

Webinaire

LES OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)



MARDI 24 JUIN 2025
10H À 11H30



Benoît Hartenstein
*Notaire, précurseur
des ORE*



Catherine Gendt
*Secrétaire de FNE
Seine-et-Marne*



Adrien Le Tallec
*Conseiller municipal
de Maurecourt*



Jean-Pierre Grenier
*Vice-président
FNE Yvelines*



Benoît Hartenstein

Notaire, précurseur des ORE

Volume de protection aérien et souterrain des arbres



Illustration par Ophélie Touzé
Université de Lorraine - CAUE 77

LE 120^e CONGRÈS DES NOTAIRES DE FRANCE PROPOSE :

ADOPTÉE

- De créer un article 515-15 du Code civil, à la suite de l'article 515-14 du Code civil sur le statut de l'animal, disposant que :
« L'arbre est un organisme vivant dont la préservation est d'intérêt général » ;
- De protéger les arbres existants, même ceux à moins de deux mètres ; sans remettre en cause la règle de distance pour les plantations nouvelles ;
- En conséquence, modifier les servitudes légales du Code civil, pour que la coupe des racines ou l'élagage des branches susceptibles d'attenter à la vie de l'arbre soient subordonnés à la démonstration préalable d'un trouble anormal.



WEBFORMATION

Obligation réelle environnementale, les clés de la pratique

MARDI 17 JUIN 2025 / 9H-12H

Formation Lextenso organisée
avec la rédaction du Defrénois

Sous la direction scientifique de
Michel Grimaldi, professeur émérite
de l'université Paris-Panthéon-Assas
et Christophe Vernières, professeur
à l'École de droit de la Sorbonne (Paris 1)

INTERVENANT

- Benoit Hartenstein, notaire à Metzervisse,
correspondant ARBRES 57

PUBLICS CONCERNÉS

- Notaires et collaborateurs
- Matière : droit immobilier et droit de l'environnement
 - Pas de prérequis pour cette formation
 - Niveau d'enseignement : 1 (débutant)

OBJECTIFS PÉDAGOGIQUES

À l'issue de la formation, le bénéficiaire sera en mesure de :

- Maîtriser la rédaction des ORE
- Proposer des solutions pertinentes pour accompagner les projets environnementaux
- Envisager les nouvelles stratégies patrimoniales

PROGRAMME

09H00 : Début de la webformation

I. Le cadre des ORE

- Origine des ORE
- Singularités des ORE
- ORE et servitudes
- ORE patrimoniale ou ORE compensatoire
- Intérêts croissants pour les ORE

II. L'ORE, un contrat à maîtriser

- Forme et finalités du contrat
- Accord préalable du preneur à bail rural
- Parties au contrat : propriétaire immobilier et cocontractant
- Bien immobilier grevé
- Respect des droits des tiers
- Obligations réciproques entre les parties
- Durée et révision du contrat
- Résiliation et cession du contrat
- Frais d'acte
- Publicité foncière
- Opposabilité

III. Propositions rédactionnelles et conseils

- Proposition de clauses
- Modèle d'actes
- Échange de bonnes pratiques

12H00 : Fin de la webformation



Programme et inscription :
<https://lexso.veSIwC>
Date limite d'inscription :
lundi 16 juin 2025 à 15H



Tarif : 315 € HT

Relation clients :
relationclients@lextenso.fr
Tél. : 01 40 93 40 40

-24 juin 2025-

**LES OBLIGATIONS REELLES
ENVIRONNEMENTALES
(O.R.E.)**

-Benoît HARTENSTEIN-

-Définition légale-

Code de l'environnement
Article L 132-3

-Présentation générale-

L’O.R.E. peut être présentée comme un contrat « sur mesure », à disposition de tout propriétaire immobilier, permettant de mettre en place, sur un terrain déterminé, avec un cocontractant défini, pour une durée limitée, des obligations réciproques de protection environnementale, pérennes et opposables aux tiers, avec l’accord préalable du preneur à bail rural et sans nuire aux droits de chasse.

L’O.R.E. présente quelques avantages financiers.

