



# COMMUNE DE DIFFERDANGE

Modification ponctuelle du PAP « zwësche Lauterbännen »

## Rapport justificatif

Avril 2025

### 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

<b>I</b>	<b>INTRODUCTION ET CONTEXTE</b>	<b>3</b>
1.	PREAMBULE	3
2.	SITUATION EXISTANTE	3
	A. Situation cadastrale	3
	B. Contexte	5
	C. Accès et transport en commun	6
3.	PHOTOGRAPHIES DU SITE	8
4.	OBJECTIFS	9
<b>II</b>	<b>PAG EN VIGUEUR</b>	<b>10</b>
1.	EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE ET ECRITE DU PAG EN VIGUEUR	10
2.	CONFORMITE AUX PARTIES GRAPHIQUE ET ECRITE DU PAG EN VIGUEUR	12
3.	CONFORMITE AU SCHEMA DIRECTEUR	12
<b>III</b>	<b>CONCEPT URBANISTIQUE ET ARGUMENTAIRE</b>	<b>13</b>
1.	MODE D'UTILISATION DU SOL	14
2.	DEGRE D'UTILISATION DU SOL	14
3.	FORME URBAINE	15
	A. Implantation des constructions projetées	15
	B. Toitures, superstructures et lucarnes	15
	C. Nombre de niveaux et hauteurs	15
	D. Stationnements et circulation	15
	E. Adaptation des limites parcellaires	16
	F. Topographie	16
4.	AMENAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS	16
5.	ILLUSTRATIONS	17
<b>IV</b>	<b>TABLEAU RECAPITULATIF</b>	<b>18</b>
1.	ANNEXE 1 – ECO C-1	18
2.	ANNEXE 1 – SPEC 2	19
<b>V</b>	<b>DONNÉES STRUCTURANTES</b>	<b>20</b>

## I INTRODUCTION ET CONTEXTE

### 1. Préambule

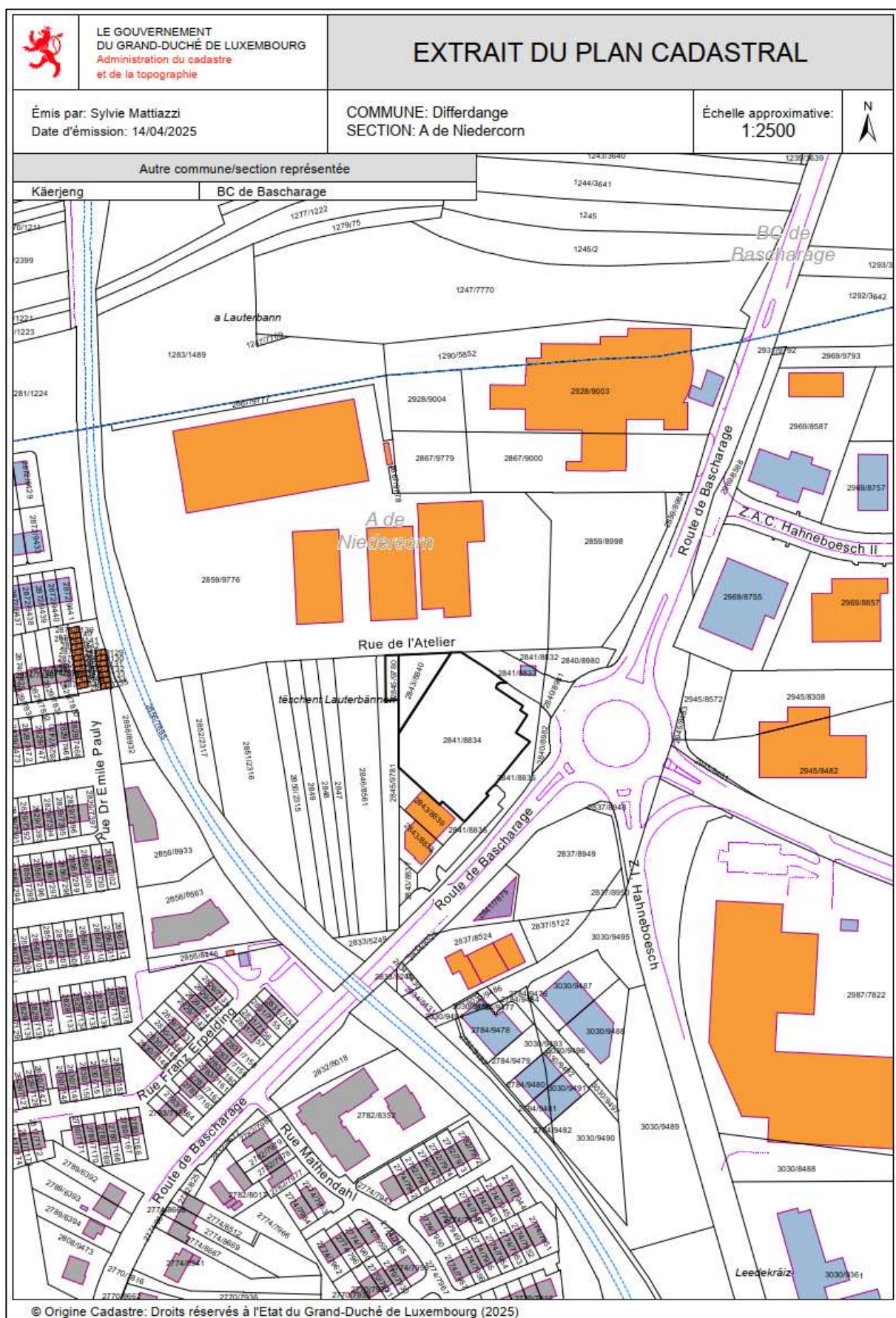
Le présent rapport justificatif concerne la modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier nouveau quartier « zwësche Lauterbännchen » situé route de Bascharage à Niederkorn, Commune de Differdange.


