



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE VAUCLUSE
COMMUNE DE COURTHEZON
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 13 novembre 2025

Délibération n° 2025070

Date de convocation : 06/11/2025

Membres en exercice : 29

Votants : 27

POUR : 27

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente décision.

Acte publié le : 18/11/2025

L'an deux mille vingt-cinq et le treize novembre 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, Julien LENZI, Françoise PEZZOLI, Paul CHRISTIN, Anne-Marie PONS, Caroline FAYOL, Jean-Paul RIGOTARD BARBADORO, Cendrine PRIANO-LAFONT, Jérôme DEMOTIER, Lysiane VOISIN, Marc GELEDAN, Cédric MAURIN, Benoît VALENZUELA, Conseillers.

Excusés :

Laurent ABADIE pouvoir à Xavier MOUREAU
Marie SABBATINI pouvoir à Alexandra CAMBON
Christiane PICARD pouvoir à Sabine BONVIN
Alain CHAZOT pouvoir à Jean-Pierre FENOUIL
Corinne MARTIN pouvoir à Anne-Marie PONS
José MARTINEZ pouvoir à Marc GELEDAN
Fanny LAUZEN pouvoir à Cédric MAURIN

Absents :

Catherine ZDYB
Marjorie BOUCHON

Secrétaire de Séance :
Alexandra CAMBON

URBANISME / LOTISSEMENT LES TERRES DES PRINCES / RETROCESSION VOIRIES ET ESPACES COMMUNS

Par arrêtés en date du 4 juillet 2019, un permis d'aménager a été accordé pour la construction du lotissement « Les Terres des Princes », sise Chemin Louise Michel. Celui-ci a été modifié par arrêtés du 8 juillet 2021 (modificatif N°1) puis du 28 mars 2023 (modificatif N°2) et enfin 11 juillet 2023 (modificatif N°3).

Dans le cadre de sa politique de classement dans le Domaine Public des voies et espaces communs des opérations d'aménagement, le POP procède à l'incorporation de la voirie et des équipements du projet, dès la constatation de l'achèvement et de la conformité des travaux des équipements communs.

Aussi, dans un souci d'améliorer à long terme la gestion urbaine du lotissement « Les Terres des Princes » (propreté, collecte des déchets, entretien des réseaux, et autres services publics), il a été décidé de procéder à la rétrocession de la voirie et des espaces communs dans le domaine public.

Cette rétrocession est subordonnée par la prise en charge, de la commune, des coûts engendrés au Pays d'Orange en Provence, soit un montant de 31 067 € TTC annuels ;

Il est donc proposé au Conseil de se prononcer afin d'intégrer les voiries et équipements communs de ce lotissement dans le domaine public.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5214-16 et L. 5215-24 ;

Vu le Code de voirie routière et notamment ses articles L. 141-12 et R. 141-22 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 318-3 ;

Vu la délibération 2017/027 du Conseil communautaire du Pays d'Orange en Provence (CCPOP) en date du 10 avril 2017 qui approuve la définition de la voirie d'intérêt communautaire ;

Vu la délibération 174-2022 du conseil communautaire du Pays d'Orange en Provence en date du 30 septembre 2022 approuvant le principe de la rétrocession des voiries de lotissement ;

Vu la délibération n° 110/2024 du Conseil Communautaire du Pays d'Orange en Provence en date du 23 septembre 2024 abrogeant et remplaçant la délibération n° 174-2022 du 30 septembre 2022,

Vu la délibération n°158-225 du Conseil Communautaire du Pays d'Orange en Provence en date du 4 novembre 2025 approuvant la rétrocession des voiries et autres équipements communs (opération « Les Terres des Princes » à Courthézon) ;

Vu le projet de rétrocession et ses conditions financières ;

