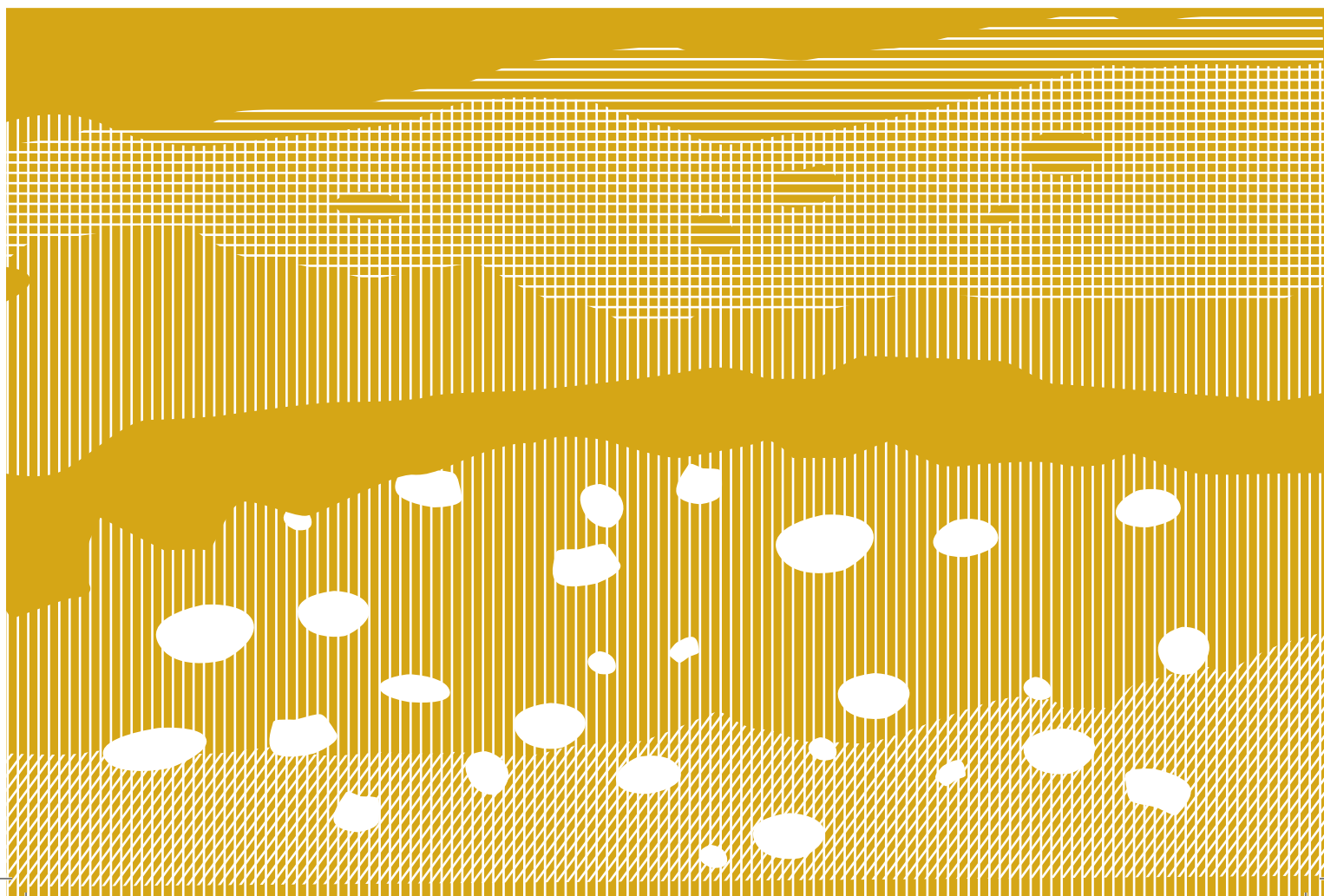




TOME IV

L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE





TOME IV

L'OBLIGATION RÉELLE ENVIRONNEMENTALE

Un dispositif juridique de maîtrise foncière
au bénéfice de la protection de la biodiversité

GERIHCO (GEstion des Risques et Histoire des COulées d'eau boueuse)

est un collectif de de chercheurs de différents laboratoires de recherche (ICUBE, IPHC, LIVE, SAGE) de l'Université de Strasbourg, d'INRAE et de l'ENGEEES, en collaboration avec la CRAGE. Ce collectif mène une recherche interdisciplinaire (agronomie, économie, géographie, sociologie, écologie, droit) depuis 2004 sur la compréhension de la formation de coulées d'eau boueuse par érosion des sols agricoles en Alsace, les moyens de lutte contre ce risque, la représentation et les pratiques liées au risque. L'ensemble des travaux a bénéficié du soutien financier principal de l'Agence de l'Eau Rhin-Meuse que nous remercions.

Les recherches menées font l'objet de synthèses et publications accessibles à travers notre site internet <http://gerihco.engees.unistra.fr>. La présente collection, sous forme de petits tomes thématiques, a l'ambition de mettre en avant les résultats saillants. Bonne lecture !

