

AGRICULTURE URBAINE

Fiche 1 | Un phénomène récent, vraiment ?

Fiche 2 | Durable et multifonctionnelle

Fiche 3 | Quelques initiatives d'agriculture urbaine

Fiche 4 | Elements juridiques sur l'occupation du sol



L'AGRICULTURE URBAINE

Un phénomène récent, vraiment ?

L'agriculture urbaine a le vent en poupe. Porté par des mouvements sociaux et environnementaux émergents et relayé par de nouveaux acteurs économiques sensibles aux vertus du circuit court, le concept semble propre à nos sociétés occidentales et à nos préoccupations post-modernes.

Un phénomène récent, vraiment ?



Photo : CREAT

Eh bien non. L'agriculture urbaine n'est ni récente ni propre à nos villes occidentales. D'abord elle est très présente dans les villes du sud. Selon le PNUD¹, l'agriculture urbaine et péri-urbaine fournissait en 2005 25 à 30 % des produits agricoles consommés dans le monde, et cette part ne cesse de croître.

Un petit voyage dans l'Histoire nous rappelle combien l'agriculture était présente autrefois dans nos villes. Au Moyen Age, l'intramuros offre de nombreux espaces non bâtis dévolus à la culture. L'agriculture prend souvent place dans les marécages qui sont aménagés et drainés. Saviez-vous que le terme « maraîchage » signifie « agriculture des marais ? Bruxelles compte même au nombre de ses corporations urbaines une corporation des jardiniers (Billen, 2012).

La production maraîchère, assez conséquente à l'époque, est essentielle à la survie de la ville. Des innovations permettent d'atteindre une grande productivité sur de petites surfaces. Ainsi dès le XIIIe siècle, les boues urbaines sont utilisées pour engraisser le sol. L'innovation permet d'atteindre une grande productivité sur de petites surfaces. De nouvelles variétés, notamment fruitières, sont inventées. Les animaux de la ville sont utiles à divers niveaux : ils servent à la gestion des déchets, à la maintenance des espaces et fournissent des œufs, de la viande ou

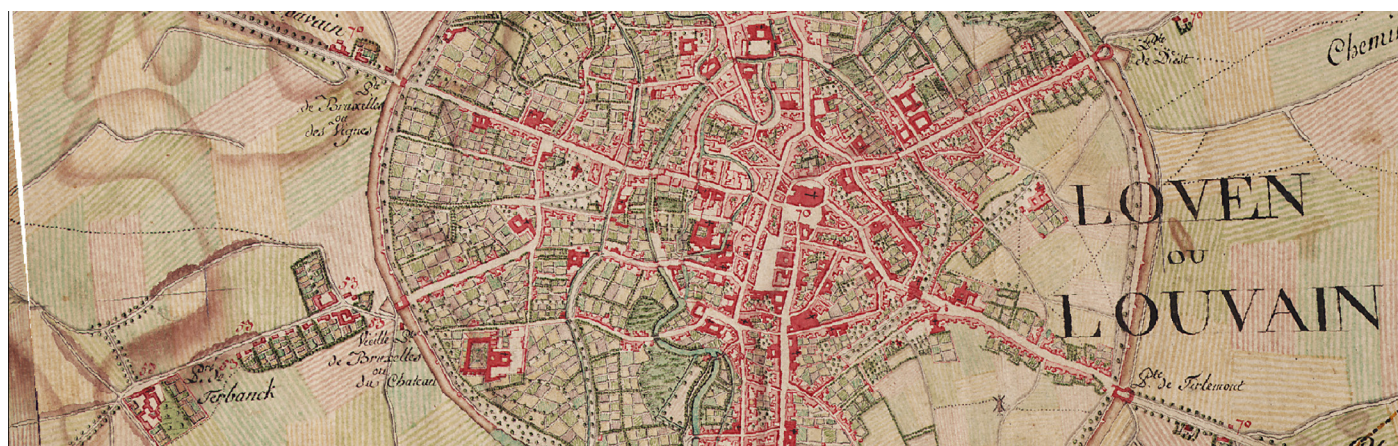
du lait aux habitants. La ville est alors un véritable écosystème capable de produire de manière conséquente et de recycler ses déchets.

Prenons par exemple le cas des chevaux qui servent aux déplacements et au transport des marchandises. Les maraîchers récupèrent leur crottin pour fertiliser ou créer des sols. Grâce à cette technique, ils pouvaient aussi produire pendant l'hiver (Daverne et Moreau, 1845).

Peu à peu, les espaces maraîchers entrent en concurrence avec d'autres fonctions, d'abord industrielles puis résidentielles. Dès le XIIIe s., l'industrie du textile se pose en rivale du maraîchage dont elle brigue les espaces. Au XIXe s., lors de l'avènement de la révolution industrielle, la concurrence entre les fonctions urbaines s'accroît et les surfaces de production diminuent. Mais la rareté provoque l'innovation : c'est l'invention du chicon et du chou de Bruxelles, deux nouvelles variétés de légumes qui se cultivent verticalement (Billen, 2012).



Bruxelles, carte Ferraris, IGN



Cultures maraîchères Intra muros à la fin du 18ème siècle Louvain, carte Ferraris, IGN

¹ Programme des Nations Unies pour le Développement

Deux facteurs portent un coup d'arrêt à l'agriculture en ville : le mouvement hygiéniste et l'évolution des modes de transport. Le tramway, le vélo puis, plus tard, la voiture remplacent progressivement les chevaux en ville tandis que le développement du chemin de fer offre le moyen d'acheminer rapidement les denrées alimentaires depuis l'extérieur de la ville. À Paris, le préfet Eugène René Poubelle impose l'utilisation du bac à ordures qui portera son nom ; la collecte des immondices s'organise. Dès lors, c'en est terminé du traitement des déchets ménagers par compost, petit élevage ou par toute une économie de revalorisation.

En parallèle à ces révolutions technologiques, une autre mutation culturelle voit le jour qui ne concède plus à la nature en ville qu'un rôle esthétique et de détente et non plus de production. À Paris par exemple, on va jusqu'à proscrire les tilleuls des boulevards afin d'empêcher que les feuilles des arbres ne soient cueillies pour réaliser des tisanes. Ce nouveau mode d'aménagement des jardins et des espaces verts perdure encore aujourd'hui.



Jardin ouvrier au début du 20e siècle. Source : Wikimedia

Ces transformations d'ordre technique et culturel, ajoutées à l'urbanisation croissante provoquée par l'afflux démographique vers la ville, achèveront de reléguer l'agriculture de maraîchage à finalité lucrative en périurbain. Cette dernière est remplacée par une autre forme d'agriculture urbaine. L'exode rural voit l'arrivée de nombreux paysans qui deviennent ouvriers en usine. Favorisés par les patrons pour leur fonction de contrôle social, des potagers se développent à proximité des logements ouvriers avec pour objectif l'autonomie alimentaire de la famille. L'appellation de ces potagers évoluera d'ailleurs après-guerre de « jardins ouvriers » à « jardins familiaux ». Encore très nombreux au lendemain de la Seconde guerre mondiale, bon nombre finiront par disparaître ou se transformeront en activité de loisir.

SOURCES

Billen C. (2012). L'agriculture Urbaine à Bruxelles (intervention), atelier organisé par le Centre d'Ecologie Urbaine.

Daverne J.-J., Moreau J.-G. (1845). Manuel pratique de la culture maraîchère de Paris.



L'AGRICULTURE URBAINE

Durable et multifonctionnelle

La ville est souvent perçue comme un lieu artificiel, déconnecté de la nature et dépendant de la campagne pour son alimentation. Pourtant, on peut concevoir une ville qui intègre l'agriculture urbaine dans le développement durable. Nous allons voir comment l'agriculture urbaine rend la ville plus durable en lui ouvrant de nouvelles perspectives de gestion des espaces verts et de production alimentaire.

L'agriculture urbaine, ce n'est pas seulement la production d'aliments en ville. Elle est multiforme, multifonctionnelle, et permet de répondre aux enjeux de l'urbanisme durable.

