

MILIEUX AGRICOLES OU NATURELS : LES FONDAMENTAUX DU FONCIER

LES OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



Life
Biodiv'Est



30.04.2026

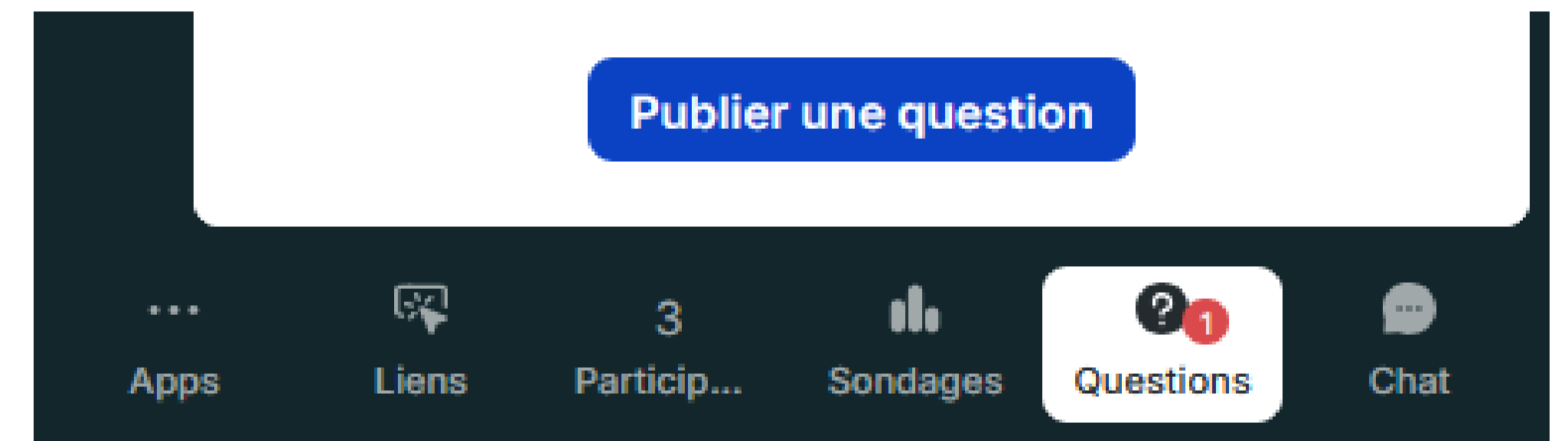
BIENVENUE SUR CE WEBINAIRE



Ce webinaire est enregistré et sera disponible en replay !



Les micros sont coupés pour éviter les bruits parasites



Posez vos questions directement avec la fonctionnalité "Questions"

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



LES INTERVENANTS



Aintzane MARBOEUF

Animatrice Stratégie Foncière Régionale
Conservatoire d'espaces naturels Champagne-Ardenne



Elsa MEYER SCHOPKA

Cheffe de pôle Natura 2000
Région Grand Est



Zoé MÜNCH

Chargée de mission prairies-pollinisateurs
Région Grand Est



Serge HIET

Maire
Commune de Val de Vesle (Marne)



Vanessa KURUKGY

Avocate au Barreau de Paris
Ex-Juriste ORE et foncier - FCEN



Qu'est-ce qu'une Obligation Réelle Environnementale « patrimoniale » ?

- A. Une ORE qui préserve un monument historique
- B. Une ORE volontaire pour préserver ou améliorer la biodiversité d'une propriété
- C. Une ORE compensatoire

Distinction

☞ ORE **patrimoniale** :
- protection volontaire de la biodiversité sur tout ou partie d'un terrain

☞ ORE **compensatoire**
/compensation :
- utilisation de l'outil dans le cadre de la compensation écologique



Une Obligation Réelle Environnementale peut-elle être signée par acte authentique administratif ?

Vrai ou Faux ?

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



LE DÉROULÉ

Introduction du cycle de webinaires

Les sujets abordés

Le calendrier

Quelques éléments théoriques

Cadre juridique et définitions

Liens entre ORE et autres outils fonciers contractuels

Différentes typologies d'ORE

Mise en place de l'ORE: les étapes

Avantages, limites et points de vigilance

Ils témoignent

Serge HIET — Maire de la Commune de Val-de-Vesle

Vanessa KURUKGY — Avocate au barreau de Paris et autrice de nombreuses ressources en lien avec les ORE

Questions & Réponses

Les points clés à retenir

Des ressources complémentaires



Introduction

UN CYCLE DE WEBINAIRES DÉDIÉ AUX TECHNICIEN.NES

- Organisés dans le cadre du programme européen LIFE Biodiv'Est
- **Gratuits** et tous les mois
- De **novembre 2025** à **décembre 2026**
- Construits pour les animateurs de contrats **Natura 2000**, de **Plans Herbe**®, les animateurs **mission eau**, les responsables d'aménagements,...
- Des intervenants du **Grand Est** pour partager leurs expériences
- Infos et inscriptions 🖱️ [\[lien plateforme biodiversité\]](#)
- Replays et ressources complémentaires accessibles 🖱️ www.biodiversite.grandest.fr

Abonnement à la newsletter
Biodiv'Est

Milieus agricoles ou naturels :
les fondamentaux du foncier

Le programme 2025-2026

11 décembre 2025 La préemption	25 mars 2026 Les Baux Ruraux à Clauses Environnementales	24 Septembre 2026 Les outils d'accompagnement au changement de pratiques agricoles : les MAEC	
22 janvier 2026 L'acquisition grâce à la convention de portage SAFER	30 avril 2026 Le bail emphytéotique et ORE avec/sans contrepartie financière	15 octobre 2026 Les outils d'accompagnement au changement de pratiques agricoles : les PSE	10 décembre 2026 Les associations foncières et pastorales
3 février 2026 L'acquisition via une foncière citoyenne	18 juin 2026 La convention DUP captages et la convention minimis	10 novembre 2026 Les financements mobilisables	



