


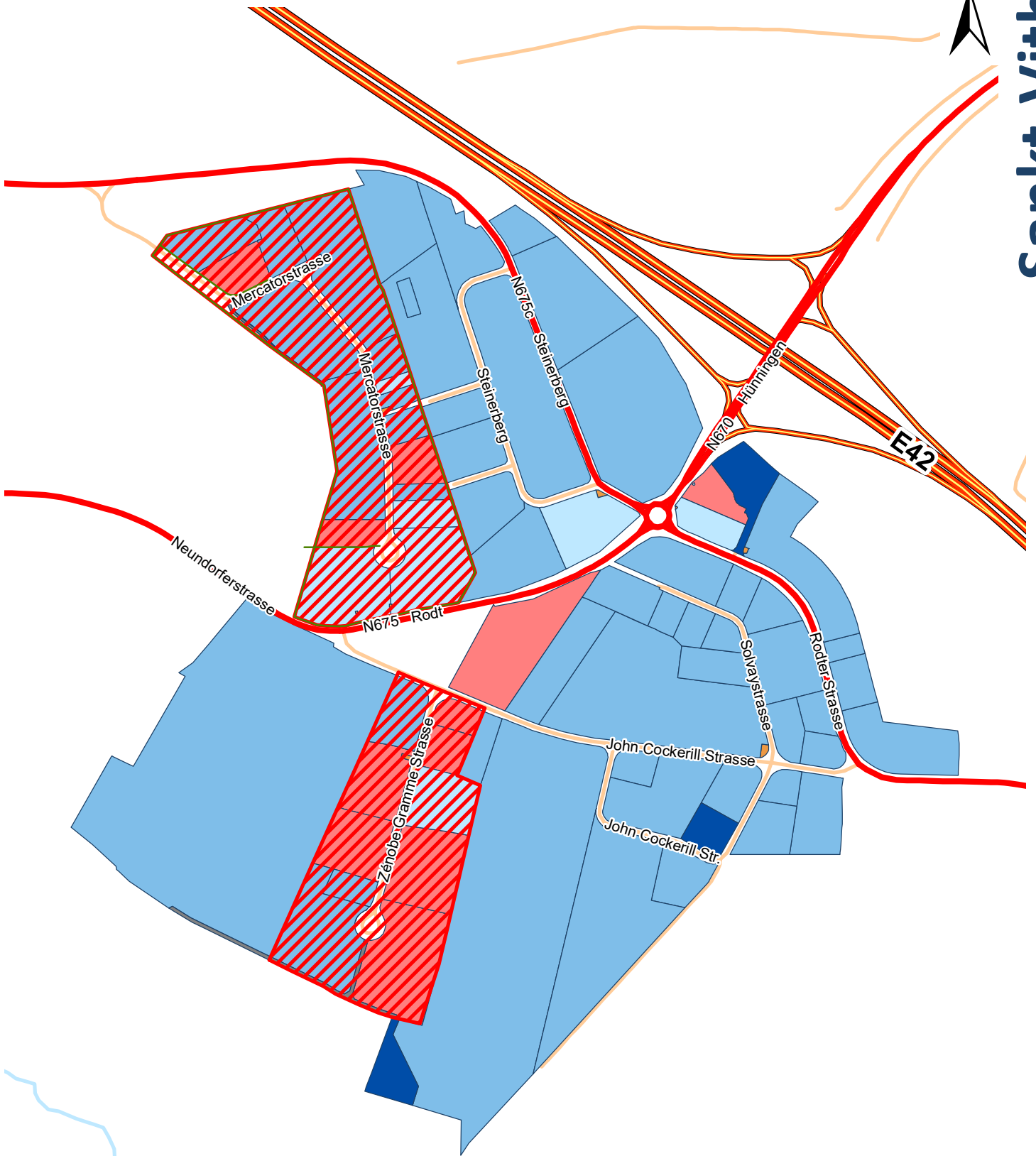
# ZONE D'APPLICATION DE LA CHARTE DE SAINT-VITH 2



 ZONE de la CHARTE



# Sankt-Vith 2



Date: 08-04-20

0 50 100 200 300 Mètres

## **Städtebau-Charta Erweiterung des GP Sankt Vith 2**

### **Präambel:**

Der Leitgedanke dieser Charta ist es, dem Park ein Qualitäts-Image zu geben und die Industriegebäude optimal in die Landschaft zu integrieren. Deshalb greift dieses Dokument viele Elemente des CCUE (Städtebau- und Umweltlastenhefte) (Büro AUPA) und der kommunalen Raumordnung auf.

