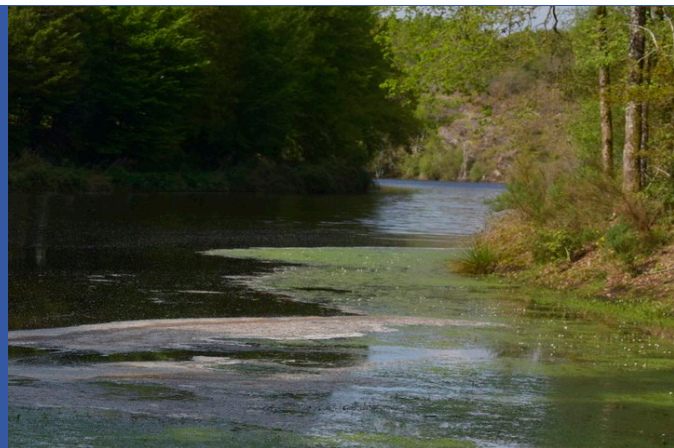
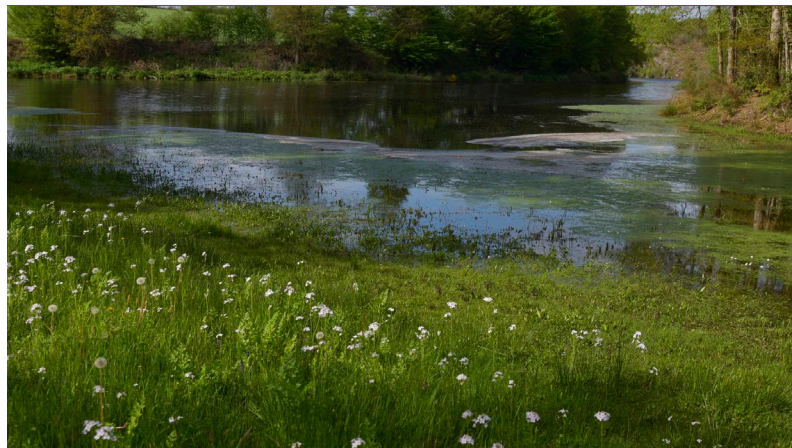




MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

*Liberté
Égalité
Fraternité*



OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

Fiches de synthèse



ORE



Article L. 132-3 du code de l'environnement

Les propriétaires de biens immobiliers peuvent conclure un contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement en vue de faire naître à leur charge, ainsi qu'à la charge des propriétaires ultérieurs du bien, les obligations réelles que bon leur semble, dès lors que de telles obligations ont pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

Ces obligations peuvent être utilisées à des fins de compensation.

La durée des obligations, les engagements réciproques et les possibilités de révision et de résiliation doivent figurer dans le contrat. La durée prévue au contrat ne peut excéder quatre-vingt-dix-neuf ans.

Établi en la forme authentique, le contrat faisant naître l'obligation réelle n'est pas passible de droits d'enregistrement et ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévus, respectivement, aux articles 662 et 663 du code général des impôts. Il ne donne pas lieu non plus au paiement de la contribution prévue à l'article 879 du même code.

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. Tout refus doit être motivé. 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.



Sommaire

Les obligations réelles environnementales (ORE) sont un dispositif foncier de protection de l'environnement 5

♦ **Fiche 1 - Qu'est-ce qu'une obligation réelle environnementale (ORE) ? 6**

Un outil de protection volontaire de l'environnement, largement ouvert aux citoyens 6
Un dispositif reconnu par la loi et intégré au code de l'environnement 7
Un contrat librement consenti entre le propriétaire d'un bien et son cocontractant 7
Un contrat plutôt qu'une servitude 7
Un engagement pour protéger la biodiversité et les fonctions écologiques 7
Un outil contractuel, souple et avantageux pour le propriétaire 8
Un outil mobilisable pour la compensation 8
Un engagement non tributaire des changements de propriétaires 8

♦ **Fiche 2 - Quelle est la finalité d'une ORE ? 9**

Qu'est-ce que la biodiversité ? 9
En quoi un bien immobilier abrite-t-il des éléments de biodiversité ? 10
Qu'est-ce qu'une fonction écologique ? 12
En quoi un bien immobilier abrite-t-il des éléments de fonctions écologiques ? 13

♦ **Fiche 3 - Qui peut signer un contrat instaurant une ORE ? 14**

Les propriétaires de biens immobiliers 14
Les cocontractants potentiels 15
L'existence d'engagements réciproques entre les cocontractants 16

♦ **Fiche 4 - Quel contenu minimal pour le contrat ORE ? 17**

Les engagements réciproques des parties 17
La durée des obligations réelles environnementales 19
Les possibilités de révision et de résiliation du contrat ORE 19

♦ Fiche 5 - Quelles formes doit respecter le contrat ORE ?	21
Un contrat à établir en forme authentique	21
Un acte à enregistrer au service de la publicité foncière	22
♦ Fiche 6 - Quels effets du contrat ORE pour les propriétaires ?.....	23
Pour les propriétaires qui ont conclu un contrat ORE	23
Pour les propriétaires ultérieurs du bien immobilier.....	24
♦ Fiche 7 - Comment mobiliser l'ORE dans le cadre de la compensation des atteintes à la biodiversité ?	25
La compensation des atteintes à la biodiversité	25
L'obligation réelle environnementale : un outil mobilisable pour la mise en œuvre de la compensation	25
Quelques exemples	27
♦ Fiche 8 - Comment articuler l'ORE avec un bail rural ?	30
L'ORE et le bail rural.....	30
Modalités d'acceptation ou de refus de l'ORE par le preneur à bail	33
♦ Fiche 9 - Comment articuler l'ORE avec la chasse ?	35
Si le droit de chasse est détenu et exercé par le propriétaire	35
Si la personne titulaire du droit de chasse est autre que le propriétaire	36
♦ Fiche 10 - Comment mettre en œuvre l'ORE dans le réseau Natura 2000 ?	38
Le dispositif Natura 2000 : Directive « Oiseaux » et « Directive Habitats »	38
L'intérêt du contrat ORE	39
Qui peut signer un contrat ORE ?	40
Le cas d'un contrat ORE conclu postérieurement à la désignation du site Natura 2000	40
Le cas d'un contrat ORE conclu antérieurement à la désignation d'un site Natura 2000	42
♦ Fiche 11 - Comment articuler l'ORE avec le droit de l'urbanisme et le droit de l'expropriation pour cause d'utilité publique ?	43
Les ORE et les conséquences sur l'aménagement du terrain	43
La déclaration d'utilité publique	46
L'expropriation pour cause d'utilité publique	46



Les obligations réelles environnementales (ORE) sont un dispositif foncier de protection de l'environnement

Un dispositif agile

Ce dispositif permet à tout propriétaire d'un bien immobilier de mettre en place, s'il le souhaite, une protection environnementale attachée à ce bien (voir Fiche 1). Cette protection volontaire vise à mettre en place des actions en faveur de la biodiversité, ses éléments et ses fonctions (voir Fiche 2). Cette protection passe par la signature d'un contrat entre au moins deux parties (voir Fiche 3) et requiert des conditions de forme (voir Fiche 5) comme un contenu minimal (voir Fiche 4). Sa signature produit plusieurs effets (voir Fiche 6).

Un dispositif aux multiples usages

Les ORE peuvent être utilisées pour mettre en œuvre des mesures de compensation (voir Fiche 7). Le contrat ORE s'articule avec d'autres engagements contractuels (pour l'articulation avec le bail rural, voir Fiche 8) et peut s'articuler avec la chasse (voir Fiche 9), le réseau Natura 2000 (voir Fiche 10), le droit de l'urbanisme et celui de l'expropriation pour cause d'utilité publique (voir Fiche 11).

Un dispositif dynamique et offrant de nouvelles possibilités

Depuis le lancement du dispositif, le nombre d'ORE sur le territoire ne cesse de croître. Ainsi, entre juillet 2022 et décembre 2023, ce sont 130 ORE qui ont été enregistrées, dont 75 patrimoniales et 55 signées dans le cadre de la compensation des atteintes à la biodiversité.

Des contrats ORE ont été signés dans toutes les régions métropolitaines et dans deux régions d'outre-mer, ce qui témoigne d'un déploiement sur une bonne partie du territoire.

Par ailleurs, les obligations réelles environnementales constituent un levier important de mobilisation citoyenne en faveur de la protection de la biodiversité. En effet, le décret du 12 avril 2022 - pris en application de l'article L. 110-4 du code de l'environnement relatif à la stratégie nationale des aires protégées - dispose que les terrains supports d'ORE peuvent être reconnus en tant que zone de protection forte, après analyse au cas par cas. La demande de reconnaissance peut intervenir à la demande du propriétaire ou du gestionnaire du terrain. Ainsi, les ORE peuvent contribuer aux objectifs nationaux en matière de protection de la biodiversité.



Qu'est-ce qu'une obligation réelle environnementale (ORE) ?

Un outil de protection volontaire de l'environnement, largement ouvert aux citoyens

Les obligations réelles environnementales (ORE) sont un **dispositif foncier** de protection de l'environnement.

Dispositif **volontaire et contractuel**, il repose sur la seule volonté des acteurs. Inspirées d'outils présents dans plusieurs pays anglo-saxons (avec notamment les « servitudes de conservation »), les ORE sont un dispositif foncier de protection de l'environnement impliquant des personnes morales de droit privé comme public ainsi que des personnes physiques.

Il permet à tout **propriétaire d'un bien immobilier** de mettre en place, s'il le souhaite, une protection environnementale attachée à son bien.

Les ORE permettent de mettre en application le devoir de chacun, puisque, dans son article 2, la Charte de l'environnement, ayant valeur constitutionnelle, affirme que : « **Toute personne a le devoir de prendre part à la préservation et à l'amélioration de l'environnement** ».

Le Conseil économique, social et environnemental rappelle dans un avis, publié en juin 2011¹, que protéger la biodiversité répond à une urgence écologique, économique et sociale. En ce sens, il recommande d'étudier la possibilité d'offrir aux citoyens de nouveaux moyens d'agir en faveur de la biodiversité, en leur permettant de s'engager volontairement à son bénéfice sur leur propriété.

Dans cet esprit, le comité opérationnel « Trame verte et bleue » avait recommandé au Gouvernement, dans son rapport final en 2010, de définir et d'étudier les modalités de mise en œuvre d'un nouvel outil contractuel s'inspirant des servitudes du Code civil et permettant de garantir la pérennité d'actions de la biodiversité. Ce nouvel outil pouvant être « un instrument intéressant de valorisation du service environnemental rendu par les espaces figurant dans la Trame verte et bleue, et sans doute au-delà. »

Les ORE viennent ainsi compléter les outils juridiques de protection de la biodiversité existants par une forme de protection environnementale d'initiative privée ou publique.

¹ « La biodiversité : relever le défi sociétal », publié en juin 2011. <https://www.vie-publique.fr/rapport/279397-mecanisme-d-obligations-reelles-environnementales>

Un dispositif reconnu par la loi et intégré au code de l'environnement

Les dispositions qui concernent les obligations réelles environnementales ont été introduites par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages à l'article 72, codifié à **l'article L. 132-3 du code de l'environnement**.

Par ailleurs, en application de l'article 73 de la loi, le Gouvernement a déposé sur les bureaux de l'Assemblée nationale et du Sénat un rapport sur la mise en œuvre du mécanisme d'obligations réelles environnementales et sur les moyens d'en renforcer l'attractivité, notamment au moyen de dispositifs fiscaux incitatifs.

Un contrat librement consenti entre le propriétaire d'un bien et son cocontractant

La mise en place d'une ORE nécessite que le propriétaire signe un contrat établi en forme authentique, avec un cocontractant qui peut être :

- une collectivité publique ;
- un établissement public ;
- ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement (pour en savoir plus, voir Fiche 3).

Le contenu de ce contrat, appelé « contrat ORE », résulte de l'accord entre le propriétaire du bien et son cocontractant.

Le contrat ORE n'a aucune conséquence sur la possession du bien immobilier : le propriétaire qui a signé ce contrat **reste propriétaire** du bien.

Un contrat plutôt qu'une servitude

Si une servitude exige l'existence de deux fonds, un fonds dit « servant » et un fonds « dominant », l'ORE s'en distingue par l'absence de fonds dominant.

