

Aménagement du territoire et Immobilier – Méthodologie

| | |
|--|----------|
| 1. OCCUPATION DU SOL | 2 |
| 1.1 OCCUPATION DU SOL : NATURE DES PARCELLES ET SUPERFICIE..... | 2 |
| 1.2 OCCUPATION DU SOL : REVENU CADASTRAL..... | 3 |
| 2. ANNEXE : LISTE DETAILLEE DES PARCELLES BATIES ET NON BATIES SELON LEUR NATURE..... | 5 |

1. OCCUPATION DU SOL

Le sol désigne dans ce contexte-ci toute surface terrestre support des constructions humaines. Dans ce même contexte, il est considéré comme une ressource et fait l'objet d'échanges marchands. C'est sous cet angle marchand qu'il fait l'objet d'un cadastrage.

L'occupation du sol, telle que documentée par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP), correspond à sa destination morphologique, soit la destination de la parcelle sur la base de ses caractéristiques en termes de construction et d'aménagement. Il s'agit de l'usage prévu pour la parcelle au moment de la conception de sa configuration. Celui-ci ne correspond pas toujours à l'usage qui en est réellement fait, ou à la destination légale de la zone où elle est située.

La statistique « Occupation du sol » présente, depuis 1982, un aperçu du nombre de parcelles, des superficies et des revenus cadastraux (R.C.) non indexés de l'ensemble des parcelles selon leur nature pour la Belgique, les régions, les provinces, les arrondissements, les communes, les divisions cadastrales et les secteurs statistiques. Ces variables sont déterminées après enquête par les agents de l'AGDP, au moment de la création de la parcelle, après une modification notable de celle-ci ou après un éventuel contrôle opéré par l'AGDP, notamment suite à l'enregistrement d'un droit réel¹.

Ci-dessous, le titre « 1.1 Occupation du sol : nature des parcelles et superficie » correspond aux tableaux 11.1.1.1, 11.1.1.3 et 11.1.1.4. Le titre « 1.2 Occupation du sol : revenu cadastral » correspond au tableau 11.1.1.2.

1.1 Occupation du sol : nature des parcelles et superficie

L'AGDP a défini plusieurs centaines de **natures cadastrales**. Le SPF Economie – Statistics Belgium a élaboré une version succincte de cette statistique générale « Occupation du sol » en réduisant le nombre de natures cadastrales à 25 catégories, divisées en deux grands groupes : les **parcelles non bâties** et les **parcelles bâties**. Les tableaux de l'IBSA se basent sur cette version succincte de Statistics Belgium. Le détail des catégories est repris en annexe. Les données par nature (non agrégées en catégories) sont disponibles auprès de l'AGDP.

Les **parcelles non normalisées** sont les parcelles auxquelles le SPF Finances n'avait pas encore attribué de nature cadastrale. Depuis 2010, toutes les parcelles ont une nature cadastrale standardisée.

La **superficie cadastrée** correspond à la somme des superficies des parcelles non bâties, des parcelles bâties et de la superficie non normalisée.

La **superficie non cadastrée** se compose de la superficie qui n'est pas divisée en parcelles (voies publiques, places, cours d'eau...). Aucune nature cadastrale n'est attribuée à cette

¹ Lorsque les propriétaires omettent de déclarer d'importantes modifications au sol ou des transformations d'immeubles, la mise à jour des données ne peut être faite.

superficie. Elle est calculée en déduisant la superficie cadastrée de la superficie totale de l'unité administrative.

Jusqu'en 2017, on calcule la **superficie totale** sur la base des fichiers de la matrice cadastrale. Cette base de données contient les superficies cadastrales qui résultent d'actualisations successives des superficies communales telles qu'elles avaient été définies initialement au temps de Napoléon (lorsque la Cadastre a été créé). Depuis 2018, on calcule la superficie totale sur la base des fichiers du système CADGIS. Les superficies dans cette base de données sont basées sur des fichiers numériques établis à l'aide des techniques de mesure les plus récentes et donnent une image plus précise de la superficie effective des unités administratives. La superficie totale officielle des entités administratives est arrondie à l'unité de superficie "hectare" (ha).

