



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Administration Communale d'Ell

Modification ponctuelle PAG et PAP QE

Version Vote – Suite à l'avis de la C.A. – 24 Septembre 2025

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green



Sommaire

A. Introduction.....	4
B. Justificatif	5
C. Etude préparatoire.....	8
C.1. Analyse de la situation existante	8
C.2. Concept de développement.....	9
C.3. Schéma directeur	9
D. Projet de modification ponctuelle PAG	10
D.1. Partie graphique	10
D.2. Partie écrite.....	12
E. Projet de modification ponctuelle PAP QE – Plan de délimitation	13
F. Fiches de présentation	14

Annexes

- Versions coordonnées PAG et PAP QE
- Dispenses d'étude environnementale
- Avis 116C/011/2025, 20122/116C

Préambule

Objet : **Modification ponctuelle des parties graphiques et écrites du
PAG et du PAP QE de la commune d'Eil**

Commune : **Eil**

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage : **Administration communale d'Eil**
27, Haaptstrooss
L-8530 Eil

Dates : Saisine du conseil communal : 30/04/2025
Avis Commission d'Aménagement : 21/08/2025
Avis Cellule d'Evaluation : 21/08/2025
Vote du conseil communal : 24/09/2025
Approbation par le ministère de l'Intérieur :



A. Introduction

La commune d'Eil a chargé le bureau d'études Papaya d'élaborer des projets de modification ponctuelle de son Plan d'Aménagement Général (PAG) et de son Plan d'Aménagement Particulier « Quartiers existants » (PAP QE), approuvés selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, approuvés par la ministre de l'Intérieur le 26 mai 2020.

En 2022, ces documents ont été modifiés.

Les modifications du PAG portant les numéros 116C-008-2022, 116C-009-2022 et 116C-010-2022 ont été approuvées le 25/05/2023 et la modification ponctuelle portant le numéro 116C-007-2022 le 13/09/2023.

Les modifications ponctuelles du PAP QE portant les numéros 19374/116C, 19376/116C et 19378/116C ont été approuvées le 26/05/2023 et la modification ponctuelle portant le numéro 19372/116C le 18/09/2023.

La présente modification ponctuelle concerne les parties écrites graphiques du PAG et le plan de repérage du PAP QE et est réalisée dans les buts suivants :

- Accroître les surfaces destinées à accueillir des équipements publics afin de pouvoir répondre aux besoins futurs de la population et sans réaliser d'extension de la surface constructible ;
- Adapter le zonage à la situation de fait réelle.
- Adapter la protection au niveau de deux constructions, dans le but de privilégier l'habitabilité au lieu de la protection ;
- Reclassement de certaines surfaces situées en zone verte en zone agricole au lieu de la zone forestière car ça correspond à la situation de fait actuelle ;
- Corriger une erreur matérielle survenue lors de la refonte générale du PAG. Il s'agit de prévoir une définition de la servitude urbanisation rivière dans la partie écrite du PAG.

Le plan de délimitation du PAP QE est adapté de façon à respecter une cohérence avec la partie graphique du PAG.

Des dispenses d'étude environnementale ont été délivrées par le ministère ayant l'environnement dans ses compétences :

- D3-24-0146-CS/2.3 du 15 janvier 2025
- D3-25-0030-NS/2.3 du 31 janvier 2025

La modification ponctuelle a été introduite en procédure le 30 avril 2025.

En date du 21 août 2025, un avis portant les références 116C/011/2025 (PAG) et 20122/116C (PAP QE) a été émis. Cet avis formulait quatre demandes précises d'adaptation du dossier, à savoir :

- une adaptation relative à l'article 14.8 « Servitude Urbanisation – Rivière [R] » ;
- deux observations concernant la protection du patrimoine bâti, portant respectivement sur l'immeuble sis au 15, Noutemerstrooss à Petit Nobressart et sur l'immeuble sis au 38, Hauptstrooss à Eil ;
- la rectification d'une erreur matérielle constatée dans la partie graphique du PAG de la localité d'Eil, consistant à corriger le classement de la zone [BEP] en [BEP-1].

