

Orp-Jauche, le 15 avril 2024

**ADMINISTRATION COMMUNALE  
D'ORP-JAUCHE**

Place Communale 1  
1350 Orp-Jauche

-----  
☎ 019/63.02.10

☎ 019/63.47.84

www.orp-jauche.be

-----  
Belfius : BE 23 091-0001711-91

**Etude du Notaire Laetitia HAYEZ**  
Rue de Folx-Les-Caves, 7  
1350 Jauche

Vos réf. :

Propriétaires :

Description du bien : une maison d'habitation avec dépendances située Rue de la Poste, n°16

**INFORMATIONS NOTARIALES (art. D.IV.99 et D.IV.100 du CoDT).**

Données cadastrales du bien :

2ème Division, Jauche Section B n° 192M

Situation des biens concernés aux divers plans et cartes

\*Au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par Arrêté Royal du 28.03.1979, le bien est  
situé en : Zone d'habitat à caractère rural

\*Périmètre en surimpression ? NON

\*Carte d'affectation des sols (CAS) ? Néant

\*Schéma d'Orientation Local (SOL) ? Néant

\*Schéma de Développement Pluricommunal ? Néant

\*Au schéma de Développement Communal Entrée en vigueur de Sch. de Structure Comm. le 07/10/2015

Le bien est repris en Zone d'habitat centre aux options du SDC

→ (cf recommandations en annexe)

\*Site à réaménager (SAR) ? NON

\*Périmètre de remembrement urbain (PRU) ? NON

\*Périmètre de réhabilitation paysagère ? NON

\*Périmètre de revitalisation urbaine ou rénovation urbaine ? NON

\*Guide Régional d'Urbanisme ? RGBSR ? NON

Autre ? NON

\*Guide Communal d'Urbanisme ? NON

\*A la carte de la Région wallonne, sous bassin hydrographique Dyle-Gette approuvé le 13 juillet 2006,  
reprenant les zones d'aléa d'inondation par débordement de cour d'eau

Aléa d'inondation : NUL cf recommandations en annexe

Ruissellements :

A la carte des aléas : **NON**

A la carte ERRUISSOL : **NON**

A la carte des LIDAXES : **NON**

- \*Dans le périmètre d'une zone NATURA 2000 ? **NON**
- \*Dans une réserve naturelle ou forestière ? **NON**
- \*Dans un site de grand intérêt biologique ? **NON**
- \*Dans le périmètre d'une zone de captage ? **OUI zone de prévention II b**
- \*A proximité d'un site SEVESO ? **NON**

Le bien est-il concerné par :

- \*Un projet au plan de remembrement ? **NON**
- \*Une ordonnance d'insalubrité ? **NON**
- \*Un plan relatif à l'habitation permanent ? **NON**
- \*Un plan ou d'un projet de plan d'expropriation ou d'un plan particulier d'aménagement qui pourrait être accompagné d'expropriation ? **NON**
- \*Un plan d'alignement, particulier d'aménagement, une servitude d'utilité publique ? **NON**
- \*L'existence d'un sentier ? **OUI**
- En annexe copie de la carte de l'Atlas des Chemins **OUI**
- \*Un droit de préemption ? **NON**
- \*Une liste de projet de biens protégés, ou classés comme monument ou faisant partie d'une vue de ville, de village ou de site classé ? **NON**
- \*Une inscription sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du COPAT ? **NON**
- \*Une inscription dans une zone de protection visée à l'article 209 du COPAT ? **OUI**
- \*Une localisation dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire du patrimoine archéologique visé à l'article 233 du COPAT ? **OUI**

→ voir avec le service archéologie de l'AWAP

- \*Une réglementation particulière en vertu de la législation sur les monuments et les sites, les mines, carrière et sites désaffectés ? **NON**
- \*Une tuyauterie servant au transport de produits de gaz naturel dans le cadre de la loi du 12 avril 1965 ? **NON**
- \*Une exposition à un risque d'accident majeur ? **NON**
- \*Une pollution connue du sol ? **NON**

→ La parcelle est reprise en teinte blanche à la base de données « sols »

- \*Le bien est-il répertorié dans l'ouvrage « *Patrimoine architectural et territoire de Wallonie* » ? **OUI**

