



**OBLIGATIONS
RÉELLES
ENVIRONNEMENTALES**

Recueil d'expériences et état des lieux
des connaissances

Découvrez plus d'informations sur reseau-cen.org



Avec le soutien financier de :



Préface

Agnès PANNIER-RUNACHER,

Ministre de la transition écologique, de la biodiversité,
de la forêt, de la mer et de la pêche

Créée en 2016 par la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, l'obligation réelle environnementale (ORE) est un dispositif foncier de protection de l'environnement à destination des particuliers qui souhaitent s'engager dans cette démarche, chez eux et sur le long terme. Son caractère volontaire et contractuel en fait un outil particulièrement innovant.

Les ORE constituent **un levier important de mobilisation citoyenne en faveur de la protection de la biodiversité**. Grâce à elles, chaque propriétaire foncier a la possibilité de mettre en place une protection environnementale attachée à son bien, et ce en choisissant lui-même, avec son cocontractant, les mesures de protection de l'environnement figurant dans son contrat.

Les ORE sont donc **un remarquable outil d'écologie volontaire ! Et ce, dans une synergie vertueuse avec les actions de l'État et des collectivités**. En effet, depuis le décret du 12 avril 2022, les terrains

supports d'ORE peuvent être reconnus en tant que zone de protection forte. Ils contribuent ainsi à atteindre notre objectif de placer 10 % du territoire national en zone de protection forte.

En contribuant aux ambitions de la France en matière de biodiversité, les ORE sont aussi un rouage essentiel dans la mise en œuvre de plusieurs stratégies nationales : la Stratégie nationale biodiversité, la Stratégie nationale des aires protégées, ainsi que pour le futur Plan national de restauration de la nature.

Plus de 200 ORE ont d'ores et déjà été signées (en dehors de celles signées à des fins de compensation) ! Et la dynamique s'accélère : je me réjouis de voir que des ORE sont signées dans toutes les régions métropolitaines et dans plusieurs régions d'outre-mer. Cela témoigne d'un large déploiement sur tout le territoire.

Ce recueil de bonnes pratiques, notamment par les divers retours d'expérience qu'il propose, est un excellent complé-



ment au **guide sur les ORE élaboré, avec l'appui du Cerema, par mon Ministère**. Je souhaite qu'il participe à la poursuite du déploiement des ORE et à leur appropriation croissante.

La restauration de la nature nécessite d'agir à toutes les échelles, à tous les niveaux, avec tous les citoyens. Merci à celles et ceux qui s'engagent déjà. Car chaque action a des retombées positives. Chaque geste compte pour nous faire progresser collectivement.

Olivier THIBAUT,

Directeur général

Office Français de la Biodiversité

Vous êtes propriétaire d'un terrain et vous souhaitez que la biodiversité précieuse qu'il accueille soit durablement protégée ? Que vous soyez représentant d'une collectivité, d'une entreprise, d'un établissement public ou un particulier, cette publication sur les obligations réelles environnementales (ORE) est faite pour vous.

Elle est le fruit d'un partenariat étroit, né en 2017, entre la Fédération des Conservatoires d'espaces naturels et l'Office français de la biodiversité, pour déployer cet outil qui se développe partout en France.

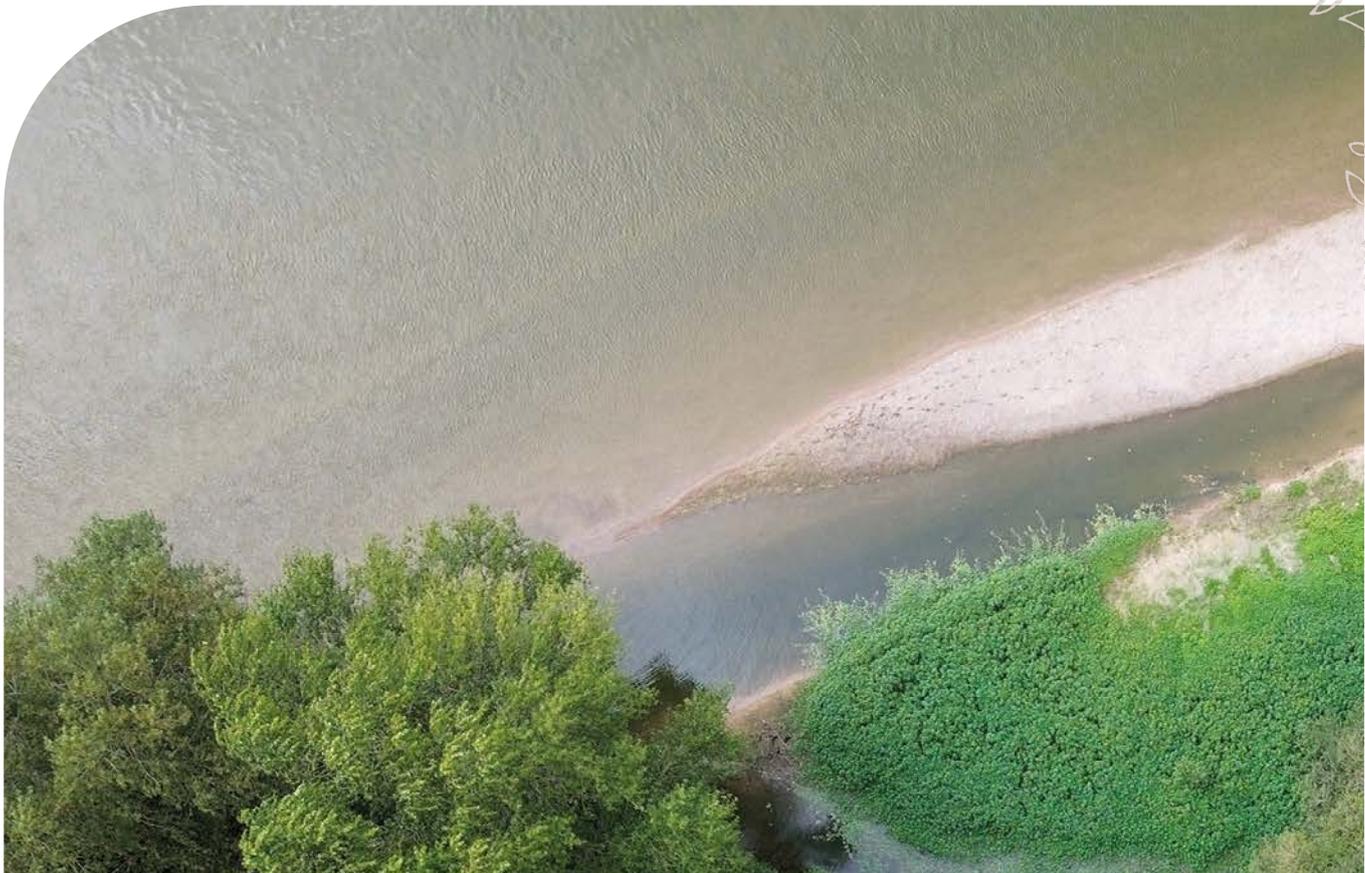
Son objectif se résume en deux points : comprendre ce qu'est une ORE, à savoir un contrat juridique innovant dont les contours méritent d'être correc-

tement cernés avant d'être signé, et inspirer car les retours d'expériences mis en lumière dans cette publication permettent de mieux appréhender la diversité des situations et des milieux (naturels, agricoles ou forestiers) pour lesquels une ORE peut être mobilisée.

Avec plus d'une centaine d'ORE patrimoniales signées par les Conservatoires d'espaces naturels, l'expertise de ce réseau et de leur Fédération est devenue incontournable. Elle est ici rassemblée pour aider les propriétaires qui le souhaitent à devenir des artisans de la préservation et de la restauration de la biodiversité locale.

Un grand merci à celles et ceux qui y ont contribué et très bonne lecture !





©Thomas VOLPOET

Christophe LÉPINE,

Président

Fédération des Conservatoires
d'espaces naturels (FCEN)

La biodiversité ne va pas bien. Mais ce constat indiscutable ne laisse la place qu'à de rares occasions de se réjouir. La création des obligations réelles environnementales (ORE) en 2016 en est une.

Telle la biodiversité, l'ORE s'adapte. Elle est mobilisée par des citoyens, des collectifs, des collectivités ou des entreprises, à titre privé ou public pour donner à leur propriété une vocation patrimoniale durable.

La Fédération des Conservatoires d'espaces naturels s'emploie depuis 2017 aux côtés de l'Office français pour la biodiversité à déployer les ORE. Cet effort n'a pas été vain tant l'engouement ne cesse de grandir.

Mobiliser cet outil à bon escient requiert de l'apprécier dans sa juste mesure. Il s'agit, d'abord, de comprendre ses règles de fonctionnement et ses limites. Mais il s'agit, surtout, d'anticiper les moyens humains, techniques et financiers à engager pour qu'il soit correctement établi et mis en œuvre.



Pour ce faire, nous vous proposons ce recueil qui s'appuie sur les neuf années d'expérience acquises par les Conservatoires d'espaces naturels et leurs partenaires.

Nous espérons que cet ouvrage contribuera utilement à accompagner tous les porteurs d'initiatives en faveur de la préservation de la biodiversité et participera ainsi, à répondre à l'un des plus grands défis de ce siècle. **La nature est une solution, les obligations réelles environnementales y contribueront.**

Introduction

POURQUOI CE RECUEIL ET COMMENT L'UTILISER ?

Ce recueil est le fruit de neuf années de travail du réseau des Conservatoires d'espaces naturels au service du déploiement des Obligations réelles environnementales (ORE).

L'ORE est un contrat régi par l'article L.132-3 du Code de l'environnement introduit en droit français par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité. **Il s'agit d'un contrat passé en forme authentique réunissant un propriétaire et un cocontractant, public ou privé, agissant pour la protection de l'environnement.** Ce contrat permet de définir des obligations ayant pour objet le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de biodiversité ou de fonctions écologiques. Ces obligations s'imposent au propriétaire actuel du bien ainsi qu'à tous les propriétaires successifs de celui-ci pendant la durée du contrat pouvant aller jusqu'à 99 ans.

Depuis sa création, le réseau des Conservatoires d'espaces naturels est convaincu de **l'intérêt et l'importance des outils contractuels pour assurer une maîtrise d'usage donnant une garantie de protection et autorisant des actions de gestion de la biodiversité.** Dans la foulée de l'adoption de la loi de 2016, la Fédération des Conservatoires et l'Agence Française de la Biodiversité, devenue Office français de la biodiversité (OFB), ont noué un partenariat précurseur visant à déployer cet outil.

L'idée de ce partenariat est simple : **utiliser le réseau des Conservatoires pour construire une expertise technique so-**

lide sur les ORE et en faire bénéficier un très large réseau.

La première ORE de France a ainsi été signée entre la Commune d'Yenne et le Conservatoire d'espaces naturels de Savoie le 14 mai 2018 pour la préservation du marais de Lagneux. S'en sont suivis de nombreux travaux : la création d'un acte-type en accès libre conjointement avec la doctrine juridique et la profession notariale ; l'organisation et la participation à plusieurs colloques ; des dizaines de formations et de webinaires auprès de structures publiques ou privées ; l'accompagnement individuel de plus d'une centaine de personnes ou structures...

Utiliser le réseau des Conservatoires pour construire une expertise technique solide sur les ORE et en faire bénéficier un très large réseau.

Ce recueil s'inscrit dans le cadre de ce partenariat. Il vise à consolider l'ensemble des connaissances acquises à date pour renforcer le déploiement des ORE. Il s'adresse à toute personne ou toute structure souhaitant signer une ORE. Vous y trouverez des informations sur le contexte juridique, les enjeux et les limites de cet outil.

Pour ce faire, le recueil débute par **une présentation du cadre juridique** des ORE.

→ **Partie 1**

Il poursuit en adoptant **une alternance théorie/pratique** avec des contributions de fond opérationnelles et des retours d'expérience concrets rédigés par des praticiens. Suivant cette approche, une présentation générale de l'outil dans un cadre patrimonial ou compensatoire est proposée, assortie d'un bilan élaboré sur la base des informations collectées auprès du Ministère et du réseau des Conservatoires.

→ **Partie 2**

Le recueil adopte ensuite une approche thématique visant à mettre en valeur **les spécificités des ORE en fonction du milieu naturel ou des activités exercées** sur les terrains concernés.

→ **Partie 3**

Le recueil peut ainsi être lu par chapitre, selon la thématique souhaitée mais aussi de façon plus transversale grâce à un index.

Enfin, ce Recueil renvoie également à d'autres ressources utiles sur les ORE avec un inventaire de guides, ressources opérationnelles et articles pertinents sur le sujet.

Nous espérons que ce travail permettra de faire aboutir toujours plus de projets de qualité au service de la biodiversité.

Partie 1

Le cadre juridique des Obligations réelles environnementales

Les Obligations réelles environnementales (ORE) sont **une innovation juridique qui bouscule les catégories juridiques établies.** Depuis leur adoption, la doctrine juridique a œuvré pour **clarifier les règles** qui leurs sont applicables. **Une présentation pédagogique**

du droit applicable est donc un préalable souhaitable pour débiter ce recueil d'expériences.

La présentation commence par **une restitution du contexte historico-juridique** entourant l'adoption des ORE en 2016. Cette adoption résulte d'un long processus entamé dans les années 1990 et ne s'est pas fait sans heurts (1). Une des raisons expliquant les obstacles rencontrés en chemin tient à la nature juridique de l'ORE, qui permet à des personnes privées ou publiques d'ancrer

des obligations environnementales sur leur terrain. Ce faisant, les ORE laissent entrevoir de vastes possibilités (2). Si la pratique a permis de concrétiser ces possibilités, certains points resteront à préciser par la jurisprudence.

La présentation se poursuivra par **un exposé pédagogique des règles de droit applicables** tout au long de la vie du contrat ORE. Le lecteur pourra ainsi utilement s'y référer en fonction des questionnements opérationnels qu'il est amené à rencontrer (3).

Comme le retient la loi, **l'ORE doit être signée dans un contrat authentique**, ce qui implique de respecter un formalisme strict détaillé dans une partie dédiée (4).

Enfin, **un exposé des règles fiscales applicables et de leurs évolutions souhaitables** sur la base d'expériences internationales clôture cet état des lieux (5).

Partie 2

Typologie des Obligations réelles environnementales

La seconde partie présente les ORE de façon opérationnelle. Pour ce faire, il est opportun de distinguer les deux grands contextes dans lesquelles les ORE sont mobilisées.

D'abord, l'ORE peut être mobilisée pour préserver volontairement la biodiversité, ordinaire ou remarquable, chez soi, sur tout ou partie de son terrain. Il s'agit ici de **la dimension patrimoniale de l'ORE** (1). C'est la vocation originelle du contrat, ce pour quoi l'ORE a été créée initialement. D'un point de vue opérationnel, l'utilisation de l'ORE patrimoniale varie selon que l'on se place du point de vue de l'une ou l'autre des parties au contrat. Pour le propriétaire signataire, il s'agit d'un engagement volontaire pour assurer la préservation de la biodiversité et/ou les fonctionnalités écologiques de son terrain par-delà les changements de propriétaires. Dans certains cas, il s'agit également protéger le fruit d'une vie de travail et d'actions vertueuses. Pour le cocontractant signataire, l'ORE peut être mobilisée au service d'une politique publique ou de stratégies foncières (par exemple, pour les associations).

Ensuite, si la vocation première de l'ORE est patrimoniale, une seconde dimension lui a été ajoutée à l'occasion des travaux parlementaires lors de l'adoption de la loi Biodiversité de 2016. L'article L.132-3 du Code de l'environnement dispose ainsi que les ORE « *peuvent être utilisées à des fins de compensation* ». On peut donc distinguer un second type d'ORE, **l'ORE**

compensation, dont il est pertinent de présenter le cadre d'intervention (2).

Il est important de préciser que ces différences typologiques n'ont aucune incidence sur le droit applicable au contrat en lui-même. Que l'on soit dans un contexte patrimonial ou de compensation, les règles de fonctionnement du contrat ORE restent les mêmes. Dès lors, il est préférable d'éviter d'évoquer l'existence de « catégories » d'ORE distinctes. En effet, d'un point de vue juridique, le terme « catégorie » est généralement réservé pour distinguer des objets ou des situations pour lesquels les règles de droit applicables (ou encore le « régime juridique ») sont différentes.

Pour finir, cette approche typologique se termine par **un bilan quantitatif des ORE patrimoniales et de compensation** signées depuis 2016 sur la base des données du réseau des Conservatoires d'espaces naturels et de celles du Ministère de l'écologie (3).

Partie 3

Approche thématique des Obligations réelles environnementales

La dernière partie analyse l'ORE dans des contextes spécifiques. En effet, l'utilisation de l'ORE dans différents contextes ou milieux naturels et son articulation avec les autres réglementations mérite d'être analysée. L'approche choisie ici est une nouvelle fois opérationnelle, alternant entre le traitement de sujets de fond et des retours d'expérience en lien avec les thématiques choisies.

La première thématique abordée est l'agriculture (1). En raison de la place qu'occupe l'agriculture sur le territoire national et son rôle central dans la préservation de nos écosystèmes, les ORE ont trouvé une place dans les milieux agricoles propices à cette préservation. Les retours opérationnels montrent que les ORE sont mobilisées dans des buts précis. La flexibilité permet en outre des encadrements variés des activités agricoles, en fonction des contrats. Il sera question, enfin, des modalités d'arti-



Traquet motteux

©Thomas VOLPOET

culcation entre l'ORE et le bail rural, au regard notamment de la préservation des droits du preneur à bail rural.

La seconde thématique traite de **la forêt** (2). L'agilité du contrat ORE s'avère particulièrement adaptée pour mettre en place des mesures de préservation et de gestion forestière respectueuses de la biodiversité. Il importe toutefois de s'assurer d'une mise en compatibilité des documents de gestion forestière avec l'ORE et de tenir compte du contexte réglementaire. Le retour d'expérience sur la forêt de Sylvanès (Aveyron) offre un bel exemple de conciliation entre préservation de la biodiversité et exploitation forestière.

La dernière thématique est celle de l'eau (3).

Le recours aux ORE est ici analysé en lien avec la préservation des captages d'eau potable, la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI) et la préservation des zones humides.

Ces trois thématiques démontrent **la très grande adaptabilité de l'ORE** et leur pertinence pour aborder les différents milieux naturels et espèces ainsi que la diversité des enjeux applicables sur un foncier donné. Elles démontrent par ailleurs que les questions sur les ORE portent bien souvent davantage sur le contexte dans lequel l'ORE intervient que sur l'ORE en elle-même.



Sommaire



Introduction	4
---------------------------	----------

1. Le cadre juridique des ORE	8
--	----------

La genèse de l'ORE (<i>Gilles Martin</i>).....	10
--	----

Enjeux et nature juridique de l'ORE (<i>Gilles Martin</i>).....	12
---	----

Vie du contrat et ses modalités (<i>Benoit Grimonprez</i>)	16
--	----

Le point de vue des notaires - L'acte authentique (<i>CRIDON Nord-Est</i>)	20
---	----

L'acte authentique en la forme administrative (<i>Elisabeth Berthelot</i>)	21
--	----

Fiscalité des ORE (<i>Guillaume Sainteny</i>).....	22
--	----

2. Les différents types d'ORE	24
--	-----------

Les ORE patrimoniales	26
------------------------------------	-----------

Enjeux liés à l'ORE Patrimoniale (Fabrice Normand)

Les aides d'État (Cyrielle Vandewalle)

REX : le PNR du Haut-Jura et la Commune les Rousses

REX : le Conservatoire d'espaces naturels Allier et les Communes de Domérat et Désertines

REX : le CELRL et un propriétaire privé

Les ORE et la compensation	38
---	-----------

Enjeux liés à l'ORE compensatoire (Vanessa KURUKGY)

REX : la commune de Saint-Martin-de-la-Porte et le CEN Savoie

Bilan quantitatif des ORE	44
--	-----------

3. Approche thématique des ORE	46
---	-----------

Les ORE et l'agriculture	48
---------------------------------------	-----------

Enjeux liés aux ORE et à l'agriculture (Renaud de Laâge et Terre de Liens)

REX : le Coteau de Gritay, Conservatoire d'espaces naturels des Pays de la Loire

REX : la ferme bocagère de la Maison neuve



© Thomas VOLPOET

Rougequeue à front blanc

Les ORE et la forêt	56
<i>Enjeux liés aux ORE en milieu forestier (Antoine Henriot et Émilie Dupuy)</i>	
<i>REX : Sylvanès - Conservatoire d'espace naturels Occitanie</i>	
<i>REX : La Réserve de Biodiversité de Chantegrolle – Agir pour l'Environnement</i>	
Les ORE et l'eau	64
<i>Enjeux liés aux ORE Eau (Cyrielle Vandewalle et Pierre Kolditz)</i>	
<i>REX : ORE Alsace Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle</i>	
Conclusion et perspectives	70
Ressources utiles sur les ORE	72
Index	74
Remerciements	75
Réseau des CEN	76
Coordonnées	76

LE CADRE JURIDIQUE DES ORE

1.

10 La genèse de l'ORE (*Gilles Martin*)

12 Enjeux et nature juridique
de l'ORE (*Gilles Martin*)

16 Vie du contrat et
ses modalités (*Benoit Grimonprez*)

20 Le point de vue des notaires
- L'acte authentique
(*CRIDON Nord-Est*)

21 L'acte authentique en la forme
administrative (*Élisabeth Berthelot*)

22 Fiscalité des ORE
(*Guillaume Sainteny*)



1 La genèse de l'ORE



©Thomas VOLPOET



Auteur : **Gilles J. MARTIN**
 Professeur émérite de
 l'Université Côte d'Azur
 GREDEG CNRS
 gilles.martin@univ-cotedazur.fr

Les instruments juridiques ayant pour objet la protection des milieux naturels ont longtemps relevé, en France, de la seule police administrative. À partir de la fin des années 90, émerge une approche différente, qui fait notamment appel au contrat. C'est en constatant que l'outil existait dans certaines législations étrangères, que naquit l'idée de proposer l'introduction de l'ORE dans notre droit.

1.1 LES LEÇONS DU DROIT COMPARÉ

L'idée de permettre à un propriétaire de renoncer à certaines utilités de son fonds et de les partager avec des entités ou des personnes porteuses d'intérêts collectifs, voire de l'intérêt général, est née depuis fort longtemps hors d'Europe.

C'est aux États-Unis d'Amérique que les premiers exemples de *conservation easements* (servitudes de conser-

vation) ont été relevés au tout début des années 1960. L'outil se développe également une dizaine d'années plus tard au Canada, en Australie et en Nouvelle-Zélande, puis au Chili plus récemment. Le mouvement finit par toucher l'Europe. Il est introduit en Ecosse en 2003. Le Code civil suisse, pour sa part, connaît un dispositif comparable sous le nom de « charge foncière ». Le

texte dispose que « *la charge foncière assujettit envers un tiers le propriétaire actuel d'un fonds à certaines prestations pour lesquelles il n'est tenu que sur son immeuble* ».

Ces exemples étrangers ont évidemment inspiré celles et ceux qui, en France, réfléchissaient à une « servitude environnementale » instituée par contrat.

1.2 UNE LONGUE ET DIFFICILE GESTATION EN FRANCE¹

En 1994, à Nantes, le Congrès des Notaires évoqua brièvement l'idée d'instituer en France une « servitude conventionnelle environnementale ». À la même période, le Ministère de l'environnement apporta son soutien à un projet de recommandation qui allait dans le même sens et qui fut débattu par le Comité permanent de la Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel en Europe.

Trois ans plus tard, la proposition d'inscrire un tel instrument dans le droit français fut avancée dans un rapport

remis au Ministère de l'environnement. Rédigé sous la direction de Madame Catherine Giraudel et ayant pour objet « *La protection conventionnelle des espaces naturels en droit français et comparé* »², le rapport s'appuyait notamment sur l'étude des *conservation easements* et des techniques similaires qui s'étaient développées à l'étranger. Ce rapport restera sans suite immédiate.

La question fut reprise en 2003 à l'occasion des réflexions préalables au projet d'une grande loi sur le patrimoine naturel, projet qui fut abandon-

né ! Néanmoins, le Comité interministériel d'aménagement du territoire (CIAT) du 14 septembre 2004 demanda « *aux ministres de l'équipement et de l'écologie d'identifier d'ici la fin de l'année les mesures nécessaires à la constitution de servitudes permettant de garantir la protection d'espaces naturels sans passer par l'acquisition* ».

C'est dans cette perspective qu'un rapport commandé par le Ministère de l'écologie à la Société Française pour le Droit de l'Environnement (SFDE) fut rédigé par l'auteur de ces lignes. Son devenir fut identique à celui qui avait

¹ Sur cette histoire, cf. G.J. Martin, Les obligations réelles environnementales au service d'une protection des zones humides, Les Cahiers de droit, vol.62 n°4, décembre 2021, pp. 1091-1132.

² C. Giraudel (dir.), La protection conventionnelle des espaces naturels – étude de droit comparé de l'environnement, préf. M. Prieur, éd. PULIM, Limoges, 2000.

été réservé au rapport de 1997 : le classement sans suite ! Face à la réticence des acteurs agricoles et forestiers, le Ministère préféra réfléchir à une évolution du bail rural par l'introduction de possibles « clauses environnementales ».

En 2007, un nouveau rapport nous a été commandé. Le nouveau rapport fut présenté en 2008 au Comité opérationnel de la trame verte et bleue. À la différence des précédents, ce rapport proposait un texte entièrement rédigé et proposait trois options : soit une modification des articles 637 et 686 du Code civil relatifs aux servitudes, soit l'inscription d'une servitude environnementale « dérogatoire » au droit commun dans le Code de l'environnement, soit enfin, l'insertion dans ce Code d'une obligation « *propter rem* » à finalité environnementale³. Malgré les mêmes « réticences » qu'en 2004 - qui prirent cette fois la forme d'oppositions de principe - le rapport présenté au ministre par le sénateur Raoult, le 14 mars 2008, souligna l'intérêt de cette proposition, tout en relevant que « *si un tel outil devait se développer en France, il faudrait alors l'articuler avec le statut français du fermage, s'agissant d'un point extrêmement sensible pour le monde agricole...* ». Faute d'une réelle volonté politique et d'arbitrages clairs, la proposition ne fut finalement pas retenue par le projet de loi succédant à la démarche initiée par le Grenelle de l'environnement et ne figura pas dans la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à sa mise en œuvre.

La longue genèse de l'ORE témoigne de la force des résistances de toute nature qu'a rencontrées cette proposition.

C'est deux ans plus tard, en 2011, que l'idée fut une nouvelle fois reprise par Madame Geneviève Gaillard, députée, dans le rapport qu'elle coordonna pour la Commission du développement durable de l'Assemblée nationale, intitulé « *Pour une politique audacieuse et intégrée de conservation et de reconquête de la biodiversité* ». Ce rapport souhaitait que

le Ministère de la justice s'empare du dossier pour évaluer les avantages et inconvénients des diverses possibilités évoquées dans la proposition de 2008.

Parallèlement, le processus de concertation relatif à la révision de la Stratégie nationale pour la biodiversité identifia une nouvelle fois l'enjeu de cet outil et l'État publia le 19 mai 2011 une série d'engagements parmi lesquels figurait celui « *d'étudier la possibilité de mettre en place des servitudes contractuelles ou d'utilité publique pour préserver certaines caractéristiques naturelles de parcelles* »⁴. Comme on le voit, le dossier avançait à grands pas !

Pour aider à la réalisation de cet engagement, Madame Gaillard prépara même une proposition de loi, que le calendrier politique et l'approche des élections présidentielles ne permirent pas de déposer.

L'ensemble de ces travaux, réflexions et discussions, auxquels il faut encore ajouter les conclusions d'un groupe de travail mis en place par le Commissariat général au développement durable au début 2012, conduisit à la demande... d'un troisième rapport en 2013 ! Lassé par les difficultés rencontrées jusque-là, nous avons alors fait le choix d'écrire un projet de loi, largement inspiré de la troisième proposition du rapport de 2008 (instaurer dans le Code de l'environnement une obligation *propter rem* à finalité environnementale), accompagné d'un exposé des motifs. C'est ce texte, légèrement amendé, qui a été inséré dans le projet de loi cadre n° 1847, relatif à la biodiversité, projet qui devait devenir la loi n° 2016-1087 sur la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

Qu'il ait fallu plus de vingt ans pour en arriver là témoigne de la force des résistances de toute nature (corporatistes, culturelles, académiques) qu'a rencontrées cette proposition. Heureusement, la dynamique que connaît actuellement l'ORE sur le terrain nous conforte dans l'idée qu'il fallait insister !



³G. J. Martin, Pour l'introduction en droit français d'une servitude conventionnelle ou d'une obligation *propter rem* de protection de l'environnement, RJE 2008, n° spécial, p. 123 et s..

⁴C. Barthod et T. Lavoux, La question des servitudes contractuelles environnementales en France, IX^{ème} Conférence internationale Droit de propriété, économie et environnement, Aix-en-Provence, 21-23 juin 2012.

2 Enjeux et nature juridique des ORE



©Thomas VOLPOET

Cervidés



Auteur : **Gilles J. MARTIN**
Professeur émérite de
l'Université Côte d'Azur
GREDEG CNRS
gilles.martin@univ-cotedazur.fr

Par sa souplesse et son adaptabilité, les potentialités de l'ORE sont considérables et les enjeux qu'elle porte sont au cœur de débats très actuels sur la place respective de l'État et de la société civile dans la préservation de la biodiversité. Cette inscription dans les débats contemporains n'est pas étrangère aux discussions apparemment plus techniques qui sont nées sur sa nature juridique.

2.1 POTENTIALITÉS ET ENJEUX DE L'ORE

Nul ne peut ignorer les discussions souvent passionnées et caricaturales autour de l'inflation normative. Malgré leurs excès, elles pointent un phénomène bien réel.

S'agissant tout spécialement de l'usage et de la gestion des espaces naturels appartenant à des personnes privées, comme de la protection de la faune et de la flore qu'ils abritent, l'empilement des règles de toute nature, qu'elles soient posées par le droit de l'urbanisme et les différents documents qu'il génère, par le droit rural, le droit forestier ou le droit de l'environnement dans ses différentes dimensions, peut légitimement interroger. C'est qu'en vérité, depuis l'origine, ce droit s'est construit sur le fondement d'un axiome simple : la prise en charge de l'intérêt général ou d'intérêts collectifs participant à cet intérêt général ne peut être le fait que de la puissance publique. Une première ouverture se produisit lorsqu'il fut admis, difficilement, par étapes douloureuses, que la puissance publique pouvait éventuellement être assistée dans sa tâche par des personnes morales de droit privé agissant sans but lucratif, les associations, auxquelles on finit par reconnaître quelques prérogatives. En revanche, on continua de considérer que le proprié-

taire privé ne pouvait être mû que par des motivations égoïstes et intéressées, ce qui interdisait de lui reconnaître le moindre rôle dans une prise en charge vertueuse pour la collectivité des biens sur lesquels pourtant il exerçait son droit. Il convenait donc, précisément, de réglementer l'exercice de ce droit et de l'encadrer par une multitude de plans, de zonages, de dispositions juridiques diverses pouvant aller jusqu'à l'expropriation dès lors qu'un texte le prévoyait et qu'une juste indemnité lui serait octroyée.

Donner à la société civile un outil complémentaire à la réglementation unilatérale.

En quoi l'idée de donner une place à l'ORE dans notre système juridique vient-elle bousculer cet état de fait ? À aucun moment, il ne s'est agi, en proposant d'inscrire l'ORE dans notre droit, de contester l'utilité et même parfois les vertus des dispositifs juridiques de protection sans lesquels la situation de la biodiversité serait sans doute encore plus dégradée qu'elle ne l'est. Le propos était seulement de **donner à la société civile et spécialement aux**

propriétaires privés un outil complémentaire à la réglementation unilatérale, qui permettrait à ceux qui le décideraient, en négociation avec des personnes morales de droit public ou des personnes morales de droit privé agissant pour la protection de l'environnement, de participer à la préservation et à la gestion durable des milieux dont ils étaient propriétaires.