Considérant que le POP, en application du 3ème alinéa de la partie II de l'article L. 5214-16 du code général des collectivités territoriales, a opté pour la compétence « création, aménagement et entretien de la voirie » en prévoyant dans ses statuts que l'ensemble des voies et dépendances situées sur son territoire sont d'intérêt communautaire ;

Considérant que le POP, en application du 3ème alinéa de la partie II de l'article L. 5214-16 du code général des collectivités territoriales, a opté pour les compétences « eau » et « assainissement » et qu'il intégrera donc les installations liées à ces deux compétences ;

Considérant dans ce cas, qu'il revient au POP de se prononcer sur la rétrocession et de conclure la convention prévoyant le transfert des voies, espaces communs : trottoirs, de l'éclairage public, du bassin de rétention, du réseau d'eau pluviale, du réseau d'eau potable et du réseau d'assainissement collectif d'un lotissement dans son patrimoine ;

Considérant que, l'utilité de classer la voirie du lotissement Terres des Princes à Courthézon dans le domaine public de la voirie intercommunale ;

Considérant que ce lotissement et cette rétrocession ont été autorisés par le permis d'aménager n°084.039.19N0001 délivré le 04/07/2019, modifié le 08/07/2021 (M01), 28/03/2023 (M02), 11/07/2023 (M03), et qu'il comporte des voiries, leurs équipements annexes : les trottoirs, l'éclairage public, un bassin de rétention ainsi que le réseau d'eau pluviale, le réseau d'alimentation en eau potable et du réseau d'assainissement collectif, pour une surface de 7 397m² ;

Considérant que le POP signera l'acte notarié de rétrocession avec la société SAS FONCIERE BAMA, 56 avenue Jean Jaurès (30900 NIMES) ;

Considérant que toutes les rétrocessions demandées au cours de l'année sont effectives au 1er janvier de l'année suivante ;

Considérant que cette rétrocession est subordonnée à la prise en charge, par la commune, des coûts engendrés au Pays d'Orange en Provence, soit un montant de 31 067 € TTC annuels,

Considérant qu'il conviendra d'intégrer ces coûts à la révision des AC du Conseil Communautaire de novembre 2025 ;

REÇU EN PREFECTURE

le 17/11/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-084-2184-00398-20251113-0CH2025070-

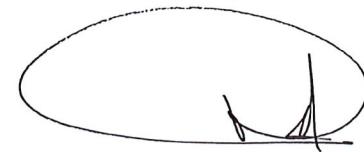
Le conseil Municipal, ayant ouï l'exposé du 1er adjoint au Maire en charge de l'aménagement urbain et après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **ACCEPTE** la rétrocession et d'intégrer les parcelles AX296, AX397, AX298, AX299, AX301, AX302 et AX303 du lotissement les Terres des Princes dans le domaine public intercommunal selon acte notarié, et à compter du 1er janvier 2026.
- **PRECISE** que la rétrocession concerne la voie et ses dépendances du lotissement ainsi que toutes les parties communes et équipements annexes (trottoirs, éclairage public, bassin de rétention, réseau d'eau pluviale, réseau d'alimentation en eau potable et du réseau d'assainissement collectif).
- **DONNE** pouvoir au président de l'intercommunalité pour signer et modifier si besoin tous documents afférents à la rétrocession des parcelles du lotissement « les Terres des Princes » dont la convention de rétrocession des voiries et autres équipements communs et tout acte relatif à la présente rétrocession.

Le secrétaire de séance
Alexandra CAMBON



Le Maire
Nicolas PAGET



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



CONVENTION DE RETROCESSION DES VOIRIES ET AUTRES EQUIPEMENTS COMMUNS

OPERATION : LES TERRES DES PRINCES

SITUATION : Chemin Louise Michel (parcelles AX 296, AX 297, AX 298, AX299, AX 301, AX 302, AX 303)

PERMIS D'AMENAGER n° PA08403919N0001 accordé le 04/07/2019, modifié le 08/07/2021 (M01), 28/03/2023 (M02), 11/07/2023 (M03)

