

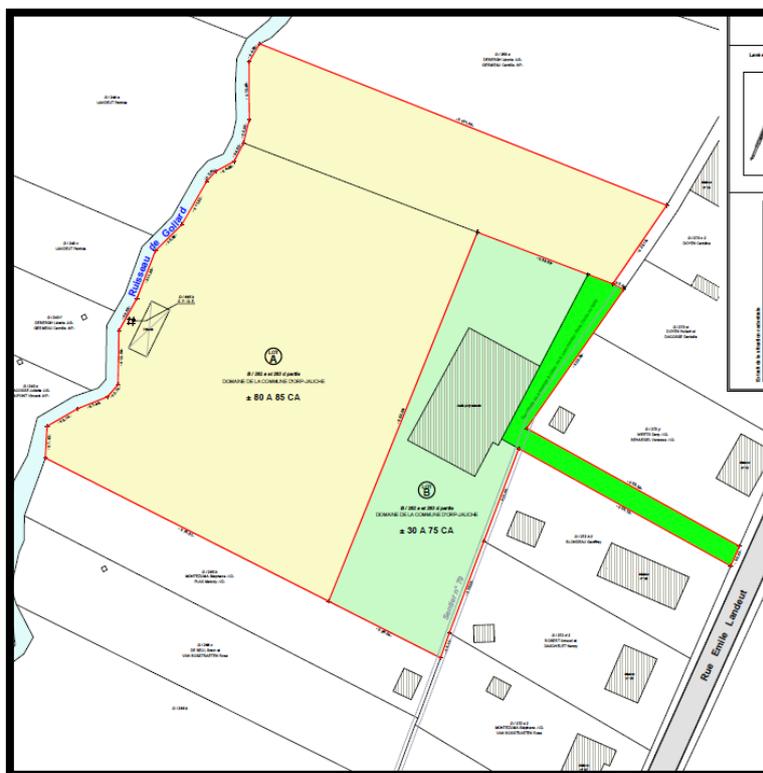


MISE EN VENTE

SALLE de Noduwez - Rue Emile Landeut 29+

La COMMUNE D'ORP-JAUCHE envisage de céder la propriété de la salle communale située rue Emile Landeut 29+ à Noduwez, ayant fait l'objet d'une division dont la superficie est estimée à 30a 75ca, sans toutefois que celle-ci ne soit garantie.

La mise en vente concerne le lot B (en vert).



Prix demandé : 160.000,00 euros.

Condition : « La vente est faite sous réserve que le bien conserve son affectation de salle ouverte au plus grand nombre ainsi qu'aux diverses associations de la commune et un caractère laïque quant à son utilisation. Les soirées jeunes seraient, quant à elles, interdites. La présente condition sera reprise dans l'acte de vente ».

Délai : Offre à remettre pour le 15/01/2024 au plus tard

Info : Christel KLINKENBERG 019/63.02.97 (du mardi au vendredi : 09h-15h)
christel.klinkenberg@orp-jauche.be



Renseignements urbanistiques :

Au plan de secteur, le bien est situé principalement en zone agricole et pour le solde, en zone d'habitat villageois à caractère rural.

Au niveau du schéma de développement communal, le bien se trouve en zone agricole et en zone d'habitat villageois à caractère ouvert – informations mentionnées sur l'ANNEXE 1.

Le schéma des affectations est consultable en ANNEXE 2.





ANNEXE I – RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES

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 parage. |
| <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.





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

Zone agricole

Référence au plan de secteur

Article 35 du CWATUPE définissant la zone agricole.

Recommandations

Destination

1. La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme en ce compris l'horticulture, la fruiticulture et les refuges pour animaux. En ce qui concerne les activités horticoles, la surface de culture doit être plus importante que la surface de vente. Des plantations d'espèces indigènes¹ devront être imposées pour intégrer tout nouveau bâtiment à vocation agricole dans le paysage et ce, indépendamment de sa localisation dans un périmètre d'intérêt paysager.
2. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et au logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.
3. Elle peut comprendre un hébergement touristique à la ferme pour autant qu'il fasse partie d'une exploitation agricole.
4. Sur le territoire communal d'Orp-Jauche, on retrouve quelques logements édifiés en zone agricole avant l'adoption du plan de secteur et qui n'ont pas été affectés en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural. Ces logements, pour autant qu'ils n'aient pas été édifiés en infraction, peuvent faire l'objet de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction selon des dispositions procédurales dérogatoires définies par le CWATUPE. Dans ce cas, le schéma de structure propose de faire référence aux recommandations relatives à la zone d'habitat villageois à caractère ouvert.

Localisation

1. L'extension d'exploitations existantes sera toujours privilégiée. La dispersion des nouvelles constructions dans la zone agricole est à éviter et plus particulièrement dans les périmètres d'intérêt paysager et dans les périmètres d'intérêt paysager très remarquables (voir carte n°1).

