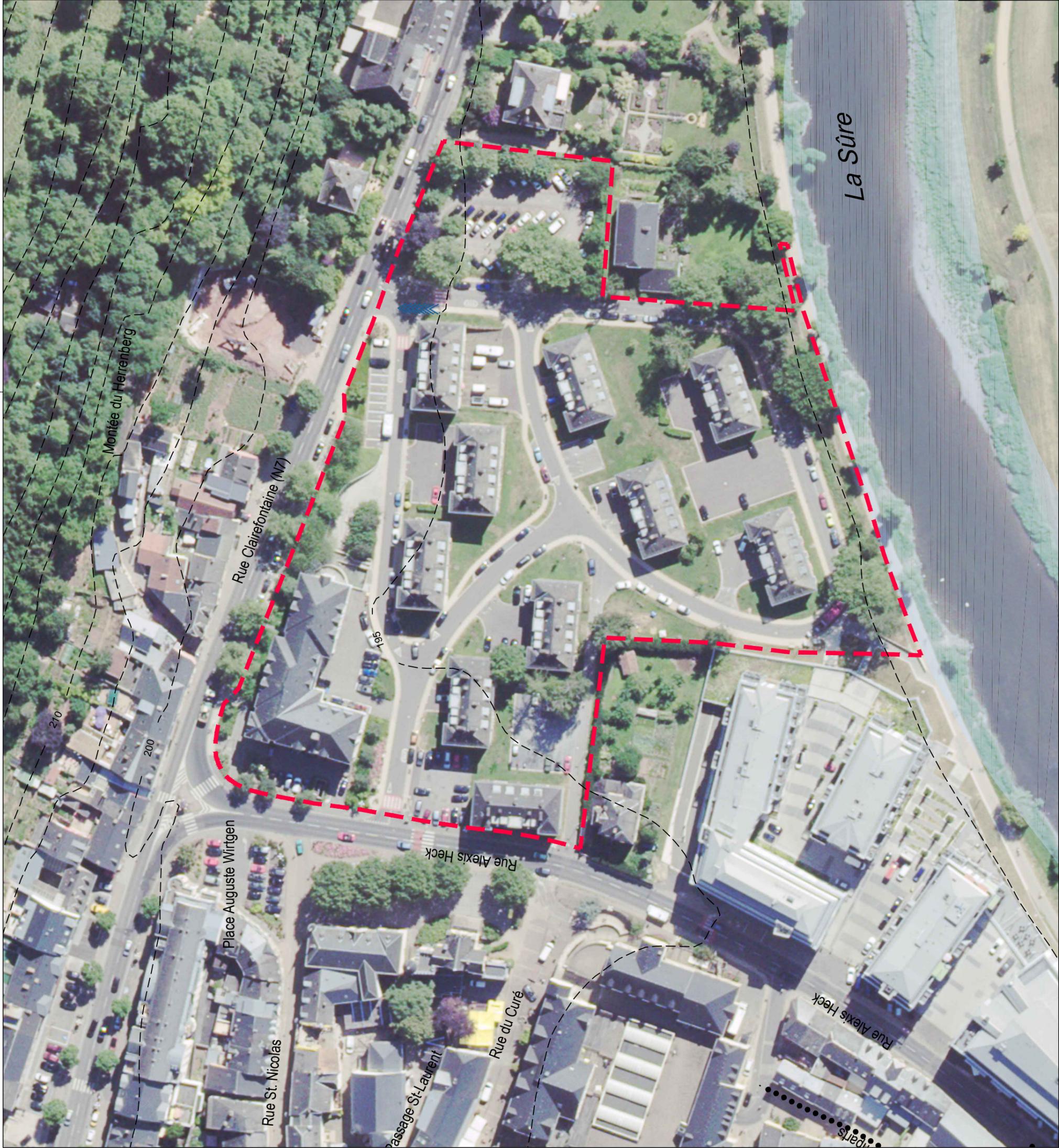
Les parcelles surlignées en gras dans le paragraphe précédent, sont la propriété de la Ville de Diekirch.

<sup>4</sup> Donnée communale, 2018.

<sup>5</sup> Hypothèse : 2,3 habitants/logement, arrondi à l'unité supérieure.

**LEGENDE**

- Zone objet de la demande de modification
- courbes de niveaux du terrain existant



**PLAN DE LOCALISATION**  
Ville de Diekirch - "ancienne cité militaire"

DATE: 23/02/2018

ECHELLE : 1/1000 ème

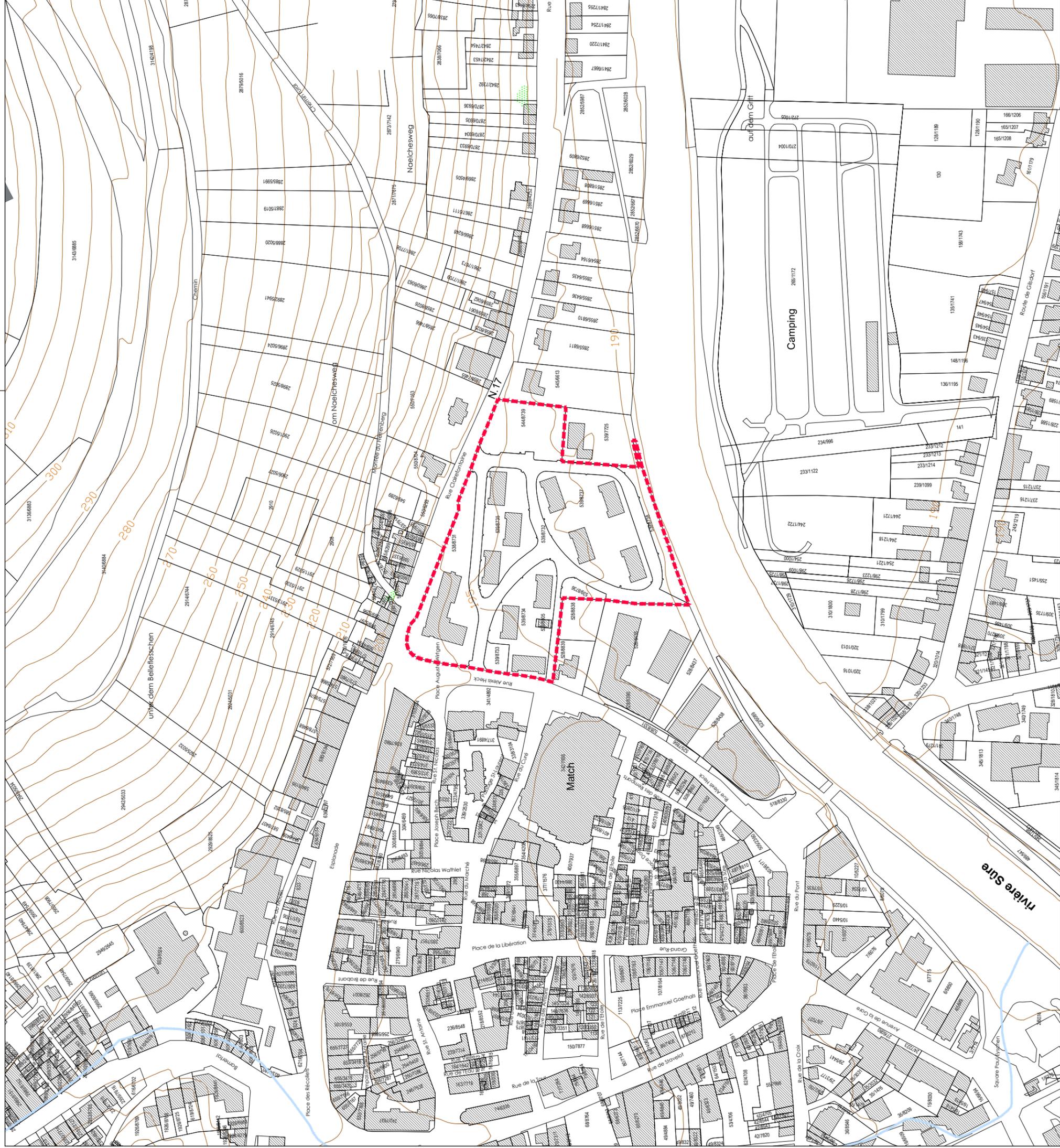
E061017/px18e100.dwg - Rév. 0  
Fond de plan: orthophoto (2013)  
Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)





**LEGENDE**

Zone objet de la demande de modification  
courbes de niveaux du terrain existant



**SITUATION CADASTRALE**  
Ville de Dikirch - "ancienne cité militaire"

DATE: 23/02/2018

ECHELLE : 1/2500 ème

E183984/px18e102.dwg - Rév. 0  
Fond de plan: PCN 2015  
Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)





