

2008-2023
15
ans



Réserve Naturelle
ETANG DE SAINT-PAUL



DOSSIER DE PRESSE

SIGNATURE DE LA PREMIERE OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE

EN RNN
ETANG DE SAINT-PAUL

JEUDI 5 JANVIER 2023
SAINT-PAUL



Régie RNNESP
Organisme gestionnaire du site de l'Etang de Saint-Paul
Réserve Naturelle Nationale & Zone humide d'importance internationale Ramsar
50, rue Anatole Hugot - Savanna - 97460 SAINT-PAUL
Téléphone : 02 62 80 23 00 - Courriel : accueil@reserve-etangstpaul.fr

COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 5 janvier 2023, la Régie RNNESP, représentée par sa présidente Martine Gaze, a conclu la première Obligation Réelle Environnementale (ORE) de La Réunion, avec Madame Fabienne Mardenalom, propriétaire d'une parcelle de plus 2 hectares située en zone de protection modérée de la Réserve Naturelle Nationale de l'Etang de Saint-Paul pour une durée de 10 ans.

L'ORE est **un dispositif foncier de protection de l'environnement**, inscrite à l'article 72 de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Il permet à tout propriétaire d'un bien immobilier de mettre en place, s'il le souhaite, **une protection environnementale attachée à ce bien**. Cette protection volontaire vise à mettre en place des actions en faveur de la biodiversité, ses éléments et ses fonctions. Il ne constitue pas une servitude et le propriétaire demeure le propriétaire du bien. Néanmoins, le contrat ORE doit définir les engagements réciproques des parties au contrat, c'est-à-dire : ceux du propriétaire du bien immobilier sur lequel l'ORE s'appliquera, et ceux de son cocontractant.

Un contrat ORE ne peut être conclu que s'il a pour **finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions**. Ainsi, dans le cadre du présent projet, des haies agro-écologiques seront installées sur les parties les moins inondées en bordure de parcelle. En parallèle des inventaires écologiques et des suivis réguliers seront réalisés de façon fréquente.

Sur la partie la plus marécageuse, l'objectif est de la laisser en libre évolution et ne pas procéder à une intervention humaine à l'exception des opérations scientifiques (comptages, inventaires...) et les travaux de lutte contre les espèces exotiques envahissantes. La parcelle compte déjà de nombreuses espèces typiques de zones humides telles que la fougère *Cyclosorus interruptus*, le via (*Typhonodorum lindleyanum*), la prèle (*Equisitum ramosissimum*) ou encore la Massette (*Typha domingensis*).

La partie centrale, permettra de constituer un arboretum de plantes indigènes et endémiques de La Réunion. Ainsi, dans quelques années, les arbres plantés devenus des semenciers offriront des graines pour la mise en pépinière d'espèces des bas de l'Ouest de La Réunion.

Enfin, sur le verger de mangues, la production de mangues annuelle sera reversée à des établissements scolaires ou associations caritatives du territoire.



Régie RNNESP

Organisme gestionnaire du site de l'Etang de Saint-Paul

Réserve Naturelle Nationale & Zone humide d'importance internationale Ramsar

50, rue Anatole Hugot - Savanna - 97460 SAINT-PAUL

Téléphone : 02 62 80 23 00 - Courriel : accueil@reserve-etangstpaul.fr

L'ORE constitue aujourd'hui un outil permettant à tout citoyen, collectivités et entreprises de s'engager dans la protection de la biodiversité et la préservation d'un patrimoine naturel d'exception pour les générations futures.

Contact presse

Giovanni PAYET - Directeur - adjoint Régie RNNESP

Tél : 06 93 22 55 96 – Courriel : g.payet@reserve-etangstpaul.fr



Régie RNNESP
Organisme gestionnaire du site de l'Etang de Saint-Paul
Réserve Naturelle Nationale & Zone humide d'importance internationale Ramsar
50, rue Anatole Hugot - Savanna - 97460 SAINT-PAUL
Téléphone : 02 62 80 23 00 - Courriel : accueil@reserve-etangstpaul.fr

Qu'est-ce qu'une ORE ?

Inscrites à l'article 72 de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages et codifiées à l'article L. 132-3 du code de l'environnement, les obligations réelles environnementales sont **un dispositif foncier de protection de l'environnement**. Il permet à tout propriétaire d'un bien immobilier de mettre en place, s'il le souhaite, **une protection environnementale attachée à ce bien**. Cette protection volontaire vise à mettre en place des actions en faveur de la biodiversité, ses éléments et ses fonctions. Cette protection passe par la signature d'un contrat entre au moins 2 parties et requiert des conditions de forme comme un contenu minimal. Sa signature produit plusieurs effets.

