

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GENERAL



## MODIFICATION PONCTUELLE DU PAG ET PAP-QE « PARC ANIMALIER »

Modification de la délimitation de la zone de sports  
et de loisirs « Parc Animalier » [REC-PA] et  
« Camping » [C]



17 avril 2026



Éditeur / Élaboration

Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette

BP 145

L-4002 Esch-sur-Alzette

Tél. : 27 54 0 1

[www.esch.lu](http://www.esch.lu)



Administration de l'Architecte\_Division du Développement urbain

<b>Référence ministérielle</b>	
<b>Modifications</b>	



## Préambule

Le présent document vise la modification ponctuelle de la partie graphique du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Le PAG de la Ville d'Esch-sur-Alzette actuellement en vigueur a été approuvé définitivement en date du 29 octobre 2021 (Réf. : 59C/010/2019)

Cette modification ponctuelle est élaborée conformément aux dispositions légales suivantes :

- loi modifiée du 19 juillet 2004 sur l'aménagement communal et le développement urbain,
- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général
- règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de la fiche de présentation d'un plan d'aménagement général

L'article 1er du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un plan d'aménagement général stipule que « Tout plan ou projet 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 ou projet d'aménagement général peut être limitée aux éléments ayant un impact direct sur la ou les modifications projetées ».

Le présent document se compose par :

- La justification de la modification
- L'étude préparatoire
- Le projet de modification du PAG, partie écrite, partie graphique



## Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>IV</b>
<b>1 Justification des modifications</b>	<b>1</b>
1.1 Localisation des terrains à reclasser	1
1.2 Résumé et justification de l'initiative	1
<b>2 Etude préparatoire</b>	<b>4</b>
2.1 Analyse de la situation existante	4
2.1.1 Contexte national, régional et transfrontalier	4
2.1.2 Démographie	4
2.1.3 Situation économique	4
2.1.4 Situation du foncier	4
2.1.5 Structure urbaine	5
2.1.6 Equipements collectifs	5
2.1.7 Mobilité	5
2.1.8 Gestion de l'eau	5
2.1.9 Environnement naturel et humain	5
2.1.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires	5
2.1.11 Potentiel de développement	6
2.1.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national	6
2.2 Concept de développement	7
2.2.1 Concept de développement urbain	7
2.2.2 Concept de mobilité	7
2.2.3 Concept des espaces verts	7
2.2.4 Concept financier	7
2.3 Schémas Directeur	7
<b>3 Projet de modification du PAG</b>	<b>8</b>
3.1 Partie écrite	8
3.2 Partie graphique	10
<b>4 Annexe</b>	<b>12</b>
4.1 Fiche de présentation	14
4.2 Évaluation des incidences de certains plans et programmes	16
4.3 Certificat PAG upload	16