L'interprétation de la statistique « Occupation du sol » requiert une certaine prudence pour les raisons suivantes :

- Les superficies mentionnées concernent uniquement les parcelles cadastrées ; les superficies non cadastrées ne sont prises en compte que de manière globale.
- Les données sont recueillies sur base de la nature cadastrale mentionnée à la matrice. Lorsque les propriétaires omettent de déclarer d'importantes modifications au sol ou des transformations d'immeubles, la mise à jour des données ne peut être faite.
- Les parcelles bâties comprennent souvent une partie non bâtie relativement importante (jardin, pré...).

1.2 Occupation du sol : Revenu cadastral

Un **revenu cadastral** est attribué à toutes les parcelles dont la contenance est imposable. Le revenu cadastral est la valeur locative annuelle nette du bien au 1^{er} janvier 1975 (année de référence en matière d'imposition immobilière). Celui-ci est soit **imposable** au précompte immobilier² (c'est le cas de la plupart des habitations), soit **exonéré** du précompte immobilier (certains immeubles affectés à l'enseignement, des immeubles appartenant à un état étranger ou une institution publique de droit international). Un bien peut également faire l'objet d'une **exonération partielle** (biens classés relevant du patrimoine immobilier protégé).

Aucun revenu cadastral n'est attribué aux parcelles dont la contenance n'est pas imposable (par exemple, certaines parcelles appartenant à des entités publiques : maisons communales, Palais de Justice, bâtiments militaires, bois appartenant au Domaine de l'État).

² Le **précompte immobilier** (PRI) est un impôt régional sur les biens immobiliers, équivalant à un pourcentage du revenu cadastral (R.C.) indexé.

RÉFÉRENCES

Bruxelles Fiscalité

SPF Économie - Statistics Belgium

SPF Finances - Administration générale de la Documentation patrimoniale

2. ANNEXE : LISTE DETAILLEE DES PARCELLES BATIES ET NON BATIES SELON LEUR NATURE

Parcelles non bâties :

| |
|--|
| 1. Terres de culture |
| (= Statbel : terres agricoles nda (1AE)) |
| Terre agricole (001) |
| Terrain maraîcher (005) |
| Pépinière (013) |
| Exploitation de sapins de Noël (014) |
| 2. Pâtures, prés, vergers |
| (= Statbel : pâtures, prés (1BC) + vergers (1F)) |
| Pâture (002) |
| Pré (003) |
| Pré alluvial (006) |
| Pré d'embouche (007) |
| Vergers haute tige (010) |
| Vergers basse tige (011) |
| 3. Jardins, parcs |
| (= Statbel : jardins et parcs (1DI)) |
| Jardin (004) |
| Parc (017) |
| 4. Bois |
| (= Statbel : bois (1G)) |
| Bois (009) |
| 5. Terres vaines et vagues |
| (= Statbel : terres vaines et vagues (1H)) |
| Patsart (008) |
| Terrain vain ou vague (035) |
| Bruyère (036) |
| Marais (038) |
| Fagne (039) |
| Alluvion (041) |
| Dune (042) |
| Rempart (043) |
| Digue (044) |
| Terril vain ou vague (045) |
| 6. Loisirs, sports |
| (= Statbel : loisirs, sports (1J)) |
| Terrain de sport (018) |
| Plaine de jeu (020) |
| Terrain de camping (021) |