L’O.R.E. est un contrat en devenir !

-Cadre général -

Les O.R.E. donnent corps au devoir de chacun, de prendre part à la préservation et à l'amélioration de l'environnement, tel que posé par l'article 2 de la Charte de l'environnement de valeur constitutionnelle.

Le Conseil économique, social et environnemental a rappelé dans un avis publié en juin 2011 que protéger la biodiversité répond à une urgence écologique, économique et sociale.



-Exemple très éclairant d'une O.R.E.

En Corse, à LAMA, dans un petit village de Balagne, plusieurs propriétaires de jardins ont signé une O.R.E. avec la commune.

Dans cet acte, les propriétaires se sont engagés :

-à ne planter, dans leur jardin, que des espèces végétales originaires de Corse,
-et à laisser serpenter, au milieu des jardins, un sentier botanique ouvert au public, dont les billets d'entrée sont au bénéfice de la commune.

En contrepartie, la commune s'est engagée :

-à leur fournir des graines provenant de Corse,
-à aider les propriétaires à entretenir les murets délimitant les jardins.



Catherine Gendt

Secrétaire de FNE Seine-et-marne



ORE et stratégies de protection

Webinaire du 24 Juin 2025

FNE Ile de France



ORE et stratégie de protection

Article L. 132-3 du code de l'environnement

« les ORE sont un contrat (un acte notarié authentique) dans lequel propriétaire d'un bien immobilier met en place une protection environnementale attachée à son bien, pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans.

(...) les obligations sont attachées au bien et perdurent même en cas de changement de propriétaire. »





ORE et stratégie de protection

Finalité: le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de services écosystémiques, sur 99 ans (maximum)

Moyen: Acte notarié authentique établi avec un co-contractant :

- collectivité publique, ou
- établissement public , ou
- une personne morale de droit privé

agissant pour la protection de

22/06/2023
GENDT

Paysages: « Des hêtres et des lettres »





Peut-on protéger un arbre uniquement?

Théorie: OUI

Pratique: NON

Alain Baraton l'explique très bien, même à Versailles, les arbres ne sont pas protégés. Le jardin, sa conception l'est. Les arbres sautent et sont remplacés





Mais alors qu'est-ce que peut-on vraiment protéger?

Les écosystèmes et le service qu'ils rendent à l'humanité.

Exemples:

- l'assainissement de l'eau par infiltration
- La préservation du cycle naturel de l'eau, du carbone, de l'oxygène et du CO₂...



Lucane Cerf-volant



Grand Capricorne du Chêne

Les espèces en danger ou protégées - faune et flore et leur biotope - (se référer à l'INPN* et au CBN**)

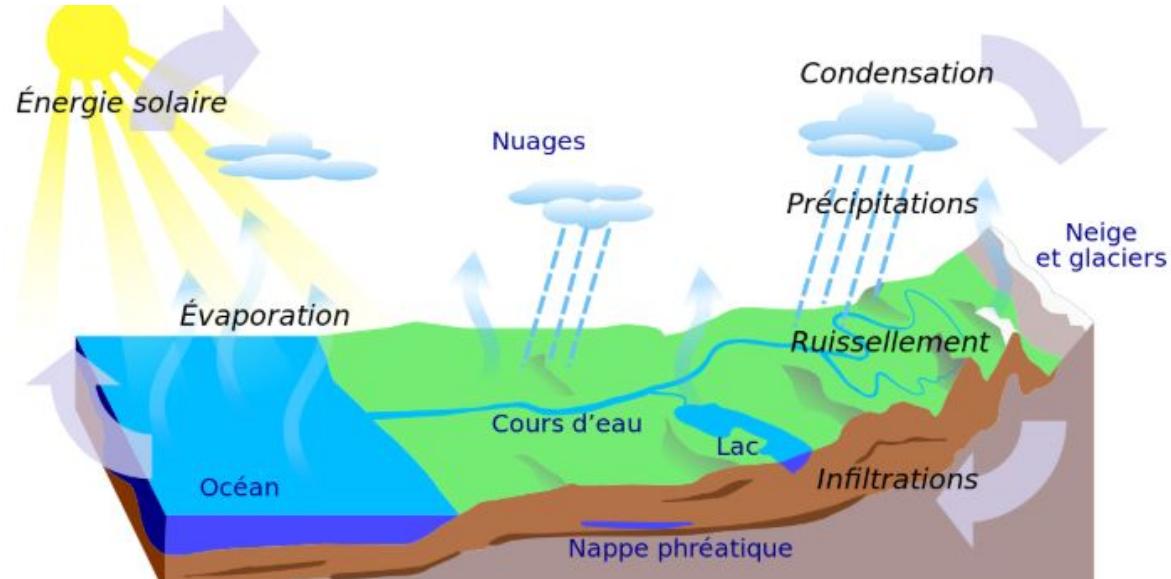
* INPN – Inventaire National du Patrimoine Naturel

