



# Cadastre des terrains et des bâtiments disponibles

Etat d'avancement

26 juin 2015



# Cadastre des terrains et des bâtiments

L'ADT et la DEP sont chargées de réaliser un « Cadastre des terrains et des bâtiments disponibles » sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale:

- outil de veille du foncier disponible
- support aux opérateurs publics dans leur recherche de biens adéquats pour créer du logement et/ou des équipements, notamment dans les 10 quartiers

Le « Cadastre » se réalisera sous 2 formes:

- une base de données géoréférencées via parcelle (soixantaine de variables)
- des fiches « techniques » qui précisent la situation du site (zone PRAS, cadre urbain, accessibilité, pollution, PPAS,...)

CHAMPS	DESCRIPTION
TYPE	type: terrain à bâtir, bureaux, ateliers, commerces, dépôts...
NOM	Nom du lieu-dit, du projet...
CAPAKEY	Identifiant de la parcelle cadastrale
SURF	Surface parcelle
SURF_BAT	Surface bâtie de la parcelle
A_CONSTR	Année de construction
GABARIT	Gabarit du bâtiment
NB_NIV	Nombre de niveaux concernés par la disponibilité
ETAT	Etat général du bâtiment
PARKING	Existence de parking: O/N
FONCT	Autres fonctions dans le bâtiment
SITUATION	Situation actuelle: libre, projets, permis...
PROPRIO	Propriétaire
CONTACT	Personne de contact
N_CAD	nature cadastrale parcelle
PRAS	Affectation PRAS
PROT_P_CL	Proximité d'une zone de classement patrimonial: O/N
PROT_P_SA	Proximité d'une zone de sauvegarde patrimoniale: O/N
PROT_N	proximité d'une zone Natura 2000: O/N
SEVESO	proximité d'une zone SEVESO: O/N
EDRLR	Inclusion dans l'EDRLR: O/N
ZRU	Inclusion dans la ZRU: O/N
CDQ	Inclusion dans un Contrat de quartier: O/N
NOM_CDQ	Nom du contrat de quartier (si applicable)
SCH_DIR	Inclusion dans schéma directeur: O/N
PCD	Inclusion dans un plan communal de développement: O/N
PPAS	Inclusion dans un PPAS: O/N
MASTER	Inclusion dans un Masterplan: O/N
Z_STRAT	Inclusion dans une zone stratégique: O/N
POLL	Pollution selon IBGE: catégories (y compris combinaisons)
SIAMU	Agrément SIAMU: O/N
RUE	nom de la rue sans numéro de police
NUM	Numéro de police
REM	Remarques

# Notion de « disponible »

Un terrain ou un bâtiment est considéré comme « disponible »:

- à condition qu'il soit inoccupé de manière permanente (ou en passe de l'être) et/ou occupé de manière temporaire
- à condition qu'il ne fasse pas l'objet d'un projet avéré (octroi ou demande de permis selon le demandeur)
- à condition qu'il réponde à différents critères qui garantissent sa disponibilité avec la création de logements et/ou d'équipements:
  1. des critères urbanistiques: normes en termes de taille, d'accessibilité, de pollution,...
  2. des critères financiers (achat ou location)
  3. des critères liés aux objectifs des secteurs logement et équipements



- [illegible]

[illegible]

➡ **Vérification sur le terrain pour s'assurer de l'exactitude des données fournies et de la disponibilité des sites.**



## Etape 2: typologie des sites

Réalisation de fiches « techniques »:

- références « réglementaires »: pollution, périmètre de sauvegarde, normes des secteurs, préemption,...
  - analyse du cadre urbain via un travail de terrain (présence proche d'équipements, de transports en commun, état du site,...)
- = éviter de retenir des sites « non mobilisables »
- = déterminer la fonction la plus adéquate à attribuer à tel ou tel bien

**potentiel bureaux reconvertibles en écoles**

**ADT ATO . brussels**

*Typologie du bâtiment/cour*

Identifiant	
Référence Inventimmo	12259
Adresse	Chaussée de Charleroi, 123
Code Commune	1060
Commune	Saint-Gilles
Quartier	Berckmans - Hôtel des Monnaies
Code parcellaire (Urbis)	21013B0347/00W004
Surface de la parcelle	453
Situation	Vente partielle du bâtiment (3 niveaux sur 7, pas d'un seul tenant)
Occupation	Oui (bureaux aux étages 2 et 6)
Surface disponible du bien (m²)	Total bureaux : 1.290 m² (860 m² contigu sur étages 3 et 4)
Prix (€)	2.504 000
Structure du bâtiment	Immeubles de bureaux
Etage(s)	Parking interne 4 places + sous-sol
Etat externe du bâtiment	6
Type(s) de cour(s) possible	Moyen
Surface(s) de cour (m²)	Toit plat
	Toit plat d'une parcelle adjacente à l'arrière
	453 (toit) + 2239 (toit adjacent)

