

République française
COMMUNE DE PONT DE MONTVERT - SUD MONT LOZERE
DEPARTEMENT de la Lozère

DE_2022_090

Séance du lundi 19 septembre 2022

Membres en exercice : 19

Date de la convocation: 15/09/2022

Présents : 17

L'an deux mille vingt-deux et le dix-neuf septembre l'assemblée

Votants: 14

régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Stephan

Pour : 13

MAURIN,

Contre : 1

**Secrétaire de
séance: François
FOLCHER**

Présents : Clara ARBOUSSET, Catherine BLACLARD, Florence
BOISSIER, Lucie BONICEL, Michèle BUISSON, Matthias CORNEVAUX,
Julie DELES, Cyril DJALMIT, François FOLCHER, Guillaume HARVOIS,
Thibaud MALGOUYRES, Stephan MAURIN, Fabienne PUCHERAL
MOLINES

Représentés: Christelle FOLCHER par Lucie BONICEL

Excusés: Gilles MERCIER

Absents:

**Objet: transfert de la section de la commune de Salarials à la Commune du Pont de Montvert
- Sud Mont Lozère - DE_2022_090**

Madame Sophie Boissier, messieurs Mathieu Pucheral, Olivier Malachanne et Daniel Molines sortent de la salle et ne participent pas au vote.

La Mairie du Pont de Montvert Sud Mont Lozère a entrepris, depuis la nouvelle mandature, de nombreuses démarches pour assurer une meilleure gestion des biens de la section sur sa commune.

Monsieur le Maire donne lecture des dispositions de l'article L 2411-12-1 du code général des collectivités territoriales selon lequel : « Le transfert à la commune des biens, droits et obligations d'une section de communes est prononcé par le représentant de l'Etat dans le Département sur demande du conseil municipal dans l'un des cas suivants :

- lorsque depuis plus de trois années consécutives, les impôts ont été payés sur le budget communal ou admis en non-valeur
- lorsque les électeurs n'ont pas demandé la création d'une commission syndicale alors que les conditions pour une telle création, telles qu'elles sont définies aux articles L2411-3 et 2411-5 sont réunies
- lorsque moins de la moitié des électeurs a voté lors d'une consultation
- lorsqu'il n'existe plus de membres de la section de commune.

Dans le délai de deux mois à compter de l'arrêté de transfert, le représentant de l'Etat dans le département porte à la connaissance du public le transfert des biens de la section et notifie l'arrêté de transfert à la commission syndicale lorsqu'elle est constituée, ainsi qu'au maire de la commune à fin d'affichage en mairie pendant une durée de deux mois. »

Monsieur le Maire précise que la définition des membres de la section est donnée par l'article L.2411-1 du code général des collectivités territoriales : « Sont membres de la section de commune les habitants ayant leur domicile réel et fixe sur son territoire ».

La condition de domicile réel et fixe est entendue par le juge administratif comme une condition de résidence principale.

Or, il n'y a plus aucun membre sur la section de commune de SALARIALS.

De plus, il déplore que des terres à vocation agricole et pastorale de cette section de commune soient occupées sans aucun droit ni titre par des exploitants qui n'ont ni leur domicile ni leur siège d'exploitation sur la commune.

Cette situation génère des tensions.

Faute de membres, la section est tombée en désuétude.

Monsieur le Maire considère opportun de communaliser ces biens pour les faire rentrer dans le patrimoine de la commune et permettre le cas échéant des installations de jeunes agriculteurs sur la commune.

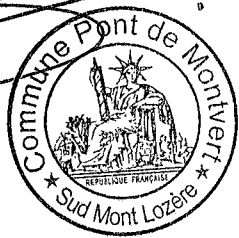

RF
Préfecture de Mend
Commune de légalité
Date de réception de l'AR: 11/10/2022
048-200057594-20220919-DE_2022_090-DE

Monsieur le Maire ajoute que les impôts fonciers de la section sont payés sur le budget communal depuis plus de trois années consécutives.