Cadre juridique et définitions

RAPPEL HISTORIQUE & JURIDIQUE



1994

1ère évocation d'un mécanisme type « ORE »

- Congrès des Notaires à Nantes
- L'idée d'une servitude environnementale
- Pas d'effet normatif mais marque l'entrée dans le débat juridique français

2000s

Le temps des hésitations juridiques

- 1997 : **1ères idées**. Rapport remis au Ministère pour introduire en droit français un outil contractuel inspiré du droit comparé
- 2003-2004 : **confirmation du besoin d'un outil foncier alternatif**
Réflexion sur un mécanisme permettant de protéger durablement des espaces naturels **sans passer par l'acquisition foncière ?** Ø traduction législative
- 2008 : **un projet juridique abouti, mais politiquement bloqué**
Nouveau rapport proposant un dispositif juridique rédigé, mais abandon : difficultés d'articulation avec le **statut du fermage** réticences de certains acteurs

2016

Création des ORE

- Loi n°2016-1087 du 8 août 2016 sur la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages
👉 [Article L.132-3 code de l'environnement](#)

2018

Déploiement opérationnel

👉 Partenariat noué entre la FCEN et l'AFB (OFB).

Signature de la 1ère ORE entre CEN Savoie et la Commune d'Yenne pour la préservation du marais de Lagneux

2026

10ème anniversaire des ORE


- **200 ORE patrimoniales** recensées en France (juin 2025*)

LE CADRE JURIDIQUE D'UN OUTIL RÉCENT


L'ORE peut-elle être conclue n'importe où ?

QUOI ?

 **Souple** : un contrat librement construit par les parties

 **Chercher la préservation de la biodiversité** : maintien, conservation, gestion ou restauration

 **Volontaire** : le propriétaire engage écologiquement son bien

 **S'inscrire dans la pérennité** : les obligations sont attachées au bien. Pour une durée de 99 ans maximum

 **Transmissible** : elles s'imposent aux propriétaires successifs

QUI ?

Signataires côté propriétaire

- particulier
- propriétaire exploitant
- collectivité
- plus largement : tout propriétaire d'un bien immobilier

Nature du contrat

- engagement bilatéral
- présence obligatoire d'un cocontractant

Cocontractants désignés par la loi

- collectivité publique
- établissement public
- personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement




OÙ ET POUR QUOI ?

- partout en France
- villes, campagnes etc.

Types de lieux concernés

- jardins
- combles sous toitures
- autres espaces bâtis ou non bâtis etc.

Éléments pouvant faire l'objet d'une ORE

-  biodiversité ordinaire
-  biodiversité remarquable
-  biodiversité menacée

Fonctions écologiques concernées

- maintien
- gestion
- Restauration



ORE et autres outils fonciers contractuels : quels liens ?

ORE & BAIL EMPHYTÉOTIQUE ?

«Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction », [art. L 451-1 CRPM](#) :

Type de maîtrise → Droit réel accordé à l'emphytéote

Loyer → Modique, appelé "canon", ne doit pas être symbolique

Durée → De 18 à 99 ans

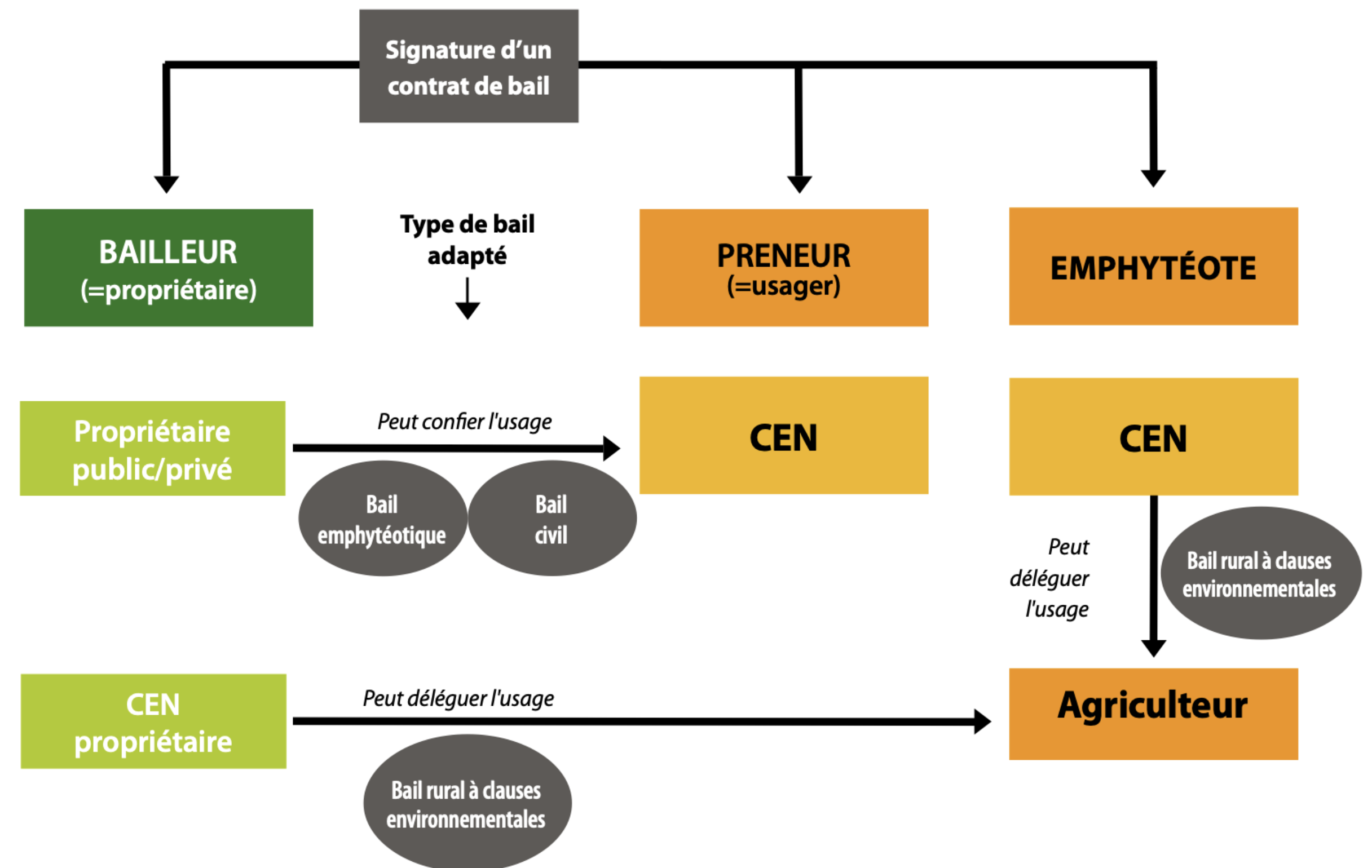
Avantages :