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 Lauterbännchen » (n° de référence 16670/34C).

### 2. Situation existante

#### A. Situation cadastrale

Le périmètre de la modification ponctuelle comprend la parcelle cadastrale n° 2843/8840 de la section A de Niederkorn (6a05ca) et la parcelle 2845/9780 (1a68ca) et couvre une surface totale de 773 m<sup>2</sup>.





LE GOUVERNEMENT

DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Administration du cadastre

et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

Commune : DIFFERDANGE

Section : A de NIEDERCORN

Date d'émission : 14 avril 2025

Responsable : Sylvie MATTIAZZI

No parcelle	Propriétaire	QP	Usufruitier	QP	Lieudit		RNBT	RBT	CT
	Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP			Nature(s)	Occupation(s)	RNBP	RBP	CP
2841 8834	Copropriété volontaire - Tavares, Antonio [5613 Mondorf-les-] - Communauté d'époux - Nunes Travessa, Antonio Fernando [1462 Luxembourg] - Rolo Marques, Anabela [1462 Luxembourg]	1/2   1/4 1/4			Rue de l'Atelier place	-	35.54	0	39a49ca
2843 8840	Copropriété volontaire - Tavares, Antonio [5613 Mondorf-les-] - Communauté d'époux - Nunes Travessa, Antonio Fernando [1462 Luxembourg] - Rolo Marques, Anabela [1462 Luxembourg]	1/2   1/4 1/4			ZWISCHEN LANTERBAENNEN place verte	-	5.44	0	6a05ca
2845 9780	Differdange, la Ville				ZWISCHEN LANTERBAENNEN place	-	0.00	0	1a68ca

Extrait cadastral – (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.

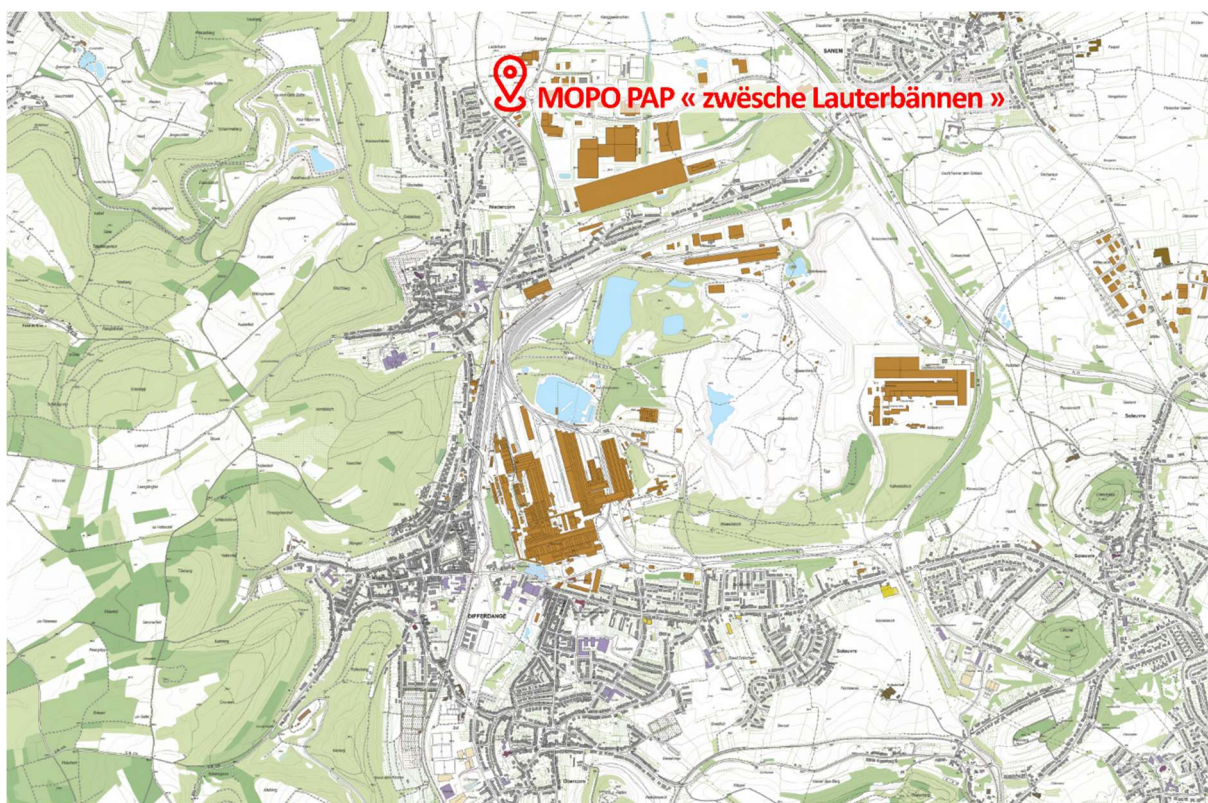
Le lot A 2 du présent PAP est destiné à être morcelé et servir de voie de secours pour l'intervention du CGDIS.