(page 98)

Existence de :

*certificat(s) d'urbanisme daté de moins de 2 ans ?	NON	
*certificat(s) de patrimoine valable ?	NON	
*Permis d'urbanisation ?	NON	
* Déclaration d'urbanisme	NON	
*permis d'urbanisme délivré après 01.01.1977 ?	NON	
*Permis de location ?	NON	
*Permis d'environnement ?	NON	
*Infraction urbanistique	NON	(non connue)

Equipements :

La voirie est-elle carrossable ? OUI, Rue de la Poste (voirie communale)

Zone d'assainissement collectif au PASH OUI

Electricité, télédistribution et gaz SEDILEC-SIDITEL

Av. Jean Monnet, 2 à 1348 Louvain-la-Neuve

Eau SWDE

Esplanade René Magritte, 20 à 6101 Couillet

Téléphone PROXIMUS Advanced Network Service

Area 5 – Rue du Nord Belge, 6 à 4020 Liège

Egouttage Administration communale d'Orp-Jauche

Place Communale, 1 à 1350 Orp-Jauche

→ Consulter l'organisme responsable pour veiller à la suffisance de l'équipement en place

AUTRES REMARQUES :

Age du bâti d'après cadastre : avant 1850

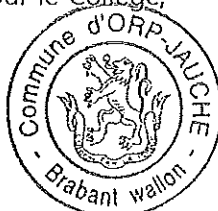
La parcelle est longée sur la gauche par le sentier n°44

La Directrice générale,

S. SANTUCCI

Ces renseignements sont fournis à titre indicatif, sans engagement de notre part.