** CBN - conservatoire Botanique National



Le pouvoir du cycle de l'eau naturel?

- Les écosystèmes naturels (peu anthropisés) ont des capacités importantes à participer au cycle de l'eau et donc d'assurer une ressource en eau durable.
- Les arbres en sont un élément majeur.
- Le sol un point fondamental



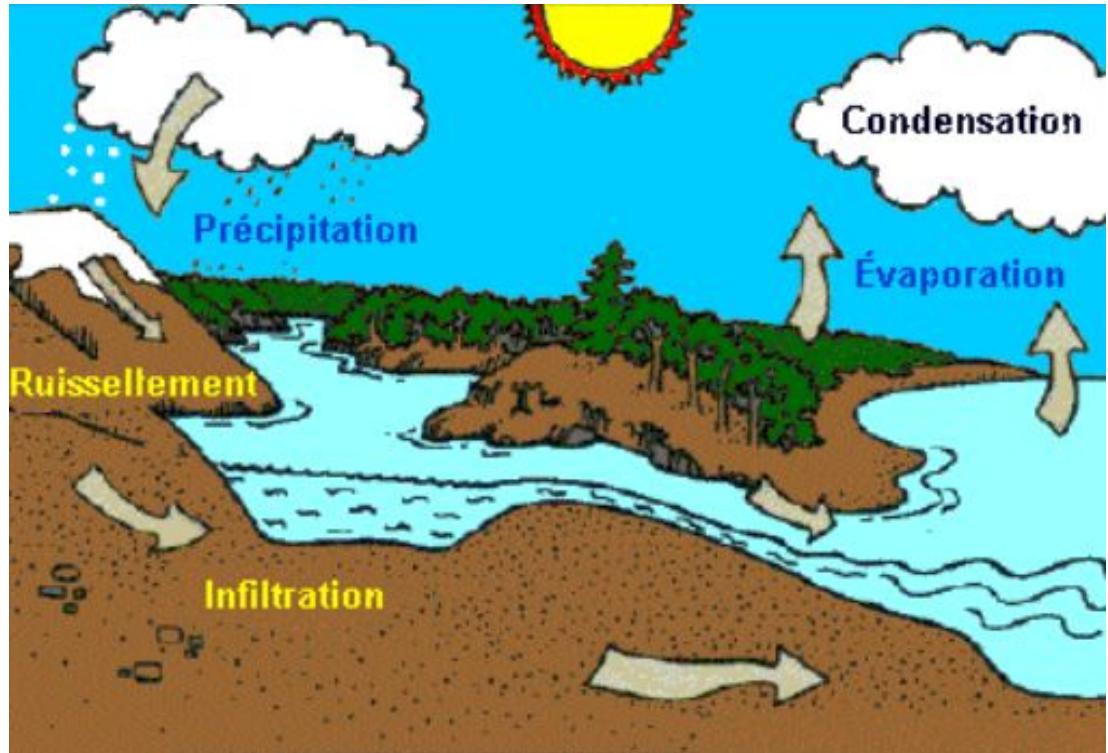
- La biodiversité dans son intégralité (inclus celle du sol) est capitale pour que tout ceci fonctionne et soit résilient.

