



COMMUNE DE DIFFERDANGE

Modification ponctuelle du PAP « zwësche Lauterbännen »

Rapport justificatif

Juin 2024

MAÎTRE D'OUVRAGE



Commune de Differdange
40, avenue Charlotte
L-4530 Differdange

ELABORATION DOSSIER PAP



Belvedere Architecture S.A.
1, Square Peter Dussmann
L-5324 CONTERN

SOMMAIRE

I	INTRODUCTION ET CONTEXTE	3
1.	PREAMBULE	3
2.	SITUATION EXISTANTE	3
	A. Situation cadastrale	3
	B. Contexte	4
	C. Accès et transport en commun	4
3.	PHOTOGRAPHIES DU SITE	6
4.	OBJECTIFS	7
II	PAG EN VIGUEUR	8
1.	EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE ET ECRITE DU PAG EN VIGUEUR	8
2.	CONFORMITE AUX PARTIES GRAPHIQUE ET ECRITE DU PAG EN VIGUEUR	10
3.	CONFORMITE AU SCHEMA DIRECTEUR	10
III	CONCEPT URBANISTIQUE	11
1.	MODE D'UTILISATION DU SOL	12
2.	DEGRE D'UTILISATION DU SOL	12
3.	FORME URBAINE	13
	A. Implantation des constructions projetées	13
	B. Toitures, superstructures et lucarnes	13
	C. Nombre de niveaux et hauteurs	13
	D. Stationnements et circulation	14
	E. Adaptation des limites parcellaires	14
	F. Topographie	14
4.	AMENAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS	15
5.	ILLUSTRATIONS	16
IV	TABLEAU RECAPITULATIF	17
V	DONNÉES STRUCTURANTES	18

I INTRODUCTION ET CONTEXTE

1. Préambule


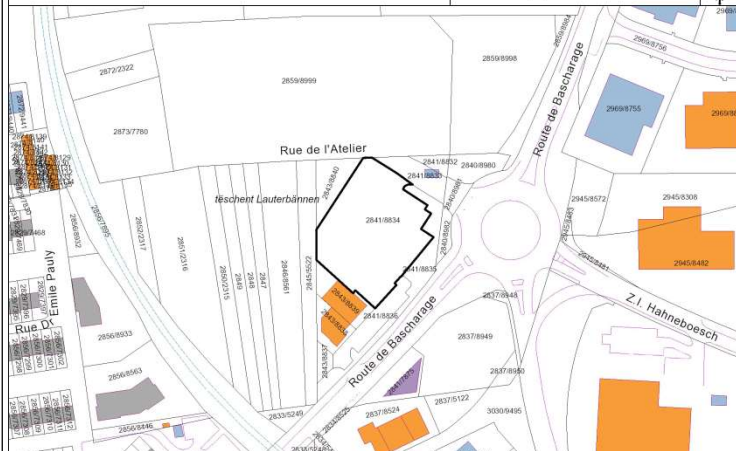
Le présent rapport justificatif concerne la modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier nouveau quartier « zwësche Lauterbännen » situé route de Bascharage à Niederkorn, Commune de Differdange.

Conformément à l'article 26 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, cette modification ponctuelle modifie le lot A 1 du PAP « zwësche Lauterbännen » (n° de référence 16670/34C).

2. Situation existante

A. Situation cadastrale

Le périmètre de la modification ponctuelle comprend la parcelle cadastrale n° 2841/8834 de la section A de Niederkorn et couvre une surface de 3.949 m². Elle appartient à trois propriétaires.

 LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie		EXTRAIT CADASTRAL																									
Date d'émission : 2 avril 2024		Responsable : Romain SCLISIZZI																									
Commune : DIFFERDANGE		Lieu dit : ZWISCHEN LANTERBAENNEN																									
Section : A de NIEDERCORN		Revenu bâti : 0																									
No cadastral : 2841 / 8834		Mesurage(s) : 3612																									
Contenance : 39a49ca																											
Adresse : 1, Rue de l'Atelier / L-4562 Niederkorn																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nature</th> <th>Occupation(s)</th> <th>R non-bâti</th> <th>R bâti</th> <th>Contenance</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 place</td> <td></td> <td>35.54</td> <td>0</td> <td>39a49ca</td> </tr> </tbody> </table>		Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance	1 place		35.54	0	39a49ca																
Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance																							
1 place		35.54	0	39a49ca																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Propriétaire</th> <th>Quote-part</th> <th>Usufruitier</th> <th>Quote-part</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Copropriété volontaire</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Tavares, Antonio [5613 Mondorf-les-]</td> <td>1/2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Communauté d'époux</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Nunes Travessa, Antonio Fernando [1462 Luxembourg]</td> <td>1/4</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Rolo Marques, Anabela [1462 Luxembourg]</td> <td>1/4</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part	Copropriété volontaire				- Tavares, Antonio [5613 Mondorf-les-]	1/2			- Communauté d'époux				- Nunes Travessa, Antonio Fernando [1462 Luxembourg]	1/4			- Rolo Marques, Anabela [1462 Luxembourg]	1/4				
Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part																								
Copropriété volontaire																											
- Tavares, Antonio [5613 Mondorf-les-]	1/2																										
- Communauté d'époux																											
- Nunes Travessa, Antonio Fernando [1462 Luxembourg]	1/4																										
- Rolo Marques, Anabela [1462 Luxembourg]	1/4																										
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL		Echelle approximative: 1/2500																									
																											

Extrait cadastral – parcelle 2841/8834 – (Administration du cadastre et de la topographie)