- Jouissance exclusive
- Longue durée
- Droit réel
- Loyer modique

Inconvénients :

- Paiement des charges
- Acte notarié
- Reconduction tacite impossible

Quel outil pour quelle situation : La clé de détermination du bail



ORE & AUTRES OUTILS FONCIERS CONTRACTUELS ?

Articulation avec ORE	Nature de l'articulation	Intérêt opérationnel	Points de vigilance
Bail rural et BRCE	Expressément prévue par le Code de l'environnement lorsque le bien est déjà donné à bail rural .	L'ORE sécurise l'objectif écologique attaché au fonds ; le bail rural ou le BRCE encadre les pratiques agricoles du preneur.	L'accord préalable du preneur est requis pour constituer une ORE. Veiller à la cohérence entre les obligations de l'ORE et les droits conférés par le statut du fermage.
Bail emphytéotique	Donne à l'emphytéote un droit réel de jouissance de longue durée sur l'immeuble. Il peut être cédé, hypothéqué et dure de 18 à 99 ans. L'ORE permet de fixer des obligations environnementales attachées au bien ayant pour objet le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration de la biodiversité ou de fonctions écologiques.	Permet de : <ul style="list-style-type: none"> de confier la maîtrise foncière du terrain à un gestionnaire via le bail emphytéotique et de sécuriser contractuellement des obligations environnementales sur le même fonds via l'ORE 	Vérifier la compatibilité entre les pouvoirs de l'emphytéote et les obligations environnementales. Si le bail existe déjà, l'intervention ou l'accord de l'emphytéote à l'acte d'ORE est recommandé.
Convention de mise à disposition précaire et/ou prêt à usage	Articulation opérationnelle possible lorsque le pâturage constitue un mode de gestion écologique prévu ou compatible avec l'ORE.	Permet de traduire les objectifs de l'ORE en pratiques concrètes : pâturage extensif, chargement limité, périodes d'intervention, protection des zones sensibles.	Risque de requalification en bail rural si la convention organise une véritable mise à disposition agricole à titre onéreux en vue d'une exploitation. L'objet écologique doit être clairement établi.
Autorisation ou convention d'occupation temporaire du domaine public de l'État	Articulation non possible. Sur le domaine public, l'usage est encadré par un titre d'occupation précaire et révocable.	Le titre d'occupation peut intégrer des prescriptions environnementales : entretien écologique, pâturage, limitation des usages, restauration de milieux.	L'AOT/COT ne confère pas une maîtrise durable comparable à l'ORE. Sur le domaine public, il faut vérifier la compatibilité avec les principes de domanialité publique.



Différentes typologies d'ORE

LES TYPOLOGIES D'ORE PATRIMONIALES : USAGES VARIÉS EN FONCTION DES MILIEUX & OBJECTIFS

Exemples de la Journée de lancement du Collectif Régional des Acteurs du Foncier Grand-Est (CRAF)

🌳 Forêt

👉 PnR Montagne de Reims — ORE & Paiement pour Services Environnementaux pour la préservation d'îlots de sénescence ([action C09 LIFE Biodiv'Est](#))

💧 🚜 Eau & Agriculture

👉 Communauté Urbaine du Grand Reims — ORE sur champ captant à Gueux en faveur de la préservation de la ressource en eau et de la biodiversité

Pour consulter le compte-rendu du CRAF : contacter : foncier@cen-champagne-ardenne.org

Exemple de retour d'expérience Syndicat des Eaux Alsace-Moselle (SDEA)

👉 Ville de Mulhouse dans le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) de la Doller, cahier des charges Agriculture Biologique

👉 SDEA mise en place d'ORE sur des zones humides

NOTA BENE

- ORE **patrimoniale** : protection volontaire de la biodiversité sur tout ou partie d'un terrain
- ORE **compensatoire /compensation** : utilisation de l'outil dans le cadre de la compensation écologique

PRINCIPES ET STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DES ORE

Exemple du SDEA

PRESCRIPTIONS



Maintien ou Création de prairies, avec ou sans valorisation



Implantation en bordure en fossé ou élargissement de bandes enherbées au-delà des 5m réglementaires



Implantation de haies



Agriculture Biologique avec ou sans certification



Agroforesterie, couplée à la mesure ci-dessous



Implantation de cultures à bas niveau d'impact



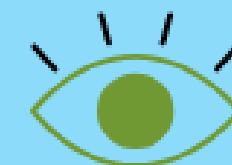
Les étapes de mise en oeuvre

CHECK-LIST



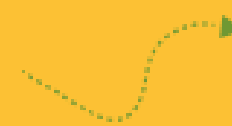
S'ASSURER QUE L'ORE EST L'OUTIL ADAPTÉ

- L'ORE n'est pas automatique
- Il est essentiel de comparer avec d'autres outils de maîtrise et d'usage foncier (acquisition, bail emphytéotique, bail rural à clauses environnementales, convention de gestion etc.)