L'ensemble de ces adaptations a été pris en compte.

B. Justificatif

Localisation

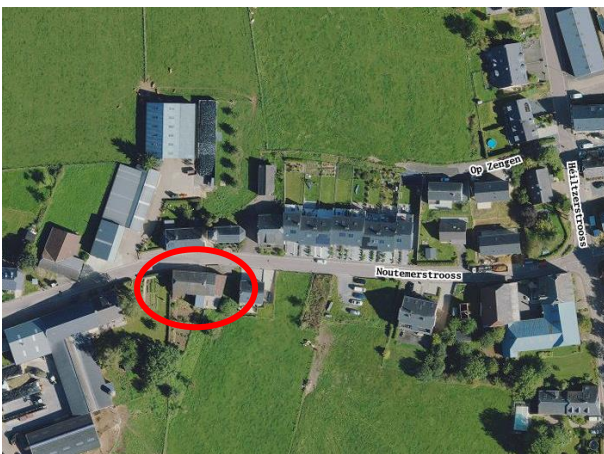
Op der Tonn au centre de Ell



Réidenerstrooss à Ell (entrée est)



15, Noutemerstrooss à Petit Nobressart



Objet de la modification

Modification envisagée :

Changement de zone d'habitation 1 [HAB-1] en une zone de bâtiments et équipements publics [BEP] pour les parcelles situées dans le centre du village

Justification :

il s'agit d'adapter le zonage aux besoins futurs en équipements publics.

Modification envisagée :

Changement de zone d'habitation 1 [HAB-1] en une zone mixte villageoise [MIX-v]

Justification :

Pour s'adapter à la situation réelle.

Modification envisagée :

Adaptation de la protection : la partie de la construction à conserver est adaptée à situation existante et un alignement à préserver est mis sur la partie qui a suivi une démolition.

Justification :

Adapté selon l'avis de la C.A. en date du 21 août 2025.



Localisation

38, Hauptstrooss à Ell



Objet de la modification

Modification envisagée :

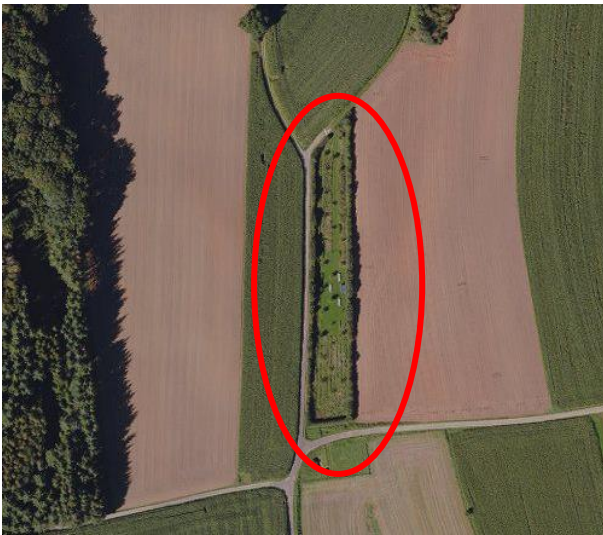
Adaptation de la protection : enlever une partie de la construction à conserver

Justification :

Le classement est enlevé selon l'avis de la C.A. en date du 21 août 2025.



Unter Kohn à Ell



Modification envisagée :

Changement de la zone forestière [FOR] en zone agricole [AGR]

Justification :

Adaptation du zonage à la situation réelle, en effet le site est occupé par un verger.

Beim Lannenerpfad à Ell



Modification envisagée :

Changement de la zone forestière [FOR] en zone agricole [AGR]

Justification :

Adaptation du zonage à la situation réelle, en effet le site est occupé par de la terre labourable.

