

INVENTAIRE

DES PARCELLES AGRICOLES EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

2024



© ERU

Commanditaire



BRUXELLES ÉCONOMIE ET EMPLOI

Partie prenante



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Date de réalisation

2023-2024. Publication en septembre 2025

Mission réalisée dans le cadre de la Centrale d'Achat en Agriculture Urbaine à destination des Pouvoirs publics (CAAUP).

Auteurs



ERU - CENTRE D'ÉTUDES ET DE RECHERCHES URBAINES ASBL

Rue Guillaume Tell 57,
1060 Saint-Gilles
www.eru-urbanisme.be
BE 0415 674 593
Fortis BE23 2100 9631 5291
RPM Bruxelles

Contact :

Catherine De Zuttere - info@eru-urbanisme.be



TERRE-EN-VUE

Chaussée de Wavre 37,
5030 Gembloux
www.terre-en-vue.be

Contact :

Antoine Gérard - antoine@terre-en-vue.be

LEXIQUE

BE : Bruxelles Environnement

BEE : Bruxelles Economie et Emploi

NIMAculteur : agriculteur non-issu du monde agricole

PAC : Politique Agricole Commune

PRAS : Plan régional d'affectation du sol de la région de Bruxelles-Capitale

RBC : Région de Bruxelles-Capitale

Zones au PRAS :

ZAgr : Zone agricole

ZCF : Zone de chemin de fer

ZE : Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

ZH : Zone d'habitation

ZHPR : Zone d'habitation à prédominance résidentielle

ZHVB : Zone verte de haute valeur biologique

ZIU : Zone d'industrie urbaine

ZM : Zone de mixité

ZP : Zone de parc

ZPKR : Domaine Royal

ZSLPA : Zone de sports ou de loisirs en plein air

ZV : Zone verte du PRAS

TABLE DES MATIÈRES

6	OBJECTIFS ET OBJET DE LA MISSION
8	1. ÉTAT DES LIEUX DES PARCELLES DECLARÉES A LA PAC EN 2023
12	2. CARACTÉRISATION DES DISPARITIONS PAC ET DES PROJETS DES NIMACULTEURS BRUXELLOIS
13	2.1 Caractérisation des projets des NIMAculteurs
13	Projets concernés
15	Résultats des entretiens
16	Analyse et premiers apprentissages
17	2.2 Caractérisation des disparitions PAC
17	Etat des lieux
20	Résultats des entretiens et des analyses cartographiques
20	Point d'attention sur les disparitions PAC en raison du changement de vision dans l'usage des terres
22	Conclusion et recommandations
24	3. SCREENING DE LA ZAGR ET SCREENING LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
25	3.1 Présentation sommaire des résultats du Screening de la ZAgr
25	Screening de la ZAgr - Parcelles non bâties
27	3.2 Screening de la Région de Bruxelles-Capitale
27	Présentation sommaire de l'inventaire (visant des parcelles d'agriculture "supposée", hors PAC)
27	Répartition des surfaces des parcelles répertoriées, selon leur affectation au PRAS
28	Réalisation des cartographies de travail
30	ANNEXE



OBJECTIFS ET OBJET DE LA MISSION

L'objectif de la mission d'inventaire des parcelles agricoles en RBC confiée aux asbl ERU Urbanisme et Terre-en-Vue par Bruxelles Economie Emploi (BEE) et Bruxelles Environnement (BE), est de nourrir le travail de défense du foncier agricole, essentiellement dans le cadre de la modification du PRAS. La mission a donc pour but premier d'améliorer les connaissances de BEE-BE sur la situation existante en RBC, au niveau des parcelles agricoles. A ce jour, ces parcelles exploitées par un projet agricole sont inscrites au PRAS en zone agricole ou non ; tout comme elles peuvent être déclarées à la politique agricole commune (PAC) ou non. Cette situation génère de la confusion sur la situation existante dans son ensemble et nécessite un suivi, qui démarre avec cette mission.

La mission porte sur 4 champs d'investigation :

- Les parcelles déclarées au moins une fois à la PAC entre 2015 et 2022, mais qui ne le sont plus en 2023. Dénommées "Disparitions PAC" ci-après dans le rapport ;
- Les parcelles d'agriculture urbaine professionnelle et en pleine terre, qui n'ont jamais été déclarées à la PAC ; ces projets font principalement partie des projets émergents, portés par des exploitants non issus du monde agricole. Dénommées "NIMAculteurs" dans le rapport ;

Pour ces 2 catégories, un travail d'identification des caractéristiques et des enjeux pour ces parcelles a été réalisé, dans le cadre du maintien des activités agricoles qui s'y développent, selon leur affectation dans le PRAS actuel et lors du prochain PRAS.

En cours de mission, et selon le souhait du commanditaire, il fut également décidé de réaliser deux inventaires cartographiques supplémentaires.

- L'un répertorie les parcelles cadastrales situées en zone agricole au PRAS (ZAgr) et sur lesquelles il y aurait une activité agricole non reprise dans les déclarations PAC de 2023, non reprise dans les cartographies analysant les disparitions de la PAC entre 2015 et 2023 et non reprise dans la cartographie des producteurs de l'agriculture urbaine professionnelle de 2023. Dénommé "Screening de la ZAgr" dans le rapport ;
- L'autre répertorie les parcelles cadastrales situées en dehors des zones agricoles (ZAgr) sur l'ensemble de la RBC, en priorisant le pourtour de la Région, et sur lesquelles une activité agricole est supposée, bien que non reprise dans les déclarations PAC de 2023, non reprise dans les cartographies analysant les sorties des disparitions PAC et non reprise dans la cartographie des producteurs de l'agriculture urbaine professionnelle de 2023. Dénommé "Screening de la RBC" dans le rapport.

La mission s'est conclue par un volet de recommandations pour la préservation du foncier agricole dans le cadre de la réforme du PRAS¹.

1 Volet non publié

1. ÉTAT DES LIEUX DES PARCELLES DECLARÉES A LA PAC EN 2023



On recense en 2023 33 déclarants à la Politique Agricole Commune (PAC) en Région bruxelloise, déclarant un total de 129 parcelles agricoles correspondant à 215,6 ha (Figure 1).

Ces parcelles se répartissent dans 9 des 19 communes bruxelloises. La majeure partie se concentre à Anderlecht (124,14 ha), puis à Molenbeek Saint-Jean (33,1G ha).

Concernant la répartition de ces surfaces agricoles vis-à-vis de leur affectation au PRAS, 113,4 ha, soit 52,5%, sont aujourd'hui déclarés en Zone agricole. 102,2 ha sont donc aujourd'hui déclarés dans des zones ne garantissant par leur préservation sur le long terme (Figure 2).

Bruxelles Environnement ayant déjà réalisé un travail de recensement et d'analyse de ces parcelles en interne, dans le cadre de la construction de leur argumentaire de défense du foncier agricole, celles-ci n'ont pas fait l'objet d'une analyse dans le cadre de cette mission.