Si l'ambition était modeste, le basculement était majeur. Au côté de la règle unilatérale venue d'en haut, édictée par l'État et s'imposant au propriétaire, il s'agissait de mettre à la disposition de ce propriétaire un outil qui lui permettrait de fixer, après négociations avec son cocontractant, les règles qui s'appliqueraient sur le territoire – grand ou petit – lui appartenant, pour gérer plus durablement cet espace, les écosystèmes et les espèces qu'il abrite. Deux auteurs ont parfaitement résumé en quoi cette approche était nouvelle, en écrivant que l'ORE se rattachait à une philosophie, « *'alternormative'* : à la logique autoritaire et descendante publique, elle substitue **une démarche ascendante et négociée**, où les propriétaires, au lieu d'en être la cible, deviennent les auteurs de la norme écologique créée »¹. Et ces mêmes auteurs

¹N. Reboul-Maupin et B. Grimonprez, Les obligations réelles environnementales : chronique d'une naissance annoncée, D. 2016, p. 2076.



Propriétaires :
Avec l'ORE, ils deviennent les auteurs de la norme écologique créée



Politiques publiques :
Les ORE peuvent se révéler très utiles, peu onéreuses et faciles à mettre en œuvre



Initiatives privées :
Les ORE permettent de valoriser leurs terrains en leur donnant une vocation environnementale

de poursuivre : « *l'obligation réelle ne suppose pas la mise en place d'une norme administrative lourde ou d'un zonage particulier. Par là même, le dispositif est adapté à des micro-situations et à des espaces non remarquables, habituellement délaissés par la réglementation spatiale* ». Il faut sans doute rappeler ici que tout le dispositif tient en un seul article du Code de l'environnement, l'article L 132-3, alors que le droit de l'environnement est souvent taxé de logorrhée.

Pour préserver les capacités d'adaptation et la nature profonde de l'ORE, il fallait sauvegarder un principe majeur du droit des contrats, la liberté contractuelle. Elle était au cœur du texte proposé et il fallut beaucoup de détermination pour s'opposer à ceux qui voulaient définir la durée, prévoir les causes de résiliation, définir les obligations du propriétaire, limiter les zones ou les espaces où elle pourrait être mise en place, ... bref, rendre l'ORE aussi rigide et dissuasive que possible !

Aider à la mise en place ou à l'accompagnement de politiques publiques et servir de cadre à des initiatives privées.

C'est précisément en raison de sa souplesse que l'ORE peut s'adapter à la volonté des intervenants, mais aussi à la réalité des besoins du terrain². La constitution d'obligations réelles environnementales peut d'abord aider à la mise en place ou à l'accompagnement de politiques publiques, mais peut aussi servir de cadre à des initiatives privées.

S'agissant des politiques publiques, les ORE peuvent se révéler très utiles, beaucoup moins onéreuses et plus faciles à mettre en œuvre que des outils traditionnels (tels que les servitudes d'utilité publique, par exemple), pour mettre en place des politiques de protection ou de réhabilitation.

Elles peuvent ainsi intervenir, en complément d'autres techniques, dans le domaine de l'eau, par exemple, pour améliorer la gestion des bassins hydrographiques ou protéger des captages. Il est également possible d'avoir recours aux ORE pour mettre en place ou renforcer la protection de certains sites fragiles (forêts, zones Natura 2000, parcs naturels régionaux), ou pour garantir l'existence et la protection de zones « tampons » au voisinage de certains espaces protégés (voisinage des réserves naturelles, aires d'adhésion des parcs nationaux). Cette possible complémentarité a été confirmée par le décret du 12 avril 2022 pris

en application de l'article L.110-4 du Code de l'environnement qui pose le principe d'une Stratégie nationale des aires protégées (SNAP)³. Enfin, l'obligation réelle environnementale peut participer à la réhabilitation de certains sites dégradés, en permettant à un propriétaire privé, acquéreur d'un site contaminé, par exemple, de consentir à une collectivité locale ou à un établissement public spécialement dédié à cette tâche, des obligations visant à restaurer le site, en contrepartie de certaines aides ou d'un certain suivi, pour y conduire un nouveau projet.

Dans le cadre d'initiatives privées, les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées pour mettre en œuvre des mesures de compensation⁴, redonner vie à des projets de réserves volontaires, supprimées par la loi n° 2002-276 du 27 février 2002, ou encourager des propriétaires à « valoriser » leurs terrains en leur donnant une vocation environnementale. Ainsi, les propriétaires privés de parcelles inconstructibles peuvent-ils par exemple s'engager à consentir à la commune une obligation réelle environnementale, en acceptant de ne planter que des espèces endémiques issues de graines labellisées, de n'utiliser aucun intrant chimique, de ne pas entraver la libre circulation entre les parcelles, en contrepartie de la fourniture gratuite des graines et de l'entretien des murs par la commune, qui, de surcroît, pourra mettre en place un sentier botanique permettant aux touristes de découvrir la flore locale.⁵

EXEMPLE DU MARAIS DES LAGNEUX

Une autre illustration de cette fonction de « valorisation » d'espaces naturels peut être trouvée dans l'expérience conduite par une commune, propriétaire privé d'un site de 40 ha comprenant un marais (le marais des Lagneux), qui a consenti une obligation réelle environnementale au Conservatoire d'espaces naturels de Savoie et s'est ainsi engagée à protéger ce site et à le gérer dans le respect des équilibres naturels avec l'aide et les conseils du Conservatoire pour une première période de trente ans.⁶

Si l'esprit dans lequel a été pensée l'ORE est donc très différent des outils traditionnels de maîtrise foncière, la forme juridique qu'elle emprunte, l'obligation réelle, est elle-même originale et a donné naissance à des discussions dont le caractère très technique a parfois servi de masque commode aux réserves plus « politiques » que cette innovation pouvait susciter.

² Cf. G.J. Martin, Les potentialités de l'obligation réelle environnementale, Droit de l'environnement, n° 249, octobre 2016, p.334 et s.

³ Le décret prévoit, en effet, dans son article 2, Il que « peuvent être reconnus comme zones de protection forte sur la base d'une analyse au cas par cas [...] les espaces terrestres présentant des enjeux écologiques d'importance, compris dans des sites bénéficiant d'une obligation réelle environnementale prévus par l'article L. 132-3 du Code de l'environnement [...] ».

⁴ L'article L.132-3, al. 2 du Code de l'environnement dispose que : « Les obligations réelles environnementales peuvent être utilisées à des fins de compensation ».

⁵ Cet exemple est tiré d'une expérience mise en œuvre dans un village de Balagne en Corse. Elle n'est, pour l'heure pas juridiquement encadrée, mais le maire de la commune envisage de faire usage de l'ORE pour assurer une certaine pérennité à ce montage.

⁶ Il est possible d'avoir les détails de cette opération sur le site de la Fédération des Conservatoires d'espaces naturels : www.reseau-cen.org

2.2 LES DÉBATS SUR LA NATURE JURIDIQUE DE L'ORE

L'ORE est un instrument original. Mis à la disposition des propriétaires au service de la préservation et d'une gestion durable des milieux naturels, elle a pu être regardée comme un « objet juridique non identifié »⁷ dont la nature était difficile à cerner.

Même si l'obligation réelle environnementale est inspirée des « servitudes de conservation » existant dans certains droits étrangers, et même si elle est souvent présentée comme une « servitude environnementale », il n'est pas possible, en l'état du droit, de la qualifier techniquement de servitude. Pour la très grande majorité des auteurs, le Code civil conçoit la servitude « du fait de l'homme » « *comme une charge réelle grevant la propriété d'un bien, et non comme assujettissant une personne* »⁸. La servitude crée donc un rapport entre deux fonds, le « fonds dominant » et le « fonds servant » et ne peut pas comporter à titre principal d'obligations actives de faire (*in faciendo*) à la charge du propriétaire du fonds servant.

Or, l'ORE ne connaît pas de fonds dominant puisqu'elle est consentie à des personnes morales limitativement désignées dans la loi ; elle pèse non pas sur un fond servant, mais sur le propriétaire es qualité du terrain d'assiette et le service écologique que promet ce dernier peut consister en des obligations de ne pas faire, mais aussi en des obligations actives de faire. L'incompatibilité serait donc « *totale avec la qualification même de servitude* »⁹.

Si ce rejet de la qualification de servitude ne fait guère de doute d'un point de vue strictement technique, il n'empêche que les premiers commentateurs considèrent aussi que « d'un point de vue fonctionnel », l'obligation réelle environnementale « *transfigure la notion de servitude* »¹⁰. Sans remettre en cause l'analyse technique, il faut donc admettre que la parenté « substantielle » entre les deux instruments n'est guère contestable.

C'est sans doute ce qui explique et justifie qu'un certain nombre d'ORE soient conclues en la forme administrative, alors que l'article L.1311-13 du Code général des collectivités territoriales n'autorise sous cette forme que la passation des actes qui concernent des « droits réels immobiliers »¹¹.

C'est sans doute ce qui explique et justifie qu'un certain nombre d'ORE soient conclues en la forme administrative, alors que l'article L.1311-13 du Code général des collectivités territoriales n'autorise sous cette forme que la passation des actes qui concernent des « droits réels immobiliers ».

Dans l'attente d'une consécration de l'obligation réelle environnementale, qui paraissait freinée par des résistances de toutes sortes, un auteur proposa que la jurisprudence accepte de reconnaître un droit réel de jouissance spéciale¹².

Au terme de son analyse, M. Mekki concluait que la « *création de droits réels perpétuels, du moins en matière environnementale, peut reposer sur l'équation suivante : un droit réel de jouissance spéciale exprimé de manière claire, précise et univoque, comportant des obligations de faire et de ne pas faire, prescriptible en cas de non-usage trentenaire, justifié par un but d'intérêt général environnemental dont la motivation doit figurer dans l'acte, portant une atteinte strictement proportionnée au droit de propriété, et attribué à certaines catégories de personnes morales sélectionnées par l'État en fonction de leur intérêt pour la question environnementale* ». En laissant de côté la question de la durée, force est de constater que la proposition avancée ressemblait à s'y méprendre à ce que le législateur allait finalement retenir en introduisant l'ORE dans notre droit.



Mésange huppée

© Thomas VOLPOET



⁷ NG. Gil, L'obligation réelle environnementale : un objet juridique non identifié ? Annales des loyers 2017-04, p.213 et s.

⁸ N. Reboul-Maupin et B. Grimonprez, précité.

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid., p.2077

¹¹ Il serait d'ailleurs judicieux de consacrer cette pratique en suggérant un amendement à ce texte pour ajouter formellement une référence aux ORE, par exemple par un renvoi à l'article L132-3 du Code de l'environnement.

¹² M. Mekki, Les virtualités environnementales du droit réel de jouissance spéciale, RDC 2014.105.



Martin pêcheur

Cela veut-il dire que l'obligation réelle environnementale peut être qualifiée de droit réel de jouissance spéciale ? La doctrine majoritaire le conteste en relevant que « *le droit réel de jouissance confère une simple faculté d'usage à un tiers (pêcher, chasser, passer) sur le bien d'autrui ; il n'instaure aucun rapport d'obligation entre son titulaire et le propriétaire du bien concerné, lequel doit seulement souffrir la présence d'un droit concurrent* »¹³.

Il reste que, là encore, la proposition d'un droit réel de jouissance spéciale a, sans doute, contribué à accélérer le mouvement législatif et à convaincre qu'un mouvement doctrinal et jurisprudentiel était en cours qui allait, d'une façon ou d'une autre, conduire à autoriser un propriétaire à renoncer à certaines de ses prérogatives et à accepter des obligations envers autrui, dans un but d'intérêt général, en rattachant cette obligation à son bien. Ainsi se confirme la proximité « substantielle » de l'ORE et du droit réel, même si proximité n'est pas identité.

C'est d'ailleurs cette absence d'identité qui, avec bien d'autres arguments, interdit de voir dans l'ORE un démembrement du droit de propriété comparable à un usufruit.

De même, il convient de distinguer l'ORE du contrat de fiducie - même si les deux instruments peuvent être utilisés à des fins environnementales -, en relevant que dans l'ORE

le bien reste intégralement dans le patrimoine du propriétaire, tandis que dans la fiducie, il est placé provisoirement dans un patrimoine distinct pour être affecté à une finalité particulière, qui peut être environnementale, au profit d'un ou plusieurs bénéficiaires.

L'ORE est tout simplement une obligation réelle, forme connue de notre droit.

Ainsi, l'ORE peut-elle faire penser à un caméléon, espèce dont on se demande, quand on n'est pas spécialiste, à quelle famille elle appartient, mais qui sait merveilleusement s'adapter à son environnement.

Pour tenter de ne pas nuire définitivement à notre réputation, nous soutiendrions volontiers, en revenant au droit, que l'ORE est tout simplement une... obligation réelle, en rappelant que l'obligation réelle n'est pas une forme inconnue de notre droit¹⁴ et que **L'ORE est construite comme toutes les obligations réelles : « elle engage une personne en raison d'une chose dont elle a la maîtrise »**¹⁵.

De là découlent bien des solutions qui participent à la vie de ce contrat.

FIDUCIE

BIEN PLACÉ PROVISOIREMENT DANS UN PATRIMOINE DISTINCT

ORE

BIEN RESTE INTÉGRALEMENT DANS LE PATRIMOINE DU PROPRIÉTAIRE

¹³ N. Reboul-Maupin et B. Grimonprez, précité, p.2077.
¹⁴ J. Scapel, L'obligation réelle, PUAM, 2002.
¹⁵ N. Reboul-Maupin et B. Grimonprez, précité, p. 2077.

3 La vie du contrat d'ORE



Lièvre



Auteur :
Benoit GRIMONPREZ
Professeur à l'Université
de Poitiers

Le contrat constitutif de l'ORE, pour être pleinement valable et efficace, doit obéir à un certain nombre de conditions. Celles-ci sont dictées par le Code de l'environnement, mais aussi par le Code civil s'agissant des règles générales applicables à tous les contrats. Il convient de prêter attention à deux phases majeures de la vie de l'ORE : le moment de sa formation et celui de son exécution.

3.1 FORMATION DU CONTRAT D'ORE

Le contrat d'ORE est d'abord nécessairement « établi en la forme authentique » (C. env., art. L. 132-3, al. 3). Un contrat conclu sous seing privé ne serait donc pas opposable aux tiers, en particulier les futurs acquéreurs de l'immeuble. La loi oblige en outre à respecter certaines conditions de fond.

3.1.1 L'ORE est avant tout un contrat

Parmi les conditions spécifiques au contrat d'ORE, figure la qualité des parties qui s'engagent.

laire de droits sur le bien (indivisaires, époux pour un bien faisant partie de la communauté...).

1. LE PROPRIÉTAIRE DÉBITEUR DE L'ORE

Tout propriétaire de biens immobiliers, qu'il soit une personne privée ou publique, une personne physique ou morale, peut légalement faire naître à sa charge une ORE (C. env., art. L. 132-3, al. 1^{er}).

Cela exclut que d'autres personnes, simplement titulaires de droits réels (usufruitier, emphytéote) ou personnels (locataire), puissent conclure un tel contrat. Il convient encore que le propriétaire engagé dispose des pleins pouvoirs sur l'immeuble. À défaut, il devra avoir l'accord des autres titu-

2. LE OU LES BÉNÉFICIAIRES DE L'ORE

Seules les personnes limitativement énumérées par la loi peuvent être contractuellement bénéficiaires d'une ORE : il s'agit des collectivités publiques (État, communes, départements), des établissements publics (conservatoire de l'espace littoral, établissements publics fonciers...), et des personnes morales de droit privé agissant pour la protection de l'environnement (par ex. Conservatoires d'espaces naturels). Le législateur a ici voulu confier la mise en œuvre du dispositif à des acteurs institutionnels capables de garan-



Coquelicots

tir, sur le long terme, la pérennité de l'obligation. Rien n'interdit qu'une ORE soit signée en faveur d'une pluralité de bénéficiaires.

Une personne privée ou publique, une personne physique ou morale, peut légalement faire naître à sa charge une ORE

3.1.2 Les biens objets de l'ORE

Si l'ORE oblige une personne, le propriétaire, elle n'existe que par rapport à un bien déterminé, qui est forcément un immeuble. Tout immeuble – la loi ne distinguant pas – y est éligible, qu'il s'agisse du sol, ou des éléments qu'il supporte et font corps avec lui : plantations, ressources en eau. L'ORE a surtout été imaginée pour les immeubles ruraux non-bâti : terrains, haies, bois, mares... Mais les immeubles urbains peuvent théoriquement accueillir ce genre d'obligations pour préserver ou développer la biodiversité en ville : création de toitures végétalisées, de potagers urbains, de ruchers sur les terrasses d'immeubles privés, de jardins partagés ; ou encore maintien de l'absence de construction sur un terrain pour créer une zone refuge de la faune et la flore locales...

Les propriétaires personnes publiques peuvent naturellement faire naître une ORE sur les biens faisant partie de leur domaine privé. Toutefois rien n'interdit formellement cette pratique sur les immeubles du domaine public dans la mesure où aucun droit réel ne vient en l'occurrence grever ces biens au profit d'un tiers. L'intérêt peut être, par exemple, d'engager la personne publique à respecter une obligation environnementale malgré le déclassement du bien dans le futur. Les sections de commune, en tant que personne morale de droit public, peuvent souscrire des ORE sur le patrimoine qu'elle possède en respectant les règles spécifiques de gestion de ces biens (CGCT, art. L. 2411-1).

IMPORTANCE DE L'ÉTAT DES LIEUX

Le contrat doit prévoir une description précise des biens et de leurs caractéristiques. Variable en fonction du milieu concerné, cet état des lieux doit être proportionné à la nature des obligations figurant au contrat.

Il convient de privilégier un état des lieux initial, effectué avant la signature et annexé au contrat. Chaque partie peut ainsi s'engager en connaissance de cause. Il arrive cependant, pour des raisons pratiques, que l'état des lieux soit renvoyé à une date ultérieure. Il est alors conseillé, pour éviter tout malentendu, de formaliser l'accord des deux parties sur ce constat (ex. avenant signé par le propriétaire). À cet état des lieux est généralement associée la réalisation d'un plan de gestion du site (v. la partie ORE Patrimoniale).

Il est souvent opportun de prévoir d'autres états des lieux intermédiaires. La formalité est généralement imposée à chaque changement de propriétaire, afin que le nouveau puisse mesurer le poids des obligations allant peser sur lui. Il arrive aussi que des états des lieux soient programmés à intervalles réguliers (ex. tous les 3 ans), indépendamment du transfert du bien, pour faire le point sur l'exécution des obligations.

3.1.3 Finalité de l'ORE

Le contrat doit impérativement déterminer l'objectif global visé par l'ORE. La loi assigne à l'instrument comme finalité « *le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques* » (C. env., art. L. 132-3, al. 1^{er}). L'objet écologique du contrat est donc restreint à la problématique de la biodiversité : il n'inclut pas l'ensemble des sujets environnementaux, comme la pro-

duction énergétique par exemple. Cette condition implique, en outre, de préciser les caractéristiques biophysiques des biens, les différents éléments de biodiversité présents ou à créer (ex. type de bois, d'arbre, marais, tourbières...), mais encore les diverses fonctions écologiques à préserver. Ces notions n'étant pas encadrées juridiquement, il revient aux parties de préciser leurs contours dans le contrat.

3.1.4 Contrepartie de l'obligation

La loi oblige à faire mention dans le contrat des « engagements réciproques ». Le bénéficiaire de l'ORE doit ainsi promettre de fournir une prestation, qui peut être pécuniaire, mais pas seulement. On peut prévoir une prestation en na-

ture, comme la fourniture d'un service (conseil) par exemple. Rien n'oblige à stipuler une contrepartie équivalente en valeur au sacrifice opéré par le propriétaire, pourvu qu'elle ne soit pas dérisoire ou illusoire (C. civ., art. 1169).

3.1.5 Durée du contrat

Les parties doivent fixer un terme final à l'ORE. Depuis la loi 3DS n° 2022-217 du 21 février 2022, « *la durée prévue au contrat ne peut excéder quatre-vingt-dix-neuf ans* ». En pratique, des durées très variables des ORE sont prévues en fonction des circonstances.

Il est possible de prévoir une obligation plus courte que le maximum, avec une possible reconduction du contrat. Plusieurs modalités existent : renouvellement exprès, ta-

cite, interruption moyennant notification préalable dans un certain délai avant l'échéance du terme. On trouve même des conventions d'une durée de 99 ans, renouvelables tacitement pour une même durée, sauf opposition formelle des parties.

Pour éviter les litiges, il est recommandé de prévoir un nouvel échange (exprès) des consentements si on en vient à dépasser la durée maximale de 99 ans autorisée par la loi.

3.2 L'EXÉCUTION DU CONTRAT D'ORE

Il importe de distinguer entre les effets des obligations entre les parties signataires et ceux qui se déploient vers les tiers.

3.2.1 Les effets des obligations entre les parties

1. PRINCIPE DE LA LIBERTÉ CONTRACTUELLE

La loi a voulu laisser à la liberté contractuelle le soin de sculpter la physionomie de l'ORE. À côté des clauses devant obligatoirement apparaître, les parties peuvent convenir des obligations « *que bon leur semble* » (C. env., art. L. 132-3). Si elles sont justifiées par la finalité de l'obligation, des contraintes d'usage fortes peuvent être imposées au propriétaire ; de même que la soumission de certaines actions à l'accord préalable du cocontractant (par exemple, la signature de baux, ou la réalisation de certains travaux). Les limites sont celles du droit commun : l'interdiction de déroger par le contrat aux dispositions d'ordre public (C. civ., art. 1162 ; pour les obligations liées au **régime forestier, v. infra**) ; l'interdiction des clauses abusives en présence d'un contrat d'adhésion (C. civ., art. 1171).

2. MESURES D'INFORMATIONS

La durée particulièrement longue de certaines ORE doit pousser les parties à faire un effort de transparence. Le devoir de fournir à son cocontractant les informations essentielles découle du principe de négociation de bonne foi du contrat (C. civ., art. 1112 et 1112-1)

La durée particulièrement longue de certaines ORE doit pousser les parties à faire un effort de transparence.

Par ailleurs, une information peut être due lorsqu'une partie a connaissance sur le bien d'une situation anormale (occupation illégale, dégradation, évolution remarquable du site). Elle peut également être stipulée lorsque se produit une modification de l'identité des parties, ainsi qu'une modification de la situation de jouissance du bien (mise en location, reprise du bien loué). Enfin, le contrat peut imposer des échanges d'informations de manière périodique, juste pour dresser un bilan de l'exécution du contrat et anticiper une possible adaptation des engagements.

3. MODALITÉS DE CONTRÔLE DES OBLIGATIONS

Les parties ont intérêt à écrire, dans leur accord, la manière d'opérer le contrôle du respect des engagements. Cela passe généralement par l'autorisation accordée au créancier de pénétrer sur le fonds pour en vérifier l'état. Pour éviter que la clause soit réputée abusive, mieux vaut prévoir des conditions précises d'accès à l'immeuble : uniquement pour les mesures de contrôle ; dans une période déterminée ; moyennant l'avertissement préalable du propriétaire...



Mésange bleue

©Thomas VOLPOET

En fonction des ORE, le suivi des mesures (généralement inscrites dans un plan de gestion) peut être plus ou moins cadré. Comme c'est un point sensible, des modalités précises sont recommandées, comme la tenue de réunions spécifiques. Le contrôle des engagements prend généralement la forme d'un rapport (de suivi), réalisé par le cocontractant à échéances régulières (par ex. tous les trois ans) et transmis au propriétaire.

4. SANCTION DES OBLIGATIONS

L'obligation réelle, pour ce qui concerne la sanction de son inexécution, relève des règles générales applicables à tous les contrats (C. civ., art. 1217). En présence d'un contrat de droit privé, le juge judiciaire sera compétent pour connaître des litiges liés à la violation des obligations. Comme pour tous les contrats, les parties peuvent subordonner la mise en œuvre des sanctions à des procédures particulières qu'elles énoncent, telles l'envoi de mises en demeure préalables.

Au premier chef des sanctions, il y a l'exécution forcée en nature de l'obligation (cessation du trouble, remise en état du site), si tant est qu'elle est matériellement possible et que son coût n'est pas manifestement disproportionné entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier. L'exécution par un tiers aux frais du débiteur est aussi souvent stipulée. À défaut d'exécution forcée possible (dégâts irréversibles), ce sont les dommages et intérêts qui prennent le relais. Il est possible de prévoir dans le contrat qu'une somme forfaitaire sera versée sous la forme d'une clause pénale. Le juge a le pouvoir de réviser son montant si cette somme s'avère manifestement excessive ou dérisoire.

L'ORE, en tant que contrat synallagmatique, ouvre la porte à d'autres sanctions banales, comme la suspension de l'exécution par l'autre partie, mais aussi la résiliation du contrat. À la différence des servitudes dont les causes d'extinction sont limitativement prévues (C. civ., art. 703 et s.), l'ORE peut

être détruite si son contenu est méconnu. Outre la résiliation judiciaire dans les termes de la loi, le contrat peut énoncer une faculté de résiliation unilatérale (appelée à tort « de plein droit » dans certains contrats), donc sans passage par le juge, à certaines conditions qui doivent être soigneusement pesées. Peut, par exemple, être visé le manquement grave (et fautif) d'une partie à ses engagements de nature à compromettre durablement (parfois définitivement et irrémédiablement) les fonctions écologiques du site.

Plus radicalement, la résiliation peut être prévue à l'issue d'un certain délai courant après la mise en demeure du débiteur restée infructueuse, ou en cas d'inexécution persistant pendant plusieurs années consécutives.

5. RÉVISION DU CONTRAT

L'article L. 132-3 du Code de l'environnement impose de prévoir les modalités de révision du contrat. C'est évidemment fondamental pour un contrat à long terme dont l'objet – maintien ou restauration des fonctions écologiques – est très évolutif.

À cet égard, les clauses encadrant le processus de révision du contrat sont variées. Elles peuvent définir les circonstances de nature à déclencher le processus de révision (ex. évolution des mesures compensatoires ou de la réglementation ; inefficacité des opérations) ; les actes qui sont amenés à la préparer (réalisation d'un rapport de gestion à intervalles réguliers) ; la procédure selon laquelle elle se déroulera (ex. notification dans un certain délai).

3.2.2 Rayonnement de l'obligation sur les tiers

L'ORE ne saurait remettre en cause les droits des tiers. Il importe donc aux parties de vérifier, avant la signature, la compatibilité de leur contrat avec des engagements ou droits réels préexistants. Cela dit, le législateur a tenu à évoquer deux catégories particulières de tiers : les pratiquants d'activités cynégétiques et les preneurs à bail rural.

1. SITUATION DES TIERS SPÉCIFIQUES

Pour les chasseurs, la loi dispose que l'ORE ne pourra pas faire obstacle à l'exercice de leurs prérogatives (C. env., art. L. 132-3).

S'agissant du locataire titulaire d'un bail rural, la loi dispose que « *le propriétaire qui a consenti un bail rural sur son fonds ne peut, à peine de nullité absolue, mettre en œuvre une obligation réelle environnementale qu'avec l'accord préalable du preneur et sous réserve des droits des tiers* ». « *L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation* » ; *tandis que « tout refus doit être motivé »* (C. env., art. L. 132-3) (Sur cette problématique, v. la partie ORE et agriculture).

2. TRANSMISSION DU CONTRAT

L'intérêt majeur de l'ORE réside dans sa stabilité par-delà les changements de propriétaires à la tête de l'immeuble (C. env., art. L. 132-3). D'où la règle cardinale que le contrat et ses obligations se transmettent de plein droit aux ayant causes

à titre particulier. Pour autant, l'opposabilité de l'ORE aux acquéreurs successifs suppose son inscription au fichier immobilier. Il convient également que le vendeur informe l'acheteur de l'immeuble de l'existence et du contenu de l'ORE.

En outre, la transmissibilité automatique du contrat d'ORE n'exclut pas, bien au contraire, d'avertir le cocontractant du changement de propriétaire, et ce dans la mesure où il en subit directement les conséquences. À défaut, le cocontractant pourrait faire comme si le transfert de propriété n'avait pas eu lieu et donc comme si le vendeur n'était pas libéré de ses obligations.

Une autre hypothèse est celle de la transmission de l'ORE cette fois par le cocontractant. En l'occurrence, le respect des conditions de la cession conventionnelle de contrat s'impose. Conformément à l'article 1216 du Code civil, l'accord du cédé (ici le propriétaire) est requis pour cette opération. Il peut parfaitement être donné à l'avance, à travers une clause. Les contrats d'ORE le prévoient dans l'hypothèse de la fusion, de l'absorption ou de la disparition de la personne morale cocontractante. Les parties s'accordent alors pour que la reprise des obligations se fasse seulement par un groupement ayant un objet social équivalent. En pareille occurrence, la cession devra être constatée par écrit à peine de nullité et produira ses effets à l'égard du propriétaire (cédé) lorsqu'il aura pris acte du contrat de cession ou quand celui-ci lui aura été notifié (C. civ., art. 1216).



Renard roux

©Thomas VOLPOET

4 Le point de vue des notaires - L'acte authentique



Auteur :
CRIDON Nord-Est

4.1 LA FORME AUTHENTIQUE DE L'ORE

L'acte constitutif d'une ORE doit être établi en la forme authentique (C. env., art. 132-3). Le législateur a imposé cette exigence mais sans en préciser la portée. Aussi, l'authenticité peut être requise pour servir deux objectifs différents : pour conditionner la validité de l'acte ou son opposabilité aux tiers.

Dans le premier cas, on parle d'acte solennel. L'intervention du notaire est prescrite pour assurer la parfaite information des parties, et donc leur protection, face à un acte lourd de conséquences. Le notaire doit les conseiller et attirer leur attention sur la portée de leurs engagements. Le non-respect de la règle d'authenticité entraîne alors la nullité de l'acte.

Dans le second cas, l'authenticité de l'acte n'est requise que pour assurer sa publication au fichier immobilier et ainsi informer les tiers de l'existence de la charge créée. Si l'exigence d'authenticité n'est pas respectée, l'acte demeure valable mais inopposable aux tiers (C. civ., art. 1173).

En l'occurrence, l'exigence d'authenticité quant à la conclusion de l'ORE ne conditionnerait pas la validité de l'acte mais son opposabilité aux tiers par son inscription au fichier immobilier. Il entrerait ainsi dans la seconde catégorie.

Au service de cette interprétation, on relève en particulier l'avis sénatorial ayant accompagné l'amendement portant cette mesure. Il explique que l'authenticité fut insérée parmi un « lot » de contraintes destiné à répondre aux craintes des agriculteurs. Le monde agricole aurait en effet « exprimé ses plus vives réserves lors des auditions



© Thomas VOLPOET

Anémone pulsatile

menées (...) vis-à-vis d'un dispositif (risquant) d'imposer des contraintes extrêmement fortes et durables sur les terres agricoles ». Il s'agissait d'améliorer le dispositif en l'encadrant davantage et, parmi les mesures portées, le « passage par un notaire » fut présenté comme « le seul moyen fiable de garantir l'inscription de l'obligation réelle au fichier immobilier, prévue par le II de l'article 33. La traçabilité de cet engagement juridique ne peut en effet pas reposer sur un document connu de ses seuls signataires » (S. Primas, Avis n° 549 présenté au nom de la Commission des affaires économiques, Sénat 24 juin 2015, p. 51).

L'exigence d'authenticité quant à la conclusion de l'ORE ne conditionnerait pas la validité de l'acte mais son opposabilité aux tiers par son inscription au fichier immobilier.

La *ratio legis* (l'esprit de la loi) transparaît dans ces lignes comme répondant au souci de rendre l'information accessible et donc opposable à tous. Le texte régissant la publicité foncière fut d'ailleurs modifié en conséquence (Déc. 4 janv. 1955, art. 28). On note aussi que, **pour ne pas entraver le développement des ORE, la publication des**

actes les portant est exonérée des droits et taxes habituellement dus à cette occasion (droits d'enregistrement, taxe de publicité foncière et contribution de sécurité immobilière).

Pourtant, la conclusion par un propriétaire d'une ORE sur son terrain constitue un acte lourd, qui l'engage mais engagera également tous les propriétaires successifs jusqu'à l'expiration du contrat et donc pour une durée susceptible d'atteindre 99 ans. La valeur de l'immeuble grevé pourra notamment s'en trouver impactée. **La délivrance, par le notaire, d'une parfaite information au propriétaire s'avère ainsi essentielle, ce qui aurait milité pour la solennité de l'acte.**

La portée attachée à l'exigence d'authenticité de l'acte conserve ainsi sa part d'incertitude. Ce point de droit peut sembler théorique mais il comporte son lot d'incidences pratiques. Si l'acte est solennel, les parties ne peuvent par exemple donner valablement procuration que par acte authentique. La responsabilité du rédacteur se trouve par ailleurs augmentée.

