

Un contrat pour la biodiversité

Sur les coteaux viticoles de la vallée du Rhône, un couple d'octogénaires a décidé de mettre juridiquement à l'abri une pelouse sèche de 1 700 m² pour préserver sa biodiversité. Zoom sur l'ORE (obligation réelle environnementale), un dispositif foncier de protection de l'environnement.

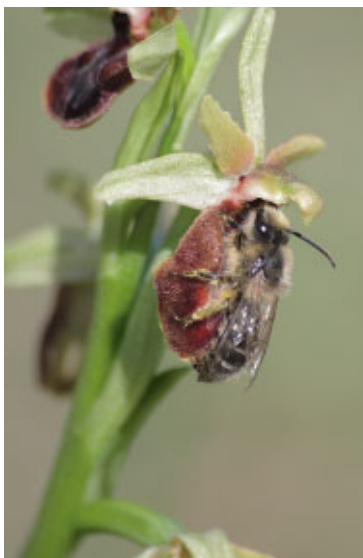
Tout a commencé le jour où le téléphone a sonné chez Denise et Eugène Montel. C'était le Conservatoire des espaces naturels (CEN) de Rhône-Alpes, lancé dans un travail de préservation des pelouses sèches du territoire, nez sur le cadastre : « Pouvez-vous nous confirmer qu'il y a bien des orchidées sauvages sur votre terrain ? » Des orchidées ? Ça oui, elles leur sont familières ! Depuis quarante ans qu'ils ont fait construire leur maison en haut de ce terrain de 3 000 m², ils les ont repérées, admirées, distinguées. Tout comme ils se sont émerveillés du passage des chevreuils, des sangliers, des blaireaux, des geais, des pics...

Quel terrain surprenant ! Quelques kilomètres seulement le séparent de la sortie de l'autoroute A6 qui longe le Rhône, presque face à la ville de Vienne, là où la vallée se resserre et concentre dans une faible largeur toutes les voies de circulation nord-sud : fleuve, voies de chemin de fer, nationales, autoroute. De cet entrelacs, des lacets serrés permettent rapidement de prendre de la hauteur pour atteindre le village de Saint-Cyr-sur-le-Rhône (Rhône), à l'extrême est du Parc naturel régional du Pilat. Les 3 000 m² de Denise et Eugène Montel constituent une bande de 30 m de large sur une pente qui frise par endroit les 45 %, à 300 m

d'altitude. Acrobatique ! Leur maison a dû être construite sur trois niveaux. « Quand on a acheté, en 1977, c'était de la broussaille infranchissable. J'ai défriché et aménagé les sentiers à la pioche », se souvient Eugène, aujourd'hui âgé de 84 ans. Ces petites sentes serpentent dans les hautes herbes, entre les chênes verts spontanés et les fruitiers plantés par les propriétaires.

CONTRACTUALISER UN RESPECT INTUITIF

Hormis aux abords de la maison, où ils cultivent un petit potager et de magnifiques fleurs, « nous avons toujours eu l'intuition qu'il fallait garder cette sauvagerie-là, ne pas trop y toucher »... Bien leur en a pris, car l'inventaire établi par les spécialistes du CEN – botanistes, entomologistes, ornithologues – est sans équivoque : la moitié basse de leur terrain constitue une prairie sèche, milieu naturel en voie de disparition, où la flore et la faune sont très riches. Près de quatorze espèces d'orchidées ont été inventoriées, ainsi que beaucoup d'oiseaux, d'insectes, dont des papillons ascalphes... « On a appris plein de choses ! », s'émerveillent les propriétaires. Très vite s'impose l'idée qu'il faut poursuivre et pérenniser le travail de protection de cette biodiversité, engagé spontanément par le couple. Le



CEN propose alors de conclure avec eux un contrat portant obligations réelles environnementales (ORE), pour protéger ces particularités naturelles sur la moitié basse de leur terrain, soit 1700 m². Cette proposition a immédiatement séduit le couple, tant elle correspond à leur façon d'habiter ce bout de terre. Le principe ? Attacher à ce lieu, de façon pérenne et par un acte notarié, de bonnes pratiques environnementales. Les cocontractants se mettent d'accord sur les engagements de chaque partie. Côté propriétaire : conserver cette pelouse sèche, laisser les scientifiques y faire ponctuellement leurs observations, une fois par an environ, éviter que les graines des plantes d'ornement cultivées près de la maison ne se diffusent en contrebas.

Côté CEN : assurer la fauche de la prairie, une fois par an, pour éviter que la broussaille ne s'installe.