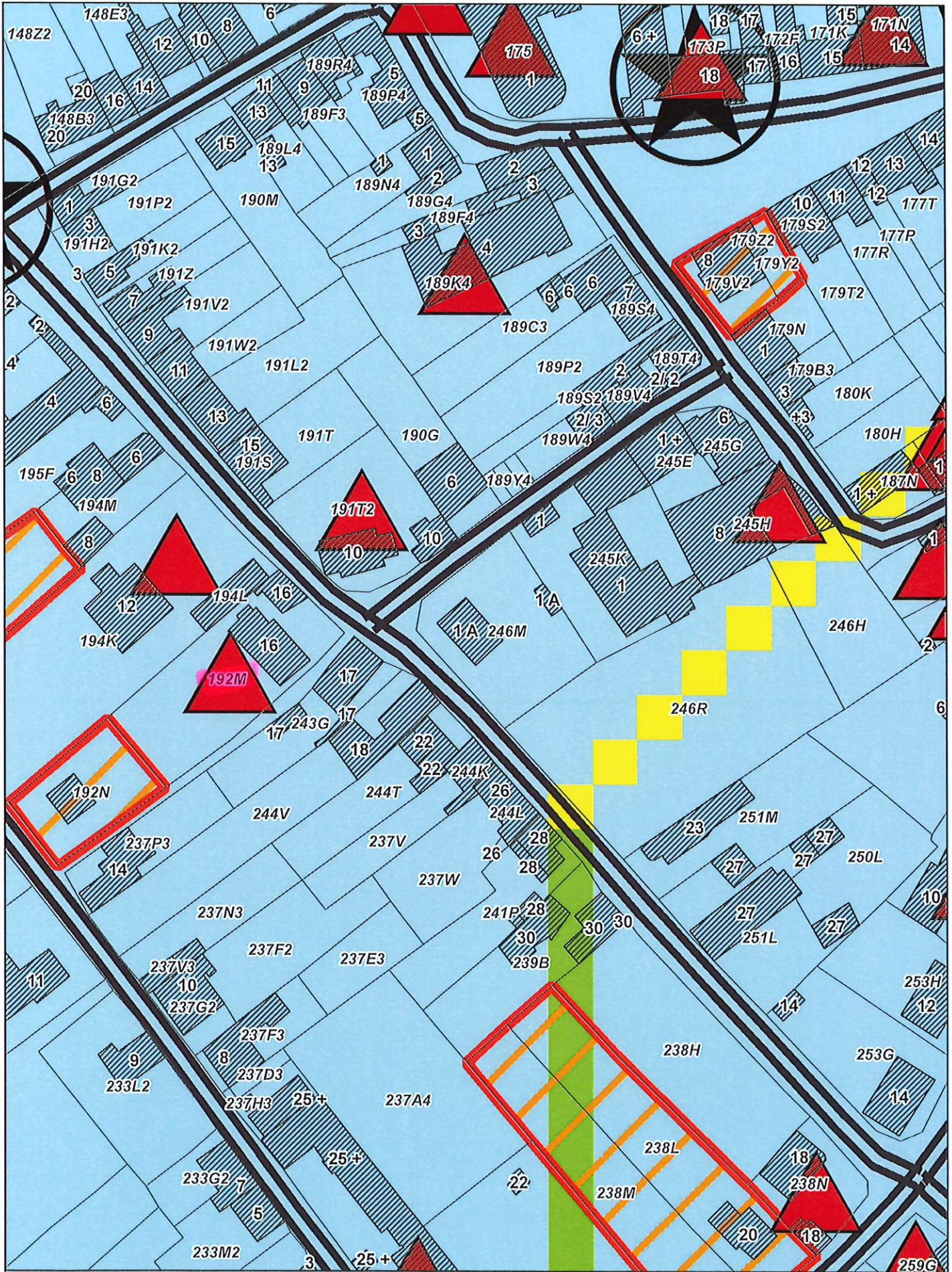
Pour le Collège,



Le Bourgmestre,

H. GHENNE



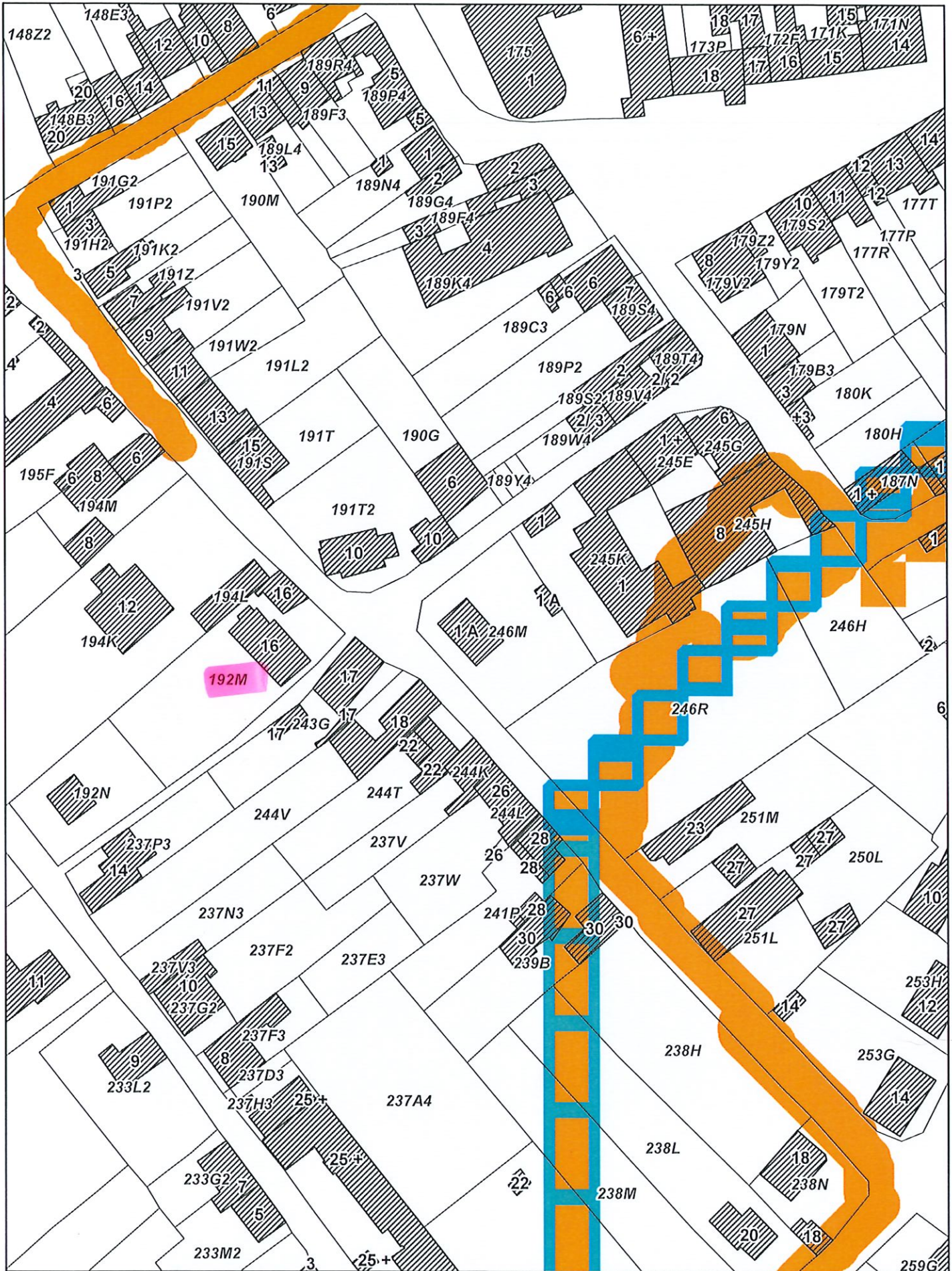


ADMINISTRATIION COMMUNALE  
D'ORP-JAUCHE  
Place Communale 1  
1350 Orp-Jauche  
Tél. : 019/63.02.10 - Fax. : 019/63.47.84  
www.orp-jauche.be

0 25m  
En date du : 11-04-24



Extrait carte des ruissellements



ADMINISTRATION COMMUNALE  
D'ORP-JAUCHE  
Place Communale 1  
1350 Orp-Jauche  
Tél. : 019/63.02.10 - Fax. : 019/63.47.84  
www.orp-jauche.be
















SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL D'ORP-JAUCHE  
PARTIE II : OPTIONS  
Le schéma des affectations

3.2.1.9. Tableau de synthèse

	<b>Zone d'habitat – centre</b> 	<b>Zone d'habitat à caractère résidentiel</b> 	<b>Zone d'habitat et d'activité économique mixte</b> 	<b>Zone d'habitat à caractère ouvert</b> 	<b>Zone d'habitat villageois</b> 	<b>Zone d'habitat villageois à caractère ouvert</b> 	<b>Zone d'espace vert situé en zone d'habitat</b> 
<b>Types de logement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Maisons d'habitations.</li> <li>* Appartements.</li> <li>* 60% de maison d'habitation et 40% appartements.</li> <li>* Logements publics.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Maisons d'habitations</li> <li>* Appartements.</li> <li>* 80% de maison d'habitation et 20% appartements.</li> <li>* Logements publics.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Maisons d'habitations</li> <li>* Appartements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Maisons d'habitation.</li> <li>* Appartements déconseillés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Maisons d'habitation.</li> <li>* Appartements déconseillés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Maisons d'habitation.</li> <li>* Appartements déconseillés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Rénovation de bâtiments existants.</li> </ul>