Les ORE peuvent être utilisées pour mettre en œuvre des mesures de compensation. Le contrat ORE s'articule avec d'autres engagements contractuels.

Les ORE viennent ainsi compléter les outils juridiques de protection de la biodiversité existants par une forme de protection environnementale d'initiative privée ou publique.

Un contrat librement consenti entre le propriétaire et son cocontractant

La mise en place d'une ORE nécessite que le propriétaire signe un contrat établi en forme authentique, avec un cocontractant qui peut être :

- une collectivité publique,
- un établissement public,
- ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement.

Le contenu de ce contrat, appelé « contrat ORE », résulte de l'accord entre le propriétaire du bien et son cocontractant. Le contrat ORE n'a aucune conséquence sur la possession du bien immobilier : **le propriétaire qui a signé ce contrat reste propriétaire du bien.**

Un contrat plutôt qu'une servitude

Si une servitude exige l'existence de deux fonds, un fonds dit « servant » et un fonds « dominant », **l'ORE s'en distingue par l'absence de fonds dominant**. De plus, si une servitude ne peut créer que des obligations passives (de ne pas faire), l'obligation réelle



Régie RNNESP
Organisme gestionnaire du site de l'Etang de Saint-Paul
Réserve Naturelle Nationale & Zone humide d'importance internationale Ramsar
50, rue Anatole Hugot - Savanna - 97460 SAINT-PAUL
Téléphone : 02 62 80 23 00 - Courriel : accueil@reserve-etangstpaul.fr

environnementale peut prévoir à la fois des obligations actives (de faire) et des obligations passives.

Un engagement pour protéger la biodiversité et les fonctions écologiques

Un contrat ORE ne peut être conclu que s'il a pour **finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments** de la **biodiversité** ou de **fonctions**.

À titre d'illustration, la mise en place d'obligations réelles environnementales sur un bien immobilier peut par exemple contribuer à cette finalité :

- *en protégeant certaines espèces de faune ou de flore sauvages repérées sur ce bien, qu'elles soient hautement patrimoniales ou plus communes ;*
- *en conservant, en gérant ou en restaurant certains éléments de biodiversité ou supports de fonctions écologiques attachés à ce bien (haies, arbres, bosquets, plan d'eau, zones humides, nappes phréatiques, corridors écologiques,...) ;*
- *en maintenant les constructions abritant des éléments de biodiversité (greniers, murets...) ;*
- *ou en faisant office de zone tampon entre une zone urbanisée et une zone naturelle à enjeux écologiques, etc.*

Un outil contractuel, souple et avantageux pour le propriétaire

Le contrat ORE est **volontairement souple et donc permet de s'adapter facilement à de nombreux enjeux environnementaux**. Celui-ci peut par exemple favoriser une bonne gestion écologique pour assurer le bon fonctionnement de continuités écologiques ; il peut aussi favoriser l'adoption de bonnes pratiques de gestion, sur des terrains que le propriétaire ne souhaite pas céder dans l'immédiat, mais sur lesquels il est prêt à adopter ou conserver des modalités de gestion favorables à la biodiversité.

La mise en œuvre d'un contrat ORE par un propriétaire sur sa parcelle donne **lieu à une contrepartie** définie par le propriétaire et le cocontractant. Celle-ci peut consister en une assistance technique, une indemnité financière ou en nature, par exemple proportionnée à un manque à gagner ou à un investissement réalisé par l'exploitant, etc.

Un outil mobilisable pour la compensation

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. Le recours à l'ORE constitue une possibilité et non une obligation. Ce



Régie RNNESP
Organisme gestionnaire du site de l'Etang de Saint-Paul
Réserve Naturelle Nationale & Zone humide d'importance internationale Ramsar
50, rue Anatole Hugot - Savanna - 97460 SAINT-PAUL
Téléphone : 02 62 80 23 00 - Courriel : accueil@reserve-etangstpaul.fr

dispositif présente l'avantage de proposer au maître d'ouvrage devant compenser une alternative à l'acquisition foncière, comme la possibilité d'inscrire les actions menées sur une longue durée (*ex : jusqu'à 99 ans pour une personne morale*).