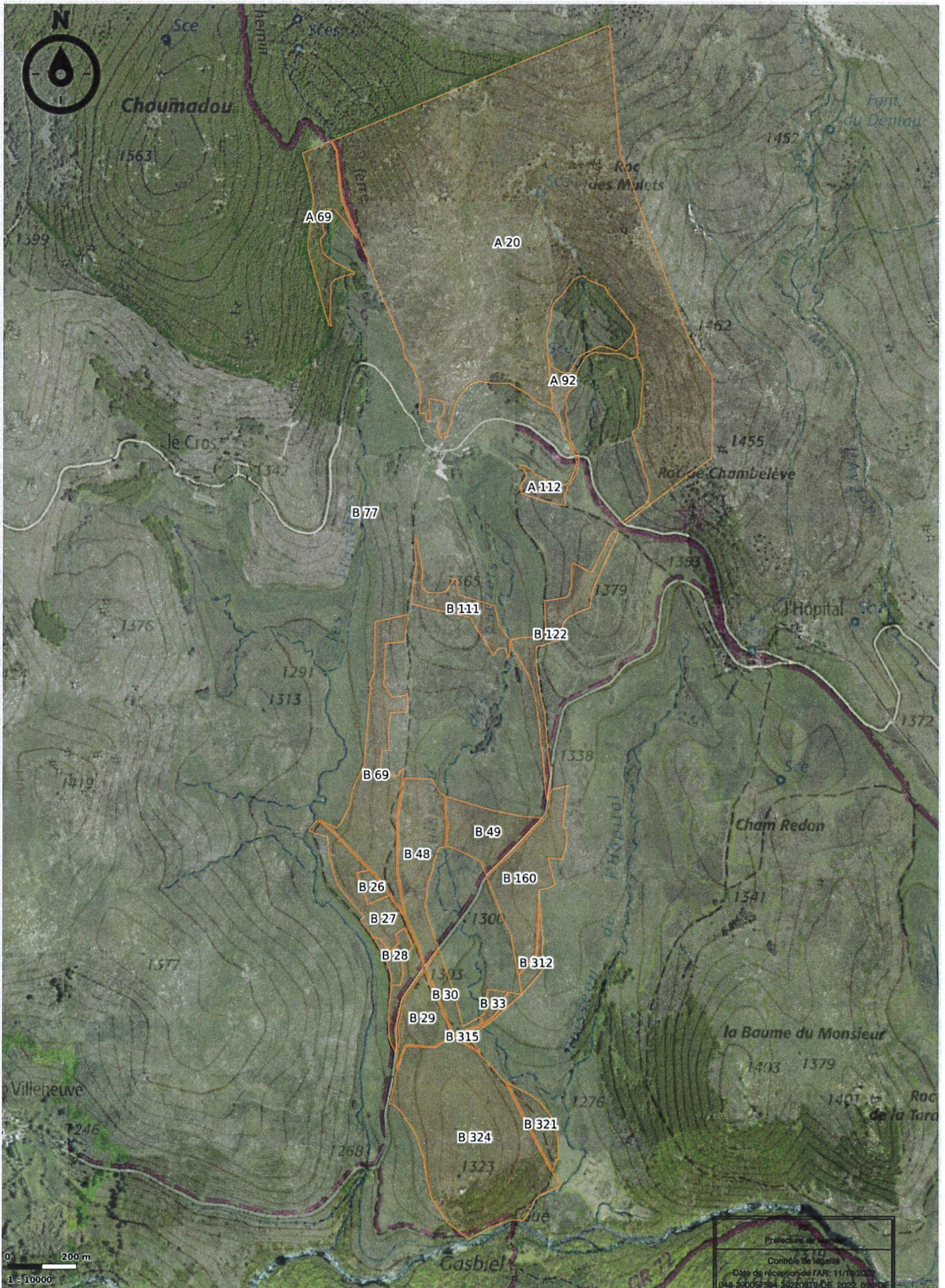
En conséquence et après en avoir délibéré, le conseil municipal décide de :

- sur le fondement de l'article L 2411-12-1 du code général des collectivités territoriales, demander au Préfet de la LOZERE de transférer à la commune de PONT DE MONTVERT SUD MONT LOZERE les biens, droits et obligations de la section de commune de SALARIALS, à savoir les parcelles cadastrées A69, A20, A92, A112, B77, B111, B122, B69, B49, B48, B26, B160, B27, B28, B312, B30, B33, B29, B315, B324, B321 pour une surface de 135H 6A 67CA
- autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes nécessaires à ce transfert.

