



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\_93-DE



Publié sur le site internet le 7 novembre 2024

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

N°2024.93 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.

Etaients 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 : Echanges de parcelles entre la SCI 2F, les conjoints MARCE et la commune de Chatuzange le Goubet**

Rapporteur : Pascal BERRANGER

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'un espace de détente dans le bois situé Chemin de Montagne, la commune envisage d'acquérir par échanges, les parcelles suivant les tableaux ci-après :

Echange de terrains entre la SCI 2F, représentée par M. Franck FAVERON et la commune de Chatuzange le Goubet :

	Parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )	
Cession de la commune à la SCI 2F	AS 90	2240	2240
Cession de la SCI 2F à la commune	AS 86	1860	2240
	AS 694(p)	380	
	<b>Soulte</b>		<b>0</b>

Echange de terrains entre Mme Anne-Marie MARCE, M. Henri MARCE et M. Vincent MARCE et la commune de Chatuzange le Goubet :

	Parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )	
Cession de la commune aux conjoints MARCE	AS 86	1860	9659
	AS 82	2255	
	AS 81	990	
	AS 80(p)	1458	
	AS 83(p)	1750	
	AS 84(p)	1346	
Cession des conjoints MARCE à la commune	AS 85(p)	9659	9659
	<b>Soulte</b>		<b>0</b>

Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le



ID : 026-212600886-20241104-DELIB2024\_93-DE

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

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

**Vu** l'article L. 1111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), qui permet aux communes d'acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier ;

**Vu** l'arrêté du 5 décembre 2016 relevant à 180 000€ le seuil de consultation obligatoire du service de France Domaine pour les acquisitions foncières réalisées à l'amiable par les communes ;

**Vu** l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale en date du 23/09/2024,

**Vu** le courrier accord signé par la SCI 2F en date du 30/10/2024,

**Vu** le courrier accord signé par les consorts MARCE en date du 03/11/2024,

Entendu l'exposé de Monsieur le rapporteur,

Le conseil municipal,

Après en avoir délibéré,

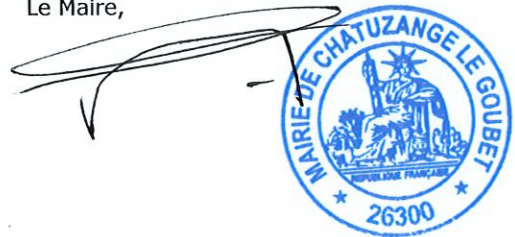
A l'unanimité,

- **DÉCIDE** le double échange ci-dessus énuméré ;
- **PRÉCISE** que les frais de géomètre et d'acte authentique de vente seront à la charge de la commune ;
- **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 authentique de vente 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,



Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le



ID : 026-212600886-20241104-DELIB2024\_93-DE



ANNEXE DÉLIBÉRATION N°

2024 - 093

S<sup>2</sup>LO



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 23/09/2024

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

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Isère

téléphone : 04 11 25 77 07

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

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 : 19213181

Réf. OSE : 2024-26088-62459

## 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 non bâtis

*Adresse du bien :* Chemin de Montagne 26300 Chatuzange-le-Goubet

*Valeur :* 63 650 €, soit 5 €/m<sup>2</sup>, 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 726

**2. DATES**

de consultation :	23/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	17/09/2024

**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 procéder à un regroupement d'unités foncières de même nature et dans le même zonage.

L'opération consistera à échanger plusieurs parcelles et se déroulera en deux étapes :

1 - cession par la commune de la parcelle AS 90. En contrepartie, la commune souhaite acquérir la parcelle AS 86 et une emprise de la parcelle AS 694. La valeur de cette acquisition étant inférieure à 180 000 €, l'avis domanial n'est pas nécessaire.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

2 - cession par la commune des parcelles AS 80, 81, 82, 83, 84 et 86. En contrepartie, la commune souhaite acquérir une emprise de la parcelle AS 85. La valeur de cette acquisition étant inférieure à 180 000 €, l'avis domanial n'est pas nécessaire.

## 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

Les biens se situent dans un secteur boisé et agricole, au sud de la commune.

### 4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Chatuzange-le-Goubet	AS 80	Les Vayres et la Merline	1 755 m <sup>2</sup>
	AS 81		990 m <sup>2</sup>
	AS 82		2 255 m <sup>2</sup>
	AS 83		1 790 m <sup>2</sup>
	AS 84		1 840 m <sup>2</sup>
	AS 86		1 860 m <sup>2</sup>
	AS 90		2 240 m <sup>2</sup>



### 4.4 Descriptif

Il s'agit de terrains boisés.

