

# Plan d'aménagement général (PAG)

→ « Crassier d'Ehlerange - accès » à Ehlerange

## **Modification ponctuelle du PAG**

(Modification #20)

Justificatif

Etude préparatoire

Projet de Modification

Annexes

Mai 2025

Réf. communale : PAG 2018-20

Le présent document fait partie  
de la décision du collège des  
bourgmestre et échevins du  
23.05.2025



## PRÉAMBULE

La commune de Sanem souhaite réaliser une modification ponctuelle des parties écrite et graphique de son Plan d'Aménagement Général (PAG) concernant les environs site du Crassier d'Ehlerange à Ehlerange.

Le PAG en vigueur de la commune de Sanem a été voté au Conseil Communal le 11 janvier 2019, puis approuvé par le Ministère de l'Intérieur en date du 19 juillet 2019 (Réf. 39C/021/2018), l'arrêté du Ministère de l'Environnement date du 02 avril 2019 (Réf. 85108/PS-mb).

La modification de la partie graphique du PAG vise à :

- » Superposer une zone de servitude « urbanisation – accès de secours – mobilité douce » sur une partie de la zone de verdure [VERD], de la zone forestière [FOR] et de la zone d'activités économiques nationale [ECO-n].
- » Reclasser une partie de la zone de circulation et de stationnement en zone de verdure [VERD].
- » Supprimer un couloir pour projets routiers et transports en commun.

Comme une partie de la zone de servitude « urbanisation – accès de secours – mobilité douce » superpose la zone d'aménagement différé SD-Eh 10 Tipp couvrant le crassier d'Ehlerange, l'extrait du PAG du schéma directeur doit être adapté en conséquence.

La modification de la partie écrite du PAG vise à :

- » Compléter l'article 28 concernant la zone de servitude « urbanisation » en définissant une nouvelle zone de servitude « urbanisation – accès de secours – mobilité douce ».

Cette modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Général (PAG) est conforme avec les dispositions légales suivantes :

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

Le résumé à la page 13 correspond au résumé du projet de plan ou programme requis par la loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

---

*Le présent document se compose par:*

---

- » *le justificatif des modifications et le résumé,*
  - » *l'étude préparatoire,*
  - » *le projet de modification du PAG, parties écrite et graphique.*
-

La commune de Sanem est d'avis que *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 présent projet de modification ponctuelle. Le Ministère de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité (MECB) partage cet avis sous condition de reclasser une surface en circulation et stationnement en zone de verdure et de supprimer un couloir pour projets routiers et transports en commun plus au sud, voir courrier du 6 août 2024 (en annexe).

# SOMMAIRE

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Section A. Justificatif</b>                                          | <b>9</b>  |
| <b>1 Identification des modifications</b>                               | <b>11</b> |
| 1.1 Localisation des terrains à reclasser                               | 11        |
| 1.2 Articles de la partie écrite à modifier                             | 12        |
| <b>2 Exposé des motifs</b>                                              | <b>13</b> |
| 2.1 Résumé et justification de l'initiative                             | 13        |
| <b>Section B. Etude préparatoire</b>                                    | <b>17</b> |
| <b>1 Section 1 : Analyse globale de la situation existante</b>          | <b>19</b> |
| 1.1 Contexte national, régional et transfrontalier                      | 19        |
| 1.2 Démographie                                                         | 19        |
| 1.3 Situation économique                                                | 19        |
| 1.4 Situation du foncier                                                | 19        |
| 1.5 Structure urbaine                                                   | 19        |
| 1.6 Équipements collectifs                                              | 19        |
| 1.7 Mobilité                                                            | 19        |
| 1.8 Gestion de l'eau                                                    | 19        |
| 1.9 Environnement naturel et humain                                     | 19        |
| 1.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires              | 19        |
| 1.11 Potentiel du développement urbain                                  | 19        |
| 1.12 Dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national | 20        |
| <b>2 Section 2 : Concept de développement</b>                           | <b>20</b> |
| 2.1 Concept de développement urbain                                     | 20        |
| 2.2 Concept de mobilité                                                 | 20        |
| 2.3 Concept des espaces verts                                           | 20        |
| 2.4 Concept financier                                                   | 20        |
| <b>3 Section 3 : Schémas directeurs</b>                                 | <b>20</b> |
| <b>Section C. Projet de modification</b>                                | <b>21</b> |
| <b>1 Modifications apportées au PAG</b>                                 | <b>23</b> |
| 1.1 Partie écrite                                                       | 23        |
| 1.2 Partie graphique                                                    | 25        |

|                    |                                                                                         |    |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2                  | Versions coordonnées                                                                    | 31 |
| Section D. Annexes |                                                                                         | 33 |
| 1                  | Fiche de présentation                                                                   | 35 |
| 2                  | Dispense du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable (MECDD) | 37 |
| 3                  | Certificat PAG upload                                                                   | 41 |
| 4                  | Schéma directeur                                                                        | 43 |

## PLANS

|        |                                              |    |
|--------|----------------------------------------------|----|
| Plan 1 | Comparaison du PAG vigueur et du PAG modifié | 15 |
| Plan 2 | Extrait du PAG en vigueur                    | 27 |
| Plan 3 | Extrait du PAG modifié                       | 29 |

## ILLUSTRATIONS

|                |                                                                             |    |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Illustration 1 | Extrait de la photo aérienne (Orthophoto 2024) avec indication des terrains | 11 |
| Illustration 2 | Extrait du plan cadastral numérisé (2024) avec indication des terrains      | 11 |

## TABLEAUX

|           |                                                                       |    |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Tableau 1 | Annexe I : Orientations fondamentales du Projet d'Aménagement Général | 35 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|----|



## Section A. Justificatif



# 1 Identification des modifications

Le présent justificatif expose de quelle manière et dans quelle mesure la modification ponctuelle du PAG est nécessaire et justifiée.

## 1.1 Localisation des terrains à reclasser

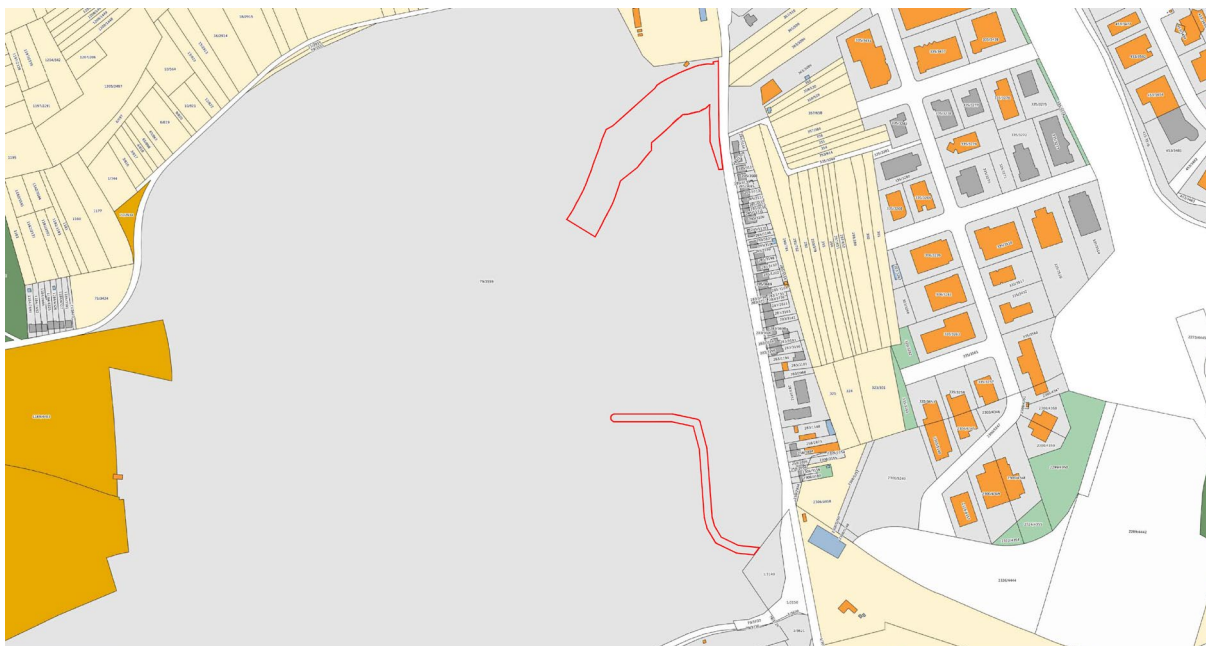
La présente modification ponctuelle du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Sanem concerne le site du crassier d'Ehlerange à Ehlerange.

**Illustration 1** Extrait de la photo aérienne (Orthophoto 2023) avec indication des terrains



Source: geoportail.lu (Administration du Cadastre et de la Topographie) / Zeyen+Baumann, 2024

**Illustration 2** Extrait du plan cadastral numérisé (2024) avec indication des terrains



Source: geoportail.lu (Administration du Cadastre et de la Topographie) / Zeyen+Baumann, 2024

## **1.2 Articles de la partie écrite à modifier**

Le dossier vise aussi à modifier l'article 28 de la partie écrite afin d'être conforme à la partie graphique et de faciliter la réalisation de certains projets.

## 2 Exposé des motifs

### 2.1 Résumé et justification de l'initiative

La modification de la partie graphique du PAG vise à :