Un engagement non tributaire des changements de propriétaires

Les obligations environnementales auxquelles est tenu le propriétaire du bien immobilier, suite au contrat « ORE », sont **attachées à ce bien**. Les obligations réelles environnementales perdurent pendant toute la durée prévue au contrat, indépendamment des éventuels changements de propriétaires du bien immobilier.

Le contenu de l'ORE

Le contrat ORE est volontairement souple pour pouvoir s'adapter facilement aux enjeux environnementaux repérés sur le bien immobilier (ou à proximité) et aux engagements que le propriétaire de ce bien souhaite prendre en faveur de l'environnement.

Un minimum de contenu requis, puisque tout contrat ORE doit préciser :

- les engagements réciproques des parties au contrat,
- la durée des obligations réelles environnementales (ORE)
- et les possibilités de révision et de résiliation (article L. 132-3 du code de l'environnement).

Les engagements réciproques des parties

Le contrat ORE doit définir les engagements réciproques des parties au contrat, c'est-à-dire : ceux du propriétaire du bien immobilier sur lequel l'ORE s'appliquera, et ceux de son cocontractant.

En effet, le contrat ORE n'est pas unilatéral. **Le propriétaire n'est pas le seul à s'imposer des obligations**. La contrepartie de l'obligation réelle environnementale ne consiste pas forcément en une rémunération. Celle-ci peut prendre d'autres formes, comme la réalisation de travaux par et à la charge du cocontractant (création d'une mare, plantation, etc.), l'apport d'expertise au propriétaire afin de l'assister dans la mise en œuvre des obligations, etc.

La nature et le niveau des engagements pris sont libres, afin de permettre aux deux parties de s'accorder sur ce qu'elles entendent faire, étant entendu que les engagements ne doivent être ni dérisoires ni illusoire. Les obligations qui seront inscrites au contrat ORE doivent néanmoins :



Régie RNNESP
Organisme gestionnaire du site de l'Etang de Saint-Paul
Réserve Naturelle Nationale & Zone humide d'importance internationale Ramsar
50, rue Anatole Hugot - Savanna - 97460 SAINT-PAUL
Téléphone : 02 62 80 23 00 - Courriel : accueil@reserve-etangstpaul.fr

- Être cohérentes avec la **finalité des ORE**, qui est de maintenir, conserver, gérer ou restaurer des éléments de la biodiversité ou des fonctions écologiques (voir Fiche 2). Les ORE peuvent aussi être utilisées pour mettre en œuvre les mesures de compensation requises dans le cadre de plans, projets ou travaux portant atteinte à l'environnement
- Veiller à ne pas être incompatibles avec les éventuels **droits préalablement établis au profit des tiers**, sur le bien immobilier visé par le contrat ORE
- Veiller aux **règles autres** que celles spécifiques aux ORE et qui pourraient éventuellement trouver à s'appliquer, suivant la nature des parties au contrat et/ou la nature et le niveau des engagements pris par ces parties. À noter que la réglementation des aides publiques aux activités économiques (Aides d'États) doit être respectée dans les cas où elle est susceptible de trouver à s'appliquer. La signature du contrat ORE ne dispense pas de sa mise en œuvre.

La durée des obligations réelles environnementales

La durée de ces obligations est librement fixée par les parties, pour permettre à chacun de s'adapter au mieux à la situation, aux enjeux, ainsi qu'à la volonté de chacune des parties. Quelle que soit la durée retenue, chaque partie au contrat est tenue de l'exécuter **jusqu'à son terme** (article 1212 du code civil). L'ORE n'étant pas une servitude, **la perpétuité des engagements n'est toutefois pas autorisée**. Au maximum, la durée d'un contrat instaurant une ORE ne pourra donc pas dépasser les 99 ans.

Lorsque la durée des ORE inscrite au contrat court sur plusieurs années, il peut se trouver utile d'inclure des clauses prenant en compte les évolutions possibles, dans le temps, de certains éléments de biodiversité et fonctions écologiques visés par le contrat (habitats, présence d'espèces...).

Les possibilités de révision et de résiliation du contrat ORE

Dernière obligation pour tout contrat ORE : prévoir des possibilités de révision et de résiliation. Là encore, **la liberté contractuelle** permet aux parties de définir les conditions de révision et de résiliation qu'elles souhaitent, **dans les limites fixées par la loi**.

La définition de ces clauses offre l'occasion **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.