| |
|---|
| Piscine (022) |
| 7. Eaux cadastrées |
| (= Statbel : eaux cadastrées (1K)) |
| Point d'eau (024) |
| Mare (025) |
| Étang (026) |
| Lac (027) |
| Douve (028) |
| Fosse (029) |
| Pisciculture (030) |
| Canal (059) |
| Bassin ordinaire (076) |
| 8. Chemins cadastrés |
| (= Statbel : chemins cadastrés (1L)) |
| Chemin cadastré (033) |
| Place (034) |
| 9. Autres |
| (= Statbel : autres (1MNOP)) |
| Terrain d'épandage exploité (049) |
| Terrain industriel (050) |
| Chantier (051) |
| Quai (052) |
| Bassin industriel (054) |
| Chemin de fer (055) |
| Terril exploité (056) |
| Carrière (057) |
| Borne (063) |
| Superficie d'un bâtiment ordinaire (067) |
| Superficie d'un bâtiment exceptionnel (068) |
| Superficie d'un bâtiment industriel (069) |
| Terrain (070) |
| Parking (071) |
| Champ d'aviation (072) |
| Terrain militaire (073) |
| Cimetière (074) |
| Oseraie (075) |
| Cour (077) |
| Terrain à bâtir (078) |
| Partie de parc de stationnement (079) |
| Matériel et outillage non bâti (080) |
| Autre non bâti (540) |
| Droit de superficie ou d'emphytéose (541) |

Parcelles bâties³ :

| |
|--|
| 10. Immeubles à appartements |
| (= Statbel : appartements (2A1A2) + immeubles à appartements (2B)) |
| <i>Note : Cette catégorie regroupe de nombreuses natures cadastrales qui désignent pour la plupart des parties privatives d'immeubles dédiées à un usage domestique ('Appartement (537)', 'Studio (534)', 'Chambre (533)', 'Cave (532)', 'Garage box (543)'...), à une activité économique ('Commerce (535)', 'Bureau (536)'...), ou des parties communes. La nature 'Building (222)' décrit des parcelles cadastrées avant le 1^{er} novembre 2018 correspondant à un immeuble loti mais dépourvu d'acte de base. Depuis lors, chaque lot ainsi que les parties communes sont cadastrés séparément et leurs natures respectives sont spécifiées séparément.</i> |
| 11. Maisons et annexes |
| (= Statbel : annexes, y compris les serres (2DEF) + maisons, fermes (2C)) |
| Maison (200) |
| Baraquement (201) |
| Taudis (202) |
| Remise (203) |
| Garage (204) |
| Abri (205) |
| Toilettes (206) |
| Entité faisant partie d'habitations superposées (223) |
| Ferme (240) |
| Écuries (241) |
| Pigeonnier (242) |
| Petit élevage (243) |
| Grand élevage (244) |
| Serre (245) |
| Champignonnière (246) |
| Bâtiment rural (247) |
| 12. Ateliers, bâtiments industriels ou de stockage |
| (= Statbel : ateliers et bâtiments industriels (2G) + bâtiments de stockage (2H)) |
| Imprimerie (260) |
| Garage atelier (261) |
| Forge (262) |
| Menuiserie (263) |
| Lavoir (264) |
| Atelier (autre type d'artisanat) (265) |
| Laiterie (280) |
| Boulangerie (281) |
| Charcuterie (282) |
| Abattoir (283) |

³ Note : Les parcelles bâties comprennent souvent une partie non bâtie relativement importante (jardin, pré...).

| |
|---|
| Fabrique d'aliments pour bétail (284) |
| Fabrique de café (285) |
| Brasserie (286) |
| Fabrique de boissons (287) |
| Fabrique de tabac (288) |
| Meunerie (289) |
| Fabrique de produits alimentaires (290) |
| Fabrique d'habillement (300) |
| Usine textile (301) |
| Fabrique d'articles de cuir (302) |
| Fabrique de meubles (303) |
| Fabrique de jouets (304) |
| Papeterie (305) |
| Fabrique d'articles usuels (306) |
| Briqueterie (320) |
| Cimenterie (321) |
| Scierie (322) |
| Fabrique de couleurs (323) |
| Fabrique de matériaux de construction (324) |
| Métallurgie (340) |
| Haut fourneau (341) |
| Four à chaux (342) |
| Atelier de construction (343) |
| Fabrique de matériel électrique (344) |
| Raffinerie de pétrole (345) |
| Usine chimique (346) |
| Fabrique de caoutchouc (347) |
| Glacière (348) |
| Verrerie (349) |
| Fabrique de plastique (350) |
| Fabrique de céramiques (351) |
| Charbonnage (352) |
| Centrale électrique (353) |
| Usine de gaz (354) |
| Gazomètre (355) |
| Cokerie (356) |
| Bâtiment industriel non défini par ailleurs (357) |
| Hangar (370) |
| Entrepôt (371) |
| Réservoir (376) |
| Silo (377) |
| Séchoir (379) |
| Installation frigorifique (380) |
| Matériel et outillage bâti (381) |

