

UNION EUROPÉENNE
Fonds Européen de
Développement Régional

EN PARTENARIAT AVEC LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



FICHE TECHNIQUE – OUTILS POUR LA BIODIVERSITE - LE BAIL RURAL A CLAUSES ENVIRONNEMENTALES (BRE)

Pour des pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement – P.Dexet/M.Cary Aout
2020

I. Présentation

Créé par la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006, le **bail rural à clauses environnementales** (BCE), couramment appelé bail rural environnemental (BRE), vise à **imposer des pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement**. Il s'agit d'un bail rural classique (statut de fermage) auquel il est possible d'ajouter des clauses environnementales (listées par l'article R.411-9-11-1 du code rural et de la pêche maritime).

Ainsi, **16 clauses environnementales peuvent être ajoutées au bail rural** si elles correspondent aux préoccupations environnementales locales pertinentes pour la parcelle :

- Le non-retournement de prairies ;
- La création, le maintien et les modalités de gestion des surfaces en herbe ;
- Les modalités de récoltes ;
- L'ouverture de zones embroussaillées et le maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage ;
- La mise en défens de parcelles ou de parties de parcelles ;
- La limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants ;
- La limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires ;
- La couverture du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou pérennes ;
- L'implantation, le maintien et les modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale ;
- L'interdiction d'irrigation, de drainage ou de toute autre forme d'assainissement ;
- Les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau ;
- La diversification des assolements ;
- La création, le maintien ou les modalités d'entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, bandes tampons le long des cours d'eau ou le long des forêts, mares, fossés, terrasses, murets ;
- Les techniques de travail du sol comme la culture sans labour ;
- La conduite de cultures ou d'élevages suivant le cahier des charges de l'agriculture biologique ;
- Les pratiques associant agriculture et forêts, notamment l'agroforesterie.

Ces clauses environnementales peuvent être insérées dans le bail **si le bailleur est une personne morale de droit public ou un bailleur public par assimilation de la loi ayant une légitimité et un intérêt particulier à agir en faveur de l'environnement**. Les autres bailleurs peuvent insérer ces clauses si leurs **parcelles sont concernées par des périmètres d'espaces protégés** (listés à l'article L.411-27 du CRPM¹) conformément aux documents de gestion de ces zones, **ou dès lors que les clauses se limitent au maintien d'infrastructures ou de pratiques écologiques**.

En outre, la signature d'un BRE peut permettre au preneur de bénéficier d'une réduction de loyer, ces baux n'étant pas soumis aux minimas de barème arrêtés par le Préfet. Ce loyer moindre peut notamment permettre de compenser les surcoûts et manques à gagner induits par une gestion écologique.

Le BRE étant avant tout un bail rural, sa durée ne peut être inférieure à neuf ans. Il peut être mis en place lors de l'établissement d'un nouveau bail, lors du renouvellement d'un bail classique avec l'accord de l'exploitant ou lors de la rédaction d'un avenant modificatif contractuel pendant la durée du bail (également avec l'accord de l'exploitant).

Les PNR peuvent mobiliser le BRE s'ils mènent une activité de protection foncière ; ils peuvent ainsi imposer à leurs preneurs des clauses environnementales. Plus fréquemment, les PNR peuvent promouvoir des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement en communiquant auprès de propriétaires du territoire (essentiellement les communes et structures publiques) sur cet outil (et d'autres).

Si les BRE peuvent permettre de contribuer à la préservation d'une nature « ordinaire », cette possibilité est peu mobilisée, les actions étant généralement concentrées sur des espaces naturels remarquables pour lesquels des compensations financières peuvent exister.

II. Complémentarités avec d'autres dispositifs

A. Mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC)

Les clauses environnementales du bail peuvent parfois correspondre à des **mesures agro-environnementales et climatiques (MAEC)**, dispositif qui peut permettre d'**aider financièrement le preneur** durant les cinq premières années de changement de pratiques.

Réciproquement, le BRE peut contribuer à **pérenniser des mesures agro-environnementales** au-delà du versement des aides. Les cahiers des charges de MAE « locales », qui s'appliquent à une échelle parcellaire comme le BRE, peuvent en particulier permettre de définir les clauses environnementales.

La complémentarité éventuelle d'un BRE avec les MAEC ne dispense toutefois pas l'agriculteur des engagements administratifs de ces dernières (demande, diagnostic, déclarations PAC annuelles, suivi des pratiques, etc.).