<b>Mixité fonctionnelle</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Activités commerciales, services et équipements publics dits de proximité.</li> <li>* Activités économiques locales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Activités commerciales, horeca, services et équipements publics dits de proximité</li> <li>* Activités économiques locales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Activités économiques locales.</li> <li>* Activités commerciales, horeca, services et équipements publics dits de proximité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Activités agricoles.</li> <li>* Autres activités déconseillées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Activités commerciales, horeca, services et équipements publics dits de proximité.</li> <li>* Activités économiques locales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Activités agricoles.</li> <li>* Professions libérales.</li> <li>* Autres activités déconseillées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Activités agricoles.</li> <li>* Autres activités déconseillées.</li> </ul>
<b>Densité</b>	* Entre +/- 25 log/ha et 30 log/ha.	* Entre +/- 15 log/ha et 25 log/ha.	* Entre +/- 15 log/ha et 25 log/ha.	* Max. 7.5 log/ha.	* Entre +/- 15 log/ha et 20 log/ha.	* Max. 7.5 log/ha.	* Maintien de la densité actuelle
<b>Parcellaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Parcellaire diversifié.</li> <li>* Division d'une parcelle déjà occupée envisageable.</li> </ul>	* Parcellaire diversifié.	* Parcellaire adapté à l'implantation d'activités économiques	* Ne pas permettre de parcelle trop petite.	* Parcellaire diversifié. * Division d'une parcelle déjà occupée.	* Ne pas permettre de parcelle trop petite.	* Division parcellaire déconseillée

SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL D'ORP-JAUCHE  
PARTIE II : OPTIONS

Le schéma des affectations

<b>Division</b>	* Division d'une maison d'habitation envisageable. * Division d'une ferme envisageable. * Respect des qualités patrimoniales.	* Division d'une maison d'habitation envisageable. * Division d'une ferme envisageable. * Respect des qualités patrimoniales	* Division d'une maison d'habitation ou d'une ferme en maisons d'habitations. * Division d'une maison d'habitation ou d'une ferme en appartements déconseillée. * Respect des qualités patrimoniales	* Division d'une maison d'habitation ou d'une ferme en maisons d'habitations. * Division d'une maison d'habitation ou d'une ferme en appartements déconseillée. * Respect des qualités patrimoniales	* Division d'un bâtiment existant déconseillée.
<b>Cadre physique</b>	* Ordre continu ou semi-continu. * Min rez+1 et max rez+2 niveaux+1 niveau toiture.	* Ordre semi-continu ou isolé. * Min rez+1 et max rez+1 niveau+1 niveau toiture.	* Ordre isolé. * Min rez+1 et max rez+1 niveau+1 niveau toiture.	* Ordre semi-continu ou isolé. * Min rez+1 et max rez+1 niveau+1 niveau toiture.	* Maintien des gabarits existants
<b>Parcage</b>	* 2 places de parcage sur fond privé par logement	* 2 places de parcage sur fond privé par logement	* 2 places de parcage sur fond privé par logement	* 2 places de parcage sur fond privé par logement	
<b>Espaces publics</b>	* Création de nouvelle voirie possible. * Lieux privilégiés d'échange et de rencontre.	* Création de nouvelle voirie possible.	* Création de nouvelle voirie fortement déconseillée.	* Création de nouvelle voirie possible.	* Création de nouvelle voirie fortement déconseillée.

## Zone d'habitat - centre

### *Options territoriales*

1. Cette zone correspond aux centres des noyaux anciens d'Orp et de Jauche. La densité de constructions y est généralement plus importante que dans le reste de la commune. Le bâti est caractérisé par une dominante de constructions en ordre continu ou semi-continu, un parcellaire étroit et des bâtiments implantés le long des voiries généralement à l'alignement.
2. La volonté est de conforter les noyaux d'Orp et de Jauche comme principaux lieux de référence et d'identification des habitants, tant sur le plan fonctionnel que morphologique ou symbolique.

### *Types de logements*

1. Une diversité de logements est encouragée dans le centre d'Orp et de Jauche. Cette volonté se traduira par la possibilité de construire des maisons d'habitations et des petits ensembles d'appartements s'intégrant au bâti existant.
2. Les tailles des logements seront variées pour répondre aux différents besoins de la population (notamment pour répondre à une demande croissante de logements de petite taille) et permettre un accès au plus grand nombre.
3. De manière générale, on veillera à respecter une proportion de 60% de maisons d'habitation et 40% d'appartements et de studios.
4. C'est plus particulièrement dans cette zone que pourraient être aménagés des logements pour les personnes dépendantes qui pourront de la sorte bénéficier de la proximité des lieux de vie sociale, des équipements et des services. Le développement des logements publics s'y fera de manière prioritaire.

