

De l'ORE pour le site de Bétange

Une obligation réelle environnementale, ou ORE, est un outil créé par la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Elle a pour objectif de protéger l'environnement par la mise en œuvre d'actions en faveur de la biodiversité. Présentation de ce dispositif novateur...



Par **Alexandra Proust**, juriste à la Demeure Historique



Situés pour un grand nombre d'entre eux en zone rurale, les monuments historiques participent à la sauvegarde des espèces animales et végétales ; ce sont par nature des conservatoires de la faune et de la flore. Ils ont à leur disposition un grand nombre d'atouts pour favoriser la mise en place de ces ORE, arbres et espaces boisés, plans d'eau ou encore éléments bâtis pouvant servir de refuges.

Un contrat engageant

Au titre de l'article L132-3 du code de l'environnement, une ORE est une convention conclue entre un propriétaire foncier et une collectivité, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement, afin de fixer des engagements réciproques pour le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques¹. Cette convention, peu encadrée par les textes, permet aux parties d'adapter leurs obligations à l'enjeu de protection. Elle est signée pour une durée déterminée et reste attachée au bien immobilier. En cas de cession du bien, les obligations sont donc transférées aux nouveaux propriétaires. Comme tout contrat, ce dernier prévoit des possibilités de révision et de résiliation. L'ORE est un acte authentique², qui est enregistré au service de la publicité foncière (mais exonéré de droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière). Point intéressant : les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, exonérer de la

taxe foncière sur les propriétés non bâties les propriétaires ayant conclu une obligation réelle environnementale³. Dans un rapport publié en janvier 2021, le gouvernement rappelle que cette exonération est très peu utilisée⁴.

Le cas du site de Bétange

En Moselle, Odette de Mitry et Fanny Aymer, les propriétaires gestionnaires du château et du parc de Bétange, se sont lancées dans cette voie en signant, le 18 septembre 2021, à l'occasion des Journées européennes du patrimoine, la première ORE de la région Grand Est avec la Ligue de protection des oiseaux (LPO)⁵. La convention, signée pour 99 ans (durée maximale prévue par les textes), a pour objectif de préserver la biodiversité d'une allée de 156 marronniers centenaires, un ensemble unique à l'ouest de Thionville dans une région déjà très anthropisée. L'allée abrite une population particulièrement importante d'oiseaux et de chiroptères (48 espèces protégées d'oiseaux et 12 espèces de chiroptères recensées). Longue de 650 mètres, elle s'inscrit dans un corridor écologique de 300 hectares en continuité avec la forêt domaniale de Florange et le parc de Bétange. Intégralement visible de tous, elle permet de relier la route D653 au parc et au château de Bétange. L'allée a été dessinée en même temps que le parc, en 1856, mais contrairement à ce dernier et au château, qui sont inscrits au titre des monuments historiques, elle ne bénéficie d'aucune protection particulière, et ce malgré des demandes répétées depuis 2008.

◀ L'allée des marronniers, qui abrite une importante biodiversité, permet de relier la route D653 au parc et au château de Bétange.

© Château de Bétange

◀ Ce corridor écologique de 300 hectares s'inscrit en continuité de la forêt domaniale de Florange et du parc de Bétange.

© Château de Bétange

▲ L'ORE a été signée le 18 septembre 2021 au château de Bétange.

© Château de Bétange



1. Les fonctions écologiques sont les processus biologiques qui permettent de faire fonctionner un écosystème et de le maintenir : rétention de l'eau dans les sols, écoulement de l'eau, décomposition de la matière organique du sol, recyclage des éléments nutritifs, etc.

2. Document juridique établi et signé par un officier public (notaire).

3. Article 1394D du code général des impôts.

4. 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).

5. La LPO est une association nationale créée en 1966, et reconnue d'utilité publique en 1986. Elle a pour objet, sur le territoire national et ponctuellement à l'international, d'agir ou de favoriser les actions en faveur de la nature et de la biodiversité.

► 12 espèces de chiroptères dont le grand Rhinolophe (© François Schwab) et 48 espèces protégées d'oiseaux dont la mésange charbonnière (© Daniel Pernet LPO Moselle) sont recensées sur le site.

Selon les dispositions de l'acte notarié, les propriétaires se sont engagés à maintenir l'allée des Marronniers, à conserver une partie des arbres sénescents et morts (qui abritent une importante biodiversité), à limiter la fréquentation pendant la période de reproduction, à ne pas utiliser de désherbants et à ne pas chasser.

La LPO, quant à elle, s'est engagée à conseiller les propriétaires pour les aider à la préservation de l'allée, à entretenir les nichoirs et à suivre leur occupation, et à réaliser annuellement un inventaire de la biodiversité, en particulier de l'avifaune présente sur l'allée.

Directement menacée par le projet de création d'un nouveau tronçon autoroutier à l'ouest de Thionville dans le cadre du projet A31bis⁶, l'allée des Marronniers s'est vu décerner en 2020 le prix « Allées d'arbres » par l'association Sites et Monuments, afin de « *saluer le combat des propriétaires pour maintenir l'intégrité de cet ensemble végétal à très haute valeur écologique* ». Elle a été labellisée « Ensemble arboré remarquable de France » par l'association ARBRES. L'allée est également « refuge pour les chauves-souris » de la CPEPESC Lorraine (Commission de protection des chiroptères) et « refuge LPO » pour les oiseaux.

La signature de cette ORE permet d'inscrire l'engagement de préservation de cet ensemble sur le long terme. ■



Jardins d'Excellence

Spécialisés depuis 1936 dans l'immobilier de caractère et de prestige, les experts de Mercure Forbes Global Properties vous proposent un service sur mesure et un accompagnement personnalisé pour tout projet de vente ou d'acquisition de vos Propriétés d'Excellence.



GROUPE—MERCURE.FR

Témoignage de Fanny Aymer, propriétaire gestionnaire du site de Bettange



Le partenariat gagnant-gagnant que constitue l'ORE nous est apparu naturellement comme le dispositif qui permettrait de protéger de façon optimale, sur le long terme, la biodiversité identifiée dans l'allée. Les associations, avec lesquelles nous travaillons en réseau, ont en effet recensé une population particulièrement riche en oiseaux et en chauves-souris. La LPO Moselle a été la partenaire naturelle pour cette ORE. Pendant plusieurs mois, nous avons travaillé sur le contrat avec son président, Jacques Stankiewicz, et avec maître Benoît Hartenstein, notaire, codélégué Moselle de l'association ARBRES et fervent défenseur des ORE. Je tiens à les remercier vivement pour leur collaboration. Nous avons réfléchi ensemble à des engagements réalistes sur la durée maximale de 99 ans. Ceux que nous avons pris comme propriétaires gestionnaires ont été décidés en famille avec ma mère, Odette de Mitry, et avec nos enfants, Jean et Constance, alors âgés de 8 et 10 ans. Avec cette ORE, nous, la dixième génération à nous occuper de Bettange, avons souhaité adresser un message aux générations futures, pour qu'elles continuent à préserver cet ensemble environnemental unique, qui fait partie du patrimoine commun.

6. Cf. « Bettange, les marronniers de la discorde », par Cléopée de Turckheim dans *Côté jardins* n° 16 (mai 2021).