Photo : CREAT

L'AGRICULTURE URBAINE, VÉRITABLE COUTEAU SUISSE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'agriculture urbaine permet d'intervenir sur l'espace urbain afin de répondre aux enjeux de l'environnement urbain (lutte aux îlots de chaleur, augmentation de la biodiversité, gestion des déchets organiques urbains, développement de milieu de vie agréable, gestion de l'eau), de la société (santé, autonomisation sociale et politique, éducation) et des produc-

tions alimentaires (économie sociale, sécurité alimentaire, justice alimentaire) (Duchemin E., 2013).

L'agriculture urbaine se décline selon différentes formes et localisations dans la ville (Fig. 2) (Morel-Chevillet G., 2016). Les initiatives peuvent s'inscrire aux marges du tissu urbain ou en son sein,

en pleine terre (ex : en périphérie, dans les interstices urbains, les jardins privés ou dans les espaces publics en rue ou dans les parcs) ou hors sol (ex : dans un bâtiment, une cave, sur les toits). On peut distinguer en agriculture urbaine deux catégories d'intention : la production à but lucratif ou la production à but non lucratif.

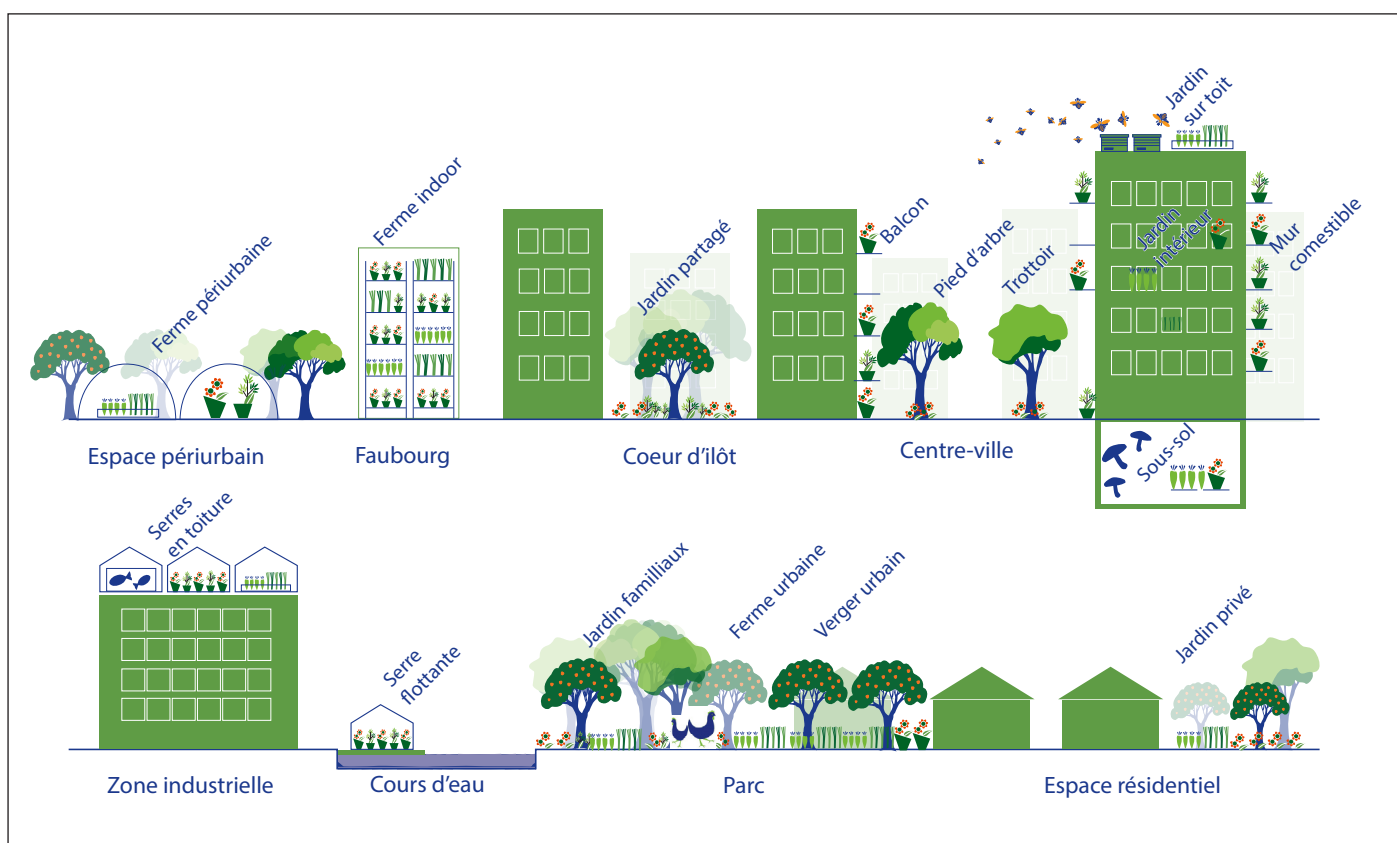


Figure 2 : Localisations et formes de l'agriculture urbaine. Source : Morel-Chevillet, ASTREDHOR

LA PRODUCTION À BUT LUCRATIF

Cette catégorie concerne plus généralement les fermes « indoor », sur toiture ou en pleine terre. Ces fermes nécessitent un investissement et une gestion professionnelle. Dès lors la production est destinée au commerce et la rentabilité doit être assurée.

FERME EN PLEINE TERRE

Une culture en pleine terre nécessitera moins d'investissement technique de départ (la terre ne devant pas être déplacée), mais devra souvent affronter la [concurrence foncière](#).

Comment y résister ?

Le problème s'est posé à Watermael-Boitsfort (Bruxelles). Du maraichage à l'élevage, en passant par la fromagerie, la production de jus de pomme, d'herbes médicinales ou encore des tulipes en autocueillette, la Ferme du Chant des Cailles accueille une grande diversité de production et d'activités. Elle participe aussi à l'animation du quartier : transhumance du troupeau de moutons à travers les rues, fêtes de quartiers, épicerie, etc. Cette inscription la rend précieuse aux yeux des habitants qui considèrent qu'elle permet une amélioration significative de leur cadre de vie.

À l'origine, le terrain, occupé gratuitement à titre précaire, devait être urbanisé. Aujourd'hui, l'urbanisation ne devrait plus concerner qu'une partie du terrain.



Élevage de Brebis, attraction à enfants. Photo : La Ferme du Chant des Cailles

Une production lucrative peut également s'installer dans des [interstices urbains](#). C'est le cas du projet [Vegetal Bellevue](#) qui est une reconversion, en plein tissu bâti, d'un ancien lit de la Petite Senne en espace agro-écologique à l'arrière des anciennes Brasseries Bellevue. L'asbl Atelier Groot Eiland, une association en faveur de l'emploi, de la formation et de l'expérience, y poursuit une activité de maraichage urbain sur 1300 m². La production est directement utilisée par l'asbl dans son restaurant social, Bel Mundo.



Surface maraîchère de la Ferme du Chant des Cailles Photo : La Ferme du Chant des Cailles

FERME HORS-SOL

Les fermes hors-sol peuvent être intérieures ou sur toiture. L'organisation du lit de culture (bac de terre, hydroculture, etc.) nécessitent plus d'investissement technique et financier, toutefois ils peuvent être menés en lien à d'autres fonctions (logements, bureaux, commerces, etc.). Cette co-habitation les rend moins sujettes à la concurrence foncière. Il n'en reste pas moins que leur production doit permettre de compenser les coûts d'installation et de fonctionnement.

Relativement compacte, ces cultures recourent à une certaine technologie (ex : Urban Crop Solutions situé près de Courtrai est une ferme intérieure utilisant des lampes led) et se focalisent principalement sur des produits à haute

valeur ajoutée (exemple : laitues, plantes médicinales, champignons, insectes). Outre l'acheminement de terre et d'engrais, des techniques fréquemment utilisées sont celles de l'hydroponie¹ ou de l'aquaponie².

Les partenariats avec l'Horeca local à la recherche d'une production fraîche sont courants, ce qui assure une valorisation au meilleur prix. Toutefois, outre la production fraîche de proximité, il reste important de s'assurer de la durabilité de ces projets en termes énergétiques notamment au niveau des besoins en matériel, en eau et/ou en terre.