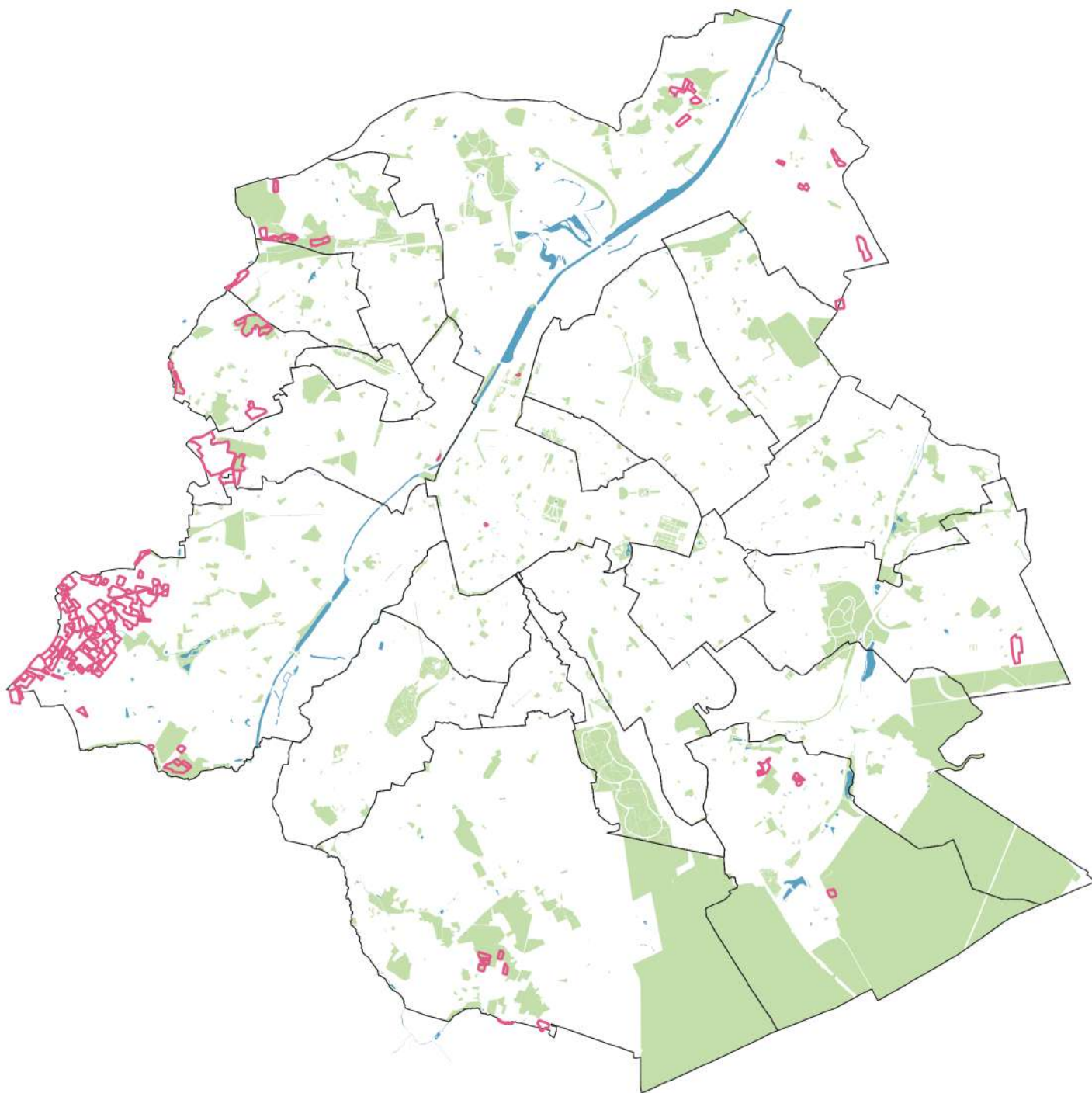


Figure 1. Parcelles déclarées à la Politique Agricole Commune pour l'année 2023

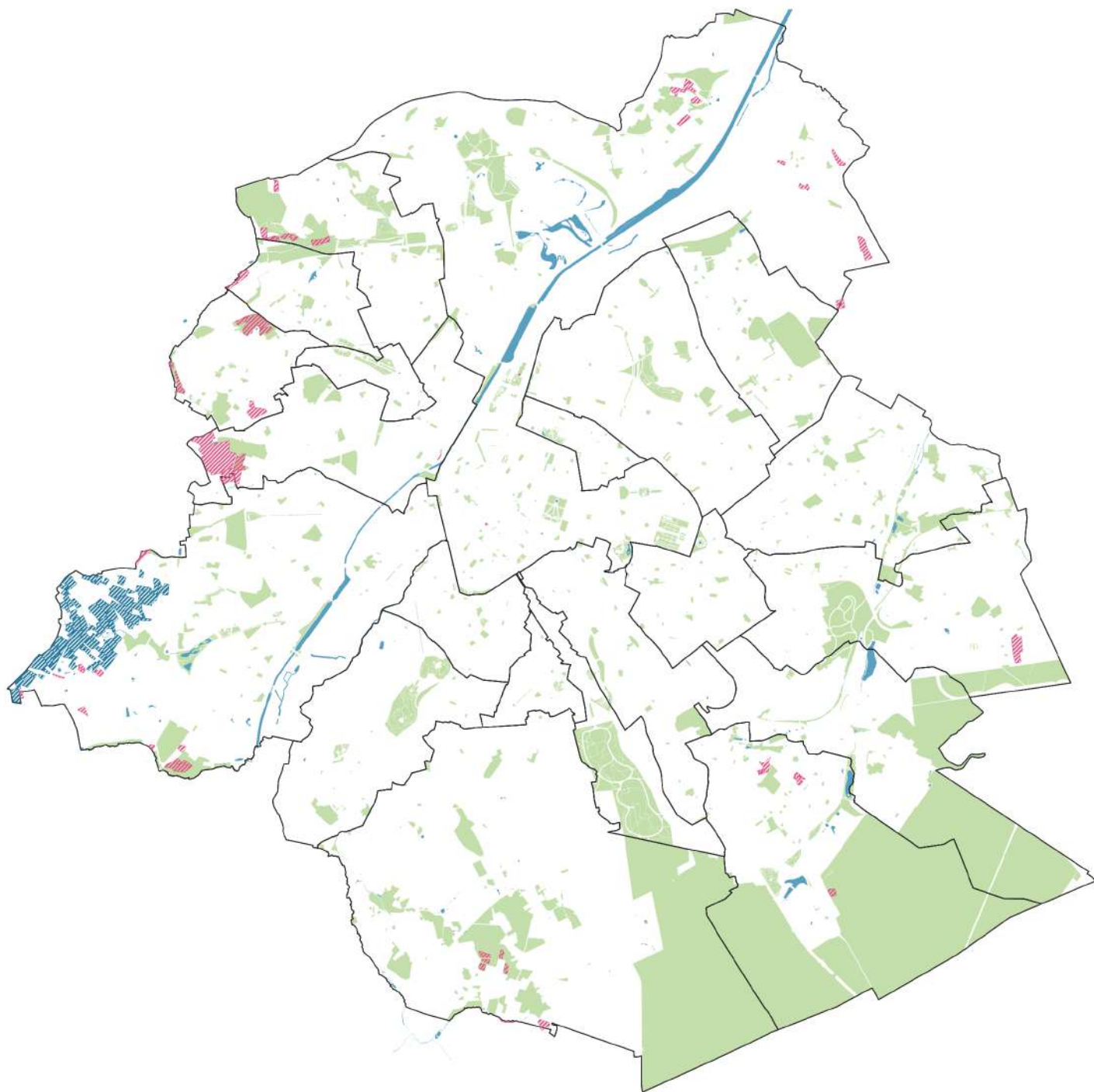


Figure 2. Répartition des parcelles déclarées à la PAC en 2023, selon leur affectation au PRAS.
Bleu = en ZAgr, Rose = Hors ZAgr.

2. CARACTÉRISATION DES DISPARITIONS PAC ET DES PROJETS DES NIMACULTEURS BRUXELLOIS



Afin de mener à bien cette caractérisation, une série d'entretiens ont été menés, par téléphone ou par échange de mail, avec les agriculteurs bruxellois. L'objectif principal de ces entretiens était de mieux comprendre :

- Pour les disparitions de la PAC : les raisons liées au retrait de leur(s) parcelle(s) de la PAC ;
- Pour les NIMAculteurs n'ayant jamais déclaré leurs activités à la PAC : Les raisons de cette non-déclaration ; Des informations supplémentaires ont également été recueillies au cours de ces entretiens, notamment :

→ Pour les disparitions PAC :

- L'état de la situation actuelle de cette parcelle ;
- Le type de propriétaire de cette parcelle : public ou privé
- Les éventuelles problématiques à énumérer en lien avec l'affectation au PRAS de cette parcelle agricole ;
- Les éventuelles problématiques à énumérer en lien avec la convention ou le contrat donnant accès à cette parcelle agricole ;
- Les opportunités futures pour le développement de l'agriculture sur cette parcelle, en lien avec la situation actuelle ;

→ Pour les parcelles des NIMAculteurs:

- Les éventuels risques futurs pour la pérennisation du projet, en lien avec le développement du territoire ;
- Les éventuelles problématiques à énumérer en lien avec l'affectation au PRAS de leur parcelle agricole ;
- Le type de convention ou de contrat leur donnant accès à la terre ;
- Les éventuelles problématiques à énumérer en lien avec cette convention ou ce contrat d'accès au foncier ;

L'ensemble des réponses collectées a été encodé comme attribut dans les carto-

graphies GIS respectives avant d'être sorti sous forme de planches récapitulatives (non publiées).

2.1 Caractérisation des projets des NIMAculteurs

Projets concernés

17 projets agricoles portés par des NIMAculteurs, de pleine terre et n'ayant pas déclaré leur activité à la PAC en 2023 étaient répertoriés dans la "Cartographie des producteurs de l'agriculture urbaine bruxelloise" au moment de débuter cette mission, et ont donc été concernés par notre étude. Il s'agit des projets Courtileke, Fruit-Time, Hierba Buena, Herbéa, Houblons de Bruxelles, Ile de garde (devenu « Les simples Jettoises »), les aromatiques de la Ferme du Chant des Cailles, la ferme urbaine de NOH, le Champ du Chaudron, les Garçons maraichers, les Moutons de Bruxelles, les Simples magiques de Bruxelles ma belle, Smala Farming, les projets Betteraves et InnRgreen de Vers d'Iris, la Ferme Nos Pilifs et le projet Bim Bam Bloem.

Ces 17 projets représentent une surface agricole de 7,6 hectares, et 59% de cette surface se situe actuellement en ZAgr.

Sur ces 17 projets, 4 n'ont pas donné suite à nos demandes d'entretiens. Il s'agit des projets Bim Bam Bloem, Courtileke, Hierba Buena et des Simples Magiques de Bruxelles ma Belle¹. L'ensemble des réponses récoltées a été encodé d'être exporté sous forme de planches récapitulatives (non publiées).