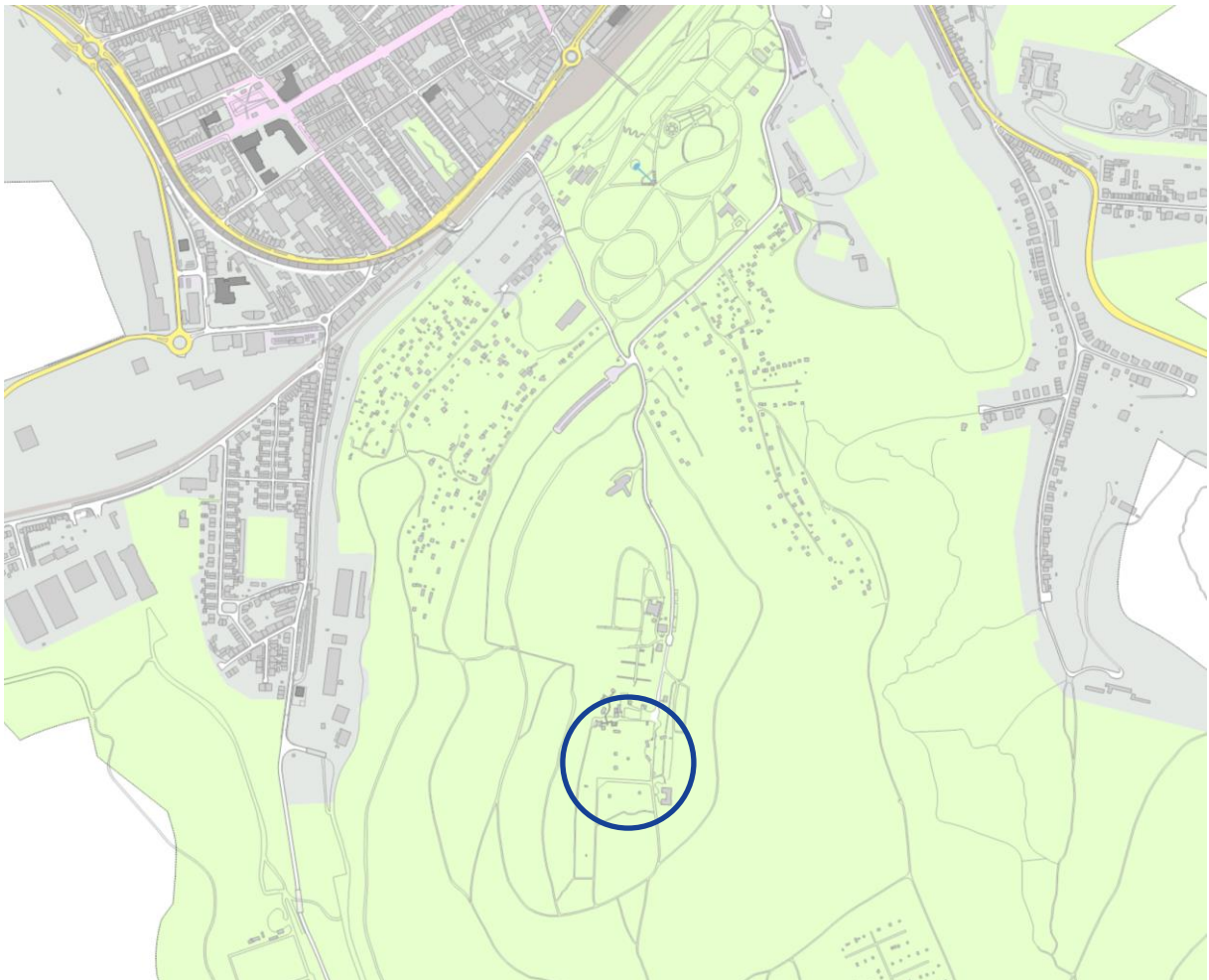
# 1 Justification des modifications

Le présent dossier de modification ponctuelle concerne la modification d'une surface actuellement classée en zone de sports et de loisirs « Parc Animalier » [REC-PA] :

Parc animalier [REC-PA] → [REC-C]

*Volonté du Collège échevinal*

## 1.1 Localisation des terrains à reclasser



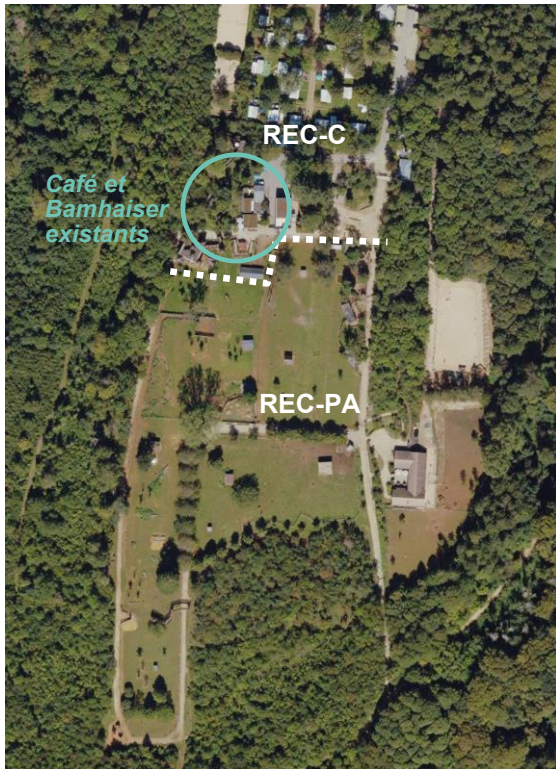
## 1.2 Résumé et justification de l'initiative

La présente modification ponctuelle du PAG concerne une partie des terrains du parc animalier de la Ville situé au Gaalgebierg.

