



Référence: 19959172C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 30/06/2025  
Le Ministre des Affaires Intérieures  
Léon Gloden

**PARTIE ECRITE**



## **1. PORTÉE DU RÈGLEMENT**

---

La présente partie écrite s'applique aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier (PAP). L'application se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Pour toutes les dispositions qui ne sont pas définies par la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) et le règlement des bâtisses (RVBS) de la commune de Bettendorf sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 211037-13-000 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 respectivement à des fonctions mixtes.

Des professions libérales sont admises sur les lots 3 et 8. La surface construite brute pouvant être dédiée à ces types d'activités est de maximum 120,00 m<sup>2</sup> par lot.

Des activités commerciales, artisanales ou de services sont admises sur le lot 10. La SCB qui pourra être dédiée à des fonctions autres que du logement est de maximum 300 m<sup>2</sup>. Les activités commerciales ne peuvent être prévus que sur le rez-de-chaussée du bâtiment.

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. FUSIONNEMENT DE PARCELLES**

Les lots 1 et 2, 4 et 5 ainsi que 6 et 7 peuvent être fusionnés de manière à former un lot commun.

### **2.3. NIVEAU EN RETRAIT**

L'étage en retrait a une toiture plate ou inclinée, avec une pente maximale de 20° pour la toiture à 1 versant, sans dépasser une hauteur de maximum 4,00 mètres, mesurée à partir du plancher sur la dalle du dernier étage, y compris l'acrotère. Une toiture-terrasse y est interdite.

Le retrait est de minimum 2,00 mètres, mesuré à partir du plan de la façade respective, à l'exception du côté latéral accolé à une autre construction ou implanté en limite de parcelle. Ces retraits peuvent être aménagés en toiture-terrasse. Le garde-corps d'une toiture-terrasse peut dépasser la hauteur de l'acrotère. Aucune saillie n'est autorisée, ni sur l'acrotère, ni sur le plan de la façade.

## 2.4. 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 sont définies sur leur axe mitoyen par rapport au niveau de l'axe de la voirie desservante.

Les hauteurs des dépendances sont mesurées au milieu de la façade antérieure par rapport au terrain fini. La hauteur à l'acrotère est mesurée au plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère.

## 2.5. TOITURES

### a) Volumes principaux

Les constructions des lots 1 à 8 sont couvertes de toitures à 2 versants d'une pente comprise entre 32° et 40°. Elles sont recouvertes par des ardoises naturelles ou en matériaux de teinte similaire.

Les constructions des lots 9 et 11 sont couvertes de toitures plates végétalisées.

Les toitures partielles des niveaux intermédiaires peuvent être aménagées en terrasses accessibles.

Les toitures-terrasses accessibles sont équipées de garde-corps d'une hauteur minimum de 1,00 mètre. Ceux-ci peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère fixée dans la partie graphique.

### b) Ouvertures en toiture

Les maisons couvertes de toitures en pente pourront être équipées de lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou ouvertures similaires, sous respect des conditions suivantes :

- Leur recul par rapport aux côtés latéraux, aux arêtes et aux noues de la toiture est de minimum 1,00 mètre ;
- La somme des largeurs des ouvertures ne peut pas dépasser la moitié (1/2) de la longueur de la façade ;
- La largeur maximale est de 2,50 mètres par ouverture.
- La corniche peut être interrompue sur maximum 1/3 de la longueur de la façade.

### c) Dépendances

Les dépendances (garages ou carports) des maisons des lots 1 à 9 sont couvertes de toitures plates végétalisées.

Le carport du lot 10 est couvert d'une structure ouverte (type pergola ou similaire) dotée de plantes grimpantes ou d'un toit végétalisé.

### d) Rampe d'accès au parking souterrain

La rampe d'accès au parking souterrain de la résidence du lot 11 doit être couverte d'une structure ouverte (type pergola ou similaire) dotée de plantes grimpantes ou d'un toit végétalisé.

## 2.6. SAILLIES

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 saillies des corniches et acrotères principaux ont une saillie entre 0,10 et 0,50 mètre ;
- Les auvents et avant-toits ont avoir une saillie de maximum 1,00 mètre.
- Les balcons sont autorisés sur les façades donnant sur rue en respectant une profondeur de maximum 1,50 mètre et sont interdits faisant saillie sur le domaine public. Ils sont autorisés sur les façades latérales sous condition d'observer un recul latéral de minimum 2,00 mètres et sur la façade arrière, sous condition de ne pas dépasser une profondeur de maximum 2,50 mètres.
- Les avant-corps ne peuvent pas dépasser une saillie de 1,00 mètre et leur surface ne peut pas excéder un tiers de la surface totale de la façade. Ils sont interdits en rez-de-chaussée. Ils peuvent faire saillie dans les reculs avant et arrière minimaux d'au maximum 0,50 mètre sans empiéter sur le domaine public.

## 2.7. STATIONNEMENT PRIVE

Les emplacements privés peuvent être aménagés soit sous forme de garage ou de carport, soit sous forme d'emplacements de stationnement dans un sous-sol ou de parking à ciel ouvert.

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 l'introduction des autorisations à bâtir de chaque lot.

