



DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE
CHATUZANGE LE GOUBET

Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 26/03/2025

ID : 026-212600886-20250324-DELIB2025_21-DE



Publié sur le site internet le 26 mars 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2025.21 Séance du 24 mars 2025

Présidence de Monsieur Christian Gauthier
Maire de Chatuzange le Goubet

Le 24 mars 2025 à 20h00, mesdames et messieurs les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués le 18 mars 2025 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, M. Christian RAMAT, M. Pierre MELESI, M. Jean-Michel SARZIER, Mme Nathalie ZAMMIT, Mme Marina THON, M. Bertrand BECORPI, M. Eric SAULLE, M. Jérôme CAMACHO, M. Lilian CHEYNEL, Mme Audrey TRACOL, M. Christophe BEDOUAIN.

Ont donné pouvoir : Mme Stevie BONNARD à M. Pascal BERRANGER, Mme Florence DEGOUGE à M. Jean-Michel SARZIER, Mme Laurence THON à M. Claude VOSSEY, Mme Béatrice AMANDE-SÉGUINEAU à Mme Nathalie ZAMMIT, M. Fabrice GAY à M. Bertrand BECORPI, Mme Natacha TRUCHET-COMTE à Mme Marina THON, Mme Mélanie PALCOUX à Mme Céline LOPEZ, Mme Stéphanie DESBAR à M. Lilian CHEYNEL, Mme Coralie DAMAISIN-JAMONET à M. Éric SAULLE.

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

Conseillers municipaux présents : 18

M. Jean-Michel SARZIER a été désigné secrétaire de séance.

Objet : Cession d'emprises de parcelles situées Rue du 19 mars 1962 à la société DRÔME ARDECHE IMMOBILIER

Rapporteur : Pascal BERRANGER

Dans le cadre de la mise en œuvre du permis d'aménager de la ZAE des Seigneurs, la commune envisage de céder les emprises de parcelles suivantes à la société DROME ARDECHE IMMOBILIER :

Emprises à céder	
Parcelles	Surface en m ²
ZA 588p	≈ 805
ZA 730p	≈ 64
ZA 732p	≈ 219
Total	≈ 1 088 m ²

Les surfaces définitives seront déterminées par un document d'arpentage.

La cession de ces emprises se fera au prix de 70 000 €.

Les frais de géomètre et d'acte notarié seront à la charge de l'acquéreur.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 07/02/2025,
Vu le courrier de proposition signé par la société D.A.I. en date du 13/03/2025.

Entendu l'exposé de Monsieur le rapporteur,
Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

- **DÉCIDE** de la cession des emprises de parcelles ci-dessus énumérés ;

N° accusé de réception Préfecture : 026-212600886-20250324-DELIB2025_



Conseil Municipal du 24 mars 2025

- **PRÉCISE** que les frais de géomètre et d'acte notarié seront à la charge de l'acquéreur et que la réalisation de la vente authentique pourra être effectuée au profit de toute personne morale ou physique librement désigné par l'acquéreur ;
- **DÉSIGNE** Maître Jean-Yves BARNASSON, notaire à Romans-sur-Isère, afin de rédiger la promesse de vente et l'acte authentique de vente ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la promesse de vente et l'acte authentique de vente ainsi que 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,



Envoyé en préfecture le 25/03/2025

Reçu en préfecture le 25/03/2025

Publié le 26/03/2025

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
ID : 026-212600886-20250324-DELIB2025_21-DE



Département :
DROME

Commune :
CHATUZANGE-LE-GOUBET

Section : ZA
Feuille : 000 ZA 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 20/12/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

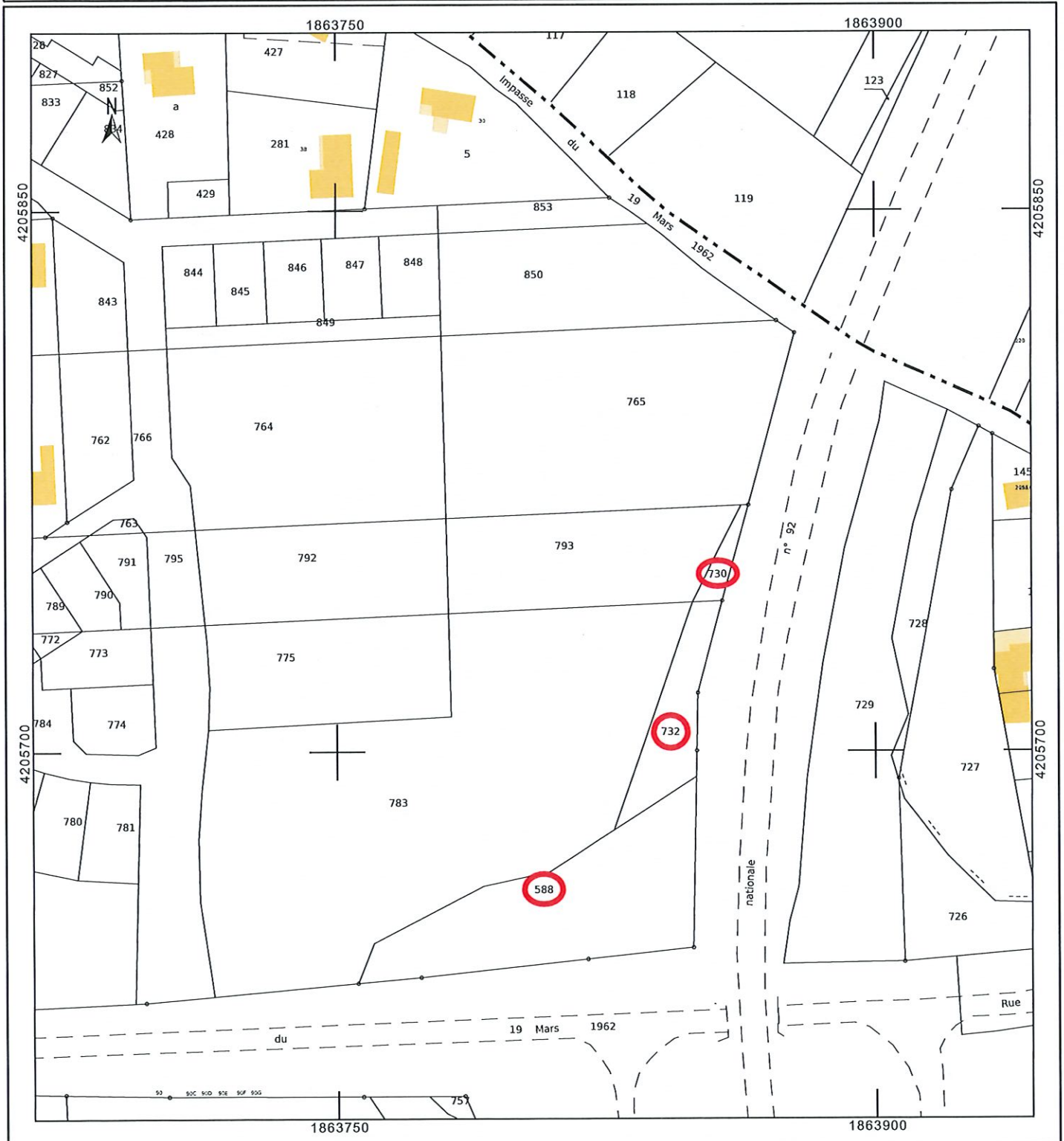
ANNEXE DÉLIBÉRATION N°

2025 - 021

SDIF de la Drome
15 avenue de Romans 26021
26021 VALENCE CEDEX
tél. 04-75-79-50-17 -fax
sdif.drome@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





ANNEXE DÉLIBÉRATION N°

2025 - 021



Département de la Drome
Commune de Chaulanage-Is-Goubel
"Les Seigneurs"
Section ZA
n° 1, 2, 400, 408, 500, 509, 607, 609

SUPERFICIE

LÉGENDE	
	Unités foncières
	Appellations cadastrales (non bâties)
	Zones Aich
	Zones A3/A4
	Zones A5/A6

ÉLÉMENTS	DATE	ÉTAT	REMARQUES
1	2025/03/24	PROJET	La commune a approuvé le plan de zonage.
2	2025/03/24	PROJET	Approuvé par le conseil municipal (100%).

Commune de Chaulanage-Is-Goubel - Les Seigneurs - Section ZA - n° 1, 2, 400, 408, 500, 509, 607, 609



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE DÉLIBÉRATION N°

2025 - 021



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 07/02/2025

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. : ddftp38.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie SAILLOUR

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

Téléphone : 06 16 43 89 04

Commune de Chatuzange-le-Goubet

Réf. DS : 21835841

Réf. OSE : 2025-26088-08086

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 collectivités-locales.gouv.fr](#)



Nature du bien : Terrain non bâti

Adresse du bien : Rue du 19 Mars 1962, 26300 Chatuzange-le-Goubet

Valeur : 74 000 €, 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 709

2. DATES

de consultation :	24/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	07/02/2025

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

Cession de trois emprises de terrain non bâti dans le cadre d'un projet d'aménagement d'une zone d'activité économique.

Les emprises de terrains ont été intégrées dans un permis d'aménager qui autorise la construction d'une Zone d'Activité économique.

L'aménageur doit se rendre propriétaire des emprises pour commencer les travaux.

Prix envisagé : 67,50 €/m².

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

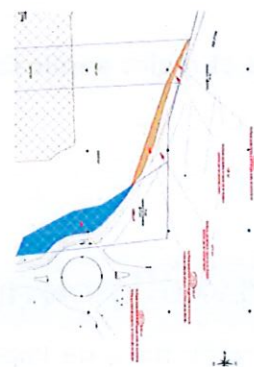
Le terrain se situe au nord de la commune, dans le secteur de Pizançon, au sein d'une zone d'activité économique et à proximité immédiate des principaux axes routiers, la RD532 et la RD149b.

Très bonne visibilité du terrain.

4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise du projet
Chatuzange-le-Goubet	ZA 588	Le Seigneur	2 462 m ²	805 m ²
	ZA 730		135 m ²	64 m ²
	ZA 732		689 m ²	219 m ²
			TOTAL	1 088 m ²



4.4 Descriptif

Il s'agit de trois emprises de parcelles enherbées et planes.

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 1AUyC du PLU de la commune en vigueur, secteur de la zone 1AUy de localisation préférentielle des commerces. Secteur où la surface de vente totale des commerces est limitée par le règlement écrit.

Secteur concerné par une OAP.



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 économique dans un secteur proche

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	
ZA 356/366	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES CHIROUZES	17/01/18	Ui	2561	66 586	26,00 €	
AC 25/80	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PIAS	22/12/20	Ui	9546	986 000	103,29 €	
AC 26	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PIAS	04/06/21	Ui	2450	73 500	30,00 €	
AC 74/76/75/72 /73/111/160 /161	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PIAS	27/09/21	Ui	5495	593 000	107,92 €	
AC 11/78/79	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PIAS	30/06/22	Ui	3258	420 738	129,14 €	
ZA 691	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LE SEIGNEUR	29/07/21	Ui1	870	34 000	39,08 €	
ZA 419/690	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LE SEIGNEUR	17/06/24	1AUy	11289	762 008	67,50 €	
ZA 426/580	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LE SEIGNEUR	09/06/17	Ui1 (12336m ²) et Ni (3574m ²)	15910	450 000	28,28 €	
							Moyenne	66,40 €
							Médiane	53,29 €
							Minimum	26,00 €
							Maximum	129,14 €

Valeurs comprises entre 26 € et 130 €/m² (terrains dans le secteur proche de « Les Pias » en zone Ui). Une cession très récente par la commune de deux parcelles très proches en zone 1AUy, prix de vente à 67,50 €/m².

Le prix envisagé pour la cession des trois emprises est de 67,50 €/m², 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 la localisation et des tendances du marché immobilier, une valeur vénale à 67,50 €/m² sera retenue.

Valeur vénale du terrain : 1088 m² x 67,50 €/m² = 73 440 €, valeur arrondie à **74 000 €**.

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 **74 000 €**.

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 67 000 € (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 ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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