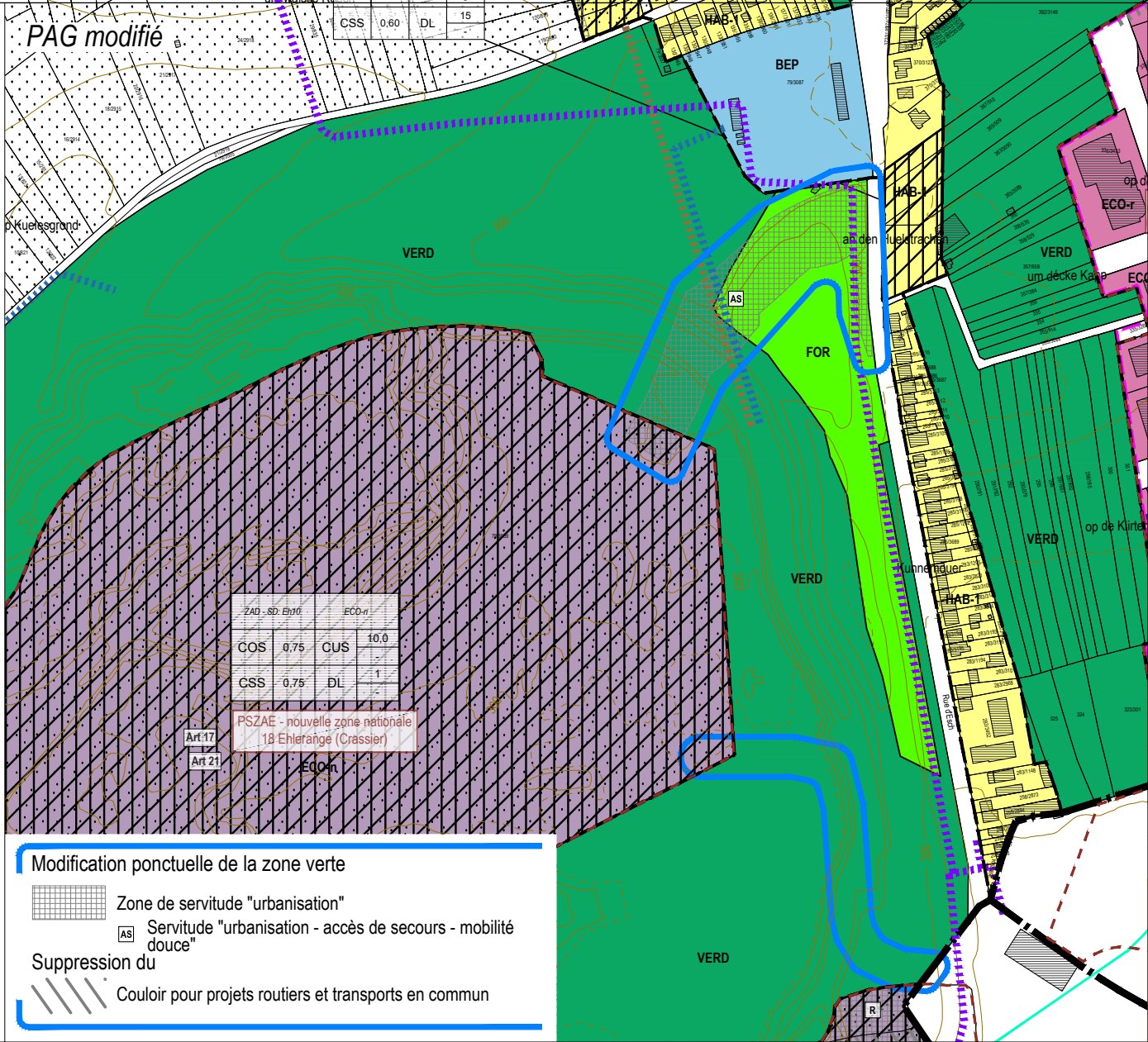
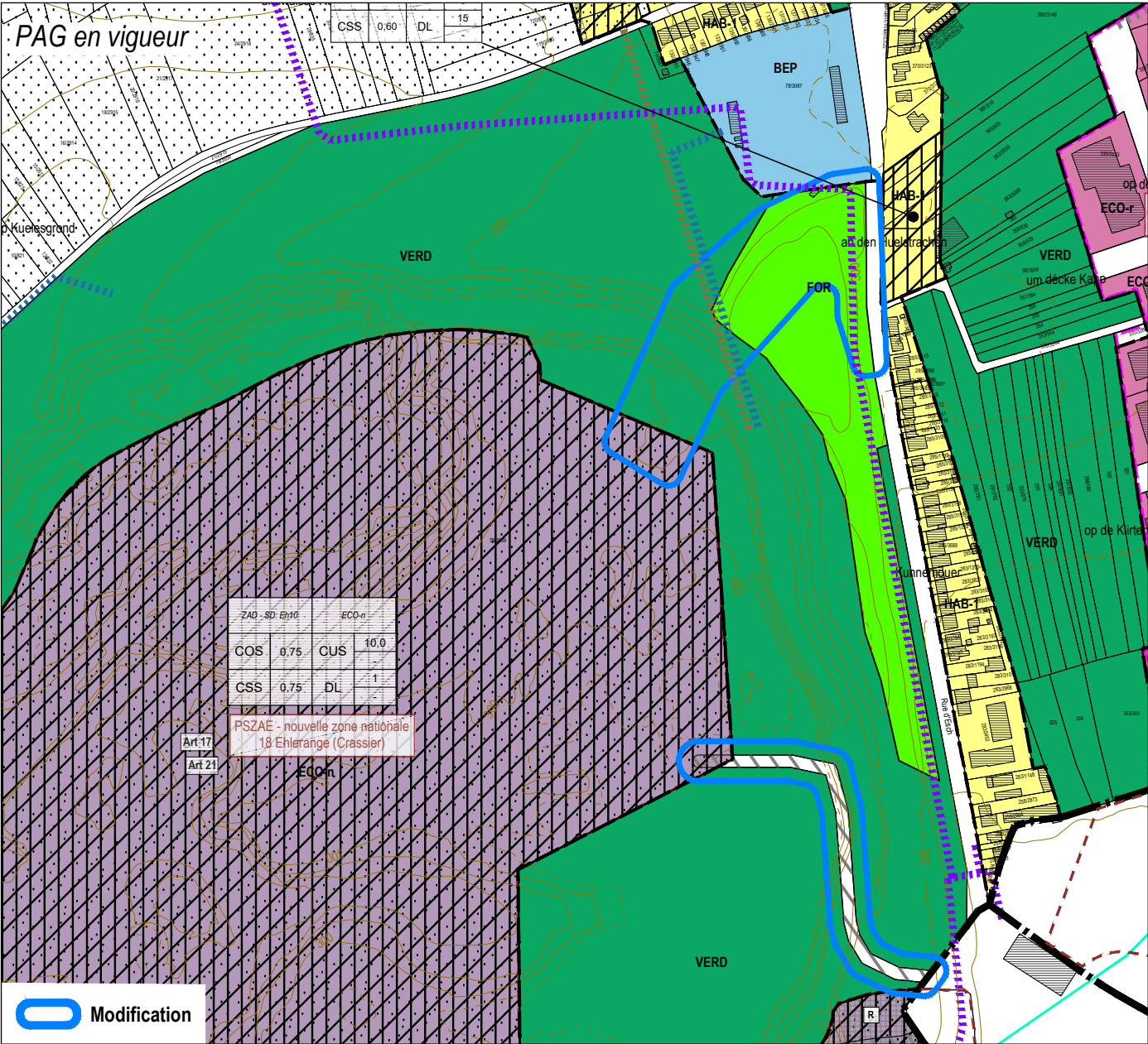
- » Superposer une zone de servitude « urbanisation – accès de secours – mobilité douce » sur une partie de la zone de verdure [VERD], de la zone forestière [FOR] et de la zone d'activités économiques nationale [ECO-n].
- » Reclasser une partie de la zone de circulation et de stationnement en zone de verdure [VERD].
- » Supprimer un couloir pour projets routiers et transports en commun.

Cette modification permettra la réalisation d'une voie d'accès secondaire à la zone d'activités économiques nationale Crassier d'Ehlerange, dédiée uniquement à la mobilité douce/active et comme accès pour les services de secours. Toute utilisation en tant que voirie permanente pour véhicules motorisés est interdite, sauf pour les services de secours, les transports en commun, la mobilité douce et si l'accès permanent à la zone d'activités économiques est fermé temporairement pour une raison technique ou de sécurité.

Comme une partie de la zone de servitude « urbanisation – accès de secours – mobilité douce » superpose la zone d'aménagement différé SD-Eh 10 Tipp couvrant le crassier d'Ehlerange, l'extrait du PAG du schéma directeur doit être adapté en conséquence.

La modification de la partie écrite du PAG vise ainsi à compléter l'article 28 concernant la zone de servitude « urbanisation » en définissant les spécificités de la nouvelle zone de servitude « urbanisation – accès de secours – mobilité douce ».





**Modification ponctuelle de la zone verte**

- Zone de servitude "urbanisation"
- AS Servitude "urbanisation - accès de secours - mobilité douce"
- Suppression du
- Couloir pour projets routiers et transports en commun

**Légende du PAG en vigueur**

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

|         |                                                           |          |                                               |
|---------|-----------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------|
| HAB-1   | Zone d'habitation 1                                       | ECO-c1   | Zone d'activités économiques communale type 1 |
| HAB-2   | Zone d'habitation 2                                       | ECO-r    | Zone d'activités économiques régionale        |
| HAB-2-s | Zone d'habitation 2 destinée à des logements pour seniors | ECO-n    | Zone d'activités économiques nationale        |
| MIX-u   | Zone mixte urbaine                                        | COM      | Zone commerciale                              |
| MIX-v   | Zone mixte villageoise                                    | SPEC-w   | Zone spéciale - WSA                           |
| BEP     | Zone de bâtiments et d'équipements publics                | SPEC-c   | Zone spéciale - centre de formation           |
| BEP-pa  | Zone de bâtiments et d'équipements publics - pavillon     | SPEC-d   | Zone spéciale - dépôt                         |
| GARE    | Zone de gares ferroviaires et routières                   | SPEC-P+R | Zone spéciale - parc et ride                  |
| REC-ep  | Zone de sport et de loisir - espace public                | SPEC-v   | Zone spéciale - dépôt pour anciens véhicules  |
| REC-dc  | Zone de sport et de loisir - dressage pour chien          | SPEC-t   | Zone spéciale - entreprise de transport       |
|         |                                                           | SPEC-s   | Zone spéciale - Sotel                         |
|         |                                                           | JAR      | Zone de jardins familiaux                     |

**PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur**

| PAP NQ/ZAD - Réf. SD | Dénomination de la ou des zones |
|----------------------|---------------------------------|
| COS max.             | CUS max.                        |
| CSS max.             | DL max.                         |

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

**Zone verte**

|     |                     |      |                     |
|-----|---------------------|------|---------------------|
| AGR | Zone agricole       | PARC | Zone de parc public |
| FOR | Zone forestière (3) | VERD | Zone de verdure     |

**Zones superposées**

|                                                                              |                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur                                  | Secteur et élément protégés de type "environnement construit" |
| Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ) | Bâtiment protégé (4)                                          |
| Zone d'aménagement différé - PAP NQ                                          | Gabarit protégé (4)                                           |
|                                                                              | Alignement protégé (4)                                        |
|                                                                              | Élément protégé Belval (4)                                    |
| Zone de servitude "urbanisation"                                             | Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"    |
| IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"                          | Couloir pour projets routiers et transports en commun (14)    |
| EN Servitude "urbanisation - élément naturel"                                |                                                               |
| CE Servitude "urbanisation - cours d'eau"                                    |                                                               |
| CV Servitude "urbanisation - coulée verte"                                   |                                                               |
| CH Servitude "urbanisation - chiroptère"                                     |                                                               |
| R Servitude "urbanisation - rétention"                                       |                                                               |
| AB Servitude "urbanisation - anti-bruit"                                     |                                                               |
| ST Servitude "urbanisation - aire de stockage"                               |                                                               |
| BO Servitude "urbanisation - Belval-Ouest"                                   |                                                               |
| Zone de bruit $\geq 70$ dBA (5)                                              |                                                               |
|                                                                              | Zone de risques d'éboulements miniers (13)                    |

