



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE VAUCLUSE
COMMUNE DE COURTHEZON
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 30 septembre 2025

Délibération 2025-059

Date de convocation : 24/09/2025

Membres en exercice : 29

Votants : 29

POUR : 29

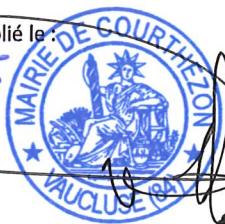
CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Le Maire certifie le caractère
exécutoire de la présente décision.

Acte publié le :

06/10/25



L'an deux mille vingt-cinq et le trente septembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Nicolas PAGET, Maire :

Présents : Jean-Pierre FENOUIL, Alexandra CAMBON, Xavier MOUREAU, Christelle JABLONSKI, Cyril FLOURET, Sabine BONVIN Adjoints, Alain CHAZOT, Benjamin VALERIAN, Marie SABBATINI, Julien LENZI, Paul CHRISTIN, Anne-Marie PONS, Laurent ABADIE, Caroline FAYOL, Cendrine PRIANO-LAFONT, Christiane PICARD, Jean-Paul RIGOTARD BARBADORO, Jérôme DEMOTIER, Lysiane VOISIN, Marc GELEDAN, Fanny LAUZEN, Cédric MAURIN, Benoît VALENZUELA, Conseillers.

Excusés :

Françoise PEZZOLI pouvoir à Xavier MOUREAU
Corine MARTIN pouvoir à Nicolas PAGET
José MARTINEZ pouvoir à Marc GELEDAN
Marjorie BOUCHON pouvoir à Sabine BONVIN
Catherine ZDYB pouvoir à Fanny LAUZEN

Absents :

Secrétaire de Séance :

Alexandra CAMBON

URBANISME / CESSION PARCELLE COMMUNALE COMPLEMENTAIRE POUR L'EMPRISE FONCIERE DU PROJET DE CREATION D'UNE GENDARMERIE

En janvier 2022, le président de la République annonçait la création de 200 brigades de Gendarmerie dans l'objectif de rapprocher les forces de l'ordre de la Population et renforcer leur présence au plus près de chacun.

C'est en ce sens que Monsieur la Maire a porté en avril 2023 la candidature de Courthézon pour accueillir une nouvelle Brigade sur son territoire.

Cette proposition fait sens. Bien au-delà de la volonté d'installer durablement la Gendarmerie sur la Commune de Courthézon, elle entend reprendre un maillage territorial cohérent compte tenu des besoins opérationnels recensés à l'échelle départementale.

Le 02 octobre 2023, le Président de la République et le ministre de l'Intérieur annonçaient que Courthézon était retenue pour accueillir une Brigade fixe de Gendarmerie, composée d'une dizaine de Gendarmes. C'est finalement 27 effectifs qui seront accueillis dans cette Brigade fixe de Gendarmerie ainsi qu'un chenil de 8 chiens pour le groupe d'intervention cynophile régionale.

Par délibération n°2025005, prise en date du 28 janvier 2025, le Conseil municipal désignait le bailleur social Grand Delta Habitat pour porter le projet.

Il convient désormais de préciser par délibération l'emprise foncière sur laquelle seront accueillis la Brigade Territoriale Autonome, la Brigade Motorisée et le Groupe d'Intervention Cynophile.

Pour la réalisation des équipements de ce projet, il est proposé au Conseil municipal de céder les parcelles suivantes :

- Les parcelles AB177, AB259, AB331 et AB367 composant un espace foncier non bâti sis au Nord-ouest du lotissement de la Barrade, d'une contenance totale de 4 309 m² au prix de 72€/m² ;
- Une partie de la parcelle A1145, sise route de la plaine, au prix de 60€/m² pour permettre d'accueillir un chenil. Cette parcelle devra faire l'objet d'un découpage foncier afin de ne céder que le foncier nécessaire à l'implantation d'un chenil (division à venir).

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (C.G.P.P.) et notamment les articles L2111-1 et L2141-1 et suivants,

Vu le Code des Collectivités Territoriales (CGCT) et notamment l'article L2121-29 et les articles L2241-1 et suivants,

Vu la délibération 2025017 du 19/02/2025

Vu les avis des domaines en date du 17/04/2024, du 31/05/2024 et du 22/09/2025

Vu la déclaration préalable n°DP08403925 00076 accordé en date du 23/08/2025 validant la division foncière nécessaire pour la construction d'un chenil

Considérant l'intérêt pour la Commune d'accueillir sur son territoire une Brigade fixe de Gendarmerie.

