Gemeng
Bettenduerf

Commune de Bettendorf
APPROUVÉ
par le CONSEIL COMMUNAL
Bettendorf, le 22 MAI 2026

II. Partie Ecrite

Référence: 20249172C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 21/09/2026
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

PAP 231018

BEST
INGENIEURS – CONSEILS

BUREAU D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES
2, RUE DES SAPINS à L - 2513 SENNINGERBERG
TÉL. : 34 90 90 FAX : 34 94 33

1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 231018-10-000 001a) du PAP.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1. AFFECTATION

La zone couverte par le présent PAP est réservée à l'aménagement de maisons de type unifamilial et collectif.

Le lot 20 est réservé à l'aménagement d'un garage, aux activités commerciales et aux professions libérales.

Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

2.2. HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions principales sont mesurées au niveau de l'axe de la voirie desservante, à partir du milieu de la façade avant des constructions. Les hauteurs des maisons jumelées des lots 16 et 17 sont définies sur leur axe mitoyen par rapport au niveau de l'axe de la voirie desservante.

2.3. TOITURES

Toitures des constructions principales

a) La toiture d'une construction doit obligatoirement avoir deux versants. La pente des toitures doit se situer entre 35 et 42 degrés.

Les deux pentes de la toiture sont à taille égale et chaque pan entre la corniche et le faîte forme une ligne droite.

b) La corniche n'est pas interrompue. La saillie de la corniche (sans la gouttière) doit être entre 0,10 et 0,15 mètre par rapport à l'alignement de la façade.

c) L'implantation des lucarnes doit être dans l'axe des ouvertures des façades principales ; leur largeur doit être inférieure à celles des fenêtres dans les façades. Les fenêtres rampantes de type « Velux » sont autorisées, à condition de respecter la pente du versant de toiture et de ne pas être en saillie.

Ces ouvertures dans les façades principales et latérales du côté rue, sont à dominante verticale et sont implantées avec un recul minimal de 1,00 mètre des limites latérales, des arêtes et des noues de la toiture et d'au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne contiennent aucun élément de façade.

d) Les toitures des constructions principales sont recouvertes avec des ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles. Elles sont obligatoirement de teinte noire ou

anthracite et non brillante. Les tuiles en terre cuite non vernis et de couleur traditionnelle, sont autorisées pour les immeubles dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise.

e) Les panneaux solaires (photothermique et/ou photovoltaïque) doivent être posés parallèlement à la pente du versant de la toiture et être le plus proche possible de la couverture de la toiture ou être intégrés dans celle-ci. Ils doivent être de type « full black », c'est-à-dire sans éléments métalliques scintillants. Ils doivent être distants de 30 cm de la gouttière et ne pas dépasser la toiture elle-même. Les panneaux solaires doivent constituer un rectangle harmonieux épousant la toiture et ne peuvent en aucun cas être installés en escalier.

Toitures des dépendances

Les dépendances (carports) sont couvertes de toitures plates végétalisées.

2.4. SAILLIES SUR LES FAÇADES

Les parties saillantes ou saillies des constructions comprennent les escaliers extérieurs et rampes ainsi que les avant-toits, corniches, balcons et auvents peuvent dépasser les gabarits constructibles définis, en respectant les conditions suivantes :

- Les escaliers extérieurs, rampes et paliers extérieurs peuvent avoir une saillie de maximum 1,50 mètre,
- Les auvents et avant-toits ont une saillie de maximum 1,00 mètre,

Pour les maisons unifamiliales, les balcons sont proscrits.

Pour les maisons plurifamiliales, les balcons sont autorisés. Ils ne pourront dépasser de plus de 1,50 mètre la limite de la surface maximale constructible et leur largeur ne pourra pas dépasser la moitié de la largeur de la façade arrière.

Les avant-corps sont proscrits.

Pour les maisons unifamiliales, une véranda, terrasse couverte, construction dite « pergola » ou construction similaire sont admises au-dessus des terrasses sans dépasser une profondeur de 4,00 mètres de la façade arrière à condition de garantir un recul sur la limite arrière de la parcelle d'au moins 6,00 mètres.

Leur construction est à réaliser sur pilotis et le niveau fini du rez-de-chaussée est à implanter au moins à 187,20.

