# Art. 4 PAP QE – Zone mixte urbaine [MIX-u]

## Art. 4.1 Destination et nombre de logements

1. Le PAP quartier existant « zone mixte urbaine » à l’entrée de la localité de Sandweiler et de la localité de Findel est destiné à développer le caractère central en vue d’intensifier la mixité des affectations de services, commerces, artisanat et d’habitation.

Le PAP QE « zone mixte urbaine » est subdivisé comme suit:

[MIX-u] dans la localité Findel les logements sont admis que comme des logements de service et dédiés à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

[MIX-u pap] pour les secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l’Intérieur et qui est maintenu.

Les différents PAP approuvés et maintenus sont indiqués sur le plan de repérage des PAP QE.

1. Y sont également exclusivement admis:

* les activités de commerce de détail, les activités artisanales, les hôtels, restaurants et des débits de boissons, les activités de loisirs et de récréation et les services administratifs ou professionnels;
* les restaurants, cafés ou tout autre établissement similaire peuvent utiliser un espace situé à l’extérieur de l’immeuble pour y aménager une terrasse, pourvu qu’un tel espace soit localisé sur le terrain où est exercée l’activité commerciale, qu’il soit immédiatement adjacent à son local d’affaires et au domaine public et qu’il ne cause aucune gêne ni pour l’habitat ni pour les réseaux de circulation.

1. Y sont interdites l’implantation de stations de service pour véhicules, de garages de réparation et de postes de carburant. Seuls des équipements de recharge électrique sont admis.

## Art. 4.2 Agencement des constructions

Les constructions sont isolées, jumelées ou en bande.

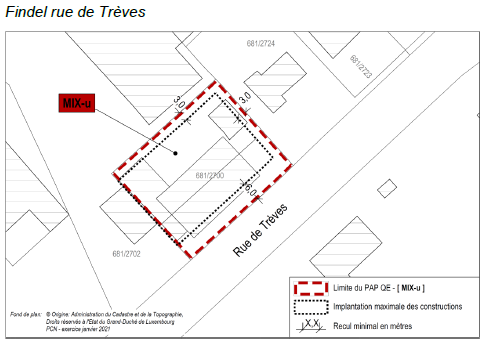
Le coefficient d’occupation du sol (COS) est de 70 % maximum pour le site rue de Trèves au Findel.

## Art. 4.3 Marges de reculement

Les marges de reculement sont mesurées selon les dispositions de l'Art. 23.

D’autres marges de reculement que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 12, Art. 16 et Art. 24.

Les marges de reculement de la construction indiquée ci-après sur les limites de la parcelle, respectivement l’implantation maximale sont indiquées dans le plan ci-dessous (extrait précisé de la partie graphique du PAP QE).



### Art. 4.3.1 Recul avant

1. L’implantation des constructions principales doit reprendre l’alignement de façade existant ou voisin à l’exception des alignements de façade ayant un recul avant de 10,00 mètres ou plus.
2. Une construction en sous-sol est autorisée dans le recul avant sous condition:

* de respecter un recul minimum de 1,00 mètre sur le domaine public et/ou sur les réseaux publics, et que le recul respecte l’équivalent de la valeur de la profondeur de cette partie du sous-sol, en question, notamment une partie en sous-sol profond de 2,50 mètres doit respecter un recul de 2,50 mètres à partir du domaine public;
* de ne pas dépasser le niveau du terrain naturel, ni le niveau du domaine public et d’être couverte d’une couche végétale de 0,50 mètre minimum. Un/des chemin/s d’accès en dur est/sont admis sur la construction en sous-sol;
* d’être accessible uniquement par l’intérieur de l’immeuble, à l’exception d’une trappe permettant le remplissage de réservoir et l’aération des locaux. Cette trappe ne peut pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du domaine public;
* de ne pas abimer le système racinaire de sorte à mettre en péril les arbres ou autres plantations existants sur le domaine public. Le bourgmestre peut exiger des études d’impacts sur les arbres et autres plantations concernés.