Régie RNNESP
Organisme gestionnaire du site de l'Etang de Saint-Paul
Réserve Naturelle Nationale & Zone humide d'importance internationale Ramsar
50, rue Anatole Hugot - Savanna - 97460 SAINT-PAUL
Téléphone : 02 62 80 23 00 - Courriel : accueil@reserve-etangstpaul.fr

Les formes du contrat ORE

Le contrat ORE est un acte juridique qui fait naître des obligations pour le propriétaire du bien immobilier et son cocontractant (qui se sont librement engagés par contrat), mais aussi pour les propriétaires ultérieurs du bien .

Deux conditions de forme sont donc prévues pour renforcer la sécurité et la pérennité des engagements environnementaux pris, notamment en cas de contestation par les propriétaires ultérieurs du bien. Le contrat ORE doit :

- être établi en forme authentique ;
- et être enregistré au service de la publicité foncière (article L. 132-3 du code de l'environnement)

Les effets du contrat ORE pour le propriétaire

Le contrat ORE a plusieurs effets sur le propriétaire qui le signe : le premier est de respecter les engagements environnementaux qu'il s'est lui-même fixés.

Il a aussi pour effet de :

- lui fournir la satisfaction et un moyen de protéger l'environnement ;
- lui assurer la pérennité des mesures qu'il aura mises en oeuvre (tout au long de la durée prévue au sein du contrat),
- lui permettre de contractualiser avec un interlocuteur qui peut l'accompagner dans la mise en oeuvre de l'ORE et prend des engagements contractuels vis-à-vis de lui.

Pour les propriétaires ultérieurs du bien immobilier concerné par un contrat ORE, il implique de respecter les obligations réelles environnementales définies par contrat, pendant toute la durée de ces ORE (article L. 132-3 du code de l'environnement).



Régie RNNESP
Organisme gestionnaire du site de l'Etang de Saint-Paul
Réserve Naturelle Nationale & Zone humide d'importance internationale Ramsar
50, rue Anatole Hugot - Savanna - 97460 SAINT-PAUL
Téléphone : 02 62 80 23 00 - Courriel : accueil@reserve-etangstpaul.fr

Le projet de contrat ORE sur le périmètre de la RNN de l'Etang de Saint-Paul

En mai 2020, Madame Fabienne MARDENALOM a contacté les services de la Régie RNNESP pour un projet de mise à disposition de la parcelle située à Grande Fontaine sur le Tour des Roches située en Réserve Naturelle Nationale (RNN) Etang de Saint-Paul. D'une superficie de 2 ha 15 a 93 ca, la parcelle est occupée jusqu'au mois de 2021 par un agriculteur ayant bail avec Mme MARDENALOM.

Suite à de nombreux échanges téléphoniques et une rencontre sur le terrain, la Régie RNNESP a informé la propriétaire du dispositif ORE, qui permettrait de lier l'ambition des deux parties en matière de lutte contre l'érosion de la biodiversité et la préservation de la zone humide.

Avant la signature du présent contrat ORE, un inventaire floristique préalable de la parcelle a été réalisée par les agents de la Régie RNNESP. Des espèces typiques de zones humides ont été identifiées comme la fougère *Cyclosorus interruptus*, le via (*Typhonodorum lindleyanum*), la prêle (*Equisetum ramosissimum*) ou encore la Massette (*Typha domingensis*)



Fougère *Cyclosorus interruptus*



Le Via (*Typhonodorum lindleyanum*)

Signée devant un officier d'état-civil, cette ORE a été adoptée pour une période de 10 ans, soit de 2023 à 2033.

Dans le cadre du présent projet, des haies agro-écologiques seront installées sur les parties les moins inondées en bordure de parcelle. En parallèle des inventaires écologiques et des suivis réguliers seront réalisés de façon fréquente.

