

Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse

Projet d'aménagement de la plaine aval du Coulon et de la confluence
Boulon/Coulon sur les communes de Cavaillon et Robion

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

MÉMOIRE VALANT OFFRE

Pour :

La Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse, établissement public de coopération intercommunale régi par les articles L.5214-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, ayant son siège social à 315 avenue Saint Baldou - 84300 CAVAILLON.

Identifiée sous le n° SIREN 200 040 442 non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS).

Représentée par son Président, Monsieur Gérard DAUDET

Contre : **Madame Yolande, Marie, Joséphine VALAYANT**, épouse de Monsieur ICARD–Retraité

Née le 05 octobre 1921 à ROBION (84)
Demeurant 136 Rue des Bastides – 84440 ROBION

Madame Karine, Régine, Danièle ONORATO, célibataire – Profession inconnue
Née le 11 juillet 1978 à CAVAILLON (84)
Demeurant 118B, La Tengude – 84440 ROBION

Propriétaires de la parcelle de terrain sise sur le territoire de la commune de Robion désignée au tableau ci-dessous :

Section	N°	Lieu-dit	Nature	Surface (en m ²)	Emprise		Reliquat	
					Section et n°	Surface (en m ²)	Section et n°	Surface (en m ²)
BM	8	La tengude	Bois	3154	BM 23	2059	BM 24	1095

I - PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION :

Le projet et ses objectifs

Au lendemain de la crue du 6 et 7 janvier 1994, la problématique de prévention et de gestion du risque d'inondation s'est avérée des plus pressantes sur la plaine de Cavaillon/Robion, particulièrement touchée par les débordements.

Dès 1995, un programme d'aménagement du Coulon à Cavaillon a été élaboré par le Parc naturel régional du Luberon, de manière concertée avec les élus locaux.

En 2005, date de création du Syndicat Intercommunal de Rivière du Calavon-Coulon, les premiers travaux d'ampleur (recoupe du méandre des grands grès) ont pu commencer sur Cavaillon. Entre 2007 et 2012, plus de 4 km de cours d'eau ont ainsi été aménagés, permettant d'augmenter largement la capacité du lit.

Les travaux poursuivis par le Syndicat de Rivière s'inscrivent dans une continuité et trouvent leur origine dans l'historique des études du fonctionnement physique global du bassin versant. Ces études conduites en parallèle de la mise en place d'un SAGE ont conduit au choix d'un scénario d'aménagement du bassin aval du Calavon, territoire très exposé aux débordements du Coulon.

Le choix de protection des secteurs urbanisés de Cavaillon et de Robion contre les crues (appelé PACC : Programme d'Aménagement du Coulon à Cavaillon) a été retenu parmi plusieurs hypothèses pour être suffisamment robuste et répondre aux contraintes suivantes :

- Renforcer la sécurité des ouvrages hydrauliques,
- Garantir la non-aggravation des inondations en cas de dépassement des capacités des ouvrages,
- S'adapter à la capacité des ponts, des ouvrages existants et de la confluence avec la Durance,
- Répondre au mieux aux attentes des riverains,
- Intégrer les enjeux environnementaux.

Le Programme d'aménagement, articulé en 11 tranches de travaux, s'inscrit dans une stratégie globale de gestion des risques inondation sur la partie aval du Coulon dont l'objectif premier est la protection des personnes et des biens entre le Canal de Carpentras et la ligne LGV située à la confluence avec la Durance, sur les communes de Cavaillon et Robion.

Le Programme a pour objectifs affichés :

- D'augmenter dans la mesure du possible la capacité d'écoulement du lit du Coulon ;
- De protéger la rive gauche urbanisée par des digues insubmersibles pour une crue de projet de 485 m³/s ;
- Sécuriser la rive droite par des digues et tronçons résistants à la surverse pour une crue de projet de 300 m³/s ;
- De ne pas aggraver l'inondabilité sur le bâti.

