



**Obligation Réelle Environnementale**

**16 mai 2023 – Saint Priest**

## Sommaire

-  Le Conservatoire d'espaces naturels Rhône-Alpes
-  Obligation Réelle Environnementale
-  Exemple en Ardèche
- 

**Laurence Jullian**, *Référente foncier, agro-écologie, compensation écologique*  
au Conservatoire d'espaces naturels Rhône-Alpes  
*Avec la participation de Vanessa Kurukgy, juriste à la Fédération des Conservatoires  
d'espaces naturels pour ses diaporamas*

UN CONSERVATOIRE,

- Une association loi 1901, membre de la Fédération
- **engagée** pour la préservation des espaces naturels remarquables en Rhône-Alpes
- Bénéficie d'un agrément Etat/Région basé sur un plan d'action validé (par période de 5 ans)

## 5 MISSIONS AU COEUR DE NOTRE ACTION



CONNAÎTRE



PROTÉGER



GÉRER



VALORISER



ACCOMPAGNER  
LES POLITIQUES  
PUBLIQUES

**Agir ensemble, c'est notre nature !**

## Agir ensemble, c'est notre nature !



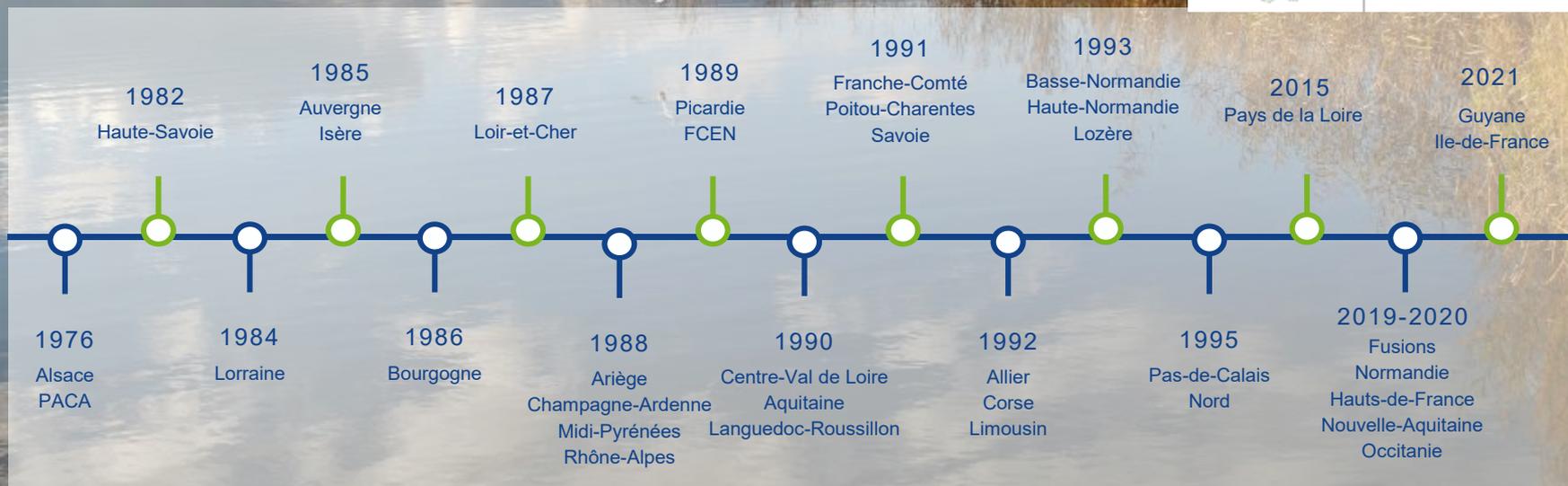
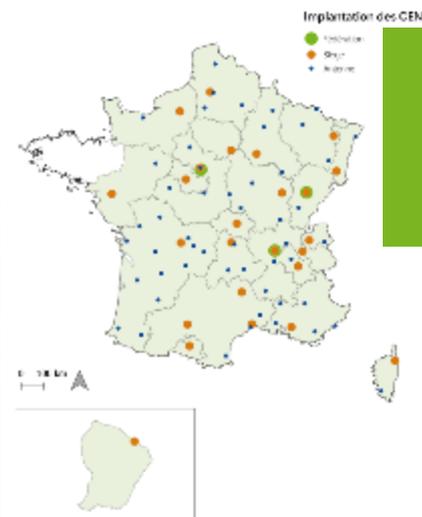
### Cen Rhône-Alpes

