



GEMEINDE RAEREN / COMMUNE DE RAEREN
GEMEINDEVERWALTUNG / ADMINISTRATION COMMUNALE
Hauptstraße 26 - B-4730 Raeren
Tel.: +32(0)87-86 69 40 - Fax: +32(0)87-85 11 69
E-mail: info@raeren.be - Internet: www.raeren.be

ANLAGE 31 - FORMULAR B

Antrag Nr. : **162/2010 KP/CZ/UC**

Ref. Urbanismus : LAP3/263/159/AK/VD

(1) BESCHLUSS ZUR GEWÄHRUNG EINER PARZELLIERUNGSGENEHMIGUNG

Das Gemeindegremium,

Aufgrund des Artikels L 1123 – 23 des Kodex der lokalen Demokratie und der Dezentralisierung .

Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau, das Erbe und die Energie;

Aufgrund des ersten Buches des Umweltgesetzbuches;

In der Erwägung, dass **LOTINVEST A.G., rue de la Régence, 58, 1000 Bruxelles**, einen Antrag auf eine Parzellierungsgenehmigung eingereicht hat, der sich auf ein in Eynatten, **Eupener Straße/Spellegasse**, gelegenes Gut bezieht, katastriert Flur **G** Nr. **161b**, betreffend die Parzellierung des besagten Gutes in **6 Lose**;

(1) In der Erwägung, dass der vollständige Genehmigungsantrag:

- bei der Gemeindeverwaltung gegen eine Abnahmebescheinigung vom 25.05.2010 abgegeben wurde;

(1)(2) In der Erwägung, dass das Gut in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter im Sektorenplan VERVIERS-EUPEN, der durch die Wallonische Regierung am 23.01.1979 angenommen worden ist und der für das vorerwähnte Gut immer noch wirksam ist, steht;

(1) In der Erwägung, dass im Antrag auf Genehmigung eine Bewertungsnotiz über die Umweltverträglichkeit enthalten ist;

(1)(2) In der Erwägung, dass der Antrag auf Genehmigung besonderen Bekanntmachungsmaßnahmen aus dem folgenden Grund unterzogen worden ist:
Artikel 330, 2°, des W.G.R.S.E.E.;

(1)(2) In der Erwägung, dass **12 Beschwerden** (11 Einzelbeschwerden und 1 Beschwerde mit 23 Unterschriften, wovon 9 ebenfalls eine Einzelbeschwerde eingereicht haben) eingereicht worden sind; dass keine Konzertierungsversammlung organisiert worden ist;

(1)(2) In der Erwägung, dass die weiter unten stehenden Dienststellen bzw. Kommissionen aus den folgenden Gründen zu Rate gezogen worden sind:

- (Dienststelle/Kommission) K.B.R.M.A.: (Grund) der Antrag wurde einem Veröffentlichungsverfahren unterzogen; dass sein am 25.06.10 angefordertes und am 13.07.10 übermitteltes Gutachten günstig ist;
- (Dienststelle/Kommission) Regionaler Feuerwehrdienst Eupen: (Grund) es handelt sich um einen Antrag auf Parzellierungsgenehmigung; dass sein am 09.06.10 angefordertes und am 02.07.10 übermitteltes Gutachten bedingt günstig ist;
- (Dienststelle/Kommission) Ministerium für Ausrüstung und Transporte: (Grund) die Parzelle befindet sich entlang einer Staatsstraße; dass sein am 09.06.10 angefordertes und am 08.07.10 übermitteltes Gutachten abschlägig ist;
- (Dienststelle/Kommission) : S.T.P., Abteilung Wasserläufe (Grund) das Grundstück befindet sich in der Nähe eines Wasserlaufs; dass sein am 09.06.10 angefordertes Gutachten mangels Vorlage als günstig gilt; dass das am 30.07.10, nach Ablauf der Frist, übermittelte Gutachten des S.T.P., Abteilung Wasserläufe, günstig ist; dass das am 30.07.10, nach Ablauf der Frist, übermittelte Gutachten des S.T.P., Abteilung Gemeindewege und allgemeine Verwaltungsaufsicht, günstig ist;(4)

(1)/(2) In der Erwägung, dass das gleichlautende Gutachten des beauftragten Beamten in Anwendung des Artikels - 107, § 2, - 109 - des vorerwähnten Gesetzbuches angefordert worden ist; dass sein Gutachten günstig ist; dass sein gleichlautendes Gutachten wie folgt verfasst und begründet ist:

In Anbetracht dessen, dass die im Rahmen der Untersuchung formulierte Reklamation oder Beobachtung begründet ist, dies für den Punkt 4:

- Die Beschreibung der Volumetrie der Gebäude ist in den urbanistischen Vorschriften nicht gut definiert worden und muss abgeändert werden;

In Anbetracht dessen, dass die im Rahmen der Untersuchung formulierten Reklamationen oder Beobachtungen nicht begründet sind, aus den durch den Projektautor dargelegten Gründen, an diejenige ich mich anschließe für die Punkte 1 bis 3 und 5 bis 7;

Auf Ebene der Legalität ist das Projekt zulässig.

Außerdem veranlasst die Untersuchung des Projektes zu folgenden Bemerkungen:

In Anbetracht der Abänderung des Projektes mit Hinsicht darauf den in Punkt 4) angeführten Reklamationen sowie den in meinem Gutachten vom 24/11/2010 gemachten Bemerkungen nachzukommen, ist das Projekt für die in Frage stehende Stelle zulässig.

Dieses Gutachten annulliert und ersetzt mein Gutachten vom 24/11/2010.

Infolgedessen,

erteile ich ein günstiges Gutachten, die Genehmigung kann erteilt werden.

In der Erwägung, dass das Gemeindegremium in seiner Sitzung vom 28.11.12 beschlossen hat, das vorliegende Gutachten dem Projektautor zukommen zu lassen mit der Bitte, den Punkt 4) der Parzellierungsvorschriften mit der Städtebauverwaltung zu besprechen;

In Anbetracht des Telefonats mit der Städtebauverwaltung, Frau Heinen, vom 28.01.13 in dem diese darauf hinweist, dass die von ihr als begründet angesehene Reklamation durch die Abänderung des Projektes berücksichtigt wurde und die Genehmigung daher erteilt werden kann;

B e s c h l i e ß t

Artikel 1

(1) - Die von **LOTINVEST A.G., rue de la Régence, 58, 1000 Bruxelles**, beantragte Parzellierungsgenehmigung wird gewährt.

(5) - Der Inhaber der Genehmigung wird:

(2) 1° alle im oben angeführten gleichlautenden Gutachten des beauftragten Beamten vorgeschriebenen Bedingungen einhalten müssen;

(6) 2° (1) die nachfolgenden Bedingungen genauestens einhalten:

1. die Bedingungen des Gutachtens des Regionalen Feuerwehrdienstes vom 02.07.10 müssen strengstens respektiert werden (s. Anlage);
2. der bestehende Graben ist im Bereich der Grabenüberfahrt mit einem Rechteckdurchlass (Breite 2,50 m, Höhe min. 1 m) auf ca. 8 m Länge zu verrohren;
3. da das Gebäude in der gemäß P.A.S.H. festgelegten kollektiven Klärzone ohne kanalisierte Abwasserableitung oder ohne Anschluss an eine betriebsfähige kollektive Klärstation liegt, müssen alle Lose mit einer Mehrkammergrube ausgestattet werden;

4. vor Beginn der Arbeiten sind folgende Garantien für die korrekte Ausführung zu gewährleisten:

- Stromverteilungsnetz (Interost)	4.076,00 €
-----------------------------------	------------

TOTAL	<u>4.076,00 €</u>
--------------	--------------------------

5. alle Hydranten müssen vor der provisorischen technischen Abnahme der Infrastruktur ausgeschildert sein;
6. alle durch die Polizei genehmigten Verkehrsschilder müssen vor der provisorischen technischen Abnahme der Infrastruktur vorhanden bzw. aufgestellt sein;
7. für alle Straßenaufbrüche muss rechtzeitig eine besondere Genehmigung bei der Gemeindeverwaltung beantragt werden. Je nach Lage des Grundstücks muss der archäologische Dienst der deutschsprachigen Gemeinschaft, Gospertstraße 1-5, 4700 Eupen, Tel. 087/596382, vor Beginn der Bauarbeiten benachrichtigt werden. Keinerlei Gegenstände, die im öffentlichen Grund und Boden gefunden werden, dürfen anlässlich von Bauarbeiten durch Privatleute entwendet werden;

8. die Genehmigung wird unbeschadet Privatrecht Dritter und der sonstigen bestehenden gesetzlichen Vorschriften, nach Maßgabe der eingereichten Vorlagen, erteilt.

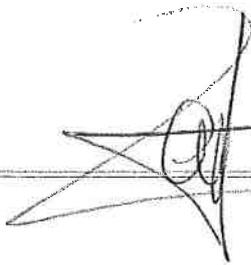
Artikel 2

- Eine Ausfertigung des vorliegenden Beschlusses wird dem Antragsteller und dem beauftragten Beamten im Hinblick auf die etwaige Ausübung dessen Beschwerderechts übermittelt.

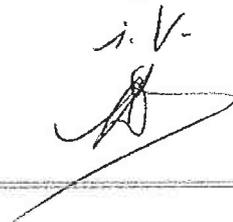
Raeren, den 06. Februar 2013

FÜR DAS KOLLEGIUM:

Der Gemeindesekretär



Der Bürgermeister



- (1) Unzutreffendes bitte streichen.
(2) Zu streichen oder radieren, wenn es nicht der Fall ist.
(3) Die Vorschriften des kommunalen Raumordnungsplans, der regionalen oder kommunalen Städtebauordnung, von denen der Antrag auf Genehmigung abweicht, bitte angeben.
(4) Gegebenenfalls mit einem oder mehreren Strichen vervollständigen.
(5) Zu streichen oder radieren, wenn die Genehmigung nicht erteilt wird.
(6) Gegebenenfalls durch das Gemeindegremium auszufüllen.
(7) Für jede Phase außer der ersten das Ausgangsdatum der fünfjährigen Verfallsfrist angeben.
(8) Die faktischen und rechtlichen Tatsachen, die zur Unterstützung der Entscheidung herangezogen wurden, angeben.

Akte n°

Kadasterauszug

FLUR G

N° 161 B

Masstab

Siehe Planobjekt

Datum

17 dezember 2009

abgeändert am 5 februar 2010

abgeändert am 23 mai 2011

abgeändert am 18 januar 2012

Genehmigungen

Genehmigt durch das
Schöffenkollegium am :

Bürgermeister

Stadtsekretär

Unterschrift

Fr. MARECHAL.

PROVINZ LÜTTICH
GEMEINDE :

Gemeinde Raeren
Sekretariat Bauamt

27 April 2012

RAEREN 2 / EYNATTEN /

eingegangen

BAUHERR

LOTINVEST A.G. / 
vertreten durch H. Ph. HELLEPUTTE

Rue de la Régence, 58
1000 BRUXELLES

SITUATION

EUPENERSTRASSE
und SPELLEGASSE

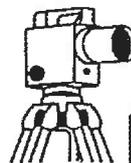
BAUVORHABEN

PARZELLIERUNGSPROJEKT

ÜRBANISTISCHE VORSCHRIFT



rue de Visé 43
4607 Dalhem
Tél. 04 379 45 55



MB

Bureau d'études
MARECHAL & BAUDINET
Géomètres-Experts

EINLEITUNG

Diverse Reglements

Vorliegendes Heft der städtebaulichen Vorschriften und der Parzellierungsplan ergänzen sich gegenseitig. Alle Übertragungs- oder Teilungsurkunden die ein Los der hier angesprochenen Parzellierung zum Gegenstand haben, müssen auf die Existenz des vorliegenden Lastenhefts der städtebaulichen und ästhetischen Vorschriften hinweisen und den neuen Rechtsnachfolgern den Respekt derselben auferlegen.