Entre

Le Pays d'Orange en Provence, représenté par son Président en exercice, Monsieur Yann BOMPARD, dûment habilité à cet effet en vertu du Conseil Communautaire n°118/2023 du 12 juin 2023,

Ci-après dénommée « le POP »

D'une part,

La SAS FONCIERE BAMA,

Représentée par Monsieur Etienne ROBELIN,

Société par Action Simplifiée au capital de 300 000€, dont le siège est situé à Nîmes (Gard) 56 avenue Jean Jaurès, identifiée sous le numéro 388 849 200 et immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Nîmes.

Ci-après dénommée « l'aménageur »

D'autre part,

REÇU EN PREFECTURE

le 17/11/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-084-218400398-20251113-DCM2025070-

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Dans le cadre de sa politique de classement dans le Domaine Public des voies et espaces communs des opérations d'aménagement, le POP procède à l'incorporation de la voirie et des équipements du projet, dès la constatation de l'achèvement et de la conformité des travaux des équipements communs.

ARTICLE 2 : ESPACES DESTINÉS À ETRE PRIS EN CHARGE

La présente convention vise le transfert de la voirie et équipements communs du lotissement au POP, à savoir :

- Les espaces collectifs comprenant les voiries et dépendances, aires de stationnement, espaces de rétention pluviaux et cheminements piétons, emplacement conteneurs,
- L'intégralité des réseaux d'assainissement (eaux usées, pluvial dont le poste de relevage), d'eau potable, l'éclairage public,
- Les mobiliers considérés comme des dépendances de la voirie routière,
- La signalisation verticale et horizontale,
- Les mobiliers d'éclairage public (candélabre),
- Les colonnes d'ordures ménagères et de tri sélectif.

Ces équipements sont définis par les pièces du Programme des Travaux et Plans de Voirie et réseaux annexés au Permis d'Aménager. Aussi les venelles du permis d'aménager indiquées sous les références AX304, AX305, AX306 et AX307 resteront privatives et ne sont pas comprises dans la rétrocession visée par la présente convention.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENT DES PARTIES

3.1 *Engagements de l'Aménageur*

L'aménageur s'engage au travers de la présente convention à :

- Réaliser à ses frais les travaux de viabilisation et d'aménagement conformément aux documents figurants dans le dossier de Permis d'Aménager,
- Respecter le délai de réalisation des travaux de plantation conformément au fascicule 35 du Cahier des Clauses Techniques Générales (CCTG) applicable aux marchés publics de travaux,
- Respecter le cahier des procédures et des principes applicables au transfert dans le domaine public des espaces communs ci-après annexé,
- Céder au Pays d'Orange en Provence les espaces et équipements communs gracieusement
- Informer les futurs acquéreurs des dispositions de la présente convention qui devra être annexées aux actes de vente, location, etc.
- Donner son accord sur le principe de l'incorporation de la voirie et ses dépendances dans le domaine public intercommunal.

REÇU EN PREFECTURE

le 17/11/2025

Application agréée E-dépôts.com

99_DE-084-218400398-20251113-DCM2025070-

3.2_ Engagements du Pays d'Orange en Provence

Le Pays d'Orange en Provence s'engage au travers de la présente convention à :

- Incorporer les espaces communs désignés à l'article 2 dans le domaine public communautaire ;
- Prendre en charge l'assiette concernée dès que les suivantes seront cumulativement remplies :
 - o Accord des services gestionnaires et concessionnaires pour la prise en charge de l'ensemble des réseaux réalisés sur l'opération,
 - o Absence ou levée des réserves sur les conclusions des contrôles techniques, test et essais,
 - o Signature de l'acte notarié transférant la propriété des espaces concernés ;
- Assurer la gestion et l'entretien.

ARTICLE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

En conséquence de la présente convention, l'Aménageur est dispensé de constituer l'association syndicale visée à l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme pour la gestion des voiries et autres équipements communs rétrocédés.