Das Unternehmen findet hier insbesondere Vorschriften in den Bereichen Dichte der Lagerflächen und Depotflächen, Nutzung des Baugeländes, Wahrung der Topografie, erlaubte oder verbotene Materialien für die Verkleidung und die Verblendung.

Zusätzlich zu den bestehenden Bestimmungen für Geländeverkauf durch die SPI (siehe allgemeine Verkaufsbedingungen), sind die in dieser Charta definierten Regeln und Bestimmungen durch den Projektautor bei der Planung und dem Bau der Gebäude sowie bei der Gestaltung der Umgebung zu berücksichtigen.

### **Erlaubte Aktivitäten**

Die Erweiterungen des GP Sankt Vith befinden sich im Sektorenplan in einem als \*R 1.1 (kein Einzelhandel) gekennzeichneten, gemischten Gewerbegebiet mit zusätzlichen Auflagen. Das gemischte Gewerbegebiet ist für Aktivitäten in den Bereichen Handwerk, Dienstleistung, Versorgung, Forschung oder Kleinindustrie bestimmt (siehe Artikel 30 des CWATUPE).

### **Parzellierungsplan**

Die Aufteilung in Parzellen geschieht entsprechend den Bedürfnissen der Unternehmen, wobei darauf geachtet werden sollte, die vordefinierten Ebenen gut zu verwalten. Was die seitlichen Hänge betrifft, so werden sie an den Käufer der tiefer gelegenen Parzelle verkauft zusammen mit einem Streifen von 1 Meter Breite der oberen Ebene.

### **Gebäude**

Die Architektur der Gebäude muss schlicht und funktionell sein, wobei jedoch eine Banalisierung zu vermeiden ist und immer darauf geachtet werden soll, dass die Gebäude sich integrieren.

Alle Gebäudeseiten, die unverputzt und für die Öffentlichkeit sichtbar bleiben sollen, wenn auch nur zeitweilig, müssen mit der gleichen Sorgfalt behandelt werden..

Mit Ausnahme der normalen Unterhaltsarbeiten hat jede visuelle Änderung Gegenstand eines Genehmigungsantrags zu sein.

### *Volumetrie*

Kein Bau darf höher als 10 m sein, gemessen ab dem mittleren Niveau der Straße rechts der Parzelle. Ausnahme sind möglich, um Zwängen begegnen zu können, die mit dem Produktionsprozess des Unternehmens verbunden sind, ohne dass hier jedoch die durch die kommunale Raumordnung vorgeschriebenen Grenzen überschritten werden dürfen (maximale Höhe von 15 m).

Das gesamte Gebäude hat ein Satteldach mit gleicher Neigung auf beiden Seiten (Neigung zwischen 20° und 45°). Für Gebäude über 1000m<sup>2</sup> ist ein Flachdach erlaubt unter der Bedingung, dass mindestens ein Drittel der Stellfläche unter einem Schrägdach liegt..

Ein eventuelles Nebengebäude schließt direkt an das Hauptgebäude an. Frei stehende Nebengebäude sind nicht erlaubt.

### **Lage der Gebäude**

Die Gebäude liegen an der Vorderseite der Parzelle unter Wahrung eines Mindestbauwichts von 5m.

Hinten wird der Bauwuch durch den Projektautoren festgelegt abhängig von den Spezifitäten der Parzelle und der Meinung des delegierten Beamten und des Feuerwehrdienstes.

Zwischen dem Seitenrand der Parzelle und dem Gebäude muss eine unbebaute Fläche von mindestens 4 m eingehalten werden, mit Ausnahme jedoch der Parzellen die einen Hang aufweisen, bei denen dieser Abstand in der Baugenehmigung unter Berücksichtigung der den technischen und ästhetischen Zwänge festgelegt werden wir.

