



# 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

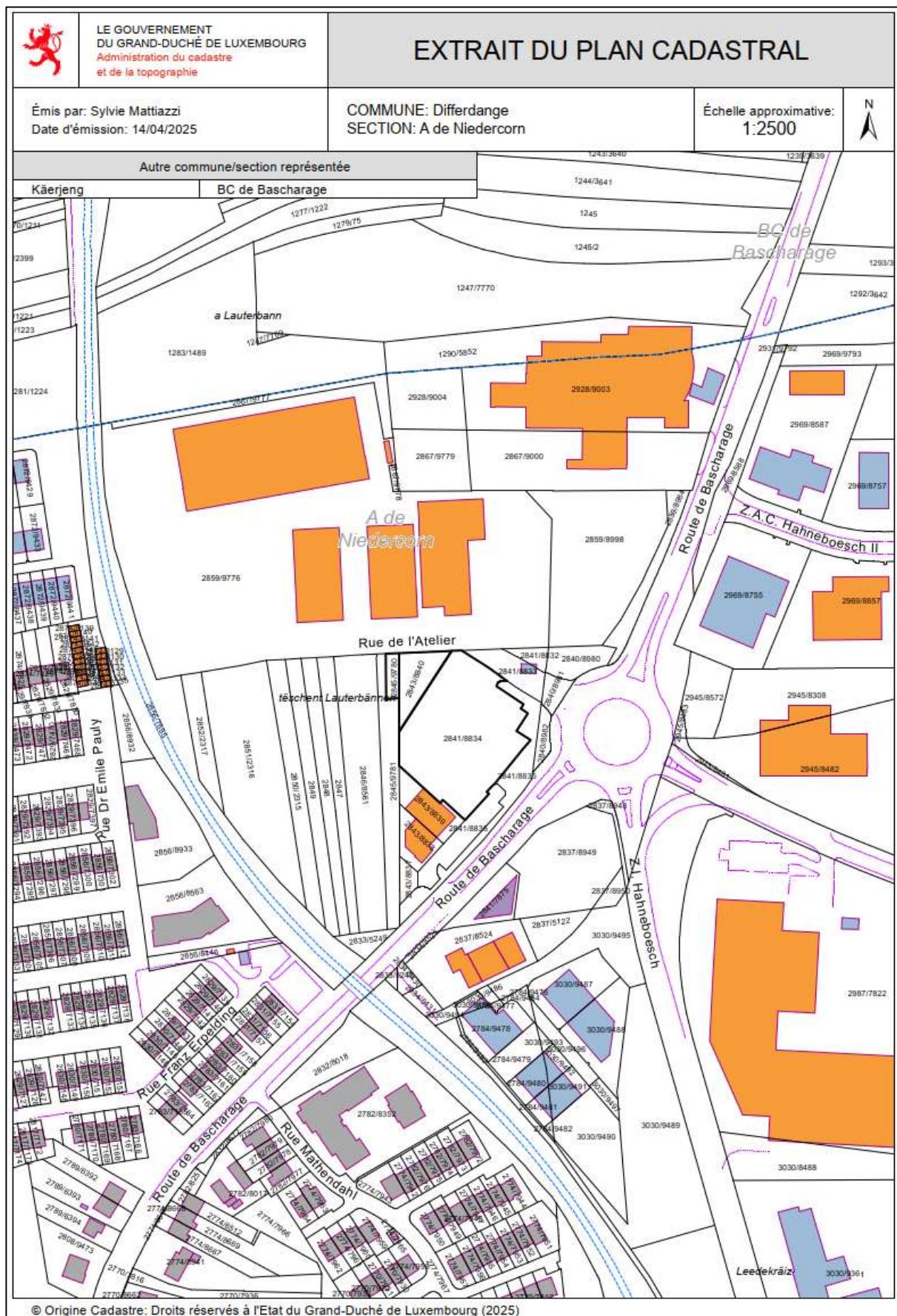
Le présent rapport justificatif concerne la modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier nouveau quartier « zwësche Lauterbännen » situé route de Bascharage à Niederkorn, Commune de Differdange.