### Art. 4.3.2 Recul latéral

1. Le recul latéral minimal des constructions principales est de 3,00 mètres sur les limites de la parcelle. Dans ce recul latéral aucune construction n’est acceptée à l’exception d’une rampe d’accès à un/des garage/s en sous-sol et/ou au rez-de-chaussée, conformément à l’Art. 22 d), d’un escalier avec ou sans perron non clos, conformément à l’Art. 30 et d’un garage ou carport, conformément à l’Art. 33.
2. Le recul d’une construction principale sur les limites latérales est de 0,00 mètre si la construction voisine est implantée sur la limite de propriété latérale ou si le parcellaire impose une implantation sur la limite de propriété.
3. Deux constructions peuvent avoir des sous-sols communs et/ou avoir un accès carrossable commun. Dans ce cas le recul latéral des sous-sols de constructions principales est de 0,00 mètre.
4. Le recul latéral minimal définit dans les alinéas ci-dessus est applicable à toute la profondeur de construction telle que définie dans l'article concernant les profondeurs, indépendamment de la profondeur des constructions sur les terrains limitrophes.

### Art. 4.3.3 Recul arrière

1. Le recul arrière minimal des constructions principales est de 8,00 mètres sur la limite de la parcelle. Dans ce recul, une construction légère est admise à condition de respecter un recul arrière minimal de 6,00 mètres, conformément à l’Art. 32. Sont également admis des dépendances, conformément à l’Art. 34.
2. Le recul arrière minimal du sous-sol est de 3,00 mètres pour un sous-sol complètement enterré et/ou une toiture terrasse.

## Art. 4.4 Gabarit des constructions principales

La profondeur, la largeur et la hauteur des constructions sont mesurées selon les dispositions des Art. 25, Art. 26, Art. 27 et Art. 28.

D’autres profondeurs et hauteurs que celles énumérées ci-dessous peuvent être autorisées sur la base des Art. 12, Art. 16 et Art. 18.

### Art. 4.4.1 Profondeur

1. Les constructions en bande ont une profondeur entre 9,00 et 12,00 mètres.
2. Les constructions isolées ou jumelées ont une profondeur entre 9,00 et 14,00 mètres.
3. Au rez-de-chaussée, la profondeur totale maximale est de 15,00 mètres pour les constructions jumelées ou en bande et de 17,00 mètres pour les constructions isolées, y compris véranda, verrière et construction similaire, conformément à l’Art. 31. La partie du rez-de-chaussée qui dépasse la profondeur de l’étage, du côté arrière, peut avoir une toiture plate ou inclinée et être végétalisée. L’aménagement en toiture – terrasse n’est pas admis sur les 3,00 mètres, mesurés à partir de la façade arrière autorisée ou autorisable.
4. Pour les maisons jumelées ou en bande, une nouvelle construction accolée peut dépasser la profondeur de la construction existante attenante de 3,00 mètres au maximum, sans toutefois dépasser la profondeur maximale autorisée, conformément à l’Art. 25.
5. Au sous-sol, la profondeur maximale de la construction est de 25,00 mètres. Le dépassement du sous-sol au-delà de la façade postérieure du rez-de-chaussée doit être complètement enterré par une couverture végétale minimale de 0,50 mètre et/ou être couvert par une toiture-terrasse d’une profondeur maximale de 4,00 mètres.
6. Du côté arrière et au-delà de la profondeur maximale d’une construction principale, l’aménagement d’une construction légère d’une profondeur maximale de 4,00 mètres est admis, conformément à l’Art. 32.

### Art. 4.4.2 Largeur des constructions

La largeur minimale pour une construction, mesurée en front de rue, est de 7,00 mètres.