Gleichwie, die Abmessungen müssen in einem angemessenen Verhältnis zu einander stehen und die Vorschriften in puncto Begrünung (siehe hier unten) eingehalten werden.

### **Materialien und Farbtöne**

#### *Materialien*

Das Material der Fassaden muss einheitlich verarbeitet werden und gedeckt matt sein. Zudem darf ein Gebäude nicht mehr als 2 verschiedene Materialien aufweisen.

Das Material ist der nachstehenden Liste zu entnehmen:

- Mauerwerk in einheimischen Natursteinblöcken
- Putz in Grau/Beige/Weiß
- Blendwerk in „petit granit“ (Belgisch Granit)
- Rraues Mauerwerk in Grau/Beige (mit Fugen in der gleichen Tönung)
- Sichtbeton
- Holzverkleidung
- COR-TEN-Stahl (selbstpatinierter Stahl mit verstärkter Oberflächen-Korrosion)
- Verkleidungen in reinem oder vorpatiniertem, matt dunkelgrauem Zink, wenn dieses Material auch auf dem Dach verwendet wird
- Verkleidungen in Naturschiefer oder anthrazitfarben, wenn dieses Material auch auf dem Dach verwendet wird
- Metallverkleidung als Element einer modernen Architektur. Die Wahl eines dunklen Farbtöns (dunkelgrau, usw.) oder eines Farbtöns der den natürlichen Farbtönen nahe kommt (Aluminiumgrau) ist Pflicht, lebhafte Farben sind verboten.
- Glas (architektonische Scheiben) als Element einer modernen Architektur.

Das Dach einer Gebäudeeinheit ist in einem einzigen gleichmäßig verarbeiteten Material zu verwirklichen. Schrägdächer haben eine matte Tönung in den Farben Grau oder Anthrazit. Im Falle von Flachdächern kann auch ein begrüntes Dach erlaubt werden.

#### *Schreinerarbeiten*

Für die Gesamtheit ein und derselben Fassade sind sie in ein und demselben Material auszuführen und in einer Tönung zu halten, oder in zwei miteinander und mit dem anderen Fassadenmaterial harmonisierenden Tönen.

Sind verboten:

- Komplizierte Schmiedearbeiten und Baubeschläge
- Reflektierende oder Design-Verglasungen
- Farbige Glassteine

Für alle Öffnungen gilt, dass die Verglasung in hellem Glas auszuführen ist.

Rollläden sind erlaubt, insofern die Kästen nicht von außen sichtbar sind.

### **Gestaltung der Umgebung**

Die freien Flächen (inneres Wegenetz, Park- und Halte-Flächen, Grünflächen, usw.) dürfen nicht allein funktionell sein, sondern müssen so gestaltet werden, dass sie angenehm, sicher und freundlich wirken, in voller Harmonie mit dem bebauten Teil.

#### *Integration*

Es ist von äußerster Wichtigkeit, dass der gesamte Standort voll in die Umgebung des Parks integriert wird.

Die inneren Grenzen zwischen den Parzellen sind mit lebenden Hecken einheimischer Provenienz zu verwirklichen, wobei den Unternehmen jedoch die Möglichkeit gelassen wird, aus Sicherheitsgründen, dahinter zusätzlich grobmaschige Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zu setzen. Wird eine Parzelle durch einen Hang begrenzt, ist eine Hecke oder Zaun nicht verpflichtend. Die Hänge werden begrünt. Je nach ihrer Größe können sie mit Bäumen dritter Höhe, (hohe Hecken mit natürlichem Wuchs, Weißdorn, Weißbuche oder Hainbuche, Feldahorn, usw.) oder mit einheimischen Laubbaumarten bepflanzt werden.

#### *Änderung des natürlichen Niveaus*

Jede Veränderung des bestehenden Bodenniveaus bedarf einer Genehmigung und muss im Bauantrag angegeben werden. Es ist darauf zu achten, dass die so gebildeten Bodenreliefs einer harmonischen Integration der Gebäude und der Außenanlagen in die Landschaft entgegen kommen.