## 1.5 STRUCTURE URBAINE

Le terrain se situe à proximité directe du centre de Diekirch, au niveau de l'ancienne cité militaire, entre les rues Clairefontaine (N.17) et Alexis Heck (N.17A). Il est structuré en trois sous-ensembles :

- le premier sous-ensemble, et le plus conséquent, consiste en l'ancienne cité militaire proprement dite qui constitue le cœur de la zone. Il s'agit d'un ensemble composé de 10 immeubles plurifamiliaux dont la construction, qui remonte aux années 1950, est associée à l'installation de la caserne militaire au Herrenberg. Ces 10 immeubles sont répartis en trois îlots délimités et desservis par des voiries internes se connectant soit à la rue Clairefontaine, soit à la rue Alexis Heck. Les deux premiers îlots, au nord dudit ensemble, comportent chacun 3 immeubles implantés en quinconce et orientés selon un axe est-ouest, à l'exception du bâti donnant sur la rue A. Heck, obéissant à une orientation nord-sud. Lesdits immeubles sont chacun composés de 3 niveaux et de combles aménageables pour 6 unités de logement. Le troisième îlot, au sud, est lui constitué de 4 immeubles également implantés en quinconce, selon une orientation parallèle à la tangente du cours de la Sûre (nord-est → sud-ouest). Ces 4 immeubles sont chacun composés de 2 niveaux et de combles aménageables pour 4 unités de logement.
- le deuxième sous-ensemble comprend le bâtiment accueillant l'ensemble des services administratifs actuellement proposés au niveau de la zone. Il s'agit d'un long bâtiment construit en 1988 et implanté selon l'angle que forment les rues Clairefontaine et A. Heck. Il se compose de 4 niveaux ainsi que de combles et est entièrement réservé à des espaces de bureau.
- Le troisième sous-ensemble est actuellement occupé par un parking public d'environ 30 places.

→ Dans le cadre de la restructuration du site, il est prévu que l'ensemble des bâtiments occupant actuellement le site soit démolé. Le gabarit et l'implantation des nouvelles constructions, bien que différente, s'inspirera grossièrement de la situation existante ainsi que, pour une intégration plus harmonieuse, de celle du quartier voisin, au sud-ouest. Le bâti s'orientera soit par rapport aux rues Clairefontaine ou A. Heck, soit par rapport à la nouvelle structure viaire interne prévue au niveau du nouveau quartier, soit par rapport à la tangente du cours de la Sûre. Les gabarits des constructions iront jusqu'à 4 niveaux au nord-ouest puis respecteront une légère dégression vers la Sûre. Globalement, la modification du PAG permettra d'augmenter le nombre de niveaux de 1 à 2 (3 + C et 2 + C → 4 + C)

## 1.6 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Du fait de la contiguïté immédiate du centre-ville de Diekirch, des équipements collectifs sont présents à proximité de la zone d'étude, parmi lesquels la Philharmonie Municipale, la Vieille Eglise Saint-Laurent, le Musée d'Histoire (soit trois équipements directement situés en vis-à-vis, le long de la rue Alexis Heck), la Police Grand-Ducale (au sud), etc.

La Ville de Diekirch compte encore un bon nombre d'autres équipements collectifs répartis sur l'ensemble de son territoire, le tout s'inscrivant dans un rayon inférieur à 500 m du terrain d'étude, notamment la Mairie.

## 1.7 MOBILITE

La zone d'étude est longée par la rue Alexis Heck ainsi que par la rue Clairefontaine – ces deux rues constituent des tronçons des routes nationales 17A, respectivement 17 (Diekirch – Vianden). La rue A. Heck est à sens unique (sens sud → nord) alors que la rue Clairefontaine est bidirectionnelle. Les deux rues présentent des trottoirs de chaque côté. La structure viaire interne à la zone (Cité Résidentielle Militaire) est réservée à la circulation locale et comporte un trottoir sur un seul côté. Le tout est connecté par quelques accès au réseau de mobilité douce de Diekirch, en particulier au cheminement longeant le côté nord de la Sûre.

L'arrêt de bus le plus proche est situé au niveau même de la zone, le long de la rue Alexis Heck (arrêt A. Heck). La gare se situe dans un rayon de 1000m de la zone.

## 1.8 GESTION DE L'EAU

La zone d'étude est connectée aux réseaux d'infrastructures d'assainissement et d'approvisionnement en eau potable. La ville de Diekirch est raccordée à la station d'épuration biologique de Blesbruck qui couvre une superficie de 3 hectares et présente une capacité épuratoire de 100.000 équivalent-habitants. Il est prévu de moderniser et de faire une extension de la station d'épuration afin d'augmenter la capacité épuratoire à 130.000 équivalent-habitants.

Bien que longeant la Sûre, la zone d'étude n'est que très faiblement concernée par la zone inondable dite « crue extrême »<sup>6</sup>, pour laquelle la probabilité d'occurrence d'une inondation est faible, et cela uniquement au niveau du cheminement longeant le côté nord de la Sûre.

## 1.9 ENVIRONNEMENT NATUREL ET HUMAIN

### 1.9.1 Environnement naturel

La zone d'étude s'inscrit dans un environnement principalement urbain, entre la rue Clairefontaine au nord, et la Sûre au sud. Au niveau de la zone, ces deux axes sont tous deux structurés d'alignements d'arbres relativement conséquents, relevant de l'article 14 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et s'inscrivant, en particulier pour l'alignement sud, au sein du maillage écologique de la commune de Diekirch. La Sûre constitue une coulée verte naturelle importante au sein de Diekirch et au-delà. Les structures arborées qui délimitent son cours peuvent constituer des lignes directrices pour les déplacements de la faune animale.

La disposition du bâti au cœur de la zone permet l'existence de surfaces engazonnées et d'autres structures arborées plus ponctuelles, de moindre importance écologique. A l'est, la zone comprend un parking dont la structure bien arborée procure un ombrage intéressant aux véhicules.

### 1.9.2 Environnement humain

La directive 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement a été transposée en droit luxembourgeois par le règlement grand-ducal du 02/08/2006 qui a comme base légale la loi du 02/08/2006 modifiant la loi modifiée du 21/06/1976 relative à la lutte contre le bruit qui établit le cadre permettant de déterminer des valeurs limites et d'établir des méthodes d'évaluation du bruit.

La directive prévoit, dans le cadre de la première phase, la préparation des cartes de bruit stratégiques pour tous les grands axes routiers avec plus de 6 millions de véhicules par année, les principaux chemins de fer de plus de 60.000 passages de trains par an et les aéroports principaux, avec plus de 50.000 mouvements d'avions par an, ainsi que des régions métropolitaines de plus de 250.000 habitants.

Dans les zones urbaines, toutes les routes, les voies ferrées, et les zones industrielles sont à couvrir à partir d'une certaine taille. A partir des cartes stratégiques de bruit, une estimation du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores est faite. Pour les zones fortement contaminées par un niveau de bruit moyen sur la journée (Lden<sup>7</sup>) supérieur à 70 dB (A) et un niveau sonore moyen des heures de nuit (Lnight<sup>8</sup>) supérieur à 60 dB (A), des plans d'action efficaces doivent être développés à court terme. Pour les zones avec une moins forte pollution sonore (Lden > 65 dB (A) et Lnight > 55 dB

<sup>6</sup> Source : Administration de la gestion de l'Eau, 2013.

<sup>7</sup> Lden est un indice de bruit moyen représentatif pour une journée de 24 heures, évalué sur une année complète et pour lequel la soirée est pénalisée de 5 dB(A) et la période de nuit est pénalisée de 10 dB(A).

<sup>8</sup> Lnight est un indice de bruit moyen représentatif pour une nuit de 8 heures, évalué sur une année complète.

(A)), des plans spécifiques d'action doivent être développés à moyen terme. Pour la mise en œuvre des mesures de sauvegarde, aucune disposition n'est connue.

Les représentations cartographiques concernant la deuxième phase d'application de la directive ont été divulguées en avril 2013 avec l'élaboration de cartes de bruit pour toutes les agglomérations dépassant les 100.000 habitants, pour les axes routiers ayant plus de 3 millions de passages de véhicules par an et pour les voies de chemin de fer ayant enregistrées plus de 30.000 passages de trains par an d'après les dispositions de la circulaire n°2937 adressée aux administrations communales en date du 10/08/2011.

Ainsi, suivant cette 2<sup>e</sup> phase d'étude, il apparaît que l'ancienne cité militaire à Diekirch est partiellement concernée par des nuisances sonores provenant de la rue Clairefontaine (N.17), au nord.