Ainsi fait et délibéré, au Pont de Montvert,
Les jours, mois et an que ci-dessus.
Le Maire, Stéphane Maurin

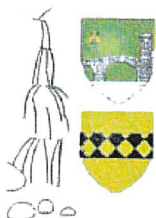


RF Préfecture de Mende
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 11/10/2022 048-200057594-20220919-DE 2022_090-DE



DEPARTEMENT de la LOZERE
Arrondissement de FLORAC

RÉPUBLIQUE FRANÇAIS
Liberté Egalité Fraternité



PONT DE MONTVERT

Sud Mont Lozère

Téléphone : 04 34 09 06 10

ATTESTATION

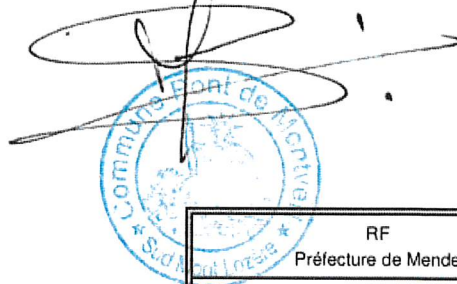
Je, soussigné, **Stéphan MAURIN**, Maire de la commune du Pont de Montvert Sud Mont Lozère, **atteste sur l'honneur qu'il n'existe aucune habitation principale sur la section de SALARIALS.**

Fait au Pont de Montvert Sud Mont Lozère,

le 17 janvier 2022,

pour servir et valoir ce que de droit.

Stéphan MAURIN
Maire de la commune
du Pont de Montvert Sud Mont Lozère



RF Préfecture de Mende
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 11/10/2022 048-200057594-20220919-DE_2022_090-DE



AVIS DE VALEUR

PONT DE MONTVERT – SUD MONT LOZERE

Sections de Salariaux et du Cros

D'après la visite sur place du 25 juillet 2022

Juillet 2022

RF Préfecture de Mende
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 11/10/2022 048-200057594-20220919-DE_2022_090-DE

■ Contexte

La commune de Pont de Montvert – Sud Mont Lozère a sollicité la Safer pour la réalisation d'un avis de valeur des comptes de propriété sectionnaux +00013 (Section de Salarials et du Cros) et +00025 (section de Salarials) afin de procéder à leur communalisation.

Actuellement, la commune élabore son plan local d'urbanisme, mais elle n'est pour l'instant régie par aucun document en matière d'aménagement et de constructibilité et est donc soumise au règlement national d'urbanisme.

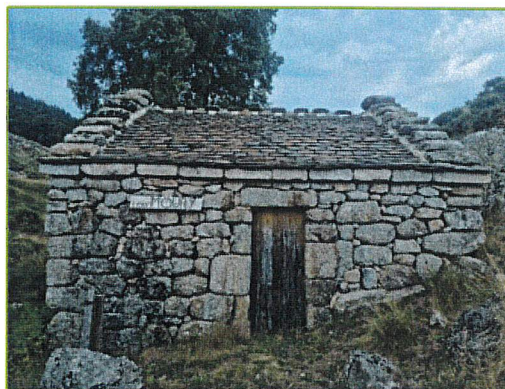
Les parcelles sujettes de l'évaluation se situent entre les hameaux du Cros et de Salarials, sur la face nord du Mont Lozère, entre 1300 et 1500 mètres d'altitude. Il s'agit principalement d'estives en terrain granitique avec des qualités pouvant être très inégales en fonction des affleurement rocheux, de l'embroussalement, et de la présence ou non d'eau. A noter également, toutes les parcelles se trouvent dans un périmètre de protection éloignée d'un captage d'alimentation en eau potable et dans une zone de protection spéciale (ZPS) Natura 2000, ainsi qu'en zone cœur du Parc National des Cévennes

■ Méthode d'évaluation

Les biens seront évalués sur la base des éléments constatés lors de la visite sur place, et sur la base des éléments comparatifs, pour des biens similaires, dans le secteur concerné, biens relevant d'estimations réalisées par la Safer Occitanie ou de l'observation du marché foncier (ventes). La valorisation sera réalisée au compte de propriété et détaillée par type de parcelle.