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:**

|                                                                               |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| à l'aménagement du territoire                                                 | à la protection de la nature et des ressources naturelles                                    |
| Zone industrielle à caractère national "Haneboesch" à Differdange / Sanem (6) | Zone protégée d'intérêt national - RGD (7)                                                   |
| Plans directeurs sectoriels, projet 2018                                      | Zone protégée d'intérêt national - DIG (8)                                                   |
| à la protection des sites et monuments nationaux                              | Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (9)                    |
| Immeubles et objets classés monuments nationaux (10)                          | Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection oiseaux (9) |

**Indications complémentaires (à titre indicatif)**

|                                                                              |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art 17+21 Habitats d'espèces protégées Art 17+21 (relevé non exhaustif) (11) | Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (12) |
| Lignes ferroviaires (3)                                                      | Conduites électriques aériennes (3)                                                                                                        |
| Circulation et stationnement                                                 | Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)                                                                                                          |
| Tracé réservé aux transports en commun - BHNS, Bus, tram et autres           | Pistes cyclables nationales existantes / projetées                                                                                         |

(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018  
Territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette: © Ville d'Esch-sur-Alzette • Service Géomatique  
(2) Mise à jour, AC Sanem et Z+B  
(3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008  
les forêts ont été partiellement adaptées par Zeyen+Baumann  
(4) Inventaire patrimoine bâti, Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, 28 janvier 2014  
(5) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)  
(6) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'activités »  
(7) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017  
ZPIN déclarées / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales)  
(8) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017  
ZPIN à déclarer / Zones proposées par le 2ième Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017"  
(9) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015  
(10) Sites et Monuments Nationaux (Memorial B - No 35 du 19 mai 2009), complété par le Service des Sites et Monuments Nationaux, état du 10 janvier 2018  
(11) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et l'ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles  
(12) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - 13.10.2015  
(13) ITM, 07.02.2018  
(14) Schroeder & Associés, projets état 05.02.2018

**Modification ponctuelle du PAG**  
→ Crassier d'Ehlerange  
Comparaison: PAG en vigueur et PAG modifié

**Plan 1**  
Échelle 1:5,000  
Mai 2025

36, rue des Prés  
L-2349 Luxembourg  
T +352 33 02 04  
www.zeyenbaumann.lu

**ZB ZEYEN BAUMANN**



## Section B.

### Etude préparatoire



# **1 Section 1 : Analyse globale de la situation existante**

Seuls sont analysés les sous chapitres de l'étude préparatoire impactés par les modifications projetées.

## **1.1 Contexte national, régional et transfrontalier**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur le contexte national ; régional et transfrontalier.

## **1.2 Démographie**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la population de la Commune de Sanem compte 18.532 habitants.

## **1.3 Situation économique**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur la situation économique.

## **1.4 Situation du foncier**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur la situation du foncier.

## **1.5 Structure urbaine**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur la structure urbaine.

## **1.6 Équipements collectifs**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur les équipements collectifs.

## **1.7 Mobilité**

Sans objet, la modification projetée a peu d'impact sur la mobilité, il s'agit d'aménager une voie d'accès secondaire à la zone d'activités économiques nationale Crassier d'Ehlerange, dédiée uniquement à la mobilité douce/active et comme accès pour les services de secours.

## **1.8 Gestion de l'eau**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur la gestion de l'eau.

## **1.9 Environnement naturel et humain**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur l'environnement naturel et humain.

## **1.10 Plans et projets réglementaires et non réglementaires**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur les plans et projets réglementaires et non réglementaires.

## **1.11 Potentiel du développement urbain**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur le potentiel de développement urbain.

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

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact sur les dispositions légales et réglementaires arrêtées au niveau national.

## **2 Section 2 : Concept de développement**

### **2.1 Concept de développement urbain**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact notable sur le concept de développement urbain.

### **2.2 Concept de mobilité**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact notable sur le concept de mobilité.

### **2.3 Concept des espaces verts**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact notable sur le concept des espaces verts.

### **2.4 Concept financier**

Sans objet, les modifications projetées n'ont aucun impact notable sur le concept financier.

## **3 Section 3 : Schémas directeurs**

Comme une partie de la zone de servitude « urbanisation – urbanisation – accès de secours – mobilité douce » superpose la zone d'aménagement différé SD-Eh 10 Tipp couvrant le crassier d'Ehlerange, l'extrait du PAG du schéma directeur doit être adapté en conséquence.

Le schéma directeur modifié fait partie intégrante de l'étude préparatoire et se trouve en annexe de ce document pour une meilleure lisibilité.

## Section C.

### Projet de modification



# 1 Modifications apportées au PAG

Le présent dossier vise à modifier les parties écrite et graphique du PAG.

## 1.1 Partie écrite

Modifications : **texte ajouté**

### **AS - Zones de servitude « urbanisation – accès de secours – mobilité douce »**

**La servitude « urbanisation - accès de secours – mobilité douce » définit une emprise qui est réservée uniquement à la mobilité douce/active et comme accès pour les services de secours. Toute utilisation en tant que voirie permanente pour véhicules motorisés est prohibée, sauf si l'accès permanent à la zone d'activité est fermé temporairement pour une raison technique ou de sécurité.**

**Le développement urbain de la ZAD-SD : Eh10 sera orienté par un schéma directeur couvrant un ou plusieurs plans d'aménagement particulier "nouveau quartier" ainsi que par un concept de mobilité.**

**L'exécution des travaux de la voie d'accès de secours à la zone d'activités économiques nationale Crassier d'Ehlerange peut être autorisée par le bourgmestre même si la ZAD-SD : Eh10 n'est pas encore couverte par un ou plusieurs plans d'aménagement particulier définitivement approuvés.**

**En dehors de la voie d'accès de secours, seuls des chemins dédiés à la mobilité douce/active et des réseaux d'infrastructures y sont autorisés.**

**Une fois les travaux d'aménagement de cette voie d'accès de secours à la zone d'activités économiques nationale Crassier d'Ehlerange réalisés, toutes les surfaces en dehors de la chaussée doivent être replantées.**

Réf. communale : PAG 2018-20

Le présent document fait partie  
de la décision du collège des  
bourgmestre et échevins du  
23.05.2025

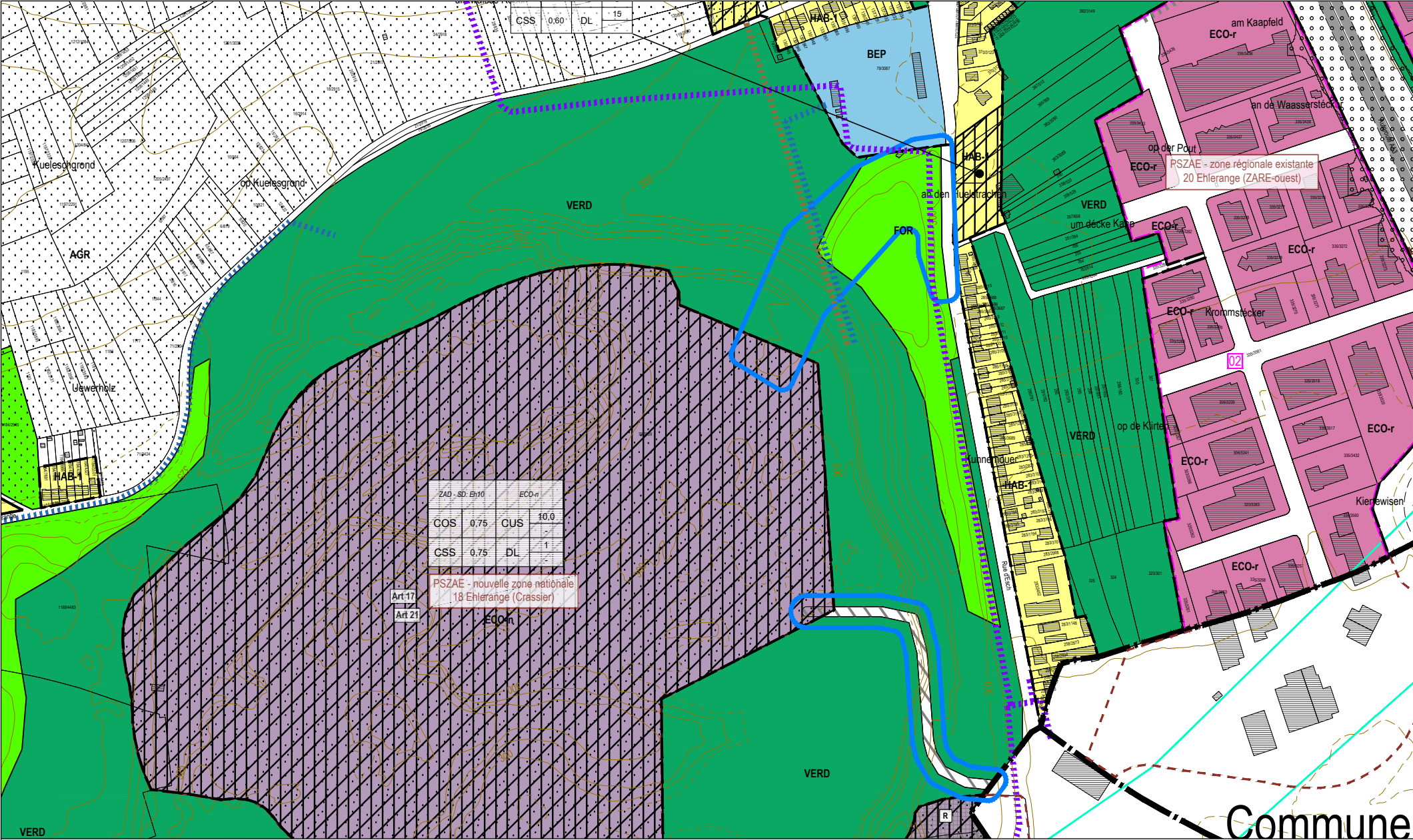


## **1.2 Partie graphique**

Plan : Extrait du PAG en vigueur

Plan : Extrait du PAG modifié





Modification



Modification ponctuelle du PAG  
→ Crassier d'Ehlerange  
Extrait du PAG en vigueur

Légende du PAG en vigueur

|  |                                        |  |                                            |
|--|----------------------------------------|--|--------------------------------------------|
|  | Parcelle cadastrale / immeuble (1)     |  | Délimitation de la zone verte              |
|  | Parcelle / immeuble en réalisation (2) |  | Délimitation du degré d'utilisation du sol |