De plus, si une servitude ne peut créer que des obligations passives (de ne pas faire), l'obligation réelle environnementale peut prévoir à la fois des obligations actives (de faire) et des obligations passives.

Un engagement pour protéger la biodiversité et les fonctions écologiques

Un contrat ORE ne peut être conclu que s'il a pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la **biodiversité** ou de **fonctions écologiques** (pour mieux comprendre ces notions, voir Fiche 2).

À titre d'illustration, la mise en place d'obligations réelles environnementales sur un bien immobilier peut par exemple contribuer à cette finalité :

- en protégeant certaines espèces de faune ou de flore sauvages repérées sur ce bien, qu'elles soient hautement patrimoniales ou plus communes ;

- en conservant, en gérant ou en restaurant certains éléments de biodiversité ou supports de fonctions écologiques attachés à ce bien (haies, arbres, bosquets, plans d'eau, zones humides, nappes phréatiques, corridors écologiques...) ;
- en maintenant les constructions abritant des éléments de biodiversité (greniers, murets...) ;
- ou en faisant office de zone tampon entre une zone urbanisée et une zone naturelle à enjeux écologiques, etc.

Un outil contractuel, souple et avantageux pour le propriétaire

Le contrat ORE est **volontairement souple et donc permet de s'adapter facilement à de nombreux enjeux environnementaux**. Celui-ci peut par exemple favoriser une bonne gestion écologique pour assurer le bon fonctionnement de continuités écologiques ; il peut aussi favoriser l'adoption de bonnes pratiques de gestion, sur des terrains que le propriétaire ne souhaite pas céder dans l'immédiat, mais sur lesquels il est prêt à adopter ou conserver des modalités de gestion favorables à la biodiversité (voir Fiche 5).

La mise en œuvre d'un contrat ORE par un propriétaire sur sa parcelle donne **lieu à une contrepartie** définie par le propriétaire et le cocontractant. Celle-ci peut consister en une assistance technique, une indemnité financière ou en nature, par exemple proportionnée à un manque à gagner ou à un investissement réalisé par l'exploitant, etc. (voir Fiche 4).

Un outil mobilisable pour la compensation

Le contrat ORE peut être utilisé pour mettre en œuvre les **mesures de compensation environnementale** requises dans le cadre de plans, projets ou travaux portant atteinte à l'environnement. Le recours à l'ORE constitue une possibilité et non une obligation. Ce dispositif présente l'avantage de proposer au maître d'ouvrage devant compenser une alternative à l'acquisition foncière, comme la possibilité d'inscrire les actions menées sur une longue durée (ex. : jusqu'à 99 ans pour une personne morale) (Pour en savoir plus sur cette possibilité ou sur la notion de compensation, voir Fiche 7).

Un engagement non tributaire des changements de propriétaires

Les obligations environnementales auxquelles est tenu le propriétaire du bien immobilier, suite au contrat « ORE », sont **attachées à ce bien**.

Les obligations réelles environnementales perdurent pendant toute la durée prévue au contrat, indépendamment des éventuels changements de propriétaires du bien immobilier.



Quelle est la finalité d'une ORE ?

Protéger la biodiversité et les fonctions écologiques

Les ORE visent à mettre en œuvre, sur un bien immobilier, des actions de maintien, de conservation, de gestion ou de restauration **d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques**.

Un bien immobilier, même d'apparence « ordinaire », peut contribuer à cette finalité

Peut-être abrite-t-il certaines espèces de faune ou de flore intéressantes, leur fournit-il un lieu de vie à grâce à ses éléments non bâtis (pelouses, arbres, fossés...) ou bâtis (murets, combles inoccupés...)... ?

PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ

Qu'est-ce que la biodiversité ?

La biodiversité est le **tissu vivant de notre planète**². Ce tissu concerne à la fois :

- l'ensemble des **formes de vie** (plantes, animaux, champignons, bactéries...) et des **milieux naturels** ;
- et toutes les **relations et interactions** qui existent entre ces formes de vie (ex. : relations de prédation, de compétition, de mutualisme, de symbiose...), et entre ces formes et leurs milieux de vie (ex. : un milieu servant d'aire de repos à une espèce, de terrain de chasse à une autre...)³.

² La biodiversité (définition juridique) : l'article L. 110-1 du code de l'environnement définit la biodiversité de la manière suivante : « On entend par biodiversité, ou diversité biologique, la variabilité des organismes vivants de toute origine, y compris les écosystèmes terrestres, marins et autres écosystèmes aquatiques, ainsi que les complexes écologiques dont ils font partie. Elle comprend la diversité au sein des espèces et entre espèces, la diversité des écosystèmes ainsi que les interactions entre les organismes vivants ».

³ Exemples de relations et interactions entre êtres vivants :

- La prédation : une espèce tue et mange l'autre (le chat pour la souris, le lion pour l'antilope...);
- La compétition : au sein d'une même espèce (pour l'accès aux aliments, pour un territoire, pour la possibilité de se reproduire...) ou entre espèces différentes (pour une même niche écologique...);
- Le parasitisme : une espèce profite d'une autre et lui nuit (le gui pour les arbres, les poux et puces pour certains animaux...);
- Le commensalisme : une espèce profite d'une autre, sans lui nuire ni lui apporter un bénéfice en retour.

Par exemple, le héron garde-boeuf accompagne le bétail qui fait lever les insectes et les autres animaux de la végétation (apportant ainsi de la nourriture au héron) ;

- Le mutualisme : un partenariat entre deux espèces, qui profite aux deux, sans pour autant être nécessaire à leur survie (le poisson clown et l'anémone...);
- La symbiose : un partenariat entre deux espèces, nécessaire à leur survie (ex. : les lichens sont une association entre une algue photosynthétique et un champignon), etc.

En quoi un bien immobilier abrite-t-il des éléments de biodiversité ?

Un bien immobilier, même d'apparence « ordinaire », peut servir de support à des actions de maintien, conservation, gestion ou restauration d'éléments de biodiversité. Il peut motiver la mise en place d'une ORE, par exemple :

- **parce qu'il abrite** certaines formes de vie (végétaux, animaux...) ou de milieux naturels (zones humides, ripisylves, haies, bosquets...) intéressants ;
- **parce qu'il permet de maintenir certaines relations entre ces formes et leur milieu naturel.** À titre d'illustration : selon ses caractéristiques et selon les espèces de faune, un bien immobilier peut servir de point d'eau pour les uns, d'aire de repos pour les autres, de refuge, de terrain de chasse ou aire de nourrissage, de zone de transit, couloir de migration ou point de passage (terrestre, aquatique ou aérien)... ;
- **parce qu'il fait tampon** entre des terrains présentant tout ce potentiel et plus (zones à enjeux écologiques) et l'urbanisation.

À titre d'illustrations, **les éléments du bien immobilier** qui peuvent présenter de tels atouts et sur lesquels peuvent porter les obligations réelles environnementales peuvent être :

- des arbres ou groupes d'arbres : arbre remarquable, alignement, bosquet, forêts, haies, y compris des souches d'arbres ou bois mort servant d'abris à des espèces... ;
- liés à la ressource en eau : plan d'eau (lac, mare, étang...), cours d'eau (rivière, fossé, canal ou encore ruisseau temporaire...), nappe phréatique, zone humide, rivage... ;
- des spécimens de faune ou flore diverses ;
- des prairies, pelouses ou cultures favorables au maintien de certaines espèces... ;
- des éléments bâtis : certains murets en pierre, combles inoccupés (ou autres éléments) peuvent servir de refuge à certaines espèces, etc.

Au moment où le propriétaire de ce bien conclut un contrat ORE, ces éléments de biodiversité peuvent être dans des états variables.

L'atout des ORE est justement de pouvoir prendre en compte ces états divers en laissant au propriétaire la possibilité de prendre des mesures :

- pour maintenir, conserver et/ou gérer les éléments qui sont en très bon état (de conservation ou de fonctionnalité) ;
- mais aussi de conserver et restaurer ceux qui sont dans un état dégradé.

Exemples de relations et interactions entre êtres vivants...



Prédation



Parasitisme



Symbiose



Compétition



Mutualisme

... et entre ces êtres et leurs milieux de vie



Aire de repos



Couloirs de déplacement



Zone de chasse



Site de reproduction

PROTÉGER DES FONCTIONS ÉCOLOGIQUES

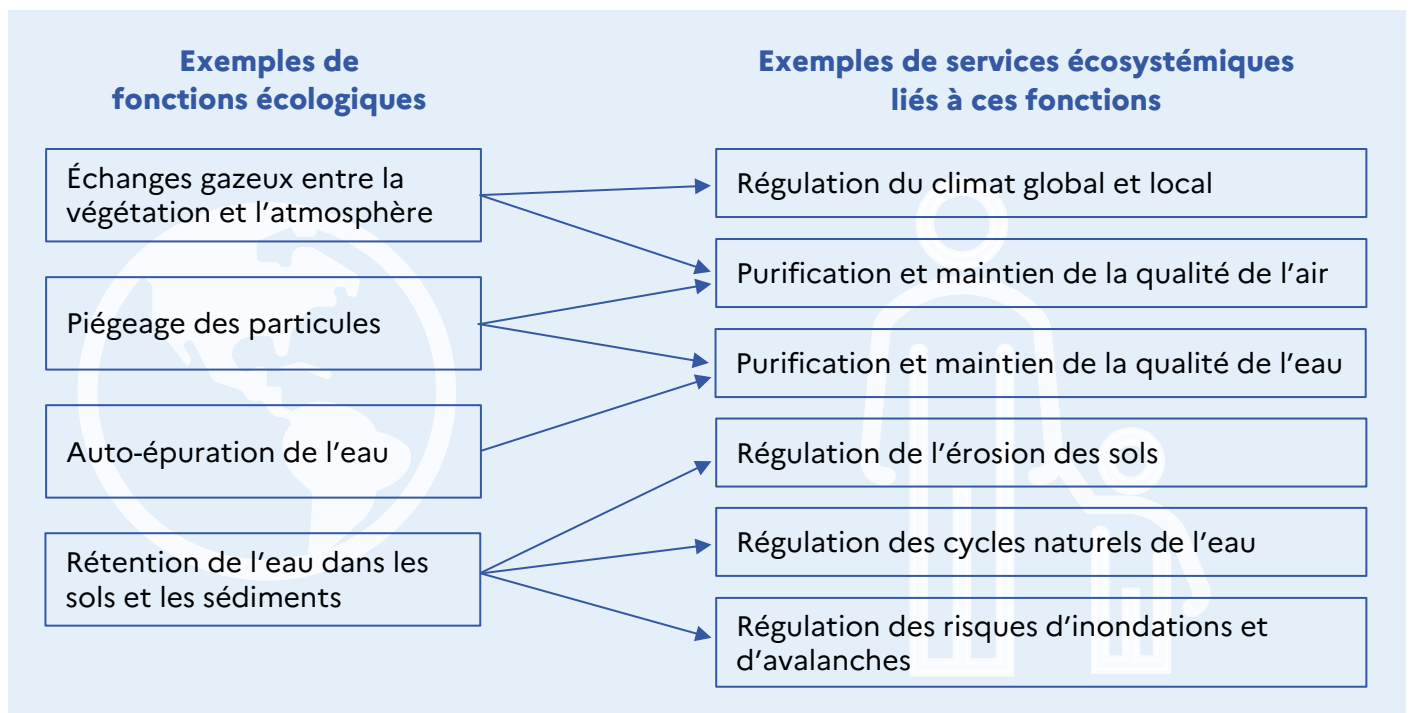
Qu'est-ce qu'une fonction écologique ?

Les fonctions écologiques sont les **processus biologiques qui permettent de faire fonctionner et de maintenir un écosystème**.

Les fonctions écologiques sont à **distinguer des services écosystémiques**. Ces services correspondent aux bénéfices que l'homme tire de ces processus biologiques (c'est-à-dire aux services que la nature rend à l'homme)⁴.

À titre d'illustration, les processus suivants sont des fonctions écologiques :

- l'auto-épuration de l'eau ;
- la rétention de l'eau dans les sols et les sédiments ;
- l'écoulement d'eau ;
- le piégeage de particules (ex. : les tourbières sont des puits à carbone naturels) ;
- les échanges gazeux ;
- l'approvisionnement des sols et des sédiments en matière organique ;
- la décomposition de la matière organique du sol, recyclage des éléments nutritifs ;
- formation de la structure des sols et processus de sédimentation, etc.



