



DEPARTEMENT DE LA DROME  
COMMUNE DE  
CHATUZANGE LE GOUBET

Publié sur le site internet le 26 juillet 2024

Envoyé en préfecture le 26/07/2024

Reçu en préfecture le 26/07/2024

Publié le 26/07/2024

ID : 026-212600886-20240725-DELIB2024\_56-DE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2024.56 Séance du 25 juillet 2024

Présidence de Monsieur Christian Gauthier  
Maire de Chatuzange le Goubet

Le 25 juillet 2024 à 18h30, mesdames et messieurs les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués le 19 juillet 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 18h30.

Etaient présents : M. Christian GAUTHIER, M. Claude VOSSEY, M. Gilles GARNIER, M. Jean-Marc ANDRÉ, M. Christian RAMAT, M. Pierre MELESI, Mme Béatrice AMANDE-SÉGUINEAU, Mme Nathalie ZAMMIT, M. Fabrice GAY, Mme Marina THON, M. Bertrand BECORPI, M. Eric SAULLE, Mme Natacha TRUCHET-COMTE, M. Jérôme CAMACHO, M. Lilian CHEYNEL, Mme Audrey TRACOL.

Ont donné pouvoir : Mme Élise CLÉMENT à M. Christian GAUTHIER, M. Pascal BERRANGER à M. Claude VOSSEY, Mme Stevie BONNARD à M. Pierre MELESI, M. Christophe BEDOUAIN à M. Jean-Marc ANDRÉ.

Excusés : Mme Céline LOPEZ, Mme Laurence THON, Mme Florence DEGOUGE, M. Jean-Michel SARZIER, M. Roger-Pierre ROLLAND, Mme Caroline BILLION-REY, Mme Mélanie PALCOUX, Mme Stéphanie DESBAR, Mme Coralie DAMAISIN-JAMONET.

Conseillers municipaux présents : 16

Mme Natacha TRUCHET-COMTE a été désignée secrétaire de séance.

**Objet : Cession des parcelles cadastrées section ZL n°41 et n°42 à la SCI NOUMEA**

Rapporteur : Claude VOSSEY

La SCI NOUMEA a sollicité la commune dans le but d'acquérir les parcelles cadastrées section ZL n°41 et n°42, respectivement de 16 m<sup>2</sup> et 125 m<sup>2</sup>, correspondant à un fossé situé chemin des Granges. La cession s'effectuera au prix de 400 euros.

Les frais d'acte 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 24/06/2024,  
**Vu** le courrier d'accord signé par la SCI NOUMEA le 08/07/2024,

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

- **DÉCIDE** de la cession à la SCI NOUMEA des parcelles cadastrées section ZL n°41 et n°42, respectivement de 16 m<sup>2</sup> et 125 m<sup>2</sup>, situées chemin des Granges, au prix de 400 € ;
- **PRÉCISE** que les frais d'acte de vente seront à la charge de l'acquéreur ;
- **DÉSIGNE** Maître Nicolas GILLES, 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 : 026-212600886-20240725-DELIB2024\_

Conseil Municipal du 25 juillet 2024

Envoyé en préfecture le 26/07/2024

Reçu en préfecture le 26/07/2024

Publié le 26/07/2024 sur cet extrait est géré  
ID : 026-212600886-20240725-DELIB2024\_56-DE



Département :  
DROME

Commune :  
CHATUZANGE-LE-GOUBET

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : ZL  
Feuille : 000 ZL 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 24/06/2024  
(fuseau horaire de Paris)