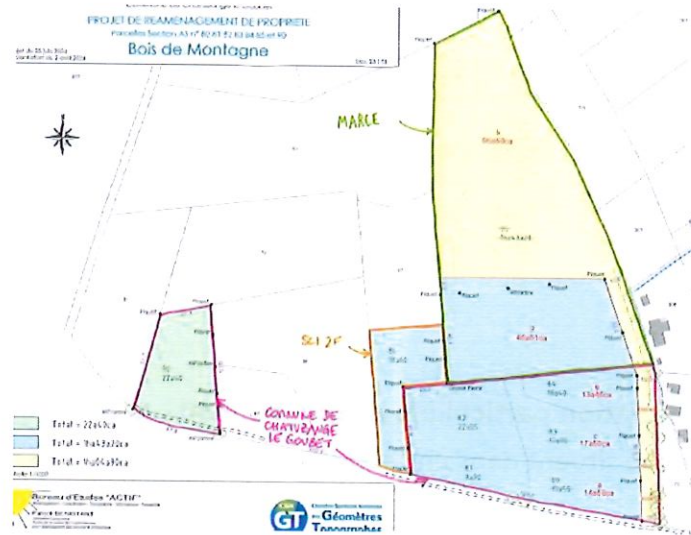
#### 1<sup>ère</sup> opération :

Cession de la parcelle AS 90 de 2240 m<sup>2</sup> et acquisition de la parcelle AS 86 de 1860 m<sup>2</sup> et une emprise de 380 m<sup>2</sup> de la parcelle AS 694.

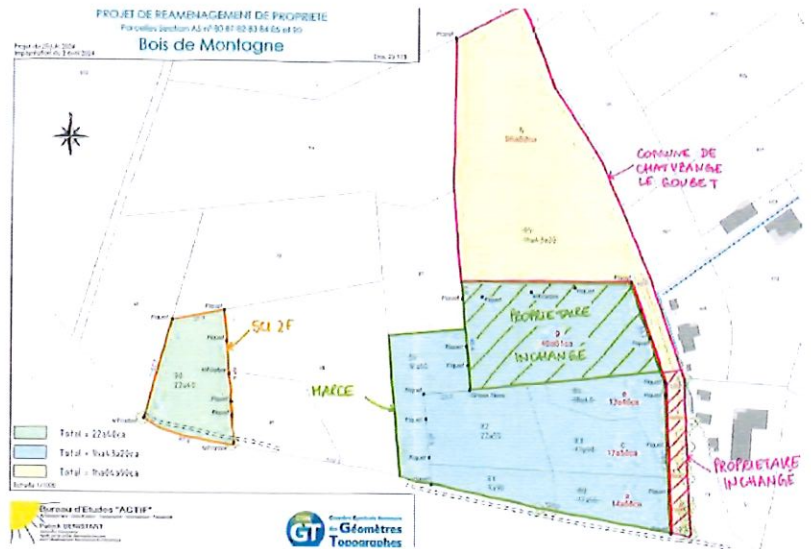
2<sup>ème</sup> opération :

Cession des parcelles AS 80, 81, 82, 83, 84 et 86 de 10490 m<sup>2</sup> et acquisition d'une emprise de 10490 m<sup>2</sup> de la parcelle AS 85.

**AVANT**



**APRÈS**



**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 N du PLU de la commune en vigueur, zone naturelle et forestière.

### **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 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
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
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
AS 80/81	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES VAYRES ET LA MERLINE	23/04/24	N	2745	13 725 €	5,00 €	acq CNE
AS 82/83/84/90	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES VAYRES ET LA MERLINE	14/12/23	N	8125	40 625 €	5,00 €	acq CNE
ZI 131	CHATUZANGE-LE-GOUBET	TREMOLET	20/10/23	N	3945	20 000 €	5,07 €	
ZK 91	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES GRANGES ET LES LIOUDS	07/04/22	N	671	2 500 €	3,73 €	

Des valeurs comprises entre 0,50 €/m<sup>2</sup> et 10 €/m<sup>2</sup>.

On relève que les parcelles AS 81/81/82/83/84/90 ont été acquises par la commune en 10/2023 et 04/2024, prix d'acquisition à 5 €/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 des biens, de l'opération projetée et des tendances du marché immobilier, la valeur des biens est estimée à :

1<sup>ère</sup> opération : cession de la parcelle AS 90

$$2\,240\text{ m}^2 \times 5\text{ €/m}^2 = 11\,200\text{ €}$$

2<sup>ème</sup> opération : cession des parcelles AS 80, 81, 82, 83, 84 et 86

$$10\,490\text{ m}^2 \times 5\text{ €/m}^2 = 52\,450\text{ €}$$

Valeur de l'ensemble des parcelles cédées : 63 650 €

## 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 **63 650 €**.

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 57 000 € (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,