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 et est actuellement en construction.

Le nouveau lot projeté A 3 constitue la suite de la construction du projet entamé sur le lot A 1.

(Voir Rapport Justificatif du PAP « zwësche Lauterbännchen » (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)

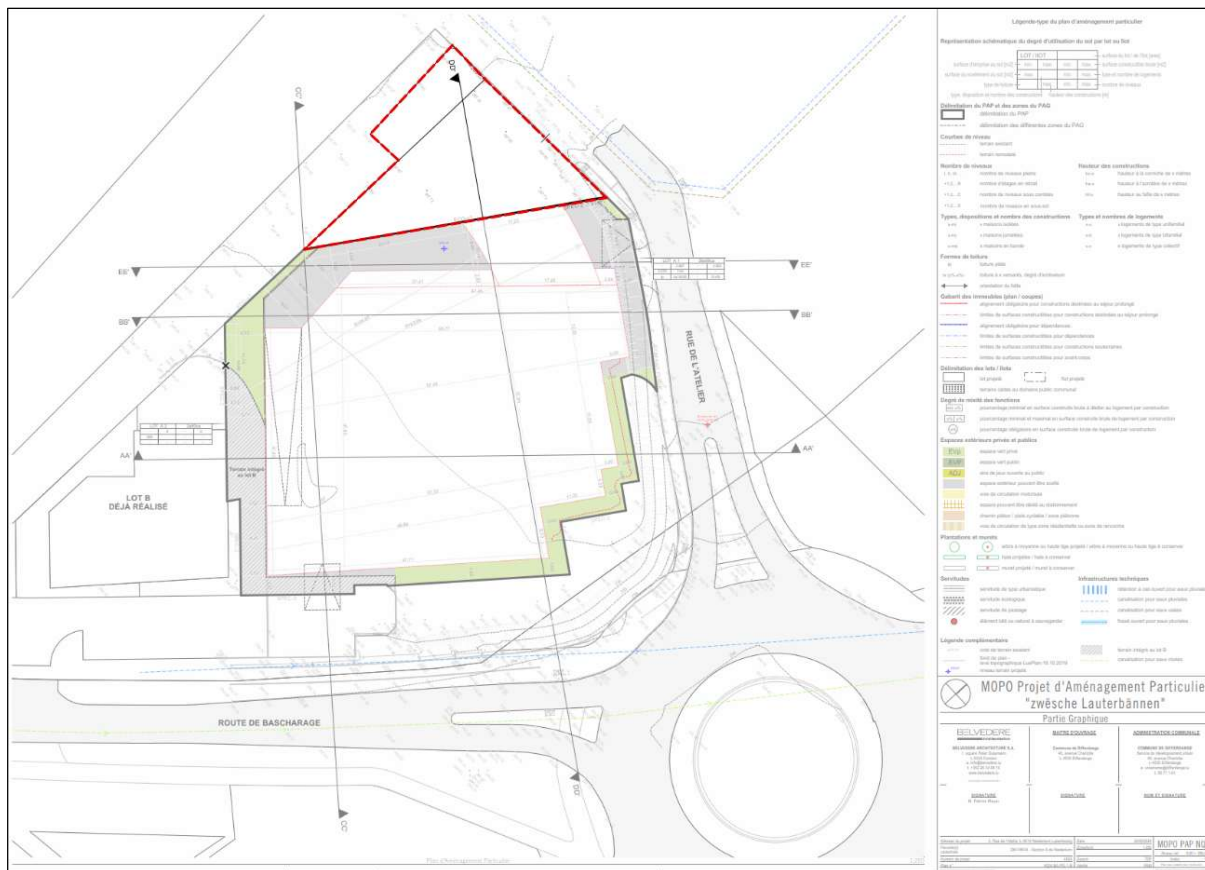


Vue vers le lot B déjà réalisé (BA)



## 4. Objectifs

La présente modification ponctuelle du PAP « zwüsche Lauterbännen » a pour objectif de pouvoir permettre la construction de la deuxième partie 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.