Si ce type de ferme offre un potentiel moindre en termes d'animations de quartier, elles peuvent cependant

proposer aux écoles et associations des activités pédagogiques et de sensibilisation, ou encore favoriser l'emploi local et l'insertion sociale par l'engagement de personnes en réinsertion ou de personnes avec un handicap.

Par exemple, SmartMush à Walhain propose des activités éducatives sur la thématique des champignons (culture, valorisation, variété, etc.) pour les écoles et les entreprises.



La champignonnière SmartMush. Photo : Fabrice Dor

LA PRODUCTION À BUT NON-LUCRATIF

Cette catégorie concerne les potagers collectifs et autres initiatives visant à « végétaliser » l'espace de manière productive. Les jardins ou potagers collectifs peuvent prendre différentes appellations telles que jardins ouvriers, familiaux, communautaires, partagés, pédagogiques ou encore d'insertion. Cette diversité de vocabulaire traduit l'origine historique de ces expériences, leur mode de gestion ou leur finalité.

Les jardins familiaux font ainsi référence à des jardins potagers composés de parcelles individuelles mises à la disposition des familles. On les appelait autrefois jardins ouvriers. Ils existent en ville depuis la révolution industrielle et étaient très nombreux jusqu'au lendemain de la seconde guerre mondiale (Duchemin E. 2013). Ces potagers collectifs sont

actuellement en recrudescence. Ils naissent généralement de l'initiative d'un groupe motivé à cultiver cherchant un terrain ou bien suite à l'opportunité d'un terrain disponible, mis à disposition par un particulier ou une institution (commune, région, etc.), autour duquel un groupe se constitue. Des potagers gérés en commun peuvent aussi se

créer sur le lieu de travail, à l'initiative de l'entreprise ou des employés. C'est une activité qui favorise l'esprit d'équipe et... la culture d'entreprise.

¹ Technique de production par laquelle les plantes sont nourries par de l'eau chargé en nutriments.

² Association de la production de poisson (ou d'autres organismes aquatiques) et de plantes nourries par l'eau alimenté en nutriment grâce à l'engrais naturel des déjections des poissons.

Enfin, les potagers à vocation pédagogique et d'éveil peuvent être organisés au sein d'une école. Mis en place à l'aide d'une association ou directement par l'école, ils sont ensuite gérés par les élèves et les enseignants.

Aujourd'hui, les potagers collectifs qui se créent un peu partout affichent d'abord un objectif de création de liens sociaux ou

la sensibilisation à des pratiques de jardinage écologiques et à la biodiversité. Les parcelles peuvent être gérées individuellement, en groupe de quelques personnes ou être entièrement collectives ; toutes ces possibilités peuvent coexister au sein d'un même potager.



LES ESPACES PUBLICS PRODUCTIFS

Une dernière forme d'agriculture urbaine regroupe des initiatives qui ont pour objectif de rendre productifs des espaces publics ou de s'organiser pour récolter une production déjà existante. Ce type d'agriculture urbaine peut se faire dans des bacs posés dans la rue, sur des places publiques ou directement dans le sol, dans des parcs urbains et des espaces généralement ornementaux tels que les ronds-points, les bandes enherbées des trottoirs, etc.

Cette formule d'agriculture urbaine a été popularisée par le mouvement des Incroyables Comestibles, qui a vu le jour à Todmorden en Angleterre.

À Montréal, on retrouve le même concept sous le nom de Mange-trottoir. Le mouvement citoyen des Incroyables Comestibles est également présent en Belgique et notamment à Tournai où il est très dynamique.

Si les motivations sont généralement sociales et éducatives, la production peut être un objectif en soi, par exemple lorsqu'il s'agit de récolter les fruits de vergers urbains ou d'arbres isolés.

Ainsi à Tournai, à l'initiative du mouvement des Incroyables Comestibles et de l'association de Tournai en transition, 70 pommiers, 70 cassissiers et quelques

pruniers, cerisiers et poiriers ont été plantés sur quatre terrains inoccupés. La production sera destinée à des associations qui luttent contre la précarité à Tournai.

Par ailleurs la sensibilisation et l'accès à une alimentation de qualité peut permettre une modification plus large des habitudes alimentaires (Duchemin E., 2010).



Mange-trottoir à Montréal. Photo : Sylvie Trepanier photographe

À CÔTÉ DE L'AGRICULTURE URBAINE : L'AGRICULTURE PÉRIURBAINE

L'agriculture s'étend aux limites de la ville et tend à se maintenir malgré la pression de l'urbanisation. Elle est parfois protégée par les plans d'affectation des sols mais elle est souvent soumise au morcellement et à la réduction progressive des surfaces, de même qu'à un prix du foncier agricole nettement plus élevé que dans les campagnes.

Le maintien de cette agriculture permettrait d'assurer **diverses fonctions paysagères** à certaines activités (ex : axes d'atterrissage, sous les lignes

à haute tension, zonings industriels), de protéger des zones fragiles (ex : zones inondables). Elle permettrait également d'intégrer la biodiversité dans la trame verte et bleue préexistante participant à la mise en place d'un maillage vert de continuités écologiques à travers la ville.

Il s'agit aussi d'une manière de **revoir la distinction entre espace urbain et agricole** en assurant une certaine transition paysagère en maintenant des terres agricoles et en valorisant le patrimoine.

L'agriculture périurbaine peut prendre une forme plus touristique et de loisir (ex : ferme pédagogique) ou une forme plus agricole avec les agri-parcs dans le cas du projet de parc agro-urbain de Bernex et de Confignon près de Genève.



Crédit - VWA, Verzone Woods Architectes Sàrl

CONCLUSION

Un levier pour la ville durable...

Actuellement, l'agriculture urbaine est un phénomène tendance. Sa grande diversité en fait un phénomène très visible et très utilisé dans les discours et projets des futurs développements urbains.

Comme l'explique Éric Duchemin (2012), l'agriculture urbaine constitue une approche d'intervention sur l'espace urbain et de réappropriation de celui-ci. Cette réalité se doit d'être pleinement intégrée par les acteurs du développement urbain. L'intérêt est d'éviter qu'elle ne soit utilisée à une fin unique mais au contraire, à travers sa mise en place, qu'on puisse favoriser une diversité d'objectifs et d'actions sur le développement urbain.

Aujourd'hui, la politique de l'habiter prime sur la politique du logement ; le retour du végétal en ville, au-delà de l'aspect nourricier, prend de l'importance pour tous les professionnels car le concept rejoint l'ensemble des politiques centrées sur des enjeux de cohésion sociale (ASTREDHOR, 2016).

Enfin, il est important de noter qu'au-delà des aspects paysagers, l'agriculture urbaine permet une sensibilisation à une alimentation de qualité et de proximité en retrouvant le rythme des saisons.

BIBLIOGRAPHIE

ASTREDHOR - Institut technique de l'horticulture (2016) *Horticulteurs, pépiniéristes, paysagistes : Des spécialistes au cœur de l'agriculture urbaine*. Journées d'ASTREDHOR, 20 et 21 janvier 2016. Synthèse des débats.

Morel-Chevillet G. (2015) *Agriculture urbaine : Quelles perspectives pour les producteurs horticoles, pépiniéristes et paysagistes ?* Innovations Agronomiques 45, 101-117.

Duchemin E. (2012). *Agriculture urbaine : quelle définition ? Une actualisation nécessaire ?* AgriUrbain, consulté le 27 avril 2017.

Duchemin E. (2013). *Chapitre 1 : Agriculture d'hier à aujourd'hui : une typologie*, in *Agriculture urbain : aménager et nourrir la ville*. Ouvrage Collectif. Edition Vertigo.



L'AGRICULTURE URBAINE

Quelques initiatives d'agriculture urbaine

Cette fiche présente quelques projets d'agriculture urbaine à Bruxelles et en Wallonie

Les initiatives d'agriculture urbaine sont répertoriées selon deux grandes catégories :

- Les projets avec une finalité lucrative où la vente de la production (avec ou sans transformation) et la rentabilité constitue un objectif essentiel. Cette distinction n'exclut pas la multiplicité des objectifs (valeurs sociales et environnementales).
- Les projets sans finalité lucrative qui concernent d'avantage des objectifs de cohésion sociale, de sensibilisation à une alimentation saine ou encore à des pratiques de jardinages écologiques.



