



DEPARTEMENT DE LA DROME  
COMMUNE DE  
CHATUZANGE LE GOUBET

Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le

ID : 026-212600886-20241104-DELIB2024\_92-DE

S<sup>2</sup>LOW

Publié sur le site internet le 7 novembre 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2024.92 Séance du 4 novembre 2024

Présidence de Monsieur Christian Gauthier  
Maire de Chatuzange le Goubet

Le 4 novembre 2024 à 20h00, mesdames et messieurs les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués le 29 octobre 2024 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, M. Jean-Marc ANDRÉ, Mme Stevie BONNARD, Mme Florence DEGOUGE, M. Christian RAMAT, M. Pierre MELESI, M. Jean-Michel SARZIER, M. Fabrice GAY, Mme Marina THON, M. Bertrand BECORPI, M. Eric SAULLE, Mme Natacha TRUCHET-COMTE, Mme Mélanie PALCOUX, Mme Coralie DAMAISIN-JAMONET, M. Jérôme CAMACHO, M. Lilian CHEYNEL.

Ont donné pouvoir : Mme Laurence THON à M. Claude VOSSEY, Mme Audrey TRACOL à Mme Stevie BONNARD, Mme Béatrice AMANDE-SÉGUINEAU à Mme Coralie DAMAISIN-JAMONET, Mme Nathalie ZAMMIT à M. Christian GAUTHIER, Mme Stéphanie DESBAR à M. Lilian CHEYNEL, M. Christophe BEDOUAIN à M. Pascal BERRANGER.

Excusés : M. Roger-Pierre ROLLAND, Mme Caroline BILLION-REY.

Conseillers municipaux présents : 21

M. Bertrand BECORPI a été désigné secrétaire de séance.

**Objet : Cession d'une emprise de la parcelle cadastrée section ZA n°756 à la SCI POGNISSIME**

Rapporteur : Pascal BERRANGER

Dans le cadre de l'aménagement de l'allée Hippocrate, la collectivité dispose de terrain résiduel qu'elle a proposé à la cession à la SCI POGNISSIME, représentée par M. BINIENDA Vincent et GUILLET Luc. Cette emprise de terrain d'environ 245m<sup>2</sup> est à détacher de la parcelle cadastrée section ZA n°756.

La cession s'effectuera au prix de 10 euros le m<sup>2</sup>.

La surface définitive sera déterminée par un document de géomètre.

Les frais de géomètre seront à la charge de la commune et les frais d'acte authentique de vente seront à la charge de l'acquéreur.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** l'avis du Pole d'évaluation domaniale en date du 27/09/2024,

**Vu** le courrier d'accord signé par la SCI POGNISSIME le 16/09/2024,

Entendu l'exposé de Monsieur le rapporteur,

Le conseil municipal,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

- **DÉCIDE** de la cession à la SCI POGNISSIME, d'une emprise d'environ 245 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section ZA n°756, située allée Hippocrate, au prix de 10 €/m<sup>2</sup> ;
- **PRÉCISE** que frais de géomètre seront à la charge de la commune et les frais d'acte authentique 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,



N° accusé de réception Préfecture : 026-212600886-20241104-DELIB2024\_

Conseil Municipal du 4 novembre 2024

Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le

ID : 026-212600886-20241104-DELIB2024\_92-DE



Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le

ID : 026-212600886-20241104-DELIB2024\_92-DE

ANNEXE DÉLIBÉRATION N°

2024 - 092



Liberté  
Égalité  
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 27/09/2024

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 11 25 77 07

mél. : ddfip38.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Commune de Chatuzange-le-Goubet

Affaire suivie par : Sylvie SAILLOUR

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

Téléphone : 06 16 43 89 04

Réf. DS : 18855807

Réf. OSE : 2024-26088-63811

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

*Nature du bien :* Terrain non bâti

*Adresse du bien :* Allée Hippocrate 26300 Chatuzange-le-Goubet

*Valeur :* 2 450 €, 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 du consultant : DF 682

**2. DATES**

de consultation :	31/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	31/08/2024

**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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

**3.3 Projet et prix envisagé**

La commune de Chatuzange-le-Goubet envisage de céder une emprise de 245 m<sup>2</sup> de la parcelle ZA 756 au propriétaire de la parcelle voisine (ZA 690).

Prix envisagé : 10 €/m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> 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

Le terrain est enclavé, et se situe à côté de la parcelle ZA 690, propriété de l'acquéreur potentiel.

