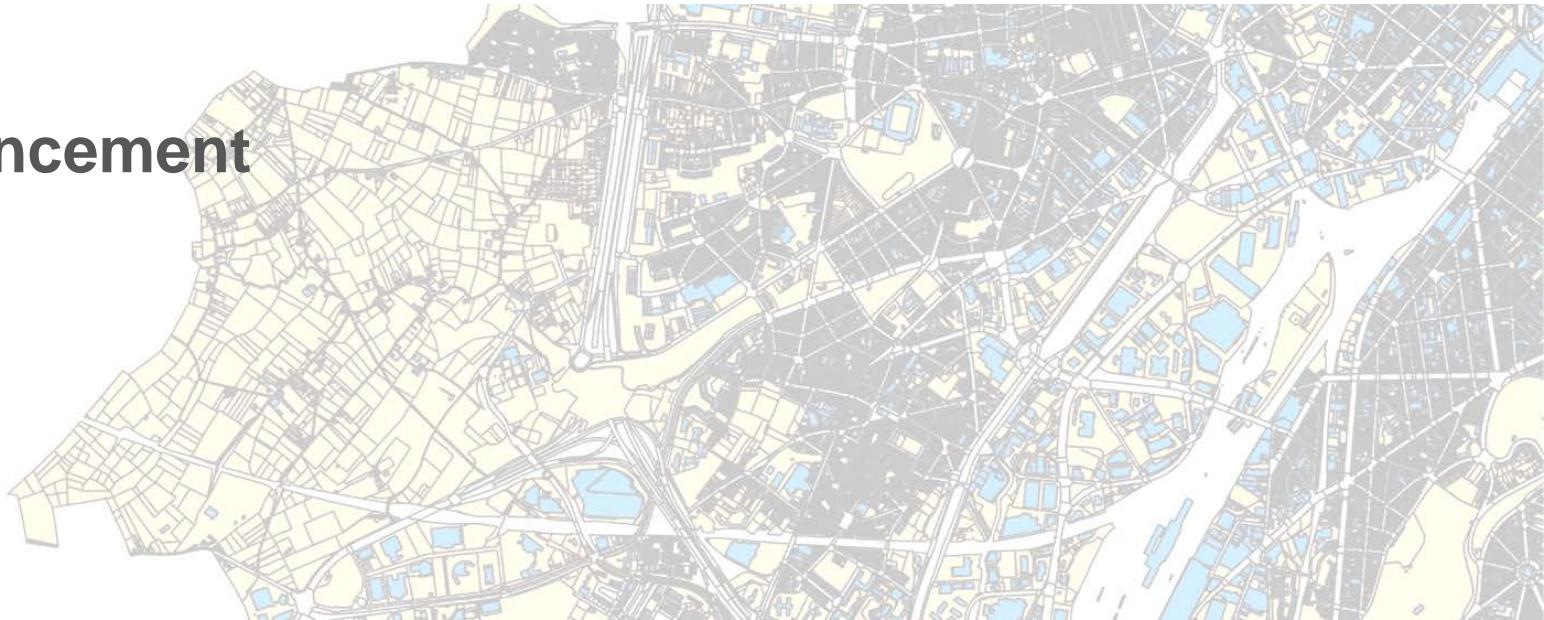


Cadastre des terrains et des bâtiments disponibles

Etat d'avancement

26 juin 2015



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



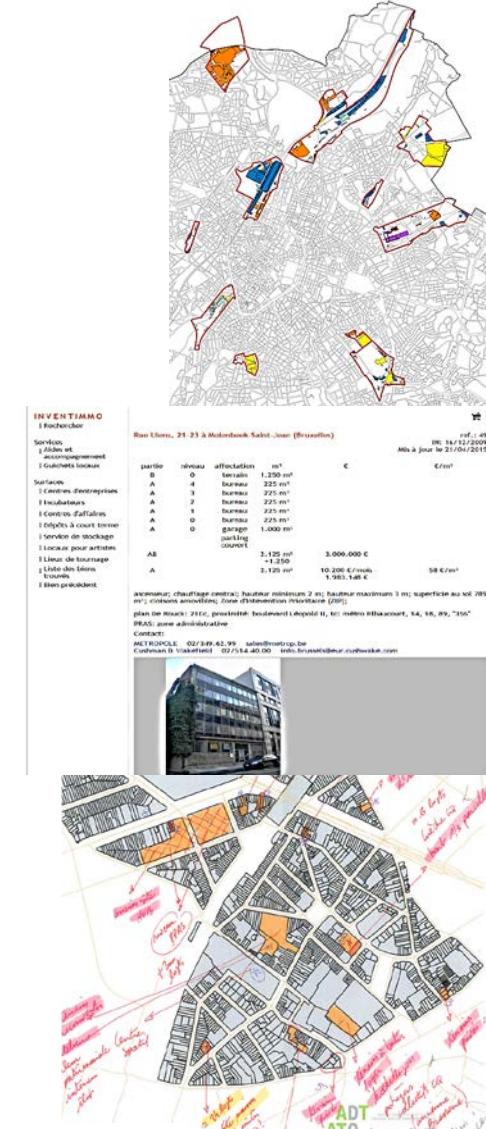
Etape 1: renseignements et diagnostic

Recherche et rassemblement des informations dans la BD:

- à partir des cadastres existants:
 - extraits du Cadastre fédéral
 - étude du potentiel foncier dans le cadre du PRAS démographique
 - extrait des données Inventimmo (immeubles de bureaux, dépôts)
 - près de 2.000 parcelles répertoriées à ce jour
- auprès des partenaires (communaux, régionaux, communautaires et fédéraux = 43 acteurs):
 - recueil d'informations auprès de 35 acteurs
 - plus de 400 parcelles répertoriées à ce jour

→ Travail itératif et coopératif qui permet une actualisation qui se veut permanente.

→ 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

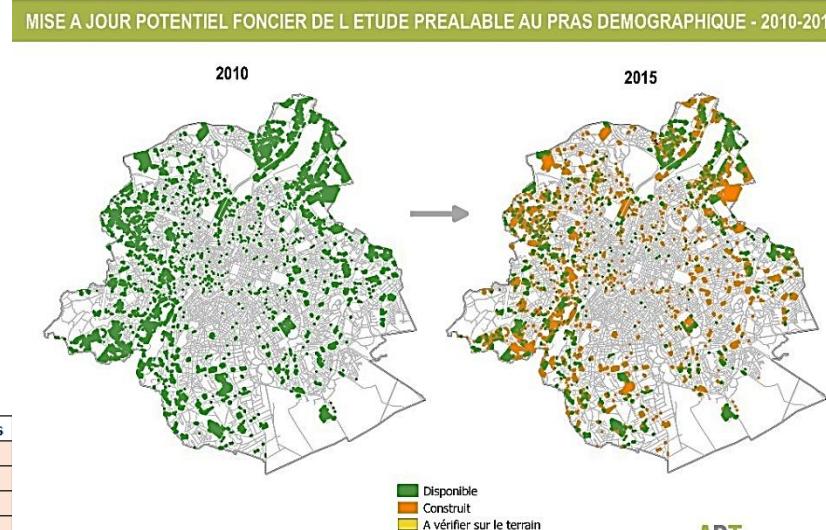
Typologie du bâtiment/cour Identifiant	
Référence Inventimmo	12259
Adresse	Chaussée de Charleroi, 123
Code Commune	1060
Commune	Saint-Gilles
Quartier	Berkmans - Hôtel des Monnaies
Code parcellaire (Urbs)	21013B0347/00W/004
Surface de la parcelle	453