Photo : Atelier Groot Eiland

Outre ces deux grandes finalités, les projets peuvent avoir différentes localisation (urbain ou périurbain) et formes (hors sol ou en pleine terre). L'inventaire présente également quelques acteurs ressources (experts et accompagnateurs de projets) ainsi que des formations en agriculture urbaine. De nombreux exemples sont bruxellois car les projets sont actuellement plus nombreux et plus « urbains » qu'en Wallonie.

LA PRODUCTION À BUT LUCRATIF

FERMES (INTRA)URBAINES

Nous recensons quelques projets intégrés dans le tissu bâti bruxellois. Il n'existe pas, à notre connaissance, de projets lucratifs situés dans le bâti dense en Wallonie.

ZinTo (vegetal bellevue)

(Molenbeek-St-jean)

Vegetal Bellevue est un projet de reconversion au centre de Molenbeek dans l'ancien lit de la Petite Senne en espace agro-écologique à l'arrière des anciennes Brasserie Bellevue. L'asbl Atelier Groot Eiland y poursuit une activité de maraîchage urbain sur 1300 m². La production est directement utilisée par l'asbl dans son restaurant social, Bel Mundo. Dans le futur, une promenade piétonne dans le site ainsi que des aménagements écologiques (prairie fleurie, plantes et arbustes indigènes divers, hôtel à insectes), éducatifs (panneaux didactiques) et sociaux (bacs potagers pour un projet communautaire et un espace convivial) viendront compléter l'initiative.

<http://www.goodfood.brussels/fr/contributions/vegetal-bellevue>

CYCLE FARM

(Uccle et Linkebeek)

Cycle Farm souhaite adapter le modèle du spin farming (Small Plot Intensive Farming) à la région de Bruxelles. La technique consiste à utiliser et valoriser des petites surfaces par un maraîchage local intensif. Les investissements sont limités car Cycle Farm cultive des terrains ne lui appartenant pas et elle utilise un outillage léger. Les productions sont distribuées en circuit court et direct, localement (restaurants, marché, ...). Cycle Farm produit des légumes à récoltes rapides (radis, feuilles mescluns, ...) ou saisonnières (tomates, courgettes, kale, ...). Cycle farm vise à démontrer qu'il est possible de cultiver sur des petites surfaces, de manière écologique, de vendre ultra-localement, tout en étant rentable.

<http://cyclefarm.be/>

FERME URBAINE LE DÉBUT DES HARICOTS

(Neder Over Hembeek)

La ferme Urbaine est un projet d'économie sociale pour la production maraîchère en agriculture paysanne. Le projet initie et forme des jeunes peu ou pas qualifiés au métier de maraîcher et à l'entretien de jardins et d'espaces verts écologiques, pendant une période de six mois à deux ans. La production est écoulee via trois GASAP voisins (Groupes d'Achats Solidaires de l'Agriculture Paysanne).

<http://www.haricots.org/projets-actuels/ferme-urbaine/>

FERME NOS PILIFS

(Neder Over Hembeek)

La ferme Nos Pilifs est une entreprise à vocation sociale et écologique qui occupe environ 150 personnes dont 120 porteuses d'un handicap. Elle occupe un terrain de 5 ha à Neder-Over-Heembeek au Nord de Bruxelles et compte un parc animalier, une jardinerie, des plantations diverses, une épicerie, une brasserie et un service de manutention. La ferme propose également des services aux particuliers et des stages pour enfants.

<http://www.fermenospilifs.be/>



ZinTo – parc agro-écologique de la Petite Senne - Photo : Commune de Molenbeek-Saint-Jean



La Ferme du Chant des Cailles. Photo : Ferme du Chant des Cailles

LA FERME DU CHANT DES CAILLES Coopérative d'agriculture urbaine, participative et écologique à Watermael-Boitsfort

La ferme du Chant des Cailles se situe au sein du Logis Floréal de Watermael-Boitsfort. Divers projets s'étendent sur une superficie de 2,7 ha occupée à titre précaire car une partie du terrain pourrait être construit prochainement. La Ferme du Chant des Cailles est facteur d'animation dans le quartier. Tous les dimanches, de soixante à septante personnes sont présentes sur le site, et bien plus encore lors des grandes fêtes.

La ferme comprend 3 pôles de production :

- Les maraichers : l'activité principale des Maraîchers du Chant des Cailles est la production diversifiée de légumes et bientôt de fruits. Les consommateurs payent un abonnement à l'année et effectuent eux-mêmes leur récolte de légumes nécessaires à leur besoins. Il y a environ 300 personnes qui bénéficient de cet abonnement sur une surface cultivée d'environ un hectare. Le démarrage du processus a nécessité 6 bénévoles. Aujourd'hui le système se professionnalise et emploie 3 maraichers indépendants.
- Le Bercaïl : le site dispose d'un petit élevage de brebis laitières. Le lait des brebis est utilisé pour faire du fromage et du yaourt et de la glace. La commercialisation s'effectue en vente direct principalement aux habitants du quartier. La laine est également valorisée sous forme de fil à tricoter ou de nappe en feutre. Les brebis vont paître à l'ombre d'un vieux verger dans le parc du couvent Sainte Anne situé à 400 m du Chant des Cailles. La taille de la bergerie est volontairement réduite pour permettre la traite à la main et ne pas être contraint par des normes de l'AFSCA.
- Herbae : une partie du site s'est spécialisé en herboristerie et en plantes médicinales. La production comprend également un éventail de fleurs comestibles. Des ateliers participatifs permettent de s'initier à différentes préparations et les formes d'utilisation des plantes.

À côté des pôles professionnels, le Chant des Cailles comporte 2 pôles citoyens :

- Le pôle du jardin collectif qui accueille une septantaine de jardiniers.
- Le pôle du « Quartier Durable » du Logis Floréal regroupe des habitants qui animent le quartier par des activités dans les espaces collectifs du quartier.

Plusieurs éléments peuvent être mis en exergue par rapport au montage de ce projet :

1. Le bénévolat est indispensable à la viabilité des projets de production pour garantir un revenu acceptable pour les maraichers et les éleveurs.
2. Vu la taille modeste des exploitations, il convient de ne pas dépasser des seuils de norme réglementaires qui imposeraient un équipement et le respect de conditions de productions.
3. La multiplicité des activités est importante pour toucher les intérêts d'un plus grand nombre et pour répondre aux besoins de différents types de consommateurs.

<http://www.chantdescailles.be/>

Contact : info@chantdescailles.be



La Ferme du Chant des Cailles. Photo : La Ferme du Chant des Cailles

FERMES PÉRIURBAINES

Les fermes périurbaines situées à la frange du bâti sont généralement incluses dans le concept d'agriculture urbaine.

En Wallonie, il existe de nombreuses exploitations périurbaines situées plus ou moins intégrées dans le tissu bâti. Il existe diverses initiatives de recensement qui ne sont toutefois pas exhaustives ni centrées spécifiquement sur l'agriculture périurbaine.

L'APAQ-W (Agence Wallonne pour une alimentation de qualité) a mis en place plusieurs sites web, tels que « [C'est produit près de chez vous !](#) » pour les particuliers ou « [Leclilocal](#) » pour les collectivités, qui permettent d'identifier les producteurs locaux en fonction des produits qu'ils proposent.

L'ASBL « [Accueil Champêtre en Wallonie](#) » aide les agriculteurs et ruraux qui proposent des activités de diversification d'accueil et de tourisme à la ferme.

D'autres initiatives telles que la [Ceinture aliment-terre liégeoise](#) vont quant à eux vers une démarche de promotion d'un système alimentaire durable. Leur objectif est d'augmenter la production d'aliments de qualité et accessibles, produits et consommés localement autour de Liège.

Cette dynamique a été lancée également à Charleroi en 2017 avec la [Ceinture alimentaire de Charleroi Métropole](#) dont le premier objectif est de favoriser la collaboration et d'optimiser la logistique.



Ferme de Froidmont Rixensart. Photo : CREAT

En [périphérie de Bruxelles](#), plusieurs projets sont répertoriés par le portail Bruxellois de l'alimentation durable GoodFood.brussels dont un des objectifs est d'encourager et de « fédérer les nombreuses initiatives de terrain, existantes et à venir, de la fourche à la fourchette » (GoodFood.brussels). Quelques exemples sont décrits ci-dessous.