¹ Ces deux derniers projets occupent cependant les mêmes terres que le projet Smala Farming pour lequel nous avons pu obtenir des informations

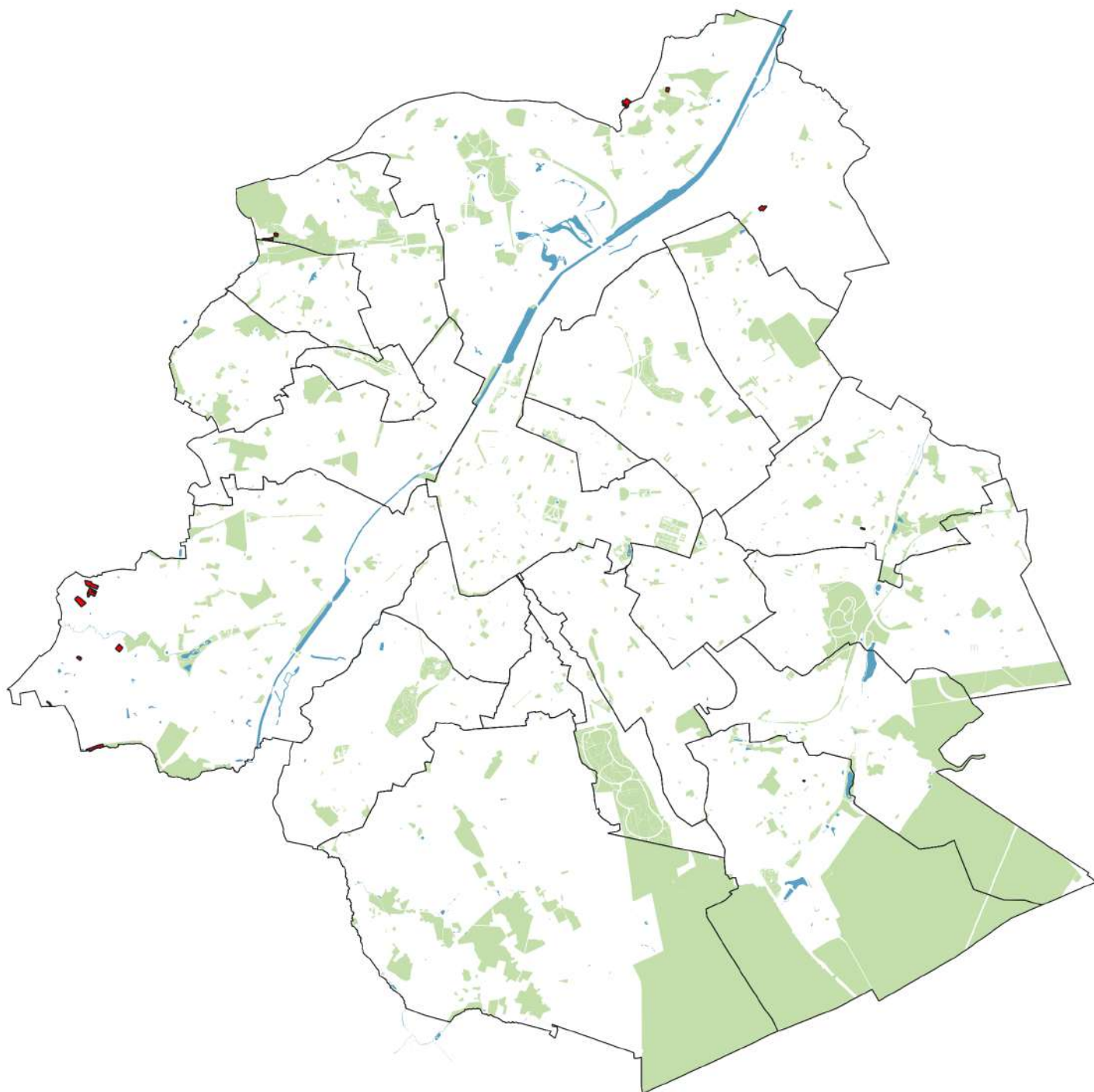


Figure 3. Répartition territoriale des NIMAculteurs n'ayant pas déclaré leurs activités à la PAC en 2023.

Résultats des entretiens

→ Problématiques énumérées en lien avec l'Affectation au PRAS - 13 répondants :

- 5 projets notent une ou plusieurs problématiques liées à l'affectation PRAS :
 - Interdiction de mettre en culture une partie de la parcelle (Ferme urbaine de NOH - ZHVB)
 - Impossibilité d'y construire des infrastructures nécessaires à leur activité (Houblons de Bruxelles - ZV, Ferme du Chaudron - ZAgr)
 - Restriction dans leur pratique agricole (Houblons de Bruxelles - ZP, Moutons de Bruxelles - ZV)
 - Manque de perspective de pérennisation quand le projet est en zone constructible (Courtileke en ZH²)
- Le Bercaïl et les maraîchers du Chant des Cailles n'ont pas été interviewés dans le cadre de cette mission car ceux-ci déclarent leurs parcelles à la PAC, mais les problématiques rencontrées par ces projets sont assez bien connues : danger pour la pérennisation du projet de maraîchage en raison de l'affectation en zone constructible ainsi que des pro-

blématiques liées à la régularisation des activités et des bâtiments d'exploitation du Bercaïl, en raison de la non-affectation agricole des parcelles occupées.

→ Concernant l'accès à la terre et les problématiques liées à leur contrat ou convention d'occupation - 13 répondants

- 3 commodats
- 1 propriétaire de son terrain
- 5 conventions d'occupation précaires
- 4 baux à ferme
- 4 projets notent des contraintes en lien avec leur contrat ou convention
 - Avenir incertain concernant les projets des propriétaires pour leur parcelle (Ferme urbaine de NOH et Ferme Nos Pilifs - convention d'occupation précaire avec un privé, Ferme Nos Pilifs) ;
 - Interdiction de culture (Houblon de Bruxelles - ZV - convention d'occupation précaire avec la commune de Jette, Ferme urbaine de NOH - ZHVB - convention d'occupation précaire avec un privé), les deux projets notent que l'affectation de leur terrain en est la raison, ce qui se répercute dans la convention ;
 - Obligation d'entretien spécifique, le projet note que l'affectation en zone

2 Projet non interviewé (cf ci-dessus), l'information est issue de l'accompagnement en agriculture urbaine.

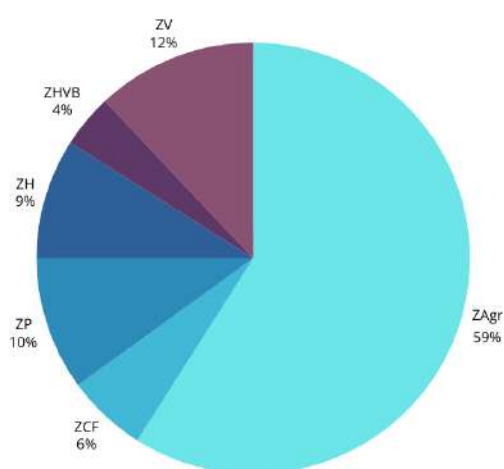


Figure 4. Répartition des surfaces de projet selon leur affectation au PRAS.

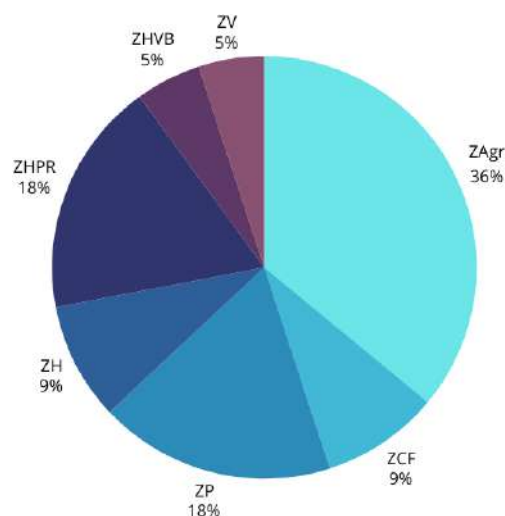


Figure 5. Répartition du nombre de projets agricoles selon leur affectation au PRAS.

verte en est la raison (Houblon de Bruxelles) ;

- Occupation sujette à une évaluation positive régulière (Ferme du chaudron -Propriétaire Bruxelles Environnement)

Précarité ressentie pour tous les projets sous convention d'occupation précaire. A titre d'exemple, le projet Courtileke, sous convention d'occupation précaire avec la SLRB, est aujourd'hui fortement fragilisé et devrait déménager sous peu.

→ Concernant la non-déclaration du projet à la PAC - 13 répondants

- Sensation d'un rapport coût/bénéfice faible, sans pour autant connaître les montants pouvant être perçus ;
- Manque d'information concernant les modalités pour faire une déclaration PAC ;
- Manque d'information concernant les montants potentiellement à percevoir ;
- Barrière de la langue, la déclaration à la PAC se faisant auprès de la région flamande ;
- Mauvaises informations concernant les conditions de la PAC. La majorité des projets pense ne pas y avoir droit en raison de la taille de leur parcelle alors que c'est le revenu minimum de l'agriculteur qui est le facteur décisif ;
- Subsidés régionaux venant partiellement remplacer la PAC en Région bruxelloise.

Analyse et premiers apprentissages

→ Concernant les problématiques liées à l'affectation au PRAS et les contrats fonciers

Certains projets éprouvent des difficultés liées à leur affectation au PRAS. Cette information se doit, cependant, d'être analysée en prenant en compte les informations concernant le propriétaire du terrain et le

contrat foncier donnant accès à la terre.

Ainsi, pour une même affectation au PRAS, on observe des restrictions différentes dépendant du contrat conclu avec le propriétaire. C'est le cas pour le projet Houblons de Bruxelles, restreint dans certaines de ses pratiques agricoles (commodat avec la Commune de Jette), contrairement aux projets des Garçons maraîchers et FleurAkker à proximité (établis tous deux sur des terres publiques régionales en gestion par BE).

Un peu plus loin, sur le territoire de la Commune de Ganshoren, vient également de s'installer un nouveau projet de maraîchage en zone verte (année d'installation 2024 - non-interviewé dans le cadre de cette mission) : le projet CSA Théo. Ce projet est installé sous bail à ferme, contrat empêchant le propriétaire de la mise en place de clauses concernant les pratiques agricoles (principe de liberté de culture inscrit dans la loi). Ce projet ne se verra donc pas imposer de restriction.

