

# XXX CONGRES EUROPEEN DE DROIT RURAL POZNAN POLOGNE

## COMMISSION II : RAPPORT NATIONAL BELGE

### PROTECTION DES TERRES CULTIVEES : LE DROIT DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE RURAL ET LE DROIT RELATIF AUX CESSIONS DE BIENS AGRICOLES

#### PREAMBULE

### CHAPITRE I : LES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET LEUR ROLE

#### Paragraphe 1 : Schéma

#### Paragraphe 2 : Plan de secteur

1/La zone d'habitat et à caractère rural

2/La zone agricole

- les activités de diversification complémentaire
- les éoliennes
- le boisement
- la culture intensive d'essences forestières
- les mares
- la pisciculture
- les refuges de pêche
- les refuges de chasse
- les petits abris pour animaux
- les activités récréatives de plein air
- les modules de production d'électricité ou de chaleur

3/La zone forestière

- culture de sapins de Noël
- les éoliennes
- constructions indispensables à la surveillance de bois
- constructions indispensables à l'exploitation des bois
- constructions indispensables à la première transformation du bois
- unités de valorisation énergétiques de la bio masse
- pisciculture
- les refuges de chasse
- les refuges de pêche

- les hébergements de loisirs
- les constructions, équipements voiries, abords et aires de stationnement

- 4/ La zone naturelle
- 5/ La zone de parcs
- 6/ La zone d'extraction

**Paragraphe 3 : Révision du plan de secteur**

**Paragraphe 4 : Aménagement du territoire et urbanisme opérationnel.**

**CHAPITRE II : LE CODE WALLON DE L'AGRICULTURE**

**I. APERCU GENERAL**

- 1/ Les voiries agricoles
- 2/ Protection contre l'érosion et lutte contre les inondations
- 3/ L'aménagement foncier de biens ruraux
- 4/ Dispositions relatives à la politique foncière agricole

- Fonds budgétaire

**CHAPITRE III : DECRET DU 28/02/2019 APPLICABLE A PARTIR DU  
01/01/2020, NOUVELLE LOI SUR LE BAIL A FERME**

**CONCLUSION**

# **XXX CONGRES EUROPEEN DE DROIT RURAL POZNAN POLOGNE**

## **COMMISSION II : RAPPORT NATIONAL BELGE**

### **PROTECTION DES TERRES CULTIVEES : LE DROIT DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE RURAL ET LE DROIT RELATIF AUX CESSIONS DE BIENS AGRICOLES**

#### **PREAMBULE**

L'Etat Belge comprend quatre régions, à savoir la Région Flamande, la Région Wallonne, la Région Bruxelles Capitale et enfin la Région Allemande.

Chacune de ces quatre régions a des compétences spécifiques et autonomes en matière d'environnement et d'immobilier.

Le présent rapport est basé essentiellement sur la réglementation en Région Wallonne, ne sera donc pas exhaustif et devra être complété par les autres législations telle qu'existantes en Région Flamande, Allemande et Bruxelloise.

Par ailleurs, le rapport demandé se divise en cinq questions.

La première question est le rôle des instruments d'aménagement du territoire relatifs à la protection des ressources en terres agricoles.

La seconde question est de caractériser le rôle des instruments visant à lutter contre la dégradation et la dévastation des terres agricoles.

La troisième question est de déceler les réglementations spéciales dans le commerce de l'immobilier agricole.

La quatrième question est d'analyser l'ensemble des restrictions relatives à l'achat des biens immobiliers par des étrangers.

Enfin, la cinquième question est de vérifier l'existence du phénomène de land grabbing.

La réponse aux questions 4 et 5 est négative.

Certes, certaines réglementations spéciales dans le commerce de l'immobilier existent mais n'ont pas pour but d'introduire une réglementation générale.

En ce qui concerne la restriction de l'accès immobilier aux étrangers, il n'existe aucune restriction et, sauf erreur, n'importe quelle personne physique ou société de quelque pays que ce soit peut parfaitement devenir propriétaire en Belgique.

Le commerce immobilier est à l'instar du commerce en général ouvert au monde entier, que ce soit par l'achat par des personnes physiques ou des sociétés ou via l'acquisition de parts de société

En ce qui concerne enfin le phénomène de land grabbing, il n'existe aucune réglementation de nature à lutter contre ce phénomène.

L'auteur s'interroge également de savoir s'il faut réellement parler de phénomène lorsque des investisseurs concentrent leur achat sur l'acquisition en propriété de zones importantes de terres agricoles.

En réalité, la Belgique est un petit pays ne comprenant pas d'immenses territoires.

Les territoires agricoles se comptent en hectares et les acquisitions en propriété ne visent que les hectares et non pas d'immenses territoires.

### **Références législatives**

Ce rapport est basé sur les dispositions législatives suivantes :

- 1/ Code du Développement Territorial entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2017, en abrégé CODT ;
- 2/ Décret du 27/03/2014 Code Wallon de l'Agriculture ;
- 3/ Loi du 7/11/1988 sur le bail à ferme ;
- 4/ Décret du 28/02/2019 sur le bail à ferme en application à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ;

## **CHAPITRE I : LES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET LEUR ROLE**

Le Code Wallon de l'Agriculture contient un titre XI spécifique à la gestion de l'espace agricole et rural.

Le CODT contient un livre II intitulé Planification comportant un titre I schéma, un titre II plan de secteur et un titre III droit transitoire.

Les dispositions décrétales et réglementaires du Code Wallon de l'Agriculture et du CODT se chevauchent sans se contredire.

### **Paragraphe 1 : Schéma**

Les objectifs de développement d'aménagement du territoire et, le cas échéant, d'urbanisme sont déclinés sur base d'une analyse contextuelle du territoire concerné, à quatre échelles :

- 1° le schéma de développement du territoire pour la Wallonie ;
- 2° le schéma de développement pluri communal pour tout ou partie des territoires de plusieurs communes ;
- 3° le schéma de développement communal pour l'ensemble du territoire communal ;
- 4° le schéma d'orientation locale pour une partie du territoire communal.