B. Contexte

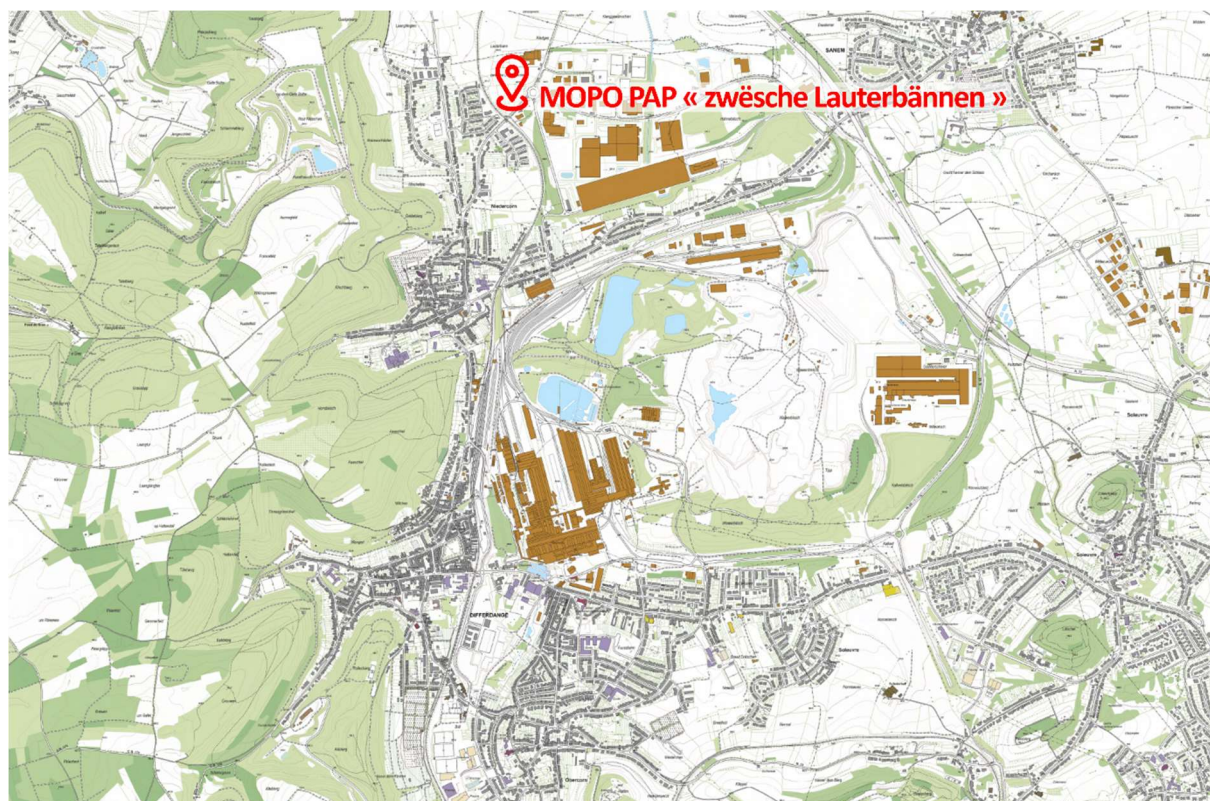
Les espaces périphériques de la zone du PAP sont caractérisés par des activités économiques au nord et à l'est, et par des habitations à l'ouest et au sud. Le chemin de fer à proximité du site constitue une barrière physique entre la zone d'activité Hahneboesch et le quartier d'habitation.

Le lot B du présent PAP est déjà construit et comporte un hôtel, des surfaces de bureaux, une production de pâtisserie et une boulangerie.

Le lot A 2 du présent PAP est destiné à être morcelé et servir de voie de secours pour l'intervention du CGDIS.

Le lot A 1 dispose d'une autorisation de bâtir pour la construction d'un centre commercial délivré par la Commune de Differdange en janvier 2024.

(Voir Rapport Justificatif du PAP « zwësche Lauterbännen » (n° de référence : 16670/34C) avisée par le Ministre de l'Intérieur le 25.09.2012)



Localisation du PAP à l'échelle de Differdange (Géoportail / BA)

C. Accès et transport en commun

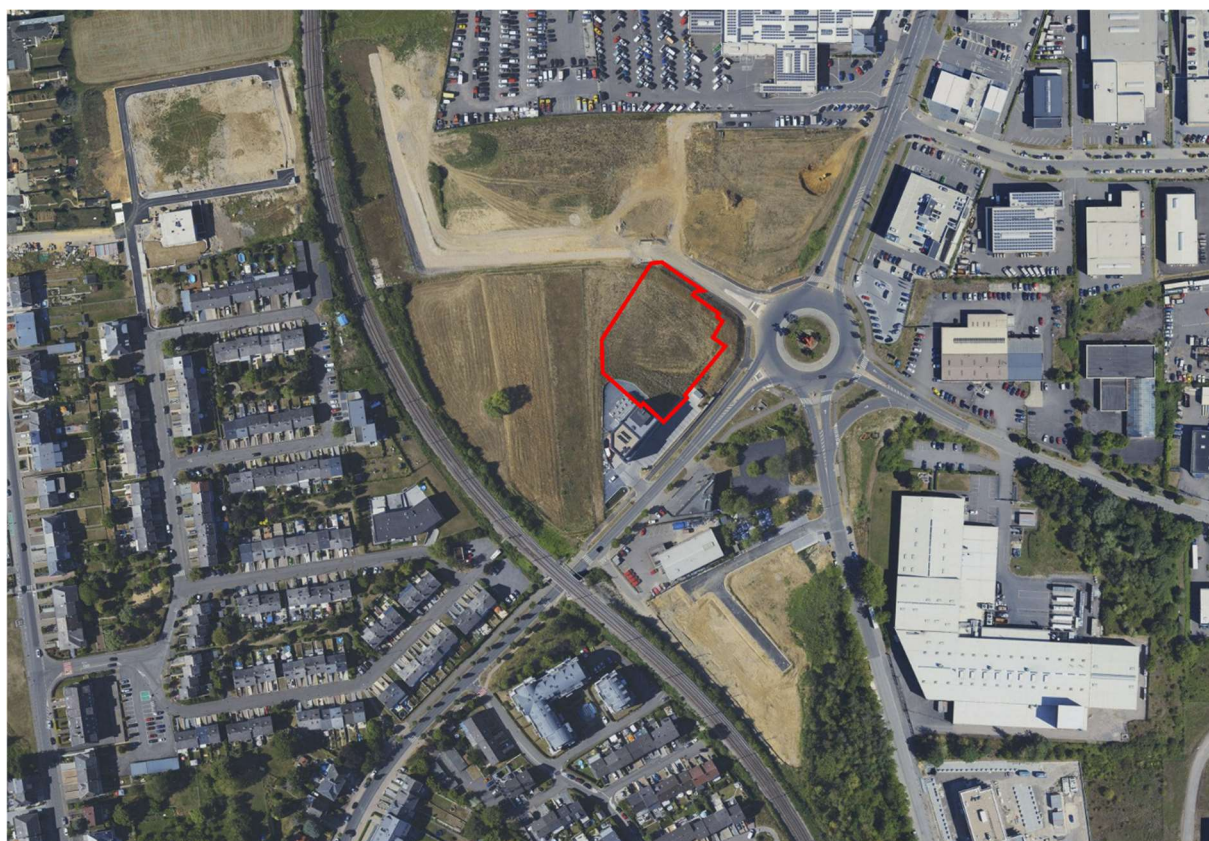
Le site est situé le long de la route de Bascharage (N31) et est desservi par l'intermédiaire du rond-point par la rue de l'Atelier qui est déjà réalisée dans le cadre du PAP NQ.