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

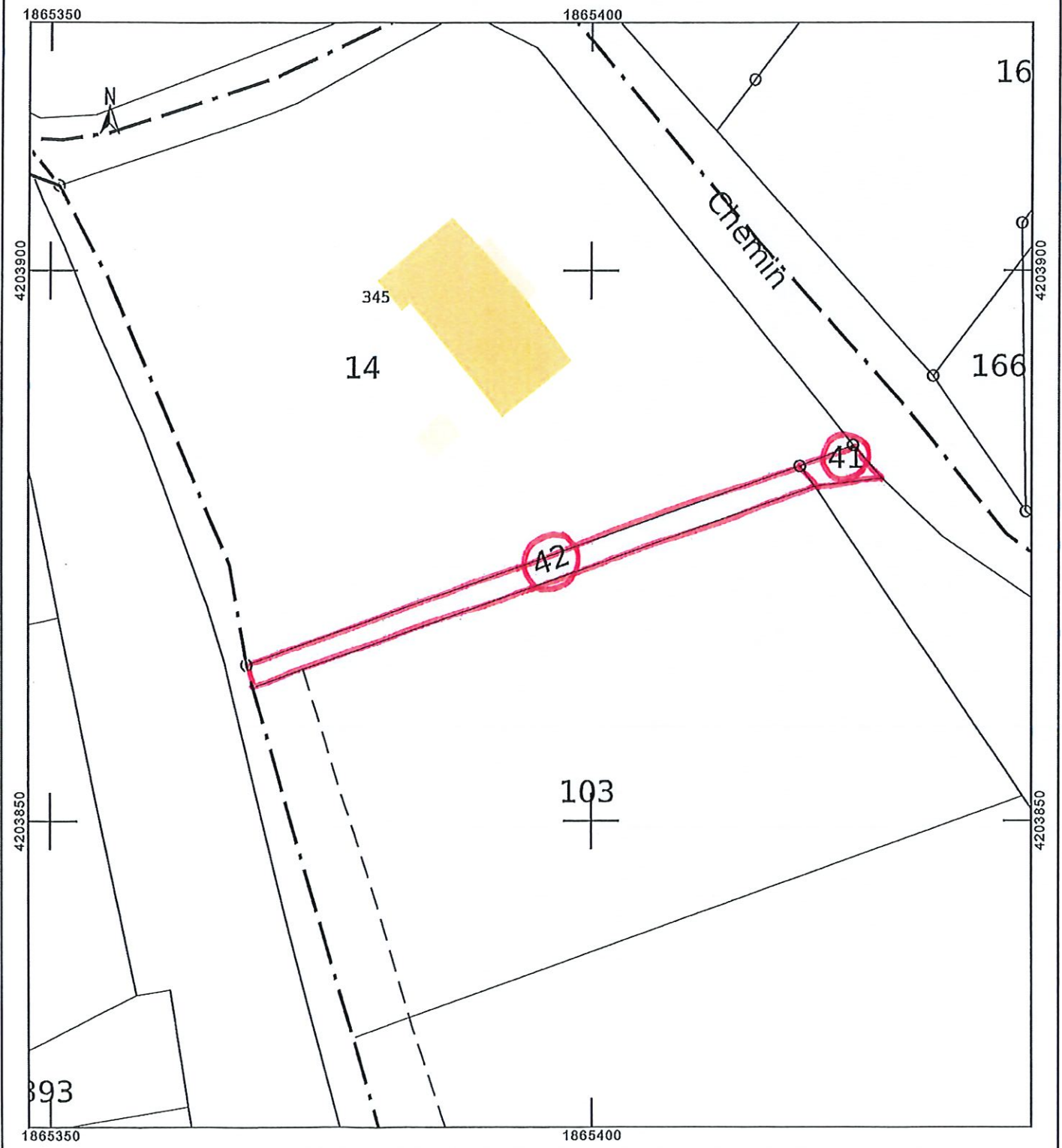
ANNEXE DÉLIBÉRATION N°

2024-056

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



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 24/06/2024

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**

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 : 18058480

Réf. OSE : 2024-26088-39977

**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 :** Terrains – parcelles ZL 41 et ZL 42

**Adresse du bien :** Chemin des Granges 26300 Chatuzange-le-Goubet

**Valeur :** 400 €, 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 575

## 2. DATES

de consultation :	28/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	28/05/2024

## 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

Cession à un riverain d'un terrain à usage de fossé permettant la gestion des eaux pluviales.

Prix envisagé : 400 € HT.

<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

Terrain à usage de fossé utilisé pour la gestion des eaux pluviales. Le terrain longe la parcelle attenante, propriété de l'acquéreur potentiel.

### 4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Chatuzange-le-Goubet	ZL 41	Les Petits Aillers	16 m <sup>2</sup>
	ZL 42		125 m <sup>2</sup>
TOTAL			141 m <sup>2</sup>



### 4.4 Descriptif

Il s'agit de deux parcelles aménagées en fossé pour la gestion des eaux pluviales.

### 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

Parcelle ZL 41 : zone Ud du PLU de la commune en vigueur, zone urbaine à dominante habitat, située en discontinuité des pôles urbains.

Parcelle ZL 42 : 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 et N 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 (Nature1)
ZK 152	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES GRANGES ET LES LIOUDS	12/04/21	N	72	36 €	0,50 €	acq CNE
ZK 140	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES GRANGES ET LES LIOUDS	12/08/20	N	137	69 €	0,50 €	acq CNE
ZK 144	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES GRANGES ET LES LIOUDS	11/08/20	N	311	156 €	0,50 €	acq CNE
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
ZL 119/BH 688	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PETITS AILLERS	15/10/20	A	432	4 320 €	10,00 €	Talus-voirie
ZL 103	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PETITS AILLERS	12/09/18	A	2000	5 200 €	2,60 €	
BH 354/355/354/355/662/663/665	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PETITS AILLERS	17/08/17	N	2991	6 000 €	2,01 €	
AC 154/157	CHATUZANGE-LE-GOUBET	PIZANCON	12/05/17	N	294	1 470 €	5,00 €	Jardin – vdeur CNE
AC 153/156	CHATUZANGE-LE-GOUBET	PIZANCON	10/02/17	N	317	1 585 €	5,00 €	Jardin – vdeur CNE
ZD 25	CHATUZANGE-LE-GOUBET	PRE BALET	03/12/20	N	2 623	17 500 €	6,67 €	Bois
BE 183	CHATUZANGE-LE-GOUBET	ROCHAS	19/12/18	N	318	3 180 €	10,00 €	Talus-voirie
BE 368	CHATUZANGE-LE-GOUBET	ROCHAS	30/10/18	N	654	6 540 €	10,00 €	Talus-voirie

Des valeurs comprises entre 0,50 €/m<sup>2</sup> et 10 €/m<sup>2</sup> pour des transactions réalisées par la commune. La parcelle attenante ZL 103 a été vendue le 12/09/2018 à 2,60 €/m<sup>2</sup>.

### 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 et des tendances du marché, une valeur vénale à 2,60 €/m<sup>2</sup> peut être retenue.

Valeur des deux parcelles : 141 m<sup>2</sup> x 2,60 /m<sup>2</sup> = 366,60 €, valeur arrondie à 400 €.

Cette valeur est identique à la valeur proposée dans l'avis initial n°2021-26088V0237 du 03/03/2021.

## 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 **400 €**.

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 **350 € (arrondi)**.

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