

Transports en commun de personnes

Arrêté préfectoral n° 98-R-841 du 1er octobre 1998

Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques,

Vu la loi d'orientation des transports intérieurs du 30 décembre 1982 modifiée et notamment son article 27,

Vu l'arrêté ministériel du 2 juillet 1982 modifié relatif aux transports en commun de personnes et notamment son article 2,

Vu la demande présentée par la Société de Transports en Commun de l'Agglomération de Bayonne (STAB), en vue de faire circuler ses autobus entre Ustaritz et Bayonne, le dimanche 25 octobre 1998, à l'occasion d'une épreuve sportive,

Considérant que la destination des autobus ne se situe qu'à environ 8 km au-delà des limites du périmètre des transports urbains de Bayonne,

Sur proposition du Directeur Départemental de l'Équipement,

A R R E T E

Article premier : La Société des Transports en commun de l'Agglomération de Bayonne (STAB) est autorisée à mettre en circulation ses autobus aux conditions suivantes :

- les autobus circuleront en charge le dimanche 25 octobre 1998, de Bayonne à Ustaritz (Place située au centre du bourg), le retour s'effectuant à vide,

- les passagers pourront circuler debout dans la limite du nombre de places indiqué sur les cartes violettes des véhicules,

- les autobus ne pourront transporter que les concurrents de l'épreuve.

Article 2 : - MM. le Secrétaire Général de la Préfecture, le Sous-Préfet de Bayonne, le Commandant du Groupement de Gendarmerie des Pyrénées-Atlantiques, le Commandant de la Compagnie de Gendarmerie de Bayonne, le Chef du District de la Sécurité Publique de la Côte Basque, le Directeur Départemental des Polices Urbaines, le Commandant de la CRS 25, le Directeur Départemental de l'Équipement des Pyrénées-Atlantiques, le Directeur de la STAB, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratif de la Préfecture.

Fait à Pau, le 1er octobre 1998

Pour le Préfet et par délégation

le secrétaire général : Louis-Michel BONTE

AGRICULTURE

Valeur locative des Baux à Ferme et constatant l'indice des fermages et sa variation pour l'année 1998

Arrêté préfectoral n°98-D-2178 du 25 septembre 1998
Direction départementale de l'Agriculture et de la Forêt

Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, Chevalier de la Légion d'Honneur,

Vu l'article L 411-11 du Code Rural,

Vu les articles R 411-1 et suivants du Code Rural,

Vu l'arrêté 92.D.14 du 13 Janvier 1992 modifié par l'arrêté 92.D.539 du 30 Juillet 1992,

Vu l'arrêté 95.D.1023 du 29 Septembre 1995 fixant la composition de l'indice des fermages,

Vu l'arrêté du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche en date du 8 Juillet 1998 constatant pour 1998 les indices servant au calcul des indices des fermages,

Vu l'avis de la Commission Consultative Paritaire Départementale des Baux Ruraux en date du 16 Septembre 1998,

Sur proposition du directeur départemental de l'agriculture et de la forêt,

A R R E T E

Article premier : L'indice des fermages pour le département des Pyrénées-Atlantiques est constaté pour 1998 à la valeur 109,9.

Cet indice est applicable pour les échéances annuelles du 1er Octobre 1998 au 30 Septembre 1999.

La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de plus 3,68 %.

Article 2 : L'indice du coût de la construction (INSEE) du 1er trimestre 1998 (paru au J.O. du 11 Juillet 1998) applicable aux loyers des bâtiments d'habitation est constaté à la valeur 1 063, 25.

La variation de cet indice par rapport à l'année précédente est de plus 2, 43 %.

Article 3 : Barème locatif des bâtiments d'habitation :

Le loyer des bâtiments d'habitation est déterminé en fonction du rattachement à l'une des 4 catégories suivantes :

1re catégorie : 2 pièces habitables

2me catégorie : 3 pièces habitables

3me catégorie : 4 pièces habitables

4me catégorie : 5 pièces habitables et plus.

