

GESTION FONCIÈRE ET DOCUMENTS D'URBANISME

© Maxphoto - Getty
Images/istockphoto

OBLIGATIONS RÉELLES ENVIRONNEMENTALES (ORE)

Les ORE sont un dispositif foncier de protection environnementale volontaire, permettant aux communes de passer un contrat avec le propriétaire d'un bien immobilier pour conserver, gérer et restaurer des éléments de la biodiversité ou des fonctions écologiques de ce terrain privé.

Ces ORE sont attachées au bien immobilier, et de ce fait, se transmettent donc aux propriétaires ultérieurs de ce bien, qui doit les appliquer pendant toute la durée prévue au contrat.

La mise en place de ce contrat peut faire appel à un co-contractant agissant pour la protection de l'environnement, tel que le CEN PACA, afin de définir les mesures de gestion du site, souvent rattachées à un cahier des charges.

<https://www.ecologie.gouv.fr/obligation-reelle-environnementale>

CO-GESTION D'UN SITE COMMUNAL

Si une parcelle communale présente un intérêt de conservation important et qu'il n'est pas soumis à une mesure de gestion particulière (ex. cas des forêts communales gérées par l'Office national des forêts – ONF), la commune peut se tourner vers un organisme tiers de préservation de l'environnement, tel que le CEN PACA, pour définir les mesures de gestion du site en assurant la mise en place et le respect de ces dernières.

Le co-gestionnaire devra alors réaliser ou compléter l'état des lieux de la biodiversité du site et définir les mesures de gestion qui lui sont associées, généralement associées à la mise en place d'un cahier des charges.

A noter que le co-gestionnaire ne devient pas nécessairement co-propriétaire du site.

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Une meilleure prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques à l'échelle communale peut s'inscrire à l'issue d'une révision du PLU.

En particulier, il est possible de redéfinir le type d'affectation des sols, de manière à préserver des espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter la fragmentation de la trame verte et bleue entre ces différents zonages.

Il est également possible de :

- Inscrire une protection réglementaire des éléments de la trame verte et bleue, telle qu'une classification des haies associée à une obligation de préservation ou a minima de remplacement en cas de travaux d'aménagements
- Définir des espaces inconstructibles en zone urbaine (zone U) nécessaires au maintien de ces continuités écologiques
- Imposer une part minimale des surfaces non imperméabilisables
- Redéfinir les éléments classés en espace boisé classé (EBC) : espaces forestiers, arbres isolés, haies, etc.
- Délimiter des secteurs dans lesquels le règlement du PLU impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances environnementales renforcées qu'il définit
- Imposer des installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales
- Imposer la mise en place de clôtures facilitant le passage de la petite faune

<https://outil2amenagement.cerema.fr/proteger-la-biodiversite-et-les-continuites-r772.html>



EN RÉSUMÉ

- Définir une liste d'éléments en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques à inscrire dans le PLU
- Valoriser la préservation d'un site à enjeux fort de conservation par la mise en place par exemple d'une co-gestion ou d'une ORE