Sallour Sylvie

Inspectrice des Finances publiques



Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le



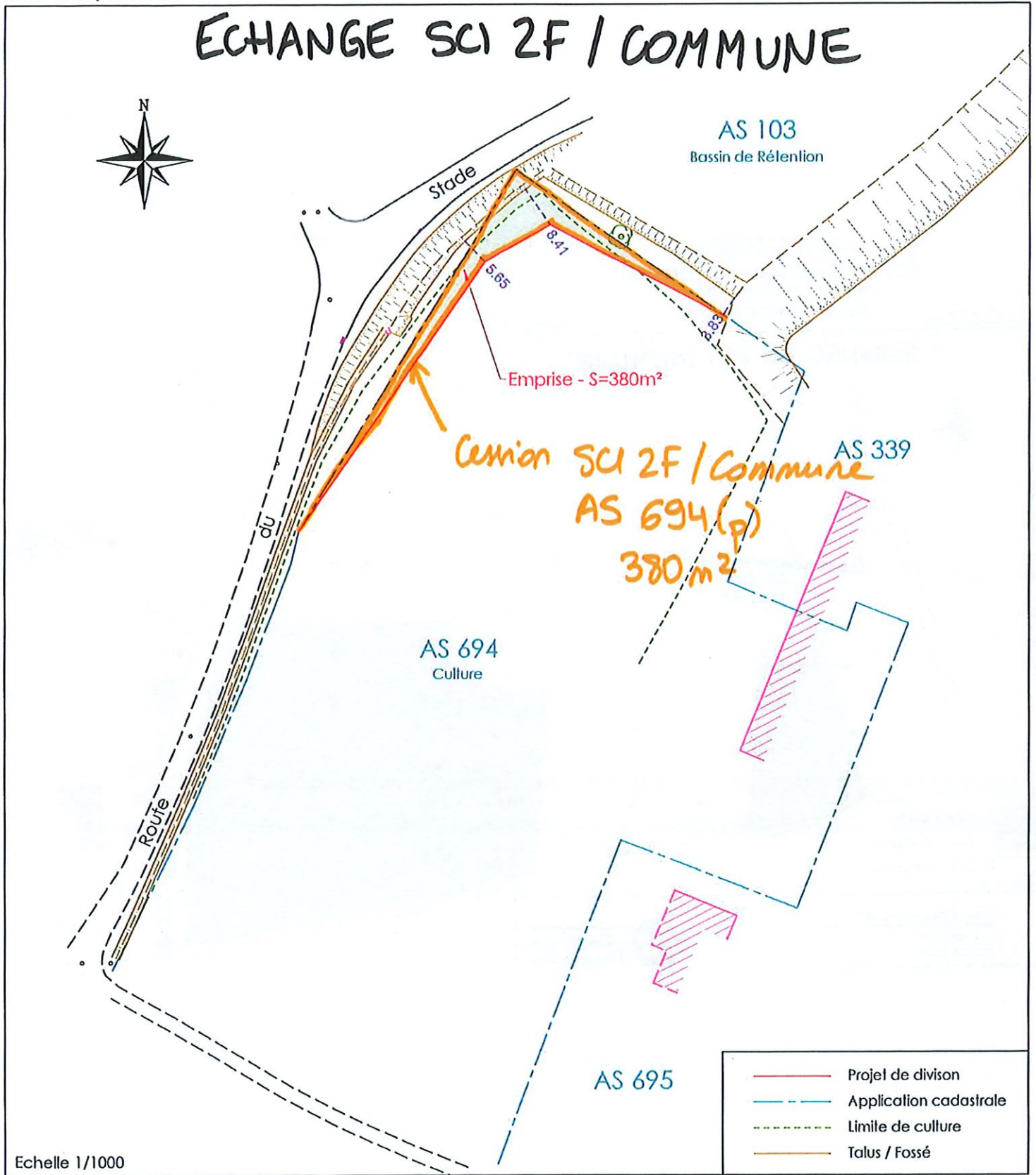
ID : 026-212600886-20241104-DELIB2024\_93-DE

PROJET DE REAMENAGEMENT DE PROPRIÉTÉ  
Parcelle Section AS n° 694

Lever du 24 juillet 2024

Dos.24160

# ECHANGE SCI 2F / COMMUNE





Département de la Drôme  
Commune de Chalusange le Goubet  
**PROJET DE REAMENAGEMENT DE PROPRIETE**  
Parcelles Section AS n° 80 81 82 83 84 85 et 90  
**Bois de Montagne**

Projet du 25 juin 2024  
Implantation du 2 avril 2024

Dot. 23 173

**ECHANGE SCI 2F / COMMUNE**



*Cession Commune / SCI 2F  
AS 90  
2240 m<sup>2</sup>*

*Cession SCI 2F / Commune  
AS 86  
1860 m<sup>2</sup>*

- Total = 22a40ca
- Total = 1ha43a20ca
- Total = 1ha04a90ca

Echelle 1/1000

**Bureau d'Etudes "ACTIF"**  
Aménagement - Coordination - Topographie - Informatique - Façonnage  
Patrice BENISTANT  
diplômé géomètre  
Agencé par le Service des Impôts Fonciers  
pour l'établissement des documents d'urbanisme



26300 MARCHES - Tél : 04 75 47 26 20 - Portable : 09 62 64 37 65