Le montant mensuel du loyer s'inscrira selon la catégorie entre les valeurs maxima et minima déterminées ci-après, étant entendu que :

- le minimum s'applique pour les logements répondant aux normes minimales d'habitabilité précisées à l'article 10,

- le maximum correspond, outre les normes d'habitabilité, à l'existence du chauffage central, ou d'un chauffage électrique des pièces conformes aux normes d'isolation

Les valeurs minima et maxima sont ainsi fixées (prix actualisés sur la base de l'indice INSEE du coût de la construction, valeur 1063,25):

TYPE D'HABITATION	MONTANT MENSUEL	
	MINIMA EN FRANCS	MAXIMA EN FRANCS
1re catégorie	643	857
2me catégorie	814	1.072
3me catégorie	996	1.285
4me catégorie	1.178	1.553

Néanmoins les parties pourront librement convenir, lors de l'établissement du contrat de bail, de la périodicité des échéances des termes (mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel).

La réalisation de l'isolation en cours de bail entrerait dans le cadre des dispositions de l'article L 411-73-1 du Code Rural avec l'application de durée d'amortissement inscrite à l'article 12 C 1b alinéa 2.

Ces loyers s'appliquent aux seuls bâtiments d'habitation répondant aux conditions minimales de confort et d'habitabilité suivantes :

3-1 - Composition et dimensions :

Un logement comprend au minimum une pièces d'habitation et les pièces de service attenantes suivantes : cuisine ou coin cuisine, salle d'eau et cabinet d'aisances, celui-pouvant être situé dans la salle d'eau; cette pièce d'habitation doit avoir au moins neuf mètres carrés lorsque la cuisine est arée ou au moins douze mètres carrés lorsqu'il existe un coin cuisine.

La hauteur sous plafond des pièces d'habitation et de la cuisine est égale au moins à deux mètres vingt. Toutefois, celle-ci peut être inférieure à deux mètres vingt, sans être inférieure à deux mètres, à condition que le logement n'ait pas subi de division en hauteur depuis le 1er Septembre 1948.

Le mode de calcul de la surface habitable est déterminé conformément à l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation (Cf : Annexe I).

3-2 - Ouverture

Toute pièce d'habitation est pourvue d'un ouvrant donnant à l'extérieur du bâtiment permettant une aération et un éclairage suffisants et assurant le bon usage du logement et la conservation du bâtiment.

Toute pièce de service est pourvue d'un ouvrant donnant à l'extérieur du bâtiment ou, à défaut est équipée d'un système d'évacuation débouchant à l'extérieur du bâtiment et assurant le bon usage du logement et la conservation de ce bâtiment.

3-3 - Cuisine ou coin cuisine

La cuisine ou le coin cuisine est intérieur et comprend un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel sont installées l'eau potable froide et l'eau chaude. La cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

3-4 - Salle d'eau et cabinet d'aisances

La salle d'eau est intérieure au logement, constitue une pièce séparée et comporte une baignoire ou une douche et un lavabo munis de siphons et alimentés en eau chaude et froide.

Le cabinet d'aisances est intérieur au logement, constitue une pièce séparée, à moins qu'il ne fasse partie de la salle d'eau, et est pourvu d'une cuvette à l'anglaise et d'une chasse d'eau. S'il est équipé d'une fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau.

Le cabinet d'aisances est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas.

Les sols sont étanches et les parois situées autour de la douche et de la baignoire sont protégées contre les infiltrations.

3-5 - Gaz et électricité

Le logement est alimenté en électricité, et, le cas échéant en gaz. Ces alimentations, ainsi que la ventilation des pièces où le gaz est utilisé, répondent aux besoins normaux des usagers ; ces installations doivent assurer la sécurité des utilisateurs.

Les nouvelles installations électriques et les nouvelles alimentations en gaz éventuelles, ainsi que la ventilation des pièces où le gaz est utilisé, sont conformes à la réglementation.

3-6 - Eau

Les installations d'eau intérieures au logement assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants.

3-7 - Les ouvrants sont étanches à l'eau et en bon état de fonctionnement.

3-8 - L'immeuble ne présente pas de défaut d'entretien grave. Le gros oeuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien.

La couverture, ses raccords et ses accessoires sont étanches.