Maison forte, 2 rue des Vallières  
69390 VOURLES  
Tél. siège : 04 72 31 84 50  
antennes : Ain 04 74 34 98 60  
Drôme-Ardèche 04 75 36 30 59  
[www.cen-rhonealpes.fr](http://www.cen-rhonealpes.fr)

-  Près de 300 collectivités territoriales accompagnées chaque année pour une meilleure prise en compte de la biodiversité
-  163 sites naturels remarquables en gestion sur 5 départements et la Métropole lyonnaise,
-  soit plus de 34 200 ha préservés dont plus de 5200 ha maîtrisés grâce au volontariat des propriétaires
-  Une équipe professionnelle de 56 salariés

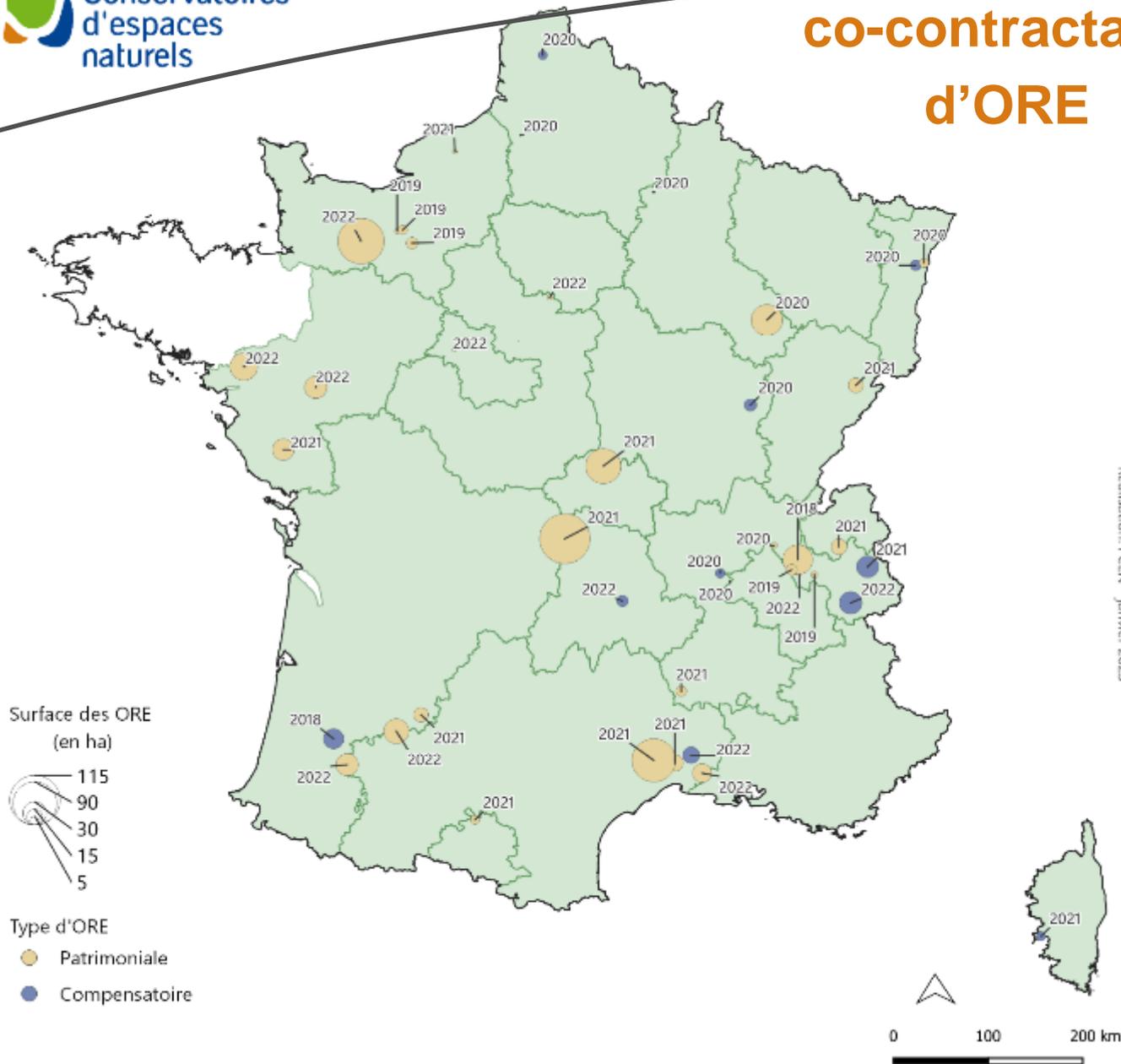
### Une gouvernance qui rassemble les acteurs des territoires avec :