Le type de contrat foncier, ainsi que les intentions du propriétaire du terrain concerné semblent donc des composantes toutes aussi importantes que l'affectation au PRAS des parcelles agricoles dans la protection et le maintien des activités agricoles hors ZAgr, qui plus est en zone verte où des restrictions peuvent s'appliquer en raison d'enjeux de protection de la biodiversité. Les cas exposés ci-dessus montrent néanmoins que ces enjeux de protection ne sont pas traités de la même manière selon les propriétaires publics.

Une attention toute particulière devra donc être portée à la sécurisation des projets agricoles actuellement situés en zone verte. Les solutions suivantes s'offrent pour la préservation de ces activités - toutes deux cumulatives, l'objectif étant de soumettre tous porteurs de projet à des contraintes similaires :

(1) travailler à l'adaptation ou la modification de leur contrat d'occupation vers une forme contractuelle qui stabilise l'accès au foncier et autorise des clauses environnementales

ou/et (2) modifier l'affectation au PRAS de zone verte en zone agricole, ce qui pérennise les projets, tout en prévoyant (via prescription littérale ou surimpression) des conditions qui incitent à un mode de production compatible avec les qualités environnementales des terrains concernés. Pour cette deuxième solution, il sera également nécessaire de veiller dans la révision des prescriptions littérales à autoriser la construction de bâtiments annexes à l'activité agricole et de bien en définir les contours.

La non-mise en place de ces, ou de l'une de ces deux solutions est susceptible d'entraîner, sur le moyen terme, des difficultés dans la pérennisation des projets agricoles situés en zone verte.

Ceci étant dit, force est également de constater que peu de projets agricoles portés par des NIMAculteurs sont aujourd'hui recensés en zone verte et que la question principale à se poser, nous semble-t-il, est de savoir si certains terrains considérés comme stratégiques pour le développement de l'AU, situés en zone verte et non occupés par un projet agricole, sont susceptibles de changer d'affectation afin d'éviter la survenue des difficultés précédemment énumérées lors de l'installation des futurs projets.

→ Concernant les raisons des non-déclarations à la PAC

Sur cette question, les problématiques énumérées par les NIMAculteurs étaient déjà connues du secteur de l'accompagnement en agriculture urbaine.

Certaines modalités d'appui sont d'ailleurs en cours de mise en place à Bruxelles, notamment l'organisation de formations/séminaires devant aider les NIMAculteurs à comprendre le portail flamand permettant d'encoder leurs informations et de déclarer leurs activités à la PAC.

L'administration en charge de l'accompagnement de l'AU bruxelloise travaille également à la mise en œuvre d'une "ordonnance subsidie" afin d'améliorer le financement de l'AU bruxelloise, en place de la PAC.

2.2 Caractérisation des disparitions PAC

Etat des lieux

Au cours de ces 8 dernières années, les agriculteurs bruxellois ont cessé de déclarer un total de 60,4 ha de terres agricoles (Figure 6) : en grande partie à Anderlecht, mais aussi à Uccle, Woluwe-Saint-Lambert (Dames Blanches) et Neder-Over-Heembeek.

Cependant, un total de 19,7 ha de terres agricoles se sont également nouvellement vues déclarées à la PAC durant cette période (Figure 7). Ce faisant, les disparitions nettes des parcelles agricoles à la PAC, sur notre période d'étude, représentent 40,7 hectares.

Sur ces 60,4 hectares de disparition PAC, seuls 7,6 ont disparu au sein de la ZAgr alors que l'on note une apparition de 4,12 nouveaux hectares déclarés sur cette période dans cette même zone du PRAS. A première vue, la ZAgr semble donc bien jouer son rôle de préservation de l'activité agricole. 45% des terres précédemment déclarées à la PAC aujourd'hui disparues sont dans l'une des zones bâtissables du PRAS, tandis que 40% sont en zone d'espace vert.

Au-delà de la ZAgr, les données cartographiques montrent (figure 8) que les disparitions PAC ont majoritairement lieux au sein des zones vertes de la région (ZV, ZHVB et ZP), 40% pour 22 ha, ainsi que dans les zones d'habitation (ZH et ZHPR), 29% pour 15,6 ha.

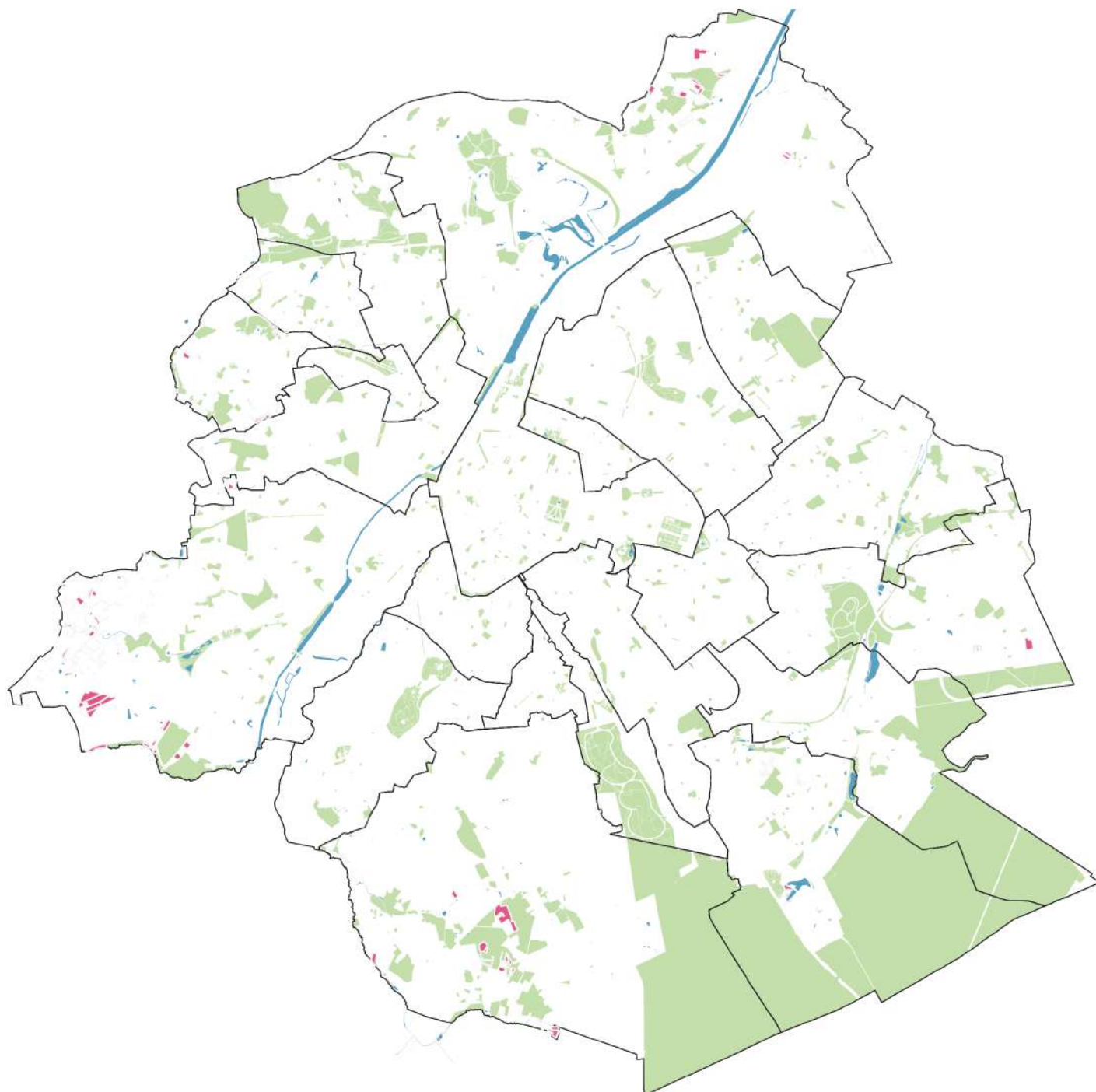


Figure 6. Parcelles ou morceaux de parcelle sorties des déclarations PAC entre 2015 et 2023 (Sans réapparition dans la PAC durant cette même période)



Figure 7. Parcelles ou morceaux de parcelles apparues dans les déclarations PAC, entre 2015 et 2023, et toujours déclarées en 2023.

Résultats des entretiens et des analyses cartographiques

Comme premier constat, notons qu'une certaine partie des disparitions à la PAC est due à la mise en oeuvre de distances de protection (bande de retrait pour l'épandage de produit phytosanitaire, protection des cours d'eau, etc.) ou à de légères modifications de la délimitation des parcelles lors de leur encodage par l'agriculteur ou encore en raison de l'avancée d'une zone boisée sur les parcelles. La figure 9 illustre ces cas de figure.

Au-delà de ce premier constat, les entretiens avec les agriculteurs ont fait émerger 4 grands cas de figure représentatifs des raisons de ces disparitions, 2 étant du ressort de l'agriculteur, 2 autres étant dû à une initiative du propriétaire :

- Fin de l'activité de l'agriculteur, suite à la fin de carrière de l'agriculteur (1 cas sur la période étudiée) ou au décès de l'agriculteur sans reprise directe d'activité (2 cas) pouvant mener à une situation temporaire où le terrain est en attente de repreneur ou non-déclaré durant l'année de transmission ;
- Parcelles qui sont toujours occupées et cultivées mais pour lesquelles l'agriculteur estime qu'il ne peut en retirer un bénéfice intéressant via une déclaration à la PAC - parcelles trop petites entraînant un rapport coût/bénéfice jugé défavorable ;
- Changement de vision de la part du propriétaire pour l'usage des terres suite à l'acquisition ou la prise en gestion des terres (par exemple, BE pour le Kauwberg et le plateau Engeland) ;
- Urbanisation dans le cas d'une parcelle constructible – c'est le cas pour Erasmus Nord, Hopital militaire, Googveld.