MARIE-PIERRE CAMPROUX DUFFRÈNE

Professeure de droit privé,
Université de Strasbourg, SAGE,
CNRS 7363

INTRODUCTION

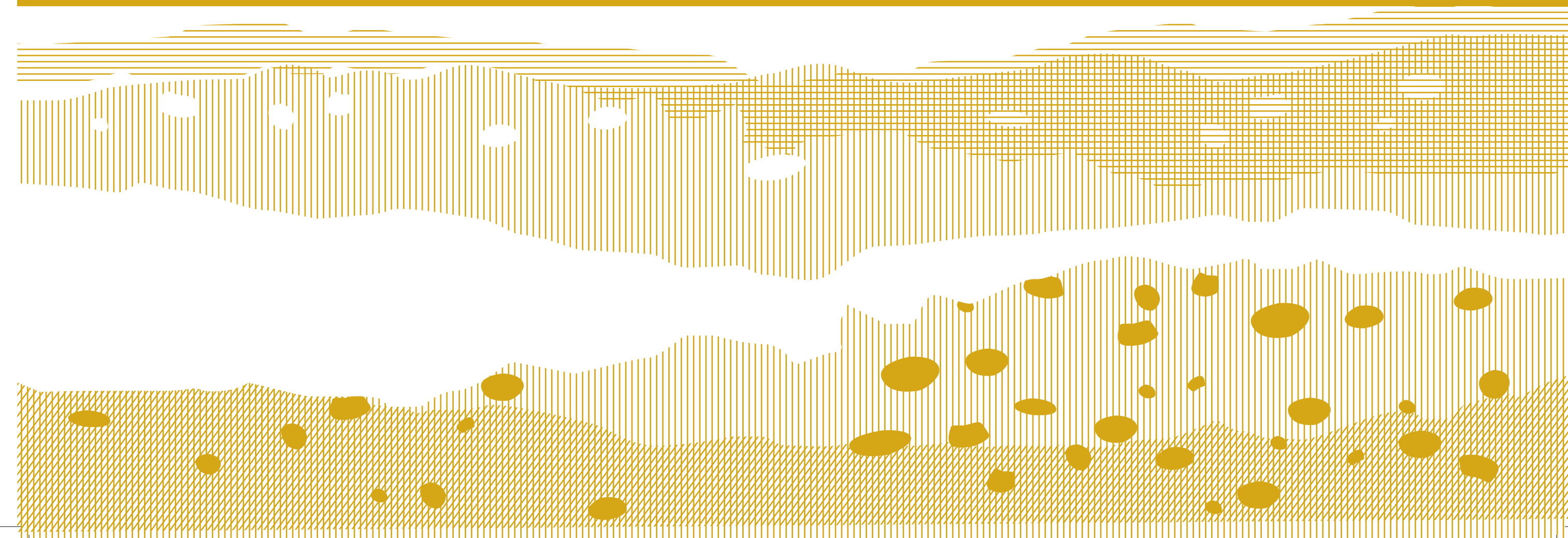
L'obligation réelle environnementale (ORE) est un dispositif créé par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 – art. 72 (V)¹ pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages et codifié à l'article L.132-3 du Code de l'Environnement. Il connaît un certain développement au regard de son objectif de protection de la biodiversité et de son adaptabilité à la diversité de contexte.

Pour définir l'ORE, l'article L 132-3 du Code de l'Environnement précise que « 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 ».

¹. Loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, JORF n°0184 du 9 août 2016, texte n°2

01

LA NATURE JURIDIQUE DE L'ORE





L'ORE est un contrat volontaire (de droit privé ou de droit public selon les contractants). Il lie un propriétaire foncier et une personne morale, publique ou privée, ayant une mission de protection de l'environnement pour mettre en place des obligations à finalité écologique qui soient transmises aux propriétaires ultérieurs de ce bien.

L'ORE est un outil mis à la libre disposition des parties dont le contenu est adaptable aux circonstances, aux besoins du terrain et à la volonté des parties. Il s'agit d'un contrat² singulier dans la mesure où le contrat a comme objet de faire naître une obligation relative à un bien immobilier (le plus souvent un fonds de terre) qui en est l'assiette et le périmètre (d'où le terme d'obligation réelle) qui est transmise (automatiquement) aux propriétaires successifs. L'obligation est donc rattachée au fonds de terre concerné et non pas aux personnes contractantes ce qui la prémunie face aux possibles changements de propriété.

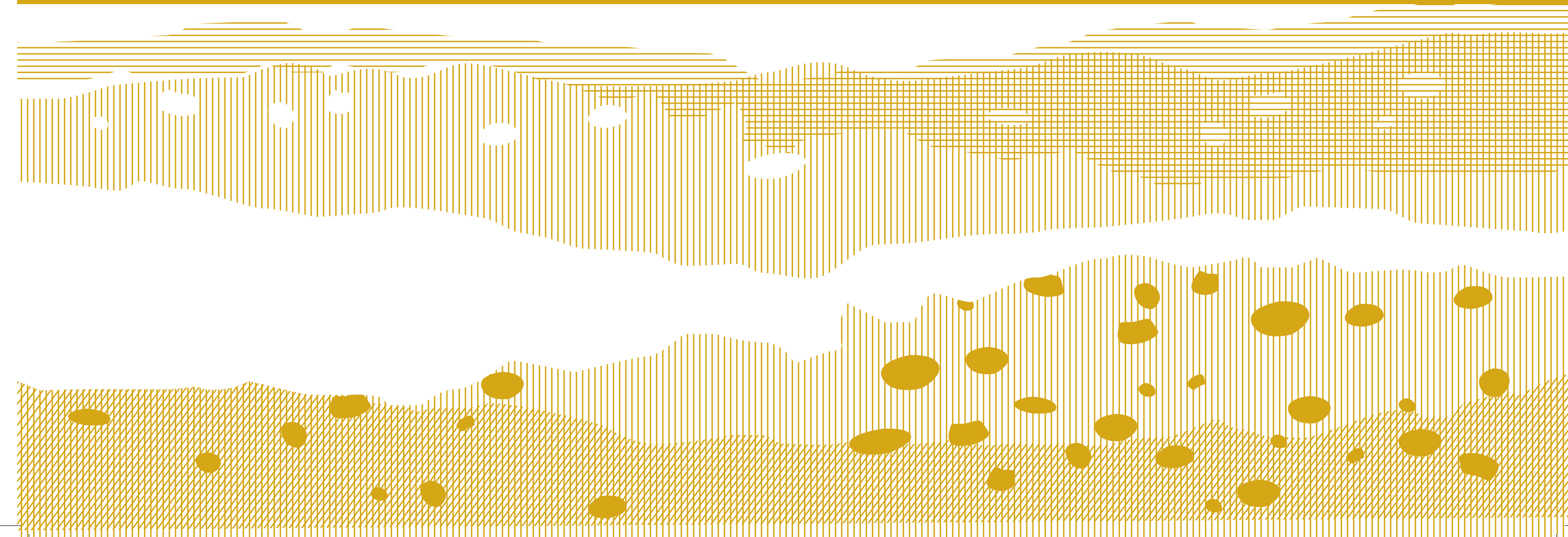
C'est un **contrat authentique**, c'est-à-dire qu'il doit être rédigé devant un officier public (notaire, maire, ...) et il doit être **enregistré au service de la publicité foncière** en raison de ses conséquences sur le droit des propriétaires actuels ou futurs. Ces formalités, qui ont un coût, sont obligatoires et permettent d'établir la **validité** du contrat et d'assurer l'information des propriétaires successifs et le transfert effectif du contrat ORE au nouveau propriétaire en cas de mutation du bien immobilier (vente, héritage...) ainsi que la portée à connaissance de tout usager qui en fait la demande, des renseignements concernant la situation juridique des immeubles.

De plus, l'ORE est un **contrat synallagmatique** dans la mesure où il contient des obligations réciproques pour les parties au contrat. Leur correcte formation et exécution reposent sur un devoir d'information réciproque.

2. Bien que l'obligation porte sur un fonds de terre, il ne s'agit en aucun cas d'une servitude puisqu'il n'y a pas de fonds dominant mais concerne deux contractants et que l'obligation est aussi bien une obligation de faire que de ne pas faire (la servitude imposant uniquement des obligations de ne pas faire).

02

LE RÉGIME JURIDIQUE DE L'ORE



Ce régime juridique est celui d'un contrat ayant quelques caractéristiques légales mais qui a comme principal atout sa souplesse.

1. LES PARTIES AU CONTRAT

UN PROPRIÉTAIRE D'UN FONDS DE TERRE

L'ORE est créée à l'initiative du propriétaire du fonds de terre ou avec son accord sur sollicitation par le futur cocontractant. Elle va lier non seulement le propriétaire contractant mais également tous les propriétaires futurs pour la durée de l'ORE (héritiers ou acquéreurs ultérieurs), cette ORE étant transmise en accessoire du fonds de terre.

UN COCONTRACTANT, PARTENAIRE ET INTÉRESSÉ À LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Ce partenaire doit être motivé et expérimenté en matière de gestion de la biodiversité. Selon la loi, le cocontractant de l'ORE peut être une **personne morale** (donc pas une personne physique) publique ou de droit privé **à la condition qu'elle agisse pour la protection de l'environnement.**

Les personnes de droit public : Il peut s'agir d'une collectivité publique en particulier le département qui gère déjà des Espaces Naturels Sensibles, d'un établissement public tel que le Conservatoire du Littoral, l'Office Français de la Biodiversité ou les Agences de l'Eau.

Les personnes morales de droit privé : Il peut s'agir d'une association notamment les associations de protection de l'environnement (sans nécessité d'agrément) et les Conservatoires régionaux d'espaces naturels. Les personnes morales de droit privé à but lucratif sont a priori exclues leur objet social n'étant pas d'agir pour la protection de l'environnement.