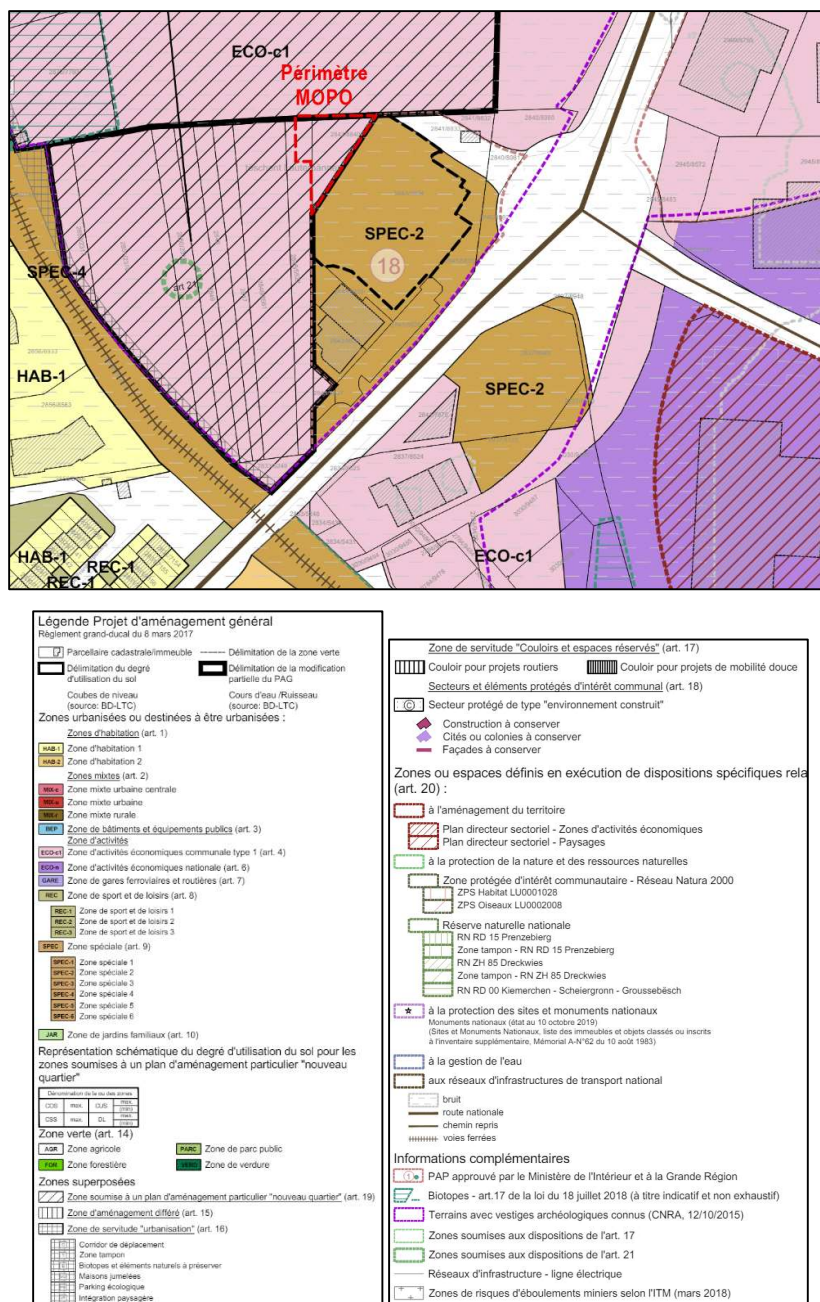


Extrait de la partie graphique du PAP « zwüsche Lauterbännen » avec localisation du périmètre de la modification ponctuelle du PAP (Belvedere Architecture)

## II PAG EN VIGUEUR

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

### 1. Extrait de la partie graphique et écrite du PAG en vigueur



Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur de Differdange avec localisation de la modification ponctuelle du PAP « zwësche Lauterbannen » (Commune de Differdange)



Suivant la partie graphique du PAG en vigueur, la partie concernée par la présente modification ponctuelle du PAP est classée en « Eco c-1 » (article 8.2 du PAG en vigueur)

#### Art. 4. ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMMUNALES TYPE 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont exclusivement réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Sont également autorisés, complémentairement à l'activité principale, des activités de commerce de détail, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

#### 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 m<sup>2</sup> de surface construite brute,
- 1,5 emplacement par unité de logement dans les immeubles collectifs de 60 m<sup>2</sup> à 90 m<sup>2</sup> de surface construite brute,
- 2 emplacements par unité de logement dans les immeubles collectifs de plus de 90 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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. EMBLEMENTS 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 m<sup>2</sup> ou moins de surface construite brute dans les immeubles à appartement ;
- deux emplacements par unité de logement dans les immeubles collectifs de 60 m<sup>2</sup> ou plus de surface construite brute, à aménager à l'intérieur de la construction
- un emplacement par tranche 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 encore de schéma directeur.