Localisation

Grenzwee à Colpach-haut



Um Millefeld à Ell



Objet de la modification

Modification envisagée :

Changement de la zone forestière [FOR] en zone agricole [AGR]

Justification :

Adaptation du zonage à la situation réelle, en effet le site est occupé par des jardins et de la terre labourable.

Modification envisagée :

Précision de la zone BEP [BEP] non présente sur la légende en zone BEP-1 [BEP-1]

Justification :

Correction d'une erreur matérielle, conformément à la demande formulée dans l'avis de la CA en date du 21 août 2025.

C. Etude préparatoire

Selon l'article premier du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général : « 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 »

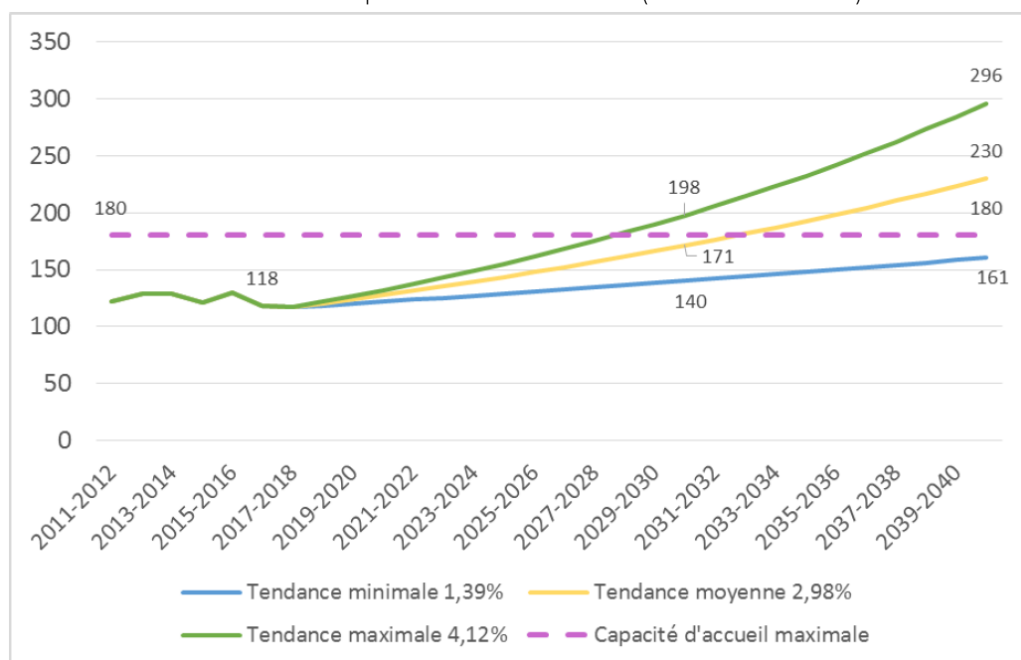
Une étude préparatoire récente a été réalisée dans le cadre de la refonte générale du PAG, actuellement en vigueur. Ici, seuls sont traités les éléments ayant un impact sur la modification ponctuelle.

C.1. Analyse de la situation existante

C.1.1. Equipements collectifs

En 2018, dans le cadre de la refonte générale du PAG, les équipements collectifs, notamment les capacités et les prévisions à court et moyen terme, avaient été analysés. Selon cette étude :

Théoriquement, l'école fondamentale a une capacité d'accueil maximale de 180 élèves actuellement et la Maison Relais a une capacité de 112 enfants (simultanément).



Lors de cette étude il avait été déterminé que la capacité actuelle sera atteinte en 2032. Or, c'est déjà actuellement le cas.

C.1.2. Plans et projets réglementaires et non réglementaires

Le PAG et le PAP QE de la commune de Ell sont en vigueur depuis le mois de mai 2020.

En 2022, ces documents ont été modifiés.

Les modifications du PAG portant les numéros 116C-008-2022, 116C-009-2022 et 116C-010-2022 ont été approuvées le 25/05/2023 et la modification ponctuelle portant le numéro 116C-007-2022 le 13/09/2023.

