Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
ID : 026-212600886-20251215-DELIB2025_102-DE

DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE
CHATUZANGE LE GOUBET

Publié sur le site internet le 16 décembre 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2025.102 Séance du 15 décembre 2025

Présidence de Monsieur Christian Gauthier
Maire de Chatuzange le Goubet

Le 15 décembre 2025 à 20h00, mesdames et messieurs les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués le 9 décembre 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, Mme Stevie BONNARD, Mme Florence DEGOUGE, M. Christian RAMAT, M. Pierre MELESI, M. Jean-Michel SARZIER, Mme Nathalie ZAMMIT, M. Fabrice GAY, Mme Marina THON, M. Bertrand BECORPI, Mme Natacha TRUCHET-COMTE, Mme Coralie DAMAISIN-JAMONET, M. Jérôme CAMACHO, M. Lilian CHEYNEL, M. Christophe BEDOUAIN.

Ont donné pouvoir : Mme Laurence THON à M. Claude VOSSEY, Mme Béatrice AMANDE-SÉGUINEAU à Mme Nathalie ZAMMIT, M. Eric SAULLE à Mme Coralie DAMAISIN-JAMONET, Mme Mélanie PALCOUX à Mme Céline LOPEZ, Mme Stéphanie DESBAR à M. Lilian CHEYNEL, Mme Audrey TRACOL à M. Bertrand BECORPI.

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

Conseillers municipaux présents : 21

M. Gilles GARNIER a été désigné secrétaire de séance.

Objet : Cession d'une emprise de la parcelle communale cadastrée section ZA n°315 à la SCI MASY

Rapporteur : Pascal BERRANGER

La SCI MASY a sollicité la commune dans le but d'acquérir une emprise de terrain comme convenu dans la convention de mise à disposition du terrain signée en 2004.
Dans ce cadre, la commune envisage de céder une emprise de la parcelle communale cadastrée section ZA n°315, d'une surface d'environ 626 m², à la SCI MASY.

La cession s'effectuera au prix de 15 euros le m², conformément à la convention de mise à disposition signée entre la commune de Chatuzange le Goubet et la SCI MASY en 2004.
Les frais de géomètre et les frais d'acte authentique de vente seront à la charge de la SCI MASY.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale en date du 11/12/2025,
Vu le courrier d'accord signé par la SCI MASY représentée par Mme DUPONT Chantal, M. Gilbert DUPONT et M. Sylvain DUPONT le 12/12/2025,

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

- **DÉCIDE** la cession d'une emprise d'environ 626 m² de la parcelle cadastrée section ZA n°315, à la SCI MASY, au prix de 15 euros le m² ;
- **PRÉCISE** que les frais de géomètre et les frais d'acte authentique de vente seront à la charge de la SCI MASY ;
- **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.

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE CHATUZANGE LE GOUBET
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
26300

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

N° accusé de réception Préfecture : 026-212600886-20251215-DELIB2025_

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
ID : 026-212600886-20251215-DELIB2025_102-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE DÉLIBÉRATION N° 2025-102

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sylvie SAILLOUR
Courriel : sylvie.saillour@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 16 43 89 04

Réf. DS : 27642075
Réf. OSE : 2025-26088-82666

Le 11/12/2025

Le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère

à

Commune de Chatuzange-le-Goubet

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

Nature du bien : Parcelle ZA 315

Adresse du bien : 260 impasse des Chirouzes 26300 Chatuzange-le-Goubet

Valeur : 62 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe 9 « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
ID : 026-212600886-20251215-DELIB2025_102-DE

1. CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Valentine MAISONNEUVE

Référence interne : DF 203

2. DATES

de consultation :	10/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	10/11/2025

3. OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1 Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2 Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3 Projet et prix envisagé

La commune de Chatuzange-le-Goubet envisage de céder une emprise d'environ 626 m² de la parcelle ZA 315 dans le cadre d'une régularisation foncière avec le propriétaire de la parcelle voisine (parcelle ZA 318 – SCI Masy).

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

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
ID : 026-212600886-20251215-DELIB2025_102-DE

4. DESCRIPTION DU BIEN

4.1 Situation générale

La commune de Chatuzange-le-Goubet dans la Drôme est une commune de 6488 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.

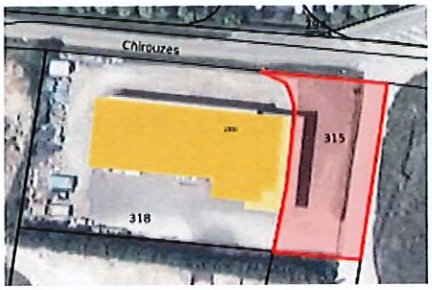
4.2 Situation particulière environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le terrain se situe au sein d'une zone d'activité, le long de la parcelle de l'acquéreur potentiel.

4.3 Références cadastrales

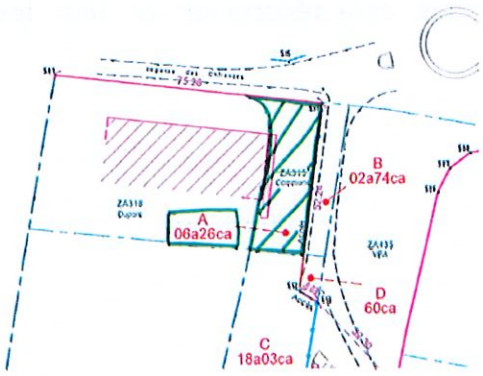
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Emprise du projet
Chatuzange-le-Goubet	ZA 315	Les Chirouzes	900 m²	626 m²



4.4 Descriptif

Il s'agit d'un terrain plat de forme régulière, zone hachurée en vert sur le plan.



4.5 Surfaces du bâti

Sans objet.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
ID : 026-212600886-20251215-DELIB2025_102-DE

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 Uy du PLU de la commune en vigueur, zone urbaine à dominante économique.

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.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
ID : 026-212600886-20251215-DELIB2025_102-DE

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 dans un secteur proche en zone d'activité

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Zonage	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²
AC 26	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PIAS	04/06/21	Ui	2450	73 500 €	30,00 €
ZA 356/366	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES CHIROUZES	17/01/18	Ui	2561	66 586 €	26,00 €
AC 11/78/79	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PIAS	30/06/22	Ui	3258	420 738 €	129,14 €
ZA 721	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES CHIROUZES	04/07/24	Uy	1155	115 500 €	100,00 €
AC 74/76/75/72/73/111/160/161	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PIAS	27/09/21	Ui	5495	593 000 €	107,92 €
AC 25/80	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES PIAS	22/12/20	Ui	9546	986 000 €	103,29 €
						Moyenne	82,72 €

Une valeur moyenne à 83 €/m² et un terme récent à 100 €/m² (cession par la commune).

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 envisagée et des tendances du marché immobilier, une valeur vénale à 100 €/m² peut être retenue.

Valeur de l'emprise à céder : 626 m² x 100 €/m² = **62 600 €.**

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 **62 600 €.**

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 56 000 € (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.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
ID : 026-212600886-20251215-DELIB2025_102-DE

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé 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 12 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.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
ID : 026-212600886-20251215-DELIB2025_102-DE

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

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
ID : 026-212600886-20251215-DELIB2025_102-DE

ANNEXE DELIBERATION N°

2025-102

NATURE : CONVENTION MISE A DISPOSITION COMMUNE CHATUZANGE LE GOUBET/SCI MASY
DATE :
REFERENCE : VP

DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT
AUTORISATION Du 13 Mars 1991

L'AN DEUX MIL QUATRE
Le
Maître Bernard GRANGE, Notaire à BOURG DE PEAGE (Drôme), soussigné

A reçu le présent acte en la forme authentique à la requête de :

La Commune de CHATUZANGE LE GOUBET, Canton de BOURG DE PEAGE, Département de la Drôme, représentée par son maire, Monsieur Christian GAUTHIER, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 19 octobre 2004, déposée à la Préfecture de la Drôme le 25 octobre 2004 dont l'ampliation demeurera jointe et annexée aux présentes

Ci-après dénommé "LE DISPOSANT"

LEQUEL a, par les présentes, mis à la disposition à

La Société dénommée SCI MASY, Société Civile Immobilière, au capital de 1.200,00 Euros, dont le siège social est à CHATUZANGE LE GOUBET 26300 (Drôme), Quartier Les Wangons, identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro 453 097 354 au Registre du Commerce et des Sociétés de ROMANS SUR ISERE,

Représentée par M. Gilbert DUPONT, son gérant statutaire en vertu de l'article 12-3 des statuts et spécialement autorisé à signer les présentes, en vertu d'une délibération en date du 30 octobre 2004 – à CHATUZANGE LE GOUBET qui demeurera ci-annexée aux présentes.

Personne morale ayant la qualité de résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
ID : 026-212600886-20251215-DELIB2025_102-DE

Le bien suivant :

DESIGNATION

- Sur la Commune de CHATUZANGE LE GOUBET (Drôme),
Une parcelle de terrain figurant au cadastre de la manière suivante :

Section ZA numéro 315 lieudit Les Chirouzes pour une contenance de 09 a 00 ca

Tel que ce bien existe avec ses aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

DUREE

La présente mise à disposition prendra fin le jour de la signature de l'acte de vente de la parcelle décrite ci-avant, qui doit intervenir entre le disposant et le preneur conformément au pragraphe "promesse de vente" ci-après.

Les parties ayant entendu déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux réglé par le Décret susvisé du 30 Septembre 1953, le preneur ne pourra pas revendiquer les dispositions de ce Décret pour solliciter le renouvellement des présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

DESTINATION DES LIEUX
Le bien faisant l'objet de la présente convention devra servir au preneur exclusivement à la destination suivante : activité artisanale de bâtiment et plombier chauffagiste.

, sans qu'il puisse en faire d'autres, même temporairement.

TRAVAUX - REPARATIONS - EMBELLISSEMENTS
Le preneur ne pourra faire aucun travaux de quelque nature que ce soit, constructions nouvelles, améliorations, changement, sans le consentement exprès et par écrit du disposant.
Les travaux qui seraient autorisés seront exécutés sous la surveillance de l'Architecte du disposant, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

IMPOTS
Le preneur acquittera au jour de l'entrée en jouissance; tous les impôts et contributions relatifs à ce bien.

CESSION - SOUS-LOCATION
Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte sous-louer en tout ou en partie les biens faisant l'objet des présentes, sans le consentement exprès et par écrit du disposant, à peine de nullité des cessions ou sous-locations, et même de résiliation immédiate des présentes, si bon semble au disposant, et indépendamment de tous dommages-intérêts.

DG

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
ID : 026-212600886-20251215-DELIB2025_102-DE

LOYER

La présente mise à disposition est consentie et acceptée à titre gracieux.

PROMESSE DE VENTE

Aux termes de la présente convention de mise à disposition, la commune de CHATUZANGE LE GOUBET s'engage à vendre à la SCI MASY ledit bien aux mêmes conditions financières que celles de la vente réalisées entre les parties le 15 septembre 2004.

La commune de CHATUZANGE LE GOUBET s'efforcera à effectuer, dans les délais les plus brefs, le déplacement de l'ER n° 35 et son raccordement au rond point conduisant à la RN 532 ainsi que les liaisons routières desservant les parcelles ZA 31 et 29.

La commune raccordera les parcelles ZA n°s 314, 315, 316 et 318 aux réseaux publics d'assainissement, eaux pluviales, eau potable, téléphone et électricité.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Dans l'intérêt réciproque des parties, pour l'exécution des présentes et pour la signification de tous actes relatifs à des actions se rapportant aux présentes, les parties font élection de domicile :en leur domicile respectifs.

DONT ACTE EN TROIS PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES,
En l'Etude du Notaire soussigné,
Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

- renvois.....
- mots nuls.....
- lignes nulles .....
- chiffres nuls.....
- blancs bâtonnés.....

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le 16/12/2025
ID : 026-212600886-20251215-DELIB2025_102-DE

Département de la Drôme
Commune de Chatuzange le Goubet

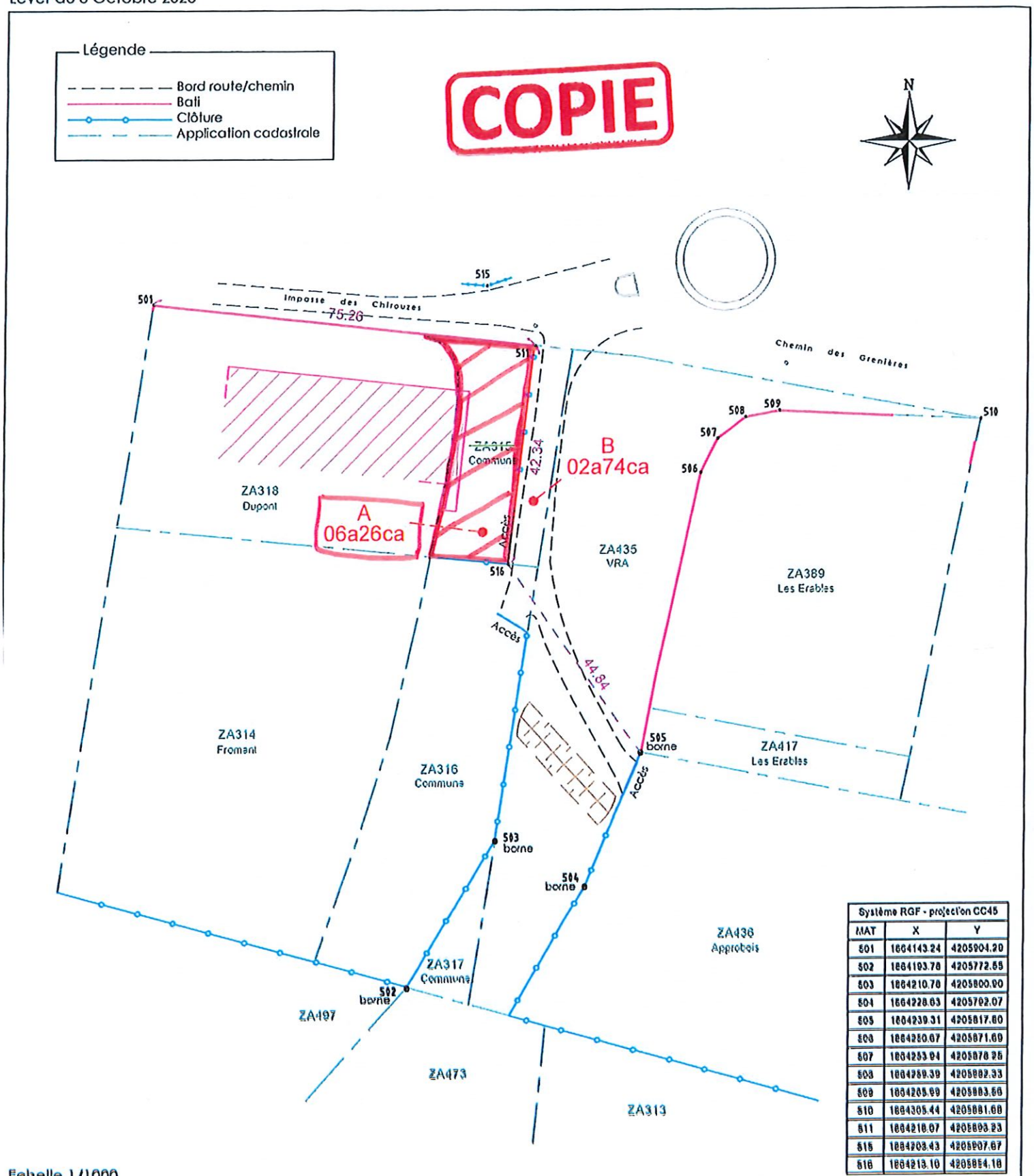
PLAN DE REAMENAGEMENT DE PROPRIETE

Parcelles Section ZA n° 315

2025-102

Lever du 3 Octobre 2025

Dos. 25 167



Système RGF - projection CC45		
MAT	X	Y
501	1864143.24	4205904.20
502	1864193.78	4205772.55
503	1864210.78	4205800.00
504	1864228.63	4205762.07
505	1864239.31	4205817.60
506	1864250.67	4205871.69
507	1864253.94	4205878.35
508	1864259.39	4205882.33
509	1864265.99	4205883.66
510	1864305.44	4205881.68
511	1864218.07	4205893.23
515	1864203.43	4205907.67
516	1864213.10	4205854.18

Echelle 1/1000

Bureau d'Etudes "ACTIF"
Aménagement - Coordination - Topographie - Informatique - Faisabilité
Patrick BENISTANT
Géomètre Topographe
Agréé par le centre des impôts fonciers
pour l'établissement des documents d'urbanisme
26000 VALENCE Tél : 04 75 42 88 88 Port : 06 88 84 85 85

CSN GT
Chambre Syndicale Nationale des Géomètres Topographes