

Délibération du Conseil municipal n° 064/2024

Le onze septembre deux-mille-vingt-quatre, le Conseil municipal de la commune de Saint-Martin d'Uriage, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Gérald Giraud, Maire.

Date de convocation du Conseil municipal : le cinq septembre deux-mille-vingt-quatre.

Présents : Gérald Giraud, Cécile Conry, Estelle Gignoux, Michel Deridder, Claudine Chassagne, Peggy Briand, Jean-Marc Abramowitch, Roberte Pelletier, François Bernigaud, Didier Bouvard, Gilles Duvert, Marie-Paule Balicco, Arnaud Callec, Isabelle Gloux, Frédéric Cuchet, Gabriel Gandini, Frédéric Jarry, Beate Bersch, Florence Boullen-Murienne, Laurent Robert, Jacqueline Baret, Mathieu Kuntz.

Pouvoirs : Hubert Jeanson à Jean-Marc Abramowitch, Jean-Charles Congard à Claudine Chassagne, Renée-Claire Mancret à Gérald Giraud, Brigitte Dulong à Florence Boullen-Murienne.

Absents : Françoise Berthoud, Juliette Blanchet.

Modification de la délibération n°064/2023 relative à la vente de la parcelle agricole E0155 sur le secteur de Chareyre

Claudine Chassagne, Adjointe déléguée à l'agriculture, à l'économie locale et au tourisme, informe les membres du Conseil municipal de compléter la délibération n°064/2023 relative à la vente de la parcelle agricole E0155 sur le secteur de Chareyre.

Cette vente s'inscrit dans la politique communale de soutien à l'installation et à la transmission des agriculteurs, dans un contexte de raréfaction du foncier agricole et de rétention foncière et fait suite à la réalisation d'un appel à projets auprès des exploitants agricoles.

Mme Garance REY, agricultrice, a sollicité la commune pour acquérir la parcelle communale E 155 d'une superficie de 2732 m², située à côté de son exploitation « La Poulette à facettes ».

Une convention d'occupation a été établie avec Mme REY le 30 mai 2024, autorisant l'exploitation de la parcelle pour des plantations de petits fruits pour une durée d'1 an. La plantation de petits fruits représente une diversification d'activité nécessaire pour conforter cette exploitation agricole.

Par un avis réceptionné le 31/05/2024, le service des Domaines a estimé la valeur vénale de la parcelle à 1650 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1485 €.

Compte tenu de ces éléments complémentaires, il est proposé de confirmer la vente de la parcelle E n°155 à Mme Garance REY au prix de 1500 €. La vente sera réalisée par l'intermédiaire de la SAFER.

Vu la délibération n°063/2023 du Conseil municipal du 29 septembre 2023,

Vu l'avis du service des Domaines du 31 mai 2024,

Le Conseil municipal, à l'unanimité (1 abstention), décide :

- de vendre pour un montant de 1500 € la parcelle E n°155 pour une surface de 2732 m² ;
- de mandater le maire pour engager la procédure et signer tout document à intervenir en vue de l'établissement de l'acte constatant le transfert de propriété ;
- de mandater le Maire et la Direction générale des services pour la mise en œuvre de la présente délibération

Ainsi fait et délibéré le onze septembre deux-mille-vingt-quatre et ont signé les membres présents.

Extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Nombre de conseillers en exercice : 28

Présents : 22, absents : 2, votants : 25 (4 pouvoirs, 1 abstention)

Certifié exécutoire en raison de sa télétransmission
en Préfecture et de sa publication le : 17/09/2024

Le Maire, Gérald Giraud



Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 038-213804222-20240911-AG_DEL2024_064-DE



Annexe 1 : Délibération du Conseil municipal n° 064/2024

Modification de la délibération n°064/2023 relative à la vente de la parcelle agricole E0155 sur le secteur de Chareyre



Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le

ID : 038-213804222-20231004-ATEL_DEL23_064-DE



Délibération du Conseil municipal n° 064/2023

Le vingt-neuf septembre deux-mille-vingt-trois, le Conseil municipal de la commune de Saint-Martin d'Uriage, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Gérald Giraud, Maire.

Date de convocation du Conseil municipal : le vingt-deux septembre deux-mille-vingt-trois.