Principes d'aménagement

Le maître d'ouvrage a retenu sept principes qui peuvent se résumer ainsi :

- Ne pas remettre en cause le dimensionnement des digues des tranches 1 et 2, réalisées en 1999 au droit de Cavaillon, calibrées pour une capacité du lit mineur de 300 m³/sec.
- Protéger le territoire urbanisé de la rive gauche contre les crues inférieures à 485 m³/sec.
- Sécuriser les débordements en rive droite à vocation majoritairement agricole avec présence d'habitat dispersé, contre les crues inférieures à 300 m³/sec au canal de Carpentras (soit un débit dans le lit mineur de 290 m³/s en amont des Ratacans et 265 m³/s dans le secteur de la Tapy et des Iscles du temple).
- Ne pas rehausser le niveau des berges du Coulon dans la zone d'expansion de la crue centennale de la Durance.
- Ne pas aggraver l'exposition au risque d'inondation, sauf impossibilité alors compensée.
- Préserver, valoriser les sites écologiques d'importance selon la règle éviter, réduire sinon compenser.
- Mettre aux normes les digues existantes.

Utilité publique du projet

Le projet d'aménagement de la partie aval du Coulon répond à un objectif d'utilité publique majeur, à savoir la protection des personnes, des biens et des équipements sensibles contre les risques d'inondation, dans une logique de développement durable. Il permettra, à terme, d'assurer la sécurité de plus de 7 000 personnes, ainsi que de structures d'intérêt public telles que établissements scolaires, caserne de pompiers et centre de protection civile, face à une crue centennale.

Les aménagements prévus contribuent à réduire significativement l'exposition au risque d'inondation, notamment :

- 95 % des bâtiments initialement inondables pour une crue de 300 m³/s seront mis hors d'eau ;
- Les zones urbanisées de Cavaillon et Robion seront protégées contre des crues allant jusqu'à 800 m³/s ;
- Une réduction importante des volumes et durées de submersion, divisés par 5 pour certaines crues.

En somme, le projet justifie son utilité publique par sa capacité à prévenir les inondations de grande ampleur, préserver des vies humaines, et assurer la sécurité d'équipements essentiels, tout en limitant les effets négatifs à des zones peu ou non habitées.

Urbanisme

Les parcelles situées sur la commune de Cavaillon sont en zones N (naturelle), Nr (naturelle correspondant aux réservoirs de biodiversité, à préserver au regard de leur intérêt écologique)

et A (agricole).

Les parcelles situées sur la commune de Robion sont en zones A (agricole), N (naturelle) et Nf (naturelle feux de forêts).

La majorité des parcelles sur les 2 communes se trouvent dans le périmètre de l'emplacement réservé : Aménagement du Coulon.

Situation et description de l'emprise :

Le projet s'étend sur 105 parcelles (30 sur la commune de CAVAILLON et 75 sur la commune de ROBION) et correspond à 45 comptes fonciers (18 sur la commune de CAVAILLON et 27 sur la commune de ROBION).

Les parcelles jouxtent le Coulon et sont toutes nues.

II - FAITS ET PROCÉDURES

En vue d'obtenir la maîtrise foncière de l'emprise nécessaire à la réalisation du projet, le Syndicat Intercommunal de Rivière du Calavon Coulon a par délibérations des 11 septembre 2012 et 6 mai 2014, a sollicité de Monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la plaine aval du Coulon et de la confluence Boulon/Coulon sur les communes de Cavaillon et Robion.

Une enquête parcellaire a été engagée en 2022 à l'encontre de tous les propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre du projet.

Suite à la prise :

- D'une convention de délégation de compétence entre la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse et le Syndicat Intercommunautaire de Rivière du Calavon-Coulon ;
- De la délibération du conseil communautaire en sa séance du 7 décembre 2023 approuvant le transfert du bénéfice des arrêtés concernant les opérations d'acquisitions foncières sur la plaine aval du Coulon au profit de la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse ;
- La délibération du comité syndical du Syndicat Intercommunal de Rivière Calavon-Coulon- EPAGE Rivière Calavon-Coulon n°2023-37 du 2 octobre 2023 approuvant le transfert du bénéfice des arrêtés en faveur de la CALMV concernant les opérations d'acquisitions foncières sur la plaine aval du Coulon

le projet est désormais porté par la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse.