### a) *Garages et carports*

Sur les lots 1 à 10, au moins un emplacement doit être couvert.

Les dépendances (garages ou carports) des constructions des lots 2 à 10 sont à réaliser obligatoirement dans les « surfaces constructibles pour dépendances ». Leur largeur figurant sur la partie graphique peut être élargie sur l'emprise des « surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » si celle-ci n'est pas utilisée sur toute sa largeur. Le gabarit du garage ou carport ainsi élargi doit respecter la même hauteur et le même type de toiture que ceux prescrits pour les garages et carports dans la partie graphique.

Pour le lot 1, l'aménagement du garage à l'intérieur du gabarit destiné au séjour prolongé est admis.

Sur le lot 11, les emplacements couverts sont aménagés dans le sous-sol commun.

Les garages sont comptabilisés dans le calcul de la surface construite brute, tandis que les carports ouverts ne sont pas comptabilisés.

Pour la dépendance sur le lot 10, la façade mitoyenne avec la rampe du lot 11 doit être fermée.

## **b) Emplacements à ciel ouvert**

Les emplacements de stationnement non couverts 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.

### **2.8. ESPACES VERTS PRIVÉS**

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).

### **2.9. SURFACE EXTERIEURES POUVANT ETRE SCHELLES**

Les « surfaces extérieures pouvant être scellées », tel qu'indiquées dans la partie graphique, peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, 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 ».

Dans le recul avant 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 scellées, sont à traiter comme des espaces verts privés.

### **2.10. ABRI DE JARDIN**

Sur les lots 1 à 10, un abri de jardin (ou construction similaire) est admis par lot, à l'intérieur de gabarits constructibles autorisés. La forme de la toiture est libre. La hauteur hors-tout est de maximum 3,50 mètres.

### **2.11. CLOTURES, MURS, PARE-VUES**

#### **a) Clôtures et murets**

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.

L'utilisation 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.

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 3,00 mètres.

Un ou plusieurs murs de soutènement d'une hauteur de maximum 1,00 mètre sont autorisés sur des terrains en pente dans le recul latéral et arrière. Entre deux murs et entre la limite de la parcelle et le mur le plus proche de cette limite, une distance d'au moins 3,00 mètres est à respecter et le recul entre les murs est aménagé comme espace vert.

Exceptionnellement, les murs de soutènement implantés dans le recul latéral et délimitant une rampe d'accès peuvent être réalisés en un seul mur. La hauteur totale n'excède pas 3,00 mètres. La distance minimale de la limite de la parcelle est de 0,50 mètre.

Les murs de soutènement sont en pierres naturelles ou béton de couleur grise et dotés d'une certaine esthétique.

#### **b) Pare-vues**

La hauteur maximale des coupures visuelles mitoyennes (pare-vue, mur, panneau de bois) 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 2,00 mètres au maximum. Leur profondeur est de maximum 4,00 mètres.

### **2.12. 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.

### **2.13. EQUIPEMENTS TECHNIQUES FIXES**

Les équipements techniques fixes nécessaires à l'exploitation des constructions principales sont à intégrer à l'intérieur du gabarit défini pour « dépendances » ou pour « espaces extérieurs dédiés aux installations techniques ».

---

### **3. AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC**

---

#### **3.1. AMENAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS**

Les infrastructures publiques (voirie, trottoir, stationnement public, plantations etc.) sont renseignées dans la partie graphique à titre indicatif et peuvent être modifiées pour des raisons techniques, architecturales ou paysagères.

Le voie de desserte est à réaliser dans un revêtement de teinte claire.

Le chemin de mobilité douce le long de la « route de Diekirch » est à réaliser en platebande drainante, selon le principe « Schwammstadt ».

#### **3.2. STATIONNEMENT PUBLIC**

Au moins 1 emplacement public est à aménager sous forme de parking à mobilité réduite.

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.

#### **3.3. ESPACE VERT PUBLIC**

Seulement des plantations adaptés aux conditions stationnelles sont admises.

#### **3.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USEES**

L'évacuation des eaux se fait en système séparatif.

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales ainsi que des fossés ouverts renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

#### 4. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

##### 4.1. CESSION DE TERRAIN

Le présent projet prévoit la cession de 9,64 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 20,42 % de la surface totale du PAP.

##### 4.2. LOGEMENTS ABORDABLES

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

La surface construite brute dédiée aux logements abordables est de **305,50 m<sup>2</sup>** qui sont à réaliser sur les lots 9 et 10.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement	SCB minimale réservée aux log. abordables	Nombre minimal de log. abordables
1	m2	m2	u.
2	m2	m2	u.
3	m2	m2	u.
4	m2	m2	u.
5	m2	m2	u.
6	m2	m2	u.
7	m2	m2	u.
8	m2	m2	u.
9	180,00 m2	180,00 m2	1 u.
10	180,00 m2	180,00 m2	1 u.
11	m2	m2	u.
<b>TOTAL</b>	<b>362,00 m2</b>	<b>362,00 m2</b>	<b>2 u.</b>

Senningerberg, le 28 janvier 2025

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M. WENGLER



M. URBING