### III CONCEPT URBANISTIQUE ET ARGUMENTAIRE

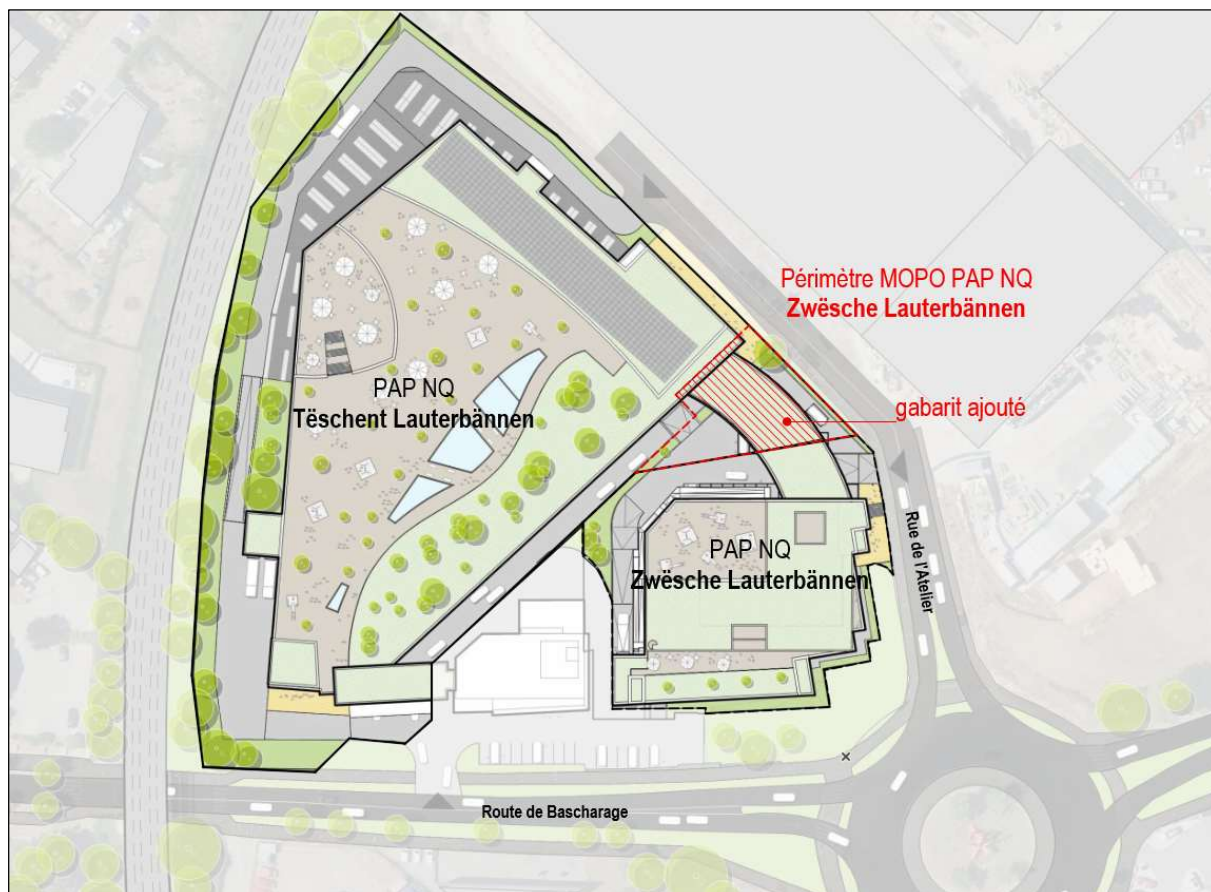
L'objectif de la présente modification ponctuelle du PAP « zwësche Lauterbännchen » s'inscrit dans un projet plus vaste de construction d'un centre commercial.

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.

Une première MOPO avait été introduite en 2024 afin d'ajouter le gabarit de la première partie de la parcelle.

La présente MOPO du PAP NQ permettra de construire la seconde partie de la passerelle reliant la phase 1 (PAP « zwësche Lauterbännchen ») et la phase 3 (le reste du PAP « Tëschent Lauterbännchen »). Les délais raccourcis de la procédure permettront de poursuivre la construction de la passerelle à la suite de l'achèvement du gros œuvre de la phase 1 en conservant les engins de construction sur site (et donc éviter des frais supplémentaires).



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

La MOPO porte donc sur les points suivants :

- **Augmentation du périmètre du PAP initial ;**
- **Création d'un nouveau lot ;**
- **Création de la continuité du gabarit de la passerelle.**

La partie écrite n'est pas modifiée.

