

Annexe 11

Les clauses environnementales du bail rural et leur signification

Tout propriétaire d'un bien agricole peut en confier l'usage à un agriculteur, à travers une location. Le Bail Rural à Clauses environnementales (BRE) permet, sous certaines conditions, d'apporter des garanties sur un mode de gestion respectueux de l'environnement, en sélectionnant des clauses environnementales.

Dans quels cas est-il possible d'inclure des clauses environnementales dans un bail ?

Dans l'article L. 411-27 du Code rural, il est précisé que des clauses « visant au respect par le preneur de 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, y compris des obligations de maintien d'un taux minimal d'infrastructures écologiques, peuvent être incluses dans les baux ».

Ces clauses peuvent être incluses dans les trois cas suivants :

- **à raison du maintien de pratiques ou d'infrastructures écologiques existantes.** Il faut donc que ces pratiques ou infrastructures préexistent sur le bien.

- **à raison de la qualité du bailleur :** une personne morale de droit public, une association agréée protection de l'environnement, une personne morale agréée « entreprise solidaire », une fondation reconnue d'utilité publique ou un fonds de dotation peuvent inclure des clauses environnementales dans leurs baux, peu importe la situation de leurs biens.

- **à raison de la localisation des parcelles dans les espaces protégés :** zone d'érosion, zone Natura 2000, zone prioritaire pour la biodiversité, trame verte et bleue, réserve naturelle et leur périmètre de protection, littoral, zone humide, etc.

Les différentes clauses environnementales : significations et objectifs

Depuis 2015, l'article R. 411-9-11-1 du Code rural prévoit 16 types de clauses environnementales qui peuvent être introduites dans un bail rural.

Il est vivement recommandé de solliciter les conseils et l'appui d'une organisation professionnelle agricole ou environnementale pour le choix et la rédaction de ces clauses. Cela facilitera notamment la prise en compte des enjeux écologiques du bien agricole et les contraintes que cela induit pour la conduite de l'activité agricole.

Clause 1 - Le non-retournement des prairies permanentes : on parle de prairies permanentes lorsqu'il existe un couvert végétal depuis plus de cinq ans ; cette clause vise à respecter et protéger cette biodiversité agricole propre aux prairies permanentes.

Exemple de clause : aucune parcelle ne peut être labourée, ni mise en culture.

Clause 2 - Création, maintien, et modalités de gestion des surfaces en herbe : l'objectif est d'éviter la dégradation de la surface en herbe, de protéger le sol contre l'érosion et de protéger la biodiversité.

Exemple de clause : pour limiter le surpâturage, le chargement sur la parcelle est limité (nombre d'animaux).

Clause 3 - Modalités de récolte : cette clause permet d'introduire une date de fauche, de limiter le nombre de fauches ou encore de conserver une bande non fauchée en périphérie de la parcelle. Cela concerne également les moissons. Elle vise à protéger la biodiversité, notamment les oiseaux nicheurs au sol.

Exemple de clause : la fauche centrifuge est recommandée, de manière à faire fuir la faune pour la protéger.

Clause 4 - Ouverture d'un milieu embroussaillé ou maintien de l'ouverture d'un milieu menacé : la biodiversité est généralement plus fleurissante en milieu ouvert ou semi-ouvert. Cette clause permet ainsi de retrouver une biodiversité peu présente en milieu fermé.

Exemple de clause : le preneur s'engage à maintenir ouvert les milieux menacés par l'embroussaillage.

Clause 5 - Mise en défens de parcelles ou de parties de parcelles : cette clause peut être utile lorsqu'une espèce protégée est recensée, la parcelle est alors « mise sous cloche ».

Exemple de clause : mise en défens temporaire ou permanente d'un milieu très particulier comme une tourbière.

Clause 6 - Limitation ou interdiction des apports en fertilisants :

plus de l'azote est amené en système prairial, plus il sera favorisé deux ou trois mêmes plantes uniquement, limitant alors la biodiversité présente sur la parcelle. Il s'agit également de protéger le sol et la ressource en eau.
Exemple de clause : interdiction d'apports en fertilisants chimiques ou organiques.

