

FORMATION BATIMENT DURABLE

AGRICULTURES URBAINES ET BATIMENT DURABLE

PRINTEMPS 2024

La production alimentaire dans les projets immobiliers Que prévoit l'urbanisme ?

Catherine DE ZUTTERE



- ▶ Fournir un aperçu général des règles d'aménagement du territoire pour tout projet visant à associer la production alimentaire aux bâtiments et leurs abords
- ▶ A partir de cas concrets, identifier les points d'attention pour un projet réussi et intégré :
 - Comment assurer le bon aménagement des lieux ?
 - Quelles sont les stratégies, plans, règlements à respecter?
 - Quelles sont les procédures à suivre ?

⇒ **S'adresse aux porteurs de projets, leurs conseillers, les administrations régionales ou communales**



CADRE GÉNÉRAL

- ▶ **TPOLOGIE DE LIEUX (OU) et D'AGRICULTURE (QUOI)**
- ▶ **LES ASPECTS CIVILS**
- ▶ **LES ASPECTS URBANISTIQUES**
- ▶ **LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX**

PRESENTATION DU CADRE STRATÉGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

- ▶ CADRE EXISTANT
- ▶ PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

LES CAS DE FIGURE

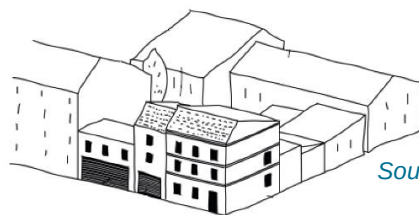
- ▶ 5 EXEMPLES

CONCLUSION



Où s'inscrit le projet?

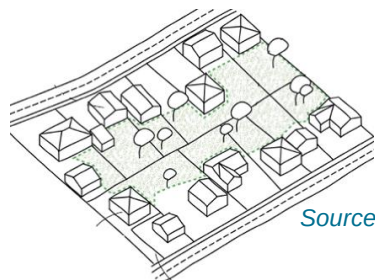
Les typologies de quartier :



Source: Atlas du foncier invisible

Le quartier dense – Centres anciens, 1^{ère} couronne

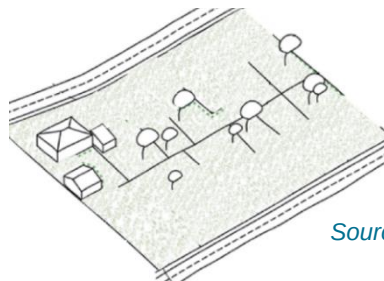
→ Réflexion sur les toitures, sur les murs



Source: Atlas du foncier invisible

Le quartier en ordre ouvert ou semi-ouvert – 1^{ère} et 2^{ème} couronne

→ Réflexion sur les cours, abords, toitures d'annexes



Source: Atlas du foncier invisible

Le quartier péri-urbain – 2^{ème} couronne, bordure de ville

→ Réflexion accordant une place centrale à l'agriculture

Le rapport bâti/ non-bâti

En jaune le bâti, en gris le non bâti



Source : burgis



Source : burgis



Source : burgis

Quelle forme d'agriculture urbaine ?



légumes



(petits) fruits

poules
autres, volailles

fleurs



pleine-terre



hors-sol



indoor

Source : Eru

A CHAQUE CAS DE FIGURE SA RÉPONSE!

Où l'agriculture peut-elle s'implanter et à quelles conditions?

Il n'y a pas de réponse uniforme, l'analyse au cas par cas est fondamentale
Nombreux facteurs à prendre en compte



Les trois aspects à prendre en considération :

- ▶ Aspects urbanistiques et d'aménagement du territoire
 - La planification bruxelloise
 - Les règlements d'urbanisme
 - Le permis d'urbanisme, actes et travaux de minime importance
 - Les sites ou bâtiments protégés
- ▶ Aspects civils
 - Le code civil
 - Le contrat de mise à disposition
- ▶ Aspects environnementaux
 - Le permis d'environnement
 - L'inventaire de l'état du sol



CADRE GÉNÉRAL

- TYPOLOGIE DE LIEUX (OU)
- TYPOLOGIE D'AGRICULTURE (QUOI)
- LES ASPECTS CIVILS
- LES ASPECTS URBANISTIQUES
- LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

PRESENTATION DU CADRE STRATÉGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

- **CADRE EXISTANT**
- **PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION**

