

Qu'est-ce qu'une Obligation Réelle Environnementale (O.R.E.) ?



L'O.R.E est un contrat simple, souple, librement consenti entre deux parties et applicable à n'importe quel espace de nature qui permet au propriétaire de définir des obligations, dès lors qu'elles visent au maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques.

L'O.R.E précise :

- L'**Obligation** de faire ou ne pas faire
- **Réelle** (Attachée à un bien immobilier)
- La préservation de l'**Environnement** est la finalité de ce dispositif.

Quel est l'intérêt d'un tel dispositif ?

C'est un outil juridique pour les propriétaires souhaitant protéger une biodiversité remarquable ou ordinaire présente sur leur terrain. Cela peut donc être une solution afin de transmettre un héritage environnemental aux générations futures.

Quel est l'objet de ce dispositif ?

Selon l'état de la biodiversité du site et des fonctions écologiques rattachées, l'O.R.E peut avoir pour objectif :

- son maintien
- sa conservation
- sa gestion
- sa restauration

Quelles sont les parties pouvant signer l'O.R.E ?

L'O.R.E est contrat qui se signe entre au moins deux personnes, à savoir :

- Le propriétaire (physique ou moral) de droit privé ou public.
- Un gestionnaire

Le propriétaire

- Si le propriétaire est de droit public, il ne peut souscrire une ORE que sur son domaine privé.
- Dans le cas d'une indivision, il faut l'accord de toutes les personnes titulaires de droit, pour mettre en place l'ORE.

Le co-contractant

Ce n'est pas une personne physique. Il peut être : une Collectivité territoriale, un établissement public (ex : PNG, chambre d'agriculture, ..) , une association de protection de l'environnement, une personne moral de droit privé agissant pour la protection de l'environnement.



Deux voisins ne peuvent pas signer d'O.R.E entre eux.

Un outil juridique

Les obligations réelles environnementales sont un outil juridique créé dans le cadre de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. C'est l'article L132 - 3 du code de l'environnement qui régit. L'ORE est un outil simple et souple qui prend la forme d'un contrat signé devant un notaire.

Quelle zone est concernée par une O.R.E ?

- Il n'y a pas de critère géographique, ni de critère de zonages.
 - L'O.R.E peut concerner des biens bâtis ou non bâtis (ex : terre, arbres, mares...)
 - L'O.R.E peut concerner la totalité ou une partie d'une parcelle. (NB : Penser à intégrer l'accès à la zone ciblée lors de la description de la zone concernée par l'O.R.E)
- L'ORE est rattachée à un terrain et non à un propriétaire, ce qui permet de maintenir des obligations de protection même au-delà d'une vente de terrain. (ex: préservation de zones humides, massif forestier, pelouses...). Si le propriétaire change, les mesures perdurent aussi longtemps que dure le contrat.

Un contrat pour combien de temps ?

Les obligations contenues dans le contrat sont librement définies pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans.

Quels types d'obligations entre les parties

Chaque partie s'engage à des obligations réciproques dans l'intérêt de protéger la biodiversité du terrain et les biens communs. Il n'existe pas de listes d'obligations dans les textes juridiques. Il doit y avoir un équilibre entre les obligations de faire ou ne pas faire des deux parties. Les obligations doivent être réelles et réciproques. Les besoins du site et la capacité du propriétaire vont dicter les listes des obligations à faire et ne pas faire. Les O.R.E sont un outil sur mesure.

Exemples de propositions d'obligations du propriétaire :

- Ne pas construire,
- Ne pas utiliser de produits phytosanitaires,
- Le propriétaire s'engage à ne pas porter atteintes de quelque manière qu'il soit aux espèces de faune et flore et les habitats du site et continue à profiter de son terrain.

Exemples de proposition d'obligations du co-contractant :

- Le gestionnaire s'engage à accompagner la gestion écologique du site conformément au plan de gestion écologique défini et approuvé par les parties du contrat
- Réaliser des inventaires et un suivi de l'évolution des habitats et des espèces en lien avec les modalités de gestion.

Quelles sont les précautions à prendre ?

En cas de non respect du contrat : Le contrat doit prévoir les sanctions applicables en cas d'inexécution du contrat.

Ce que l'O.R.E ne peut pas faire

L'objet de l'ORE ne peut pas avoir pour effet de remettre en question les droits des réserves cynégétiques (réserve de chasse).

971

Guadeloupe
ca.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

