



**SYNDICAT DEPARTEMENTAL
DE LA PROPRIETE PRIVEE RURALE DE LA SARTHE**

Bulletin d'informations

**N°88
Octobre 2016**

EDITORIAL

Chers Amis,

Le 4 Septembre dernier, nous avons participé à la fête de la chasse et de la nature à Amenon. C'est chaque année, une occasion de présenter notre Syndicat aux nombreux acteurs ruraux.

Le 30 Septembre, nous organisons à St Mars la Brière une réunion d'information sur la Règlementation Applicable aux Installations d'Assainissement Non Collectif et les obligations de mise aux normes, avec l'Agence de l'eau Loire-Bretagne et un SPANC. Cette réunion a réuni près de 200 participants, et a remporté un grand succès. C'est dans votre information que nous souhaitons inscrire l'action de notre syndicat, simultanément avec la défense de vos intérêts.

Les temps sont difficiles pour beaucoup, mais je vous rappelle que nous avons besoin de votre engagement à nos côtés, et de votre soutien. Est-il normal de participer à ces réunions passionnantes et qui demandent beaucoup de travail à nos administrateurs, sans être membre de notre syndicat ? Non, sûrement pas ! je vous invite donc, si ce n'est déjà fait, à cotiser pour l'année en cours. Vous trouverez un bulletin à cet effet.

Nous vous remercions pour votre confiance !

Votre bien dévoué Président,

Pascal YVON

**COMPTE RENDU de la REUNION d'INFORMATION du 30 septembre 2016 sur
L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Le SDPPR 72 a organisé le 30 septembre 2016, à SAINT MARS LA BRIERE (72470) à la Salle « Espace du Narais », mise gracieusement à sa disposition par la Commune de Saint Mars la Brière, sur l'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, animée par Emmanuel RAY, directeur des services techniques de la communauté de communes du Saosnois et de la ville de Mamers et par Karine MURGUET, chargée d'intervention à l'agence de l'Eau Loire Bretagne et Sandra PARISI, chargée de mission à l'agence de l'Eau Loire Bretagne.

Nos intervenants ont présenté, successivement, la réglementation de l'assainissement non collectif, le rôle des SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif), ainsi que les modalités d'aides financières accordées par l'agence de l'eau Loire Bretagne, puis ont répondu aux questions diverses. Cette réunion a connu un vif succès, puisque près de 200 personnes y ont assisté ainsi que de nombreux représentants de collectivités, qui ont apprécié le sujet traité.

Nous sommes à votre disposition pour vous fournir tous renseignements et documentations à cet égard. Devant le succès rencontré par cette réunion d'information, le SDPPR 72 organisera une nouvelle réunion sur un thème à définir au cours de l'année 2017.

Nous renouvelons tous nos remerciements aux intervenants ainsi qu'à la collectivité qui nous a accueilli.



* * *

**PUBLICATION DU SCHEMA DIRECTEUR REGIONAL
DES EXPLOITATIONS AGRICOLES PAYS DE LOIRE (SDREA)**

Le SDREA introduit par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 est entré en vigueur le 18 juin 2016, il remplace, désormais, les schémas directeurs départementaux. Il fixe les conditions de mise en œuvre du contrôle des structures au niveau région des Pays de Loire, et détermine : - les seuils de surface et de distance à partir desquels une exploitation qui souhaite mettre en valeur de nouvelles parcelles agricoles doit déposer une demande d'autorisation d'exploiter.

- les critères qui permettent de déterminer les priorités entre des demandes concurrentes.
- ce qu'est un agrandissement ou une concentration d'exploitations successifs.
- la dimension économique viable d'une exploitation.

Nous sommes à disposition pour tous renseignements et vous pouvez consulter ou télécharger ce document sur le site «draaf.pays-de-la-loire.agriculture.gouv.fr »

* * *

VALEUR VENALE MOYENNE DES TERRES AGRICOLE en 2015

Le Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Forêt a publié, au JO du 1^{er} septembre 2016, l'arrêté en date du 11 août 2016 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2015.

Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2015 pour les terres agricoles d'au moins 70 ares, libres à la vente (Euros courants à l'hectare)

| 52 PAYS DE LOIRE / 72 Sarthe Régions, Départements, (petites) régions agricoles | Valeur 2015 | | |
|--|-------------|------------|------------|
| | Dominante | Minimum(1) | Maximum(2) |
| Perche | 4 700 | 1 890 | 9 270 |
| Champagne mancelle, Saosnois | 4 390 | 2 100 | 8 210 |
| Sarthe Sud | 4 290 | 1 200 | 10 000 |
| Plaine d'Alençon, bocage des Alpes Mancelles | 4 600 | 2 290 | 7 990 |
| Plateau Calaisien | 3 230 | 1 500 | 5 220 |



**SYNDICAT DEPARTEMENTAL
DE LA PROPRIETE PRIVEE RURALE DE LA SARTHE**

Bulletin d'informations

**N°88
Octobre 2016**

| | | | |
|---|-------|-------|--------|
| Régions Mancelle, Bellinois | 4 660 | 1 500 | 10 380 |
| Vallée de la Sarthe Nord | 4 460 | 2 280 | 8 920 |
| Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-SCAFR | | | |
| (1) Minimum : 95 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2013-2015 au prix de 2014 | | | |
| (2) Maximum : 5 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2013-2015 au prix de 2014 | | | |

Valeur vénale moyenne des terres labourables et des prairies naturelles en 2015 pour les terres agricoles louées (Euros courants à l'hectare)

| 52 PAYS DE LOIRE / 72 Sarthe Régions, Départements, (petites) régions agricoles | Valeur 2015 | | |
|---|-------------|------------|------------|
| | Dominante | Minimum(1) | Maximum(2) |
| Perche | 3 720 | 1 900 | 6 400 |
| Champagne mancelle, Saosnois | 4 220 | 2 670 | 6 900 |
| Sarthe Sud | 2 980 | 1 500 | 4 740 |
| Plaine d'Alençon, bocage des Alpes Mancelles | 3 870 | 1 810 | 6 000 |
| Plateau Calaisien | 2 750 | 1 800 | 3 790 |
| Régions Mancelle, Bellinois | 2 890 | 1 760 | 4 490 |
| Vallée de la Sarthe Nord | 3 880 | 1 930 | 5 500 |
| Source : Safer-SSP-Terres d'Europe-SCAFR | | | |
| (1) Minimum : 95 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2013-2015 au prix de 2014 (2) | | | |
| Maximum : 5 % des prix sont supérieurs à ce seuil ; seuil issu d'une moyenne triennale 2013-2015 au prix de 2014 | | | |

| INDICE de REFERENCE des LOYERS IRL | | | INDICE NATIONALE DES FERMAGES 2016 |
|------------------------------------|--------|----------|---|
| 2 ^{ème} trimestre 2016 | 125.25 | 0.00 % | Par arrêté ministériel du 13 juillet 2016 publié au journal Officiel du 23 juillet 2016, l'indice national des fermages 2016 s'établit à 109.59 (110.05 en 2015), ce qui traduit une variation de - 0.42 % entre 2015 et 2016. |
| 1 ^{er} trimestre 2016 | 125.26 | + 0.06 % | |
| 4 ^{ème} trimestre 2015 | 125.28 | - 0.01 % | |
| 3 ^{ème} trimestre 2015 | 125.26 | + 0.02 % | |
| 2 ^{ème} trimestre 2015 | 125.25 | + 0.08 % | |
| 1 ^{er} trimestre 2015 | 125.19 | + 0.15 % | |
| | | | SMIC au 1^{er} JUILLET 2016 |
| | | | Smic horaire : 9.67 €. € |
| | | | Smic mensuel (base 35 heures) : 1 466.62 |

* * *

ADRESSES MAIL DE VOS ENFANTS

Le conseil d'administration SDPPR72 a décidé d'envoyer les bulletins périodiques à vos enfants, pour les sensibiliser et les informer sur tout ce qui touche à la propriété rurale. Cela fait partie des devoirs du propriétaire ! Nous demandons donc, à tous nos adhérents de nous transmettre les adresses mail de leurs enfants. Nous leur transmettrons gratuitement le bulletin d'information. Nous comptons sur vous.

* * *

SDPPR 72 – Escalier E – 3 Bd René Levasseur – 72000 LE MANS – Tél/fax : 02.43.23.91.82

e.mail : sdppr72@9business.fr

Lundi 9h30-12h30 / mardi et jeudi 9h30-12h00 et 13h30-16h00

Consultations de tous les mardis de 14 h 00 à 17 h 00



**SYNDICAT DEPARTEMENTAL
DE LA PROPRIETE PRIVEE RURALE DE LA SARTHE**

Bulletin d'informations

**N°88
Octobre 2016**

RAPPEL

A ceux qui ne se sont pas encore acquittés de leur cotisation, pensez-y !
Nous éviterons ainsi de coûteux frais de relance. Merci d'avance.

