

Le bail rural à clauses environnementales pour la protection des captages (septembre 2015)

Le BRE : un bail permettant la protection des captages

Le BRE constitue un outil de protection des captages d'eau potable et des zones humides en offrant à un gestionnaire-bailleur de permettre une activité agricole compatible avec l'enjeu de protection.

Les bailleurs (par exemple Agences de l'eau, syndicats ou collectivités locales compétentes) incitent fortement les preneurs à mettre en place une agriculture biologique par l'intermédiaire de Baux ruraux à clauses environnementales (BRE) sur les zones de captages. Les Agences de l'eau mènent aussi une politique incitative en conditionnant les aides à l'acquisition par les collectivités à l'installation de cultures biologiques. La protection de la ressource en eau se traduit par la protection des zones humides et donc indirectement de la biodiversité.

Références réglementaires

Le bail rural environnemental a été introduit par l'article 76 de la loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006. Les principales dispositions relatives au bail rural environnemental sont inscrites dans la partie législative du Code rural et de la pêche maritime (CRPM) à l'article L. 411-27 et dans sa partie réglementaire à l'article R. 411-9-11-1 et suivants.

Le BRE ne constitue pas une nouvelle forme de bail rural. À ce titre, il est soumis au régime du fermage et aux dispositions d'ordre public des articles L.411-1 et suivants du CRPM. Néanmoins, le BRE n'est pas ouvert à tous les bailleurs et à toutes les parcelles. L'article L.411-27 du CRPM pose deux conditions alternatives à l'insertion de clauses environnementales dans un bail soumis au statut du fermage : la qualité du bailleur et la nature des espaces concernés.

Des conditions d'application : nature du bailleur et des zones concernées

Seules les personnes morales de droit public, les associations agréées de protection de l'environnement, les personnes morales agréées « entreprises solidaires » et les fondations reconnues d'utilité publique ou les fonds de dotation peuvent insérer des clauses environnementales sur la totalité du territoire. Cette insertion est conditionnée par l'accord des parties et donc du preneur.

La possibilité d'inscrire dans un bail des clauses environnementales est étendue à tous types de bailleurs, dès lors que les parcelles sont situées dans les espaces spécifiques visés par l'article L 411-27 du CRPM et mentionnés au titre du Code de l'environnement, et notamment :

- les zones humides d'intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du Code de l'environnement) ;
- les zones où il est nécessaire d'assurer la protection quantitative et qualitative des aires d'alimentation des captages d'eau potable d'une importance particulière pour l'approvisionnement actuel ou futur (article L.211-3 du CE) ;
- les zones dans lesquelles l'érosion diffuse des sols agricoles est de nature à compromettre la réalisation des objectifs de bon état ou, le cas échéant, de bon potentiel des eaux (article L.211-3 du CE) ;
- les zones soumises aux servitudes de sur-inondation, de mobilité des cours d'eau et de zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.211-12 du CE) ;
- les périmètres de protection des prélèvements d'eau destinée à l'alimentation humaine déclarés d'utilité publique (article L.1321-2 du Code de la santé publique).

Bailleurs	Espaces concernés	Clauses concernées
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	Tout type d'espace.	Toute clause prévue par l'article R. 411-9-11-1 répondant aux préoccupations environnementales du lieu de situation du bien loué.
Bailleurs privés (autres que ceux visés ci-dessus)	Parcelles situées dans les espaces énumérés par l'article L.411-27 (« espaces protégés »).	Toute clause prévue par l'article R. 411-9-11-1 conformes au document de gestion officiel de l'espace protégé considéré.
Tout bailleur.	Tout type d'espace.	Toutes clauses prévues par l'article R. 411-9-11-1 qui étaient mises en œuvre par le précédent exploitant ou qui sont de nature à garantir le maintien des infrastructures constatées dans l'état des lieux effectué lors de la conclusion du bail.

Décret n°2015-591 du 1er juin 2015

Les clauses autorisées

Les clauses retenues doivent être choisies parmi les 16 pratiques culturelles énumérées à l'article R.411-9-11-1 du CRPM sont :

1. le non-retournement de prairies
2. la création, maintien et modalités de gestion de surfaces en herbe
3. les modalités de récolte
4. l'ouverture d'un milieu embroussaillé et maintien de l'ouverture d'un milieu menacé par l'embroussaillage
5. la mise en défens de parcelles ou de parties de parcelle
6. la limitation ou l'interdiction des apports en fertilisants
7. la limitation ou l'interdiction des produits phytosanitaires
8. la couverture végétale du sol périodique ou permanente, pour les cultures annuelles ou les cultures pérennes
9. l'implantation, maintien et modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale
10. l'interdiction de l'irrigation, du drainage et de toutes formes d'assainissement
11. les modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau
12. la diversification des assolements
13. la création, le maintien et 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
14. les techniques de travail du sol
15. la conduite de cultures ou d'élevage suivant des cahiers des charges de l'agriculture biologique
16. les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie.

Le bail doit également fixer les conditions dans lesquelles le bailleur peut s'assurer annuellement du respect par le preneur des pratiques culturelles convenues. Le prix du bail est établi en fonction, notamment, de l'obligation faite au preneur de mettre en œuvre des pratiques culturelles respectueuses de l'environnement (article L.411-11 du CRPM).

Liens Internet : le MEDDE et le MAAF viennent de réaliser une étude dressant un bilan de l'application de ce dispositif : « le bail rural environnemental et le paysage « agro-environnemental » » Elle a été publiée le 1^{er} septembre 2015 sur le site du MEDDE : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Le-bail-rural-environnemental.44225.html>

Contact au MEDDE : Olivier Cateloy (olivier.cateloy@developpement-durable.gouv.fr)