2.5. STATIONNEMENT PRIVE

Les emplacements privés sont aménagés sous forme d'emplacements de stationnement de parking à ciel ouvert ou sous forme de carport.

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis par la partie écrite du PAG en vigueur au moment de délivrance des autorisations à bâtir de chaque lot.

a) Emplacements à ciel ouvert

Les emplacements de stationnement à ciel ouvert doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau comme, entre autres, les pavés non cimentés, le concassé naturel de carrière, le gravier, les pavés, les dalles engazonnées ou autres matériaux similaires.

2.6. ESPACES VERTS PRIVES

Les espaces libres autour des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager ou similaire).

Seulement des plantations adaptées aux conditions stationnelles sont admises.

Les espaces verts privés devront s'inscrire en cohérence avec l'environnement bâti et le caractère patrimonial du lieu.

L'aménagement de revêtement minéral en granulats (gravier, ardoise, galets ...) dans les espaces verts privés et de pelouses synthétiques est interdite.

Le paillage en coupeaux de bois ou autre paillage organique est autorisé.

2.7. SURFACE EXTERIEURES POUVANT ETRE SCELLEES

Les « surfaces extérieures pouvant être scellées », tel qu'indiquées dans la partie graphique, peuvent être aménagées en accès piéton, allée devant les carports, place de stationnement, terrasse, rampe ou escalier, sous réserve de respecter les valeurs maximales de surfaces scellées définies dans la « représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ». Elles sont en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment principal.

Les « surfaces extérieures pouvant être scellées » sont renseignées dans la partie graphique peuvent être modifiées pour des raisons techniques, architecturales ou paysagères.

Dans le recul avant des constructions principales des lots 1, 4, 5, 7, 14, 16 et 17 sont admis :

- un seul accès carrossable privatif d'une largeur de maximum 3,00 mètres ;

Dans le recul avant des constructions principales des lots 1 à 14 sont admis :

- un seul accès piéton vers la porte d'entrée d'une largeur de maximum 2,00 mètres ;

Dans le recul avant des constructions principales des lots 19 et 20 sont admis :

- un seul accès carrossable privatif d'une largeur de maximum 5,00 mètres ;
- un seul accès piéton vers la porte d'entrée d'une largeur de maximum 2,00 mètres ;

Les surfaces dans le recul qui ne sont pas scellés, sont à traiter comme des espaces verts privés.

Une multiplication des matériaux est à eviter.

2.8. DEPENDANCE (ABRI DE JARDIN OU CONSTRUCTION SIMILIAIRE)

L'emplacement des dépendances est indiqué dans la partie graphique du présent PAP.

Les dépendances - à l'exception des carports – sont autorisées dans le recul arrière des constructions, sous réserve des conditions suivantes :

- une seule dépendance par parcelle, d'une surface constructible maximale de 9,00 mètres carrés,
- la dépendance doit être construite sur pilotis avec des fondations résistantes aux inondations et le niveau fini du rez-de-chaussée est à implanter au moins à 187,20.
- la forme de la toiture est plate,
- la hauteur hors tout est de maximum 3,50 mètres par rapport au terrain naturel.

Pour les lots 1, 4, 5, 7, 14, 16 et 17, il est uniquement autorisé une dépendance intégrée dans le carport, donnant sur les jardins arrière des constructions, d'une surface constructible maximale de 9 mètres carrés.

Pour les lots 7, 16 et 17, la dépendance (abri de jardin) peut être remplacée par l'extension du carport, à condition de respecter les dimensions maximales indiquées dans la partie graphique et de maintenir une construction ouverte.

Les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, de garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Les dépendances sont comptabilisées dans les coefficients de l'emprise au sol et de la surface construite brute définies dans la « représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ».

a) Dépendance poste de transformation CREOS

L'emplacement du poste de transformation indiqué dans la partie graphique est modifiable.

2.9. CLOTURES, MURS, PARE-VUES

b) Clôtures et murets

Les séparations latérales et/ou antérieures sous forme de murs, clôtures, ou toute autre coupure visuelle sont interdites dans le recul antérieur des lots situés le long des rues projetées du PAP.

