

DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE
CHATUZANGE LE GOUBET

Publié sur le site internet le 4 octobre 2023

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N°2023.70 Séance du 2 octobre 2023

**Présidence de Monsieur Christian Gauthier
Maire de Chatuzange le Goubet**

Le 2 octobre 2023 à 20h00, mesdames et messieurs les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués le 26 septembre 2023 en séance publique par Monsieur le Maire, se sont réunis en salle du conseil en mairie, sous la présidence de Monsieur Christian Gauthier, Maire de Chatuzange le Goubet. La séance débute à 20h00.

Etaient présents : M. Christian GAUTHIER, M. Claude VOSSEY, Mme Élise CLÉMENT, M. Pascal BERRANGER, Mme Céline LOPEZ, M. Gilles GARNIER, Mme Laurence THON, M. Jean-Marc ANDRÉ, Mme Stevie BONNARD, Mme Florence DEGOUGE, M. Pierre MELESI, M. Jean-Michel SARZIER, Mme Béatrice AMANDE-SEGUINEAU, Mme Nathalie ZAMMIT, M. Fabrice GAY, Mme Marina THON, M. Bertrand BECORPI, M. Eric SAULLE, Mme Mélanie PALCOUX, Mme Coralie DAMAISIN-JAMONET, M. Jérôme CAMACHO, M. Lilian CHEYNEL, Mme Audrey TRACOL, M. Christophe BEDOUAIN.

Ont donné pouvoir : M. Christian RAMAT à Mme Laurence THON, Mme Caroline BILLION-REY à M. Claude VOSSEY, Mme Natacha TRUCHET-COMTE à M. Christian GAUTHIER, Mme Stéphanie DESBAR à M. Lilian CHEYNEL.

Excusé : M. Roger-Pierre ROLLAND

Conseillers municipaux présents : 24

Mme Élise CLÉMENT a été désignée secrétaire de séance.

Objet : Cession foncière à M. Bertrand TAURELLE et Mme Sophie PICOT

Rapporteur : Pascal BERRANGER

M. Bertrand TAURELLE et Mme Sophie PICOT ont sollicité la commune dans le but d'acquérir l'ex-passage d'une voie communale (VC n°14) aujourd'hui déclassé, situé route du Vieux Village, afin de réaliser des travaux de consolidation du mur sud-est de leur maison (parcelle cadastrée section BC n°96).

Après examen, la collectivité envisage de céder à M. Bertrand TAURELLE et Mme Sophie PICOT une emprise de 63m², selon le document d'arpentage établi par le géomètre, au prix de 75€/m².

Les frais de géomètre et d'acte de vente seront à la charge des acquéreurs.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'avis du Pole d'évaluation domaniale en date du 23/05/2023,

Vu la délibération n°2023.69 de désaffectation et déclassement du domaine public communal sans enquête publique préalable en date du 02/10/2023,

Vu le courrier signé par M. Bertrand TAURELLE et Mme Sophie PICOT le 28/06/2023,

Entendu l'exposé de Monsieur le rapporteur,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

- **DÉCIDE** de la cession à M. Bertrand TAURELLE et Mme Sophie, du foncier de l'ex-passage d'une voie communale déclassée, d'une superficie 63m², soit 35ml, au prix de 75€/m² ;
- **PRÉCISE** que les frais de géomètre et d'acte de vente seront à la charge de l'acquéreur ;
- **DÉSIGNE** Maître Jean-Yves BARNASSON, notaire à Romans-sur-Isère, afin de rédiger l'acte authentique de vente ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte notarié et tout document afférent à ce dossier.

Ainsi fait et délibéré,
Les jours, mois et an susdits.

Certifié exécutoire compte tenu de,
La transmission en Préfecture le :
La publication le :

Pour extrait certifié conforme
Le Maire,





Commune : 026008
Chaluzange-le-Goubet

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFiP)

Aménagement - Coordination - Topographie - Informatique - Levés
Adrien BENISTANT
9, place Antoine Bertholet - 26300 MARCHES
Tél. 04 75 47 26 20 - Port. 06 88 77 41 61
Siren 443 973 946 - APE 742 C - RCS Romans
SARL au capital de 7000 €

Numéro d'ordre du document d'arpentage
Document vérifié et numéroté le
A
Par

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 66 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
- B - En conformité d'un piquetage : qu'il a été effectué sur le terrain ;
- C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie est jointe, dressé le par M géomètre à

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des Informations portées au dos de la chemise 6463.