Die Einhaltung der nachfolgend angeführten Bedingungen befreit die Ankäufer oder Rechtsnachfolger weder von der Verpflichtung, sich allen notwendigen Normen und Regeln in Bezug auf Technik, Hygiene, Komfort usw. zu unterwerfen, noch sich allen anderen im Bürgerlichen Gesetzbuch, von der Gemeinde usw. vorgegebenen Vorschriften zu unterwerfen.

So wird sich außerdem für alle in den Parzellierungsvorschriften oder den Plänen nicht angesprochenen Punkte auf das Wallonische Gesetzbuch für Raumordnung, Städtebau, Kulturerbe und Energien bezogen.

Dies ist unter anderem der Fall für die Städtebaugenehmigungen. Es wird daran erinnert, dass jede Abänderung die vormals durch Abänderung der Parzellierungsgenehmigung vorgenommen werden musste, jetzt mittels Abänderung der Städtebaugenehmigung vorgenommen wird (Artikel 109 der Übergangs- und der Schlussbestimmungen des Dekrets vom 30/04/2009 – Anlage 11 des WGRSEE – Version vom 01/09/2010).

Im Fall von Widersprüchen zwischen den vorliegenden besonderen städtebaulichen Bestimmungen und den allgemeinen Bestimmungen des WGRSEE, sind diejenigen Bestimmungen anwendbar, die die meisten Einschränkungen enthalten.

Die Verweigerung der Städtebaugenehmigung kann nicht gegen den Verkäufer geltend gemacht werden, um die Auflösung der Akten zu bewirken.

Allgemeine Bemerkung

Die vorliegenden Vorschriften bestimmen die Werte der verschiedenen Parameter der zukünftigen Installationen (Abstand, Höhen, Dachschrägen, ...).

Die Tatsache, dass ein Projekt diese Vorschriften respektiert, bedeutet nicht, dass die Städtebaugenehmigung automatisch erteilt wird. Die Kommunalbehörden behalten sich das Recht vor, das Projekt unter dem Blickwinkel von dessen Einfügung in das lokale Umfeld und der Gestaltung der Örtlichkeiten zu begutachten.

Anhaltung zur dauerhaften Entwicklung

Im Rahmen der dauerhaften Entwicklung, ist es angebracht darauf hinzuweisen, dass die Wallonische Region zahlreiche Anreize zur Verwirklichung von alternativen Techniken für

eine Reihe von Ausrüstungen anbietet (u.a. : solare Warmwassererhitzer, best-isolierende Fensterscheiben, Isolierung des Mauerwerks, Dachisolierung, Ventilation mit Wärmerückgewinnung, ...). Um Kenntnis der angebrachtesten Techniken zu nehmen und sich über die verfügbaren Subsidien zu informieren, kann man sich an das nächstgelegene Energieschalter wenden.

Umkreis der Parzellierung

Die 6 Lose die auf dem Parzellierungsplan wiedergegeben sind, bilden die Gesamtheit des Eigentums des Parzellierers und demzufolge den Umkreis der Parzellierung.

Dimensionierung der Parzelle

Die genaue Flächengröße der verkauften Parzelle wird definitiv durch die Vermessung und die Anbringung der Grenzsteine festgelegt, die auf Kosten des Ankäufers durch den Landmesser-Gutachter vorgenommen werden, der Urheber des Parzellierungsprojektes ist.

Der Plan der verkauften Parzelle wird der notariellen Kaufurkunde als Anlage beigefügt. Er gibt die maximale Implantation des zu errichtenden Gebäudes an.

Der der notariellen Kaufurkunde beigefügte Plan bindet die Parteien und wird im Fall von Einwänden bezüglich der Begrenzung oder der Flächengröße der verkauften Immobilie dem Schiedsspruch des Landmessers überantwortet, der den Plan aufgestellt hat, welcher souverän und in letzter Instanz entscheidet, ohne Inanspruchnahme jeglicher sonstiger Formalitäten.

1. BESTIMMUNG

Die Parzellierung ist reserviert :

- für die Lose 1 und 2 : zur Errichtung eines Appartementgebäudes, mit Geschäftsflächen und/oder Büros und Garagen im Erdgeschoss, und/oder Seniorenwohnungen (zugänglich für Personen mit reduzierter Mobilität). Auf den Etagen sind Wohneinheiten und/oder Büros zulässig. Es besteht ebenfalls der Wunsch, für die Lose 1 und zwei, ein oder zwei Wohneinheiten zu entwickeln, die älteren Personen angepasst sind.

- für die Lose 3 bis 6 : zur Errichtung von Wohnhäusern mit permanentem Residenz- und Einfamilienhaus-Charakter (nur eine einzige Wohneinheit wird pro Los erlaubt).

Für die Lose 3 bis 6 werden Gebäulichkeiten die zur Ausübung von liberalen Berufen dienen gestattet, jedoch nur wenn diese Funktion sekundär zu den Wohnzwecken gefügt wird und insofern die dafür genutzte Fläche nicht 40% der bewohnbaren Fläche übersteigt.

Es ist ausdrücklich untersagt, Schankstätten und Industrieunternehmen zu errichten und zu betreiben. Unternehmen, die als gesundheitsschädlich, gefährlich oder störend betrachtet werden sind verboten ; das Gleiche gilt für Fahrzeugparks, die Installation von Wohnwagen, Zeltplätzen und Depots gleich welcher Art.

Die Brennstofftanks und Regenwasserzisternen müssen obligatorisch eingegraben sein oder sich im Gebäudeinnern befinden. Es wird daran erinnert, dass ein Brennstofftank mit einem Fassungsvermögen von 3.000 Litern oder mehr zwingend eine Genehmigung seitens der Gemeinde Raeren bedarf.

2. ZERSTÜCKELUNG

1° Modalitäten der Aufteilung

a) In eine bestimmte Anzahl Lose

Bezüglich der Unterteilung der Lose werden die Ankäufer von Artikel 109 der Übergangs- und Schlussbestimmungen des Dekrets vom 30/04/2009 – Anlage 11 des WGRSEE – Version vom 01/09/2010 Rechnung tragen.

2° Zusammensetzung eines jeden Loses

Ein jedes Los umfasst :

a) Eine Bauzone

Die Implantation der zu errichtenden Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) muss obligatorisch innerhalb dieser Zone liegen.

Die Zeichenerklärung auf dem Parzellierungsplan erläutert genau die obligatorische Ausrichtung der Gebäude für das Hauptgebäude sowie die Richtung des Dachfirstes des Hauptgebäudes.

Das Hauptgebäude wird ebenfalls gemäß der Zeichenerklärung parallel implantiert und zwar an der Vorderseite der Bauzone.

Der Dachfirst des Nebengebäudes wird sich parallel oder im rechten Winkel zur Achse des Firstes des Hauptgebäudes befinden, wobei (für die Nebengebäude) ebenfalls ein Flachdach erlaubt ist.

Die Treppen, Außeneingangstreppen, Gräben, Zisternen, Kontrollschächte, Kanalisationen können außerhalb der Bauzone verlegt werden, wobei jedoch die Auflagen des Bürgerlichen Gesetzbuches, der Baugenehmigungen und die diesbezüglichen Vorschriften eingehalten werden müssen.

Nutzungsfläche

Die Nutzungsfläche der Parzelle für die Gebäude ist auf dem Parzellierungsplan angegeben.

b) Abstandsbereiche

Die Tiefe des Abstandsbereichs wird bestimmt durch die Fluchtlinie und auf dem Parzellierungsplan markiert.

Diese Abstandsbereiche sind dazu bestimmt mit Rasen versehen oder mit einheimischen Bäumen oder Sträuchern bepflanzt zu werden (diesbezüglich, für genauere Vorgaben, siehe Kapitel 3. **MAßE UND AUSSEHEN DER GEBÄUDE UND INSTALLATIONEN § 9° Anpflanzungen und Einzäunungen**).

Für die Lose 3 bis 6 werden diese die Zufahrtswege und die dafür strikt notwendigen Arbeiten beinhalten.

Für die Lose 1 und 2 sieht der Parzellierungsplan eine bedeutende Parkfläche vor, da das Erdgeschoss dieser Lose für Geschäfts- und/oder Büroflächen und/oder Seniorenwohnungen (zugänglich für Personen mit reduzierter Mobilität) reserviert ist.

Er sieht für diese beiden Lose ebenfalls doppelte Zugänge vor.

Die Ankäufer dieser Lose werden sich für deren Gestaltung vom Parzellierungsplan leiten lassen, Gestaltung die auf ihre Kosten vorgenommen wird, wobei die doppelten Zugänge unabdingbar sind.

Für die Gesamtheit aller Lose werden die Zugangswege (und die Parkzonen) mit durchlässigen Materialien realisiert.

Für die Lose 3 bis 6 muss in dem Abstandsbereich ebenfalls ein Parkplatz angelegt werden und wenn die Ausübung eines liberalen Berufs vorgesehen ist, **muss dort noch ein zusätzlicher Parkplatz** angelegt werden.

c) ein Hof-, Garten- und Anbaubereich in Anwendung von Artikel 262 des W.G.R.S.E.E., Version vom 22. September 2009 (inoffizielle Version).

Dieser Bereich ist hauptsächlich für Anpflanzungen und Rasen reserviert.

Erlaubt sind, auf wenigstens **2 Meter Abstand** zur Parzellengrenze :

- die Bodengestaltung konform mit der Bestimmung der Bauzone durch Anlegen von Terrassen, Pflanzkübeln, Wasser- und Zieranlagen. Die Gesamtfläche der Wasseranlage darf 25 m² nicht übersteigen.
- das Aufstellen von Gartenmöbeln, wie Bänke, Tische, Sitzmöglichkeiten, Feuerstellen, Pergola, mit einer maximalen Höhe von 2,50 m.
- das Aufstellen von Kandelabern und Beleuchtungspfeilern, wobei der den von Lampen erzeugte Lichtkreis am Boden nicht über die gemeinschaftliche Grenze hinausgehen darf.
- ein Gartenhaus mit einer maximalen Grundfläche von 20 m², einer maximalen Kandelhöhe von 2,50 m und 3,50 m bis zum Dachfirst, gemessen in Bezug auf das natürliche Niveau des Grunds und Bodens und welches aus den gleichen Materialien wie das Hauptgebäude errichtet wird, oder aus Holz im Naturton.

Es wird darauf hingewiesen, dass Kleintierzucht verboten ist.

- ein Treibhaus, welches die gleichen Charakteristiken wie das Gartenhaus aufweist, jedoch aus durchsichtigem Glas angelegt ist und ebenfalls eine maximale Grundfläche von 20 m² aufweist.

Die Dächer der Garten- bzw. Treibhäuser werden Satteldächer sein, mit einer maximalen Neigung zwischen 15° und 45°, wobei die Neigung gleich und von gleicher Länge sein muss.

Auf wenigsten **3 Meter Abstand** zur Parzellengrenze sind erlaubt :

- ein Außenschwimmbad mit einer maximalen Flächengröße von fünfzig Quadratmetern (50 m²), sowie gleich welche dieses Schwimmbad umgebende Sicherheitsanlage mit einer maximalen Höhe von zwei Metern (2 M), und das die für diese Anlage notwendigen Ausschachtungsarbeiten keinerlei nennenswerte Änderung des natürlichen Bodenreliefs für den Rest des Anwesens nach sich zieht : die Schwimmbäder können mit einem teleskopischen Schutzdach mit leichter und zusammenfaltbarer Struktur versehen werden, welches deren Fläche bedeckt, insofern die Höhe dieses Schutzdaches nicht zwei Meter (2 M) übersteigt.

Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in dem Hof- und Gartenbereich errichteten Volumen in keinem Fall als Garagen oder Carports genutzt werden dürfen.

d) Seitliche freie Bereiche

Die seitlichen freien Bereiche sind auf dem Parzellierungsplan definiert.

Dieser Bereich ist ausschließlich für Anpflanzungen oder dem Anlegen von Rasenflächen bestimmt, wobei die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches in Bezug auf Anpflanzungen genauestens zu beachten sind.

e) Miteigentumsrecht-Grenzzäune

Für die Gebäudeteile die auf der Grenze der Lose (Lose 3 und 4 und 5 und 6) errichtet wurden, werden alle Fassaden im gleichen architektonischen Charakter behandelt und es kann keinerlei Mauer als wartender Giebel zugelassen werden.

Jedes Doppelhaus wird Gegenstand einer einzigen Anfrage auf Baugenehmigung sein, und zwar in Form eines „Gesamtbauplans“.

Die Aufmerksamkeit wird hier auf die Anordnungen des Bürgerlichen Gesetzbuches in Bezug auf direkte und schräge Sichten gelenkt (Artikel 478).

3. MAßE UND AUSSEHEN DER INSTALLATIONEN

1° Standort

Der Standort der Gebäude und das Anlegen der Außenanlagen werden das Bodenrelief respektieren und sich den landschaftlichen Gegebenheiten, bebaut und un bebaut, sowie der Parzellengrundlage anpassen.

Für die Lose 1 und 2 liegt das Grundstück unterhalb des Straßenniveaus ; das Erdgeschoss muss hier maximal auf Straßenniveau liegen und maximal auf dem Niveau + 0,50 m, wobei als Referenz das Niveau der gemeinschaftlichen Zufahrtsstraße dient (die Konstrukteure werden sich an den sich auf dem Parzellierungsplan befindlichen Schnitten inspirieren.

Für die Lose 3 bis 6 wird das Niveau des Erdgeschosses über das Niveau des natürlichen Erdreichs liegen, mit einem Minimum von + 0,30 m und einem Maximum vom 0,50 m, berechnet geradeaus vom Eingang des Wohngebäudes.

Die Aufmerksamkeit der Ankäufer der Lose 1 und 2 wird auf die Tatsache gelenkt, dass aufgrund des Bachverlaufs vor diesen beiden Losen, die Realisierung von Kellern verboten ist.

2° Volumetrie

Die Hauptgebäude

- für das Los 1 : muss diese zwei verschiedene Hauptvolumen vorweisen, so wie auf dem Parzellierungsplan angegeben, wobei das Hauptvolumen zur Seite der Parzelle 175 X eine zwischen 0,50 m und 1,00 m niedrigere Höhe gegenüber dem Dachfirst des anderen Hauptvolumens aufweisen wird.

Die Höhe unter der Dachrinne des größten Hauptvolumens wird auf zwei freien Niveaus gleich sein, und kann ein drittes Niveau umfassen, welches ins Dachvolumen versetzt sein kann.

Dessen Höhe unter der Dachrinne wird zwischen 5,50 m und 7,20 m liegen und dessen Dachfirst ist auf 10,20 m begrenzt, gemessen ab dem Niveau des Erdgeschosses (Seite Eupener Straße).

- für das Los 2 : die Höhe unter der Dachrinne des Hauptvolumens wird auf zwei freien Niveaus gleich sein und kann ein drittes Niveau umfassen, welches ins Dachvolumen versetzt sein kann.

Dessen Höhe unter der Dachrinne wird zwischen 5,50 m und 7,20 m liegen und dessen Dachfirst ist auf 10,20 m begrenzt, gemessen ab dem Niveau des Erdgeschosses (Seite Eupener Straße).

Was diese beiden Lose betrifft, werden die Ankäufer sich direkt an den Profilen inspirieren, die auf dem Parzellierungsplan wiedergegeben sind und die alle Angaben bezüglich der Volumetrie sowie der Gestaltung dieser Volumen enthalten.

- für die Lose 3 bis 6 : die Höhe unter der Dachrinne des Hauptvolumens wird wenigstens auf zwei Niveaus gleich sein, wovon eines teilweise ins Dachvolumen versetzt sein kann und wovon maximal zwei freie Höhen sind.

Die Höhe unter der Dachrinne des Hauptvolumens wird bei minimal 3,70 Meter und maximal 5,50 m in Bezug auf das Erdgeschoss liegen (Eingangstür zur Straßenfront hin).

Die Hauptgebäude werden gerade Satteldächer haben, deren Gefälle und Schrägen-Länge sozusagen gleich sind und für das Los 1 und 2 wird die größte Länge des Gebäudes parallel zur Richtung des Dachfirstes liegen.

Die Nebengebäude

* Länge Giebel : Die Länge des "sichtbaren" bzw. aus dem Erdreich herausragenden Giebels darf 12 Meter nicht überschreiten
S. S. 7.
6

Diese werden nur ein einziges Niveau haben und neben dem Hauptgebäude liegen oder damit verbunden sein.

Die eventuellen Nebengebäude werden ein Schrägdach mit einer oder zwei Schrägen oder ein Flachdach haben und neben dem Hauptgebäude liegen oder damit verbunden sein.

3° Gestaltung der Volumen

Für das Los 1,

Im Erdgeschoss : die Tiefe des Gebäudes muss die Tiefe der Bauzone respektieren, so wie diese auf dem Parzellierungsplan definiert ist, und zwar maximal 15 Meter;

Auf den Etagen : die Tiefe des Gebäudes wird auf 12 Meter begrenzt.

Für das Los 2,

Im Erdgeschoss : die Tiefe des Gebäudes muss die Tiefe der Bauzone respektieren, so wie diese auf dem Parzellierungsplan definiert ist, und zwar maximal 14 Meter;

Auf den Etagen : die Tiefe des Gebäudes wird auf 12 Meter begrenzt.

Was diese beiden Lose betrifft, werden die Ankäufer sich direkt an den Profilen inspirieren, die auf dem Parzellierungsplan wiedergegeben sind und die alle Angaben bezüglich der Volumetrie sowie der Gestaltung dieser Volumen enthalten.

Für die Lose 3 bis 6,

Um ein gutes Verhältnis zwischen der Volumetrie des Daches und dem Mauerwerk zu bewahren wird die Tiefe des durch ein Satteldach bedeckten Giebels auf maximal 11 Meter begrenzt.

Die architektonische Gesamtheit wird durch einfache Volumen geschaffen, die kombiniert werden können. Von vornherein ist jegliche Abstufung des Basisvolumens ausgeschlossen, die aus Verflechtungen der Dächer die nicht miteinander verbunden sind hervorgehen.

Über das einzige Hauptvolumen hinaus, sind ebenfalls zugelassen : ein einziges gesondertes oder mit dem Hauptvolumen verbundenes Nebenvolumen und ein einziges angelehntes oder anhängendes Nebenvolumen.

Die eventuellen Nebenvolumen werden (ein jedes) eine minimale Flächengröße von zwanzig (20) Quadratmetern haben und eine maximale Flächengröße die sich sehr stark der Hälfte der Flächengröße des Hauptgebäudes am Boden annähert. Das Niveau der Dachrinnen der Nebengebäude wird bedeutend niedriger sein als dasjenige der Hauptvolumen, ohne jedoch jemals unter 2 Meter zu liegen.

Die Verbindung zwischen dem Hauptvolumen und dem Nebenvolumen kann auf jegliche Art und Weise vorgenommen werden, die einen „leichten“ oder übergehenden Charakter aufweist. Somit sind zugelassen : Glasdurchgang, ein Flachdach, eine Mauer oder ein

Mäuerchen, Anpflanzungen ... insofern sie mit den Farbtönen und Texturen der in den besonderen Vorschriften angenommenen Materialien harmonieren.

Für die Verbindungselemente sind folgende Höhen zu respektieren :

- Glasdurchgang : die Höhe des Firstes ist auf jeden Fall mindestens 50 Zentimeter niedriger als der First des Nebenvolumens und im Falle eines Flachdachs 50 Zentimeter niedriger im Vergleich zum fertigen Niveau des Akroterions.
- Flachdach : dessen Höhe darf nicht die untere Höhe der Dachrinnen des Nebenvolumens übersteigen (im Falle eines Satteldachs, wird sie in allen Punkten – gemäß der architektonischen Zusammensetzung – niedriger sein, und im Falle eines Flachdachs, niedriger als das fertige Niveau des Akroterions).
- Mauer oder Mäuerchen : diese wird aus einer horizontalen Grundlage bestehen, deren Höhe 50 Zentimeter niedriger als der Dachrand des Nebenvolumens sein wird (im Falle eines Satteldachs, in allen Punkten niedriger – gemäß architektonischer Zusammensetzung, im Falle eines Flachdachs niedriger als das fertige Niveau des Akroterions), Abstand der vermessen wird ausgehend von dem rechten Winkel der sich beim Zusammentreffen dieser Mauer/dieses Mäuerchens mit der Giebelmauer des Nebenvolumens ergibt.
- Anpflanzungen : Hecke mit einer beschnittenen maximalen Höhe von 2 Metern.

4° Dächer

Die Dächer werden sich harmonisch in die Grundform der lokalen traditionellen Dächer einfügen. Sie werden keine markanten Überhänge aufweisen, noch hervorstechende Elemente, welche die hauptsächliche Volumetrie zerstören.

Die Hauptgebäude werden gerade Satteldächer haben, deren Gefälle und Schrägen-Länge sozusagen gleich sind und für das Los 1 und 2 wird die größte Länge des Gebäudes durch die Richtung des Dachfirstes definiert.

Für die Lose 1 und 2

Die Dächer der Hauptgebäude werden ein Gefälle zwischen 30° und 40° aufweisen.

Für die Lose 3 bis 6

Die Dächer der Hauptgebäude werden ein Gefälle zwischen 35° und 45° aufweisen.

Die Nebengebäude werden entweder :

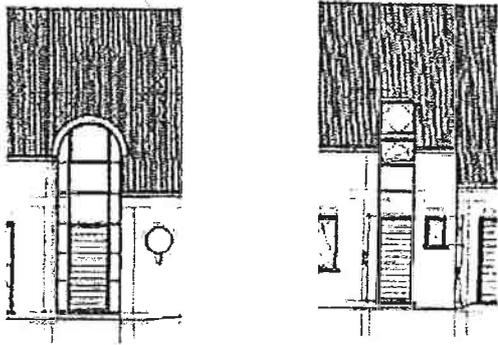
- ein Schrägdach mit einer oder zwei Schrägen aufweisen ;
- ein Flachdach haben ;
- im Falle von Nebengebäuden, deren Dach zwei Schrägen aufweist, werden diese das gleiche Gefälle haben, wie das Dach des Hauptgebäudes. Wenn das Dach des Nebengebäudes nur eine Schräge aufweist, so kann diese von dem Gefälle des Dachs des Hauptgebäudes abweichen ;
- im Falle der Errichtung einer Veranda und/oder eines Wintergartens, die als Nebengebäude

angelegt werden, wird eine Schräge vom 0 bis 5° als Ausnahme toleriert.

Die Dächer sollen wenn eben möglich ohne Überhang realisiert werden. Ein maximaler Überhang von 10 Zentimetern zu den Giebeln und 30 Zentimeter zu den Fassaden werden unter der Bedingung toleriert, dass die Dachränder und die Zinkbleche diskret bleiben.

Die im Obergeschoss gelegenen Räumlichkeiten, die im Dach gelegen sind, erhalten ihren Lichteinfall durch die Giebelseite oder durch Fenster, die tiefer gelegen sind als die Dachrinne oder auch noch durch Fenster die in der Dachschräge angebracht werden.

