



Orp-Jauche, le 5 septembre 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 Jean-François CAYPHAS
Avenue Rodolphe Gossia, 12
1350 Jauche

Vos réf. : D5174/G Feuillien
Propriétaires : [REDACTED]
Description du bien : une maison d'habitation avec jardin située Rue Auguste Baccus, n°18

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

Données cadastrales du bien :

3ème Division, Folx-Les-Caves Section A n° 79K

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 villageois à caractère ouvert 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 : **OUI, un lidaxe rouge traverse la parcelle**

Vu la sensibilité de la zone sur le plan des ruissellements, la maison est reprise en « **point noir** » à la carte des contraintes du Schéma de développement Communal (SDC) cf recommandations en annexe.

*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 ? **NON**

*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 ? **NON**

En annexe copie de la carte de l'Atlas des Chemins **NON**

*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 ? **NON**

*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* » ? **NON**

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 Auguste Baccus (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 : 1948

Zone TRES sensible sur le plan des inondations et des ruissellements (cf recommandation du SDC en annexe)

La Directrice générale,

S. SANTUCCI

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

Pour le Collège,



Le Bourgmestre,

H. GHENNE

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

Le schéma des affectations

3.2.1.9. Tableau de synthèse

	 Zone d'habitat – centre	 Zone d'habitat à caractère résidentiel	 Zone d'habitat et d'activité économique mixte	 Zone d'habitat caractère ouvert	 Zone d'habitat villageois	 Zone d'habitat villageois à caractère ouvert	 Zone d'espace vert situé en zone d'habitat
Types de logement	<ul style="list-style-type: none"> * Maisons d'habitations. * Appartements. * 60% de maison d'habitation et 40% appartements. * Logements publics. 	<ul style="list-style-type: none"> * Maisons d'habitations * Appartements. * 80% de maison d'habitation et 20% appartements. * Logements publics. 	<ul style="list-style-type: none"> * Maisons d'habitations * Appartements. 	<ul style="list-style-type: none"> * Maisons d'habitation. * Appartements déconseillés. 	<ul style="list-style-type: none"> * Maisons d'habitation. * Appartements déconseillés. 	<ul style="list-style-type: none"> * Maisons d'habitation. * Appartements déconseillés. 	<ul style="list-style-type: none"> * Rénovation de bâtiments existants.
Mixité fonctionnelle	<ul style="list-style-type: none"> * Activités commerciales, services et équipements publics dits de proximité. * Activités économiques locales. 	<ul style="list-style-type: none"> * Activités commerciales, services et équipements publics dits de proximité * Activités économiques locales. 	<ul style="list-style-type: none"> * Activités économiques locales. * Activités commerciales, services et équipements publics dits de proximité. 	<ul style="list-style-type: none"> * Activités agricoles. * Autres activités déconseillées. 	<ul style="list-style-type: none"> * Activités commerciales, services et équipements publics dits de proximité. * Activités économiques locales. 	<ul style="list-style-type: none"> * Activités agricoles. * Professions libérales. * Autres activités déconseillées. 	<ul style="list-style-type: none"> * Activités agricoles. * Autres activités déconseillées.
Densité	* 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
Parcellaire	<ul style="list-style-type: none"> * Parcellaire diversifié. * Division d'une parcelle déjà occupée envisageable. 	* 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.	<ul style="list-style-type: none"> * Division parcellaire déconseillée

SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL D'ORP-JAUCHE

PARTIE II : OPTIONS

Le schéma des affectations

Division	* 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 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'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.
Cadre physique	* 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 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
Parcage	* 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	* 2 places de parcage sur fond privé par logement	
Espaces publics	* 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.	* Création de nouvelle voirie fortement déconseillée.