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° 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		<b>RELEVE PARCELLAIRE</b> par commune et section cadastrale		Commune : DIFFERDANGE Section : A de NIEDERCORN			
Date d'émission : 14 avril 2025		Responsable : Sylvie MATTIAZZI					
No parcelle	Propriétaire Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP QP	Usufruitier	QP	Lieu/dit Nature(s)	Occupation(s)	RNBT RNBP    RBT RBP    CT CP
2841 8834	Copropriété volontaire - Tavares, Antonio [5613 Manderf/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 Manderf/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.

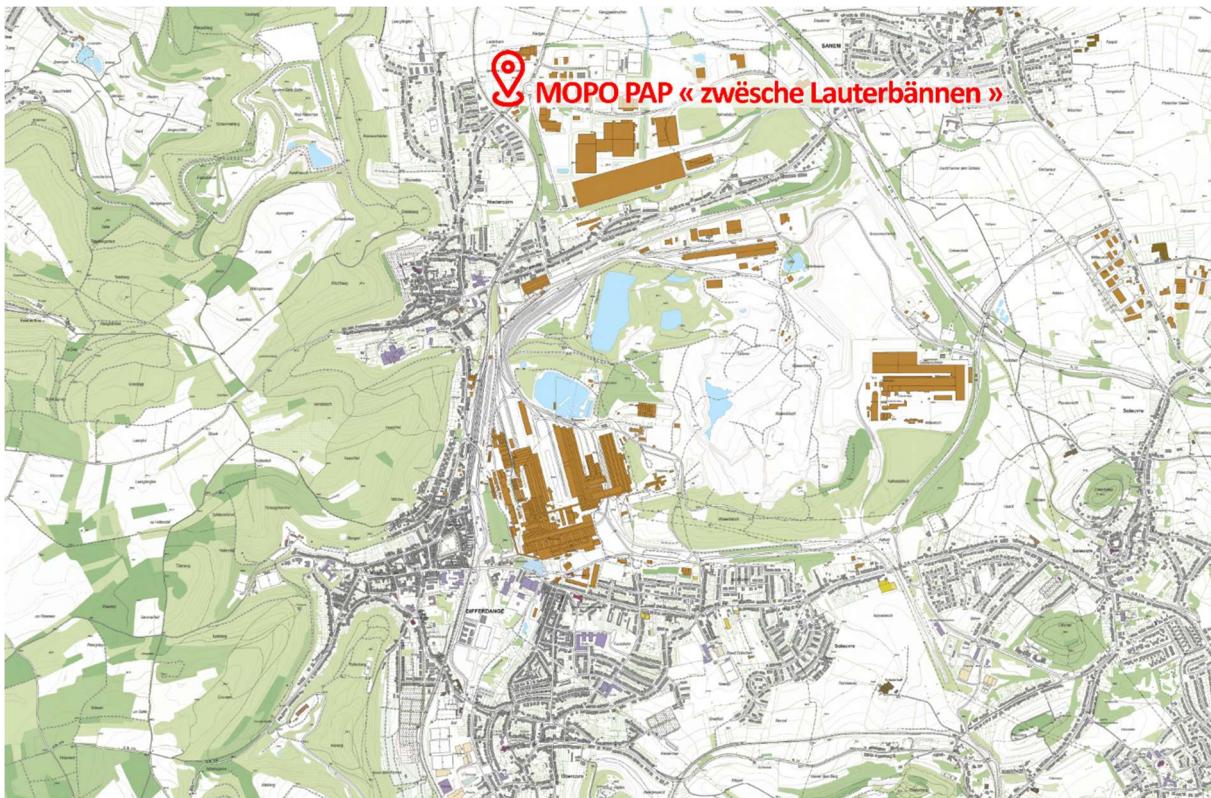
Le lot B du présent PAP est déjà construit et comporte un hôtel, des surfaces de bureaux, une production de pâtisserie et une boulangerie.