Lors du redressement de la route de Bascharage et de l'aménagement du rond-point desservant la zone d'activité à caractère régional Hahneboesch en 2006, des talus ont été créés dans la portion près du rond-point. Ceci confère au site une situation stratégique en promontoire par rapport à la route de Bascharage.

Deux lignes de bus passent à proximité du site : la ligne de citybus communal « Diffbuss » et la ligne RGTR 203. L'arrêt de bus le plus proche « Niederkorn – Stade Jos. Hauptert » est situé rue Z.I. Hahneboesch, à une centaine de mètres de la zone du PAP. La gare CFL la plus proche se situe au sud du site, à environ 1,2km.



Plan des transports en commun (Géoportail)



Plan de localisation de la modification ponctuelle du PAP sur base d'une orthophoto (Géoportail)

3. Photographies du site



Vue vers le lot B déjà réalisé (BA)



Vue depuis le talus au-dessus du rondpoint vers le nord (BA)



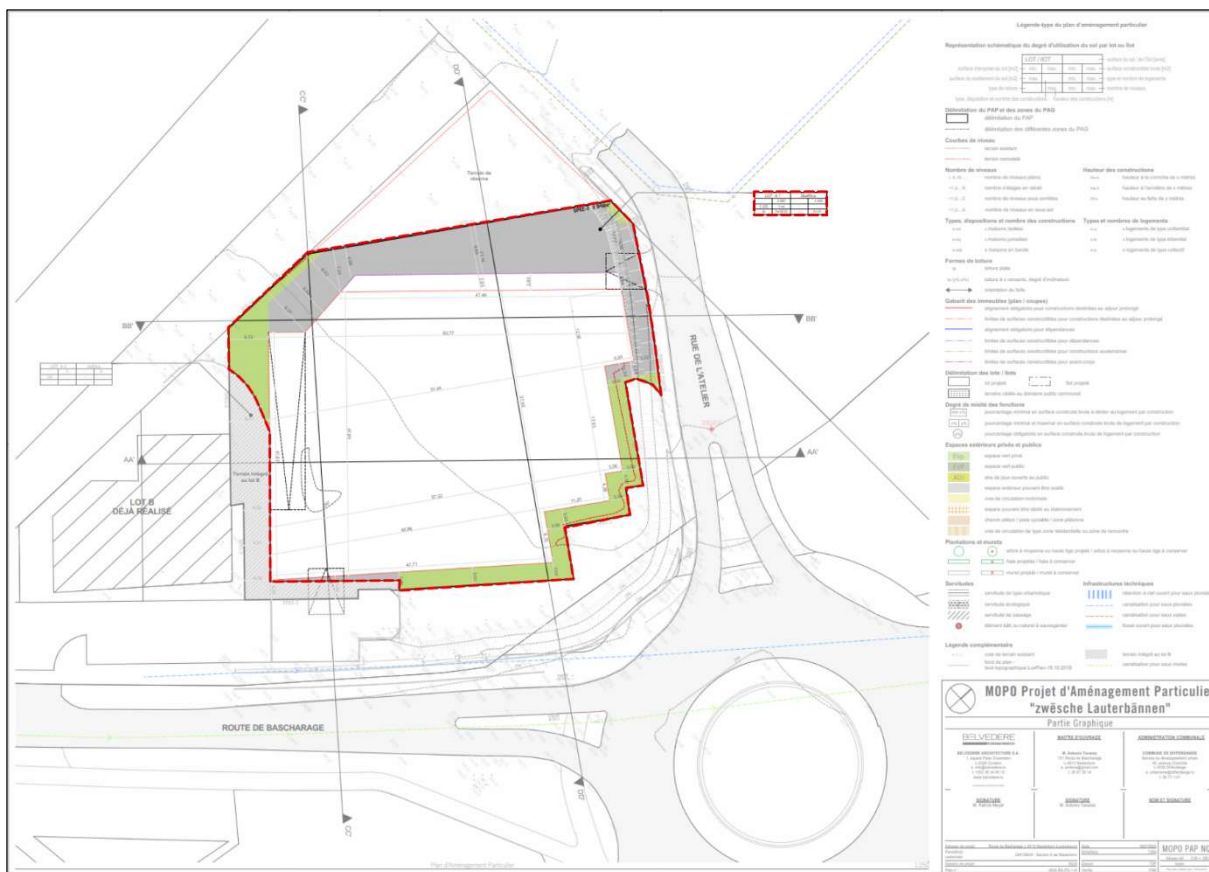
Vue vers le rond-point (BA)



Vue vers le lot B déjà réalisé (BA)

4. Objectifs

La présente modification ponctuelle du PAP « zwüsche Lauterbännchen » a pour objectif de pouvoir permettre la construction d'une passerelle permettant dans le futur de relier le projet du présent PAP à un autre projet de Mall plus vaste, situé sur la parcelle à l'Ouest.



Extrait de la partie graphique du PAP « zwüsche Lauterbännen » (n° de référence : 16670/34C) avec localisation du périmètre de la modification ponctuelle du PAP (Belvedere Architecture)

Le PAG en vigueur de la Commune de Differdange se compose d'une partie graphique et d'une partie écrite.

Légende

Parcelles cadastrales

Zones d'habitat

Zones d'activités

Zones de sport et de loisirs

Zones spéciales

Zones de jardins familiaux

Zones vertes

Zones de parc public

Zones de verdures

Zones superposées

Zones d'aménagement particulier

Zones d'aménagement différé

Zones de servitude

Zones de déplacement

Zones tampons

Zones de protection

Zones de préservation

Zones de réhabilitation

Zones de réhabilitation

Zones de réhabilitation

Zones de réhabilitation

Zones de servitude "Coulouirs et espaces réservés"

Secteurs et éléments protégés d'intérêt communautaire

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques rela (art. 20) :

à l'aménagement du territoire

à la protection de la nature et des ressources naturelles

à la protection des sites et monuments nationaux

à la gestion de l'eau

aux réseaux d'infrastructures de transport national

Informations complémentaires

PAP approuvé par le Ministère de l'Intérieur et à la Grande Région

Biotope - art.17 de la loi du 18 juillet 2018 (à titre indicatif et non exhaustif)

Terrains avec vestiges archéologiques connus (CNRA, 12/10/2015)

Zones soumises aux dispositions de l'art. 17

Zones soumises aux dispositions de l'art. 21

Réseaux d'infrastructure - ligne électrique

Zones de risques d'éboulements miniers selon l'ITM (mars 2018)



BELVEDERE
ARCHITECTURE

Suivant la partie graphique du PAG en vigueur, la partie concernée par la présente modification ponctuelle du PAP est classée en « Zone spéciale 2 » (article 8.2 du PAG en vigueur)

Art. 8.2. ZONE SPÉCIALE 2 [SPEC-2]

La zone spéciale 2 est exclusivement destinée à accueillir des activités de commerce, des logements de service inférieurs à 100 m², des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Art. 11. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Art. 11.1. STATIONNEMENT AUTOMOBILE

En cas de construction nouvelle ou de transformation d'un immeuble qui prévoit une augmentation du nombre d'unités de logements les propriétaires doivent créer à leurs frais et sur fonds privé des emplacements de stationnement conformément aux dispositions suivantes :

- 1 emplacement par unité de logement dans les immeubles collectifs de 60 m² de surface construite brute,
- 1,5 emplacement par unité de logement dans les immeubles collectifs de 60 m² à 90 m² de surface construite brute,
- 2 emplacements par unité de logement dans les immeubles collectifs de plus de 90 m² de surface construite brute
- 1 emplacement par maison unifamiliale,
- 1 emplacement par logement intégré,
- 1 emplacement par immeuble de logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite,
- 1 emplacement par immeuble de logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale,
- 1 emplacement par tranche de 60 m² de surface construite brute pour les cafés, les restaurants, les établissements industriels et artisanaux et les surfaces commerciales.

Pour les logements de type co-living ou toute autre forme d'entité similaire, sont à prévoir au moins 1 emplacement par entité de logement de type co-living ou toute autre forme d'entité similaire.

Pour les chambres meublées, sont à prévoir 1 emplacement par tranche de 2 chambres meublées.

Pour les logements étudiants, sont à prévoir au moins 3 emplacements pour 10 unités de logement. A partir de la 11^{ème} unité de logement le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'unité inférieure.

Pour les logements des seniors, sont à prévoir au moins 3 emplacements pour 10 unités de logement. A partir de la 11^{ème} unité de logement le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'unité inférieure.

Pour les logements encadrés et subventionnés, sont à prévoir au moins 1 emplacement pour 10 unités de logement. A partir de la 11^{ème} unité de logement le nombre d'emplacements de stationnement est à arrondir à l'unité inférieure.

Dans le cas où les logements ne seraient plus occupés en tant que logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale, les taxes payables selon le présent article seront dues, même ultérieurement, à partir du moment du changement d'affectation et à défaut de pouvoir y aménager les emplacements alors requis.

Dans les PAP « nouveaux quartiers » une exception relative au nombre minimal d'emplacements de stationnement à aménager par parcelle peut être accordée dans les cas suivants :

- un quartier répondant à un concept de mobilité avec une clé réduite d'emplacements de stationnement ;
- des quartiers ou îlots ayant une desserte de transport en commun à très haute qualité
- pour les PAP approuvés
- pour ces cas exceptionnels une convention spécifique règle la mise en œuvre.

Art. 11.2. EMPLACEMENTS POUR VÉLO

En cas de construction nouvelle le nombre minimum d'emplacements pour vélos requis est défini comme suit (à arrondir à l'unité supérieure) :

- un emplacement par unité de logement de 60 m² ou moins de surface construite brute dans les immeubles à appartement ;
- deux emplacements par unité de logement dans les immeubles collectifs de 60 m² ou plus de surface construite brute, à aménager à l'intérieur de la construction
- un emplacement par tranche 500 m² de surface construite brute pour les bureaux, administrations et activités de services professionnels, de vente, de cafés et restaurants ;
- un emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute de bureaux pour les établissements industriels et artisanaux;
- un emplacement par 40 places visiteurs dans les infrastructures culturelles et sportives ;
- un emplacement pour 1 unité de logement étudiant ;

Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur de Differdange (Commune de Differdange)

2. Conformité aux parties graphique et écrite du PAG en vigueur

Les prescriptions du présent PAP respectent les dispositions de la partie graphique et écrite du PAG de la Commune de Differdange en vigueur.