- Pour tout projet le long des cours d'eau, et lorsque celui-ci est en plein air, le schéma prévoit l'interdiction de planter ou de laisser venir à moins de 12 mètres des espèces exotiques invasives dont la liste sera actualisée en fonction des connaissances scientifiques. Les techniques de drainage sont également proscrites ;
- L'implantation de nouvelles constructions qui abritent des activités susceptibles de provoquer des pollutions des eaux de surfaces et souterraines est déconseillée de même que l'entreposage des produits dangereux et polluants tels que des engrais et pesticides ;
- Il est fortement déconseillé de placer des citernes à combustible enfouies : à moins d'être arrimées au sol et munies de dispositifs de remplissage et d'évent, les citernes à combustible seront aériennes ;
- le bâtiment dispose d'un étage accessible en tout temps et constituant une zone refuge.

Pour les aléas d'inondation par ruissellement (identifiés par le plan PLUIES et par les lignes noires)

- Il faut veiller à informer le demandeur de la possibilité d'inondation sur son terrain et des risques encourus s'il fait construire. ;
- Le demandeur doit présenter un avant-projet au Collège préalablement à sa demande de permis ;
- Il est fortement déconseillé d'imperméabiliser les cours et jardins et les zones de recul ;
- Il est interdit de créer des aménagements qui modifieraient le ruissellement naturel des eaux ou qui dévieraient les flux vers les propriétés voisines sans en prévoir la protection (rappel du Code Civil, Livre II, chapitre 1, article 640¹) ; Des dispositifs de protection contre les montées des eaux tels que des réseaux d'égouttage et équipements adéquats (drains, caniveaux...) ; des rehausses des aérations des vides ventilés au-dessus des zones critiques et des murets peuvent être imposées par le Collège ;
- Finalement, il faudra s'assurer que le bâti permette l'écoulement des eaux de l'axe.

En cas d'opération qui prévoit l'édification de plusieurs constructions nouvelles (permis de lotir, permis groupé) pour un minimum de 10 logements, la demande d'autorisation doit de plus être accompagnée d'une étude spécifique visant à démontrer l'impact de la construction sur l'écoulement naturel de l'axe ainsi que les mesures préventives et correctives proposées.

Cette recommandation est prioritaire par rapport à la recommandation relative au cadre physique qui suggère dans certaines zones des implantations en ordre continu ou semi-continu. Pour s'assurer que le bâti n'entrave pas le libre écoulement des eaux de l'axe de ruissellement, il peut être implanté en ordre isolé.

Pour les zones noires

D'autre part, **la construction est interdite dans les zones noires** et est déconseillée dans les zones directement attenantes tant que le bassin versant en amont n'a pas fait l'objet d'aménagement ou d'ouvrages susceptibles de limiter les risques pour les biens et les personnes. Dans tous les cas, les recommandations relatives aux axes et aux lignes noires demeurent d'application.

¹ Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Phénomènes d'inondation

Ces recommandations constituent des orientations d'ordre général. Il convient de les appliquer au cas par cas et en tenant compte de l'évolution éventuelle du risque d'inondation notamment suite aux aménagements réalisés. Les recommandations portent sur différentes informations cartographiques : d'une part sur la cartographie du plan PLUIES telle que publiée par le SPW après adoption par le Gouvernement wallon en date du 19 décembre 2013 et d'autre part des lignes noires et zones noires qui proviennent d'une étude spécifique menée par l'administration communale.

Cette étude s'est basée sur des informations provenant notamment des plaintes déposées lors des derniers épisodes d'inondation ainsi que du travail réalisé dans le cadre de la convention ERRUISSOL. Ces lignes et zones noires viennent ainsi compléter les surfaces proposées par le plan PLUIES.

Les recommandations suivantes sont d'application :

La construction en zone d'aléa d'inondation élevé est fortement déconseillée.

La construction en zone d'aléa moyen reste autorisée. En cas d'opération qui prévoit l'édification de plusieurs constructions nouvelles (permis de lotir, permis groupé) pour un minimum de 5 logements, la demande d'autorisation doit être accompagnée d'une étude hydraulique démontrant d'une part que la transparence hydraulique (aptitude que possède un ouvrage à ne pas faire obstacle aux mouvements d'eaux) est préservée et d'autre part que le volume d'expansion des crues est préservé. L'étude précise également les mesures prises et les aménagements envisagés afin de réduire l'exposition au risque.