Bei jeder Neuansiedlung müssen die Erdaufschüttungen und Aushube so berechnet werden, dass ein Minimum an Erde bewegt werden muss.

Genehmigt sind nur Niveauänderungen, die zur Errichtung der Gebäude und zum Anlegen der Zufahrten notwendig sind.

Bei eventuellen Ausschachtungen verbleibt die Muttererde auf dem Gelände und dient später zur Gestaltung der Umgebung und der Bauwuchzonen, wobei darauf zu achten ist, dass das so gestaltete Niveau in bestimmten Grenzen bleibt und einer harmonischen Integration der Gebäude und Außenanlagen in die Landschaft nicht im Wege steht.

Ein Maximum an Fläche ist einzusäen und zu bepflanzen. Wasserabweisende Flächen sind zu vermeiden und wasserdurchlässiges Material ist vorzuziehen. Bodenbeläge sollen gegebenenfalls in einem Grauton gehalten werden.

Sofort nach Beendigung der Arbeiten ist das Gelände zu planieren und sind die Zufahrten zu

den Gebäuden des Unternehmens zu gestalten. Hochstämmige Laubbäume und Büsche sind anzupflanzen. Diese Bäume und Büsche sind ausschließlich einheimischer, lokaler Provenienz. (Siehe die Anlagen 1 et 2 zum Erlass der Wallonischen Regierung vom 20. Dezember 2007)

#### *Landschaftliche Gestaltungsmaßnahmen*

Jede verkaufte Parzelle ist mit Verpflichtungen im Bereich der landschaftlichen Gestaltung belastet. Diese Gestaltungsmaßnahmen werden durch ein selbstständiges, durch die SPI bezeichnetes Studienbüro geplant und festgelegt und müssen im Bauantrag aufgeführt werden. Das Studienbüro schätzt zudem den Betrag der zu verwirklichenden Arbeiten und der Käufer der Parzelle hat die Pflicht, der SPI spätestens am Tag der Unterzeichnung der Verkaufsurkunde eine Bankgarantie in gleicher Höhe zu kommen zu lassen.

#### *Zäune*

Zäune müssen gegebenenfalls zwingend im Bauantrag aufgeführt werden, wobei ihre Natur anzugeben ist: Typ, Höhe, Farbe, usw.

Ein eventueller Zaun zur Straße hin wird hinter einer Hecke aus einheimischen, lokalen Pflanzen versteckt, deren Pflanzachse 50 cm hinter der Grenze des öffentlichen Bereichs zurückliegt; der Zaun muss somit auch entsprechend nach hinten versetzt werden.

Die Zäune zwischen den Losen werden normalerweise auf die Parzellengrenzen gesetzt und umschließen die mit Bäumen bepflanzten Pufferzonen.

#### *Zugänglichkeit und Halte- und Parkmöglichkeiten*

Pro Unternehmen wird nur eine Zufahrt von der Straße aus genehmigt. Der Verkehr innerhalb des Unternehmens ist intern zu regeln.

Die Zufahrt von der Straße aus muss auf einer Fläche ohne Hang verwirklicht werden, außer in zu begründenden Ausnahmefällen. Diese Zufahrt kann so breit sein, dass zwei Lkws sich kreuzen können.

Wenn möglich sollen die Zufahrten wasserdurchlässig sein.

Das Halten und Parken auf dem öffentlichen Weg ist verboten. Jeder Bauherr muss auf seiner Parzelle eine genügend große Anzahl an Halte- und Parkflächen vorsehen für die Fahrzeuge des Unternehmens, des Personals und für die Besucher.

Das Niveau der Parkflächen wird im entsprechenden Bauantrag festgelegt und zwar abhängig vom Niveau der Zufahrtswege.

Die Halte- und Parkflächen sind in einem Material zu verwirklichen, dass Regenwasser sofort in den Erdboden sickern lässt (Betongrassteine oder Pflasterung in geotechnischen Gittersteinen; Unterlage in Dränungsmaterial).