Une ressource en eau « potable » avec peu de traitement est un élément de SANTE



Le pouvoir du cycle de l'eau naturel?

- Des sols sains et bien arborés participent à limiter les érosions et inondations.
- Dans ce contexte, ceci devient un outil non-négligeable pour protéger efficacement les éléments de l'écosystème, dont les arbres et la biodiversité qui les entourent.



PRUDENCE: rien n'est infaillible – mais cela devient un bon frein – surtout avec une adhésion citoyenne



D'autres éléments à prendre en compte...

- **l'aspect financier de cette protection:** il convient de définir le préjudice financier lié à la dégradation de l'écosystème pour avoir un impact.
- Il faut considérer le document de l'ORE comme **un dossier complet informant le magistrat** qui instruira le dossier en cas de conflit.

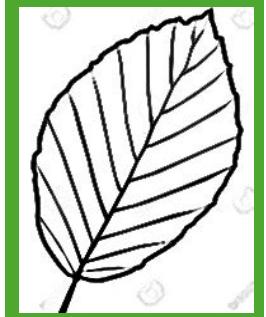


Cela permettra à ce dernier de comprendre l'intégralité de la problématique afin de prendre la meilleure décision juridique



ORE et stratégie de protection





GENDT Paysages

« Des hêtres et des
lettres »

3 rue des Biches
Hameau de Faÿ
77930 Chailly-en-Bière
Siret: 93417951600018 (EI)
Tel: 06.20.66.41.18
Catherine.gendt@gmail.com



- **Etudes & conseils** (*Eco-conception, Gestion Intégrée de l'Eau de Pluie, Protection d'écosystèmes...*)
- **Coaching entretien et création**
- **Animations pédagogiques** (*éducation liée à l'environnement et le développement durable) – de la maternelle aux adultes*



Adrien Le Tallec

Conseiller municipal de Maurecourt

WEBINAIRE NATIONAL DE PRÉSENTATION DE L'ORE AUX ASSOCIATIONS ENVIRONNEMENTALES

Présentation de l'ORE de la ville de Maurecourt

Présenté par Adrien LE TALLEC
Durée de la présentation : 15 min



AVRIL 2025

Sommaire

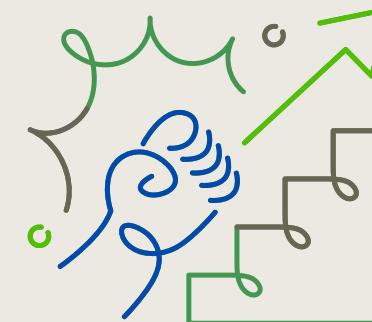
- 1. Etude de cas de l'ORE communale de Maurecourt.
- 2. Plan de l'ORE
- 3. Difficultés de l'ORE
- 4. Organisation du travail
- 5. Financement de l'ORE
- 6. Moralisation de l'ORE
- 7. Conclusions



Etude de cas de l'ORE communale de Maurecourt

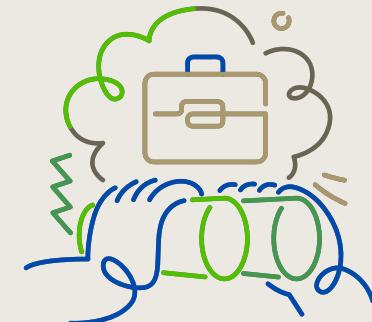
Objectifs

- La **protection de l'eau et de sa qualité** au travers de zones capables de capter, de filtrer et dépolluer l'eau de ruissellement.
- La **protection de la flore** (arbres, espaces zone naturelles) en soi, et aussi dans le contexte du cycle de l'eau.
- La **protection de la faune**, indissociable de la flore.



Contexte

- Caractère de village. Deux tiers de sa superficie sont constitués d'espaces naturels diversifiés.
- En 2011, MAURECOURT est élue **capitale de la biodiversité**, avec la création de **corridors écologiques** entre l'Oise et la forêt de Hautil.
- Des **Espaces Boisés Classés** : signature en 2022 de la Déclaration des Droits de l'Arbre en **adhérant à l'association ARBRES** et procédant ainsi à l'inventaire d'éléments du paysage.