UNE CONVENTION TRIPARTITE OU UNE CONVENTION DE GESTION ACCESSOIRE À L'ORE

Selon B. Grimonprez (2024), « la pratique confirme que rien n'interdit d'avoir plusieurs créanciers d'une même ORE : par exemple, un conservatoire d'espace naturel et un syndicat mixte qui jouent chacun leur propre partition et s'engagent séparément à des prestations déterminées. Cette situation fait se demander si on est en présence d'un contrat à partie plurielle (comme dans le cas d'une colocation, d'une coacquisition) ou d'un contrat multipartite. L'enjeu réside dans le degré d'indivisibilité des engagements : forment-ils un tout ou peut-on les envisager de manière indépendante ? ». La question se pose également en cas de compensation écologique, si le maître d'ouvrage n'est pas le propriétaire mais le simple initiateur de l'ORE rémunérant ce dernier pour la mise en œuvre des mesures de compensation écologique.

LE CAS D'UNE ORE SUR UN TERRAIN À BAIL RURAL

Quoiqu'il en soit, il est toujours possible d'adjoindre à l'ORE une **convention de gestion avec un tiers** (par exemple une association de protection de l'environnement) qui va s'engager à mettre en œuvre concrètement les obligations du propriétaire.

Les **terrains agricoles** peuvent faire l'objet d'une ORE. Si le terrain fait l'objet d'un **bail rural d'exploitation agricole**, le propriétaire doit impérativement obtenir au préalable l'accord du preneur sous peine de nullité absolue. L'absence de réponse à une demande d'accord dans le délai de deux mois vaut acceptation. Tout refus doit être motivé.

Dans la pratique, le propriétaire immobilier est le débiteur de l'ORE vis-à-vis de son cocontractant, mais il peut faire accomplir la prestation par le preneur via le bail et peut donc se retourner contre lui en cas de défaillance. Dans ce cas, le plus simple pour que le preneur soit techniquement obligé personnellement est de modifier le bail à ferme, pour y inclure une clause environnementale transcrivant l'ORE (art. L. 411-27 du Code rural).

Une autre solution est que le locataire passe un contrat de prestation de service environnemental, hors du cadre très rigide du statut du fermage, directement auprès du partenaire (non propriétaire) de l'ORE (ou du maître d'ouvrage en cas de compensation). Le preneur pourra bénéficier d'un paiement correspondant à la valeur des prestations que le propriétaire a promis d'accomplir sur le bien mis en valeur.

2. L'ASSIETTE DE L'ORE

L'objet du contrat peut être situé en zones agricole, naturelle, forestière, urbaine... L'ORE porte sur des fonds de terre (terrain) et sur les éléments qui font corps avec lui plantations (arbres, haies), bois, mares, plans d'eau. À noter que l'ORE peut ne porter que sur une partie du bien objet de propriété (aucune taille minimale n'est exigée), voire sur un élément (arbre, haie, mare, allée, zone humide etc.).

Les ORE pourraient utilement concerner des immeubles urbains pour développer, conjointement avec les documents d'urbanisme, « la nature en ville » : « création de toitures végétalisées, de potagers urbains, de ruchers sur les terrasses d'immeubles privés, de jardins partagés ; ou encore maintien de l'absence de construction sur un terrain pour créer une zone refuge de la faune et la flore locale » (Grimonprez B. 2024).

PRATIQUE : La signature de l'ORE devrait être accompagnée d'un état des lieux annexé au contrat pour que chaque partie s'engage en connaissance de cause. Cette formalité est souvent associée la réalisation d'un plan de gestion du site.

À NOTER :

- que la mise en œuvre d’une ORE ne remet pas en cause les droits liés à l’exercice de la chasse, ni ceux relatifs aux réserves cynégétiques.
- Et si le bien est démembré notamment entre nue-propriété et usufruit, l’ORE impose un accord des « tiers concernés ».

3. LA FINALITÉ DE L’ORE ET LES OBLIGATIONS SUBSÉQUENTES

Il faut distinguer l’ORE en tant que contrat, des obligations écologiques qui découlent de ce contrat.

LA FINALITÉ

La finalité légale de l’ORE est exclusivement écologique, elle assure « le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d’éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques ».

Le propriétaire et son partenaire déterminent ensemble les obligations de chacun conformément à cette finalité. Il s’agit d’engagements qui résultent de la volonté des cocontractants (et non de celle de l’Etat).

Ainsi, les obligations afférentes sont très diverses et dépendent du contexte. Selon le Code de l’environnement, les propriétaires peuvent conclure « les obligations réelles que bon leur semble » avec pour seule limite qu’elles doivent obligatoirement avoir « pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d’éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques ».

DES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE TRÈS DIVERSES

Les obligations sont attachées au terrain pendant la durée de la convention et sont transmises aux ayants cause c’est-à-dire aux propriétaires successifs pour « éviter les contingences liées au devenir des personnes, parties prenantes au contrat, et [ses obligations] concerneront la gestion sur un temps suffisamment long, afin d’assurer la pérennité des actions mises en œuvre » (Etrillard C. 2016).