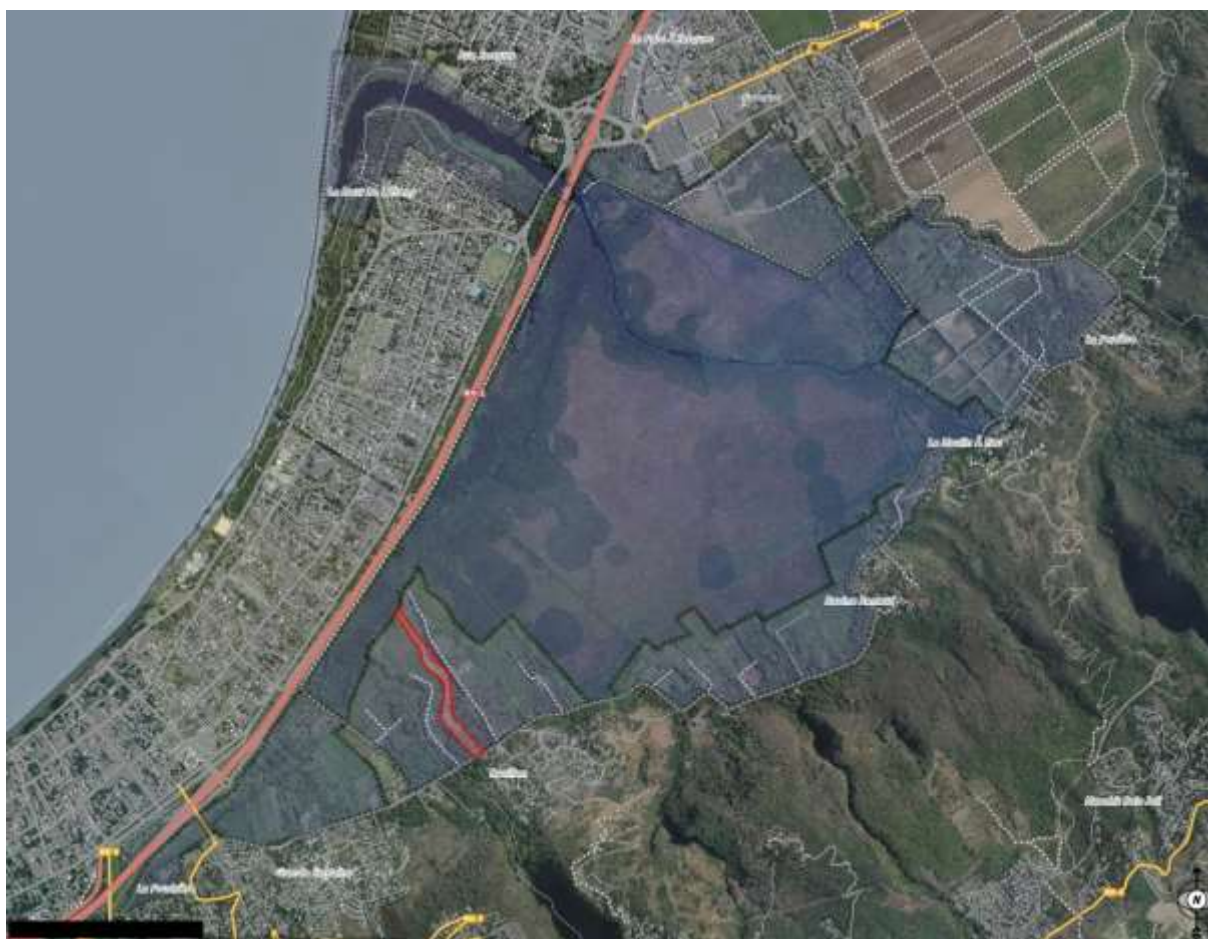


Régie RNNESP
Organisme gestionnaire du site de l'Etang de Saint-Paul
Réserve Naturelle Nationale & Zone humide d'importance internationale Ramsar
50, rue Anatole Hugot - Savanna - 97460 SAINT-PAUL
Téléphone : 02 62 80 23 00 - Courriel : accueil@reserve-etangstpaul.fr

Sur la partie la plus marécageuse, l'objectif est de la laisser en libre évolution et ne pas procéder à une intervention humaine à l'exception des opérations scientifiques (comptages, inventaires...) et les travaux de lutte contre les espèces exotiques envahissantes ;

La partie centrale, permettra de constituer un arboretum de plantes indigènes et endémiques de La Réunion. Ainsi, dans quelques années, les arbres plantés devenus des semenciers offriront des graines pour la mise en pépinière d'espèces des bas de l'Ouest de La Réunion.

Enfin, sur le verger de mangues, la production de mangues annuelle sera reversée à des établissements scolaires ou associations caritatives du territoire.