Les modifications ponctuelles du PAP QE portant les numéros 19374/116C, 19376/116C et 19378/116C ont été approuvées le 26/05/2023 et la modification ponctuelle portant le numéro 19372/116C le 18/09/2023.

Il a été constaté toutefois que dans la partie écrite du PAG, la définition de la servitude urbanisation « rivière » fait défaut.

Une adaptation du document est nécessaire.

C.2. Concept de développement

Pour le Campus scolaire Ell, une extension permettra de disposer pour l'enseignement fondamental 3 salles de classe supplémentaires ainsi que des salles pour les besoins supplémentaires comme pour le concept pédagogique ou l'alphabétisation et de 200 enfants pour la Maison Relais. Une extension de la zone BEP est également nécessaire.

C.3. Schéma directeur

Sans objet

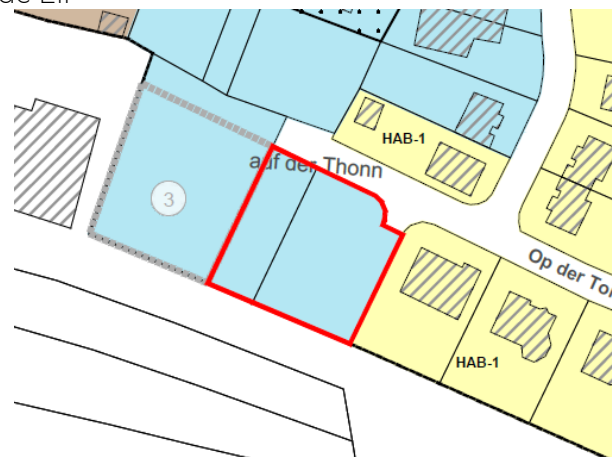
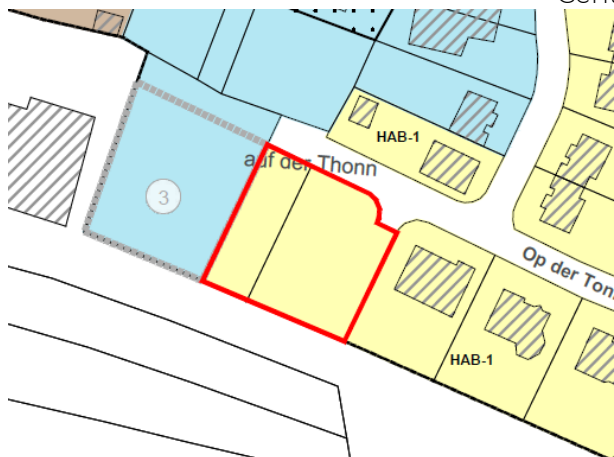
D. Projet de modification ponctuelle PAG

D.1. Partie graphique

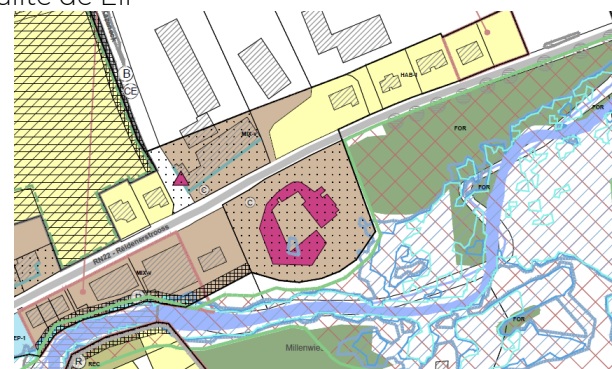
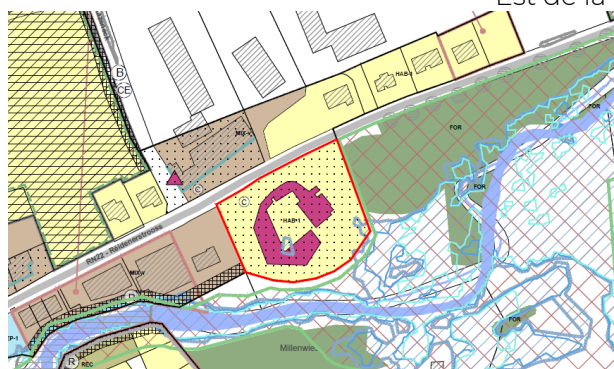
PAG en vigueur