La stratégie territoriale du schéma de développement définit les objectifs régionaux de développement territorial et les principes de mise en œuvre des objectifs liés notamment au renforcement des centralités urbaines et rurales et la structure territoriale.

Les objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire ont pour but de lutter contre l'étalement urbain et l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources, le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale contre l'étalement urbain et l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources, le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale, la gestion qualitative du cadre de vie, la maîtrise de la mobilité.

Le schéma de développement du Territoire est établi à l'initiative du Gouvernement.

Le schéma de développement pluri communal est défini conjointement avec une ou plusieurs communes couvrant des parties distinctes du territoire communal.

Les objectifs sont identiques mais sont plus précis et reprennent notamment les réseaux de communication, la structure paysagère et les sites reconnus en vertu de la loi sur la conservation de la nature et des liaisons écologiques en tenant compte de leur valeur biologique et de leur continuité en vue d'assurer un mariage écologique cohérent à l'échelon du territoire pluri communal.

Le schéma de développement pluri communal est établi à l'initiative des communes.

Elles peuvent être aidées par un Comité d'accompagnement nommé par les Collèges Communaux.

Enfin, une commune peut également se doter d'un schéma de développement communal couvrant l'ensemble de son territoire avec les mêmes objectifs et pris en charge par le Conseil Communal.

Conclusion

-----

Ces schémas sont intéressants puisqu'ils englobent finalement tout un territoire en tenant compte des spécificités communales.

### **Paragraphe 2 : Plan de secteur**

Après avis du pôle « Aménagement du Territoire », le Gouvernement désigne les secteurs d'aménagement qui font l'objet d'un plan.

Ces plans de secteur peuvent s'inspirer des schémas décrits ci-avant.

Le plan de secteur comporte la détermination des différentes affectations du territoire et peut comporter des périmètres de protection, de points de vue remarquables, de liaison écologique, d'intérêt paysager, d'intérêt culturel, historique ou esthétique et extension de zone ou d'extraction.

Le plan de secteur est divisé en zones.

Le plan de secteur comporte des zones destinées à l'urbanisation et des zones non destinées à l'urbanisation.

**Les zones suivantes** sont destinées à l'urbanisation :

- 1/ la zone d'habitat
- 2/ la zone d'habitat à caractère rural
- 3/ la zone de services publics et d'équipement communautaire ;
- 4/ la zone de loisirs ;
- 5/ les zones d'activité économique soit activité économique mixte, soit activité économique industrielle, soit activité économique spécifique, soit zone communale d'aménagement communal concerté à caractère économique, soit zone de dépendance d'extraction, soit zone d'enjeu régional, soit zone d'enjeu communal.

La zone d'aménagement communal est destinée à recevoir toute affectation relative à la zone forestière et à la zone d'espaces verts.

**Les zones suivantes** ne sont pas destinées à l'urbanisation :

- 1/ la zone agricole ;
- 2/ la zone forestière ;
- 3/ la zone d'espaces verts ;
- 4/ la zone naturelle ;
- 5/ la zone de parcs ;
- 6/ la zone d'extraction

Examinons brièvement les caractéristiques des différentes zones.

## 1/ La zone d'habitat et à caractère rural est destinée à la résidence

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification.

Les autres activités telles qu'artisanat, services, distribution, recherches, petites industries, construction, aménagement de services publics et d'équipements communautaires avec équipement touristique ou récréatif peuvent être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone.

La zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Elle ne peut comporter que des constructions et/ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée.

Cette zone de services publics et d'équipements communautaires marquée de la surimpression C.E.T. est destinée principalement à acquiescer l'implantation d'exploitation d'un centre d'enfouissement technique, soit les déchets.

La zone de loisirs est destinée aux équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris l'hébergement de loisirs mais peut comporter également de l'habitation en rapport et complémentaire à la destination de la zone de loisirs.

La zone d'activités économiques autorise toute activité qui contribue à développer une économie circulaire au sein de la zone.

Ces zones d'activités économiques peuvent être divisées en diverses zones.

La zone d'activités économiques mixtes est destinée aux activités d'artisanat, services, distribution, recherches.

La zone d'activités économiques industrielles est destinée aux activités à caractère industriel lié à un processus de transformation des matières premières, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution.

Elles peuvent s'exercer sur plusieurs sites d'activités.

Ces sites sont essentiellement les zonings industriels

Dans le cadre de l'agriculture, une zone d'activités économiques mixtes spécifiques existe marquée de la surimpression A.E.

Cette zone est réservée exclusivement aux activités agro-économiques ainsi qu'aux entreprises de transformation de bois.

La zone d'activités économiques mixtes spécifiques marquée de la surimpression G.D. est destinée aux activités de grande distribution.

La zone d'activités économiques marquée de la surimpression R.M. est exclusivement destinée aux industries qui présentent des risques d'accident majeur pour les personnes et les biens de l'environnement.

Cette zone ne peut être attenante à un site Natura 2000 proposé ou arrêté en application de la loi du 12/07/1973 sur la conservation de la nature.

La zone d'aménagement communal concerté à caractère économique est destinée à recevoir des activités diverses telles que services, distribution, petite industrie, bois.

La zone de dépendance d'extraction est destinée à l'exploitation de carrières et de leurs dépendances ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité de l'extraction, c'est-à-dire les terrils.

## 2/La zone agricole

Comme dit ci-avant, la zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles, c'est-à-dire les activités de production, d'élevage et de culture de produits agricoles et horticoles en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état adapté au pâturage ou à la culture.

Elle ne peut que comporter les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaire à l'activité agricole des exploitants.

Enfin, dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur qui alimentent directement toute construction, installation, tout bâtiment situés sur le même bien immobilier sont admis.