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

|                                                     |                                                           |                 |                                               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|
| <b>HAB-1</b>                                        | Zone d'habitation 1                                       | <b>ECO-c1</b>   | Zone d'activités économiques communale type 1 |
| <b>HAB-2</b>                                        | Zone d'habitation 2                                       | <b>ECO-r</b>    | Zone d'activités économiques régionale        |
| <b>HAB-2-s</b>                                      | Zone d'habitation 2 destinée à des logements pour séniors | <b>ECO-n</b>    | Zone d'activités économiques nationale        |
| <b>MIX-u</b>                                        | Zone mixte urbaine                                        | <b>COM</b>      | Zone commerciale                              |
| <b>MIX-v</b>                                        | Zone mixte villageoise                                    | <b>SPEC-w</b>   | Zone spéciale - WSA                           |
| <b>BEP</b>                                          | Zone de bâtiments et d'équipements publics                | <b>SPEC-c</b>   | Zone spéciale - centre de formation           |
| <b>BEP-pa</b>                                       | Zone de bâtiments et d'équipements publics - pavillon     | <b>SPEC-d</b>   | Zone spéciale - dépôt                         |
| <b>GARE</b>                                         | Zone de gares ferroviaires et routières                   | <b>SPEC-P+R</b> | Zone spéciale - parc et ride                  |
| <b>REC-ep</b>                                       | Zone de sport et de loisir - espace public                | <b>SPEC-v</b>   | Zone spéciale - dépôt pour anciens véhicules  |
| <b>REC-dc</b>                                       | Zone de sport et de loisir - dressage pour chien          | <b>SPEC-t</b>   | Zone spéciale - entreprise de transport       |
| <b>PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur</b> |                                                           | <b>SPEC-s</b>   | Zone spéciale - Sotel                         |
|                                                     |                                                           | <b>JAR</b>      | Zone de jardins familiaux                     |

| PAP NQ/ZAD - Réf. SD | Dénomination de la ou des zones |
|----------------------|---------------------------------|
| COS max.             | CUS max.                        |
| CSS max.             | DL max.                         |

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

|                          |                                                                              |                                                                      |                                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                          | Limite de la commune                                                         |                                                                      | Limite d'état                                              |
| <b>Zone verte</b>        |                                                                              | <b>Zone de parc public</b>                                           |                                                            |
| <b>AGR</b>               | Zone agricole                                                                | <b>PARC</b>                                                          | Zone de parc public                                        |
| <b>FOR</b>               | Zone forestière (3)                                                          | <b>VERD</b>                                                          | Zone de verdure                                            |
| <b>Zones superposées</b> |                                                                              | <b>Secteur et élément protégés de type "environnement construit"</b> |                                                            |
|                          | PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur                                  |                                                                      | Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" |
|                          | Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ) |                                                                      | Bâtiment protégé (4)                                       |
|                          | Zone d'aménagement différé - PAP NQ                                          |                                                                      | Gabarit protégé (4)                                        |
|                          | Zone de servitude "urbanisation"                                             |                                                                      | Alignement protégé (4)                                     |
|                          | Servitude "urbanisation - intégration paysagère"                             |                                                                      | Élément protégé Belval (4)                                 |
|                          | Servitude "urbanisation - élément naturel"                                   |                                                                      | Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage" |
|                          | Servitude "urbanisation - cours d'eau"                                       |                                                                      | Couloir pour projets routiers et transports en commun (14) |
|                          | Servitude "urbanisation - coulée verte"                                      |                                                                      | Couloir pour projets de mobilité douce                     |
|                          | Servitude "urbanisation - chiroptère"                                        |                                                                      | Couloir pour projets de conduite SES                       |
|                          | Servitude "urbanisation - rétention"                                         |                                                                      | Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales       |
|                          | Servitude "urbanisation - anti-bruit"                                        |                                                                      | Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (15)  |
|                          | Servitude "urbanisation - aire de stockage"                                  |                                                                      | Zone de risques d'éboulements miniers (13)                 |
|                          | Servitude "urbanisation - Belval-Ouest"                                      |                                                                      |                                                            |
|                          | Zone de bruit ≥ 70dBA (5)                                                    |                                                                      |                                                            |

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

|  |                                                                               |  |                                                                                              |
|--|-------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | à l'aménagement du territoire                                                 |  | à la protection de la nature et des ressources naturelles                                    |
|  | Zone industrielle à caractère national "Haneboesch" à Differdange / Sanem (6) |  | Zone protégée d'intérêt national - RGD (7)                                                   |
|  | Plans directeurs sectoriels, projet 2018                                      |  | Zone protégée d'intérêt national - DIG (8)                                                   |
|  | à la protection des sites et monuments nationaux                              |  | Zone protégée d'intérêt national - Réseau Natura 2000 - Habitats (9)                         |
|  | Immeubles et objets classés monuments nationaux (10)                          |  | Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection oiseaux (9) |

Indications complémentaires (à titre indicatif)

|  |                                                                    |  |                                                                                                                                            |
|--|--------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Habitats d'espèces protégées Art 17+21 (relevé non exhaustif) (11) |  | Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (12) |
|  | Lignes ferroviaires (3)                                            |  | Conduites électriques aériennes (3)                                                                                                        |
|  | Circulation et stationnement                                       |  | Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)                                                                                                          |
|  | Tracé réservé aux transports en commun - BHNS, Bus, tram et autres |  | Pistes cyclables nationales existantes / projetées                                                                                         |

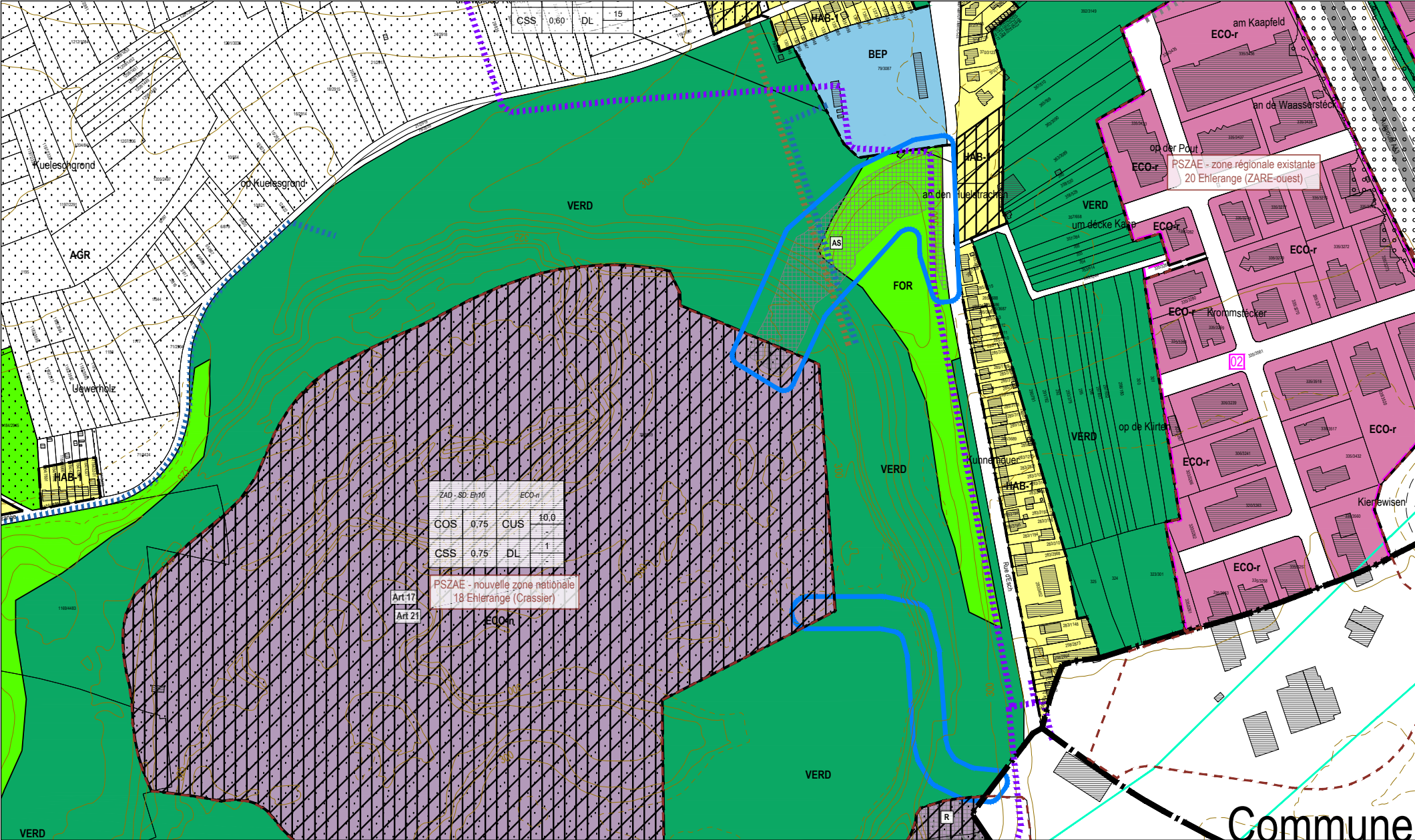
(1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018  
Territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette: © Ville d'Esch-sur-Alzette • Service Géomatique  
(2) Mise à jour, AC Sanem et Z+B  
(3) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008  
les forêts ont été partiellement adaptées par Zeyen+Baumann  
(4) Inventaire patrimoine bâti, Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, 28 janvier 2014  
(5) MDDI - Environnement; Cartographie du Bruit, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)  
(6) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'actifs »  
(7) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017  
ZPIN déclarées / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales)  
(8) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017  
ZPIN à déclarer / Zones proposées par le 2ème Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017"  
(9) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015  
(10) Sites et Monuments Nationaux (Memorial B - No 35 du 19 mai 2009), complété par le Service des Sites et Monuments Nationaux, état du 10 janvier 2018  
(11) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et / ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles  
(12) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - 13.10.2015  
(13) ITM, 07.02.2018  
(14) Schroeder & Associés, projets état 05.02.2018



Plan 2  
Échelle 1:5,000  
Mai 2025

36, rue des Prés  
L-2349 Luxembourg  
T +352 33 02 04  
www.zeyenbaumann.lu





Modification ponctuelle de la zone verte

Zone de servitude "urbanisation"

Servitude "urbanisation - accès de secours - mobilité douce"

Suppression du

Couloir pour projets routiers et transports en commun

Réf. communale : PAG 2018-20

Le présent document fait partie de la décision du collège des bourgmestre et échevins du 23.05.2025



Modification ponctuelle du PAG  
→ Crassier d'Ehlerange  
Extrait du PAG modifié

Légende du PAG en vigueur

Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble en réalisation (2)

Délimitation de la zone verte

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

|         |                                                           |          |                                               |
|---------|-----------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------|
| HAB-1   | Zone d'habitation 1                                       | ECO-c1   | Zone d'activités économiques communale type 1 |
| HAB-2   | Zone d'habitation 2                                       | ECO-r    | Zone d'activités économiques régionale        |
| HAB-2-s | Zone d'habitation 2 destinée à des logements pour seniors | ECO-n    | Zone d'activités économiques nationale        |
| MIX-u   | Zone mixte urbaine                                        | COM      | Zone commerciale                              |
| MIX-v   | Zone mixte villageoise                                    | SPEC-w   | Zone spéciale - WSA                           |
| BEP     | Zone de bâtiments et d'équipements publics                | SPEC-c   | Zone spéciale - centre de formation           |
| BEP-pa  | Zone de bâtiments et d'équipements publics - pavillon     | SPEC-d   | Zone spéciale - dépôt                         |
| GARE    | Zone de gares ferroviaires et routières                   | SPEC-P+R | Zone spéciale - parc et ride                  |
| REC-ep  | Zone de sport et de loisir - espace public                | SPEC-v   | Zone spéciale - dépôt pour anciens véhicules  |
| REC-dc  | Zone de sport et de loisir - dressage pour chien          | SPEC-t   | Zone spéciale - entreprise de transport       |
|         |                                                           | SPEC-s   | Zone spéciale - Sotel                         |
|         |                                                           | JAR      | Zone de jardins familiaux                     |