Présents : Gérald Giraud, Cécile Conry, Hubert Jeanson, Estelle Gignoux, Michel Deridder, Claudine Chassagne, Jean-Charles Congard, Peggy Briand, Jean-Marc Abramowitch, Marie-Paule Balicco, François Bernigaud, Didier Bouvard, Frédéric Cuchet, Gilles Duvert, Gabriel Gandini, Isabelle Gloux, Renée-Claire Mancret, Roberte Pelletier, Beate Bersch, Frédéric Jarry, Jacqueline Baret.

Pouvoirs : Françoise Berthoud à Cécile Conry, Arnaud Callec à Claudine Chassagne, Laurent Robert à Jacqueline Baret.

Absents : Juliette Blanchet, Mathieu Kuntz, Brigitte Dulong, Florence Boullen-Murienne.

Vente de la parcelle agricole E0155 sur le secteur de Chareyre.

Claudine Chassagne, Adjointe déléguée à l'agriculture, l'économie locale et au tourisme, informe de la demande de Mme Garance Rey, agricultrice, de cultiver une parcelle communale située à côté de son exploitation « La poulette à facettes ». Il lui a été proposé de lui vendre cette parcelle, inoccupée et inutilisée par la commune, au prix de 1500 € TTC. Cette parcelle, E n°0155, est située en zone N du Plan local d'Urbanisme.

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Ancien n°	Surface	Nature cadastrale	Bio
CHAREYRE	E	0155				27 a 32 ca	Prés	Non

Pour s'assurer de l'équité de cette vente auprès de l'ensemble des agriculteurs de la commune, il a été proposé de faire une promesse de vente à la SAFER afin que celle-ci puisse procéder d'elle-même à un appel à candidature pour la revente de cette parcelle agricole. La SAFER a écrit cette promesse de vente sans causer de frais pour la commune.

Considérant le projet de promesse de vente établie entre la SAFER et la commune de Saint Martin d'Uriage,

Vu l'avis favorable de la commission Agriculture, Tourisme et Économie locale du 14 septembre 2023,

Le Conseil municipal, à l'unanimité, décide :

- de vendre pour un montant de 1500 € la parcelle E n°0155 pour une surface de 2892m²,
- de mandater le maire pour engager la procédure et signer la promesse de vente auprès de la SAFER ainsi que tout document à intervenir en vue de l'établissement de l'acte constatant le transfert de propriété.

Ainsi fait et délibéré le vingt-neuf septembre deux-mille-vingt-trois et ont signé les membres présents.

Extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Nombre de conseillers en exercice : 28

Présents : 21, absents : 4, votants : 24 (3 pouvoirs)

Certifié exécutoire en raison de sa télétransmission

en Préfecture et de sa publication le : 04/10/2023

Le Maire, Gérald Giraud





Envoyé en préfecture le 17/09/2024
Reçu en préfecture le 17/09/2024
Publié le
ID : 038-213804222-20240911-AG_DEL2024_064-DE

Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le
ID : 038-213804222-20231004-ATEL_DEL23_064-DE

PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

(exonérée des droits d'enregistrement - articles 1020 et 1028 du C.G.I.)

LE PROMETTANT

COMMUNE DE SAINT MARTIN D URIAGE, représentée par Monsieur le Maire, Gérard GIRAUD, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du.....

demeurant : HOTEL DE VILLE 38410 SAINT-MARTIN-D'URIAGE

domicilié en l'Étude de Maître
Adresse :

Le promettant déclare qu'il a reçu les biens objet de la présente promesse par :

acte d'acquisition []

acte de donation []

autres :

et il s'engage à adresser au bénéficiaire une copie de son titre de propriété.

Le promettant déclare qu'il a la libre disposition des biens objet de la présente promesse et qu'il n'existe aucune procédure collective en cours, ni aucun état de cessation des paiements, aucune procédure de surendettement, aucune action judiciaire ou administrative en cours, aucune injonction de travaux, ni aucune procédure de saisie immobilière en cours.

LE BÉNÉFICIAIRE

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (Safer) Auvergne-Rhône-Alpes, désignée sous le vocable « le bénéficiaire » ou « la Safer », Société Anonyme au capital de 7 399 008,00 €, dont le siège est à LYON 23, rue Jean Baldassini immatriculée au RCS de LYON sous le numéro B 062 500 368 ou toute personne physique ou morale qu'elle se substituerait dans les conditions prévues ci-dessous.

En application des dispositions de l'article L 141-1-II du Code rural, le bénéficiaire se réserve la possibilité de se substituer un ou plusieurs attributaires pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés par ladite promesse, soit avant la levée d'option, soit après la levée d'option prévue au paragraphe 4.