Les obligations afférentes sont très diverses et dépendantes de la volonté des parties et du contexte.

Des obligations de ne pas faire

À titre d’exemple : éviter le surpâturage, renoncer aux intrants chimiques, ne pas couper les haies, ne pas retourner une prairie, ne pas combler une zone humide, ne pas tailler les arbres en période de nidification, ne pas utiliser de gros engins, etc.

DES OBLIGATIONS DU COCONTRACTANT PARTENAIRE

Des obligations de faire

À titre d’exemple : mettre en œuvre certaines techniques culturales, entretenir et curer les rus ou les ruisseaux de manière non mécanique, planter certaines espèces (locales) ou semer des graines labellisées, conserver des vergers, restaurer un site naturel, réhabiliter d’une zone humide,

- en protégeant certaines espèces de faune ou de flore sauvages repérées sur ce fonds de terre, qu’elles soient protégées ou non
- en conservant, 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...)
- en faisant office de zone tampon entre une zone urbanisée et une zone naturelle à enjeux écologiques, etc...

Les prestations peuvent être réalisées par le propriétaire lui-même ou être déléguées au cocontractant partenaire du propriétaire ou à un tiers.

Les obligations du partenaire peuvent recouvrir des formes très diverses :

technique : apport de main d’œuvre, procéder à des inventaires de la faune et de la flore, entretenir par fauche, broyage ou pâturage, restaurer la biodiversité

intellectuelle : conseils, assistance administrative

fiscale : la commune partenaire pourra accorder une exonération de taxe foncière sur la propriété non bâtie pour une durée qui sera librement négociée entre les parties.

financière (notamment dans le cas d’une ORE compensatoire).

Ces obligations peuvent être prises en charge par un tiers (une association de protection de l’environnement, l’aménageur tenu à compensation).

LES MODÈLES D’ORE

L’ORE étant contractuelle des équilibres variés en termes d’obligations des parties au contrat sont possibles, il existe d’ores et déjà différents modèles

Le propriétaire comme un débiteur de l’ORE

Si de prime abord, le propriétaire vu comme débiteur de l’ORE peut avoir un rôle relativement passif en remplissant essentiellement des obligations de ne pas faire avec des obligations de faire marginales, d’autres équilibres peuvent exister.

Certaines ORE sont plus contraignantes pour le propriétaire en lui imposant des obligations de faire comme la pratique de l’agriculture biologique, du respect de conditions précises de fauche des prairies ou bien de pâturage par les animaux (période de mise à l’herbe, taux de chargement...) ou encore impliquant la réalisation de travaux tels que l’entretien des points d’eau, la taille des haies et des arbres.

LES MODALITÉS DE CONTRÔLE ET SANCTIONS

Dans ce cas, le cocontractant est bien le créancier de l'ORE et n'est qu'un tiers garant du respect des engagements pris par le propriétaire, principal acteur de l'ORE, il se contente de lui apporter des conseils et contrôle le respect de son engagement. Il n'apporte aucune contrepartie financière.

Le cocontractant partenaire en charge de la mise en œuvre de l'ORE

Des ORE peuvent être à la charge essentiellement du partenaire cocontractant.

Le propriétaire a alors un rôle plutôt passif et le partenaire un rôle actif dans la mise en œuvre des opérations écologiques. Ce dernier met alors en place un plan de gestion du site et le partenaire peut s'occuper de sa mise en œuvre et donc prendre à sa charge l'exécution des obligations. Il faut donc que ce plan soit consenti par le propriétaire en même temps que la signature de l'ORE, et que ce contrat comporte une clause autorisant le partenaire de l'ORE, et toutes les personnes agissant en son nom et pour son compte, à pénétrer sur la propriété, mais aussi à l'occuper temporairement pour y accomplir les opérations de gestion.

Ce qui n'est pas sans poser des questions sur la nature de cette clause qui confère un droit d'accès temporaire mais récurrent sur le bien. De même, il faut alors régler le sort (accession à la propriété selon l'article 555 du Code civil) des biens installés et financés par le partenaire (haies, arbres, abris, clôtures fixes). Notamment il est important de préciser dans le contrat à quel moment le propriétaire du terrain devient le propriétaire des biens apportés (par exemple lors de l'instruction sur le propriété foncière ou en fin d'ORE) et les modalités d'indemnisation du partenaire.

Si l'ORE est consentie pour mettre en œuvre des mesures de compensations écologiques, l'élément distinctif dans ce contrat sera la rémunération du propriétaire non par le partenaire mais par le maître d'ouvrage soumis à compensation. Le payeur est alors un tiers par rapport au contrat mais la doctrine se pose la question d'un contrat tripartite (Grimonprez B. 2024).

Peuvent être utilement prévues pour la bonne exécution du contrat :

Des états des lieux à chaque changement de propriétaire, afin que le nouveau puisse mesurer le poids des obligations allant peser sur lui ou programmés à intervalles réguliers (ex. tous les 3 ans), indépendamment du transfert du bien, pour faire le point sur l'exécution des obligations et éventuellement servir de prélude à une révision des engagements (Grimonprez B. 2024).