La bonne pratique, soucieuse d'assurer la sécurité juridique de l'acte et son efficacité, impose évidemment de ne pas transiger avec la règle d'authenticité. Elle recommande même de retenir le scénario le plus exigeant.



L'ACTE AUTHENTIQUE EN LA FORME ADMINISTRATIVE

Élisabeth BERTHELOT,

Praticienne des actes administratifs en la forme authentique

Les maires et présidents des conseils départementaux, des conseils régionaux, des établissements publics rattachés à une collectivité territoriale ou regroupant ces collectivités et les présidents des syndicats mixtes ont le pouvoir de recevoir et d'authentifier les actes contenant constitution ou extinction de droits réels immobiliers auxquels la collectivité qu'ils représentent est partie.

Les actes administratifs authentiques contenant constitution d'ORE entrent dans ce cadre.

Ces actes ont la même valeur et contiennent les mêmes informations juridiques que l'acte notarié :

- Ils ont pour effet de **conférer date certaine, force probante et force exécutoire à l'acte** ;
- Leur publicité fusionnée (enregistrement puis publicité) au service de la publicité foncière, les rend **opposables aux tiers**.

Ils ont également en commun d'être interdits lorsque l'acte concerne un membre de la famille du maire ou du président qui l'authentifie.

Le président ou le maire authentifie les documents suivants :

- la minute (l'original de l'acte),
- ses annexes,
- la copie authentique destinée à la publication,
- l'éventuelle copie exécutoire d'un bail contenant constitution d'une ORE
- et l'attestation rectificative à la suite d'un rejet éventuel.

L'authentification de ces actes est un pouvoir propre, il ne peut pas être délégué.

La spécificité de l'acte administratif authentique concerne la représentation :

- **Lorsque le président ou le maire authentifie l'acte, il n'est plus compétent pour représenter la personne morale de droit public à l'acte** : ce rôle est rempli par l'adjoint ou le vice-président dans l'ordre de nomination (et non sectoriel) qui tire alors sa compétence directement de l'article L. 1311-13 alinéa 2 du Code général des collectivités territoriales, et non d'une délégation du Président ;
- **Un agent administratif ne peut pas recevoir de mandat pour la représentation de la partie absente** alors que cette représentation est envisageable pour le salarié d'un notaire.



Les maires et présidents des collectivités et syndicats mixtes ont le pouvoir de recevoir et d'authentifier les actes contenant constitution ou extinction de droits réels immobiliers.

5 La fiscalité des ORE

©Thomas VOLPOET



Aigle Royal



Auteur : **Guillaume SAINTENY**
Président de GS Conseil
Membre de l'Académie
d'Agriculture de France

Depuis la création des ORE en 2016, les incitations fiscales applicables sont restées très modestes (5.1). Pourtant, les expériences étrangères, en particulier aux États-Unis, nous montrent que des dispositions fiscales avantageuses peuvent avoir une incidence significative sur les servitudes de conservation signées (5.2). Une évolution de la fiscalité des ORE semble donc souhaitable (5.3).

5.1 DES EXONÉRATIONS FISCALES LIMITÉES

Depuis l'introduction des ORE en droit positif en 2016, les incitations fiscales sont limitées au régime fiscal de l'acte et à la taxe sur le foncier non bâti (TFNB).

Tout d'abord, l'article L. 132-3 du Code de l'environnement exonère le contrat ORE des taxes habituellement dues à l'occasion de la publicité foncière d'un acte, à savoir les droits d'enregistrement (CGI, art. 662), la taxe de publicité foncière (CGI, art. 663) et la contribution de sécurité immobilière (CGI, art. 879).

L'exonération de TFNB reste très peu mise en place par les collectivités.

Ensuite, l'article 1394 D du CGI autorise les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre (ex. communauté de communes) à exonérer les propriétés faisant l'objet d'une ORE de la part communale de la TFNB pen-

dant toute la durée du contrat. Pour être mise en place, l'exonération requiert notamment une délibération du conseil municipal¹ puis une déclaration du propriétaire bénéficiaire auprès des services fiscaux (art. 1394 D du CGI).

L'exonération de TFNB reste très peu mise en place par les collectivités. D'après les statistiques nationales, on compte à ce jour un total de 11 exonérations, dont 1 en 2024 et 10 entre 2017 et 2023² (cf. partie 2 – Bilan des ORE).

5.2 LES ENSEIGNEMENTS DES EXPÉRIENCES ÉTRANGÈRES

Pourtant, la conclusion d'une servitude de conservation entraîne la limitation d'une partie des droits détenus par le propriétaire sur son terrain. Afin d'inciter à leur conclusion, les États qui ont mis en place ces mécanismes ont donc institué **des dispositions fiscales pour compenser partiellement la perte de valeur et de revenus** qui en résulte.

DÉFINITION



Conservation easement :
concept anglo-saxon ayant
inspiré l'ORE

Aux États-Unis, par exemple, les propriétaires souscrivant un *conservation easement* avec un organisme accrédité par l'État peuvent déduire 50 % ou 100 % de la valeur de l'*easement*

de leur revenu imposable au titre de l'impôt sur le revenu. Les entreprises peuvent en déduire au maximum 10 % de leur revenu imposable. En outre, la transmission d'un terrain grevé d'un *conservation easement* bénéficie d'une réduction de 40 % de la valeur imposable au titre des droits de mutation à titre gratuit. En plus des dispositions fédérales, 14 États américains ont mis en place des incitations fiscales pour l'adoption de *conservation easement*.

¹ Des modèles officiels à remplir de délibération sont disponibles sur internet, voir notamment le formulaire TFNB-21 2021.

² Les délibérations de fiscalité directe locale 2024, DGFIP, juin 2024

L'analyse de l'impact des incitations fiscales sur la conclusion des *conservation easement* montre qu'elles ont eu un **effet très significatif dès leur introduction**. L'effet est d'autant plus notable que le montant du crédit d'impôt est élevé.

De nombreux États ont mis en place des systèmes d'évaluation des *conservation easement* afin d'éviter la signature de conventions inefficaces et de limiter l'octroi des dispositifs

fiscaux aux objectifs de conservation définis. Les critères contiennent deux éléments : les catégories de terrains possédant un intérêt de conservation ; les différentes dispositions qui doivent être incluses dans les *easement*. Les organismes de conservation assurent le suivi et le contrôle des activités réalisés sur les terrains concernés afin de vérifier leur compatibilité avec la servitude conclue.

5.3 UNE ÉVOLUTION DE LA FISCALITÉ DES ORE SOUHAITABLE

D'une manière générale, les pays qui ont institué des servitudes de conservation ont élaboré un double système d'incitation fiscale qui porte aussi bien sur les impôts nationaux que sur les impôts locaux.

De ce point de vue, la France ne fait pas exception puisqu'elle a institué la possibilité d'une exonération de la taxe sur le foncier non bâti (communes et intercommunalités) et le principe d'une incitation fiscale nationale. Simple-ment, près de huit ans après, l'incitation fiscale nationale n'est pas encore mise en place³.

À l'étranger, même lorsqu'elles sont conclues entre acteurs privés, les servitudes de conservation sont éligibles à des crédits d'impôts et/ou autres incitations fiscales en fonction de critères liés à la qualité des milieux naturels et aux mesures de protection ou de gestion prises, définis par l'État fédéral ou les États et provinces. Ce cadre semble sage puisqu'il limite la dépense fiscale et la concentre sur les espaces et les mesures les plus intéressants.

La France n'a pas précisé de tels critères. Elle pourrait éventuellement s'inspirer de ces exemples. Récemment, une réponse ministérielle a simplement suggéré que les ORE signés dans le cadre de la compensation écologique ne seraient sans doute pas concernées par le régime fiscal incitatif⁴. Cela paraît, en effet, cohérent et équitable, ces ORE étant souvent financées par ailleurs et étant destinées à compenser une dégradation de l'environnement déjà commise. La France pourrait, par exemple, rendre les ORE éligibles à un régime fiscal incitatif seulement dans certains milieux naturels de qualité et/ou sous condition de contenu minimal de mesures de protection et/ou de gestion qui pourraient être définies dans le régime fiscal à paraître. Néanmoins, ce contenu minimal ne devrait probablement pas être excessif. Car, en ce cas, il n'inciterait pas à l'engagement volontaire, lequel peut être progressif. En outre, un socle minimal trop élevé et uniforme enlèverait l'un de leurs principaux atouts aux ORE : leur potentiel d'inventivité et leur souplesse qui leur permet de s'adapter à des milieux naturels très différents et de mettre en place des mesures spécifiques très adaptées aux situations concrètes locales rencontrées.

Les régimes fiscaux étrangers associés aux servitudes de conservation prennent en général en compte aussi bien la perte de la valeur du terrain que la perte de revenus qui



peuvent en résulter. **Les incitations fiscales mises en place concernent donc aussi bien le revenu imposable et l'impôt sur le revenu que les impôts portant sur la valeur du bien concerné (plus-values, droits de mutation à titre gratuit, etc.). Ce dernier point semble important pour la France.** En effet, le nombre et le montant des impôts assis sur la valeur des milieux naturels y sont plus élevés que le nombre et le montant des impôts assis sur leur revenu.

Les exemples étrangers confirment qu'un régime fiscal incitatif est nécessaire si l'on souhaite que les ORE se développent en France et que ce mécanisme prenne la place qui lui revient dans l'application de diverses stratégies ou politiques publiques (Stratégie nationale pour la biodiversité, Stratégie nationale des aires protégées, atteinte de l'objectif du tiers sauvage du littoral, etc.).

La personne physique ou morale qui conclut une ORE rend possible la production, à long terme, de services écosystémiques et de solutions fondées sur la nature, externalités positives qui ne sont pas rémunérées. Pour ce faire, elle limite ses droits, réduit la valeur de son bien voire de ses revenus, au profit de l'intérêt général. Les ORE constituent donc un cadre juridique qui permet à un agent de préserver ou de restaurer des écosystèmes fonctionnels au profit de la société.

Un nombre croissant d'économistes s'accordent sur le caractère souhaitable de la rémunération des services écosystémiques. La mise en place d'incitations fiscales à la production de services écosystémiques, dans le cadre des ORE, constituerait une première étape.

³ Il existe depuis 2021 une exonération de la contribution de sécurité immobilière, laquelle représente 0,1 % de la valeur du bien concerné. Cela répond insuffisamment à l'article 73 de la loi du 8 août 2016 sur la biodiversité qui parle de « dispositifs fiscaux incitatifs » permettant de renforcer l'attractivité des ORE.

⁴ Réponse du Ministre de la transition écologique et solidaire à la question écrite n° 12318 de M. Guillaume Chevrollier, JO Sénat, 26 février 2020, p. 1057

LES DIFFÉRENTS TYPES D'ORE

2.

26 Les ORE patrimoniales

26 Enjeux liés à l'ORE Patrimoniale
(*Fabrice Normand*)

31 Les aides d'État (*Cyrielle Vandewalle*)

32 REX : le PNR du Haut-Jura
et la Commune les Rousses

34 REX : le Conservatoire d'espaces
natrels Allier et les Communes de
Domérat et Désertines

36 REX : le Conservaoire du Littoral
et un propriétaire privé

38 Les ORE et la compensation

38 Enjeux liés à l'ORE
compensatoire
(*Vanessa KURUKGY*)

42 REX : la commune de Saint-Martin
-de-la-Porte et le CEN Savoie

44 Bilan quantitatif des ORE



1 Les ORE patrimoniales



Auteur : **Fabrice NORMAND**
Directeur du Conservatoire
d'espaces naturels des
Pays de la Loire
f.normand@cenpaysdelaloire.fr

Les applications possibles des ORE sont nombreuses et toutes les potentialités n'ont pas encore été expérimentées. Les ORE constituent un outil pertinent dans l'accompagnement et la mise en œuvre des politiques publiques et des acteurs de la conservation de la nature (1.1). Les retours d'expérience présentés ci-après offrent quelques exemples qui illustrent l'intérêt des ORE (1.2).

1.1 LES ENJEUX DES ORE PATRIMONIALES

1.1.1 Un outil de mobilisation citoyenne et d'appui aux politiques publiques

1. L'ORE AU SERVICE DE L'ENGAGEMENT CITOYEN

Avec l'apparition des ORE dans la loi est né **un outil de protection du patrimoine naturel offrant des garanties de protection réelles, robustes et pérennes, tout en laissant une large part à l'initiative des propriétaires fonciers, publics ou privés.** En cela, l'outil est réellement novateur et original puisqu'il complète la panoplie des outils de conservation, réglementaires ou fonciers, dont la mise en œuvre n'est pas toujours bien vécue, par un dispositif contractuel, activé volontairement par des personnes physiques ou morales. La liberté donnée dans la durée et la nature des engagements comme dans le choix du cocontractant, constituent des vrais atouts pour initier une démarche de conservation « de terrain » fondée sur le contrat et l'engagement réciproque des parties prenantes.

La souplesse de l'outil lui permet de s'adapter aux réalités du site, aux enjeux de biodiversité locaux ainsi qu'aux souhaits du propriétaire et du cocontractant.

Ainsi, l'ORE peut être mobilisée et mise en œuvre pour protéger la nature ordinaire et de proximité : parcs et jardins, haies et alignements, arbres remarquables ou greniers occupés par les chauves-souris, peuvent justifier la mise en œuvre d'ORE, y compris dans les espaces urbains, péri-urbains ou agricoles. Dans ce cas, le niveau des engagements du propriétaire et du cocontractant ont vocation à être dimensionnés en relation avec la nature des enjeux écologiques. Dans les espaces plus remarquables, l'ORE peut

utilement être déployée sur des zones non encore protégées, mais aussi pour renforcer des mesures de conservation déjà existantes.

Avec l'accroissement de la notoriété des ORE et la diffusion des premières expériences, les cocontractants potentiels sont de plus en plus régulièrement sollicités par des propriétaires pour établir des contrats. Certains de ces organismes, comme les Conservatoires d'espaces naturels, commencent donc à intégrer dans leurs stratégies foncières les conditions de leur implication dans tel ou tel projet d'ORE. Sont ainsi questionnées la pertinence de la mobilisation de cet outil par rapport à d'autres modes d'intervention, la nature et l'importance des enjeux écologiques des sites, la définition de clauses environnementales « de base » du contrat, la capacité du cocontractant à prendre des engagements et à les tenir dans la durée (avec leurs implications en termes de moyens humains, techniques ou financiers), etc.

FOCUS

*Vanessa Kurukgy et Renaud de Laâge,
Fédération des Conservatoires
d'espaces naturels*

ORE et inconstructibilité

Le contrat ORE, de nature contractuelle, ne peut pas empêcher un foncier d'être constructible au titre des documents d'urbanisme, de nature réglementaire.

En cas de violation par un propriétaire d'une obligation ORE de ne pas construire, il appartiendra au cocontractant d'agir en justice. Il est donc indispensable qu'il en ait les moyens, juridiques comme financiers.

Par ailleurs, une ORE ne peut pas empêcher une expropriation pour cause d'utilité publique. Certains auteurs indiquent toutefois que l'ORE pourrait fonder une demande d'indemnisation de la part du cocontractant en réparation du préjudice lié à ladite expropriation.



© Goderoy



Vallée d'Ercé

2. L'ORE AU SERVICE DES POLITIQUES PUBLIQUES

Outil créé pour favoriser l'engagement citoyen dans une « nation de propriétaires », l'ORE est aussi une opportunité dans la mise en œuvre des politiques publiques de l'État, des établissements publics ou des collectivités locales. L'ORE peut concourir aux politiques de protection des habitats naturels et des espèces, mais aussi à celles de l'eau, de la prévention des risques naturels, ou même les politiques agricoles, forestières ou d'aménagement du territoire.

Ainsi, l'intérêt de l'ORE est évident pour constituer de nouvelles aires protégées pour la biodiversité¹, autour d'espaces déjà protégés ou pour la conservation de stations d'espèces rares ou menacées...

→ Voir Partie 1. 2. Enjeux et nature juridique des ORE

L'outil est aussi appelé à intervenir en appui des démarches de protection de la ressource en eau : dans les aires de captage d'eau potable en complément des mesures réglementaires ou de maîtrise foncière, pour pérenniser les actions mises en œuvre sur le terrain et les fonds publics investis par des Agences de l'eau, les acteurs de la GEMAPI ou les syndicats de bassin, pour préserver les zones d'expansion des crues de l'urbanisation, etc.

→ Voir Partie 3, 3. Les ORE et l'eau

D'autre part, des pratiques de gestion agricoles ou forestières durables peuvent être pérennisées par la mise en œuvre d'ORE. Celles-ci peuvent en effet protéger dans la durée, des éléments de biodiversité ou de patrimoine naturel inclus dans les zones agricoles ou forestières : îlots de sénescence, mares, haies, espaces en libre évolution sont tous désignés pour être identifiés dans les ORE. Il y a toutefois un enjeu à prévoir dans ces contrats des engagements environnementaux qui ne remettent pas en cause la viabilité des exploitations agricoles ou forestières.

→ Voir Partie 3, 1. Les ORE et l'agriculture et 2. Les ORE et la forêt

Enfin, de la même façon que les propriétaires privés, les Communes peuvent s'engager en contractualisant des ORE sur leurs propriétés classées dans le domaine privé. Ce type de démarche a le mérite de l'exemplarité vis-à-vis des habitants et des collectivités voisines ; il peut être le socle de politiques d'animation territoriale et de mobilisation des Communes et de leurs résidents autour du patrimoine naturel et de la gestion de l'espace.

FOCUS

Yannick BARASCUD,

coordinateur biodiversité, PNR des Pyrénées ariégeoises

L'ORE au service des politiques publiques environnementales du Parc naturel régional des Pyrénées ariégeoises

Pour le Parc naturel régional (PNR) des Pyrénées ariégeoises les ORE sont un levier fort mobilisé au service de plusieurs actions :

Préserver les continuités écologiques : en avril 2022 les premières ORE ont été signées entre trois propriétaires privés et le PNR des Pyrénées Ariégeoises sur 12 ha. D'une durée de 15 ans elles visent à préserver et gérer un réseau de haies et de murets de pierres sèches et à garantir la vocation pastorale des terrains par la fauche et/ou le pâturage. Elles furent la conclusion d'un travail d'entretien du bocage engagé par le PNR.

Sécuriser les infrastructures écologiques des fermes : deux autres contrats ont été conclus à l'initiative de propriétaires-exploitants qui souhaitent que les milieux dont ils ont assuré une gestion exemplaire toute leur vie continuent d'être bien gérés une fois leur transmission agricole faite. D'une durée de 99 ans, ces contrats encadrent la préservation et la gestion de prairies, bois, ruisseau, pelouses et zones humides.

Préserver les parcelles à enjeux écologiques dans les procédures de biens vacants et sans maître (BVSM) : aujourd'hui, le PNR est engagé auprès des communes pour l'incorporation des BVSM. Dans ce cadre, sur la base d'un diagnostic écologique, le PNR accompagne les communes pour que les parcelles présentant le plus d'enjeu écologiques fassent l'objet d'ORE. En cas de vente des BVSM incorporés, les communes conservent une certaine maîtrise de la vocation de ces parcelles tout en s'assurant d'un maintien de la biodiversité (arbre remarquable, ensemble bocager, mare, prairies...).

¹Ces dernières pouvant désormais être reconnues comme Zones de protection forte au titre de la Stratégie nationale des aires protégées (SNAP)

1.1.2 Un outil intégré aux stratégies foncières des Conservatoires d'espaces naturels

ENJEUX DE L'ORE POUR LES CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS



Participation :
Impliquer les habitants pour bien appréhender les enjeux de gestion.



Durabilité :
Plus durable que les « conventions de gestion » signées sous seing privé.



Alternative :
Si la vente n'est pas encore possible ou qu'un lien de confiance doit d'abord se créer.

Les Conservatoires d'espaces naturels, acteurs engagés depuis plus de 40 ans pour la protection foncière et contractuelle des espaces naturels en France, ont été parmi les premiers acteurs de la protection de la nature à « se saisir » de l'ORE. Des expérimentations ont aussi été développées par le Conservatoire du littoral ou les Départements, dans le cadre de leurs politiques Espaces naturels sensibles.

Pour les Conservatoires, **la participation des habitants d'un territoire est garante d'une bonne appropriation des enjeux de gestion des sites.** L'ORE, qui permet aux propriétaires volontaires de s'engager à leurs côtés pour bâtir de façon consensuelle un projet de protection d'un site ou d'un territoire, est apparue rapidement comme un outil qu'ils pouvaient utilement exploiter. Car si les Conservatoires d'espaces naturels tendent à privilégier chaque fois que possible l'acquisition et donc la maîtrise foncière d'un bien, ils ont également massivement recours aux outils de la maîtrise d'usage.

Plus souple que le bail emphytéotique, dont le contenu est très normé et qui tend à faire de l'emphytéote le gestionnaire unique d'un bien au détriment du propriétaire et d'éventuels autres locataires, **l'ORE est plus robuste et durable que les nombreuses « conventions de gestion » signées sous seing privé par les Conservatoires.** Ces dernières, signées en nombre par le réseau, se rapportent au droit général des contrats et ne sont pas codifiées dans le Code de l'environnement. Elles portent sur des durées généralement courtes, sont susceptibles d'être dénoncées unilatéralement par le propriétaire, ne sont pas attachées au bien et donc deviennent caduques en cas de changement de propriétaires. Elles ont vocation, chaque fois que cela est possible, à évoluer vers des ORE, pour consolider le dispositif contractuel et pérenniser la protection des sites.

Par rapport à la maîtrise foncière directe, l'ORE peut être vue comme une alternative, soit parce que le propriétaire ne souhaite pas vendre son bien, soit parce que le Conservatoire ne souhaite ou ne peut pas s'en porter acquéreur (par exemple du fait du prix). Elle peut aussi être un préalable, permettant d'établir une relation de confiance avec un propriétaire, une vente au Conservatoire pouvant intervenir dans un second temps, notamment si un pacte de préférence a été inscrit à l'acte.

Le développement des ORE ne va pas sans interroger les Conservatoires. En 2022, à l'issue de plusieurs mois d'échanges et de réflexion s'appuyant sur différents retours d'expérience, ils ont produit une note de positionnement sur les ORE. Le réseau des Conservatoires y affirme ainsi notamment son refus de recourir à des ORE qui donneraient lieu à une contrepartie financière au propriétaire, afin d'éviter les effets d'aubaine et autres « rentes de situation » susceptibles de participer à un phénomène de « marchandisation » de la nature et d'induire un régime d'ORE « à deux vitesses » : les unes s'inscrivant dans une démarche désintéressée concourant à la protection des biens communs, les autres étant suscitées principalement par l'appât du gain. Les Conservatoires plaident plutôt pour que les services écosystémiques rendus par la contractualisation des ORE soient rémunérés par une fiscalité incitative.

D'autres aspects ou questionnements générés par le recours aux ORE sont apparus auxquels des réponses commencent à être apportées :

- **Jusqu'où aller en matière de protection de la nature ordinaire ?**
- **Comment s'assurer de la bonne conciliation des dispositions de l'ORE avec les autres usagers et activités des sites ?**
- **Quels engagements « soutenables » dans la durée peuvent-ils prendre en tant que cocontractants ?**

La « doctrine » des Conservatoires d'espaces naturels sur les ORE est encore à consolider, en s'appuyant sur le nombre grandissant de contrats signés, et sur la jurisprudence qui est susceptible de se constituer à mesure que des difficultés seront rencontrées. Mais, d'ores-et-déjà, les ORE font pleinement partie de la « boîte à outils » des Conservatoires. **Il ne s'agit pas pour les Conservatoires de cumuler les surfaces engagées et le nombre de contrats signés, mais d'utiliser cet outil à bon escient,** au service de projets de territoires, de stratégies foncières cohérentes et de démarches intégrées de protection, de gestion et de valorisation de sites naturels.

Il ne s'agit pas pour les Conservatoires de cumuler les surfaces engagées et le nombre de contrats signés, mais d'utiliser cet outil à bon escient.

1.1.3 Les obligations des parties

1. CONSEILS PRATIQUES DE RÉDACTION

- **Soigner la rédaction du préambule de l'ORE** : détailler le contexte, les enjeux écologiques et l'intention des parties au contrat. Cela permet notamment d'éclairer le juge en cas de difficulté d'interprétation d'une clause.
- **S'assurer de la clarté des obligations** : l'ORE doit être intelligible pour une tierce personne qui lira le contrat dans 99 ans. Faire relire le contrat par quelqu'un d'autre est fortement recommandé !
- **Maintenir un lien entre les parties** : signer l'ORE n'est pas une fin, ce n'est que le début de la relation contractuelle ! Il faut donc prévoir des rencontres ou des échanges entre les parties, en restant vigilant à la question des moyens humains et financiers.
- **Formuler une obligation générale et l'explicitier avec des exemples précédés de « notamment »** : cela permet d'édicter une liste non-limitative, car toutes les situations ne peuvent être anticipées dès l'origine.

2. LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Pour le propriétaire, on peut avant tout inclure **des obligations ayant une finalité environnementale** :

- **Préserver l'intégrité du sol ou du milieu,**
- **Interdire les intrants (ex. produits phytosanitaires, amendements, fertilisants...),**
- **Limiter ou interdire l'accès aux engins motorisés...**

Vous trouverez de nombreux exemples dans les retours d'expérience et en Partie 3 du Recueil.

Il incombe toutefois au propriétaire de fixer les limites de son engagement en tenant compte des usages attendus du terrain.

→ Voir Partie 1, 3. La vie du contrat ORE

L'ORE permet d'adapter ces obligations dans le temps et dans l'espace : en fonction de zones (forêt, prairie, zone humide...), de cibles précises (ex. un arbre, une haie, un muret...) ou de périodes temporelles données (ex. la période de reproduction d'une espèce donnée).

L'enjeu est alors de définir avec précision les contours temporels et spatiaux de l'obligation. En cas de modulation spatiale, il est notamment indispensable de choisir des repères précis et à l'épreuve du temps. Un plan annoté assorti de coordonnées GPS annexé à l'acte reste la modalité la plus sûre en la matière. Il est, en outre, indispensable de dimensionner l'état des lieux d'entrée de l'ORE aux obligations en cause, afin d'être en mesure de démontrer si ces obligations sont suivies d'effet ou non.

→ Voir Partie 1, 3. La vie du contrat ORE



3. LES OBLIGATIONS DU COCONTRACTANT

Le cocontractant doit également contracter des obligations car **la loi impose des engagements réciproques entre les parties à l'ORE** (art. L132-3 du Code de l'environnement). Rien n'oblige toutefois que la contrepartie du cocontractant soit équivalente à celle du propriétaire, pourvu qu'elle ne soit ni dérisoire ni illusoire.

→ Voir Partie 1, 3. La vie du contrat ORE, point 3.1.4

Tout d'abord, il peut s'agir d'obligations visant à un accompagnement financier du propriétaire. Il est fréquent, par exemple, que le cocontractant mette à disposition une ingénierie de financement pour obtenir des fonds finançant les mesures de l'ORE (subventions, fonds privés...).

Cet accompagnement peut également prendre la forme d'une contrepartie financière. Celle-ci peut se limiter aux coûts de l'acte, à une contrepartie liée à un engagement pris au titre de l'acte (par exemple, un engagement à porter et financer des travaux de génie écologique) ou en contrepartie de l'impact supposé de l'ORE sur la valeur du bien... Si le versement émane d'une structure publique, la vigilance est de mise quant à l'application du droit de la concurrence.

→ Voir encadré page suivante

Par ailleurs, la profession notariale recommande de **qualifier la nature de la rémunération dans le contrat pour écarter toute incertitude** (revenu foncier, indemnité compensant la dépréciation éventuelle du bien...)². Enfin, il est préférable que tout flux monétaire soit déterminé dans une convention ad hoc, indépendante du contrat ORE.

Il peut s'agir également d'un accompagnement technique, avec notamment la mise à disposition de compétences spécifiques pour assister à la mise en œuvre de l'ORE (identification d'espèces, définition des techniques et dates clés d'intervention, inventaires écologiques pour l'état des lieux initial...). La forme la plus aboutie d'accompagnement technique reste **la mise en place d'un plan de gestion écologique du site**. Il s'agit d'une démarche scientifique itérative dont l'objectif est de définir les actions de gestion pertinentes sur le site. La définition de ces actions repose sur **un processus en plusieurs étapes** :

- **Un état des lieux initial,**
- **Une évaluation des enjeux sur le site,**
- **L'élaboration d'une stratégie qui servira de base à un plan d'action et à la définition d'indicateurs de suivi.**

La réalisation d'inventaires intermédiaires permet d'assurer le suivi de l'état écologique du site et de mettre à jour les actions en conséquence³.

D'un point de vue juridique, l'articulation du plan de gestion avec le contrat peut s'avérer délicate si certaines obligations du propriétaire ne sont pas connues au jour de la signature de l'acte. Il est généralement plus sécurisant d'annexer le plan de gestion à l'ORE, ou, à défaut, de définir les contraintes minimales au jour de la signature puis de procéder à l'actualisation de l'ORE par voie d'avenant authentique une fois le reste des obligations connues.

4. LES OBLIGATIONS COMMUNES AUX PARTIES

D'autres catégories d'obligations visent à encadrer la relation contractuelle des parties :

- **Obligations pour planifier et encadrer les échanges entre les parties** : participer à un rendez-vous annuel sur site, informer le cocontractant en cas de constatation d'une situation susceptible d'entraîner le non-respect de l'acte... Ces échanges sont essentiels pour garantir l'effectivité d'un contrat sur le long terme.
- **Mesures de contrôles entre les parties** : à titre d'exemple, il est indispensable dans la majeure partie des ORE que le propriétaire autorise le cocontractant ou ses représentants à pénétrer sur sa propriété, dans des conditions fixées au préalable (notification préalable, par ex.). D'autres mesures de contrôle peuvent également être stipulées : la transmission obligatoire de certains documents (ex. un justificatif d'une exploitation conforme au cahier des charges de l'agriculture biologique), la réalisation d'analyses de sol...
- **Sanctions en cas de non-respect des obligations par les parties** : montant de la sanction, procédure préalable à la sanction...

S'il est parfois délicat d'évoquer la question des contrôles et des sanctions, leur mise en place n'en reste pas moins indispensable et déterminante pour garantir la bonne effectivité de l'ORE.



Vosges

²Les Obligations réelles environnementales - Guide juridique, Conseil Supérieur du notariat, nov. 2023, p. 27-28 (accessible à : <https://www.calameo.com/books/00512519864b861f58e97> consulté le 9 septembre 2024)

³Cette démarche se fonde sur le référentiel CT88, ou « cahier technique n°88 » conçu collectivement par les têtes de réseaux des gestionnaires d'aires protégées et coordonné par l'OFB. Ce référentiel s'applique à tous les espaces naturels, quel que soit leur type, taille ou finalité. Collectif, Guide d'élaboration des plans de gestion des espaces naturels Coll. Cahiers techniques n°88, OFB, 2021 (<http://ct88.espaces-naturels.fr/>).



LES CONTREPARTIES DE L'ORE ET LA RÉGLEMENTATION EUROPÉENNE DES AIDES D'ÉTAT

Cyrielle VANDEWALLE,

Chargée de mission « Gestion et Protection des ressources en eau »
Fédération nationale des collectivités concédantes et régies (FNCCR)

Les aides financières publiques aux entreprises, quel que soit leur secteur d'activité, sont réglementées par le droit de l'Union européenne : toute aide d'État susceptible de fausser la concurrence est par principe interdite.

Une aide est considérée comme une aide d'État si elle remplit 4 critères :

1. Elle est accordée par l'État ou au moyen de ressources d'État,
2. Elle fausse ou menace de fausser la concurrence,
3. Elle favorise certaines entreprises ou productions,
4. Elle affecte les échanges entre États membres.

Outre les flux financiers, la simple mise à disposition de moyens ou de services peut constituer une aide d'État.

Il existe des dérogations encadrées à cette interdiction, en particulier pour l'adapter à la spécificité des marchés agricoles. La règle dite « de minimis » permet par exemple d'octroyer des aides financières jusqu'à 50 000 € par exploitation agricole sur trois années glissantes. Il existe également d'autres réglementations qui permettent de créer des régimes d'aides en faveur du secteur agricole sous réserve qu'ils soient approuvés par la Commission européenne. La liste des régimes en vigueur est disponible sur le site du Ministère de l'Agriculture, de la Souveraineté Alimentaire et de la Forêt.