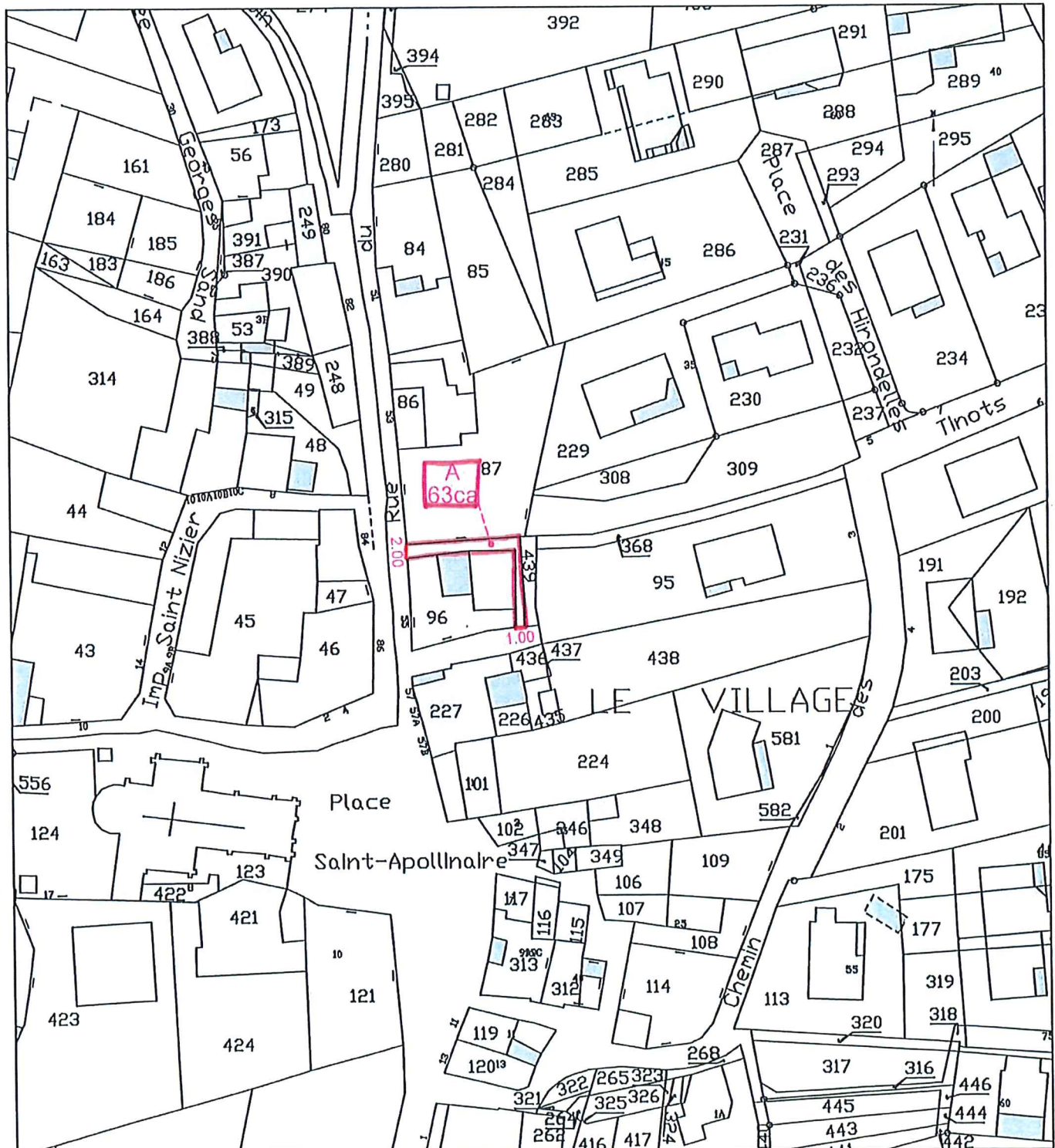
A , le ANNEXE DÉLIBÉRATION N°

Document dressé par
Adrien BENISTANT
à MARCHES
Date 20/09/2023
Signature :

Section : BC
Feuille(s) : 01
Qualité du plan : régulier <20/03/80
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 01/01/1997

(1) Rayé la mention tracée. La forme A n'est applicable que dans le cas d'une acquisition (par acte de mise à jour), dans la forme B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, topographe, géomètre ou technicien inscrit au cadastre, etc...)
(3) Préciser les noms et qualités des signataires et leur situation (mandataire, avocat représentant qualifié de l'exploitant agricole).

2023-070



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 23/05/2023

Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale de l'Isère

8 rue de Belgrade BP 1126

38022 GRENOBLE Cedex 1

téléphone : 04 76 70 85 33

mél. : ddvip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie SAILLOUR

Courriel : sylvie.saillour@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 16 43 89 04

Commune de Chatuzange-le-Goubet

Réf. DS : 12402679

Réf. OSE : 2023-26088-33316

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Emprise sur un chemin communal

Adresse du bien : 55 route du Vieux Village 26300 Chatuzange-le-Goubet

Valeur : 4 350 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe 9 « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Valentine MAISONNEUVE

référence interne : DF 501

2. DATES

de consultation :	02/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	02/05/2023

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3 Projet et prix envisagé

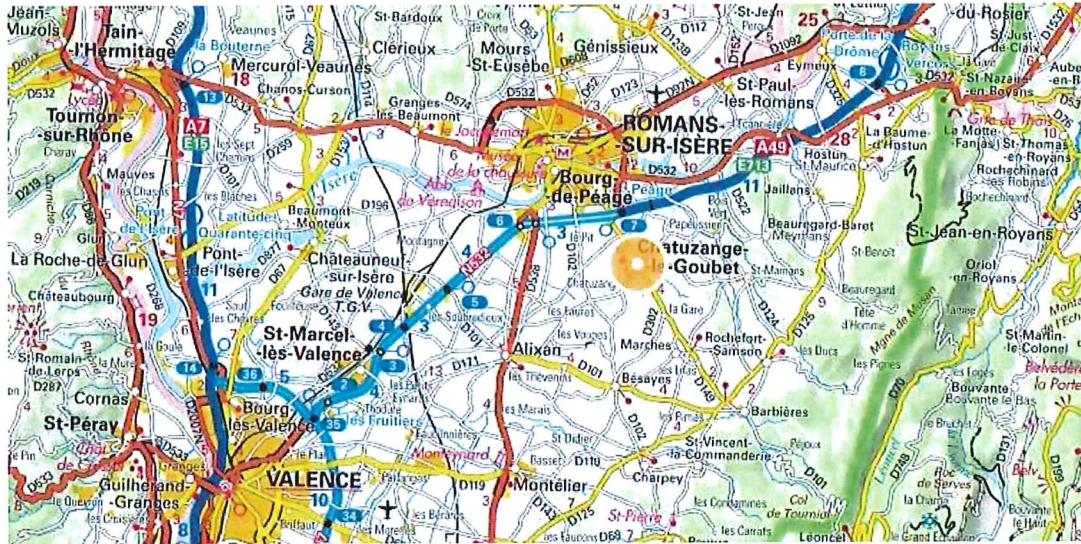
Projet de cession d'une emprise d'un chemin communal au propriétaire de la parcelle attenante BC 96 qui envisage de réaliser des travaux de consolidation d'un mur qui s'affaisse.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4. DESCRIPTION DU BIEN

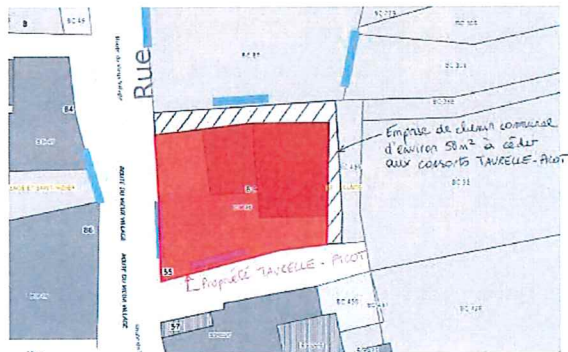
4.1 Situation générale

La commune de Chatuzange-le-Goubet dans la Drôme est une commune de 6265 habitants de la banlieue de Romans-sur-Isère au pied des Monts du Matin (Vercors Sud). Elle est située à 6 km au sud-est de Romans et à 18 km de Valence.