¹ Notamment les PNR, RNN, RNR, sites Natura 2000, terrains visés par des APPB, terrains inclus dans une TVB et les sites et monuments classés au titre du patrimoine naturel.

B. Mesures compensatoires

Le BRE peut être mobilisé dans le cadre de la mise en œuvre **de mesures compensatoires**. En effet, cette contractualisation peut permettre au maître d'ouvrage d'assurer une maîtrise d'usage favorable à la pérennité des résultats sur les parcelles acquises pour la compensation.

C. Obligation Réelle Environnementale (ORE)

Le bail rural à clauses environnementales (BRE) peut permettre d'asseoir **le respect des obligations réelles environnementales (ORE)** en transférant la responsabilité de celles-ci vers le preneur.

Ainsi, les clauses environnementales pouvant être intégrées dans le bail sont suffisamment larges pour permettre de convertir la plupart des ORE. Toutefois, il convient d'être prudent à la compatibilité entre la nature des ORE, qui "paraît sans limite"², et les clauses d'un bail rural environnemental, encadrées par la loi.

III. Retours d'expériences

A. PNR des Boucles de la Seine Normande

Le PNR des Boucles de la Seine Normande (PNRBSN) a recours au BRE dans le cadre de la gestion de terrains acquis par le Parc (rétrocession de la SAFER, dans le cadre d'une politique d'acquisition foncière qui n'est plus permise au Parc aujourd'hui). Les prairies humides acquises, menacées par les pratiques agricoles et les activités de loisirs et industrielles, sont louées à des agriculteurs à des loyers faibles (en dessous du barème préfectoral) pour assurer une gestion adéquate d'un point de vue écologique (objectif : maintenir la diversité floristique).

Toutefois, le bail ne semble pas toujours suffire à la mise en application de bonnes pratiques environnementales par les agriculteurs : difficultés à appliquer des mesures qui se superposent aux MAEC, difficultés à respecter strictement le chargement. Il est ainsi nécessaire de veiller en amont à ce que l'exploitant puisse vraiment mettre en œuvre les clauses envisagées (pratiques agricoles, insertion dans l'exploitation dans son ensemble, etc.).

Une présence est nécessaire afin que les mesures soient suivies (rendez-vous annuel, relevé botanique sur les prairies, passage sur site). Une aide peut également être apportée ponctuellement pour entretenir les bonnes relations (aide à l'acquisition de clôtures, appui à la taille des arbres têtards). Ainsi il est tout de même nécessaire d'avoir un petit budget nécessaire à la conduite de quelques actions sur ces parcelles. En outre, le non-respect des clauses environnementales sur certaines parcelles est difficile à porter au contentieux pour le Parc : cette démarche implique des coûts non-négligeables (avocat) et les procédures aboutissent souvent en faveur des exploitants.

B. PNR de Millevaches en Limousin

Le PNR de Millevaches en Limousin (PNRML) n'a pas recours directement au BRE mais a été amené à promouvoir cet outil. En effet, pour un « site d'intérêt écologique majeur » figurant au Plan de Parc, les

² BOSSE-PLATIERE H., LUCAS A. (2020). L'obligation réelle environnementale et le statut du fermage : le mariage de la carpe et du lapin ? *Cahier du CRIDON LYON*, numéro spécial janvier 2020, L'obligation réelle environnementale Le passage à l'acte, pp. 31-39.

landes de Gioux, le PNRML a promu le bail rural à clauses environnementales auprès de la commune, propriétaire du site. La commune de Gioux a donc conclu un BRE pour assurer une gestion agricole appropriée aux enjeux écologiques du site.

Ainsi, sur cette propriété de près de 20 hectares, le preneur s'est notamment engagé à ne pas retourner ou travailler les sols, à ne pas mettre en culture et à assurer le maintien des surfaces en herbe par pâturage ovin, bovin voire équin. L'usage de fertilisants ou de produits phytosanitaires sur les parcelles lui ont également été prohibés, tout comme toute forme de drainage ou d'assèchement. Enfin, l'agriculteur est également tenu de maintenir les éléments d'aménagement parcellaire d'origine anthropique comme les murets ainsi que les arbres isolés.

IV. Avantages et limites du dispositif

Avantages

La durée minimale du bail sécurise l'activité agricole

Le loyer d'un BRE n'est pas soumis aux minimas de barème

Possibilité de faire entrer dans le statut de fermage des propriétés de collectivités

Articulation possible avec des dispositifs financiers (MAEC notamment)

Peut compléter une ORE pour transférer la responsabilité des obligations sur le preneur en les faisant correspondre avec les clauses environnementales.