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 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. Haupert » 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)



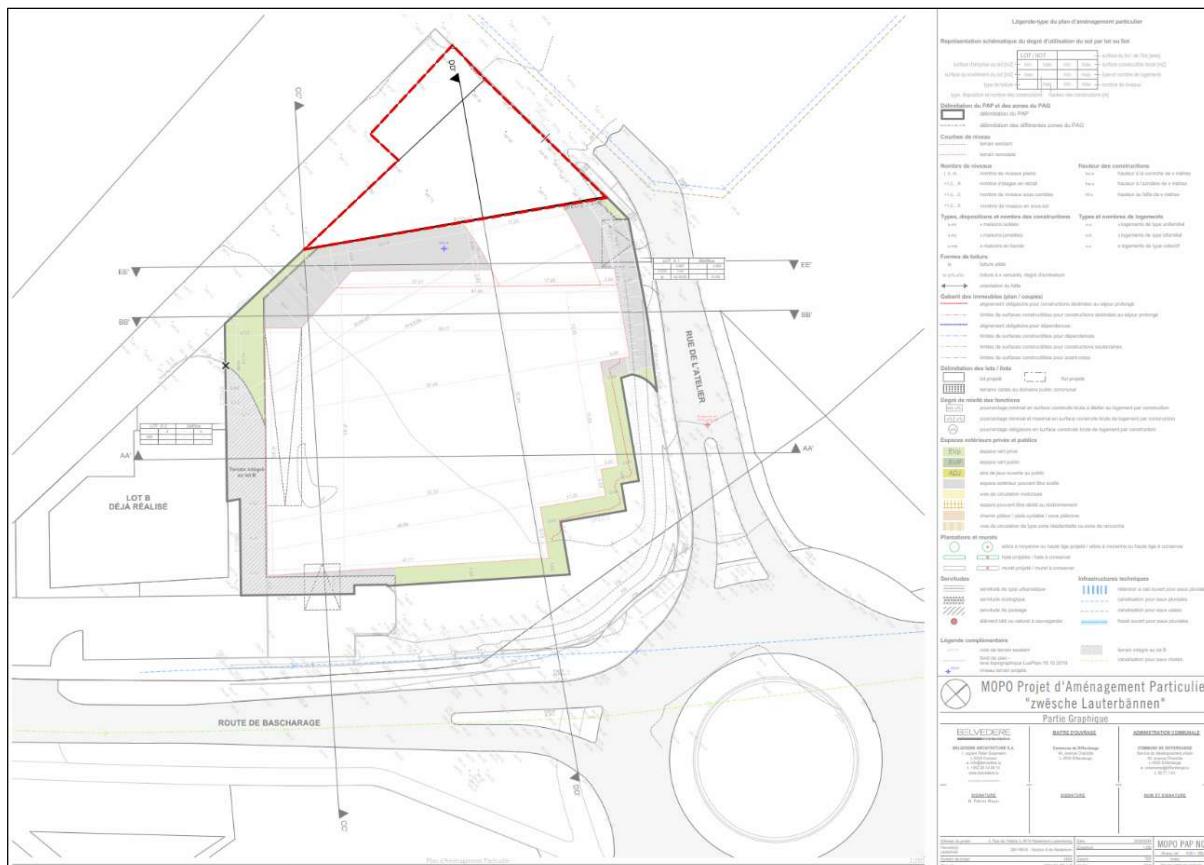
Vue vers le rond-point (BA)



Vue vers le lot B déjà réalisé (BA)

## 4. Objectifs

La présente modification ponctuelle du PAP « zwësche 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.

