

Département du Val d'Oise - Arrondissement de Sarcelles

SIECCAO

DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

Séance du mardi 25 mars 2025

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
32	20	21

L'an 2025, le 25 mars à 18h00, le Comité Syndical du S.I.E.C.C.A.O. s'est réuni à la Mairie de Plailly, sous la présidence de Monsieur Alain SABATIER, Vice-Président du SIECCAO, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux délégués le 19/03/2025. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés au siège du SIECCAO le 19/03/2025.

Vote
A la majorité
Pour : 20
Contre : 1 (M. BOGERS Jean-Pierre)
Abstention : 0

Présents : M. KUDLA Dominique, M. SABATIER Alain, M. DUPUIS Christophe, M. BIZERAY Jean-Jacques, M. VINCENT Patrick, M. VARON Bernard, M. MANSOUX Michel, M. NIRO Eric, M. FABRE Jacques, M. FALLOT Frédéric, M. BOCQUET Jean-Charles, M. DREVILLE Gérard, M. DAUER Ivan, Mme BOCOBZA Sylvie, Mme ODELIN. Annick, M. BRICHE Etienne, M. BOGERS Jean-Pierre, M. BRAULT Michel, M. DULMET Yves M. WROBLEWSLI Didier,

Suppléants : M. BRAULT Michel (de M. KRIEGUER Claude), M. DULMET Yves (de M. FONTAINE Pascal) M. WROBLEWSLI Didier (de M. GUEDON Eric),

Acte rendu exécutoire après dépôt en
Sous-Préfecture de Sarcelles

Le :

Et

Publication ou notification du :

Excusés ayant donné procuration : M. GAY Jean-Paul à M. SABATIER Alain

Excusés : M. KRIEGUER Claude, M. FONTAINE Pascal M. WHYTE Julien,

Absents : M. DUPONT Bernard, M. TERRY Eric, M. GAUBOUR Jacques, M. SOLER Patrick, M. DUFLOS Jérémie, M. BUISSON Jean-Michel, M. BOUAFIA M'hamed, M. GUEDON Eric, M. DELECLUSE Thibault, M. BOUFFLET Pierre, M. PINSON François

Invités : Mme MULLER Sabine, M. SAKAYAN Marc, M. MICHEL Vincent, M. D'ALBOY Géraud

A été nommé secrétaire : M. BOCQUET Jean-Charles

D4-03-2025**CONCLUSIONS D'OBLIGATIONS REELLES ENVIRONNEMENTALES**

Vu le Code de l'Environnement, et notamment son article L.123-3 ;

Vu le Code de la Santé Publique, et notamment les articles R. 1321-6 et suivants et R.1321-42 ;

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et notamment son article 27 ;

Vu l'étude d'alimentation des aires de captage du SIECCAO remise en septembre 2012 ;

Vu la délibération n°D7-09-2012 : fin du 1^{er} volet de l'Etude du Bassin d'Alimentation de Captage d'eau potable ;

Vu la délibération n°D5-09-2014 en date du 30 septembre 2014 relative au Programme d'actions Aire Alimentation de Captages (AAC) suite à l'étude AAC ;

Vu la délibération n°D9-04-2023 du 11 avril 2023 portant stratégie foncière du SIECCAO ;

EXPOSE

Par la délibération n°D9-04-2023 susvisée, le SIECCAO avait mis en place une stratégie de reconquête de la qualité de l'eau de ses captages contre les pressions agricoles, et notamment les nitrates et les produits phytosanitaires.

Le SIECCAO souhaite enrichir cette stratégie d'un outil qui n'avait pas initialement été intégré à sa stratégie foncière, l'obligation réelle environnementale (ci-après ORE) créée par 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* (art. L.123-3 du code de l'environnement).

L'ORE est un outil juridique permettant aux propriétaires fonciers de faire naître sur leur terrain des obligations durables de protection de l'environnement.

Les ORE sont inscrites dans un contrat conclu entre le propriétaire de la parcelle et 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, aux termes duquel le propriétaire d'un bien immobilier met en place une protection environnementale attachée à son bien, pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans.

La conclusion du contrat d'ORE ne transfère pas la propriété de la parcelle au cocontractant : le propriétaire qui a signé ce contrat reste propriétaire du bien.

En revanche, dans la mesure où les obligations sont attachées au bien (obligations réelles), elles perdurent même en cas de changement de propriétaire. En conséquence, la transmission du bien (par vente, héritage, donation...) a pour conséquence la transmission des obligations réelles environnementales aux propriétaires ultérieurs du bien immobilier pendant toute la durée du contrat.

Le contrat ORE est un dispositif volontaire et contractuel qui repose sur la seule volonté des acteurs. Les parties au contrat font naître à leur charge les obligations réelles « *que bon leur semble* » pourvu que celles-ci aient pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de services écosystémiques.

La protection de la ressource en eau potable ou sa reconquête, constituent de telles finalités.