L'extrait ci-après représente les valeurs liées au bruit sur les N.7 / N.17 en journée (LDEN) :



Source : emwelt.portail.lu

Légende :

LDEN	
	55-60dB(A)
	60-65dB(A)
	65-70dB(A)
	70-75dB(A)
	>75dB(A)

Ci-après les valeurs sonores mesurées sur les N.7 / N.17 pendant la nuit (LNGT) :



Source : emwelt.portail.lu

Légende :

LNGT	
	45-50dB(A)
	50-55dB(A)
	55-60dB(A)
	60-65dB(A)
	65-70dB(A)
	70-75dB(A)
	>75dB(A)

### 1.10 PLANS ET PROJETS REGLEMENTAIRES ET NON REGLEMENTAIRES

Le plan d'aménagement général (PAG) en vigueur de la commune de Diekirch date de 2016. Au niveau de la zone d'étude qui est composée d'un ensemble de 11 parcelles de la section A de Diekirch, le PAG prévoit une zone mixte urbaine [MIX-u]. Le PAG en vigueur y prévoit en outre un plan d'aménagement nouveau quartier (PAP-NQ) avec une densité maximale de 65 logements (DL) par hectare, correspondant à un potentiel de 133 logements, un coefficient d'occupation du sol (COS) maximal de 0,6, un coefficient d'utilisation du sol (CUS) maximal de 1,0 et un coefficient de scellement du sol (CSS) maximal de 0,7.

➔ La modification ponctuelle du PAG prévoit de redéfinir le degré d'utilisation du sol (en particulier la DL et le CUS) afin de mieux valoriser le site de l'ancienne cité militaire.

Le PAG en vigueur reprend au niveau de la partie écrite la liste des plans d'aménagement particulier qui restent en vigueur et les représente par une trame superposée au niveau de la partie graphique. Il définit également quels sont les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau-quartier » ainsi que le degré d'utilisation du sol y associé.

Les plans d'aménagement particulier (PAP) « quartier existant » définis à Diekirch, datent également de 2016. Ils fixent les prescriptions urbanistiques servant à garantir l'intégration des constructions et aménagements dans les zones urbanisées.

### 1.11 POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Selon le PAG en vigueur, un potentiel de maximum 133 nouveaux logements est possible à la place des bâtis actuellement présents sur le site et qui contiennent en tout 52 logements (ainsi qu'un bâti réservé aux fonctions administratives).

→ Le projet de modification ponctuelle du PAG, en intervenant sur le degré d'utilisation du sol tel que défini pour la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », permet de porter ce potentiel à un maximum de 184 nouveaux logements, soit +/- 51 logements de plus que ce que prévoit le PAG en vigueur, et +/- 132 logements de plus que par rapport à la situation existante.

### 1.12 DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES ARRETEES AU NIVEAU NATIONAL

Les contraintes découlant de la législation et ayant un impact direct sur la zone d'étude sont les suivantes :

a) Protection de la nature et des ressources naturelles

*Loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles*

- autorisation du ministre requise pour l'abattage ou la destruction de structures arborées relevant de l'article 14 de la loi modifiée du 19.01.2004.

b) Protection des sites et monuments nationaux

Sans objet

c) Remembrement rural

Sans objet

d) Réseaux d'infrastructures de transport national

*Loi modifiée du 16 août 1967 ayant pour objet la création d'une grande voirie de communication et d'un fonds de route*

- permission de voirie si aménagements envisagés dans une bande de 25m de part et d'autre d'une route nationale (voirie de l'Etat).

e) Gestion de l'eau

*Loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau*

*Loi du 5 février 2015 relatives aux zones inondables*

Les prescriptions légales comprennent à la fois la protection des eaux de surface et des eaux souterraines.

- cours d'eau permanents – Sûre
- zones inondables – HQ extrême
- restriction au forage pour la géothermie

f) Aménagement du territoire

Sans objet

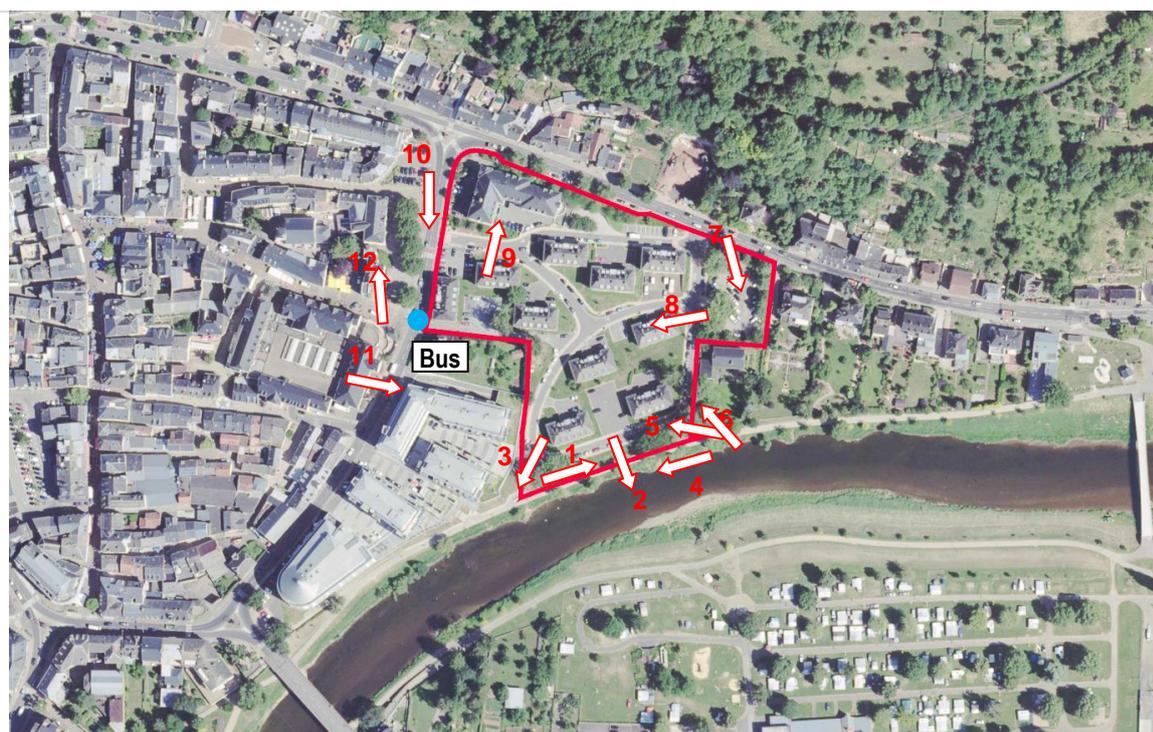
## 2. CONCEPT DE DEVELOPPEMENT

Le concept de développement est développé plus en détail au niveau de la section 3 de l'étude préparatoire – soit le schéma directeur.

### 3. SCHEMA DIRECTEUR – D41 – « ANCIENNE CITÉ MILITAIRE »

#### A) CARACTERISTIQUES DE LA ZONE CONCERNEE PAR LE SCHEMA DIRECTEUR

<b>Superficie</b>	+/- 2,05 hectares
<b>ffectation projetée</b>	Zone mixte urbaine
<b>Contexte urbain</b>	Zone contiguë au centre-ville de Diekirch et à son piétonnier, et située entre la rue Clairefontaine, la rue Alexis Heck et la Sûre. La zone comprend à l'angle des deux rues un bâtiment pour bureaux et services d'administration. Le cœur de la zone est lui constitué de l'ancienne cité militaire et uniquement affecté au logement avec un total de 10 bâtiments résidentiels pour 52 logements. L'est de la zone est occupé par un parking public relativement bien arboré. A noter également la proximité du récent quartier « rue A. Heck », au sud.
<b>Mobilité</b>	Accessibilité par la rue Alexis Heck et la rue Clairefontaine. La zone jouxte directement le vieux centre de Diekirch ainsi que les promenades le long de la Sûre.
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue Alexis Heck et de la rue Clairefontaine. Une canalisation « eaux mixtes » existe le long de la Sûre.
<b>Contexte naturel</b>	La zone se situe à proximité du centre-ville et des abords aménagés de la Sûre. Deux alignements d'arbres sont plantés le long de la rue Clairefontaine, au nord, et le long de la liaison piétonne/cycliste le long de la Sûre, au sud. Ils relèvent de l'article 14 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et s'inscrivent, en particulier pour l'alignement sud, au sein du maillage écologique de la commune de Diekirch.  La disposition du bâti au cœur de la zone permet l'existence de surfaces engazonnées et d'autres structures arborées plus ponctuelles, de moindre importance écologique. A l'est, la zone comprend un parking dont la structure bien arborée procure un ombrage intéressant aux véhicules.