En cas de substitution totale ou partielle, le bénéficiaire notifiera au promettant, au domicile élu dans la promesse, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'identité du ou des attributaires substitués et la désignation cadastrale des biens sur lesquels portent la ou les substitutions. En cas de substitution avant levée d'option, la levée d'option ne sera valablement faite que si la lettre de levée d'option émane de la Safer qui agira au nom et pour le compte du substitué, toute levée d'option émanant directement du substitué devant être considérée comme nulle et non avenue.

Quelles que soient les modalités de réalisation de la présente promesse, le bénéficiaire devra assurer la bonne exécution du contrat aux conditions de charges et de prix convenues jusqu'à la signature de l'acte authentique auquel il prendra part.

Le promettant s'engage à vendre un fonds immobilier dont la désignation cadastrale figure en annexe 1 au bénéficiaire ou à toute personne qu'elle se substituerait, et ce de façon irrévocable et sans possibilité de rétractation pour quelque motif que ce soit jusqu'à la date limite de levée d'option indiquée au paragraphe 4. Durant la période unique de prorogation prévue à l'alinéa 2 dudit paragraphe, la présente promesse de vente pourra être dénoncée par le promettant dans les conditions et délais mentionnés à cet alinéa. Il engage expressément ses héritiers ou représentants, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, à vendre au bénéficiaire à première réquisition les biens dont il s'agit.

Envoyé en préfecture le 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le

ID : 038-213804222-20240911-AG_DEL2024_064-DE



Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

Publié le

ID : 038-213804222-20231004-ATEL_DEL23_064-DE



1. DÉSIGNATION DES IMMEUBLES

Une propriété rurale située sur la commune de SAINT-MARTIN-D'URIAGE, ISERE (38) : d'une surface totale de 27 a 32 ca et comprenant une parcelle en nature de pré,

tels que ces immeubles existent à ce jour avec toutes leurs dépendances, tous droits notamment de mitoyenneté pouvant en dépendre et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans réserve. (À titre indicatif et non limitatif, sont immeubles par destination et sont donc compris dans la présente promesse de vente : les foins, pailles et bois sur pied, installations fixes d'irrigation et de drainage, clôtures, plantations, éléments d'équipement des bâtiments fixés au gros œuvre...).

Le promettant s'engage à ne pas modifier l'état des biens à compter de la signature des présentes et s'engage à les laisser en état.

2. RÉGIME DE PROPRIÉTÉ DES BIENS

- Biens propres

Le promettant déclare qu'il est seul propriétaire desdits biens et qu'aucune construction n'a été édifée par un tiers occupant.

3. SITUATION LOCATIVE

Libre

4. DATE D'ÉCHÉANCE DE LA LEVÉE D'OPTION DE LA PROMESSE DE VENTE : 31/12/2023

La réalisation de la présente promesse de vente ne pourra avoir lieu que si le bénéficiaire en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice fera seul foi) adressée au domicile élu du promettant au plus tard à la date d'échéance de la levée d'option précisée ci-dessus, sans que le promettant ne puisse se rétracter pour quelque motif que ce soit jusqu'à cette date.

Prorogation de plein droit :

Le promettant accepte d'ores et déjà que, passé ce délai, la présente promesse soit prorogée de plein droit pour une seule période d'une durée de 3 mois. Durant cette période unique de prorogation, le promettant aura, à tout moment, la possibilité de dénoncer la présente promesse de vente avec un préavis de 15 jours notifié par lettre recommandée avec avis de réception adressée au bénéficiaire.

A défaut pour le bénéficiaire d'avoir levé l'option par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice fera seul foi) adressée au domicile élu du promettant au plus tard à la date de l'expiration de la période unique de prorogation, il sera déchu des droits que lui confère la présente promesse, laquelle deviendra caduque de plein droit et sans formalité par le seul fait de l'expiration de la période de prorogation, le promettant étant dans ce cas délié de tout engagement.

5. TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ - ENTRÉE EN JOUISSANCE

La présente ne saurait en aucune manière emporter transfert de propriété.

Si la réalisation de la présente promesse de vente est demandée :

- le transfert de propriété ne sera réalisé qu'à la date de régularisation de la vente par acte authentique,
- le bénéficiaire aura la jouissance de l'immeuble vendu selon les modalités suivantes :
 - Date : au jour de la signature de l'acte
 - Mode : prise de possession réelle

6. PRIX DE VENTE ET MODALITÉS DE PAIEMENT

Prix de vente TTC : 1 500,00 € (MILLE CINQ CENTS EUROS) dont TVA Néant (voir le cas échéant le décompte de la TVA en Annexe III), lequel sera payé en totalité au promettant par la comptabilité du notaire instrumentaire le jour de la signature de l'acte authentique de vente, sous réserve de ce qui suit au paragraphe 7.