Phase administrative :

Par arrêté du 21 novembre 2014, le Préfet de Vaucluse a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique.

L'enquête publique unique s'est déroulée du 17 décembre 2014 au 29 janvier 2015 inclus.

Le 20 mai 2015, la commission d'enquête a rendu un avis favorable assorti de 3 réserves et 6 recommandations au titre de la DUP et 2 recommandations au titre de la mise en compatibilité des POS de Cavaillon et Robion.

Le 21 juillet 2015, le comté syndical du Syndicat Intercommunal de Rivière du Cavalon Coulon a pris la délibération valant déclaration de projet, comportant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération et sollicitant la prise de l'arrêté déclarant l'opération d'utilité publique et emportant mise en compatibilité des POS de Cavaillon et Robion.

Le 19 mai 2016, le Préfet de Vaucluse a déclaré d'utilité publique le projet d'aménagement de la plaine aval du Coulon et de la confluence Boulon/Coulon sur les communes de Cavaillon et Robion et emportant mise en compatibilité des POS de Cavaillon et Robion.

Par arrêté du 21 octobre 2020, le Préfet de Vaucluse a prorogé l'arrêté du 19 janvier 2016 pour un durée de 5 ans à compter du 22 janvier 2021.

Par délibération du 11 juillet 2022, le comité syndical a sollicité l'ouverture d'une enquête parcellaire à l'encontre des propriétaires concernés par le projet d'aménagement de la plaine aval du Coulon et de la confluence Boulon/Coulon sur les communes de Cavaillon et Robion.

Par arrêté du 15 décembre 2022, la Préfète de Vaucluse a prescrit l'ouverture d'une enquête parcellaire.

L'enquête parcellaire s'est déroulée du 16 janvier 2023 au vendredi 10 février 2023 inclus.

Par arrêté du 24 mai 2023, la Préfète de Vaucluse a déclaré cessibles les biens immobiliers nécessaires au projet d'aménagement de la plaine aval du Coulon et de la confluence Boulon/Coulon sur les communes de Cavaillon et Robion au bénéfice du SIRCC-EPAGE Rivière Cavalon-Coulon.

Par arrêté du 19 juin 2024, le Préfet de Vaucluse a modifié les arrêtés préfectoraux du 19 janvier 2016, 21 octobre 2020 et 24 mai 2023 et modifiant le bénéficiaire de la DUP et de l'arrêté de cessibilité passant du Syndicat Intercommunal de Rivière Calavon-Coulon à la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse suite à un transfert de compétence.

Phase indemnitaire :

La Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse conformément aux articles L 311-4, R 311-4 et R 311-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a choisi d'adresser aux propriétaires des parcelles de terrain concernées par ce projet un mémoire contenant l'offre indemnitaire.

Article R 311-4 : « *A partir de l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, l'expropriant peut, dès qu'il est en mesure de déterminer les parcelles qu'il envisage d'exproprier, procéder à la notification des offres prévues à l'article L 311-4 »,*

Article R 311-6 : « *Lorsque l'expropriant dispose des éléments d'information suffisants pour rédiger le mémoire de saisine du juge prévu à l'article R. 311-9, il n'est pas tenu de notifier ses offres dans les formes et conditions mentionnées aux articles R. 311-4 et R. 311-5. Il fait alors connaître ses propositions à l'exproprié en lui notifiant copie de ce mémoire. Toutefois, il ne peut, dans ce cas, saisir le juge qu'à l'expiration du délai d'un mois suivant cette notification.»*

Article L 311-4 : « *L'expropriant notifie le montant de ses offres et invite les expropriés à faire connaître le montant de leur demande.* »