### Art. 4.4.3 Nombre de niveaux

* Le nombre maximal de niveaux des constructions est de:
* 3 niveaux, y compris le rez-de-chaussée;
* 1 niveau dans les combles ou 1 étage en retrait, avec au maximum de 70% de la surface habitable nette de l’étage en dessous;
* 1 seul niveau en sous-sol.

### Art. 4.4.4 Hauteur

1. La hauteur maximale des constructions est de:

* 10,50 mètres à la corniche ou à l'acrotère;
* 5,00 mètres entre la corniche et le faîte et 15,00 mètres au faîte;
* 4,00 mètres à l'acrotère de l'étage en retrait.
* Le rez-de-chaussée peut dépasser le niveau de l’axe de la rue de 1,50 mètre au maximum et être au maximum 0,50 m en-dessous du niveau de l’axe de la rue. Les établissements ouverts au public doivent garantir l’accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

1. La hauteur corniche peut être à 1,00 mètre maximum au-dessus du niveau de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.

### Art. 4.4.5 Toitures

1. La toiture de la construction principale peut être:

* à plusieurs versants, avec une pente entre 30 et 45 degrés;
* à pente unique, avec une pente entre 20 et 35 degrés, du côté sud. Une exception pour optimiser l’ensoleillement pour la production énergétique peut être accordée;
* plate, à l’exception d’une construction en bande adjacente à deux constructions existantes avec des toitures avec pentes, voir les prescriptions de l’Art. 22.

Les toitures bombées sont admises sur une partie de 15% de la toiture au maximum. Les toitures de style « Mansart » sont interdites, à l'exception d'une toiture d'une construction ultérieure accolée à celles-ci. Pour les constructions jumelées ou en bande, les types, formes et pentes des toitures sont à harmoniser entre les différentes constructions.

Les constructions 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 également admises. Sont également admises les couvertures constituées d'un matériel qui imite la forme et la texture des ardoises et des tuiles. Des matériaux non brillants, comme p.ex. le zinc à joints debout, sont admis. Les gouttières et descentes verticales sont en zinc.

Les toitures à pente unique et les toitures plates peuvent être végétalisées et/ou être recouvertes d'autres matériaux non énumérés dans l'alinéa ci-dessus. Les toitures végétalisées auront une couverture de substrat d’au moins 0,15 mètre.

Les prescriptions pour ouvertures dans les toitures sont définies dans l’Art. 29.

1. Les prescriptions pour les étages supérieurs en retrait sont définies dans l’Art. 28.

### Art. 4.4.6 Façades

Les revêtements de façade sont mats, à l’exception des surfaces vitrées des vérandas. Les installations destinées à la production d’énergie renouvelable en façade ne sont pas autorisées.

Seules sont autorisées les couleurs des façades de la palette des couleurs définies dans l’Art. 37.

Les maisons avec un revêtement en bois ou en partie en bois, de type « chalet », sont interdites.

Les façades non mitoyennes doivent être traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.

# Art. 11 Tableau récapitulatif des prescriptions dimensionnelles des PAP QE « Zone HAB-1, Zone d'HAB-2, Zone MIX-v, Zone MIX-u »\* (à titre indicatif)