Plan de localisation de la zone D41 à l'est du centre-ville de Diekirch et localisation des photos



Photo 1 : Vue depuis la rue interne à la zone D41 en bordure de la Sûre



Photo 2 : Vue sur la Sûre depuis la zone D41



Photo 3 : Vue sur les nouvelles résidences de la rue Alexis Heck



Photo 4 : Promenade de la Sûre en limite de la zone à aménager



Photo 5 : Vue sur un des bâtiments de la cité



Photo 6 : Accès depuis la zone vers la promenade de la Sûre



Photo 7 : Vue sur le parking public situé le long de la rue Clairefontaine



Photo 8 : Vue vers la cité militaire à l'intérieur de la zone D41



Photo 9 : Bâtiment à l'angle de la rue Clairefontaine et de la rue Alexis Heck



Photo 10 : Vue en direction de la rue Alexis Heck



Photo 11 : Vue sur un bâtiment de la cité militaire ainsi que sur la maison digne de protection



Photo 12 : Vue sur la place, rue Alexis Heck, en face de la zone D41



## C) CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

### Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone est principalement destinée à l'habitat ; les bâtiments prévus en bordure des deux axes principaux existants (rue Alexis Heck et rue Clairefontaine) seront affectés à des fonctions administratives/publiques, commerciales et de services. La fonction résidentielle pourra également être combinée aux étages des bâtiments destinés à accueillir des commerces, services, rue A. Heck.

### Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Comme il s'agit d'un quartier à réaménager à proximité directe du centre-ville de Diekirch, il est primordial de renforcer la place existante à l'angle de la rue Alexis Heck et de la rue Clairefontaine (située en-dehors du périmètre de la zone d'étude).

Les accès ainsi que l'aménagement d'un espace piéton attractif incluant placettes minérales, cheminements et terrasses (au niveau de la Sûre), permettront la connexion de la zone d'étude au centre-ville attractif de Diekirch. Ainsi, le tout constituera en majeure partie les surfaces à céder pour utilité publique (de l'ordre de 25%).

### Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Infrastructure de desserte routière interne (prioritairement réservée à la mobilité douce) et stationnement public ;
- Le cas échéant, mise en place de mesures d'intégration ;
- Espace public, le cas échéant nécessaire pour les infrastructures techniques liées à l'assainissement et à l'écoulement des eaux pluviales (bassin de rétention).

### Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers :

Les jonctions fonctionnelles se feront avec le centre-ville de Diekirch et ses commerces et services, ainsi que les équipements publics (écoles, églises, ...) en traversant la rue Alexis Heck.

### Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes) :

Les gabarits proposés correspondront à un maximum de 4,8 niveaux pour certains bâtiments situés dans l'îlot compris dans l'angle des rues Alexis Heck et Clairefontaine (4 niveaux pleins + combles ou étage en retrait) puis respecteront une légère dégression au sein des autres îlots, jusqu'à la Sûre avec un maximum de 4 niveaux (cf. esquisse de gauche ci-après), à l'image du bâti caractérisant actuellement l'ancienne cité militaire.

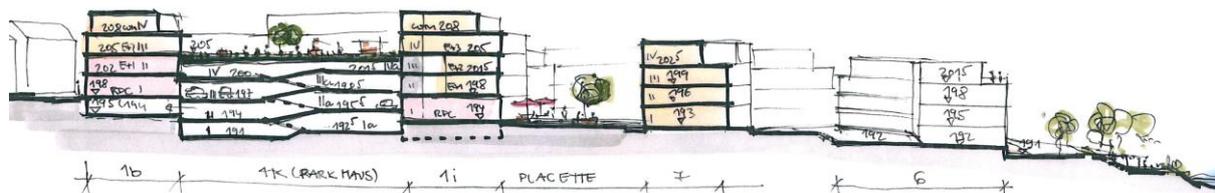
Les volumes projetés seront implantés selon un concept de « ruban » afin de répondre et de prolonger le concept ayant défini le nouveau complexe urbain « rue A. Heck », au sud (cf. esquisse de droite ci-après). Par conséquent, leur agencement correspondra moins à la disposition en quinconce de celui du bâti existant et ce, pour mieux favoriser la création de séquences visuelles depuis l'espace public.



Source : variante 2, ww+, 2018 (à titre d'exemple)



Source : concept directeur, ww+, 2018



Source : variante 2, ww+, janvier 2018 (à titre d'exemple)

### **Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :**

De par sa localisation, la zone se situe en position centrale puisqu'elle allie à la fois la proximité directe du centre piétonnier et ses commodités, et l'espace récréatif dans un cadre de verdure le long de la Sûre.

Les fonctions urbaines ainsi que les densités projetées reflètent la situation centrale de la zone d'étude.

Ainsi, la toiture du parking couvert à aménager sous forme de terrasses ou jardins, de même que l'espace public interne, réservé à la mobilité douce, tiendront un rôle central à l'échelle de l'îlot (dans le cas de la toiture du parking), du nouveau quartier, voire au-delà.



Source : ww+, janvier 2018 (à titre d'exemple)

### **Répartition sommaire des densités :**

- Densité max. 90 log./ha brut (max.184 logements) sur l'ensemble du site – densité moindre de logements dans les immeubles à front de rue (Alexis Heck et Clairefontaine) pour tenir compte d'une mixité des fonctions (voir ci-après) ;
- 10 à 15% de la surface constructible seront répartis entre des surfaces de vente pour des commerces ou services et des surfaces pour les locaux administratifs.

### **Typologie et mixité des constructions :**

Les constructions seront exclusivement destinées au logement collectif, à l'exception des bâtiments situés rue Clairefontaine destinés à des surfaces administratives et de ceux situés rue A.Heck destinés à accueillir des surfaces commerciales et de services, mixés avec de l'habitat aux étages.

### **Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :**

- Implantation des bâtiments en tenant compte autant que possible des dessertes et accès existants, de la topographie du lieu et du contexte environnant (bâti et naturel → proximité du centre-ville de Diekirch ainsi que de la Sûre) ;
- Concentration du stationnement au niveau d'un parking couvert accessible soit depuis la rue A. Heck, soit depuis la rue Clairefontaine et limitation des flux à l'intérieur du site ;
- Réservation de la structure viaire interne du quartier à la mobilité douce ;
- Renforcement de l'espace récréatif le long de la Sûre par l'aménagement de terrasses et sa connexion à la structure viaire interne par un mail piéton ;
- Maintien, dans la mesure du possible, de la structure verte existante – en particulier les alignements d'arbres le long de la rue Clairefontaine ainsi que le long de la Sûre (cf. éléments identitaires à sauvegarder / à mettre en évidence).

### **Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée :**

Au vu de la création projetée d'un grand parking couvert accessible soit via la rue Clairefontaine, soit via la rue Alexis Heck, les seuils d'entrée du nouveau quartier seront prioritairement piétons – le cas échéant, ils incluront un unique accès carrossable au parking sous la forme d'un espace partagé.

Un unique seuil d'entrée sera disponible depuis la rue Clairefontaine. Le cas échéant, il s'agira de l'un des deux accès existants, à reconfigurer. Le seuil d'entrée existant au niveau de la rue A. Heck sera préservé et requalifié en tant qu'accès pour piétons.

Le projet conçoit trois séquences visuelles qui seront définies par l'articulation entre eux des espaces bâtis et des espaces publics. Ainsi, la placette à aménager au niveau de la rue A. Heck et qui constituera l'un desdits seuils d'entrée formera la 1<sup>ère</sup> séquence visuelle. L'ouverture publique prévue entre ladite placette et les terrasses à aménager en bord de Sûre constituera la deuxième séquence visuelle. Elle se marquera par un changement dans l'orientation de l'implantation du bâti projeté et comportera également l'un des deux axes visuels à favoriser au niveau du nouveau quartier. La troisième séquence visuelle consistera en les aménagements à prévoir le long de la Sûre, c'est-à-dire les terrasses arborées. La forme angulaire des différents espaces publics rappellera celle du nouveau complexe adjacent à la rue A. Heck, au sud.

Deux axes visuels seront à favoriser au niveau du nouveau quartier. Le premier a déjà été évoqué et vise à garantir un accès au paysage environnant, caractérisé par la contiguïté au projet du cours de la Sûre. Le deuxième est à réfléchir au niveau de la rue A. Heck afin que le projet s'inscrive harmonieusement avec la placette arborée préexistante à ladite rue.