Le dispositif ORE ne fait pas partie des régimes dérogatoires à l'interdiction en matière d'aides d'État. En d'autres termes, si un cocontractant personne publique s'engage à une contrepartie financière, matérielle ou de services, il convient de veiller à la forme que revêt cette contrepartie (versement, crédit d'impôt, prêt de matériel etc) ainsi qu'à ses modalités de calcul et d'attribution afin qu'elle ne soit pas qualifiée d'aide d'État illégale. Dans le domaine agricole, on peut tenter d'éviter cet écueil, en particulier si les contreparties de l'ORE sont d'ordre financier, en **indemnisant la perte de valeur foncière liée à la signature de l'ORE**. Cela implique de :

1. Dimensionner la contrepartie en tenant compte des pertes de valeur vénale et de fermage
2. Verser l'aide au propriétaire de la parcelle en tant que revenu foncier (cela peut, toutefois, avoir des incidences fiscales, en particulier si l'aide est versée en une seule fois).

Dans le cas de la présence d'un exploitant agricole, non propriétaire, sur la parcelle ciblée, il n'est pas possible de lui verser une contrepartie financière qui échapperait à la qualification d'aide d'État. En revanche, le propriétaire signataire de l'ORE peut proposer à cet exploitant la signature d'un bail rural à clauses environnementales, intégrant les clauses de l'ORE, avec une réduction du prix du fermage.



50 000 €

Montant maximal d'aides financières par exploitation agricole sur trois années glissantes octroyé par la règle « de minimis ».



RETOUR D'EXPÉRIENCE

Les Rousses (39 - Jura)

Région Bourgogne-Franche-Comté



Vue de la partie sud de la tourbière du Lac des Rousses

2. RÉHABILITATION ET PRÉSERVATION DURABLE DE LA TOURBIÈRE DU LAC DES ROUSSES

PRÉSENTATION DE L'ORE

Mots-clés : Programme LIFE, tourbières, Ramsar, réhabilitation fonctionnelle, non gestion, périmètre de captage

Type d'ORE :

- ORE Patrimoniale
- Origine : propriétaire, politique publique et stratégie foncière
- Forme : acte notarié

Date de signature : 31 octobre 2024

Parties à l'acte :

- Propriétaire : Commune et CCAS des Rousses (personne publique)
- Cocontractant : Parc naturel régional du Haut-Jura (collectivité publique)

Financeurs : Programme LIFE « Tourbières du Jura » ; Parc naturel régional du Haut-Jura et la commune des Rousses.

Usage du terrain : Chasse et pêche. Zones agricoles des parcelles concernées

par l'ORE exclues du périmètre d'application de l'ORE. Itinéraires aménagés pour l'ouverture au public d'une partie de la tourbière avec gestion par la Communauté de communes de la Station des Rousses. Itinéraires d'activités nordiques préexistantes.

Contact : Pierre Durllet, Parc naturel régional du Haut-Jura p.durllet@parc-haut-jura.fr

OBJECTIFS DE L'ORE

- ➔ Garantir une préservation écologique durable de tourbières acquises dans le cadre d'un programme LIFE ;
- ➔ Assurer la poursuite des réhabilitations du fonctionnement hydrologique des tourbières ;
- ➔ Favoriser la libre évolution des tourbières réhabilitées, tout en permettant leur découverte sur des espaces dédiés ;
- ➔ Préserver le bassin d'alimentation du lac des Rousses, ressource en eau potable.

DESCRIPTIF DU SITE ET DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

La tourbière du lac des Rousses, dans la vallée de l'Orbe supérieure, est l'une des plus grandes du Massif du Jura (200 hectares), reconnue zone humide d'importance internationale, intégrée au site Ramsar « Tourbières et lacs de la Montagne jurassienne » et ayant permis la désignation du site Natura 2000 de la « Vallée de l'Orbe ».

Elle se trouve dans le périmètre rapproché du captage d'alimentation en eau potable de 8 000 personnes qu'est le lac naturel des Rousses.

Le site comporte également un héritage culturel important. Il est constitué de 600 parcelles étroites perpendiculaires à l'axe

de la vallée, qui ont délimité des bandes d'extraction familiale de tourbe pour le chauffage au 19^e et 20^e siècles. Il en résulte un foncier très morcelé, appartenant surtout à des particuliers.

De cette situation historique résultent les enjeux écologiques actuels :

- Les tourbières, habitats riches en biodiversité, stock important de carbone et régulatrices du cycle de l'eau, présentent des perturbations à résorber ;
- Hormis leur restauration fonctionnelle, les hauts-marais et marais de transition ne nécessitent pas de gestion ;
- Les bas-marais ne sont pas considérés à ce jour comme nécessitant une gestion.



Habitat

Bas marais alcalins, Marais de transition, Tourbières ombrotrophes
4 habitats d'intérêts communautaires

Faune

Faune patrimoniale des tourbières du Jura (papillons, odonates, mollusques)

Flore

Flore patrimoniale des tourbières du Jura (ex : laiches, bryophytes)

CHIFFRES CLÉS

Superficie :
Les Rousses :
11,17 ha
CCAS :
6,96 ha

 Durée :
30 ans

 Nombre de parcelles impactées :
Les Rousses : **208** parcelles
CCAS : **25** parcelles

 Réhabilitation hydraulique des tourbières drainées + zones en libre évolution

 Investissement en travaux de génie écologique :
215 000€
1^{ère} phase de travaux en 2018 dans le cadre du LIFE

SIGNATURE DE L'ORE

Dans le cadre du LIFE « Tourbières du Jura », le Parc naturel régional du Haut-Jura a acquis environ 11 hectares de tourbières pour réhabiliter leur fonctionnement.

À la fin du LIFE, les parcelles ont été cédées à la commune des Rousses. L'ORE mise en place lors de la cession garantit leur préservation durable, la poursuite des actions de réhabilitation fonctionnelle, puis une libre évolution.

La Commune a souhaité ajouter l'ensemble de ses propriétés en tourbière, ainsi que celles du Centre Communal d'Action Sociale, à cette ORE.



PRINCIPALES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Les engagements du propriétaire visent à la réhabilitation et la conservation des tourbières, tout en préservant la possibilité d'aménagements modérés pour leur découverte pédagogique. Les obligations peuvent être aménagées à la marge après accord du cocontractant :

Les propriétaires s'engagent notamment à :

- ☑ Ne pas ériger de construction provisoire ou définitive sauf aménagements à des fins pédagogiques pour la gestion ou la restauration de la tourbière d'un point de vue écologique.
- ☑ Ne pas introduire d'espèces végétales ou animales exogènes, hors programme de réintroduction d'espèce.

- ☑ Ne pas autoriser l'implantation d'une activité agricole ou sylvicole au sein du périmètre d'application du présent contrat, ni de cueillettes à usage professionnels ou commercial ; Toute installation d'une activité agricole sur les parties des parcelles objet du présent contrat se feront par le biais d'un Bail Rural Environnemental.

- ☑ Gérer les parcelles conformément aux objectifs du Programme Life Tourbières du Jura 2014-2021 et du Document d'Objectifs du site Natura 2000 « Vallée de l'Orbe », c'est-à-dire en les laissant en libre évolution écologique.

PRINCIPALES OBLIGATIONS DU COCONTRACTANT



Le cocontractant joue essentiellement un rôle de garant de la bonne gestion des milieux et accompagne le propriétaire dans les actions de réhabilitation du fonctionnement naturel et des suivis des milieux :

Il s'engage par ailleurs à :

- ☑ Assurer un suivi des aménagements réalisés dans le cadre du Programme Life Tourbières du Jura et les entretenir au besoin ;
- ☑ Accompagner le propriétaire pour maintenir / conserver / gérer / restaurer les éléments de biodiversité et les fonctions écologiques des tourbières ;
- ☑ Réaliser le suivi des habitats, espèces et de l'hydrologie sur les terrains concernés par le présent contrat,

conformément aux objectifs du site Natura 2000 et aux suivis engagés dans le programme Post-LIFE ;

- ☑ Sur demande du propriétaire, apporter des conseils de gestion des parcelles en vue de maintenir, voire améliorer, la conservation des habitats naturels et des espèces présentes sur les parcelles ; le cocontractant pourra notamment assurer un appui auprès du propriétaire en vue de la mise en place d'outils de contractualisation avec d'éventuels usagers comprenant des clauses environnementales ;
- ☑ Sur demande du propriétaire, réaliser des actions de valorisation, communication et sensibilisation auprès des habitants de la commune.



RETOUR D'EXPÉRIENCE

2. PÉRENNISER LES TRAVAUX DE RESTAURATION DES LANDES SÈCHES DE DOMÉRAT ET DÉSERTINES

Désertines et Domérat (03 - Allier)

Région Auvergne Rhône-Alpes



Lande hygrocline après restauration et mise en pâturage

PRÉSENTATION DES 2 ORE

Mots-clés : Restauration du milieu naturel, sections de communes, milieux thermophiles, préservation et restauration de landes à bruyère

Type d'ORE :

- ORE Patrimoniale
- Origine : propriétaire et stratégie foncière
- Forme : acte notarié

Date de signature : 25 juillet 2023

Parties à l'acte :

- Propriétaire : Commune de Désertines et commune de Domérat (personne publique)
- Cocontractant : Conservatoire d'espaces naturels Allier (association)

Financeurs : Office Français de la Biodiversité, Région Auvergne Rhône-Alpes

Usage du terrain : Agriculture (prestation de pâturage itinérant), chasse et pêche

Contact : Antoine Cheramy, Conservatoire d'espaces naturels Allier
antoine.cheramy@espaces-naturels.fr

OBJECTIFS DES 2 ORE

- ➔ Sécuriser les travaux de restauration
- ➔ Garantir une maîtrise d'usage forte et sur le long terme
- ➔ Préservation et valorisation de ces sites à forte richesse écologique
- ➔ Être partie prenante des décisions relatives aux modes de gestion appliqués sur les sites
- ➔ Valoriser les partenariats que nous avons avec les communes du département



Criquet des ajoncs

DESCRIPTIF DES SITES ET DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Ces sites sont en partie composés d'un complexe de landes à bruyères. Ces milieux accueillent une faune et une flore particulières, pour certaines menacées. Les landes à bruyères sont plus présentes sur la façade atlantique de la France mais sont très rares dans le département de l'Allier.

Autrefois entretenues par pâturage, elles sont aujourd'hui délaissées en raison de leur faible intérêt agronomique. Ceci provoque un vieillissement de ces milieux qui évoluent vers des formations forestières entraînant la disparition des espèces typiques. Des opérations de restauration

ont eu lieu pour rajeunir ces milieux afin d'augmenter le potentiel d'accueil des espèces landicoles.

Une démarche de gestion écologique est en cours de réalisation sur les sites. Afin de lutter contre la fermeture du milieu, l'objectif est de redonner à ces sites leur vocation de pâturage, notamment ovin et caprin. Du pâturage itinérant est donc réalisé une fois par an par une élèveuse locale.

Le site de Désertines est identifié : ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) de type 2 n°830020592 « Vallée du Cher » ; Aucun zonage pour le site de Domérat.

Habitat

Désertines :
Landes sèches, Pelouses siliceuses, Junipérais secondaires planitaires à montagnardes à Genévrier commun

Faune

Nombreuses espèces patrimoniales dont des odonates, des oiseaux et des reptiles

Flore

Plusieurs espèces de flore patrimoniales dont le genévrier commun (*Juniperus communis*)

CHIFFRES CLÉS

Superficie :
Désertines :
25,13 ha
Domérat :
5,27 ha


Durée :
20 ans

 Nombre de parcelles impactées :
Désertines : **3** parcelles
Domérat : **2** parcelles


Durée du plan de gestion :
5 à 10 ans

€ Investissement en travaux de génie écologique :
Entre **1 224** et
3 024 €/an

 **Projet**
Lauréat
du prix de
l'innovation territoriale
du salon des
maires de 2023

SIGNATURE DE L'ORE

Les sites de landes acidiphiles collinéennes trouvent, dans l'Allier, leur limite orientale et sont de ce fait assez rares. En 2010, à la demande du Conseil départemental de l'Allier, le Conservatoire Botanique National du Massif central mène une étude sur la caractérisation phytosociologique des landes de l'Allier, ainsi que sur leur répartition et leur patrimonialité.

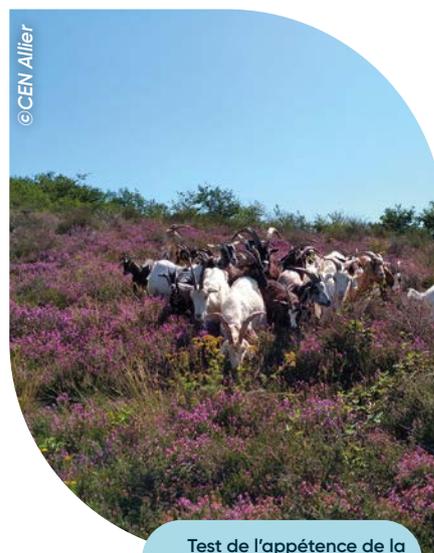
De cette étude découle le constat que **les landes sont, pour la plupart, dans des états de vieillissement avancés**, engendrant une réduction rapide de leur surface (notamment en raison de la reforestation), ainsi qu'une perte de leur typicité et de leur valeur patrimoniale.

En 2021, le Conservatoire d'espaces naturels de l'Allier met sur un pied un projet pour **restaurer 6 landes remarquables**,

parmi lesquelles les sites de landes sèches des communes de Domérat et Désertines. Ce projet de restauration est permis grâce à des fonds issus de l'appel à projet Mob-Biodiv'Restauration 2021 porté par l'Office français de la biodiversité et par des fonds de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Afin d'obtenir une maîtrise d'usage des sites sur lesquels des travaux de restauration sont prévus et de préserver de façon durable ces deux sites communaux, il a été convenu **la signature de deux ORE jumelles**.

Ces ORE viennent ainsi parachever une démarche au long cours, marquée par l'investissement de plusieurs acteurs publics pour la préservation des landes sèches de l'Allier.



Test de l'appétence de la végétation pour les caprins

PRINCIPALES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE ET DU COCONTRACTANT

Les obligations du propriétaire sont assez générales, en raison du contexte foncier des parcelles concernées. En effet, les contextes topographiques et pédologiques du site le rendent peu propice à toute forme d'exploitation agricole. En outre, le fait qu'il s'agisse de sections de communes limite également les aménagements pouvant se réaliser sur ces derniers.

Les communes propriétaires ont ainsi deux engagements principaux :

- ✓ Ne pas changer la nature du milieu ;
- ✓ Informer le Conservatoire d'espaces naturels lors de toute intervention sur les biens objets de l'ORE.

Cette obligation d'information permet au Conservatoire d'espaces naturels et aux

communes de co-définir les modalités d'intervention sur le site, tenant compte notamment de la saisonnalité afin que ces dernières soient les moins impactantes possibles.

En retour, le Conservatoire d'espaces naturels Allier s'engage à apporter ses expertises sur les deux sites, en particulier quant à la mise en place d'une gestion durable du milieu par pastoralisme itinérant. Les parcelles sont ainsi mises à disposition à titre gratuit à des éleveurs itinérants afin de pérenniser les travaux de restauration entrepris.

Des opérations de communication et de sensibilisation du grand public et des scolaires sont également prévues pour valoriser la gestion sur le site.

ZOOM SUR UNE CLAUSE

« Afin de maintenir, conserver, gérer et restaurer les landes sèches, le PROPRIÉTAIRE s'oblige, sur les BIENS, à :

- Ne pas changer la nature du milieu ;
- Mentionner le Conservatoire d'espaces naturels lors de toutes publications ou interventions sur les BIENS ;
- Autoriser le COCONTRACTANT et /ou toute personne agissant en son nom et pour son compte à pénétrer sur sa propriété et à occuper les BIENS de manière temporaire, dans le seul but de réaliser les actions nécessaires à la bonne exécution de ses obligations [...] ci-après ainsi que pour les suivis naturalistes ayant lieu avant le 31 juillet 2023.

Pour plus d'informations

 **Restauration d'un réseau de milieux thermophiles à l'ouest du département de l'Allier**
(<https://reseau-cen-doc.org/Default/doc/SYRACUSE/91858/restauration-d-un-reseau-de-milieux-thermophiles-a-l-ouest-du-departement-de-l-allier>)





RETOUR D'EXPÉRIENCE

GESTION D'UNE FORÊT PRIVÉE EN PARTENARIAT AVEC LE CONSERVATOIRE DU LITTORAL ET LE SYMEL

La Hague (50 - Manche)

Région Normandie



Vue du bois de Beaumont (arrière-plan)

© Larrey & Roger / Conservatoire du littoral

PRÉSENTATION DE L'ORE

Mots-clés : Bois, prairie naturelle, propriétaire privé

Type d'ORE :

- ORE Patrimoniale
- Origine : propriétaire, politique publique et stratégie foncière
- Forme : acte notarié

Date de signature : 6 octobre 2023

Parties à l'acte :

- Propriétaire : personnes physiques
- Cocontractant : Conservatoire du littoral (établissement public)

Partenaires non-signataires :

SYMEL Syndicat Mixte des espaces littoraux de la Manche

Usage du terrain : Bail rural sans clauses environnementales

Contact : Élodie Agard, Conservatoire du littoral
normandie@conservatoire-du-littoral.fr

OBJECTIFS DE L'ORE

L'ORE pérennise un partenariat entre le Conservatoire du littoral, le SYMEL et plusieurs propriétaires pour la gestion écologique d'une forêt privée située dans la presqu'île de la Hague. Elle vise plus spécifiquement à :

- ➔ Préserver le caractère forestier du site,
- ➔ Assurer la conservation et l'amélioration du potentiel d'accueil de la biodiversité,
- ➔ Maîtriser les activités humaines et améliorer les connaissances scientifiques.



Bois de Beaumont Hague

DESCRIPTIF DU SITE ET DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Datant de près de 300 ans, la forêt de Beaumont Hague a fait l'objet de coupes rases vers 1880, puis de 1940 à 1945. Dévastée par un ouragan en octobre 1987, elle a été replantée dans les années 90. Aujourd'hui, le bois s'étend sur plus de 80 ha et constitue un espace naturel remarquable au sein de la presqu'île de la Hague.

Il remplit de nombreuses fonctions écologiques et la présence d'un château du XVIIe siècle et de vestiges plus anciens lui

confère un intérêt historique majeur. Ce bois présente un intérêt certain d'un point de vue paysager dans une presqu'île essentiellement constituée de bocages et de landes. Il représente 62 % des boisements de la presqu'île.

Il est aussi inclus dans la Zone Spéciale de Conservation Natura 2000 des Récifs et Landes de la Hague au titre de sa hêtraie acidophile à houx et de la présence de deux espèces de chauves-souris (*Myotis myotis* et *Rhinolophus ferrumequinum*).

Habitat

Forêt alluviale à Aulne et Frêne, Hêtraie-chênaie collinéenne à houx, Lande à ajoncs

Faune

Hespérie du chiendent (*Thymelicus acteon*), Boarmie du tilleul (*Paradarisa consonaria*), l'Ennomos dentelé (*Odontopera bidentata*)

Flore

194 espèces recensées en 2011, dont le Polystic atlantique (*Dryopteris aemula*), protégé au niveau national

CHIFFRES CLÉS



Superficie (hectares) :
94 ha



Durée :
30 ans



Nombre de parcelles
impactées :
89 parcelles



Renouvellement
du plan de gestion :
10 ans

SIGNATURE DE L'ORE

La presqu'île de la Hague fait partie des sites d'intervention du Conservatoire du littoral. Au sein de la presqu'île, le Conservatoire du littoral est propriétaire de 4 ha de parcelles forestières situées dans la forêt de Beaumont.

L'ensemble de la forêt est détenu à 95 % par plusieurs propriétaires privés. Voici plus de 20 ans, ces propriétaires se sont rapprochés du Conservatoire du littoral pour favoriser une gestion écologique du massif forestier. Ce partenariat a permis

la mise en place d'un **plan de gestion écologique en 2011** à l'échelle du bois de Beaumont.

La maîtrise d'usage du Conservatoire était antérieurement assurée par une servitude de non-construction assortie d'une convention de gestion.

L'ORE fournit une nouvelle assise juridique à ce partenariat et permet de mener une gestion écologique cohérente et partenariale sur cette forêt.



Étang du Bois de Beaumont

PRINCIPALES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Les propriétaires s'engagent à mettre en œuvre une gestion écologique de leur forêt en évitant toute opération susceptible de porter atteinte volontairement à l'intégrité, la biodiversité ou aux fonctionnalités écologiques du site.

1. GESTION FONCIÈRE

Les propriétaires s'engagent notamment à :

- ✔ Associer le Conservatoire du littoral à la réalisation du plan simple de gestion forestier ;
- ✔ Conserver certaines parties de la forêt en l'état (dont une hêtraie et une aulnaie-saulaie identifiées par un plan annexé à l'ORE) ;
- ✔ Maintenir trois îlots de vieillissement identifiés.

2. BIODIVERSITÉ

Les propriétaires s'engagent notamment à :

- ✔ Favoriser la biodiversité en limitant le dérangement de la faune aux activités cynégétiques et aux initiatives de gestion forestières ;
- ✔ Développer des zones de gagnage pour les ongulés (abri et alimentation) ;
- ✔ Créer des mares forestières aux lieux adaptés pour favoriser le développement et la reproduction des amphibiens ;

- ✔ Effectuer au minimum tous les 5 ans un suivi ornithologique ;
- ✔ Suivre la qualité écologique des deux ruisseaux identifiés ;
- ✔ Ne pas utiliser de produits chimiques, notamment désherbants ou pesticides.

Ils autorisent par ailleurs l'accès permanent de leur propriété au Conservatoire du littoral et à son gestionnaire et s'engagent à faciliter l'accès sur autorisation aux différents spécialistes (experts pour la réalisation de suivis notamment).

PRINCIPALES OBLIGATIONS DU COCONTRACTANT

Le Conservatoire du littoral s'engage à intégrer les terrains, objets des présentes, dans le périmètre d'étude du plan de gestion élaboré par le cocontractant et son gestionnaire et à associer le propriétaire au comité de gestion du site et aux instances de concertation.

Il s'engage par ailleurs à :

- ✔ Accompagner et conseiller le propriétaire sur la mise en œuvre de ses obligations ;
- ✔ Favoriser des partenariats pour la réalisation de suivis naturalistes sur le site, notamment Ornithologique, Chiroptères et les populations d'ongulés (IKA) et des espèces caractéristiques du site ;

- ✔ Réactualiser les fiches IBP (Indice de Biodiversité Potentielle) selon une périodicité de 5 ans ;
- ✔ Assurer le contrôle et l'encadrement des usagers lorsque le site sera ouvert au public ponctuellement après autorisation du propriétaire ;
- ✔ Effectuer des relevés périodiques dans les ruisseaux des vallées qui drainent les eaux pluviales en provenance des routes et parking et les faire analyser, et transmettre les résultats au propriétaire.

ZOOM SUR UNE CLAUSE

Le plan de gestion élaboré et mis en œuvre par le CONSERVATOIRE DU LITTORAL sur son domaine avoisinant a vocation à prendre en compte le présent contrat, son exécution, son périmètre et le patrimoine écologique sur lequel il porte. Réciproquement, le présent contrat sera exécuté en considération dudit plan de gestion et en coordination avec ce dernier. C'est pourquoi, le PROPRIÉTAIRE sera associé au comité de gestion du site.



Commentaire

L'ORE permet de pérenniser le partenariat entre le Conservatoire du littoral (signataire de l'ORE), le SYMEL (délégué du Conservatoire pour la gestion du site) et les propriétaires privés pour la mise en œuvre d'une gestion écologique de la forêt de Beaumont.

2 Les ORE et la compensation



©Vanessa Kurukgy



Autrice : **Vanessa KURUKGY**
Fédération des Conservatoires
d'espaces naturels

L'article L. 132-3 du Code de l'environnement prévoit que les obligations réelles environnementales « peuvent être utilisées à des fins de compensation », sans davantage de précision¹. C'est largement à la pratique qu'il revient de définir les contours des ORE comme véhicule foncier des mesures compensatoires, pour assurer la légalité et l'efficacité à la fois du contrat et desdites mesures.

2.1 ÉVITER, RÉDUIRE, ET COMPENSER EN DERNIER RECOURS (ERC)

2.1.1 Présentation de la séquence ERC

La séquence Éviter, Réduire, Compenser trouve son origine dans l'un des principes fondamentaux du droit de l'environnement : le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement.

Le Code de l'environnement dispose ainsi que : « Ce principe implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées.² ». Si les atteintes ne sont ni évitées, ni réduites, ni compensées de façon satisfaisante, le projet ne peut pas être autorisé en l'état.

Cette séquence est applicable aux atteintes **prévues ou prévisibles à la biodiversité** occasionnées par la réa-

lisation d'un projet de travaux ou d'ouvrage ou par la réalisation d'activités ou l'exécution d'un plan, d'un schéma, d'un programme ou d'un autre document de planification.

L'objectif de la séquence ERC est un objectif de qualité : l'absence de perte nette de biodiversité, voire un gain de biodiversité, qui s'applique également à l'ultime étape de la séquence qu'est la compensation.

L'objectif de la séquence ERC est un objectif de qualité.

Les mesures de compensation doivent :

- Répondre au principe d'équivalence écologique ;
- Répondre au critère de proximité fonctionnelle ;
- Être effectives pendant toute la durée des atteintes³.

Elles se traduisent par **une obligation de résultats**. À cet égard, le maître d'ouvrage reste le seul débiteur de l'obligation administrative de la mise en œuvre de la séquence ERC, lui seul encourageant donc les sanctions prévues à l'article L. 163-4 du Code de l'environnement.

Il peut choisir de réaliser lui-même les mesures de compensation, en confier la mise en œuvre à un tiers qui sera alors qualifié d'opérateur de compensation, ou acquérir des unités de compensation, restauration et renaturation (UCRR).

La question de la pérennité du lien au foncier accueillant les mesures de compensation est donc fondamentale pour s'assurer de la mise en œuvre dans la durée de la séquence ERC.

¹Nous nous attachons ici à la compensation environnementale au titre de la séquence Éviter, Réduire, Compenser et n'évoquons pas ici d'autres types de compensation type carbone ou agricole. Même si les mesures peuvent avoir des incidences sur d'autres types de compensation, nous n'avons pas connaissance d'ORE compensation utilisées autrement que dans le cadre de la séquence ERC)

²C.env., art. L. 110-1 II. 2° ; gras ajouté

³C.env., art. L. 163-1

2.1.2 L'ORE, un outil parmi d'autres de la boîte à outils foncière

Il existe différents outils juridiques permettant d'avoir accès au foncier accueillant les mesures de compensation. L'ORE est l'un de ces outils, et le recours à son utilisation ne doit pas être automatique.

1. LA DÉCISION DU RECOURS À L'ORE

Le dispositif juridique le plus pérenne, le plus robuste et qui doit être privilégié en matière d'accès au foncier est **la propriété** : le maître d'ouvrage peut mettre en œuvre les mesures de compensation sur des terrains lui appartenant déjà ou acquérir de nouveaux biens permettant de répondre aux enjeux administratifs et écologiques de son projet. Pour garantir la vocation écologique du site à (très) long terme, le foncier accueillant les mesures de compensation environnementale peut être **transféré** à une structure telle que la Fondation Espaces Naturels de France, dont la reconnaissance d'utilité publique garantit l'inaliénabilité des biens qu'elle possède et dont l'objet-même en garantit l'affectation écologique. Cette option est enfin la plus sécurisante vis-à-vis de l'exigence de pérennité des mesures compensatoires posée par les textes.

Assimilable à la propriété en ce qu'il confère un statut de quasi-propriétaire à son preneur (appelé « *emphytéote* ») se trouve **le bail emphytéotique**⁴. Ce contrat doit être conclu pour une durée au minimum de 18 ans et au maximum de 99 ans.

Une autre option est la mise en place d'une ou plusieurs ORE. L'ORE bénéficiant d'un régime juridique propre dont l'objet-même est la pérennité notamment en cas de transmission de propriété.

→ Voir Partie 1.3

Elle permet de répondre de façon solide et à certaines conditions à l'exigence de durée des mesures de compensation et de façon plus certaine que le « contrat », sans autre précision, mentionné à l'article L. 163-2 du Code de l'environnement.

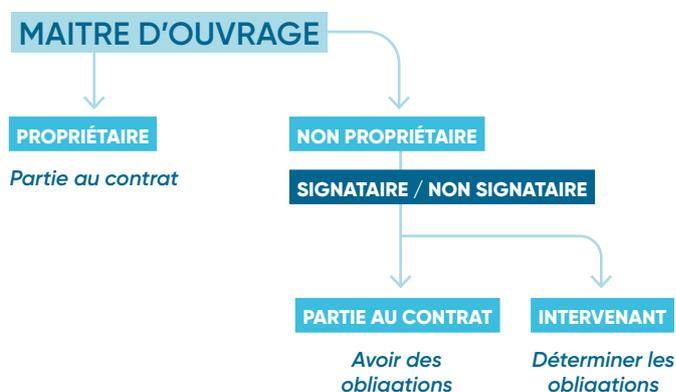
Pour être efficace, l'identification de parcelles étant susceptibles de faire l'objet d'une ORE doit être incluse dans la stratégie foncière plus globale du maître d'ouvrage en amont de son projet.

De façon empirique, on constate une augmentation des arrêtés administratifs prescrivant la conclusion d'une ORE avec l'idée qu'elles sont plus faciles à obtenir qu'une vente. Cependant, il faut bien garder à l'esprit que **l'ORE reste un contrat qui ne facilite pas particulièrement les démarches foncières dès lors qu'aucun propriétaire ne peut être contraint de signer**, quand bien même un tel contrat serait prescrit au maître d'ouvrage. **Au même titre que l'acquisition ou le bail emphytéotique, l'identification de parcelles étant susceptibles de faire l'objet d'une ORE doit être incluse dans la stratégie foncière plus globale du maître d'ouvrage en amont de son projet.**

2. L'ORE DANS LE CADRE DE LA COMPENSATION À LA DEMANDE

Il est rappelé que le régime juridique de l'ORE reste celui de l'article L. 132-3 du Code de l'environnement, que l'outil soit utilisé dans un contexte de protection volontaire ou de compensation.

L'architecture des relations propriétaires / opérateur de compensation / maître d'ouvrage est variable. Le maître d'ouvrage peut être partie au contrat en sa qualité de propriétaire du foncier. Dans le cas le plus fréquent, l'ORE sera signée entre un propriétaire et une association de protection de l'environnement, qui devient opérateur de compensation. S'il n'est pas propriétaire du foncier, le maître d'ouvrage peut ou non être signataire de l'ORE ; en tant que partie s'il a des obligations ou en tant qu'intervenant s'il ne fait que viser l'ORE, pour acter son implication notamment dans la détermination et le calibrage des obligations.



⁴CRPM, art. L. 451-1

Une attention très particulière doit être portée au fond et à la forme du contrat, qui doit être signé en la forme authentique.

→ Voir Partie 1.4

Pour mémoire, en matière de contrat, il revient à chaque partie de veiller à la bonne application du contrat par l'autre partie. Les obligations, leur articulation, leur étendue et leurs objectifs doivent donc être clairement édictés. Il est donc recommandé de **rédiger un préambule précis** décrivant le contexte administratif et écologique ainsi que les objectifs du projet. C'est d'autant plus important que les propriétaires et les interlocuteurs au sein des structures contractantes changeront inévitablement dans le cours de l'exécution du contrat, et que la mémoire des sites, des objectifs et des moyens pour y parvenir ne pourront être efficacement transmis que par écrit. Ce sera également utile pour comprendre la volonté des parties en cas de difficulté d'interprétation d'une clause ou d'un éventuel contentieux.

3. L'ORE DANS LE CADRE DE LA COMPENSATION PAR L'OFFRE

La compensation par l'offre est mise en place dans le cadre d'un site naturel de compensation, restauration ou renaturation (SNCRR). Un SNCRR accueille des opérations générant des gains écologiques dont la pertinence est reconnue par un agrément de l'administration. Une fois l'agrément obtenu, l'opérateur du SNCRR peut céder des Unités de compensation, de restauration et de renaturation (UCRR) à des entreprises dans le cadre d'une opération de compensation écologique réglementaire, dans un cadre purement volontaire ou en lien avec un projet de label bas carbone.