Dans la zone agricole sont autorisées également les activités suivantes :

### - les activités de diversification complémentaire

Les activités de diversification complémentaire sont la transformation, la valorisation et la commercialisation de produits provenant d'une ou de plusieurs exploitations agricoles à proximité des bâtiments.

- l'hébergement touristique en ce compris les campings ;
- les fermes pédagogiques ;
- le tourisme à la ferme ;
- les unités de bio méthanisation indispensables à l'exploitation agricole ;

### - les éoliennes

Les éoliennes sont admises mais les mâts ne peuvent pas être situés qu'à une distance maximale de 1.500 mètres des infrastructures de communication ;

### - le boisement

Le boisement consiste à couvrir d'arbres pour une période supérieure à 12 ans un terrain contigu à un bois, un boqueteau dans un périmètre qui n'est pas un périmètre de point de vue remarquable et comportant des plantations d'au moins 10 % d'essence feuillue.



- la culture intensive d'essences forestières

La culture intensive d'essences forestières est autorisée pour autant qu'elle favorise la production de bio masse ou de bois d'énergie sur un terrain contigu à un bois sans modification de relief du sol et aucun drainage.

- les mares

La mare est autorisée à condition que sa profondeur soit de 2 m maximum et sa superficie de 10 ares maximum avec un contour irrégulier entourée d'une zone tempo non exploitée.

- la pisciculture

Un établissement piscicole est autorisé en tant qu'il consiste en des étangs, des bassins, des locaux thermiques avec bâtiments d'exploitation constitués de volumes simples dans le cadre d'une activité professionnelle.

Le logement de l'exploitant est autorisé pour autant que logement fasse partie de l'exploitation piscicole.

- les refuges de pêche

Un refuge de pêche est autorisé par étang, au bord de l'étang, de maximum 40 mètres carrés avec un seul volume simple.

- les refuges de chasse

Un refuge de chasse est autorisé par territoire de chasse de 40 mètres carrés maximum avec volume simple sans étage, une toiture sombre et mat à deux versants, deux mêmes pentes.

- les petits abris pour animaux

Un petit abri pour animaux est autorisé par propriété, avec superficie maximum de 60 m<sup>2</sup> en un seul volume avec une toiture deux versants.

- les activités récréatives de plein air

Ces activités de plein air sont autorisées et consistent en des activités de délasserment relevant du loisir liées notamment à un parc animalier, de sport se pratiquant sur des aires spécifiques, notamment la pêche, le golf, l'équitation, le vélo tout terrain, activité de tir, terrain de football, parcours aventure, aéromodélisme et les activités utilisant des véhicules à moteur électrique, thermique ou à explosion.

Ces activités sont autorisées à condition qu'elles ne mettent pas en péril de manière irréversible la destination de la zone.

- les modules de production d'électricité ou de chaleur

Une unité de bio méthanisation est autorisée par propriété.

Une éolienne est autorisée par propriété pour autant que le mât soit d'une hauteur maximale de 20 mètres placée sur un bâtiment existant ou ancrée directement au sol.

Toutes activités sont autorisées dans la zone agricole.

Certaines nécessitent un permis d'urbanisation mais sont toujours examinées au regard de l'incidence de ces activités sur l'activité agricole, le paysage, la flore, la faune, le sol, le ruissellement, le débit, la qualité des cours d'eau.

La préservation des caractéristiques du site est également envisagée sous l'angle de la loi sur la conservation de la nature du 12/07/1973 ou des directives 2009/147/UE du Parlement Européen et du Conseil du 30/11/2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages et 92/43/CEE du Conseil du 21/05/1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et de la flore sauvage.

### 3/La zone forestière

La zone forestière est principalement destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle doit contribuer au maintien ou à la formation du paysage.

La zone forestière peut exceptionnellement comporter, à la lisière des peuplements, des activités d'accueil du public à des fins didactiques, d'initiation à la forêt, d'observations de la forêt.

Exceptionnellement, la zone forestière peut également comporter des activités de parc animalier, zoologique.

A titre exceptionnel, le déboisement à des fins agricoles peut être autorisé en zone forestière pour autant qu'il soit contigu à la zone agricole.

#### - culture de sapins de Noël

La plantation de sapins de Noël est autorisée dans le cadre d'une activité professionnelle enlevés ou coupés dans la période 12 ans sans modification de sol et sur une surface occupée de maximum 1 ha dans une surface boisée de 10 ha d'un seul tenant.

#### - les éoliennes

Les éoliennes sont autorisées en dehors du périmètre d'un site Natura et à une distance maximale de 750 mètres de l'axe des principales infrastructures de communication, en dehors d'un peuplement de feuillus.

#### - constructions indispensables à la surveillance de bois

Il s'agit de miradors ou de postes d'observation de 10 m<sup>2</sup> maximum.

#### - constructions indispensables à l'exploitation des bois

Il s'agit de hangar destinés à abriter le matériel accessible par une voirie sans modification du sol (impossible).

#### - constructions indispensables à la première transformation du bois

Il s'agit de constructions indispensables au stockage, sciage, séchage, corsage et rabotage du bois.

- unités de valorisation énergétiques de la bio masse

Il s'agit de l'installation de combustion, équipements connexes dont le combustible est constitué au minimum à 90 % de résidus issus de l'exploitation forestière.

- pisciculture

La pisciculture est autorisée dans des établissements piscicoles consistant en des étangs, des bassins, des locaux techniques et équipements nécessaires.

- les refuges de chasse

Un refuge de chasse est autorisé à condition d'un seul refuge de chasse par territoire de pêche.

- les refuges de pêche

Un refuge de pêche est autorisé à condition qu'il y ait un seul refuge de pêche par étang.

- les hébergements de loisirs

Font partie de la liste des hébergements de loisirs les tentes, les tipis, les yourtes, les bulles, les cabanes en bois.