Source : variante 2, ww+, janvier 2018 (à titre d'exemple)

### **Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :**

La maison située au « 28, rue Alexis Heck », adjacente à la zone d'étude au sud, est protégée au niveau communal (elle fait partie des bâtiments identifiés comme « bâtiments dignes de protection » suivant l'inventaire du Service des Sites et Monuments Nationaux de mars 2014). Il en est de même de plusieurs bâtiments situés rue Alexis Heck, en face de la zone d'étude.

Afin de conserver une qualité urbanistique du lieu et de garantir une interface entre le nouveau quartier et les immeubles dignes de protection, une attention particulière est à porter sur l'architecture des bâtiments projetés ainsi qu'en ce qui concerne les matériaux utilisés.

Différentes structures arborées présentes sur ou aux alentours du nouveau quartier constituent d'autres éléments identitaires à conserver. C'est notamment le cas des alignements d'arbres présents le long de la rue Clairefontaine, de la rue A. Heck et de la Sûre.

## **D) CONCEPT DE MOBILITE ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES**

### **Connexions :**

Le site est accessible depuis la rue Clairefontaine (N.17) au nord ainsi que par la rue Alexis Heck (N.17A) à l'ouest. Ces deux axes comptent parmi les principaux de la ville de Diekirch et permettent la connexion vers Ettelbruck à l'ouest, vers le Fridhaff au nord ou encore vers Larochette, au sud.

Les accès ainsi que le réseau viaire existant seront à maintenir dans la mesure du possible afin de limiter les raccords aux rues Clairefontaine et Alexis Heck (deux voiries d'importance nationale). Le cas échéant, le réseau viaire sera reconfiguré, adapté ou complété afin de correspondre aux différents enjeux urbanistiques prévus par le projet.

L'espace public interne sera piéton et permettra l'accès au cheminement longeant la Sûre.

### **Hiérarchie du réseau de voirie :**

La zone est desservie depuis la rue Alexis Heck (N.17A) ainsi que depuis la rue Clairefontaine (N.7) par des voies prioritairement réservées à la mobilité douce. Le cas échéant, s'il n'est pas directement accessible depuis la rue Clairefontaine, le parking couvert devra l'être via l'accès prévu au niveau de la rue A. Heck – une partie de cet accès prendra alors la forme d'un espace partagé.

### **Concept de stationnement :**

Considérant la localisation du site, à proximité de toutes commodités (écoles, commerces, gare, etc.), ainsi que la nature du projet dont le concept entend réserver la quasi-totalité de l'espace public interne à l'usage de la mobilité douce, un parking couvert est à aménager (max. 328 places prévues). Il devra satisfaire aux besoins induits par l'ensemble des fonctions prévues au sein de la zone et le cas échéant, constituer également une réserve supplémentaire pour des besoins publics extérieurs au nouveau quartier.

1 emplacement privé minimum est à prévoir par logement. Le nombre d'emplacements prévus pour les commerces et services répondent à ce qui est défini au sein de la partie écrite du PAG en vigueur.

### **Accès au transport collectif :**

Trois arrêts de bus se situent dans un rayon de 350m de la zone d'étude, à savoir l'arrêt de bus « Alexis Heck », directement contigu, et les arrêts « Place des Récollets » sur la place des Récollets et « Altersheem » dans l'avenue de la Gare.

La gare ferroviaire et routière de Diekirch se situe à environ 900m de la zone d'étude.

### **Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :**

Concernant les infrastructures techniques, un réseau mixte existe au niveau de la voirie existante au sein de la zone. Il est raccordé au réseau mixte de la rue Clairefontaine resp. de la rue A. Heck ou encore de celui situé le long de la Sûre. Le cas échéant et au vu des possibles reconfigurations et adaptations des axes existants, les infrastructures internes d'assainissement pourront être rénovées dans le cadre de l'exécution du projet. Ainsi, il s'agira de constituer un réseau séparatif eaux pluviales / eaux usées à connecter selon deux branchements au même réseau mixte existant aux alentours et dans l'attente que celui-ci soit à son tour rénové.

Le cas échéant, le terrain en pente en direction de la Sûre favorise une rétention des eaux de pluie dans la partie sud de la zone d'étude.

## E) CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

### Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

Vu la localisation du site, en bordure de la Sûre et étant déjà urbanisé, il convient de maintenir l'interface végétale existante au sud, voire de la renforcer par l'aménagement de terrasses arborées.

### Coulées vertes et maillage écologique :

Le maillage écologique du site s'organise avec les structures arborées existantes sur le site et le pourtour qu'il conviendra de densifier. Une coulée verte pénétrante depuis la Sûre est à créer par la plantation d'essences indigènes. A noter la Sûre, limitrophe, qui constitue une coulée verte à l'échelle de Diekirch et même de la Nordstad.



*Exemple de coulées vertes et maillage écologique (Fribourg, Quartier Vauban; badische-seite.de)*

### Biotopes à préserver :

Deux alignements relevant de l'article 14 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles sont à préserver. Le premier est situé le long de la rue Clairefontaine alors que le deuxième structure le bord nord de la Sûre et participe à la coulée verte que constitue ce cours d'eau au sein de Diekirch.

## F) CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

### Programme de réalisation du projet / faisabilité :

Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :

- Maîtrise du foncier ;
- Accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement ;
- Accord de principe de la part de l'Administration des Ponts et Chaussées concernant la permission de voirie (N17 et N17A).

Le site devra faire l'objet de sondages de diagnostic archéologique étant donné qu'il occupe plus de 30 ares et est en outre partiellement classé en tant que « terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement » par le CNRA (Centre National de Recherche Archéologique).

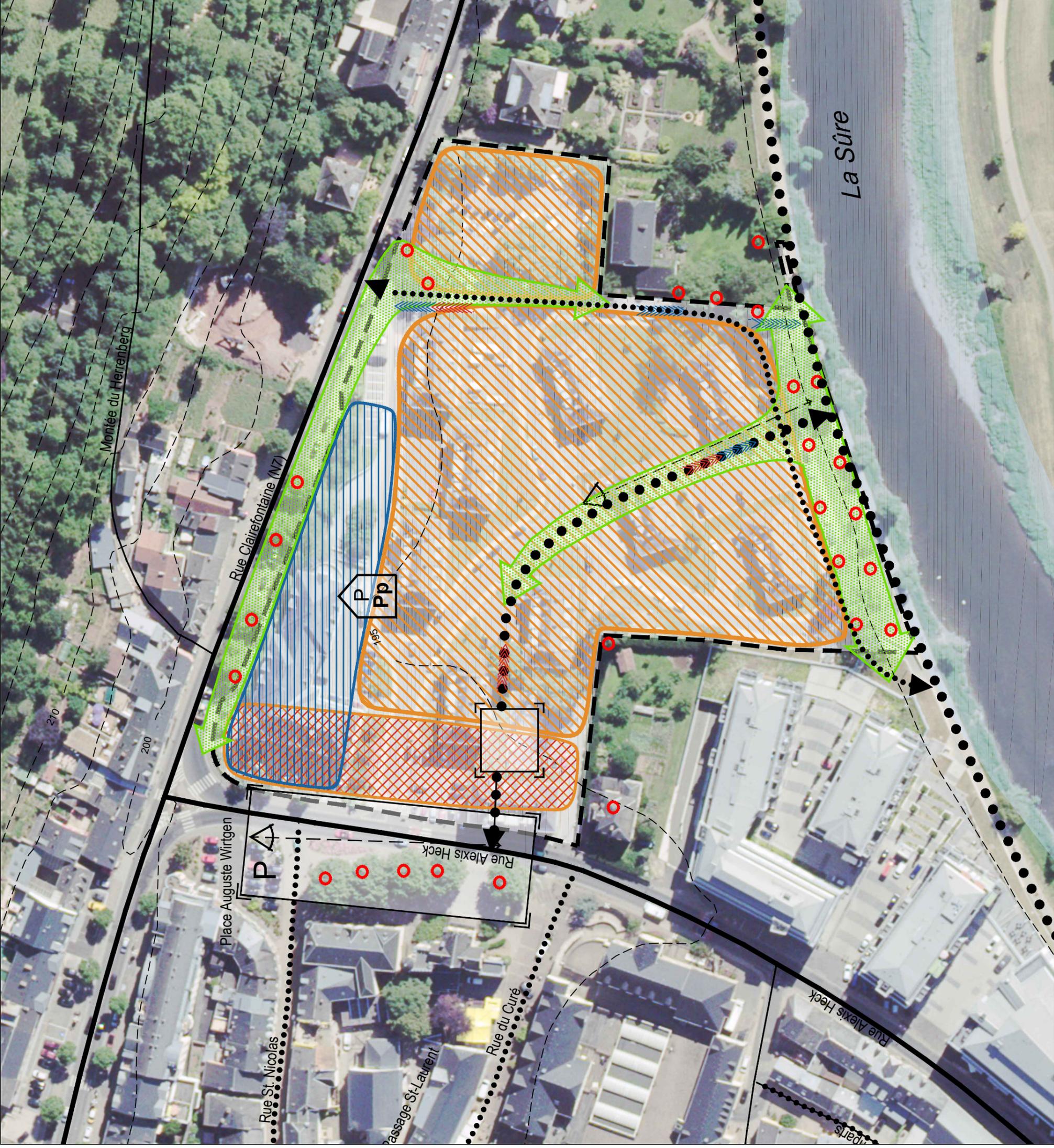
### Phasage de développement et le cas échéant, délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

L'aménagement de la zone sera réalisé en une seule phase via l'élaboration d'un PAP.