Situation	Vente partielle du bâtiment (3 niveaux sur 7, pas d'un seul tenant) Oui (bureaux aux étages 2 et 6) Total bureaux : 1.290 m ² (860 m ² contigu sur étages 3 et 4)
Occupation	Immeubles de bureaux
Surface disponible du bien (m ²)	2.504 000
Prix (€)	Parking interne 4 places + sous-sol
Structure du bâtiment	
Etage(s)	6
Etat externe du bâtiment	Moyen
Type(s) de cour(s) possible	Toit plat
Surface(s) de cour (m ²)	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
Équipement(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



→ 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

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	3.SUP.BAT.E-3B.SCOLAIRE	Commune et Privé - n° morale	COMMUNE DE MOLENBEEK	4pa



Résultats: surmonter les difficultés

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

= 60 variables à renseigner

ID_PA	TYPE	NOM	CAPAKKEY	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	privé		Schaerbeek	QUARTIER NORD	14967 2	17321 6
2008	Batiment	Allweiler	21902A042 1/00L002	Rue Waelhem	102	Schaerbeek	libre	privé		Schaerbeek	COLLIGNON	15084 5	17337 6
1927	Terrain et Garage bâtiment	Ford	21911C011 3/00A002	Rue Jacques Georgin	12	Schaerbeek	vide (location)	privé (Ford)	Donnees Prive	Schaerbeek	REYERS	15274 0	17171 6