- les constructions, équipements voiries, abords et aires de stationnement

Des activités d'accueil du public à des fins didactiques, d'initiation à la forêt, d'observations, de la forêt récréative ou touristique sont autorisées pour autant qu'elles ne dérogent pas au site Natura 2000 au sens de l'arrêté wallon du 19/05/2011.

#### 4/ La zone naturelle

Dans cette zone ne sont admis que les actes ou travaux nécessaires à la protection active ou passive des milieux ou espèces.

La zone naturelle est destinée au maintien, à la protection et la régénération des milieux naturels de grande valeur biologique ou abritant des espèces dont la conservation s'impose, qu'il s'agisse d'espèces des milieux terrestres ou aquatiques.

#### 5/ La zone de parcs

La zone des parcs est destinée aux espaces verts et n'y sont admis que les actes ou les travaux nécessaires à la création, l'entretien, l'embellissement des espaces ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère.

Toutes ces demandes de permis sont toujours examinées au regard de l'incidence de ces activités sur le paysage, la flore, la faune, les bois, les eaux.

#### 6/ La zone d'extraction

La zone d'extraction est destinée à l'exploitation des carrières ainsi qu'au dépôt des résidus de l'activité d'extraction.

Au terme de l'exploitation, la zone devient une autre zone non destinée à l'urbanisation, à l'exception de la zone de parcs et son affectation précise est déterminée par l'arrêté de révision du plan de secteur.

#### Conclusion

-----

Nous voici arrivés au terme de l'examen de cet extraordinaire maillage de zones et d'activités autorisées par zone.

Il est évident que le demandeur en autorisation de constructions ou en autorisation de développement dans une activité est confronté à l'appréciation très subjective des autorités communales et ensuite de l'urbanisme pour savoir si finalement, son projet de construction ou d'activité ne met pas en péril les intérêts de la zone ou correspond bien à l'esprit de la zone.

C'est vraiment un reproche qui peut être fait à cette division du territoire en zones, à savoir l'impossibilité de classer nécessairement un des projets dans une zone sans savoir si le respect du projet dans cette zone n'impactait pas les impératifs d'une autre zone.

Il est inutile de souligner la complexité de ces zones et les difficultés d'obtenir à chaque fois un permis d'urbanisation en autorisation.

Toute demande est en effet soumise à l'examen du Fonctionnaire Délégué à l'urbanisme dont le principal souhait est non pas guidé par la bonne fin d'une poursuite d'exploitation agricole ou industrielle mais essentiellement la préservation de l'environnement, la nature, la flore et la faune.

#### **Paragraphe 3 : Révision du plan de secteur**

La révision du plan de secteur est parfaitement envisageable.

Le dossier de base doit contenir la justification de la révision, la situation existante de fait et de droit, un rapport justificatif des alternatives examinées et non retenues.

Le dossier de base comprend également une carte d'affectation des sols concernant les infrastructures, le réseau technique, le réseau viaire, les affectations par zone, la densité préconisée pour les terrains non bâtis ou à réaménager ou les ensembles bâtis à restructurer de plus de 2 ha.

La révision du plan de secteur peut causer de graves conséquences au point de vue valorisation de terres.

C'est ainsi que si une terre se trouve au plan de secteur en zone d'habitat et qu'après révision, elle se retrouve en zone agricole, la perte de valeur est importante et elle doit être compensée par le paiement au propriétaire d'une indemnité correspondant à la valeur avant plan de secteur et après modification du plan de secteur (article 70 de l'ancien CWATUP).

Dans le respect du principe de proportionnalité, l'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'organisation et susceptible d'avoir des incidents sur l'environnement est compensée par la modification équivalente d'une zone existante destinée à l'urbanisation ou d'une zone d'aménagement communal concertée en zone non destinée à l'urbanisation.

Des compensations peuvent intervenir également en terme d'environnement pour accroître la protection des biens immobiliers dans un site reconnu en vertu de la loi du 12/07/1973 sur la conservation de la nature ou par exemple en terme de mobilité.

D'autres compensations visent à contribuer à la protection, la gestion, l'aménagement du territoire et accroître le niveau de protection de toute zone inscrite au plan de secteur en privilégiant les zones non destinées à l'urbanisation.

L'ampleur de la compensation alternative est évaluée sur base de la superficie de ou des futures zones destinées à l'urbanisation qui ne font pas l'objet d'une planification planologique.

La nature de la compensation alternative est de préférence liée à une nature de l'impact compensé par des mesures soit opérationnelles, soit environnementales, soit énergétiques, soit de mobilité, soit par une combinaison de ces valeurs.

La modification de plan de secteur peut bien entendu porter tant sur l'inscription d'une zone d'enjeu communal ou régional ou des zones non destinées à l'urbanisation contiguë à la zone d'activités économiques existante dont il est établi qu'elle ne dispose plus d'espace suffisant pour mener une action prioritaire.

On peut donc constater que la révision du plan de secteur est justifiée la plupart du temps par des impératifs économiques, des zones destinées à une activité économique n'étant plus suffisantes pour que les buts de poursuite de l'activité industrielle soient honorés.

On peut épingler également que la révision prend du temps mais il y a une procédure de révision de plan de secteur dite accélérée.

Dans ce cas, tant la Commune que le propriétaire sont contactés dans le cadre de cette révision et en cas de non-accord, les autorités judiciaires sont saisies.

Il faut en effet se souvenir qu'avant tout projet d'activité ou de construction, l'auteur du projet sera soumis à la difficulté de savoir si oui ou non, il faut un permis d'urbanisme avec plan d'architecte ou pas.

#### **Paragraphe 4 : Aménagement du territoire et urbanisme opérationnel.**

Le Gouvernement peut arrêter qu'un site dont il fixe le périmètre est à réaménager.

Le réaménagement consiste notamment à l'engazonnement, la plantation, le boisement, la réparation des terrains impactés par des opérations de drainage.