D'après le guide l'analyse du CGDD, « Projet de caractérisation des fonctions écologiques des milieux en France », mai 2010

⁴ Sur les fonctions écologiques et leurs liens avec les services écosystémiques. Voir notamment l'analyse du CGDD, « Projet de caractérisation des fonctions écologiques des milieux en France », mai 2010 (n° 20) : <http://temis.documentation.developpement-durable.gouv.fr/docs/Temis/0066/Temis-0066726/18715.pdf>

En quoi un bien immobilier abrite-t-il des éléments de fonctions écologiques ?

À titre d'exemples, sur un bien immobilier, **une zone humide** peut permettre d'assurer plusieurs fonctions écologiques, notamment des fonctions hydrauliques (réception, stockage et restitution d'eau), biogéochimiques (en tant que « filtre naturel » recevant des matières minérales et organiques) ou encore d'habitat / biotope (lieu de vie de nombreuses espèces).

De même, **un fossé** peut avoir, entre autres, une fonction d'écoulement de l'eau et d'habitat (la faune et la flore - entre autres : renoncules - peuvent y être riches), etc.

Tout comme les éléments de biodiversité (évoqués ci-avant), ces fonctions écologiques peuvent être dans des états divers : le dispositif ORE permet là aussi de maintenir, conserver et gérer les fonctionnalités qui sont opérantes, mais aussi de restaurer celles qui ont été mises à mal ou dégradées (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Nota bene

Les ORE peuvent par ailleurs être utilisées pour mettre en œuvre les **mesures de compensation** requises dans le cadre de plans, projets ou travaux portant atteinte à l'environnement (voir Fiche 7).



Qui peut signer un contrat instaurant une ORE ?

Les obligations réelles environnementales (ORE) passent par la signature d'un contrat entre plusieurs parties (aussi appelées les « cocontractants »).

La première partie au contrat est le ou les propriétaire(s) du bien immobilier sur lequel l'ORE est envisagée.

Ces propriétaires peuvent signer un contrat ORE avec une collectivité publique, un

établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement.

Le contrat étant un accord de volontés entre les parties :

- l'initiative du contrat ORE peut venir d'une partie comme de l'autre ;
- chaque partie est libre de conclure ou pas ce contrat.

Les propriétaires de biens immobiliers

Les propriétaires (publics ou privés) d'un bien immobilier peuvent conclure un contrat ORE (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Le contrat ORE doit être en conformité avec les conditions issues du droit commun des contrats. À ce titre, notamment :

- le (ou les) propriétaire(s) du bien immobilier doi(ven)t être en **capacité de contracter**. Pour une personne physique, par exemple, « *sont incapables de contracter, dans la mesure définie par la loi, les mineurs et les majeurs protégés au sens de l'article 425 du code civil* »⁵. La capacité des personnes morales à contracter résulte quant à elle de leur statut ;
- un bien immobilier peut avoir plusieurs propriétaires, dans ce cas, les conditions pour signer dépendent de la forme prise par ce partage.

⁵ Pour en savoir plus, voir en particulier les articles 1145 et suivants du code civil.

Les cocontractants potentiels

Le cocontractant non propriétaire appartient nécessairement à l'une des 3 catégories de personnes morales suivantes :

- une collectivité publique ;
- un établissement public ;
- ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Une collectivité publique

Le propriétaire du bien immobilier peut signer un contrat ORE avec l'État ou avec une collectivité territoriale (commune, département, région, collectivité à statut particulier, etc.).

Un établissement public⁶

Le propriétaire a également possibilité de contracter une ORE avec un établissement public. Appartiennent parmi d'autres à cette catégorie, les établissements publics d'aménagement, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) : communautés de communes, communautés urbaines, communautés d'agglomération, métropoles...

À noter que certains établissements publics ont plus spécifiquement des missions de protection de la biodiversité. À titre d'exemple :

- les parcs nationaux ;
- les syndicats de rivières (ou de milieux, de lacs...) ;
- les établissements publics territoriaux de bassins ;
- les agences de l'eau, l'Office français de la biodiversité, le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement

Le législateur a souhaité « limiter le champ des cocontractants à des structures privées agissant pour la protection de l'environnement » plutôt que de l'ouvrir à toutes les structures privées existantes.

À ce titre, cette troisième catégorie de cocontractants peut concerner par exemple :

- les associations de protection de l'environnement dont l'objet statutaire est le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques (ex. : les conservatoires d'espaces naturels) ;
- les fondations dont au moins un des objets est la protection de l'environnement.

⁶ Un établissement public est une personne morale de droit public bénéficiant d'une autonomie administrative et financière, afin de remplir une mission d'intérêt général, précisément définie, sous le contrôle de la collectivité publique dont il dépend.

L'existence d'engagements réciproques entre les cocontractants

Le propriétaire n'étant pas nécessairement un expert de la biodiversité, il pourra, avant la conclusion du contrat, se faire accompagner par le futur cocontractant non propriétaire dans la définition en premier lieu :

- des enjeux environnementaux associés au bien immobilier : éléments de biodiversité et fonctions écologiques concernés, objectifs associés (maintien, conservation, gestion, restauration, compensation) ;
- de la nature des obligations réelles envisagées, de leur adaptation et de leur adéquation par rapport aux enjeux environnementaux, d'une indication de durée qui permet d'assurer au mieux la protection des éléments de biodiversité et des fonctions écologiques repérés sur le bien immobilier, des mesures pour assurer le suivi de la mise en œuvre et le respect des ORE⁷, etc.

Ainsi, le cocontractant non propriétaire peut avoir un rôle de **conseil** et **d'assistance** auprès du propriétaire. Le cas échéant, il peut également conseiller le propriétaire :

- sur le contrat le liant avec son preneur à bail, si le bien immobilier est un terrain mis à disposition dans le cadre d'un bail et si le preneur à bail est impliqué dans la mise en œuvre des mesures prévues au contrat ORE ;
- sur l'évolution des clauses du contrat lorsque celle-ci a été envisagée...

Relevons que le cocontractant non propriétaire peut également être à l'initiative de l'ORE, par exemple en cherchant à en contracter avec des propriétaires prêts à mettre en œuvre des obligations de faire ou de ne pas faire qui concourent à sa politique environnementale ; étant entendu que cette contrepartie ne doit être ni illusoire ni dérisoire.

Le contrat « ORE » est un acte juridique faisant naître des obligations pour chacune des parties. En tant que partie au contrat, le cocontractant non propriétaire apporte **ses propres engagements au contrat définis par lui et le propriétaire**. Ces engagements peuvent consister en une contrepartie financière ou en nature, comme en une assistance technique.

À noter que la réglementation des aides publiques aux activités économiques (Aides d'État) doit être respectée dans les cas où elle est susceptible de trouver à s'appliquer. La signature du contrat ORE ne dispense pas de sa mise en œuvre.

⁷ En cas de contrat ORE conclu afin de compenser une atteinte à la biodiversité, le maître d'ouvrage à qui s'impose l'obligation de compenser sera vigilant sur le suivi et la mise en œuvre des mesures compensatoires faisant l'objet du contrat. Le maître d'ouvrage reste en effet « seul responsable à l'égard de l'autorité administrative qui prescrit ces mesures de compensation » (article L. 163-1 du code de l'environnement).



Quel contenu minimal pour le contrat ORE ?

Le contrat ORE est volontairement souple pour pouvoir s'adapter facilement aux enjeux environnementaux repérés sur le bien immobilier (ou à proximité) et aux engagements que le propriétaire de ce bien souhaite prendre en faveur de l'environnement.

Un minimum de contenu requis, puisque tout contrat ORE doit préciser :

- les engagements réciproques des parties au contrat ;
- la durée des obligations réelles environnementales (ORE) ;
- et les possibilités de révision et de résiliation (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Les engagements réciproques des parties

Le contrat ORE doit définir les engagements réciproques des parties au contrat, c'est-à-dire : ceux du propriétaire du bien immobilier sur lequel l'ORE s'appliquera, et ceux de son cocontractant.

En effet, le contrat ORE n'étant pas unilatéral⁸, **le propriétaire n'est pas le seul à s'imposer des obligations**. La contrepartie de l'obligation réelle environnementale ne consiste pas forcément en une rémunération. Celle-ci peut prendre d'autres formes, comme la réalisation de travaux par et à la charge du cocontractant (création d'une mare, plantation, etc.), l'apport d'expertise au propriétaire afin de l'assister dans la mise en œuvre des obligations, etc.

La nature et le niveau des engagements pris sont libres, afin de permettre aux deux parties de s'accorder sur ce qu'elles entendent faire, étant entendu que les engagements ne doivent être ni dérisoires ni illusoires.

⁸ Le contrat unilatéral est un contrat qui ne fait naître des obligations qu'à la charge d'une seule des parties contractantes. Dans ce type de contrat, il n'y a donc qu'une seule des parties qui s'engage à faire quelque chose (ex. : mandat, donation, reconnaissance de dette...).

Un contrat ORE n'est pas unilatéral puisqu'il doit contenir les « engagements réciproques » des parties au contrat (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Les obligations qui seront inscrites au contrat ORE doivent néanmoins :

- être cohérentes avec la **finalité des ORE**, qui est de maintenir, conserver, gérer ou restaurer des éléments de la biodiversité ou des fonctions écologiques (voir Fiche 2). Les ORE peuvent aussi être utilisées pour mettre en œuvre les mesures de compensation requises dans le cadre de plans, projets ou travaux portant atteinte à l'environnement (voir Fiche 7) ;
- veiller à ne pas être incompatibles avec les éventuels **droits préalablement établis au profit des tiers**, sur le bien immobilier visé par le contrat ORE ;
- veiller aux **règles autres** que celles spécifiques aux ORE et qui pourraient éventuellement trouver à s'appliquer, suivant la nature des parties au contrat et/ou la nature et le niveau des engagements pris par ces parties. À noter que la réglementation des aides publiques aux activités économiques (Aides d'État) doit être respectée dans les cas où elle est susceptible de trouver à s'appliquer. La signature du contrat ORE ne dispense pas de sa mise en œuvre.

Exemples d'engagements pour le propriétaire

Pour le propriétaire du bien immobilier, cette liberté de définition inhérente aux ORE lui permet d'attacher à son bien, selon les engagements qu'il souhaite prendre. Ainsi, à titre d'exemple :

- des obligations de **faire** certaines actions (dites « obligations actives ») sur tout ou partie du bien, comme par exemple :
 - (re)planter des haies ou bosquets pour maintenir, renforcer ou restaurer une continuité écologique ;
 - réouvrir un terrain clôturé ou remplacer une clôture imperméable par une clôture perméable aux déplacements de certaines espèces de faune ;
 - restaurer une mare ;
 - reconstituer des sols plus favorables à la biodiversité ;
 - créer un jardin de pluie ;
 - créer un îlot de vieillissement de parties boisées pouvant servir d'habitat à certains insectes et à l'avifaune, etc.
- des obligations de **ne pas faire** certaines actions (des « obligations passives ») sur tout ou partie de ce bien. Par exemple :
 - ne pas artificialiser (ou ne pas artificialiser davantage) un terrain ;
 - ne pas détruire, retirer ni déplacer certains éléments de biodiversité : ne pas couper des arbres isolés, des haies, ni déplacer ou détruire des souches, nids, murets en pierre ou autres éléments tant qu'ils servent ou peuvent servir d'habitat à des espèces ;
 - ne pas faire d'exhaussements, affouillements, drainage ou autres interventions du même type sur une zone humide ;
 - ne pas employer de produits phytopharmaceutiques, ni de polluants potentiels sur un terrain à enjeux pour les eaux superficielles ou souterraines, etc.

Exemples d'engagements pour le cocontractant non propriétaire

Pour le cocontractant non propriétaire, **les engagements peuvent prendre de multiples formes** et n'ont pas à être nécessairement financiers. Ainsi, selon le contrat ORE, les engagements vont varier dans leurs objets, leurs champs d'action et s'adapter au niveau d'expertise et de volonté des cocontractants.