Point d'attention sur les disparitions PAC en raison du changement de vision dans l'usage des terres

Il ressort de nos entretiens qu'un certain nombre de disparitions, en zone agricole, surviennent lorsque l'agriculteur cultive d'autres terres à proximité, et que ces terres sont en zones constructibles au PRAS. La perte d'une parcelle proche pour des raisons d'urbanisation entraîne le retrait des déclarations PAC des parcelles à proximité. Il est supposé que l'agriculteur, dans certains cas, cesse la mise en culture de certaines parcelles lorsqu'un seuil critique, du point de vue de la superficie cultivable, n'est plus atteint. Par exemple, un agriculteur qui cultivait 4 parcelles pour un ensemble de 4 hectares voit 2 de ces parcelles urbanisées. Les deux parcelles restantes, équivalant à 1,5 hectares de terres, ne lui semblent plus intéressantes en raison de la distance à parcourir pour leur mise en culture.

Un processus similaire est également observé pour les disparitions de terres situées en zone verte.

Enfin, on remarque une série de disparitions pour des parcelles situées en zone agricole et en zone verte et qui pourraient potentiellement être réaffectées dans un futur proche. Nos entretiens font état de processus de holding : les propriétaires ne renouvellent pas les baux à ferme des agriculteurs occupant afin de laisser libres d'occupation certains terrains, dans l'attente de nouveaux projets immobiliers ou d'une nouvelle vision pour l'usage de ces terrains. Ce faisant, la valeur vénale de ces terres grimpe d'environ 20% par rapport à ce même terrain précédemment occupé via un bail à ferme. Ce chiffre est basé sur des statistiques tirées de l'Observatoire du foncier agricole Wallon qui indique que la différence entre la valeur d'une terre mise à bail et celle d'une terre libre d'occupation est de 17%.

Ceci étant dit, il nous semble important de contrebalancer le discours selon lequel une quantité importante de terres agricoles serait perdue à Bruxelles depuis le PRAS

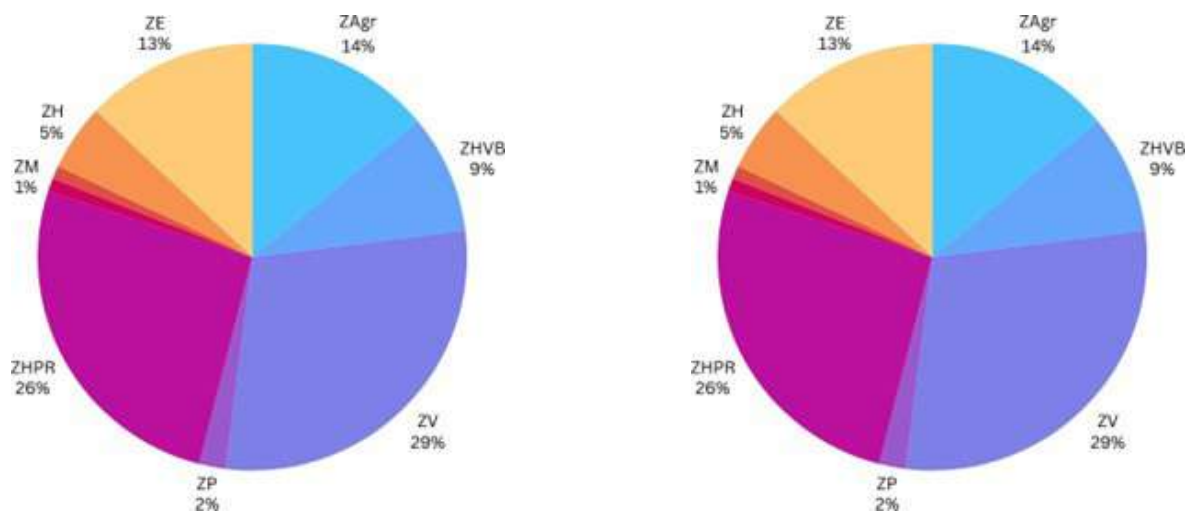


Figure 8. Répartition des surfaces disparues des déclarations PAC entre 2015 et 2023 selon leur affectation au PRAS



Figure 9. Exemple de disparition PAC en raison de la mise en œuvre de distances de protection et de l'avancée d'une zone boisée.

de 2001, en raison de l'urbanisation du territoire. Lorsque l'on regarde de plus près les raisons derrière ces disparitions, nous remarquons que sur les 43 ha disparus en dehors de la ZAgr:

- Un total de 15 ha a disparu pour des raisons d'urbanisation des terres, dont 10,5 hectares suite à la construction d'Erasmus Nord et 2,3 ha pour la construction de l'hôpital militaire ;
- 2,7 ha ont disparu en raison du boisement de la zone par des administrations publiques ;
- 4,9 ha sont actuellement situés en réserve naturelle et ces terres sont donc toujours disponibles ;
- 6 ha ont été repris en gestion par BE, notamment via le rachat des terres du Kauwberg (absence de déclarations PAC mais écopâturage toujours présent sur la parcelle) ;
- 7,3 ha, au minimum, accueillent encore une activité agricole sans faire office d'une déclaration à la PAC en 2023 (c'est le cas de la Ferme Nos Pilifs et des Moutons de Bruxelles. Un autre cas relève de la non-déclaration suite à une reprise de l'activité, etc.) ;
- 1 ha a été repris en gestion par le CPAS afin d'y développer un projet de réinsertion professionnelle par l'agriculture ;

Le reste (environ 6 ha) étant des disparitions liées à des erreurs ou à la mise en place de distance de protection pour des raisons de protection de la biodiversité.

Conclusion et recommandations

→ Conclusion

L'analyse des disparitions PAC montre que l'urbanisation de zone constructible et le boisement de zones vertes sont les principaux facteurs menant à la perte de terres agricoles situées hors ZAgr ces dernières années. En d'autres termes, lorsque l'affectation de zone agricole de fait au PRAS n'est pas agricole, nous observons la tendance, certes logique, que les parcelles ont un risque élevé de voir leur utilisation de fait évoluer vers l'affectation prévue au PRAS. Ainsi des terres cultivées sont urbanisées ou boisées selon leur affectation au PRAS. Ceci doit être gardé en tête dans cadre de la refonte en cours du PRAS.

Cela dit, lorsque l'urbanisation est responsable, celle-ci se fait en grande majorité au bénéfice de construction de grandes ampleurs et prenant place sur des terres publiques ou anciennement publiques, avec donc un impact significatif sur des besoins sociaux de la ville.

L'urbanisation de terres agricoles à des fins privées est donc rare, ce qui n'est pas étonnant compte tenu que 94,5% des disparitions PAC hors ZAgr sont situées soit entièrement soit partiellement sur des terres publiques. L'enjeu de préservation des terres agricoles est donc en partie dans les mains des pouvoirs publics, cela est d'autant plus vrai que 85% de déclarations PAC hors ZAgr pour l'année 2023 se situent également soit entièrement, soit partiellement, sur des terres publiques.

Dans certains cas de figure, les disparitions PAC génèrent également certaines opportunités. A titre d'exemples nous citerons les terres du Zavelenberg où une mise à disposition se prépare pour un projet agroécologique, les terres de la parcelle de Constructiv, située à Ganshoren, qui est toujours inoccupée et pourrait donner lieu à un nouveau projet agricole ainsi que le développement en cours d'un nouveau projet au Hoogveld.

→ Recommandations

Il nous semble utile, en première mesure, de réaliser une communication large, à destination des propriétaires privés, concernant le maintien futur de l'affectation de certaines parcelles afin d'éviter ce processus de holding décrit plus haut. Notamment concernant le maintien futur de la ZAgr, le maintien des zones vertes et le maintien de l'interdiction de construction dans ces deux zones.

Une identification précise, suivie d'une protection des parcelles agricoles situées hors ZAgr qui seraient à risque nous semble également recommandable, notamment les parcelles situées à proximité de la ZAgr ou des zones agricoles flamandes. Cela pourrait éviter l'arrêt de la mise en culture de terres agricoles situées à proximité mais non considérées comme à risque.

De plus, on peut supposer qu'une partie des déclarations PAC actuelles situées hors ZAgr appartiennent à des agriculteurs Bruxellois qui ont accès à leurs parcelles via un bail à ferme protégeant ces dernières depuis un certain nombre d'années. Une grande partie de ces agriculteurs arrivant en fin de carrière, des terres agricoles privées pourraient perdre cette protection suite au décès ou à l'arrêt des activités de ces agriculteurs. Pour ces parcelles agricoles situées hors ZAgr, il serait recommandable, pour certaines de modifier leur affectation ou, en dernier recours, de les racheter afin qu'elles demeurent agricoles. Il est à noter qu'un Bail à ferme ne protège pas légalement l'agriculteur contre l'urbanisation d'un site : un propriétaire qui détient un permis d'urbanisme peu, moyennant préavis, donner congé à l'agriculteur. Cela représente cependant une frein et une forme de barrière psychologique ; on observe que les projets immobiliers démarrent souvent après le terme de l'occupation d'un agriculteur.

3. SCREENING DE LA ZAGR ET SCREENING LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Deux inventaires complémentaires ont été réalisés dans le cadre de cette mission, afin d'identifier d'autres terrains potentiels à préserver et valoriser pour l'agriculture urbaine dans le cadre de la modification du PRAS :

L'objectif du premier inventaire cartographique est de répertorier les parcelles cadastrales situées en zone agricole (ZAgr) et sur lesquelles une activité agricole professionnelle est supposée, bien que non reprise dans les déclarations PAC de 2023, non reprise dans les cartographies analysant les sorties des déclarations PAC entre 2015 et 2023 et non reprise dans la cartographie des producteurs de l'agriculture urbaine professionnelle.