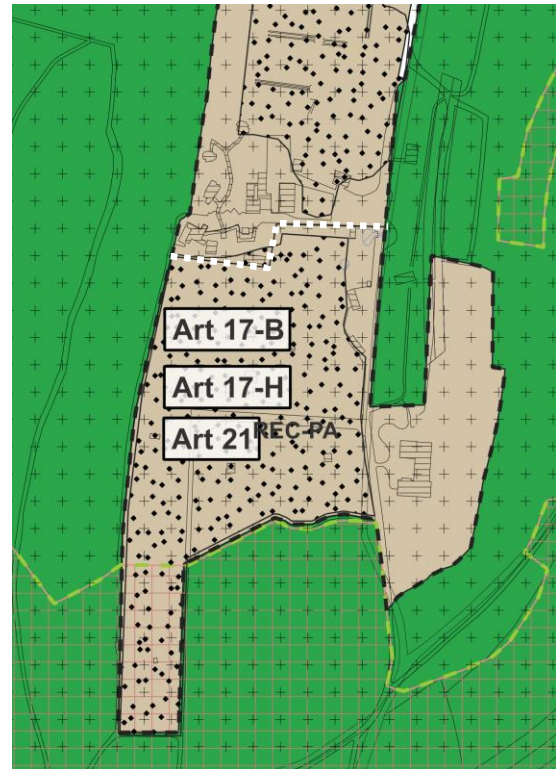
Selon le PAG en vigueur, le parc animalier est classée en zone de sports et de loisirs « Parc Animalier » [REC-PA] et partiellement en zone de sports et de loisirs « Camping » [REC-C].

Le parc animalier est un parc public qui comprend des chemins de promenade, des enclos pour l'ensemble des animaux, une ferme pédagogique ainsi que des aires de jeux et de détente.

Ces espaces sont complétés, au Nord-Ouest, par une zone accueillant le café *Escher Bamhauscafé* ainsi que trois maisons d'hôtes *Escher Bamhaiser*. Seule cette partie du parc animalier est classée en zone de sports et de loisirs « Camping » [REC-C].



Orthophoto du Parc animalier



Extrait PAG en vigueur



Vue sur le Escher Bamhauscafé



Une des Escher Bamhaiser

La Ville a pour projet de réaménager une partie des enclos et des chemins de promenade du parc animalier ainsi que d'élargir son offre en maison d'hôtes.

La modification ponctuelle vise donc à reclasser une partie de la zone de sports et de loisirs « Parc Animalier » [REC-PA] en zone de sports et de loisirs « Camping » [REC-C] afin de pouvoir y aménager trois nouvelles maisons d'hôtes.

Cette modification ponctuelle du PAG implique également une modification de la partie graphique des PAP QE respectifs qui fait l'objet d'un dossier séparé.



Situation du projet de réaménagement



Concept d'aménagement projeté



Vues 3D du concept d'aménagement projeté



Le projet propose l'aménagement de trois nouvelles maison d'hôtes sur pilotis autour d'une cour et implantées au sein même des enclos. Le terrain est remodelé afin de créer un jeu de buttes reliées entre elles par des passerelles destinées aux animaux. En contre bas, des nouveaux chemins de promenade sont aménagés.

## 2 Etude préparatoire

Seuls sont analysés les sous chapitres de l'étude préparatoire impactés par la modification.