IDENTIFIER LES PARTIES

- Propriétaire du bien immobilier
- Co-contractant : collectivité, établissement public ou personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement



DÉFINIR LE PÉRIMÈTRE & LES OBJECTIFS L'ORE

- Quel bien est concerné par l'ORE ?
- Quels habitats - milieux - espèces- fonctionnalités écologiques etc. ?
- Quelles sont les zones ? Quels sont les usages ?



ETAT DES LIEUX INITIAL

- Objectiver le projet d'ORE
- Adapter l'état des lieux en fonction des objectifs de préservation du milieu naturel & enjeux associés
- Possibilité d'annexer l'EDL à l'acte authentique



RÉDACTION DES OBLIGATIONS RÉCIPROQUES

- Obligations envers le propriétaire
- Obligations envers le cocontractant
- Possibilité de prévoir une contrepartie financière
- Prévoir les modalités de suivi & de contrôle



ANTICIPER LA DURÉE, RÉVISION, TRANSMISSION

- Une durée fixée contractuellement, dans la limite de 99ans.
- Modalités de révision obligatoires (C.env., art. L. 132-3)
- Transmission du contrat et des obligations de plein droit aux ayant causes
- Devoir d'information auprès de l'acheteur de l'immeuble de l'existence et du contenu de l'ORE



FORMALISER L'ACTE AUTHENTIQUE & ORGANISER LE SUIVI

- Acte notarié ou par Acte administratif authentique (*pour une collectivité*)
- Une collectivité peut recevoir un contrat d'ORE à condition d'être partie au contrat
- Effets principaux : date certaine ; force probante & exécutoire ; opposabilité du contrat à l'ensemble des propriétaires successifs pendant la durée ; publication au fichier immobilier ou au livre foncier



Avantages, limites et points de vigilance

Avantages	Points de vigilance
Outil souple et adaptable	La qualité du contenu contractuel est déterminante
Permet de traiter des « micro-situations », pas seulement des grands espaces protégés	Il faut anticiper les moyens humains, techniques et financiers
Un exemple concret de mise en œuvre des politiques publiques (Stratégie Nationale Aires Protégées — labellisation Zone de Protection Forte)	« Le contrat ORE, de nature contractuelle, ne peut pas empêcher un foncier d'être constructible au titre des documents d'urbanisme, de nature réglementaire. » <i>Vanessa Kurukgy et Renaud de Laâge, Fédération des Conservatoires d'espaces naturels. Voir : ORE Recueil d'expériences et état des lieux des connaissances</i>
Attachée au bien, la pérennité de ce contrat est supérieure aux conventions de gestions « classiques »	La pertinence du recours à l'ORE doit être appréciée au regard des autres outils fonciers mobilisables
Mobilisable dans des contextes variés : agriculture, forêt, eau, Natura 2000, captages, zones tampons, etc.	En contexte agricole, vigilance sur l'articulation avec le bail rural, notamment les différences de pratiques de gestion

Un outil supplémentaire dans la boîte à outils : dans un contexte de pression foncière, ORE = alternative à l'acquisition !



Ils témoignent

Serge HIET — Maire de la Commune Val-de-Vesle (51571)

Vanessa KURUKGY— Avocate au Barreau de Paris

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Contractualisation ORE entre la commune de Val-de-Vesle et le CEN Champagne-Ardenne