Régime fiscal du promettant : assujetti à TVA (cf. annexe III) non assujetti à TVA

7. PARTICIPATION AUX FRAIS D'INTERVENTION DE LA SAFER

Sans objet.

8. CHARGES SUPPORTÉES PAR LE BÉNÉFICIAIRE EN CAS DE VENTE

- Impôts et taxes liés au foncier (dont TFB, TFNB) :
Remboursement postérieurement à la signature de l'acte authentique

A compter de l'entrée en jouissance prévue ci-dessus, le bénéficiaire remboursera au promettant les impôts et taxes liés au foncier dans la mesure où le promettant lui aura transmis une copie des appels correspondants dans le mois où il les aura reçus, faute de quoi il en conservera la charge.

- Autres charges (présence de salariés, droits d'eau, parts de cave, servitudes, réserves, etc.) : à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

D'une manière générale, tous les frais et droits qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse seront, si la vente se réalise, supportés par le bénéficiaire.

9. AUTORISATION DE RÉALISER DE LA PUBLICITÉ

Le promettant autorise la Safer à procéder, à compter de ce jour, à toute publicité d'appel de candidature, notamment celles prévues par l'article 142-3 du Code rural et à faire visiter la propriété à tout candidat qui le demanderait.

10. DIAGNOSTICS TECHNIQUES À LA CHARGE DU PROMETTANT ET AUTRES DÉCLARATIONS MENTIONNÉS À L'ANNEXE II

risques et pollutions

nuisances sonores aériennes

11. RENSEIGNEMENTS ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Si la réalisation en est demandée, la vente aura lieu aux conditions particulières mentionnées ci-après et éventuellement à l'annexe IV « Autres conditions particulières » (pacte de préférence, servitudes, drainage, irrigation, travaux effectués par le preneur en place avec l'accord du propriétaire, frais de géomètre frais divers, transfert de droits à paiement de base...).

• Conditions particulières : Aucune

• Production en agriculture biologique :

Agriculture biologique OUI NON

Le promettant déclare que la production de tout ou partie des terrains vendus ne bénéficie pas de la mention agriculture biologique, ni n'est en cours de conversion vers l'agriculture biologique.

12. DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

Le promettant s'engage à :

- ne pas hypothéquer, nantir ou gager les biens dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse de vente, les aliéner ou procéder à un partage. Dans le cas où l'immeuble serait grevé d'inscriptions de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire, nanti ou gagé, le promettant s'engage à en rapporter à ses frais et sans délai, mains levées et certificats de radiation ;
- ne pas conférer des servitudes, ni renouveler les locations s'il en existe, ni changer la nature des immeubles notamment l'état cultural tel que décrit aux présentes ;
- faire son affaire, si la réalisation de la présente promesse est demandée, de la résiliation à ses frais des différents contrats d'assurance pouvant exister et ce, à la date de signature de l'acte authentique de vente, et du règlement de redevances résultant des abonnements souscrits auprès des services publics, jusqu'à la date de la vente ;
- ne faire procéder à l'accomplissement de la formalité de purge de tout droit de préemption ou tout droit prioritaire qu'avec l'accord exprès de la Safer.

13. RECUEIL DE CONSENTEMENT POUR LA SIGNATURE ET L'ENVOI ÉLECTRONIQUES

Les signataires déclarent consentir à ce que l'adresse courriel et le numéro de téléphone portable mentionnés ci-dessus, dont ils sont titulaires, soient utilisés dans le cadre des échanges avec la Safer Auvergne-Rhône-Alpes via des prestataires agréés choisis par elle, et notamment en vue de :

- la signature de documents électroniques (DocuSign)
- l'envoi et la réception d'une lettre recommandée électronique lorsque la loi permet cette forme de notification conformément à l'article L.100 I du Code des postes et des communications électroniques (AR 24).

Les signataires déclarent à cet effet disposer d'un accès personnel à internet, d'un téléphone portable, d'une ligne téléphonique et de la possibilité d'imprimer le document électronique si nécessaire.

Toutefois, la réglementation prévoit que la présente promesse ne peut pas faire l'objet d'une signature électronique.

14. PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Les données personnelles collectées sont utilisées dans le cadre de l'exercice des missions d'intérêt général confiées aux Safer en vertu du I de l'article L. 141-1 du Code rural et de la pêche maritime, et sont nécessaires à l'exécution du présent contrat. Les données personnelles des signataires sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, et jusqu'à l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Conformément à la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, les signataires disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations personnelles les concernant. Ils peuvent exercer leurs droits à tout moment en s'adressant au « Délégué à la protection des données, Fnsafer, 91 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris », ou par internet : dpd@safer.fr.

15. DROIT APPLICABLE AU CONTRAT

Le présent acte, son interprétation et son exécution sont soumis au droit français et tout différend à son égard relèvera de la compétence exclusive des juridictions françaises.

16. ANNEXES JOINTES

Annexe I - Désignation cadastrale

[X]

Approbation des :

- mots nuls (nombre) :

- lignes rayées (nombre) :

- renvois (nombre) :

Fait à.....

le.....

en trois exemplaires : un pour le promettant, deux pour la Safer.

Signature du promettant précédée de la mention "lu et approuvé, bon pour promesse de vente" :

Mention :

Signature :

Cadre réservé à Safer

Acceptation Safer	Mentions d'enregistrement Exonérée d'enregistrement (articles 1020 & 1028 du C.G.I)
La présente promesse de vente est acceptée par la Safer qui se réserve d'en demander la réalisation dans le délai indiqué au paragraphe 4. Cette acceptation a été faite par lettre du à , le Anthony MARTIN, Directeur départemental	

Service Départemental de l'Isère, 44, avenue Marcellin Berthelot 38029 GRENOBLE Cedex 02, Tél.: 0438499130
Dossier suivi par **Alexandre VOILLAUME**

A
fo

PROMESSE DE VENTE ANNEXE I - DÉSIGNATION CADASTRALE

Identification du dossier : AA 38 23 0149 01
Promettant : COMMUNE DE SAINT MARTIN D URIAGE

Commune : SAINT-MARTIN-D'URIAGE

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Ancien n°	Surface	Nature Cadastrale	Bio
CHAREYRE	E	0155				27 a 32 ca	Prés	Non

Surface totale : 27 a 32 ca, pour la commune de SAINT-MARTIN-D'URIAGE.

Surface totale de la promesse : 27 a 32 ca.

Plan de la parcelle objet de la présente promesse



Annexe 2 : Délibération du Conseil municipal n° 064/2024

Modification de la délibération n°064/2023 relative à la vente de la parcelle
Chareyre

7302 - SD



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

Le 31/05/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Isère

à

COMMUNE DE SAINT MARTIN D URIAGE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : David NOUVEAU
Courriel : david.nouveau@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 14 74 94 02

Réf. DS : 17880203

Réf. OSE : 2024-38422-36334

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[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 agricole de 2 732 m²

Adresse du bien : Lieu dit Chareyre, 38410 Saint-Martin-d'Uriage

Valeur : 1 650,00 €. assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1. CONSULTANT

Affaire suivie par : GAUSSORGUES Aurélie

2. DATES

de consultation :	15/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/05/2024

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3 Projet et prix envisagé

Vente d'une parcelle agricole à une exploitation agricole par l'intermédiaire de la SAFER. Le prix négocié est de 1 500,00 €.

4. DESCRIPTION DU BIEN**4.1 Situation générale**

Saint-Martin-d'Uriage est une ville française située dans le département de l'Isère et la région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle est située à 9 km au sud-est de Grenoble la plus grande ville aux alentours. Située à 603 mètres d'altitude, le ruisseau du Moiriu, le ruisseau du Colon et le ruisseau du Soldet sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune de Saint-Martin-d'Uriage.

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

Elle est une commune de densité intermédiaire, Elle appartient à l'unité urbaine de Vizille, une agglomération intra-départementale regroupant 7 communes et 20 211 habitants en 2017. La commune s'étend sur 29,7 km² et compte 5 529 habitants (2020). L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels pour près de 2/3 de sa superficie.

Les thermes, les loisirs qui y sont associés et un patrimoine historique et naturel de qualité font de Saint-Martin-d'Uriage une place forte du tourisme dans la région, Le Château d'Uriage, du XVe et XVIe siècles, fait partie des principaux attraits du secteur avec les Thermes d'Uriage, le Grand Hôtel et le casino d'Uriage.

La commune est traversée par la départementale D111 également nommée route de Chamrousse (la station de ski).