■ Compte +00013 (72 ca)

Le compte +00013 comporte une unique parcelle, la B77, qui correspond à l'emprise au sol d'un ancien moulin qui a été restauré récemment. En effet, la charpente ainsi que la couverture en ardoises sont en bon état, et le matériel nécessaire à la production de farine a également été restauré, de même que le canal permettant l'arrivée d'eau. Les murs en pierre de pays sont en bon état. Le bien a ainsi un intérêt patrimonial certain, mais hors de celui-ci, il n'y a pas d'aménagement possible ce qui limite la valeur du bien, qui est fixée à **5000 €** en raison des travaux récent qui y ont été apportés. Ce prix est négociable à plus ou moins 10%.

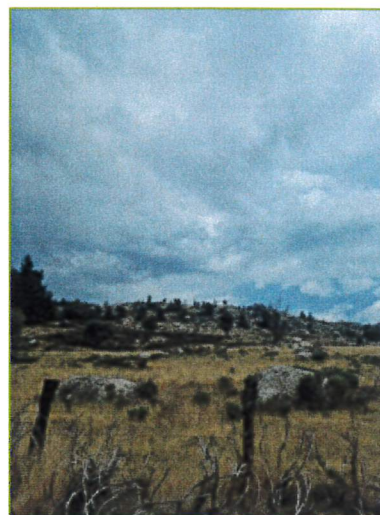


■ Compte +00025 (135 ha 06 a 87 ca)

Ce compte comprend 21 parcelles dont toutes à part la A69 sont déclarées à la PAC.

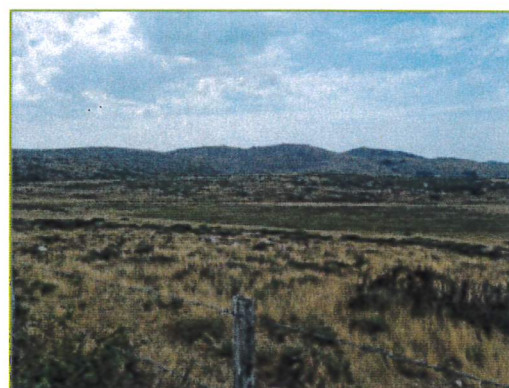
❖ Les chaos granitiques

Les parcelles situées au nord de la piste menant à Salarials (A20, A92) sont très pentues, avec une présence importante de blocs granitiques et de ligneux (bruyère, genêts, quelques pins). Ponctuellement, des zones plus herbeuses sont présentes. Ces parcelles fournissent donc une ressource assez rare, mais qui présente l'avantage d'être présente jusque tard dans la saison, quand les zones plus basses sèchent. On note également la présence d'un ruisseau et d'une source, ce qui permettra l'abreuvement du troupeau, et constitue une plus-value. En l'absence de données sur le débit à l'étiage de cette source, qui coulait encore au moment de la visite sur place (en période de sécheresse), celle-ci est valorisée arbitrairement à 2000 €. Les parcelles sont quant à elles évaluées à une valeur de 400 €/ha.



❖ Les prairies et bonnes pâtures

Plus bas, certaines parcelles relativement plates présentent une ressource fourragère plus importante. Bien souvent, des chevelus (petits ruisseaux) les traversent, permettant à ces parcelles de rester productives même en cas de sécheresse. Elles peuvent ainsi accueillir le troupeau plus longtemps dans la saison, et dans des densités plus élevées que les chaos granitiques environnants. Elles peuvent parfois présenter l'inconvénient d'être trop humides, et des joncs peuvent alors s'y développer, mais ce n'est pas le cas des terrains du compte +00025, les parcelles B30 et B49 qui ont une surface à elles deux de 4 ha 45 a 36 ca. Ces parcelles sont évaluées à 1200 €/ha.