Les limites entre domaines publics et privés peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur de maximum 0,50 mètre, par des haies vives ou par des grillages d'une hauteur de maximum 1,50 mètre mesurée par rapport au niveau du domaine public.

Les grillages métalliques devront être traités anti-corrosion et peints dans une couleur sombre, préférentiellement en anthracite.

L'aménagement de fils barbelés est interdite à l'exception des clôtures d'enclos, sous réserve d'être aménagées en retrait par rapport à une clôture constituée de 5 fils de fer maillés.

La hauteur des murs en limite de parcelle est de maximum 0,50 mètre. La hauteur des clôtures (y inclus les murs) en limite de parcelle est de maximum 1,80 mètres et d'une transparence d'au minimum de 70%. Cette hauteur est à mesurer par rapport au niveau du terrain le moins élevé sur la parcelle concernée respectivement la parcelle voisine.

Les socles et les murets sont à réaliser en béton coulé sur place ou préfabriqué.

Les murs de soutènement sont en pierres naturelles traditionelle de la région ou béton de couleur grise.

c) Pare-vue

La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées – entre cours ou terrasse – derrière la façade arrière des constructions est fixée à maximum 2,00 mètres. La longueur du mur de séparation ne peut excéder 4,00 mètres. Les pare-vues doivent être conçues en bois, en fer comportant un traitement anti-corrosion ou en verre opaque.

2.10. TRAVAUX DE REMBLAI ET DE DEBLAI

Le niveau du terrain remodelé tel que défini dans la partie graphique du PAP peut être modifié sur maximum 0,50 mètre par des remblais ou des déblais.

2.11. EQUIPEMENTS TECHNIQUES FIXES

Les infrastructures techniques, telles que les pompes à chaleur ou autres, doivent être intégrées dans la construction principale.

Des installations techniques planes (ex : panneaux solaires ou photovoltaïques) sont admises sur les toitures. Elles doivent être disposées de manière ordonnée, cohérente et être intégrée dans l'architecture du bâtiment.

2.12. SERVITUDES

Les lots n°1, 4, 5, 7, 8, 9, 12 et 13 sont grevés d'une servitude afin de permettre l'évacuation des eaux pluviales de la toiture et des gouttières des lots n°2, 3, 6, 10 et 11 vers le réseau d'eaux pluviales.

2.13. COULEUR DE FAÇADE

Les couleurs devront être choisies de manière à respecter l'homogénéité de l'ensemble du lotissement.

Toutes les façades des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les façades des constructions sont recouvertes d'un enduit minéral.

Seules les teintes indiquées à l'annexe I sont autorisées.

3. AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

3.1. AMENAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS

Les infrastructures publiques (voirie, trottoir, stationnement public, poste de transformation, plantations etc.) peuvent être adaptées ponctuellement pour des raisons techniques, architecturales ou paysagères, tout en respectant le principe d'aménagement renseigné dans la partie graphique.

3.2. STATIONNEMENT PUBLIC

Les emplacements publics doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau comme entre autres, les pavés non cimentés, le concassé naturel de carrière, le gravier, les pavés, les dalles engazonnées ou autres matériaux similaires.

Un seul matériau est à admis pour l'ensemble des emplacements.

3.3. ESPACE VERT PUBLIC

Seulement des plantations adaptés aux conditions stationnelles sont admises. Des chemins piétons scellés peuvent être aménagés sur l'espace vert public. Les chemins piétons peuvent être adaptés ponctuellement pour des raisons techniques, architecturales ou paysagères, tout en respectant le principe d'aménagement renseigné dans la partie graphique.

3.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales ainsi que des fossés ouverts peut être adapté ponctuellement pour des raisons techniques, architecturales ou paysagères, tout en respectant le principe d'aménagement renseigné dans la partie graphique.

3.5. SERVITUDE « URBANISATION » - COULEE VERTE

Espace vert public couvert par la hachure « servitude urbanisation – coulée verte » sur la partie graphique, est lié à l'obligation de maintien et de préservation des plantations existantes.

Celles-ci ne peuvent être supprimées que pour des motifs dûment justifiés ; le cas échéant, elles doivent être remplacées par des essences adaptées aux conditions stationnelles.

4. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

4.1. CESSION DE TERRAIN

Le présent projet prévoit la cession de 39,03 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 37,96 % de la surface totale du PAP.

4.2. LOGEMENTS ABORDABLES

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaitre une affectation autre.

La surface construite brute dédiée aux logements abordables est de 573 m² qui sont à réaliser sur le lot 15.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	245	m²	0	m²	0	u.
2	218	m²	0	m²	0	u.
3	218	m²	0	m²	0	u.
4	253	m²	0	m²	0	u.
5	253	m²	0	m²	0	u.
6	211	m²	0	m²	0	u.
7	232	m²	0	m²	0	u.
8	218	m²	0	m²	0	u.
9	218	m²	0	m²	0	u.
10	218	m²	0	m²	0	u.
11	218	m²	0	m²	0	u.
12	218	m²	0	m²	0	u.
13	218	m²	0	m²	0	u.
14	245	m²	0	m²	0	u.
15	573	m²	573	m²	4	u.
16	275	m²	0	m²	0	u.
17	275	m²	0	m²	0	u.
18	722	m²	0	m²	0	u.
19	328	m²	0	m²	0	u.
20	0	m²	0	m²	0	u.
21	0	m²	0	m²	0	u.
22	0	m²	0	m²	0	u.
Total	**5355**	**m²**	**573**	**m²**	**4**	**u.**

Senningerberg, le 05 avril 2026

BEST Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

C.OLIVEIRA M. URBING

ANNEXE I - Couleurs admises

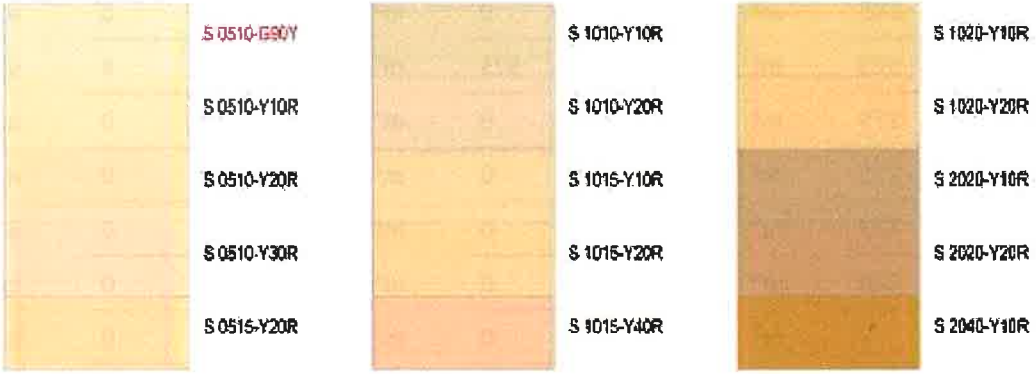
Le présent article reprend la palette de couleurs admissibles pour les façades respectivement les socles et encadrements. Toutes les couleurs sont définies dans le système « Natural Colour System » (NCS).

Façades

Blanc cassé



Ocre



Beige




Vert
S 1010-Y
S 1510-G90Y
S 1515-G80Y
S 2005-Y10R
S 2005-G80Y
S 2008-G90Y
S 2010-G70Y
S 3005-G50Y
S 3005-G80Y
S 3010-Y10R
S 4010-G80Y
Bleu
S 0502-B50G
S 1010-B
S 1010-R80B
S 1510-R80B
S 2002-G50Y
S 3005-R80B
Gris chaud
S 1005-G60Y
S 1502-Y50R
S 2002-Y50R
S 2005-G40Y
S 2005-G90Y
S 3005-Y20R
Gris froid
S 1000-N
S 1502-G50Y
S 2002-Y
S 2502-Y
S 3000-N
Rouge
S 0510-Y80R
S 0907-Y50R
S 1010-Y50R
S 1010-Y60R
S 1020-Y50R
S 1020-Y70R
S 1510-Y50R
S 1510-Y80R
S 1515-Y40R
S 2010-Y40R
S 2010-Y80R
S 2020-Y60R
S 2030-Y70R
S 3010-Y50R
S 3020-Y60R
S 3020-Y70R

Socles et encadrements