* * *

Quelques informations de nos permanences :

Nos experts enregistrent un nombre croissant de consultations sur des sujets très divers.

Nous constatons, souvent, un manque d'information et des difficultés pour défendre les droits fondamentaux. Les propriétaires, malheureusement assez souvent, viennent nous voir trop tard. Nous leurs rappelons qu'il ne faut rien signer trop tôt, malgré les pressions qu'ils peuvent subir.

Nous sommes là pour les aider dans leur transaction et apporter autant que possible les conseils nécessaires.

Quelques exemples récents d'actions ayant permis d'améliorer de dénouer des situations difficiles :

- Conditions pour les baux ruraux, structuration de baux ruraux à long terme, fermage et taxes foncières.
- Recours et procédure contre la décision de la CDOA et de la SAFER contraire à l'intérêt du propriétaire.
- Réclamation et calcul des indemnités au sortant (souvent exagérées) permettant une négociation amiable.
- Problème lié à l'état d'entretien des terres et des bâtiments à la sortie ou pendant le bail.
- Servitudes non respectées et quid en cas de vente ?
- Règlement de succession, partage, transmission, vente ; pièges à éviter avec les droits de préemptions (SAFER en particulier) - PLU, enquêtes publics, négociation foncière pour travaux d'intérêts généraux (déviations, route, LGV, ZA, ZI, lotissement etc.) ou particuliers (Eoliennes, carrières...) ayant permis de défendre les propriétaires et de récupérer pour certains **des milliers d'euros**.
- Démarches et financement pour l'assainissement obligatoire de maisons non raccordées à un réseau public (SPANC).
- Recours juridiques pour la défense du droit de propriété et les problèmes liés à l'aménité environnementale (arrache de haies, coupe d'arbres protégés, éoliennes etc.)

* * *



**SYNDICAT DEPARTEMENTAL
DE LA PROPRIETE PRIVEE RURALE DE LA SARTHE**

Bulletin d'informations

**N°88
Octobre 2016**

PROJETS EOLIENS

Ils commencent à fleurir dans la Sarthe même dans les bois, souvent l'information arrive trop tard, les réunions publiques sont biaisées au mépris du droit des propriétaires. Certains se font bernés pour ou contre avec des promesses d'indemnités ou des pressions inadmissibles, tant de la part des collectivités que des Stés privés.

Pour exemple : un projet éolien du Sud-est Manceau : pour 4 éoliennes de 2 mW chacune
Fiscalité annuelle à percevoir : Commune 19 000€ + 8000€ de redevance foncière communale ;
Communauté de Communes 48 000€ ; Département et Région 36 000€. **Soit un total + de 100 000€.** Combien ? Pour le propriétaire qui autorise une éolienne et avec quelle garantie, une faible somme de l'ordre de 3 à 5000€ (dont la moitié risque de lui être reprise par la fiscalité) avec partage du loyer avec le preneur en place et rien pour ceux touchés par les nuisances. Pourquoi le terrain d'implantation n'est-il jamais acheté au propriétaire ? Cherchez l'erreur ? Combien coûte la remise en état d'un terrain en fin d'exploitation ?

Nous ne pouvons que conseiller de recueillir des informations auprès de nous et de ne prendre aucun engagement signé au préalable, même pour autoriser des études sur les parcelles.

* * *

NOTRE BUREAU

Président : P. YVON

Président Honoraire : H. du RIVAU

Vice-Présidents : B. BRIANT et H. GUILLAIS

Trésorier : L. HUBERT

Secrétaire Général, et Président du Groupe Jeune FNPPR : H. d'ANDIGNE

NOS EXPERTS (MARDI SUR RDV)

Droit rural : G. BRAISCHAUX, notaire retraité, P. GUITTET, expert foncier

Agriculture : B. BRIANT

Eolien, PLU : H. du RIVAU

DPU : C. de VILLARTAY

CDOA (commission départementale d'orientation agricole) et SAFER : B.

BRIANT ADE : H. GUILLAIS, C. de VILLARTAY

CDCEA (com. dép. de consommation de l'espace rural) : H. d'ANDIGNE, M. FEUILLY

Syndicat Forestier : P. YVON, H. du RIVAU, L. d'ANGLEVILLE, A. FAVIER

Fédération des chasseurs : E. de GOULAINÉ

Tribunal paritaire : A. de COSSE BRISSAC, N. THIBAUT, M. VILOTEAU, B. BRIANT