### *Mixité fonctionnelle*

1. Les centres d'Orp et de Jauche doivent notamment pouvoir accueillir des activités commerciales, des activités horeca et des services et équipements publics dits de proximité. Leur présence est encouragée, car ces activités et services assurent une mixité des fonctions. Sans exclure d'autres localisations, on privilégiera l'accueil de ces fonctions dans la zone de centre afin de contribuer ainsi à sa fréquentation et à son animation.
2. L'implantation d'activités économiques locales compatibles avec la fonction résidentielle est également encouragée dans cette zone.
3. D'une manière générale, l'appréciation de la compatibilité d'un nouveau projet non résidentiel avec le voisinage sera fonction du projet lui-même. Pour évaluer l'impact du projet sur le voisinage, il sera tenu compte d'éléments architecturaux (volumétrie, gabarit, implantation), de la problématique du stationnement et de l'accessibilité, mais aussi des nuisances (pollutions environnementales (air, sol, eau), visuelles et sonores) liées à l'utilisation et à l'exploitation du projet non résidentiel, en particulier lorsque la mise en exploitation de l'installation n'exige pas d'autres permis.

### *Densité*

1. La densité de référence se situe entre +/- 25 logements à l'hectare et 30 logements à l'hectare.
2. La partie haute de la fourchette pourra être atteinte dans les cas où les constructions envisagées bordent un espace public permettant des usages collectifs (places, squares).
3. On sera attentif au fait que l'occupation projetée d'une parcelle

n'handicape pas la capacité de densification ultérieure.

*Parcellaire*

1. Une attention particulière doit être accordée au découpage des parcelles afin de permettre un parcellaire diversifié en référence au parcellaire ancien. Dans la mesure du possible, il alternera des lots de faible et de moyenne largeur à rue.
2. Dans cette zone, il est envisageable de diviser une parcelle déjà occupée afin de permettre une nouvelle construction favorisant de la sorte un usage parcimonieux du sol.

*Division*

1. La division raisonnée d'une maison d'habitation existante en vue d'y aménager plusieurs logements est envisageable.
2. La division raisonnée d'une ferme en vue d'y aménager un ou plusieurs logements est envisageable. La transformation d'un hangar agricole en logement est déconseillée. Un projet mixte associant logement et activité peut également être envisagé.
3. La division ne doit pas porter atteinte aux qualités patrimoniales du bâtiment d'origine et ne peut pas permettre de créer des logements inconfortables notamment de trop petites tailles. Une attention particulière sera portée aux bâtiments répertoriés dans l'inventaire du patrimoine immobilier culturel.

*Cadre physique*

1. A l'exception des cas d'incompatibilité fonctionnelle induite par exemple par une intervention sur une parcelle interstitielle, les constructions seront préférentiellement établies en ordre continu ou semi-continu.
2. Dans le cas où la construction s'inscrit dans un environnement déjà bâti, la hauteur de la façade avant des constructions principales est déterminée en fonction du contexte. La hauteur sous corniche et au faite du toit ne pourra varier de plus de 1 mètre par rapport aux bâtiments moyens à destination identique.
3. Le gabarit minimum des nouveaux bâtiments est un gabarit rez + 1 comportant des fenêtres d'étages dans les murs gouttereaux. Le gabarit maximum est de rez + 2 niveaux + 1 niveau intégré dans la toiture.

*Parcage*

1. Chaque logement disposera d'au moins deux places de parcage par logement.
2. Les places de parcage sont aménagées sur fond privé et de manière préférentielle sur la parcelle où la construction principale est érigée.
3. Les besoins en parcage liés aux fonctions non résidentielles sont évalués au cas par cas.
4. En aucun cas, les besoins en stationnement ne peuvent générer une pression excessive sur le domaine public.
5. La zone de stationnement, par son implantation et son aménagement, ne mettra pas en péril les liens qui s'établissent entre les façades avant des immeubles et l'espace public.
6. Le rôle social de la zone de recul sera maintenu par un aménagement adéquat de la zone de stationnement.
7. Afin de préserver les qualités paysagères et les fonctions de la zone de cours et jardins, celle-ci sera préservée du stationnement et de la circulation motorisée.

*Espaces publics*

1. L'aménagement des espaces publics doit permettre d'identifier le centre d'Orp et de Jauche
2. Quand la configuration l'autorise, ces espaces seront conçus comme des lieux privilégiés d'échange et de rencontre, en y rendant la priorité aux piétons et aux cyclistes. Ils constituent également des lieux privilégiés pour la tenue d'événements.
3. La création de nouvelles voiries est possible dans cette zone.
4. On sera attentif à restaurer ou aménager des sentiers et raccourcis utilitaires à l'intérieur des îlots.