PAG modifié

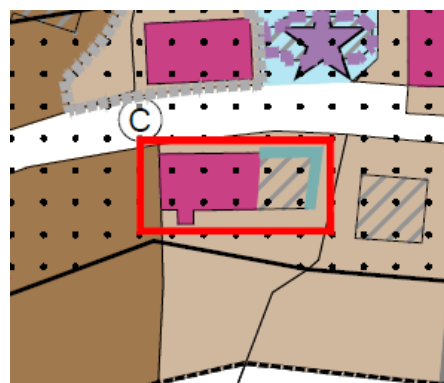
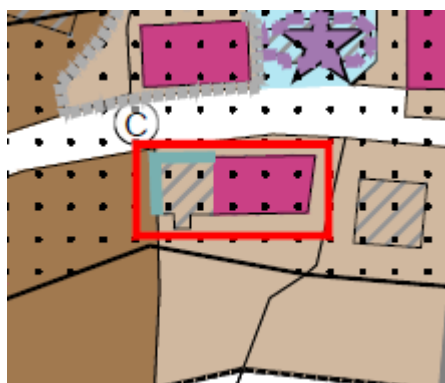
Centre de Ell



Est de la localité de Ell



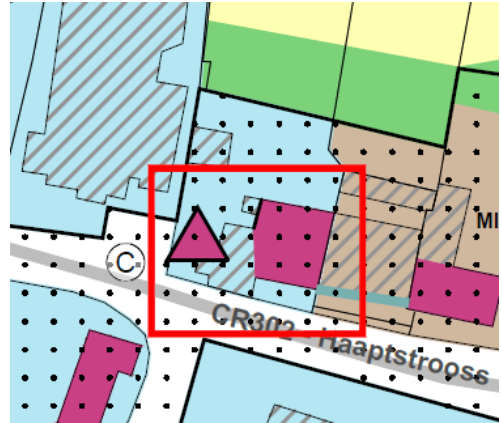
15, Noutemerstrooss à Petit Nobressart



PAG en vigueur

PAG modifié