L'étude hydraulique s'applique aux nouveaux projets sur une parcelle auparavant non bâtie, pour autant qu'une partie des constructions soit implantée dans le périmètre de l'aléa (et pas uniquement que la parcelle ait une partie de sa superficie dans l'aléa).

La construction en zone d'aléa faible et très faible reste autorisée.

En outre, les recommandations générales reprises ci-dessous sont d'application :

Pour tous les types d'aléa (par débordement et par ruissellement) :

- Il est fortement déconseillé de construire des locaux sous le rez-de-chaussée (caves) ;
- Toute modification du relief du sol, en ce y compris le déversement de terres de déblais, est interdite afin de ne pas réduire la capacité d'expansion des crues ni modifier les écoulements d'eau, ce qui pourrait déplacer le problème en aval ou l'étendre en dehors du périmètre ;
- En cas de lotissement, de construction, de reconstruction, de transformation, la cote du niveau fonctionnel doit être supérieure d'au moins 0,30 mètre par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel au droit de la zone d'implantation.
- Il faut veiller à ce que le niveau d'implantation des locaux de vie ou des locaux susceptibles de recevoir des techniques (chaudières,...) soit surélevé de manière à les porter hors d'atteinte des montées d'eau ; La commune peut, au cas par cas, imposer des mesures de protection (mesures d'étanchéité, imposition d'un niveau fonctionnel hors eau, limite de l'emprise au sol, etc.) ou tout autre mesure jugée pertinente.

Pour les aléas d'inondation par débordement de cours d'eau uniquement

- La construction, tant de volumes principaux et secondaires que d'annexes en fond de lot, est déconseillée à moins de 12 mètres du cours d'eau, qui est la distance minimale à respecter ;

Zone d'habitat villageois à caractère ouvert

<i>Options territoriales</i>	<ol style="list-style-type: none">1. La zone d'habitat villageois à caractère ouvert fait référence à différents espaces caractérisés par une grande qualité paysagère qui contribuent au caractère rural de la commune. L'occupation du sol est peu dense et les bâtiments généralement isolés. Cette zone comporte encore de nombreuses parcelles non bâties.2. Ces espaces correspondent le plus souvent aux franges villageoises. Dans certains cas, ils présentent également des contraintes environnementales limitant les possibilités d'urbanisation.3. La volonté est de préserver les caractéristiques particulières de l'habitat villageois ouvert et des paysages qui y sont associés. La recherche d'une faible densité et une intégration paysagère de grande qualité y sont d'application.
<i>Types de logement</i>	<ol style="list-style-type: none">1. La maison d'habitation est le type de logement conseillé dans cette zone.2. La construction d'un ensemble à appartement est déconseillée.
<i>Mixité fonctionnelle</i>	<ol style="list-style-type: none">1. Les activités agricoles sont encouragées dans cette zone. Les activités économiques et commerciales, ainsi que les services et équipements publics sont déconseillés à l'exception des professions libérales sous réserve de la suffisance d'emplacements de parcage.
<i>Densité</i>	<ol style="list-style-type: none">1. La densité d'occupation y est faible et se situe au maximum à 7.5 log/ha.
<i>Parcellaire</i>	<ol style="list-style-type: none">1. On veillera à ce que la division parcellaire ne permette pas la création de parcelles trop petites.
<i>Division</i>	<ol style="list-style-type: none">1. La division d'une maison d'habitation existante ou d'une ferme en vue d'y aménager plusieurs maisons d'habitation est envisageable. La transformation d'un hangar agricole en logement est déconseillée.2. La division d'une maison d'habitation existante ou d'une ferme en vue d'y aménager des appartements y est déconseillée.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.
<i>Cadre physique</i>	<ol style="list-style-type: none">1. Les constructions sont généralement isolées.2. Dans certaines configurations, les constructions peuvent être groupées et de forme très compacte afin de dégager une part significativement dominante d'espaces libres et de respecter les qualités paysagères préexistantes.3. 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.4. 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 + 1 niveau + 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. La création de nouvelles voiries est fortement déconseillée dans cette zone.
2. La création de voirie permettant d'améliorer les cheminements piétons ou cyclistes demeure envisageable.