Article R 311-5 : « *Les notifications des offres sont faites à chacun des intéressés susceptibles d'obtenir une indemnisation. Elles précisent, en les distinguant, l'indemnité principale, le cas échéant, les offres en nature et chacune des indemnités accessoires ainsi que, lorsque l'expropriant est tenu au relogement, la commune dans laquelle est situé le local offert. Les notifications invitent, en outre, les personnes auxquelles elles sont faites à faire connaître par écrit à l'expropriant, dans un délai d'un mois à dater de la notification, soit leur acceptation des offres, soit le montant détaillé de leurs demandes. Elles reproduisent en caractères apparents les dispositions de l'article R. 311-9.*

Elles indiquent également que toute demande d'emprise totale est adressée au juge dans le même délai. La réponse de chaque intéressé contient ses nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre pour lequel il est susceptible de bénéficier d'une indemnité et, pour chaque personne morale, toutes indications propres à l'identifier. »

A la suite de l'envoi du mémoire contenant l'offre, la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse pourra saisir le Juge de l'expropriation en vue de la fixation des indemnités conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment de l'article R 311-9 :

Article R 311-9 : « *A défaut d'accord dans le délai d'un mois à compter soit de la notification des offres de l'expropriant effectuée conformément aux articles R. 311-4 et R. 311-5, soit de la notification du mémoire prévue à l'article R. 311-6, soit de la mise en demeure prévue à l'article R. 311-7, le juge peut être saisi par la partie la plus diligente.*

Les parties sont tenues de constituer avocat. L'Etat, les régions, les départements, les communes et leurs établissements publics peuvent se faire assister ou représenter par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.

Le mémoire de saisine est adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier. Il est accompagné de deux copies. »

Article R 311-10 : « *Le demandeur notifie simultanément à la partie adverse une copie du mémoire. Si le demandeur est l'expropriant, la copie de son mémoire reproduit en caractères apparents les dispositions des articles R. 311-11, R. 311-12, du premier alinéa de l'article R. 311-13 et de l'article R. 311-22.* »

Article R 311-11 : « *Le défendeur dispose d'un délai de six semaines à compter de la notification du mémoire du demandeur prévue à l'article R. 311-10 pour adresser à celui-ci son mémoire en réponse.* »

Article R 311-12 : « Les mémoires, signés par les parties lorsqu'elles sont dispensées de constituer avocat ou leurs représentants, comportent l'exposé des moyens et préentions des parties. Celles-ci y joignent les documents et pièces qu'elles entendent produire.

Les mémoires indiquent le montant demandé ou offert pour l'indemnité principale et, le cas échéant, pour chacune des indemnités accessoires. Ils donnent éventuellement toutes précisions utiles au sujet des offres en nature.

Les mémoires produits par les expropriés énoncent, en outre, leurs nom, prénoms, domicile, date et lieu de naissance, ainsi que le titre pour lequel ils sont susceptibles de bénéficier de l'indemnité demandée et, en ce qui concerne les personnes morales, toutes indications propres à les identifier. »

Article R 311-13 : « Copies des mémoires et, le cas échéant, des documents qu'elles entendent produire sont adressées par chacune des parties en double exemplaire au greffe de la juridiction. L'expropriant peut joindre à son mémoire une copie de l'offre mentionnée à l'article R. 311-5 et, le cas échéant, de la réponse faite par l'exproprié à cette offre. »

Article R 311-22 : « Le juge statue dans la limite des préentions des parties, telles qu'elles résultent de leurs mémoires et des conclusions du commissaire du Gouvernement si celui-ci propose une évaluation inférieure à celle de l'expropriant.

Si le défendeur n'a pas notifié son mémoire en réponse au demandeur dans le délai de six semaines prévues à l'article R. 311-11, il est réputé s'en tenir à ses offres, s'il s'agit de l'expropriant, et à sa réponse aux offres, s'il s'agit de l'exproprié.