LES CAS DE FIGURE

- 5 EXEMPLES

CONCLUSION

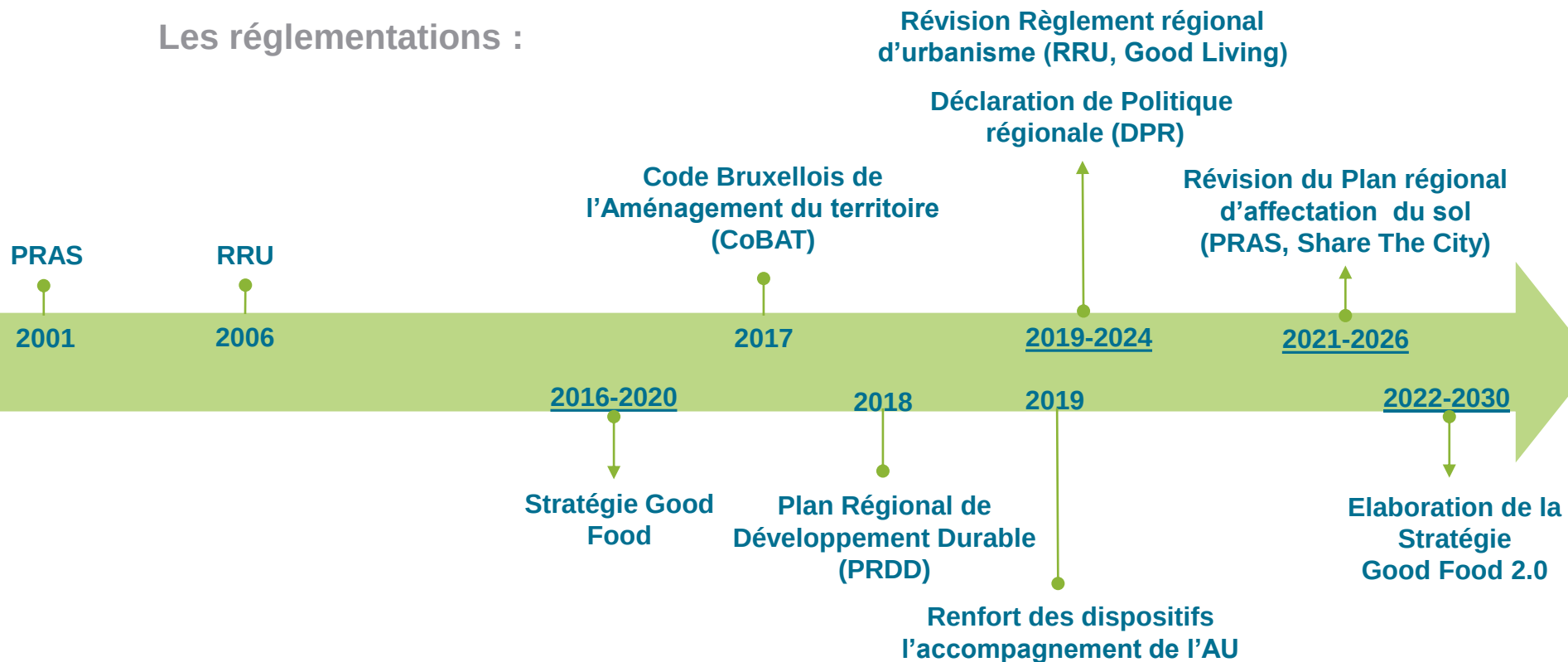


CADRE STRATÉGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

Législations, plans, règlements et stratégies bruxelloises:

- Les documents structurants, tant dans le domaine du développement territorial que de l'agriculture urbaine, sont à ce jour:

Les réglementations :



Les stratégies



Document-cadre et plan stratégique de l'aménagement du territoire :

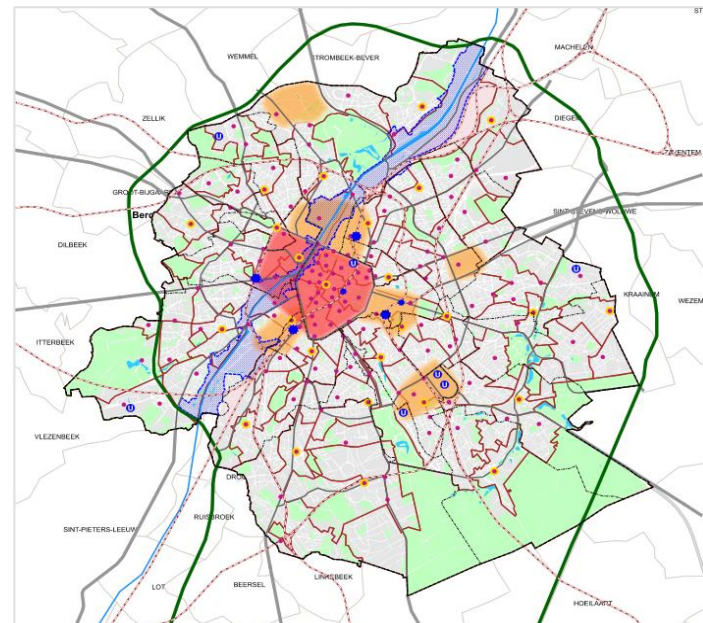
► Le Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT, 2017)

L'agriculture urbaine est dorénavant reprise au titre VII relatif au droit de réemption (article 259 du code) : le 10^{ème} objectif d'intérêt général vise à protéger les terrains agricoles et développer les projets d'agriculture urbaine, de potagers urbains ou de jardins partagés.