❖ Les autres parcelles

Entre ces deux extrémités, on trouve des parcelles sur lesquelles le genêt abonde généralement, avec une présence d'herbe et de bloc de granite variable. Si les genêts à balai peuvent apporter un peu de fraîcheur et maintenir l'humidité au sol, ils peuvent aussi restreindre la présence d'herbe si la densité est trop importante, tout comme le genêt purgatif, trop au ras du sol pour que l'herbe puisse pousser dessous. Ainsi, la parcelle B160 offrira une ressource relativement abondante, tandis que la parcelle B111, plus fermée et pentue aura un potentiel plus faible. Sur ces terrains, c'est principalement la présence de boules de granite qui va limiter la l'ouverture mécanique des terrains et leur entretien, ce facteur va influencer sur la valeur des parcelles plus que la pente ou la fermeture du milieu. Par ailleurs on peut constater sur les parcelles voisines qui ont fait l'objet d'améliorations foncières (la B17 a par exemple été dérochée et régulièrement entretenue) peuvent voir leur



production et leur qualité améliorée jusqu'à être fauchées, mais cela implique des travaux importants. À noter qu'un certain nombre de parcelles ont fait l'objet d'un écobuage.

Les prix pratiqués dans les transactions de ces terrains sont très variables, et si la Safer à été notifiée d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) de terrains similaires et mitoyens à la parcelle B111 en 2015 à 1773€/ha, on retrouve la même année et dans le même secteur une DIA à 714€/ha. Au regard de la qualité du terrain, la première DIA paraît toutefois avoir été l'objet d'un prix élevé. La valeur proposée ici, médiane pour l'ensemble des parcelles, est définie à 750 €/ha, hormis pour la parcelle B324, globalement plus ouverte malgré son penchant boisé au sud, qui est évaluée à 850 €/ha.