À titre d'illustrations, certaines de ces personnes morales peuvent, le cas échéant, prendre des engagements :

- sur l'inventaire et/ou le suivi des éléments de biodiversité ou des fonctions écologiques concernés par le contrat ORE ;
- pour faire connaître les enjeux environnementaux associés à ce bien immobilier et inciter à leurs prises en compte à une échelle plus large que celle de ce bien ;
- pour conseiller le propriétaire sur les actions les plus propices à favoriser les éléments de biodiversité et/ou les fonctions écologiques sur son bien immobilier ;
- pour mettre en œuvre certaines actions favorables à la biodiversité sur ce bien immobilier, avec l'accord du propriétaire ;
- de nature financière, etc.

La durée des obligations réelles environnementales

De même que les engagements des parties, la durée des obligations réelles environnementales doit figurer au contrat ORE.

La durée de ces obligations est librement fixée par les parties, pour permettre à chacun de s'adapter au mieux à la situation, aux enjeux, ainsi qu'à la volonté de chacune des parties. Cependant, la durée prévue au contrat ne peut excéder 99 ans (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Quelle que soit la durée retenue, chaque partie au contrat est tenue de l'exécuter **jusqu'à son terme** (article 1212 du code civil).

À noter que la conservation, le maintien, voire la restauration en bon état de certains éléments de biodiversité et fonctions écologiques peuvent nécessiter un engagement sur un temps long.

Lorsque la durée des ORE inscrite au contrat court sur plusieurs années, il peut se trouver utile d'inclure des clauses prenant en compte les évolutions possibles, dans le temps, de certains éléments de biodiversité et fonctions écologiques visés par le contrat (habitats, présence d'espèces...).

Les possibilités de révision et de résiliation du contrat ORE

Dernière obligation pour tout contrat ORE : prévoir des possibilités de révision et de résiliation.

Là encore, **la liberté contractuelle** permet aux parties de définir les conditions de révision et de résiliation qu'elles souhaitent, dans les limites fixées par la loi.

La définition de ces clauses offre l'occasion **d'anticiper les évolutions potentielles** de la situation (des cocontractants, des éléments de biodiversité ou des fonctions écologiques que ce contrat ORE entend protéger, de la réglementation...) entre la conclusion du contrat et le terme de la mise en œuvre des ORE. À titre d'exemples :

- un bien immobilier peut être concerné par un sinistre (incendie, inondation ou autre) ;
- d'autres espèces de flore ou de faune intéressantes, non repérées sur ce bien au moment de la signature du contrat, peuvent apparaître pendant la durée de l'ORE ;
- une des parties au contrat ne respecte pas ses engagements ;
- une nouvelle réglementation d'application obligatoire rend inapplicable le contrat ORE ;
- un arbre que le contrat ORE protège peut être victime d'une maladie non traitable, avec risque de propagation à d'autres arbres protégés par ce contrat, etc.



Quelles formes doit respecter le contrat ORE ?

Le contrat ORE est un acte juridique qui fait naître des obligations pour le propriétaire du bien immobilier et son cocontractant (qui se sont librement engagés par contrat), mais aussi pour les propriétaires ultérieurs du bien.

Deux conditions de forme sont donc prévues pour renforcer la sécurité et la pérennité des engagements environnementaux pris,

notamment en cas de contestation par les propriétaires ultérieurs du bien. Le contrat ORE doit :

- être établi en forme authentique ;
- et être enregistré au service de la publicité foncière (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Un contrat à établir en forme authentique

La **forme authentique** du contrat ORE est requise en application de l'article L. 132-3 du code de l'environnement. Cela implique que le contrat doit avoir « été reçu par des officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises » (articles 1369 et suivants du code civil).

La forme authentique est requise afin de renforcer le degré de **la preuve de l'existence du contrat** ORE. Ce que l'officier public y constate et y énonce est réputé certain et peut donner lieu à exécution de manière forcée en cas de non-respect des engagements.

Ainsi, un acte établi par un **notaire**, signé par lui et revêtu du sceau qui lui a été confié par l'État est un acte authentique.

À noter qu'en cas d'ORE conclu avec une collectivité publique, la collectivité pourra le cas échéant l'établir par acte authentique administratif. Dans ce cas, il convient de noter que le maire ou le président de la collectivité en question joue alors un rôle de garant (comme le notaire), investissant les agents de la collectivité chargés de la rédaction des actes d'une responsabilité.

Un acte à enregistrer au service de la publicité foncière

Le contrat ORE doit être enregistré au service de la publicité foncière (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Ce service a pour mission de porter à la connaissance de tout usager qui en fait la demande, **les renseignements concernant la situation juridique des immeubles** : identité des propriétaires successifs, prix des différentes ventes, copie des documents de vente immobilière, donation, etc.

Cette procédure obligatoire permet d'établir la validité du contrat et d'assurer son transfert en cas de mutation du bien immobilier (vente, héritage...). L'inscription au service de publicité foncière garantira l'information des propriétaires successifs et le transfert effectif du contrat ORE au nouveau propriétaire.

Le contrat ORE est **dispensé de l'essentiel des taxes et autres frais** généralement requis par un enregistrement au service la publicité foncière :

- il n'est pas passible de droits d'enregistrement prévus à l'article 662 du code général des impôts ;
- il ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière prévue à l'article 663 du même code.

Remarque : il est à noter que les communes et les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre **peuvent décider d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés non bâties, les propriétaires ayant conclu une ORE.**



Quels effets du contrat ORE pour les propriétaires ?

Le contrat ORE a plusieurs effets sur le propriétaire qui le signe : le premier est de respecter les engagements environnementaux qu'il s'est lui-même fixés.

Il a aussi pour effet de :

- lui fournir la satisfaction et un moyen de protéger l'environnement ;
- lui assurer la pérennité des mesures qu'il aura mises en œuvre (tout au long de la durée prévue au sein du contrat) ;

- lui permettre de contractualiser avec un interlocuteur qui peut l'accompagner dans la mise en œuvre de l'ORE et prend des engagements contractuels vis-à-vis de lui.

Pour les propriétaires ultérieurs du bien immobilier concerné par un contrat ORE, il implique de respecter les obligations réelles environnementales définies par contrat, pendant toute la durée de ces ORE (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Pour les propriétaires qui ont conclu un contrat ORE

À souligner que le propriétaire qui a signé ce contrat reste propriétaire de son bien.

Il est cependant tenu de **respecter les obligations réelles environnementales** (ORE) qu'il a lui-même souhaité inscrire au contrat ORE, pendant la durée de ces obligations (voir Fiche 4 sur le contenu minimal du contrat).

Ce contrat lui permet de bénéficier :

- **d'un moyen** de s'engager activement en faveur de la protection de l'environnement, et plus particulièrement en faveur de la biodiversité et de fonctions écologiques ;
- **de la satisfaction** de pouvoir contribuer à cette protection ;
- **d'un interlocuteur** privilégié pour l'accompagner dans cette démarche : la seconde partie signataire du contrat ORE, désigné ci-après comme « le cocontractant » (voir Fiche 3) ;
- **des engagements** pris par cet interlocuteur en contrepartie des obligations auxquelles le propriétaire s'astreint ; ces engagements du cocontractant sont inscrits au contrat ORE et peuvent prendre de multiples formes (voir Fiche 4) ;
- **de la possibilité de faire perdurer son engagement initial et la protection environnementale qui en découle**, que le propriétaire souhaite instaurer sur son bien immobilier, y compris en cas de changements de propriétaire (voir ci-après).

Les implications financières liées à l'enregistrement du contrat ORE au service de la publicité foncière ont été limitées par le législateur, qui dispense le contrat ORE de certaines taxes ou droits (voir Fiche 5). Notamment, pour le propriétaire initiant l'ORE, cet enregistrement sera exonéré de la taxe de publicité foncière.

Par ailleurs, si la commune sur laquelle se trouve le bien immobilier concerné par l'ORE le décide, le propriétaire pourra bénéficier d'une **exonération** de la part communale de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. La même possibilité existe pour les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, s'agissant de la part intercommunale de cette taxe (article 1394 D du code général des impôts).

Pour les propriétaires ultérieurs du bien immobilier

Les obligations réelles environnementales définies au sein du contrat sont **attachées au bien immobilier** lui-même, et non pas à celui qui en est ou était propriétaire au moment de la signature du contrat ORE.

La **transmission du bien** (par vente, héritage, donation...) a donc pour conséquence la **transmission des obligations environnementales**. Les ORE s'imposent aux propriétaires ultérieurs du bien immobilier pendant toute la durée prévue au contrat (article L. 132-3 du code de l'environnement).

L'exposé des motifs de la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, qui crée le dispositif ORE, explique les raisons de cette transmission :

« Le fait que les obligations affectent la propriété elle-même évite les contingences liées au devenir des personnes parties prenantes, et permet d'assurer une réelle pérennité des mesures mises en œuvre qui, sans cela, perdraient une bonne partie de leur pertinence (prévention de l'artificialisation, mise en place de pratiques durables restaurant la qualité des sols, aménagements arborés nécessitant une durée de mise en œuvre...) ».



Comment mobiliser l'ORE dans le cadre de la compensation des atteintes à la biodiversité ?

La compensation des atteintes à la biodiversité

La séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) appliquée à la biodiversité a pour objectif premier d'éviter les atteintes à l'environnement : la meilleure façon de préserver les milieux naturels est de s'attacher, en premier lieu, à éviter les impacts des projets d'aménagement sur l'environnement. Dès lors que ces impacts négatifs n'ont pu être pleinement évités à un coût raisonnable, il convient de réduire ces impacts non évités par des solutions techniques de minimisation. En dernier recours et en cas d'impact résiduel significatif, des mesures compensatoires doivent être engagées.

Les mesures de compensation ne sont obligatoires que si elles ont été prévues par un acte d'autorisation, et ont pour but de compenser les atteintes prévues ou prévisibles à la biodiversité occasionnées par la réalisation d'un « projet », « d'activités », ou l'exécution d'un « plan, d'un schéma, d'un programme ou d'un autre document de planification » (L. 163.1 du code de l'environnement).

Ces mesures compensent les atteintes à la biodiversité et visent un objectif d'absence de perte nette, voire de gain de biodiversité. Elles doivent se traduire par une obligation de résultats et être effectives pendant toute la durée des atteintes.

L'obligation réelle environnementale : un outil mobilisable pour la mise en œuvre de la compensation

Pour s'acquitter de son obligation de compensation, le maître d'ouvrage dispose d'un choix entre plusieurs modalités d'organisation⁹ :

- il peut mettre en œuvre **lui-même** les mesures de compensation ;
- il peut déléguer leur mise en œuvre en passant un contrat **avec d'autres acteurs** en :
 - confiant la réalisation des actions compensatoires à un « opérateur de compensation » ;
 - se portant acquéreur d'« unités de compensation dans le cadre d'un site naturel de compensation » (L. 163-1 du code de l'environnement).

⁹ Sur ce point, on pourra se reporter aux Lignes Directrices Nationales Éviter, Réduire, Compenser de 2016, en particulier à la Fiche 16.

Le recours aux obligations réelles environnementales s'articule avec ces modalités d'organisation. Il s'agit d'un outil complémentaire qui permet :

- d'inscrire des **mesures et la vocation écologique du terrain** dans le temps et dans l'espace, au-delà du temps de prescription des mesures compensatoires, : une obligation « réelle » est attachée à un terrain pour une durée de 0 à 99 ans, elle perdure au-delà des changements éventuels de propriétaire ;
- **d'être pertinent pour des terrains de différentes natures** : ne se limitant pas aux biens immobiliers agricoles, l'ORE peut par exemple permettre la protection et/ou la gestion environnementale d'un espace naturel non exploité. L'impératif de proximité fonctionnelle des mesures vis-à-vis du site endommagé peut s'en trouver facilité ;
- **l'instauration de mesures compensatoires sans acquisition foncière**, comme peuvent le faire d'autres contrats (ex. : bail emphytéotique, bail rural...).

Précisons que le recours à l'ORE **constitue une possibilité et non une obligation**, et qu'un contrat **ne libère pas le maître d'ouvrage de sa responsabilité** à l'égard de l'autorité administrative.

Quelques exemples :

Cette fiche propose, à titre d'illustration, un exemple de mobilisation possible de l'ORE pour chacune des trois modalités de mise en œuvre de la compensation.

Pour tous les cas envisagés dans la présente fiche, il est conseillé d'aborder la nature des obligations, leurs modalités de mise en œuvre, leurs durées, les clauses de révision et de résiliation du contrat ORE dans le respect des dispositions des articles L. 163-1 et suivants du code de l'environnement.