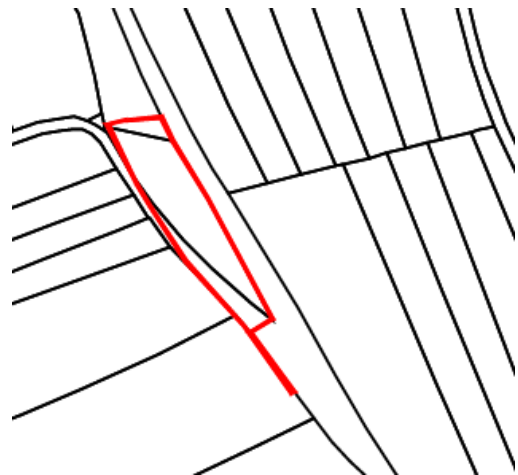
38, Hauptstrooss à Ell



Unter Kohn à Ell



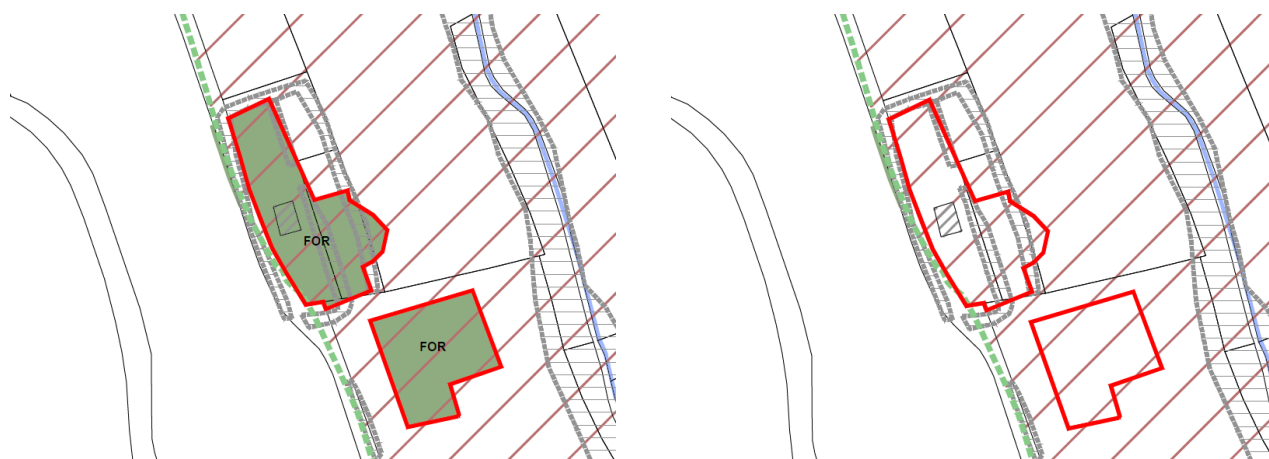
Beim Lannenerpfad à Ell



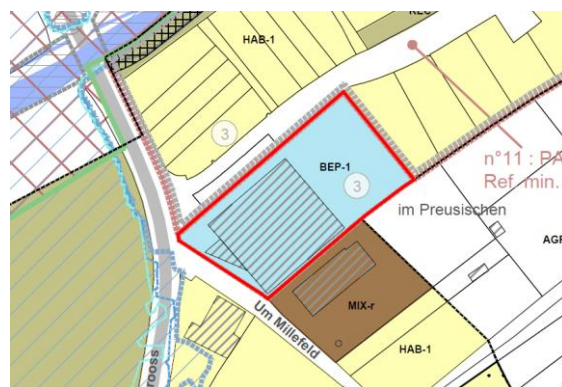
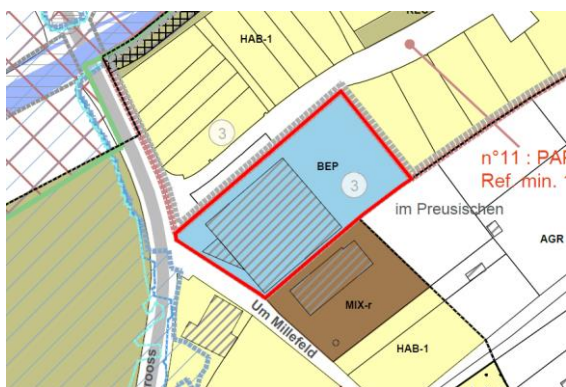
PAG en vigueur