Implantation

1. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, être groupées. Le logement de l'exploitant ne peut pas être isolé. Les modes d'implantation et de construction d'une nouvelle habitation répondent aux recommandations formulées pour la zone d'habitat à caractère paysager.
2. Les constructions à vocation agricole s'implantent dans le respect de la ligne de pente naturelle du terrain et de façon à limiter les remblais et les déblais. Cette recommandation est particulièrement d'application dans les périmètres d'intérêt paysager très remarquables.
3. Les différents volumes formeront un ensemble structuré : implantation

¹ A titre indicatif, une liste des espèces indigènes d'essences ligneuses peut être consultée à l'annexe II de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, des vergers et d'alignements d'arbres. Cette liste est susceptible d'évoluer.



SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL D'ORP-JAUCHE

PARTIE II : OPTIONS

Le schéma des affectations

perpendiculaire ou parallèle, dégagement d'espaces extérieurs fonctionnels libres. Dans le cas de constructions déjà implantées en « U », en « L » ou en carré, la création de nouveaux bâtiments ne doit pas perturber l'ordonnement et la lisibilité des anciens volumes.

4. Un bâtiment à vocation agricole doit, dans certains cas, répondre à des besoins fonctionnels importants ce qui nécessite la construction d'un bâtiment de grand gabarit. Dans ce type de situations et pour des raisons d'ordre paysager, plus particulièrement dans les périmètres d'intérêt paysager et dans les périmètres d'intérêt paysager très remarquable, la scission en deux volumes pourra être préconisée et des plantations imposées.

Reconversion

1. La reconversion d'un bâtiment agricole situé en zone agricole en logement est autorisée dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les conditions de subdivisions sont identiques à celles de **la zone d'habitat villageois à caractère ouvert.**



ANNEXE II – SCHEMA DES AFFECTATIONS

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

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 ;



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

- 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.



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

Zone agricole

1.1.1.1. Référence au plan de secteur

Article 35 du CWATUPE définissant la zone agricole.

1.1.1.2. Recommandations

- Destination*
1. La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme en ce compris l'horticulture, la fruiticulture et les refuges pour animaux. En ce qui concerne les activités horticoles, la surface de culture doit être plus importante que la surface de vente. Des plantations d'espèces indigènes¹ devront être imposées pour intégrer tout nouveau bâtiment à vocation agricole dans le paysage et ce, indépendamment de sa localisation dans un périmètre d'intérêt paysager.
 2. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et au logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.
 3. Elle peut comprendre un hébergement touristique à la ferme pour autant qu'il fasse partie d'une exploitation agricole.
 4. Sur le territoire communal d'Orp-Jauche, on retrouve quelques logements édifiés en zone agricole avant l'adoption du plan de secteur et qui n'ont pas été affectés en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural. Ces logements, pour autant qu'ils n'aient pas été édifiés en infraction, peuvent faire l'objet de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction selon des dispositions procédurales dérogatoires définies par le CWATUPE. Dans ce cas, le schéma de structure propose de faire référence aux recommandations relatives à la zone d'habitat villageois à caractère ouvert.
- Localisation*
1. L'extension d'exploitations existantes sera toujours privilégiée. La dispersion des nouvelles constructions dans la zone agricole est à éviter et plus particulièrement dans les périmètres d'intérêt paysager et dans les périmètres d'intérêt paysager très remarquables (voir carte n°1).
- Implantation*
1. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, être groupées. Le logement de l'exploitant ne peut pas être isolé. Les modes d'implantation et de construction d'une nouvelle habitation répondent aux recommandations formulées pour la zone d'habitat à caractère paysager.
 2. Les constructions à vocation agricole s'implantent dans le respect de la ligne de pente naturelle du terrain et de façon à limiter les remblais et les déblais. Cette recommandation est particulièrement d'application dans les périmètres d'intérêt paysager très remarquables.
 3. Les différents volumes formeront un ensemble structuré : implantation

¹ A titre indicatif, une liste des espèces indigènes d'essences ligneuses peut être consultée à l'annexe II de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, des vergers et d'alignements d'arbres. Cette liste est susceptible d'évoluer.



SCHEMA DE STRUCTURE COMMUNAL D'ORP-JAUCHE

PARTIE II : OPTIONS

Le schéma des affectations

perpendiculaire ou parallèle, dégagement d'espaces extérieurs fonctionnels libres. Dans le cas de constructions déjà implantées en « U », en « L » ou en carré, la création de nouveaux bâtiments ne doit pas perturber l'ordonnement et la lisibilité des anciens volumes.

4. Un bâtiment à vocation agricole doit, dans certains cas, répondre à des besoins fonctionnels importants ce qui nécessite la construction d'un bâtiment de grand gabarit. Dans ce type de situations et pour des raisons d'ordre paysager, plus particulièrement dans les périmètres d'intérêt paysager et dans les périmètres d'intérêt paysager très remarquable, la scission en deux volumes pourra être préconisée et des plantations imposées.

Reconversion

1. La reconversion d'un bâtiment agricole situé en zone agricole en logement est autorisée dans le respect de ses caractéristiques architecturales. Les conditions de subdivisions sont identiques à celles de la zone d'habitat villageois à caractère ouvert.