## G) CRITERES DE DURABILITE

- Implantation des constructions respectant une bonne exposition ;
- Mise en place de mesures d'assainissement / rétention permettant de compenser l'imperméabilisation des surfaces, qui sera par ailleurs réduite au maximum ;
- Utilisation d'essences locales pour la réalisation des coulées vertes.





**LEGENDE**

- - - délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant
- cours d'eau

**Concept de développement urbain / Répartition sommaire des densités**

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | logement                             |
|  | commerce / services                  |
|  | équipements publics / loisir / sport |
|  | forte densité                        |
|  | moyenne                              |
|  | faible densité                       |

**Espace public**  
espace minéral / ouvert



**Élément identitaire à préserver**



**Séquences visuelles**  
axe visuel



**Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**

**Connexions**

- réseau routier (interquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre

**Aire de stationnement**

- P parking couvert
- Pp parking public / privé

**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

**Caractéristiques du site :**

- Localisation : est de Diekirch
- Surface brute : environ 2,05 ha
- Topographie : 5 % de pente



**SCHEMA DIRECTEUR D41**  
**Ville de Diekirch - "ancienne cité militaire"**

DATE : 26/04/2018

ECHELLE : 1/1000 ème

E183984/px18e103.dwg - Rév. 1  
Fond de plan: orthophoto (2013)  
Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)





**partie 2 : PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG**



## **1. PARTIE GRAPHIQUE**

*Cf. plan E183984/xx18e101 : « PAG en vigueur / Projet de modification ponctuelle du PAG » ci-après*

La modification envisagée affecte 11 parcelles de la section A de Diekirch. Elle porte sur la définition d'un nouveau degré d'utilisation du sol associé à la zone soumise à un plan d'aménagement « nouveau quartier » qui superpose ces parcelles classées au PAG en vigueur en zone mixte urbaine [MIX-u].

Une version coordonnée de la partie graphique du PAG de Diekirch est reprise en annexe.

## **2. PARTIE ECRITE**

La modification envisagée n'affecte pas la partie écrite du PAG. Celle-ci reste donc inchangée.







**partie 3 : FICHE DE PRESENTATION**



## 1. ORIENTATIONS FONDAMENTALES

La présente modification ponctuelle du PAG a pour objectif de mieux valoriser la restructuration de l'ancienne cité militaire (comprenant actuellement 52 logements ainsi que près de 3000m<sup>2</sup> de service administratifs), située entre la rue Clairefontaine (N.17), la rue Alexis Heck (N.17A) et la Sûre, à proximité directe du centre-ville de Diekirch, par la définition d'un nouveau degré d'utilisation qui permettra la conception de plus de logements, l'aménagement d'un parking couvert plus vaste, la relocalisation de tous les bureaux et administrations existant actuellement au n°2 rue Clairefontaine ainsi que la création le cas échéant de services et commerces supplémentaires.

Le PAG en vigueur prévoit déjà pour cette zone la mutation de l'ancienne cité militaire afin d'y créer un pôle mixte avec une densification du bâti. L'idée est déjà de profiter d'une position stratégique et centrale, à proximité du centre-ville et de la zone piétonne ainsi que de l'espace récréatif le long de la Sûre. A ces fins, le PAG en vigueur entend prévoir pour ce quartier à restructurer une augmentation de l'offre en logements dans des maisons à appartements, du stationnement ainsi que la possibilité de compléter l'offre commerciale et de services du centre-ville.

Cependant, alors que le concept d'aménagement prévoit la création d'un grand parking qui devra satisfaire aux besoins induits par l'ensemble des fonctions prévues au sein de la zone et le cas échéant, constituer également une réserve supplémentaire pour des besoins publics extérieurs au nouveau quartier, le degré d'utilisation du sol défini au PAG en vigueur ne permet pas de répondre à l'entièreté des ambitions qu'il attribue à la mutation du quartier. En effet, si l'entièreté du potentiel en logements est créée, si l'ensemble des bureaux administratifs sont relocalisés et si le parking est aménagé, il n'y aurait plus suffisamment d'espace pour une offre supplémentaire en commerces et autres services à moins de remettre en question la qualité urbanistique du projet (qualité de vie, etc.).

C'est ainsi que le projet de modification ponctuelle du PAG prévoit un degré d'utilisation du sol plus conséquent et permet donc de pouvoir satisfaire, le cas échéant, l'ensemble des ambitions urbanistiques attribuées au site tout en élargissant également les possibilités initiales pour une meilleure revalorisation. Considérant l'attractivité du centre-ville de Diekirch – proximité d'infrastructures publiques, de loisirs et commerciales, facilité pour l'utilisation des transports en commun etc. – ainsi que le statut de la ville de Diekirch, considérée comme prioritaire par le projet de plan sectoriel logement et constituant l'un des deux principaux noyaux urbains de la Nordstad, une revalorisation de la restructuration initialement envisagée est tout à fait opportune.

Aussi, le nouveau degré d'utilisation du sol assurera une bonne qualité urbanistique du projet et permettra une restructuration qui s'inscrira harmonieusement au sein de la structure bâtie environnante. En effet, le gabarit et l'implantation des nouvelles constructions, bien que différente, s'inspirera toujours de la situation existante ainsi que de celle du quartier voisin, au sud-ouest.

Un nouveau degré d'utilisation du sol, plus conséquent, est également justifié en raison de la configuration géographique de la ville de Diekirch et des contraintes environnementales qui en découlent. En effet, située au sein de la vallée de la Sûre, la ville dispose de nombreuses surfaces en zone inondable alors que le terrain concerné par ladite modification ponctuelle n'est que très modérément concerné par cette problématique. Il convient donc de profiter de sa proximité avec le centre-ville pour y justifier la création de plus de logements.

La fiche de présentation<sup>9</sup> du projet de modification ponctuelle du PAG est reprise ci-après.

<sup>9</sup> Cf. art 1 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation du plan d'aménagement général d'une commune.



### Fiche de présentation

Refonte complète du PAG	<input type="checkbox"/>	Commune de	<u>Diekirch</u>	<b>N° de référence</b> (réservé au ministère)	_____
Mise à jour du PAG	<input type="checkbox"/>	Localité de	<u>Diekirch</u>	Avis de la commission d'aménagement	_____
Modification du PAG	<input checked="" type="checkbox"/>	Lieu-dit	<u> cité militaire</u>	Vote du conseil communal	_____
		Surface brute	<u> 2,0511</u> ha	Approbation ministérielle	_____

<b>Organisation territoriale de la commune</b>		<b>La présente fiche concerne :</b>			
Région	<u>Centre-Nord</u>	Commune de	<u>Diekirch</u>	Surface du territoire	<u> 2,0511</u> ha
CDA	<input checked="" type="checkbox"/>	Localité de	<u>Diekirch</u>	Nombre d'habitants	<u> 25</u> hab.
Membre du parc naturel	_____	Quartier de	<u> cité militaire</u>	Nombre d'emplois	<u> ?</u> empl.
Remarques éventuelles	<u>Le nombre d'habitants est une donnée communale datant de 2018. Le nombre d'emplois est inconnu.</u>				