Site naturel de compensation, restauration ou renaturation (SNCRR)

Un SNCRR accueille des opérations générant des gains écologiques dont la pertinence est reconnue par un agrément de l'administration.

La question de l'assise foncière du SNCRR est essentielle à un double-titre :

- **Pendant la durée de validité de l'agrément**, le bénéficiaire doit disposer de droits suffisants sur le foncier (acte de propriété, ou copie du ou des contrats de nature à en assurer la pérennité...) où sont mises en œuvre les opérations écologiques agréées, sans quoi il ne peut prétendre à l'agrément⁵.
- **Postérieurement à l'expiration de l'agrément**, la préservation du foncier est indispensable compte tenu de l'importance du SNCRR en termes écologiques et budgétaires. Or, sur ce point, la réglementation évoque la recherche de « solutions envisageables », et ne semble pas ni exiger ni exclure le recours à un dispositif juridique pérenne.

Il semble donc juridiquement envisageable de sécuriser le SNCRR pendant et postérieurement à l'agrément avec un contrat d'ORE. Toutefois, compte tenu des moyens mobilisés, il reste préférable de privilégier des instruments de maîtrise foncière qui offrent davantage de garanties (acquisition et bail emphytéotique). Le recours à une ORE pour préserver les gains écologiques postérieurement à l'expiration de l'agrément pose, en particulier, la question du financement des modalités de suivi et des éventuels frais liés à l'exécution du contrat.

2.1.3 Quelle pertinence de l'ORE dans le cadre de la compensation à la demande ?

1. LES LIMITES DE L'OUTIL :

LES RETOURS DE LA PRATIQUE

L'outil ORE a été conçu pour un engagement volontaire. Il convient donc de souligner certaines limites (non exhaustives) à l'utiliser dans le cadre de la compensation et les enjeux qui en résultent :

- **L'ORE est avant tout un contrat, ce qui a plusieurs conséquences :**
 - **Une rédaction de qualité est indispensable** pour la sécurité juridique des mesures de compensation et pour leur bonne mise en œuvre dans la durée ;
 - **Seules les parties peuvent faire exécuter le contrat** : il convient donc d'évaluer le risque de non-respect du contrat et de prévoir le cas éventuel de la violation de ses obligations par l'une des parties ;
 - **Les coûts inhérents à l'exécution du contrat doivent être anticipés** (honoraires d'huissier, de médiateur, d'expert technique ou d'avocat, frais de justice et d'expertise...);

- Pour le maître d'ouvrage en provisionnant ces montants ou en contractant une assurance ;
- Pour l'administration, en prescrivant des garanties financières dans l'arrêté préfectoral instaurant la mesure compensatoire⁶, afin d'éviter qu'une défaillance du maître d'ouvrage ne fasse de l'ORE une coquille vide, faute de moyens financiers suffisants pour l'exécuter.

- **Le propriétaire :**

- Le plan de gestion n'est pas rédigé au moment de la signature du contrat, qui prévoit cette obligation à la charge du cocontractant. **Il n'est donc pas acquis qu'un propriétaire acceptera de signer en n'ayant pas tout le contenu des obligations** qui s'imposeront à lui dans le cadre du plan de gestion. La situation est alors potentiellement inextricable : le propriétaire ne signe pas tant qu'il ne connaît pas l'étendue de ses obligations et l'étendue des obligations ne peut être connue que s'il signe.

⁵C.env., art. D. 163-11 II ; article 2 de l'arrêté du 21 novembre 2024 définissant les conditions d'agrément d'un site naturel de compensation, de restauration et de renaturation, prévu à l'article L. 163-1-A du Code de l'environnement, ainsi que la composition du dossier de demande d'agrément NOR : TECL2428227A

⁶C.env., art. L. 163-4 al. 4 et 5

→ **La question de la contrepartie financière**, qui dépasse le strict champ de l'ORE compensation, se trouve quasi-systématiquement posée avec les difficultés relatives à l'évaluation de son montant, à l'effet d'aubaine qu'elle peut susciter, à la concurrence faite aux ORE patrimoniales, aux modalités de versement et à la fiscalité applicable lors de son versement⁷.

Le propriétaire ne signe pas tant qu'il ne connaît pas l'étendue de ses obligations et l'étendue des obligations ne peut être connue que s'il signe.

• **Le cocontractant :**

→ L'ORE a pour objectif la possibilité d'accéder au foncier et de mettre en œuvre un certain nombre de mesures. Elle n'a **pas de valeur prescriptive des mesures de compensation : celles-ci doivent être cadrées précisément dans l'arrêté les prescrivants**. Cela évite des discussions qui prennent une tournure de négociation.

→ **Les arrêtés désignent parfois d'office un opérateur de compensation**, qui découvre cette désignation lorsqu'il est contacté par le maître d'ouvrage et alors même que rien ne l'oblige ni à être opérateur de compensation ni cocontractant d'une ORE.

• **Le maître d'ouvrage :**

→ **Tout contrat peut prendre fin⁸** : dans ce cas, le lien du maître d'ouvrage au foncier accueillant les mesures de compensation sera rompu. Il y a donc l'évaluation de l'opportunité et du risque à mener.

→ **L'anticipation de l'aspect foncier est indispensable** pour une bonne maîtrise du calendrier de mise en place des ORE : les ORE nécessitent une forte animation foncière (contacts avec les propriétaires, présentation du dispositif, questions et explications, temps de réflexion, temps de rédaction, temps de signature de l'acte notarié).

L'ORE ne facilite donc pas intrinsèquement et nécessairement les démarches foncières et fait souvent émerger de nombreuses questions pratiques auxquelles il convient de répondre avant de s'engager dans la démarche.

2. LES INTÉRÊTS DE L'OUTIL

Ce dispositif peut être utilisé de façon positive et constructive, ou dans des cas spécifiques :

• Le dispositif prévoit **une grande liberté contractuelle**, qui permet de véritablement adapter le contrat au foncier sur lequel il porte, aux projets du propriétaire et aux mesures compensatoires à mettre en œuvre.

• Tant cette souplesse contractuelle que la nécessité de renforcer la mise en œuvre de la séquence ERC permettent **d'utiliser des ORE pour une politique ERC plus ambitieuse**. Par exemple, des ORE ont pu être utilisées pour sécuriser les mesures d'évitement d'un projet d'aménagement ou pour sécuriser des mesures dites d'accompagnement, effectuées en sus de la séquence ERC. Elles ont aussi été utilisées comme outil de pérennisation post mesures de compensation.

• Les parties peuvent également être mieux disantes quant aux obligations prescrites : l'arrêté peut être le socle minimum, mais rien n'empêche les parties, avec ou sans le concours du maître d'ouvrage, de décider de conclure **une ORE plus ambitieuse dans sa protection, plus longue dans sa durée ou plus étendue dans sa superficie que ce qui a été prescrit**.

On ne peut donc qu'encourager une utilisation ambitieuse de cet outil lorsqu'il est déployé dans le cadre de la compensation, par exemple pour sécuriser à très long terme les mesures mises en place.



©CEN Occitanie

⁷Le guide juridique réalisé par le notariat recommande, sur les conseils du notaire rédacteur, de qualifier la nature de la rémunération dans le contrat d'ORE afin d'éviter toute incertitude sur le plan fiscal. Guide Juridique Les Obligations réelles environnementales, Institut d'études juridiques, Conseil Supérieur du Notariat, Nov. 2023 p.27

⁸Les modalités de révision et de résiliation doivent être prévues dans le contrat (C.env., art. L. 132-3).

Saint-Martin-de-la-Porte (73 - Savoie)

Région Auvergne Rhône-Alpes


RETOUR D'EXPÉRIENCE

OUVERTURE ET PRÉSERVATION DES PELOUSES SUB-STEPPIQUES DU CÔNE DES OEILLETES

Le cône des Œillettes

PRÉSENTATION DE L'ORE

Mots-clés : Mesure compensatoire, pelouses sub-stepmiques, ouverture milieux, terrain communal

Type d'ORE :

- ORE compensatoire
- Origine : stratégie foncière
- Forme : acte notarié

Date de signature : 26 juillet 2022

Parties à l'acte :

- Propriétaire : commune de Saint-Martin-la-Porte
- Cocontractants : Conservatoire d'espaces naturels de Savoie (personne morale de droit privé), Réseau de Transport d'Électricité (RTE) (personne morale de droit privé)

Financier : Réseau de Transport d'Électricité (RTE)

Usage du terrain : Chasse ou pêche, servitude RTE (entretien de ligne)

Contact : Bénédicte Cazergue, Conservatoire d'espaces naturels de Savoie

OBJECTIFS DE L'ORE

Les principaux objectifs de cette ORE sont :

- ➔ Garantir une maîtrise d'usage forte et sur le long terme
- ➔ Ouverture des milieux
- ➔ Préserver ce site à forte richesse écologique (habitats de pelouses sub-stepmiques et zones écorchées, espèces patrimoniales)
- ➔ Mise en œuvre de la mesure compensatoire



Bouquetins au cône des Œillettes

DESCRIPTIF DU SITE ET DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Le centre du cône des Œillettes est occupé par de vastes surfaces de pelouses sub-stepmiques typiques des vallées internes des Alpes, notamment de Maurienne.

On y retrouve plusieurs espèces caractéristiques : *Astragalus onobrychis*, *Astragalus monspessulanus*, *Ononis cristata* etc.

Ces pelouses sèches sont peu embroussaillées et sont maintenues ouvertes d'une part par une végétation très peu dynamique, d'autre part par l'abrutissement du troupeau de bouquetins, qui occupent la zone hors période estivale. Ces pelouses sont stables depuis plusieurs dizaines d'années et n'ont pas été impactées par l'ancienne carrière du cône. Elles constituent le principal

enjeu du site en termes d'habitats naturels, et sont **à maintenir dans leur état actuel.**

Le site est également composé d'éboulis, plus ou moins végétalisés en fonction de leur ancienneté, sur l'ancienne zone de carrière. Contrairement aux milieux herbacés, ces boisements et fourrés ne présentent pas d'enjeu biologique connu fort dépendant de la végétation arborée ; c'est pourquoi la compensation a prescrit la **réouverture d'un hectare (soit une partie minime du boisement) au profit des pelouses sèches.**

Le site fait partie des sites N2000 FR8212006 et FR8201782 du Perron des En-

combres (Directives Habitats et oiseaux) ainsi que des ZNIEFF de types 1 (Croix de têtes, Perron des Encombres) et 2 (massif du Perron des Encombres).

Habitat
Pelouses calcicoles sèches et steppes, Boisement thermophile, Sites rocheux (éboulis calcaires et thermophiles)
Faune
Bouquetins
Flore
Sainfoin des sables, Fétuque du Valais, Phélipanche de bohème, Phélipanche pourpre

CHIFFRES CLÉS



Superficie (hectares) :
14,59 ha



Durée :
60 ans



Nombre de parcelles
impactées :
7 parcelles



Renouvellement
du plan de gestion :
non applicable

SIGNATURE DE L'ORE

Dans le cadre des travaux de réalisation de la ligne électrique souterraine Savoie-Piémont, Réseau de Transport d'Électricité (RTE) a été autorisée à capturer, relâcher, perturber ou détruire des spécimens d'espèces protégées, ainsi que leurs habitats listés par arrêté préfectoral.

La signature de l'ORE résulte d'un **besoin de compensation d'espèces protégées relevant d'habitats secs, aussi bien ouverts que buissonnants.**

Ceci implique, outre la restauration et la préservation de sa capacité d'accueil pour ces espèces sur le long terme, de donner au site une vocation prioritairement environnementale.

PRINCIPALES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Les propriétaires s'engagent à mettre en œuvre une gestion écologique de leur forêt en évitant toute opération susceptible de porter atteinte volontairement à l'intégrité, la biodiversité ou aux fonctionnalités écologiques du site.

Les propriétaires s'engagent notamment à :

- ✔ **Mettre à disposition « l'emprise foncière » au cocontractant** dans le but de réaliser les actions concourant aux opérations de gestion écologique du site ou à la bonne exécution des obligations.
- ✔ **Ne pas nuire aux milieux naturels et espèces présentes**, ne pas modifier les caractéristiques naturelles et patrimoniales.
- ✔ **Ne pas introduire de produits chimiques.**
- ✔ **Ne pas porter atteinte, de quelque manière qu'il soit, aux espèces, aux habitats et fonctions écologiques** en dehors des opérations prévues dans le cadre des obligations compensatoires
- ✔ **Informez son cocontractant**, dans les plus brefs délais, de faits constatés susceptibles de venir perturber l'exécution du contrat.
- ✔ **Organiser une concertation avec le cocontractant** avant la fin du contrat pour convenir des éventuelles modalités de reconduction.



En attendant le printemps aux Cèillettes

PRINCIPALES OBLIGATIONS DU COCONTRACTANT

Les principales obligations du Conservatoire d'espaces naturels, en tant que cocontractant sont les suivantes :

- ✔ **Rédiger et faire approuver par le propriétaire et le maître d'ouvrage un document de gestion** dont les objectifs et les modalités de mise en œuvre devront répondre aux obligations des mesures compensatoires.
- ✔ Réaliser les actions concourant aux **opérations de gestion écologique** du site.
- ✔ **Informez le propriétaire et le maître de l'ouvrage** responsable des mesures compensatoires, dans les plus brefs délais, de faits constatés susceptibles de venir perturber l'exécution du contrat.
- ✔ **Organiser une concertation régulière avec l'animateur du site Natura 2000 FR8212006 « Perron des Encombres »** (CEN désigné animateur par la suite).
- ✔ **Organiser une concertation avec le propriétaire** avant la fin du contrat pour convenir des éventuelles modalités de reconduction.
- ✔ **Assister le propriétaire vis-à-vis** de la cohérence d'éventuelles conventions signées avec des tiers avec les obligations de l'ORE.
- ✔ **Réaliser des bilans/rapports de gestion.** Les bilans seront réalisés selon la périodicité prévue dans l'arrêté d'autorisation environnementale.
- ✔ **Conclure une convention de partenariat** avec le maître de l'ouvrage responsable des mesures compensatoires de 20 années conformément aux engagements de la mesure compensatoire (la période prenant effet à la signature de l'acte) et permettant de financer la gestion du site.

ZOOM SUR UNE CLAUSE

Conclure une convention de partenariat avec le maître de l'ouvrage responsable des mesures compensatoires de 20 années conformément aux engagements de la mesure compensatoire (la période prenant effet à la signature de l'acte) et permettant de financer la gestion du site.

Commentaire

La contractualisation de l'ORE sur 60 ans permet d'aller au-delà des prescriptions dans le cadre de la mesure compensatoire et d'assurer la préservation du site dans le temps.

3 Les ORE en France : un premier bilan

3.1 LES ORE EN FRANCE : DONNÉES NATIONALES

Le suivi national des contrats ORE signés en France a été mis en place à partir de juillet 2022.

Depuis cette date, et de façon non rétroactive, les services de la publicité foncière (SPF) qui reçoivent des ORE pour enregistrement et publication doivent renseigner les éléments suivants :



Date de signature



S'il s'agit d'une ORE patrimoniale ou d'une ORE signée dans le cadre de la compensation des atteintes à la biodiversité



Nom du service de la publicité foncière



Commune où se trouve l'ORE



Saisie libre (superficie, cocontractant, type de milieux etc).

Pour la période juillet 2022 au 30 juin 2025, les données disponibles issues de ce suivi font état des informations suivantes :

	ORE patrimoniales	ORE compensation
Nombre	89	65
Superficie totale	818,1 ha (a minima)	254,85 ha
Nombre de départements	46	38
Superficie des ORE par département comprise entre :	0,1 et 385 ha	0,1 et 107,4 ha

Par ailleurs, le dispositif prévoit la possibilité pour les communes et les établissements à fiscalité propre d'exonérer les propriétaires ayant conclu une ORE de la taxe foncière sur le non-bâti.

Au 1^{er} janvier 2024, onze communes avaient délibéré pour mettre en place l'exonération de taxe foncière sur le non-bâti (TFNB) prévue aux articles L. 132-3 du Code de l'environnement et 1394 D du Code général des impôts

→ Voir Partie 1, Fiscalité des ORE

Ces communes sont les suivantes :

Commune	Département	Date de la délibération
Bègles	Gironde - 33	28 septembre 2017
Pitgam	Nord - 59	30 janvier 2018
Muttersholtz	Bas-Rhin - 67	16 février 2021
Angoulême	Charente - 16	22 septembre 2021
Pornichet	Loire-Atlantique - 44	22 septembre 2021
Saint-Lô	Manche - 50	29 septembre 2021
La Ferrière	Vendée - 85	16 mars 2022
Ballainvilliers	Essonne - 91	29 septembre 2022
Port-Jérôme-sur-Seine	Seine maritime - 76	28 septembre 2023
Maurecourt	Yvelines - 78	14 décembre 2023
Peyrat-le-Château	Haute-Vienne - 87	10 septembre 2024

COMMENTAIRE

Romain MELOT,

Directeur de recherche en sociologie à INRAE,

Unité de recherche BAGAP (Institut agro, Esa, INRAE),

romain.melot@inrae.fr

Le projet LANDEV (INRAE) : une analyse pour mieux comprendre les ORE

Une quinzaine d'ORE de préservation volontaire ont été enquêtées en 2024 dans l'ouest de la France (Pays de la Loire, Bretagne, Normandie) dans le cadre de la première phase du projet LANDEV (INRAE). Il s'agit d'un projet d'analyse pluridisciplinaire mêlant notamment une approche sociologique et agronomique. Une seconde salve d'analyse aura lieu en 2025 dans le Sud de la France. Des entretiens exploratoires ont été menés avec des propriétaires identifiés par l'intermédiaire d'une diversité de co-contractants (Conservatoires d'espaces naturels, autres associations, collectivités).

Les propriétaires rencontrés sont majoritairement retraités ou proches de la retraite et sont donc en situation de réfléchir à la transmission de leur bien et la pérennité de pratiques de gestion favorables à l'environnement, dans ou dehors d'un contexte de transmission familiale. S'ils font tous part d'un souci de l'environnement, leur degré d'engagement est variable, allant de la sensibilité individuelle à la participation à des associations environnementalistes (pour une moitié d'entre eux). **La moitié des propriétaires rencontrés sont exploitants agricoles et souhaitent s'appuyer sur l'ORE pour faire la démonstration d'une conciliation possible entre agriculture et environnement.**



Les motivations auxquelles ils font référence renvoient souvent à un souhait de protection de la biodiversité, mais à des échelles spatiales et des temporalités variables, allant du souhait de limiter des dégradations à court terme et liées au voisinage immédiat (crainte de la reprise de terres par des exploitations voisines plus intensives), à des préoccupations davantage inscrites dans le long terme. **Le cadre contractuel de l'ORE séduit également certains dans la mesure où il valorise l'autonomie décisionnelle du propriétaire par rapport à des dispositifs réglementaires.** Enfin, les engagements du cocontractant, notamment la possibilité de bénéficier d'un accompagnement en ingénierie écologique, font aussi partie des motivations mentionnées.

3.2 LES ORE DU RÉSEAU DES CONSERVATOIRES D'ESPACES NATURELS

Les Conservatoires d'espaces naturels appuient le déploiement des ORE en France depuis 2017, avec le soutien financier de l'Office français de la biodiversité.

Cet appui a permis la rédaction d'un contrat type en partenariat avec le notariat et des universitaires, l'appui à la signature de nombreuses ORE dans et en dehors du réseau des CEN, la mise en place d'outils de communication sur l'outil. La première ORE de France a ainsi été signée entre le Conservatoire d'espaces naturels de Savoie et la Commune d'Yenne pour la préservation des marais de Lagneux le 14 mai 2018 pour une durée de 30 ans.

Depuis, un grand nombre d'ORE a été signé dans le réseau pour dépasser la barre des 100 ORE courant 2025, dont la majorité pour 99 ans.

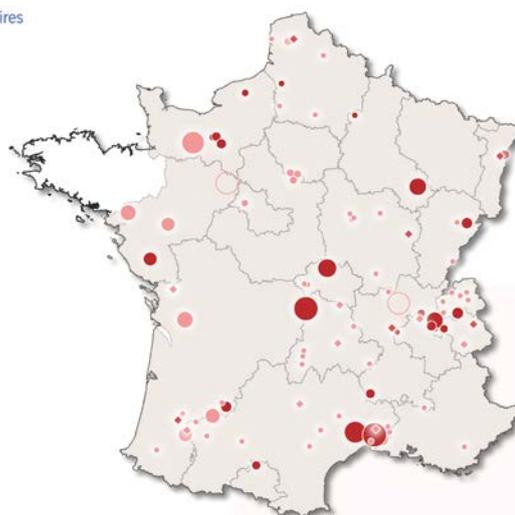
Conservatoires d'espaces naturels

Superficie (ha)
100
50
25
1

Type ORE
○ Patrimoniale
◇ Compensatoire

Année de signature
● Signées avant 2022
● Signées de 2022 à 2024

Regroupement d'ORE sur une même commune



1^{ÈRE} ORE EN FRANCE

Date de signature :
Le 14 mai 2018

Durée :
30 ans



Réalisation: FCEN MJO - Février 2025
Source: Réseau des Conservatoires d'espaces naturels - 2024

APPROCHE THÉMATIQUE DES ORE

3.

48 Les ORE et l'agriculture

48 Enjeux liés aux ORE et à l'agriculture (*Renaud de Laâge*)

52 REX : le Coteau de Gritay, Conservatoire d'espaces naturels des Pays de la Loire

54 REX : la ferme bocagère de la Maison neuve

56 Les ORE et la forêt

56 Enjeux liés aux ORE en milieu forestier (*Antoine Henriot et Émilie Dupuy*)

60 REX : Sylvanès - Conservatoire d'espace naturels Occitanie

62 REX : La Réserve de Biodiversité de Chantegrolle - Agir pour l'Environnement

64 Les ORE et l'eau

64 Enjeux liés aux ORE Eau (*Cyrielle Vandewalle et Pierre Kolditz*)

68 REX : ORE Alsace Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle



1 Les ORE et l'agriculture



Auteur : **Renaud DE LAÏGE**
Fédération
des Conservatoires
d'espaces naturels
renaud.delage@reseau-cen.org

L'ORE est particulièrement adaptée pour concilier une activité de production agricole et la préservation de la biodiversité. La flexibilité du contrat permet une approche sur-mesure à même d'appréhender les particularités concrètes liées aux enjeux agricoles et environnementaux (1.1), en témoignent les retours d'expériences dans ce domaine (1.2).

1.1 ENJEUX LIÉS AUX ORE ET À L'AGRICULTURE

1.1.1 Les objectifs de l'ORE agricole

L'ORE peut concerner un arbre, une haie, une mare, une parcelle ou l'entièreté de l'exploitation agricole, bâti inclus avec des obligations à géométrie variable modulables dans l'espace et dans le temps. C'est donc l'outil flexible et adaptable par excellence, de sorte qu'il est impossible d'en lister toutes les applications potentielles.

→ Voir Partie 2, point 1.1.3

- **L'ORE « préservation »** : elle préserve les secteurs à fort enjeux écologique et patrimonial via des contraintes localisées et la création de partenariats durables entre l'agriculteur et le cocontractant. Le retour d'expérience de l'ORE du Coteau du Gritay en est un bon exemple.

→ Voir Partie 3, 1.2 REX Coteau du Gritay

Cette liste, bien évidemment non-exhaustive, est amenée à être complétée au fur et à mesure que les acteurs du monde agricole, dont vous pourrez lire certains témoignages en marge de cette partie, s'emparent de l'outil ORE.

Dans le domaine agricole, l'expérience montre que les ORE peuvent viser, indépendamment ou conjointement, différents objectifs :

- **L'ORE « transmission »** : elle est mobilisée par des propriétaires exploitants, souvent à titre bénévole, pour préserver des infrastructures ou pérenniser certains modes de production dans la perspective d'une transmission d'exploitation à venir.

- **L'ORE « transition agricole »** : les possibilités offertes par la modulation spatio-temporelle des obligations et la création de partenariats entre l'agriculteur et le cocontractant (qui peut apporter du conseil technique et une ingénierie de financement) font de l'ORE un outil idéal d'accompagnement des changements de pratiques agricoles.



©Vanessa Kurukgy

OBJECTIFS DES ORE DANS LE DOMAINE AGRICOLE



Transmission



Préservation



Transition agricole

COMMENTAIRE

Cécile Lecoq, Ingénieure d'Études,
FNSAFER, cecile.lecoq@safer.fr

L'ORE, un outil de maîtrise d'usage au service des stratégies foncières de la FNSAFER

L'intervention foncière, notamment à visée environnementale doit prioritairement s'envisager dans le cadre d'une stratégie foncière globale, reposant sur un partage des enjeux, une interconnaissance entre les acteurs, et la mise en œuvre des leviers fonciers adaptés aux situations locales. Parmi ces leviers d'in-

tervention, les ORE constituent un nouvel outil singulier, que les Safer peuvent être amenées à mobiliser en lien avec leurs partenaires. Cet outil relativement récent présente en effet de nombreux atouts.

Dans les configurations où l'acquisition foncière n'est pas possible (faible dynamique de ventes, opposition des propriétaires...) ou n'est pas pertinente, la maîtrise des usages peut permettre d'atteindre les objectifs poursuivis dans la stratégie foncière. L'ORE est ainsi un outil opérationnel pour intégrer des mesures environnementales pérennes sans remise en cause de la propriété foncière, et en lien avec

une partie prenante compétente et qualifiée pour définir ces mesures.

L'ORE permet ainsi une grande adaptation des mesures au territoire et aux enjeux notamment agricoles. Cette agilité nécessite que les mesures soient discutées localement pour être adaptées aux réalités de la parcelle, aux contraintes de l'exploitation et des milieux.

Enfin l'ORE peut venir conforter le cahier des charges Safer dans certaines opérations notamment en matière de temporalité mais aussi grâce à l'intégration d'un tiers environnemental, le cocontractant.



1.1.2 Définition et suivi des obligations des parties

1. LES OBLIGATIONS DES PARTIES

On peut appréhender un grand nombre de facettes de la production agricole dans l'ORE, dans les limites prévues par la loi et par le contrat.

Il est fréquent d'annexer à l'ORE des documents cartographiques qui permettront de préciser à quoi s'appliquent les obligations renseignées dans l'acte.

Pour le propriétaire :

Il est possible tout d'abord de procéder par renvoi à des référentiels déjà existants pour définir tout ou partie des obligations, dont les cahiers des charges pourront par exemple être annexés à l'ORE (ex. label Agriculture Biologique). Il est également possible de définir les obligations au cas par cas :

- **Mise en culture** : choix du type de culture (ex. pâturage) ou d'une mise en jachère, encadrement de la rotation, inclusion de couverts végétaux, etc.
- **Intrants** : limitation (en quantité, à l'hectare, par zone, par période...) ou interdiction de l'utilisation de produits phytosanitaires, de fertilisants minéraux ou organiques de toute nature (azote, potasse, phosphore), d'amendements, etc.
- **Techniques culturales ou d'élevage** : choix du matériel utilisé pour la fauche, des types de semences utilisées, interdiction ou limitation d'engins lourds, semi-direct, en-

cadrement des traitements sur les animaux en amont du pâturage (antibiotiques, produits antiparasitaires...), taux de chargement etc.

- **Protection du sol** : interdiction du retournement, du drainage, non-labour, non-retournement de prairies, ne pas terrasser/décaisser/remblayer, pas de sursemis ou d'herbage sur les prairies permanentes, etc.
- **Infrastructures écologiques** : obligations liées à la préservation et l'entretien des haies (obligation de planter une haie et/ou interdire son arrachage, dates de taille, technique utilisée...), des mares, des chemins, des arbres isolés, des murets de pierre sèche, etc.
- **Contraintes liées à la préservation d'une espèce cible** : exemple : mise en défens pour préserver une espèce végétale cible...

Les obligations du cocontractant ne diffèrent pas de celles déjà présentées.

En matière agricole toutefois, l'accent est souvent mis sur un accompagnement technique et du conseil pour assurer la conciliation entre l'activité de production et l'environnement. En cas de contreparties financières (ce qui n'est pas obligatoire), il importe de rester vigilant à la réglementation sur les aides d'État.

COMMENTAIRE

Guillaume PAIN, Enseignant-Chercheur, Ecole supérieure des agricultures d'Angers, Unité de recherche BAGAP (Institut agro, Esa, Inrae), g.pain@groupe-esa.com

Mobilisation de l'ORE par des agriculteurs dans des fermes en activité

Parmi les exemples d'ORE patrimoniales repérés dans le projet LAN-DEV (Renvoi Encadré Partie 2.3), plusieurs étaient contractualisées sur des fermes. Pour trois d'entre elles, nous avons pu consulter le contrat et nous entretenir avec les propriétaires et cocontractants.

Nous retirons plusieurs informations de ces cas, que nous avons retrouvées dans tous les projets d'ORE sur des fermes de la Région Pays de la Loire. Dans la plupart des cas, le propriétaire exploitant est à l'initiative de la démarche. Pour plusieurs d'entre eux, leur motivation est de transmettre et protéger un outil de production sain, résultat d'années de labeur. Aucun des projets d'ORE inventorié sur des terres agricoles ne remettait en cause la vocation agricole des terrains. Les obligations correspondent à une poursuite des pratiques de production et d'entretiens en place couplée à des préconisations d'aménagement ou de gestion des espaces semi-naturels présents. Ces dernières sont définies avec l'aide du cocontractant (CEN ou association naturaliste dans nos cas) en fonction des enjeux écologiques identifiés sur la ferme. L'utilisation de pesticides, l'imperméabilisation des sols et le drainage sont systématiquement proscrits (sauf cas de force majeure) mais la fauche, le pâturage et la conduite de cultures sous certaines conditions (longueur de rotation, travail du sol) font partie des modalités de gestion préconisées dans certains contrats.

Les ORE, par leur souplesse, semblent donc être un outil adapté pour protéger des terrains tout en maintenant une activité agricole. C'est aussi une façon, pour les propriétaires et les cocontractants de mettre en avant la contribution positive que peut avoir l'activité agricole dans la protection de la nature dite ordinaire.

2. LES MESURES DE SUIVI ET DE CONTRÔLE

La mise en place d'un suivi et de contrôles est indispensable pour assurer une bonne effectivité de ces obligations :

→ Voir Partie 2.1

- **Réalisation d'un état des lieux** : il sert d'état initial pour assurer le suivi des engagements des parties. Son contenu est adapté aux engagements de l'ORE et peut faire l'objet d'une révision périodique.
- **Suivi documentaire** : la transmission de justificatifs ou attestation déjà existants simplifie le travail de suivi des parties (ex. déclarations PAC faisant état du maintien de certaines infrastructures écologiques, justificatifs de contrôle de l'agriculture biologique...).
- **Visites de site** : le propriétaire autorise le cocontractant à pénétrer sur sa propriété, dans les conditions qu'il convient de définir dans le contrat (notification préalable, visite inopinée...). Des visites périodiques de sites par les parties sont également envisageables.
- **Réalisations d'analyses** : certaines ORE prévoient la réalisation d'analyses de sol, parfois mêmes inopinées, pour assurer le suivi des obligations. Les frais d'analyses sont alors à définir entre les parties.

1.1.3 L'articulation entre l'ORE et le bail rural

Si les terrains concernés par l'ORE font l'objet d'un bail rural, c'est le locataire (également nommé « preneur à bail » ou « fermier en place ») qui exerce l'activité de production agricole et assume en conséquence la charge de l'essentiel des obligations incombant au propriétaire au titre de l'ORE. **Il est donc primordial d'impliquer le preneur à bail à toutes les étapes (préparation, signature, suivi du contrat...).**

D'un point de vue juridique, **deux points essentiels** sont à prendre en compte.

1. **En premier lieu**, lorsqu'un bail rural préexiste au moment de la signature de l'ORE, la loi impose de collecter le consentement écrit du fermier en place avant de signer l'ORE à peine de nullité absolue. L'absence de réponse du fermier à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation de sa part. Tout refus du fermier en place doit en outre être motivé (art. L.132-3 du Code de l'environnement).

En pratique, **il est fortement recommandé que** :

- le propriétaire sollicite le consentement exprès du preneur, de préférence dans un courrier avec accusé de réception ;

- le preneur exprime en retour son accord exprès à la signature de l'ORE.
2. **En second lieu**, il faut systématiquement s'assurer que les obligations environnementales de l'ORE auront également des effets juridiques contraignants à l'égard du preneur à bail rural. Cela inclut notamment de garantir l'accès au terrain pour le cocontractant de l'ORE et l'échange d'informations avec le preneur. Deux cas de figures principaux existent.