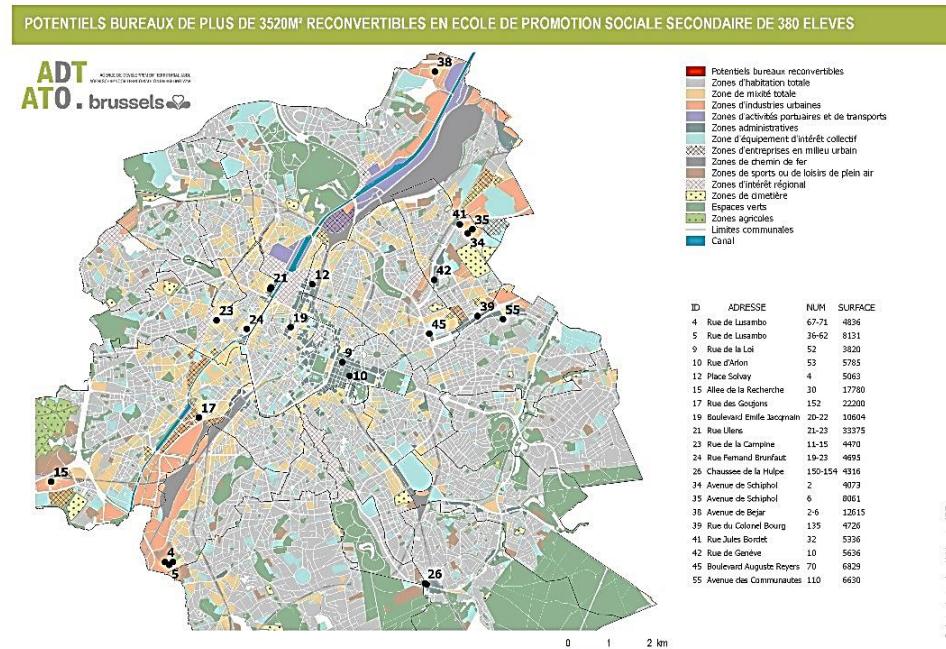
Résultats: « ça y est, c'est parti ! »

Répondre aux demandes : quelques exemples

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

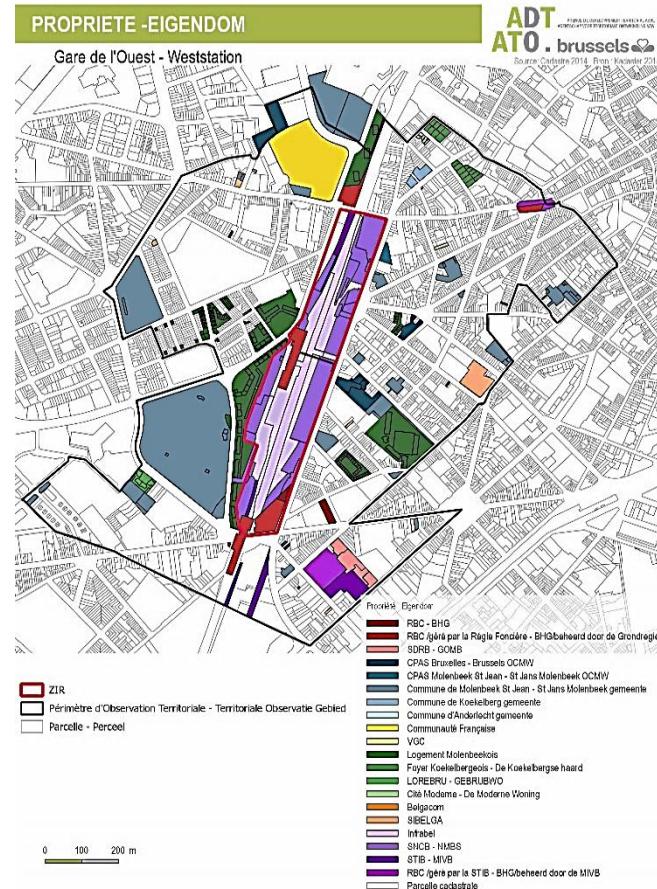
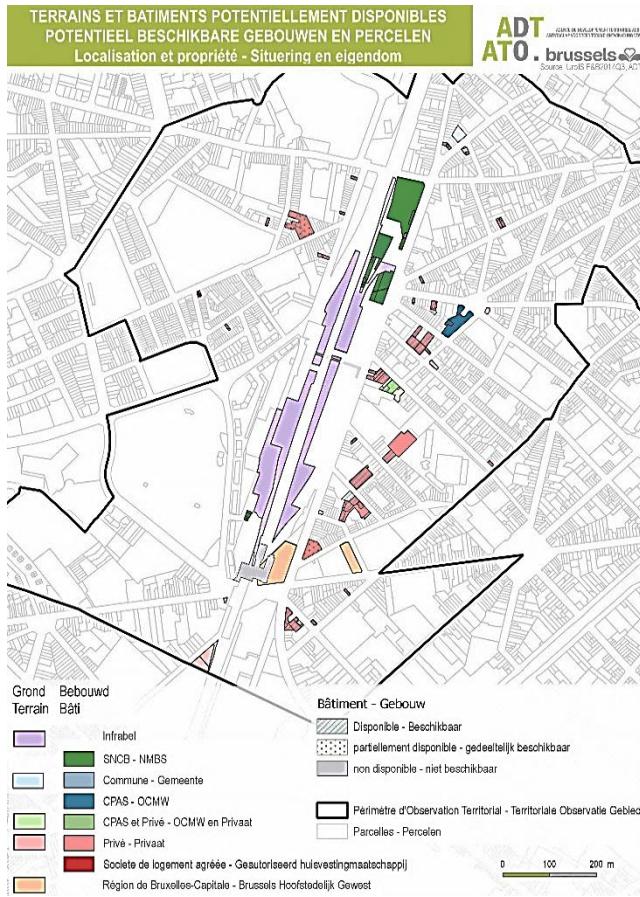
= requêtes dans la base de données pour cartographier et renseigner les réserves foncières