## 1. Mode d'utilisation du sol

L'utilisation de la zone concernée par la MOPO est déterminée par le zonage du PAG en vigueur, à savoir « Eco c-1 ». Le PAP est destiné à accueillir des activités de commerces ce qui ne change pas par rapport aux fonctions autorisées par le PAP initial.

## 2. Degré d'utilisation du sol

La présente modification ponctuelle du PAP « zwësche Lauterbännchen » crée le nouveau lot A 3. Le PAG autorise le degré d'utilisation du sol suivant pour la zone concernée :

NI02 - Tëschent Lauterbännchen			
COS	0,60	CUS	1,30
			(-)
CSS	0,90	DL	0
			(-)

En application de ces coefficients, la présente parcelle autorise les surfaces suivantes :

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :		DL	minimum / maximum	0	CUS	minimum / maximum	1,30	COS	minimum / maximum	0,60	CSS	maximum	0,90
Potentiel constructible initial selon le PAG		Nombre de logements		minimum / maximum	0 / 0	u.	Emprise au sol		minimum / maximum	0 / 463	Surface scellée		maximum
		Surface construite brute		minimum / maximum	0 / 1 004	m <sup>2</sup>							695 m <sup>2</sup>

Le tableau du degré d'utilisation du sol pour le nouveau lot A 3 créé est donc le suivant :

LOT A 3		7a73ca	
-	463	-	1 004
695	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 Lauterbännchen » (Belvedere Architecture)



### 3. Forme urbaine

#### A. Implantation des constructions projetées

Le périmètre du PAP est augmenté avec l'intégration de deux parcelles supplémentaires. La suite de la passerelle s'inscrit dans le nouveau gabarit projeté, en continuité avec celui du PAP existant.



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

La présente modification ponctuelle ne modifie pas le nombre de niveaux et les hauteurs maximales autorisées.

#### D. Stationnements et circulation

La présente modification ponctuelle ne modifie pas le stationnement et la circulation. Aucun nouvel accès carrossable est prévu.

### E. Adaptation des limites parcellaires

La présente modification ponctuelle adapte le périmètre du PAP avec l'intégration des parcelles n° 2843/8840 (6a05ca) et 2845/9780 (1a68ca) de la section A de Niederkorn. La surface du présent PAP est augmentée de 773 m<sup>2</sup>.



Périmètre existant et projetée (Belvedere Architecture)

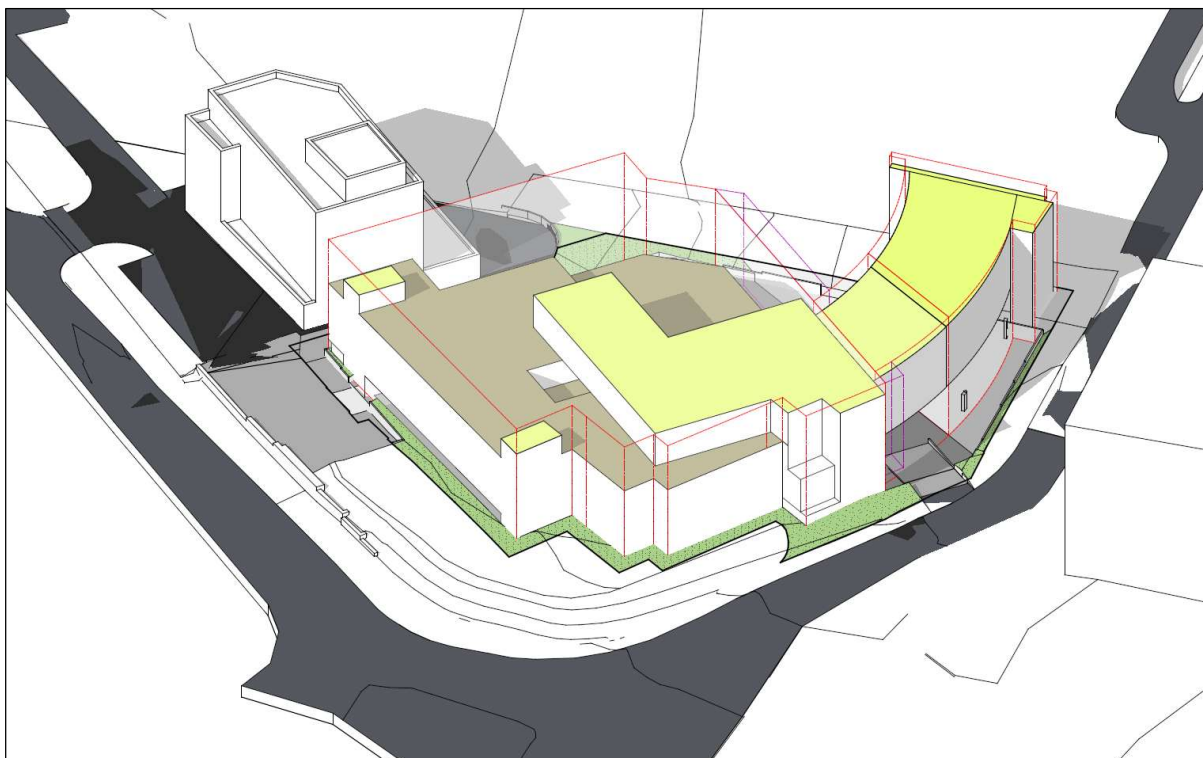
### F. Topographie

La présente modification ponctuelle adapte la topographie du site pour permettre la construction de la passerelle et des stationnements en dessous.

