



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Modification ponctuelle n°2 du Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Bei Wëlleschtrausch » à Belval Nord

Note explicative

Réf. 18960/PA1/39C – 07 juillet 2025

Annexe à la délibération du point
I de la séance du collège des
bourgmestre et échevins du
08.08.2025.

PAP-NQ 2020-12 - 1100-02

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



Préambule

Objet :	Modification ponctuelle n°2 du Projet d'aménagement particulier Nouveau quartier « Bei Wëlleschtrausch » Note explicative
Commune :	Sanem
Parcelles :	n°1309/8950 - n°1309/8951 - n°1309/8952 - n°1309/8953 - n°1309/8954 - n°1309/8955 - n°1309/8956 - n°1309/8957 - n°1309/8958 - n°1309/8959 - n°1309/8960 - n°1309/8961 - n°1309/8962 - n°1309/8963 - n°1309/8964 - n°1309/8965 - n°1309/8966 - n°1309/8967 - n°1309/8968 - n°1309/8969 - n°1309/8970 - n°1681/8890 - n°1681/8891 - n°1681/8892 - n°1681/9173 - n°1681/9174 - n°1269/7594
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	Xenilux s.a. Zone I Rohlach L-5280 Sandweiler LUXEMBOURG
Assistance à maîtrise d'ouvrage :	Tracol immobilier s.a. 5, rue Jules Ferry L-4368 Belvaux LUXEMBOURG
Propriétaires :	Xenilux s.a. Zone I Rohlach L-5280 Sandweiler LUXEMBOURG
Date :	07 juillet 2025



Introduction

Afin de rendre possible un projet de logements étudiants sur le lot 21, il est nécessaire de modifier le PAP nouveau quartier.

Les limites du gabarit constructible du lot 21 actuellement prévu par le PAP sont suffisamment généreuses pour ce bâtiment mais il manque de la surface construite brute pour mener à bien ce projet. Il est donc proposé d'optimiser la répartition de la surface construite brute du PAP en versant vers le lot 21 la surface construite brute non utilisée par les autres lots du PAP.

Par ailleurs le nombre de logements minimal indiqué pour le lot 21 n'est pas compatible avec les logements étudiants projetés qui comprend au moins deux cuisines communes partagées entre toutes les chambres.

Par conséquent, faisant suite à la demande de la maîtrise d'ouvrage et après concertation avec la Commune de Sanem, il s'est avéré qu'une modification ponctuelle du présent plan d'aménagement particulier est nécessaire.

Identification des modifications

Les modifications apportées au projet approuvé en date du 01/06/2023 portant la référence ministérielle 18960/PA1/39C sont les suivantes :

Partie graphique

- La surface construite brute maximale admissible est modifiée pour les lots 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 et 21.

La surface construite brute des lots 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 est diminuée pour être reversée dans le lot 21 qui voit donc sa surface construite brute augmenter de 370 m².

La surface construite brute totale du PAP modifié est diminuée à 15 252,50 m² soit une diminution de 0,82 m².

LOTS	Surface construite brute selon PAP approuvé (m ²)	Surface construite brute selon PAP modifié (m ²)	Delta (m ²)
1	304.36	304.36	0.00
2	281.73	281.73	0.00
3	281.73	281.73	0.00
4	281.73	281.73	0.00
5	281.73	281.73	0.00
6	281.73	281.73	0.00
7	281.71	281.71	0.00
8	1 090.71	980.00	-110.71
9	2 227.50	2 227.50	0.00
10	2 124.45	2 124.45	0.00
11	2 124.45	2 124.45	0.00
12	2 124.38	2 124.38	0.00
13	288.62	243.00	-45.62
14	269.41	237.00	-32.41
15	269.41	237.00	-32.41
16	269.41	237.00	-32.41
17	269.41	237.00	-32.41
18	269.41	237.00	-32.41
19	269.41	237.00	-32.41
20	312.03	292.00	-20.03
21	1 350.00	1 720.00	370.00
TOTAL	15 253.32	15 252.50	-0.82



- Les coefficients COS, CMU, CUS et COS sont supprimés de l'encadré de la partie graphique car ils ne sont plus d'actualité. Les coefficients à respecter sont en effet indiqués dans le PAG.

SURFACE BRUTE : **322.96** ar
 SURFACE NETTE : **155.60** ar
 SURFACE PRIVEES ET PUBLIQUES NECESSAIRE A LA VIABILISATION : **167.36** ar
 SURFACE A CEDER AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL : **59.21** ar soit 18.3%
~~COS : 0.33 CMU : 0.98 CUS : 0.47 CSS : 0.58~~

- Le nombre de logements minimum du lot 21 est supprimé afin de correspondre au projet de chambres étudiantes qui prévoit une seule unité de logement pour toutes les chambres étudiantes. En effet, les types de logements « 1-u » et « 1-c » prévus par la loi ne sont pas adaptés pour ce type de projet.
- L'emprise de la surface scellée du lot 21 est augmentée pour plus de flexibilité pour aménager la rampe d'accès au niveau en sous-sol. Les limites constructibles du niveau en sous-sol et les « espaces pouvant être scellés sur dalle parking » sont adaptées en ce sens.

La surface scellée maximale définie dans les tableaux de degré d'utilisation du sol reste inchangée.

Partie écrite

- L'article 2.2 « mode d'utilisation du sol – affectations » est modifié :
 - Il est précisé que seul le lot 21 peut accueillir des logements étudiants.
 - Le nombre de logements minimum du lot 21 est supprimé.
 - Il est précisé que les logements étudiants peuvent déroger aux dimensions minimales si la commune l'autorise.
- L'article 2.3 « degré d'utilisation du sol et nombre d'étages pleins » est modifié :
 - L'indication des coefficients d'utilisation du sol est supprimée
 - Le titre de l'article est adapté en ce sens
- L'article 2.5.1 « type et disposition des constructions – constructions principales » est modifié pour autoriser d'autres types d'espaces extérieurs que les loggias pour les logements étudiants :

« Des loggias pour chaque logement, exception faite pour les logements bénéficiant d'un rez-de-jardin, pour les logements étudiants et les studios. Toutefois, au moins un tiers des studios sur l'ensemble du PAP doivent posséder un espace extérieur.

Les logements étudiants doivent disposer de terrasses extérieures collectives d'une surface totale représentant au moins 1,20 m² par chambre. »

- L'article 2.5.2 « type et disposition des constructions – constructions souterraines » est modifié pour être cohérent avec le projet du lot 21 qui ne prévoit pas de deuxième niveau en sous-sol. Une partie de l'article est supprimée comme suit :

« La surface de l'emprise du deuxième sous-sol devra être de maximum 50% par rapport à l'emprise des limites maximales constructibles pour constructions souterraines. »

- L'article 2.8 « emplacements de stationnement en surface et en souterrain » est modifié pour être cohérent avec le projet en cours de modification ponctuelle de la partie écrite du PAG. La phrase suivante est ajoutée :

« Le nombre d'emplacements de stationnement requis pour les logements étudiant est règlementé par la partie écrite du PAG. »

- L'article 2.9 « accès carrossables » est complété comme suit :

« La rampe du parking souterrain du lot 21 doit être équipée d'une pergola ou de tout autre système permettant une intégration paysagère afin de minimiser son impact visuel. »

Annexe I – Tableau récapitulatif

- Le tableau récapitulatif est créé dans le cadre de la modification ponctuelle du PAP.

Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

- Les données structurantes relatives au PAP sont mises à jour.