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

| PAP NQ/ZAD - Réf. SD | Dénomination de la ou des zones |
|----------------------|---------------------------------|
| COS max.             | CUS max.                        |
| CSS max.             | DL max.                         |

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Limite de la commune

Limite d'état

Zone verte

Zone agricole

Zone forestière (3)

Zone de parc public

Zone de verdure

Zones superposées

PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)

Zone d'aménagement différé - PAP NQ

Zone de servitude "urbanisation"

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

Servitude "urbanisation - élément naturel"

Servitude "urbanisation - cours d'eau"

Servitude "urbanisation - coulée verte"

Servitude "urbanisation - chiroptère"

Servitude "urbanisation - rétention"

Servitude "urbanisation - anti-bruit"

Servitude "urbanisation - aire de stockage"

Servitude "urbanisation - Belval-Ouest"

Zone de bruit ≥ 70dBA (5)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

à l'aménagement du territoire

à la protection de la nature et des ressources naturelles

à la protection des sites et monuments nationaux

Immeubles et objets classés monuments nationaux (10)

Zone industrielle à caractère national "Haneboesch" à Differdange / Sanem (6)

Plans directeurs sectoriels, projet 2018

Secteur et élément protégés de type "environnement construit"

Bâtiment protégé (4)

Gabarit protégé (4)

Alignement protégé (4)

Élément protégé Belval (4)

Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"

Couloir pour projets routiers et transports en commun (14)

Couloir pour projets de mobilité douce

Couloir pour projets de conduite SES

Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales

Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (15)

Zone de risques d'éboulements miniers (13)

Indications complémentaires (à titre indicatif)

Habitats d'espèces protégées Art 17+21 (relevé non exhaustif) (11)

Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (12)

Lignes ferroviaires (3)

Conduites électriques aériennes (3)

Circulation et stationnement

Tracé réservé aux transports en commun - BHNS, Bus, tram et autres

Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)

Pistes cyclables nationales existantes / projetées

- (1) Administration du Cadastre et de la Topographie, Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2018
- (2) Territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette: © Ville d'Esch-sur-Alzette • Service Géomatique
- (3) Mise à jour, AC Sanem et Z+B
- (4) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC) - Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008
- (5) les forêts ont été partiellement adaptées par Zeyen+Baumann
- (6) Inventaire patrimoine bâti, Zeyen+Baumann, validé par le Service des sites et monuments nationaux, 28 janvier 2014
- (7) MDDI - Environnement; Cartographie du Bruit, 2011 / Route principale et Rail (LDEN)
- (8) Règlements grand-ducaux du 10 février 2021 rendant obligatoire les plans directeurs sectoriels « paysages », « transports », « zones d'actifs »
- (9) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017
- (10) ZPIN déclarées / Zones protégées d'intérêt national (réserves naturelles et réserves forestières intégrales)
- (11) MDDI - Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Service de la conservation de la Nature, 2017
- (12) ZPIN à déclarer / Zones proposées par le 2ième Plan national pour la Protection de la nature (PNPN2) de 2017"
- (13) MDDI - Environnement, Zones Natura 2000, 2015
- (14) Sites et Monuments Nationaux (Memorial B - No 35 du 19 mai 2009), complété par le Service des Sites et Monuments Nationaux, état du 10 janvier 2018
- (15) Structures et surfaces soumises aux dispositions de l'article 17 et l'ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
- (16) Centre National de Recherche de l'Archéologie CNRA - 13.10.2015
- (17) ITM, 07.02.2018
- (18) Schroeder & Associés, projets état 05.02.2018



Plan 3  
Échelle 1:5,000  
Mai 2025

36, rue des Prés  
L-2349 Luxembourg  
T +352 33 02 04  
www.zeyenbaumann.lu



## **2 Versions coordonnées**

Les versions coordonnées des parties écrite et graphique du PAG seront mises à jour après l'approbation de cette modification ponctuelle.



## Section D. Annexes



# 1 Fiche de présentation

Tableau 1 Annexe I : Orientations fondamentales du Projet d'Aménagement Général

|                         |                                     |              |                      |                                               |  |  |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------------------------------|--|--|
| Refonte complète du PAG | <input type="checkbox"/>            | Commune de   | Sanem                | <b>N° de référence</b> (réservé au ministère) |  |  |
| Mise à jour du PAG      | <input type="checkbox"/>            | Localités de | Ehlerange            | Avis de la commission d'aménagement           |  |  |
| Modification du PAG     | <input checked="" type="checkbox"/> | Lieu-dit     | Crassier d'Ehlerange | Vote du conseil communal                      |  |  |
|                         |                                     | Surface      | _____ ha             | Approbation ministérielle                     |  |  |

|                                                |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |                                   |                          |
|------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------|--------------------------|
| <b>Organisation territoriale de la commune</b> |                          | <b>La présente fiche concerne :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                                   |                          |
| Région                                         | Sud                      | Commune de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Sanem     | Surface du territoire             | 2.449,23 ha              |
| CDA                                            | <input type="checkbox"/> | Localité de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ehlerange | Nombre d'habitants                | 18 532 hab. 01.01.2024   |
|                                                |                          | Quartier de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -         | Nombre d'emplois                  | _____ empl.              |
| Membre du parc naturel                         | _____                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           | Espace prioritaire d'urbanisation | <input type="checkbox"/> |
| Remarques éventuelles                          |                          | Superposer une zone de servitude « urbanisation – urbanisation – accès de secours – mobilité douce » sur une partie de la zone de verdure [VERD], la zone forestière [FOR] et la zone d'activités économiques nationale [ECO-n]. » Reclasser une partie de la zone de circulation et de stationnement en zone de verdure [VERD]. Supprimer un couloir pour projets routiers et transports en commun. |           |                                   |                          |

|                                                                     |                    |                                                       |                 |                            |                               |                  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>Potentiels de développement urbain (estimation)</b>              |                    | Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG |                 |                            |                               |                  |
| <b>Hypothèses de calcul</b>                                         |                    |                                                       |                 |                            |                               |                  |
| Surface brute moyenne par logement                                  | _____ m²           |                                                       |                 |                            |                               |                  |
| Nombre moyen de personnes par logement                              | _____ hab.         |                                                       |                 |                            |                               |                  |
| Surface brute moyenne par emploi en zone d'activités                | _____ m²           |                                                       |                 |                            |                               |                  |
| Surface brute moyenne par emploi en zone mixte et zone d'habitation | _____ m²           |                                                       |                 |                            |                               |                  |
|                                                                     |                    | nombre d'habitants                                    |                 |                            | nombre approximatif d'emplois |                  |
|                                                                     | surface brute [ha] | situation existante [hab]                             | potentiel [hab] | croissance potentielle [%] | situation existante [empl]    | potentiel [empl] |
| dans les "quartiers existants" [QE]                                 | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            |
| <b>dans les "nouveaux quartiers" [NQ]</b>                           |                    |                                                       |                 |                            |                               |                  |
| zones d'habitation                                                  | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            |
| zones mixtes                                                        | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            |
| zones d'activités                                                   | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            |
| zones de bâtiments et d'équipements publics                         | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            |
| autres                                                              | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            |
| TOTAL [NQ]                                                          | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            |
| TOTAL [NQ] + [QE]                                                   | _____              | _____                                                 | _____           | _____                      | _____                         | _____            |

|                |                    |                                                       |                    |                                   |                    |
|----------------|--------------------|-------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|
| <b>Phasage</b> |                    | Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG |                    |                                   |                    |
|                | 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 |
|                | _____              | _____                                                 | _____              | _____                             | _____              |

|                                                                    |          |                                                       |          |
|--------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------|----------|
| <b>Zones protégées</b>                                             |          | Ne s'applique pas à la modification ponctuelle du PAG |          |
| 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 |                                                       |          |



## 2 Dispenze du Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable (MECDD)



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Environnement, du Climat  
et de la Biodiversité

|              |     |
|--------------|-----|
| 07 AOUT 2024 |     |
| SUIVI        | DAF |
| INFO         | CE  |
| 2024080706   |     |

Administration communale de Sanem  
B.P.74  
L-4401 Bieles

Références : D3-24-0062-NS/2.3  
Dossier suivi par : Nicolas Schmitz  
Tél. : (+352) 247-86819  
E-mail : nicolas.schmitz@mev.etat.lu

Luxembourg, le 06 AOUT 2024

**Objet :** Loi modifiée du 22 mai 2008 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (avis article 2.3)

**Projet de modification ponctuelle du Plan d'aménagement général de la commune de Sanem concernant la zone d'activités dite Crassier Ehlerange**

Madame la Bourgmestre,

Je me réfère à votre courrier du 6 juin 2024 avec lequel vous m'avez soumis pour avis un projet de modification ponctuelle du PAG visant des fonds situés entre la zone d'activités économiques nationale (ECO-n) dite « Crassier Ehlerange » et la rue d'Esch (C.R. 110). Selon votre courrier et le complément d'informations envoyé par mail en date du 26 juin 2024, il s'agit de superposer ces fonds par une zone de servitude « urbanisation – accès de secours et mobilité douce » (AS) ayant la définition suivante :

*« La servitude « urbanisation – accès de secours et mobilité douce » définit une emprise qui est réservée uniquement pour l'aménagement d'un accès pour les services de secours. Toute utilisation en tant que voirie permanente pour véhicules motorisés est prohibée, sauf si l'accès permanent à la zone d'activité est fermé temporairement pour une raison technique, de sécurité ou urbanistique.*

*En dehors de la voie de circulation, seuls des chemins dédiés à la mobilité douce et des réseaux d'infrastructures y sont autorisés.*

*Tout accès carrossable ou chemin dédié à la mobilité douce est à exécuter à l'aide d'un revêtement perméable.*

*Une fois les travaux d'aménagement de cette voie de secours réalisés, toutes les surfaces en dehors de la chaussée doivent être replantées. »*



Par ailleurs, l'autorité communale prévoit de maintenir le classement de base des fonds superposés par la servitude AS (zone forestière, zone de verdure) ou bien d'afficher les fonds en question comme faisant partie de l'espace de circulation et de stationnement.

Tout d'abord, il convient de noter que la réalisation d'une route de liaison sur les fonds concernés par le projet de modification ponctuelle du PAG a été autorisée en date du 9 novembre 2023 en vertu des dispositions de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (N/Réf. : 106596). D'après le plan autorisé, la route sera bordée au Nord d'un trottoir et au Sud d'un chemin utilisé comme piste cyclable et trottoir.