❖ Avis de valeur

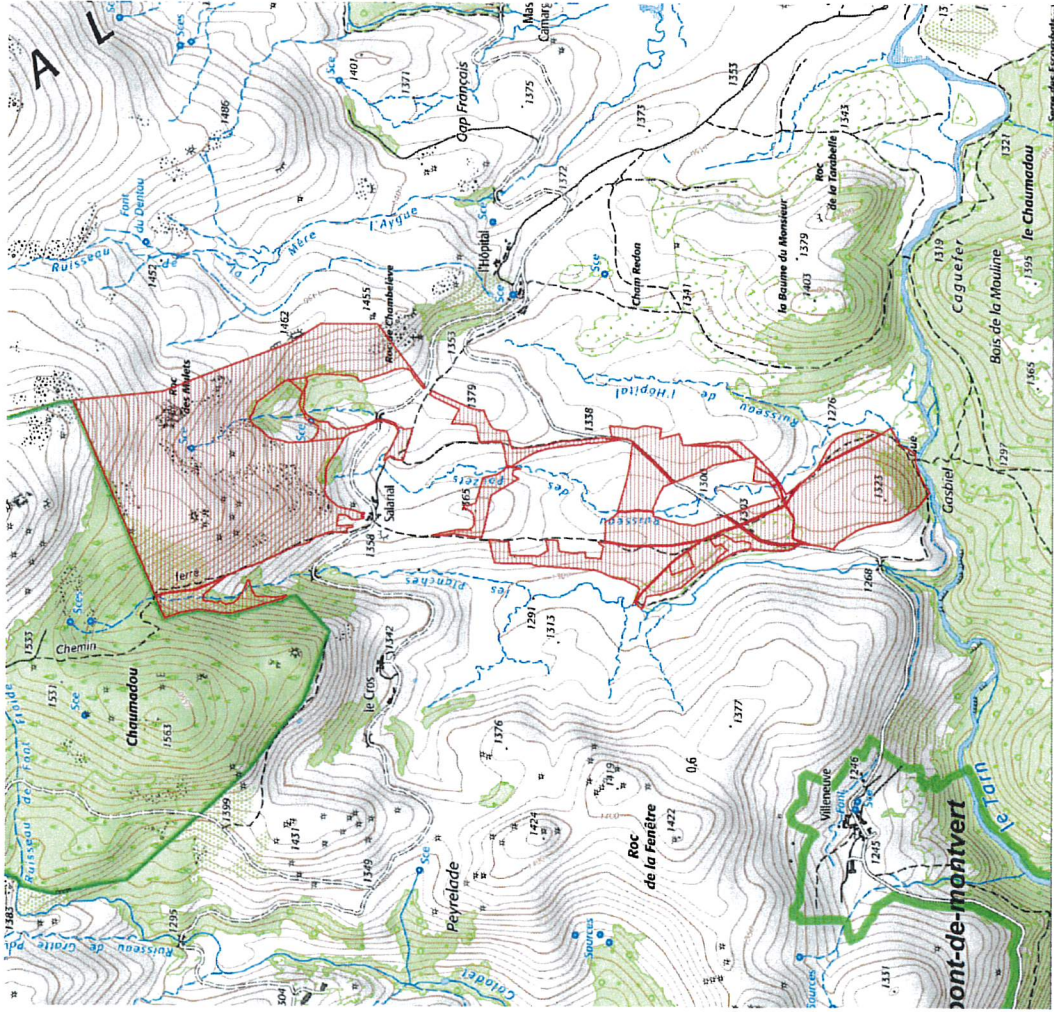
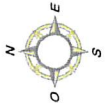
Le compte de propriété +00025 est donc évalué à **80 200 €**, avec une valeur de 400 €/ha pour les terrains les plus pauvres, et 1200 € pour les meilleurs, la source présente sur la parcelle A20 est valorisée 2000 €. Ce prix est négociable à plus ou moins 10%.



Fait à Mende, le 26 juillet 2022

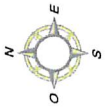
Par Sylvain Garcia, chargé d'étude





1/15 000

RF
Prefecture de Landes
Commissariat de Lande
Plan de zonage
Date: 2007/04/20 14:02:19 DE 202_006-DE



SECTION DU SALARIAL



1/15 000

RIF
Polynésie Française
Commissariat de l'Égalité
Date de réception du PAR: 11/03/2022
MA: 2020/294-2022/01/2022 - 0001/01

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	48 0	COM	1116 PONT DE MONTVERT-SUD MONT LOZE	TRES	024	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	400025													
Propriétaire																							
RUE DES ECOLES 48220 PONT DE MONTVERT-SUD MONT																							
SECTION DE SALARIAUX																							
PBBISK																							
PROPRIÉTÉS BÂTIES																							
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS			IDENTIFICATION DU LOCAL			EVALUATION DU LOCAL																	
AN SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT ENT	NIV PORTE	N° INVAR	S TAREVAL	M AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	NAT COLL	NAT AN EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF	RC TEOM	
REV IMPOSABLE COM 0 EUR											R EXO 0 EUR												
COM											DEP												
R IMP											R IMP												
0 EUR											0 EUR												

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS													EVALUATION										LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PRIM	PP/DP	S TAR	SUF	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT AN EXO <th>AN RET <th>FRACTION RC EXO <th>% EXO <th>TC <th colspan="2">Feuille</th> </th></th></th></th>	AN RET <th>FRACTION RC EXO <th>% EXO <th>TC <th colspan="2">Feuille</th> </th></th></th>	FRACTION RC EXO <th>% EXO <th>TC <th colspan="2">Feuille</th> </th></th>	% EXO <th>TC <th colspan="2">Feuille</th> </th>	TC <th colspan="2">Feuille</th>	Feuille			
71	A	20		LOZERE	C227		1116A			L 02			75 13 00	35,8	C TA	TA		7,16	20					
71	A	69		LOZERE	C227		1116A			L 02			3 16 60	1,5	TS TA	TA		7,16	20					
71	A	92		LOZERE	C227		1116A			L 02			1 40 20	0,66	C TA	TA		35,8	100					
71	A	112		LOUS COUDERCS	C138		1116A			L 01			88 90	1,54	GC TA	TA		0,3	20					
71	B	26		SOUBRE PLANCHE	C651		1116A			L 01			51 91	0,91	GC TA	TA		0,3	20					
71	B	27		SOUBRE PLANCHE	C651		1116A			L 02			3 93 30	1,88	TS TA	TA		1,54	100					
71	B	28		SOUBRE PLANCHE	C651		1116A			L 01			75 50	1,32	C TA	TA		0,18	20					
71	B	29		SOUBRE PLANCHE	C651		1116A			L 02			2 22 30	1,07	GC TA	TA		0,18	20					

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

RF
Préfecture de Mende
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/10/2022
048-200057594-20220919-DE_2022_090-DE

ANNEE DE MAJ	2021	DEF DIR	48 0	COM	116 PONT DE MONTVERT-SUD MONT LOZE	TRES	024	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+00025										
Propriétaire																				
RUE DES ECOLES 48220 PONT DE MONTVERT-SUD MONT																				
SECTION DE SALARIAUX																				
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																				
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION					LIVRE FONCIER									
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXORET	AN RC	FRACTION EXO	% EXO	TC
71	B	30		LA PLONO	C375			1116A		L	02		1 11 16	0,52		GC TA		0,21	20	
71	B	33		LOUS POUZETS	C188			1116A		L	02		37 50	0,18		TS TA		1,07	100	
71	B	48		LA PLONO	C375			1116A		L	02		5 04 20	2,41		GC TA		0,1	20	
71	B	49		LA NASSE	C273			1116A		L	02		3 34 20	1,59		C TA		0,52	100	
71	B	69		LA DRAYE	B377			1116A		L	02		7 27 50	3,47		GC TA		0,04	20	
71	B	111		TRAVERS DEL SALES	C685			1116A		L	02		2 25 20	1,07		TS TA		0,04	20	
71	B	122		LA DRAYE	B377			1116A		L	02		3 22 30	1,54		C TA		0,48	20	
71	B	160		LA NASSE	C273			1116A		L	02		5 26 50	2,52		TS TA		2,41	100	
71	B	312		SOUBRE LA COUREJASSE	C649			1116A		L	02		59 00	0,27		GC TA		0,69	20	
71	B	314		LOUS POUZETS	C188			1116A		L	02		19 40	0,09		TS TA		3,47	100	
71	B	315		LOUS POUZETS	C188			1116A		L	02		17 10	0,09		C TA		0,21	20	
																GC TA		0,21	20	

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 2

RF
Préfecture de Mende
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/10/2022
048-200057594-20220919-DE_2022_090-DE

ANNEE DE MAJ	DEF DIR	COM	116 PONT DE MONTVERT-SUD MONT LOZE	TRES	024	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+00025																								
Propriétaire																																
RUE DES ECOLES 48220 PONT DE MONTVERT-SUD MONT																																
PBBSK SECTION DE SALARIAUX																																
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				PROPRIÉTÉS NON BÂTIES					LIVRE FONCIER																							
AN	SECTION	N° PLAN VOIRIE	N°	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	S	TAR	SUF	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTEANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXORET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet												
71	B	321		TESTE PIEIS	C667		1116A			L	02		13280	0,64	TS	TA	0,09	100														
71	B	324		TESTE PIEIS	C667		1116A			L	02		168830	8,05	GC	TA	0,13	20														
													REXO	67 EUR																		
													REXO	13 EUR	TAXE AD																	
													COM	67 EUR	RIMP	54 EUR	RIMP	0 EUR	MAJ TC	0 EUR												
													HA A CA	135 06 87																		

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 3

RF
Préfecture de Mende
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/10/2022
048-200057594-20220919-DE_2022_090-DE