3. Conformité au schéma directeur

Le présent PAP ne dispose pas de schéma directeur.

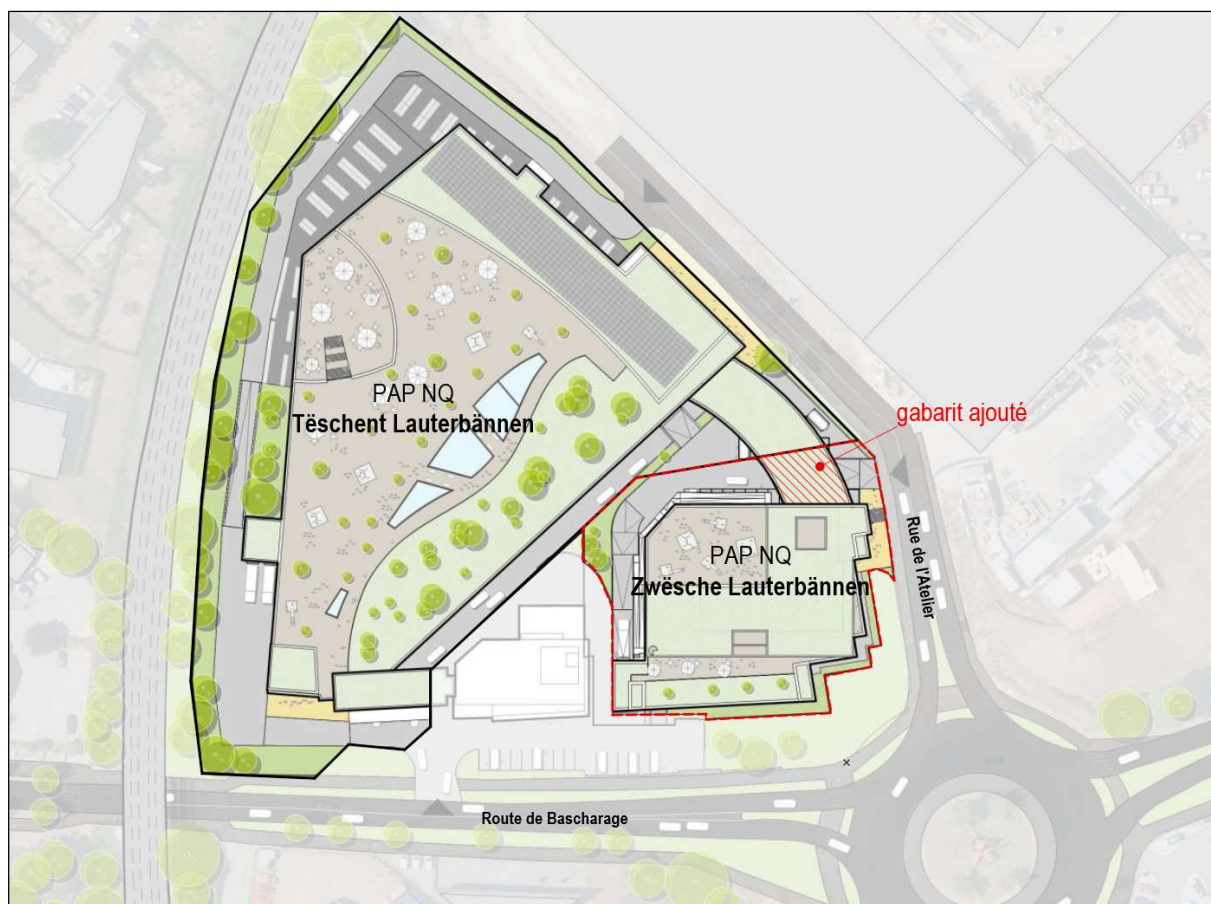
III CONCEPT URBANISTIQUE

L'objectif de la présente modification ponctuelle du PAP « zwësche Lauterbännchen » (lot A 1 – parcelle cadastrale n° 2841/8834) s'inscrit dans un projet plus vaste de construction d'un centre commercial. La MOPO vise à augmenter le gabarit constructible de l'immeuble pour permettre la construction d'une passerelle permettant à terme de relier ce projet au futur PAP NQ « Tëschent Lauterbännchen ».

En accord avec les autorités communales, et sur base d'un projet de centre commercial présenté au Conseil Echevinal en décembre 2023, un projet mixte de centre commercial type Mall abritant un parking, un magasin de bricolage, une cinquantaine de cellules commerciales, un food court, des restaurants, une extension de l'hôtel existant au sud et une pépinière de start-up a émergé.

Dans ce cadre, des premières études ont été effectuées par le bureau Belvedere Architecture. Un concept de développement du site a été présenté aux autorités communales qui ont approuvé les grandes lignes du projet en conseil.

La présente MOPO du PAP NQ permettra de construire une partie de la passerelle reliant la phase 1 (PAP « zwësche Lauterbännchen ») et la phase 3 (le reste du PAP « Tëschent Lauterbännchen »).



Plan du projet de Mall présenté à la Commune de Differdange (Belvedere)

La MOPO porte sur les points suivants :

- Adapter le niveau du terrain remodelé et l'accès à la passerelle ;
- Augmenter le gabarit constructible actuel pour permettre la création d'une passerelle ;
- Augmenter le degré d'utilisation du sol pour permettre la construction d'une passerelle.

La partie écrite n'est pas modifiée.