► Le Plan régional de développement durable (PRDD, 2018)

Le PRDD entend intégrer la stratégie Good Food dans une vision territoriale, la « placer » en ville, en faire un instrument de redéveloppement du secteur économique primaire, de production collective et de cohésion sociale.

(p. 20 du PRDD)



Carte 1 du PRDD, armature spatiale et vision pour Bruxelles
Source : BruGIS



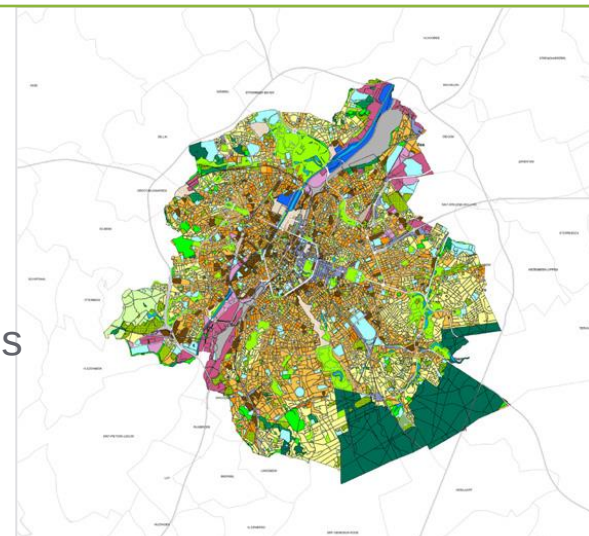
Niveaux hiérarchiques dans la réglementation

► Plan régional d'affectation du sol (PRAS, 2001)

- Détermine l'affectation de chaque parcelle, les types d'activités et surfaces autorisées et conditions
- Force obligatoire et valeur réglementaire
- Non dérogeable

► Règlement Régional d'Urbanisme (RRU, 2006)

- Encadre les projets de construction, rénovation ou aménagement des espaces publics
- Force obligatoire et valeur réglementaire
- Dérogations possibles, en justifiant les motivations dans la demande de permis + consultation des riverains



Source : PRAS – Carte des affectations - BruGIS



⇒ AU non mentionnée dans le PRAS et le RRU, lecture interprétative !

⇒ A analyser pour l'AU : prescriptions générales, particulières, glossaires



PRAS ET RRU sont en cours de modification

PRAS - Share The City :



Source: perspective.brussels

Enjeux de la Déclaration Politique régionale

- Un des 5 enjeux est d'offrir un cadre à l'agriculture urbaine

2020-21 : phase préparatoire à la modification

- Consultation informelle, rapport de synthèse

2022-26 : procédure de modification formelle

- Processus en intelligence collective : consultation des instances régionales, communales, de la Société civile et du grand public
 - Automne 2023 : finalisation du diagnostic
 - Avril 2024 : Rédaction de 14 orientations stratégiques



PRAS ET RRU sont en cours de modification

RRU - Good living :

2019 : 1er projet de réglementation

- Agriculture Urbaine dans l'article 6 relatif à la toiture (projets horticoles, agricoles ou de serres de production)

2021 : Commission d'experts

- Rapport de 90 recommandations

2022-2024 procédure de modification

- Structure : urbanité, espaces ouverts, habitabilité



Source: Pascal Smet



CADRE GÉNÉRAL

- TYPOLOGIE DE LIEUX (OU)
- TYPOLOGIE D'AGRICULTURE (QUOI)
- LES ASPECTS CIVILS
- LES ASPECTS URBANISTIQUES
- LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

PRESENTATION DU CADRE STRATÉGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

- CADRE EXISTANT
- PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

LES CAS DE FIGURE

- **5 EXEMPLES**

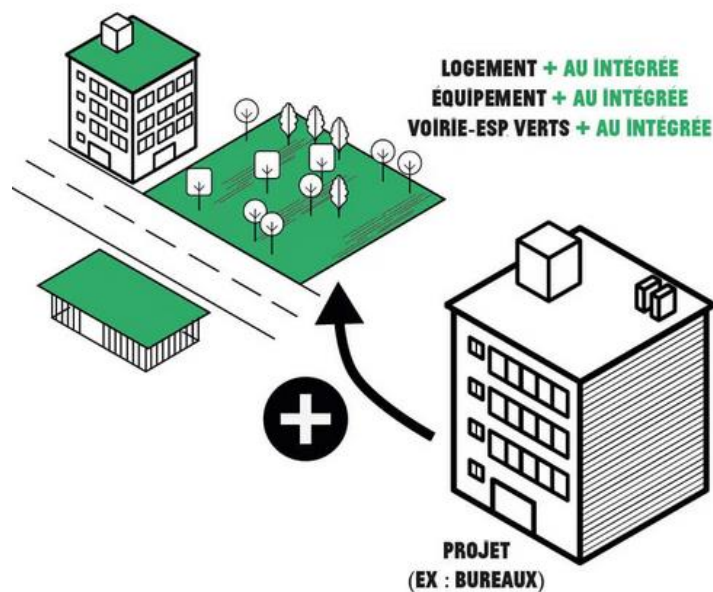
CONCLUSION



14 LES ENJEUX DE L'AGRICULTURE URBAINE

 Pour tous les cas de figure, un espace de production agricole visera à apporter une plus-value au projet dans son ensemble, via :