VERT D'IRIS INTERNATIONAL

(Anderlecht)

Vert d'Iris Internationale est une coopérative à responsabilité limitée et à finalité sociale située à dans la commune Bruxelloise d'Anderlecht à la limite avec la Région Flamande. Cette exploitation pratique une agriculture éco-intensive sur un total de 127 ares.

La production est écoluée en vente directe ou via la vente à des restaurants. La coopérative développe un projet pilote en aquaponie (association d'élevage de poissons et culture de plantes) et dispense une formation en horticulture. Elle propose également des bacs de culture et participe ainsi à des projets de végétalisation à Bruxelles.

 <http://www.vertiris.net/>

LE PROJET BORENBRUXSELPAYSANS

(Anderlecht)

Ce projet vise à l'approvisionnement des Bruxellois en circuit court de produits fermiers de qualité et respectueux l'environnement. Une des initiatives du projet est la mise en place à Neerpede (Anderlecht) d'un espace test agricole pour l'accompagnement de jeunes maraichers désireux de se lancer. Bien qu'il s'agisse principalement de promouvoir l'alimentation durable, saine et de proximité,

Le projet invite les habitants du quartier et tous les Bruxellois à fréquenter le lieu et à participer aux activités. Le projet est soutenu pour le programme FEDER 2014-2020 (Fonds Européen de Développement Régional), le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ainsi que Innoviris (Institut Bruxellois pour la Recherche et l'Innovation).

 <http://www.goodfood.brussels/fr/contributions/boerenbruxsel-paysans>

FERME DE FROIDMONT INSERTION ASBL Un centre d'insertion socioprofessionnelle à Rixensart

La ferme est un centre d'insertion socioprofessionnelle agréé qui offre une formation en maraichage et en Horeca. Elle fonctionne grâce à 55 % de contributions propres et 45 % de subsides provenant du Forem pour son rôle d'insertion socioprofessionnelle.

Cette part d'autofinancement (un des plus importants de Wallonie pour un centre d'insertion socioprofessionnelle) est atteint grâce à un modèle économique visant la transformation des produits et leur valorisation notamment à travers un restaurant à la ferme. Ces activités permettent une formation et l'emploi de stagiaire.

<http://www.froidmontinsertion.be/>

Contact : Thierry de Stexhe, info@froidmontinsertion.be



Ferme de Froidmont Rixensart. Photo : CREAT

PRODUCTION HORS-SOL

PERMAFUNGI

(Bruxelles)

PermaFungi produit des pleurotes sur le marc de café collecté à Bruxelles. Depuis 2014, l'entreprise est située dans les caves de Tour et Taxi. En 2017, elle revalorise le « champost » pour cultiver des chicons. Il s'agit d'un modèle circulaire de valorisation de déchets par de la production.

SMARTMUSH

(Walhain)

SmartMush est une champignonnière éco-pédagogique installée à Walhain. En plus de leur production de champignons (pleurotes gris, shiitakes, et sur commande pleurotes jaunes et roses, nameko), l'entreprise propose des kits de culture pour faire pousser ces champignons à domicile. SmartMush des activités éducatives (ex : ateliers de fabrications de Kits, introduction au monde des champignons) pour les écoles et les entreprises.

FUNGI-UP

(Modave)

Tout comme PermaFungi, Fungi-up est un projet d'agriculture urbaine dans la région de Liège qui consiste à récupérer le marc de café de l'Horeca et du secteur tertiaire pour cultiver des pleurotes. L'entreprise commercialise un kit permettant aux particuliers de cultiver ses propres champignons. L'entreprise à le projet de recycler un container transportable qui permettra de produire les champignons et de les livrer.



SmartMush Photo : Fabrice Dor

LES CHAMPIGNONS DE BRUXELLES (Anderlecht)

La coopérative des champignons de Bruxelles produit des champignons exotiques (shieteke, maiteke et nametje) à partir des drêches de bière. Cette méthode de production permet de valoriser le résidu de brassage de l'orge issue de la fabrication de la bière. C'est résidu sont disponibles en grande quantité dans les différentes brasseries de la capitale. Aujourd'hui, les champignons sont cultivés dans une champignonnière de 750 m² dans les caves de Cureghem à Anderlecht. Le projet allie une dimension pédagogique en proposant la visite de la ferme souterraine.

FERME URBAINE SUR TOIT FERME ABATTOIR (Bruxelles)

Une ferme urbaine est en développement sur le toit du marché couvert d'Anderlecht. BIG (Building Integrated Greenhouse) scrl, est l'entreprise qui développe et gère la ferme. Une culture sur substrat s'opère depuis 2016 sur 1800 m². En 2017 il est prévu d'installer, sur une surface équivalente, des serres en aquaponie. Ces dernières permettront l'élevage de poissons et la culture de légumes durant toute l'année. L'entreprise entretient des liens avec un restaurant social local.

PRODUCTION D'INSECTES LITTLE FOOD (Bruxelles)

Little Food est une entreprise d'élevage et de transformation de grillons. Elle s'est lancée en 2013 et la commercialisation a débuté en 2016. Il est possible de visiter la ferme urbaine ainsi que de réaliser une dégustation et un cours de cuisine.

FOCUS

« LA POUSSE QUI POUSSE » Pépinière durable St. Gilloise

La pépinière « la Pousse qui Pousse » est née au sein du projet « Potagers de balcons », impulsé par l'association « Le Début des Haricots » dans le cadre du contrat de quartier durable « Bosnie » à Saint-Gilles. Le projet « Potagers de balcons » veut apporter au périmètre une amélioration du cadre de vie en peuplant de végétaux des espaces disponibles, entre autre, les balcons, les terrasses et les toitures.

La pépinière a été créée avec l'appui du dispositif régional des contrats de quartiers durables. La subvention a permis l'engagement de 1,5 ETP. Trois ans après, la pépinière est financièrement autonome fonctionnant sans subsides publics.

La pépinière a été construite sur un espace appartenant à la régie d'une société de logements sociaux, un terrain laissé à l'abandon. Sa création a permis une dynamique nouvelle au sein du quartier. La fréquentation de la pépinière a par exemple induit une plus grande mixité sociale dans le quartier.

La commercialisation s'inscrit dans une logique de circuit court et de prix les plus justes et les plus accessibles. En 2016, 18.000 plantes ont été produites pour 2.200 clients.

Par ailleurs, les habitants du quartier sont impliqués dans son fonctionnement. Le site web est visité par 10.000 visiteurs chaque mois.

En plus de son activité, l'espace de la pépinière accueille des animations de l'ASBL Gratte afin de favoriser la rencontre entre jeunes valides et jeunes handicapés mentaux à travers le jardinage.

Pourquoi ce succès ?

Grâce à la présence d'une grande diversité de plantes au cœur de la ville, ce qui permet aux habitants de se fournir localement mais grâce aussi à son côté humain et dynamique qui inclut la formation de bénévoles.

<http://www.lapoussequipousse.be>

Contact : Lionel Boyer, lionel@haricots.org



Photo : La Pousse qui pousse

PROJETS SANS FINALITÉ LUCRATIVE

PROJETS EN PLEINE TERRE

FERME URBAINE LA PRAIRIE

(Dottignies dans la commune de Mouscron)

La Ferme Urbaine d'Animation est reconnue comme École de Devoirs, Centre de Vacances et Centre extrascolaire. Elle a été fondée en 1984 par la volonté des habitants du quartier. La ferme propose durant toute l'année, des animations pour les enfants des quartiers et des villages environnants.

 <http://ferme-urbaine.be/>

POULES URBAINES

(Etterbeek)

La Commune d'Etterbeek permet à ses habitants d'adopter des poules pour valoriser leurs déchets alimentaires et les sensibiliser au gaspillage alimentaire tout en permettant de bénéficier des œufs.

 <http://www.etterbeek.be/nos-services/developpement-durable>

VERGER URBAIN ET PÉDAGOGIQUE

(Ixelles)

Un verger urbain productif et démonstratif a été réalisé Avenue d'Italie à Ixelles par des citoyens, le restaurant Refresh en collaboration avec la commune d'Ixelles.