3-9 - Un état des lieux est établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance (ou lors de la mise en conformité du bail selon les dispositions prescrites au présent article) ou dans le mois suivant celle-ci. Passé ce délai d'un mois, la partie la plus diligente établit un état des lieux qu'elle notifie à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière dispose, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur tout ou partie du projet ou pour l'accepter. Passé ce délai, son silence vaudra accord et l'état des lieux deviendra définitif et réputé établi contradictoirement. (Art. L 411-4).

Les montants suivront l'évolution de l'indice de variation annuelle du coût de la construction (INSEE).

Cette actualisation se fera chaque année à la date de conclusion du bail sur la base du dernier indice de variation du coût de la construction paru au Journal Officiel.

Article 4 : Barème locatif des bâtiments d'exploitation et des terres nues.

4-1 - Pour la détermination de la valeur locative des baux à ferme, le département est divisé en quatre zones, qui sont, par regroupement des petites régions agricoles INSEE :

Zone n°1 : Vallée de l'Adour, du Gave d'Oloron et du Gave de Pau.

Zone n 2 : Côteaux du Béarn, Vic-Bilh et Chalosse.

Zone n°3 : Côte Basque, Côteaux du Pays Basque et Côteaux entre les Gaves à l'exception des communes classées en zone de Montagne (Cf : Annexe I).

Zone n°4 : Montagne Basque, Montagne du Béarn et communes classées en zone de Montagne (Cf : Annexe 2).

Dans chacune de ces quatre zones, les exploitations agricoles sont réparties en cinq catégories définies en fonction des critères suivants :

Pour les zones I, II et III :

- Catégorie exceptionnelle :

Terres d'excellente qualité agronomique, irriguées ou ne nécessitant pas d'irrigation, drainées ou ne nécessitant pas de drainage, de très bonne configuration.

- 1re catégorie :

Bonnes terres profondes de vallée ou de côteaux fertiles, même en légère pente, et de bonne configuration.

- 2me catégorie :

Terres mécanisables de qualité agronomique moyenne, peu caillouteuses, saines, de configuration régulière.

- 3me catégorie :

Terres mécanisables de qualité agronomique passable, peu fertiles, caillouteuses ou de configuration irrégulière, ou riveraines de bois.

- 4me catégorie :

Terres non mécanisables, pauvres ou excessivement caillouteuses, ou très humides sans possibilité de drainage, ou parcelles en forte pente.

Pour la zone IV (zone montagne) :

- Catégorie exceptionnelle :

Terres saines, labourables, plates ou de faible pente, exposition ensoleillée, sans obstacle au labour, d'une surface d'au moins 1 hectare, d'accès facile.

- 1re catégorie :

Terres saines, labourables, moyennement ensoleillées, mécanisables avec les matériels courants actuels.

- 2me catégorie :

Terres mécanisables, non labourables du fait de leur déclivité, constituant de bonnes prairies où la flore peut être régénérée mécaniquement, sans affleurement de roche et sans mouillères.

- 3me catégorie :

Bonnes prairies permanentes exploitables seulement avec du matériel spécifique montagne.

- 4me catégorie :

Pacages et parcours pâturables.

Ces critères sont applicables à chaque parcelle de l'exploitation.

4-2 - Pour la polyculture : Les maxima et les minima sont fixés aux valeurs suivantes par hectare et par an (prix actualisés sur la base de l'indice des fermages, valeur 109,9).

Zone n° 1 : Vallées de l'Adour, du Gave d'Oloron et du Gave de Pau :

CATEGORIES	MAXIMA EN FRANCS	MINIMA EN FRANCS
Exceptionnelle	1197,50	968,37
1re catégorie	968,37	863,65
2me catégorie	863,65	763,08
3me catégorie	763,08	660,44
4me catégorie	660,44	513,21

Zone n° 2 : Coteaux du Béarn, Vic-Bilh, Chalosse :

CATEGORIES	MAXIMA EN FRANCS	MINIMA EN FRANCS
Exceptionnelle	1078,27	863,65
1re catégorie	863,65	763,08
2me catégorie	763,08	660,44
3me catégorie	660,44	564,01
4me catégorie	564,01	428,19

Zone n° 3 : Côte Basque, Coteaux Basques et Coteaux entre les Gaves moins les communes classées en zone de montagne (annexe II de l'arrêté 98.D.) :

CATEGORIES	MAXIMA EN FRANCS	MINIMA EN FRANCS
Exceptionnelle	958,00	763,08
1re catégorie	763,08	660,44
2me catégorie	660,44	564,01
3me catégorie	564,01	465,52
4me catégorie	465,52	377,39

Zone n° 4 : Montagnes du Béarn et du Pays-Basque plus les communes classées ou partiellement classées en zone de montagne (annexe II de l'arrêté 98.D.) :

CATEGORIES	MAXIMA EN FRANCS	MINIMA EN FRANCS
Exceptionnelle	823,21	725,76
1re catégorie	725,76	622,08
2me catégorie	622,08	518,40
3me catégorie	518,40	362,88
4me catégorie	362,88	238,46

Ces valeurs seront actualisées avant le 1er Octobre de chaque année selon la variation du dernier indice connu des fermages.

Remarque relative à la valeur locative des landes

Sur une exploitation donnée, la valeur locative d'un hectare de lande susceptible d'être mise en culture est égale au cinquième de la valeur locative moyenne d'un hectare de terre de ladite exploitation.

4-3 - Majorations et minorations de la valeur locative de base

En application de l'article L 411-11 du Code Rural, des majorations et minorations peuvent intervenir, en fonction de divers éléments, qui, partant de cette valeur locative de base, permettent, dans chaque cas, de déterminer les valeurs maxima et minima à l'hectare qui ne doivent pas être dépassées.

1) *Durée du bail* (pour l'ensemble du bien loué)

a) Majorations

- . bail de 12 ans + 3 %
- . bail de 15 ans + 6 %
- . baux à long terme
- . 18 ans + 10 %
- . 25 ans + 15 %

b) Minorations

- . En cas de reprise au cours du premier bail
- . reprise à 3 ans - 15 %
- . reprise à 6 ans - 10 %
- . En cas de reprise au cours du premier renouvellement
- . reprise à 3 ans - 8 %
- . reprise à 6 ans - 5 %

. En outre, lorsque sera introduite dans le bail la clause de reprise à la fin de la 6^{ème} année prévue au 1^{er} alinéa de l'article L 411-6 du Code Rural, la minoration de 5 % sera effective dès la première année du renouvellement. Si la reprise n'est pas notifiée au preneur dans les délais prévus par l'alinéa 3 de cet article, la minoration disparaît, sans effet rétroactif.

2) *Bâtiments d'exploitations* (pour l'ensemble du bien loué)

Majorations

- . bâtiments bien adaptés + 10 %
- . bâtiments moyens + 5 %

3) *Assainissement* (par parcelle ou îlot de culture)

- . majoration pour réseau d'assainissement rationnel et efficace + 10 %
- (lorsque ce critère n'a pas déjà été pris en compte dans la détermination de la catégorie).

4) *Irrigation* (par parcelle ou îlot de culture)

- . majoration pour système d'irrigation rationnel et efficace + 15 %
- (lorsque ce critère n'a pas déjà été pris en compte dans la détermination de la catégorie).

5) *Aménagements fonciers ou investissements* exécutés par le bailleur dans le cadre d'une Association Syndicale et améliorant l'exploitation ainsi que les investissements réalisés en application de l'article 175 du Code Rural :

Le montant du fermage en cours sera augmenté d'une rente fixée d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux compte tenu notamment des dépenses supportées par le bailleur (article R 411-9 du Code Rural).

4-4 - Cultures spécialisées

Lorsqu'il est de notoriété publique qu'une parcelle (ou plusieurs) du bien loué a vocation de porter une culture spécialisée, et la porte effectivement, une majoration de la valeur locative de base peut être appliquée pour cette parcelle suivant barème ci-dessous :

- Vignes AOC 20 à 40 %
- Vignes C.C 10 à 20 %
- Cultures maraichères 10 à 20 %
- Cultures florales 10 à 20 %
- Pépinières 5 à 10 %
- Cultures fruitières 5 à 10 %

4-5 - Définition du corps de ferme en application de l'article L 411-3 du Code Rural.

Est considérée comme «corps de ferme» toute exploitation comportant des bâtiments à usage agricole permanent et dont la superficie agricole utile a un minimum de quatre hectares en polyculture.