### 2.1 Analyse de la situation existante

---

#### 2.1.1 Contexte national, régional et transfrontalier

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le contexte national, régional et transfrontalier

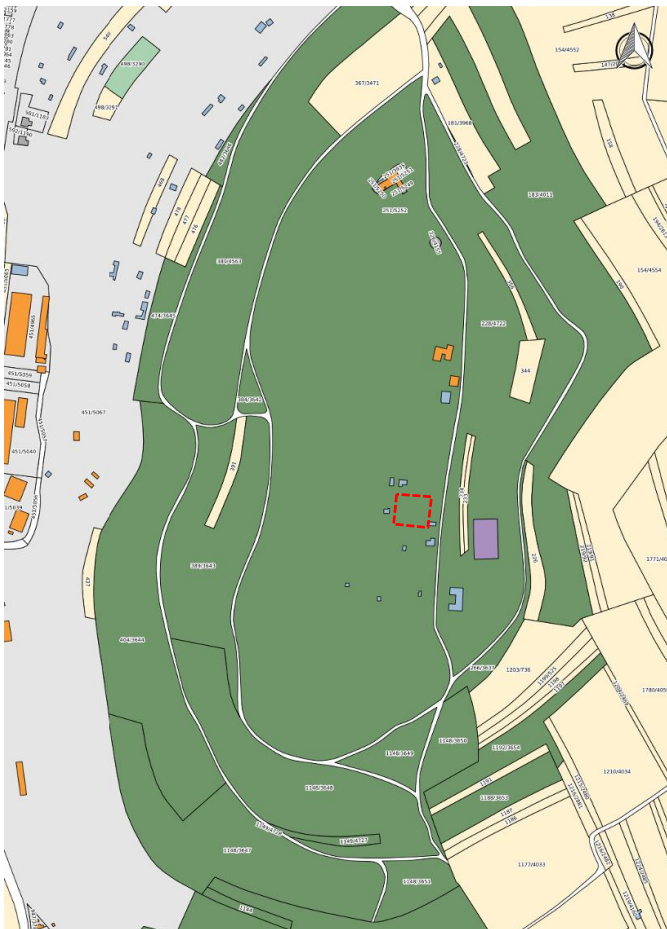
#### 2.1.2 Démographie

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la démographie

#### 2.1.3 Situation économique

D'un point de vue économique, la modification projetée permet d'élargir et de diversifier l'offre en terme d'hébergement touristique, un domaine d'activité encore peu représenté au sein du territoire communal.

#### 2.1.4 Situation du foncier



Extrait Geoportail, sans échelle, 2025

La présente modification ponctuelle du PAG concerne la parcelle 251/5252 de la section C d'Esch-Sud. Cette parcelle est en propriété de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

## 2.1.5 Structure urbaine

Situé à proximité du centre-ville, le Gaalgebierg constitue un espace boisé remarquable destiné aux loisirs et à la détente. La modification projetée permet de renforcer la qualité des aménagements au sein du parc animalier et d'accroître son intérêt touristique.

## 2.1.6 Equipements collectifs

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les équipements collectifs communaux et nationaux, ni sur les réserves de capacités