Lorsqu'un bail rural préexiste, la loi impose de collecter le consentement écrit du fermier en place avant de signer l'ORE.

D'une part, si la loi autorise l'inclusion de clauses environnementales dans le bail rural, la transposition des obligations de l'ORE directement dans le bail rural est envisageable afin qu'elles deviennent des obligations contraignantes pour le preneur à bail rural.

Dans ce cas, **il est essentiel d'être attentif aux points suivants** :

- seuls 16 types de clauses environnementales peuvent être stipulés dans un bail rural (article R.411-9-11-1 du Code rural et de la pêche maritime) ;
- lorsque la ou les parcelle(s) louée(s) se situent dans un des espaces naturels protégés listés par le Code rural, les clauses environnementales du bail rural environnemental doivent être conformes au document de gestion de l'espace protégé en question¹ ;
- la temporalité de l'ORE peut être parfois très différente de celle du bail rural, il est donc préférable d'envisager des possibilités d'adaptation des obligations de l'ORE afin qu'elles restent pertinentes d'un point de vue écologique sur la durée du contrat.

LES CLAUSES ENVIRONNEMENTALES DANS LE BAIL RURAL

L'inclusion de clauses environnementales dans le bail rural n'est possible que dans trois cas de figures énumérés à l'article L. 411-27 du Code rural, à savoir :

1. Garantir le maintien de bonnes pratiques ou d'infrastructures écologiques existantes ;
2. Lorsque le bailleur est une des personnes morales préservant l'intérêt général listée par le texte ;
3. Lorsque les terrains se situent dans le périmètre d'un des zonages environnementaux limitativement listé, à la condition toutefois que ce zonage ait fait l'objet d'un document de gestion officiel et en conformité avec ce document².

D'autre part, si la loi ne permet pas d'inclure des clauses environnementales dans le bail rural, les engagements de l'ORE peuvent être réitérés dans une convention de prestation de service signée entre le cocontractant de l'ORE et le preneur à bail rural. Cette troisième convention pourra, le cas échéant, prévoir des obligations pour le cocontractant de l'ORE, en contrepartie aux engagements du preneur à bail (rémunération, appui technique, ingénierie de financement...).

Enfin, d'un point de vue pratique, il est préférable de prévoir **la signature de l'ensemble des contrats le même jour** pour éviter toute incohérence.

SIGNATURE DE BRE POSSIBLE



SIGNATURE DE BRE IMPOSSIBLE



COMMENTAIRE

Matthieu de Cointet, Co-directeur général de la Fondation Terre de Liens

L'ORE, un outil au service de l'action de la Fondation Terre de Liens

La Fondation Terre de Liens, reconnue d'utilité publique, a pour objet la préservation de l'environnement sur le support rare qu'est le foncier. Elle a à cœur d'articuler protection de l'environnement et agriculture.

La Fondation peut être cocontractante d'une ORE sur des terres qui ne lui appartiennent pas. Ce dispositif, encore à l'étude et non utilisé à ce jour, pourrait aider des propriétaires privés ou des collectivités publiques à maintenir l'agroécologie et l'agriculture biologique sur leurs terres. Elle peut être très utile pour des propriétaires privés n'étant pas en mesure de mettre en place des baux ruraux environnementaux (BRE) ou par ces propriétaires soucieux de faire perdurer les obligations après transmission de leur patrimoine.

La Fondation pourrait aussi mettre en place des ORE sur ses propres terres en tant que propriétaire partie à l'ORE, en complémentarité avec d'autres baux (BRE, bail emphytéotique...). Cette combinaison permettrait de protéger efficacement la biodiversité et l'environnement sur les parcelles concernées. À ce jour, deux expérimentations sont en cours, sur des terres appartenant à la Fondation et d'autres démarches sont encore en réflexion.

Cependant, le dispositif n'est pas sans controverse. L'ORE peut aussi être utilisée dans le cadre de la compensation environnementale, ce qui souligne l'importance de vérifier l'éthique des projets et le bon respect de la séquence ERC. Malgré cela, l'ORE offre un outil puissant pour protéger durablement la biodiversité des espaces agricoles et soutenir des pratiques agricoles écologiques.

¹Article L.411-27 du Code rural et de la pêche maritime

²À noter que les documents de gestion de référence sont énumérés dans l'Annexe 2 de l'Instruction technique DGPE/SDPE/2016-861 du 26/10/2016. (disponible à : <https://info.agriculture.gouv.fr/boagri/instruction-2016-861>, consulté le 21/08/2016)


RETOUR D'EXPÉRIENCE

GARANTIR LES BONNES PRATIQUES LORS D'UNE MUTATION FONCIÈRE SUR LE COTEAU DU GRITAY

Mauges-sur-Loire (49 - Maine-et-Loire)

Région Pays de la Loire



Coteau du Gritay, versant Est

PRÉSENTATION DE L'ORE

Mots-clés : Safer, agriculture, coteau

Type d'ORE :

- ORE Patrimoniale
- Origine : politique publique et stratégie foncière
- Forme : acte notarié

Date de signature : 2 février 2022

Parties à l'acte :

- Propriétaire : Personne physique
- Cocontractant : Conservatoire d'espaces naturels des Pays de la Loire

Partenaires non-signataires : Safer Pays de la Loire, Département de Maine-et-Loire, CPIE Loire-Anjou

Financeurs : DREAL Pays de la Loire, OFB, Région Pays de la Loire

Usage du terrain : Agriculture, chasse et pêche

Contact : Fabrice Normand, Conservatoire d'espaces naturels des Pays de la Loire
f.normand@cenpaysdelaloire.fr

OBJECTIFS DE L'ORE

- ➔ L'ORE a été mise en place à l'initiative de la Safer Pays de la Loire sur des terrains qu'elle allait mettre en vente.
- ➔ Consciente des enjeux du site en termes de biodiversité, la Safer a souhaité doubler le cahier des charges environnemental fixé au repreneur en ajoutant la signature d'une ORE.
- ➔ L'objectif est d'éviter tant la déprise agricole qu'une exploitation intensive.



Stenobothre nain

DESCRIPTIF DU SITE ET DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Le Coteau du Gritay est situé au sein du cirque de Courossé, qui domine une boucle de l'Evre, rivière affluente de la Loire.

Couvrant près d'une trentaine d'hectares, il s'étend de haut en bas depuis le plateau sommital bocager, pâturé ou cultivé, jusqu'aux prairies inondables et à la ripisylve d'arbre têtards qui bordent l'Evre. Le cœur du site comprend une paroi rocheuse abrupte, pour partie boisée spontanément, et des pelouses sèches. Le site est remarquable pour sa flore, son cortège d'espèces de Papillons de jour ainsi que pour la présence du Castor d'Europe. Le site est pour partie classé au titre de

la loi de 1930 sur les sites et monuments naturels, et identifié dans l'inventaire des Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique.

Avant mise en œuvre de l'ORE, le site avait fait l'objet de travaux de restauration mis en œuvre dans le cadre d'un « Contrat nature » portant sur la restauration de la « trame sèche » du territoire. Mais une déprise agricole liée à une cessation d'activité de l'exploitant avait commencé à générer une dynamique d'enfrichement. L'ORE accompagne donc le retour d'une activité d'élevage en cherchant à la rendre compatible avec l'intérêt et la sensibilité du site.

Habitat

Prairies mésophiles et mésoxérophiles, mare, affleurements siliceux, ripisylves, Haies, Chênaies, Frênaies.

Faune

Mélictée orangée, Oedicnème criard, Tourterelle des bois, Sténobothre nain, Castor d'Europe

Flore

Plantain caréné, Cotonnière de France, Melique ciliée, Trèfle raide

CHIFFRES CLÉS



Superficie (hectares) :
27,75 ha



Durée :
99 ans



Nombre de parcelles
impactées :
23 parcelles



Renouvellement
du plan de gestion :
En cours d'élaboration
(2024-2025)



Investissement en travaux
de génie écologique :
20 000€

SIGNATURE DE L'ORE

Alertée sur l'intérêt écologique du site, la Safer Pays de la Loire a souhaité, au moment de la rétrocession, garantir la protection du site en lien avec le maintien d'activités agricoles.

Elle a donc fixé aux repreneurs un cahier des charges environnemental annexé à

l'acte, et assorti la rétrocession d'une obligation de contractualisation d'ORE avec le Conservatoire d'espaces naturels des Pays de la Loire.

Celle-ci vise en particulier à **garantir des pratiques agricoles adaptées, afin d'éviter tant la déprise que l'intensification.**

PRINCIPALES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Les propriétaires s'engagent à **mettre en œuvre une gestion écologique de leur forêt en évitant toute opération susceptible de porter atteinte volontairement à l'intégrité, la biodiversité ou aux fonctionnalités écologiques du site.**

Les propriétaires s'engagent notamment à :

- ✔ Autoriser le cocontractant à accéder au site,
- ✔ Ne pas bâtir ou laisser bâtir les biens, à l'exception d'éventuelles constructions légères de type « abri » ou « observatoire »,
- ✔ Entretien ou faire entretenir les prés inondables et pelouses sèches par fauche avec exportation ou pâturage,
- ✔ Maintenir la structure du sol, sans retournement, terrassement, ou drainage,
- ✔ Ne pas recourir à l'usage de produits phytosanitaires ni d'intrants minéraux ou organiques,

- ✔ Conserver les haies, arbres isolés, mares et respecter les modalités d'entretien,
- ✔ Ne pas introduire d'espèces animales ou végétales exogènes,
- ✔ Ne pas stocker ou entreposer de déchet de quelque nature que ce soit,
- ✔ Dans le boisement de pente, maintenir le couvert boisé existant ; la coupe d'arbre est possible dans la limite de 20 pieds ou cépées exploitées par an et après accord du cocontractant et désignation conjointe des arbres,
- ✔ Ne pas intervenir sur le lit de la rivière.



Plantain caréné

ZOOM SUR UNE CLAUSE

« Entretien ou faire entretenir les parcelles par fauche avec exportation ou pâturage extensif, de manière à ne pas laisser s'étendre, voire à réduire, les surfaces de fourrés/ourlets de ronciers, fougère-aigle et genêts, ainsi que le faciès d'embroussaillage des prairies siliceuses ».

Commentaire

Cette mesure a été prévue dans un contexte où l'agriculteur précédent, en fin d'activité professionnelle, avait diminué la pression de pâturage et laissé se développer la végétation arbustive.

PRINCIPALES OBLIGATIONS DU COCONTRACTANT

Le cocontractant s'engage notamment à :

- ✔ Mettre à disposition les données dont il dispose et apporter son expertise au propriétaire à des fins de bonne mise en œuvre des droits et obligations de ce dernier ;
- ✔ Élaborer dans les trois ans un plan de gestion écologique des biens d'une durée de 10 ans, défini et approuvé par les parties au contrat et tenant compte des droits de l'exploitant, identifiant en particulier les suivis à réaliser et les éventuels travaux de génie écologique à mettre en œuvre ;

- ✔ Évaluer et mettre à jour ce plan de gestion à échéance, tous les 10 ans. Les mises à jour du plan de gestion sont définies et approuvées par les parties au contrat et tiennent compte des droits de l'exploitant ;
- ✔ Mettre en œuvre les suivis prévus dans ledit plan de gestion et ses mises à jour ultérieures ;
- ✔ Évacuer, dans un délai de trois ans le dépôt de déchet localisé dans l'état initial ;
- ✔ Organiser et participer à un rendez-vous annuel avec le propriétaire, afin de s'assurer de la bonne mise en œuvre des obligations des parties ;

- ✔ Dans les trois ans à compter de la signature de l'acte, le cocontractant prendra à sa charge : la restauration de la mare, l'aménagement d'un point d'eau destiné à l'abreuvement des bêtes pour permettre au propriétaire de respecter la réglementation interdisant l'abreuvement des bêtes directement dans le cours d'eau et l'implantation d'une haie.

Pour plus d'informations



Coteau du Gritay

(<https://cenpaysdelaloire.fr/sites-et-milieux-naturels/coteau-du-gritay>)





RETOUR D'EXPÉRIENCE

SOUTENIR L'AGRO-ÉCOLOGIE À LA FERME BOCAGÈRE DE LA MAISON NEUVE

La Ferrière, La Chaize-le-Vicomte (85 - Vendée)

Région Pays de la Loire



© Fabrice Normand

Chemin creux de la ferme de la Maison

PRÉSENTATION DE L'ORE

Mots-clés : Agro-écologie, bocage, Vendée, agriculture, bail rural

Type d'ORE :

- ORE Patrimoniale
- Origine : propriétaire privé
- Forme : acte notarié

Date de signature : 11 juin 2021

Parties à l'acte :

- Propriétaire : Christian et Marie-Hélène Tanguy (personnes physiques)
- Cocontractant : Conservatoire d'espaces naturels des Pays de la Loire (personne morale de droit privé)

Partenaires non-signataires : LPO Vendée, Département de la Vendée, Paysans de nature

Financeurs : DREAL Pays de la Loire

Usage du terrain : Bail rural avec clauses environnementales

Contact : Fabrice Normand, Conservatoire d'espaces naturels des Pays de la Loire
f.normand@cenpaysdelaloire.fr

OBJECTIFS DE L'ORE

- ➔ Préserver un ensemble bocager d'intérêt, en garantissant le maintien des éléments patrimoniaux (haies, bosquets, arbres isolés, mares, rives de l'Yon, etc.) en lien avec la pérennisation de l'activité d'élevage sur le site.
- ➔ Le contrat prévoit aussi la réalisation de travaux de génie écologique par le cocontractant afin d'améliorer les fonctionnalités écologiques.



© Justine Célis

La rivière Yon traverse les prairies de pâturage

DESCRIPTIF DU SITE ET DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

La Ferme de la Maison Neuve est une propriété bocagère d'une trentaine d'hectares située en Vendée, près de la Roche-sur-Yon. Elle est constituée d'un ensemble de prairies, haies, bosquets, mares et chemins creux et adossée à une forêt domaniale.

La ferme se situe au niveau des sources de la rivière Yon, laquelle traverse l'exploitation. Les rives de l'Yon sont concernées par la présence d'une Mégaphorbiaie à Epilobe, particulièrement favorable à l'accueil des Odonates (libellules et demoiselles), papillons de jour ou petits mammifères. Un ancien étang est situé le long

du cours de la rivière. Le maillage bocager de haies sur talus est particulièrement dense et le réseau de mares très favorable aux amphibiens et plantes aquatiques. Identifié dans l'inventaire des **Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)**, le site ne bénéficiait pas de mesures de protection foncière ou réglementaire.

La Ferme de la Maison Neuve est exploitée par un couple d'agriculteurs, éleveurs de bovins, en polyculture-élevage. Les pratiques sont extensives et cohérentes avec les enjeux de conservation du patrimoine naturel.

Habitat

Mégaphorbiaie, prairies mésophiles et méso-hygrophiles, herbiers aquatiques, haies, chênaies, frênaies

Faune

Rat des moissons, crossope aquatique, agrion de Mercure, bruant jaune, triton marbré

Flore

Cicendie fluette, fluteau nageant

CHIFFRES CLÉS



Superficie (hectares) :
26,38 ha



Durée :
99 ans



Nombre de parcelles
impactées :
12 parcelles



Renouvellement
du plan de gestion :
2023-2027



Investissement en travaux
de génie écologique :
102 200 €

SIGNATURE DE L'ORE

Éleveurs engagés en agriculture biologique et paysanne et pour la préservation du bocage, les propriétaires ont confié, au moment de leur retraite, la Ferme de la Maison neuve à leurs enfants.

Restés propriétaires du fonds, ils ont souhaité que ce patrimoine de haies, chemins

creux, mares, prairies et mégaphorbiaies, préservé par leurs soins depuis 40 ans, soit préservé.

Après avoir envisagé un temps une protection réglementaire du site, la contractualisation d'Obligations réelles environnementales leur a paru être une évidence.

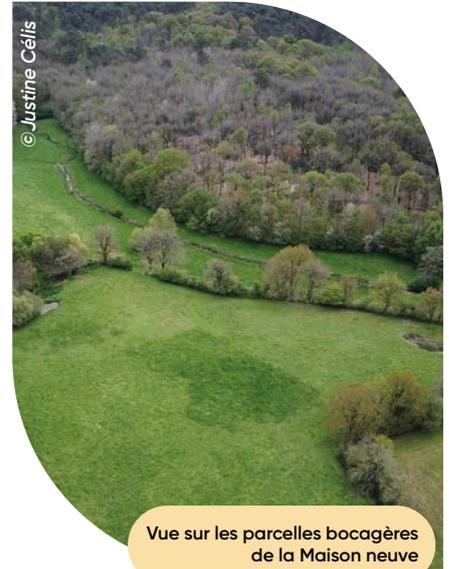
PRINCIPALES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Les propriétaires s'engagent à mettre en œuvre une gestion écologique de leur forêt en évitant toute opération susceptible de porter atteinte volontairement à l'intégrité, la biodiversité ou aux fonctionnalités écologiques du site.

Les propriétaires s'engagent notamment à :

- ✓ Autoriser le cocontractant à accéder au site,
- ✓ Ne pas bâtir ou laisser bâtir les biens, à l'exception d'éventuelles constructions légères de type « abri » ou « observatoire »,
- ✓ Entretenir ou faire entretenir les prairies naturelles par fauche et pâturage, sans intrant organique ou minéral, en respectant le cahier des charges de l'agriculture biologique,
- ✓ Maintenir la structure du sol, sans retournement ni drainage,
- ✓ Conserver les haies, arbres isolés, mares et respecter les modalités d'entretien,

- ✓ Ne pas introduire d'espèces animales ou végétales exogènes,
- ✓ Ne pas défricher les bosquets et les entretiens selon les techniques de gestion forestière durable,
- ✓ Maintenir une bande sans intervention d'au moins deux mètres le long de la rivière Yon afin de garantir le maintien en bon état de conservation de la mégaphorbiaie à Epilobe,
- ✓ Ne pas intervenir sur le lit de la rivière,
- ✓ Participer à un rendez-vous annuel avec le cocontractant pour suivre et évaluer la mise en œuvre des engagements.



© Justine Célis

Vue sur les parcelles bocagères de la Maison neuve

ZOOM SUR UNE CLAUSE

« Maintenir une bande sans intervention d'au moins deux mètres de part et d'autre de la rivière Yon. »

Commentaire

La pose d'une clôture mobile le long du cours d'eau permet l'expression d'une végétation riche, la mégaphorbiaie à Epilobe, habitat privilégié de nombreuses espèces, notamment le Rat des moissons.

TÉMOIGNAGE

Marie-Hélène Tanguy, propriétaire
de la Ferme de la Maison Neuve

Permettre à la terre de se défendre en assurant la continuité de l'exploitation.

J'ai été paysanne sur cette terre pendant 40 ans. C'est cette terre qui nous a accueillis, a nourri les animaux et a été le support de tout ce que j'ai pu faire. Au fil des années, j'ai pris peu à peu conscience du vivant en constante évolution. Cette prise de

conscience s'est accompagnée d'une labellisation en agriculture biologique. L'ORE a été l'aboutissement de tout ceci.

En signant l'ORE, nous avons eu la sensation de donner un statut à la terre pour qu'elle garde tout son potentiel, sa fertilité, pour que se maintienne le vivant... Aujourd'hui, je vais même plus loin. Je dis maintenant que grâce à l'ORE, la terre est en mesure de se défendre parce qu'elle a désormais un « statut juridique » indépendamment de ce que nous propriétaires souhaitons. Grâce à ce

statut, c'est le vivant qui peut continuer et ne pas arrêter son chemin, face à des appétits tellement gourmands aujourd'hui qui peuvent s'apparenter à du pillage. L'ORE est un outil qui permet que la terre existe et vive.

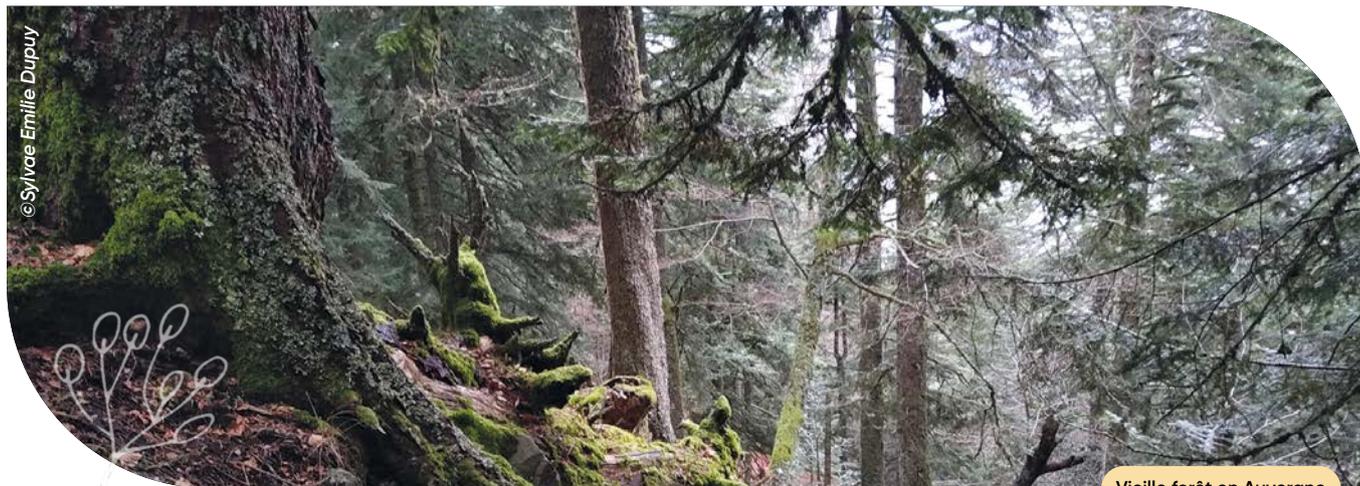
Depuis, nous avons transmis à nos enfants. Ce n'est pas si simple que ça pour eux d'intégrer cette démarche naturaliste car ils débarquent avec tous les soucis d'installation. Mais ils en sentent la responsabilité et l'opportunité, ce qu'ils vont pouvoir faire avec ça. »

Pour plus d'informations

ORE – Retour d'expérience chez des particuliers dans les Pays-de-la-Loire (Vendée)
(<https://www.youtube.com/watch?v=70GvgMIAFmc>)



2 Les ORE et la forêt



© Sylvae Emilie Dupuy

Vieille forêt en Auvergne



Co-auteur :

Antoine HENRIOT

Chargé de mission
Stratégie foncière /
Asters, Conservatoire d'espaces
naturels de Haute-Savoie
antoine.henriot@cen-haute-savoie.org

Co-autrice :

Émilie DUPUY

Responsable pôle Cantal /
Conservatoire d'espaces
naturels d'Auvergne
emilie.dupuy@cen-auvergne.fr

La flexibilité de l'ORE permet, tout en s'adaptant aux projets du propriétaire ou du cocontractant, d'instaurer une gestion forestière durable et favorable à la biodiversité, à la protection des sols et de l'eau et à la lutte contre le changement climatique (2.1). L'ORE de Sylvanès présentée ci-après en fournit une parfaite illustration (2.2).

2.1 ENJEUX LIÉS AUX ORE EN MILIEU FORESTIER

2.1.1 Un outil flexible adapté aux spécificités de la forêt

La flexibilité de l'ORE permet d'envisager plusieurs modalités de gestion et de tenir compte de multiples enjeux liés à la forêt.

1. LA GESTION

MULTIFONCTIONNELLE DE LA FORÊT

La forêt est un écosystème complexe aux multiples fonctions qui jouent un rôle crucial pour l'environnement, l'économie et les sociétés humaines : stockage de dioxyde de carbone, habitat d'une riche biodiversité, production de ressources renouvelables telles que le bois, **tout en remplissant des fonctions écologiques à la base des services écosystémiques**, comme :

- la filtration de l'eau,
- la prévention de l'érosion,
- ou encore le soutien d'activités récréatives et culturelles.

Ainsi, la forêt se révèle être un espace multifonctionnel, indispensable à l'équilibre écologique et au bien-être humain.

La gestion des forêts doit donc nécessairement intégrer l'ensemble de ces enjeux, et à ce titre les ORE sont tout indiquées pour répondre à cette complexité. La flexibilité du contrat permet en effet de définir différents îlots forestiers sur lesquels des modes de gestion différenciés pourront être déployés :

- libre évolution sur certains secteurs,
- gestion sylvicole irrégulière et bénéfique à la biodiversité,
- maintien des arbres morts ou sénescents,
- accompagnement de la fréquentation et des usages récréatifs (cueillette, chasse)...

Quel que soit le projet du propriétaire, la souplesse de l'ORE permet de le mettre en œuvre, en intégrant dès le départ la multifonctionnalité de la forêt.

2. LA LIBRE ÉVOLUTION FORESTIÈRE

La libre évolution des forêts désigne un principe de gestion forestière visant à laisser la nature suivre son cours sans

intervention humaine directe. Cette approche se traduit par l'absence d'exploitation des bois, ou de toute action de gestion visant à modifier la dynamique naturelle. Toutefois, il n'existe pas de définition juridique précise de la libre-évolution, ce qui peut engendrer des interprétations diverses et parfois contradictoires.

Quel que soit le projet du propriétaire, la souplesse de l'ORE permet de le mettre en œuvre, en intégrant dès le départ la multifonctionnalité de la forêt.

Pour pallier cette absence de cadre juridique, l'ORE doit ainsi préciser ce qui est entendu par « libre-évolution » : cela implique par exemple d'ajouter des obligations de non-intervention explicites tout en prévoyant des exceptions liées notamment aux règles d'ordre public ou à la sécurité des personnes. Par exemple, des mesures

pourraient être prises en cas de risques de chutes d'arbres dangereux près des habitations ou des routes.

La libre évolution présente des avantages nombreux. Elle permet aux écosystèmes forestiers de déployer leur succession écologique jusqu'aux stades les plus avancés avec toute la biodiversité qui y est liée, lesquels nécessitent en moyenne 200 à 300 ans pour se mettre en place.

Elle permet à certains écosystèmes forestiers de se régénérer naturellement, offrant un refuge à la faune et favorisant la biodiversité. Cette approche peut aussi contribuer à la séquestration du carbone et à la création d'espaces forestiers résilients, capables de s'adapter aux changements environnementaux.

Une limite est cependant posée à la mise en œuvre de ce principe : la chasse ne pouvant être interdite par le biais de l'ORE¹, une libre évolution complète ne saurait être mise en œuvre. Toutefois, une concertation locale avec les acteurs de la chasse, en amont et tout au long de la vie de l'ORE, peut permettre de mettre en adéquation le projet du propriétaire et la pratique de la chasse sur sa propriété.

3. LES ENJEUX CONNEXES AU SEUL BOISEMENT

La forêt ne se limite toutefois pas à un ensemble d'arbres, qu'ils soient vivants, sénescents ou morts. D'autres enjeux

patrimoniaux présents sur le site peuvent ainsi étoffer le projet lié à l'ORE, comme les zones humides, les clairières, les grottes et affleurements rocheux, la présence d'espèces patrimoniales spécifiques...

Les engagements pourront donc être adaptés afin de prendre en compte les besoins liés à cette biodiversité, en parallèle des engagements portant sur le boisement en lui-même. L'objectif est alors de bien articuler les différents engagements pour qu'ils ne rentrent pas en conflit les uns avec les autres, notamment en hiérarchisant les différents enjeux patrimoniaux entre eux ou en définissant clairement les périmètres d'application de telle ou telle obligation.

EXEMPLE

Imaginons par exemple qu'une ORE soit signée sur une forêt, et que l'on y trouve une clairière abritant des plantes protégées : pour les préserver, il faudra sans doute empêcher la clairière de se boiser, en prévoyant notamment des coupes régulières. Cet objectif serait donc incompatible avec un engagement de libre évolution.

Et c'est là que la souplesse de l'ORE apporte une réelle plus-value, en permettant de distinguer les engagements en fonction des secteurs. Dans cet exemple précis, les engagements pourront donc d'un côté prévoir de la libre évolution sur la forêt, et de l'autre des interventions permettant de maintenir la clairière.

2.1.2 Les obligations spécifiques à la forêt

À travers la contractualisation d'une ORE sur des parcelles forestières, il est possible de prévoir de multiples engagements, dont nous vous proposons quelques exemples ci-dessous.

1. METTRE EN PLACE DES ÎLOTS DE SÉNESCENCE

L'**îlot de sénescence** est une petite surface de peuplement forestier (0,5 à 5 ha environ ou parfois plus) délimitée et laissée de manière définitive en libre évolution, sans intervention sylvicole jusqu'à son terme, c'est-à-dire l'effondrement des arbres.



La mise en place d'un îlot de sénescence implique donc de choisir des zones que le propriétaire devra obligatoirement maintenir en libre évolution dans les parcelles objet de l'ORE. Dans ces zones, aucune intervention sylvicole n'y sera programmée sur le temps long. Ce choix vise à privilégier les stades terminaux du développement des forêts. Les limites de ces îlots doivent être matérialisées sur le terrain et seront idéalement reportées sur un plan annexé à l'ORE (assorti, le cas échéant, de repère à l'épreuve du temps comme des coordonnées GPS).

Afin d'avoir un impact écologique positif, il est recommandé de désigner des îlots qui représentent une surface d'au moins 10 % de la surface du massif forestier sur ou au sein duquel est adoptée l'ORE. Certaines parcelles peuvent aussi être entièrement laissées en libre évolution.



Îlot de sénescence :

Surface de forêt laissée de manière définitive en libre évolution sans intervention sylvicole jusqu'à son terme, c'est-à-dire l'effondrement des arbres.

¹L'article L.132-3 du Code de l'environnement dispose que « La mise en œuvre d'une obligation réelle environnementale ne peut en aucune manière remettre en cause ni les droits liés à l'exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques. » Voir par ailleurs la fiche n°9 du Guide du Ministère. ORE, Fiche de synthèse, Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Août 2024, p.35 (accessible à <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Guide-methodologique-obligation-reelle-environnementale.pdf>, consulté le 16/10/2024



Marquage d'un arbre habitat

2. PRÉSERVER UN MAILLAGE D'ARBRES HABITATS

Cette obligation vise à imposer au propriétaire le maintien sur pied jusqu'à leur écoulement naturel d'arbres habitats identifiés dans l'état des lieux de l'ORE (positionnement et relevé de coordonnées GPS) et par un marquage de terrain à la peinture (un triangle orienté vers le bas).

→ Voir photo ci-dessus

L'arbre habitat (ou arbre bio) est un arbre vivant contribuant de manière significative à l'accueil de la biodiversité.

En général ce sont des arbres porteurs d'un diamètre au minimum de 47,5 cm (gros bois) porteur de dendro-micro-habitat (une singularité morphologique portée par un arbre permettant l'accueil de multiples espèces, ex. les cavités de l'arbre, le bois mort dans le houppier, le bois apparent à la suite de la perte de l'écorce, les coulées de sève...). Plus l'arbre est vieux et présente un diamètre élevé, plus la diversité et l'abondance des dendro-microhabitats est importante.

Une fois morts, de nouveaux arbres habitats vivants sont désignés. Afin d'avoir un impact positif pour la préservation de la trame de vieux bois, une densité minimale de 5 à 10 arbres habitats vivants/ ha (ou même plus), dans les zones exploitées est intéressante.

3. CONSERVER LE BOIS MORT

Une espèce sur quatre de l'écosystème forestier est liée à la présence de bois mort qui joue par ailleurs un rôle important dans le bon fonctionnement des sols forestiers.

Plusieurs engagements peuvent être pris par le propriétaire au titre de l'ORE pour assurer la conservation du bois mort : maintenir le bois mort au sol et interdire son prélèvement, maintenir des chandelles de bois mort et les arbres morts sur pied...

4. UNE GESTION SYLVICOLE MIXTE

À COUVERT CONTINU

Il s'agit dans une propriété boisée avec des forêts productives exploitées de façon à privilégier un mode de sylviculture dit « proche de la nature ». Les objectifs sont multiples : s'inspirer du fonctionnement naturel des forêts en maintenant ou en restaurant un couvert permanent arboré ; rechercher l'équilibre entre production de bois et régénération du peuplement ; privilégier la diversité des essences et rechercher un peuplement diversifié dans sa structure.