**Potentiels de développement urbain (estimation)**

**Hypothèses de calcul**

Surface brute moyenne par logement	<u> 115</u> m <sup>2</sup>
Nombre moyen de personnes par logement	<u> 2,3</u> hab.
Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités	_____ m <sup>2</sup>
Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation	_____ m <sup>2</sup>

	surface brute [ha]	nombre d'habitants			nombre approximatif d'emplois		
		situation existante [hab]	potentiel [hab]	croissance potentielle [%]	situation existante [empl]	potentiel [empl]	croissance potentielle [%]
<b>dans les "quartiers existants" [QE]</b>	_____	_____	_____	_____	_____	_____	
<b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>							
zones d'habitation	_____	0					
zones mixtes	<u> 2,0511</u>	423					
zones d'activités	_____						
zones de bâtiments et d'équipements publics	_____						
autres	_____						
<b>TOTAL [NQ]</b>	<u> 2,0511</u>	423					
<b>TOTAL [NQ] + [QE]</b>	<u> 2,0511</u>	423					

**Phasage** Ne s'applique pas à la modification projetée

surface brute [ha]		nombre d'habitants (selon DL max.)		nombre d'emplois (selon CUS max.)	
Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire	Zone d'am. différé	zone d'urbanisation prioritaire
_____	_____	_____	_____	_____	_____

**Zones protégées** Ne s'applique pas à la modification projetée

Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EC	_____ ha	Nombre d'immeubles à protéger	_____ u.
Surfaces totales des secteurs protégés d'intérêt communal EN	_____ ha		
Surfaces totales des secteurs protégés « vestiges archéologiques »	_____ ha		



**ANNEXES**



## **1. VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG DE LA VILLE DE DIEKIRCH**







## 2. SUP – STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG

- Courrier du Bourgmestre de Diekirch destiné à la Ministre de l'Environnement daté du 9 février 2018 relatif à la demande d'un avis portant sur la nécessité ou non de réaliser une étude d'évaluation environnementale (Strategische Umweltprüfung – SUP) : **ci après**.
- Avis du département de l'Environnement (MDDI) relatif à la non nécessité d'établir une évaluation environnementale : **voir page 55**.



Ville de Diekirch



Service Technique  
Diekirch, le 09 février 2018

Ministère du développement durable et des  
Infrastructures  
Département de l'Environnement  
a.m. de Madame la Ministre Carole DIESCHBOURG  
4, place de l'Europe  
L-1499 Luxembourg

**Concerne :** *Modification ponctuelle du PAG « Ancienne Cité Militaire » à Diekirch -  
Avis sur l'Evaluation des incidences environnementales notoires*

Madame la Ministre,

En octobre 2016, le nouveau plan d'aménagement de la Ville de Diekirch a été approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur, après votre aval en juin 2016. Dans ce nouveau plan d'aménagement, la Ville de Diekirch a pris l'initiative de classer l'ancienne cité militaire en Zone mixte urbaine de type « plan d'aménagement particulier Nouveau Quartier (PAP NQ) », afin d'inciter

- une redynamisation d'un site anciennement militaire, actuellement principalement affecté à l'habitat et situé à proximité immédiate du centre-ville de Diekirch et de sa zone piétonne,
- une augmentation de l'offre en commerces et en services de proximité en relation avec la zone piétonne du centre-ville,
- un maintien et une augmentation de logements à proximité immédiate du centre-ville.

En juillet 2017, le Ministère du Logement a confié l'initiative de mettre en œuvre ce PAP NQ ambitieux à la société SNHBM qui a mandaté un bureau d'architecture et d'urbanisme afin de réaliser une étude de faisabilité. Cette étude a démontré que les coefficients actuellement prévus dans le PAG en vigueur ne permettent pas de répondre à l'intégralité des enjeux programmatiques et urbanistiques d'un tel site.

Ainsi la Ville de Diekirch a pris la décision d'augmenter le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 1,0 à 1,5 et la densité de logement (DL) de 65 à 90 unités de logement par hectare en concertation avec le Ministère de l'Intérieur.

Pour régulariser la situation, la Ville de Diekirch doit entamer une procédure de modification ponctuelle du plan d'aménagement général et sollicite par la présente un avis sur une incidence environnementale éventuelle auprès de votre Ministère.

Adresse postale : B.P. 145  
L-9202 Diekirch

Bureaux : 7, rue du XI Septembre  
L-9282 Diekirch

Téléphones : 80 87 80 400/401/402  
Fax : 80 87 80 450

*Avant de procéder à l'évaluation des différents biens à protéger, il s'impose de resituer le quartier dans son contexte naturel.*

*Le terrain se situe à proximité directe du centre de Diekirch, entre la rue Clairefontaine, la rue Alexis Heck et la Sûre. Deux alignements d'arbres marquent d'une part la rue Clairefontaine au nord et d'autre part la liaison piétonne/cycliste longeant la Sûre, au sud.*

## **1. Bien à protéger : population et santé humaines**

### Trafic / émissions / bruit

*Le quartier est desservi à l'Ouest par la route nationale N17A (Rue Alexis Heck) et au Nord par la route nationale N17 (rue Clairefontaine). Entre l'année 2000 et l'année de 2015, l'afflux de voitures sur la N17 est passé de 10.800 à 13.909 véhicules par jours et sur la N17A de 12.500 à 16.098 véhicules par jour.*

*Actuellement, une voie de desserte connectée en trois points à la rue Clairefontaine et la rue Alexis Heck, traverse le site et dessert une à une chaque résidence du quartier. L'automobile y est omniprésente, la quasi-totalité des espaces libres du quartier semblent envahis par le stationnement.*

*L'augmentation du CUS permet de nouvelles options urbanistiques ayant un impact positif direct sur le trafic et ses effets néfastes pour la santé. Elle permet par exemple :*

*- de dédier un certain nombre de m<sup>2</sup> bâtis à des fonctions compatibles avec l'habitat, limitant ainsi l'usage systématique de l'automobile pour certains déplacements quotidiens (crèche, courses etc.) ;*

*- de dédier un certain nombre de m<sup>2</sup> bâtis à la construction d'un parking silo regroupant l'intégralité des stationnements dans une structure commune, accessible directement depuis la rue Clairefontaine. Chaque habitation est ainsi située à moins de 100m du parking groupé. Le PAP est donc complètement piéton, isolé de tout trafic, émission ou bruit lié à la circulation.*

*Dans cette logique de quartier piéton, la circulation liée au PAP est donc essentiellement localisée le long des deux routes étatiques existantes. Vu la circulation significative aux abords du site, force est de constater que les nuisances supplémentaires générées (trafic, émissions gaz / bruit) par les 130 unités d'habitation supplémentaires (52 actuellement) ne devraient pas avoir d'effets notoires.*

### Mixité sociale et générationnelle

*Le CUS et la DL tels que prévus dans le PAG en vigueur ne permettent pas de répondre à l'intégralité de la programmation envisagée. Le quartier risquerait ainsi de devenir un quartier refermé sur lui-même, essentiellement dédié à l'habitat.*

*L'augmentation du CUS et de la DL permet de relever ce défi en proposant un quartier aux fonctions mixtes digne d'un centre-ville.*

*Le maître d'ouvrage envisage d'y implanter une grande variété de typologies d'appartements subventionnés, dédiés à la vente ou à la location, permettant d'accueillir tous type de familles.*

Adresse postale : B.P.145  
L-9202 Diekirch

Bureaux : 7, rue du XI Septembre  
L-9282 Diekirch

Téléphones : 80 87 80 400/401/402  
Fax : 80 87 80 450

*Certains logements seront par ailleurs destinés à des militaires. En plus de l'habitat, la présence de bureaux, d'une crèche, de commerces de proximité permettra de faire vivre le site à toute heure de la journée.*

### Qualité de vie / santé

*L'augmentation du CUS et de la DL n'empêche pas la création d'espaces publics de qualité. Les esquisses élaborées sur base des coefficients augmentés prévoient la création d'un certain nombre d'espaces publics ou semi publics attractifs :*

- *un mail piéton connectant le centre de Diekirch à la Sûre comprenant plusieurs séquences visuelles ;*
- *des espaces collectifs partagés variés en cœur d'îlot (jeux, plantations etc.) ;*
- *un espace public le long de la rivière : les terrasses de la Sûre.*

*Ces lieux sont propices aux activités de loisirs, de détente et aux rencontres. Ils visent une certaine cohésion sociale, une réduction du stress, tout en améliorant la santé et le bien-être des habitants du quartier et de ses visiteurs.*

*La présence d'un jardin potager sur la toiture du parking commun permettra par ailleurs de sensibiliser la population à une nutrition plus saine.*

*La réalisation d'un manuel urbain et paysager réalisé par un bureau paysagiste dans le cadre du PAP permettra de garantir une haute qualité dans l'aménagement de ces espaces.*

*Au vu de ce qui précède, il y a lieu de constater que l'augmentation de la densité de logement et du coefficient d'utilisation du sol n'aura pas d'impact négatif sur la population et la santé humaine. Il s'agira d'un quartier attrayant, sain, vivant et dynamique.*