- La conciliation entre agriculture, qualité du cadre de vie et habitat
- La conciliation entre agriculture et environnement (biodiversité, eau, déchet etc.)
- La conciliation entre agriculture et cohésion sociale (occupant du site, riverains)

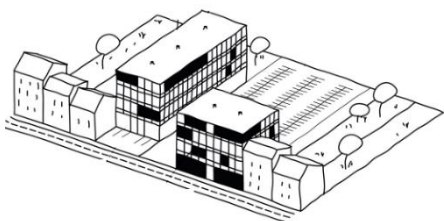




Avenue des Huileries, Forest

► Résumé du projet

- Partenariat entre la Commune et la SLRB
- Potager communautaire de fruitiers palissés (400 m²)
- Construction de logements sociaux



Source: Atlas du foncier invisible

► Zoom sur la réglementation

- PRAS
- Plans et règlements locaux
- Pollution du sol



- 1 Jardin partagé, zone collective
- 2 Logements
- 3 Parcelles potagères individuelles

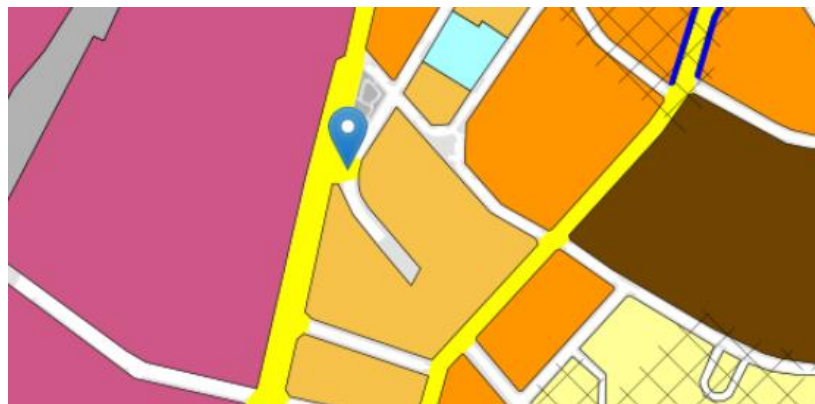
Source : Bruciel



16 CAS DE FIGURE 1 : ASPECTS URBANISTIQUES

Zoom sur le PRAS

- ▶ Zone d'habitation : affectée au logement
 - Equipements et activités productives: max. 250m², > 500m² sous conditions
 - Equipement dans le glossaire: « [...] accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public »
- ▶ Prescription 0.2 : « Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert »
- ▶ Prescription 0.6 :
« [...] qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots [...] »



PRAS – Carte des affectations
(BruGIS)



17 CAS DE FIGURE 1 : ASPECTS URBANISTIQUES

Zoom sur les plans et règlements locaux

- ▶ Plan particulier d'affectation du sol (PPAS)
- ▶ Règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ)
- ▶ Portée locale: couvre certaines parties du territoire régional
- ▶ Force obligatoire, valeur réglementaire
- ▶ A analyser pour l'AU:
 - Précise ou complète le PRAS
 - Définit les conditions d'aménagement
 - Elaboré en vue de poursuivre un objectif circonscrit à l'échelle du périmètre