C'est bien le Gouvernement qui est seul compétent pour l'adoption de liste des sites de réhabilitation paysagère et environnementale.

Cette faculté qu'a le Gouvernement de décider des sites de réhabilitation permet effectivement de palier au phénomène de dégradation des terres agricoles et la réhabilitation des terres agricoles dégradées ou dévastées.

Dans le cadre de la politique foncière agricole, le Gouvernement peut recourir à l'expropriation.

## **CHAPITRE II : LE CODE WALLON DE L'AGRICULTURE**

### **I. APERCU GENERAL**

Le Code Wallon de l'Agriculture a fait l'objet d'un décret du 27 mars 2014.

Ce décret est spécifique à l'agriculture.

L'article 1<sup>er</sup> du Code Wallon est d'ailleurs libellé comme suit :

« L'agriculture est un **des socles** de notre société et fait partie du patrimoine commune de la Région Wallonne.

Elle est essentielle à son fonctionnement économique, social et environnemental et concourt au développement durable.

L'agriculture wallonne est plurielle et fonctionnelle. Cette diversité est une source de richesse à préserver.

La fonction principale de l'agriculture wallonne est la fonction nourricière, en réponse aux besoins essentiels des citoyens.

Elle est envisagée en intégrant les autres fonctions à remplir :

- 1° la préservation et la gestion des ressources naturelles, de la biodiversité et des sols;
- 2° le développement socioéconomique du territoire;
- 3° la préservation et la gestion du territoire et des paysages.

Pour parvenir à ces objectifs, la Région Wallonne va mettre au point un système destiné à récolter et gérer les données.

C'est le système intégré de gestion et de contrôle « SYGEC » et le Fonds SYGEC.

C'est ainsi que tout agriculteur et tout demandeur d'aide est identifié dans le SYGEC qui recueille et reçoit les informations concernant les agriculteurs et concernant également les données sanitaires provenant de l'Agence Fédérale pour la Sécurité de la chaîne alimentaire, à savoir l'AFSCA.

Le financement du système intégré de gestion et de données est assuré par le Fonds SYGEC qui enregistrera les recettes et prendra en charge les dépenses.

La Région Wallonne va organiser également la participation des acteurs au suivi et à la coordination des politiques agricoles.

C'est ainsi que le Gouvernement créera le Conseil Supérieur Wallon de l'Agriculture, de l'Agro-alimentaire et de l'Alimentation chargé de donner son avis sur toute question de politique générale ou sur les décrets et arrêtés sur l'agriculture que lui soumet le Gouvernement ou le Comité Stratégique de l'Agriculture en matière d'agriculture, d'agro-alimentaire ou d'alimentation

La participation des agriculteurs au fonctionnement du Conseil Supérieur Wallon de l'Agriculture est assurée par les associations agricoles et le Collège des Producteurs. Le Conseil Supérieur Wallon de l'Agriculture est également aidé par deux institutions mises en place par le Gouvernement, à savoir une Cellule de prospective et de veille scientifique et un Comité stratégique de l'Agriculture, tous les deux chargés d'élaborer et de proposer au Gouvernement des plans opérationnels permettant de mettre en œuvre de manière coordonnée les objectifs prévus par article D.1 du Code Wallon de l'Agriculture.

On peut considérer que tous ces organismes mis en place par la Région Wallonne constituent également des instruments visant à lutter contre la dégradation et la dévastation des terres agricoles.

Le Code Wallon de l'Agriculture aura un effet extrêmement positif en ce qui concerne la richesse et la récession de l'espace agricole et rural.

Il est à épingle également que le Code Wallon de l'Agriculture a pour la première fois reconnu au conjoint aidant la co-titularité du conjoint aidant en instituant le fameux article D.91 réclamé d'ailleurs par toutes les épouses, la plupart du temps conjoint aidant.

Cet article est libellé comme suit :

*« Toute personne qui, dans une exploitation gérée exclusivement par des personnes physiques, bénéficie, au sens du présent chapitre, du statut de conjoint aidant est réputée être l'un des agriculteurs de l'exploitation et, de ce fait, être l'un des gestionnaires de cette exploitation ».*

Cette avancée est majeure dans la reconnaissance du rôle du conjoint aidant et dans la préservation des intérêts du conjoint aidant en le réputant gestionnaire de l'exploitation agricole.

Le Code Wallon de l'Agriculture contient également de multiples autres dispositions en ce qui concerne la gestion de l'espace agricole et rural.

C'est ainsi que le Code Wallon de l'Agriculture est compétent dans les matières suivantes :

### 1/ Les voiries agricoles

Le Gouvernement peut allouer des subventions aux pouvoirs subordonnés pour l'amélioration de voiries communales à caractère agricole relevant du domaine public des communes.

C'est le Gouvernement qui détermine le taux de la subvention et les conditions.

### 2/ Protection contre l'érosion et lutte contre les inondations

Le Gouvernement peut allouer des subventions aux pouvoirs publics pour l'exécution d'ouvrages et aménagements visant à limiter l'érosion des sols et retenir les eaux de ruissellement en vue de maintenir la valeur agronomique des terres et limiter les dégâts aux biens situés en aval.

Les subventions peuvent couvrir tout ou partie des travaux sur base d'une estimation préalable.

### 3/ L'aménagement foncier de biens ruraux

Afin d'atteindre les objectifs et d'assurer une exploitation plus efficiente des biens ruraux, il peut être procédé, dans l'intérêt général, à l'aménagement foncier d'un ensemble de parcelles dans le respect des lois relatives à la conservation de la nature.

L'aménagement foncier tend à reconstituer des parcelles régulières.

Ces aménagements peuvent être accompagnés d'améliorations rendues nécessaires par la restructuration foncière ou la réorientation de la production.