Des rapports de suivi réalisés par le cocontractant à échéances régulières (par ex. tous les 3 ans) et transmis au propriétaire. Le contrôle peut alors s'effectuer par le biais de visites sur le site, sous condition d'autorisations ponctuelles du propriétaire de pénétrer sur le fonds pour en vérifier l'état (suivis écologiques ou suivis de la fonctionnalité et de la qualité des milieux à l'aide d'indicateurs standardisés et valorisables, des surfaces et types d'habitats).

LA DURÉE PRÉVUE DANS LE CONTRAT

UNE FIN ANTICIPÉE DU CONTRAT ?

Les sanctions du manquement aux obligations

L'ORE, pour ce qui concerne la sanction de son inexécution, relève des règles générales applicables à tous les contrats (art. 1217 et s. du Code civil).

Peut être prévue l'**exécution forcée en nature de l'obligation**, lorsqu'elle est matériellement possible et qu'elle n'est pas manifestement disproportionnée par rapport à son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier. L'exécution par un tiers aux frais du débiteur sera alors à préciser. Il est également possible de prévoir une **clause pénale**.

4. LA DURÉE DE L'ORE ET LES RÉVISIONS POSSIBLES

Selon l'article L.132-3 du Code de l'environnement, « 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 ».

La durée fixée à la discrétion des parties avec une limite : l'obligation ne pouvant être perpétuelle, elle doit donc être conclue pour une durée comprise entre 1 mois à 99 ans. Un renouvellement peut néanmoins être envisagé. En pratique, cette durée est très variable en fonction des circonstances. Cependant la finalité « écologique » milite en faveur d'une durée aussi longue que possible, notamment lorsque le propriétaire adopte cette formule pour protéger son terrain et la biodiversité qu'il supporte, dans une perspective de « réserve volontaire ». (Et devrait être perpétuelle si l'ORE est prise dans le cadre d'une compensation écologique !).

L'ORE peut se réaliser en deux étapes : un contrat à titre expérimental suivi d'un autre sur un temps plus long ou bien le contrat peut prévoir un renouvellement ou une interruption moyennant notification préalable dans un certain délai avant l'échéance du terme. En cas de prévision d'un renouvellement il sera important de prévoir que le consentement soit expressément renouvelé, pour garantir le consentement à se réengager une fois l'ORE initiale expirée.

Conformément au droit commun des contrats, la force majeure et la destruction fortuite de la chose à l'origine de l'inexécution sont des causes d'exonération du débiteur de l'ORE.

Il est en plus possible de sortir de manière anticipée mais ces « **possibilités de résiliation doivent figurer dans le contrat** »

Outre la résiliation judiciaire dans les termes de la loi, les contrats peuvent prévoir sous certaines conditions une résiliation unilatérale sans passage

LA RÉVISION DU CONTRAT

devant le juge, par exemple si le manquement grave (et fautif) d'une partie à ses engagements est de nature à compromettre durablement (parfois définitivement et irrémédiablement) les fonctions écologiques du site. Plus radicalement, la résiliation peut être prévue à l'issue d'un certain délai courant après la mise en demeure du débiteur restée infructueuse, ou en cas d'inexécution persistant pendant plusieurs années consécutives.

L'article L. 132-3 du Code de l'environnement impose de prévoir les modalités de révision du contrat étant donné la durée à long terme en principe de l'ORE. La définition de ces clauses permet 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.

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

À titre d'exemples, peuvent justifier la révision du contrat la survenue d'un sinistre sur le bien immobilier concerné (incendie, inondation ou autre) ; la découverte sur le site d'autres espèces de flore ou de faune d'intérêt, non repérées sur ce bien au moment de la signature du contrat, une nouvelle réglementation d'application obligatoire rendant inapplicable les modalités d'exécution du contrat ; 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.

5. UN RÉGIME FISCAL À AMÉLIORER

Selon l'article L.132-3 du Code de l'environnement, « 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 ».

À noter effectivement que la création et la réalisation d'une ORE a un coût (acte authentique, publicité foncière, travaux) mais qu'il peut être partagé entre les cocontractants.

Le régime fiscal est pour l'instant peu incitatif quand bien même le contrat ORE est dispensé des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière et que de surcroît,

les communes peuvent également décider d'une dispense de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (étendue depuis 2020 à la part intercommunale) et depuis 2020, l'ORE est exonérée de la Contribution de sécurité immobilière. Plusieurs propositions ont été faites pour améliorer ce régime. Le rapport de la Fédération pour la Recherche sur la Biodiversité : Comment développer les Obligations réelles environnementales (ORE) en France ? de mars 2021 propose notamment l'exonération fiscale de la contrepartie versée au propriétaire signataire, de l'exonération obligatoire de la taxe sur les propriétés foncières non bâties ou la soumission des produits issus de l'activité menée sur les biens concernés à une fiscalité réduite, ou encore une exonération partielle en cas de transmission à titre gratuit ou à titre onéreux du terrain d'assiette. Affaire à suivre....