Les parcelles isolées, sans bâtiments d'exploitation, d'une superficie inférieure à cinquante ares dans les communes classées en zone de montagne et un hectare dans le reste du Département, et ce pour la polyculture, ne sont pas soumises à toutes les dispositions du statut du fermage.

Dans tous les cas, pour le calcul de la superficie des cultures spécialisées, il sera fait application des coefficients d'équivalence définis par le schéma directeur départemental des structures agricoles.

Pour toutes les parcelles et corps de ferme entrant dans le champ d'application du statut du fermage, les contrats de baux ruraux doivent être rédigés par écrit. A défaut d'écrit, les baux conclus verbalement sont censés faits, dorénavant, selon les dispositions de l'article L 411-4 du Code Rural et répondre aux dispositions du présent arrêté.

Article 5 : Améliorations réalisées par le preneur en place

Le barème départemental des tables d'amortissement en vue du calcul des indemnités auxquelles les preneurs ont droit à l'expiration du bail pour les améliorations apportées au fonds loué, en application de l'article R 411-18 du Code Rural est le suivant :

A - Bâtiments d'exploitation

	Durées minimales et maximales d'amortissement
1°) Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux lourds ou demi-lourds, tels que maçonnerie de pierres d'épaisseur au moins égale à 30 cm, briques d'épaisseur égale ou supérieure à 12 cm, béton armé et agglomérés de ciment (parpaings) ; ossatures et charpentes métalliques ou en bois traité	20 à 30 ans
2°) Ouvrages autres que ceux définis aux 3° et 4° en matériaux légers, tels que bardages en matériaux légers ou incomplets ou briques d'épaisseur inférieure à 12 cm et amiant-ciment : ossatures et charpentes autres que celles précédemment définies	15 à 25 ans
3°) Couvertures en tuiles, ardoises, tôle galvanisée d'épaisseur égale ou supérieure à 0,6 mm, amiant-ciment et matériaux de qualité au moins équivalente	15 à 25 ans
4°) Autres modes de couverture : chaume, bois, tôle galvanisée de moins de 0,6 mm notamment	10 à 20 ans

B - Ouvrages incorporés au sol

1°) Ouvrages constituant des immeubles par destination, à l'exception des ouvrages ou installations énumérées au 2°	
a) Installations d'alimentation en eau, d'irrigation, d'assainissement, de drainage notamment	10 à 30 ans
b) Installations électriques dans les bâtiments autres que des étables	10 à 25 ans
c) Installations électriques dans des étables et installations électriques extérieures	10 à 15 ans
2°) Autres ouvrages ou installations, tels que clôtures ou matériel scellé au sol dans les bâtiments :	
a) Ouvrages et installations ne comportant pas d'éléments mobiles	10 à 20 ans
b) Ouvrages et installations comportant des éléments mobiles tels que matériel de ventilation, transporteurs et moteurs les mettant en mouvement	5 à 15 ans

C - Bâtiments d'habitation

1°) Maisons de construction traditionnelle :

a) Maisons construites par le preneur	50 à 60 ans
b) Extensions ou aménagements :	
. gros œuvre	20 à 40 ans
. isolation répondant aux normes en vigueur au moment de la réalisation	25 ans
. autres éléments	10 à 30 ans
2°) Maisons préfabriquées	10 à 40 ans

Article 6 : L'arrêté 92.D.14 du 13 Janvier 1992 fixant la valeur locative des baux à ferme est annulé.

Article 7 : L'arrêté 95.D.1024 du 29 Septembre 1995 constatant les maxima et minima représentant les valeurs locatives des terres nues et des bâtiments d'exploitation est annulé.

Article 8 : Le Secrétaire Général des Pyrénées-Atlantiques, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs et des Informations du Département des Pyrénées-Atlantiques.

Fait à Pau, le 25 septembre 1998
Pour le Préfet et par délégation
le secrétaire général : Louis-Michel BONTE

ANNEXE I

Article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspondant au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

(Décret n° 84.68 du 25 Janvier 1984) « Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».

NB : A préciser que le local constituant l'entrée des fermes typiques basques (notamment du pays basque intérieur) et distribuant l'accès aux autres pièces, est à exclure de la surface habitable.