© Severin Malaud, urban.brussels



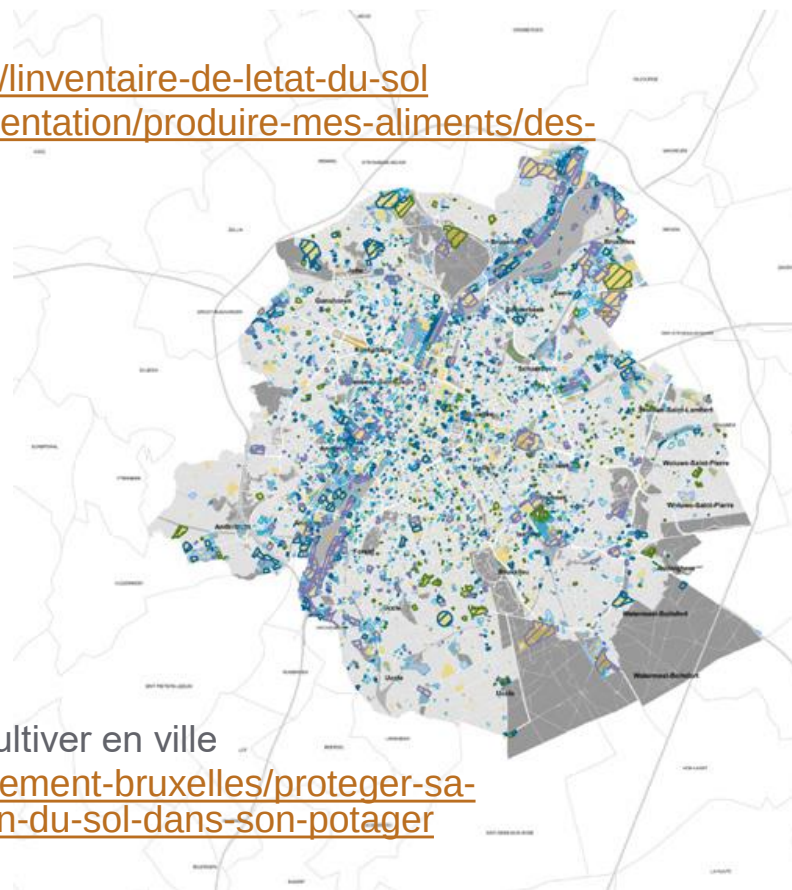
Source : Plan Climat – Alimentation et agriculture urbaine ville de Bruxelles



CAS DE FIGURE 1 : ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

Zoom sur la pollution des sols

- ▶ Pour les projets en pleine terre, il est nécessaire d'analyser l'état du sol et les risques de pollution
- ▶ Outil: **carte / inventaire de l'état du sol**
 - <https://environnement.brussels/thematiques/sols/inventaire-de-letat-du-sol>
 - <https://environnement.brussels/thematiques/alimentation/produire-mes-aliments/des-conseils-pour-produire-en-ville/guide-pratique>
- ▶ **Terrain non repris** à l'inventaire de l'état du sol:
= Absence d'information laissant suspecter une pollution
- ▶ **Terrain repris** à l'inventaire de l'état du sol:
5 catégories:
 - cat.0 = potentiellement pollué
 - cat.1 = non pollué
 - cat.2 = légèrement pollué mais sans risque
 - cat.3 = pollué
 - cat.4 = pollué en cours d'étude ou traitement
- ▶ **Conseil:** Guide pratique d'analyse des sols pour cultiver en ville
 - <https://environnement.brussels/citoyen/l'environnement-bruxelles/protéger-sa-santé/comment-identifier-une-eventuelle-pollution-du-sol-dans-son-potager>



Source : Bruxelles Environnement

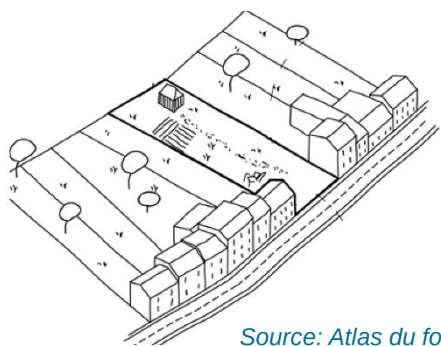




Avenue Emile de Beco 81, Ixelles

► Résumé du projet :

- Développeur privé, projet mixte
- Inclusion d'un jardin comestible, des espaces pédagogiques et des espaces de préparation et de cuisine
- Projet lauréat de l'initiative RENOLAB.B



Source: Atlas du foncier invisible

► Zoom sur la réglementation :

- Permis d'urbanisme et rapport d'incidence
- RRU



Source: Bruciel

- 1 Jardin comestible
- 2 Serre de production maraîchère et pédagogique



CAS DE FIGURE 2 : ASPECTS URBANISTIQUES

Zoom sur le permis d'urbanisme

Actes et travaux soumis à permis (liste à l'article 98 du CoBAT)

- ▶ Liste des actes et travaux à l'article 98 du CoBAT
- ▶ Projet soumis à l'établissement d'un **rapport d'incidence** (annexe B. du CoBAT), entre autres:
 - Forage en profondeur pour l'approvisionnement en eau, géothermique
 - Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m²
 - Activités productives [...] > 1 000 m² situé dans une zone logement
 - Equipements > 1 000 m²

Travaux dits de « minime importance »

- ▶ Dispense de permis ou procédure simplifiée



1 Jardin comestible

2 Serre de production maraîchère et pédagogique

Source: site de Béco



21 CAS DE FIGURE 2 : ASPECTS URBANISTIQUES

Zoom sur le règlement régional d'urbanisme

Quelques règles impactantes (non exhaustif):