### 4.3 Références cadastrales

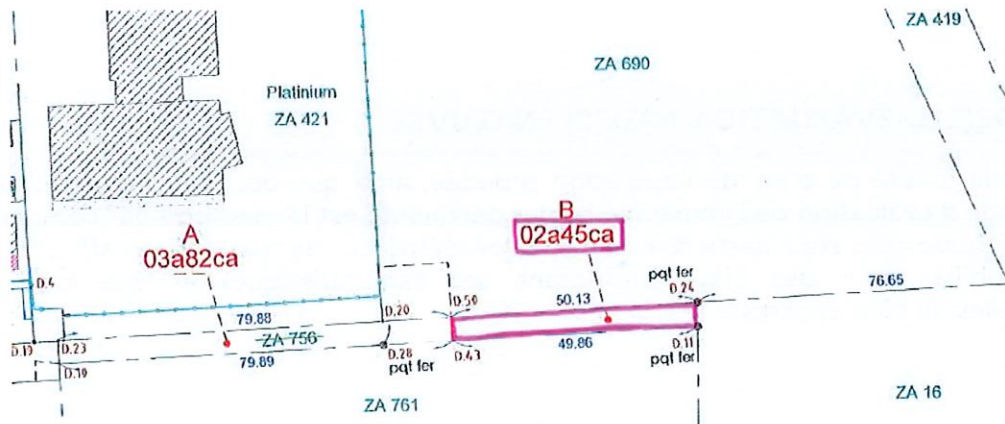
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/ Lieu-dit	Superficie	Emprise
Chatuzange-le-Goubet	ZA 756	Le Seigneur	627 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup>



### 4.4 Descriptif

Il s'agit d'une bande de terrain étroite et en longueur, parcelle plane en nature de prairie .



### 4.5 Surfaces du bâti

Sans objet.

## 5 . SITUATION JURIDIQUE

### 5.1 Propriété de l'immeuble

Commune de Chatuzange-le-Goubet.

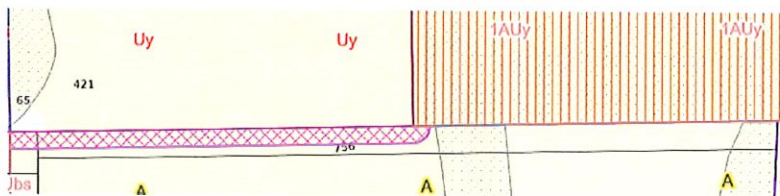
### 5.2 Conditions d'occupation

Libre.

## 6 . URBANISME

### 6.1 Règles actuelles

Zone A du PLU de la commune en vigueur, zone agricole.



### 6.2 Date de référence et règles applicables

Sans objet.

## 7 . MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) 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

#### 8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

##### Recherche de cessions de terrains en zone A sur la commune

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien
ZA 680	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES GRENIERES	09/08/22	A	71	710 €	10,00 €	acq CNE
AZ 544	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PERIERS	17/11/20	A	121	1 210 €	10,00 €	Talus voirie_acq CNE
ZA 756	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LE SEIGNEUR	31/07/24	Uy (33%) et A (67%)	627	6 270 €	10,00 €	acq CNE
ZL 119/BH 688	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PETITS AILLERS	15/10/20	A	432	4 320 €	10,00 €	Talus-voirie
WL 89	SAINT PAUL LES ROMANS	LES CHIROUSES	21/07/20	A	502	3 263 €	6,50 €	voirie d'accès
ZI 481	MARCHES	LE BOIS DES VIGNES	04/10/21	A	1931	20 000 €	10,36 €	
ZL 103	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PETITS AILLERS	12/09/18	A	2000	5 200 €	2,60 €	

Des valeurs comprises entre 2,60 €/m<sup>2</sup> et 10 €/m<sup>2</sup>.

On relève que la parcelle ZA 756 a été acquise par la commune le 31/07/2024, prix d'acquisition à 10 €/m<sup>2</sup>.

Cette valeur peut être retenue.

#### 8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

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

Compte tenu des caractéristiques du bien, de l'opération projetée et des tendances du marché immobilier, la valeur de l'emprise est estimée à :

$$245 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €/m}^2 = 2 450 \text{ €}$$

## 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 des biens cédés est arbitrée à **2 450 €**.

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 2 200 € (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

Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le



ID : 026-212600886-20241104-DELIB2024\_92-DE



artement de la Drôme  
 Mairie de Châtuzange le Goubet

**ANNEXE DÉLIBÉRATION N°**  
**2024-092**

Section ZA n°756

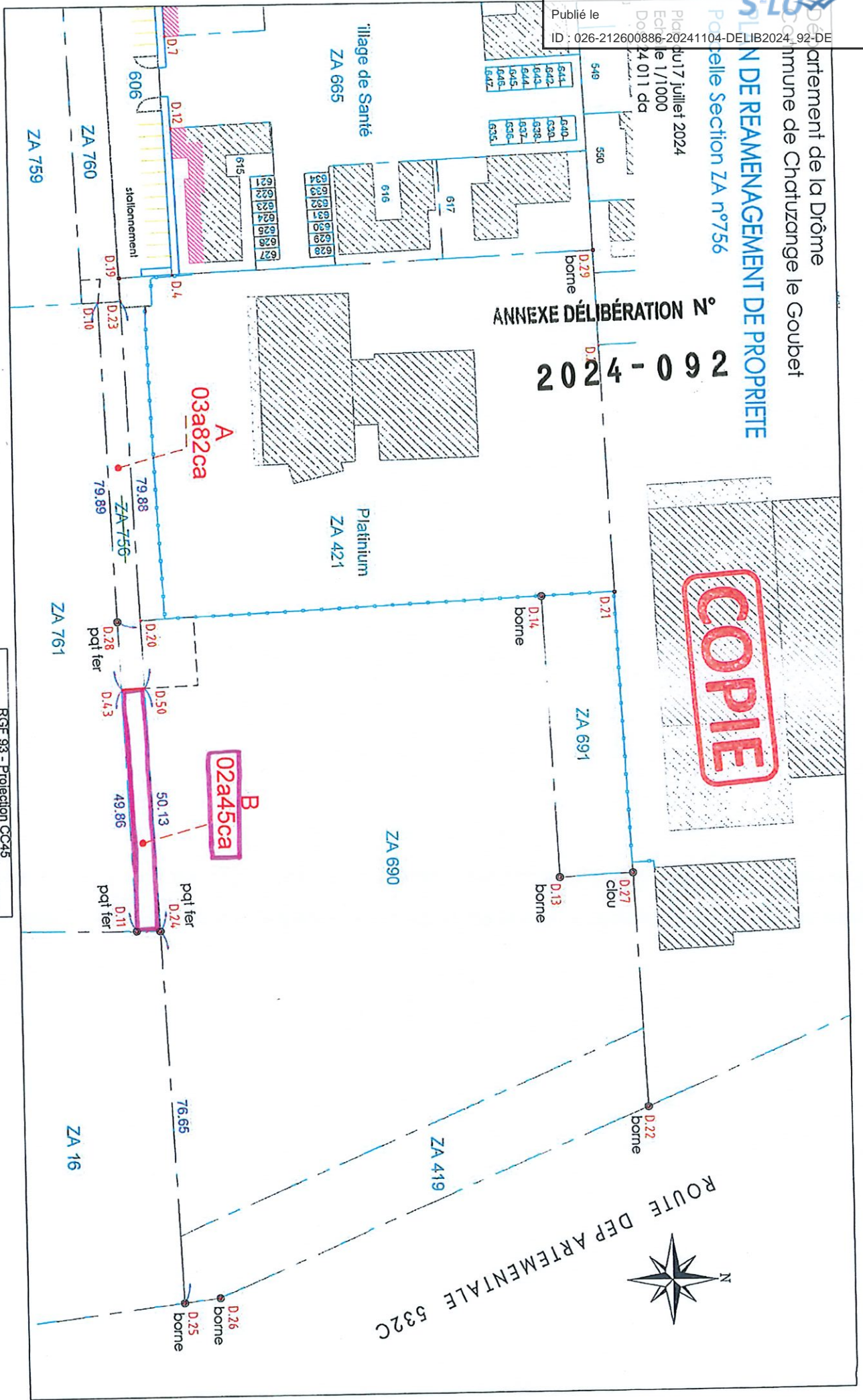
du 17 juillet 2024

le 1/1000

Do

**ANNEXE DÉLIBÉRATION N°**  
**2024-092**

**COPIE**



**Bureau d'Etudes "ACTIF"**  
 Aménagement - Coordination - Topographie - Informatique - Faisabilité

**Patrick BENINSTANT**

Agé par le Centre des Impôts Foncier  
 pour l'établissement des documents d'urbanisme

26300 MARCHES - Tél : 04 75 47 26 20 - Portable : 06 82 64 37 65

MAT	X	Y
D.10	1863669.17	4205375.89
D.11	1863798.79	4205381.62
D.20	1863734.89	4205383.54
D.23	1863668.97	4205380.56
D.24	1863798.84	4205386.43
D.25	1863875.41	4205389.89
D.43	1863748.98	4205379.42
D.50	1863748.76	4205384.17



Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le



ID : 026-212600886-20241104-DELIB2024\_92-DE