Le deuxième inventaire cartographique, plus large et plus prospectif, répertorie les parcelles cadastrales situées en dehors des zones agricoles (ZAgr) et sur lesquelles il y aurait ou pourrait y avoir une activité agricole non reprise dans les déclarations PAC de 2023, non reprise dans les cartographies analysant les sorties des déclarations PAC entre 2015 et 2023 et non reprise dans la cartographie des producteurs de l'agriculture urbaine professionnelle de 2023.

Une note expliquant les méthodologies utilisées pour la réalisation de ces deux inventaires est disponible en annexe.

3.1 Présentation sommaire des résultats du Screening de la ZAgr

Screening de la ZAgr - Parcelles non bâties

L'ensemble des parcelles non bâties analysées en zone agricole correspondent à un total de 50,85 hectares, pour 237 parcelles. Pour rappel, cette partie exclut les parcelles de la zone agricole qui ont été déclarées à la PAC au moins une fois entre 2015 et 2023.

Comme détaillé dans la note méthodologique (en annexe), ces parcelles ont été analysées sur base visuelle et réparties en 6 catégories (voir figure 10).

Sur ces 237 parcelles répertoriées, 127 sont des parcelles privées et 110 des parcelles publiques (Figure 11).

Concernant les parcelles qui nous intéressent plus particulièrement, c'est à dire les parcelles occupées par des cultures (Agricole observé) ou pouvant accueillir des projets agricoles en raison de l'usage actuel des sols (potagers et prairies), 33 appartiennent à des privés (8,61ha) et 26 sont de terres publiques (12ha).

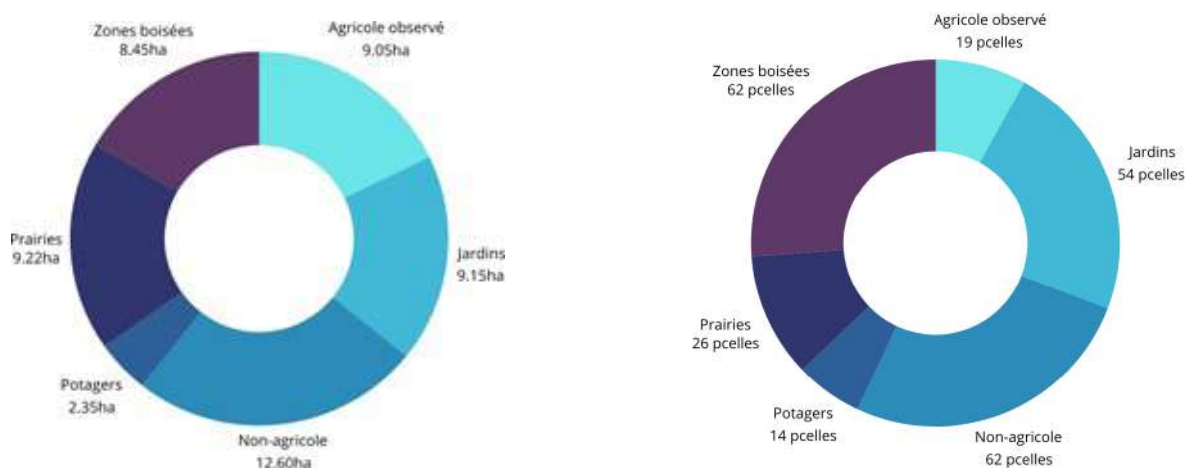


Figure 10. Répartition de la superficie des parcelles cadastrales répertoriées, en fonction de leur catégorie de caractérisation.

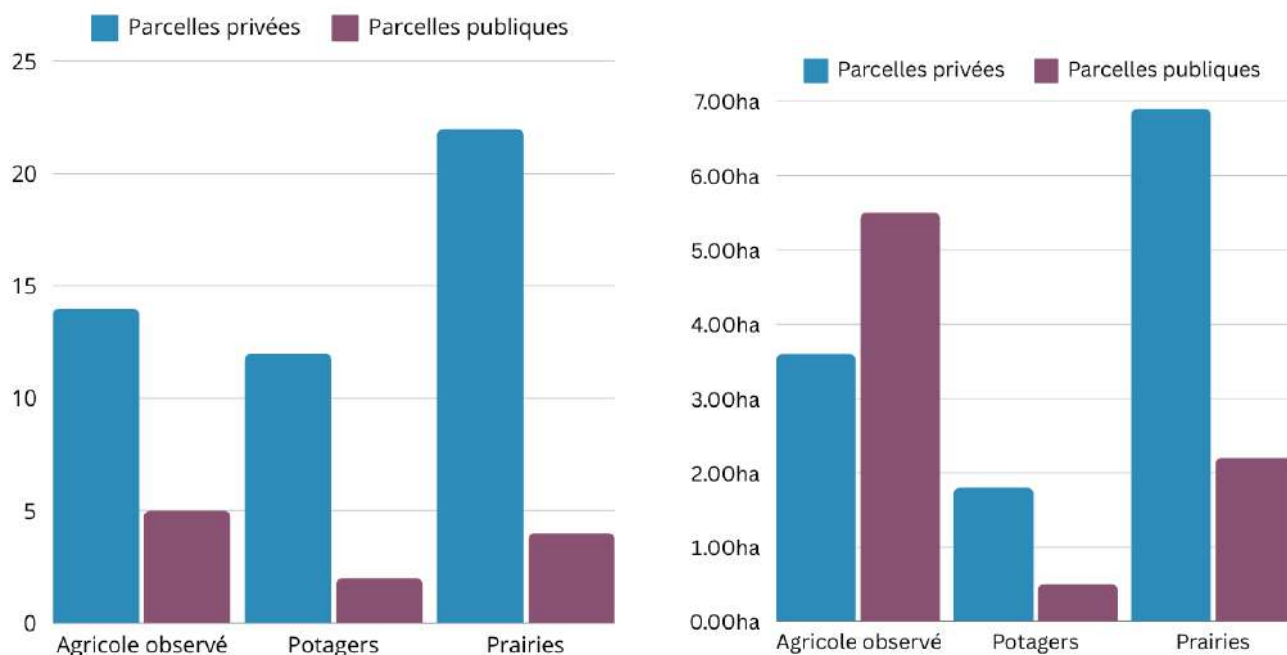


Figure 11. Répartition, en nombre de parcelles et en superficie, des parcelles répertoriées en fonction du type de propriétaire (public/privé).

Ces 20,6 hectares nouvellement repérés (9,22 ha "Prairies" + 9,05 ha "Agricole observé" + 2,35 ha "Potagers") sont donc à ajouter aux 113 hectares actuellement déclarés à la PAC en ZAgr, aux 7,6 hectares comptabilisés comme disparitions PAC actuellement non-bâties et en ZAgr (ces terres sont supposées protégées par la ZAgr malgré leurs non-déclarations) et aux 4,5 hectares de projets de NIMAculteurs non-déclarés à la PAC en ZAgr ; portant à 145,7 hectares la surface pouvant être cultivée au sein de la zone agricole de la Région.

Ces chiffres sont néanmoins à nuancer puisque sur ces parcelles répertoriées, seules 3 ont une superficie supérieure à 1ha. Or le seuil de 1ha est souvent considéré comme seuil pour la viabilité d'un projet de maraîchage diversifié. Une analyse cartographique supplémentaire est donc nécessaire afin de répertorier les parcelles réellement mobilisables, en ciblant de manière prioritaire :

- Les parcelles de moins d'un hectare jouxtant une parcelle cultivée ;
- Les parcelles qui, en raison de leur mi-

toyenneté, constituent par groupement un terrain d'un seul tenant d'une superficie convenable.

L'ensemble des données concernant les parcelles répertoriées ont été compilées dans un GIS puis sorties sous forme de planches récapitulatives (non publiées).

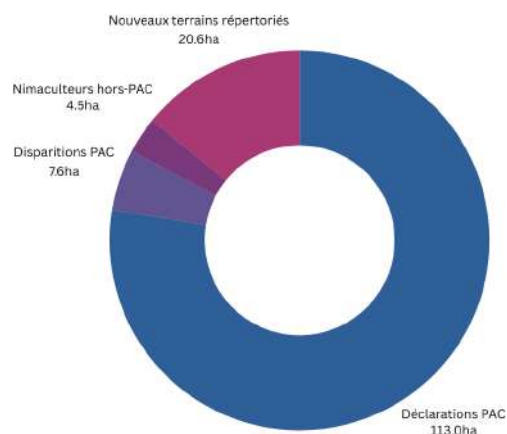


Figure 12. Répartition des terres disponibles et identifiées en ZAgr pour la production agricole (en hectares).

3.2 Screening de la Région de Bruxelles-Capitale

Présentation sommaire de l'inventaire (visant des parcelles d'agriculture "supposée", hors PAC)

981 parcelles ont été répertoriées suite au travail de screening de la RBC, pour un total de 356,4 ha. L'ensemble des données concernant les parcelles répertoriées ont été compilées dans un GIS puis sorties sous forme de planches récapitulatives (non publiées).

Comme détaillé dans la note méthodologique, ces parcelles ont ensuite été analysées sur base visuelle et réparties en 4 catégories (figures 13 et 14).

Les parcelles répertoriées en tant que "Zone élargie" sont des parcelles jouxtant les parcelles des autres catégories (Agricole observé, Agricole potentiel, Potagers) et jugées comme d'intérêt pour la délimitation de zones potentiellement à défendre dans le cadre de la modification du PRAS (Figure 17 page suivante).