 <http://www.goodfood.brussels/fr/contributions>

PROJETS HORS-SOL

LE MONT DES HERBES

(Bruxelles)

Né en 2012, son le nom de « Potage toi », le projet débute par un premier jardin expérimental sur la terrasse de la Bibliothèque Royale de Belgique. Aujourd'hui le projet s'est spécialisé dans la culture d'herbes aromatiques avec plus de 150 plants différents.

D'autres dynamiques sont initiées ailleurs dans Bruxelles ayant pour but la valorisation des espaces plats et inutilisés (toits, terrasses, balcons ou autre) par la création de potagers écologiques hors-sol.

 <http://www.potage-toit.be/>

URBAN ARTFARM

(Bruxelles)

L'Urban ArtFarm est une station expérimentale d'agriculture urbaine cherchant à analyser les atouts et faiblesses de la culture sur les toits. Sont investigués notamment les points relatifs à l'énergie, la gestion de l'eau, du sol et l'investissement financier nécessaire.

 <http://urbanfarmcompany.be/>

BeeOdiversity

(Belgique)

BeeOdiversity développe des projets et apporte une expertise concernant la biodiversité à travers la préservation des pollinisateurs. L'entreprise offre différents services allant de la conception d'un projet environnemental afin de favoriser la biodiversité à l'installation de ruches dans une commune (écoles, administration, etc.) ou sur le site d'une société (par exemple sur les toitures plates). Les pots de miel récoltés peuvent être munis du logo de la société ou de la commune dans un objectif de communications de leur action et impact en faveurs de l'environnement.

 <http://www.beeodiversity.com/fr/>



Incrovables Comestibles de Louvain-la-Neuve. Photo : CREAT

INCROYABLES COMESTIBLES Végétaliser l'espace public de manière productive. Exemple de la dynamique mise en place à Tournai

« Les Incroyables Comestibles », est un mouvement mondial de végétalisation productive de l'espace public par des citoyens qui a débuté en 2008 en Angleterre. Depuis 2013, le collectif en place à Tournai est passé de trois bacs à plus de vingt-cinq, ainsi qu'à la mise en place de potagers collectifs et de vergers. Le mouvement compte un noyau dur d'une trentaine de personnes, une centaine de bénévoles ponctuels et de très nombreux observateurs réguliers. En quatre ans, il a permis de faire exploser les échanges de conseils, d'outils, de semences...mais aussi de faire revivre des lieux privés ou publics.

Initiateur de cette dynamique, Tony Roupin, récemment promu coordinateur adjoint du mouvement des Incroyables Comestibles au niveau national, est comme il se qualifie lui-même un « Impulseur jardinier bénévole ».

Son objectif est de susciter des dynamiques d'agriculture urbaine à Tournai et environs là où surgit une opportunité allant à la rencontre des acteurs institutionnels locaux et autres pour mettre en place des conventions de partenariat et chartes pour baliser les actions.

L'idée est de permettre une appropriation de l'espace du quartier et un apprentissage de la gestion autonome d'un coin de terre, que ce soit au moyen d'un bac à partager où chacun peut venir se servir, ou dans un potager collectif à l'usage des personnes qui les cultivent...

Les projets font boule de neige et s'étendent ailleurs que à Tournai (Mouscron, Enghien...). Des collaborations viennent enrichir les projets : artistes intervenants dans l'espace public, associations de jeunes et autres, donnerie, écoles.

Face à la difficulté d'avoir accès à l'espace public, des lieux clos privés ou semi-privés sont recherchés pour intervenir : jardin d'une maison de repos, d'un immeuble, terrain privé à l'abandon...

Par ailleurs, observant la difficulté d'entretenir dans la durée les bacs à partager, le mouvement est passé aux vergers : septante pommiers et poiriers accessibles à la cueillette ont été plantés dans les villages, aux abords d'une brasserie, dans un zoning...

La dynamique est désormais soutenue par le Conseil de développement de la Wallonie picarde chargé de la question de l'environnement avec notamment le projet « 350.000 arbres en Wapi ». Les initiatives sont cartographiées sur le site web « [un arbre pour la wapi](#) ».

En plus des subsides publics d'autres modes de financement sont recherchés, allant du crowdfunding à la vente de biscuits...

Quels sont les publics ou plutôt les acteurs de ces initiatives ?

Les trois quarts habitent des maisons sans jardin et sont heureux d'avoir quelque chose à cultiver. Le dernier quart vise avant tout la convivialité, le lien social... cette dimension représente 50 % du succès !

<https://incredibleediblebelgium.wordpress.com>

Contact : Tony Roupin, tonyroupin@hotmail.com



Photo : Augustin Rommelaere

ACCOMPAGNEMENT DE PROJETS

GREEN SURF

(Gembloux)

La spin off Green Surf a été créée à partir d'un pôle de recherche de Gembloux Agro-Bio Tech. Son objectif est de professionnaliser et viabiliser à long terme le mouvement pour l'agriculture urbaine. Elle propose de conseiller et d'accompagner des projets d'agriculture urbaine pour un public varié (promoteurs immobiliers, construction, service public, Horeca, etc.) en recherchant les solutions techniques les plus adaptées en fonction des objectifs, du contexte et du porteur de projet.

<http://www.green-surf.com/construction.html>

INCREDIBLE COMPANY

(Louvain-la-Neuve)

IncrEdible Company propose aux entreprises de mettre en place des potagers, un vergers, des ruches voire même du petit élevage ou de l'éco-pâturage. L'entreprise propose un accompagnement tout au long du projet.

<http://www.incrediblecompany.bio/>

LE DÉBUT DES HARICOTS

(Bruxelles)

L'association fait de l'accompagnement de projets en agriculture urbaine, en visant l'autonomie de ceux-ci notamment à travers une dimension de démocratie participative (prise de responsabilité, répartition des tâches, etc.).

<http://www.haricots.org/>

FOCUS

« AROMATISEZ-VOUS » ASBL Valorisation productive d'espace à Bruxelles ou en Wallonie

À travers ses projets, Aromatisez-Vous ASBL tente de (re)valoriser les espaces verts ou artificialisés, qu'ils soient publics ou privés, par des aménagements paysagers « gourmands » à haute valeur écologique.

Ce projet est parti de l'idée des Incroyables comestibles et d'une volonté de réappropriation d'espaces délaissés au profit d'une émergence végétale quelle qu'elle soit.

L'objectif est la production d'aliments mais aussi la recherche d'un couvert végétal mellifère et propice à la biodiversité. L'association propose aux communes de leur soumettre des espaces où se posent des difficultés de gestion. Ils viennent ensuite sur le terrain pour enclencher une dynamique via l'organisation d'ateliers qui permettent de rassembler un groupe dans un premier temps, et ensuite via la recherche et la mise en place de personnes référentes.

<http://www.aromatisezvous.com>

Une expérience pilote de permis de végétaliser a été menée avec la commune de Forest, mais a montré certaines limites. L'enclenchement freine les habitants dans leur spontanéité et la responsabilité de l'espace concerné les effrayent.

Les initiatives impulsées et soutenues par l'ASBL sont par exemple un potager sur les toits, des bacs de culture dans l'espace public, dans des espaces où ils seront pris en charge comme une école, un jardin de comestibles dans un espace de coworking, l'aménagement provisoire d'un espace en attente d'affectation.

Contact : Guillaume Culot, aromatisezvous@gmail.com



Photo : Aromatisez-vous

GROUPEONE

Groupe One ASBL est spécialisée dans la sensibilisation, la formation et l'accompagnement à la création d'entreprise en respect au développement durable. L'ASBL porte de nombreux projets innovants en matière d'agriculture urbaine.

Selon Jérôme Vériter, Responsable de Groupe One Wallonie le phénomène étant récent, il n'y a pas suffisamment de recul sur les différents types d'agriculture et leurs modèles économiques. Néanmoins, pour assurer la pérennité des projets de ce mouvement, il faut des gens formés au maraîchage et tenir compte du coût de mise en œuvre mais aussi d'entretien et de maintenance.

Les entrepreneurs qui souhaitent se lancer éprouvent des difficultés à trouver une infrastructure adaptée à leurs besoins.