Plusieurs obligations peuvent être contractées dans l'ORE en ce sens :

- l'encadrement des principes de gestion forestière en définissant par exemple un objectif d'augmentation du nombre de gros et très gros bois (dont le diamètre et/ou la hauteur peuvent être définis dans l'acte), dont le suivi sera assuré sur la base de l'état des lieux de l'ORE et d'état des lieux subséquents ;
- l'interdiction de la « coupe rase » ou « coupe à blanc », quelle que soit la superficie de coupe ;
- l'interdiction pour l'exploitation forestière du bois de **prélever plus de 50 % du capital** de bois d'œuvre sur pied en une seule fois ;
- l'interdiction de l'utilisation d'intrants (produits phytosanitaires, fertilisants...)
- l'interdiction de l'introduction d'essences non autochtones dans le massif.

Il est également possible de prévoir l'élaboration conjointe d'un plan de gestion sylvicole en concertation avec le co-contractant de l'ORE afin de traduire plus concrètement les principes de gestion qui auront été définis dans l'ORE.

5. ASSURER LA QUALITÉ

DE L'EXPLOITATION DES BOIS

Il est possible d'encadrer les techniques d'exploitation forestière, par exemple en imposant au propriétaire le bûcheronnage manuel sur la parcelle ou en limitant la circulation d'engins sur les parcelles. On peut aussi interdire la traversée ou la circulation d'engins dans certaines zones à préserver (ex. zones humides, ruisseaux même intermittents...), limiter cette circulation à l'utilisation d'équipements ou dispositifs appropriés ou imposer que la desserte du boisement s'appuie sur les cheminements existants.

ENGAGEMENTS À PRÉVOIR



Mettre en place des îlots de sénescence



Préserver un maillage d'arbres habitats



Conserver le bois mort



Gestion sylvicole mixte à couvert continu



Assurer la qualité de l'exploitation des bois

2.1.3 Le suivi et le contrôle des obligations en milieu forestier

Un état des lieux initial est indispensable pour assurer le suivi de l'exécution des obligations prises au titre de l'ORE.

La réalisation d'une cartographie des peuplements est ainsi fortement recommandée, assortie du positionnement des zones faisant l'objet d'un mode de gestion particulier (ex. zones en libre-évolution délimitées par coordonnées GPS). Il est également possible de renvoyer à l'état des lieux de référence du Plan Simple de Gestion pour les forêts qui en dispose ou à un document de gestion écologique.

Pour le suivi, il est possible de **prévoir des inventaires intermédiaires**. Une gouvernance partagée peut également

être installée avec le propriétaire, le garant environnemental mais aussi d'autres acteurs locaux tels que le gestionnaire forestier des parcelles (s'il diffère du propriétaire), un Parc naturel régional (PNR) ou le Centre national de la propriété forestière (CNPF)...

Enfin, pour une ORE contractualisée sur le long terme, **il est recommandé d'intégrer des modalités de révision du contrat** pour ajuster, si besoin, les engagements des parties notamment en cas d'événement climatique extrême (tempête, incendie, glissement de terrain...) mettant à mal la forêt.

2.1.4 Assurer la cohérence de l'ORE avec la réglementation forestière

1. LES FORÊTS PRIVÉES

Au-delà de certaines surfaces, les forêts privées sont généralement gérées via des documents dits « de gestion durable » (Plan simple de gestion (PSG), Règlement type de gestion (RTG)). Ces derniers font un état des lieux de la propriété et fixent un programme de coupes et de travaux. Ils doivent faire l'objet d'une approbation par le Centre national de la propriété forestière (CNPF). Ces documents de gestion sont nécessaires notamment pour obtenir certaines aides publiques ou certains aménagement fiscaux, ou être dispensé de certaines démarches d'autorisation préalable pour coupe.

Dans un souci d'efficacité de l'ORE, il est donc préférable de s'assurer de la cohérence entre les règles de gestion imposées par le document de gestion durable et le contenu de l'ORE. Le cas échéant, une concertation avec le CNPF ou avec l'organisme en charge de la gestion forestière pourra être envisagée avant la signature de l'ORE afin d'anticiper d'éventuels conflits.

2. LES FORÊTS PUBLIQUES

La plupart des forêts publiques sont gérées selon les règles du régime forestier qui assurent la conservation et la mise en valeur des bois et forêts (planification des coupes, des ventes, des plantations...). **La gestion forestière est assurée par l'Office national des forêts (ONF) dans un document d'aménagement forestier élaboré d'un commun accord entre le propriétaire et l'ONF.** Ce document est adopté par arrêté préfectoral pour une durée fixée généralement à 20 ans. Il peut prévoir des modalités de gestion écologiques des îlots forestiers, en les exemptant par exemple de toute exploitation.

Il est indispensable de s'assurer de la compatibilité du document d'aménagement applicable² avec les mesures écologiques projetées dans l'ORE, afin, en cas d'incompatibilité, d'associer l'ONF à l'évolution des mesures de gestion. À noter que l'ONF peut être associée à l'ORE en devenant partie à l'acte ou en signant l'acte « en présence de », ce qui lui donne la qualité de signataire mais pas de partie au contrat.

3. LES AUTRES RÉGLEMENTATIONS FORESTIÈRES

Certaines réglementations qui protègent l'intérêt général s'imposent aux ORE (elles sont dites « d'ordre public ») et doivent à ce titre être prises en compte au moment de l'élaboration de l'acte. **Voici deux exemples notables en matière forestière :**

- **la protection des forêts contre l'incendie :** plusieurs règles spéciales édictées par le Code forestier peuvent impacter significativement la gestion écologique de parcelles forestières et entrer en contradiction avec les obligations d'une ORE (instauration d'obligations légales de débroussaillage (OLD), mise en place d'équipements pour la défense contre l'incendie (DFCI) dont les points d'eau et coupures de combustibles...);
- **la réglementation sanitaire applicables aux forêts (ex. lutte contre les scolytes, les chenilles processionnaires...)** : le Préfet de Région peut par exemple définir des zones de lutte obligatoire contre les scolytes dans lesquelles les propriétaires forestiers doivent respecter des obligations spécifiques (ex. reconnaissance, abatage et prise en charge des épicéas sur pied abritant des scolytes vivants avec évacuation ou écorçage)³.

²La doctrine administrative et juridique considère, de longue date, que le régime forestier est « d'ordre public », c'est-à-dire que les règles qui en découlent s'imposent à l'ensemble des contrats de droit privé, dont les ORE. Les documents d'aménagements sont en accès libre sur le site de l'ONF (voir <https://www.onf.fr/vivre-la-foret/documents-de-gestion-durable>, consulté le 20/08/2024).

³Voir, par exemple, l'arrêté préfectoral n°24-008 relatif à la lutte contre les scolytes de l'épicéa commun dans les peuplements atteints de la région Auvergne-Rhône-Alpes (accessible à <https://draaf.auvergne-rhone-alpes.agriculture.gouv.fr/arrete-de-lutte-contre-les-scolytes-en-2024-a4542.html>, consulté le 17/10/2024)



RETOUR D'EXPÉRIENCE

LA FORÊT DES BAINS DE SYLVANÈS : UNE GESTION INTÉGRATIVE ET MULTI-PARTENARIALE

Sylvanès (12 - Aveyron)

Région Occitanie



Forêt mélangée de douglas et de châtaigniers

PRÉSENTATION DE L'ORE

Mots-clés : Libre évolution, gestion intégrative, îlots de sénescence, arbres habitats, patrimoine culturel, sylviculture, SMCC, Parc naturel régional, Conservatoire des espaces naturels

Type d'ORE :

- ORE Patrimoniale
- Origine : propriétaire privé, politique publique et stratégie foncière
- Forme : acte notarié

Date de signature : 6 décembre 2023

Parties à l'acte :

- Propriétaire : Commune de Sylvanès (personne publique)
- Cocontractant : Syndicat mixte du Parc naturel régional des Grands Causses (collectivité publique), Conservatoire d'espaces naturels d'Occitanie (personne morale de droit privé)

Partenaires non-signataires :

Office national des forêts

Financeurs : Europe (FEDER Massif central), la Région Occitanie et le Département de l'Aveyron

Contact : Jérôme Bussière, Syndicat mixte du Parc naturel régional des Grands Causses
Jerome.bussiere@parc-grands-causses.fr

OBJECTIFS DE L'ORE

Cette ORE multipartenariale garantit la préservation et la gestion multifonctionnelle de la forêt des Bains de Sylvanès. L'ORE sécurise la mise en place d'une sylviculture mélangée à couvert continu conciliant exploitation forestière économiquement viable, ouverture aux usagers du territoire (chasse, cueillette et randonnée non motorisée) et préservation de la biodiversité.



Visite de terrain avec les agents du PNRGC, le CEN d'Occitanie et l'ONF

DESCRIPTIF DU SITE ET DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

La forêt de Sylvanès est typique des forêts des contreforts des Monts d'Orbs dans le Sud Aveyron.

Elle est composée de taillis ancien de hêtre et de châtaigner rajeunis plus ou moins récemment et d'une partie plantée de résineux divers en plein ou, essentiellement, en bandes issue de plantations permises par le FFN au début des années 1970. Depuis, la forêt n'a fait l'objet de quasiment aucune action sylvicole.

L'ensemble de la forêt située en rive gauche du Cabot est inventorié comme **ZNIEFF de type 2** (ZNIEFF 730030111 - Rougier de Camarès)

Les parcelles détenues par la Commune sont composées de peuplement feuillus/résineux (60 ha), de résineux purs (13 ha, dont 7 ha dépérissant) issus de plantation au début des années 1970 et d'îlots feuillus préservés (7 ha), de 13 ha de vieille hêtraie (plus de 70 ans) et de 5 ha de prairie.

Habitat

Chênaies-hêtraies mésophiles, neutrophiles, méridionales, du sud Massif central, fourrés et divers ourlets forestiers

Faune

17 espèces de chauves-souris ont été identifiées dont le Murin d'Alcathoe, le Grand Murin et du Murin de Bechstein

Flore

355 taxons de la flore vasculaire ont été observés, dont *Euonymus latifolius*, un arbuste thermophile protégé rare en Occitanie

CHIFFRES CLÉS



Superficie (hectares) :
97,8 ha



Durée :
99 ans



Nombre de parcelles
impactées :
48 parcelles



Plan de gestion :
sera rédigé avec le Document
d'aménagement de la forêt
communale

SIGNATURE DE L'ORE

La commune a bénéficié d'un accompagnement financier de différents partenaires publics pour l'acquisition de ce patrimoine forestier (GIP Massif central, Région Occitanie, Département Aveyron) avec des fonds dédiés à la préservation des milieux naturels et la biodiversité (programme forêt ancienne du GIP Massif central, politique arbre climat de la Région, politique ENS du département).

L'ORE vient garantir la pérennité des objectifs de préservation à la fois pour les financeurs et pour la commune. Cette forêt est **au cœur d'un projet Label bas-carbone dans le cadre d'une méthodologie pour la libre évolution forestière**, pour permettre à ce carbone accumulé dans les arbres de rester au sein de l'écosystème sur du très long terme et contribuer à l'atténuation du changement climatique par la séquestration du carbone.

PRINCIPALES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Les propriétaires s'engagent à mettre en œuvre une gestion écologique de leur forêt en évitant toute opération susceptible de porter atteinte volontairement à l'intégrité, la biodiversité ou aux fonctionnalités écologiques du site.

Les forêts communales relèvent du régime forestier et sont, à ce titre, gérées par l'ONF sur la base d'un document de gestion défini conjointement avec la Commune. Une première série d'engagements vise à assurer que **les principes de gestions définis dans l'ORE seront bien repris dans le document de gestion de la forêt**.

Ainsi, la Commune de Sylvanès s'oblige à :

- ☑ Engager les démarches nécessaires à la reconnaissance des parcelles en forêt au titre du Régime forestier.
- ☑ S'assurer que le gestionnaire de la forêt respecte les objectifs et orientation de gestion définis dans l'ORE dont notamment :

- le classement de Vingt (20) hectares de forêt « en libre évolution » ou en « îlots de sénescences »,
 - le maintien d'arbres morts et d'arbres de réserve au sein du boisement pour la restaurer la fonctionnalité écologique,
 - le maintien des enjeux de multifonctionnalité : accueil du public, aménagement lutte contre les incendies,
 - le maintien des prairies.
- ☑ La Commune s'engage également, dans la limite de ses moyens financiers, à **contribuer au financement des diagnostics et suivis** nécessaires pour assurer le respect des objectifs de gestion.

PRINCIPALES OBLIGATIONS DU COCONTRACTANT

Le Parc Naturel Régional et le Conservatoire d'espaces naturels assurent un rôle de conseil technique auprès de la Commune de Sylvanès. À ce titre, ils s'engagent notamment à :

- ☑ Rédiger un plan de gestion écologique du site dans lequel seront précisées les modalités de gestion, de restauration et de suivi scientifique.
- ☑ Produire un avis sur le document d'aménagement forestier (le document de gestion co-élaboré par la Commune et l'ONF qui délimite, no-

- tamment, les parcelles où les coupes forestières ont lieu).
- ☑ Contribuer au marquage des arbres morts et arbres de réserve et à la délimitation des emprises à préserver lors de la phase de travaux et participent à l'évaluation des travaux une fois réalisés.
 - ☑ Contribuer, dans la limite de leurs moyens, aux diagnostics et suivis scientifiques nécessaires pour assurer le respect des orientations de gestion et rechercher conjointement les fi-

nancements nécessaires pour mener à bien ces opérations.

- ☑ Afin d'assurer la communication autour des actions conduites dans le cadre de l'ORE, le Parc Naturel Régional s'engage par ailleurs notamment à **participer à au moins une réunion publique par an**, sur demande de la Commune de Sylvanès et à accompagner la Commune pour la production de contenu d'interprétation (ingénierie de financement et conseil technique pour la réalisation de panneaux d'information, films...).



La forêt depuis l'Abbaye de Sylvanès

ZOOM SUR UNE CLAUSE

« En dehors des surfaces en libre évolution et des îlots de sénescence, une sylviculture visant l'irrégularisation au profit des essences feuillues, visant à diversifier, les âges des tiges, les sous-étages et garantissant un couvert continu sera mise en œuvre.

Cette sylviculture vise l'augmentation du nombre de gros et très gros bois favorable à la présence de dendromicrohabitats pour la biodiversité.

Hors événement exceptionnel justifié [tel que défini au sein d'un autre article de l'ORE], la coupe rase est proscrite quelle que soit la superficie. »

Pour plus d'informations

La forêt de Sylvanès, un modèle de gestion forestière (OFB) :
(<https://youtu.be/8SipTOgbKj0?si=VrZnwR58Ov8iqxj7>)



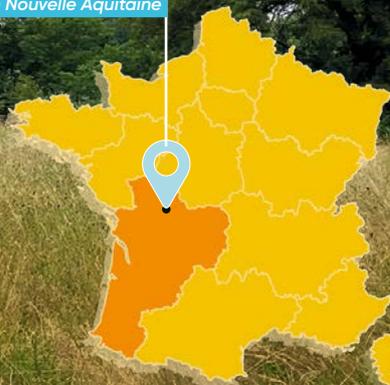


RETOUR D'EXPÉRIENCE

LA RÉSERVE DE BIODIVERSITÉ DE CHANTEGROLLE – AGIR POUR L'ENVIRONNEMENT

Champagne-Mouton (16 - Charente)

Région Nouvelle Aquitaine



© Agir pour l'Environnement

Prairies, haies et bordures de forêt

PRÉSENTATION DE L'ORE

Mots-clés : Prairie, jardin, forêt, haie, arbre remarquable, friche, zone humide, résistance à la pression immobilière et d'exploitation, accueil du public et sensibilisation, éco-logis

Type d'ORE :

- ORE Patrimoniale
- Origine : propriétaire privé
- Forme : acte notarié

Date de signature : 03 juillet 2024**Parties à l'acte :**

- Propriétaire : Marie et Jean-Jacques (personnes physiques, SCI)
- Cocontractant : Agir pour l'Environnement (personne morale de droit privé)

Financeurs : Agir pour l'Environnement**Usage du terrain :** Activités de permaculture et de pâturage**Contact :** Lucie Pelous, Agir pour l'Environnement
lpelous@agirpourenvironnement.org

OBJECTIFS DE L'ORE

- Création d'une Réserve de Biodiversité.
- Résistance à la pression immobilière et d'exploitation en empêchant toute construction sur les parcelles et en interdisant l'artificialisation des sols.
- Protection des espèces sur place.
- Garantie de l'intégrité totale du terrain.

DESCRIPTIF DU SITE ET DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Composé de milieux variés, le site de l'Eco-logis de Chantegrolle abrite une parcelle de 2 hectares de forêt laissée principalement en libre évolution, un espace potager cultivé selon les principes de la permaculture, une prairie de 1,5 hectares, ainsi que de nombreuses haies.

Les parcelles de la Réserve de Biodiversité créée par l'ORE accueillent **des arbres remarquables et de nombreux animaux sauvages**, tels que des fouines, renards, blaireaux, chauve-souris, couleuvres, salamandres ainsi qu'une grande variété de papillons et d'oiseaux. Des animaux domestiques tels que des poules, brebis,

chèvres, cochons et deux ânes contribuent au maintien des prairies et à la production d'intrants organiques pour le potager.

Le bâti est un logis charentais emblématique, qui date de 1783. Il s'agit du plus vaste du département avec une superficie de plus de 800 m².

Situé en plein village de Champagne-Mouton, l'enjeu est de **protéger les espaces naturels de toute construction et de l'artificialisation des sols, ainsi que les espèces présentes.**



Parcelle de forêt, traversée par un sentier

© Agir pour l'Environnement

Habitat

Prairie, forêt, haies, arbres anciens/morts/sénescents, friche, zone humide

Faune

Fouines, renards, blaireaux, chauve-souris, couleuvres, salamandres, insectes, oiseaux

Flore

Orchidées, chênes, châtaigniers, charmes, ronces, lierre...

CHIFFRES CLÉS



Superficie (hectares) :
4,75 ha



Durée :
99 ans



Nombre de parcelles
impactées :
12 parcelles



Superficie de forêt
2 ha



Création du logis
1783

SIGNATURE DE L'ORE

Association de mobilisation citoyenne, **Agir pour l'Environnement** porte depuis 2022 le projet de création de Réserves de Biodiversité, par la signature d'ORE, et propose ainsi à son réseau (et en dehors) **des moyens concrets d'agir pour la biodiversité ordinaire** chez soi (et après soi, la transmission étant une composante essentielle du projet).

C'est ainsi que Marie et Jean-Jacques ont contacté l'association en novembre 2023 décidés à **protéger leur terrain** en signant une ORE avec Agir pour l'Environnement.

PRINCIPALES OBLIGATIONS DU COCONTRACTANT

Agir pour l'Environnement s'engage notamment à :

- ✓ Faire un diagnostic de biodiversité,
- ✓ S'assurer régulièrement du respect des obligations du propriétaire,
- ✓ Engager des moyens humains et financiers en cas de non-respect des obligations.



Prairie fleurie

PRINCIPALES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Les propriétaires s'engagent à mettre en œuvre une gestion écologique de leur forêt en évitant toute opération susceptible de porter atteinte volontairement à l'intégrité, la biodiversité ou aux fonctionnalités écologiques du site.

Les propriétaires s'engagent notamment à :

- ✓ Préserver l'intégrité des parcelles et empêcher toute activité humaine néfaste à la faune et à la flore,
- ✓ S'interdire de construire sur les parcelles et de les artificialiser,
- ✓ Sauvegarder les plantations existantes (arbres, talus...),
- ✓ Ne pas épandre de pesticides, ni engrais artificiels, ni produits chimiques d'aucune sorte,
- ✓ Pollution lumineuse : n'avoir aucune source de lumière artificielle la nuit,
- ✓ Interdiction de cultiver, labourer, pâturer, exploiter les sols sur les parcelles ci-dessus visées, sauf pâturage sur les parcelles [...] et permaculture sur la parcelle [...],
- ✓ Conserver les zones humides (mare),
- ✓ Passage d'engins motorisés interdit sauf dans le chemin dédié [...],
- ✓ Élaguer les arbres en dehors des périodes de nidification,
- ✓ Interdiction de circuler en dehors des chemins balisés,
- ✓ Interdiction de dépôt, d'abandon de déchets, de débris de quelque sorte que ce soit,
- ✓ Ne pas faire de feu.

Pour plus d'informations



Une nouvelle Réserve de Biodiversité créée à Champagne-Mouton, en Charente (16)

(<https://www.agirpourenvironnement.org/blog/une-nouvelle-reserve-de-biodiversite-creee-a-champagne-mouton-en-charente-16/>)



3 Les ORE et l'eau



Co-auteurs :
Cyrielle VANDEWALLE
et **Pierre KOLDITZ**

Chargés de mission, Fédération nationale des collectivités concédantes et régies (FNCCR)
c.vandewalle@fnccr.asso.fr / p.kolditz@fnccr.asso.fr

Lucas DEGOS

Chargé de mission, Forum des Marais Atlantiques (FMA)
ldegos@forum-marais-atl.com

Le cycle de l'eau permet un ensemble de fonctionnalités écologiques et d'usages, au service desquels l'ORE est pertinente.

Nous avons fait le choix de trois thématiques illustrant une utilisation possible de l'ORE dans le cadre de la protection du cycle de l'eau : la protection des captages d'eau potable comme le fait par exemple le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle (SDEA) (3.1.1), la Gestion de l'Eau, des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI) (3.1.2) et enfin l'approche par milieu que permet l'ORE, comme en témoignent ses potentialités s'agissant des zones humides (3.1.3).

3.1 ENJEUX LIÉS AUX ORE ET À L'EAU

3.1.1 L'ORE au service de la protection des captages d'eau potable

Pour préserver ou reconquérir la qualité des ressources en eau utilisées pour la production d'eau potable, les services publics de l'eau mettent en place des stratégies foncières de façon à limiter les activités susceptibles de nuire à la qualité de l'eau dans le périmètre d'alimentation du captage. Pour cela, il existe plusieurs outils, réglementaires, financiers ou fonciers, qui ont chacun leurs avantages et leurs limites à la fois en termes d'opérationnalité que d'efficacité. Parmi ces outils, on trouve l'ORE.

L'ORE est notamment mobilisée par la collectivité sur les terrains de propriétaires privés (1) ou sur des terrains lui appartenant (2).

1. L'ORE SIGNÉE AVEC DES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

L'ORE est mobilisée par les services publics d'eau potable car elle leur assure la maîtrise de l'usage des activités sur une ou plusieurs parcelles privées, à moyen et long terme indépendamment des changements de propriétaires. Elle peut être une alternative à l'acquisition foncière, évitant ainsi l'investissement financier conséquent et l'indispensable gestion administrative du bien et de son entretien.

En outre, l'ORE s'adapte au plus près au besoin de la collectivité, puisqu'elle permet la préservation d'un ou plusieurs éléments de biodiversité et/ou de services écosystémiques d'une parcelle en fonction des caractéristiques propres à cette parcelle. Avec l'ORE on peut donc, par exemple **assurer le maintien d'une prairie toute**

entière, d'une simple bande enherbée ou juste d'une haie, tout en définissant les interventions autorisées pour son exploitation et son entretien.

→ Voir Partie 3, 2.2 REX Sylvanès



Prairie arborée

L'ORE peut également permettre d'assurer la poursuite de l'objectif de préservation d'une parcelle qui a vocation à être échangée ou revendue ultérieurement.

2. L'ORE SUR LES TERRAINS DE LA COLLECTIVITÉ

Lorsque la collectivité ou son établissement public ont acquis des parcelles dont les fonctions écologiques doivent être préservées pour améliorer ou préserver l'état des ressources en eau, l'ORE peut aussi s'avérer **un outil com-**

plémentaire à l'acquisition.

Conclure une ORE avec une autre collectivité ou une association peut être un moyen de **bâtir un partenariat** et de s'assurer de la poursuite de l'objectif de préservation et de la bonne gestion du bien à long terme, quelques soient les mutations territoriales futures.

L'ORE peut également permettre d'assurer la poursuite de l'objectif de préservation d'une parcelle qui a vocation à être échangée ou revendue ultérieurement. C'est ce qui est prévu par l'article L. 218-13 du Code de l'urbanisme dans le cas de la vente d'un bien acquis en faisant usage du droit de préemption pour la préservation de la ressource en eau destinées à la consommation humaine. **Deux choix s'offrent alors à la collectivité ou l'établissement public :**

- la possibilité de **confier le rôle de cocontractant (autre collectivité ou une association) à un tiers** en signant le contrat ORE en tant que propriétaire avant la vente du bien ;
- la possibilité de **conserver le rôle de cocontractant** en signant le contrat d'ORE après le transfert de propriété, et en assurant sa conclusion par une clause suspensive dans l'acte de vente ainsi que par l'annexion à l'acte de vente d'une promesse de signature de l'ORE et du contrat d'ORE dans son intégralité.



3.1.2 L'ORE au service de la GEMAPI

1. OPPORTUNITÉ DE RECOURIR À L'ORE POUR LA GEMAPI

La GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations) est une compétence habilitant certains groupements de collectivités territoriales (EPCI à fiscalité propre, syndicats mixtes) à assurer la maîtrise d'ouvrage d'études et travaux visant la restauration des milieux aquatiques ou/et à la prévention et à la défense contre les inondations. Cette compétence permet d'intervenir sur des milieux aussi divers que les cours d'eau, fossés, zones humides, plans d'eau, forêts alluviales, mares, tourbières, prairies inondables.



GEMAPI : Compétence qui habilite les collectivités à restaurer les milieux aquatiques, à prévenir et défendre contre les inondations

Pour ce faire, les groupements de collectivités territoriales¹ qui exercent la compétence GEMAPI ont la faculté d'intervenir en domaine privé pour y réaliser des travaux, sous réserve de le faire dans le cadre d'une déclaration d'intérêt général².

Toutefois, ces structures n'ont ni l'obligation, ni les moyens, d'assurer la mise en œuvre de telles actions sur l'ensemble de leur périmètre de compétence. Pour parvenir à une gestion cohérente et efficace des milieux aquatiques du territoire, il est dès lors essentiel d'encadrer ou/et d'accompagner d'une manière ou d'une autre les actions des propriétaires fonciers.

S'il existe de nombreux outils et démarches réglementaires (réserves naturelles, arrêtés de biotopes...), contractuels (ex. contrats Natura 2000) ou partenariaux (les Parcs Naturels Régionaux), leur élaboration incombe généralement à d'autres autorités ou relève d'autres compétences que la GEMAPI. Le recours à l'ORE présente à cet égard un atout majeur.

2. CONDITIONS DE RECOURS À L'ORE

Les groupements de collectivités territoriales compétents en matière de GEMAPI sont des établissements publics pouvant, à ce titre, signer des ORE avec des propriétaires privés ou publics en qualité de cocontractant garant.

→ Voir Partie 1.3

L'ORE devra toutefois relever de leur domaine de compétence en ayant pour finalité d'assurer la préservation des milieux aquatiques ou de prévenir les inondations.

D'un point de vue formel, il est possible pour certaines personnes publiques de recevoir des ORE en forme administrative, sans passer par un notaire, sous réserve du respect de certaines conditions.

→ Voir Partie 1.4

D'autres personnes morales de droit public peuvent s'appuyer sur cet outil pour contribuer à la gestion du grand cycle de l'eau. Il en va notamment ainsi :

- **Des communes**, au titre de leur clause de compétence générale et sous réserve de justifier d'un intérêt public local³ ;

¹La notion de « groupements de collectivités territoriales » est définie à l'article L.5111-1 du CGCT. Elle englobe notamment les EPCI à fiscalité propre (métropoles, communautés urbaines, d'agglomération et de communes) et les syndicats (de communes ou mixtes).

²C. envir., art. L.211-7

³CGCT, art. L.2121-29

⁴CGCT, art. L.2226-1

⁵En complément des travaux déclarés d'intérêt général et visant à assurer « la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou la lutte contre l'érosion des sols » (C. envir., art. L.211-7, I, 4°)

- **Des groupements de collectivités territoriales compétents en matière de GEPU⁴**, dès lors que la maîtrise des eaux de ruissellement agricole présente un intérêt pour les aires urbaines situées en aval ;
- **Des groupements de collectivités territoriales**, sous réserve que leurs statuts les habilite à assurer des missions relatives, entre autres, à la maîtrise des eaux de ruissellement dans les zones agricoles⁵.

3. CAS CONCRETS DE MOBILISATION D'ORE AU SERVICE DE LA GEMAPI

Dans le cadre de la réalisation de travaux d'intérêt général liés à une déclaration d'intérêt général (DIG) sur du foncier privé et réalisés par un maître d'ouvrage public, ce dernier conserve la possibilité d'intervenir sur le site via l'instauration d'une « *servitude de passage permettant l'exécution des travaux ainsi que l'exploitation et l'entretien des ouvrages* »⁶ qui continuera, à l'instar de l'ORE, à produire ses effets même en cas de changement de propriétaire. Dans ce cadre, on pourrait imaginer que l'outil « ORE » vienne compléter par l'outil « servitude ».

À cet égard, l'ORE présente l'avantage de pouvoir définir librement une grande variété d'obligations avec le propriétaire, ce qui peut réduire la perception négative de contrainte extérieure et imposée de la servitude. **Cette pos-**

sibilité est intéressante notamment sur des milieux où il n'existe pas déjà des obligations légales ou réglementaires incombant aux propriétaires fonciers. Ce pourrait être le cas par exemple **pour sécuriser la restauration ou garantir la préservation des ripisylves ou pour encadrer les modalités d'entretien d'autres milieux aquatiques, naturels ou artificiels**, tels que les plans d'eau et les mares..

Cette possibilité est intéressante notamment sur des milieux où il n'existe pas déjà des obligations légales ou réglementaires incombant aux propriétaires fonciers.

À l'inverse, l'ORE pourrait paraître surabondante pour l'entretien régulier des cours d'eau non-domaniaux, dans la mesure où la loi impose déjà aux propriétaires riverains de l'assurer⁷. De surcroît, les groupements de collectivités compétents en matière de GEMAPI ont la faculté de réaliser ces travaux d'office et aux frais du propriétaire défaillant⁸.

L'outil ORE est donc particulièrement adapté aux zones humides, dont la préservation dépend moins de la réalisation de travaux de la part de la puissance publique, que des usages économiques qui sont faits des parcelles où elles se situent.

3.1.3 L'ORE au service de la protection des zones humides

1. ATOUTS DES ORE POUR LES ZONES HUMIDES

La notion de **zones humides** renvoie à une grande variété de milieux naturels (forêts alluviales, prairies humides tourbières, prés salés, landes humides, etc.) **qui continuent de disparaître malgré une meilleure prise en compte dans les politiques publiques ces dernières années.**

Pour lutter contre cette tendance, les ORE semblent être **un outil foncier adéquat⁹ présentant de nombreux atouts :**

- les obligations peuvent durer **jusqu'à 99 ans, ce qui permet de pérenniser la préservation des milieux** dans un contexte administratif et financier évoluant périodiquement (par ex., les dispositifs d'aides des agences de l'eau ou certaines obligations issues de la PAC sont rediscutées sur une base périodique) ;
- l'ORE est un outil idéal pour **sécuriser des sites ayant fait l'objet de travaux de restauration écologique** (ex. reconversion de peupleraies en landes humides ; drainage de cultures céréalières sur milieux tourbeux, etc.) ;
- **la souplesse de l'outil contractuel**, qui s'adapte à chaque situation, permet d'appréhender les différents milieux constituant les zones humides ;

- il est possible d'**associer durablement des cocontractants garants à un projet** afin de bénéficier d'une expertise technique pérenne (conseil technique, inventaires, suivi de l'état environnemental...) ;
- l'ORE permet de mener **une gestion commune et durable de zones humides au foncier très morcelé**, ce qui est fréquent en marais et tourbières.

→ Voir Point 2.1

Dans cette hypothèse, il semble toutefois préférable de privilégier une ORE en forme administrative afin de limiter les coûts de contractualisation.

2. L'UTILISATION DE L'ORE DANS LE CAS DE STRATÉGIES TERRITORIALES « ZONES HUMIDES »

L'ORE est un outil idéal à mobiliser dans le cadre d'une stratégie territoriale « Zones humides » cohérente.