Le Gouvernement, lorsqu'il décide de procéder à un aménagement, institue pour son exécution un Comité composé d'un membre du Gouvernement, de l'administration compétente en agriculture, de l'administration compétente en conservation de la nature, de l'administration compétente dans l'aménagement du territoire et deux membres du Collège Provincial, deux membres de la Chambre Provinciale d'Agriculture.

Les opérations de l'aménagement foncier sont intéressantes.

Après délimitation et bornage, le Comité établit le classement des biens d'après leur valeur culturelle et d'exploitation et des tableaux indiquant les noms des propriétaires et usufruitiers occupant.

Le Comité peut faire exécuter les travaux de création et d'aménagement de voirie.

Le Comité fait figurer sur le plan de relotissement les servitudes qu'il maintient et les servitudes qu'il établit, les autres sont supprimées.

Les voies de recours sont ouvertes à tout intéressé, tant locataire exploitant que propriétaires.

#### 4/ Dispositions relatives à la politique foncière agricole

- Fonds budgétaire

Dans le but de servir la politique foncière, le Gouvernement organise une gestion centralisée des biens immobiliers.

Le Gouvernement peut instituer au sein du budget des recettes et du budget général des dépenses un fonds budgétaire servant à mener une politique foncière agricole.

Le Gouvernement peut acquérir au moyen du Fonds budgétaire des biens immobiliers agricoles dans le cadre d'une vente de gré à gré, d'une vente publique, de l'exercice du droit de préemption dont la Région Wallonne est titulaire et de l'exercice du droit d'expropriation.

Le prix d'acquisition est conforme au prix estimé et en cas de vente publique, au maximum au prix estimé.

Les biens acquis par la Région Wallonne lors d'une vente de gré à gré peuvent être mis en location.



### **CHAPITRE III : DECRET DU 28/02/2019 APPLICABLE A PARTIR DU 01/01/2020, NOUVELLE LOI SUR LE BAIL A FERME**

Le décret du 28/02/2019 remplace la loi du 7/11/1988 sur le bail à ferme qui, elle-même remplaçait la loi du 4/11/1969.

Ce décret est la nouvelle loi sur le bail à ferme.

Par rapport aux questions posées à la Commission II en matière de protection de l'exploitation agricole, nous pouvons considérer que cette loi a opéré un recul dans la protection de l'exploitation.

Alors que la loi du 7/11/1988 prévoyait deux premières périodes d'occupation de 9 ans suivies d'une période d'occupation indéterminée mais sans limitation de durée sauf si un bail de carrière ou un bail de longue durée était concédé à l'exploitant et sans possibilité d'y mettre fin sauf par un congé, la loi nouvelle institue quatre périodes de 9 ans et à l'issue de la quatrième période de 9 ans, le bail se termine automatiquement.

C'est un recul dans la protection des exploitations agricoles.

A côté d'autres dispositions prévues par le décret du 28/02/2019 qui concernent les terrains situés en zone d'habitation auxquels il est possible de mettre fin après un congé de trois mois après obtention d'un permis d'urbanisme, la loi nouvelle a également ajouté la possibilité d'un préavis pour vendre lorsque le préavis concerne un bien immobilier d'une superficie maximale de 2 ha ou lorsque le bien mis en vente ne représente pas plus de 10 % d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant faisant partie d'un même bail entre le même bailleur et le même preneur.

Un congé est toujours possible également pour motif d'exploitation personnelle ou pour d'autres motifs.

Enfin, des baux de courte durée inférieure ou égale à 5 ans peuvent être conclus dans certains cas spéciaux, notamment dans l'attente d'une décision définitive sur une demande introduite par l'Etat, les Régions, les Communautés, les Provinces, les Communes ou les Etablissements publics dans le cadre de réhabilitation, réaménagement du territoire ou dans l'attente de l'affectation des parcelles des fins d'intérêt général par un pouvoir public.

Dans le cadre de la protection de l'exploitation familiale, il est toujours prévu que le preneur peut, sans autorisation du bailleur, céder la totalité de son bail à ses descendants ou enfants adoptifs soit de manière ordinaire, soit de manière privilégiée au moyen d'un envoi recommandé, ce qui a pour conséquence que le cessionnaire bénéficie d'une première période d'occupation de 9 ans.

Au terme de l'article 38 de la loi nouvelle, en cas de décès du preneur du bien rural, le bail continue au profit de ses héritiers ou de ses ayants droit sauf si un congé a été donné par le bailleur ou ses héritiers et pour autant que la possibilité de donner congé ait été prévue dans le bail et que le preneur ne laisse ni conjoint, ni cohabitant, ni descendant susceptible de lui succéder.

Il est toujours possible aux héritiers ou ayants droit du preneur décédé, moyennant préavis de trois mois minimum donné dans l'année du décès, de mettre fin au bail.

Rappelons également que si le bailleur décède, les héritiers sont tenus de continuer le bail en cours, ayant hérité les droits et obligations du bailleur décédé.

Dans le cadre de la protection de l'exploitant de l'exploitation agricole, l'article 41 permet, comme dit ci-avant, aux héritiers ou ayants droit de bénéficiaire du bail mais ils peuvent convenir de continuer en commun l'exploitation ou de désigner un ou plusieurs d'entre eux pour la continuer.

Lorsque plusieurs intéressés veulent user de ce droit de reprise, la préférence vient par priorité dans l'ordre :

- au conjoint survivant ou au cohabitant légal survivant pour autant qu'il y ait un droit au bail ;
- à celui que le défunt a désigné ;
- à celui qui, au moment du décès, sans pour autant habiter la ferme, collaborait d'une façon régulière à l'exploitation ;
- à celui qui est désigné par la majorité des intérêts et, à défaut de cette majorité, à celui qui désigné par le sort.

En cas de mise en location par l'Etat, les Régions, les Communautés, les Provinces, les Communes et toutes autres personnes morales de droit public, les biens ruraux sont mis en location par voie de soumission au taux du fermage légal.