Recherche de bâtiment pour implanter une école spécialisée secondaire (380 élèves) de 3.500 m² sur l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale



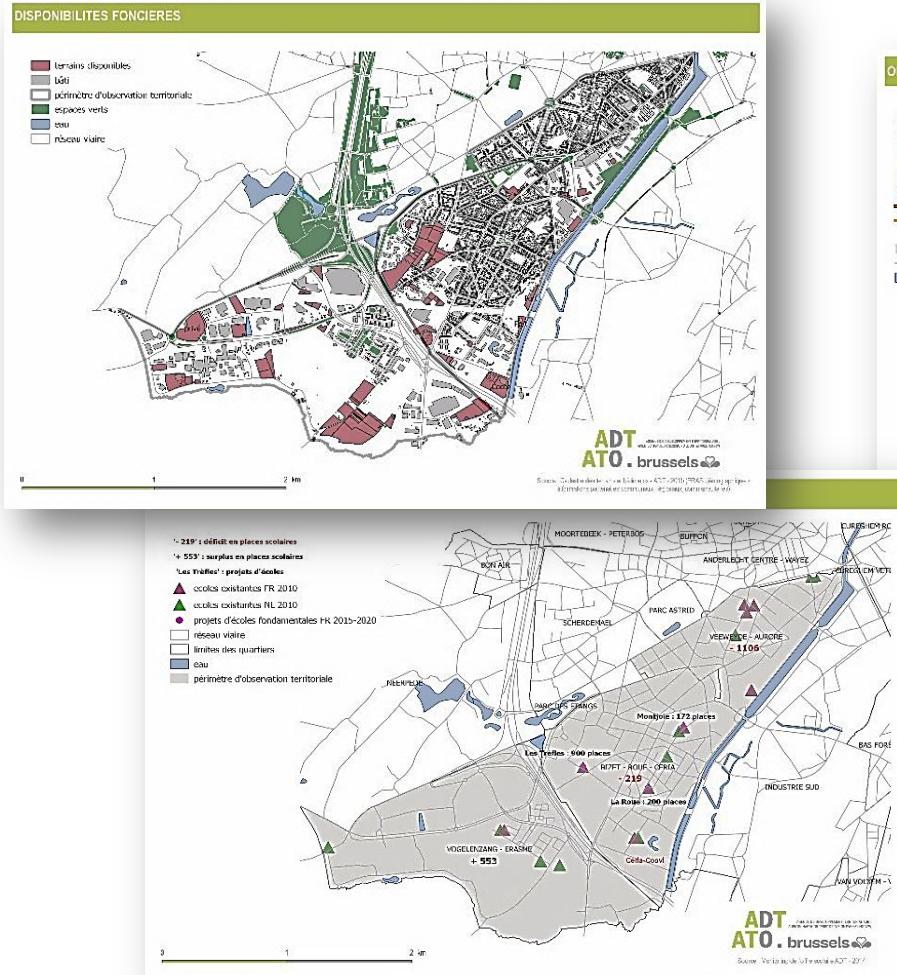
Résultats: « ça y est, c'est parti ! »

**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**



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

Etat des lieux du foncier disponible autour du site du CERIA pour l'implantation d'une école : terrains libres situés dans les 3 quartiers du POT

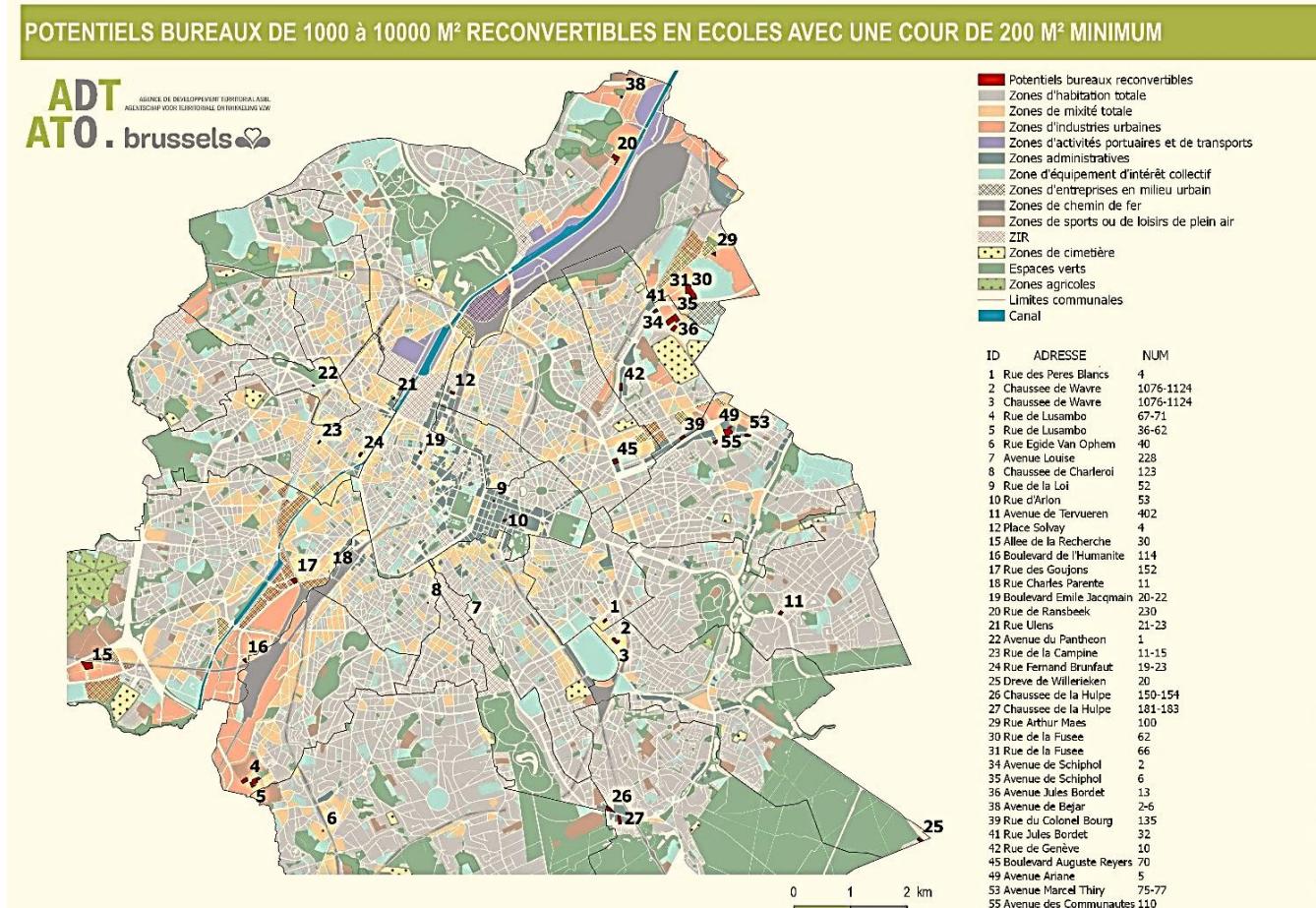


Résultats: « ça y est, c'est parti ! »

Etat des lieux des bureaux reconvertis pour la réalisation d'écoles:

bureaux à vendre ou à louer de 1.000 à 10.000 m² avec cour de min. 200m²

sur l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale



Merci pour votre attention.

Responsable DCT - Frédéric Raynaud (fraynaud@adtirisnet.be)

Chargée de mission DCT - Annabelle Guérin (aguerin@adtirisnet.be)

Géomaticienne DCT - Emilie Hanson (ehanson@adtirisnet.be)