Les obligations souscrites par le propriétaire peuvent donc être de nature très variée, dès lors qu'elles permettent la protection de l'objectif environnemental invoqué :

- Obligation de ne pas faire (interdiction de couper des arbres, de modifier l'usage des parcelles, d'utiliser des produits phytosanitaires ou des engrais azotés...) ;
- Des obligations de faire (planter des haies, restaurer une mare, reconstituer des sols plus favorables à la biodiversité, implanter des couverts).

La mise en œuvre d'un contrat ORE par un propriétaire sur sa parcelle donne lieu à une contrepartie due par le cocontractant, laquelle est définie entre le propriétaire et le cocontractant. Celle-ci peut consister en une assistance technique, une indemnité financière ou en nature.

Dans la mesure où le contrat ORE est un acte juridique qui fait naître des obligations pour le propriétaire du bien immobilier, son cocontractant, mais aussi pour les propriétaires ultérieurs du bien, il doit être établi en la forme authentique et être enregistré au service de la publicité foncière.

Il est dispensé de l'essentiel des taxes et autres frais généralement requis pour un enregistrement au service de la publicité foncière :

- Il n'est pas passible de droits d'enregistrement ;
- Il ne donne pas lieu à la perception de la taxe de publicité foncière ;
- Il ne donne pas lieu non plus au paiement de la contribution de sécurité immobilière.

Lorsque l'ORE envisagée porte sur une parcelle sur laquelle a été conclu un bail rural entre le propriétaire et un exploitant agricole, elle ne peut être conclue qu'avec l'accord de l'exploitant. Elle peut donc être librement conclue entre le propriétaire de la parcelle et le Cocontractant lorsqu'aucun exploitant n'est titulaire d'un bail rural sur les parcelles concernées. Tout nouveau bail rural qui serait conclu sur ces parcelles serait soumis aux obligations souscrites par le propriétaire dans le contrat d'ORE.

L'outil ORE pourrait être un outil privilégié de protection de sa ressource en eau par le SIECCAO.

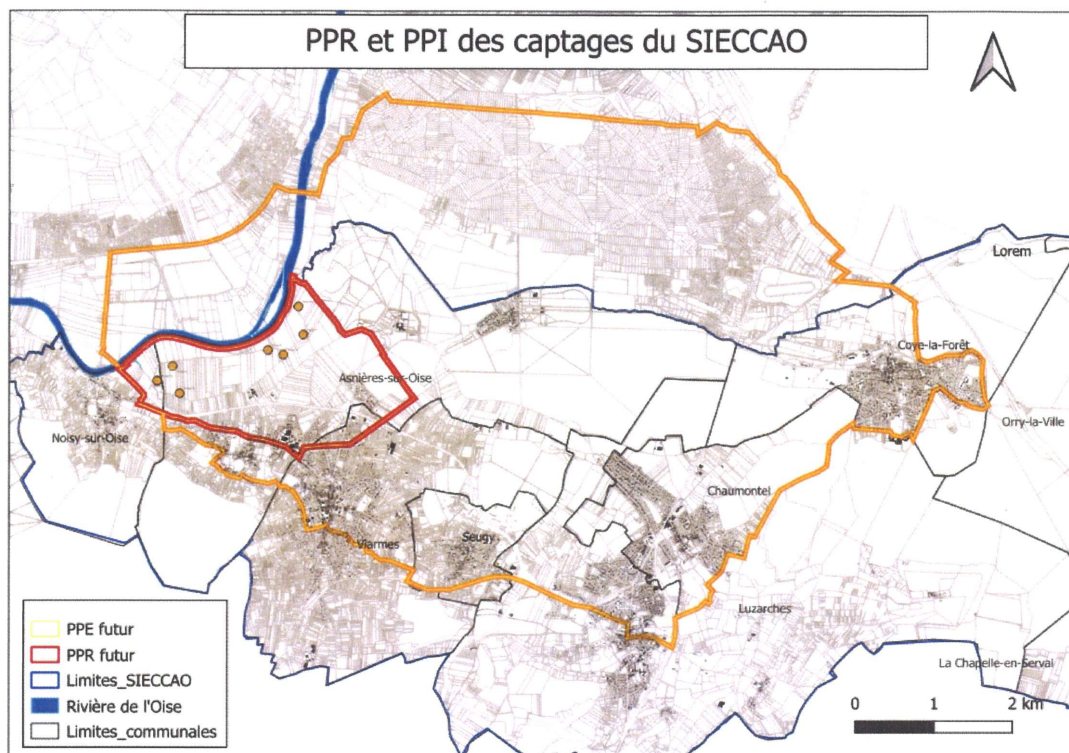
Le SIECCAO souhaite donc mobiliser l'ORE dans les conditions suivantes :