*Typologie de l'environnement urbain*

Affectation PRAS	Zone d'habitation
Fonction(s) urbaine(s)	Logements et commerces
Equipement(s) structurant(s)	Peu d'équipements sportifs ou culturels, artère commerçante et bureaux
Accessibilité du site	Axes routiers structurants : Chaussée de Charleroi, Avenue Louise
Voirie, trottoirs, espaces public(s), espace(s) vert(s)	Accessibilité très bonne : arrêts métro Louise, tram 92, 93, 94, 97
Nuisance(s)	Place Stéphanie
	Sonores ? : circulation importante, vibrations ? : passage du tram



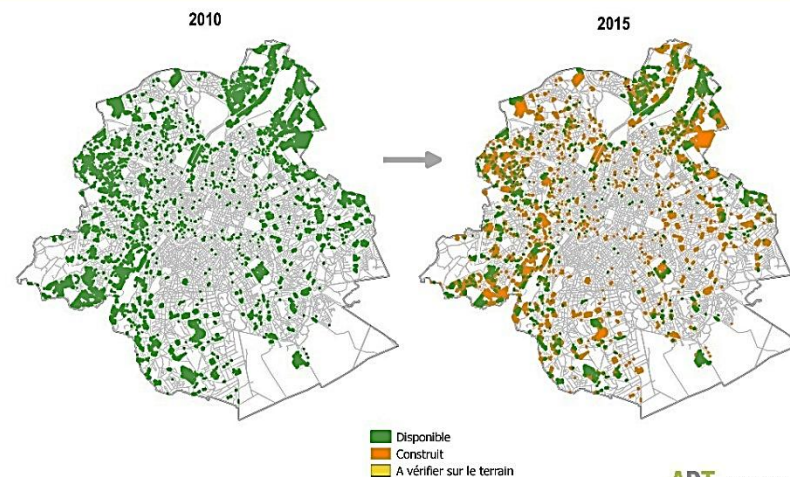
# Résultats: surmonter les difficultés

## ➔ Traitement et transfert des informations dans la base de données:

- uniformisation des données reçues:
  - fichiers non compatibles
  - incohérence des sources
  - suppressions des doublons (plusieurs propriétaires sur une même parcelle)
  - évolutions des codes cadastraux (parcelles fusionnées,...)
  - actualisation PRAS démo 2010 / Urbis 2014
  - absence d'informations sur la vacance
  - ...

- rappel des partenaires pour préciser/compléter les informations reçues
- poursuite des vérifications sur le terrain

MISE A JOUR POTENTIEL FONCIER DE L ETUDE PREALABLE AU PRAS DEMOGRAPHIQUE - 2010-2015



CAPAPAKEY	NATURE_FR	Proprietaire_Description	NomProprietairePublic	Nb_parcelles
21912A0229/03_000	B.SCOLAIRE	administration locale	COMMUNE DE MOLENBEEK	
21912A0229/03_000	SUP.BAT.E	administration locale	COMMUNE DE MOLENBEEK	
21912A0229/03_000	B.SCOLAIRE	Personne morale de droit privé sans but de lucre		
21912A0229/03_000	SUP.BAT.E	Personne morale de droit privé sans but de lucre		
21912A0229/03_000	2 SUP.BAT.E, 2B.SCOLAIRE	Commune et Prive - p.morale	COMMUNE DE MOLENBEEK	4pa

# Résultats: surmonter les difficultés

➔ complétion manuelle des données non renseignées: code parcellaire, n° d'adresse, nom du quartier, propriétaire, situation,...