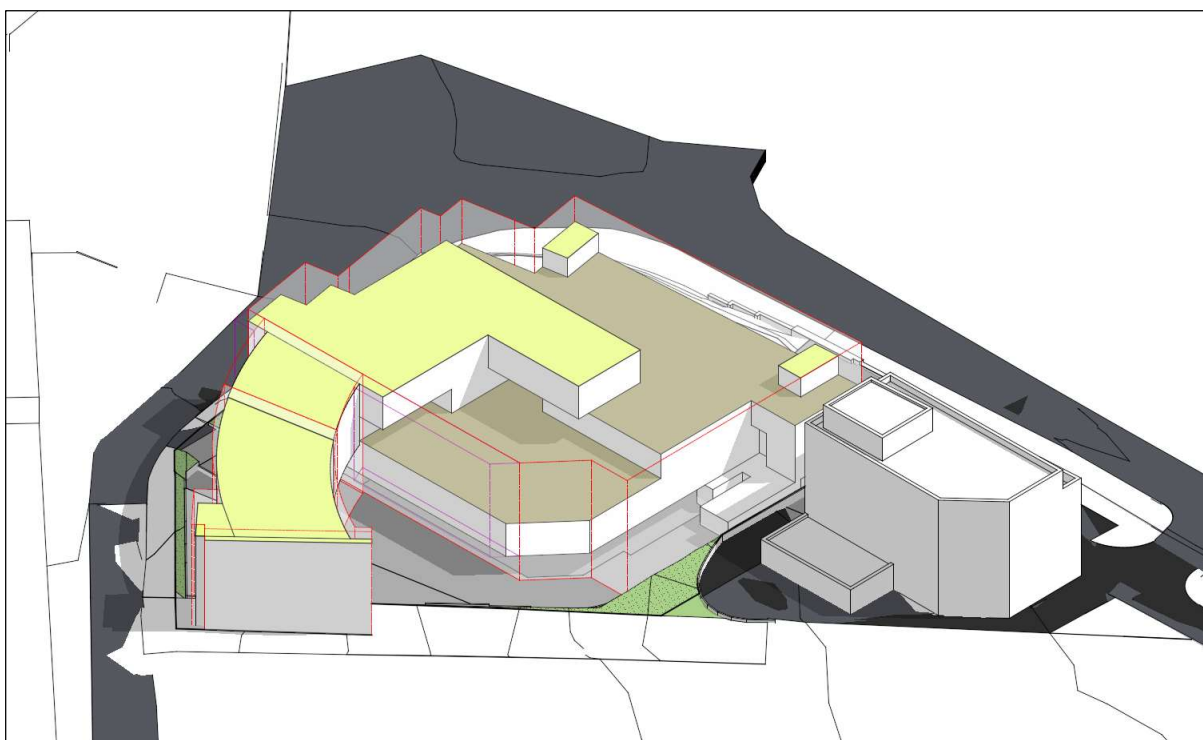
## 4. Aménagements des espaces publics

Sans objet

## 5. Illustrations



Vue depuis l'Est (BA)



Vue depuis l'Ouest (BA)



## IV TABLEAU RECAPITULATIF

### 1. Annexe 1 – ECO C-1

#### 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** ECO C-1

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 : 7,73 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :

	minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
DL		0	CUS		1,30	COS		0,60	CSS	0,90

**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 : 0 %

c) SCB maximale à déduire du logement selon le PAG : m<sup>2</sup>

d) SCB maximale à déduire du Log-abo selon l'art.29bis : m<sup>2</sup>

**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) : 0,00 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 : m<sup>2</sup>

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : m<sup>2</sup>

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) : m<sup>2</sup>

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : m<sup>2</sup>

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) :

	minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
DL			CUS			COS			CSS	

**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	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum	
A3	7,73 ares	0	0	0	1 004	0	0	0	0	0	463	695		
2	ares													
3	ares													
4	ares													
5	ares													
6	ares													
7	ares													
8	ares													
9	ares													
10	ares													
11	ares													
12	ares													
13	ares													
14	ares													
15	ares													
16	ares													
17	ares													
18	ares													
19	ares													
20	ares													
21	ares													
22	ares													
23	ares													
24	ares													
25	ares													
26	ares													
27	ares													
28	ares													
29	ares													
30	ares													
<b>Total</b>	<b>7,73 ares</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 004</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>463</b>	<b>695</b>		