Zusammen mit den Parkflächen sind Rasenflächen und Anpflanzungen anzulegen und Büsche und Zierbäume zu pflanzen, damit der durch die Ansammlung von parkenden Fahrzeugen entstehende Eindruck von Masse sichtbar gemildert wird. Es wird empfohlen, mindestens einen hochstämmigen Laubbaum einheimischer Provenienz pro 8 Parkplätze zu pflanzen.

## **Werbetafeln und Schilder**

Die Artikel 431 bis 442 des CWATUPE in Verbindung mit der allgemeinen Städtebauordnung bezüglich Schilder und Werbeträger sind anwendbar.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies:

- dass die Stellen an denen diese Vorrichtungen auf und an den Gebäuden angebracht werden zwingend in den Plänen des Bauantrags aufgeführt sein müssen. Die Werbeträger selbst dürfen auf keinen Fall über die in der Genehmigung vorgesehenen Stellen hinausragen;
- dass Schilder, die Außen flach gegen die Fassade liegend angebracht werden, aus Elementen bestehen müssen, deren Schnitt den Umrissen der Buchstaben und dekorativen Motiven folgt, ohne Blende zwischen diesen Elementen und der Fassade, die durch das Schild hindurch erkennbar bleiben muss;
- dass ein einziges volles Schild erlaubt werden kann, insofern es kein Element verdeckt, das es verdient, gesehen zu werden, es von der nackten Oberfläche der Fassade abgesetzt ist, die Farbe des Schildes dieselbe wie die der Fassade ist;
- dass die Form der Schilder, Buchstaben und Graphen schlicht ist, die Farben ruhig sind, das Ganze sich in die Umgebung des Standortes einfügt;
- dass die Beleuchtung der Schilder nicht animiert ist.

Die einzige Werbung, die auf in den Boden befestigte Tafeln, auf dem Privatgelände und am Eingang des Unternehmens, erlaubt ist, ist eine, die sich exklusiv auf die durch das Unternehmen ausgeübte Aktivität bezieht. Diese Tafeln dürfen keinesfalls in den öffentlichen Bereich hineinragen.

Werbeträger gleich welcher Art dürfen die Benutzer der öffentlichen Wege sowie die Bewohner der umliegenden Wohnbereiche nicht stören. Sie dürfen weder durch ihr Missverhältnis zur Umgebung noch durch ihre exzessive Anzahl die landschaftliche Gestaltungen sowie den Gesamtcharakter des Standortes, den es zu wahren gilt, dominieren.

## **Beleuchtung**

Lichtquellen müssen von außerhalb der Parzelle unsichtbar sein, und die Höhe der Beleuchtungen darf jene der Gebäude nicht überragen.

Mobile oder blinkende Beleuchtung wird keinesfalls erlaubt.

## **Wasser-Ableitung**

*Privates und industrielles Schmutzwasser sowie von den Parkflächen und Zufahrten*

Da der Standort sich in einem Regime der autonomen Sanierung befindet, ist jedes auf dem Standort angesiedelte Unternehmen für die Bewirtschaftung und die Klärung seiner (industriellen und privaten). Schmutzwässer verantwortlich. Diese Wässer sind gemäß den geltenden Normen zu behandeln. Die Spezifikationen dieses Klärsystems sind Gegenstand eines besonderen Punktes des Antrags auf Umweltgenehmigung.

## *Sauberes Wasser*

Das als „sauber“ bescheinigte Regenwasser der wasserdichten Flächen (Beispiel: Wasser von den Dächern, usw.) wird in einem gesonderten Netz auf der Parzelle gesammelt und versickern gelassen oder in Zisternen gesammelt, um es nutzen zu können, was sowohl aus ökonomischen als auch aus ökologischen Gründen zu empfehlen ist.

## *Ableitung*

Nach Klärung wird das saubere, schmutzige, industrielle, von den Parkflächen und den Zufahrten stammende Wasser in die Kanalisation an der Parzellengrenze abgeleitet. Ein der Kontrollbehörde zugänglicher Kontrollschacht ist zu verwirklichen. Der Anschluss an den Abwasserkanal ist durch die betroffenen Einrichtungen zu kontrollieren (Gemeinde).