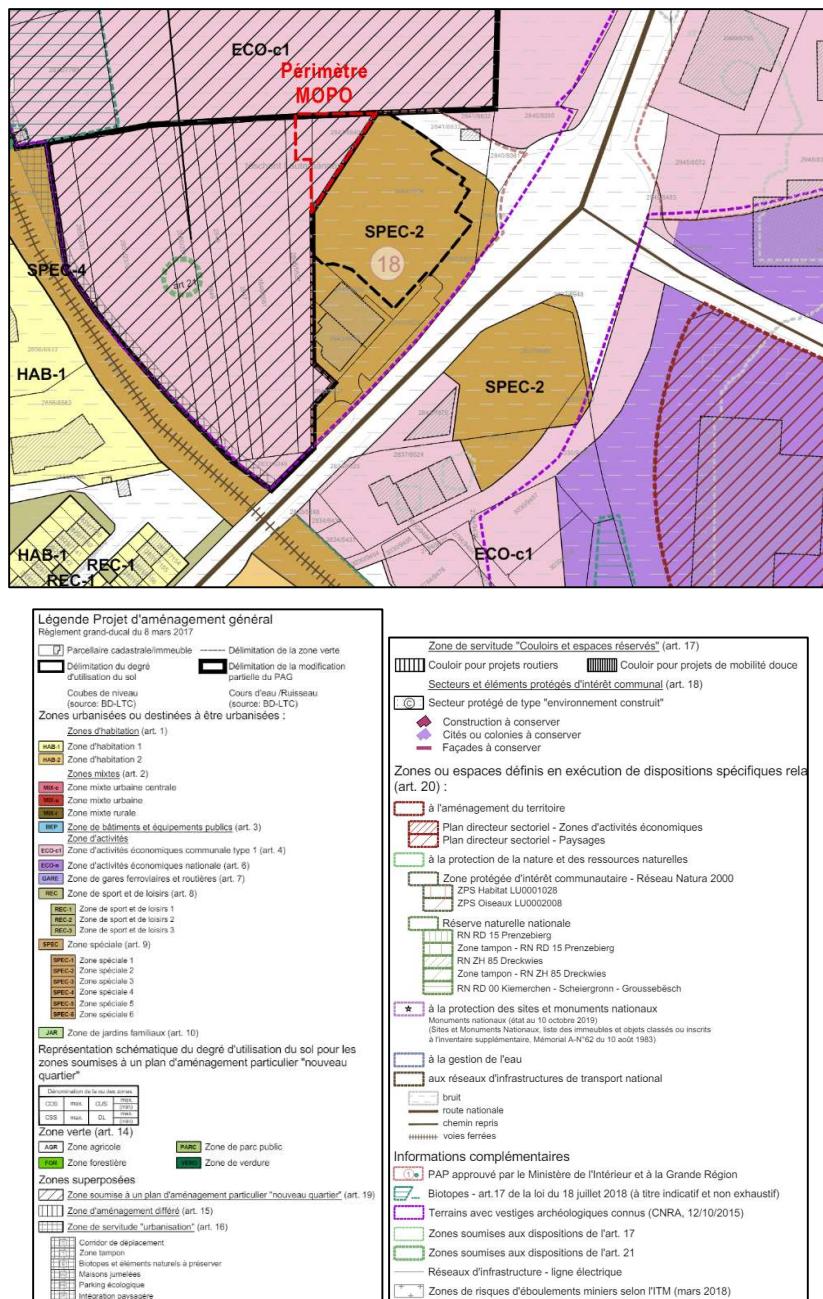


Extrait de la partie graphique du PAP « zwësche Lauterbännen » avec localisation du périmètre de la modification ponctuelle du PAP (Belvedere Architecture)

## 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 Lauterbännen » (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 séniors, 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. EMPLOACEMENTS 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