| |
|--|
| Exploitation industrielle (382) |
| 13. Immeubles de bureaux |
| (= Statbel : banques, bureaux (2I)) |
| Banque (400) |
| Bourse (401) |
| Bâtiment de bureaux (402) |
| 14. Commerces et HORECA |
| (= Statbel : bâtiments commerciaux (2JK)) |
| Café (403) |
| Hôtel (404) |
| Restaurant (405) |
| Maison de commerce (407) |
| Grand magasin (408) |
| Garage dépôt (409) |
| Bâtiment de parking (410) |
| Station-service (411) |
| Marché couvert (412) |
| Salle d'exposition (413) |
| Kiosque (414) |
| Bâtiment pour animaux (415) |
| 15. Bâtiments et équipements publics |
| (= Statbel : bâtiments publics (2L) + équipements d'utilité publique (2M)) |
| Cabine électrique (372) |
| Pylône (373) |
| Cabine à gaz (374) |
| Cabine (375) |
| Maison communale (420) |
| Bâtiment du gouvernement (421) |
| Palais royal (422) |
| Bâtiment de justice (423) |
| Bâtiment pénitentiaire (424) |
| Légation (425) |
| Bâtiment de police (426) |
| Bâtiment militaire (427) |
| Station (428) |
| Abri de transports (429) |
| Cabine téléphonique (430) |
| Bâtiment de télécommunication (431) |
| Aéroport (432) |
| Bâtiment administratif (434) |
| Château d'eau (528) |
| Captage d'eau (529) |
| Installation d'épuration (530) |
| Traitement des immondices (531) |

| |
|---|
| 16. Bâtiments destinés à l'aide sociale et à la santé |
| (= Statbel : bâtiments destinés à l'aide sociale et aux soins de santé (2N)) |
| Bâtiment funéraire (433) |
| Orphelinat (440) |
| Crèche (441) |
| Atelier protégé (442) |
| Maison de repos (443) |
| Bâtiment hospitalier (444) |
| Établissement de cure (445) |
| Bâtiment d'aide sociale (446) |
| 17. Bâtiments destinés à l'enseignement, à la recherche, à la culture et aux cultes |
| (= Statbel : bâtiments destinés à l'enseignement, la recherche et la culture (2O) + bâtiments destinés aux cultes (2P)) |
| Centre de recherche (378) |
| Bâtiment scolaire (460) |
| Université (461) |
| Musée (462) |
| Bibliothèque (463) |
| Église (480) |
| Chapelle (481) |
| Couvent (482) |
| Presbytère (483) |
| Séminaire (484) |
| Évêché (485) |
| Synagogue (486) |
| Mosquée (487) |
| Temple (488) |
| Bâtiment destiné aux autres cultes (489) |
| 18. Bâtiments destinés aux loisirs et aux sports |
| (= Statbel : bâtiments destinés aux loisirs, aux sports (2Q)) |
| Salle de fêtes (406) |
| Établissement de bains (500) |
| Installation sportives (501) |
| Home vacances (502) |
| Habitation de vacances (503) |
| Maison de jeunes (504) |
| Théâtre (505) |
| Salle de spectacle (506) |
| Centre culturel (507) |
| Cinéma (508) |
| Casino (509) |
| Point vue (510) |
| Pavillon (522) |

| |
|-----------------------------|
| 19. Autres |
| (= Statbel : autres (2RST)) |
| Ruines (520) |
| Souterrain (521) |
| Château (523) |
| Bâtiment historique (524) |
| Monument (525) |
| Moulin à vent (526) |
| Moulin à eau (527) |
| Autre bâti (539) |
| Panneau solaire (554) |