Man kann sich ebenfalls Fenster vorstellen, die das Gesims innerhalb der Fassade überragen, gemäß den nachfolgenden beiden Beispielen :



Die zusammengenommene Fläche der architektonischen Elemente die einen Vorsprung bilden oder die zurückgesetzt sind, dürfen nicht 5 Prozent der gesamten Fläche der Dachseite übersteigen, an der sie angebracht sind.

Alle verwendeten Materialien sollen vorzugsweise die gleichen Farbtöne wie die Dachabdeckung haben.

Die Glasdurchgänge aus glattem transparentem Glas mit dunkeln Profilen sind im Dach erlaubt, insofern sie sich auf gleicher Ebene mit dem Gefälle des Daches befinden und als nebensächlich zur Fläche dieser Dachseite angesehen werden können.

Für die Flachdächer sind lichtdurchlässige Kuppeln erlaubt.

Die Vorrichtungen für die Entsorgung der Regenwässer werden in grauer Zinkfarbe sein und sich an die Form der traditionellen halbmondförmigen Dachrinnen anlehnen.

Es werden so wenig Schornsteinköpfe wie möglich angebracht und sie werden in der Nähe des Dachfirstes angebracht. Die dafür verwendeten Materialien sind entweder diejenigen der Fassadenverkleidung oder aber Schiefer im Farbton der Dachverkleidung.

Walmdächer oder Mansardendächer sind nicht erlaubt.

Dächer mit ausgefallenen Formen und umgekehrten Gefälle sind ebenfalls nicht erlaubt.

5° Materialien

a) Verkleidungen des Mauerwerks

Es werden maximal zwei verschiedene Materialien für die Verkleidung der Außenmauern zur Verfügung gestellt. Diese werden wie folgt realisiert :

- entweder in Naturstein : kleiner Granit, blasser Sandstein oder Kalkstein mit regionalem Charakter, die in horizontaler Grundlage angebracht werden, wobei dafür regionale Apparaturen verwendet werden.
- oder in einem lokalen Ziegelstein in dunkler Farbe – rot-braun-violetter Ton oder ein getünchter oder mit Rauhputz versehener Ziegelstein.

Die gebrannten Ton-Ziegelsteine werden rustikal, rauh und nicht glänzend sein, in horizontaler Lage angebracht und in einer nicht hervortretenden Farbe eingefügt.

Die Wahl von Betonblöcken als Außenverkleidung erfordert äußerste Sorgfalt bei der Anbringung dieser Verkleidung, sowohl von der Qualität des Einfugens (passender Farbton), als auch auf dem Niveau der allgemeinen Textur des Mauerwerks durch den Respekt des verwendeten Materials. Die Betonblöcke müssen speziell für die Verwendung als Außenverkleidung hergestellt worden sein.

Die grundlegenden Bestandteile des Mauerwerks sollten im Mauerverband nicht 19 Zentimeter und in der Höhe nicht 9 Zentimeter übersteigen. Ein größeres Format (39 x 19) darf nur unter der Bedingung benutzt werden, dass es abwechselnd zum Format 19 x 9 im Gesims verwendet wird. Ein Muster des Baumaterials muss der Anfrage zum Erhalt der Städtebaugenehmigung beigelegt werden.

Der Rauhputz wird von neutraler Farbe sein und in der Palette von Elfenbein oder Grau Beige gewählt werden. Jeder andere Farbton ist einer vorherigen Anfrage an den Städtebaudienst der Gemeinde Raeren unterworfen.

Dieser Anstrich wird spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Anbringung des Daches vorgenommen.

Schiefer als Mauerverkleidung ist unter folgenden Bedingungen erlaubt :

- dass er in die globale Gestaltung des Gebäudes eingebunden ist ;
- dass er ein nebensächlicher Bestandteil der Gestaltung bleibt ;
- dass er kleinformatig ist ;
- dass er gezwungenermaßen für das Dach verwendet wird ;
- dass er nicht zu dekorativen Zwecken verwendet wird ;
- dass er auf die Fassade begrenzt wird, die der Witterung am meisten ausgesetzt ist und auf der ganzen Fläche angebracht wird.

Holzplanken als Mauerverkleidung sind unter folgenden Bedingungen erlaubt :

- dass sie in die globale Gestaltung des Gebäudes eingebunden sind ;
- dass sie ein nebensächlicher Bestandteil der Gestaltung bleiben, es sei denn die

- architektonische Seite würde dieses rechtfertigen ;
- dass sie von zurückhaltender Farbe sind (Farbton des natürlichen behandelten oder unbehandelten Holzes), sodass helle Farben und/oder glänzende Farben nicht gestattet sind.

Zinkverschalungen sind ebenfalls erlaubt (behandelt oder nicht).

b) Stützmauer

Eine Stützmauer wird zwischen den Gebäuden der Lose 1 und 2 angelegt.

Ab dem Erdgeschoss des Loses 1 wird die Mauer eine maximale Höhe von 2,60 m haben, hin zum Los 2. Der obere Teil der Mauer wird entweder abstufend oder horizontal angelegt. Die Mauer wird darüber hinaus um ein Schutzgitter erhöht.

Die Ankäufer werden sich direkt an den Profilen inspirieren, die auf dem Parzellierungsplan wiedergegeben sind und die alle Angaben bezüglich der Einpflanzung und der Höhe der Stützmauer enthalten.

Die für deren Verkleidung benutzten Materialien werden entweder die gleichen wie die für das Mauerwerk der auf den Losen 1 und 2 errichteten Gebäude sein oder Steinpackungen mit Maschendraht.

Sollte das Mauerwerk der Lose 1 und 2 unterschiedlich sein, wird derjenige Bauherr, der die Stützmauer zuerst anbringt deren Normen vorgeben.

Der zweite Bauherr wird anfänglichen Materialien respektieren um die Stützmauer fertigzustellen und somit gewährleisten, dass sie in ihrer Gesamtheit ein einheitliches Bild ergibt.

c) Schreinerei-Elemente

Diese Elemente sind aus Holz oder jeglichen sonstigen gefärbten oder angestrichenen Materialien. Die Farben sind zurückhaltend : metallisch aussehende Fensterrahmen sind verboten.

d) Materialien für die Dachverkleidung

- entweder Natur- oder Kunstschiefer in dunkelgrauer Farbe ;
- oder auch vorpatinierter Zink oder mittelgrauer bis anthrazitfarbener Zink ;
- oder auch dunkelgraue nicht glänzende Dachziegel ;
- oder auch helles, glattes durchsichtiges Glas zusätzlich zu den hiervor angegebenen Materialien, im Falle eines Glasdurchgangs, einer Veranda oder von Solarsensoren.

Thermische Solar- oder Fotovoltaiksensoren gemäß den Bestimmungen des Artikels 262 § 2 des WGRSEE sind unter folgenden Bedingungen erlaubt :

- dass die gesamten Zellen entweder in die Dachfläche eingebaut oder mittels einer Halterung daran befestigt sind; in diesem Fall darf die Gesamtheit der Superstruktur nicht 0,30 m Dicke übersteigen.

- dass die angebrachten Zellen zusammengefügt eine rechteckige Form aufweisen ;
- dass sie nirgendwo über die Dachfläche hinausragen ;
- dass sie die Parallelität der Flächen und Linien des Gebäudes sowie des Daches berücksichtigen.

6° Die Maueröffnungen

Alle Maueröffnungen werden charakterisiert durch eine vertikale Dominanz und werden insgesamt eine kleinere Fläche als die geschlossenen Teile des Mauerwerks beanspruchen, darin nicht einbegriffen die Dachflächen (jedenfalls Rechnung tragend von des Orientierungsbesonderheiten, der Notwendigkeit des Lichts und der Sichten, sowie von dem Verhältnis privat- und öffentlichem Raum.)

Im Falle einer äußerst zeitgenössischen Architektur, können die Maueröffnungen ebenfalls durch eine horizontale Dominanz charakterisiert sein.

7° Garagen oder Carport

Für die Lose 1 und 2

Die Garagen werden auf gleicher Höhe mit dem Erdgeschoss liegen mit einem privaten Zufahrtsweg.

Für die Lose 3 bis 6

Mindestens eine Garage oder ein Carport, in denen wenigstens ein Auto untergestellt werden kann, muss für jede Wohneinheit vorgesehen werden.

Freistehende Garagen oder Carports im hinteren Teil der Parzellen, die außerhalb der Bauzone liegen sind nicht erlaubt.

Die Zufahrt zu den Garagen oder den Carports wird auf gleicher Höhe mit dem Erdgeschoss liegen (gemessen an der Eingangstür) und mindestens auf dem Niveau – 0,30 m in Bezug auf die Straße und gemessen geradeaus vom Garageneingang.

Die Garagen werden zwangsläufig in der Vorderfront gelegen sein.

8° Änderung des Bodenreliefs

Die Pläne die der Anfrage zur Städtebaugenehmigung beigelegt sind, müssen die Verläufe der natürlichen sowie des bearbeiteten natürlichen Grunds und Bodens wiedergeben (Erhebung, Schnitte, Pläne, Einpflanzung) mit den Bezifferungsangaben.

Für die Lose 1 und 2

Der bearbeitete Grund und Boden wird sich an den in dem Parzellierungsplan wiedergegebenen Profilen inspirieren.

Für die Lose 3 bis 6

Die Gebäulichkeiten werden so angelegt, dass sie das natürliche Niveau des Grunds und Bodens respektieren.

Damit sind alle Aufschüttungsarbeiten nicht gestattet, die durch ungenügende Ausschachtung auf Kellerniveau hervorgerufen werden, oder eine nicht angepasste Garage, die teilweise im Untergeschoss angelegt ist die Konsequenz nach sich zieht, den Neubau auf einen „Hügel“ zu setzen.

Es werden nur allgemeine Änderungen des natürlichen Grunds und Bodens zugelassen, insofern sie unmittelbar an das Gebäude angrenzen und zum Zweck haben, den Zugang der Wohnräume zu dem natürlichen Grund und Boden zu ermöglichen.

Was sie Aufschüttung/Ausschachtung in dem Bereich des Hofes und des Gartens betrifft (hinterer Bereich der Bauzone und der hintere Bereich der Parzelle) so wird das Niveau im hinteren Bereich der Bauzone maximal + 0,50 m über dem Niveau des natürlichen Grunds und Bodens liegen um an der hinteren Grundstücksgrenze auf das natürliche Niveau auszulaufen.

9° Anpflanzungen und Einfriedigungen

a) Einfriedigungen

Die Einfriedigungen werden konform mit den Vorschriften **des ministeriellen Rundschreibens vom 14. November 2008** sein. Demzufolge werden sie im Rahmen der gegenwärtigen Parzellierung gezwungenermaßen aus Hecken bestehen, die eine oder mehrere einheimische Laubarten umfassen, die mit der Umwelt in Einklang stehen. **Die Wahl dieser einheimischen Essenzen wird sich nach den diesbezüglichen Gemeindevorschriften richten.**

a.1) Einfriedigung entlang der Straße

Die Pflanzenanzahl pro laufendem Meter wird von der gewählten Pflanzenart abhängen, und zwar derart, dass ein durchgehender Wall gewährleistet wird, einzig und allein ausgenommen der Notwendigkeit eines begrenzten Zugangs.

Sie ist den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches unterworfen, und zwar : sie wird mit einem Abstand von 50 Zentimetern ab der Straßengrenze angepflanzt.

Um die Sicherheit der Haustiere zu gewährleisten, kann in der Hecke ein unsichtbarer Zaun eingearbeitet werden, bestehend aus grünen plastifizierten Pfählen und grünem grobmaschigem Maschendraht, dessen Höhe jedoch 1,20 M nicht übersteigen darf und ohne jemals die Höhe der natürlichen ausgewachsenen Hecke zu übersteigen.