4.2 Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



La parcelle est desservie par le chemin des ronzettes

Références cadastrales

Identification du dossier : AA 38 23 0149 01

Promettant : COMMUNE DE SAINT MARTIN D URIAGE

Commune : SAINT-MARTIN-D'URIAGE

Lieu-dit	Section	N°	Sub	Div	Ancien n°	Surface	Nature Cadastrale	Bio
CHAREYRE	E	0155				27 a 32 ca	Prés	Non

Surface totale : 27 a 32 ca, pour la commune de SAINT-MARTIN-D'URIAGE.

Surface totale de la promesse : 27 a 32 ca.

4.3 Descriptif

Parcelle agricole attenante à l'exploitation de Mme Rey 'la Poulette à Facettes'. La parcelle a une surface de 2 732 m², de type pâturage. La parcelle est plate, mécanisable. Elle est desservie par une voie communale.

5. SITUATION JURIDIQUE

5.1 Propriété de l'immeuble

Commune de Saint-Martin d'Uriage

5.2 Conditions d'occupation

libre

6 . URBANISME

6.1 Règles actuelles

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-MARTIN-D'URIAGE, dont la dernière procédure a été approuvée le **20/12/2023**.

 Zone classée A, A : Zone agricole

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

La recherche de termes de comparaisons sera effectuée sur un secteur de 10km m autour de la parcelle à l'étude pour des cessions de terre agricole d'une superficie comprise entre 500 et 5 000 m² entre le 01/01/2021 et 01/01/2024.

N°	Service enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe
1	SPF GRENOBLE 2	68//A/340//	CHAMPAGNIER	LES FOURCHES	13/01/2022	2397	1 199	0,5	Terre
2	SPF GRENOBLE	200//AA/208//	JARRIE	CHAMP COURBA	29/08/2022	2834	2 000	0,71	Terre
3	SPF GRENOBLE	200//AB/112//	JARRIE	CHAMP MARCHAND	10/10/2022	1650	800	0,43	Terre
4	SPF GRENOBLE	200//AB/104//	JARRIE	VILLE NEUVE	29/08/2023	3820	3 820	1	Terre
5	SPF GRENOBLE 2	271//A/561// 271//A/558//	MURIANETTE	AUX CHAZEUX	08/10/2021	2655	1 150	0,43	Terre
6	SPF GRENOBLE	404//B/966//	SAINT-JEAN-LE-VIEUX	LE BUISSON	03/07/2023	3751	3 000	0,8	Terre
7	SPF GRENOBLE 2	422//B/204//	SAINT-MARTIN-D'URIAGE	CHAMP RUTJ	06/07/2021	600	300	0,5	Terre
8	SPF GRENOBLE	422//B/406//	SAINT-MARTIN-D'URIAGE	LA COCHE	08/09/2022	3460	2 500	0,72	Terre
9	SPF GRENOBLE	422//B/406//	SAINT-MARTIN-D'URIAGE	LA COCHE	16/11/2022	3460	3 232	0,93	Terre
10	SPF GRENOBLE	562//AH/116//	VIZILLE	LE MANIGUET	22/06/2023	3949	2 370	0,6	Terre
11	SPF GRENOBLE	562//AB/89//	VIZILLE	PLAN DE L'AGNEAU	30/05/2023	3428	1 300	0,38	Terre
12	SPF GRENOBLE	212//AK/315//	LIVET-ET-GAVET	LA DRAYE	21/07/2022	1978	594	0,3	Terre

Prix au m ² (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
0,61	0,55	0,30	1,00

8.2 Analyse et arbitrage du service – Termes de comparaison et valeurs retenues

On observe une moyenne à 0,61 €/m² et une valeur médiane à 0,55 €/m² avec un minimum à 0,30 €/m², les prix observés sur la commune de Saint-Martin-d'Uriage se situe entre 0,5 €/m² et 0,93 €/m².

Nous retiendrons une valeur de 0,61 €/m² soit la valeur moyenne observée sur le secteur.

Soit $2732 \times 0,61 = 1\,666,52$ €

la valeur vénale retenue est de 1 650 € (arrondie)

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 **1 650,00 €**.

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 **1485,00 €**.

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 ou acquérir à un prix plus bas 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 ou acquérir à un prix plus élevé.

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 et par délégation,



David NOUVEAU

Contrôleur 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 17/09/2024

Reçu en préfecture le 17/09/2024

Publié le



ID : 038-213804222-20240911-AG_DEL2024_064-DE