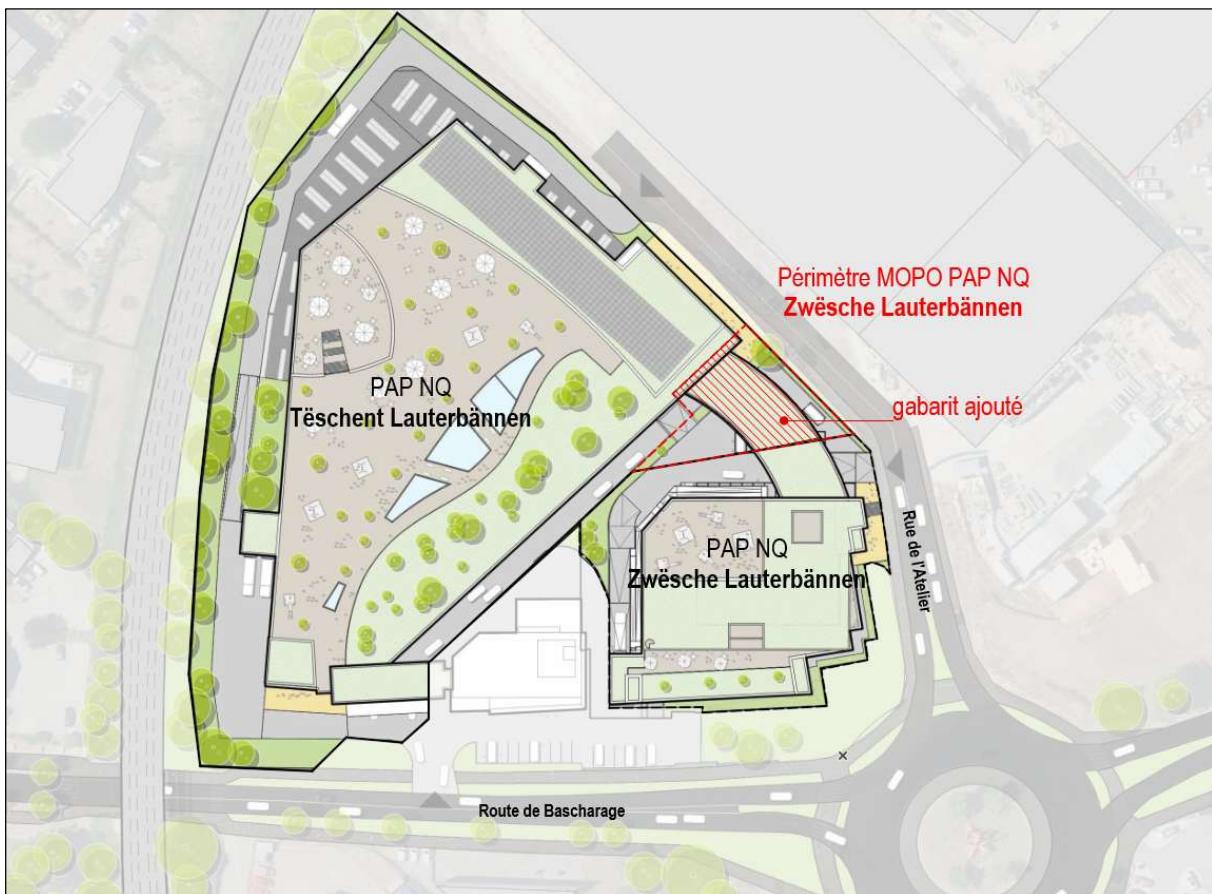
L'objectif de la présente modification ponctuelle du PAP « zwësche Lauterbännen » s'inscrit dans un projet plus vaste de construction d'un centre commercial.

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 Lauterbännen ») et la phase 3 (le reste du PAP « Tëschent Lauterbännen »). 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 Lauterbännen » créé le nouveau lot A 3. Le PAG autorise le degré d'utilisation du sol suivant pour la zone concernée :

NI02 - Tëschent Lauterbännen			
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	CUS	minimum / maximum	COS	minimum / maximum	CSS	maximum
Potentiel constructible initial selon le PAG									
<b>Nombre de logements</b>									
			minimum / 0	maximum / 0	u.				
						Emprise au sol	minimum / 0	maximum / 463	m <sup>2</sup>
						Surface construite brute	minimum / 0	maximum / 1 004	m <sup>2</sup>
						Surface scellée	minimum / 695	maximum / 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 Lauterbännen » (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)

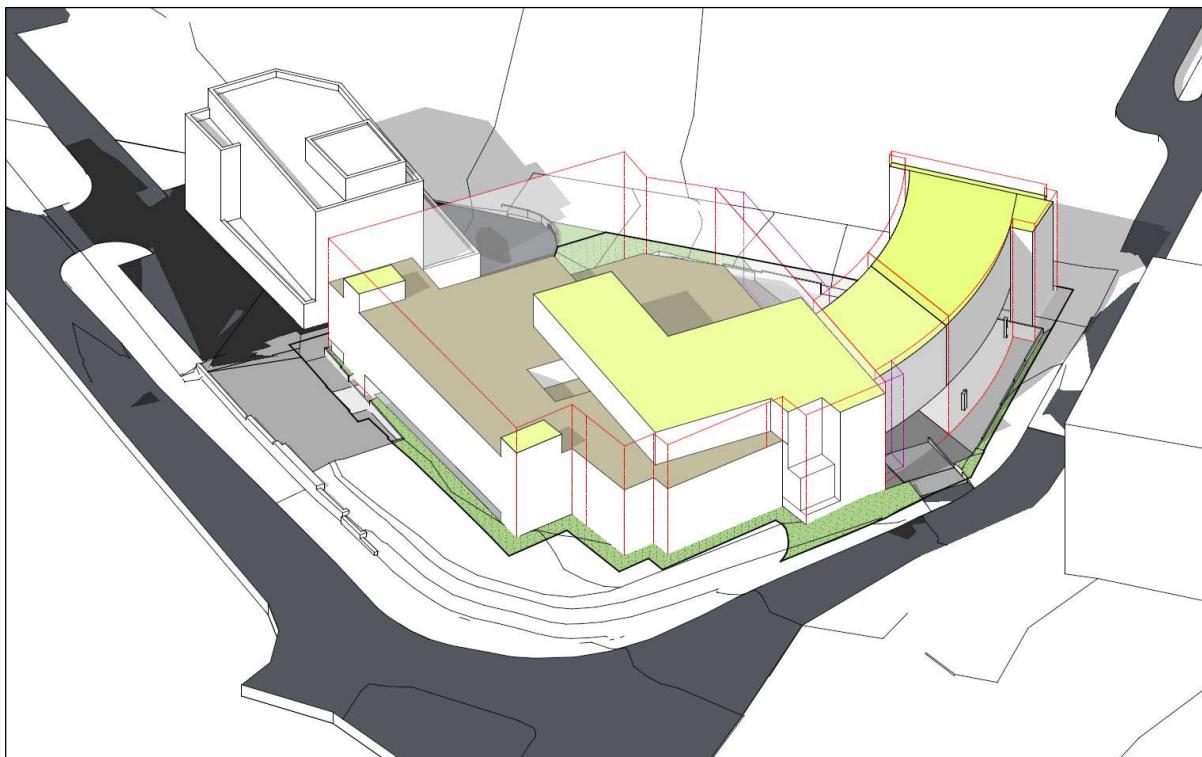
#### F. Topographie

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 établi 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 bâti brut de la zone concernée :

7,73 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011\* :

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

0 %

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

m<sup>2</sup>

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :

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 PAP :

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) :

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

##### Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâti 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	minimum	maximum	minimum
A3	7,73 ares	0 / 0	0 u.	0 / 1 004	m <sup>2</sup>	0 / 0	0	0 m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0 / 463	m <sup>2</sup>	0 / 695	m <sup>2</sup>	
2	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
3	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
4	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
5	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
6	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
7	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
8	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
9	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
10	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
11	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
12	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
13	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
14	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
15	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
16	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
17	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
18	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
19	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
20	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
21	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
22	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
23	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
24	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
25	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
26	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
27	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
28	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
29	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
30	ares	/	u.	/	m <sup>2</sup>	/	/	0 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	/	/	m <sup>2</sup>	/	m <sup>2</sup>	
Total	7,73 ares	0 / 0	0 u.	0 / 1 004	m <sup>2</sup>	0 / 0	0	0 m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0 / 463	m <sup>2</sup>	0 / 695	m <sup>2</sup>	
Coefficients résultants du projet de PAP :		DL	minimum / 0,000	maximum / 0,000	CUS	minimum / 0,000	maximum / 1,299	COS	minimum / 0,000	maximum / 0,599	CSS	minimum / 0,899	maximum / 1,000	Log-abo	#DIV/0! %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :		oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	#DIV/0!	

## 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 établi 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
----	-------------------	-----	-------------------	-----	-------------------	-----	---------

#### 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 résérer au logement abordable

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

0 %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :

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 PAP :

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) :

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	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	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>
Total	39,49 ares	0 /	0 u.	0 /	4 850 m <sup>2</sup>	/	0 /	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	/	2 687 m <sup>2</sup>	/	3 820 m <sup>2</sup>
Coefficients résultants du projet de PAP :													
DL minimum / maximum CUS minimum / maximum COS minimum / maximum CSS maximum Log-abo #DIV/0! %													
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :													
oui oui oui oui non #DIV/0!													

## V DONNÉES STRUCTURANTES

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

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