## **2. Bien à protéger : plantes, animaux et biodiversité**

*Au vu des études environnementales menées pour le compte de la Ville de Diekirch dans le cadre de la refonte de son PAG, il y a lieu de constater que pour le site de la cité militaire, aucun biotope n'a été recensé. Celui-ci n'est concerné par aucune zone protégée d'intérêt nationale ou zone protégée communautaire de type Natura 2000 (Habitat ou protection des oiseaux). En outre, aux dernières informations toute observation d'oiseaux (COL), de chat sauvage ou de chiroptères s'est avérée infructueuse, ceci en raison du caractère bâti du lieu et la proximité du centre de la Ville de Diekirch.*

*Par ailleurs, le projet envisagé sur ce terrain dans le respect des nouveaux coefficients, prévoit la conservation des alignements d'arbres implantés le long de la rue Clairefontaine et de la Sûre. Un nombre important de nouvelles plantations hautes et basses d'espèces indigènes, seront prévues dans les espaces publics et privés du PAP.*

*Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu de constater que l'augmentation de la densité de logement et du coefficient d'utilisation du sol n'aura pas d'impact négatif sur les plantes, les animaux et la biodiversité. Ils seront au contraire au cœur des préoccupations lors de l'aménagement des espaces libres du PAP.*

*Adresse postale : B.P. 145  
L-9202 Diekirch*

*Bureaux : 7, rue du XI Septembre  
L-9282 Diekirch*

*Téléphones : 80 87 80 400/401/402  
Fax : 80 87 80 450*

### **3. Bien à protéger : le sol**

*L'augmentation du CUS, nous l'avons vu, permet la création d'un parking silo regroupant l'intégralité des stationnements du PAP. Cette approche permet d'éviter l'implantation des parkings souterrains ailleurs sur le site, solution qui engendrerait des déblais importants. Les nouvelles constructions projetées s'insèrent ainsi dans la pente, dans le respect du terrain naturel existant.*

*Concernant la qualité du sol lui-même, le quartier dispose de deux surfaces reprises au cadastre des sites potentiellement pollués. L'une se trouve sur l'emplacement du bâtiment administratif construit en 1988, l'autre est située en dessous du parking actuel près de la rue Clairefontaine. Le premier site, au lieu de l'ancienne serrurerie Pott, devrait à priori avoir été assaini, vu l'aménagement d'un parking souterrain à cet endroit. Le deuxième site, au lieu de l'ancienne fabrique NITROLUX qui a produit entre 1931 et 1939 des couleurs et vernis, demeure à analyser dans le cadre des travaux d'aménagement du nouveau quartier. Le cas échéant, les mesures appropriées pour assainir une éventuelle pollution seront entreprises par le maître d'ouvrage en concertation avec votre ministère.*

*En résumé, l'augmentation de la densité de logement et le coefficient d'utilisation du sol n'aura aucun impact négatif sur la situation actuelle du sol.*

### **4. Bien à protéger : l'eau**

*Le quartier ne se trouve pas dans la zone inondable (HQ 10, HQ 100, HQ extrême). Il n'est pas non plus situé dans une zone de protection d'eau potable.*

*En résumé l'augmentation de la densité de logement et du coefficient d'utilisation du sol n'aura aucun impact négatif sur la situation actuelle.*

### **5. Bien à protéger : le climat et l'air**

*En ce qui concerne la qualité de l'air, aucun impact supplémentaire n'est à attendre, étant donné que le quartier s'inscrit dans le prolongement du centre-ville et qu'il est entièrement viabilisé. Inversement, le concept retenu par le maître d'ouvrage vise à écarter toute circulation automobile au sein du nouveau quartier, privilégiant ainsi d'autant plus les déplacements pédestres et ceux issus de la mobilité douce.*

*L'augmentation de la densité de logement et du coefficient d'utilisation du sol n'aura donc aucun impact sur la situation actuelle.*

## **6. Bien à protéger : le paysage**

*Concernant la paysage naturel de Diekirch, le projet bénéficie d'une interface privilégiée avec la Sûre, laquelle sera mise en valeur par la création d'un mail reliant le nouveau quartier à une promenade aménagée le long de la berge. Ces deux espaces minéraux seront ponctués par des végétaux et accessibles au public. Ils s'inscrivent dans une approche salutaire visant à tirer parti des éléments naturels pour valoriser l'ensemble du contexte.*

*Concernant le paysage urbain de Diekirch, les hauteurs bâties induites par le CUS (également décrites au point 8.) sont appropriées au tissu urbain existant. Les nouvelles constructions projetées s'élèvent à maximum 4 niveaux et demi, hauteur calquée sur l'immeuble de bureau existant sur le site. Certaines constructions implantées sur des terrains voisins à celui du PAP atteignent 5,5 niveaux. Par ailleurs, l'idée d'une densité dégressive de la route nationale vers la Sûre souhaitée dans le Schéma Directeur initial est maintenue, avec des constructions à 4 niveaux et demi au niveau de la route nationale et d'autres à 3 niveaux et demi au niveau de la Sûre.*

*La qualité urbanistique des esquisses élaborées dans ce sens a été vérifiée et validée par le Ministère de l'Intérieur.*

*L'augmentation de la densité de logement et du coefficient d'utilisation du sol n'aura ainsi aucun impact négatif sur le paysage. Ce projet permettra au contraire, une véritable mise en valeur de ce quartier de Diekirch, tout comme des berges de la Sûre.*

## **7. Bien à protéger : biens culturels et matériels**

*L'augmentation de la densité de logement et du coefficient d'utilisation du sol n'aura aucun impact sur la situation actuelle.*

## **8. Bilan de consommation du sol**

*La demande de Modification du PAG ne concerne que les valeurs du CUS et de la DL. Le COS et le CSS restent inchangés. Sur une même emprise au sol, les nouveaux coefficients devraient ainsi permettre de prévoir des constructions légèrement plus hautes que celles que permet l'actuel PAG.*

*La modification du CUS et de la DL n'auront donc aucun impact sur la consommation du sol.*

*Fort des constats énumérés ci-dessus et compte tenu que l'objet de la modification se résume à une augmentation de deux coefficients visant une densification en centre-ville, la Ville de Diekirch considère la présente modification ponctuelle du PAG comme « modification mineure » vu qu'aucune incidence environnementale notable ne peut être établie.*

*Je vous prie, Monsieur le Ministre, de bien vouloir nous transmettre votre avis requis pour la démarche à suivre.*

*Veillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments distingués*

le bourgmestre,  
  
Claude HAAGEN

**Annexes :**

- Localisation du site
- Photos du site
- Avant-projet sommaire

Adresse postale : B.P.145  
L-9202 Diekirch

Bureaux : 7, rue du XI Septembre  
L-9282 Diekirch

Téléphones : 80 87 80 400/401/402  
Fax : 80 87 80 450

**NB** : Les annexes dudit courrier ne sont pas reprises ici car faisant double emploi avec la section 3 « schéma directeur » de l'étude préparatoire de la présente modification ponctuelle du PAG.

- Avis du département de l'Environnement (MDDI) relatif à la non nécessité d'établir une évaluation environnementale : **ci-après**.





LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère du Développement durable  
et des Infrastructures

Département de l'environnement

Luxembourg, le 23 AVR. 2018

Administration communale de la  
Ville de Diekirch  
B.P. 145  
**L-9202 Diekirch**

**N/Réf : 90423/CL-mz**

Dossier suivi par : Christian Lahure  
Tél. : 247 86819  
E-mail : christian.lahure@mev.etat.lu

Concerne : Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement

Modification ponctuelle du Plan d'aménagement général de la Ville de Diekirch concernant des fonds sis à Diekirch, au lieu-dit « Ancienne Cité Militaire ».

Monsieur le Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 14 février 2018 dans le contexte du dossier émarginé et vous informe que je partage l'appréciation du collège échevinal comme quoi des incidences notables sur l'environnement dans le sens de la loi du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ne sont pas prévisibles à travers la mise en œuvre du projet et que partant celui-ci ne nécessite pas une analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la prédite loi, la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale ainsi que les raisons qui auront abouti à cette conclusion devront faire l'objet d'une publicité adéquate.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments très distingués.

Pour la Ministre de l'Environnement

Camille Gira  
Secrétaire d'Etat

Copies pour information : Ministère de l'Intérieur  
Administration de la Nature et des Forêts

4, place de l'Europe  
L-1499 Luxembourg

Tél. (+352) 247-86824  
Fax (+352) 400 410

www.emwelt.lu  
www.mddi.lu

www.gouvernement.lu  
www.luxembourg.lu