Ensuite, il y a lieu de souligner que l'approche de vouloir afficher les fonds en question comme faisant partie de l'espace de circulation et de stationnement ne peut pas être soutenue. S'il est vrai que les routes existantes situées entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sont d'une manière générale affichées dans les PAG des communes comme faisant partie d'un tel espace, ce dernier ne constitue pas une zone de base selon les dispositions du règlement grand-ducal modifié du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune. Par ailleurs, le choix d'afficher les fonds visés par le projet comme espace de circulation et de stationnement, c'est-à-dire comme zone blanche qui serait contiguë à deux zones de verdure et une zone forestière, leur donnerait l'aspect visuel d'une zone agricole et donc d'un terrain situé en zone verte.

Enfin, vous indiquez dans votre courrier qu'il serait envisagé « dans une deuxième phase (...) d'ouvrir l'accès au transport en commun ». Il importe de noter qu'une telle option n'est pas considérée dans la définition de la servitude AS envoyée par mail en date du 26 juin 2024. Au cas où cette modification ne serait pas intégrée dans la procédure en cours, une nouvelle modification ponctuelle sera nécessaire.

En somme, je suis d'avis que le projet de modification ponctuelle du PAG visant la simple superposition des fonds en question par la servitude SA, sans changement des zones de base, n'est pas susceptible d'engendrer des incidences significatives sur les biens environnementaux, de sorte qu'une évaluation environnementale 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 (ci-après « loi modifiée du 22 mai 2008 ») ne s'impose pas, sous condition d'enlever dans le cadre du projet de modification ponctuelle du PAG le couloir pour projets routiers et transports en commun au Sud de la route de liaison. L'aménagement d'une route supplémentaire n'est plus nécessaire à cet endroit.

Je me permets de vous rappeler que conformément aux dispositions de l'article 2.7 de la loi modifiée du 22 mai 2008, 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.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Environnement, du Climat  
et de la Biodiversité

Je vous prie d'agréer, Madame la Bourgmestre, l'expression de mes sentiments les plus distingués.

Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat  
et de la Biodiversité

Marianne Mousel  
Premier Conseiller de Gouvernement



# Protocole de conformité

## Transmission des fichiers informatiques relatifs au projet de PAG

Conformément à l'article 3 du règlement ministériel du 30 mai 2017 relatif au contenu et à la structure des fichiers informatiques des projets et plans d'aménagement d'une commune. Ce protocole atteste la conformité du dossier informatique PAG (C039\_Modification\_Dossier20\_Ehlerange\_Crassier) soumis par Zeyen + Baumann (pag-upload@zeyenbaumann.lu) le 22.05.2025 concernant la modification de la commune de Administration communale de Sanem.

Ce protocole devra être joint au dossier lors de la saisine de la commission d'aménagement et de la transmission du dossier au Ministre de l'Intérieur.



LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Ministère de l'Intérieur

Direction de l'Aménagement Communal  
et du Développement Urbain







---

# PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)



Réf. communale : PAG 2018-20

Le présent document fait partie  
de la décision du collège des  
bourgmestre et échevins du  
23.05.2025

## ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

### SECTION 3: Schémas Directeurs

EHLERANGE 10 « Tipp » (SD-Eh10)

Mai 2025

Schéma directeur modifié dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG, dossier 20



**Zeyen+Baumann sàrl**

36, rue des Prés  
L-2349 Luxembourg

T +352 33 02 04

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



# 1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

## Prémices

La surface Eh10 sur le site de l'ancien crassier d'Ehlerange constitue une zone d'aménagement différé destinée à un projet de zone d'activités à caractère national. Le schéma directeur sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé. Lors du reclassement de la ZAD en PAP NQ, il est nécessaire de vérifier si l'utilisation du terrain est conforme à la législation en vigueur.

## Caractéristiques du site

- » **Situation:** localité de Ehlerange.
- » **Superficie du PAP NQ:** 34,32ha (*Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), PCN exercice 2018*)
- » **Topographie:** pente de 7% %, montant du Nord-est vers le Sud-ouest.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales et plurifamiliales, activités artisanales.
- » **Accessibilité:** Rue d'Esch (CR 110).
- » **Transports publics:** arrêt de bus « Ehlerange, ZARE ouest » à 900 mètres maximum.
- » **Végétation:** ancien crassier, friche humide.



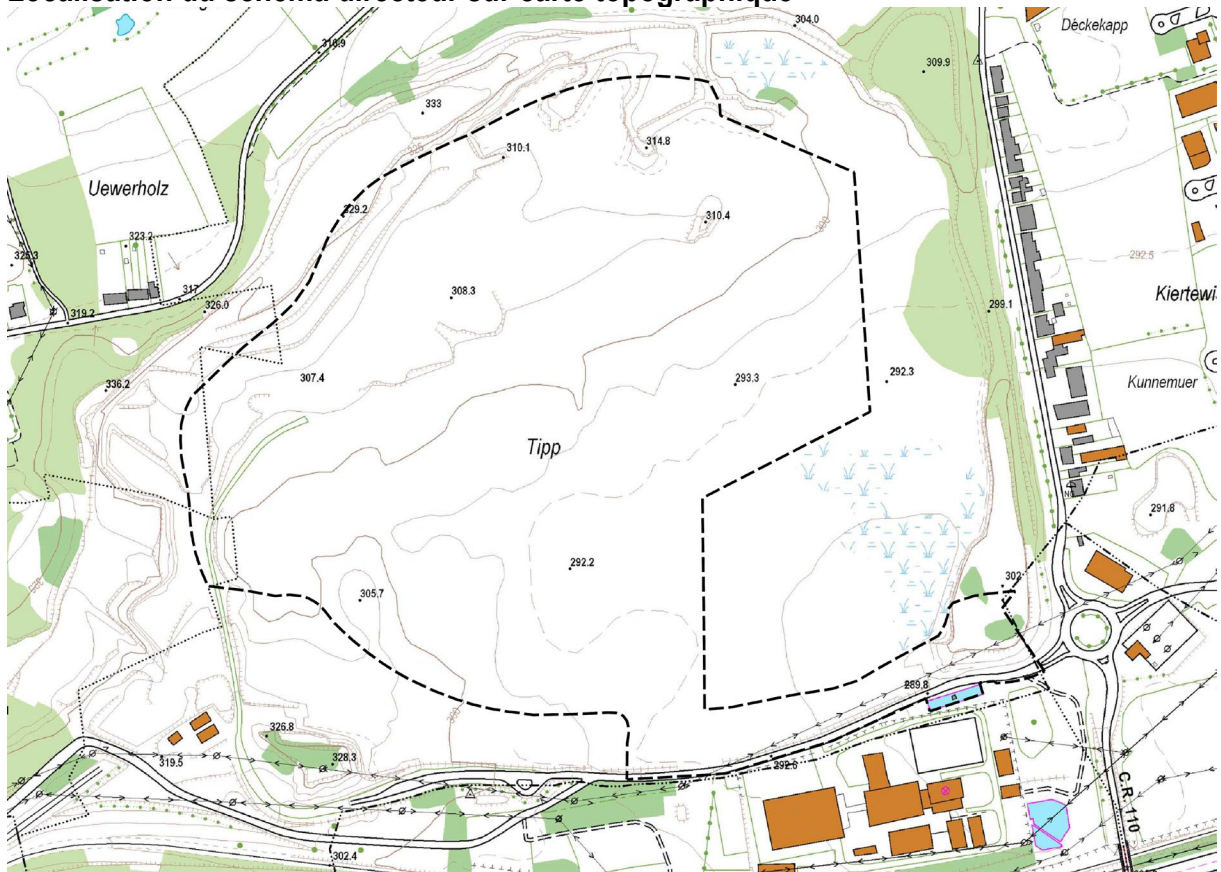


Vues sur le site



Vues sur le site  
([www.google.lu/maps](http://www.google.lu/maps))

## Localisation du schéma directeur sur carte topographique



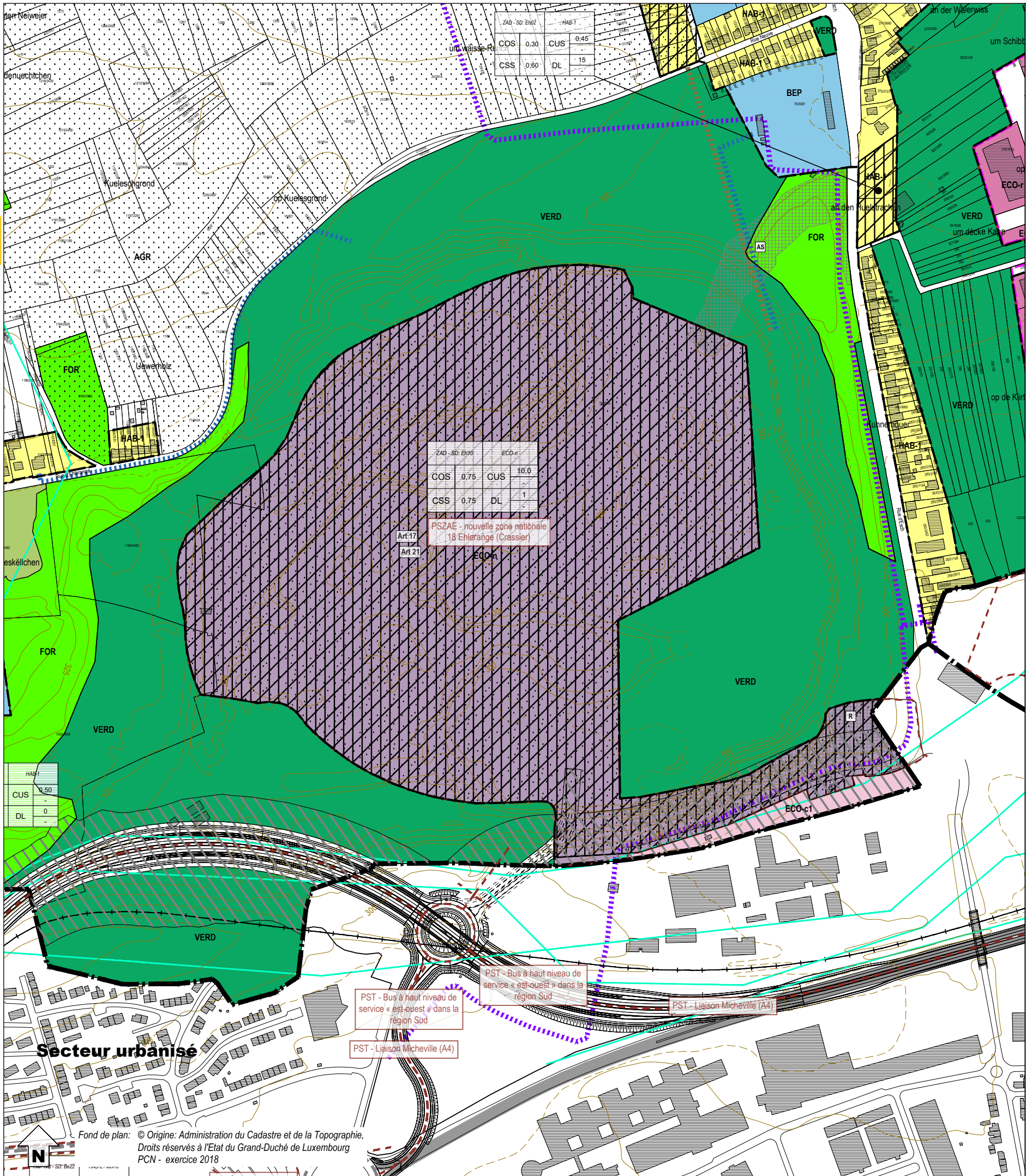
Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2022

## Localisation du schéma directeur sur orthophoto



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophoto 2023





Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB-1

Zone d'habitation 1

HAB-2

Zone d'habitation 2

HAB-2-s

Zone d'habitation 2 destinée à des logements pour seniors

MIX-u

Zone mixte urbaine

MIX-v

Zone mixte villageoise

BEP

Zone de bâtiments et d'équipements publics

BEP-pa

Zone de bâtiments et d'équipements publics - pavillon

GARE

Zone de gares ferroviaires et routières

REC-ep

Zone de sport et de loisir - espace public

REC-dc

Zone de sport et de loisir - dressage pour chien

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD

Dénomination de la ou des zones

COS

max.