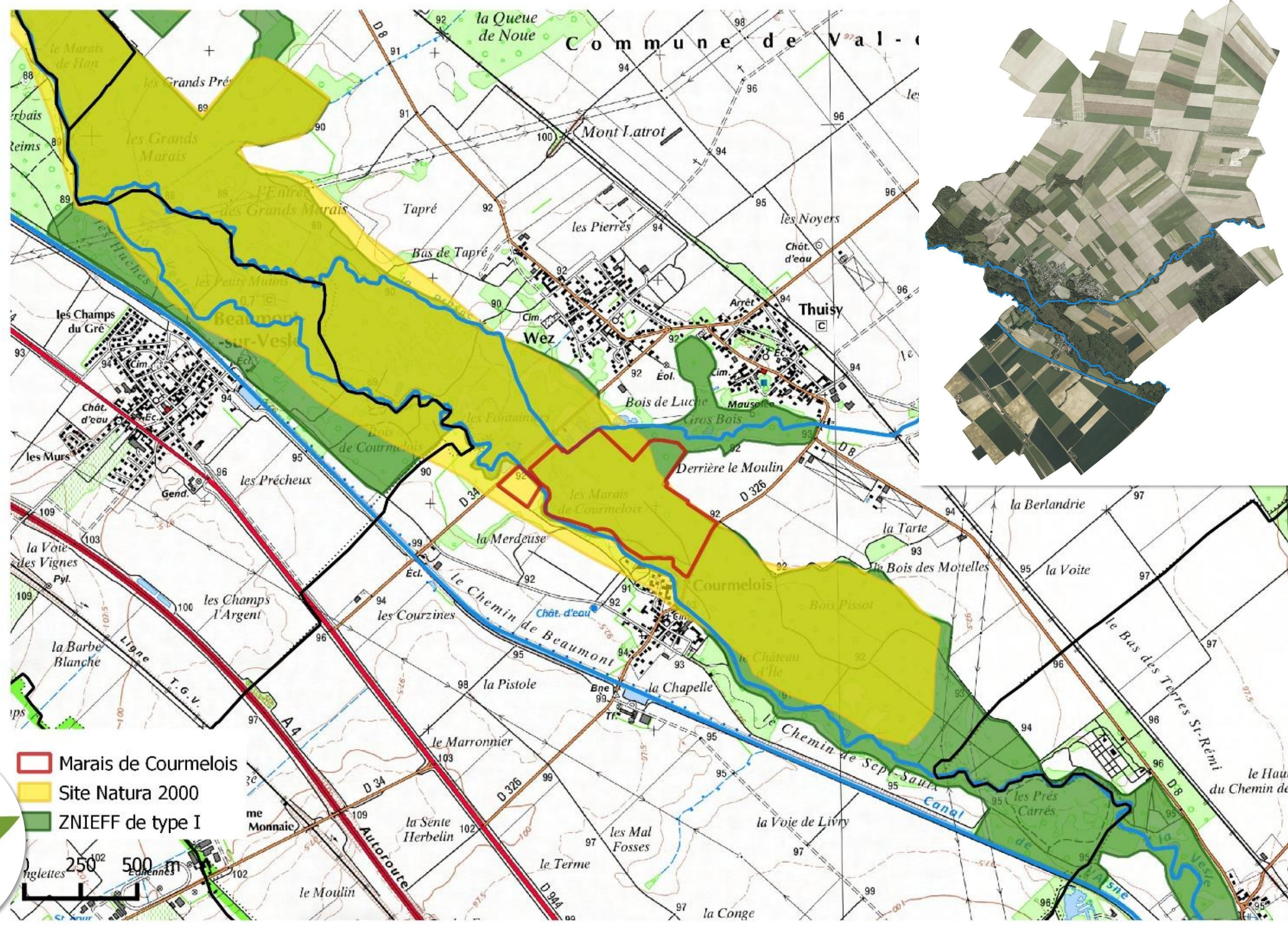
© Photo P. Bourguignon

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Les zonages de la commune

Commune Val-de-Vesle

- Fusion de 3 communes en 1965
- Superficie : 3 700 ha dont 250 ha de zones humides
- 2 cours d'eau et 1 canal
- 1 site Natura 2000 « Marais de la Vesle en amont de Reims »
- ZNIEFF de type I et II



RETOUR D'EXPÉRIENCE

Les espèces présentes sur le marais de Courmelois — Val de Vesle



Pie-grièche écorcheur © F. Croset



Loriot d'Europe © F. Croset



Grenouille agile © JP Couasn

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Le contexte spécifique du site N2000



Intérêt d'être sur **un site européen Natura 2000**

« *Marais de la Vesle en amont de Reims* »

- 8 communes concernées sur 464 ha
- **8 habitats naturels d'intérêt européen, dont 2 jugés prioritaires**
- **3 espèces d'intérêt européen**



