

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

Luxembourg, le 26 février 2002

Direction de l'Aménagement du Territoire
et de l'Urbanisme

Références : **12996/123C CS**
Consthum

Affaire suivie par Claudine Schmit

Annexes :



Monsieur le Commissaire
de district à
Diekirch

Monsieur le Commissaire de district,

Je vous prie de bien vouloir informer les autorités communales de Consthum que j'approuve sur la base de l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes la délibération du 12 décembre 2001 du conseil communal portant adoption définitive d'un projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Holzthum, commune de Consthum, au lieudit «in der Kuerschdelt» présenté par le bureau d'architecture SCAHT pour le compte de Monsieur Julien Bettendorf - Dupont.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire de district, l'expression de mes sentiments distingués.

No. 8.19/2001

Transmis à Madame, Monsieur le Bourgmestre de
la commune de Consthum
à titre d'information.

Diekirch, le 11 MARS 2002
Le Commissaire de district,

Le Ministre de l'Intérieur


Michel WOLTER


Laurent KNAUF

8.19/2001

Grand-Duché de Luxembourg

COMMUNE DE
Consthum



EXTRAIT DE REGISTRE AUX DELIBERATIONS

du conseil communal de Consthum

Séance publique du : 12.12.2001

Date de l'annonce publique : 05.12.2001

Date de la convocation des conseillers : 05.12.2001

Présents : M.M. Nosbusch Camille, bourgmestre; Bettendorf Jules, Degrand Joseph, échevins;
Schmit Armand, Faber Johnny, Mlle Lanners Marthy, Mme Kiggen-Kirsch Liliane, conseillers;

Absents: a) excusé ---
b) sans motif ---

Point de l'ordre du jour No 4.2

En conformité des dispositions de l'article 20 de la loi communale du 13 décembre 1988, M. Jules Bettendorf quitte la salle.

Objet : Loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes; Art. 9: Vote définitif.

Approbation d'un plan d'aménagement particulier à Holzthum, rue principale;

Le Conseil Communal,

Vu le plan d'aménagement particulier concernant les fonds sis à Holzthum, présenté par le bureau d'études SCAHT architecture, Wiltz, pour le compte de Monsieur Julien Bettendorf-Dupont de Holzthum;

Considérant que ces fonds, sis commune de Consthum, inscrits au cadastre sous partie du numéro 29/1587, section A de Holzthum et sous partie des numéros 1549/669, 1549/1198, 1549/670, 1551, 1548/1109, 1548/1197, section B de Consthum, lieu-dit "in der Kuerschdelt", se trouvent à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la localité de Holzthum (zone soumise à un plan d'aménagement particulier, autorisation ministérielle du 02.10.1979, référence 123C);

Vu l'avis de la commission d'aménagement installé auprès du Ministère de l'Intérieur, émis en sa séance du 23.08.2001, réf. 12996/123C CS;

Vu le plan d'aménagement de la commune de Consthum du 14 mars 1979, approuvé par l'autorité supérieure le 02.10.1979 référence 123C;

Revu sa délibération du 03.10.2001, aux termes de laquelle le plan d'aménagement précité a été voté provisoirement;

Vu la délibération du collège des bourgmestre et échevins, en sa séance du 07.11.2001, aux termes de laquelle aucune réclamation n'a été introduite contre ce projet;

Vu la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes;

Considérant que les fonds en question disposent de tous les raccordements nécessaires pour être qualifiés comme terrains à bâtir;

Sur proposition du collège des bourgmestre et échevins;

DECIDE A L'UNANIMITE DES VOIX

- d'approuver définitivement le plan d'aménagement particulier présenté par Monsieur Julien Bettendorf-Dupont de Holzthum;
- de classer les fonds en zone d'habitation pure;
- de charger le collège des bourgmestre et échevin avec la publication prévue à l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

Ainsi décidé en séance, date qu'en tête.

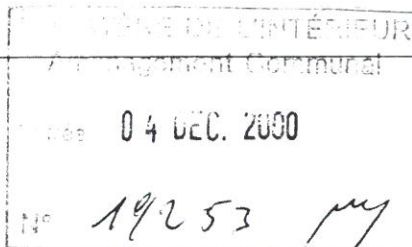
Suivent les signatures.

Pour extrait conforme.

Le Bourgmestre, Le Secrétaire,

Julien Bettendorf-Dupont de Holzthum
[Signature]



**Commune de Consthum****Lotissement Bettendorf à Holzthum****Rapport de présentation et règlement particulier**

Réf : 00.079.B3.2-PAP-1

Réf. : N° 12996

Le présent document fait partie de l'avis
défavorable de la Commission d'Aménagement,
émis dans sa séance du 09.02.2001

Situation

Le lotissement est situé à l'entrée du village de Holzthum, en venant de Consthum, sur les parcelles de N° cadastral 29/1587 section A de Holzthum, et les parcelles 1549/669 ; 1549/1198 ; 1549/670 ; 1551 ; 1548/1109 ; 1548/1197 section B de Consthum, lieu dit « in der Kuerschdelt ».