Ceci étant, il est de plus en plus courant que les pouvoirs publics autorisent la cession de bail par un preneur désireux de se retirer à un autre preneur intéressé.

L'article 7 permet encore un congé à l'expiration d'une période de 9 ans par le bailleur ayant l'intention de joindre une ou plusieurs parcelles louées à d'autres parcelles à bail par lui à un autre preneur, ou l'échange de parcelles louées à divers preneurs par un même bailleur dans le but de constituer des exploitations remembrées.

Enfin, il est possible aux pouvoirs publics de mettre fin au bail en justifiant l'affectation des parcelles à des fins d'intérêt général ou, comme tout particulier, l'affectation des parcelles comme terrain à bâtir ou à destination industrielle.

Ce congé devra être accompagné d'une copie certifiée conforme du permis d'urbanisation ou, en cas de lotissement, d'une attestation communale d'octroi du permis d'urbanisme qui sera délivrée lorsque les travaux de lotissement seront exécutés.

Outre le congé, une résolution du bail aux torts et griefs du preneur pourra toujours être accordée par le tribunal sur base de l'article 29, lorsque le preneur n'utilise plus le bien à des fins d'exploitation agricole et qu'il en résulte un dommage pour le bailleur ou lorsque le preneur sous-loue ou cède son bail sans autorisation préalable du bailleur.

Toujours dans le cadre de ces réglementations spéciales de protection de l'exploitant, existent les lois du 9/08/1988 et 23/08/2015.

Ces lois sont intitulées lois sur la reprise préférentielle et ont complété la loi du 16/05/1900 sur la reprise des petits héritages.

La loi du 16/05/1900 permettait à un héritier de devenir par préférence propriétaire d'un bien immobilier bâti dont le revenu cadastral ne dépassait un certain montant, soit 1.000€.

Si le revenu cadastral est supérieur à 1.000€, la loi n'était pas applicable.

Les lois sur la reprise préférentielle du 9/09/1988 et 23/08/2015 ont permis à l'exploitant de reprendre par préférence et sur base d'une estimation par expert tout ou partie des biens bâtis ou non bâtis qu'il exploite.

Si plusieurs intéressés revendiquent la reprise préférentielle, la préférence revient tout d'abord à l'exploitant ou ensuite à celui qui aidait le défunt lors de l'exploitation ou ensuite celui qui est désigné par la majorité des intéressés.

L'estimation par expert permet ainsi à l'intéressé d'acheter au meilleur prix puisqu'en général, les estimations par expert se basent sur une moyenne des prix de vente obtenus pour les terres de même qualité durant les mêmes périodes.

L'acquisition sur base des estimations d'expert permet d'éviter des augmentations de prix spectaculaires guidées par divers motifs tels que rancœur, volonté d'agrandissement de l'exploitation et autres multiples raisons.

Il serait incomplet s'il n'était pas fait mention dans le présent chapitre du fameux droit de préemption reconnu au fermier exploitant et de son droit de cession de droit de préemption reconnu également au fermier exploitant en vertu des articles 48 et 48 bis de la loi du 7/11/1988.

En vertu de ces articles, le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption.

A cet effet, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive du non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée.

Le preneur peut également céder son droit de préemption pour la totalité du bien ou pour partie s'il l'exerce lui-même pour le surplus à un ou plusieurs tiers.

Le preneur a un mois pour répondre positivement au notaire.

Il s'agit bien d'une obligation imposée au notaire instrumentant en sa qualité d'officier ministériel.

Le preneur doit accepter purement et simplement en écrivant dans le mois au notaire qu'il accepte.

Si le preneur n'écrit pas ou refuse, il perd son droit de préemption et le compromis de vente devient définitif envers le tiers.

Le droit de préemption n'est pas applicable en cas de terrains situés en zone à bâtir ou en zone industrielle.

Le droit de préemption a fait couler beaucoup d'encre.

Certains procès ont été faits par les fermiers occupant qui reprochaient au vendeur d'avoir vendu à un prix tellement haut qu'il leur était impossible d'exercer valablement leur droit de préemption.

Dans ce cas, il arrive que des juridictions désignent un expert pour évaluer la valeur mais jusqu'à présent, le propriétaire a toujours le droit de vendre au prix qu'il veut pour autant qu'il ait un amateur bien entendu (article 544 du Code civil).

Evidemment, le droit de préemption et le droit de cession de droit de préemption est une réglementation spéciale qui fait véritablement obstacle au libre commerce des terres agricoles.

Le droit de préemption est véritablement un frein au libre commerce car le nombre d'amateurs est restreint eu égard au fait que l'acheteur d'un bien exploité par un fermier ne peut pas en disposer puisqu'il doit respecter le bail à ferme dont jouit le fermier qui n'a pas exercé son droit de préemption.

Si l'acheteur n'est pas lui-même fermier exploitant, il ne pourra jamais reprendre l'occupation du terrain sauf après écoulement des périodes de bail fixées par la loi nouvelle.

Un droit de préemption est attribué à la Région Wallonne lors de la vente de biens se trouvant dans des zones où l'aménagement foncier rural est en cours, dans les zones désignées par le Gouvernement comme étant susceptibles d'aménagement foncier sauf lorsque le preneur qui exploite le bien exerce son droit de préemption ou en cas de vente au conjoint ou cohabitant légal.

Les pouvoirs préempteurs peuvent être également les Communes et Régies Communales et Provinciales autonomes, les Centres Publics d'Action Sociale, les Sociétés Régionales Wallonnes du Logement, les Sociétés Immobilières de service public puisque ces Intercommunales ont dans leur objet social l'aménagement du territoire ou le logement ou le développement économique.

Le droit de préemption s'applique bien évidemment à toutes les aliénations à titre onéreux d'immeubles bâtis ou non bâtis ou de tout droit d'emphytéose et de superficie portant sur des biens immobiliers.