 <http://www.groupeone.be>

Contact : Jérôme Vériter, jerome.veriter@groupeone.be

FORMATION

- **Formation continue en agriculture urbaine à Gembloux Agro-Bio Tech (Université de Liège)**

La formation s'étale sur quatorze semaines entre février et juin. Les cours se donnent en soirée (trois heures/soirée deux jours/semaine) et le samedi (trois heures/samedi). La formation est agréée dans le cadre d'obligation de formation permanente des architectes.

- **Formation longue à l'agriculture urbaine par TETRA ASBL**

La formation est soutenue par l'IBGE et fait partie de la stratégie régionale GoodFood. Elle s'étale sur douze jours durant les week-ends entre avril et septembre.

Par exemple, dans le cas d'un développement d'agriculture sur toiture, il est nécessaire de prévoir l'accès en toiture, à l'eau, à l'entreposage de l'outillage, à la transformation, à l'acheminement de la production, etc.

Afin de garantir la pérennité des initiatives, il faut d'abord pouvoir identifier des porteurs de projets qui puissent s'investir dès le départ du processus.

- **L'école d'été de l'agriculture urbaine et alimentation durable**

Initiée par le Laboratoire d'écologie du paysage et systèmes de production végétale de l'Université Libre de Bruxelles, l'École d'été de l'agriculture urbaine et de l'alimentation durable à Bruxelles est portée par un consortium de citoyens et d'associations. La seconde édition s'est tenue du 13 juillet au samedi 15 juillet, sur le campus de La Plaine, à l'ULB.



L'AGRICULTURE URBAINE

Éléments juridiques sur l'occupation du sol

La question abordée dans cette fiche est celle de la pérennité juridique de l'agriculture en milieu urbain.

Comment protéger et réglementer l'occupation agricole d'une parcelle urbaine? Comment capter le foncier ?

Autant de questions régulièrement posées tant par les associations de terrain que par les développeurs.

Les initiatives ne manquent pas. Les différents outils abordés ci-après ne constituent pas une liste exhaustive et ne se substituent pas à des conseils juridiques avisés.



Photo : CREAT

CONCESSION ET AUTORISATIONS DOMANIALES

La concession ou les autorisations domaniales permettent d'encadrer l'usage de l'espace public. Dans le cas d'une concession, il y a un accord bilatéral encadré par un contrat. Dans le cas d'une autorisation, il s'agit d'un accord unilatéral qui n'est pas nécessairement défini par un contrat.

Dans les deux cas, il s'agit d'un « acte administratif qui concède un droit d'usage du domaine public à un usager déterminé et exclusif (...) et de manière durable mais de façon précaire et révocable, à faire usage spécial du domaine public, c'est-à-dire soit à occuper à titre exclusif une parcelle délimitée du domaine public, soit à utiliser le domaine public à des fins auxquelles il n'est pas immédiatement destiné » (Ponchaut, 2010).

Autrement dit, le droit d'usage de l'espace public ne peut être concédé sans une autorisation préalable de l'autorité publique qui vise une personne déterminée.

L'autorisation par rapport à la concession se caractérise par son aspect plus précaire étant donné que le pouvoir public peut y mettre fin sans indemnité et sans préavis. Le caractère contractuel de la concession, permet par ailleurs de bénéficier d'un réel droit de nature civile à l'égard du concédant (Ponchaut, 2010). La conclusion d'une concession domaniale appartient à chaque gestionnaire, chacun en ce qui concerne son domaine public respectif. Pour le domaine public communal, cette compétence revient au conseil communal.

Concernant les autorisations domaniales, il en existe deux types qui sont fonction de l'emprise de l'occupation sur le domaine public :

- Le permis de stationnement, autorise une « occupation privative superficielle du domaine, sans emprise dans le sol ou n'y pénétrant pas profondément, ou peu durable » (Lagasse, 2002).

Il n'y a « par conséquent aucune atteinte à la conservation même du domaine public. (...) Il s'en suit que l'autorité compétente en la matière est le bourgmestre et ce quelle que soit l'autorité gestionnaire du domaine public concerné. Concrètement, le bourgmestre appréciera dans quelle mesure l'autorisation sollicitée est de nature à gêner la circulation sur la voie publique et pourra éventuellement assortir son autorisation de certaines conditions relatives à l'ordre public. Ces conditions, comme l'ensemble de l'acte, devront être correctement et formellement motivées » (Ponchaut, 2010)

- La permission de voirie autorise quant à elle « une emprise partielle sur le domaine ou son occupation permanente et donc une modification importante de son assiette, une certaine atteinte à sa substance » (Lagasse, 2002). « L'objet de la permission de voirie, à l'inverse de celui du permis de stationnement, est susceptible de porter atteinte à la conservation du domaine public. Par conséquent, son octroi ou son refus incombera à l'autorité gestionnaire du domaine en question, chacune pour son domaine respectif (...). Pour le domaine public géré par les municipalités, l'organe compétent en la matière est le collège communal » (Ponchaut, 2010).



Photo : CREAT

Utilité pour l'agriculture urbaine

Un exemple d'autorisation domaniale utile en agriculture urbaine est le [permis de végétaliser](#). La notion de permis de végétaliser est relativement récente et d'initiative communale. Ce type de permis intervient lorsqu'une autorité publique veut mettre à disposition de particuliers certaines de ses parcelles ou espaces publics dans le but d'y développer et d'y entretenir la végétalisation.

En règle générale, le permis de végétaliser est assorti de contraintes et d'obligations en matières d'entretien et de gestion. Il semble que l'origine de cette idée provient de la ville de Paris qui délivre ce type de permis depuis 2015. Depuis, de nombreuses communes en France et en Belgique ont emboité le pas (ex: Ottignies-Louvain-la-Neuve, Liège) ou sont en passe de le faire (ex :Charleroi, Tournai).

AVANTAGES : • Encadre l'occupation de l'espace public
INCONVÉNIENTS : • Occupation précaire qui peut être révoquée sans préavis ni indemnités

Exemple

- À Ottignies-Louvain-la-Neuve, le permis de végétaliser prend la forme de « l'adoption d'un espace vert ». Photo : CREAT
- La Ferme de Froidmont Insertion a recours à une [concession domaniale](#) avec la ville de Rixensart dans le cadre de certaines de ses surfaces maraîchères. Ce type d'outils encadrant l'usage du domaine public peuvent être tant utile à des projets lucratifs ou à un projet non lucratif tel que la « végétalisation » productive de l'espace public ou à des potagers collectifs.

LE COMMODAT

Le commodat est également appelé « prêt d'usage ». Le propriétaire d'un immeuble ou d'un terrain peut mettre gratuitement son bien à disposition d'un exploitant et donc lui en conférer l'usage pour un temps déterminé. Dans la mesure où ce prêt est gratuit et constitue un service rendu, on parlera d'un contrat de prêt à usage ou commodat, spécialement organisé par les articles 1875 à 1891 de notre Code Civil (Notaire.be, 2017).

Le commodat diffère du bail par l'absence de loyer. Ce critère de gratuité est donc essentiel. À défaut, le juge peut requalifier un contrat de commodat en bail et de ce fait le soumettre à législation relative qui est plus favorable au locataire. Il diffère également de l'usufruit car la mise à disposition est personnelle et que le titulaire du droit ne peut le transférer. Le contrat de commodat peut être oral ou écrit.

Toutefois, il est préférable de privilégier l'écrit pour baliser la durée et l'état du bien en cas de litige. Soit le commodat prévoit un délai. En ce cas, à la fin de ce délai, aucune démarche particulière n'est à faire pour en marquer la fin.

Soit, le commodat ne donne aucune indication sur une date de fin de contrat. Sans démarche contraire d'une des parties, le contrat est reconduit de manière tacite. Un préavis de six mois est généralement admis pour clôturer le commodat. L'ASBL Terre en vue propose un exemple de contrat de commodat sur [son site internet](#).

Utilité pour l'agriculture urbaine

Tout comme la concession domaniale, ce type de contrat peut être tant utile à des projets lucratifs ou à un projet non lucratif tel que la « végétalisation » productive de l'espace public ou à des potagers collectifs. Par ailleurs il permet de limiter la liberté de culture et d'y [imposer par exemple des clauses environnementales](#).