Localisation de la parcelle à destination de contrat ORE (Source SIG TCO – Digdig)



Régie RNNESP
Organisme gestionnaire du site de l'Etang de Saint-Paul
Réserve Naturelle Nationale & Zone humide d'importance internationale Ramsar

50, rue Anatole Hugot - Savanna - 97460 SAINT-PAUL
Téléphone : 02 62 80 23 00 - Courriel : accueil@reserve-etangstpaul.fr



Parcelle BM 3 - (Source SIG TCO – Digdig)

SIGNATURE DE L'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE EN RESERVE NATURELLE NATIONALE ETANG DE SAINT-PAUL

JEUDI 5 JANVIER 2023 - SAINT-PAUL



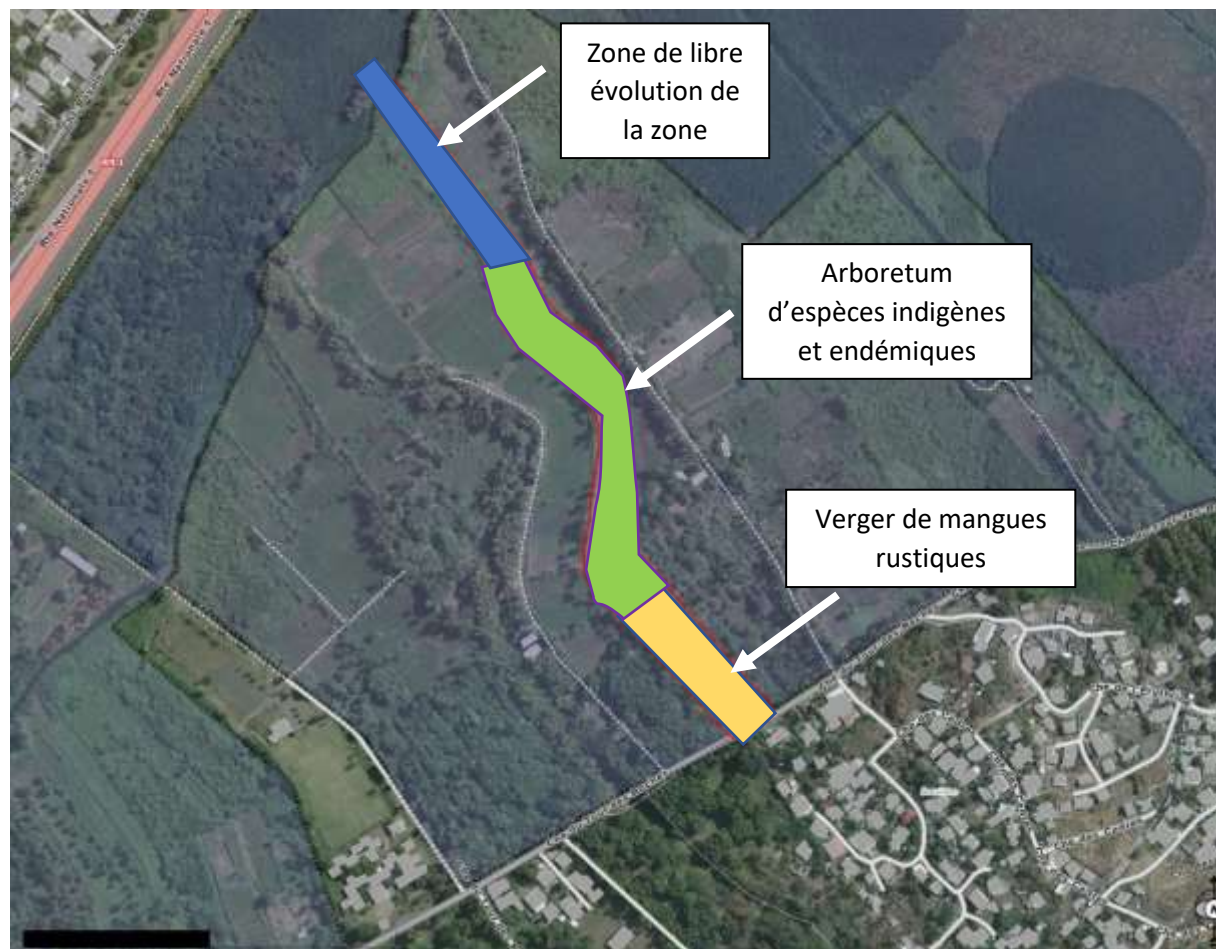
Régie RNNESP

Organisme gestionnaire du site de l'Etang de Saint-Paul

Réserve Naturelle Nationale & Zone humide d'importance internationale Ramsar

50, rue Anatole Hugot - Savanna - 97460 SAINT-PAUL

Téléphone : 02 62 80 23 00 - Courriel : accueil@reserve-etangstpaul.fr



Zonage sur la parcelle ORE

SIGNATURE DE L'OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE EN RESERVE NATURELLE NATIONALE ETANG DE SAINT-PAUL

JEUDI 5 JANVIER 2023 - SAINT-PAUL