Die erlaubte Menge des in den Sammler abgeleiteten Wassers beträgt 30 l/ha/Sek. Diese Ableitung läuft über ein durch jedes Unternehmen zu errichtendes Gewitterbecken, dessen Maße im Verhältnis zur wasserundurchlässigen Fläche sowie einer Regenmenge von 200l/ha/Sek. während 20 Minuten festgelegt werden. Die entsprechende Berechnung muss dem Bauantrag beiliegen.

## **Lage der Ausrüstungen und der technischen Netze**

Die äußeren technischen Anlagen, Lagerflächen, Reservoirs, Kühlgruppen, usw. sind hinter den Gebäuden anzubringen. Ihre Beschreibung und ihre genaue Lage sind im Bauantrag aufzuführen.

Anlagen wie Brennstofftanks, Gasflaschen, Flüssiggastanks, usw. sind erlaubt, unter der Bedingung, dass sie in die Gebäude integriert werden. Die Tanks können auch in den Bauwiczonen unterirdisch angelegt werden.

## **Einschränkung der Belästigungen**

Die Maßnahmen, die notwendig sind, um Lärm- oder Geruchs-Belästigungen zu mindern, sind in den verschiedenen Phasen der Ausrüstung, des Betriebs und der Wiederherstellung der Zone zu verwirklichen..

Einmal das Betriebsstadium erreicht, besteht die Pflicht Filter an den Emissionspunkten anzubringen, damit verschmutzende oder schlecht riechende Abgaben an die Umgebung vermieden werden.

In jedem Fall müssen die angemessensten technischen Mittel eingesetzt werden, um ein Höchstmaß an Umweltschutz zu erreichen, sowohl was den Lärm, den Rauch und den Ausdünstungen gleich welcher Art als auch die Verschmutzung durch Abwässer betrifft. (Für die Lärmbelästigungen, siehe die wallonische Gesetzgebung im Bereich Lärm <http://environnement.wallonie.be/legis/legbrui.htm>)

Es ist ebenfalls verboten Baracken, Schuppen, Waggon, Chalets, Frittenbuden aufzusetzen oder abzustellen.

**Lagerung und Depots**

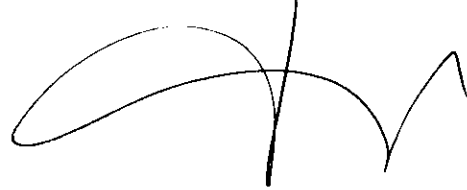
Die Lagerung von flüssigen und gefährlichen Stoffen oder von Verpackungsabfall dieser Stoffe außerhalb der Gebäude ist verboten.

Gebäude für die Lagerung von flüssigen und gefährlichen Stoffen sind so einzurichten, dass jedes Risiko eines zufälligen Auslaufens auf den Boden auszuschließen ist, das eine irreversible Verschmutzung des Bodens, der phreatischen Flächen und der Oberflächenwasser zur Folge haben könnte.

Die Spezifikationen der Bodenbeläge und der Rückhaltebecken sind in einem speziellen Punkt des Antrags auf Umweltgenehmigung aufzuführen.

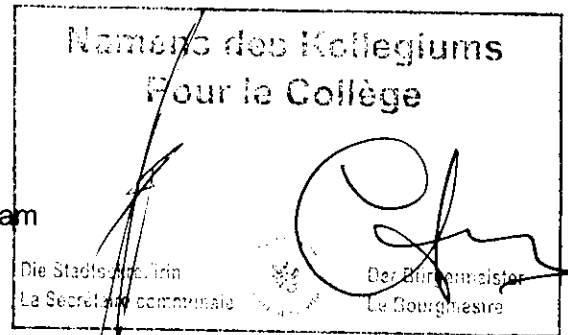
Im gesamten Bereich des Parks ist es verboten, Alteisen, ausrangierte Fahrzeuge, Abbruchmaterial oder jede andere Art von Abfall zu lagern.