Jegliche sonstige Einfriedigung ist untersagt.

a.2.) seitliche Einfriedigung zwischen den parzellierten Parzellen

Für diese seitliche Einfriedigung muss wie folgt unterschieden werden :

- der Teil „intimer Gartenbereich“
- der Teil „hintererer Gartenbereich“.

- **der intime Gartenbereich** dehnt sich von der Vorderfront bis zu 5 Metern von der Hinterfront des Hauses aus ; die Sichten von den Maueröffnungen der Nachbarhäuser oder von den hinteren Terrassen der Nachbarn sollten ein Minimum an Intimität gewährleisten ; deshalb ist auf diesem Teilbereich des Gartens eine in mehreren Reihen gepflanzte gemeinschaftliche Hecke mit einer Höhe die den Gemeindevorschriften entspricht Pflicht, die geschnitten wird und proportional 30% Pflanzenarten beinhalten die ganzjährig belaubt sind.

- **der hintere Gartenbereich** über die fünf Meter von der Hinterfront des Hauses hinaus : die Anpflanzungen müssen das Verhältnis zur umliegenden Landschaft privilegieren, und zwar indem sie Öffnungen beibehalten und indem sie die Höhen und die Zusammensetzung der Hecken variieren ; in diesem Bereich können die einheimischen Essenzen sowohl in als freie Hecke als auch in beschnittener Heckenform abweichen.

Eine Einfriedigung in plastifiziertem Maschendraht darf nur dazu dienen das Fortlaufen oder Eindringen von Tieren zu verhindern. Sie kann daher nur zusammen mit einer Hecke angebracht werden und darf deren ausgewachsene Höhe in keinem Fall übersteigen.

Wenn beide Anlieger einverstanden sind, ist eine seitliche Einfriedigung nicht erforderlich.

a.3.) Einfriedigung im hinteren Bereich zwischen parzellierten Parzellen

Sie entsprechen den hiavor angeführten Konditionen des „hinteren Bereichs“.

b) Anpflanzungen

b. 1/ Anpflanzungen - Allgemeines

Auf jeder Parzelle müssen obligatorisch angepflanzt werden :

- Für die Lose 1 und 2 : mindestens 4 Bäume,
- Für die Lose 3 bis 6 : mindestens 2 Bäume,

wovon einer hochstämmig , einer einstämmig und ein Schössling sein sollte. Diese sollten innerhalb einer Dreijahresfrist nach Abschluss des Rohbaus gepflanzt werden.

Diese Anpflanzungen werden sich ausschließlich aus einheimischen Baumarten zusammensetzen, die der Lage angepasst sind (ökonomische Kartei der Essenzen). Nadelbäume sind verboten.

Sie sind den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches unterworfen (und zwar in Bezug auf die Grenzen der Lose : 2 Meter für die hochstämmigen Anpflanzungen und 50 Zentimeter für die niedrigen).

Daher ist es so, dass :

- die Zisterne des Loses 1 eine Auffangkapazität von 20.000 Litern aufweisen muss ;
- die Zisternen der Lose 2 bis 6 müssen eine Auffangkapazität von 10.000 Litern aufweisen.

Diese Anlagen müssen wenn nötig mit einer automatischen Düsen- oder Entleerungsvorrichtung versehen sein (Düse mit einem Kaliber von maximal 4 Zentimetern, angebracht auf Höhe der Hälfte der maximalen Kapazität der Zisterne) die das Zurückhalten der Gewitterregen ermöglicht.

Die Wasserverteilungsanlage sieht die Verwertung der Regenwässer vor (für das Begießen von Pflanzen und äußere Reinigungen, jedoch ebenfalls für die Speisung der Toilettenspülung, der Waschmaschinen usw.)

12° Parabolantennen

Das Anbringen einer Radio-Fernsehantenne oder einer Parabolantenne ist in Anwendung von Artikel 262 § 4 des WGRSEE erlaubt, und zwar unter folgenden Bedingungen :

- ihre Flächengröße wird nicht 1m² übersteigen,
- für die Lose 1 und 2 wird sie wenigstens in einem Abstand von minimum 5 Metern zu den gemeinschaftlichen Grundstücksgrenzen angebracht,
- für die Lose 3 bis 6 wird sie wenigstens in einem Abstand von minimum 4 Metern zu den gemeinschaftlichen Grundstücksgrenzen angebracht.

Sie wird angebracht :

- entweder mittels Befestigung im Boden, in dem Hof- oder Gartenbereich, und im Verhältnis zur Straße hinter den Häusern und auf jeden Fall an einer diskreten Stelle ;
- oder erhöht oder auf dem Dach, im Verhältnis zur Straße nach hinten gelegen und wiederum an einer möglichst diskreten Stelle ;

Wenn eine erhöhte Befestigung oder eine Befestigung auf dem Dach vorgesehen ist, so wird der Farbton der Befestigung im gleichen Farbton wie die Halterung aufweisen und die gesamte Installation (Parabolantenne einbegriffen) wird so gewählt werden, dass es sich um neutrale und gedeckte Farben handelt.

4. AUFLAGEN ZU LASTEN DES PARZELLIERERS

1° Verkauf der Lose

Keines der Lose kann verkauft oder mit einer Option belegt werden, bevor der Inhaber der Parzellierungsgenehmigung nicht alle Arbeiten oder Auflagen ausgeführt hat, die ihm auferlegt worden sind, oder die notwendigen Garantien für deren Ausführung hinterlegt hat.

Die Durchführung dieser Formalität wird durch eine Bescheinigung konstatiert, die von dem Gemeindegremium ausgestellt wird. Eine Abschrift dieser Bescheinigung wird einem jeden Ankäufer anlässlich des Verkaufs der Parzelle ausgehändigt.

2° Städtebaugenehmigung der Neubauten

Wenn der Parzellierer sich für finanzielle Garantien entscheidet, kann keine Anfrage zum Erhalt einer Städtebaugenehmigung ausgestellt werden, solange die vorläufige Abnahme der Arbeiten nicht stattgefunden hat.

5. WICHTIGE ANORDNUNGEN

1° Unterhalt der Parzellen der Parzellierung

In der Zeitspanne zwischen dem Ankauf einer Parzelle und dem Zeitpunkt des Hausbaus, ist der Eigentümer angehalten den Unterhalt der Örtlichkeiten wenigstens einmal im Jahr zu gewährleisten, um den anderen Eigentümern eine ungestörte Nutzung zu gestatten. Er ist verpflichtet, die Parzelle gemäß den Vorgaben der Gemeindevorschriften (Entfernen von Disteln, Mähen, usw.) zu unterhalten.

2° Anordnungen

Es dürfen keinerlei Baumaterialien, Trümmer, Erdaushub, usw., sowohl entlang der Straße, als auch auf den anliegenden Parzellen abgelegt werden, und dies selbst während der Zeit der Bauarbeiten.

Alle durch die Bauarbeiten hervorgerufenen Schäden an der Straße, den Bordüren, Wasserrinnen usw. sind zu Lasten und auf Kosten des Eigentümers der verursachenden Parzelle.

Die Parzelle geht auf den Ankäufer über, in dem Zustand, in dem sie sich am Tage des Verkaufs befindet, ohne das er bezüglich von Erdaushub oder Aufschüttung die während der Arbeiten zur Schaffung des Straßennetzes, der Kanalisation, der Anbringung von Masten oder aufgrund des Bodenreliefs deponiert worden wären, eine Beanstandung oder Einwände vorbringen könnte.

3° Anschlüsse

Das Gebäude muss zwangsläufig an das Elektrizitätsnetz und die Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Diese Anschlüsse werden auf Anfrage der Ankäufer bei den zuständigen Stellen und auf deren Kosten vorgenommen und sie müssen sich den Anordnungen der jeweiligen Verteilergesellschaften unterwerfen.

4° Zugang zu den Losen 1 und 2 – Gegenseitige Durchgangs- und Durchfahrtsgerechtsame – Wasserstraße – Straßengitter

Da die Lose 1 und 2 im Erdgeschoss für Geschäfts- und/oder Büroflächen vorgesehen sind, wird hier daran erinnert, dass der Zugang zu diesen beiden Losen nebeneinander liegen muss, so wie auf dem Parzellierungsplan eingezeichnet und das die Anlagen (Zufahrtsweg, Parkbereich, ...) innerhalb dieser 2 Lose bleiben Privatbesitz.

Außerdem und um einen zügigen Verkehr zu ermöglichen, wird der Zugang zu den Losen 1 und 2 mit einer gegenseitigen Durchgangs- bzw. Durchfahrtsgerechtsame belastet, so wie diese auf dem Parzellierungsplan wiedergegeben ist.

Um den Durchlauf des Baches auf Höhe der Zufahrten zu gewährleisten, wird eine Wasserstraße angelegt. Deren Dimensionen und deren Profil auf dem Parzellierungsplan wiedergegeben und sind identisch mit denjenigen Elementen der Wasserstraße die im Rahmen des anfänglichen Parzellierungsplans angegeben waren.

Schlussendlich und ebenfalls auf Höhe der Zufahrt wird ein Straßengitter mit einer Breite von 20 Zentimetern angebracht, so wie dieses auf dem Parzellierungsplan wiedergegeben ist und zwar um den Einschlag des Grundwassers zu begrenzen, welches zu dem angrenzenden Bächlein geleitet wird.

5° Neue Fluchtlinie

Da die Parzellierung teilweise entlang der Eupener Straße gelegen ist, bei der es sich um eine Regionalstraße handelt, ist eine neue Fluchtlinie auf 11 Meter ab Achse der bestehenden Straße festgelegt. Was den Abstandsbereich der Gebäude betrifft, so ist dieser auf 8 Meter ab der neuen Fluchtlinie festgelegt.

6° Tankstelle

Die Aufmerksamkeit der Ankäufer wird auf eventuelle schädliche Einflüsse aufgrund von Geruchs- und Lärmbelästigung gelenkt, die durch die Tankstelle erzeugt werden könnten, die auf dem der Parzellierung gegenüber liegenden Seitenstreifen der Eupener Straße gelegen ist.

n° dossier

références cadastrales

SECTION G

N° 161 B

Echelle du plan

Voir objet du plan

date

Le 17 décembre 2009

Modifié le 5 février 2010

Modifié le 23 mai 2011

Modifié le 18 janvier 2012

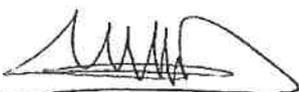
approbations

Approuvé par le Collège
Communal en date du :

Le Bourgmestre

Le Secrétaire

signature



Fr. MARECHAL.

PROVINCE DE LIEGE

COMMUNE DE :

RAEREN 2 / EYNATTEN

RENDEUR

Société / LOTINVEST S.A. /
représentée par Mr Ph. HELLEPUTTE

Rue de la Régence, 58
1000 BRUXELLES

CHANTIER

EUPENERSTRASSE

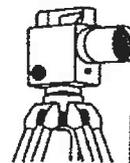
et SPELLEGASSE

OBJET DU PLAN

DEMANDE EN PERMIS DE LOTIR

CAHIER DES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

rue de Visé 43
4607 Dalhem
Tél. 04 379 45 55



MB

Bureau d'études
MARECHAL & BAUDINET
Géomètres-Experts

Gemeinde Raeren
Sekretariat Bauamt

27 April 2012

eingegangen

OFFIZIELLER DIENST DER WALLONIE

27. 09. 2012

Stadtplanung

INTRODUCTION

Réglementations diverses

Le présent cahier des prescriptions urbanistiques et le plan de lotissement se complètent mutuellement. Tous les actes translatifs ou déclaratifs ayant pour objet un lot du présent lotissement devront mentionner l'existence du présent cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques et en imposer le respect aux nouveaux ayants-droit.

