

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 novembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4406)

Non soutenu

AMENDEMENT

N° CL1420

présenté par

Mme Valérie Petit, Mme Tuffnell, Mme Firmin Le Bodo, M. Lamirault, M. El Guerrab,
Mme Magnier et M. Larsonneur

ARTICLE 60

I. – Après le mot :

« que »,

rédiger ainsi la fin de la première phrase de l'alinéa 19 :

« l'acquéreur consent à la signature d'un contrat portant obligations réelles environnementales, au sens de l'article L. 132-3 du code de l'environnement, concomitamment à l'acte de vente. »

II. – En conséquence, substituer à la seconde phrase du même alinéa les deux phrases suivantes :

« Ce contrat portant obligations réelles environnementales sera conclu pour une durée de 99 ans avec la collectivité territoriale ou l'établissement public titulaire ou délégataire du droit de préemption. Ces obligations réelles environnementales devront garantir a minima la préservation de la ressource en eau. »

III. – En conséquence, supprimer les alinéas 21 à 34.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le contrat obligation réelle environnementale (ORE) est un dispositif volontaire créé par la loi portant reconquête de la biodiversité et codifié à l'article L. 132-3 du code de l'environnement. Les ORE permettent à un propriétaire, public ou privé, d'attacher à sa propriété des pratiques pour la préservation ou la restauration d'éléments de biodiversité ou de fonctions écologiques.

Ce dispositif s'applique à la biodiversité sans distinguer selon sa nature, son état de préservation ou le périmètre réglementaire dans lequel se trouve la propriété identifiée. Ainsi, les ORE permettent aux propriétaires d'affecter une vocation environnementale durable à leur propriété.

Le I du présent amendement vise à :

- Conserver une cohérence entre l'article L. 218-13 du Code de l'urbanisme et l'article L. 132-3 du Code de l'environnement ;
- Pérenniser la protection de la ressource en eau en conférant la durée maximale de protection autorisée par la loi (99 ans) ;
- Intégrer de façon efficace la conclusion de l'ORE dans le processus de cession du foncier, le cas échéant avec la collectivité cédante. Cela évite que la collectivité ait à conclure une ORE avec un tiers avant la cession et à céder l'ORE ainsi que d'éviter les difficultés post-conclusion de la vente. En effet, si l'ORE devait être conclu après la vente (en tant que condition déterminante du consentement une condition suspensive par exemple), quels seraient les délais pour la conclusion de l'ORE, le contrôle et les sanctions ? L'objectif est d'éviter que la collectivité ait besoin a posteriori d'aller vérifier si l'acquéreur a effectivement signé l'ORE, avec qui, à quelles conditions ou d'être obligée d'avoir recours à des moyens coercitifs.
- Conserver la collectivité dans la boucle de la préservation de la qualité de l'eau postérieurement à la vente (en tant que cocontractante de l'ORE).

Le II. du présent amendement vise à maintenir l'existence des ORE et le régime qui leur est applicable, ainsi qu'à en clarifier le régime de la durée maximale dans le cadre de la loi applicable (article 1210 du Code civil).

En effet, l'article ainsi rédigé dans le projet de loi vide les ORE de leur substance car :

- En transformant un contrat « autoporteur » en contrat accessoire au droit de propriété, il amoindrit la pérennité et l'intensité du lien entre protection de l'environnement et foncier à protéger (« accessoirisation » du contrat et ajout d'une cause de fin du contrat).
- En restreignant la possibilité de conclure des obligations de protection de l'environnement uniquement « dans les cas prévus par la loi », cela a pour conséquence de limiter ces obligations à la seule compensation. Il aurait donc pour conséquence de faire disparaître les ORE patrimoniales (purements volontaires de la part de propriétaires souhaitant transmettre un héritage vert) et les ORE « politique publique » (à l'initiative de collectivités ou d'entités qui souhaiteraient s'emparer du dispositif pour protéger des espaces présentant un enjeu naturel particulier).
- En prévoyant que seul le « titulaire d'un droit réel » consentirait des obligations, la réciprocité des obligations entre les parties est perdue, ce qui porte atteinte à la philosophie « gagnant-gagnant » au bénéfice de l'environnement sous-jacente et l'un des atouts du régime actuel des ORE.
- Il a pour conséquence de rendre inopérant/inopérable un outil qui a été conçu comme souple, dont les acteurs publics et privés commencent à s'emparer et qui répond à une demande sociétale forte.