1. Mode d'utilisation du sol

L'utilisation de cette zone est déterminée par le zonage du PAG en vigueur, à savoir « Zone spéciale 2 ». Le PAP est destiné à accueillir des activités de commerces, des services et des surfaces administratives ce qui ne change pas par rapport aux fonctions autorisées par le PAP initial.

2. Degré d'utilisation du sol

Le PAP « zwësche Lauterbännen » autorisé permet le degré d'utilisation du sol suivant pour le lot A 1 :

LOT A 1		36a99ca	
-	2 687	-	4 400
3 320	1-mi	-	-
tp	ha:18,50	-	IV+IS

Tableau du degré d'utilisation du lot A 1 extrait de la partie graphique du PAP « zwësche Lauterbännen » (n° de référence : 16670/34C) (Belvedere Architecture)

La présente modification ponctuelle du PAP « zwësche Lauterbännen » augmente la surface construite brute à 4.850m² et la surface de scellement du sol à 3.570 m². La surface d'emprise au sol est inchangée.

Ces modifications sont la conséquence de la création de la passerelle.

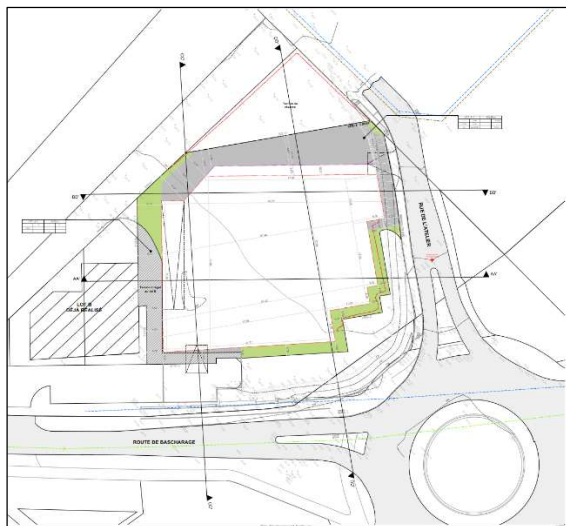
LOT A 1		36a99ca	
-	2 687	-	4 850
3 570	1-mi	-	-
tp	ha:18,50	-	IV+IS

Tableaux du degré d'utilisation du lot A1 extrait de la partie graphique de la MOPO du PAP « zwësche Lauterbännen » (Belvedere Architecture)

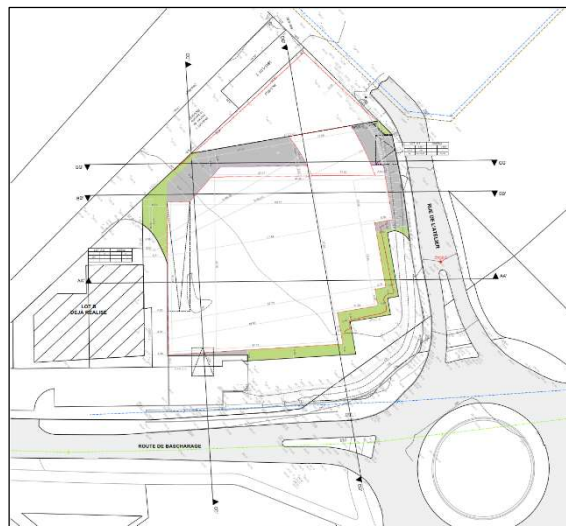
3. Forme urbaine

A. Implantation des constructions projetées

Les limites constructibles du PAP sont modifiées de telle sorte à permettre la construction d'une passerelle. Cela implique une augmentation de la surface construite brute et de la surface de scellement du sol.



Situation existante (Belvedere Architecture)



Situation projetée (Belvedere Architecture)



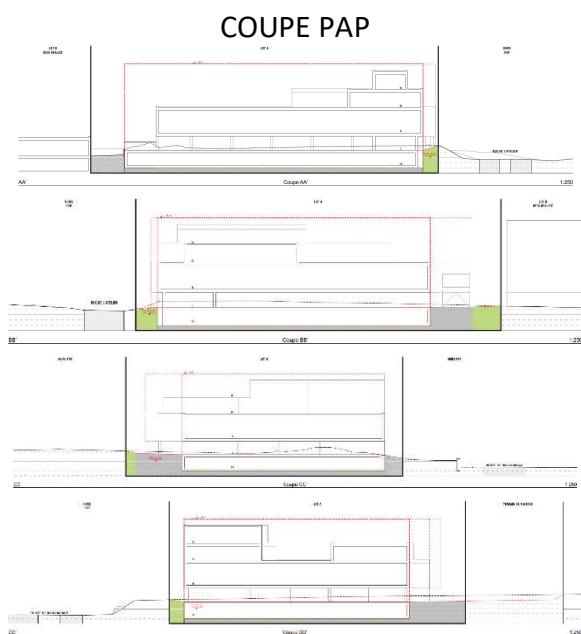
Plan de superposition : situation existante / situation projetée – en rouge (Belvedere Architecture)

B. Toitures, superstructures et lucarnes

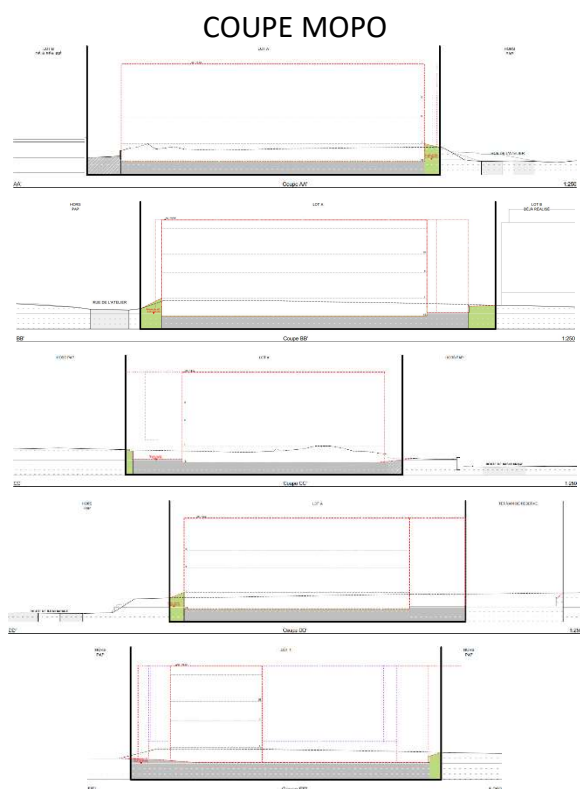
La présente modification ponctuelle ne modifie pas la forme des toitures.