- Sur le périmètre figurant en annexe 1, à savoir sur les parcelles relevant des périmètres de protection éloignés et rapprochés des captages du SIECCAO tels qu'envisagés par l'hydrogéologue agréé en charge de la révision de la DUP des captages du SIECCAO ;
- Pour pérenniser certaines pratiques telles que le maintien de parcelles en prairies permanentes, voire pour permettre des changements de pratique. Pourraient être ciblées :
 - Les maintiens de parcelles en prairie permanente ;
 - Le respect du cahier des charges de l'agriculture biologique, qui pourrait être concilié avec une couverture maximale des sols ou la mise en œuvre d'agroforesterie ;
- Soit avec l'accord de l'exploitant agricole sur des parcelles sur lesquelles il existerait un bail rural, soit à l'occasion d'un changement d'exploitant (par exemple dans le cadre d'un départ à la retraite) ;
- En versant au propriétaire une contrepartie financière libératoire fixée dans les conditions mentionnées en annexe 2, et dépendante :
 - Du niveau d'engagement (intensité des engagements souscrits ou des modifications de pratiques pour répondre aux prescriptions) ;
 - De la durée de contractualisation, laquelle pourrait être fixée entre 20 et 99 ans ;
 - Et de la localisation de la parcelle engagée.

Après en avoir délibéré, le Comité Syndical :

- AJOUTE à la délibération n°D9-04-2023 portant stratégie foncière du SIECCAO la possibilité pour le SIECCAO de conclure, sur les périmètres de protection rapprochées et éloignées de ses captages tels qu'annexés à la présente délibération, des obligations réelles environnementales au sens de l'article L.132-3 du code de l'environnement ;
- DONNE DELEGATION au Président du SIECCAO pour signer des conventions portant obligations réelles environnementales avec des propriétaires de parcelles agricoles situées sur le plan figurant en annexe 1 à la présente délibération, dès lors que la contrepartie financière versée par le SIECCAO aux propriétaires des parcelles ne dépasserait pas les montants déterminés en annexe 2 à la présente délibération, dès lors que ces montants sont inscrits au budget du SIECCAO ;
- AUTORISE le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre de ces conventions.

Annexe 1 : périmètre des zones susceptibles de donner lieu à conclusion d'Obligations réelles environnementales



Annexe 2 : modalités de détermination de la compensation financière versée par le SIECAO aux propriétaires dans le cadre de la conclusion d'obligations réelles environnementales

En contrepartie de la souscription par le Propriétaire de l'obligation réelle environnementale, le SIECAO s'engage à verser au Propriétaire de la parcelle un montant forfaitaire basé sur la valeur vénale de la parcelle évaluée à partir :

- Du niveau d'engagement (intensité des modifications de pratiques pour répondre aux prescriptions) ;
- De la durée de contractualisation ;
- Et de la localisation de la parcelle engagée (périmètre de protection éloignée ou rapprochée).

Il existe en effet une corrélation forte entre la valeur vénale des terrains et la valeur agronomique des sols. La modulation du montant par type de sol est, de fait, déjà prise en compte. La valeur vénale est déterminée sur la base de l'estimation faite par la SAFER ou le service des domaines.

La compensation financière sera versée en une fois à la conclusion du contrat d'obligation réelle environnementale, de manière libératoire. Celle-ci n'étant pas liée aux éventuels surcoûts et manque à gagner inhérents au changement de pratiques et / ou de cultures, l'ORE est ainsi cumulable avec les aides existantes (MAE, aides bio, etc.).

MODALITÉS DE CALCUL DE LA COMPENSATION FINANCIÈRE

Une modulation du montant de la compensation est appliquée en fonction des critères suivants :

- La durée du contrat (de 30 à 60 ans),
- Le niveau de contraintes qu'engendrent les prescriptions,
- La localisation de la parcelle.

Ainsi, des points sont attribués à chaque critère, repris dans le tableau ci-dessous :

Critère de pondération		Nombre de points
Engagements acceptés par le Propriétaires	Contraintes modérées (agriculture biologique, cultures à bas niveau d'impact, agroforesterie, couverture maximale des sols, maintien de parcelles en prairie)	30
	Contraintes fortes (mise en prairie permanente)	60
Localisation de la parcelle	Favorable = parcelle dans le périmètre de protection éloignée hors Périmètre de protection rapprochée	30
	Très favorable = parcelles en Périmètre de Protection Rapprochée	60

Corrélation du nombre de points à la valeur vénale.

Nombre de points obtenus au total	Pourcentage de la valeur vénale versé en une fois à la conclusion du contrat			
	30 ans	40 ans	50 ans	60 ans
60	40,5%	60%	82,5%	108%
90	43,5%	64%	87,5%	114%
120	46,5%	68%	92,5%	120%

A la majorité (pour : 20 - contre : 1 (M. BOGERS Jean-Pierre) - abstentions : 0)

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Pour copie conforme : le 26/03/2025

Monsieur Alain SABATIER,
Vice-Président du SIECCAO



Monsieur Jean-Charles BOCQUET,
Secrétaire de séance