4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Il s'agit d'un chemin communal inutilisé qui longe la parcelle BC 96 des potentiels acquéreurs.



4.3 Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Chatuzange-le-Goubet	NC	55 route du Vieux Village	Emprise de 58 m ²

4.4 Descriptif

Le terrain est en état de friche et inutilisé par la commune.

Cette acquisition permettra aux propriétaires de la parcelle BC 96 de réaliser des travaux de consolidation d'un mur de leur habitation.

5 . SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Commune de Chatuzange-le-Goubet

5.2 Conditions d'occupation

Libre

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

Zone Ua du PLU de la commune en vigueur, zone centrale dense à vocation d'habitat, de services et d'activités.

6.2 Date de référence et règles applicables

Sans objet.

7 . MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Compte tenu de la nature du bien, de l'opération projetée, ainsi que des règles d'urbanisme en vigueur, la méthode d'évaluation de l'immeuble la plus pertinente est la méthode par comparaison directe. Cette méthode consiste à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celles du bien expertisé.

8 . MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison (Estimer un bien)

Recherche de cessions de TAB dans un rayon de 1 km

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
88/BC/609//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	05/04/2022	626	98 000	156,55
88/BC/606//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	08/04/2022	611	98 000	160,39
88/BC/599//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	08/04/2022	515	81 000	157,28
88/BC/604//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	28/04/2022	505	81 000	160,40
88/BC/590//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	03/05/2022	444	72 000	162,16
88/BC/600//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	03/05/2022	587	101 600	173,08
88/BC/596//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	10/05/2022	449	71 000	158,13

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mulation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
88//BC/593//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	19/05/2022	646	92 000	142,41
88//BC/597//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	23/05/2022	433	74 000	170,90
88//BC/587//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	02/06/2022	578	92 000	159,17
88//BC/601//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	05/07/2022	601	96 000	159,73
88//BC/607//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	19/07/2022	760	118 000	155,26
88//BC/591//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	28/07/2022	440	71 000	161,36
88//BC/602//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	05/09/2022	717	110 000	153,42
88//BC/586//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	05/09/2022	577	92 000	159,45
88//BC/598//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	26/10/2022	544	82 400	151,47
88//BC/612//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	10/11/2022	470	76 800	163,40
88//BC/585//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	22/12/2022	608	88 000	144,74
88//BC/605//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES BUISSONNIERS	04/04/2023	442	67 000	151,58
88//BE/394//388	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LA CHOPINE ET PILENE	23/06/2022	401	82 000	204,49
88//BC/565//144	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES MAISONS	12/04/2022	616	75 000	121,75
Moyenne						158,44
Dominante						159,17

De nombreuses cessions de TAB en lotissement, valeur moyenne à environ 160 €/m².

8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeur retenue

L'acquéreur potentiel est le propriétaire de la parcelle BC 96 qui souhaite consolider le mur de son habitation.

Les terrains à bâtir aménagés en lotissement sont commercialisés autour de 160 €/m².

S'agissant d'un bien dépourvu de constructibilité d'une maison habitation, il peut être qualifié de terrain d'aisance. Un abattement de 50 % pourra être appliqué sur le prix du TAB, soit une valeur à 80 €/m².

Le bien a été évalué en 2015 à une valeur de 4 350 €, soit 75 €/m².

Compte tenu des caractéristiques du bien et de l'opération projetée, la valeur vénale à 75 €/m² sera retenue.

Valeur vénale de la parcelle : 58 m² x 75 €/m² = 4 350 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **4 350 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 4 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère et par délégation,



Saillour Sylvie

Inspectrice des Finances publiques