Sont néanmoins soustraits au droit de préemption bien sûr les actes de donation, les aliénations entre conjoints, parents ou alliés, les ventes d'habitation à construire, les apports en société, les cessions résultant de fusion, scission, les échanges avec ou sans soulte, les cessions d'immeubles.

En ce qui concerne les successions, le décès du propriétaire bailleur ne met pas fin au bail, les héritiers étant obligés de respecter le bail.

En cas de décès du preneur, le bail est dévolu aux héritiers du preneur décédé et le bailleur est tenu de respecter le droit des héritiers de continuer le bail.

Ceci étant, le bailleur peut entamer une action visant à contester la qualité professionnelle des héritiers du preneur décédé pour obtenir la résiliation du bail.

## **CONCLUSION**

Nous voici arrivés au terme de notre examen.

Nous pouvons en conclure que la législation belge et en l'espèce, essentiellement wallonne a organisé le découpage du territoire et soumet toute demande d'urbanisation ou de projet au respect des intérêts de la zone.

Nous pouvons également conclure qu'il n'existe aucune réglementation nationale s'imposant au propriétaire de biens immobiliers qui peuvent tout à fait légalement vendre leur propriété au meilleur prix à tout intéressé autochtone ou étranger, sous les réserves des droits de préemption, de cession des droits de préemption et des droits d'occupation et des reprises préférentielles.

Les rapporteurs de la Commission II pour la Belgique,

Maître Franz VAN MALLEGHEM,  
Maître Louise VAN MALLEGHEM,  
Maître Henry VAN MALLEGHEM

Avocats au Barreau de Tournai.

### Références bibliographiques

- le Code Wallon de l'Agriculture, décret du 27/03/2014
- le Code du Développement Territorial, dispositions décrétales et réglementaires
- la Réforme du Bail à Ferme en Région Wallonne : 30 ans après
- l'Observatoire du Foncier Agricole Wallon
- Précis de Bail à ferme
- exemple type d'un acte notarié illustrant le nombre important d'organes publics consultés en cas d'aliénation d'un bien agricole

### Références des auteurs

**Maître Franz VAN MALLEGHEM**, Avocat au Barreau de Tournai, Belgique, 7911 Frasnes, route d'Hacquegnies, 3.

- licencié en droit
- licencié en sciences politiques, économiques et sociales
- licencié en notariat
- agrégé pour l'enseignement secondaire supérieur
- téléphone : 069/86.74.33 - 0475/66.26.88
- télécopie : 069/86.74.91
- mail : [vanmalleghe Franz@skynet.be](mailto:vanmalleghe Franz@skynet.be)

**Maître Louise VAN MALLEGHEM**, Avocat au Barreau de Tournai, Belgique, 7911 Frasnes, route d'Hacquegnies, 3.

- licenciée en droit
- téléphone : 069/86.74.33 – 0473/61.04.04
- télécopie : 069/86.74.91
- mail : [louise.vanmalleghe Louise@skynet.be](mailto:louise.vanmalleghe Louise@skynet.be)

**Maître Henry VAN MALLEGHEM**, Avocat au Barreau de Tournai, Belgique, 7911 Frasnes, route d'Hacquegnies, 3.

- licencié en droit
- téléphone : 069/86.74.33 – 0477/987.570
- télécopie : 069/86.74.91
- mail : [henryvanmalleghe Henry@hotmail.com](mailto:henryvanmalleghe Henry@hotmail.com)

## **RESUME**

La Commission II a pour objectif d'exposer la réglementation générale en ce qui concerne le droit de l'aménagement du territoire rural et le droit relatif aux cessions de biens agricoles.

Cinq questions doivent guider les rapports.

La première question est le rôle des instruments d'aménagement du territoire relatif à la protection des ressources en terres agricoles.

Ce rôle est amplement développé dans le présent rapport.

Les participants au Congrès pourront apprécier l'extraordinaire quadrillage du territoire belge en de multiples zones qui détermineront les activités pouvant être poursuivies dans chaque zone en raison des aspects spécifiques de chaque zone : zone agricole, zone industrielle, zone forestière, zone d'extraction, etc...

La seconde question est la caractérisation du rôle des instruments visant à lutter contre la dégradation et dévastation des terres agricoles.

La création des zones d'aménagement a permis la création des instruments visant à lutter contre la dégradation et la dévastation des terres agricoles.

Chaque zone a en effet un rôle spécifique et ce rôle participe de manière importante à l'amélioration et à la conservation des terres agricoles.

Malheureusement, annuellement, 3.000 ha de terres agricoles sont soustraits à leur fonction agricole et sont soumises soit à l'industrialisation, soit à l'urbanisation.

La troisième question visant à déceler les réglementations spéciales dans le commerce de l'immobilier agricole envisage essentiellement la loi du 4/11/1969 modifiée par la loi du 7/11/1988 et le décret du 28/02/2019.

Il s'agit d'une loi nationale complétée par certaines lois spéciales telles que la reprise préférentielle.

La quatrième question concerne l'analyse de l'ensemble des restrictions relatives à l'achat de biens immobiliers par des étrangers oblige de répondre qu'il n'y a pas de restriction comme telle à l'achat de biens immobiliers par des étrangers.

Les seules restrictions sont bien évidemment et toujours les droits de préemption et cession de droit de préemption, de même que la protection du bail en cours.

La cinquième question concernant l'existence du phénomène de land grabbing oblige d'y répondre par la négative mais à nouveau, le droit de préemption permet à l'agriculteur d'acheter tout ou partie des biens.

Il est insisté encore sur le fait que le présent exposé ne reflète peut-être pas totalement le droit national belge puisqu'il est basé essentiellement sur les règles juridiques en Wallonie.

Globalement néanmoins, les lois sur le bail à ferme s'appliquent dans tout le territoire national sauf bien entendu certaines lois spécifiques en région flamande ou allemande mais globalement, l'esprit reste le même.

Franz VAN MALLEGHEM