Répartition des surfaces des parcelles répertoriées, selon leur affectation au PRAS

Pour l'ensemble des 356,4 ha répertorié dans cet inventaire, on dénombre 190 ha en zones d'espaces verts (ZV, ZP, ZHVB, ZF), soit 58% des surfaces répertoriées, 55 ha en zones d'équipement (ZE, ZCF et ZSLPA) et 111 ha en autres zones bâissables (ZH, ZHPR et ZIU), soit 31% des surfaces répertoriées.

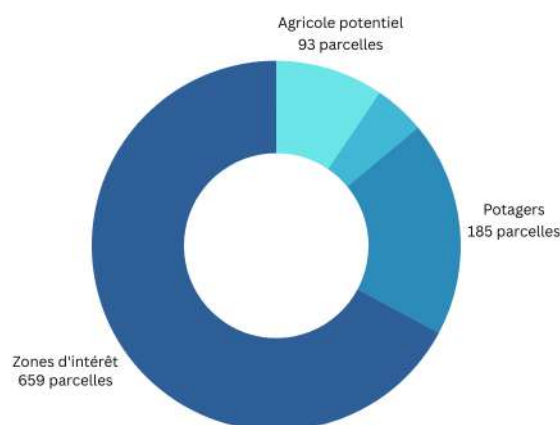


Figure 13. Répartition des parcelles répertoriées (nombre de parcelles)

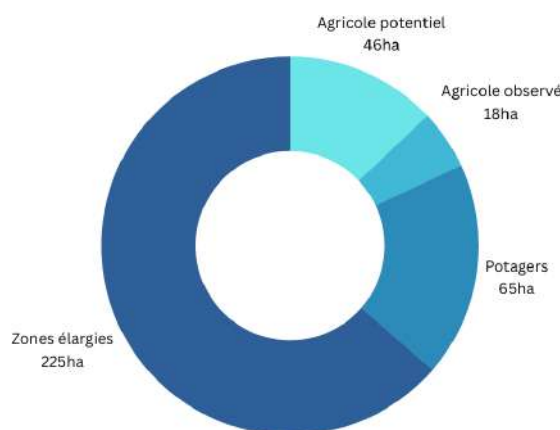


Figure 14. Répartition des parcelles répertoriées (superficie en hectare)

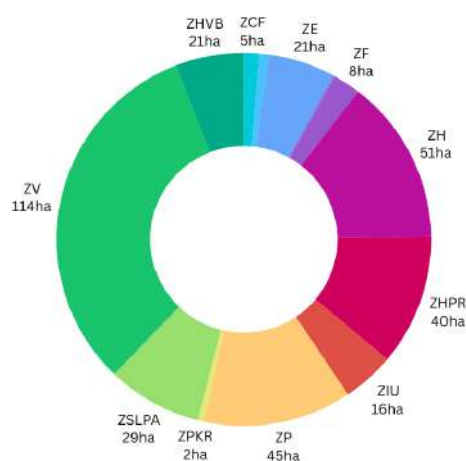


Figure 15. Répartition des superficies des parcelles répertoriées, en fonction de leur affectation au PRAS (en hectare).

→ Répartition des parcelles selon leur propriétaire

Sur les 981 parcelles répertoriées, 441 appartiennent à des propriétaires privés et 540 à des pouvoirs publics (figure 16).

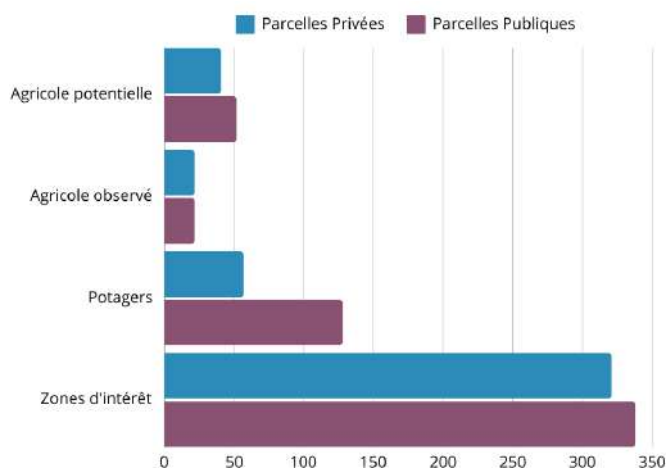


Figure 16. Répartition du nombre de parcelles répertoriées selon leur catégorisation et le type de propriétaire (Public/privé).

Réalisation des cartographies de travail

Suite à cet inventaire, 18 zones ont été identifiées (figure 18) et 18 cartographies de travail réalisées. Celles-ci apportent une vue agrégée de l'ensemble des terrains agricoles avérés ou potentiels, compilant les différentes catégories analysées : les parcelles identifiées lors du screening de la RBC, les parcelles des NIMAAculteurs non-déclarées à la PAC et hors ZAgr, les parcelles sur lesquelles s'applique une déclaration PAC en 2023 et les disparitions PAC situées hors ZAgr. Ces 18 cartographies représentent >90% des parcelles situées hors ZAgr répertoriées dans le cadre de cette mission.

Ces cartes ont ensuite été analysées collectivement lors de deux ateliers de travail avec BE et BEE.



Figure 17. Exemple d'une parcelle "Zone élargie" (en rose) identifiée en raison de la proximité géographique de parcelles répertoriées comme "Potagers" (en bleu).

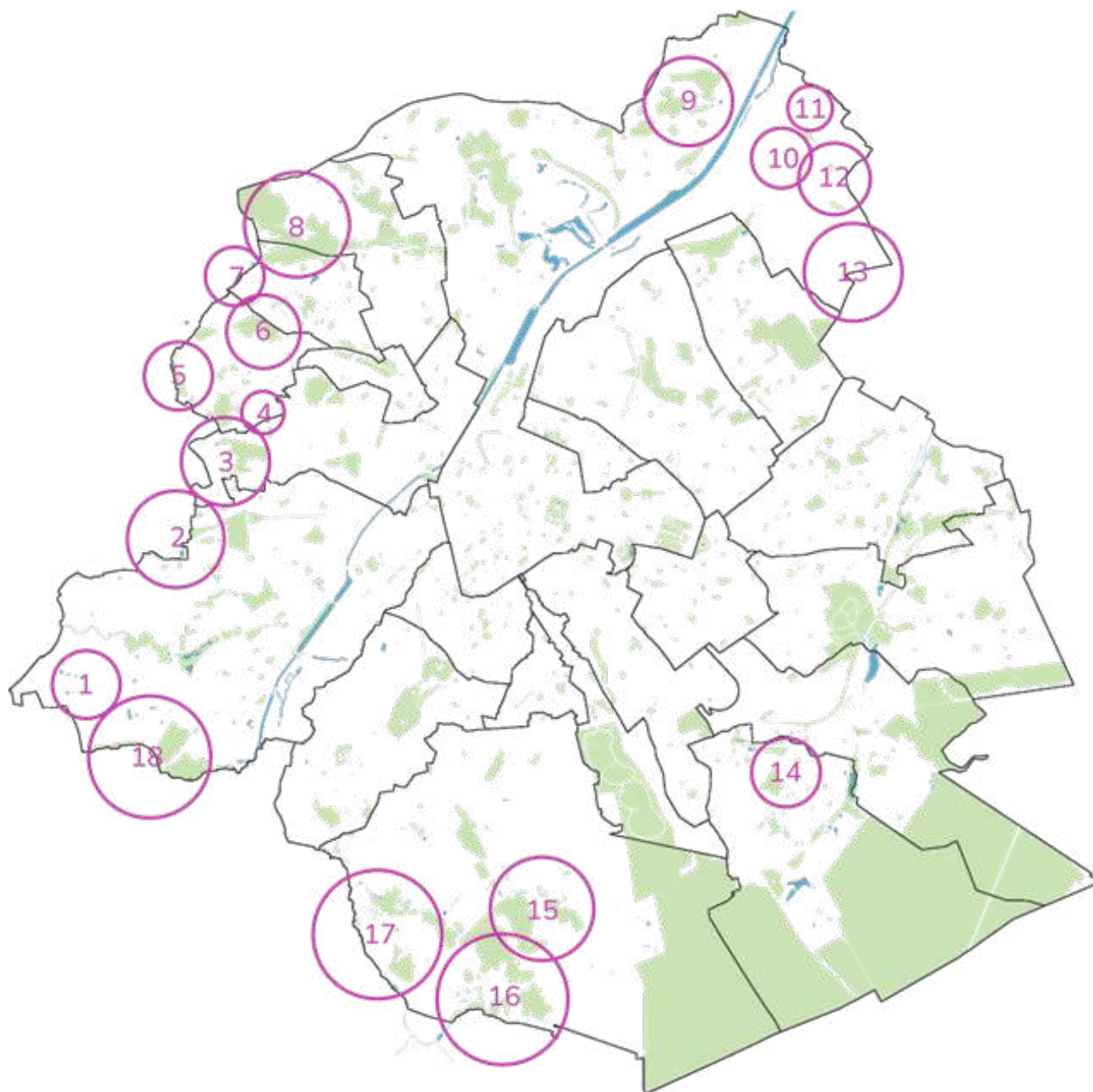


Figure 18. Représentation synthétique des 18 zones identifiées pour les ateliers de travail.