Si l'exproprié s'est abstenu de répondre aux offres de l'administration et de produire un mémoire en réponse, le juge fixe l'indemnité d'après les éléments dont il dispose. »

Les articles du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui s'appliquent sont les suivants :

Article R 232-2 : « L'expropriant notifie ses offres au moins quinze jours avant de saisir le juge. »

Article R 232-3 : « L'expropriant saisit le juge par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qui vise l'acte ayant déclaré l'urgence de l'opération. Il joint à sa demande une copie de l'offre prévue à l'article R. 311-5 et de la réponse faite par l'exproprié à cette offre. La notification qui en est faite au défendeur précise que l'affaire sera instruite et jugée conformément aux règles du présent chapitre. »

Article R 232-4 : « Le délai fixé à l'article R. 311-14 pour le transport sur les lieux est réduit à un mois. Les parties, le commissaire du gouvernement et, le cas échéant, les personnes désignées en application de l'article R. 322-1 sont directement convoqués, par le greffier, au transport sur les lieux huit jours au moins à l'avance.

Lors de la visite des lieux, les intéressés sont appelés à présenter leurs observations sur l'état des lieux qui a été préalablement dressé par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques. »

Article R 232-5 : « Le procès-verbal établi lors du transport fait mention des observations formulées sur l'état des lieux et des renseignements de nature à permettre ultérieurement la fixation des indemnités définitives. L'état des lieux est annexe au procès-verbal. »

Article R 232-6 : « A l'issue du transport sur les lieux, le juge tient une audience au cours de laquelle les parties peuvent, par dérogation aux dispositions de l'article R. 311-20, développer tous moyens et conclusions. Si le juge s'estime suffisamment éclairé, il peut fixer le montant

des indemnités définitives dans la limite de ces moyens et conclusions.»

Article R 232-8 : « *En vue de la fixation des indemnités définitives, les parties, le commissaire du gouvernement et, le cas échéant, les personnes qui auraient été désignées en application de l'article R. 322-1 sont convoquées par le greffier, dans le délai d'un mois à compter du jugement fixant les indemnités provisionnelles, et quinze jours au moins à l'avance, à l'audience au cours de laquelle sont développés les éléments des mémoires et conclusions. Ceux-ci peuvent être présentes jusqu'au huitième jour précédent l'audience. La procédure suivie est celle prévue aux articles R. 311-16, R. 311-20 et R. 311-21, sans qu'il y ait lieu, sauf décision expresse du juge, à un nouveau transport sur les lieux. »*

C'est dans ces circonstances que la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse est aujourd'hui conduite à saisir la juridiction de céans aux fins de fixation judiciaire des indemnités d'expropriation dues aux propriétaires des terrains concernés par le projet d'aménagement de la plaine aval du Coulon et de la confluence Boulon/Coulon sur les communes de Cavaillon et Robion.

Textes applicables : Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

III - PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INDÉMNISATION

Rappel des articles du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

Article L 321-1 : « *Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain, causé par l'expropriation. »*

Article L 322-1 : « *Le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété. »*

Article L 322-2 : « *Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance.*

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 322-3 à L. 322-6, est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique ou, dans le cas des projets ou programmes soumis au débat public prévu par l'article L. 121-8 du code de l'environnement ou par l'article 3 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, au jour de la mise à disposition du public du dossier de ce débat ou, lorsque le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté mentionnée à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme, à la date de publication de l'acte créant la zone, si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

Article L 322-3 : « *La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 1 ou, dans le cas prévu à l'article L. 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique, sont, quelle que soit leur utilisation, à la fois :*

1° Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale,

ou bien, en l'absence d'un tel document, situés dans une partie actuellement urbanisée d'une commune ;

2° Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale, comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone.

Les terrains qui, à la date de référence indiquée au premier alinéa, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément à l'article L. 322-2».

IV - DESCRIPTION DE LA PARCELLE EXPROPRIÉE

Parcelle appartenant à Madame Yolande VALAYANT et Madame Karine ONORATO :

Section	N°	Lieu-dit	Nature	Surface (en m ²)	Emprise		Reliquat	
					Section et n°	Surface (en m ²)	Section et n°	Surface (en m ²)
BM	8	La tengude	Bois	3154	BM 23	2059	BM 24	1095

- Elle est classée en zone A (24%) et N (76%).