Lamproie de Planer



Chabot



Triton crêté

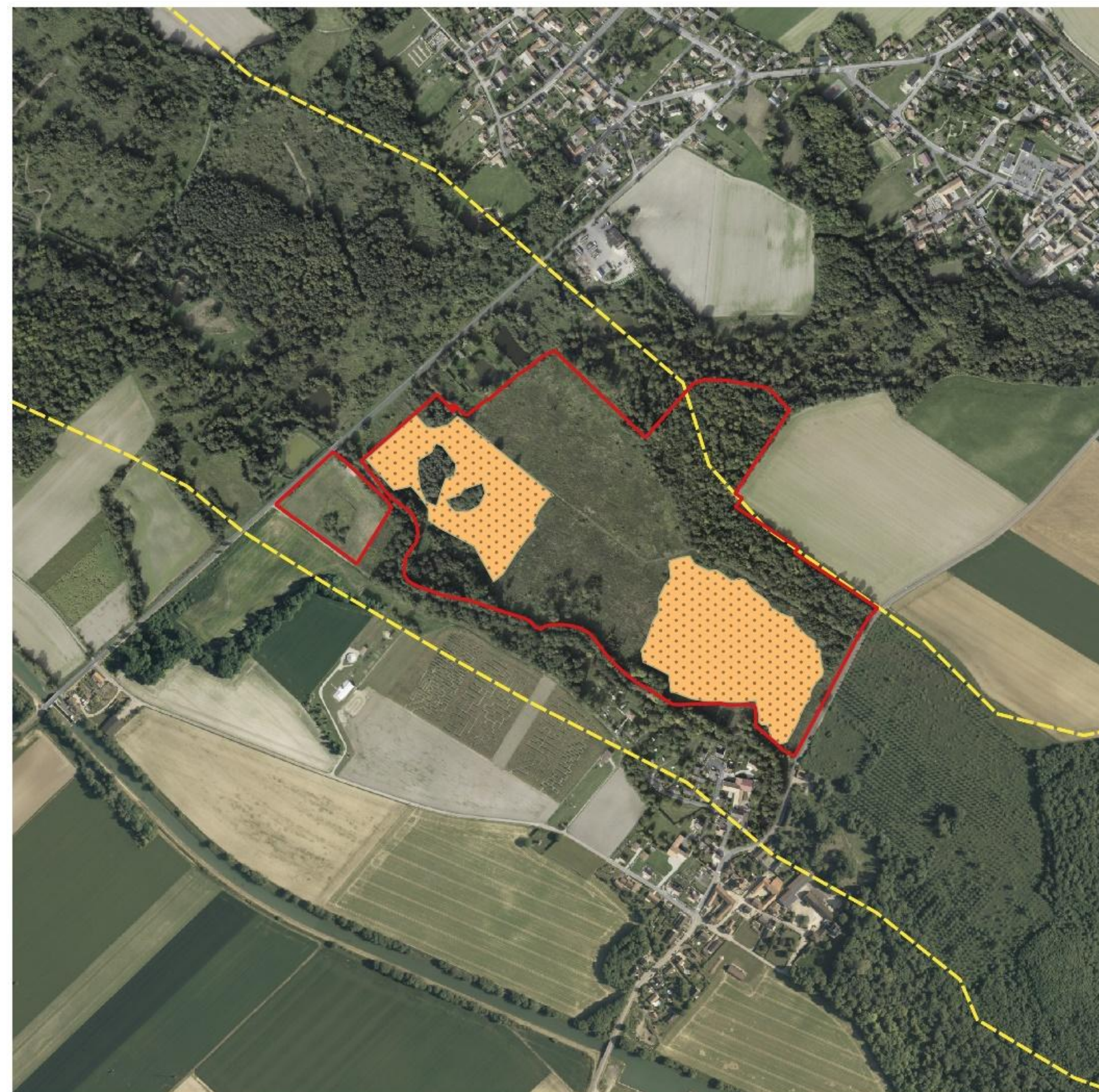
RETOUR D'EXPÉRIENCE

Le contexte spécifique du site N2000



Zoom sur les travaux menés

- Sur 3 ans
- Montant travaux : 73 000 €
- Financement : 50% Europe (FEDER) et 50 % Etat



Site Natura 2000 n°39 : Marais de la Vesle
en amont de Reims

Contrat Natura 2000

Travaux année N

CARTE 1/2

- Site sous convention
- Périmètre Natura 2000

Travaux année N

- Abattage/débroussaillage

N
▲ Echelle 1:8 500

© Conservatoire d'espaces naturels de
Champagne-Ardenne - 2018
Source : © IGN - 2012 (BDORHO® v2)



Site Natura 2000 n°39 : Marais de la Vesle
en amont de Reims

Contrat Natura 2000

Travaux années N+1 et N+2

CARTE 1/2

- Site sous convention
- Périmètre Natura 2000

Travaux années N+1 et N+2

- Entretien par broyage

N
▲ Echelle 1:8 500

© Conservatoire d'espaces naturels de
Champagne-Ardenne - 2018
Source : © IGN - 2012 (BDORHO® v2)



RETOUR D'EXPÉRIENCE

Le contexte spécifique du site N2000



2020



2021

REGARD D'EXPERT

Les aspects financiers



Vanessa KURUKGY
vanessa.kurukgy@avocat.fr
[LinkedIn](#)

Les incitations fiscales

Pour le propriétaire

A la signature de l'acte - exonération :

- des droits d'enregistrement
- de la taxe sur la publicité foncière
- de la contribution de sécurité immobilière

⚠ Pacte de préférence

Sur la vie de l'acte : possibilité
d'exonération sur la taxe foncière sur le
non-bâti

💡 Dotation aménités rurales

? Compensation par l'Etat

➡ A la discrétion de la commune ou de l'EPCL à fiscalité propre



Propositions IGEDD

"Accompagnement financier pragmatique" :
enjeu de montage et de suivi de l'ORE

Conditions d'une fiscalité incitative :

- ORE patrimoniale
- Agrément UP du cocontractant
- Objectivation de l'impact
- Eco-conditionnalité accrue
// Fiscalité forestière

Réticences :

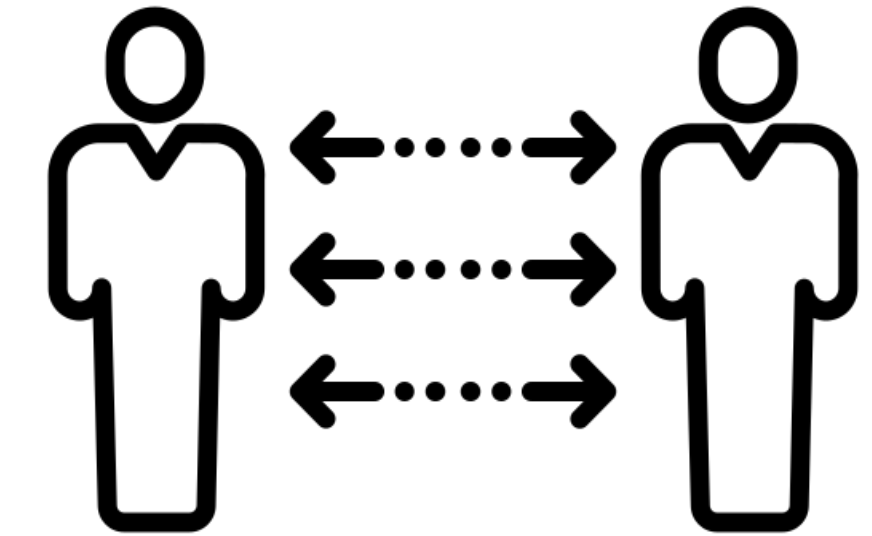
- Critères pour en bénéficier ≠ esprit libéral du texte
- Manque moyens et connaissances pour contrôle par Etat

REGARD D'EXPERT

Les aspects financiers



Vanessa KURUKGY
vanessa.kurukgy@avocat.fr
[LinkedIn](#)