*\* En dehors des secteurs dont les prescriptions proviennent d’un plan d’aménagement particulier dûment approuvé par le Ministre de l’Intérieur et qui est maintenu.*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **HAB-1 ●a + a\* + a♦** | **HAB-2●b + c** | **MIX-v et MIX-u** |
| Destination et nombre de logements max | maison unifamiliale  log. Intégré – min 35 m2 sans dépasser un niveau  secteur protégé "C": « construction à conserver » ou « gabarit d’une construction existante à préserver » avec plus de 180,00 m2 de surface construite brute (SCB) > 1 logement par niveau  profession libérale – max 100 m2 de SCB sans dépasser un niveau  rdc: activités de proximité - commerces, artisans, services - max 200 m2 de surface construite brute (SCB) | maison unifamiliale  Hab-2●b: maison plurif. 3 à 4 log max  Hab-2●c: maison plurif. 3 à 8 log max  log. Intégré – min 35 m2 sans dépasser un niveau  unif.: profession libérale – max 100 m2 de SCB sans dépasser un niveau rdc unif.: activités de proximité - commerces, artisans, services - max 200 m2 de surface construite brute (SCB)  rdc maison plurif.: activités artisanales, de commerce et de services administratifs ou professionnels - max 300 m2 de SCB activités de restauration – max 400 m2 de surface construite brute (SCB) | maison unifamiliale  les logements maison plurif. sont interdits  3 à 10 log. Max  log. Intégré – min 35 m2 sans dépasser un niveau  activités de commerce de détail, artisanales, de services administratifs ou professionnels, et activités de loisirs et les restaurants et débits de boissons - max 800 m2 de surface construite brute (SCB) , sauf dans la MIX-u |
| crèche autorisée uniquement aux abords des rue de Luxembourg, rue Principale, rue de Remich et rue d’Itzig | | crèche autorisée |
| Agencement des constructions | HAB-1●a: isolées, jumelées ou groupées en bande avec max. 4 maisons  HAB-1●a\*: isolées, jumelées  HAB-1●a♦ - parcelles 1020/5444 et 1014/5743: isolées | unif.: isolées, jumelées, en bande avec max. 4 maisons unifamiliales  maison plurifamiliale: isolée ou accolée à maison(s) unifamiliale(s) | isolées, jumelées, en bande |
| **Marges de reculement** | | | |
| Recul avant min | alignement existant/voisin (sauf si recul ≥ 10,00 m), sans alignement: entre 4,00 à 9,00 m  si accès carrossable: min 6,00 m 1,00 m pour les sous-sols | | |
| voir exception HAB-1●a♦ |  |  |
| dans recul avant | exception un emplacement pour client / visiteur du commerce et service | | |
| Recul latéral min. | 0,00 ou 3,00 m  voir exception HAB-1●a♦ | | |
| dans recul latéral | escalier et/ou rampe d’accès garage et/ou carport dans recul maison unifamiliale uniquement | | |
| Recul arrière min. | 10,00 m, exception 8,00 m (voir les articles respectifs) 3,00 m sous-sols enterrés voir exception HAB-1●a♦ | | 8,00 m 3,00 m sous-sols enterrés |
| dans recul arrière | construction légère et abri de jardin, serre, piscine et similaire uniquement | | |
| **Gabarit des constructions principales** | | | |
| Profondeur max. étage  rez-de-chaussée | constr. isolées et jumelées: 9,00 à 14,00 m  constr. en bande: 9,00 à 12,00 m | | |
| constr. isolées: 17,00 m  constr. jumelées et groupées en bande: 15,00 m (véranda et similaire compris) | | |
| sous-sol = 20,00 m | | sous-sol = 25,00 m |
| Largeur des façades minimum | constr. unif. isolée: 8,00 m ;  constr. unif. jumel./groupées en bande d’un seul côté: 7,50 m;  constr. unif. groupées en bande des deux côtés: 7,00 m | |  |
|  | constr. plurif.: max 25,00 m | |
| Nombre de niveaux maximum | 2 niv. pleins + 1 niv. comble ou étage en retrait avec max 70% + 1 sous-sol | | 3 niv. pleins + 1 niv. comble ou étage en retrait avec max 70% + 1 sous-sol |
| Hauteur max. : corniche ou acrotère / faîte ou hauteur totale | Hab-1●a = 7,50 m / 11,50 m Hab-1●a\* = 7,00 m / 10,50 m Hab-1●a♦ = 7,50 m / 11,00 m | 7,50 m / 12,50 m | 10,50 m / 15,00 m |

Règles applicables aux PAP QE des zones d’habitations et des zones mixtes

# Art. 18 Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Pour le respect, la conservation et la mise en valeur des secteurs protégés de type « environnement construit – C », arrêtés par la partie graphique du PAG, les prescriptions sont précisées de la manière suivante.