ARTICLE 5 : GARANTIE DE DEGRADATION ET DE PARFAIT ACHEVEMENT

Il est à noter que des biens restent encore à construire, de sorte que des travaux sont prévus et pourraient impacter la voirie.

L'aménageur est gestionnaire des dommages causés aux parties communes rétrocédées, en relation avec les opérations de construction sur les différents lots viabilisés.

La garantie sera applicable pour une durée de 1 an à compter de la signature de la présente convention. 2 réunions pendant la durée de 1 an susmentionnée seront organisées afin de constater les défauts.

A l'issue de ce délai, les sommes consignées par les acquéreurs pour travaux éventuels lors de chaque vente resteront séquestrées en la comptabilité du notaire de l'opération (aménageur) jusqu'au dépôt par les pétitionnaires de la DAACT relative à leur autorisation d'urbanisme.

Si aucun sinistre n'était constaté par la Commune et le POP, le notaire de l'opération fera son affaire de la réversion des sommes aux acquéreurs. A défaut, la Commune et le POP se garderont le droit de prélever ces sommes de manière à couvrir d'éventuels dommages causés sur les parties communes de l'opération sur production d'un constat contradictoire et justification de devis de travaux.

Il est précisé que ces sommes sont expressément séquestrées afin de palier tout éventuel dommage causé sur les parties communes de l'opération et ne seront aucunement invocables en cas de non-conformité des travaux par rapport aux autorisations d'urbanisme délivrées.

L'Aménageur s'engage à retranscrire cette obligation de consignation au bénéfice du propriétaire de la Voirie dans les actes authentiques de cession à intervenir avec les futurs acquéreurs.

Par ailleurs, la gestion et l'entretien des boîtes aux lettres restera la propriété de l'ASL.

REÇU EN PREFECTURE

le 17/11/2025

Application agréée E-legalite.com

99_0E-084-218400398-20251113-0CM2025070-

ARTICLE 6 : MODALITES DE REALISATION

La procédure de constat d'achèvement des travaux sera organisée à la demande de l'aménageur (envoi de la DAACT) par la Commune avec consultation de l'ensemble des services gestionnaires des équipements.

L'aménageur aura à sa charge les frais liés au transfert de propriété dans le domaine public intercommunal concrétisé par acte notarié ainsi que les éventuelles formalités liées à ce transfert (frais de géomètre, etc).

ARTICLE 7 : MODIFICATION ET RESILIATION

La présente convention peut être modifiée à l'initiative de l'une ou l'autre des parties, pour tout motif et fera l'objet d'un avenant signé par les deux parties.

La présente convention est résiliée d'office en cas de renonciation de l'Aménageur à réaliser lui-même l'opération ou en cas de liquidation de ses biens.

Elle est également résiliable à l'initiative du POP en cas de non-respect des engagements de l'aménageur tels que visés à l'article 3 après mise en demeure envoyée en accusé de réception restée infructueuse après un délai d'un mois.

ARTICLE 8 : FORCE OBLIGATOIRE

La présente convention devient exécutoire à compter de sa signature par les trois parties et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département et notification à l'Aménageur.

ARTICLE 9 : VOIES DE RE COURS

Tout litige ou contestation pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application de la présente convention sera rapportée devant la juridiction compétente.

Toutefois les parties s'obligent par la présente à se réunir en Mairie, ou au siège de communauté pour tenter une conciliation avant toute démarche contentieuse se traduisant par la saisine d'une juridiction.

REÇU EN PREFECTURE

le 17/11/2025

Application agréée E-legalis.fr.com

99_DE-084-218400398-20251113-DCM2025070-

Fait à en 2 exemplaires originaux, le

Pour l'intercommunalité (*), Pour l'Aménageur (*),

Le Président
Yann BOMPARD

(*) *Faire précéder la signature de la mention manuscrite «lu et approuvé»*