Les zonages A et N seront, par ailleurs, pris en référence pour la détermination des indemnités revenant aux propriétaires. (cf. paragraphe date de référence)

V - OFFRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION

Le montant de l'offre faite par la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse s'élève à **1235,00 € (MILLE DEUX CENT TRENTÉ CINQ EUROS)** pour la parcelle appartenant à **Madame Yolande VALAYANT et Madame Karine ONORATO** sus-désignée calculé de la manière suivante :

Indemnité principale :						
2059 m ²	x	0,95 €/m ²			=	1029,50€
Indemnité de remplacement :						
20%	de	0,01 €	à	5 0000,00 €	=	205,90 €
15%	de	5 0000,01 €	à	15 000,00 €	=	0,00 €
10%	de		au-delà de 15 000,01 €		=	0,00 €

Montant total					1235,40 € arrondi à 1235,00 €	

VI - JUSTIFICATION DE L'OFFRE DE LA COMMUNE :

La Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse sollicite du Juge de l'expropriation que, sa présente offre d'acquérir, au prix de **1235,00 €**, indemnité de remplacement comprise, les parcelles de terrain nécessaires au projet, soit déclarée suffisante au regard des éléments de fait et de droit qui suivent.

1. Sur l'avis de l'administration des domaines :

Par un avis du 19 août 2025 l'administration des domaines a estimé la valeur vénale de la parcelle concernée par le projet, située sur la commune de Robion au prix de 0,50 € / m².

2. Sur la date de référence :

En vertu des dispositions de l'article L 322-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence se situe un an avant l'ouverture de l'enquête publique.

Il peut toutefois en aller autrement dans l'hypothèse d'une acquisition par voie d'expropriation d'un bien situé dans un emplacement réservé par le PLU (article L 151-41 du Code de l'urbanisme), et les biens soumis au droit de préemption urbain (article L.211-1 du Code de l'urbanisme).

Au cas d'espèce la parcelle BM 23 est située dans l'emplacement réservé « Aménagement du Coulon ». La date de référence sera donc celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'urbanisme ou PLU et délimitant la zone dans laquelle est situé, selon le cas, soit l'emplacement réservé (article L.322-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique), soit le bien (article L.213-4 et L.213-6 du Code l'urbanisme modifié par l'ordonnance n°2014-1345 du 06 novembre 2014, article 5).

La dernière modification du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Cavaillon délimitant l'emplacement réservé est le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 06 juillet 2017.

Par conséquent, la date de référence pour la parcelle BM 23 est fixée au 6 juillet 2017, date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'urbanisme ou PLU et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

Il ne pourra être tenu compte des changements de valeur subis depuis cette date.

3. Sur la valeur vénale du bien exproprié :

La Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse a proposé pour la parcelle concernée par l'emprise du projet le prix de 1 029,50 €, par le projet, auquel s'ajoute l'indemnité de remplacement calculée avec les taux applicables de manière constante par la juridiction de l'expropriation.

Pour apprécier la valeur vénale d'un bien, il est nécessaire de se référer aux données du marché immobilier local.

A cette fin, il convient en premier lieu de déterminer les caractéristiques principales du bien, avant, dans un second temps, d'opérer une comparaison avec les biens ayant fait l'objet d'une mutation qui s'en rapprochent le plus possible.

a. Sur les caractéristiques du bien :

Ces caractéristiques dépendent de facteurs physiques, ainsi que de facteurs juridiques.

– *Sur les facteurs physiques :*

- De la configuration et de la nature de la parcelle non bâti en terrain naturel de forme régulière.
- De la présence de végétation et d'arbres
- À proximité du Coulon et soumis à l'aléa inondation

– *Sur les facteurs juridiques :*

- La parcelle BM 23 est classée au PLU de la Commune de Robion en zone A (24%) et N (76%).
- La parcelle BM 23 fait partie de l'emplacement réservé « Aménagement du Coulon »

Tous ces facteurs démontrent l'inconstructibilité de la parcelle.

b. Sur les termes de comparaison :

– *Sur les indemnités principales :*

Pour estimer la valeur vénale d'un bien exproprié, la méthode dite par comparaison est à privilégier.