La contrepartie financière

Pour le propriétaire

Pas d'interdiction de principe



Mais attention à la boîte de Pandore

- Pour le propriétaire
 - Qualification fiscale du revenu
 - Exonération de TFNB répercutée sur le fermier : *de minimis*
- Pour le cocontractant / gestionnaire → Moyens humains et financiers
- Pour le financeur → Santé économique de l'exploitation

Pour l'exploitant agricole

Pas d'interdiction de principe

Pour le cocontractant associatif

Pas d'interdiction de principe

Peu même être (très pertinent) - exécution et suivi



Mais attention à l'articulation avec d'autres régimes juridiques (ex : commande publique)

REGARD D'EXPERT

Les aspects financiers



Vanessa KURUKGY
vanessa.kurukgy@avocat.fr
[LinkedIn](#)

Toutes les parties au contrat

La sanction financière

Possibilité de prévoir une sanction financière en cas de violation de ses obligations par l'une des parties



Dommmages et intérêts ou clause pénale



Coût de l'acte

Acte notarié v. acte administratif
Entre 1200 à 1500€ v. acte administratif

RESSOURCES COMPLEMENTAIRES

Guides, rapports institutionnels

CEREMA et Ministère en charge de la transition, (2024), Guides sur la mise en oeuvre des Obligations Réelles Environnementales, <https://outil2amenagement.cerema.fr/actualites/nouvelles-fiches-pour-guide-sur-les-obligations-reelles-environnementales-ore>

Réseau des conservatoires d'espaces naturels, (2025), Les Obligations Réelles Environnementales : recueil d'expériences et état des lieux des connaissances <https://reseau-cen.org/aires-espaces-protoges/foncier/>

IGEDD, Mission sur la valorisation et l'optimisation des outils fonciers pour la protection et la restauration de la biodiversité, Rapport n° 015995-01 Juillet 2025, <https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/mission-sur-la-valorisation-et-l-optimisation-des-a4292.html?lang=fr>

Les outils de maîtrise foncière en espaces naturels, Fiches techniques, Conservatoire d'espaces naturels Auvergne-Rhône-Alpes

Retour d'expériences d'un élu nantais, revue Sésame INRAe, (2025) <https://revue-sesame-inrae.fr/protoger-les-captages-deau-lexperience-de-nort-sur-erdre/>

Sur les aménités rurales : <https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/mediatheque/ressources/dotation-amenites-ruralestout-comprendre-sur-le-dispositif>

Plaquette d'informations sur les ORE, CEN Franche-Comté, https://cen-franche-comte.org/app/uploads/2026/02/plaquette_ore_collectivites_FCEN.pdf

Publications scientifiques :

Marius Combe. Instruments économiques et protection de la biodiversité : analyse juridique des mécanismes de compensation écologique et de paiements pour services environnementaux. Droit. Université Jean Moulin Lyon 3, 2020. Français.

Nadège Reboul-Maupin, Benoît Grimonprez. L'obligation réelle environnementale : chronique d'une naissance annoncée . Recueil Dalloz, 2016, 35, pp.2074-2081. (hal-01550578) <https://hal.science/hal-01550578/document>

Meryem Deffairi , (2021), Communs, patrimoine et patrimonialisation en droit de l'environnement, In Situ. Au regard des sciences sociales, <https://doi.org/10.4000/insituarss.1176>

Sainteny, G., & Dupuis, L. (2021). Comment développer les Obligations réelles environnementales (ORE) en France ?. Fondation pour la recherche sur la biodiversité, <https://doi.org/10.5281/zenodo.16573433>

C'est l'heure des questions ?



Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



FAQ

Cadre juridique

- **Quels sont les types de milieux concernés par les ORE ?**
Les prairies naturelles en milieu agricole, en plus des jardins, combles sous toitures, autres espaces bâtis/non bâtis. Pour info, une ORE peut être l'objet d'un arbre uniquement
- **Comment se font les contrôles du respect des obligations ?**
Chaque partie veille au respect du contrat par les autres parties. Le contrat peut prévoir différentes clauses, comme des visites de terrain ou des états des lieux à échéances régulières, par exemple tous les 2 ans au début, puis tous les 5 ans.
- **Une ORE est-elle contestable par les organismes agricoles ?** Si c'est la Safer qui récupère le foncier d'une façon ou d'une autre, elle devient propriétaire et c'est à ce titre qu'elle peut (essayer de) mettre fin à l'ORE
- **Les ORE sont-elles des servitudes inscrites au livre foncier ?**
Les ORE sont publiées au Service de la Publicité Foncière ou au Livre Foncier. Ce ne sont pas des servitudes.
- **Durée maximale et minimale d'une ORE ?**
La durée de l'ORE est convenu avec les parties : la loi fixe une durée maximale de 99 ans, mais pas de durée minimale.
- **Peut-on prévoir une reconduction tacite de l'ORE pour la même durée ?**
C'est une grande question. Selon Me Kurukgy, c'est possible (même lorsque la durée maximale est atteinte) car juridiquement c'est un nouveau contrat qui démarre. Mais à ce jour et à sa connaissance, la question n'a pas été tranchée par un juge.
- **Une ORE peut-elle être annulée ? Notamment en cas de changement de propriétaire.**
L'objectif de l'ORE est de protéger l'environnement au-delà des changements de propriétaire, notamment via la publication. L'acquéreur achète la parcelle en connaissance de cause. L'ORE est rattachée à la parcelle. Elle peut être annulée mais uniquement dans les conditions prévues par le contrat ou, à défaut, par accord des parties ou décision judiciaire. En revanche, le changement de propriétaire ou le décès du propriétaire n'entraînent pas l'annulation de l'ORE.
- **Qu'est-ce qu'un acte authentique administratif ?**
Validation sans notaire le contrat est authentifié par le maire ou le président de l'EPCI, Et le représentant de la commune ou de l'EPCI en tant que partie au contrat est le premier adjoint ou premier vice-président
- **Quelle articulation entre ORE et PLU ?**
Sur un terrain en zone U, l'ORE peut interdire la construction. C'est la responsabilité contractuelle du propriétaire qui sera engagée. Ce n'est pas la même nature de recours que la contestation du permis de construire de nature réglementaire. L'ORE donne un levier supplémentaire pour contester une construction
- **A-t-on une idée du nombre d'ORE compensatoire ?** Elles sont censées être recensées dans l'outil GeoMCE, qui recense plus globalement les mesures compensatoires.