Le maître d'ouvrage a possibilité de mettre en œuvre « directement » la mesure compensatoire

Pour s'acquitter de son obligation de compensation, le maître d'ouvrage peut mettre en œuvre lui-même les mesures de compensation, s'il dispose des compétences techniques nécessaires.

S'il souhaite, en plus, pérenniser son action dans le temps, au-delà de la durée prescrite des mesures compensatoires, il peut conclure un contrat ORE avec un cocontractant : ici, l'ORE permet de **pérenniser la vocation écologique du terrain**.

Exemple : Un maître d'ouvrage propriétaire des terrains, lieu de mise en œuvre des mesures compensatoires, peut contractualiser une ORE avec un cocontractant non propriétaire.

Propriétaire = maître d'ouvrage
débitteur d'une obligation
de compenser



Contractant non propriétaire * :
Collectivité ou établissement
public, opérateur de
compensation ou personne
morale de droit privé agissant
pour la protection de
l'environnement

Maître d'ouvrage : *je suis propriétaire des terrains, lieu de mise en œuvre de mesures compensatoires. Je contracte avec une commune (cocontractant non propriétaire) une ORE. Les obligations réelles environnementales utilisées à des fins de compensation, définies au sein du contrat, mises en œuvre sur mon terrain, sont la création d'une zone humide, la réhabilitation de cultures humides en prairies humides ou roselières. Je peux faire courir ces obligations au-delà des besoins de compensation environnementale du projet et ainsi pérenniser mes engagements. De plus, les obligations étant attachées au fond, je m'assure que les propriétaires et locataires successifs seront tenus de respecter ces obligations.*

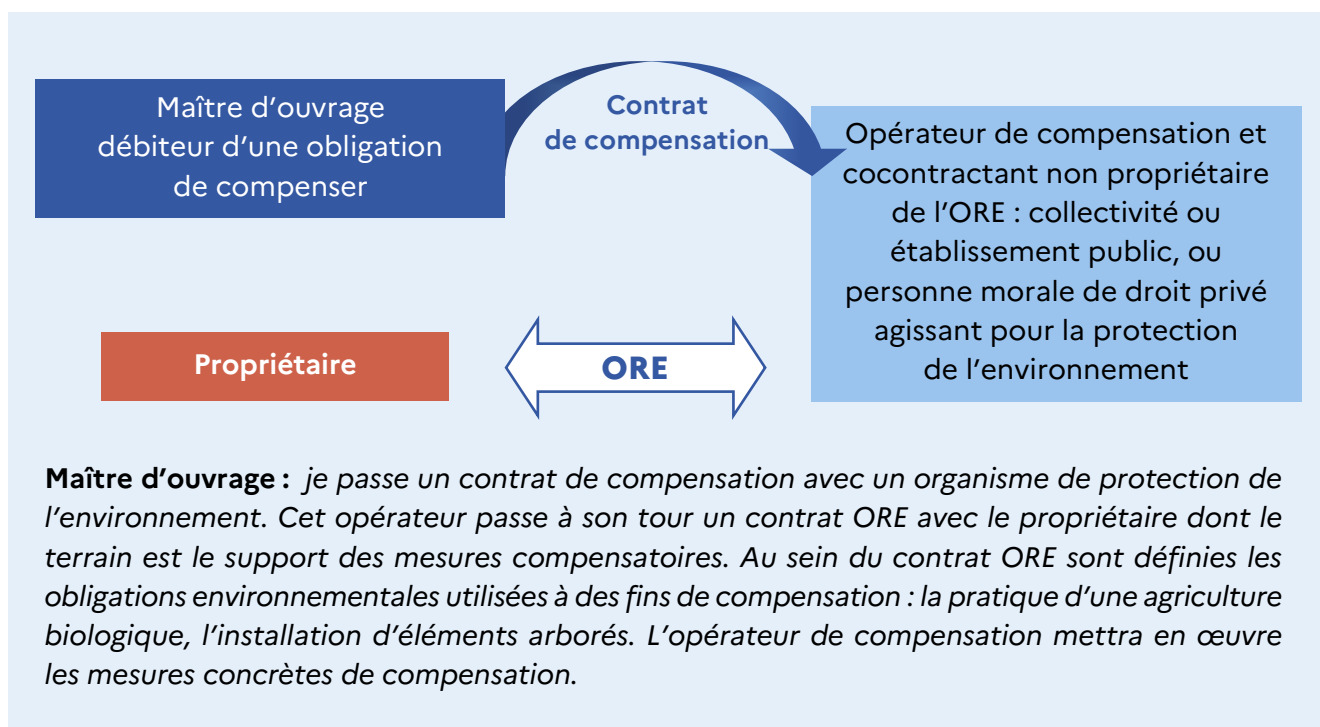
Le recours à un opérateur de compensation

Conformément à l'article L. 163-1 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage, pour s'acquitter de son obligation de compensation, a possibilité de confier la réalisation des actions compensatoires à un opérateur de compensation (personne publique ou privée chargée de mettre en œuvre les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité et de les coordonner à long terme).

Exemple : Le maître d'ouvrage contracte avec un opérateur de compensation, qui n'est pas propriétaire du terrain identifié pour les mesures compensatoires. Le propriétaire est sollicité par l'opérateur de compensation afin que soit contractée une ORE sur le foncier.

Dans ce cas, 2 relations contractuelles existent :

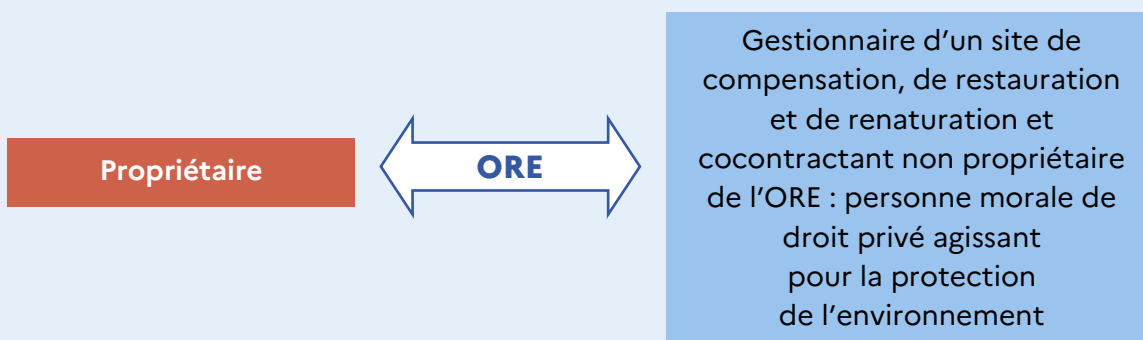
- un contrat de compensation entre le maître d'ouvrage et l'opérateur de compensation ;
- un contrat ORE entre le propriétaire du foncier compensatoire et l'opérateur de compensation (cocontractant non propriétaire).



Le maître d'ouvrage souhaite mettre en œuvre la mesure compensatoire par acquisition d'unités de compensation, de restauration ou de renaturation

La loi offre la possibilité de remplir des obligations de compensation par l'acquisition d'« unités de compensation, de restauration et de renaturation » auprès d'un site dédié (site naturel de compensation, de restauration et de renaturation). Une unité correspond à une prestation de service délimitée dans le temps et l'espace. Elle correspond à la mise en place de mesures de restauration ou de création spécifiques à un habitat ou une espèce. Un site naturel de compensation, de restauration et de renaturation est agréé par l'État.

Exemple : On peut imaginer qu'un gestionnaire de site naturel de compensation, de restauration et de renaturation non propriétaire du site souhaite sécuriser l'avenir du terrain : il pourra alors proposer au propriétaire de conclure une ORE, de sorte que la vocation environnementale du terrain « survive » aux différents bailleurs et propriétaires du terrain et de l'opérateur du SNCRN, au-delà de la durée prévue à l'agrément.



Gestionnaire d'un site naturel de compensation de restauration et de renaturation : *je ne suis pas propriétaire du terrain. Je sollicite le propriétaire pour que celui-ci contracte une ORE (je suis co-contractant non propriétaire, personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement). Les obligations réelles environnementales sont l'inconstructibilité du terrain et l'entretien des infrastructures écologiques que j'ai mises en œuvre. Greuées sur le fond, ces obligations s'imposeront aux futurs locataires et propriétaires pour la durée définie au sein du contrat ORE.*



Comment articuler l'ORE avec un bail rural ?

Le terrain sur lequel un propriétaire souhaite mettre en place une ORE peut ou pourra être concerné par un bail rural ou un bail rural environnemental (BRE) liant ce propriétaire (le bailleur) et un exploitant (le preneur).

L'article L. 132-3 du code de l'environnement (CE) prévoit 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. Tout refus doit être motivé. »

Cette fiche a également pour objet d'explicitier les modalités d'acceptation ou de refus de l'ORE par le preneur à bail.

L'ORE et le bail rural

Pour rappel, un bail rural est un contrat par lequel un propriétaire agricole (le bailleur) met à disposition d'un exploitant agricole (le preneur) des terres ou des bâtiments agricoles, en vue de les exploiter, en contrepartie d'un loyer ou d'un partage de récolte.

Le preneur n'est pas nécessairement partie au contrat ORE, établi entre le propriétaire et le cocontractant non propriétaire, il est cependant concerné, dès lors qu'il est le seul à avoir la jouissance du fonds grevé. En effet, les obligations de faire ou de ne pas faire incomberont au preneur. De ce fait, son accord (ou absence de désaccord) doit être un préalable à la conclusion d'un contrat ORE par le propriétaire sur son terrain sous bail.

Le contrat ORE est signé entre le propriétaire et un cocontractant non propriétaire. Ce contrat présente plusieurs avantages en ce que notamment il permet :

- de prévoir la mise en œuvre d'une large gamme d'obligations en faveur de la biodiversité et des fonctions écosystémiques (ne se limitant notamment pas à celles pouvant être insérées dans un bail rural environnemental (BRE)) ;
- de s'assurer de la pérennité des mesures prises en faveur de la biodiversité et des fonctions écosystémiques, pendant la durée prévue par le contrat ;
- au bailleur de bénéficier de contreparties au titre du contrat ORE passé avec le cocontractant non propriétaire ;

- le cas échéant, pour le preneur, de bénéficier de contreparties au titre des mesures qu'il prend en application des obligations de faire et de ne pas faire, inscrites dans le contrat ORE (dans les conditions explicitées ensuite).

A. L'articulation d'un contrat ORE avec un bail rural préexistant

Deux hypothèses :

- le terrain est exploité par le preneur, dans le cadre d'un bail rural ou d'un bail rural environnemental. La conclusion, par le propriétaire, d'un contrat ORE lui fait suite ;
- la signature d'un contrat ORE se traduit par l'insertion d'une clause environnementale au sein du bail rural environnemental (dans les conditions explicitées par la suite) avec l'accord du preneur et si cela est possible.

1. le contrat ORE fait suite à un bail rural préexistant, sans insertion d'une clause environnementale

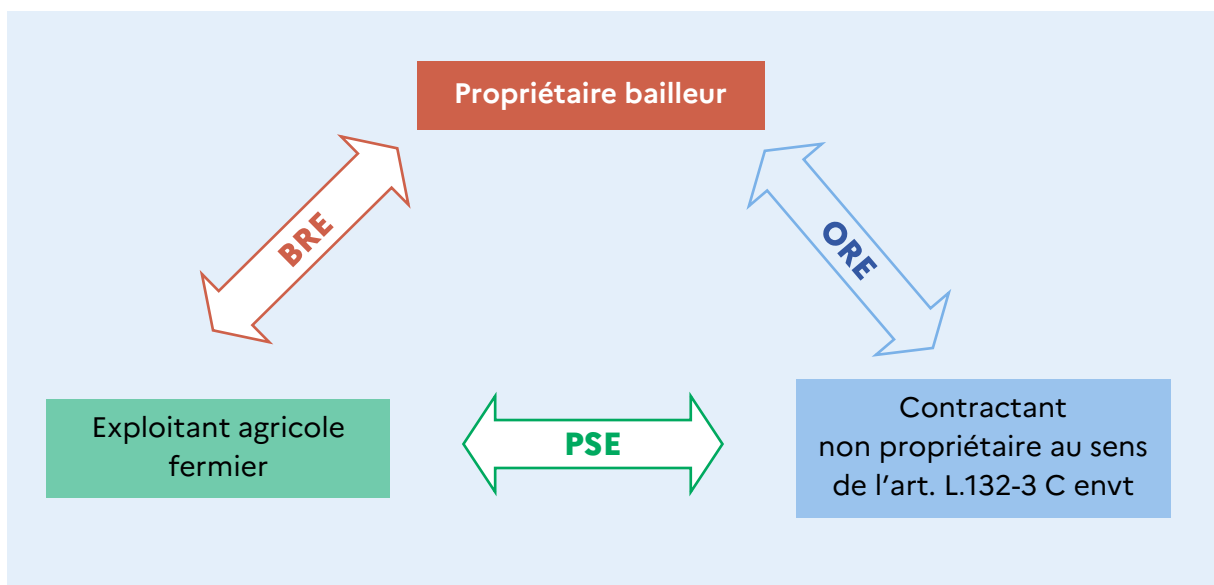
- Préalablement à la signature du contrat ORE :**

Le preneur à bail a nécessairement donné son accord ou n'a pas exprimé son désaccord, dans un délai de 2 mois, au souhait exprimé par son bailleur de mettre en œuvre une ORE sur le terrain sous bail. De plus, le propriétaire s'est assuré de la compatibilité du contrat ORE avec le bail rural.

