

SYNDICAT MIXTE DES ISLETTES
DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

Séance du 13 juillet 2022

L'an deux mille vingt-deux et le treize du mois de juillet, convoqué par lettre du 30 juin 2022 adressée à chacun de ses membres, le Comité Syndical s'est réuni, avec leur accord et à titre exceptionnel, dans les locaux de la Communauté de communes Maurienne Galibier situés au 54 rue Général Ferrié à Saint-Michel-de-Maurienne, sous la présidence de Monsieur Christian GRANGE, Président du Syndicat Mixte.

Le Comité Syndical est composé de six membres en exercice.

A l'ouverture de la séance, à 17 heures 00 :

sont présents : Monsieur Alexandre ALBRIEUX, Monsieur Pascal BAUDIN, Madame Nathalie FURBEYRE, Monsieur Christian GRANGE.

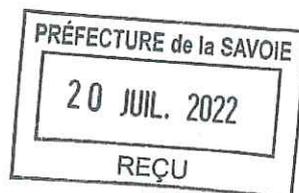
sont absents : Monsieur Olivier THEVENET, Madame Sophie VERNEY.

Les membres présents se trouvant en nombre suffisant, le Comité Syndical délibère.

Le Comité Syndical a choisi pour secrétaire Madame Nathalie FURBEYRE.

Le nombre de votants est de quatre (4).

La décision est prise à l'unanimité.



Objet : Demande d'acquisition de parcelles pour l'implantation d'un bâtiment agricole par M. Antoine PAUTAS.

Le Président rappelle aux membres du Comité Syndical l'historique de ce dossier, abordé à plusieurs reprises lors des réunions précédentes.

Monsieur Antoine PAUTAS, agriculteur dans l'exploitation familiale à Bessans depuis 2015 et moniteur à l'ESF de Valmeinier, sollicite la cession de parcelles appartenant au SM des Islettes pour installer son exploitation agricole à Valmeinier.

Son projet porte sur des parcelles situées au Châtelard d'en Haut, cadastrées :

- C1531, 1532, 1533, 1534, 1535 classées en zone Aa (zone d'implantation de nouvelle exploitation) ;
- partie de C1525 classée en zone As (zone agricole pouvant être aménagée pour la pratique du ski).

M. PAUTAS a fait une proposition initiale de prix de cession à 1,5 € par m² de surface cadastrale.

Sur la base d'une première saisine, adressée le 11 juin 2021, le service du Domaine avait apporté, de manière informelle, les éléments suivants : « le prix de 1,50 € par m² ne semble pas correspondre à ce terrain certes à vocation agricole, mais constructible, et donc près des réseaux. Sur les autres communes, un prix entre 4 € et 5 € est généralement appliqué ».

Il a alors été demandé à M. PAUTAS de préciser son projet bâtementaire et de retravailler sur le plan d'implantation du bâtiment de manière à vérifier sur quelles parcelles se situent les emprises au sol de l'installation.

Le projet porte aujourd'hui sur un bâtiment à ossature métallique avec façades en parpaings en partie basse et tôles en partie supérieure, d'une emprise au sol de 600 m² (longueur de 50 m et largeur de 12 m), avec stockage en R+1.

Ce projet s'inscrit dans la volonté de la Commune de Valmeinier, partagée avec le Syndicat Mixte des Islettes, d'encourager l'installation de nouveaux exploitants agricoles sur le territoire de la commune. Le porteur du projet prévoit ainsi le déménagement à Valmeinier de son exploitation familiale située à Bessans dont les locaux sont devenus vétustes.

L'activité principale de l'exploitation porte sur l'élevage des brebis et agneaux valorisés sous label rouge « agneau de l'adret ». Elle est complétée par un élevage de bovins. La capacité serait portée de 125 à 180 ovins et de 4 à 10 bovins, avec une valorisation en circuit court et visite à la ferme.

Le bâtiment à une emprise uniquement sur les parcelles 1533 et 1535, outre une voie de circulation autour du bâtiment. Sur la parcelle 1532, du terrassement sera effectué pour réaliser les talus nécessaires compte tenu du relief. Pour les autres parcelles, aucun aménagement ne sera réalisé, celles-ci ayant vocation à être utilisées en pâturage à proximité du bâtiment.

Les plans de disposition du bâtiment par rapport à son environnement alentour et notamment son insertion paysagère, montrent les contraintes importantes de la zone Aa : malgré une superficie conséquente, il n'y a pas d'aménagements autres que le bâtiment principal pour une emprise de 600 m². Les autres parcelles sont des voies de circulation ou des pâtures non aménageables avec une déclivité importante qui ne permettent pas d'en faire un autre usage ou d'y réaliser des aménagements.

Ces éléments justifient une approche différenciée du prix de cession des parcelles : un prix de 4 € pour les parcelles d'emprise du bâtiment et un prix de 1 € pour les pâtures et chemin d'accès.