= 60 variables à renseigner

ID_P A	TYPE	NOM	CAPAKEY	RUE	NUM	COMMUNE	SITUATION	PROPRIO	INFO	COMMUNE	MDNAFR	X	Y
1917	Bâtiment	Prison	21013B037 7/00E000	Avenue Ducpetiaux	106	Saint-Gilles	occupé	Etat	Données communes	Saint-Gilles	HAUT SAINT-GILLES	14847 5	16792 1
1916	Bâtiment	Prison	21383B010 6/00C000	Avenue Ducpetiaux	106	Saint-Gilles	occupé	Etat	Donnees communes	Forest	BRUGMANN - LEPOUTRE	14844 4	16780 8
1313	Terrain		21014A050 3/04R000			Saint-Josse			Etude PRAS	Saint-Josse	SAINT-JOSSE CENTRE	15000 0	17138 6
1314	Terrain		21014A002 1/00M015			Saint-Josse			Etude PRAS	Saint-Josse	QUARTIER BRABANT	14952 3	17200 4
2006	Batiment		21910E007 1/00G014	Rue du Progres	421	Schaerbeek	libre	prive		Schaerbeek	QUARTIER NORD	14967 2	17321 6
2008	Batiment	Allweiler	21902A042 1/00L002	Rue Waelhem	102	Schaerbeek	libre	prive		Schaerbeek	COLLIGNON	15084 5	17337 6
1927	Terrain et bâtiment	Garage Ford	21911C011 3/00A002	Rue Jacques Georgin	12	Schaerbeek	vide (location)	privé (Ford)	Donnees Prive	Schaerbeek	REYERS	15274 0	17171 6

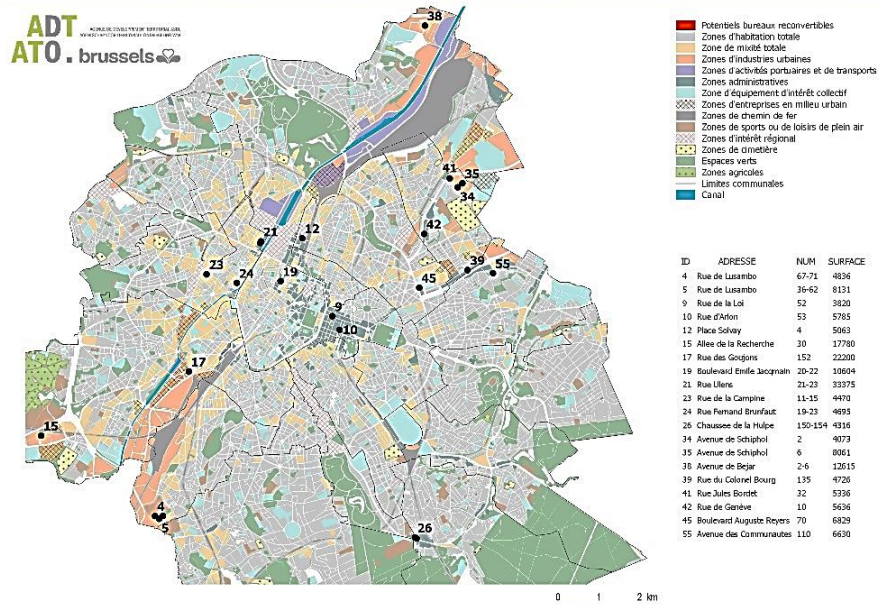
### Répondre aux demandes : quelques exemples

➔ sélection des sites en fonction de critères simples (une variable) ou multiples (plusieurs variables combinées)

= requêtes dans la base de données pour cartographier et renseigner les réserves foncières

Recherche de bâtiment pour implanter une école spécialisée secondaire (380 élèves) de 3.500 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale

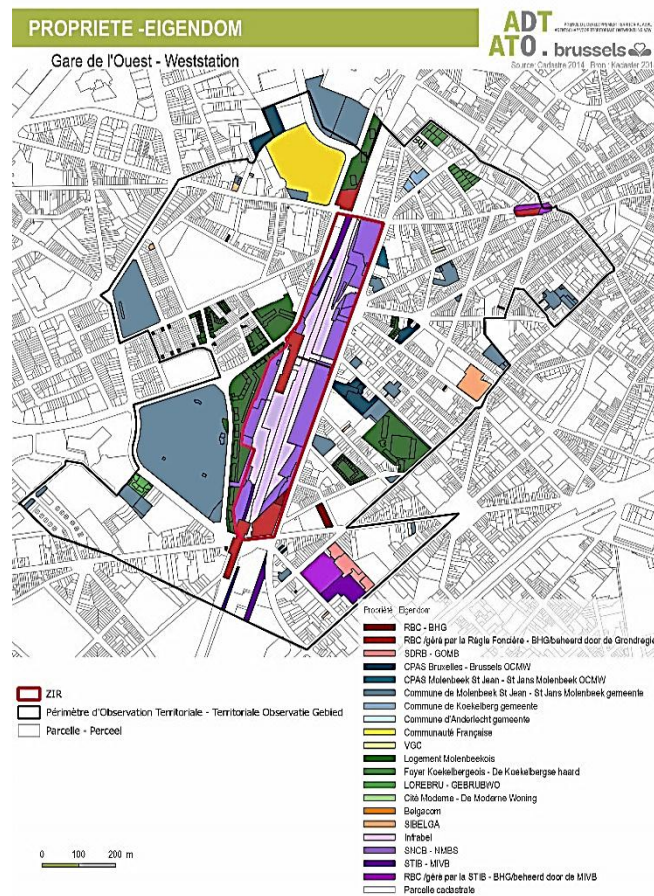
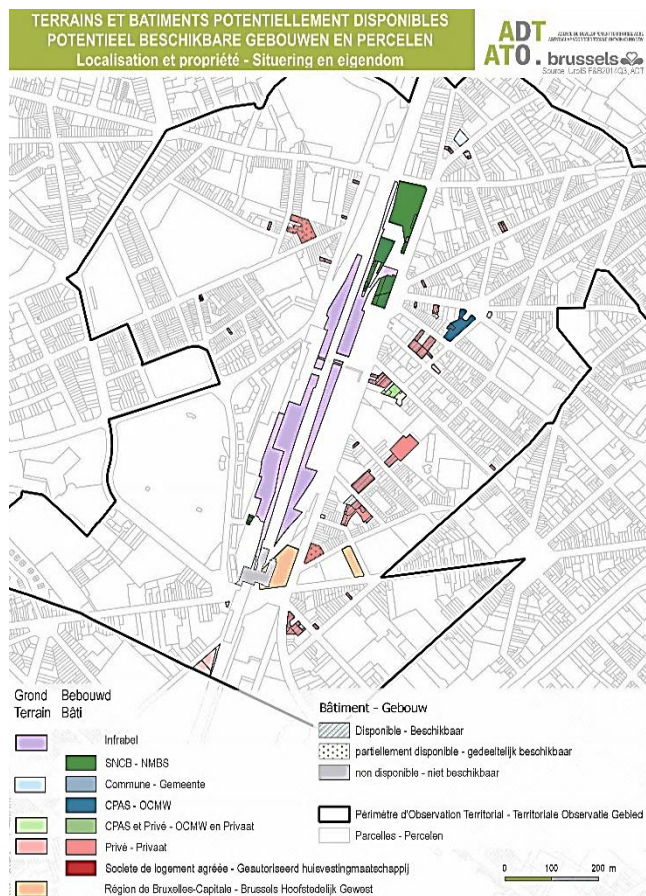
POTENTIELS BUREAUX DE PLUS DE 3520M<sup>2</sup> RECONVERTIBLES EN ECOLE DE PROMOTION SOCIALE SECONDAIRE DE 380 ELEVES