1. L’implantation des constructions principales sur l’alignement de la façade antérieur existant respectivement des constructions voisines est obligatoire. Si aucun alignement n’existe, les prescriptions des articles concernant le recul avant dans la zone de fond respective sont à appliquer.

Une dérogation peut être autorisée pour une construction isolée dans le cas où une augmentation ou une diminution du recul s’impose pour des raisons urbanistiques, topographiques, de raccordements aux immeubles existants, respectivement de sécurité de la circulation.

1. La toiture de la construction principale doit obligatoirement avoir deux versants, exception pour les constructions de coin et les demi-croupes. La pente des toitures doit se situer entre 30 et 45 degrés. Les deux pentes de la toiture sont en principe à taille égale et chaque pan entre la corniche et le faîte forme une ligne droite. Exceptionnellement sur des bâtiments et gabarits protégés, d’autres formes de toitures différentes de celles qui précèdent, peuvent être maintenues, rénovées et transformées.

La saillie de la corniche (mesurée sans la gouttière) ne dépasse pas 0,25 mètre et, du côté pignon, aura entre 0,05 et 0,15 mètre.

L’implantation des lucarnes doit être en harmonie avec les 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.

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.

1. Une construction accolée du côté latéral à une construction principale et disposant d’une toiture plate, destinée à agrandir la surface habitable, est définie comme suit:

* la surface constructible brute, c’est-à-dire l’emprise au sol, n’excède pas un tiers de la surface constructible brute de la construction principale;
* la surface de la façade est égale ou inférieure à deux tiers de la façade de la construction principale à laquelle elle est accolée (même vue);
* les prescriptions concernant les reculs, l’alignement, et le gabarit sont requises;
* la toiture peut être plate ou inclinée et être végétalisée. L’acrotère ne dépasse pas la corniche de la construction principale. L’aménagement en toiture – terrasse est autorisable en dehors des reculs minimaux.

1. Les façades avant et latérales.

La proportionnalité des surfaces pleines et la forme des ouvertures dans les façades des constructions principales et des annexes caractéristiques sont à respecter. La composition des façades nouvelles ou des transformations majeures doit s’intégrer harmonieusement dans le site.

Lors d’un changement d’affectation des annexes, la proportionnalité des façades entre constructions principales et annexes est à sauvegarder.

Les façades sont à réaliser en enduit minéral avec une granulation fine. Tous les revêtements de façade brillants.

En façade principale, l’utilisation de matériaux présentant un coloris et/ou une structure différente de l’enduit minéral n’est admise que comme élément de structure de petites dimensions. Ces matériaux ne pourront couvrir au maximum 25% de la somme totale des façades. L’emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit (parpaings, briques…), à l’exception des matériaux d’origine existants, tel que les pierres en Grès de Luxembourg. L’utilisation de matériaux présentant un coloris et / ou une structure différente de la couleur principale de l’enduit minéral n’est admise que comme élément de structure à dimension réduite à appliquer au socle ou aux encadrements des ouvertures.

Le montage de panneaux solaires en façade est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. Les façades non mitoyennes doivent être ajournées ou traitées de manière à ne pas nuire à l’esthétique.

Par dérogation à ce qui précède, les constructions accolées visées sous le point c) du présent article peuvent être conçues en bois, béton et verre.

1. Les ouvertures des fenêtres sont à dominante verticale et doivent être aménagées d’une manière harmonieuse.
2. Les balcons et les avant-corps en façades principales et latérales sont interdits. Les balcons existants peuvent être maintenus. Les auvents de dimensions réduites, réalisés sous forme d’une structure légère dans un matériel adapté à la situation respective (verre neutre) peuvent être autorisés.

Le garde-corps d’une toiture-terrasse et/ou d’un balcon, doit être réalisé dans un matériel adapté à la situation (verre neutre, grillage en fer forgé, etc.).