Dokument genehmigt und unterzeichnet durch den Verkäufer, die SPI, am 25/06/2012



Dokument genehmigt und unterzeichnet durch die Gemeindeverwaltung von Sankt Vith am

**20 JUN 2012**



Dokument genehmigt und unterzeichnet durch den Käufer am



Verviers, le 6/07/2023

SPI – Agence de développement territorial pour la  
Province de Liège  
Madame RIFFON Magali

Rue de Vertbois, 11

4000 LIEGE  
[Magali.RIFFON@spi.be](mailto:Magali.RIFFON@spi.be)

**AVIS sur une demande préalable à un permis d'urbanisme**

Travaux : Création d'un accès sur la N675  
Situation : Huntheimer Strasse  
Cadastre : SAINT-VITH  
Div. : 5                      Section : L                      Parcelle : 1K7  
Route : N675                      Bk : 2.667 à 2.811                      Côté gauche

Madame RIFFON,

Faisant suite à notre accusé de réception envoyé par mail en date du 15 février 2023, veuillez trouver ci-dessous la réponse de mon service.

Après analyse de la demande, mon service ne serait pas opposé au principe de la création d'un accès sur la N675 à l'endroit repris sous objet.

Toutefois, en fonction du type de projet envisagé, nous auront une attention particulière sur les points suivants :

- les entrées et sorties au site seront placées de manière à ce que la visibilité soit optimale et se feront :
  - soit en un point unique,
  - soit sur 2 points séparés (une entrée et une sortie) ;
- en fonction de trafic engendré et suivant la configuration des entrées et sorties l'aménagement d'un tourne-à-gauche en charge d'urbanisme pourrait être envisagé,
- la pente de l'allée d'accès sera de maximum 4% sur les 5 premiers mètres à partir du Domaine Public,
- à l'endroit du projet, nous vous informons qu'une zone d'alignement de 9.00 mètres et une zone de recul de 8.00 mètres sont d'application. Toute nouvelle construction devra donc être implantée à plus de 17.00 mètres de l'axe de la N675.
- en aucun cas, les eaux de ruissellement provenant de la propriété privée et a fortiori des allées d'accès ne pourront s'écouler sur le domaine public. Au besoin, celles-ci devront être canalisées et redirigées vers le terrain privé.

La présente n'étant qu'un AVIS PREALABLE fondé sur des informations très sommaires, mon service se réserve le droit d'y apporter toute modification qu'il jugerait nécessaire et notamment celles s'imposant du projet introduit compte tenu des remarques susmentionnées.

En effet, mon service ne se prononce que sur des demandes d'avis et de permis d'urbanisme introduites conformément à la législation sur l'Urbanisme et l'Aménagement du Territoire.

Il ne me sera donc possible de délivrer un avis conforme valable que si la demande est introduite devant le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune concernée ou si celle-ci interroge mon service pour délivrer un certificat d'urbanisme.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, veuillez agréer, Madame RIFFON, l'expression de ma considération distinguée.

**Le Directeur des Ponts et Chaussées,**



**ir Ph. ELSÉN**



---

**DEPARTEMENT  
DU RESEAU DE LIEGE**

**DIRECTION  
DES ROUTES DE VERVIERS**  
Rue Xhavée, 62  
4800 VERVIERS  
Tél. : 087/32.31.31  
Fax : 087/35.35.06

---

**VOTRE GESTIONNAIRE**

Agent technique : SCHEEN Stéphanie  
Tél. : 087/32 31 24  
[autorisations.dqo152@spw.wallonie.be](mailto:autorisations.dqo152@spw.wallonie.be)  
Agent administration : DOUDELET Nicole  
Tél. : 087/32 31 43  
[autorisations.dqo152@spw.wallonie.be](mailto:autorisations.dqo152@spw.wallonie.be)

---

**VOTRE DEMANDE**

Vos Réf. :  
Nos Réf. : 2023/011719 –  
2023/0099/SVI/N675/PBA –  
2023/049039

---

**NOS ANNEXES**

Annexe(s) :

---

Pour toute réclamation quant au fonctionnement du SPW, le Médiateur est aussi à votre service : [www.le-mediateur.be](http://www.le-mediateur.be).