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



FAQ

Acteurs et contractualisation

- **Y-a-t-il une limite au nombre de co-contractants ? Et quelles conséquences s'il y en a plusieurs (dans la répartition des engagements, la pérennité du contrat...)** ?
Il n'y a pas de limite sur le nombre de cocontractants mais il faut veiller à la cohérence et à la bonne articulation des droits et obligations prévues.
- **L'engagement peut-il être "tripartite" ?**
Exemple de la ComCom de Bruyères Vallons des Vosges, qui signe des ORE tripartites sous forme d'acte authentique administratif. Le propriétaire s'engage à faire ou à ne pas faire certaines choses sur son terrain. La ComCom s'engage à gérer juridiquement et administrativement le contrat (organiser les réunions, rédiger le contrat, s'occuper des formalités de publicité foncière). L'association locale de protection de l'environnement s'occupe de la partie scientifique (état des lieux, préconisations, suivi). La ComCom est facilitatrice pour les propriétaires souhaitant s'engager et pour les associations également pour la partie administrative.
- **Le propriétaire conserve-t-il la jouissance du bien ?**
Le propriétaire qui a signé une ORE conserve la jouissance de son bien. Le propriétaire peut choisir de confier la gestion au cocontractant. C'est sans impact sur la jouissance de son bien (c'est l'un des avantages de l'ORE par rapport au bail emphytéotique) Après, tout peut être négocié, le cocontractant peut obtenir la gestion du site si c'est prévu comme ça dans le contrat, comme souvent quand c'est signé avec les Conservatoires d'Espaces Naturels
- **Faut-il faire un avenant au bail rural si une ORE est ajoutée ?**
Il est recommandé de refaire un bail rural. Un avenant peut être envisagé.
- **Existe-il un pôle de conseils pour des maires souhaitant mettre en place des ORE**
Le maire de la commune de Val de Vesle n'en a pas eu connaissance, il y a un vrai manque d'informations

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



FAQ

Dimensions financières

- **Quel montant moyen pour un acte notarié ?**
En général 1200 à 1500 €. Un notaire participant mentionne que la réquisition et la publication au Service de la Publicité Foncière de tout acte notarié sont rémunérées par un émolument forfaitaire d'environ 350 € HT. Dans le cadre de l'ORE, c'est donc un élément essentiel du coût de l'acte notarié. Malgré l'exonération des droits d'enregistrement, de la taxe de publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière pour le propriétaire, la publication de l'acte authentique a un coût forfaitaire, qui représente l'essentiel du coût global de l'acte notarié d'ORE.
- **Quel est le montant du surcoût du pacte de préférence inséré dans l'ORE ?**
Le surcoût du pacte de préférence inséré dans l'ORE est en effet de 125 € pour les droits d'enregistrement, auxquels s'ajoutent 15 € de Contribution de Sécurité Immobilière.
- **Dans le cadre d'un propriétaire forestier, qui déclare son revenu forestier "au forfait forestier", est-ce qu'un ORE modifie cette déclaration fiscale ?**
(À compléter)
- **Sur quels fonds l'entretien de la parcelle sous ORE est-il financé ?**
L'exemple de l'ORE mis en œuvre par la commune de Val de Vesle mentionne que des travaux ont été financés par des fonds européens. Il n'y a pas de budget pour l'entretien, qui est minime.
- **La demande de dotation aménités rurales est à faire au cas par cas auprès de l'Etat ? DREAL ou Préfecture ?**
Pour savoir si sa commune peut bénéficier de la dotation aménités rurales: http://www.dotations-dgcl.interieur.gouv.fr/consultation/dotations_en_ligne.php etc.
- **La dotation aménités rurales est automatiquement données sur les zones Natura 2000. Est-elle abondée sur les parcelles ORE ?** Non

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



FAQ

Articulation ORE avec d'autres dispositifs

- **Peut-on cumuler PSE/MAEC et ORE ?**

Oui mais attention à ce que les PSE/MAEC ne financent pas la même chose que l'ORE

- **Quelle articulation entre ORE et PLU ?**

Sur un terrain en zone U, l'ORE peut interdire la construction. C'est la responsabilité contractuelle du propriétaire qui sera engagée. Ce n'est pas la même nature de recours que la contestation du permis de construire de nature réglementaire. L'ORE donne un levier supplémentaire pour contester une construction

- **A-t-on une idée du nombre d'ORE compensatoire ?**

Elles sont censées être recensées dans l'outil GeoMCE, qui recense plus globalement les mesures compensatoires.

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



PROCHAIN WEBINAIRE

La convention d'Utilité Publique captages & la convention minimis

18 JUIN 2026 DE 10H A 11H30
inscriptions 🖱️ biodiversite.grandest.fr

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires





Life
Biodiv'Est

Life Biodiv'Est est piloté par la Région Grand Est et financé par l'Union européenne et ses partenaires



Equipe LIFE Biodiv'Est

life.biodivest@grandest.fr

biodiversite.grandest.fr