1. Pour les « construction à conserver » et « gabarit d’une construction existante à préserver », dépassant la profondeur maximale de 14,00 mètres, une exception peut être autorisée lorsque les conditions suivantes sont réunies:

* La profondeur maximale des constructions ne peut pas dépasser la profondeur du gabarit à préserver.
* Un changement d’affectation n’est autorisé que:
  + pour l’agrandissement du logement dans la maison unifamiliale concernée,
  + pour un garage et/ou des équipements techniques en relation avec le logement concerné,
  + pour les activités qui sont autorisées dans le quartier respectif.

1. Le recul avant est à aménager en tant que « usoir » traditionnel, en respect des conditions suivantes:

* l’aménagement est à effectuer sur le même niveau que le domaine public et la pente est à réduire au strict minimum nécessaire pour l’écoulement des eaux pluviales – une dérogation peut être accordée pour des terrains en pente;
* les surfaces scellées sont à exécuter majoritairement en pavé en pierre naturelle, pavé en béton ou similaire de teinte Grès de Luxembourg ou similaire et gris clair, les matériaux de couleur foncée, de teinte rouge ou blanche ainsi que le concassé de basalte ou similaire sont interdits, l’entretien des surfaces existantes est admissible;
* le recul avant peut être végétalisé par une pelouse avec arbres et buissons isolés d’espèces indigènes;
* la construction d’abris de jardin ou de car-port est interdite;
* le recul avant doit constituer un espace ouvert et ne peut pas être clôturé par des grillages. Seuls sont autorisés les murets d’une hauteur maximale de 0,50 mètre et exécutés en Grès de Luxembourg ou en béton de teinte Grès de Luxembourg.

Les aménagements existants contraires aux dispositions du présent article peuvent être maintenus. Des travaux de transformations mineurs, de conservation et d’entretien, ainsi que les réaménagements à l’identique sont autorisés.

1. Y sont autorisées les ouvertures, telles que lucarnes, loggias, fenêtres rampantes (type « Velux ») ou similaires. Les loggias sont interdites dans les façades et toits donnant sur rue.

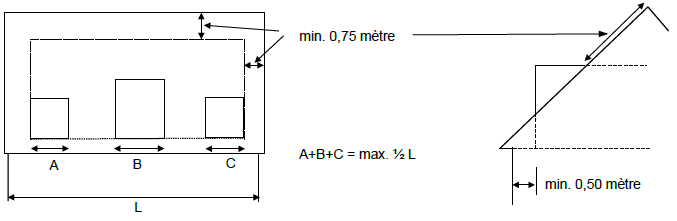
La largeur d’une ouverture, telles que lucarne, fenêtre rampante, ne dépasse pas 1,50 mètre, une loggia, dans la façade arrière ne dépasse pas 2,50 mètres. La somme des largeurs des ouvertures ne dépasse pas la moitié de la longueur de la façade et doit être inférieure à la somme de la largeur des ouvertures de fenêtres situées en dessous dans la façade concernée.

Ces ouvertures sont à dominante verticale et sont implantées avec un recul minimal de 0,75 mètre des limites latérales, des noues de la toiture et des arêtes.

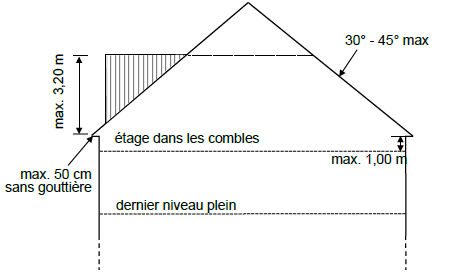
Les ouvertures (lucarnes et loggias en façade arrière) doivent observer un recul d’au moins 0,50 mètre par rapport au plan de la façade et ne contiennent aucun élément de façade.

La corniche ne peut pas être interrompue.

L’implantation des ouvertures est illustrée dans le dessin ci-après, à l’intérieur de la ligne pointillée:



Ces éléments doivent respecter une hauteur maximale de 3,20 mètres à partir du niveau de la corniche.