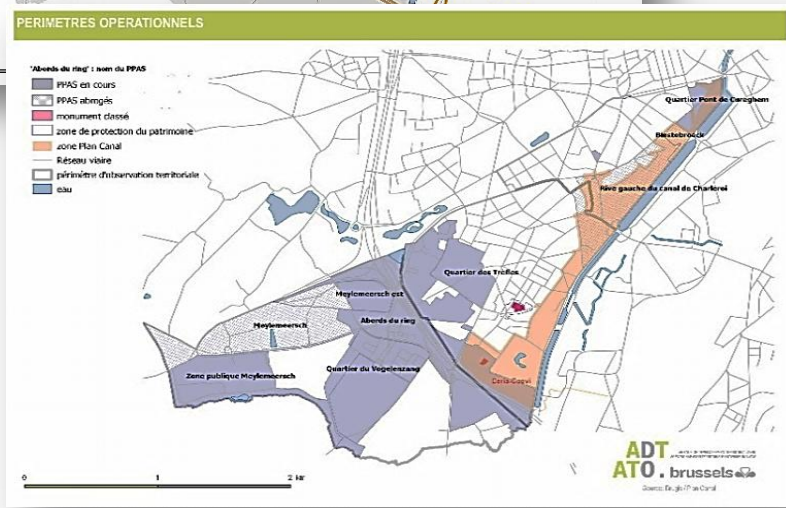
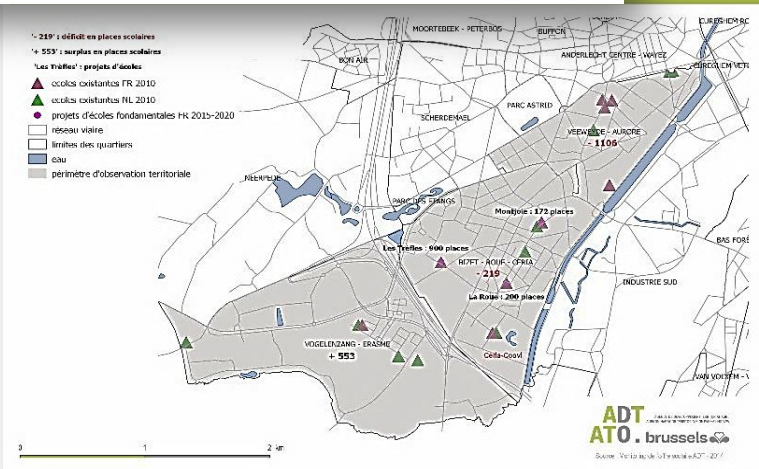
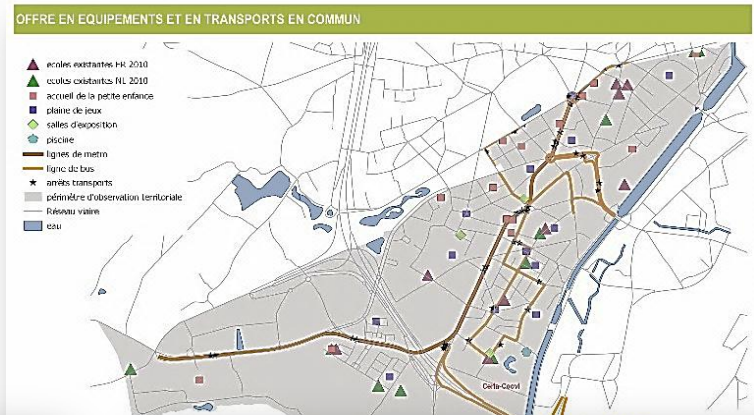
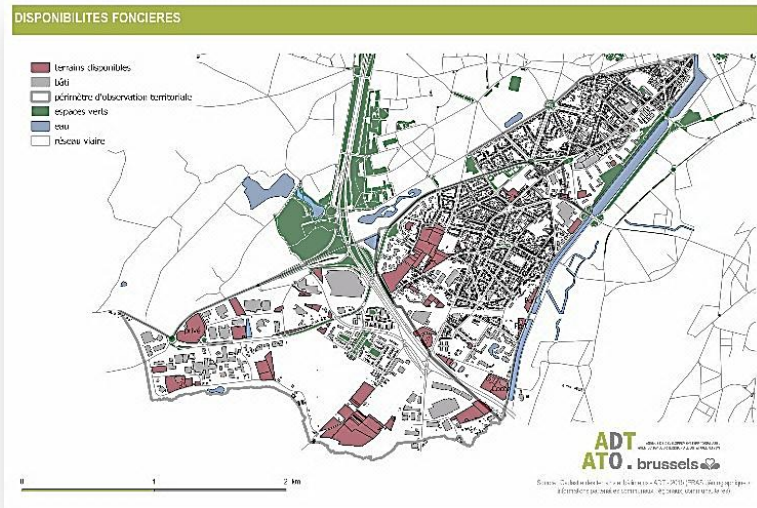


# Résultats: « ça y est, c'est parti ! »

Etat des lieux du foncier disponible dans le cadre de l'étude de définition de la gare de l'Ouest:  
terrains et bâtiments libres situés dans le POT + informations sur les propriétaires publics et privés