Le respect des conditions données ci-après ne dispense pas les acquéreurs et les ayants-droit de l'obligation de satisfaire à toutes les normes et règles en matière technique, d'hygiène, de confort, etc... nécessaires, ni de se conformer à toutes prescriptions réglementaires en vigueur de par le Code civil, règlement communal, etc...

Aussi, pour toutes les matières non précisées dans les prescriptions ou dans le plan de lotissement, il sera fait usage des règles prévues au **CODE WALLON DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'URBANISME, DU PATRIMOINE ET DE L'ENERGIE**

C'est le cas notamment pour les demandes de **PERMIS D'URBANISME**. Il est rappelé que toute modification qui antérieurement devait être traitée par modification de permis de lotir le sera par modification de permis d'urbanisation (article 109 des dispositions transitoires et finales du décret du 30/04/2009 – annexe 11 du C.W.A.T.U.P.E. – version du 01/09/2010).

En cas de contradiction entre les présentes prescriptions urbanistiques particulières et les prescriptions générales du C.W.A.T.U.P.E, ce sont les prescriptions les plus restrictives qui seront d'application.

Le refus du permis d'urbanisme ne pourra être invoqué contre le vendeur pour obtenir la résiliation des actes.

Remarque générale

Les présentes prescriptions déterminent les valeurs de divers paramètres des futures installations (recul, hauteurs, pente de toiture,.....).

Le fait qu'un projet respecte ces valeurs ne préfigure pas que le permis sera automatiquement autorisé. Les autorités communales se réservent le droit d'apprécier le projet en vue d'assurer son intégration au contexte local et pour un bon aménagement des lieux.

Incitants au développement durable

Dans le cadre du développement durable, il est bon de signaler que la REGION WALLONNE offre de nombreux incitants à la mise en oeuvre de techniques alternatives pour une série de possibilités d'équipements (e.a. : les chauffe-eau solaires, les vitrages super isolants, l'isolation des murs, l'isolation du toit, la ventilation avec récupération de chaleur,...). Pour prendre connaissance des techniques les plus appropriées et s'informer sur les subsides disponibles, il sera intéressant de s'adresser au guichet de l'énergie le plus proche.

Périmètre du lotissement

Les 6 lots repris au plan de lotissement représentent l'ensemble de la propriété du lotisseur et par conséquent, constituent le périmètre du lotissement.

Dimensionnement de la parcelle

La superficie exacte de la parcelle vendue sera fixée à titre définitif par le mesurage et le bornage effectués aux frais de l'acquéreur par le Géomètre-Expert, Auteur du projet de lotissement.

Le plan de la parcelle vendue sera annexé à l'acte de vente authentique. Il reproduira l'implantation maximum des constructions.

Le plan de mesurage annexé à l'acte de vente authentique fera la loi des parties et toutes contestations qui pourraient surgir quant à la délimitation ou la superficie du bien vendu seront déferées à l'arbitrage du Géomètre, Auteur du plan de mesurage qui jugera souverainement et sans appel, sans avoir à recourir à aucune autre formalité.

1. DESTINATION

Le lotissement est réservé :

- pour les lots 1 et 2 : à la construction d'immeubles à appartements avec au rez, surfaces commerciales et/ou bureaux et garages et/ou habitations seniors (accessibles aux personnes à mobilité réduite).
Aux étages seront autorisés de l'habitation et/ou des bureaux.
Il y a également un souhait de développer un ou deux logements adaptés aux personnes âgées, pour l'ensemble des lots 1 et 2.
- pour les lots 3 à 6 : à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial (un seul logement sera autorisé par lot).

Pour les lots 3 à 6, les constructions à usage de professions libérales sont admises secondairement à la fonction de logement à condition que leur surface n'excède pas 40% de la surface habitable.

Il est défendu d'ériger ou d'exploiter des débits de boissons et des établissements industriels. Les établissements classés comme insalubres, dangereux et incommodes sont proscrits; de même pour les parcs à véhicules, les installations de roulottes, les campings et les dépôts quels qu'ils soient.

Les réservoirs à combustible et citerne d'eau de pluie seront enfouis dans le sol ou situés à l'intérieur des constructions. Il est rappelé qu'un réservoir à combustible d'une capacité supérieure à 3.000 l. nécessite obligatoirement une demande à la commune de RAEREN.

2. MORCELLEMENT

1° Modalités de division

a) en un nombre défini de lots

En matière de subdivision des lots, les acquéreurs tiendront compte de l'article 109 des dispositions transitoires et finales du décret du 30/04/2009 – annexe 11 du C.W.A.T.U.P.E. version du 01/09/2010.

2° Composition de chaque lot

Chaque lot comprendra :

a) une zone de construction

L'implantation des constructions (volume principal et secondaire(s)) est obligatoire dans cette zone.

La légende figurant au plan de lotissement indique avec précision les alignements de bâtisses obligatoires par le volume principal ainsi que le sens du faitage du volume principal.

Toujours suivant la légende, le volume principal de la construction sera obligatoirement implanté parallèlement, au front de la zone de construction.

Le faitage du volume secondaire sera parallèle ou perpendiculaire à l'axe du faitage du volume principal, tout étant que les toitures plateforme sont également autorisées (pour les volumes secondaires).

Les escaliers, perrons d'entrées, fosses, citernes, chambres de visite, canalisations peuvent être implantés en dehors de la zone de construction, en respectant les impositions du Code civil, les autorisations de bâtir et les règlements en la matière.

Densité d'occupation :

La surface d'occupation de la parcelle par les constructions est reprise au plan de lotissement.

b) une zone de recul

La profondeur de la zone de recul est déterminée à partir de l'alignement et cotée au plan de lotissement.

Les zones de recul sont destinées à être engazonnées et plantées d'arbres et arbustes d'essences régionales. (A ce sujet, pour plus de précisions voir chapitre 3. **DIMENSIONS ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS** § 9° Plantations et clôtures).

Pour les lots 3 à 6, elles comporteront les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès.

Pour les lots 1 et 2, les rez-de-chaussée étant réservés à la construction de surfaces commerciales et/ou bureaux et/ou habitations seniors (accessibles aux personnes à mobilité réduite), le plan de lotissement reprend une disposition importante d'aires de parcage.

Il prévoit également pour ces 2 lots des accès jumelés.

Les acquéreurs de ces lots s'inspireront directement du plan de lotissement pour réaliser leurs aménagements, ceux-ci étant à leur charge, tout étant que les accès jumelés sont impératifs.

Pour l'ensemble des lots, les chemins d'accès (et zones de parcage) seront réalisés, en matériaux perméables.

Pour les lots 3 à 6, la zone de recul devra également comprendre un emplacement de parcage d'un véhicule et dans le cadre de l'exercice d'une profession libérale, elle comprendra un emplacement de parcage supplémentaire.

c) une zone de cour et jardin et d'annexe en application de l'article 262 du C.W.A.T.U.P.E. version du 22 septembre 2009 (version officielle)

Cette zone est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement.

A 2,00 m, minimum des limites parcellaires, sont admis,

- L'aménagement du sol en conformité avec la destination de la zone par construction de terrasses, bacs à plantations, pièces d'eau et pièces ornementales. La pièce d'eau n'excédera pas une superficie de 25 m².
- Le placement de mobilier de jardin tel que bancs, tables, sièges, feux ouverts, pergola, d'une hauteur maximum de 2,50 m.
- Le placement de candélabres et de poteaux d'éclairage en manière telle que le faisceau lumineux issu de lampes reporté au sol n'excède pas les limites mitoyennes,
- Un abri de jardin d'une superficie au sol maximum de 20 m², d'une hauteur maximum de 2,50 m. à la corniche et de 3,50 m. au faite, calculée par rapport au niveau naturel du sol et réalisé soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en bois de teinte naturelle.
Il est signalé que les petits élevages sont proscrits.
- Une serre présentant les mêmes caractéristiques que l'abri de jardin, mais réalisée en vitrage transparent et toujours avec une surface au sol maximale de 20 m².

Les toitures des abris de jardin ou serres seront à 2 versants compris entre 15° et 45° maximum, présentant des pentes égales et de même longueur.

A 3,00 m. minimum des limites parcellaires, sont admis

- Une piscine non couverte d'une superficie maximale de 50 m² ainsi que tout dispositif de sécurité entourant celle-ci d'une hauteur maximale de 2,00 m. et que les déblais nécessaires à ces aménagements n'entraînent aucune modification sensible du relief naturel du sol sur le reste de la propriété; ces piscines peuvent être couvertes par un abri télescopique à structure légère et repliable qui en recouvre la surface, pour autant que celui-ci ne dépasse pas une hauteur de 2,00 m.

Il est bien spécifié que les volumes réalisés dans la zone de cour et jardin ne peuvent en aucun cas être utilisés à des fins de garage(s) et carports.

d) espaces libres latéraux

Les espaces libres latéraux sont définis au plan de lotissement.

Cette zone est réservée strictement aux plantations et à l'engazonnement tout en respectant les impositions du Code civil en matière de plantations.

e) mitoyenneté

Pour la partie de construction établie à la limite du lot (lots 3 et 4, ainsi que lots 5 et 6), toutes les façades seront toujours traitées dans le même caractère architectural et aucun mur ne pourra être admis en tant que mur pignon d'attente.

Chaque ensemble jointif fera l'objet d'une seule demande de permis d'urbanisme, sous forme de "plan masse".

L'attention est attirée sur les dispositions du Code civil en matière de vues droites et obliques (art. 478).

3. DIMENSIONS ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

1° Implantation

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se réaliseront en fonction des lignes de force du paysage, bâti et non bâti, ainsi que de la trame parcellaire.

Pour les lots 1 et 2, le terrain naturel étant situé en contrebas de la voirie, le rez de chaussée devra s'établir au minimum au niveau de celle-ci et au maximum au niveau + 0,50 m., en prenant comme référence le niveau de la voirie d'accès commune aux 2 lots (les constructeurs s'inspireront des coupes reprises au plan de lotissement).

Pour les lots 3 à 6, le rez de chaussée sera situé à un niveau supérieur à la voirie avec un minimum de + 0,30 m. et un maximum de + 0,50 m., calculé au droit de l'entrée de l'habitation.

L'attention des acquéreurs des lots 1 et 2 est attirée sur le fait qu'en raison de la présence du ruisseau à front de ces 2 lots, la réalisation de caves est proscrite.

2° Volumétrie

Les volumes principaux

- pour le lot 1 :
il devra présenter 2 volumes principaux distincts, tels que représentés au plan de lotissement, tout étant que le volume principal côté parcelle 175 X présentera un gabarit inférieur compris entre 0,50 m. et 1,00 m. par rapport au faîte de l'autre volume principal.

La hauteur sous gouttière du volume principal le plus important sera équivalente à deux niveaux francs et pourra comprendre un 3^{ème} niveau engagé dans le volume de la toiture.
Sa hauteur sous gouttière sera comprise entre 5,50 m. et 7,20 m. et le faîte de son volume le plus élevé sera limité à 10,20 m. à compter du niveau rez-de-chaussée (côté Eupenerstrasse).
- pour le lot 2 :
la hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente à deux niveaux francs et pourra comprendre un 3^{ème} niveau engagé dans le volume de la toiture.
Sa hauteur sous gouttière sera comprise entre 5,50 m. et 7,20 m. et son faîte sera limité à 10,20 m. à compter du niveau rez-de-chaussée (côté Eupenerstrasse).

En ce qui concerne ces 2 lots, les acquéreurs s'inspireront directement des profils repris au plan de lotissement et qui donnent toutes indications sur les volumétries ainsi que sur l'agencement des volumes.