- un collège d'organismes socioprofessionnels liés à l'agriculture, la chasse, la pêche, la forêt, la protection de la nature et l'aménagement du territoire,
- un collège de collectivités territoriales (Région, Départements, communes et intercommunalités),
- un collège de membres individuels,
- un collège des autres Cen d'Auvergne-Rhône-Alpes.



Un réseau de 23 Conservatoires dont l'histoire a débuté il y a plus de 40 ans

## co-contractants d'ORE



## Les Cen co-contractants d'ORE

### Caractéristiques principales

- Durée : entre 5 ans (1 ORE) et 99 ans (14 ORE)
- Milieux : zones humides, forêts, mosaïque d'habitats, pelouses sèches etc
- Superficie : 0,3 et 113 hectares
- Enjeux : protection espèces, protection et/ou restauration de milieux et de fonctionnalités écologiques

### ORE Compensation

- Vigilance en lien avec la charte ERC du réseau
- Durée calée sur les MC mais l'ORE peut être plus ambitieuse (durée et/ou superficie)
- Contextes : AEP, éoliennes, centrale solaire, carrières, extension de la zone d'activités

## Sommaire



Le Conservatoire d'espaces naturels Rhône-Alpes

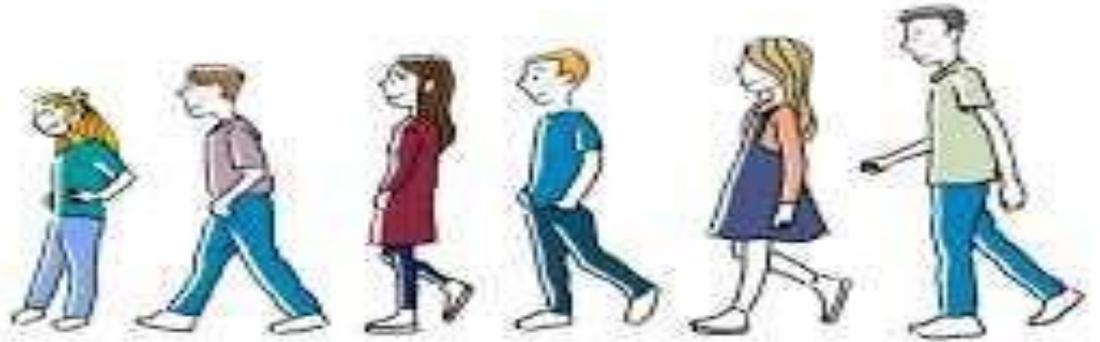


# Obligation Réelle Environnementale



Exemple en Ardèche





**Obligation Réelle Environnementale**

## Dispositif

### ↪ Les ORE :

- avant tout un contrat donc volontaire
- de protection pérenne et sur-mesure de l'environnement.

### ↪ 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 ».

### ↪ **ORE = Contrat par lequel le propriétaire d'un terrain** consent à créer:

- des **Obligations de faire ou de ne pas faire**
- **Réelles**, cad attachées à un bien immobilier
- afin de protéger l'**Environnement**.



