

Entreprise WICKLER Frères

63, Zoning Industriel

L-9099 Ingeldorf

Référence: 12255-79c

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 22 décembre 2005

Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,


Jean-Marie HALSDORF

Lotissement "Bei Hanzenkräiz" à Bilsdorf

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

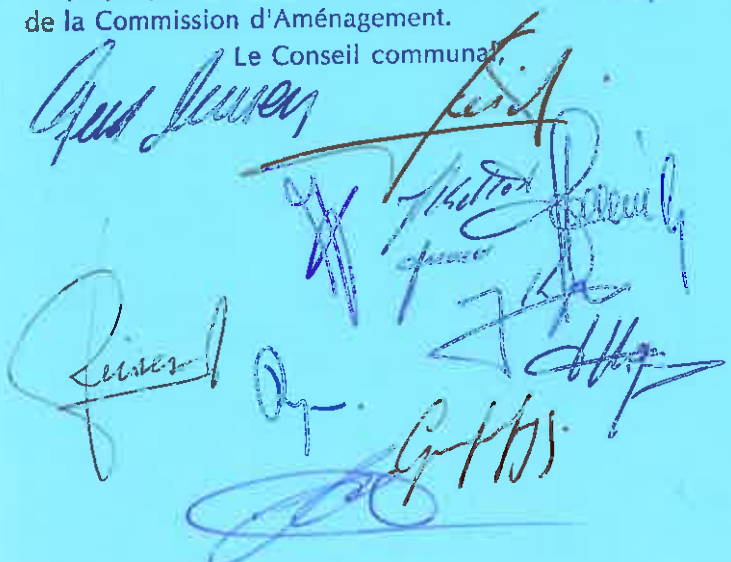
**COMMUNE DE RAMBOUCH
CONSEIL COMMUNAL**

Séance du 23.10.2002 Ordre du jour No 7
Le présent document fait partie du procès-verbal de
délibération portant approbation provisoire / de
du projet portant le No de référence 12255/79c
de la Commission d'Aménagement.

Le Conseil communal,

Réf. : N° 12255/79c

Le présent document fait partie de l'avis
de la Commission d'Aménagement, émis
dans sa séance du 6.12.2005


Bureau d'études RAUSCH & Associés
Ingénieurs-conseils s.à r.l.
1, rue Kinnikshaff
L-8838 WAHL


☎ 88 80 08
☎ 83 83 37
✉ berlux@pt.lu

1. Le projet d'aménagement particulier

Le présent projet a pour objet le lotissement d'un terrain longeant les rues *Abbé Neuens* et *Riesenhafferwee* à Bilsdorf. La parcelle concernée est inscrite au cadastre, commune de Rambrouch, section B de Bilsdorf, sous le n° 157/1324. Le terrain est classé en zone d'aménagement particulier suivant le plan d'aménagement général en vigueur. La surface totale de la parcelle est de 1,63 hectares dont la surface à lotir dans la première phase est de 78 ares.

Le présent projet d'aménagement particulier comprend 11 parcelles d'une contenance variant de 5,58 à 7,44 ares, soit 6,42 ares en moyenne, destinées à recevoir des maisons d'habitation à caractère unifamilial.

Il est à noter que le propriétaire de la parcelle n° 157/1506, faisant partie de la même zone d'aménagement particulier, est intervenu auprès de la commune pour que sa propriété ne soit pas comprise dans le présent projet d'aménagement particulier. Toutefois, ce terrain longe la rue *Abbé Neuens*, ce qui permettra la réalisation ultérieure d'un projet d'aménagement particulier à part.

2. Note explicative

2.1 Réalisation en deux phases

Le projet directeur, établi en 2000 par le bureau *Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH (KE)* et joint en annexe, a proposé un aménagement de 29 habitations au total. Cette approche engendrerait un développement démographique trop rapide pour cette petite localité en région à caractère rural. Afin d'atténuer ce phénomène, il a été convenu lors d'une réunion avec le conseil communal, les représentants de la Commission d'aménagement et le bureau d'études, de réaliser le projet en deux phases successives.

Suite à cette décision, le présent projet d'aménagement particulier prévoit, dans une première phase, l'aménagement de onze terrains à bâtir le long des deux chaussées existantes. Des emprises pour deux accès ont été réservées pour permettre l'urbanisation ultérieure de la partie arrière du terrain.

2.2 Implantation des maisons

Le site du projet à lotir se caractérise par une forte déclivité en direction du centre du village du côté Nord-Ouest, ainsi que par un talus important au niveau du carrefour des deux rues. Les implantations des maisons ont été définies en fonction de la configuration topographique des parcelles en utilisant deux types de maisons différents.

Les **maisons du type A**, prévues sur les parcelles à faible pente transversale par rapport à la chaussée, permettent l'implantation des garages ou car-ports à côté de l'habitat, soit au même niveau, soit légèrement décalée par rapport au rez-de-chaussée de la maison. Le seuil d'entrée ainsi que le rez-de-chaussée se situent donc quasiment au même niveau que le terrain naturel.

Les **maisons du type B** ont été implantées parallèlement aux lignes de niveau, ce qui facilitera l'intégration des terrasses et jardins dans la topographie du terrain naturel. Le seuil d'entrée se situe, soit, au même niveau que la route et l'entrée garage, soit, quelques marches plus haut (maximum 1,50 m). Les pièces d'habitation principales, par contre, se trouvent au premier étage, ce qui permet, à l'arrière de la maison, de sortir de plein-pied au niveau du terrain naturel.

Les maisons 7 à 10 sont placées avec le coin Nord-Est contre le trottoir. Cette disposition permet de réduire le volume des terrassements.

Toutes les parcelles de la première phase sont conçues de manière à ce que les jardins soient orientés vers le côté Sud ou Est. En plus, du côté Nord ou Nord-Est, l'alignement latéral a été réduit à 2,00 m seulement, tandis que, du côté Sud ou Sud-Ouest, cet espace a été élargi à 4,00 m pour que les habitations profitent au maximum de l'ensoleillement.

3. Les infrastructures à réaliser

3.1. Trottoir et bande de stationnement

Un trottoir d'une largeur de 1,50 m sera aménagé en continu le long des deux chaussées existantes du côté du lotissement. Il a été convenu avec les responsables communaux de prévoir un arrêt de bus dans le *Riesenhafferwee*.

L'administration communale exige deux emplacements de voiture par logement. Afin de limiter les terrassements individuels à cette fin, une bande de stationnement, interrompue par des plantations, a été prévue le long du *Riesenhafferwee*.

3.2. Conduites

L'infrastructure à réaliser regroupera les réseaux suivants:

- raccordement à la canalisation d'évacuation des eaux usées;
- raccordement au réseau d'adduction d'eau;
- extension du réseau électrique (Cegedel);
- extension du réseau téléphonique (P&T);
- extension du réseau de l'antenne collective.

Ces réseaux seront réalisés suivant les instructions des services techniques concernés.

3.3. Frais d'infrastructure

Les frais des infrastructures à réaliser sont intégralement à charge du lotisseur.

4. Règlement d'aménagement particulier

4.1. Prescriptions dimensionnelles

- nombre de niveaux: soit un niveau plein et combles aménageables, soit deux niveaux pleins et combles non aménageables, plus sous-sol (enterré respectivement semi-enterré et non obligatoire).
- hauteur maximale du faîte: pour le type A: 11,00 m
pour le type B: 12,50 m
par rapport au niveau de la chaussée, mesuré dans l'axe du bâtiment.
- hauteur max. de la corniche: pour le type A: 7,00 m
pour le type B: 8,50 m
par rapport au niveau de la chaussée, mesuré dans l'axe du bâtiment.
- reculs et profondeur zone constructible: suivant plan d'aménagement particulier.
- seuils d'entrée: le niveau des seuils d'entrée est fixé entre 0,15 et 1,50 m par rapport au niveau de la chaussée, mesuré dans l'axe de l'entrée.
- places de stationnement: les parcelles se situant dans la rue *Abbé Neuens* (n° 1 à 6) doivent prévoir minimum deux places de stationnement par logement sur chaque place à bâtir, car-port ou garage non compris. Pour les parcelles n° 7 à 11, deux emplacements par habitation sont prévus dans la bande de stationnement.

4.2. Prescriptions architecturales

Les prescriptions concernant la zone d'habitation, secteur de faible densité, du règlement communal des bâtisses sont d'application. Pour de plus amples détails, il y a lieu de se référer au règlement en question.

5. Plans

Le projet d'aménagement particulier comprend la présente partie écrite ainsi que les documents suivants:

- Copie de l'extrait du plan cadastral n° 035525;
- Levé topographique n° 479-01;
- Plan d'aménagement particulier n° 479-00-03;
- Copie du plan directeur, établi par le bureau *Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH* (à titre indicatif);
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'OAI.

Dressé à Wahl, le 23 mai 2002
Pour le **Bureau RAUSCH**



Ch. Brack