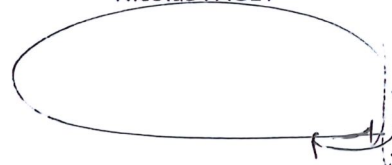
Le conseil municipal ayant oui l'exposé Maire-Adjoint à l'aménagement urbain, et après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **DÉCIDE** la vente des parcelles AB177, AB259, AB331 et AB367, sises chemin de la Barrade, lieu-dit La Plaine au prix de 72€/m² et A1145 sise route de la Plaine au prix de 60€/m².
- **PRÉCISE** que la parcelle A1145 fera l'objet d'un découpage foncier afin de ne céder que le foncier nécessaire à l'implantation d'un chenil.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, le cas échéant le 1^{er} Adjoint, à signer l'ensemble des actes afférents à ces cessions et à signer toutes les pièces se rapportant à la présente délibération.

Le secrétaire de séance
Alexandra CAMBON



Le Président de séance
Nicolas PAGET



Fait et délibéré le jour, mois et an susdits
Ont signé les membres présents,
Pour copie conforme.

1 - SERVICE CONSULTANT :

MAIRIE DE COURTHÉZON

AFFAIRE SUIVIE PAR : SANDRA MAURIN – DIRECTRICE DU POLE TERRITOIRE

2 - DATE

Date de consultation	18/09/2025
Date de visite	Néant
Date de constitution du dossier "en état"	18/09/2025
Date d'échéance	11/2025

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'estimation de la valeur vénale de trois terrains à bâtir dans le cadre d'une cession.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

COURTHÉZON est une commune, située à 25km au nord-est d'AVIGNON et à 9km au sud-est d'ORANGE.

Elle est traversée à l'ouest par la nationale 7 et l'autoroute A7 et par de nombreux cours d'eau dont LE PETIT ROANEL, LA GRANDE MAYNE, LA SEILLE et L'OUVÈZE.

COURTHÉZON fait partie de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS RÉUNI D'ORANGE (CCPRO) et comptabilise environ 6.050 habitants.

Son vignoble est classé en partie en AOP CHATEAUNEUF-DU-PAPE, en CÔTES DU RHÔNE et en VIN DE PAYS LABEL PRINCIPAUTÉ D'ORANGE.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les biens à évaluer se situent au nord-ouest de la commune aux abords d'un quartier résidentiel récent. Ils sont composés de trois terrains attenant accessibles depuis l'AVENUE GENEVIEVE DE GAULLE ANTHONIOZ.



8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Terrains à bâtir > 500m², 500m autour des parcelles à COURTHÉZON, cessions > 01/01/2021:

=> 5 termes de comparaison établissant un prix moyen de 189€/m² et un prix médian de 198€/m².

N°	Date vente	Réf. Pub*	Réf. Cad.	Adresse	Superficie	Prix médian	€/m²
1	18/06/2021	21P05795	AB 343	RUE CAMILLE CLAUDEL	556	107 000 €	192 €
2	13/11/2021	23P05261	AC 498	149 LA CHÉNERAIE	537	110 000 €	205 €
3	26/01/2022	22P02512	AC 489	ROUTE D'ORANGE	520	106 000 €	204 €
4	27/01/2022	22P04228	AC 499	149 LA CHÉNERAIE	556	110 000 €	198 €
5	04/04/2022	22P07687	AB 391	360 CHEMIN DE LA BARRADE	658	95 000 €	144 €
Prix moyen / m² :						189 €	
Prix médian / m² :						198 €	

Il s'agit de terrains à bâtir situés en lotissement ou déjà aménagés et viabilisés.

8.1.2. Autres sources

Néant

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les terrains à évaluer sont des biens à aménager et à viabiliser.

En conséquence, il est appliqué un abattement de 50% sur le prix le plus bas des termes de comparaison (n°2 à 144€/m²) pour tenir compte à la fois de la grande superficie à la cession et des frais d'aménagement et viabilisation à venir, soit un prix net retenu de 72€/m².

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 arrondie du bien est arbitrée à 310.250€ (4.309m² x 72€/m²). Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 248.200€ (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.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

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 ⁽¹⁾.

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. 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.

⁽¹⁾ 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.

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 Vaucluse, par délégation,

L'Inspecteur Des Finances Publiques

Évaluateur



Christel MORAND

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.

4.3. Références Cadastres

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
COURTHÉZON	AB 177	LA PLAINE QUARTIER DE LA BARRADE	3.270m ²	Terrain à bâtir
	AB 259		531m ²	
	AB 331		449m ²	
	AB 367		59m ²	
TOTAL :			4.309m ²	

4.4. Descriptif

Tènement foncier constitué de 4 terrains de surfaces planes, à proximité d'un ensemble résidentiel et de l'entreprise viticole le Cellier des Princes.

Les terrains sont à aménager et à viabiliser.

Les biens se situent proches des grands axes routiers, la route nationale 7 qui traverse la commune et de l'entrée de l'autoroute A7 (Orange Sud).

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

Sans objet

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Immeuble

Propriétaire : Commune de Courthézon

Origine de propriété : Ancienne

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Biens libres de toute occupation.

6 - URBANISME

Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Les parcelles à évaluer sont situées dans une zone urbanisée.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La méthode d'évaluation retenue est celle de la comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

