



L'Obligation réelle environnementale, un contrat discret mais puissant

Créées par la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, les Obligations réelles environnementales (ORE), codifiées à l'article L. 132-3 du Code de l'environnement, constituent un instrument juridique encore peu connu du grand public. Leur nom, austère au premier abord, dissimule pourtant un outil simple, accessible à tout propriétaire immobilier et surtout doté d'un potentiel considérable pour préserver durablement les milieux naturels.

L'ORE est un contrat passé devant notaire ou, en la forme administrative, entre un propriétaire – particulier, collectivité ou établissement public – et un cocontractant engagé dans la protection de l'environnement. Ensemble, ils s'accordent sur des obligations de faire ou de ne pas faire, visant à protéger la biodiversité ou à restaurer les fonctions écologiques d'un site. Cette souplesse permet d'adapter finement les engagements : préserver une allée d'arbres centenaires,

restaurer une zone humide ou protéger une espèce présente sur le terrain.

La grande originalité des ORE est qu'elles créent des obligations attachées au bien immobilier, et non aux personnes : lors d'une vente, d'un héritage ou d'une donation, les engagements se transmettent automatiquement au nouveau propriétaire. Le contrat peut courir jusqu'à 99 ans, avec possibilité de renouvellement. Pour garantir cette continuité, l'ORE fait l'objet d'une publicité foncière (actes et informations sont rendus publics), ce qui la rend opposable à tous.

Une protection en plein essor

Si les premières ORE ont tardé à émerger, leur nombre augmente rapidement : des propriétaires privés, tout comme des collectivités, y ont recours. **En Moselle, le domaine de Bétange a conclu en 2021 une ORE de 99 ans avec la Ligue pour la protection des oiseaux (LPO) pour préserver 156 maronniers et les espèces protégées qu'ils abritent. L'acte prévoit, entre autres, le maintien des arbres sénescents, la limitation des interventions humaines en période de reproduction et l'absence totale de produits phytosanitaires. En retour, la LPO assure le**

En haut : Le domaine de Bétange et son parc arboré, qui abrite notamment un chêne âgé d'environ 500 ans.

suivi de l'avifaune et conseille le propriétaire sur les pratiques de gestion écologique. Dans le même département, une zone humide de 13 ha a été placée sous ORE pour préserver mares, chenaux et ripisylves. Le co-contractant, un syndicat de rivières, s'engage à un entretien raisonné tandis que le propriétaire s'abstient de drainer, d'amender ou de faire pâturer les sols. Ces exemples illustrent la capacité de l'ORE à protéger finement des milieux sensibles, sans expropriation ni servitude imposée.

Entre atouts écologiques et interrogations pratiques

Les ORE offrent de nombreux avantages. Leur flexibilité facilite l'adaptation aux spécificités écologiques locales; leur nature transmissible garantit une action sur le temps long; leur coût réduit en fait un outil accessible; leur formalisation par acte authentique apporte sécurité juridique et traçabilité.

Elles peuvent également être mobilisées pour répondre à des enjeux de

politique publique : maintien des ressources en eau, protection d'espèces protégées, ou encore mise en œuvre de mesures compensatoires dans le cadre de l'obligation « Éviter, Réduire, Compenser ». Dans ce dernier cas, les « ORE compensatoires » permettent à un maître d'ouvrage d'assumer ses obligations de restauration écologique par un contrat établi sur un terrain dédié, dont il finance la gestion.

Certaines limites demeurent cependant. Le dispositif, encore récent, manque de jurisprudence pour éclairer les cas litigieux. Des situations inédites émergent, comme celle d'un propriétaire souhaitant attacher à ses terres une ORE avant leur vente, afin d'écartier une éventuelle préemption (une priorité légale à l'achat, souvent par une collectivité). Ceci soulève des interrogations relatives à la fraude aux droits des tiers. Par ailleurs, si les ORE peuvent valoriser un bien en certifiant son potentiel écologique, elles peuvent aussi susciter des réticences de la part d'acquéreurs peu familiarisés avec ces engagements sur le long terme.

Quelle articulation juridique ?

Parce qu'elles reconnaissent que certains éléments naturels méritent une protection durable fondée sur leurs fonctions écologiques, les ORE constituent un outil particulièrement intéressant dans le contexte de l'émergence du mouvement des droits de la nature. Certes, elles ne confèrent pas la personnalité juridique à un écosystème; elles n'en font pas un sujet de droit. Mais elles rompent avec une approche strictement patrimoniale : l'objet de l'acte n'est plus la seule jouissance du propriétaire, mais la préservation d'un milieu pour lui-même et pour l'intérêt général.

Les ORE peuvent ainsi être vues comme un pont entre le droit de propriété et une conception plus relationnelle du vivant. Elles permettent à des acteurs locaux – propriétaires, associations, collectivités – d'exercer une forme de responsabilité écologique inscrite dans la durée. En cela, elles préfigurent certaines logiques portées par les droits de la nature : reconnaissance des interdépendances, prise en compte des capacités écologiques du milieu, sécurisation du long terme et implication de la société civile dans la gouvernance.

Dans un paysage juridique en mutation, les ORE constituent donc un outil pragmatique, opérationnel et immédiatement mobilisable pour répondre à l'urgence écologique. Elles montrent que, sans attendre de grandes réformes, il est possible d'inscrire dans la durée une protection effective des milieux naturels. Et, par leur logique même, elles dessinent une voie vers un droit plus attentif au vivant – un droit qui, demain, pourrait reconnaître une place pleine et entière aux écosystèmes au sein de notre communauté juridique.

Benoît Hartenstein • Notaire et président de l'association La Voix de l'Arbre

L'allée des Marronniers du domaine de Bétange, dont les arbres sont désormais protégés par une ORE.