- Pour la mise en œuvre de l'ORE :**

Le propriétaire foncier signe un contrat ORE avec un cocontractant non propriétaire. Les obligations de faire ou de ne pas faire prévues par le contrat ORE devront être mises en œuvre pour tout ou partie par l'exploitant. À ce titre, et le cas échéant, il est possible que celui-ci soit indemnisé (par une contrepartie financière ou d'autre nature) pour la mise en œuvre des pratiques prévues au sein du contrat ORE en concluant un deuxième contrat, et le propriétaire assuré de l'exécution de celles-ci en concluant un troisième contrat (de prestation de service, paiement pour services environnementaux, etc.) avec un tiers qui peut être le cocontractant non propriétaire de l'ORE.

Le schéma ci-dessous présente un exemple d'un montage envisageable :



2. L'articulation du contrat ORE avec le BRE

Il est à noter que l'ORE peut s'articuler avec un BRE¹⁰ préalablement existant dans les mêmes conditions qu'évoquées précédemment. Dans cette hypothèse, le contrat ORE pourra notamment permettre :

- de pérenniser les mesures prévues au titre du BRE, en s'inscrivant dans un temps pouvant être plus long ;
- d'envisager de nouvelles obligations en faveur de la biodiversité et des fonctions écosystémiques insusceptibles d'être insérées au sein d'un BRE ;
- au bailleur comme au preneur de bénéficier de contreparties pour les mesures prises au titre de l'ORE, sous certaines conditions (*voir supra*).

Sous certaines conditions, la signature d'un contrat ORE entre le propriétaire et le cocontractant non propriétaire peut aboutir à l'insertion de clauses environnementales au bail. Depuis la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt¹¹, les parties peuvent décider d'insérer des clauses environnementales à tout moment.

Le BRE est régi par les dispositions du CRPM à l'article L. 411-27 et dans sa partie réglementaire aux articles R. 411-9-11-1 et suivants.

Cette solution juridique compatible avec le bail rural a été créée pour permettre au propriétaire (le bailleur) d'orienter des pratiques agricoles environnementales sur ses terres et pour garantir à l'exploitant (le preneur) son statut en lui apportant une contrepartie financière par une réduction de loyer pour le respect de ces exigences.

Conditions :

Les clauses du contrat ORE qui pourront être reprises dans le BRE sont nécessairement à choisir dans celles limitativement énumérées à l'article R. 411-9-11-1 du CRPM (16 clauses y sont énoncées).

Ainsi toute obligation de faire ou de ne pas faire (ci-après appelée « mesures ») prévue dans une ORE, qui ne ferait pas partie de ces « 16 clauses », ne pourrait être intégrée dans un BRE.

L'introduction d'une clause environnementale dans un BRE, en plus de cette condition d'appartenance à la liste des 16 clauses, est possible :

- 1. Quelles que soient la qualité du bailleur et la localisation de la parcelle dans le cas suivant : un BRE peut comprendre toute clause (parmi les « 16 ») qui permette le maintien de pratiques ou infrastructures, ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion, ou qui visent à garantir le maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques (alinéas 3 et 4 de l'article L. 411-27 du CRPM).

Dans ce cas, les obligations au sein de l'ORE transposables au sein du bail rural environnemental ne peuvent induire un changement de pratiques, elles ne peuvent que prévoir un maintien des pratiques. Par ailleurs, l'ORE permet d'attacher ces pratiques au foncier exploité.

¹⁰ Plus d'information sur le BRE sont disponibles à l'adresse suivante : <http://www2.developpement-durable.gouv.fr/Le-bail-rural-environnemental.html>

¹¹ Loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt

- 2. Si le bailleur est une personne morale de droit public, une association agréée de protection de l'environnement, une personne morale agréée « entreprise solidaire », une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation, et quel que soit l'endroit où se trouve la parcelle : le BRE pourra inclure toute clause prévue par l'article R. 411-9-11-1 du CPRM répondant aux préoccupations environnementales du lieu de situation du bien loué.
- 3. Si la parcelle visée par l'ORE se trouve dans un des espaces énumérés à l'alinéa 6 de l'article L. 411-27 du CRPM (espaces naturels protégés) : tout bailleur pourra inclure dans son BRE toute clause parmi les « 16 » conformes au document de gestion officiel de l'espace protégé considéré.

Hors cas de force majeure ou de raisons sérieuses et légitimes, le non-respect d'une ou plusieurs des clauses du BRE peut entraîner une résiliation de ce bail à l'initiative du propriétaire, en application de l'article L. 411-31 (I – 3°) du CRPM, sans que ce dernier ait à prouver l'existence d'un préjudice occasionné par ledit non-respect.

Comme évoqué plus haut, quelle que soit l'hypothèse (l'existence préalable d'un BRE ou l'introduction d'une clause environnementale au bail rural), le preneur peut s'engager par contrat (contrat de prestation de service environnemental, contrat de prestation de service) avec un tiers (par exemple le cocontractant non propriétaire) afin d'être rémunéré pour les mesures qu'il met en œuvre en application du contrat ORE. En l'absence de ce contrat, il ne pourra prétendre, dans le cadre d'un BRE, qu'à une réduction du montant du fermage de la part de son propriétaire bailleur.

Remarque : il est conseillé que le bail rural environnemental fasse référence à l'existence du contrat ORE.

B. L'incidence de l'ORE sur un bail à venir

L'existence de l'ORE pourra avoir pour conséquence l'établissement d'un bail rural compatible avec le contrat ORE (bail rural assorti de clauses environnementales si cela est possible, cf. *infra* condition liée à la qualité du bailleur).

Modalités d'acceptation ou de refus de l'ORE par le preneur à bail

Le texte prévoit que le propriétaire doit solliciter l'accord préalable du preneur à bail. En effet, « 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. »¹²

Il est à noter que le preneur à bail, qui a donné son accord, n'est pas partie au contrat ORE établi entre le propriétaire et le co-contractant.

Il a été prévu un délai de réponse de deux mois du preneur à bail afin de ne pas bloquer la mise en place d'ORE sur le terrain concerné.

¹² Article L. 132-2 du code de l'environnement

Dans tous les cas, le refus **motivé** du preneur à bail s'opposera à la mise en œuvre de l'ORE.

A contrario, l'accord et l'accord tacite du preneur (= absence de réponse dans un délai de 2 mois) autorisera le propriétaire à instaurer l'ORE. Il est à noter cependant qu'un accord tacite apparaît peu « engageant » pour le preneur, alors que la responsabilité de la mise en œuvre vis-à-vis du cocontractant de l'ORE reposera sur le propriétaire bailleur. Le propriétaire a donc intérêt à obtenir un accord explicite du preneur pour s'assurer de la bonne mise en œuvre des mesures.



Comment articuler l'ORE avec la chasse ?

De manière générale, les obligations réelles environnementales **ne sont pas susceptibles de revenir sur les droits acquis par les tiers. L'accord des détenteurs de droits et d'usages, sur la parcelle envisagée comme support du contrat ORE, n'est pas un préalable nécessaire**

à la conclusion d'un contrat ORE (sauf dans l'hypothèse où le propriétaire a consenti un bail rural sur son fonds : dès lors l'accord préalable du preneur doit être réceptionné par le propriétaire selon les conditions et formes explicitées au sein de la Fiche 8).

Dans un souci de clarté, le législateur a prévu à l'article L. 132-2 du code de l'environnement 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** ».

Cette fiche a pour objet d'explicitier l'articulation entre les obligations réelles environnementales et le droit de chasse.

Si le droit de chasse est détenu et exercé par le propriétaire

Tenant à la propriété, **le droit de chasse est en principe détenu par le propriétaire**. En effet, sauf conventions en attribuant temporairement l'usage à des tiers, il appartient exclusivement au propriétaire du fonds et ne peut être cédé indépendamment du terrain (sauf cas particulier du bail emphytéotique).

Dans cette hypothèse, **le propriétaire et le cocontractant non propriétaire pourront déterminer librement les obligations réelles environnementales les plus pertinentes à mettre en œuvre**.

Ainsi, le propriétaire pourra par exemple encadrer l'exercice de la chasse sur son terrain. **Dès lors, le propriétaire comme les propriétaires successifs devront, sauf à voir leur responsabilité contractuelle engagée, exercer leur droit de chasse dans le respect des stipulations du contrat ORE et cela jusqu'à son terme**.

À noter : le fait de soumettre la chasse à des contraintes particulières sur son terrain peut être plus judicieux qu'une interdiction totale. En effet, cette option peut permettre d'organiser les activités cynégétiques de manière à ce qu'elles soient compatibles avec les impératifs de

protection, tout en facilitant la régulation des espèces susceptibles d'occasionner des dégâts à la parcelle support de l'ORE.

Toutefois, il existe des hypothèses dans lesquelles :

- **le droit de chasse n'est pas exercé par le propriétaire du fonds** : une convention a attribué le droit de chasser ;
- le droit de chasse a fait l'objet d'un **apport volontaire ou forcé à une association communale de chasse agréée (ACCA)** ;
- la parcelle envisagée se trouve dans un département **dit de droit local** (Alsace Moselle).

À noter : En cas d'indivision, le droit de chasse appartient à l'ensemble des copropriétaires. Par conséquent, le consentement de tous est exigé avant la conclusion d'un contrat ORE.

Si la personne titulaire du droit de chasse est autre que le propriétaire

1. Le cas du transfert par convention du droit de chasser

Dans cette hypothèse, le droit de chasse n'est pas exercé par le propriétaire du fonds.

Le propriétaire qui souhaite conclure un contrat ORE sur son terrain n'a pas à obtenir, préalablement à la signature de celui-ci, l'accord écrit de l'ensemble des détenteurs de droits et d'usages.

Néanmoins, **il appartient au propriétaire, lors de la conclusion du contrat ORE, de vérifier que les obligations définies au sein du contrat ORE sont compatibles avec les droits des tiers** (c'est-à-dire que leurs exécutions ne soient pas de nature à revenir sur les droits acquis par les tiers).

Lorsque le droit de chasse a fait l'objet d'un bail, le bailleur (cocontractant propriétaire du contrat ORE) s'oblige aux conditions du bail découlant de tout bail d'immeuble : perception du loyer, délivrance de la chose louée, entretien du bien, protection du locataire contre les troubles de jouissance pendant toute la durée du bail¹³. À ce titre et par exemple, le propriétaire ne peut, pendant le cours du bail :

- réaliser la pose de grillages entravant anormalement la circulation du gibier¹⁴ ;
- procéder à l'assèchement de marais alors qu'ils servent de retraite au gibier¹⁵.

Le contrat ORE ne pourra prévoir la mise en œuvre de ces mesures sur la parcelle support, au risque que le propriétaire voie sa responsabilité de bailleur engagée.

La cohabitation des différents acteurs entraînant la cohabitation de différents contrats, il conviendra alors d'être attentif à la rédaction des uns et des autres.

¹³ Article 1719 du code civil

¹⁴ Sauf toutefois clause contraire au sein du bail réservant au bailleur la possibilité de modifier, pendant toute la durée du bail, la nature des biens composant sa propriété, d'administrer celle-ci, de défricher, d'exploiter en dehors de la période de nidification.