- Profondeur maximale de la zone bâissable (T.1, art. 4)
- En cours et jardins: maintien d'une surface perméable de min. 50%, plantée et en pleine-terre (T.1, art. 13)
- Hauteur de construction et toiture (T.1, art. xx)

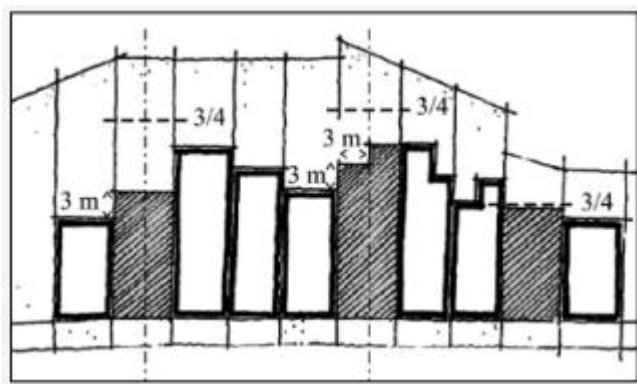


Illustration: schéma RRU, Titre 1, Fig. 5A

Source: cm architectes associés, site de Béco



Profondeur de construction et espace de cours et jardins:

Installer un projet de production alimentaire est un moyen de contribuer à l'un des objectifs du RRU, celui de conserver des espaces naturels, non bâti et de pleine-terre (Même si les règles sont élaborées sur base d'une urbanisation en mitoyenneté, qui ne correspond pas nécessairement à tous nouveaux projets de développement)

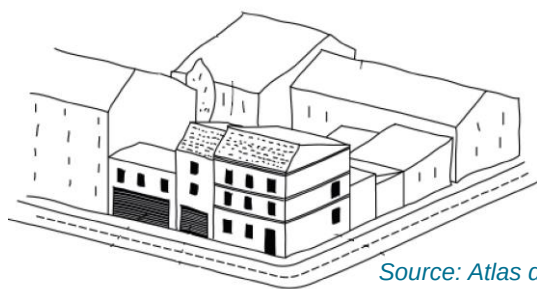




Rue Gray 102, 1040 Etterbeek– L[ag]UM

► Résumé du projet

- Projet de recherche-action en partenariat: Commune d'Ixelles, ULB, Refresh
- Espace de production maraîchère en toiture + didactique de démonstration et de formation
2 200 m², dont 800 m² de surface cultivée
- Au-dessus d'un supermarché



Source: Atlas du foncier invisible

► Zoom sur la réglementation :

- Code civil – distances et vues (+ RRU)
- Permis d'environnement



1 Colruyt

2 Espace productif

Source : Bruciel

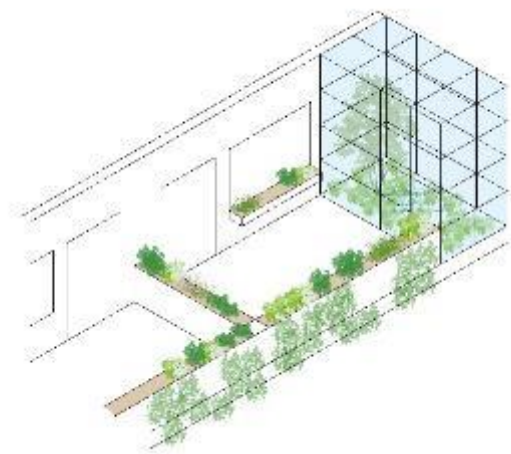


Zoom sur les servitudes de vue

La nouvelle loi du 4 avril 2020 sur le livre 3 « les biens » du Code Civil (article 3.132) entrée en vigueur le 1 septembre 2021 modifie les règles relatives aux servitudes de jours et de vues en optant pour des principaux généraux et uniformes.

Pour respecter la privacité, il est nécessaire de respecter des distances

- ▶ **Projets concernés** : plantations sur toits plats, sur balcons / terrasses, projets indoor
- ▶ **Quelques règles**
 - Consentement du voisin : acte écrit
 - Distance réglementaire : 19 dm de la limite des parcelles s'il y a une vue effective sur le fond des voisins
 - Mur mitoyen : pas d'ouvertures



Source : ERU
étude Usquare



- ▶ **Réclamations fréquentes du voisinage !**
Mesures particulières de publicité, prescription 0.6 du PRAS

Sources : http://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2020/03/17_1.pdf#Page7

<https://www.stibbe.com/fr/publications-and-insights/les-fenetres-vues-et-jours-dans-lere-du-nouveau-code-civil-que-faut-il>



Zoom sur le permis d'environnement

Objectifs:

- ▶ Encadrer les projets qui impactent l'environnement au sens large et le voisinage

Concerne:

- ▶ Activités (humaine ou animale), infrastructures, produits
- ▶ Repris dans une liste des installations classées

6 types d'autorisations:

- ▶ Installations de classe 3 (simple déclaration)
- ▶ Installations de classe 2 (permis)
- ▶ Installations de classe 1A (permis + rapport d'incidence)
- ▶ Installations de classe 1B (permis + étude d'incidence)
- ▶ Installations de classe 1C (simple déclaration)
- ▶ Installations de classe 1D (permis)



Source : L[ag]UM

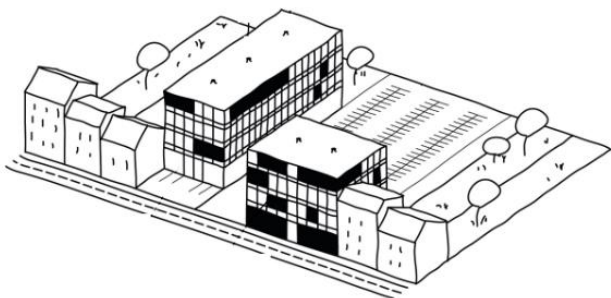




Rue Léopold I^{er} 297-303, Laeken

► Résumé du projet :

- Développeur privé, projet mixte
- Création d'un potager participatif géré en collaboration (école voisine, occupants, quartier), bordé de haies vives + fruitiers



Source: Atlas du foncier invisible

► Zoom sur la réglementation :

- Accessibilité et servitude de passage
- Copropriété



Source : Bruciel

- 1 Dans le projet: Potager public
- 2 Dans le projet: Toiture végétalisée
- 3 Dans le projet: Jardin commun pour les logements



Zoom sur les servitudes de passage

Objectif : accessibilité des terrains enclavés

► **Projets concernés :**

- Non reliés à la voie publique
- Passage par une propriété voisine
- Terrain ou bâti en intérieurs d'îlots
- Copropriété

► **Quelques règles :**

- Indemnisation du passage
- Prise en charge des frais de création et d'entretien
- Consignation dans un acte notarié



- Implique des négociations et accords entre propriétaires !



Source : una|a



Zoom sur la copropriété

- ▶ **Objectif** : installation d'un projet collectif ou réservé à certains occupants
- ▶ **Projets concernés** :
 - Potager, verger ou poulailler dans un jardin commun ou en toiture
- ▶ **Quelques règles**:
 - Accord de l'assemblée générale des copropriétaires (en cas de permis)
 - Le cas échéant, adaptation du règlement de copropriété
 - Utilité d'établir un règlement d'ordre intérieur



Source : unaJa

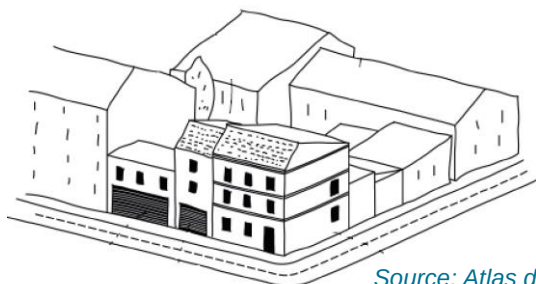




42-43 Quai du Hainaut, Molenbeek - Bel Akker

► Résumé du projet :

- Partenariat entre la Commune et Atelier Groot Eiland
- Production maraîchère professionnelle en insertion socio-professionnelle
- 1200m² - ancienne friche urbaine



Source: Atlas du foncier invisible

► Zoom sur la réglementation :

- Contrats
- Plantations



1 Espace productif

Source : Bruciel



CAS DE FIGURE 5: ASPECTS CIVILS

Zoom sur le code civil

La nouvelle loi du 4 avril 2020 sur le livre 3 « Les biens » du Code civil (article 3.133) entrée en vigueur le 1 septembre 2021 modifie les règles du Code rural relatives aux distances minimales des plantations par rapport au terrain du voisin en fonction de la taille des arbres et du type de végétation.

Planter demande une distance par rapport aux propriétés voisines

► Interventions concernées :

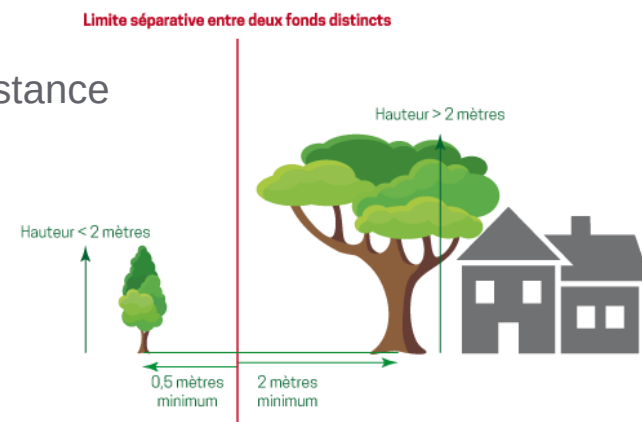
- Distance de plantations d'arbres à haute tige, moyennes et basses tiges, arbustes et haies vives avec les propriétés voisines

► Quelques règles :

- Arbres, arbustes et haies de plus de 2 m : 2 m de distance
- Arbres, arbustes et haies de moins de 2 m : 0,5 m
- Une haie : pas plus de 2m de hauteur
- Prescription après 30 ans



- L'ombrage peut porter préjudice aux cultures !



Sources : http://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2020/03/17_1.pdf#Page7
http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2020020416&table_name=loi
https://www.espace-environnement.be/wp-content/uploads/2016/11/memu_DP1_depliant-1.pdf

Source : Association EDC



Contrat de mise à disposition

A ce jour, pas encore de contrat de mise à disposition spécifique pour l'AU: réforme du bail à ferme en cours pour Bruxelles

- ▶ Importance d'un contrat écrit et enregistré (même précaire!)
- ▶ Différents types de contrats, en particulier:
 - Contrat de commodat (Code civil)
 - Contrat de bail (Code civil)
 - Emphytéose (Code civil)



Source : Bel Akker



⇒ **Il est difficile de s'assurer d'un contrat fiable, respectant les droits et obligations des deux parties. Ne pas hésiter à demander conseil à un juriste spécialisé.**

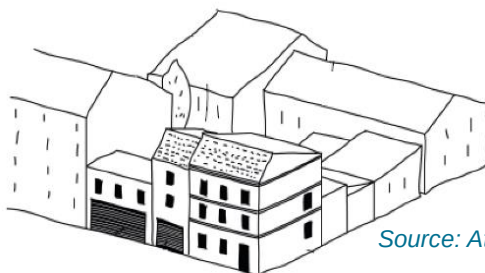




Rue des Mouchérons 3, Bruxelles – Casa Viva : Présentation générale

► Résumé du projet :

- Partenariat entre la coopérative Livingstones et l' AIS Baïta
- Terrasse et potager urbain en bac sur le toit du bâtiment
- Logements solidaires, intergénérationnels, projet d'inclusion / quartiers solidaires



Source: Atlas du foncier invisible

► Zoom sur la réglementation :

- Patrimoine, vues et perspectives



1 Toiture-potager

Source : Bruciel



Mesures légales de préservation du patrimoine

Patrimoine bâti

- ▶ Biens classés ou inscrit sur la liste de sauvegarde (permis unique)
- ▶ Biens repris à l'inventaire du patrimoine
- ▶ Biens repris en Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS

Patrimoine naturel

- ▶ Sites Natura 2000
- ▶ Réserves naturelles et réserves forestières
- ▶ Ordonnance relative à la conservation de la nature



Source : Brugis



Source : Casa Viva



Source : plan de gestion Engeland 2022



CADRE GÉNÉRAL

- TYPOLOGIE DE LIEUX (OU)
- TYPOLOGIE D'AGRICULTURE (QUOI)
- LES ASPECTS CIVILS
- LES ASPECTS URBANISTIQUES
- LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

PRESENTATION DU CADRE STRATÉGIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

- CADRE EXISTANT
- PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

LES CAS DE FIGURE

- 5 EXEMPLES

CONCLUSION





- ▶ **L'agriculture (AU) n'est pas encore prise en compte** dans les différents plans et règlements. **Mais la Région soutient** l'émergence des projets d'AU
 - Les modifications réglementaires sont en cours (RRU, PRAS etc.);
 - Il y a de plus en plus de projets et d'initiatives → mouvement croissant bénéfique pour le secteur

- ▶ **L'analyse se fait au cas par cas:**
 - Pour un **bon aménagement des lieux**, il faut prendre en compte la bonne intégration dans l'environnement, aux différentes échelles – quartier, îlot, parcelle

- ▶ Inclure un espace de production est bénéfique pour le projet global, **à condition de** concevoir dans une vision **environnementale** et/ou **sociale**





Guide Bâtiment Durable

<https://guidebatimentdurable.brussels>

Autres guides

- Guide des principales réglementations urbanistiques et territoriales applicables aux projets d'agriculture urbaine



Sites internet:

- Facilitateur AU
<https://www.agricultureurbaine.brussels/>
- Urbanisme
<https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/>
<https://perspective.brussels/fr/plans-reglements-et-guides>
<https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/>
<http://www.irismonument.be/>
- Environnement
<https://environnement.brussels/le-permis-denvironnement>
<https://environnement.brussels/thematiques/alimentation/produire-mes-aliments/des-conseils-pour-produire-en-ville/guide-pratique>
- Aspects civil
<https://goodfood.brussels/fr/contributions/contrats-de-mise-disposition-de-sites-de-production-le-bail-ferme-le-commodat-et?domain=cit>



Catherine DE ZUTTERE

Juriste - Urbaniste

ERU asbl

☎ + 32 2 539 01 31

✉ fau@eru-urbanisme.be



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