## 2.1.7 Mobilité

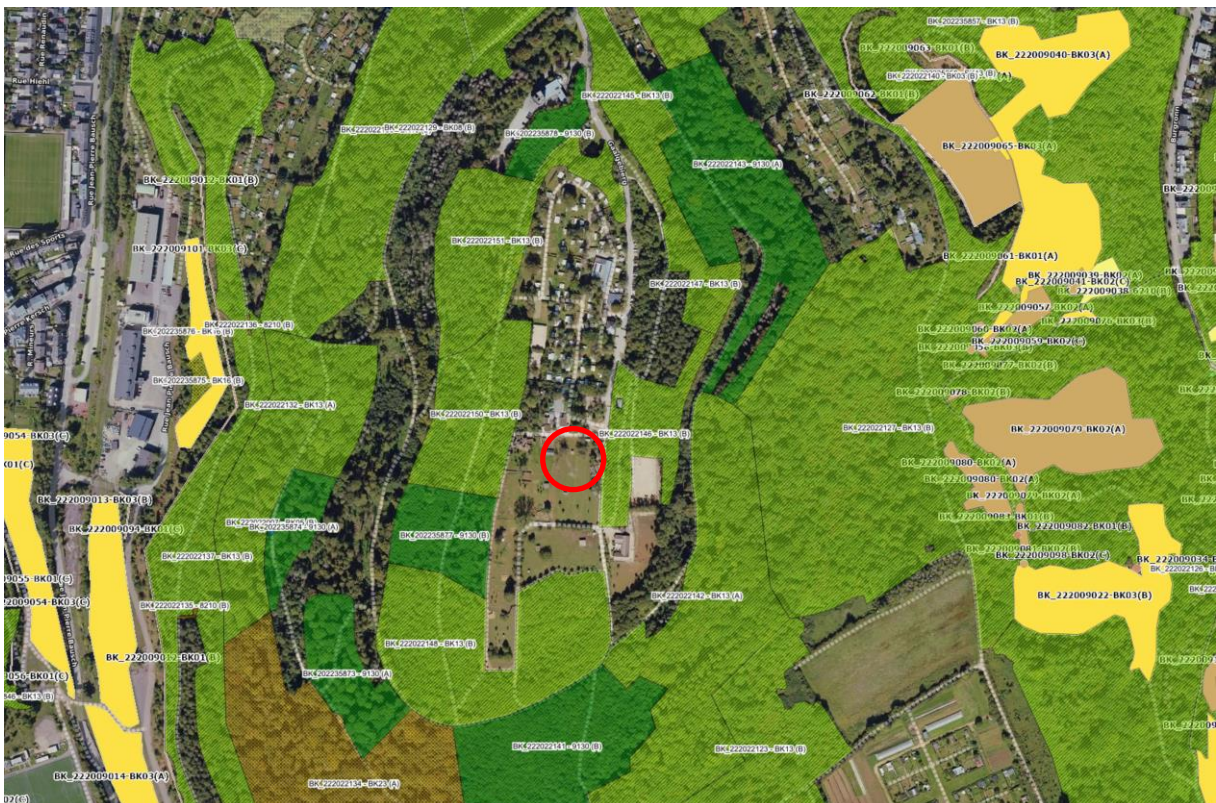
Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la mobilité

## 2.1.8 Gestion de l'eau

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur la gestion de l'eau

## 2.1.9 Environnement naturel et humain

Voir chapitre 3 dossier « SUP Phase 1 : Umwelterheblichkeitsprüfung UEP »



Extrait Geoportail, sans échelle, 2025

## 2.1.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les plans et projets réglementaires et non réglementaires existants

### **2.1.11 Potentiel de développement**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le potentiel de développement

### **2.1.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national

## **2.2 Concept de développement**

---

### **2.2.1 Concept de développement urbain**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les concepts de développement urbain.

### **2.2.2 Concept de mobilité**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept de mobilité.

### **2.2.3 Concept des espaces verts**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept des espaces verts.

### **2.2.4 Concept financier**

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur le concept financier.

## **2.3 Schémas Directeur**

---

Sans objet, la modification projetée n'a aucun impact sur les Schémas Directeurs.

## 3 Projet de modification du PAG

### 3.1 Partie écrite

---

La modification projetée n'apporte pas de changement au niveau de la partie écrite du PAG



## **3.2 Partie graphique**

---

Plan : Extrait du PAG en vigueur et après modification



## 4 Projet de modification du PAP-QE

### 4.1 Partie écrite

---

La modification projetée n'apporte pas de changement au niveau de la partie écrite du PAP-QE

### 4.2 Partie graphique

---

Plan : Extrait du plan de repérage en vigueur et après modification



## 5 Annexe

### 5.1 Fiche de présentation



## **5.2 Évaluation des incidences de certains plans et programmes**

### **5.2.1 SUP Phase 1 : Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)**

### **5.2.2 AVIS 2.3**



### **5.3 Certificat PAG upload**