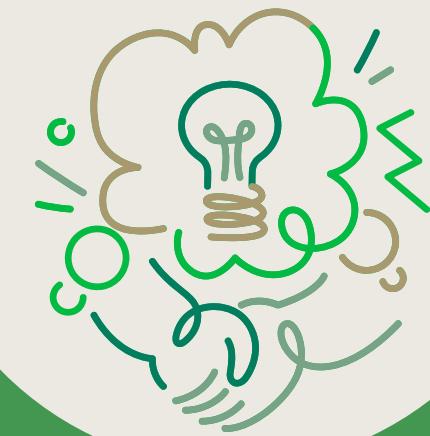


Enjeux

- Protection des espaces naturels et des écosystèmes face à la **pression foncière**.
- Conservation de la faune et de la flore locale en s'appuyant sur un **engagement communal et citoyen**.
- Préservation des **espèces menacées** et protégées.
- **Gestion durable** des ressources naturelles.
- **Renforcement des corridors écologiques** et de l'**éducation environnementale locale**.



Plan de l'ORE



Chapitres

1. Présentation du document
2. Exposé préalable
3. Objet de l'Obligation Réelle Environnementale (O.R.E.)
4. Désignation des biens concernés
5. Obligations réciproques des parties
6. Modalités de gestion et de conservation
7. Dispositions réglementaires et légales
8. Durée de l'ORE et conditions de révision
9. Conditions de résiliation
10. Dispositions administratives et fiscales



Thématisques

1. Enjeux environnementaux et biodiversité
2. Gestion et aménagement du territoire
3. Eau et climat
4. Réglementation et cadre juridique
5. Gestion des espaces naturels et pratiques écologiques
6. Préservation du paysage et du patrimoine arboré
7. Pollution et nuisances
8. Conditions de mise en œuvre et suivi
9. Acteurs impliqués et gouvernance
10. Fiscalité et aspects économiques

Difficultés de l'ORE

PROBLÉMATIQUE FONCIÈRE

- La commune de Maurecourt fait face à une **pression foncière importante**, avec des **injonctions parfois contradictoires** entre la préservation des espaces naturels et les lois d'urbanisme (SRU, Climat, Duflot).
- L'intégration des terrains dans une O.R.E. limite leur usage futur, ce qui peut être un frein en cas de besoin d'aménagements urbains.

PROBLÉMATIQUE BUDGÉTAIRE

- Coûts liés aux **expertises environnementales**, à **l'entretien des espaces naturels et aux actions de conservation, au suivi des obligations** et à **l'application des sanctions financières**.
- L'**exonération fiscale** sur les propriétés non bâties représente une **perte de recettes fiscales pour la commune**.

Organisation du travail

- 2025-2026 : Création d'un marché : partenariat, financement, vente de la formation, communication et marketing.
- 2024-2025 : Création de la notion "référents arbre".
- 2025 : Création de la certification formation "référent arbre" et de la méthodologie de validation des acquis.
- XXXX : Définition du contenu de la formation (méthodologie, contenus, modules, tests).
- XXXX : Veille réglementaire et législative.



Financement de l'ORE



Mécénat

Un Intérêt pour les Entreprises et Particuliers

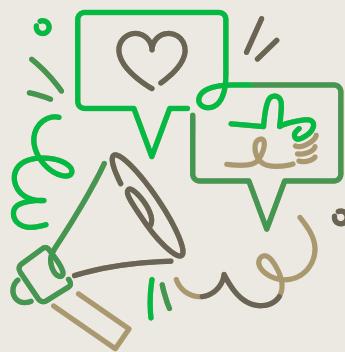
- Les entreprises engagées dans la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) peuvent être intéressées par un **mécénat écologique**, en soutenant des **actions de protection de la biodiversité**.
- Certaines formes de mécénat peuvent ouvrir droit à des avantages fiscaux, notamment pour les entreprises et particuliers qui soutiennent financièrement des **actions d'intérêt général**.
- L'**exonération fiscale** mentionnée pour les propriétaires fonciers engagés dans l'O.R.E. montre une volonté d'encourager les initiatives écologiques par des incitations économiques.