La hauteur corniche peut être à 1,00 mètre maximum au-dessus du niveau de la dalle supérieure du dernier niveau plein autorisé.

1. Le bourgmestre peut accorder une dérogation aux dispositions relatives au respect de l’architecture d’origine, mentionnées dans le présent article, en faveur d’une construction réservée aux activités d’utilité publique, si elles ne portent pas atteinte au voisinage immédiat.

# Art. 19 Construction principale en deuxième position

Dans les PAP QE de la zone d’habitation 1, zone d’habitation 2, zone mixte villageoise et zone mixte urbaine, aucune construction servant à l’habitation ou à une destination assimilée servant au séjour de personnes ne peut être autorisée en deuxième position.

Seules sont admises en deuxième position des constructions abritant des activités complémentaires avec l’habitat, définies dans l’article Art. 34.

# Art. 20 Profondeur d’un terrain à construire

La profondeur minimale d’un terrain à construire, mesurée à partir de la limite de la voie de desserte, est de 24,00 mètres.

# Art. 21 Crèches et structures d’accueil pour enfants

Les crèches, structures d’accueil pour enfants et établissements similaires sont autorisés dans les maisons unifamiliales isolées. Dans les zones de bâtiments et d’équipement publics et les zones d’activités, sous condition que les fonds concernés disposent d’un accès direct à une route nationale ou un chemin repris, ces structures sont autorisables également dans des constructions accolées ou appartements.

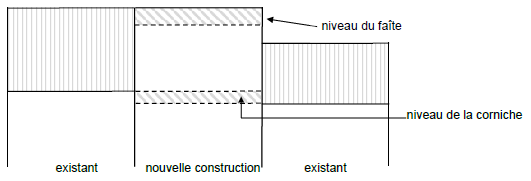
1. Les crèches, structures d’accueil pour enfants et établissements similaires sont soumis aux prescriptions suivantes:

* les établissements peuvent accueillir 30 enfants au maximum;
* 65% de ces espaces libres doivent être aménagés en tant qu’espaces verts non scellés;
* ces espaces libres privatifs doivent être situés sur les fonds propres et être directement accessibles depuis l’établissement.

1. Les surfaces couvertes par un revêtement de sol minéral, y inclus les jardins rocheux, les dalles de gazon, pavés etc. ainsi que toute surface utilisée pour le stationnement de véhicules ne sont pas considérées en tant qu’espace vert non scellé dans le sens du présent article.

# Art. 22 Constructions groupées

1. Une construction ultérieure devra s’adapter à celle(s) existante(s), en ce qui concerne l’alignement de la façade avant, la hauteur à la corniche, au faîte ainsi que la structure de la façade principale.
2. Toute construction jumelée ou en bout de bande, doit se raccorder sur une largeur minimale de 1,50 mètre à la forme de la toiture, à la hauteur de la corniche et de la faîtière et/ou à la hauteur de l’acrotère et de l’étage supérieur en retrait de la construction adjacente pour la façade donnant sur le domaine public.
3. Une dérogation relative à la hauteur à la corniche et au faîte peut être accordée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions existantes voisines existantes de maximum 1,00 mètre.



1. L’ensemble des constructions groupées doit être constitué d’entités séparées pour leur distribution intérieure. Certains locaux ou installations peuvent être organisés en commun (chauffage, garage, sous-sol, rampe d’accès au sous-sol). Un tel ensemble de constructions peut être desservi par un espace en copropriété, tel qu’une cour commune, comptant pour l’accès directe à la voie publique.
2. Plusieurs constructions sur une ou plusieurs parcelles peuvent être desservies par un espace en copropriété, tel qu’une cour commune, comptant pour l’accès direct à la voie publique et desservant plusieurs unités d’habitation ou d’entreprise. Ces conditions seront soumises aux formalités de l’enregistrement, respectivement au cadastre vertical.