C. Nombre de niveaux et hauteurs

D. Stationnements et circulation



Situation existante (Belvedere Architecture)

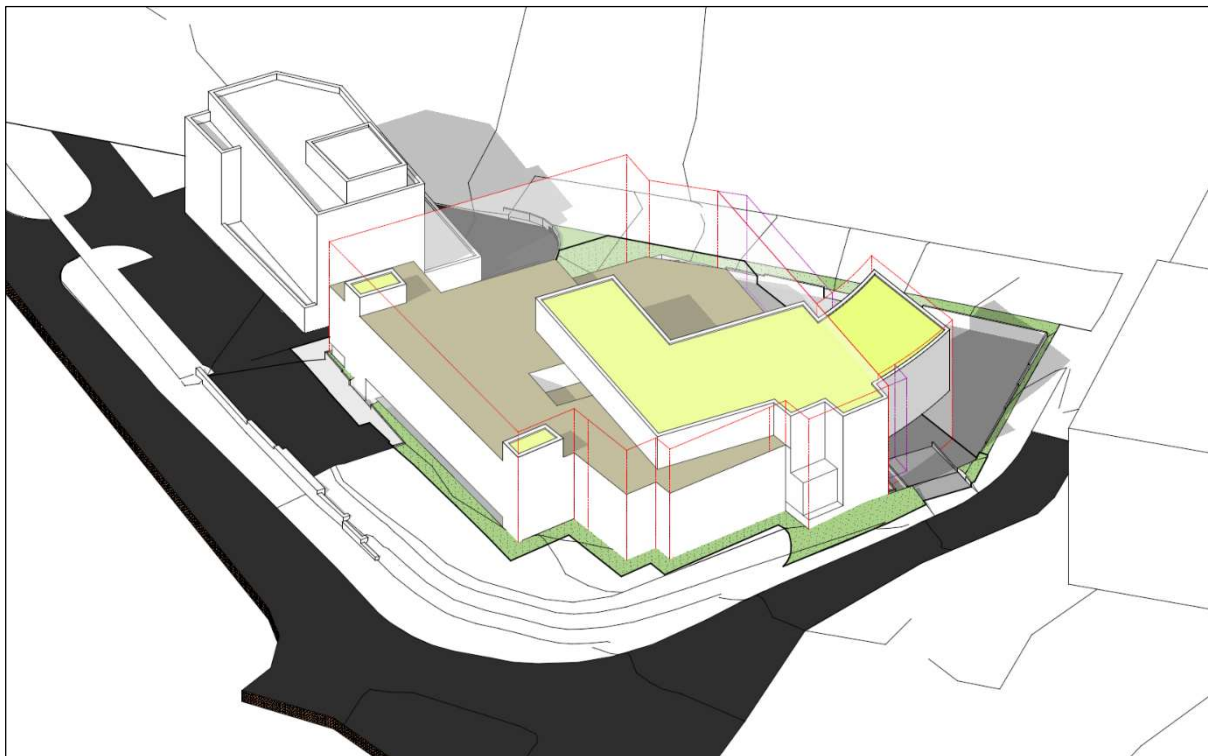


Situation projetée (Belvedere Architecture)