Cette stratégie implique tout d'abord d'identifier les zones humides sur un territoire (soit via des inventaires encadrés

⁴C. envir., art. L.151-37-1

⁷« [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives » (C., envir., art. L.215-14) ; Pour approfondir, lire : FNCCR (Dir.), GEMAPI : Le partage des responsabilités et obligations entre les collectivités et les propriétaires riverains des cours d'eau, 2023

⁸C. envir., art. L.215-16

⁹Voir notamment, le rapport de Tuffnell F. et Bignon J., Terres d'eau, Terres d'avenir, Rapport, 2019 (accessible à <https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/terres-d-eau-terre-d-avenir-faire-de-nos-zones-a2722.html?lang=fr>, consulté le 22/10/2024).

réglementairement¹⁰ soit via des actions de prélocalisation) **et de les hiérarchiser**, en ayant recours par exemple à un outil d'aide à la décision, sur la base de critères écologiques, sociaux et territoriaux. Une analyse croisée des enjeux, des fonctions et des menaces permettra de définir des classes de priorités d'intervention¹¹.

Cette analyse est ensuite confrontée et combinée à une analyse foncière qui tient compte des autres outils et sites protégés du territoire (ex. arrêtés de protection de biotope, réserves, espaces naturels sensibles, sites des Conservatoires d'espaces naturels, du Conservatoire du littoral...), afin de confirmer notamment l'additionnalité environnementale de l'ORE.

3. LE SUIVI DES OBLIGATIONS DE L'ORE LIÉES AUX ZONES HUMIDES

Pour le suivi des zones humides au titre de l'ORE, il est possible de se référer aux indicateurs et protocoles issus de la démarche nationale Mhéo « *Milieux Humides évaluation Observation* », qui visent à suivre l'état de conservation des zones humides et l'efficacité des travaux de restauration (ex. définition d'indicateurs faunistiques notamment concernant les odonates et les amphibiens). Il existe en outre des déclinaisons par bassin hydrographique de ces indicateurs, qui permettent de s'adapter au territoire¹².

D'autres boîtes à outils d'indicateurs existent et pourront être conseillées par les référents localement compétents :

- **associations** (LPO, FNE, Conservatoires d'espaces naturels, etc...),
- **collectivités territoriales** (Parcs naturels régionaux, EPCI, Départements, etc...),
- **fédérations d'usagers ou chambres consulaires** (Fédérations de chasse, Fédérations de pêche, Chambres d'Agriculture, etc...).



Bassin de rétention SaôneOr

3.1.4 Exemples d'obligations pouvant être incluses dans les ORE Eau

L'ORE permet d'inclure de multiples obligations tenant compte des enjeux liés à la gestion de l'eau.

→ Voir obligations définies dans la Partie 3.1 ORE et Agriculture

En voici quelques exemples :

- **La création, le maintien et l'encadrement de l'entretien d'éléments de paysages** (haies, mares, talus, ripisylves, arbres têtards...). Les préconisations d'entretien sont différentes pour les haies (pas de coupe à blanc, pas de taille entre le 15/03 et le 15/08...), pour les mares (périodicité entre 15 et 25 ans, écrémage de la végétation aquatique si trop dominante, débroussaillage et faucardage, intervention en fin d'été, pas de colmatage plastique) ou pour les fossés (périodicité tous les 5 à 10 ans, retalutage en pente douce, végétalisation des bords, méthode vieux fonds vieux bords avec interdiction de recalibrage, intervention en fin d'été-automne) ;
- **La préservation de la structure du sol** : ex. interdiction du drainage, non-labour... ;

→ Voir Partie 3.1 ORE et Agriculture

- **L'encadrement de la fauche** : Export de la végétation fauchée, mise en défens de nids, fauche tardive, fauche douce (vitesse de fauche, fauche centrifuge, barre d'effarouchement), respect d'indicateurs de bon état agroécologiques (liste d'espèces indicatrices, indices de pâturage) ;

- **La limitation ou l'interdiction d'intrants** ;

→ Voir Partie 3.1 ORE et Agriculture

- **L'encadrement du Pâturage : sous-pâturage ou surpâturage** (ex. définition d'un seuil d'UGB sur l'année), pâturage tournant et permanent, non-broyage des refus, mise en défens (nids, berges) respect d'indicateurs de bon état agroécologiques (liste d'espèces indicatrices, indices de pâturage) ;
- **Le maintien de l'eau dans les prairies inondées** (si gestion hydraulique possible par le propriétaire).

¹⁰Arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, NOR : DEVO0813942A, JORF n°0159 du 9 juillet 2008

¹¹Pour un exemple de stratégie, voir notamment Guide méthodologique d'inventaire et de hiérarchisation des zones humides pour le bassin Rhin-Meuse, Agence de l'eau Rhin-Meuse, Septembre 2014 (accessible à https://www.gesteau.fr/sites/default/files/guide_inventaire_zh.pdf, consulté le 22/10/2024)

¹²Voir notamment <https://reseau-cen.org/fleuves-milieux-humides/mheo/> (consulté le 22/10/2024)



© Elsa Meyer-Schopka



RETOUR D'EXPÉRIENCE

CRÉATION D'UNE HAIE PROTÉGANT LE CAPTAGE D'EAU POTABLE DE HILSENHEIM



Vue de la parcelle avant l'implantation de la haie

PRÉSENTATION DE L'ORE

Mots-clés : Trame verte et bleue (TVB), captage d'eau potable, activité agricole, haie

Type d'ORE :

- ORE Patrimoniale
- Origine : politique publique
- Forme : en la forme administrative (le président du SDEA reçoit l'acte)

Date de signature : 19 décembre 2022

Parties à l'acte :

- Propriétaire : Personnes physique (anonyme)
- Cocontractant : Syndicat des Eaux et d'Assainissement (SDEA) Alsace-Moselle (collectivité publique)

Partenaires non-signataires :
Commune de Muttersholtz

Financeurs : AMI Trame Verte et Bleue (Région Grand-Est, Agence de l'eau Rhin Meuse), Commune de Muttersholtz (mise en place de la haie)

Usage du terrain : Bail rural avec clauses environnementales

Contact : Jeanne Tardieu, SDEA
jeanne.tardieu@sdea.fr

OBJECTIFS DE L'ORE

- ➔ Contribution à la restauration des continuités écologiques dans le cadre de la politique Trame Verte et Bleue (TVB) de la Commune de Muttersholtz et, plus généralement, de la région du Ried.
- ➔ Protection pérenne du captage d'eau potable d'Hilsenheim : action intégrée dans le plan d'action captage qui priorise le développement de cultures bas niveau d'impact, la couverture des sols et l'amélioration de pratiques de fertilisation.
- ➔ Sécurisation de la production d'eau potable.
- ➔ Choix de l'ORE dans un contexte de forte pression foncière comme alternative à l'acquisition.



Le captage de Hilsenheim

DESCRIPTIF DU SITE ET DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Le site est situé dans l'aire d'alimentation du captage d'Hilsenheim dans une zone de grande culture céréalière au sein du Ried, plaine humide soumise aux inondations.

Ce captage est prioritaire depuis 2013 du fait de **teneurs en nitrates élevées**. Il s'agit d'un captage alimentant en eau trois communes soit plus de 5 000 habitants. Son aire d'alimentation couvre une surface de 874 ha dont 751 ha en zone agricole cultivée principalement en maïs (58 %) et en céréale d'hiver (16 %). Environ 8 % des

surfaces sont en agriculture biologique. Ce captage est **principalement alimenté par les eaux de surface** ce qui explique sa vulnérabilité aux pollutions issues des sols de son aire d'alimentation.

Du fait de son caractère prioritaire, ce captage est couvert par un plan d'action, animé par le SDEA. L'animation agricole et foncière a ainsi pour objectif de permettre **une agriculture économiquement viable et respectueuse de la qualité de l'eau du captage** (expérimentation de nouvelles pratiques agricoles, paiements

pour services environnementaux, aide aux porteurs de projet de filière...).

La parcelle concernée par l'ORE, avant l'implantation de la haie, était exploitée de manière conventionnelle.

La haie réalisée contribue à **la restauration d'un corridor écologique** principal entre deux noyaux de biodiversité (la forêt de Wittisheim à l'est et le ruisseau phréatique du Schiffgraben à l'ouest).

CHIFFRES CLÉS

<p>Superficie (hectares) : 0,16 ha</p>	<p>Durée : 60 ans</p>	<p>Parcelles impactées : 1 parcelle</p>	<p>Travaux de génie écologique : Plantation d'une haie</p>	<p>1 terrain agricole mis à disposition par la Commune au propriétaire</p>
---	------------------------------	--	---	---

SIGNATURE DE L'ORE

Ce projet d'ORE a été initié par la commune de Muttersholtz menant une politique foncière pour promouvoir l'agriculture biologique et les trames vertes et bleues. La commune a ainsi mené une concertation avec les agriculteurs.

Le propriétaire, agriculteur à Muttersholtz, a été rencontré à l'occasion de la concertation communale permettant d'identi-

fier une opportunité de signature d'une ORE sur un terrain situé sur la commune adjacente de Baldenheim.

En lien avec la commune de Muttersholtz, il a été proposé au propriétaire de recevoir, en compensation de l'implantation d'une haie, une parcelle agricole en bail rural à clauses environnementales sur un terrain de cette-dernière.



La haie après sa plantation

PRINCIPALES OBLIGATIONS DES PARTIES

1. POUR LE PROPRIÉTAIRE

DES OBLIGATIONS ACTIVES

Le propriétaire s'engage à maintenir et entretenir la haie :

- ☑ **Paillage indispensable** et regarni en cours d'année.
- ☑ **Arrosage nécessaire** pendant les périodes sèches les 2 premières années pour garantir le développement des plants.
- ☑ **Maîtrise de l'enherbement** au printemps au pied des arbustes les deux premières années et broyage annuel de la bande enherbée.
- ☑ **Remplacement des plants morts.**

- ☑ **Taille adaptée à chaque espèce** en se référant à l'annexe technique. Taille latérale de la haie, pour limiter son développement tous les deux à trois ans.
- ☑ **Taille de la haie interdite entre le 16 mars et le 31 août**, pour ne pas perturber la période de reproduction des oiseaux nicheurs.
- ☑ **Taille effectuée avec des outils réalisant des coupes nettes** : tailleuse à barre de coupe, lamier ou sécateur. Le gyrobroyeur ou épaveuse uniquement sur des branches de diamètre inférieur à 2 cm.
- ☑ **Taille mécanique réalisée dans de bonnes conditions** de portance des

sols afin de ne pas diminuer la capacité d'infiltration au pied de la haie.

DES OBLIGATIONS PASSIVES

- ☑ **Interdiction d'apport en fertilisants** organiques et minéraux.
- ☑ **Interdiction d'apport de produits phytosanitaires.**

2. POUR LE COCONTRACTANT

Le SDEA s'engage à apporter du conseil sur la gestion de la haie, à procéder au contrôle des obligations et à rencontrer régulièrement le propriétaire pour établir le bilan des actions.

UN MÉCANISME DE COMPENSATION DES ORE MIS EN PLACE PAR LE SDEA

En raison des fortes tensions foncières sur certaines parties de son territoire d'intervention, le SDEA a mis en place un système de compensation en nature ou financière. Dans le présent retour d'expérience, c'est la compensation en nature qui a été retenue : le propriétaire signataire de l'ORE s'est vu en retour mettre à disposition des terrains agricoles via un bail rural environnemental. Dans d'autres situations, le SDEA peut décider de rémunérer les ORE qu'il signe (ce

n'est toutefois pas systématique), dans le cadre d'un montage défini conjointement avec l'Agence de l'eau Rhin-Meuse. Le principe de rémunération repose alors sur une hypothèse de perte de valeur vénale du bien grevé d'une ORE. La compensation financière qui est attribuée au propriétaire correspond à un pourcentage de la valeur vénale du bien allant de 24 % à 120 %. Selon le niveau d'enjeux de la zone où est situé le bien, le niveau d'ambition des

clauses et la durée, le montant de la compensation financière varie tel qu'exposé dans les tableaux ci-dessous.

La compensation financière est versée de manière libératoire ou échelonnée sur 5 années. Seuls les propriétaires étant également exploitants agricoles sont éligibles à une ORE rémunérée. La compensation financière étant basée sur le foncier privé, elle est compatible avec les aides agricoles (MAEC, PSE, aide bio etc...).

Critères		Nombre de points
Contraintes	Contraintes modérées (agriculture biologique, cultures à bas niveau d'impact, agroforesterie, couverture maximale des sols)	30
	Contraintes fortes (comme la haie, la prairie ou le cumul de plusieurs niveaux de contraintes)	60
Localisation de la parcelle	Favorable = parcelle en Aire d'alimentation de Captage / parcelle contributive à la pollution par ruissellement / parcelle provoquant des coulées d'eaux boueuses	30
	Très favorable = parcelles en Périmètre de Protection Rapprochée / zones d'infiltration préférentielle / lit majeur de cours d'eau	60

Nombre de points obtenus au total	Pourcentage de la valeur vénale versé en une fois à la signature du contrat				
	20 ans	30 ans	40 ans	50 ans	60 ans
60	24 %	40,5 %	60 %	82,5 %	108 %
90	26 %	43,5 %	64 %	87,5 %	114 %
120	28 %	46,5 %	68 %	92,5 %	120 %

Pour plus d'informations

Un chemin pour le bio
[\(https://www.muttersholtz.fr/projets/des-travaux-pour-le-bio/\)](https://www.muttersholtz.fr/projets/des-travaux-pour-le-bio/)



Conclusion et perspectives



Guêpier d'Europe

QUEL AVENIR POUR LES ORE... ET LA BIODIVERSITÉ ?

En conclusion du recueil, il semble que les Obligations réelles environnementales soient promises à un bel avenir.

C'est tout d'abord **une évidence statistique**. Le bilan quantitatif mené dans le recueil, certes non-exhaustif, témoigne d'**une croissance significative du nombre de contrats signés annuellement**. Cette réalité arithmétique s'accompagne en outre d'un engouement certain dans les médias où les articles, émissions et interviews sur les ORE se font de plus en plus nombreux.

C'est ensuite ce que démontre le travail de consolidation des connaissances réalisé dans ce recueil. **L'ORE n'est plus, comme lors de son adoption, un « ovni juridique »**. Les connaissances à son égard se précisent au fur et à mesure que les travaux de recherche se multiplient. Les zones d'ombres, qui pouvaient il y a quelques années être un obstacle à la mobilisation des ORE, sont en grande partie levées.

C'est enfin **une évidence à la lumière des retours opérationnels exposés dans ce recueil**. L'ORE est en effet mobilisée au service de contextes, stratégies ou de politiques publiques extrêmement riches et variés. Il en va de même des acteurs qui la mobilisent : particuliers, associations, entreprises, collectivités, acteurs institutionnels... L'ORE est à cet égard un formidable outil de mobilisation citoyenne pour les propriétaires privés. À tel point que de nombreuses associations et de collectivités s'organisent désormais pour répondre aux sollicitations directes de

propriétaires privés ! La richesse et la diversité d'utilisation de l'ORE est telle qu'elle semble difficile à représenter dans son entièreté.

Un engouement certain dans les médias où les articles, émissions et interviews sur les ORE se font de plus en plus nombreux.

Pour autant, l'engouement actuel ne doit pas effacer l'esprit critique quant aux avantages et aux limites de ce dispositif. Comme n'importe quel contrat, **L'ORE dépend de la qualité de son contenu**, en fonction des échanges entre les parties, de la détermination d'engagements pertinents et des moyens accordés pour la mise en œuvre de ces engagements. Il convient également de garder à l'esprit que l'ORE fait partie d'une « boîte à outils » foncière, qui peut contenir d'autres dispositifs plus adaptés au service d'un projet spécifique préservant la biodiversité (notamment l'acquisition ou le bail emphytéotique).

Les travaux de ce recueil auront aussi été l'occasion de montrer qu'il reste encore de nombreux chantiers à mener pour appuyer le déploiement des ORE.

De nombreuses évolutions légales sont souhaitables. Sur la fiscalité de l'acte tout d'abord, où il existe des solutions qui ont fait leurs preuves à l'étranger. Sur la communication des données relatives aux ORE signées, ensuite, afin de pouvoir instaurer un suivi quantitatif rigoureux indispen-

sable pour opérer une analyse critique du dispositif. Sur le soutien aux initiatives de recherches sur les ORE également, qui est aussi indispensable pour bien comprendre les tenants et aboutissants. La spécificité des ORE, outil de préservation décentralisé, en fait un outil novateur en droit français, qui ne s'apparente pas aux dispositifs de protection réglementaires. Il est donc indispensable d'opérer une analyse critique continue de la mobilisation de ce dispositif. On pense ici à un soutien financier, bien sûr, mais également à une meilleure mise en relation entre l'échelon opérationnel et le monde de la recherche.

Enfin, **la consolidation d'appuis technico-juridiques** est fortement préférable, en particulier au soutien de l'échelon communal où l'identification des besoins est la plus simple, mais où les moyens d'actions sont peut-être les plus limités.

Ces évolutions en faveur d'un déploiement d'ORE de qualité sur le territoire sont d'autant plus importants que l'outil a vocation à permettre, après examen au cas par cas, la labellisation au titre des zones de protection fortes, prévues dans la Stratégie nationale des aires protégées et mises en œuvre par décret du 12 avril 2022.

Il reste donc encore beaucoup à faire pour pouvoir mobiliser encore davantage sur cet outil et participer, modestement, à la préservation de la biodiversité qui fait face à un effondrement abrupt, inédit et dangereux.



©Emilie DUPUY

Chandelle de bois mort

RESSOURCES UTILES SUR LES ORE¹

SUPPORTS DE PÉDAGOGIE

Plaquette de présentation des ORE

Fédération des Conservatoires d'espaces naturels (2020)

<https://reseau-cen.org/wp-content/uploads/20-02-15-fcen-plaq-ore-v2-0.pdf>

Plaquette ORE & Collectivités
(à paraître 2025)

Retours d'expérience vidéo

Fédération des Conservatoires d'espaces naturels (2022)

https://www.youtube.com/playlist?list=PLhaUI4feVQaaWMYwltc7SqBWW6_UOcyQb

RAPPORTS & GUIDES TECHNIQUES

Obligations Réelles Environnementales (ORE) – Fiches de Synthèse

Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire et CEREMA (2024)

<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Guide-methodologique-obligation-reelle-environnementale.pdf>

Les Obligations Réelles Environnementales (ORE) – Guide juridique

Institut d'études juridique du Conseil supérieur du notariat (2023)

<https://www.calameo.com/read/00512519864b861f58e97>

Rapport du 120^e Congrès des Notaires, Vers un Urbanisme durable (2024)

n°20281 et s., pp. 375-393

Rapport du Gouvernement au Parlement sur la mise en œuvre du mécanisme d'obligations réelles environnementales et sur les moyens d'en renforcer l'attractivité (2021)

<https://www.vie-publique.fr/files/rapport/pdf/279397.pdf>

Comment développer les Obligations réelles environnementales (ORE) en France ?

Fondation pour la recherche sur la Biodiversité (2021)

<https://www.fondationbiodiversite.fr/wp-content/uploads/2021/03/FRB-ORE-2021.pdf>

Rapport technique : La maîtrise foncière au service de la préservation de la biodiversité : revue de cas méditerranéens, et focus sur l'obligation réelle environnementale française Plan Bleu (2023)

<https://planbleu.org/wp-content/uploads/2023/10/Rapport-technique-ORE.pdf>

Note sur les outils juridiques de protection des terres privées – Législation comparée Direction de l'initiative parlementaire et des délégations (2025)

<https://www.senat.fr/notice-rapport/2024/lc345-notice.html>

Mission sur la valorisation et l'optimisation des outils fonciers pour la protection et la restauration de la biodiversité – Efficacité et attractivité de l'obligation réelle environnementale (ORE)

IGEDD (2025)

<https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/mission-sur-la-valorisation-et-l-optimisation-des-a4292.html>

ARTICLES DE DOCTRINE JURIDIQUE

L'obligation réelle environnementale : anatomie d'un contrat

B. Grimonprez, La Semaine juridique Notariale et Immobilière n°6, 9 février 2024

p. 1026

Actes de colloque, L'obligation réelle environnementale : le passage à l'acte Le Cahier du CRIDON Lyon, Numéro Spécial (2020)

L'obligation réelle environnementale : chronique d'une naissance annoncée

N. Reboul-Maupin, B. Grimonprez, Recueil Dalloz (2016), 35

pp. 2074-2081

Les obligations réelles environnementales au service d'une protection des zones humides

G.J. Martin, 2021, Les Cahiers de droit, 62(4)

pp. 1091-1132

<https://doi.org/10.7202/1084259ar>

Les potentialités de l'obligation réelle environnementale

G.J. Martin, Droit de l'environnement (2016), 249

pp. 334

Pour l'introduction en droit français d'une servitude conventionnelle ou d'une obligation propter rem de protection de l'environnement G.J. Martin, Revue Juridique de l'Environnement,

(2008) Numéro spécial Biodiversité et évolution du droit de la protection de la nature
pp. 123-131

Servitude environnementale et obligation réelle environnementale, Construction – Urbanisme

E. Meiller et al., Juillet-août 2024, Étude 7
pp. 9-13

L'Obligation Réelle Environnementale (2016)
C. Lvovschi-Blanc et V. Vignon, Bulletin Chevreux Notaires. N°4. Edition Spéciale
pp. 19-39

L'Obligation réelle environnementale : un objet juridique non identifié ?

G. Gil, Annales des Loyers, 2017

p.123
<https://www.annalesdesloyers.fr/chroniques/6569-2017-04-l-obligation-reelle-environnementale-un-objet-juridique-non-identifie?showall=1&limitstart=>

Le contrat portant Obligations réelles environnementales (ORE) : l'outil de protection volontaire de la biodiversité
V. Kurukgy, (2022), Biodiversité : des clés pour agir, OFB

p. 49
<https://www.calameo.com/ofbiodiversite/read/003502948adeb0ed9d811>

COLLOQUES & WEBINAIRES

Obligations réelles environnementales
Table ronde organisée par la Commission Aménagement du territoire et développement durable du Sénat (2025)

<https://www.senat.fr/travaux-parlementaires/commissions/commission-de-lamenagement-du-territoire-et-du-developpement-durable/detail-actualite/obligations-reelles-environnementales-table-ronde-4931.html>

Les ORE : un nouvel outil pour conserver la nature

Atelier organisé par la Fondation François Sommer (2024)

<https://fondationfrancoissommer.org/obligations-reelles-environnementales-en-rediffusion-la-journee-dateliers-organisee-par-la-fondation-francois-sommer/>

ORE : de l'engagement à l'action
Webinaire de France Nature Environnement Centre Val de Loire (2024)

https://www.youtube.com/watch?v=d40jhS3neGg&ab_chan nel=FranceNatureEnvironnementCentre-ValdeLoire

ORE – Projet LANDEV
Webinaire de l'INRAE (2024)

<https://biosefair.hub.inrae.fr/actualites/webinaire-ore>

Des clauses contractuelles aux obligations réelles environnementales : le contrat devient-il un mode de protection efficace des écosystèmes ?

Colloque de la Cour de cassation, 2023

<https://www.youtube.com/live/ylz8phiOMx0>

Les ORE : un outil juridique au potentiel transformatif ?

Séminaire SCIC Tetris, G.J. Martin et M. Cerles (2021)
Gilles Martin - à la découverte des Obligations Réelles Environnementales

https://www.youtube.com/watch?v=r_rPF7innTO

SITES INTERNET

Doc' en CEN

Portail documentaire du réseau des Conservatoires d'espaces naturels

<https://reseau-cen-doc.org/>

Fédération des Conservatoires d'espaces naturels

<https://reseau-cen.org/aires-espaces-protoges/foncier/>

CEREMA

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/les-obligations-reelles-environnementales-ore>

Ministère de l'écologie

<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/obligation-reelle-environnementale>

Agence régionale de biodiversité Centre-Val de Loire

(Fiche à être publiée à la date de finalisation du présent ouvrage)

<https://www.biodiversite-centrevaldeloire.fr/>

Fédération des Parcs naturels régionaux

<https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/espace-membres/ressources-reseau/biodiversite-et-gestion-de-lespace/dossiers-thematiques/loi-5>

¹Les liens hypertextes cités dans cette bibliographie ont été consultés en mars 2025.

Index

A

Acte authentique notarié : 20
Acte authentique
en la forme administrative : 14, 20
Agriculture : 48
Aides d'État : 31

B

Bail rural : 19

C

Captage d'eau potable : 68
Compensation : 27, 51, 64
Contrepartie
financière : 7, 9, 31, 65
Contrôle : 18
(In)constructibilité : 26

D

Droit comparé : 10 et s., 22

E

Eau : 64 et s.
État des lieux : 17

F

Fiscalité : 22
Forêt : 56

G

GEMAPI : 65

L

Libre-évolution : 56

O

Obligations (Rédaction) :
..... 29, 30, 33, 35, 37, 43, 49, 53, 57, 61

P

Pâturage : 34, 50, 54, 62

S

Sanctions : 18, 30
Servitude : 10, 14
SNCR : 38 et s.

T

Taxe foncière sur
les propriétés non-bâties : 44

Z

Zones humides : 32, 62, 64
Zone de protection forte : 2, 27





Remerciements

OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES RECUEIL D'EXPÉRIENCES ET ÉTAT DES LIEUX DES CONNAISSANCES

Photographies :

Les magnifiques photos de ce Recueil d'expériences sont issues notamment du travail de Thomas Volpoet et du Réseau de conservation des vieilles forêts Sylvae.

THOMAS VOLPOET

Naturaliste et photographe animalier

✉ Mail : thomas.volpoet@orange.fr

📷 Instagram : [@thomasvolpoet](https://www.instagram.com/@thomasvolpoet)

RÉSEAU SYLVAE

Réseau de vieilles forêts porté par les Conservatoires d'espaces naturels

🌐 Site : <https://reseau-cen.org/faune-flore-habitat/sylvae>

📷 Instagram : [@sylvae.cen](https://www.instagram.com/@sylvae.cen)

Crédits :

Directeur de la publication :

Christophe Lépine, *Président de la Fédération des Conservatoires d'espaces naturels*

Coordination de l'ouvrage :

Vanessa Kurukgy & Renaud de Laâge, *Fédération des Conservatoires d'espaces naturels*

Comité de rédaction :

Renaud de Laâge, Vanessa Kurukgy, Bruno Mounier

Relecture :

Agnès Raysséguier, *Fédération des Conservatoires d'espaces naturels*

Nous remercions tous ceux qui ont contribué à la réalisation de cet ouvrage (par ordre d'apparition dans l'ouvrage) :

Gilles J. Martin (*Professeur émérite de l'Université Côte d'Azur, CREDEG CNRS*), Benoit Grimonprez (*Professeur de l'Université de Poitiers*), CRIDON Nord-Est, Elisabeth Berthelot, Guillaume Sainteny (*Plan Bleu*), Fabrice Normand (*CEN des Pays de la Loire*), Vanessa Kurukgy (*FCEN*), Renaud de Laâge (*FCEN*), Yannick Barascud

(*PNR des Pyrénées Ariégeoises*), Cyrielle Vandewalle (*FNCCR*), Pierre Durllet (*PNR du Haut-Jura*), Antoine Chéramy (*CEN Allier*), Elodie Agard (*Conservatoire du littoral et des rivages lacustres*), Bénédicte Cazergue (*CEN Savoie*), Romain Melot (*INRAE*), Pascal Bargiarelli (*Ministère de l'environnement*), Cécile Lecoq (*FNSafer*), Guillaume Pain (*INRAE – ESA*), Matthieu de Cointet (*Fondation Terres de Liens*), Emilie Dupuy (*CEN Auvergne*), Antoine Henriot (*CEN Haute-Savoie*), Jérôme Bussière (*PNR des Grands Causses*), Pierre Kolditz (*FNCCR*), Lucas Degos (*FMA*), Jeanne Tardieu (*SDEA Alsace-Moselle*), Lucie Pelous (*Agir pour l'environnement*).

Merci également à ceux qui ont participé :

Kathleen Monod (*OFB*), Chloé Malik (*FCEN*), Sandrine Poirier (*FCEN*), Julie Babin (*Fondations Espaces Naturels*), Elise Urbanski (*Studio Elski*).

Crédits photos couverture et quatrième de couverture : ©Thomas Volpoet

Éditeur : Fédération des Conservatoires d'espaces naturels de France, 199 rue de la Juine, 45160 Olivet

✉ Mail : contact@reseau-cen.org

Conception graphique : Studio Elski

🌐 Site : www.studio-elski.com

Impression : Groupe Concordances

Tirage 2025 : 600 exemplaires

ISBN 979-10-92631-18-0

Dépôt légal : septembre 2025

Achévé d'imprimer : novembre 2025

Merci d'utiliser la référence bibliographique suivante :
Ouvrage collectif, Kurukgy V. et de Laâge R. (Coord.) 2025. Obligations réelles environnementales – Recueil d'expériences et état des lieux des connaissances. Fédération des Conservatoires d'espaces naturels, 76 p.

Ce document ne peut être vendu.

Il est téléchargeable gratuitement sur :

🌐 <https://reseau-cen.org/aires-espaces-protectes/foncier>



Le réseau des Conservatoires d'espaces naturels

UN RÉSEAU NATIONAL

Depuis plus de 40 ans, les Conservatoires d'espaces naturels contribuent à préserver le patrimoine naturel et paysager par leur approche concertée et leur ancrage territorial.

Près de 4 400 sites naturels couvrant 300 000 hectares sont gérés par la maîtrise foncière et d'usage. Leurs interventions s'articulent autour de cinq fondements : la connaissance, la protection, la gestion, la valorisation et l'animation.

La Fédération des Conservatoires d'espaces naturels a pour mission de favoriser les échanges entre ses membres afin de renforcer leurs actions sur le terrain. Les 24 Conservatoires du réseau sont adhérents.

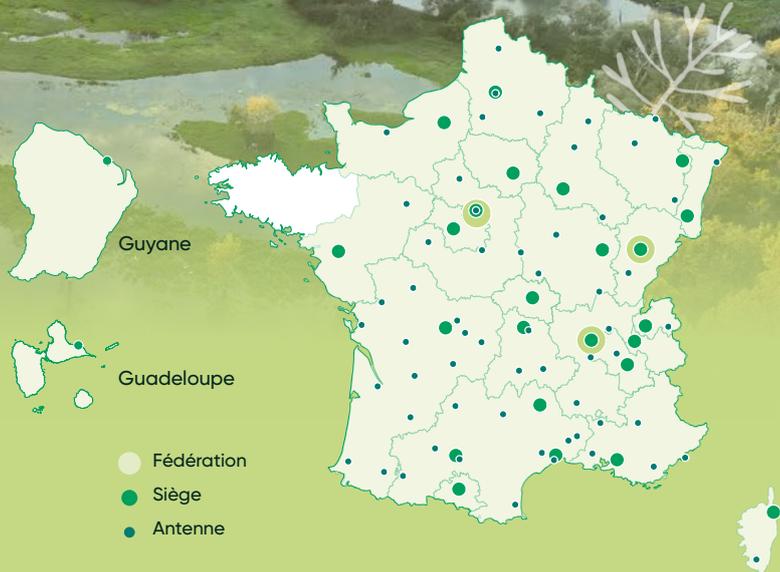
Elle anime également des programmes comme le Pôle-relais tourbières et le plan national d'actions en faveur des Chi-optères, ou encore des réseaux d'acteurs dans le cadre du plan Loire grandeur nature et du plan Rhône-Saône.

UN RÉSEAU AU SERVICE DU DÉPLOIEMENT DES OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

La Fédération des Conservatoires d'espaces naturels appuie le déploiement des ORE en France depuis leur création en 2017, dans le cadre d'un partenariat noué avec l'Agence Française de la Biodiversité, devenue l'Office français de la biodiversité (OFB).

Ce partenariat vise à utiliser le réseau des Conservatoires pour construire une expertise technique sur les ORE et la déployer en France. Il a donné lieu à de nombreux travaux, dont ce recueil d'expériences (création d'un contrat type en partenariat avec la profession notariale et des professeurs de droit, colloques, formations, webinaires...).

Ce recueil consolide neuf années d'expériences accumulées par les Conservatoires d'espaces naturels et les acteurs de leur réseau. Vous y trouverez des informations sur le contexte juridique, les enjeux et les limites de cet outil qui, nous l'espérons, vous aidera à accomplir votre projet !



CONTACT

Fédération des Conservatoires d'espaces naturels

- 199 rue de la Juine - 45160 Olivet
- fancier@reseau-cen.org
- <https://reseau-cen.org>

Produit par :



Avec le soutien financier de :