PAG modifié

Grenzwee à Colpach-haut



Um Millefeld à Ell



D.2. Partie écrite

14.8. SERVITUDE « URBANISATION – RIVIÈRE » [R]

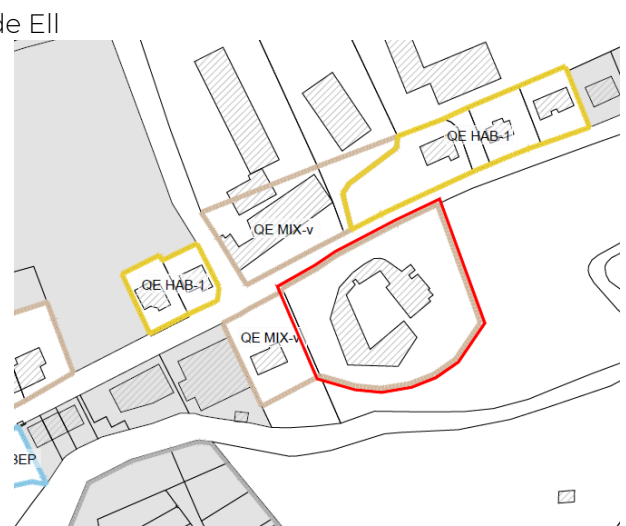
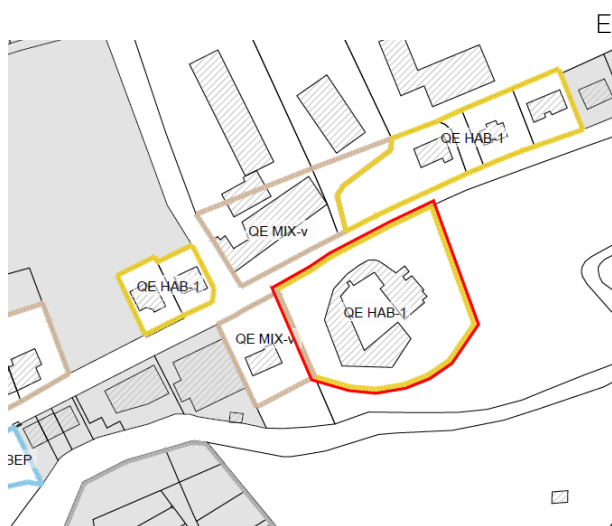
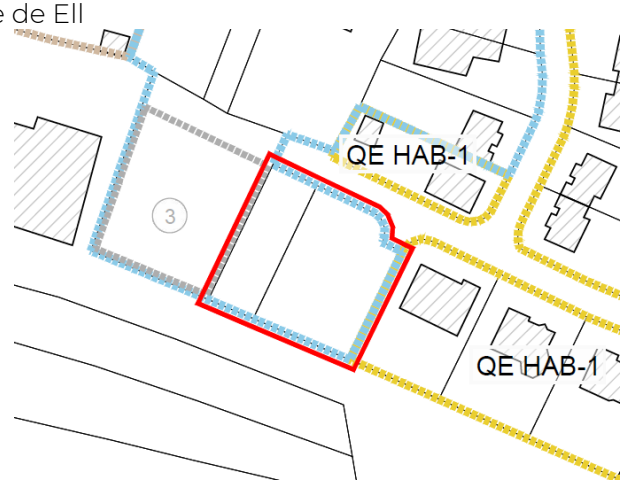
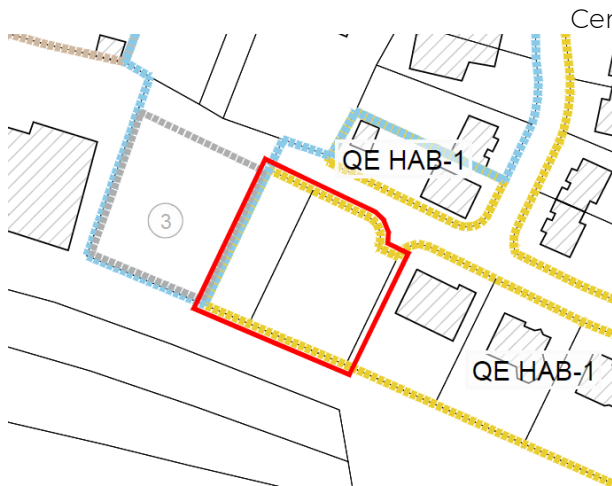
La zone de servitude « urbanisation – rivière » contribue à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Dans cette servitude, toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés. Cependant, des exceptions concernant des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau) ou des aménagements et des travaux d'utilité publique après prise en considération de l'état actuel et projeté de la situation, mais aussi des mesures de renaturation pourront être autorisés si aucun impact négatif sur le cours d'eau et sa berge est démontré.

E. Projet de modification ponctuelle PAP QE – Plan de délimitation

Plan de délimitation en vigueur

Plan de délimitation modifié



F. Fiches de présentation

Sans objet