PROTÉGER DEPUIS L'AU-DELÀ

Lors de la signature, en septembre 2019, Eugène et Denise Montel ont tous deux 83 ans. Pour leur ORE, ils optent pour la durée maximale, 99 ans. On le voit, ce n'est pas d'eux qu'ils se préoccupent, mais du futur. Car sur le modèle des servitudes, les propriétaires successifs (héritiers, acquéreurs...) devront se conformer à ces obligations. Une vraie contrainte, dans un territoire soumis à une très forte pression foncière. En effet, les pentes de la commune de Saint-Cyr-sur-le-Rhône, avec celles d'Ampuis et de Tupin-et-Semons, sont les seules

— Quatorze variétés d'orchidées ont été dénombrées sur la pelouse sèche, parmi lesquelles l'orchis singe (*Orchis simia*, photo au milieu), et l'ophrys occidental (*Ophrys occidentalis*, photo de gauche), ici avec son pollinisateur. Sur la pente abrupte se plaisent d'autres espèces peu fréquentes, dont l'inule des montagnes.



à bénéficier de la prestigieuse appellation viticole Côte-Rôtie. Les viticulteurs rêvent d'accroître leur nombre d'hectares sur ces rares coteaux "rôtis" par le soleil. Trois d'entre eux ont déjà proposé au couple de lui acheter sa pelouse sèche. Denise Montel leur a répondu avec malice qu'elle y cultivait les orchidées. Dans le voisinage, d'autres se sont laissés tenter et ont vendu des parcelles à prix d'or : « On a vu le paysage changer ! regrettent-ils. Peu à peu, les arbres ont été abattus, des pentes débroussaillées et plantées de vignes ».

ÉVEILLER LES CONSCIENCES

Avant les passages des débroussailleuses aux alentours, ces deux défenseurs de la biodiversité se précipitaient pour sauver de petits chênes, des plants d'orchidées et d'autres plantes rares, et les transplanter sur leur pente. Denise Montel, retraitée de l'enseignement agricole, redoute les monocultures : « Je ne suis pas contre la vigne, mais s'il n'y a que ça, les espèces disparaissent. Et puis même s'ils n'utilisent plus l'hélicoptère pour épandre les produits phytosanitaires, les vignes sont traitées plusieurs fois par an ! ». Désormais, pour le siècle à venir, si quiconque souhaite changer la destination de ce terrain, y construire un bâtiment ou le cultiver, « il faudra passer en jugement », souligne Denise Montel. La violation des stipulations d'une ORE est sanctionnée et peut donner lieu au versement de dommages et intérêts. Dans le village, leur choix étonne. Certains les ont trouvés courageux

De l'or, ces ORE !

L'obligation réelle environnementale est un outil contractuel créé en 2016 par la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages. Vanessa Kurukgy, juriste à la Fédération des conservatoires d'espaces naturels, la définit ainsi : « C'est un contrat conclu sur la base du volontariat, qui a vocation à attacher de façon pérenne à un lieu de bonnes pratiques environnementales, par le biais d'obligations de faire ou de ne pas faire certaines choses ». Les cocontractants s'accordent librement sur les termes (durée, engagements réciproques, modalité de révision et de résiliation), en s'adaptant aux usages et aux pratiques en vigueur, ainsi qu'à l'écosystème concerné. Aucune surface minimale n'est requise. L'ORE peut s'accompagner d'avantages fiscaux (exonération des droits d'enregistrement et de la taxe de la publicité foncière et de contribution sur la sécurité immobilière, ainsi que, selon les lieux, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties sur le terrain concerné). Si les particuliers sont pour l'heure majoritaires, les communes, communautés de communes, les exploitants agricoles, les entreprises, peuvent également conclure une ORE sur leurs biens immobiliers. Toute entité ayant la protection de l'environnement dans ses missions peut être cocontractant : les conservatoires d'espaces naturels, donc, mais aussi la Safer, les parcs naturels régionaux, le Conservatoire du littoral, les associations comme la LPO, les départements... Si les CEN ont décidé de se restreindre aux milieux naturels remarquables et menacés, une parcelle peut faire l'objet d'une ORE sans présenter de particularité naturelle spécifique. En l'absence d'un outil de suivi national, difficile de se savoir combien ont été contractées depuis leur création. À titre indicatif, le réseau des CEN en a signé près d'une trentaine depuis 2018, et le nombre de dossiers en cours d'élaboration est en croissance. Signalons toutefois que le processus peut être long (rarement moins d'un an), car les notaires, rarement au fait de ce dispositif récent, ont besoin de temps pour se l'approprier.

de renoncer ainsi à une manne financière : avec de telles obligations, leur terrain, en toute logique, devrait se vendre moins cher que les parcelles voisines. Ces précurseurs, premiers contractants d'une ORE dans le département du Rhône, ne manquent pas une occasion de parler de la faune et la flore de leur terrain. Ils ont édité un livret sur les orchidées locales, promeuvent les ORE autant qu'ils le peuvent, racontent les visites des scientifiques. À défaut de faire des émules, ils espèrent au moins contribuer à éveiller les consciences. Leurs trois enfants, cinquantenaires, les ont soutenus – quand bien même leur héritage financier sera moindre. Les valeurs ont été transmises. Et ça, c'est une vraie fierté. ●

—
Denise Montel a la passion des fleurs, la main verte et l'enthousiasme communicatif. Son souci de la transmission, décidément, prolongera la rencontre au printemps prochain, car on revient de ce reportage les poches pleines de graines...