- pour les lots 3 à 6 : la hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture et au maximum à deux niveaux francs. **La hauteur minimale sous gouttière du volume principal sera de 3,70 m. et maximum 5,50 m. par rapport au niveau rez de chaussée (porte d'entrée façade à rue).**

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de longueur de pente sensiblement égales et pour les lots 1 et 2, la plus grande longueur du bâtiment étant parallèle au sens du faitage.

Les volumes secondaires

ne comprendront qu'un seul niveau sous toiture et jouxteront le volume principal ou, s'y articuleront.

Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou deux versants ou une toiture plateforme et jouxteront le volume principal ou s'y articuleront.

3° Agencement des volumes

Pour le lot 1,

- au rez-de-chaussée : la profondeur du bâtiment devra respecter la profondeur de la zone de construction définie au plan de lotissement, soit 15,00 m. maximum,
- aux étages : la profondeur du bâtiment sera limitée à 12,00 m.

Pour le lot 2,

- au rez-de-chaussée : la profondeur du bâtiment devra respecter la profondeur de la zone de construction définie au plan de lotissement, soit 14,00 m., maximum,
- aux étages : la profondeur du bâtiment sera limitée à 12,00 m.

En ce qui concerne ces 2 lots, les acquéreurs s'inspireront directement des profils repris au plan de lotissement et qui donnent toutes indications sur les volumétries ainsi que sur l'agencement des volumes.

Pour les lots 3 à 6,

Afin de conserver une bonne proportion entre la volumétrie toiture et les maçonneries des élévations, la profondeur du pignon couvert par une toiture à deux versants sera limitée à 11,00 m. maximum.

L'ensemble architectural sera conçu à partir de volumes simples et pouvant être combinés. Sera exclue d'office toute dégradation du volume de base par des interpénétrations de toitures sans articulation.

En plus de l'unique volume principal, sont admis ensemble : un seul volume secondaire distinct ou articulé et un seul volume secondaire adossé ou accolé au volume principal.

Les volumes secondaires éventuels auront (chacun) une superficie minimale de 20 m² (vingt) et maximale sensiblement égale à la moitié de la superficie au sol du volume principal. Le niveau des gouttières des volumes secondaires sera sensiblement inférieur à celui des gouttières du volume principal sans jamais être inférieur à 2,00 m.

L'articulation entre volume principal et volume secondaire pourra s'effectuer par tout élément présentant un caractère de « légèreté » et/ou de transition. Ainsi, peuvent être admis : une verrière, une toiture plate-forme de superficie réduite, un mur ou muret, des plantations... pour autant qu'ils s'harmonisent aux teintes et textures des matériaux admis aux prescriptions particulières.

Pour les éléments d'articulation les hauteurs suivantes sont à respecter :

- verrière : la hauteur de son faîte sera au moins inférieure de 50 cm. à la hauteur du faîte

du volume secondaire et en cas de toiture plate, inférieure de 50 cm. par rapport au niveau fini de l'acrotère.

- toiture plate-forme : sa hauteur ne pourra dépasser la hauteur sous corniche du volume secondaire (en cas de toiture à versant(s), sera inférieure en tout point – suivant composition architecturale – et en cas de toiture plate, inférieure au niveau fini de l'acrotère).
- mur ou muret : il consistera en une assise horizontale dont la hauteur sera inférieure de minimum 50 cm. par rapport à la rive de toiture du volume secondaire (en cas de toiture à versant(s), sera inférieure en tout point – suivant composition architecturale – et en cas de toiture plate, inférieure au niveau fini de l'acrotère), distance calculée sur la perpendiculaire née de la rencontre entre ce mur et le mur pignon du volume secondaire,
- plantations : haie taillée d'une hauteur maximum de 2,00 m.

4° Toitures

Les toitures seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Elles ne comprendront ni débordements marquants, ni éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

Les volumes principaux comprendront une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de longueur de pente sensiblement égale, Dans le cas des lots 1 et 2, la plus grande longueur du bâtiment sera définie en fonction du sens du faîtage.

Pour les lots 1 et 2.

La toiture des volumes principaux auront une pente comprise entre 30 et 40 °

Pour les lots 3 à 6.

La toiture des volumes principaux auront une pente comprise entre 35 et 45°

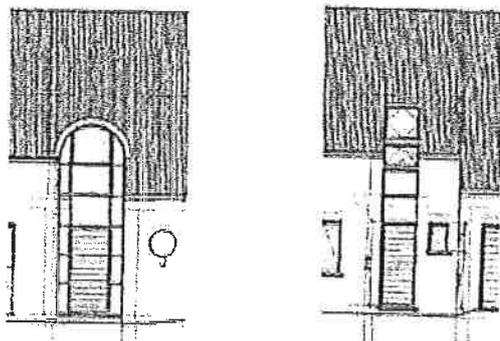
Les volumes secondaires comprendront soit :

- une toiture en pente, d'un ou deux versants,
- une toitures plate-forme,
- en cas de volumes secondaires comprenant deux versants, ceux-ci seront nécessairement de même inclinaison que ceux du volume principal. Si le volume secondaire ne comporte qu'un seul versant, celui-ci peut être de pente différente aux versants du volume principal.
- en cas de réalisation d'une véranda et/ou jardin d'hiver traités en volume secondaire, une inclinaison de toiture de 0 à 5° est tolérée en dérogation.

Les toitures seront réalisées de préférence sans débordements. Un maximum de débordements de 10 cm sur les pignons et 30 cm sur les façades seront tolérés à condition que les rives et autres zingueries restent discrètes.

Les locaux situés aux étages engagés dans la toiture seront éclairés par les pignons ou par des baies de fenêtres basses situées sous l'égout de la toiture, ou éventuellement par des châssis de fenêtre placés dans le même plan que le versant de toiture.

On peut également imaginer des fenêtres dépassant la corniche, dans le même plan que la façade considérée suivant les 2 exemples repris ci-dessous.



La surface cumulée des éléments architecturaux en saillie ou en retrait du plan de toiture ne peut dépasser 5 % de la surface totale du versant sur lequel ils se situent

De préférence, tous les matériaux employés étant de même tonalité que ceux de la couverture de toiture.

Les verrières constituées de vitrage transparent plan et de profilés de teintes sobres sont admises en toiture pour autant qu'elles se situent dans le même plan que le versant de toiture et qu'elles soient secondaires en rapport de la superficie de ce même versant.

Dans les toitures plateformes, sont admis des coupoles translucides.

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales seront de teintes gris-zinc et de forme s'inspirant des gouttières demi-lune traditionnelles.

Les souches de cheminées seront réduites en nombre et situées à proximité du faîtage. Le matériau sera soit celui du parement des façades, soit l'ardoise de teinte similaire à la toiture.

Les croupes et brisis de toiture sont interdits.

Sont proscrites, les toitures de forme compliquée et à versants inversés.

5° Matériaux

a) parements des élévations

Deux matériaux différents au maximum seront mis en oeuvre pour les parements des murs extérieurs. Ceux-ci seront réalisés :

- soit à l'aide de pierres naturelles : petit granit, grès pâles ou calcaire, de caractère régional disposés par assises horizontales en utilisant un appareillage régional ;
- soit par une brique locale de teinte foncée -ton rouge brun violacé- ou une brique recouverte d'un badigeon ou d'un crépis.

Les briques de terre cuite seront rustiques, rugueuses, non brillantes, disposées par assises horizontales, avec un jointoiment de teinte non accusée.

Le choix du bloc de béton en tant que parement de maçonneries extérieures nécessite qu'un soin particulier soit apporté à la réalisation de ce parement tant au niveau de la qualité du jointoiment (teinte appropriée) qu'au niveau de la texture générale de la maçonnerie par le respect du module utilisé. Ce bloc de béton doit être spécifiquement conçu pour une utilisation en parement extérieur.

Le format de l'élément constitutif des maçonneries ne devrait pas dépasser 19 cm en largeur et 9 cm en hauteur. Un format plus grand (39 x 19) ne peut être utilisé qu'à la condition d'être associé par bandeau alterné au format 19 x 9. Un échantillon du matériau d'élévation sera obligatoirement joint à la demande en permis de bâtir.

Les crépis seront de ton neutre à choisir dans la gamme de blanc ivoire ou gris beige. Toute autre couleur sera soumise à une demande préalable au Service d'urbanisme de la commune de RAEREN.

Ces peintures seront réalisées, au plus tard, dans les six mois de la mise sous toit de l'habitation.

L'ardoise en parement de mur est autorisée aux conditions suivantes :

- être intégrée à la composition globale du volume;
- rester un élément accessoire de la composition;
- être de petit format;
- être obligatoirement utilisée pour la réalisation de la toiture;
- ne pas être utilisée à des fins décoratives;
- être limitée à la façade particulièrement exposée et réalisée sur toute sa surface.

Les planches de bois en parement sont autorisées aux conditions suivantes :

- être intégrées à la composition globale du volume;
- rester un élément accessoire de cette composition, sauf si le parti architectural le justifie :
- être de teinte sobre, (tonalité du bois naturel traité ou non traité) c'est ainsi que les teintes claires et/ou brillantes ne sont pas autorisées.

Le bardage en zinc est également autorisé (traité ou non traité).

b) mur de soutènement

Un mur de soutènement sera réalisé entre les immeubles des lots 1 et 2.

A compter du rez de chaussée du lot 1, le mur présentera une hauteur maximum de 2,60 m., en allant vers le lot 2. La partie supérieure du mur sera établie soit en gradins, soit à l'horizontale. Le mur sera rehaussé d'un garde-corps de sécurité.

Les acquéreurs s'inspireront directement du profil repris au plan de lotissement et qui donnent toutes indications sur l'implantation et la hauteur du mur de soutènement

Le matériau utilisé pour son parement sera soit une maçonnerie identique aux constructions à ériger sur les lots 1 et 2, soit des gabions.

Si les matériaux d'élévation des immeubles à construire sur les lots 1 et 2 sont différents, pour le parement du mur de soutènement, le premier constructeur fixera la norme.

Le second constructeur respectera le matériau initial pour terminer le mur de soutènement, de manière à lui assurer une unité dans son ensemble.

c) menuiseries

Elles seront en bois ou en tout autre matériau teinté ou peint. Les teintes seront sobres : les châssis d'aspect métallique sont proscrits.

d) le matériau de couverture des toitures sera :

- soit l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris foncé;
- soit du zinc prépatiné ou de teinte gris moyen à anthracite;
- soit une tuile de teinte gris foncé, non brillante;
- soit le vitrage transparent et plan clair en complément d'un des deux matériaux ci-avant dans le cas de verrière, véranda ou capteur solaire.

Les panneaux capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, conformément aux dispositions de l'article 262 §2 du C.W.A.T.U.P.E. sont autorisés aux conditions suivantes :

- que l'ensemble des panneaux soit incorporé dans la toiture ou fixé sur la toiture à l'aide de supports; dans ce cas, l'ensemble de la superstructure ne peut excéder 0,30 m. d'épaisseur;
- que l'ensemble des panneaux présente une forme rectangulaire,
- qu'il ne présente aucun débordement par rapport à la toiture du bâtiment,
- qu'il respecte le parallélisme des plans et des lignes dudit bâtiment et de la toiture.

6° Les baies

L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celles des parties pleines des élévations en ce non compris les toitures (tenant compte bien sûr des particularités de l'orientation, de la nécessité des jours et des vues ainsi que la relation espace privé - espace public).

En cas d'une architecture résolument contemporaine, les baies pourront être caractérisées par une dominante horizontale.

7° Garages ou carport

Pour les lots 1 et 2

Les garages seront établis de plain pied avec la voirie privée y donnant accès.

Pour les lots 3 à 6

Un garage ou carport susceptible d'abriter, au minimum, une voiture sera prévu pour chaque habitation.

Les garages ou carport isolés en fond de parcelles et hors de la zone de construction sont interdits.