Coefficients résultants du projet de PAP :

	minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		Log-abo	#DIV/0!	%
DL	0,000	0,000	CUS	0,000	1,299	COS	0,000	0,599	CSS	0,899					

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

	oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui	
DL			CUS			COS			CSS		

## 2. Annexe 1 – SPEC 2

### 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" :

	minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
DL			CUS		1.60	COS		0.80	CSS	

**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 : 0 %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**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) : 0.00 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 : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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) : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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) :

	minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
DL			CUS			COS			CSS	

**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	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	
A 1	36.99 ares	0 /	0 u.	0 /	4 850 m <sup>2</sup>				0 m <sup>2</sup>		2 687 m <sup>2</sup>	3 570 m <sup>2</sup>	
A 2	2.50 ares	0 /	0 u.	0 /	0 m <sup>2</sup>				0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	
3	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
4	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
5	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
6	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
7	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
8	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
9	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
10	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
11	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
12	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
13	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
14	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
15	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
16	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
17	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
18	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
19	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
20	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
21	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
22	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
23	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
24	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
25	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
26	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
27	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
28	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
29	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
30	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
<b>Total</b>	<b>39.49 ares</b>	<b>0 /</b>	<b>0 u.</b>	<b>0 /</b>	<b>4 850 m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>0</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>2 687 m<sup>2</sup></b>	<b>3 820 m<sup>2</sup></b>	

Coefficients résultants du projet de PAP :

	minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum		minimum
DL	0.000	0.000	CUS	0.000	1.228	COS	0.000	0.680	CSS	0.967	Log-abo	%

**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"

<b>Projet</b> initié par <b>Commune de Differdange</b> élaboré par <b>Belvedere Architecture S.A.</b>		<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																									
<b>Situation géographique</b> Commune <b>Differdange</b> Localité <b>Niederkorn</b> Lieu-dit <b>ZWISCHEN LANTERBAENNEN</b> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <b>Lycée; écoles; maisons relais; gares; administrations</b>		<b>Organisation territoriale</b> CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>																									
<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG <b>34C/037/2019</b> Zone(s) concernée(s) <b>SPEC-2; ECO c-1</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td>0.60</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td>1.30</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td>0.90</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		0.60	CUS		1.30	CSS		0.90	DL			Emplacements de stationnement	73		<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> Voirie 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 <input type="checkbox"/>							
	minimum	maximum																									
COS		0.60																									
CUS		1.30																									
CSS		0.90																									
DL																											
Emplacements de stationnement	73																										
<b>Terrain</b> Surface brute <b>0.4722 ha</b> 100 % Surface nette <b>0.4722 ha</b> 100.00 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <b>0.0000 ha</b> 0.00 % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <b>0.0000 ha</b> 0.00 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <b>0.0000 ha</b> 0.00 % Surface destinée au stationnement public <b>0.0000 ha</b> 0.00 % Surface destinée à l'espace vert public <b>0.0000 ha</b> 0.00 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <b>0.0000 ha</b> 0.00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <b>0.0000 ha</b> 0.00 % Scellement maximal du sol (terrain net) <b>0.4265 ha</b> 90.32 %		Surface cédée au domaine public communal <b>0.0000 ha</b> Taux de cession <b>0.00 %</b> Nombre de lots / parcelles / d'îlots <b>3</b> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <b>15.74 a.</b>																									
<b>Constructions</b> <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>5 854 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>0</td> <td>3 150 m<sup>2</sup></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>2 874</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute	0	5 854 m <sup>2</sup>	Emprise au sol	0	3 150 m <sup>2</sup>	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	2 874	m <sup>2</sup>	<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: unifamilial <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> bifamilial <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> collectif (>2 log/bât.) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Nbre de log. à coût modéré <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Surface brute de bureaux maximale _____ m <sup>2</sup>	
	minimum	maximum																									
Surface constructible brute	0	5 854 m <sup>2</sup>																									
Emprise au sol	0	3 150 m <sup>2</sup>																									
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	2 874	m <sup>2</sup>																									
<b>Axe(s) de desserte</b> Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale Route de Baschari 0 vhf Chemin Repris - 0 vhf Chemin communal Rue de l'Atelier		<b>Emplacements de stationnement</b> <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>73</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.)	73	0	privés (max.)	73	0	total (max.)	73	0									
	activités	habitat																									
publics	0	0																									
privés (min.)	73	0																									
privés (max.)	73	0																									
total (max.)	73	0																									
<b>Offre de transports en commun</b> Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <b>120 m</b> <b>Infrastructures techniques</b> Longueur totale de canalisation pour eaux usées <b>0 m</b> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <b>0 m</b>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <b>1 200 m</b> Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <b>0 m<sup>2</sup></b> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <b>0 m<sup>2</sup></b>																									