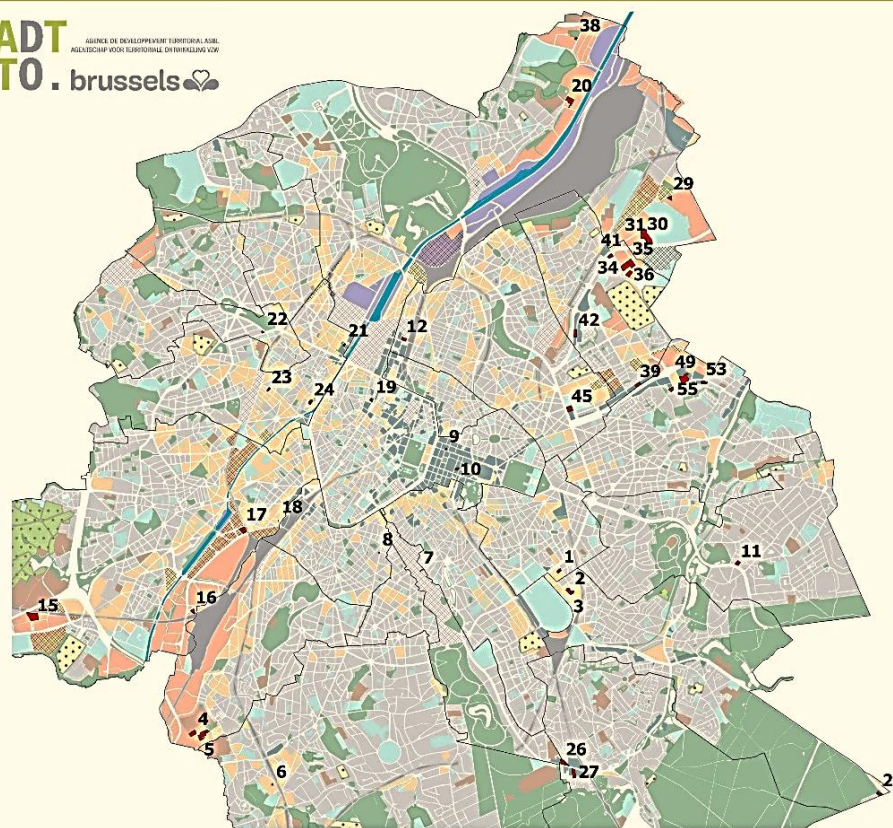
## terrains libres situés dans les 3 quartiers du POT





Etat des lieux des bureaux reconvertibles pour la réalisation d'écoles:  
bureaux à vendre ou à louer de 1.000 à 10.000 m<sup>2</sup> avec cour de min. 200m<sup>2</sup>  
sur l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale

### POTENTIELS BUREAUX DE 1000 à 10000 M<sup>2</sup> RECONVERTIBLES EN ECOLES AVEC UNE COUR DE 200 M<sup>2</sup> MINIMUM



- Potentils bureaux reconvertibles
- Zones d'habitation totale
- Zones de mixité totale
- Zones d'industries urbaines
- Zones d'activités portuaires et de transports
- Zones administratives
- Zone d'équipement d'intérêt collectif
- Zones d'entreprises en milieu urbain
- Zones de chemin de fer
- Zones de sports ou de loisirs de plein air
- ZIR
- Zones de cimetière
- Espaces verts
- Zones agricoles
- Limites communales
- Canal

ID	ADRESSE	NUM
1	Rue des Peres Blancs	4
2	Chaussee de Wavre	1076-1124
3	Chaussee de Wavre	1076-1124
4	Rue de Lusambo	67-71
5	Rue de Lusambo	36-62
6	Rue Eglise Van Ophem	40
7	Avenue Louise	228
8	Chaussee de Charleroi	123
9	Rue de la Loi	52
10	Rue d'Arion	53
11	Avenue de Tervueren	402
12	Place Solvay	4
15	Allée de la Recherche	30
16	Boulevard de l'Humanité	114
17	Rue des Goujons	152
18	Rue Charles Parente	11
19	Boulevard Emile Jacqmain	20-22
20	Rue de Ransbeek	230
21	Rue Ullens	21-23
22	Avenue du Pantheon	1
23	Rue de la Campine	11-15
24	Rue Fernand Brunaut	19-23
25	Dreuve de Villersleken	20
26	Chaussee de la Hulpe	150-154
27	Chaussee de la Hulpe	181-183
29	Rue Arthur Maes	100
30	Rue de la Fusée	62
31	Rue de la Fusée	66
34	Avenue de Schiphol	2
35	Avenue de Schiphol	6
36	Avenue Jules Bordet	13
38	Avenue de Bejar	2-6
39	Rue du Colonel Bourg	135
41	Rue Jules Bordet	32
42	Rue de Genève	10
45	Boulevard Auguste Reyers	70
49	Avenue Ariane	5
53	Avenue Marcel Thiry	75-77
55	Avenue des Communautés	110

**Merci pour votre attention.**

Responsable DCT - Frédéric Raynaud ([fraynaud@adt.irisnet.be](mailto:fraynaud@adt.irisnet.be))

Chargée de mission DCT - Annabelle Guérin ([aguerin@adt.irisnet.be](mailto:aguerin@adt.irisnet.be))

Géomaticienne DCT - Emilie Hanson ([ehanson@adt.irisnet.be](mailto:ehanson@adt.irisnet.be))

**[www.adt-ato.brussels](http://www.adt-ato.brussels)**