L'accès des garages ou carport se situera au maximum au niveau du rez de chaussée (mesuré à la porte d'entrée) et au minimum à un niveau – 0,30 m. par rapport à la voirie mesuré au droit de l'entrée du garage.

Les garages se situeront obligatoirement en façade avant.

8° Modification du relief du sol

Les plans constituant la demande de permis d'urbanisme devront renseigner les tracés du terrain naturel et remanié (élévation, coupe, vue en plan, implantation) avec indications chiffrées.

Pour les lots 1 et 2

Le terrain remanié s'inspirera directement des profils repris au plan de lotissement.

Pour les lots 3 à 6

Les constructions seront conçues de manière à tenir compte du niveau du terrain naturel.

Ainsi sont proscrits, tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves, ou l'inadaptation d'un garage établi partiellement en sous-sol et ayant pour conséquence, de positionner la construction sur une « butte ».

Ne seront admises que des modifications générales du terrain naturel, pour autant qu'elles se situent aux abords des constructions avec pour but de raccorder l'accès des pièces du logement au terrain naturel.

En ce qui concerne les remblais/déblais dans la zone de cour et jardin (arrière de la zone de construction et fond de parcelle) le niveau en fond de la zone de construction sera maximum de + 0,50 m. par rapport au terrain naturel pour venir se rattacher au niveau du terrain naturel en fond de parcelle.

9° Plantations et clôtures

a) clôtures

Les clôtures seront conformes aux prescrits de la **circulaire ministérielle du 14 novembre 2008**. C'est ainsi que, dans le cadre du présent lotissement, elles seront obligatoirement constituées par une haie composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement. **Le choix des essences régionales sera fonction des prescriptions du Règlement communal en la matière.**

a. 1.) clôtures à front de voirie

Le nombre de plants au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran continu suffisant, hormis la seule nécessité d'un accès limité.

Elle respectera les prescrits du Code civil à savoir : elle sera plantée 50 cm. en retrait de la limite à rue.

Dans la haie, aux fins de contenir les animaux domestiques, pourra être incorporée une clôture, non visible, constituée de piquets et treillis plastifiés de couleur verte, à larges mailles dont la hauteur ne peut être supérieure à 1,20 m sans jamais dépasser la hauteur de la haie à maturité.

Tout autre type de clôture n'est pas autorisé

a. 2.) clôture latérale entre parcelles loties

Pour cette clôture latérale, il y a lieu de distinguer :

- la partie "jardin d'intimité",
- la partie "jardin arrière".

- **le jardin d'intimité** s'étend de la façade avant jusque 5,00 m. de la façade arrière; les vues depuis les baies des constructions voisines ou depuis les terrasses arrières voisines nécessitent un minimum d'intimité; sur cet espace, il est imposé une haie mitoyenne d'une hauteur maximale établie en fonction du règlement communal, plantée sur plusieurs rangs, taillée et comportant une proportion de maximum 30 % d'espèces à feuillage persistant.

- **le jardin arrière** au-delà de 5,00 m. de la façade arrière : les plantations doivent privilégier le rapport au paysage environnant, en maintenant des ouvertures et en variant les hauteurs et compositions de la haie; dans cette zone, les essences indigènes se déclinent tant en haie libre que taillée.

Une clôture en treillis plastifié ne doit servir qu'à entraver le passage d'animaux. Elle ne pourra dès lors être placée qu'en accompagnement de la haie et ne pourra dépasser la hauteur de celle-ci à maturité..

De l'accord des deux propriétaires riverains, la clôture latérale n'est pas obligatoire.

a. 3.) clôture en fond de parcelle entre parcelles loties

Elles répondront aux conditions des "jardins arrières" reprises ci-dessus.

b) plantations

b. 1.) plantations - généralités

Sur chaque parcelle, il est obligatoire de planter,

- pour les lots 1 et 2 : au moins 4 arbres,
- pour les lots 3 à 6 : au moins 2 arbres,

dont un à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les trois ans qui suivent l'achèvement du gros oeuvre de la construction.

Ces plantations seront réalisées exclusivement avec des feuillus indigènes adaptés à la situation (fichier écologique des essences). Les résineux sont proscrits.

Les plantations respecteront les prescrits du Code civil (à savoir par rapport aux limites des lots : 2,00 m. pour les plantations hautes tiges et 0,50 m. pour les plantations basses tiges).

Les genévriers sont interdits de manière générale en raison de la rouille grillagée qu'ils peuvent véhiculer.

b. 2.) aménagement particuliers des lots 1 et 2

En ce qui concerne ces 2 lots, en matière d'aménagements, plus particulièrement en ce qui concerne la zone de recul et la zone située entre les immeubles à construire (espaces latéraux entre les deux immeubles), les acquéreurs s'inspireront directement des aménagements figurant au plan terrier du lotissement.

c) obligations des acquéreurs

Est reproduite ci-dessous l'obligation des acquéreurs édictée dans les prescriptions urbanistiques relatives au premier lotissement "LOTINVEST" Eupenerstrasse et Johbergstrasse

"Sera à charge d'entretien des acquéreurs, la partie qui sera engazonnée et située à front des lots 3 à 6 et à l'arrière du lot 2 (entre l'alignement et la voirie proprement dite)".

10° Système d'épuration et d'évacuation des eaux

Les eaux usées tant eaux de W.C., urinoirs, etc... que les eaux de cuisine, lessives, etc... seront traitées par un système d'épuration individuelle telle que le prévoit l'Arrêté du Gouvernement Wallon relatif au Règlement Général d'Assainissement (R.G.A.) du 22 mai 2003, paru au Moniteur Belge du 10 juillet 2003.

Après traitement,

- en ce qui concerne les lots 1 et 2 : les eaux seront directement évacuées vers le ru existant à front de ces lots;
- en ce qui concerne les lots 3 à 6 : les eaux seront dirigées vers la canalisation de récolte existant à front de ces lots.

Les eaux de ruissellement et de toitures seront également évacuées de la même manière, en passant préalablement par une citerne, mais bien entendu, sans passer par l'installation d'épuration individuelle.

Remarque importante : Lorsque la canalisation existante sera dirigée vers un collecteur, ou une station d'épuration, l'installation individuelle de traitement des eaux devra être disconnectée et les eaux ainsi chargées seront donc directement évacuées vers la canalisation.

En conséquence, l'attention des acquéreurs est attirée sur le fait de réaliser des installations facilement disconnectables étant donné que la disconnection sera une charge qui leur incombera.

11° Citerne

Une citerne d'eau de pluie sera prévue pour chacun des lots. Une note de calcul du dimensionnement des citernes en fonction des capacités récoltantes en cas d'orage est jointe au présent dossier.

C'est ainsi que :

- pour le lot 1, la citerne devra présenter une capacité récoltante de 20.000 l.;
- pour les lots 2 à 6, la citerne devra présenter une capacité récoltante de 10.000 l.

Cet ouvrage sera pourvu d'un dispositif d'ajutage ou de vidange différé automatique si de besoin (ajutage calibré de maximum 4 cm. placé à la ½ de la capacité totale de la citerne) réalisant ainsi une retenue des pluies d'orage.

L'installation de distribution d'eau prévoit la valorisation de ces eaux pluviales (pour l'arrosage et le nettoyage extérieurs mais aussi pour l'alimentation des W.C., des machines à laver,.....)

12° Antenne parabolique

L'installation d'une antenne de radio-télévision ou antenne parabolique est autorisée, en application de l'article 262 § 4 du C.W.A.T.U.P.E. aux conditions suivantes :

- elle ne présentera pas une surface supérieure à 1 m²,
- pour les lots 1 et 2, elle sera établie à 5,00 m. minimum des limites mitoyennes,
- pour les lots 3 à 6, elle sera établie à 4,00 m. minimum des limites mitoyennes.

Elle sera établie :

- soit par un ancrage au sol, dans la zone de cour et jardin, à l'arrière des habitations, par rapport à la voirie et en tout état de cause à un emplacement discret,
- soit en surélévation ou toiture, à l'arrière de l'habitation, par rapport à la voirie et toujours à un emplacement le plus discret possible.

Si un ancrage est prévu sur l'élévation ou la toiture, le ton de l'ancrage sera d'un ton similaire au support et l'ensemble sera choisi (antenne parabolique incluse) de manière à respecter des tons neutres et sobres.

4. CHARGES IMPOSEES AU LOTISSEUR

1° Vente des lots

Aucun lot ne pourra être vendu ou pris en option avant que le titulaire du permis n'ait, soit exécuté les travaux ou charges imposés au lotisseur, soit fourni les garanties nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constatée dans un certificat délivré par le Collège communal. Une copie de celui-ci sera fournie aux acquéreurs lors de la vente de chaque parcelle.

2° Permis d'urbanisme des constructions

Si le lotisseur opte pour les garanties financières, aucune demande de permis d'urbanisme ne pourra être délivrée avant la réception provisoire des travaux.

5. DISPOSITIONS IMPORTANTES

1° Entretien des parcelles du lotissement

Durant la période séparant l'acquisition d'une parcelle et la construction, le propriétaire est tenu d'assurer l'entretien des lieux, au moins une fois par an, de façon à assurer aux autres propriétaires une jouissance paisible. Il aura l'obligation d'entretenir la parcelle comme stipulé dans le règlement communal (écharonnage, fauchage, etc...).

2° Dispositions

Il ne sera toléré aucun dépôt de matériaux de construction, débris, déblais, etc..., tant en bordure de voirie que sur les parcelles contiguës et ceci même pendant la durée des travaux de construction.

Toutes dégradations causées à l'occasion des travaux de construction, à la voirie, bordures, filets d'eau, etc..., seront à charge et aux frais du propriétaire de la parcelle incriminée.

La parcelle passe aux acquéreurs dans son état au jour de la vente, sans qu'il puisse élever

une quelconque réclamation ou contestation du chef des déblais ou remblais qui auraient été rejetés lors de la création de voirie, de l'établissement des canalisations, pylônes ou par suite du relief du sol.

3° Raccordements

La construction sera obligatoirement raccordée au réseau d'électricité et au réseau d'eau alimentaire. Ces raccordements se feront à la demande et aux frais des acquéreurs de la parcelle qui devront respecter les règlements des Sociétés de distribution.

4° Accès aux lots 1 et 2 - servitude réciproque de passage – puits – grille de voirie

Les lots 1 et 2 étant réservés au rez de chaussée à la construction de surfaces commerciales et/ou bureaux, il est rappelé que l'accès à ces 2 lots doit être jointif, tel qu'indiqué au plan de lotissement et que les aménagements (voiries, zone de parcage,.....) au sein de ces 2 lots resteront propriété privée.

Par ailleurs, afin d'assurer une circulation aisée, les accès aux lots 1 et 2 seront grevés d'une servitude de passage réciproque, telle que celle-ci est reprise au plan de lotissement.

Pour assurer la traversée du ruisseau à hauteur des accès, un puits sera construit. Les dimensions et son profil sont repris au plan de lotissement et sont identiques aux éléments du puits placés dans le cadre du lotissement initial.

Enfin, toujours à hauteur des accès, une grille de voirie d'une largeur de 20 cm. sera posée, telle que figurant au plan de lotissement, afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement, qui seront évacuées vers le ru adjacent.

5° Nouvel alignement

Le lotissement étant partiellement situé à front de l'Eupenerstrasse, route régionale, un nouvel alignement est fixé à 11,00 m. de l'axe de la voirie existante. Le recul des constructions est quant à lui, fixé à 8,00 m. du nouvel alignement.

6° Station essence

L'attention des acquéreurs est attirée sur les nuisances éventuelles olfactives et auditives qui pourraient être générées par la station essence située dans l'accotement opposé au lotissement, Eupenerstrasse.

XX

