

MARTIN G.J., 2016. - Les potentialités de l'obligation réelle environnementale. *Droit de l'Environnement*, 249 : 334-340. Université Côte d'Azur, CNRS, GREDEG, France.  
contact : [gj.martin@wanadoo.fr](mailto:gj.martin@wanadoo.fr)

Qu'est-ce que l'obligation réelle environnementale ? Il s'agit d'un dispositif permettant à un propriétaire qui le souhaite de faire peser sur son bien, pour une période qu'il déterminera, des obligations actives et passives, librement définies dans le contrat, au profit d'une collectivité ou d'un établissement public ou encore d'une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement. Les obligations acceptées valent pour la durée de la convention, y compris donc pour les successeurs du propriétaire constituant, et ont obligatoirement, dispose la loi, « *pour finalité le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de fonctions écologiques* ».

La consécration de l'obligation réelle environnementale, déjà présente dans certaines législations étrangères (Grande Bretagne et Suisse notamment), par la loi « biodiversité » du 8 août 2016 est, pour la France, une réelle innovation juridique. Elle permet à un propriétaire de consentir sur son terrain une sorte de « *servitude* » conventionnelle qui présente deux originalités majeures par rapport aux servitudes traditionnelles du Code civil : d'une part, celle-ci est consentie non à un « *fonds dominant* », mais au bénéfice d'une personne (collectivité publique, établissement public ou personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement) ; d'autre part, elle permet sans artifice de mettre à la charge du propriétaire qui l'accepte, non seulement des obligations passives, comme les servitudes traditionnelles (ne pas empêcher le passage, laisser puiser l'eau), mais aussi des obligations de faire (obligation d'enherber, de mettre en œuvre certaines techniques culturales, de veiller au maintien d'une flore donnée, etc.) et de ne pas faire (s'interdire l'utilisation de pesticides, éviter le surpâturage, etc.).

L'obligation réelle environnementale apparaît tout d'abord comme susceptible d'être une aide à la mise en œuvre de politiques publiques, notamment dans le domaine de l'eau (gestion des bassins hydrographiques, protection des captages), des espaces faisant l'objet d'une protection particulière (gestion des aires d'adhésion des Parcs nationaux, des voisinages des réserves naturelles, des zones Natura 2000), des politiques forestières, ou encore de la gestion des sites contaminés. L'obligation réelle environnementale apparaît ensuite comme un instrument au service de « *politiques* » et de choix privés. Elle peut être mise en œuvre pour la réalisation d'opérations de compensation, pour la création volontaire de zones de protection spéciale (en remplacement des réserves volontaires, aujourd'hui disparues) ou pour favoriser l'usage durable de certains terrains, notamment en lien avec des collectivités locales ou des établissements publics comme les parcs nationaux.