Envoyé en préfecture le 23/09/2025
Reçu en préfecture le 23/09/2025
Publié le 25/09/2025
ID : 026-212600886-20250922-DELIB2025_74-DE

DEPARTEMENT DE LA DROME
COMMUNE DE
CHATUZANGE LE GOUBET

Publié sur le site internet le 25 septembre 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2025.74 Séance du 22 septembre 2025

Présidence de Monsieur Christian Gauthier
Maire de Chatuzange le Goubet

Le 22 septembre 2025 à 20h00, mesdames et messieurs les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués le 16 septembre 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. Christian RAMAT, M. Pierre MELESI, M. Jean-Michel SARZIER, Mme Nathalie ZAMMIT, M. Fabrice GAY, Mme Marina THON, M. Bertrand BECORPI, M. Eric SAULLE, Mme Natacha TRUCHET-COMTE, Mme Coralie DAMAISIN-JAMONET, M. Jérôme CAMACHO, M. Lilian CHEYNEL, Mme Audrey TRACOL, M. Christophe BEDOUAIN.

Ont donné pouvoir : M. Gilles GARNIER à M. Éric SAULLE, M. Jean-Marc ANDRÉ à Mme Élise CLÉMENT, 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, Mme Mélanie PALCOUX à Mme Céline LOPEZ, Mme Stéphanie DESBAR à M. Lilian CHEYNEL.

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

Conseillers municipaux présents : 19

M. Christian RAMAT a été désigné secrétaire de séance.

Objet : Cession de la parcelle cadastrée section AB n°414 à M. et Mme TURCHETTA

Rapporteur : Pascal BERRANGER

Monsieur et Madame TURCHETTA ont sollicité la collectivité dans le but d'acquérir une emprise de parcelle appartenant à la commune et contigu à leur propriété, située Impasse de l'Iliade. Dans ce cadre, la collectivité envisage de leur céder une emprise de la parcelle cadastrée section AB n°414, d'une superficie d'environ 115 m².

La cession s'effectuera au prix de 47 euros le m², conformément à l'avis du domaine du 18 juin 2025.
Les frais de géomètre seront à la charge de la commune et les frais d'acte authentique de vente seront à la charge des acquéreurs.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu l'avis du Pole d'évaluation domaniale en date du 18/06/2025,
Vu le courrier d'accord signé par M. David TURCHETTA et Mme Nadine TURCHETTA le 23/07/2025,

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

- **DÉCIDE** de la cession à M. David TURCHETTA et Mme Nadine TURCHETTA, d'une emprise de la parcelle cadastrée section AB n°414, d'une superficie d'environ 115 m², située Impasse de l'Iliade, au prix de 47 €/m² ;
- **PRÉCISE** que les frais de géomètre seront à la charge de la commune et les frais d'acte authentique de vente seront à la charge des acquéreurs ;
- **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,

MAIRIE DE CHATUZANGE LE GOUBET
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
26300

N° accusé de réception Préfecture : 026-212600886-20250922-DELIB2025_

Envoyé en préfecture le 23/09/2025
Reçu en préfecture le 23/09/2025
Publié le 25/09/2025
ID : 026-212600886-20250922-DELIB2025_74-DE

ANNEXE DÉLIBÉRATION N°

2025-074

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances publiques de l'Isère

Pôle d'Évaluation Domaniale
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
téléphone : 06 16 43 89 04
mél. : sylvie.saillour@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 24387849
Réf OSE : 2025-26088-39633

Grenoble, le 18/06/2025

Le Directeur départemental des Finances Publiques de l'Isère

à

Commune de Chatuzange-le-Goubet

Mme Valentine MAISONNEUVE

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : cession de terrains non bâtis

Référence : DF 787

parcelle AB 413

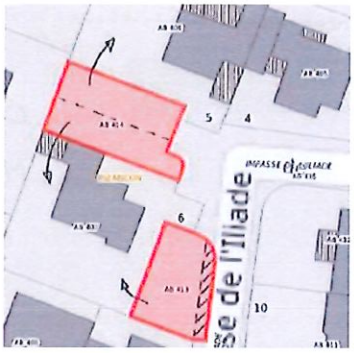
parcelle AB 414

Par saisine du 23 mai 2025, vous demandez l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale pour la cession de deux parcelles de terrain non bâti (AB 414 et AB 413) situées au 6 impasse de l'Iliade, 26300 Chatuzange-le-Goubet.

Envoyé en préfecture le 23/09/2025
Reçu en préfecture le 23/09/2025
Publié le 25/09/2025
ID : 026-212600886-20250922-DELIB2025_74-DE

Projet et prix envisagé :
La commune envisage de céder la parcelle AB 414 pour moitié aux riverains propriétaires de la parcelle attenante AB 406 et l'autre moitié aux riverains propriétaires de la parcelle attenante AB 407.
La commune envisage de céder la parcelle AB 413 aux riverains propriétaires de la parcelle attenante AB 407.

Références cadastrales :
Parcelle AB 413 d'une contenance de 150 m².
Parcelle AB 414 d'une contenance de 227 m².



Description du bien :
Il s'agit de parcelles planes enherbées comprenant quelques arbres. Les terrains sont contigus aux parcelles des riverains qui se portent acquéreurs.
Il s'agit de terrains à usage de jardin/terrain d'agrément.

Surface du bâti :
Sans objet.

Situation juridique :
Propriété de l'immeuble : commune de Chatuzange-le-Goubet
Condition d'occupation : libre

Urbanisme :
Zone Uc du PLU de la commune en vigueur, zone urbaine mixte autour des pôles urbains, à dominante habitat.

Le consultant indique qu'il s'agit de terrains à usage de jardin/terrain d'agrément sur lesquels aucune construction pour du logement ne sera autorisé par la commune.

Envoyé en préfecture le 23/09/2025
Reçu en préfecture le 23/09/2025
Publié le 25/09/2025
ID : 026-212600886-20250922-DELIB2025_74-DE

Détermination de la valeur vénale :

L'étude de marché permet de relever plusieurs cessions de terrains à bâtir dans le secteur avec une valeur moyenne/médiane à 188 €/m².
Les parcelles sont dépourvues de constructibilité d'une maison d'habitation et ne peuvent donc pas être qualifiées de terrain à bâtir.
On peut retenir 1/4 de la valeur du TAB pour des valeurs de jardin/terrain d'agrément.

Compte tenu des caractéristiques des biens, de l'opération envisagée et des tendances du marché immobilier, une valeur vénale à 47 €/m² peut être retenue.

Valeur de la parcelle AB 413 : 150 m² x 47 €/m² = 7 050 €, valeur arrondie à **7 000 €**.
Valeur de la parcelle AB 414 : 227 m² x 47 €/m² = 10 669 €, valeur arrondie à **10 700 €**.

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 est arbitrée à **17 700 €.**
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 15 900 € (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.

Durée de validité :
Cette lettre-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.

Envoyé en préfecture le 23/09/2025
Reçu en préfecture le 23/09/2025
Publié le 25/09/2025
ID : 026-212600886-20250922-DELIB2025_74-DE

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère

et par délégation,

Sylvie Saillour
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 23/09/2025
Reçu en préfecture le 23/09/2025
Publié le 25/09/2025
ID : 026-212600886-20250922-DELIB2025_74-DE

Département de la Drôme
Commune de Chatuzange le Goubet

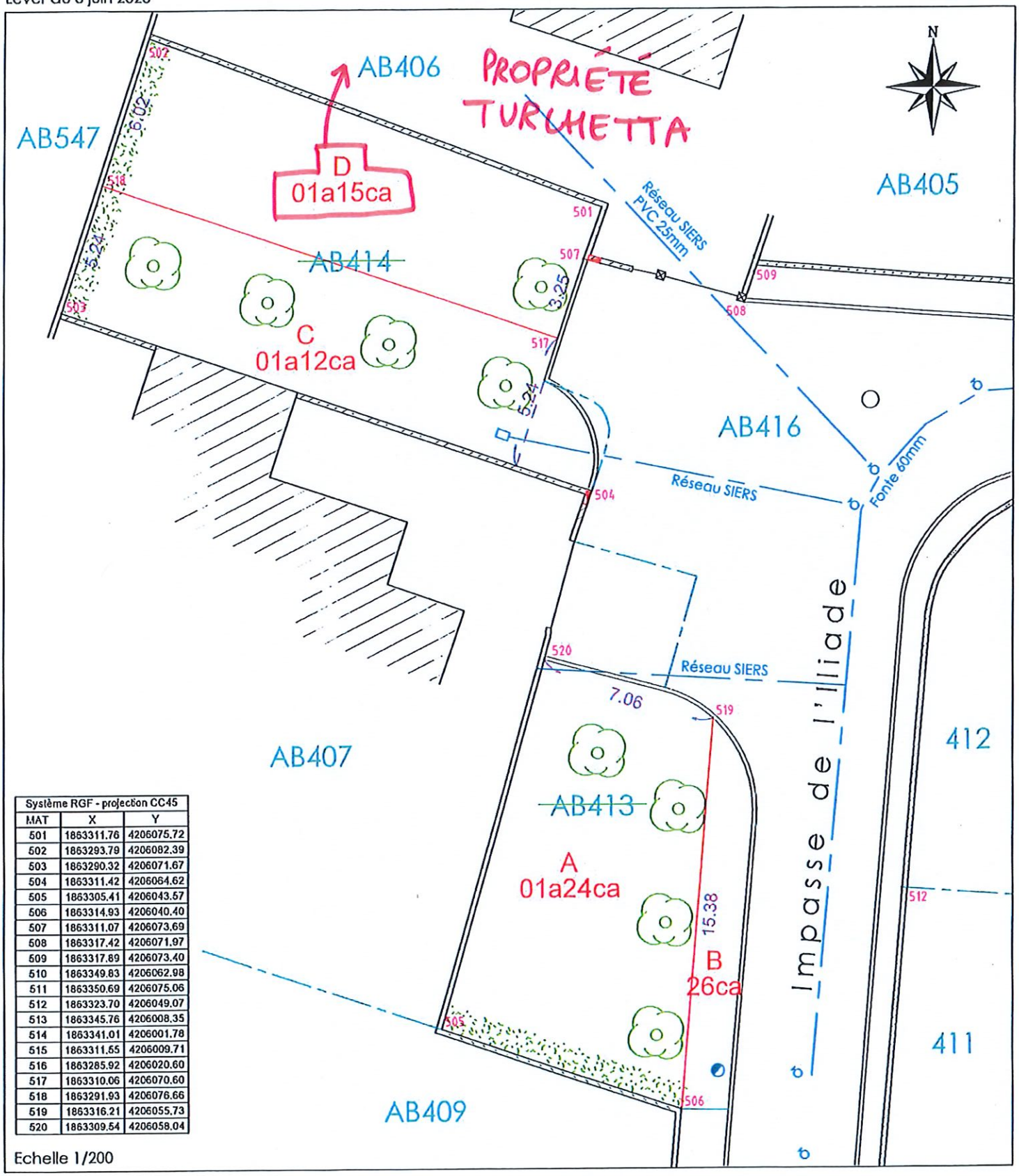
ANNEXE DÉLIBÉRATION N° 2025-074

PLAN DE REAMENAGEMENT DE PROPRIETE

Parcelles Section AB n° 413 et 414

Lever du 3 juin 2025

Dos. 25 095



Système RGF - projection CC45		
MAT	X	Y
501	1863311.76	4206075.72
502	1863293.79	4206082.39
503	1863290.32	4206071.67
504	1863311.42	4206064.62
505	1863305.41	4206043.57
506	1863314.93	4206040.40
507	1863311.07	4206073.69
508	1863317.42	4206071.97
509	1863317.89	4206073.40
510	1863349.83	4206062.98
511	1863350.69	4206075.06
512	1863323.70	4206049.07
513	1863345.76	4206008.35
514	1863341.01	4206001.78
515	1863311.55	4206009.71
516	1863285.92	4206020.60
517	1863310.06	4206070.60
518	1863291.93	4206076.66
519	1863316.21	4206055.73
520	1863309.54	4206058.04

Echelle 1/200

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

CSN GT Chambre Syndicale Nationale des Géomètres Topographes