6. LES UTILISATIONS DE L'ORE

L'ORE « PATRIMONIALE » AU SERVICE DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS.

L'ORE COMME OUTIL D'APPUI À DES POLITIQUES PUBLIQUES ENVIRONNEMENTALES

Elle permet aux propriétaires de conférer une vocation écologique à leur bien immobilier, déplaçant le curseur conceptuel de l'appropriation de « la propriété-pouvoir » à la « propriété-fonction » (Grimonprez B. 2015).

L'ORE peut venir en accompagnement de la mise en œuvre de politiques publiques environnementales (Martin Gilles J. 2016) destinées à protéger certains éléments ou certains espaces/milieus, en permettant d'asseoir de manière durable sur les périmètres alentours, situés dans le voisinage de l'élément ou de l'espace à protéger, des obligations environnementales. Il peut s'agir des politiques de l'eau (protection de captages, gestion de bassin hydrographique), de la gestion de certains espaces protégés et/ou de leur voisinage (PNR, aire d'adhésion des PN, voisinage des réserves naturelles), de l'aide à la gestion des forêts, des sites Natura 2000, en complément ou à la place des Contrats Natura 2000, de la protection de certains biotopes non protégés par un arrêté de biotope, ou encore d'une aide à la réhabilitation de sites contaminés. Plus récemment encore, l'ORE peut servir **en cas de préemption pour la préservation de ressources en eau destinées à la consommation humaine**³. Lorsqu'une commune ayant fait usage de cette prérogative qu'est le droit de préemption pour la préservation des ressources en eau destinées à la consommation humaine et qu'elle décide ensuite de retransférer le bien, elle doit nécessairement faire signer à l'acquéreur un contrat portant création d'une ORE. Selon l'article L.218-13 du Code de l'urbanisme, ce contrat, annexé à l'acte de vente, prévoit, au minimum, les mesures garantissant la préservation de la ressource en eau.

L'ORE « COMPENSATOIRE »

Un maître d'ouvrage, débiteur d'une obligation de compensation écologique, peut s'assurer de l'exécution de ces mesures compensatoires sur le long terme par l'intermédiaire d'un propriétaire foncier en lui demandant de contracter une ORE sur ses parcelles. Ce maître d'ouvrage n'est cependant ni le cocontractant partenaire ni le propriétaire du fonds de terre, sauf à acquérir le foncier accueillant les mesures réparatrices, de contracter une ORE qui pèsera sur les tiers à qui il revendra le bien (Grimonprez B. 2024).

Il est prévu par la loi que 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.

L'avantage est de proposer au maître d'ouvrage devant compenser une alternative à l'acquisition foncière souvent impossible et la possibilité d'inscrire les actions menées sur une longue durée. Cette ORE compensatoire est d'autant plus pertinente qu'elle peut répondre à l'impératif de proximité fonctionnelle des mesures compensatoires vis-à-vis du site endommagé.

Il faut noter que ce recours à l'ORE ne libère en aucun cas le maître d'ouvrage de ses obligations à la compensation écologique à l'égard de l'autorité administrative et que l'ORE ne peut pas reprendre complètement les exigences écologiques d'une compensation écologique, il ne peut donc pas y avoir assimilation totale et surtout décharge des obligations du débiteur de l'obligation de compensation écologique.

Exemple d'une ORE aide à la mise en œuvre de la compensation.