¹⁵ Sauf toutefois clause contraire au sein du bail réservant au bailleur la possibilité de modifier, pendant toute la durée du bail, la nature des biens composant sa propriété, d'administrer celle-ci, de défricher, d'exploiter en dehors de la période de nidification.

2. Les configurations particulières

Deux configurations particulières doivent être prises en compte :

- **les départements dits de « droit local »¹⁶** : territoire sur lesquels les droits de chasse sont administrés par la commune au nom et pour le compte des propriétaires :

Dans ce cas, les propriétaires sont dessaisis de l'exercice du droit de chasse au profit de la commune, qui est chargée de mettre les chasses en location au nom de la collectivité des propriétaires. **Lors des débats parlementaires relatifs à la loi pour la reconquête de la biodiversité¹⁷ il est ressorti que le propriétaire qui souhaite mettre en œuvre sur son terrain une ORE n'a pas à demander préalablement l'autorisation à la commune.**

Pour autant, le propriétaire ne pourra prévoir au sein du contrat ORE l'interdiction de chasser sur son terrain. En effet des procédures spécifiques sont prévues à cet effet¹⁸. **Le contrat ORE n'est donc pas susceptible de remettre en cause l'action des communes.**

- **les ACCA¹⁹** : créées pour rassembler les droits de chasse sur les propriétés de la commune lorsque le propriétaire y a adhéré (volontairement ou de manière forcée) :

Pour ce qui concerne les ACCA, lors des débats parlementaires relatifs à la loi pour la reconquête de la biodiversité, il est ressorti que le propriétaire qui souhaite conclure un contrat ORE sur son terrain n'a pas à obtenir d'autorisation préalable. **Ainsi, les ACCA n'ont pas à être impliquées dans la démarche de conclusion du contrat ORE.** Pour autant, le propriétaire doit s'assurer que les mesures prises au titre du contrat ORE ne soient pas de nature à contrevenir au règlement intérieur de l'association qui détermine les droits et obligations des sociétaires.

Le contrat ORE ne pourra prévoir l'interdiction de chasser sur le terrain, des procédures spécifiques existant à cet effet²⁰. Enfin, **le contrat ORE n'est pas susceptible de remettre en cause l'action des ACCA sur le terrain**, sauf à se voir appliquer les amendes et sanctions prévues au sein du règlement intérieur de l'ACCA.

¹⁶ Article L. 429-2 et suivants et R. 429-1 et suivants du code de l'environnement

¹⁷ Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

¹⁸ Articles L. 422-10 et L. 422-18 du code de l'environnement.

¹⁹ Article L. 422-2 et R. 422-63 et R.422-64 du code de l'environnement

²⁰ Articles L. 422-13 et suivants du code de l'environnement



Comment mettre en œuvre l'ORE dans le réseau Natura 2000 ?

Le contrat ORE **constitue un outil complémentaire aux outils propres à Natura 2000** (*contrats et chartes Natura 2000*). Il permet de faire vivre le site en favorisant les projets durables de territoire.

Le contrat ORE s'articule différemment selon l'outil propre à Natura 2000 envisagé.

Le dispositif Natura 2000 : directive « Oiseaux » et directive « Habitats »

Fondé sur des directives européennes de 1979²¹ et 1992²², respectivement directives « **Oiseaux** » et « **Habitats-Faune-Flore** », le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour leur rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et des habitats naturels multiples. **Ce réseau a pour objectif d'assurer la conservation à long terme de ces espèces et habitats qui présentent de forts enjeux et un intérêt particulier au niveau communautaire.**

Les règles de désignation et de gestion de ces sites en France sont précisées dans une section spécifique du Code de l'environnement (articles L. 414.1 à L. 414.7 et articles R. 414-1 à R. 414-29).

L'approche française vise le développement d'une gouvernance locale et encourage une adhésion des citoyens aux objectifs des sites Natura 2000. La participation active de l'ensemble des acteurs locaux et le dialogue au sein des comités de pilotage (COPIL) des sites Natura 2000 permettent à chacun de s'approprier les enjeux de conservation du patrimoine naturel et les enjeux socio-économiques du territoire, pour définir des objectifs partagés de gestion du site.

Pour chaque site Natura 2000, **un document d'objectifs (DOCOB)** est établi en concertation avec les membres du COPIL. Il « *définit les orientations de gestion, les mesures prévues à l'article L. 414-1, les modalités de leur mise en œuvre et les dispositions financières d'accompagnement* »²³.

²¹ Directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 relative à la conservation des oiseaux sauvages

²² Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 relative à la conservation des Habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages

²³ Article L. 414-2 du code de l'environnement

La gestion des sites Natura 2000 fait une large place à l'approche contractuelle. Cette approche offre la possibilité à des particuliers détenteurs de droits réels (un droit réel désigne le pouvoir juridique exercé par une personne sur une chose) sur les espaces concernés de s'investir dans leur gestion par la signature de :

- **chartes Natura 2000²⁴** : elles visent à favoriser de bonnes pratiques et comportent une «liste d'engagement contribuant à la réalisation des objectifs de conservation ou de restauration des habitats naturels et des espèces définis dans le DOCOB²⁵». L'adhérent à la charte Natura 2000 du site s'engage pour une durée de cinq ans (ou de 10 ans quand elle concerne également la gestion forestière) ;
- **contrats Natura 2000²⁶** : ils permettent de financer des mesures de conservation ou de restauration des habitats et des espèces pour une durée maximale de cinq ans. Il existe 4 types de contrats Natura 2000 :
 - les contrats Natura 2000 ni agricoles ni forestiers ;
 - les contrats forestiers ;
 - les mesures agro-environnementales et climatiques répondant aux enjeux Natura 2000 ;
 - les contrats marins.

Cette politique contractuelle et concertée s'applique en parallèle du dispositif réglementaire d'évaluation des incidences Natura 2000, prévu par la directive « Habitats-Faune-Flore » et le code de l'environnement. La combinaison des outils contractuels et réglementaires favorise ainsi l'investissement de chacun pour un cadre d'intervention cohérent.

L'intérêt du contrat ORE

Le contrat ORE constitue un outil complémentaire aux outils propres à Natura 2000 (contrats et chartes Natura 2000).

Le contrat ORE présente plusieurs intérêts :

- il permet de se projeter dans la gestion du site sur un temps long. En effet, la durée des mesures inscrites au sein du contrat ORE pouvant aller jusqu'à 99 ans, cela peut favoriser la pérennité et la stabilité des mesures pour le maintien ou l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces pour lesquels le site a été désigné (alors que les contrats et chartes sont prévus pour 5 ans) ;
- le contrat ORE offrant une grande liberté en termes de contenu. Il permet potentiellement de couvrir d'autres enjeux environnementaux que ceux couverts par les outils propres à Natura 2000 ;
- pour le propriétaire, le contrat ORE ouvre des possibilités de contrepartie supplémentaires, qu'elles soient financières ou autre (par exemple, une expertise apportée par le cocontractant non propriétaire).

À noter : La conclusion d'un contrat ORE ne dispense, en aucun cas, de la réalisation d'un dossier d'évaluation d'incidences requis dans les cas prévus par l'article R. 414-19 du code de l'environnement ou figurant sur une liste locale mentionnée au 2° du III de l'article L. 414-4 du code de l'environnement.

²⁴ Élément obligatoire du document d'objectifs prévu à l'article L. 414-3 du code de l'environnement

²⁵ Article R.414-12 code de l'environnement

²⁶ Prévus aux articles R. 414-13 et suivants

Qui peut signer un contrat ORE ?

Le contrat ORE ne peut être signé qu'entre un propriétaire et un cocontractant non propriétaire (cf. Fiche n°3).

Ainsi, l'animateur du site peut sensibiliser sur l'opportunité que constitue l'ORE et encourager la signature du contrat ORE entre le propriétaire et :

- les collectivités, organismes et associations qui composent le COPIL dès lors qu'elles rentrent dans le champ des cocontractants non propriétaires tel que défini par l'article L. 132-3 du code de l'environnement (personne morale de droit public, établissement public, personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement) ;
- d'autres acteurs, qui ne font pas partie du COPIL, mais correspondent à la définition des cocontractants non propriétaires posée à l'article L. 132-3 du code de l'environnement.

À noter : Le COPIL, faute notamment de personnalité juridique, n'est pas susceptible d'être cocontractant non propriétaire du contrat ORE.

Le cas d'un contrat ORE conclu postérieurement à la désignation du site Natura 2000

Rien ne fait obstacle à ce qu'un contrat ORE permette de mettre en œuvre tout ou partie d'un DOCOB, car un contrat ORE peut créer des obligations de faire. De façon plus probable, le propriétaire souhaitera recourir à plusieurs outils, et signer des chartes ou contrats Natura 2000. Le contrat ORE est complémentaire de ces outils.

À noter : Il appartient au propriétaire et au cocontractant non propriétaire du contrat ORE de vérifier que les **obligations de faire et/ou de ne pas faire** prévues au sein du contrat ORE sont compatibles avec les engagements pris au titre des outils propres à Natura 2000.

1. L'exigence d'une cohérence avec le DOCOB

Le contenu de ce document de gestion du site Natura 2000 est défini par le code de l'environnement²⁷. Il contient des éléments décrivant l'état initial de conservation du site et les activités humaines, les objectifs de développement durable du site ainsi que des propositions de mesures permettant de les atteindre, les procédures de suivi et d'évaluation de ces mesures.

Lors de l'élaboration du contrat ORE, les parties ne trouveront donc que des avantages à se référer au DOCOB, bien qu'il ne s'agisse pas d'une exigence juridique : il sera utile d'identifier les richesses du patrimoine naturel du territoire, les enjeux et mesures identifiés pour leur conservation et ainsi déterminer les obligations les plus pertinentes à mettre en œuvre sur le terrain. Cette cohérence assurée, le contrat ORE permettra de favoriser un développement harmonieux du territoire et d'en valoriser les richesses.

De même, les parties au contrat ORE pourront trouver avantage à rencontrer l'animateur du site et les membres de son comité de pilotage.

²⁷ Article R. 414-12 du code de l'environnement

2. L'exigence d'une conformité avec la Charte

La charte signée avec l'autorité administrative contient des engagements qui contribuent, selon les orientations définies dans le DOCOB, à la conservation des habitats et des espèces présents sur le site Natura 2000. Ces engagements ne nécessitent pas de la part du signataire un investissement susceptible d'entraîner des coûts importants et relèvent davantage de bonnes pratiques ou permettent de prévenir l'incidence d'une activité ou d'un projet.

Il est important que le contrat ORE soit compatible avec les engagements pris dans une charte :

- car l'autorité administrative a le pouvoir de suspendre ou résilier la participation à la charte en cas de non-respect des engagements pris dans celle-ci²⁸ ;
- car le propriétaire est par ailleurs susceptible d'engager sa responsabilité contractuelle pour non-respect des engagements pris dans l'ORE.

3. L'exigence de conformité avec le contrat Natura 2000

Le contrat Natura 2000 est une démarche volontaire qui permet aux personnes physiques et morales de s'engager concrètement dans un programme d'actions en faveur des habitats et des espèces d'intérêt communautaire, moyennant une aide financière. **Cette aide est la contrepartie d'engagements volontaires assumés par le titulaire de droits réels et personnels.**

Le contrat Natura 2000 comprend notamment le descriptif des actions qui donnent lieu au versement d'une contrepartie. De plus, il définit les points de contrôle et les justificatifs à produire permettant de vérifier le respect des engagements contractuels.

La mise en œuvre d'un contrat ORE ne doit pas remettre en cause les obligations consenties au sein du contrat Natura 2000. Dès lors, il convient, à l'occasion de la conclusion du contrat ORE, de s'assurer de la compatibilité entre les obligations qui doivent être exécutées au titre du contrat ORE et celles du contrat Natura 2000. À défaut, cela conduirait à ne pas respecter ses engagements.

En effet, en cas d'inexécution des engagements souscrits :

- au titre du contrat Natura 2000 :
 - l'autorité compétente pour la gestion des fonds peut suspendre, réduire ou supprimer en tout ou partie l'attribution des aides prévues au contrat,
 - l'autorité compétente pour la gestion des fonds peut résilier le contrat²⁹;
 - les aides peuvent faire l'objet d'un remboursement
- au titre du contrat ORE, le propriétaire pourra engager sa responsabilité contractuelle pour mauvaise exécution ou inexécution de ses obligations.