Clause 7 - Limitation ou interdiction des produits phytosanitaires :

cette clause peut être un bon compromis pour un agriculteur qui n'est pas encore prêt à se convertir en agriculture biologique mais où il peut exister des enjeux autour de l'utilisation des produits phytosanitaires, par exemple pour protéger une race d'abeille locale.

Exemples de clause : le preneur s'engage à ne pas traiter à une certaine distance des habitations ou certaines cultures comme les prairies. Pour aller plus loin et renvoyer à la clause 15 : le preneur s'engage à ne pas utiliser de produits phytosanitaires non autorisés par le cahier des charges de l'agriculture biologique.

Clause 8 - Couverture végétale du sol périodique ou permanente pour les cultures annuelles ou pérennes :

cette clause permet de préciser que le sol ne doit pas rester à nu durant l'hiver et qu'un engrais vert doit donc être cultivé, comme par exemple la féverole.

Exemple de clause : le preneur s'engage à maintenir une couverture permanente sur les parcelles où il y a le plus de

risque, pour éviter l'érosion du sol et les risques de contamination des eaux.

Clause 9 - Implantation, maintien et modalités d'entretien de couverts spécifiques à vocation environnementale :

là encore, cette clause vise à protéger la biodiversité, lutter contre l'érosion des sols et protéger la ressource en eau.
Exemple de clause : le preneur s'engage à planter, maintenir et entretenir des couverts spécifiques à vocation environnementale.

Clause 10 - Interdiction de l'irrigation, du drainage et de toute forme d'assainissement :

il s'agit ici de protéger les zones humides qui présentent une flore et une faune spécifiques.
Exemple de clause : ne pas combler, drainer, pomper et de manière générale n'exercer aucune pratique qui menacerait la quantité et la qualité des eaux ou modifierait l'état du réseau hydrographique.

Clause 11 - Modalités de submersion des parcelles et de gestion des niveaux d'eau :

cette clause permet de préserver le caractère de prairie humide, et de préserver la biodiversité. Cela concerne essentiellement les zones de marais.

Exemple de clause : les phénomènes saisonniers de submersion naturelle des terres ne pourront être modifiés.

Clause 12 - Diversification de l'assolement : un assolement diversifié facilite la mise en place de corridors écologiques qui assurent des connexions entre des réserves de biodiversité. Cela permet le déplacement et le cycle de vie des espèces présentes sur les parcelles. La diversification de l'assolement se traduit généralement par une rotation plus longue favorable à la biodiversité mais aussi à la réduction des pesticides.
Exemple de clause : le preneur s'engage à la mise en place d'une rotation minimale de 4 ans.

Clause 13 - Création, maintien, entretien de haies, talus, bosquets, arbres isolés, arbres alignés, mares, fossés, terrasses, murets, bandes enherbées : au-delà de la préservation de la biodiversité et des sols, cette clause permet de préserver les structures agricoles et les paysages traditionnels ruraux.
Exemple de clause : il est interdit d'apporter toute modification aux mares et points d'eau.

Clause 14 - Techniques de travail du sol : cette clause permet de garantir que la biologie du sol sera la moins perturbée possible.
Exemple de clause : ne pas réaliser de labour profond.

Clause 15 - Conduite de culture ou d'élevage selon le cahier des charges de l'agriculture biologique : c'est la clause qui est systématiquement intégrée dans les BRE conclus entre Terre de Liens et ses fermiers, pour garantir un mode de production le plus naturel possible et limiter la pollution du sol et de la ressource en eau.

Exemple de clause : le preneur s'engage à la conduite des productions suivant les règles du cahier des charges de l'agriculture biologique.

Clause 16 - Les pratiques associant agriculture et forêt, notamment l'agroforesterie : cela permet de créer des interfaces, des zones refuges et des corridors écologiques
Exemple de clause : mettre en œuvre un système de cultures intercalaires composé de rangées d'arbustes ou d'arbres et de bandes de culture.

Pour aller plus loin ! [CEREMA, Le bail rural à clauses environnementales 10 questions 10 réponses](#)
 février 2016