## Précisions

- 
- ↪ Formalisme :
    - Contrat authentique (notaire ou acte administratif) avec publication au Service de la publicité foncière (SPF)
    - Contenu minimum prévu par la loi :
      - durée des obligations (maximum 99 ans) ;
      - engagements réciproques ;
      - possibilités de révision et de résiliation.
  - ↪ Avantage : c'est un outil contractuel très souple !

- ↪ Points de vigilance :
  - Accord exprès ou tacite du preneur à bail en place // Articulation avec un bail rural à clauses environnementales le cas échéant
  - Pas d'atteinte ni aux droits des tiers, notamment chasse et réserves cynégétiques ni aux obligations législatives ou réglementaires

## Précisions

### ↪ Incitations fiscales pour le propriétaire :

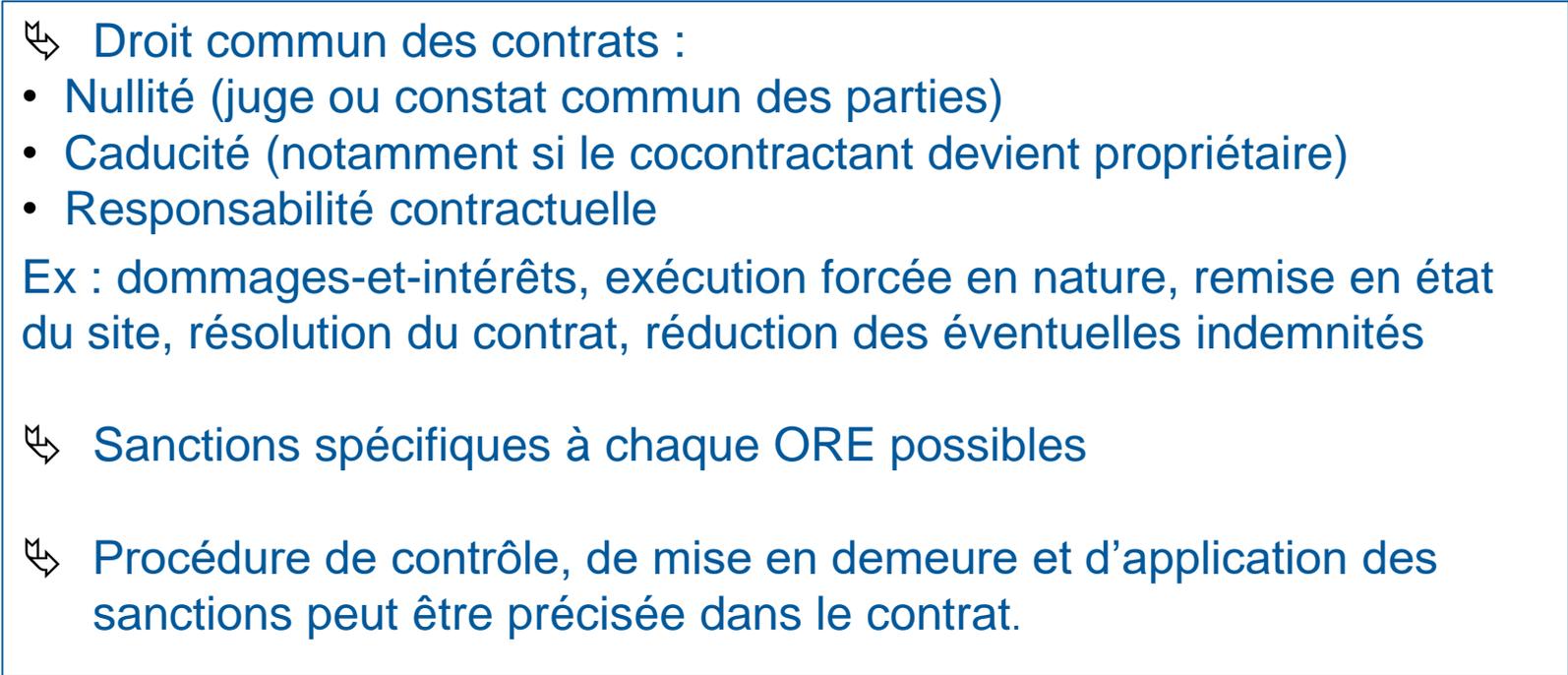
- pas de droits d'enregistrement,
- pas de taxe sur la publicité foncière,
- pas de contribution de sécurité immobilière (CSI);
- possibilité d'exonération de TFNB par la commune ou par l'EPCI à fiscalité propre.



## Sanctions



↪ Principe de la force obligatoire du contrat :  
« *Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits* »



↪ Droit commun des contrats :

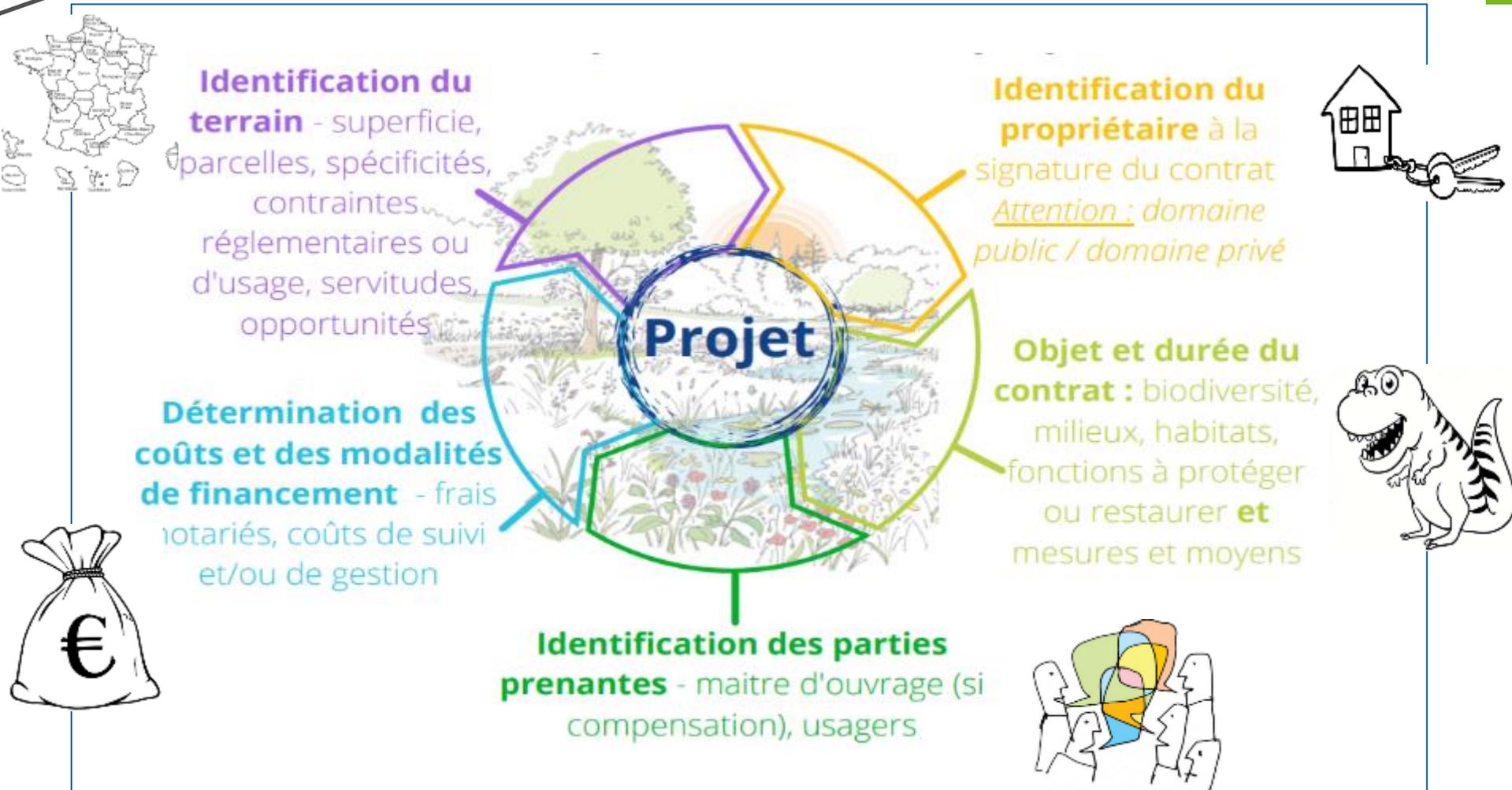
- Nullité (juge ou constat commun des parties)
- Caducité (notamment si le cocontractant devient propriétaire)
- Responsabilité contractuelle

Ex : dommages-et-intérêts, exécution forcée en nature, remise en état du site, résolution du contrat, réduction des éventuelles indemnités

↪ Sanctions spécifiques à chaque ORE possibles

↪ Procédure de contrôle, de mise en demeure et d'application des sanctions peut être précisée dans le contrat.

## Concrètement, comment on fait ?



## Anticipation et maîtrise du calendrier

Idéalement : entre 2 et 5 mois

Parfois : jusqu'à 18 mois



*Évaluation sur les ORE en Normandie et Savoie*

↪ **Vigilance sur la cohérence du calendrier avec le projet envisagé et les contraintes identifiées.**

## Typologie



### ➤ ORE « patrimoniales »

- Initiative du propriétaire dans une démarche de protection de la biodiversité
- Sollicitation par le propriétaire pour créer un garde fou générationnel
- Affecter une vocation environnementale au site (99 ans)

- Charge sur les successeurs (impacts sur contenu et durée)
- Impact sur la valeur vénale

### ➤ ORE « politique publique »

- Démarche qui s'inscrit dans une politique territoriale spécifique
- Animation territoriale
- Avoir un cocontractant qui suivra efficacité des mesures

- Acceptabilité sociale
- Difficulté à penser au financement du suivi pérenne

### ➤ ORE « compensation » (séquence ERC)

- Moyen d'affecter des pratiques sans passer par de la maîtrise foncière
- Utile en contexte foncier tendu
- Prise en charge des coûts par le maître d'ouvrage

- Replacer la réflexion dans le contexte ERC
- Lien au foncier plus fragile que MF

## Questions préliminaires

Dans quel cadre s'inscrit la démarche ? Quels objectifs, calendrier, état d'avancement et financements disponibles ? Quelle marge de manœuvre juridique et opérationnelle ? Qui sont les parties prenantes ?

## LES PARTIES

Qui est le propriétaire ?

Particulier(s) / Personne(s) privée(s)

Personne publique

Domaine privé

Domaine public

Qui est le cocontractant ?

Collectivité publique

Etablissement public agissant pour la protection de l'environnement

Personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement

Autre

Identification des usages / servitudes / enjeux existant et à venir

## LE FONCIER

Opportunités et contraintes ?

Non compatibles avec une ORE

Exemples :

- Désaccord du preneur à bail rural
- Atteinte aux droits des tiers (notamment chasse ou réserves cynégétiques)
- Mise en œuvre opérationnelle trop compliquée/coûteuse

Compatibles avec une ORE

**Appréciation au cas par cas** selon contexte, méthodes d'animation foncière ; délais ; principe et modalités de l'indemnisation ; durée de disponibilité du foncier ; acceptabilité ; compétences techniques disponibles.

Evaluation par rapport à d'autres options de maîtrise / gestion

ORE

Le cas échéant, quelle mise en œuvre opérationnelle ?

## Sommaire

 Le Conservatoire d'espaces naturels Rhône-Alpes

 Obligation Réelle Environnementale



## Exemple en Ardèche



**Laurence Jullian**, *Référente foncier, agro-écologie, compensation écologique*  
au Conservatoire d'espaces naturels Rhône-Alpes

*Avec la participation de Vanessa Kurukgy, juriste à la Fédération des Conservatoires  
d'espaces naturels pour ses diaporamas*

## Entre nature et culture !

-  Environ 7 ha  
Des maisons, des terrasses, des bassins, des jardins, pelouse sèche et boisement, un petit ruisseau...
-  Aucun statut particulier (ni ZNIEFF, ni Natura 2000)  
Dans le PNR des Monts d'Ardèche
-  Un patrimoine bâti conséquent
-  Une résidence artistique, artisanale et culturelle



## Entre nature et culture !



La **PROPRIETAIRE** entend utiliser la faculté qui lui est offerte par l'article L.132-3 du Code de l'environnement de constituer sur sa propriété une obligation réelle environnementale (ORE).

L'ORE ainsi conclue constitue un engagement de la **PROPRIETAIRE** et du **CEN RA** en faveur de la préservation du mas [REDACTED] dans sa biodiversité et ses patrimoines naturels et bâtis, dans le respect d'une écologie humaniste qui place l'homme comme partie intégrante de la nature.

Il en résulte une prise en compte nécessaire par l'ORE des usages en cours et à maintenir sur le mas relatif au champ social et culturel du bâti (accueil en résidence, animation d'un lieu de création pluridisciplinaire) et du terrain (aménagement du paysage, productions agricoles ou artisanales, murets en pierre sèche, réseau hydraulique par exemple.)

ORE signée en septembre 2021 pour 99 ans.

## Engagements réciproques

### Jouissance des biens :

-  maintien et poursuite des activités menées par la propriétaire (jardinage, entretien, accueil...)
-  activités menées par le Cen RA validées et approuvées par la propriétaire

La PROPRIETAIRE et le CEN RA s'engagent à agir conjointement pour :

- La préservation, le maintien, la conservation, la gestion et la restauration des milieux naturels et de la biodiversité sans exclusion des espèces selon leur origine mais avec une vigilance et une réponse adaptée en cas de comportement envahissant et menaçant pour les habitats et biodiversité existants.



## Engagements réciproques

- 
- Quelques grands principes (pratiques agro-écologiques, évitement du gaspillage et du suréquipement, respect du paysage, patrimoine architectural, éco-construction, recherche d'équilibre entre accueil, entretien et préservation de la biodiversité...);
  - Un document stratégique opérationnel et une feuille de route annuelle et/ou pluriannuelle approuvés par la propriétaire et le Conservatoire

- L'élaboration conjointe d'un document stratégique de gestion approuvé par la PROPRIÉTAIRE. Ce document comprend (i) un état des lieux de la biodiversité et/ou des fonctionnalités écologiques du mas, (ii) une description des activités réalisées sur le mas, ainsi que (iii) un plan d'actions, véritable mise en œuvre pratique de l'ORE. Ce plan d'actions constitue une feuille de route annuelle et pluriannuelle validée par les parties. Ce document pourra être révisé en tant que de besoin, dans le cadre de la mise en œuvre de bonne foi de la présente ORE et pour tenir compte de l'évolution du mas.

## En résumé

↪ L'ORE est un outil d'accompagnement pour la **gestion pérenne** des espaces naturels et un moyen de préserver la biodiversité lorsque la maîtrise foncière est difficilement réalisable - à condition de :

- **Construire le contrat pour un projet et pas le projet pour l'ORE**
- Comprendre en amont le ou les projets du propriétaire et/ou de l'utilisateur
- Tenir compte de tous les usages du foncier et les traduire dans le contrat
- Prévoir les modalités de révision du contrat : il a vocation à être exécuté dans la durée !

## En résumé

- Comprendre les mécanismes de la responsabilité contractuelle et construire les sanctions : droit commun des contrats, sanctions spécifiques possibles, procédure de contrôle, mise en demeure et d'application des sanctions.
- Identifier les coûts et le financement du suivi de la bonne exécution



## Pour aller plus loin

Vidéos de retours  
d'expériences  
(avec commune,  
avec privés...)



[Rapport du gouvernement au Parlement sur la mise en œuvre du mécanisme d'obligations réelles environnementales et sur les moyens d'en renforcer l'attractivité](#) – janvier 2021, publié en mars 2021



**Merci de votre attention**

**Laurence Jullian,**  
Référente foncier, agro-écologie, compensation écologique  
Antenne Ardèche / Drôme  
83-91 allée Auguste Jouret 07170 VILLENEUVE DE BERG  
Tél. 04 75 36 32 34  
[laurence.jullian@cen-rhonealpes.fr](mailto:laurence.jullian@cen-rhonealpes.fr)