À noter : le contrat ORE doit intervenir de façon complémentaire au contrat Natura 2000. Ainsi, dans le cas de contrats sur une même parcelle, il faut veiller à ne pas conduire à un double financement.)

²⁸ Article R414-12-1 du code de l'environnement

²⁹ Article R414-15-1 du code de l'environnement

Le cas d'un contrat ORE conclu antérieurement à la désignation d'un site Natura 2000

Certains engagements définis au sein du contrat ORE peuvent faire obstacle à l'adhésion à la Charte ou à la conclusion d'un contrat Natura 2000, dans les cas où ils leur seraient incompatibles.

Pour y adhérer, une modification du contrat ORE pourra être envisagée (sous réserve que le contrat ORE prévoie cette possibilité de révision).

La gestion des sites Natura 2000 est fondée sur des instances de concertation et la participation large des acteurs du terrain permettant la prise en compte des aspirations des parties prenantes, qu'elles soient écologiques, économiques, culturelles ou sociales. Ainsi, le contrat ORE déjà signé sur une parcelle permettra de :

- contribuer à la définition des enjeux environnementaux du site ;
- alimenter les débats notamment lors de l'élaboration du DOCOB.



Comment articuler l'ORE avec le droit de l'urbanisme et le droit de l'expropriation pour cause d'utilité publique ?

Si les ORE peuvent prévoir des obligations sur le potentiel aménageable ou constructible du terrain, elles **ne constituent pas pour autant des autorisations d'urbanisme**.

Il appartient au propriétaire et cocontractant non propriétaire d'être vigilant au sujet de la

compatibilité entre les obligations contenues au sein du contrat ORE et le projet d'aménagement, de construction ou de démolition projeté, la délivrance de l'autorisation d'urbanisme ne tenant pas compte des obligations contenues au sein du contrat ORE.

Les ORE et les conséquences sur l'aménagement du terrain

Le contrat ORE, du fait de sa souplesse, est susceptible de faire peser sur le propriétaire une large gamme d'obligations dès lors que celles-ci concourent à la protection de la biodiversité ou de services écosystémiques.

Pendant la durée d'application du contrat ORE, **le propriétaire** du terrain supportant le contrat ORE, peut **prévoir des aménagements** nécessitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme³⁰. Or, **le contrat ORE peut entretenir des relations étroites avec les règles urbanistiques** en ce qu'il peut prévoir des obligations qui :

- portent une interdiction de bâtir sur le fonds supportant le contrat ORE ;
- prescrivent l'aménagement, la construction, la démolition d'un immeuble sur son terrain qui sont subordonnées, en vertu du code de l'urbanisme notamment, à la délivrance d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ;
- sont susceptibles d'avoir un effet sur le potentiel aménageable ou constructible du terrain (ex. : *il est interdit à un propriétaire de dépasser une hauteur déterminée de construction...*).

³⁰ Cette qualification recouvre : le certificat d'urbanisme, la déclaration préalable de travaux, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir.

1. Le nécessaire recours aux autorisations d'urbanisme³¹

L'article L. 421-6 du Code de l'urbanisme³² prévoit que la constructibilité d'un terrain est définie à partir des « *dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.* »

La constructibilité du terrain ne saurait donc être définie à partir du contrat ORE.

À retenir : Si les ORE peuvent prévoir des obligations sur le potentiel aménageable ou constructible du terrain, **elles ne constituent pas des autorisations d'urbanisme**. Il convient d'être attentif à la législation et la réglementation urbanistique (PLU, carte communale, etc.) dès lors que des projets d'aménagement ou de démolition sont envisagés.

2. L'existence d'un contrat ORE est sans influence sur la délivrance d'une autorisation d'urbanisme

Les autorisations d'urbanisme sont délivrées « sous réserve du droit des tiers ». **L'autorité compétente** pour la délivrance de l'autorisation d'urbanisme s'assure uniquement du respect de la réglementation urbanistique et ainsi **ne tient pas compte de la présence et des prescriptions du contrat ORE pour la délivrance de l'autorisation d'urbanisme**.

C'est ainsi qu'un permis de construire peut légalement être délivré alors que le projet contrevient manifestement au contrat ORE. **La préexistence d'un contrat ORE est sans influence sur la délivrance du permis de construire.**

Et si la personne compétente pour instruire ou décider est partie au contrat ORE ?

Compte-tenu de la liste des signataires potentiels, un contrat ORE peut avoir pour cocontractant une collectivité compétente pour l'instruction des dossiers de déclaration ou d'autorisation d'urbanisme.

Dans cette hypothèse, l'instruction comme la décision obéissent aux règles applicables à n'importe quel autre dossier.

*Il appartient au propriétaire et au cocontractant non propriétaire d'être vigilants sur la compatibilité entre les obligations contenues au sein du contrat ORE et le projet d'aménagement, de construction, de démolition projeté, la **délivrance** de l'autorisation d'urbanisme ne tenant pas compte des obligations contenues au sein du contrat ORE.*

³¹ L'article L. 101-3 du code de l'urbanisme donne une définition du droit de l'urbanisme : il « régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions ». À noter que l'encadrement normatif de l'aménagement des sols n'a pas pour support exclusif le Code de l'urbanisme. Il résulte également, et de plus en plus, de législations dites « indépendantes ».

³² « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites. »

3. La responsabilité du propriétaire se trouve engagée en cas de délivrance d'une autorisation d'urbanisme incompatible avec un contrat ORE

Afin de prévenir des travaux incompatibles avec un contrat ORE, le cocontractant non-propriétaire peut s'informer des éventuels projets de permis et de déclarations d'urbanisme par les voies propres aux autorisations d'urbanisme :

- affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande de permis de construire, d'aménager ou de la déclaration préalable pendant la durée de l'instruction du dossier (article R. 423-6 du code de l'urbanisme) ;
- mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable sur le terrain visé (article R. 424-15 du même code).

Or, comme le rappelle chaque arrêté délivrant une autorisation d'urbanisme, « *toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété, ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme* ».

Ainsi, le cocontractant non propriétaire pourra utilement signaler au propriétaire qu'il **engage sa responsabilité contractuelle**, s'il met en œuvre des travaux incompatibles avec les ORE en cours.

Cette information du propriétaire pourrait permettre de dévier les atteintes au contrat ORE, en amenant le propriétaire à renoncer à l'exécution des travaux via :

- **le retrait de sa déclaration ou de sa demande de permis** (lorsque son action intervient entre l'avis de dépôt de la demande et la délivrance de l'autorisation) ;

OU

- **la demande à l'autorité administrative, en qualité de bénéficiaire d'une décision créatrice de droits, du retrait de la décision d'urbanisme délivrée** (cf. article L. 242-4 du code des relations entre le public et l'administration).

Il convient d'être conscient de la responsabilité qui pèse sur le propriétaire et les propriétaires successifs lorsque celui-ci s'engage à ne pas artificialiser son terrain. L'artificialisation de celui-ci serait de nature à engager sa responsabilité contractuelle.

Pour les ORE utilisées à des fins de compensation

En cas de non-respect des ORE du fait des travaux, aménagements et constructions prévus sur le fonds supportant le contrat ORE, l'engagement de **la responsabilité se fait à 2 niveaux** :

- d'un côté, le pétitionnaire qui a déposé une demande d'autorisation d'urbanisme incompatible avec le contrat ORE engage sa responsabilité contractuelle vis-à-vis du cocontractant garant de la mesure compensatoire ;
- de l'autre, le porteur de projet débiteur de l'obligation de compenser engage sa responsabilité auprès de l'autorité administrative qui a prescrit ces mesures de compensation - il encourt des sanctions administratives et pénales (cf. articles L. 163-1, L. 163-4 et L. 171-8 du code de l'environnement) mais pas au titre de sa responsabilité contractuelle.

La déclaration d'utilité publique

La déclaration d'utilité publique est de la compétence de l'autorité administrative. **Les autorités de l'État bénéficient d'un monopole en matière d'édition des déclarations d'utilité publique.**

Il résulte de l'article L. 421-6 que, du fait de leur statut juridique, les ORE ne sont pas susceptibles de définir la constructibilité d'une zone (*voir supra*). Dès lors, elles n'ont pas à être prises en compte lors d'une déclaration d'utilité publique.

L'expropriation pour cause d'utilité publique

Les immeubles appartenant à une personne privée comme les immeubles appartenant à une personne publique - dans la mesure où ils appartiennent à son domaine privé - sont susceptibles d'être expropriés.

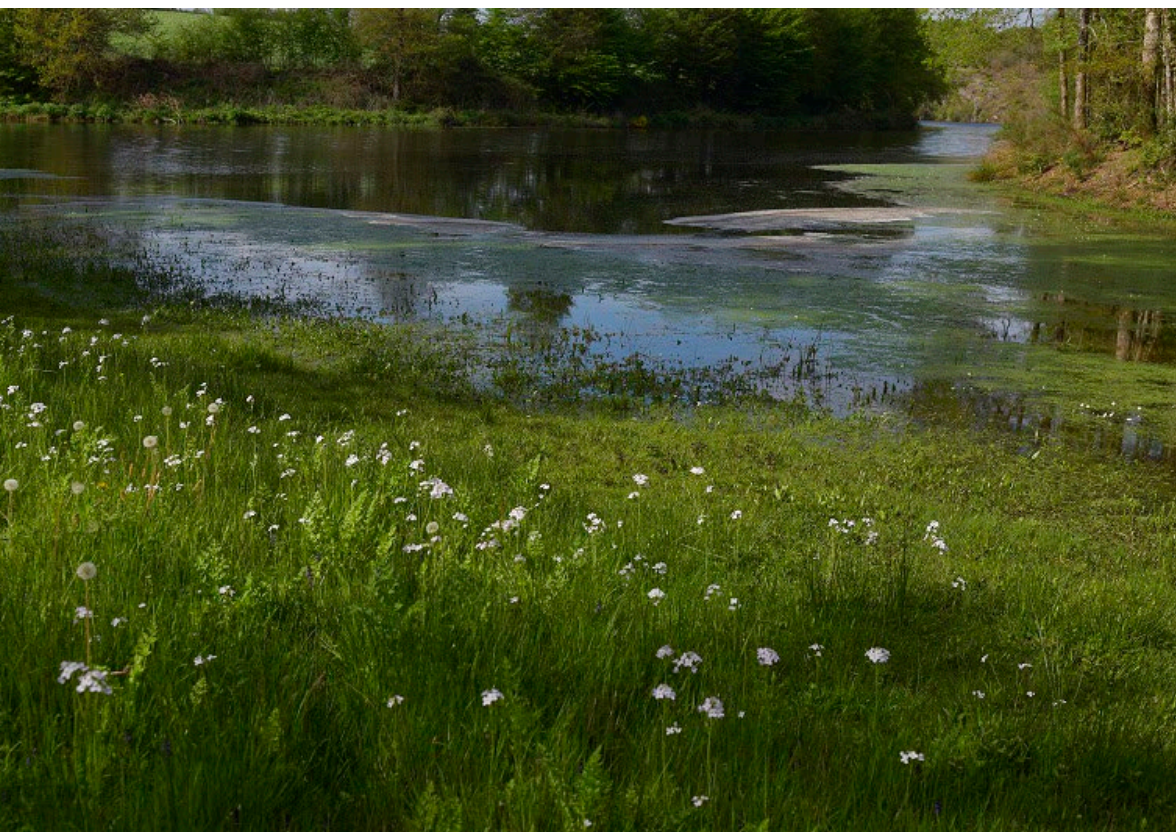
L'article L. 222-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que « *l'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés* ». Ainsi **l'ordonnance d'expropriation** ne se borne pas à transférer la propriété du bien exproprié au bénéficiaire de l'expropriation et à l'envoyer en possession, elle **éteint également, par elle-même et à sa date, tous les droits réels ou personnels existants sur les immeubles expropriés**³³.

À ce titre, le contrat ORE s'éteint à la date de l'expropriation.

Par ailleurs l'article L. 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que **les droits réels immobiliers peuvent être expropriés.**

À ce titre, les biens supports d'ORE sont susceptibles d'être expropriés.

³³ Décision du Conseil Constitutionnel n° 2013-342 QPC du 20 septembre 2013, « SCI de la Perrière Neuve et autre »



Mise en page : www.laboiteaverbe.fr



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*