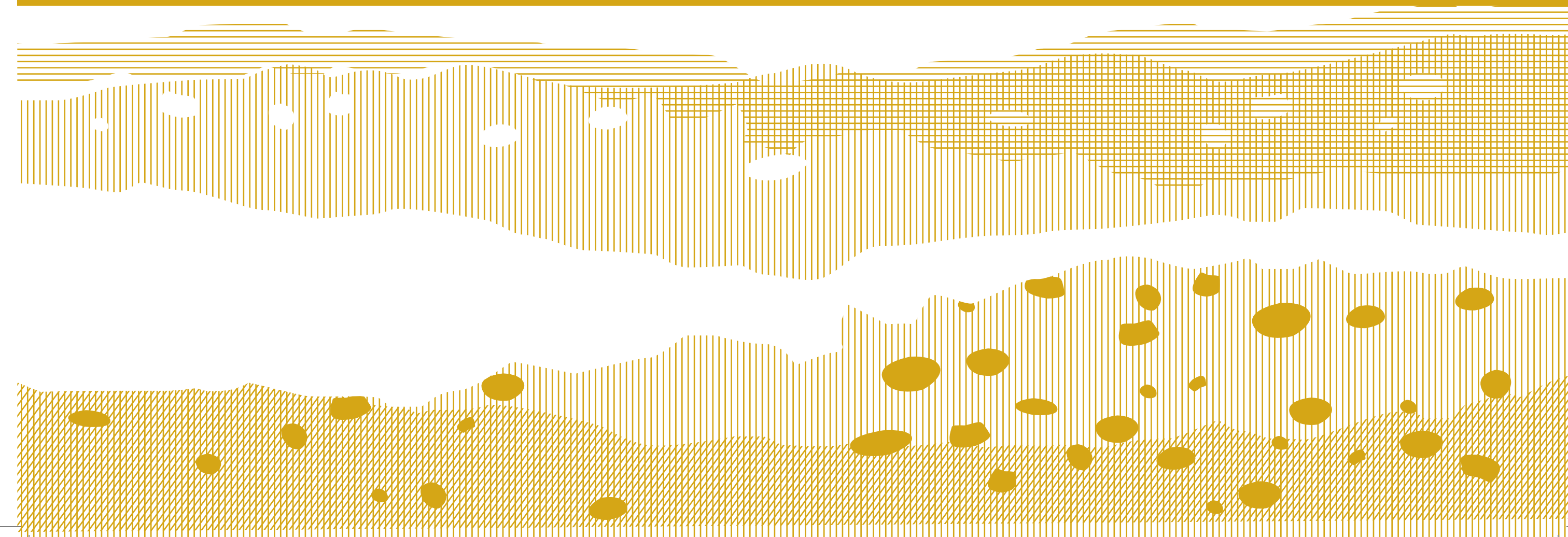
Un propriétaire s'engage vis-à-vis du PNR des Vosges du Nord à mettre en œuvre sur son terrain les obligations imposées par l'administration à un aménageur au titre de la compensation. L'aménageur rémunère le propriétaire qui accepte cette charge et le parc est le tiers garant.

3. Article L. n° 2022-217, 21 févr. 2022, relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale art. 191 : JO 22 février 2022, texte n° 3.



03

ÉVALUATION ACTUELLE DE L'OUTIL





L'INTÉRÊT : SON ADAPTABILITÉ

L'ORE n'est pas un outil réglementaire imposé, elle se substitue à une logique autoritaire, descendante et publique, une démarche ascendante, volontaire et négociée sur le terrain par des contractants intéressés. L'ORE repose sur la liberté contractuelle : périmètre négocié, durée négociée, contenu des obligations négocié.

L'ORE se caractérise par sa souplesse et son adaptabilité aux besoins du terrain. Elle est protéiforme, elle peut s'appliquer à des grandes surfaces comme à des toutes petites, comporter un « bouquet » d'obligations ou seulement quelques-unes.

L'ORE permet de conserver la propriété du bien dans la famille ou la commune tout en l'affectant dans une mesure librement déterminée à la protection de la nature.

LES INCONVÉNIENTS DE L'INSTRUMENT

Les inconvénients résident dans la difficulté que les frais des véritables auteurs de la mise en œuvre des obligations (viticulteurs, agriculteurs propriétaire sollicité par un aménageur) ne sont pas forcément pris en compte et que les incitations fiscales demeurent pour les propriétaires insuffisantes.

BIBLIOGRAPHIE

Etrillard C. « Paiements pour services environnementaux : nouveaux instruments de politique publique environnementale », *Développement Durable & Territoires*, vol. 7, n°1, 2016

Grimonprez B. « L'obligation réelle environnementale : anatomie d'un contrat », *La Semaine Juridique Notariale et Immobilière*, n°06, 09 février 2024, 1026 p.

Grimonprez B. « La fonction environnementale de la propriété », *RTD Civ.* juillet-septembre 2015, page 539

Martin Gilles J. « Obligation réelle environnementale : le dispositif n'est pas assez connu » - *Propos recueillis par Radisson Laurent lors d'une interview*, article publié le 19 juillet 2017 - <https://www.actu-environnement.com/ae/news/gilles-j-martin-biodiversite-obligation-reelle-environnementale-dispositif-29417.php4>

Martin Gilles J. « Les potentialités de l'obligation réelle environnementale », *Droit de l'Environnement*, n°249, 1^{er} octobre 2016

Guide méthodologique de l'ORE du ministère de l'écologie 2018, <https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/Guide-methodologique-obligation-reelle-environnementale.pdf>

Centre de ressources du Cerema, <http://outil2amenagement.cerema.fr/retour-d-experiences-quelques-exemples-de-contrats-a2190.html>

Association des Journalistes-écrivains pour la Nature et l'Ecologie, <https://www.jne-asso.org/2021/06/21/les-obligations-reelles-environnementales-ore-un-nouvel-outil-juridique-pour-permettre-aux-particuliers-de-proteger-leur-coin-de-nature/>

CHARTE GRAPHIQUE
Terrains Vagues — atelier graphique

CONCEPTION GRAPHIQUE
atelier Pleine Forme

MISE EN PAGE
Lorine Boudinet

FINANCEUR PRINCIPAL



PARTENAIRES





**Gestion des risques
et histoire des coulées
d'eau boueuse**

1 COUR DES CIGARIÈRES
67000 STRASBOURG
engees-gerihco@unistra.fr
gerihco.engees.unistra.eu