Dons

- Les habitants et associations locales pourraient contribuer via des dons pour financer des projets spécifiques liés à l'O.R.E., comme la plantation d'arbres, la restauration d'habitats naturels ou la mise en place d'aires éducatives.

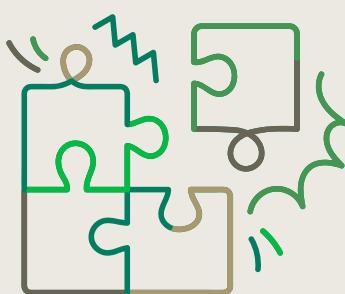
Moralisation de l'ORE



Parrainage moral de l'ORE par les riverains

Les habitants de la commune ont décidé de parrainer non seulement la micro-forêt plantée en février 2024, mais l'intégralité des parcelles communales constituant ce patrimoine commun à préserver.

→ **Création d'un lien entre la municipalité et les citoyens pour garantir le respect des engagements de l'O.R.E.**



Aires éducatives de suivi des inventaires

Les aires éducatives de suivi des inventaires permettent d'impliquer les habitants, et notamment les jeunes, dans l'observation et la préservation de la biodiversité locale. Ces espaces servent à suivre l'évolution des espèces et des milieux naturels, en lien avec l'O.R.E., à travers des projets pédagogiques et scientifiques. En favorisant l'éducation environnementale, elles renforcent l'engagement des riverains et assurent un suivi participatif des écosystèmes protégés.

→ **Création d'ateliers dans les écoles.**

Conclusions



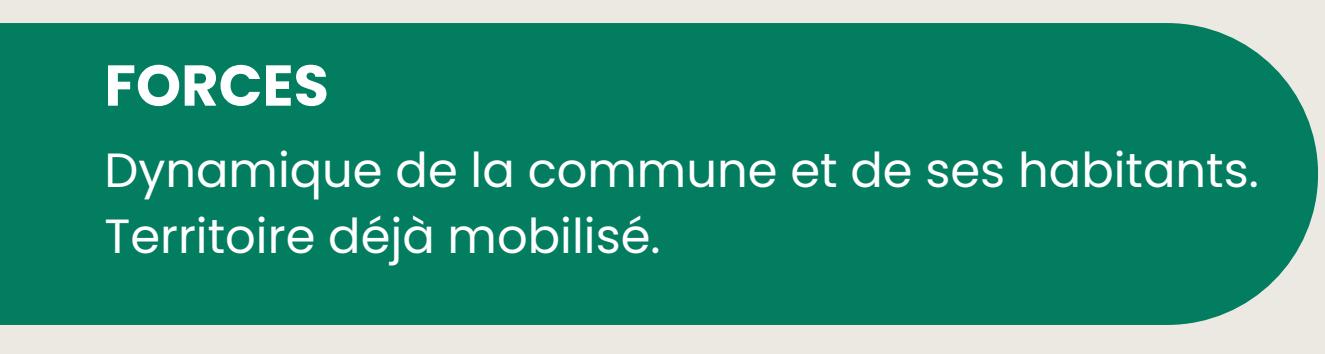
FORCES

Dynamique de la commune et de ses habitants.
Territoire déjà mobilisé.



OPPORTUNITÉS

Territoire sensibilisé et à échelle modeste
idéal pour une mise en place rapide.



FAIBLESSES

Financements et coûts de mise en place de
l'O.R.E..



MENACES

Pression foncière.
Injonctions avec les lois d'urbanisme.
Changements climatiques.

Points d'amélioration

Communication auprès des locaux sur
la protection des arbres sur un terrain
privé.

Sensibilisation auprès des
professionnels pour la formation
“référent arbre” ; auprès des notaires
non familiarisés avec l'O.R.E.

Veille réglementaire à développer sur
le territoire.

Merci pour votre attention !

Des questions ?