Possibilité de ne pas renouveler ou résilier le bail en cas de non-respect des clauses environnementales

Limites

Même avec des clauses environnementales, le bail rural présente des défauts pouvant être non négligeables pour la préservation de l'environnement : peu de marge d'intervention pour le propriétaire, contrat plutôt favorable à l'exploitant, révision difficile, etc. D'autres dispositifs peuvent être plus appropriés quand ils sont mobilisables (conventions pluriannuelles d'exploitation agricole notamment).

Un bail rural existant ne peut être modifié qu'avec l'accord de l'exploitant (preneur)

Aller au contentieux en cas de non-respect des clauses par le preneur est contraignant (procédure, frais) et aboutit souvent en faveur de l'exploitant.

Les personnes physiques de droit privé sont peu enclines à rédiger des BRE par manque de compétences en ingénierie juridique, agronomique ou environnementale.

V. Bibliographie indicative

OLAGNON J., WOELFLI E. (2017). Le bail rural à clauses environnementales. *Carnets*. Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage.

CEREMA - Direction Territoriale Méditerranée - DAT/SPTF (2015). Le bail rural à clauses environnementales et le paysage « agroenvironnemental », 93 p.

VI. Annexes

A. Article L.411-25 code rural (et de la pêche maritime) portant sur le BRE

« Les obligations du preneur relatives à l'utilisation du fonds pris à bail sont régies par les dispositions des [articles 1766 et 1767](#) du code civil.

Le fait que le preneur applique sur les terres prises à bail des pratiques ayant pour objet la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, des paysages, de la qualité des produits, des sols et de l'air, la prévention des risques naturels et la lutte contre l'érosion ne peut être invoqué à l'appui d'une demande de résiliation formée par le bailleur en application du présent article.

Des clauses visant au respect par le preneur de pratiques culturelles mentionnées au deuxième alinéa peuvent être incluses dans les baux, lors de leur conclusion ou de leur renouvellement, dans les cas suivants:

- lorsque le bailleur est une personne morale de droit public, une association agréée de protection de l'environnement, une personne morale agréée " entreprise solidaire ", une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation ;
- pour les parcelles situées dans les espaces mentionnés aux articles [L. 211-3](#), [L. 211-12](#), [L. 322-1](#), [L. 331-1](#), [L. 331-2](#), [L. 332-1](#), [L. 332-16](#), [L. 333-1](#), [L. 341-4 à L. 341-6](#), [L. 371-1 à L. 371-3](#), [L. 411-2](#), [L. 414-1](#) et [L. 562-1](#) du code de l'environnement, à l'[article L. 1321-2](#) du code de la santé publique et à l'article [L. 114-1](#) du présent code à condition que ces espaces aient fait l'objet d'un document de gestion officiel et en conformité avec ce document.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application des trois alinéas précédents, notamment la nature des clauses qui peuvent être insérées dans les baux. »

B. Biens pouvant faire l'objet d'un BRE

Des clauses environnementales peuvent être incluses au bail rural pour les cas suivants.

Si le bailleur est :

- Une personne morale de droit public ;
- Une association agréée de protection de l'environnement ;
- Une personne morale agréée « entreprise solidaire » ;
- Une fondation reconnue d'utilité publique ;
- Un fonds de dotation.

Ou si les parcelles concernées font parties de :

- Zones humides d'intérêt environnemental particulier (ZHIEP) ou de zones stratégiques pour la gestion de l'eau ;
- Zones de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement et zones de mobilité d'un cours d'eau ;
- Terrains situés dans les zones d'action du Conservatoire du littoral ;
- Cœurs et aires d'adhésion des Parcs Nationaux ;
- Parcs naturels régionaux ;
- Réserves naturelles nationales ou régionales et leurs périmètres de protection ;
- Sites Natura 2000 ;
- Terrains visés par un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) ;
- Terrains inclus dans une trame verte et bleue (TVB)
- Sites et monuments classés au titre du patrimoine naturel.
- Terrains concernés par un plan de prévention des risques naturels prévisibles

Ou dès lors que les clauses insérées au bail se limitent au maintien d'infrastructures ou de pratiques écologiques.

C. Modèle de BRE

Cf. OLAGNON J., WOELFLI E. (2017). Le bail rural à clauses environnementales. *Carnets*. Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage.