



DEPARTEMENT DE LA DROME  
COMMUNE DE  
CHATUZANGE LE GOUBET

Envoyé en préfecture le 04/03/2026

Reçu en préfecture le 04/03/2026

Publié le 05/03/2026

ID : 026-212600886-20260303-DELIB2026\_06-DE



Publié sur le site internet le 5 mars 2026

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2026.06 Séance du 3 mars 2026

Présidence de Monsieur Christian Gauthier  
Maire de Chatuzange le Goubet

Le 3 mars 2026 à 20h00, mesdames et messieurs les membres du Conseil Municipal, dûment convoqués le 25 février 2026 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, M. Christian RAMAT, 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 : Mme Florence DEGOUGE à Mme Marina THON, M. Pierre MELESI à M. Pascal BERRANGER, Mme Laurence THON à M. Claude VOSSEY, Mme Béatrice AMANDE-SÉGUINEAU à Mme Coralie DAMAISIN-JAMONET, Mme Mélanie PALCOUX à Mme Céline LOPEZ, Mme Stéphanie DESBAR à M. Lilian CHEYNEL.

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

Conseillers municipaux présents : 20

Mme Céline LOPEZ a été désignée secrétaire de séance.

**Objet : Cession de la parcelle cadastrée section BM n°285 à Mme BAUER**

Rapporteur : Pascal BERRANGER

Madame BAUER a sollicité la collectivité dans le but d'acquérir une parcelle appartenant à la commune et contigu à sa propriété, située rue des Horizons. Dans ce cadre, la collectivité envisage de lui céder la parcelle cadastrée section BM n°285, d'une superficie d'environ 63 m<sup>2</sup>.

La cession s'effectuera au prix de 49 euros le m<sup>2</sup>, conformément à l'avis du domaine du 23 octobre 2025.

Les frais de géomètre seront à la charge de la commune et les frais d'acte authentique 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 23/10/2025,

**Vu** le courrier d'accord signé par Mme Catherine BAUER le 24/01/2026,

Entendu l'exposé de Monsieur le rapporteur,

Le conseil municipal,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

- **DÉCIDE** de la cession à Mme BAUER, de la parcelle cadastrée section BM n°285, d'une superficie d'environ 63 m<sup>2</sup>, située rue des Horizons, au prix de 49 €/m<sup>2</sup> ;
- **PRÉCISE** que frais de géomètre seront à la charge de la commune et les frais d'acte authentique de vente seront à la charge de l'acquéreur ;
- **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,



N° accusé de réception Préfecture : 026-212600886-20260303-DELIB2026\_

Conseil Municipal du 3 mars 2026

## ANNEXE DÉLIBÉRATION N°

# 2026 - 006



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. : ddvip38.pole-evaluation@dgvip.finances.gouv.fr

Le 23/10/2025

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de l'Isère

à

### POUR NOUS JOINDRE

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

Commune de Chatuzange-le-Goubet

Réf. DS : 26903390

Réf. OSE : 2025-26088-72217

## 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 :* Rue des Horizons, 26300 Chatuzange-le-Goubet

*Valeur :* 17 000 €, 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 : DF 776

## 2. DATES

de consultation :	03/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	03/10/2025

## 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 <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 envisage de céder quatre terrains non bâtis aux riverains du lotissement.

Prix envisagé : entre 40 et 50 €/m<sup>2</sup>.

<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

Les terrains se situent dans le lotissement « les Horizons », le long des propriétés des riverains.

### 4.3 Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Chatuzange-le-Goubet	BM 285	Le Grand Champ	63 m <sup>2</sup>
	BM 286		60 m <sup>2</sup>
	BM 288		104 m <sup>2</sup>
	BM 289		119 m <sup>2</sup>
TOTAL			346 m <sup>2</sup>



### 4.4 Descriptif

Il s'agit de terrains d'agrément et de bandes de terrain arboré et enherbé situées au-devant des parcelles des riverains qui se portent acquéreurs.

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

#### **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 TAB

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
88//AD/336//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES CHIROUZES	07/06/2023	481	93 000	193 €
88//AD/341//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES CHIROUZES	29/08/2023	420	79 000	188 €
88//AD/342//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES CHIROUZES	30/10/2023	407	73 000	179 €
88//AD/324//355	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES CHIROUZES	08/11/2023	480	93 000	194 €
88//AD/319//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES CHIROUZES	29/11/2023	549	99 000	180 €
88//AD/337//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LES CHIROUZES	02/01/2024	411	84 000	204 €
88//BM/738//	CHATUZANGE-LE-GOUBET	LE GRAND CHAMP	28/10/2024	873	195 344	224 €

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	187 €	188 €	179 €	194 €
2024	janvier-décembre	214 €	214 €	204 €	224 €
Synthèse		195 €	193 €	179 €	224 €

Valeurs moyenne et médiane à environ 195 €/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

L'étude de marché permet de relever plusieurs cessions de terrains à bâtir dans le secteur avec une valeur moyenne à 195 €/m<sup>2</sup>. Le prix des terrains est à la hausse.

Les parcelles à évaluer 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 du bien, de l'opération envisagée et des tendances du marché immobilier, une valeur vénale à 49 €/m<sup>2</sup> peut être retenue.

	Surface	Valeur vénale
BM 285	63	3 087 €
BM 286	60	2 940 €
BM 288	104	5 096 €
BM 289	119	5 831 €
	Total	16 954 €

Valeur vénale des quatre parcelles : 16 954 €, valeur arrondie à 17 000 €.

## 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 **17 000 €**.

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 15 000 € (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 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.

## 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

## PLAN DE PIQUETAGE Parcelle Section BM n° 285

Lever du 3 octobre 2025

Dos. 25173