Exemple

La Ferme de Froidmont Insertion a recours au commodat dans le cadre de certaines de ses surfaces maraîchères, par exemple avec l'Eglise Protestante de Rixensart.



Surface maraîchère dans le jardin de L'Eglise protestante de Rixensart. Photo : Anne Molinghen

OCCUPATION À TITRE PRÉCAIRE

« Une convention d'occupation précaire permet de déroger aux règles établies dans le cadre du contrat de bail. Toutefois, le recours à ce type de convention doit se faire pour un motif bien particulier qui justifie la nécessité pour le pouvoir public de disposer du terrain à tout moment. » (Ponchaut, 2012).

Un contrat d'occupation à titre précaire doit donc se justifier par différents éléments :

- La volonté réelle de devoir disposer du bien à tout moment
- La modicité de la somme demandée

Si ces éléments ne sont pas respectés, le juge peut requalifier la convention à titre précaire en bail et y appliquer les règles relatives. Les conventions d'occupation précaire ne sont soumises à aucune formalité particulière.

Il s'agit donc d'une convention consensuelle basée sur le simple accord de volonté des parties.

Utilité pour l'agriculture urbaine

Ce type de convention peut être utile à projet lucratif ou à un projet non lucratif tel que la « végétalisation » productive de l'espace public ou des potagers collectifs. Par ailleurs il permet de limiter la liberté de culture et d'y imposer par exemple des clauses environnementales.

Exemple

La Ferme du Chant des Cailles à Watermael-Boitsfort dispose d'un terrain de 2,7 hectares occupé par du maraîchage, une chèvrerie et la plantation d'herbes médicinales. Les initiateurs bénéficient d'une occupation à titre précaire pour permettre au Logis Floréal, propriétaire du terrain, de pouvoir disposer à tout moment des lieux pour y développer du logement.



La Ferme du Chant des Cailles. Photo : La Ferme du Chant des Cailles

| |
|--|
| AVANTAGES : • Facilité de reconversion du site |
| INCONVÉNIENTS : • Durée limitée de l'occupation • Aucune protection juridique |

LE BAIL À FERME

Le bail à ferme intervient dès qu'il y a mise à disposition d'une terre agricole par un propriétaire à un agriculteur contre paiement de loyers. Le bail peut être oral mais il est fortement conseillé de procéder à une authentification par acte notarié. Il est régi par la loi sur les baux à ferme (4 NOVEMBRE 1969. - CODE CIVIL. - LIVRE III_TITRE VIII_CHAPITRE II, Section 3 : Des règles particulières aux baux à ferme).

Le bail est défini comme « un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer » (C. civil, art. 1709). La législation a été modifiée à plusieurs reprises pour renforcer la protection du preneur de bail (l'agriculteur).

Dans le cas d'une passation de bail à ferme entre un organisme public et un agriculteur, cette législation impose notamment aux communes et aux établissements publics de procéder à l'adjudication de la location de leurs biens ruraux par voie de soumission, c'est-à-dire de procéder à un marché public.

L'agriculteur bien qu'ayant un devoir de gestion en « bon père » de famille est entièrement libre de la culture choisie. Le bail à ferme ne permet pas en théorie d'imposer de clauses environnementales.

Toutefois, la coopérative Terre-en-vue avec le Notaire Pierre-Yves Erneux tentent d'innover en appliquant dans les baux à fermes une servitude environnementale. Ce mécanisme existe déjà en France, au Canada et en Suisse. La servitude constitue un droit établi sur le bien d'un propriétaire au profit d'autre bien.

Dans l'exemple d'un terrain agricole, le « service » est rendu au(x) bénéficiaire(s) des terrains avoisinants. Les clauses dans la servitude peuvent par exemple inclure l'interdiction de pesticides ou encore le maintien d'un certain taux d'humus (Bailly). Ce type de mécanisme peut particulièrement être intéressant dans un cadre urbain ou périurbain à proximité des habitations.

La durée minimale du bail est de neuf ans reconduit automatiquement pour une durée de neuf ans, soit une durée totale de dix-huit ans minimum.

Cette loi étant impérative, les cocontractants ne peuvent y déroger même s'il y a un accord entre les deux. Dans le cas d'une résiliation du contrat, il faut appliquer un préavis de trois ans. D'autres part, l'agriculteur bénéficie du droit de préemption.

Suite à la VI^e réforme de l'Etat, les compétences liées au bail à ferme ont été régionalisées en 2013. Depuis lors une réflexion est en cours afin de réformer le bail. En effet, la loi est actuellement considérée trop contraignante pour les propriétaires et ne facilite pas non plus l'installation de jeunes agriculteurs et des propriétaires.

AVANTAGES : • Protection de l'activité agricole

INCONVÉNIENTS : • Durée minimale de neuf ans reconductible immédiatement, soit dix-huit ans • Préavis de trois ans

• Respect de la législation sur les marchés publics dans le cadre d'une passation entre un service public et un agriculteur

• Droit de préemption pour l'agriculteur • Pas de contrôle possible sur la nature des biens produits et la qualité des pratiques agricoles

EMPHYTÉOSE

Le bail emphytéotique ou emphytéose est un bail immobilier de **longue durée**. En Belgique, l'emphytéose est régie par la loi du 10 janvier 1824. Elle ne peut être choisie pour un terme excédant 99 ans ni inférieur à 27 ans.

L'emphytéose confère au preneur un droit réel sur la chose donnée à bail, à charge pour lui d'aménager le terrain et de payer un loyer modique appelé « canon ». Son montant peut être inférieur au revenu réel du bien, voire dérisoire. Il peut aussi être fixé en fonction du revenu annuel (Dekeyser, 2011).

Toutes les améliorations réalisées sur le bien bénéficient au bailleur en fin de bail sans que ce dernier ait à indemniser le locataire (appelé emphytéote).

Utilité pour l'agriculture urbaine

L'emphytéose doit se justifier et ne pas être un moyen d'éviter le bail sinon un juge peut requalifier le contrat en bail. Cela pourrait par exemple être le cas si **l'exploitation est plus accessoire** sur le terrain.

Le bail emphytéotique implique pour l'emphytéote **de ne pas diminuer la valeur du bien**. Concernant le cas d'une exploitation agricole cela permet de s'assurer une certaine protection de la terre.

Par ailleurs, tout comme l'exemple du bail à ferme, il est possible d'assortir le terrain d'une servitude environnementale.

AVANTAGES : • Baux de longue durée

INCONVÉNIENTS : • Pas prévu pour la location de terres

• Les améliorations réalisées sur le terrain reviendront aux propriétaires

• Insécurité juridique

BIBLIOGRAPHIE

Bailly O. (2015). *Terre-en-vue. Pour que la terre nourrisse.* Focales, revue publiée en supplément d'Alter Echos, novembre 2015.

Charles W. (2015) *B.A.-BA du bail à ferme.* Intervention dans le cadre de la journée d'information sur l'accès à la terre organisé par Natagora. 7 mars 2015. Consulté à <https://agriculture-natpro.be/2015/03/24/b-a-ba-du-bail-a-ferme/>

Code Civil (1969) LIVRE III - TITRE VIII - CHAPITRE II, Section 3 : *Des règles particulières aux baux à ferme.*

Dekeyser M. (2011). *Les atouts du droit d'emphytéose.* La Libre.be. Consulté à <http://www.lalibre.be/economie/libre-entreprise/les-atouts-du-droit-d-emphyteose-51b8d308e4b0de6db9c13a80>

Lagasse D. (2002). *Droit administratif spécial - Les domaines public et privé - La voirie,* P.U.B., 2002-03, p.117

Notaire.be (2017). *Le prêt d'un immeuble ou commodat.* Consulté à <https://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/vente-achat-generalites/pre-t-d-un-immeuble-ou-commodat>

Ponchaut A. (2012). *Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux,* UVCW, décembre 2012. Consulté à <http://www.uvcw.be/impressions/toPdf.cfm?urlToPdf=/articles/0,0,0,0,4510.htm>

Ponchaut A. (2010). *Le point sur les occupations privatives du domaine public,* UVCW, mai 2010. Consulté à <http://www.uvcw.be/articles/33,101,37,37,3341.htm>