1. Neerpede en bordure de ZAgr, 2. Moorteleck, 3. Scheutbos, 4. Hoogveld, 5. Kattebroeck, 5. Zavelenberg, 7. Nestor Martin, 8. Jette-Roi Baudouin, 9. Autour de Nos Pilijs, 10. Haren Village, 11. Haren, 12. Haren Brol, 13. Otan, 14. Bercaill et CDC, 15. Uccle, 15. Uccle observatoire, 17. Keyenbempt, 18. Vogelzang-Meylemeersch.

ANNEXE

Screening de la zone agricole du PRAS Note méthodologique

Objectif de l'étude

L'objectif de cette étude cartographique est de répertorier les parcelles cadastrales situées en zone agricole et sur lesquelles il y aurait une activité agricole dans les déclarations PAC de 2023, non reprise dans les cartographies analysant les sorties des déclarations PAC entre 2015 et 2023 et non reprise dans la cartographie des producteurs de l'agriculture urbaine professionnelle.

Méthodologie

L'ensemble du travail est réalisé sur le logiciel QGIS au départ de cartographies

La cartographie regroupant les déclarations PAC de 2023

La cartographie regroupant les disparitions PAC entre 2015 et 2023
préalablement dans le cadre de cette étude

La cartographie des parcelles cadastrale de la RBC, incluant les données permettant d'identifier les parcelles publiques, fourni par Bruxelles Environnement dans le cadre de notre mission

L'orthophotoplan 2023 de la région de Bruxelles

Une cartographie des zones agricoles de la région, telles que définie actuellement

Dans un premier temps, les parcelles cadastrales sur lesquelles il y a eu des déclarations PAC entre 2015 et 2023 ont été supprimées. Ces parcelles ayant l'objet d'une analyse dans le cadre de cette étude soit été préalablement analysées dans l'environnement.

Ensuite, sur base visuelle, à l'aide de l'orthophotoplan, les parcelles cadastrales situant en ZAgr ont été redistribuées dans deux sous cartographies différentes

Une cartographie «

Une cartographie « Parcelles non

Cartographie « Parcelles bâties

dans cette cartographie les parcelles sur lesquelles un bâtiment partie de bâtiment, est construit. Les parcelles reprenant uniquement un espace de jardin attenant à une habitation ne sont pas dans cette cartographie. Les parcelles reprenant une construction qui, visuellement, s'apparente à une construction

légère sans encrage au sol, ne sont pas reprise dans cette cartographie. Ces parcelles sont identifiées visuellement sur base de orthophotoplan

Les parcelles cadastrales ont ensuite été caractérisées, toujours sur base visuelle, en fonction du type de bâtiment présent sur la parcelle

- Résidentielle » si présence d'un bâtiment
- » si présence d'un bâtiment s'apparentant au secteur du monde de l'entreprise ou de l'industrie
- » si présence d'une infrastructure publique. Les terrains sportifs sont compris dans cette caractérisation
- » si présence d'un corps de ferme ou d'un corps d'habitation attenant et semblant appartenir à une exploitation agricole
- Couverture minérale » si présence d'une dalle de grande surface sur la parcelle
- » si présence d'une route sur une majorité de la parcelle
- » si présence d'une serre de grande envergure avec encrage au sol. Sont donc exclues les parcelles avec présence de serre dédiées à des cultures maraichères.

Cartographie « Parcelles non

Sont reprise dans cette cartographie toutes parcelles s de la cartographie Parcelles bâties

Caractérisation des parcelles cadastrales

Les parcelles cadastrales de cette cartographie ont été caractérisée , sur base visuelle orthophotoplan

Quatre critères de caractérisation ont été utilisés Agricole observé
Non agricole

Agricole observé
Quand la présence d'une (y compris maraichage professionnel) orthophotoplan. Mais également les parcelles à un corps de ferme sur l la présence d'infrastructure ou d'outils et/ou engins agricoles en stationnement

Pour les parcelles cadastrales sur lesquelles le jardin d'une résidence est observé, sans que la résidence ne soit construite sur cette même parcelle.

Quand il est avéré que la parcelle n'est ni cultivée, ni pâturée n'est pas un jardin privé et que l'état du sol et/ou son emplacement indique qu'il serait impossible d'y redéfinir une activité agricole

Quand la parcelle comprend en grand majorité une zone par des arbres de grande taille

on observe sur la parcelle la présence de potager citoyen, indifféremment de l'emprise au sol de ces zones de culture par rapport à la surface total parcelle cadastrale

Quand la parcelle semble être occupée par une prairie pâturée ou non. Via l'observation d'une activité de pâturage (présence visuelle du troupeau, de traces de pâturage, de corps de bergerie ou de mangeoires).

L'ensemble des parcelles constituant cette cartographie ensuite été passé en revue avec Christophe Bourgois, responsable du Service Développement Durable de l'administration communale d'Anderlecht, et corrigées sur base de ses connaissances du

Cette caractérisation se retrouve en tant qu'attribut sous le champ « couche vectorielle.

Screening RBC note méthodologique

Objectif de l'étude

L'objectif de cette étude cartographique est de répertorier les parcelles cadastrales **en dehors de zones agricoles définies au PRAS** et sur lesquelles il pourrait y avoir une activité agricole non reprise dans les déclarations PAC de 2023, non reprise dans les cartographies analysant les sorties des déclarations PAC entre 2015 et 2023 et non reprise dans la cartographie des producteurs de l'agriculture urbaine professionnelle

Méthodologie

L'ensemble du travail est réalisé sur le logiciel QGIS au départ de différents documents cartographiques

- La cartographie regroupant les déclarations PAC de 2023
- La cartographie regroupant les disparitions PAC entre 2015 et 2023 préalablement dans le cadre de cette étude
- La cartographie des parcelles cadastrales de la RBC, incluant les données permettant d'identifier les parcelles publiques, fournies par Bruxelles Environnement dans le cadre de cette étude
- l'orthophotoplan 2023 de la RBC
- Le Plan Régional d'Affectation des Sols
- La cartographie « Végétation 2021 », représentant la strate haute de la canopée

Création d'une couche vectorielle NDVI (Normalized Difference Vegetation Index) pour l'ensemble de la Région de Bruxelles Capitale.

Sur base des Raster « Orthophotoplan 2023 (Near Infra Red) », accessibles via le portail Brugis et en utilisant la formule
$$\frac{\text{Rouge} - \text{NIR}}{\text{Rouge} + \text{NIR}}$$
 a été créée une couche vectorielle NDVI pour l'ensemble de la Région bruxelloise.

Sélection des polygones sur base de leur valeur

Sur l'ensemble de cette couche vectorielle, a été sélectionnée, les polygones dont les valeurs étaient comprises entre 0,2 et 0,6.

Conversion en Raster et suppression des zones plantées

Cette couche a ensuite été convertie en raster de pixels de 4m de côté.

Un comparatif avec la carte « Végétation 2021 » a ensuite été effectué. Sur cette base, l'ensemble des pixels de notre Raster se superposant avec ceux de la carte « Végétation 2021 » ont été supprimés.

Création de la cartographie servant à l'analyse visuelle

Sur base de ce raster et de la cartographie des parcelles cadastrales de la RBC, une nouvelle couche a été créée. Celle-ci représente le pourcentage de recouvrement de chaque parcelle cadastrale par les pixels de notre raster

A l'intérieure de cette couche, les parcelles cadastrales ont été réparties selon ce pourcentage de recouvrement

- de recouvrement
- de recouvrement
- de recouvrement
- de recouvrement
- de recouvrement

Ensuite, les parcelles cadastrales reprenant des déclarations PAC 2023 et reprenant des disparitions des déclarations PAC entre 2015 et 2023 ont été supprimées. L'ensemble des parcelles cadastrales comprises en zones agricoles PRAS ont également été supprimées, ces parcelles ayant déjà fait l'objet d'une analyse dans le cadre de cette étude ou par Bruxelles Environnement.

Analyse visuelle et caractérisation des parcelles cadastrales

La suite de ce travail de screening et de caractérisation des parcelles a été réalisée sur base visuelle à l'aide de la couche produite et de l'orthophotoplan

Analyse visuelle

Pour cette analyse nous avons commencé par vérifier visuellement du sol de l'ensemble des parcelles de la sous couche 5. Les parcelles cadastrales sur lesquelles aucun indice agricole n'était perceptible ont été supprimées.

Une analyse visuelle a ensuite été menée pour

Une seconde analyse visuelle a ensuite été menée pour les sous au départ d'un cercle concentrique partant des parcelles retenues

Caractérisation des parcelles cadastrales

Une fois l'analyse visuelle menée, l'ensemble des parcelles cadastrales ont été catégorisées en fonction de l'utilisation supposée des sols. Encore une fois sur base de l'orthophotoplan 2023 de la région.

- Pour les parcelles cadastrales sur lesquelles des potagers citoyens, collectifs ou individuels, prennent place
- Agricole Observé
Pour les parcelles sur lesquelles une activité agricole professionnelle est observée (grandes cultures observables, prairie avec trace de fauche, avec trace du passage d'un tracteur, terrain labouré, planche
- Agricole Potentiel
Pour les parcelles sur lesquelles une activité agricole professionnelle est supposée sans que cela puisse être certifié sur base visuelle. Par exemple lorsque présence de faible trace de pâturage laissant penser à une petite activité de pâturage par des citoyen l'entretien de parcelles non
- Parcelles d'intérêt
Sont reprise dans cette catégorie des parcelles sur lesquelles aucune activité agricole n'est identifiée mais dont la proximité avec des parcelles reprises dans les catégorie nous semblait intéressante dans le cadre de cette étude visant à défendre des zones agricoles de fait

Cette caractérisation se retrouve en tant qu'attribut sous le champ
» de la couche vectorielle.