ALT CORPORATION





Jean-Pierre Grenier

Vice-président FNE Yvelines

Les aspects pratiques

d'une ORE.

Obligation Réelle Environnementale.

Les aspects pratiques – Rappel

1 - Éligibilité :

- **Propriétaires concernés** : Les propriétaires de terrains, qu'ils soient privés ou publics.
- **Types de terrains** : Les terrains éligibles peuvent inclure des terres agricoles, des forêts, des zones humides, des prairies, etc.

2 - Étapes de mise en place :

- **Identification des objectifs** : Le propriétaire doit identifier les objectifs environnementaux qu'il souhaite atteindre (conservation de la biodiversité, gestion durable des ressources, etc.).
- **Rédaction du contrat** : Un contrat est rédigé pour formaliser les engagements du propriétaire. Ce contrat doit être précis et détailler les actions à mettre en œuvre.
- **Signature du contrat** : Le contrat est signé entre le propriétaire et une partie prenante, qui peut être une collectivité territoriale, un établissement public, une association agréée de protection de l'environnement, ou l'État.
- **Enregistrement** : Le contrat est enregistré pour être opposable aux tiers.

3 - Contenu du contrat :

- **Engagements spécifiques** : Le contrat doit préciser les engagements environnementaux du propriétaire.
- **Durée** : La durée minimale des engagements est généralement de 5 ans, mais peut être plus longue,
- **Modalités de suivi et de contrôle** : Le contrat doit prévoir des modalités de suivi et de contrôle pour s'assurer que les engagements sont respectés.

4 - Suivi et contrôle :

- **Suivi régulier** pour vérifier que les engagements sont respectés (visites sur le terrain, rapports périodiques, etc.)
- **Sanctions** : En cas de non-respect des engagements, des sanctions peuvent être appliquées (pénalités financières, mesures de remise en état des lieux).

5 - Avantages et incitations :

- **Avantages fiscaux** : réductions d'impôts ou des exonérations de taxes foncières.
- **Soutien financier** : Des subventions ou des aides financières peuvent être sollicitées.

6 - Flexibilité et adaptation :

- **Adaptation des engagements** : Les engagements peuvent être adaptés en fonction de l'évolution des connaissances scientifiques ou des conditions locales.
- **Renouvellement** : À l'issue de la période initiale, les engagements peuvent être renouvelés ou modifiés en fonction des résultats obtenus et des nouveaux objectifs

Sélection de trois aspects pratiques.

I. Évaluer les enjeux environnementaux.

II. Les indicateurs pour évaluer l'efficacité des actions.

III. Le rôle des associations agréées de protection de l'environnement.

I. Évaluer les enjeux environnementaux

- **Identification des Éléments Environnementaux :**
 - Biodiversité.
 - Habitats Naturels.
 - Ressources Naturelles.
- **Analyse des Fonctions Écologiques :**
 - Fonctions Écologiques : la pollinisation, la régulation des eaux....
 - Connectivité Écologique : assurer la continuité des habitats avec les zones naturelles environnantes
- **Évaluation des Pressions et Menaces :**
 - Pressions Anthropiques : impact négatif sur l'environnement, comme l'agriculture intensive, l'urbanisation, la chasse, etc.
 - Menaces Naturelles : Évaluer les risques naturels tels que les incendies, les inondations, les maladies des plantes, etc.
- **Définition des Objectifs et Indicateurs :**
 - Objectifs Environnementaux : Définir des objectifs clairs et mesurables pour la conservation et l'amélioration de l'environnement.
 - Indicateurs de Suivi : Établir des indicateurs pour suivre les progrès et évaluer l'efficacité des mesures mises en place

- **Planification des Mesures de Gestion :**
 - **Mesures de Conservation** : Planifier des actions spécifiques pour la conservation de la biodiversité et la gestion durable des ressources naturelles.
 - **Mesures de Restauration** : Identifier les actions nécessaires pour restaurer les habitats dégradés et améliorer la qualité environnementale.
- **Évaluation des Impacts Potentiels :**
 - **Analyse d'Impact** : Réaliser une analyse d'impact pour évaluer les effets potentiels des mesures proposées sur l'environnement et les parties prenantes.
 - **Scénarios de Gestion** : Développer différents scénarios de gestion pour évaluer les options les plus efficaces et durables.
- **Documentation et Rapport :**
 - **Documentation** : Documenter toutes les étapes de l'évaluation et les décisions prises pour assurer la transparence et la traçabilité.
 - **Rapport Final** : Rédiger un rapport final qui résume les enjeux identifiés, les objectifs définis, les mesures proposées et les indicateurs de suivi.