Le lotissement comprend un total de 8 parcelles, dont les superficies sont comprises entre 7,36 et 10,13 ares.

Implantation générale

Toutes les parcelles sont situées le long de la Rue Principale du village (=C.R. 322). Une permission de voirie devra être obtenue auprès de l' Administration des Ponts et Chaussées avant toute construction.

Afin de limiter les accès de garage, il est prévu des accès communs pour les lots 1 et 2 ; 3 et 4 ; 5 et 6 .

Le long de la Rue Principale, il est prévu l'aménagement de 6 parkings, d'une zone de verdure, ainsi que le déplacement partiel du trottoir existant. La réalisation de ces infrastructures est à charge du lotisseur. Le terrain y relatif est à céder à la commune après réalisation des travaux.

De manière similaire tous les travaux d'infrastructures (raccordement des parcelles à l'égout public, à la conduite d'eau, aux réseaux de distribution Cegedel et PTT) sont à charge du lotisseur. La réalisation de ces travaux ne présente cependant pas de difficulté technique étant donné que les différents raccordements ont déjà été prévus lors du renouvellement du C.R. 322.

Parti urbanistique

Le plan de lotissement propose :

- L'aménagement d'une zone de verdure centrale comme séparation entre les parcelles privées et la Rue Principale. Le but étant principalement d'améliorer la qualité de vie des habitations par la diminution de l'impact du trafic.
- La possibilité de construction de 2 unités de maisons avec garages mitoyen. Le but recherché est de permettre une urbanisation plus dense qui se rapproche du volume bâti des fermes traditionnelles.
- Le décalage des fronts bâtis des différentes parcelles. Le but poursuivi étant d'éviter une répétition systématique du même type de parcelle et un alignement du front bâti le long de la rue.

Les reculs par rapport au trottoir existant varient entre 8 et 11 m', de façon à permettre l'aménagement par les particuliers d'un écran de verdure généreux le long de la voirie. Etant donné la situation à l'entrée du village, étant donné la forme déjà allongée (le long de la rue principale) du village de Consthum, cette implantation nous paraît avantageuse.

Règles urbanistiques

En ce qui concerne l'implantation des maisons, le plan d'aménagement particulier du bureau Scaht Architecture est à respecter : plan Réf. W.00.079-B4-P0i du 24/10/2000 échelle 1/250.

Ce plan définit notamment les zones de construction ainsi que les reculs par rapport aux limites de propriété.

Le niveau d'implantation des maisons devra se faire en fonction du terrain naturel existant. Le niveau du rez-de-chaussée est situé de manière obligatoire à un niveau compris entre + 25 cm et -25 cm par rapport au niveau du trottoir pris dans l'axe de la parcelle.

En ce qui concerne le PAG Communal, les terrains se trouvent dans une **zone soumise à un P.A.P.** (durch Teilbebauungsplan zu erschliessende Wohngebiete). Les règles urbanistiques à respecter sont déterminées par la présente partie écrite. En ce qui concerne les points non précisés au niveau de la présente partie écrite, les prescriptions sont celles prévues par le règlement sur les bâtisses de la commune de Consthum Art 3. «Die reinen Wohngebiete » et Art. 10 à 66.

Partie écrite relative au Plan d'Aménagement Particulier

Article 1 , front bâti :

L'alignement de la façade sur rue des constructions est déterminé par la partie graphique du P.A.P. et est à respecter de manière obligatoire.

Article 2 , hauteur de corniche :

Pour la façade sur Rue, les hauteurs de corniche sont comprises entre 400 et 580 cm au-dessus du niveau du trottoir dans l'axe de la parcelle.

Pour la façade arrière la hauteur de corniche est comprise entre 300 et 500 cm au-dessus du niveau du trottoir.

Article 3 , pente et orientation de toiture :

La pente de toiture doit être comprise entre 35° et 40°. La faîtière du volume principal est obligatoirement parallèle à la rue principale (et aux courbes de niveau du terrain naturel).

Article 4 , gabarit maximum des constructions :

Le gabarit maximum est déterminé par les hauteurs de corniche et la pente de toiture, ainsi que par une profondeur maximale de construction de 14 m. Toute construction en

dur, ainsi que toute construction fermée (jardin d'hiver, véranda, verrière, balcon en maçonnerie, ..) devra se trouver à l'intérieur du gabarit de construction.
Des terrasses constituées par une construction légère peuvent dépasser la limite de construction de maximum 2 mètres.

Article 5 , raccordement à l'égout public :

Toutes les installations sanitaires sont à raccorder de manière obligatoire à l'égout public. Ceci ne représente pas de difficulté technique pour les locaux situés au niveau Rez-de-chaussée et étage. En cas de réalisation d'installations sanitaires au niveau cave, le propriétaire devra assumer les frais d'une installation de relevage des eaux vannes.