Cette méthode consiste à apprécier la valeur dudit bien à l'aide de termes de comparaison qui sont fournis par les transactions des immeubles similaires.

Il s'agit de se référer aux données du marché immobilier local.

Les termes de comparaison retenus doivent donc avoir pour objet des biens présentant des caractéristiques proches : nature, situation, superficie ...

Il ne peut, en effet, être retenu que des biens comparables, c'est-à-dire des biens qui se rapprochent le plus possible du bien à évaluer. En l'espèce, seules les transactions concernant des terrains situés en zone A et N du PLU pourront être retenues.

Il sera donc analysé les dernières transactions réalisées sur la commune concernant la présente procédure afin d'avoir des termes de comparaison et des références privilégiés.

Les dernières transactions :

	Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
1	8404P01 2023P19782	35//AN/72// 35//AN/73// et s.	CAVAILLON	BEL AIR	03/10/2023	14928	7 900,00 €	0,53 €	Bois
2	8404P01 2024P02921	35//AN/303//	CAVAILLON	BEL AIR	15/01/2024	5241	2 730,00 €	0,52 €	Bois
3	8404P01 2022P23541	35//BV/73//	CAVAILLON	LES FAYARDES	24/10/2022	1250	700,00 €	0,56 €	Bois
4	8404P01 2023P11032	35//AN/4//	CAVAILLON	LES FAYARDES	16/05/2023	3750	1 960,00 €	0,52 €	Bois
5	8404P01 2023P19685	35//BV/349// 35//BV/346// et s.	CAVAILLON	LES FAYARDES	04/10/2023	5465	2 840,00 €	0,52 €	Bois
6	8404P01 2025P00549	99//BP/17// 99//AH/54//	ROBION	LE CROZE	02/01/2025	2768	1 450,00 €	0,52 €	Bois
7	8404P01 2025P04923	99//BP/27//	ROBION	LES VIGNES	27/02/2025	5920	3 100,00 €	0,52 €	Bois
						PRIX MOYEN		0,53 €	
						PRIX MEDIAN		0,52 €	

L'étude de marché des parcelles en nature de bois-landes-maquis révèle des valeurs unitaires comprises entre 0,52 €/m² et 0,56 €/m².

Il s'agit d'acquisitions effectuées par le SIRCC ou LMV dans le cadre de la DUP.

On observe une échelle de valeurs relativement homogène faisant ressortir une valeur médiane et une valeur moyenne proche, de l'ordre de 0,50 €/m².

La valeur à 0,50 €/m², hors indemnités de remplacement, peut être retenue.

– *L'avis des domaines :*

L'avis des domaines a estimé la parcelle au prix de 0,50 € / m², auquel se rajoute l'indemnité de remplacement, compte tenu de la situation des biens et du marché immobilier local.

La Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse a souhaité tenir compte de tous ces éléments et a réalisé une offre conforme à l'estimation des services des domaines.

En conséquence, eu égard aux caractéristiques des biens expropriés ainsi qu'à leur localisation, la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse a retenu un prix de 1 029,50 € auquel se rajoute l'indemnité de remplacement.

Dans ces conditions, l'indemnité principale offerte par la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse paraît largement suffisante.

CONCLUSIONS

Compte tenu des arguments développés dans le présent mémoire, la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse demande à Monsieur le Juge de l'expropriation de considérer son offre comme satisfactoire, et de fixer à **1235,00 € (MILLE DEUX CENT TRENTE CINQ EUROS)**, l'indemnité totale et définitive à verser à Madame Yolande VALAYANT et Madame Karine ONORATO pour réparer l'ensemble des préjudices subis des suites de l'acquisition faite par la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse.

La Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse se réserve le droit de développer verbalement à l'audience les éléments du présent mémoire.

À CAVAILLON, le 29 octobre 2025

Le Président

M. Gérard DAUDET



À COMPLÉTER EN CAS D'ACCORD AMIABLE

Je soussigné(e) accepte la présente offre de la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse.

Signature (précédée de la mention *Lu et approuvé, bon pour accord*)