CUS

max.

CSS

max.

DL

min.

CUS

min.

DL

min.

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zone verte

AGR

Zone agricole

FOR

Zone forestière (3)

Zones superposées

PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)

Zone d'aménagement différé - PAP NQ

Zone de servitude "urbanisation"

IP

Servitude "urbanisation - intégration paysagère"

EN

Servitude "urbanisation - élément naturel"

CE

Servitude "urbanisation - cours d'eau"

CV

Servitude "urbanisation - coulée verte"

CH

Servitude "urbanisation - chiroptère"

R

Servitude "urbanisation - rétention"

AB

Servitude "urbanisation - anti-bruit"

ST

Servitude "urbanisation - aire de stockage"

BO

Servitude "urbanisation - Belval-Ouest"

AS

Servitude "urbanisation - accès de secours - mobilité douce"

Zone de bruit ≥ 70dBA (5)

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

à l'aménagement du territoire

à la protection de la nature et des ressources naturelles

à la protection des sites et monuments nationaux

Indications complémentaires (à titre indicatif)

Habitats d'espèces protégées Art 17+21 (relevé non exhaustif) (11)

Terrains avec des vestiges archéologiques inscrits à l'inventaire supplémentaire, classés monument national ou en cours de classement (12)

Lignes ferroviaires (3)

Circulation et stationnement

Tracé réservé aux transports en commun - BHNS, Bus, tram et autres

Limite de la commune

Conduites électriques aériennes (3)

Cours d'eau / Eaux stagnantes (3)

Pistes cyclables nationales existantes / projetées

Limite d'état

Délimitation de la zone verte

Zone d'activités économiques communale type 1

Zone d'activités économiques régionale

Zone d'activités économiques nationale

Zone commerciale

Zone spéciale - WSA

Zone spéciale - centre de formation

Zone spéciale - dépôt

Zone spéciale - parc et ride

Zone spéciale - dépôt pour anciens véhicules

Zone spéciale - entreprise de transport

Zone spéciale - Sotel

Zone spéciale - Hospital

Zone de jardins familiaux

Zone de parc public

Zone de verdure

Secteur et éléments protégés de type "environnement construit"

Bâtiment protégé (4)

Gabarit protégé (4)

Alignement protégé (4)

Élément protégé Belval (4)

Secteur protégé de type "environnement naturel et paysage"

Couloir pour projets routiers et transports en commun (14)

Couloir pour projets de mobilité douce

Couloir pour projets de conduite SES

Couloir pour projets d'écoulement des eaux pluviales

Couloir pour projets de canalisation pour eaux usées (15)

Zone de risques d'éboulements miniers (13)

Zone protégée d'intérêt national - RGD (7)

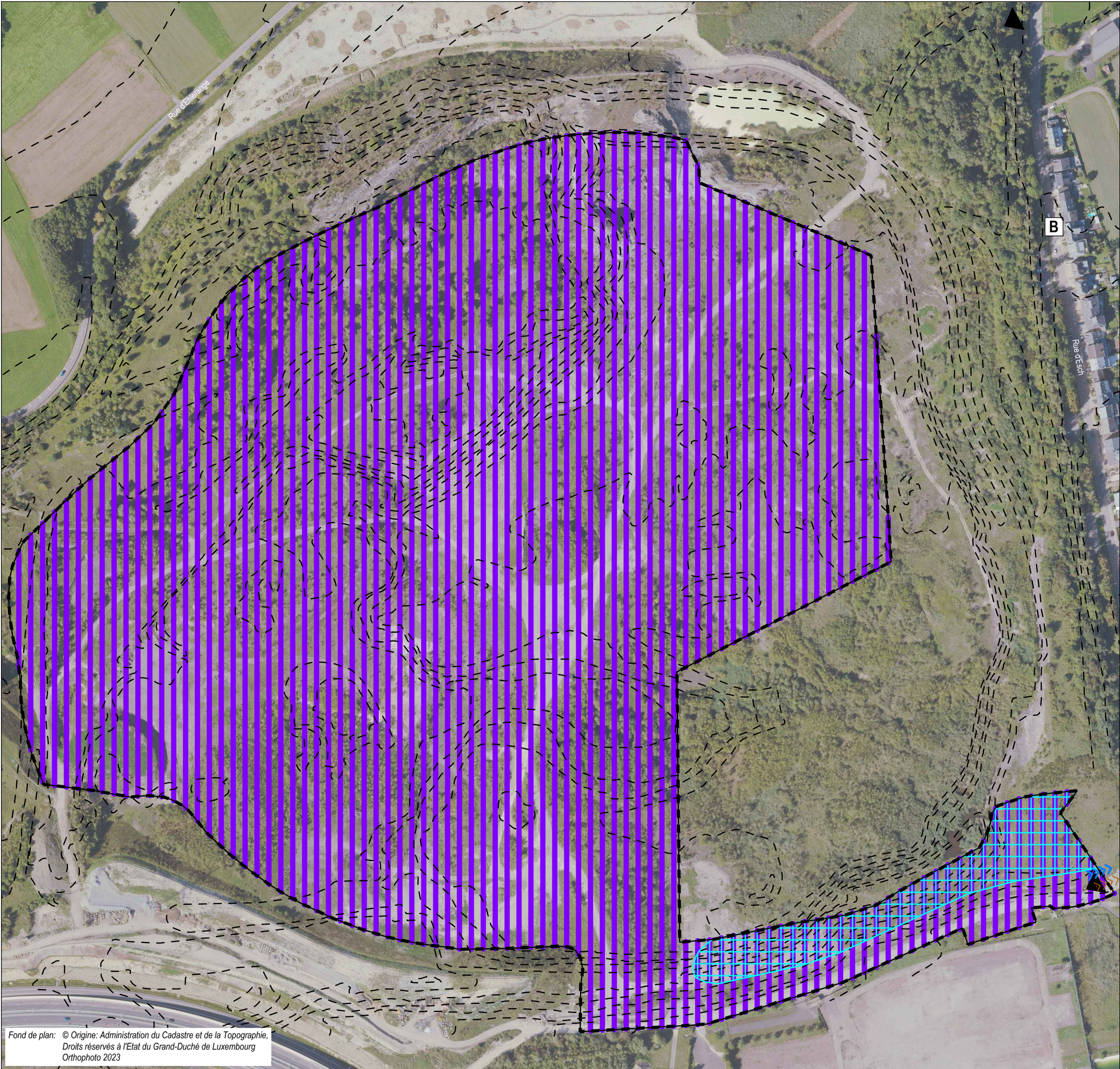
Zone protégée d'intérêt national - DIG (8)

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (9)

Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection oiseaux (9)

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg PCN - exercice 2018



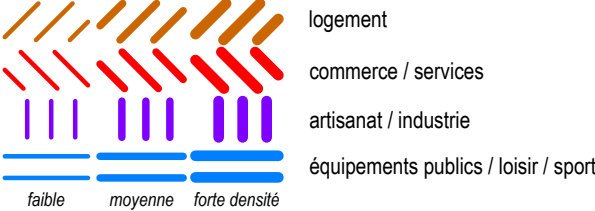


--- délimitation du schéma directeur

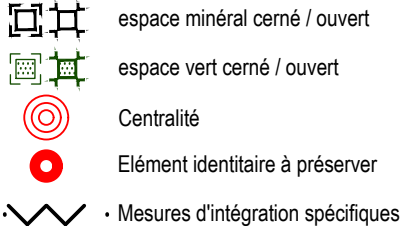
- - - courbes de niveaux du terrain existant

### Concept de développement urbain

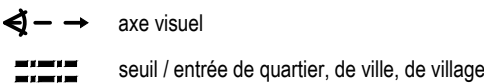
#### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités



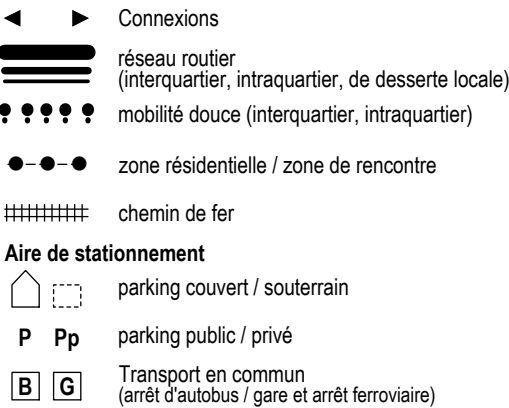
#### Espace public



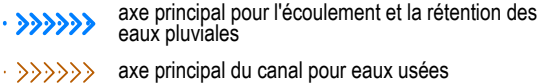
#### Séquences visuelles



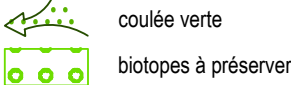
### Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques



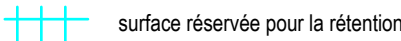
#### Infrastructures techniques



### Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains



#### Indications supplémentaires



### Etude préparatoire du PAG

→ « Tipp », PAP NQ - SD Eh10 à Ehlerange



Schéma directeur

Échelle 1:3.000  
Mai 2025



**ZB ZEYEN BAUMANN**

36, rue des Prés  
L-2349 Luxembourg  
T +352 33 02 04  
www.zeyenbaumann.lu



## 2. Concept de développement urbain

Le chapitre du « concept de développement urbain » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

### f – Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

| ECO-n |      |      |     |      |       |
|-------|------|------|-----|------|-------|
| COS   | max. | 0,75 | CUS | max. | 10,00 |
|       |      |      |     | min. | -     |
| CSS   | max. | 0,90 | DL  | max. | 1     |
|       |      |      |     | min. | -     |

**COS:** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

**CUS:** Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

**CSS:** Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

**DL:** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

C'est sur la base d'un mesurage cadastral que le degré d'utilisation du sol exact pourra être défini.