Article 6 , remblais :

Etant donné la déclivité du terrain naturel, il est prévu la possibilité de modifier le relief par remblayage, de manière à créer deux plateaux. Le premier plateau est situé entre la rue principale et la façade avant et se trouve au même niveau que le trottoir. Le deuxième plateau est situé au niveau des façades arrières et devra se situer légèrement plus bas que le niveau de cave des maisons projetées. La différence par rapport au terrain naturel ne pourra dépasser à aucun endroit 200 cm. La délimitation des plateaux se fera par l'aménagement de talus ou de murs en pierres posées à sec. Des maçonneries en blocs, béton ou éléments préfabriqués ne pourront pas dépasser une hauteur vue de maximum 100 cm.

Conformément au règlement sur les bâtisses de la Commune de Consthum, tous les travaux de remblayage sont à indiquer au niveau des plans de demande de construction et sont soumis à une autorisation préalable.

fait à Wiltz, le 24 octobre 2000

pour SCAHT Architecture


Francis HOFFMANN

Ministère de l'Intérieur
Commission d'Aménagement
A l'att. de Mme Natascha KRIDEL

19, rue Beaumont
L-1219 LUXEMBOURG

Wiltz, le 16 mai 2001
Réf. 00.079-A2-004

CONCERNE : Lotissement Bettendorf-Dupont Julien à Holzthum
Votre Réf : **12996/123C NK** Consthum

Madame,

par la présente, et au nom de M. Bettendorf, nous avons l'honneur de solliciter une nouvelle demande de lotissement, suite à votre premier avis défavorable et conformément aux plans modifiés en annexe.

La bande de stationnement a été modifiée de façon à se présenter parallèlement (et non pas perpendiculairement) par rapport à la voirie publique.

A l'endroit des parkings le trottoir existant est déplacé de manière à ne pas longer la voirie publique. Cette nouvelle partie de trottoir est prévue avec une largeur de 150 cm ; elle est relié au trottoir déjà réalisé lors des travaux récents de mise en état du CR 322.

Conformément aux coupes schématiques et gabarits des maisons, la profondeur des zones constructibles tient compte notamment de la possibilité d'aménagement sur la façade arrière d'un jardin d'hiver, respectivement d'une terrasse d'une largeur supérieure à 2 mètres, faisant partie de la zone à construire. Ainsi la profondeur de 14 m' permet l'aménagement d'un volume principal de 10,5 m' et d'un jardin d'hiver d'une profondeur de 3,5 m'.

Le projet prévoit un alignement obligatoire des façades vers Rue des constructions principales et des constructions mitoyennes pour garage (= limite front de bâtisse).

La situation du garage du lot N°8 en sous-sol avec accès garage situé sur la façade arrière s'explique par le fait qu'une situation similaire existe déjà pour la ferme voisine. L'aménagement des garages au sous-sol permet une bonne utilisation des surfaces au niveau de l'organisation intérieure de la construction et permet ainsi un type de construction économique.

En ce qui concerne le gabarit des maisons, la hauteur de corniche de la façade sur Rue est prévue avec une hauteur située entre 4,00 m' et 5.80 m' à partir du niveau trottoir. Ceci prévoit donc la construction de maisons avec 2 niveaux habitables pleins, respectivement avec le premier étage aménagé en chambres mansardées. La réalisation de maisons de type « bungalow » n'est pas tolérée, ce qui constitue donc une restriction spécifique du lotissement par rapport au Règlement général du PAG communal.

Veillez trouver en annexe les documents suivants :

- 3 copies du projet d'aménagement particulier modifié. Echelle : 1 / 250.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et en vous remerciant à l'avance, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de notre plus haute considération.

Pour SCAHT Architecture



Francis HOFFMANN

Copie de la présente à : Administration Communale de Consthum
M. Bettendorf

Ministère des Travaux Publics
Direction des Ponts et Chaussées
Service des Permissions des Voiries
A l'att. de M. PERLIC, Inspecteur Principal

4, Bld FD Roosevelt
L-2450 LUXEMBOURG

Wiltz, le 04 mai 2001
Réf. 00079-A2-003LET

CONCERNE : Lotissement Bettendorf à Holzthum-Consthum
Permission de voirie

Monsieur,

Par la présente, et au nom de notre client
M. Bettendorf Julien
35. Rue Principale
L-9834 HOLZTHUM

Nous avons l'honneur de solliciter la permission de voirie pour une demande de lotissement. Conformément au plan de lotissement en annexe, il n'y aura pas de raccordement et donc pas de tranchée à prévoir au niveau de la route d'Etat. En effet, lors des travaux de rénovation du CR222, le raccordement des parcelles avait déjà été prévu par le propriétaire. La distribution à partir des raccordements existant vers les différentes parcelles est prévu au niveau de la bande de terrain à céder par le lotisseur pour réalisation des infrastructures à caractère public.

Suite à l'avis de la Commission d'Aménagement, la bande de stationnement a été modifiée de façon à se présenter de manière parallèle (et non pas perpendiculaire) à la voirie publique.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir tout mettre en œuvre pour que l'autorisation puisse nous être donnée dans les meilleurs délais.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et en vous remerciant à l'avance, nous vous prions d'agréer, Monsieur l'Inspecteur, l'expression de notre plus haute considération

Pour **SCAHT Architecture**,



Francis HOFFMANN

En annexe : Plans d'implantation en trois exemplaires
2 timbres pour frais d'instruction