Les aspects pratiques actions.

- **Indicateurs de Biodiversité :**

- Richesse et abondance des Espèces
- Indice de Diversité : utilisation d'indices de diversité comme **l'indice de Shannon***
- Suivi des Espèces protégées

- **Indicateurs de Qualité des Habitats :**

- Évaluation de l'état de conservation des habitats naturels (forêts, zones humides, prairies, etc.).
- Mesure de la surface des habitats naturels et de leur évolution dans le temps.
- assurer la continuité écologique.

- **Indicateurs de Qualité des Ressources Naturelles :**

- Qualité de l'Eau : Mesure de la qualité de l'eau (paramètres physico-chimiques, présence de polluants, etc.).
- Qualité des Sols : Évaluation de la qualité des sols (teneur en matière organique, présence de contaminants, etc.).
- Qualité de l'Air

II . les indicateurs pour évaluer l'efficacité des

- **Indicateurs de Pratiques de Gestion Durable :**

- Pratiques Agricoles : Évaluation des pratiques agricoles durables (rotation des cultures, utilisation de pesticides, etc.).
- Gestion Forestière : Suivi des pratiques de gestion forestière durable (coupe sélective, reboisement, etc.).
- Gestion de l'Eau : Mesure des pratiques de gestion de l'eau (irrigation, traitement des eaux usées, etc.).

- **Indicateurs Socio-économiques :**

- Niveau d'implication des propriétaires fonciers, des associations et des autorités locales.
- Bénéfices Économiques découlant des engagements environnementaux (subventions, avantages fiscaux...)
- Sensibilisation et Éducation : Mesure des efforts de sensibilisation et d'éducation environnementale auprès des parties prenantes et du public (exemple : écoles)

* **l'indice de Shannon** est une mesure utilisée pour quantifier la diversité des espèces dans un écosystème. Il est basé sur la formule d'entropie de Claude Shannon et prend en compte à la fois le nombre d'espèces présentes (richesse) et leur abondance relative (régularité). Plus l'indice est élevé, plus la diversité est grande.

Les aspects pratiques III. Le rôle de l'associations agréée de protection de l'environnement

- **Soutien aux Propriétaires Fonciers :**

- pour maintenir ou améliorer la biodiversité sur leurs terrains.
- aider à définir les enjeux environnementaux
- à mettre en place des mesures pour assurer le suivi et le respect des ORE.

- **Accompagnement :**

- Evaluer les enjeux environnementaux associés au bien foncier.
- aider à déterminer la durée et les mesures nécessaires pour assurer la protection de la biodiversité.

- **Suivi et Contrôle :**

- s'assurer que les engagements pris dans le cadre des ORE soient respectés (exemples : visite sur le terrain et rapport d'activité annuel...).

A savoir

une association agréée peut être :

- à l'initiative de la mise en place d'une ORE
- se constituer partie civile pour des faits portant préjudice à l'environnement.
- être désignées pour siéger dans des commissions ou conseils à vocation consultative, au niveau national, régional ou départemental. Elles peuvent également l'être au niveau communal.

Les aspects pratiques

- * Ne pas sous-estimer le délai pour la mise en place d'une ORE d'autant plus si celle-ci couvre une surface très importante.
- * L'importance du diagnostic environnemental.
Envisager d'établir un atlas de la biodiversité si cela concerne plusieurs Ha.
- * Déterminer précisément la liste des parcelles et leurs statuts.
- * Faire appel à une association agréée comme « Garant » ou « Tiers de confiance » dès l'amont du projet de ORE.

Merci de votre attention.