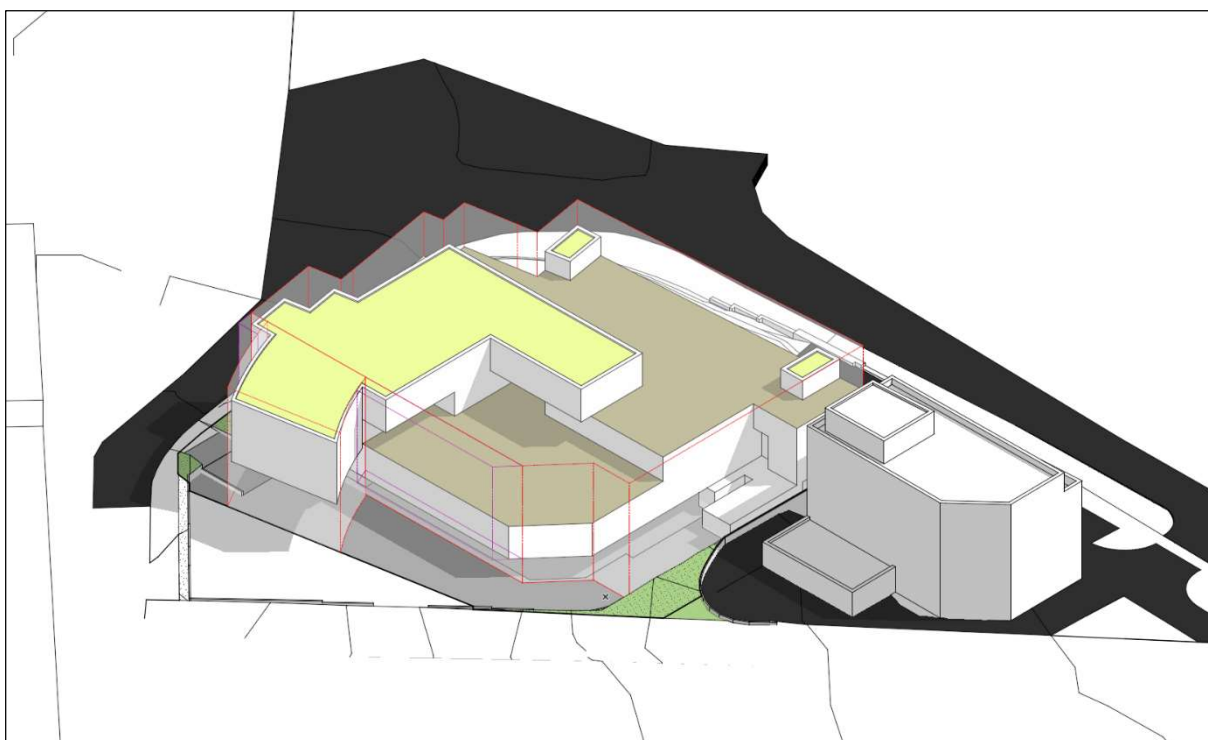
4. Aménagements des espaces publics

Sans objet

5. Illustrations



Vue depuis l'Est (BA)



Vue depuis l'Ouest (BA)

IV TABLEAU RECAPITULATIF

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol SPEC-2

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 39,49 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :

DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum
				1,60			0,80			

Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : ☐ non

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : %

c) SCB maximale à déduire au logement selon le PAG : m²

d) SCB maximale à déduire au Log-abo selon l'art.29bis : m²

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) : ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : m²

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10%) de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement : m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : m²

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :

DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
	minimum / maximum	minimum / maximum	minimum / maximum	minimum / maximum	minimum / maximum	exclusivement	minimum / maximum	minimum / maximum	minimum / maximum	maximum		
A 1	36,98 ares	0 / 0 u.	0 / 0 m ²	0 / 4 850 m ²	0 / 0 m ²	0 / 0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 / 2 687 m ²	3 570 m ²		
A 2	2,50 ares	0 / 0 u.	0 / 0 m ²	0 / 0 m ²	0 / 0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 / 0 m ²	250 m ²		
3	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
4	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
5	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
6	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
7	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
8	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
9	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
10	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
11	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
12	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
13	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
14	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
15	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
16	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
17	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
18	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
19	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
20	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
21	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
22	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
23	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
24	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
25	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
26	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
27	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
28	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
29	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
30	ares	/ / u.	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	/ / m ²	m ²		
Total	39,48 ares	0 / 0 u.	0 / 0 m²	0 / 4 850 m²	0 / 0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 / 2 687 m²	3 820 m²		

Coefficients résultants du projet de PAP :

DL	0,000	0,000	CUS	0,000	1,228	COS	0,000	0,681	CSS	0,968	Log-abo	#DIV/0!	%
----	-------	-------	-----	-------	-------	-----	-------	-------	-----	-------	---------	---------	---

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :

DL	oui	oui	CUS	oui	oui	COS	oui	oui	CSS	non	Log-abo	#DIV/0!	%
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---------	---------	---

V DONNÉES STRUCTURANTES

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

Projet initié par M. Tavares & M. Travessa élaboré par Belvedere Architecture S.A.		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle																									
Situation géographique Commune Differdange Localité Niederkorn Lieu-dit ZWISCHEN LANTERBAENNEN Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier Lycées; écoles; maisons relais; gares; administrations		Organisation territoriale CDA Commune prioritaire pour le développement de l'habitat Espace prioritaire d'urbanisation																									
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG 34C/037/2019 Zone(s) concernée(s) SPEC-2 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>73</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS		0.80	CUS			CSS			DL			Emplacements de stationnement	73		Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire Présence de biotope(s) <input checked="" type="checkbox"/> Zone de bruit Voie nationale (permission de voirie) <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments <input type="checkbox"/> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres							
	minimum	maximum																									
COS		0.80																									
CUS																											
CSS																											
DL																											
Emplacements de stationnement	73																										
Terrain Surface brute 0.3949 ha Surface nette 0.3949 ha Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) Surface destinée au stationnement public Surface destinée à l'espace vert public Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation Scellement maximal du sol (terrain net) 0.3570 ha 90.40 %		Surface cédée au domaine public communal 0.0000 ha Taux de cession 0.00 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) 0.0000 ha Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) 0.0000 ha Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) 0.0000 ha Surface destinée au stationnement public 0.0000 ha Surface destinée à l'espace vert public 0.0000 ha Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public 0.0000 ha Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation 0.0000 ha Nombre de lots / parcelles / d'îlots 1 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots 39.49 a.																									
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>0</td> <td>4 850 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>0</td> <td>2 687 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>0.00</td> <td>0.00 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>1 870</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	0	4 850 m ²	Emprise au sol	0	2 687 m ²	Nombre de logements	0	0	Densité de logements / hectare brut	0.00	0.00 u./ha	Personnes estimées / logement	0.00	0.00	Nombre d'habitants	0	0	Surface de vente maximale	1 870	m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: unifamilial 0 bifamilial 0 collectif (>2 log/bât.) 0 Nbre de log. à coût modéré 0 Surface brute de bureaux maximale 0 m ²	
	minimum	maximum																									
Surface constructible brute	0	4 850 m ²																									
Emprise au sol	0	2 687 m ²																									
Nombre de logements	0	0																									
Densité de logements / hectare brut	0.00	0.00 u./ha																									
Personnes estimées / logement	0.00	0.00																									
Nombre d'habitants	0	0																									
Surface de vente maximale	1 870	m ²																									
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale Route de Baschari 0 vh/j Chemin Repris 0 vh/j Chemin communal Rue de l'Atelier		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>73</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>73</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0	0	privés (min.)	0	0	privés (max.)	73	0	total (max.)	73	0									
	activités	habitat																									
publics	0	0																									
privés (min.)	0	0																									
privés (max.)	73	0																									
total (max.)	73	0																									
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) 120 m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées 0 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales 0 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) 1 200 m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert 0 m² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert 0 m²																									