Il convient également de tenir compte de la particularité de la parcelle 1535 : pour cette parcelle de 2 090 m², seule la partie basse est aménageable, le reste étant situé dans une zone à forte déclivité destinée à la pâture. Elle serait cédée au prix de 4 € pour 1 340 m² et 1 € pour 750 m².

parcelle	zonage	surface cadastrale	surface cadatrale à céder	emprise bâtiment	prix différencié
C1531	Aa	555	555	NON	555,00 €
C1532	Aa	650	650	NON	650,00 €
C1533	Aa	784	784	OUI	3 136,00 €
C1534	Aa	750	750	NON	750,00 €
C1535	Aa	2090	2 090	OUI	6 110,00 €
C1525	As	1360	680	NON	680,00 €
		6 189	5 509		11 881,00 €
prix moyen					2,16 €

prix différencié :

parcelles d'emprise du bâtiment 4,00 €
 pâtures et chemin d'accès 1,00 €

à diviser par moitié car présence route
--

spécificité de la parcelle 1535 :

divisée en 2 pour emprise bâtiment 1 340 m² (4 €) et pâtures 750 m² (1 €)

proposition de M. PAUTAS : 2,3 € par m² de surface cadastrale

En application de ces principes, le prix moyen de cession serait de 2,16 €.

M. PAUTAS a remis une nouvelle proposition à 2,30 € par m² de surface cadastrale.

Conformément aux dispositions de l'article L5722-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Syndicat Mixte des Islettes a sollicité, par voie électronique le 4 avril 2022 (dossier réputé constitué le 6 avril 2022), l'avis du Service du Domaine sur la cession de ces parcelles qui pourrait intervenir au prix principal de 2,30 € par m² de surface cadastrale à céder, soit 12 670,70 € pour 5 509 m² cédés (surface indicative soumise à mesurage et mise au point d'un document d'arpentage réalisé par un géomètre), moyenne établie à partir de 4 € pour les parcelles d'emprise du bâtiment et un prix de 1 € pour les pâtures et chemin d'accès.

L'avis du Service du Domaine du 6 mai 2022 indique que :

- ✓ « la valeur vénale de ces terrains est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer ;
- ✓ la valeur vénale de ces terrains, libres d'occupation, est estimée à 10 400 € HT ».

Le Président rappelle toutefois que le projet de M. PAUTAS prévoyait un chemin d'accès par le sud sur les parcelles C1829 et C1830 appartenant à des propriétaires privés qui ne souhaitent cependant pas vendre.

Il convient par conséquent d'envisager l'aménagement du chemin d'accès par les parcelles C1505 et C1507, respectivement de 700 m² et 942 m², dont le Syndicat Mixte des Islettes est propriétaire, sous réserve de les diviser de manière à ce que le Syndicat conserve la propriété sur la piste de passage des dameuses en partie haute des parcelles (comme pour la parcelle C1525).

Le Président invite le Comité Syndical à se prononcer.

**LE COMITE SYNDICAL,
après en avoir délibéré**

- Vu l'exposé du Président,
- Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu les statuts du Syndicat Mixte approuvés par délibérations de la Commission Permanente du Conseil Général et du Conseil Municipal de Valmeinier du 8 novembre 1996,
- Vu l'arrêté préfectoral du 2 janvier 1997 portant création du Syndicat Mixte des Islettes,

décide

Article 1 : d'autoriser, dans les conditions et aux fins décrites ci-avant, la cession par le Syndicat Mixte des Islettes à Monsieur Antoine PAUTAS, directement ou via une société à constituer, les parcelles cadastrées ci-dessous situées au Châtelard d'en Haut à Valmeinier, au titre de la construction d'un bâtiment agricole :

- C1531, 1532, 1533, 1534, 1535 classées en zone Aa (zone d'implantation de nouvelle exploitation) ;
- partie de C1525 classée en zone As (zone agricole pouvant être aménagée pour la pratique du ski) ;

d'une surface cédée approximative de 55 a 09 ca, augmentée des parties des parcelles C1505 et C1507 nécessaires pour aménager le chemin d'accès, étant précisé que certaines parcelles doivent faire l'objet d'une division cadastrale,

pour un prix de 2,30 € par m² de surface cadastrale à céder (surface indicative soumise à mesurage et à la mise au point d'un document d'arpentage réalisé par un géomètre), étant rappelé que le prix total de la vente sera exprimé par le prix au m² multiplié par la surface réelle issue du document d'arpentage ;

Article 2 : de désigner l'étude de Maître Arthur SEMIN, notaire à Saint-Michel-de-Maurienne, pour représenter les intérêts du Syndicat Mixte des Islettes dans le déroulement de ce dossier ;

Article 3 : d'autoriser le Président à recourir aux services d'un cabinet de géomètres afin d'établir les documents nécessaires à la division des parcelles destinées à la vente ;

Article 4 : d'autoriser le Président à signer, par lui-même ou tout délégataire, notamment tout clerc ou employé de l'étude du notaire, les actes correspondants -y compris un compromis de vente- et à réaliser l'ensemble des formalités rendues nécessaires par la mise en œuvre de cette décision.

Fait et délibéré à Saint-Michel-de-Maurienne,
Le 13 juillet 2022.

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, somewhat chaotic strokes that form a stylized representation of the name Christian Grange.

Christian GRANGE.