## 3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Le chapitre du « concept de mobilité et d'infrastructures techniques » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

### a – Accessibilité et réseau de voiries

- » Ce nouveau projet doit être desservi à partir de la rue d'Esch (CR 110).
- » De nouveaux accès doivent être aménagés dans le cadre du PAP NQ.
- » Un réseau de mobilité douce intra et inter quartier est à aménager.
- » La configuration des voies de circulation et de mobilité douce se fera en concertation avec le service compétent de la commune.

### c – Accès au transport collectif

- » L'arrêt d'autobus le plus proche, « Ehlerange, ZARE ouest », sur la rue d'Esch (CR 110) est situé à 900 mètres maximum du site (distance parcourue).

### d – Infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

- » La révision annuelle du concept d'assainissement de la commune est en cours de finalisation. Les détails relatifs aux restrictions concernant l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées seront à consulter dans ce rapport.
- » Le concept d'approvisionnement en eau potable de la commune est en cours de finalisation. Les détails relatifs aux restrictions concernant l'approvisionnement en eau potable seront à consulter dans ce rapport.
- » La capacité de l'ensemble des réseaux techniques nécessaires à la viabilisation du site devra être analysée au cas par cas avec la commune et les différents fournisseurs de réseaux dans le cadre du PAP NQ.
- » Les concepts relatifs à la planification des réseaux d'approvisionnement et d'assainissement, et à la gestion des eaux pluviales sont à discuter au cas par cas avec les services compétents de la Commune et l'Administration de la Gestion des Eaux.
- » La levée du statut de ZAD sur ce site est inhérente au fait de trouver une solution pour la gestion des eaux pluviales en accord avec l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE).

## 4. Concept paysager et écologique

### a – Intégration au paysage

---

- » Sans objet.

### b – Coulées vertes et maillage écologique

---

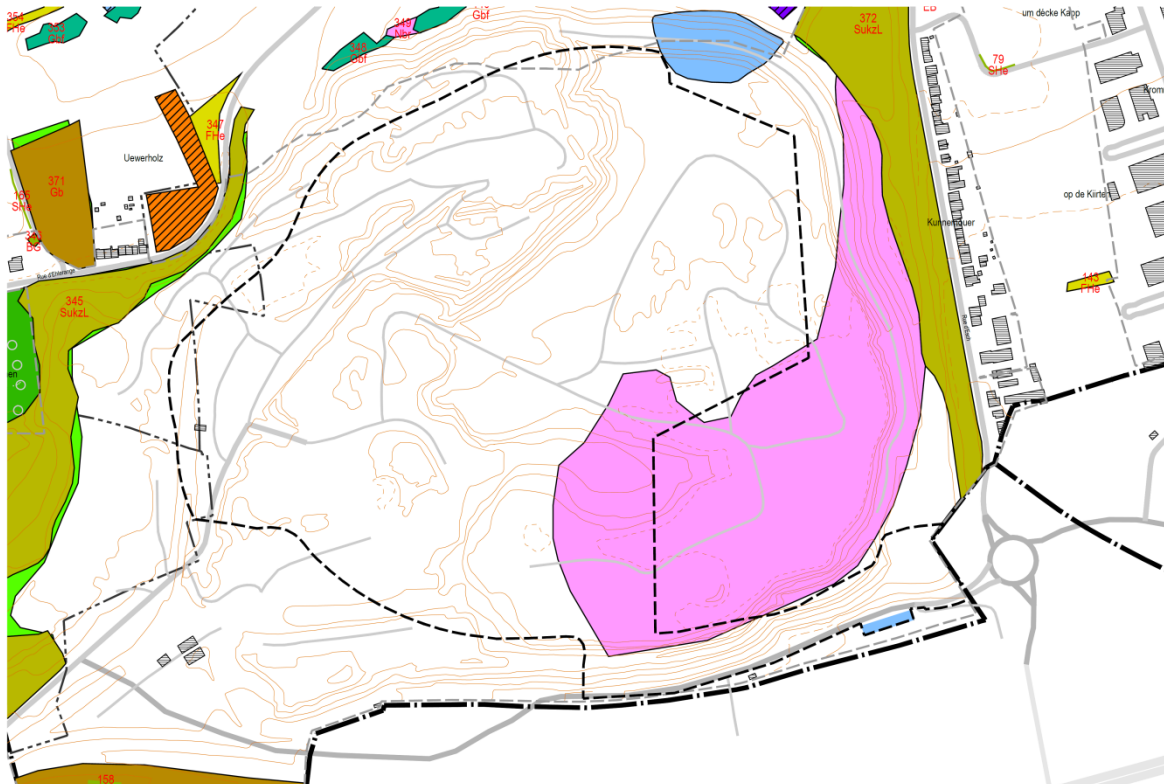
- » Sans objet.

### c – Biotopes à préserver et Habitats

---

- » Le site est en partie considéré comme friche humide, des éléments naturels sont donc existants. Ils sont à maintenir le plus possible.
- » Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées (articles 17, 21) sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales, (SUP phase 2).
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces et aux biotopes doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.
- » Les biotopes protégés détruits sont à compenser sur la base d'une étude spécifique de compensation à élaborer dans le cadre du PAP NQ. Une autorisation du Ministère compétent doit être délivrée pour toute destruction de biotopes (article 17).
- » Lors du reclassement de la ZAD en PAP NQ, il est nécessaire de vérifier si l'utilisation du terrain est conforme à la législation en vigueur.

## Cadastre des biotopes



### Geschützte Biotope nach Artikel 17 des Naturschutzgesetzes

#### Innenkartierung 1)

- EB Einzelbaum
- BG Baumgruppe
- BR Baumreihe
- FHe Feldhecke
- SHe Schnitthecke
- FG Fließgewässer permanent
- FG Fließgewässer temporär
- TM Trockenmauer
- S Streuobst
- Cal Sumpfdotterblumenwiese
- Gbf Gebüsch feuchter Standort
- Gb Gebüsch mittler Standort
- WM Artenreiche Magerwiese
- Nbr Nassbrache
- Ro Röhrich
- GS Seggenried, seggenreiche Wiese
- QS Quellsumpf
- AuWs Auenwaldstreifen
- SG Stillgewässer
- LW Laubwald
- SukzL Sukzessionswald

#### Aussenkartierung 2)

- Quelle
- Streuobst
- Artenreiche Glatthaferwiese
- Sumpfdotterblumenwiese
- Röhrich
- Großseggenried
- Nassbrache
- Quelle
- Stillgewässer
- Périmètre d'agglomération en vigueur sans zone de verdure - PCN exercice 2011 (à titre indicatif)
- Limite de section
- Limite de la commune
- Limite d'état

Wichtiger Hinweis zur Darstellungstiefe der geschützten Biotope aufgrund unterschiedlicher Vorgaben in den Kartieranleitungen:

- Die Innenkartierung umfasst die Siedlungsfläche sowie eine Ortsrandzone von ca. 200 - 300 m. In diesem Gebiet sind alle geschützten Biotope einschließlich der Gehölzstrukturen erfasst und im Plan dargestellt.
- Alle übrigen Flächen des gesamten Gemeindegebietes wurden im Rahmen des Biotopkatasters für den Aussenbereich kartiert, dessen Leitfaden aber auf eine Erfassung der geschützten Gehölzstrukturen verzichtet. Auch ohne eine Plandarstellung besitzen die Gehölzstrukturen im gesamten Gemeindegebiet dennoch den Schutzstatus des Art. 17 des Naturschutzgesetzes und dürfen nicht ohne Weiteres zerstört oder beseitigt werden.
- Die Waldbiotope wurden flächendeckend für die gesamte Gemeinde aus der "Phytosozologischen Karte der Waldgesellschaften" übernommen. Sie sind zur besseren Übersichtlichkeit vereinfacht nach übergeordneten Waldgesellschaften zusammengefasst dargestellt.
- Aufgrund des Kartiermaßstabes stellt der Übersichtsplan die geschützten Biotope möglicherweise nicht vollständig dar. Für nachfolgende Planungen wie z. B. die Aufstellung von PAP ist daher ggf. eine ergänzende Biotopkartierung durchzuführen.

Quellen:  
1) Biotopkataster für den Innen- und Ortsbereich, Zeyen + Baumann und Bürgergemeinschaft für Landschaftsökologie, 2010 abgeändert mit dem Forster, 25. Februar 2013.  
2) MDO: Biotopkataster für den Außenbereich der Gemeinde Sanem, 2013.  
3) Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et des Forêts, Phytosozologische Kartierung.

Source: Extrait du plan « Biotopkataster », Zeyen + Baumann, mars 2018

## 5. Concept de mise en œuvre

### a – Programme de réalisation du projet

---

1. Lever le statut de la zone d'aménagement différé par une procédure de modification ponctuelle du PAG sur la base d'un schéma directeur développé.
2. Élaborer un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

### b – Faisabilité

---

- » Le sous chapitre « faisabilité » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.
- » Les détails relatifs aux restrictions concernant les biotopes protégés et les habitats d'espèces protégées (articles 17, 21) sont à consulter dans le rapport sur les incidences environnementales, (SUP phase 2).
- » Lors du reclassement de la ZAD en PAP NQ, il est nécessaire de vérifier si l'utilisation du terrain est conforme à la législation en vigueur.

### c – Phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier

---

- » Cette zone pourra être développée qu'à moyen et long terme.
- » Le sous chapitre «Phasage de développement et délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

## 6. Bibliographie

**Avant-projet de plan directeur sectoriel Logement, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire \_ DATer / Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, 2009**

[http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant\\_projet\\_plan\\_sectoriel\\_logement/av\\_proj\\_ps\\_logement.pdf](http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_proj_ps_logement.pdf)

**Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, mars 2007**

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/Landschaftsgerechte\\_und\\_Oekologische\\_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte\\_und\\_oekologische\\_Wohngebiete.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf)

**Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005**

[http://www.miat.public.lu/publications/amenagement\\_communal/espaces\\_publics\\_collectifs/espaces\\_publics.pdf](http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf)

**Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, juin 2013**

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/nature\\_et\\_construction/PDF\\_nature\\_construction.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf)

**Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008**

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen/Brochure\\_naturnahe\\_anlage\\_parkplaetzen.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf)

**Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau**

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_pdf.pdf](http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf)

**Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, avril 2008**

[http://www.environnement.public.lu/conserv\\_nature/publications/renaturation\\_habitats\\_humides/Renaturation\\_des\\_cours\\_d\\_eau\\_-\\_restauration\\_des\\_habitats\\_humides\\_-\\_light.pdf](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf)