Luberon Monts de Vaucluse
AGGLOMÉRATION

Direction Générale
Service aménagement

Succession inconnue de Mme GROS née
DORCE Marie

Cavaillon le 25 septembre 2026

Objet Projet d'aménagement de la plaine du Coulon et de la confluence Boulon/Coulon sur le territoire des communes de CAVAILLON et de ROBION
Signification du jugement de fixation des indemnités
Dossier 15

Affichage

Références AM/JDD 09/2026-147

Madame, Monsieur,

La Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse souhaite poursuivre le projet d'aménagement de la plaine aval du Coulon et de la confluence Boulon/Coulon.

Dans le cadre de la procédure d'expropriation engagée par la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse concernant le projet d'aménagement de la plaine aval du Coulon et de la confluence Boulon/Coulon, **je vous signifie par la présente**, en exécution de l'article R. 311-30 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, **la copie du jugement de fixation des indemnités rendu le 8 septembre 2026 par Madame le Juge de l'expropriation fixant le montant des indemnités allouées pour l'acquisition des parcelles vous appartenant et nécessaires au projet et figurant dans le jugement ci-joint**.

Afin de permettre à la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse de procéder au paiement de l'indemnité vous revenant, **vous voudrez bien adresser votre Relevé d'Identité Bancaire ainsi que votre titre de propriété déterminant en cas d'indivision la part revenant à chacun des indivisaires**.

Au cas où ces pièces indispensables au paiement, ne seraient pas parvenues à la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse, il sera procédé à la consignation de l'indemnité à la Caisse des Dépôts et Consignation.

Je vous rappelle ci-après les termes de l'article R. 311-24, et ceux du 1er alinéa de l'article R. 311-26 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

Article R. 311-24 :
Les décisions rendues en première instance ne sont pas susceptibles d'opposition.

L'appel est interjeté par les parties ou par le commissaire du Gouvernement dans le délai d'un mois à compter

CABRIERES D'AVIGNON
CAVAILLON
CHEVAL-BLANC
GORDES
LAGNES
LAURIS
LES BEAUMETTES
LES TAILLADES
LOURMARIN
MAUBEC
MERINDOL
OPPEDE
PUGET
PUYVERT
ROBION
VAUGINES

www.luberonmontsdevaucluse.fr

Luberon Monts de Vaucluse
315, avenue Saint-Baldou
84300 CAVAILLON
tél. 04 90 78 82 30
accueil@c-lmv.fr

de la notification du jugement, par déclaration faite ou adressée par lettre recommandée au greffe de la cour. La déclaration d'appel est accompagnée d'une copie de la décision.

Le commissaire du Gouvernement peut être suppléé soit par un directeur départemental ou régional des finances publiques compétent pour procéder aux évaluations dans le département où est situé l'immeuble, soit par des fonctionnaires de l'administration chargée des domaines qu'il désigne spécialement à cet effet.

Il est fait application des dispositions de l'article 936 du code de procédure civile aux parties et au commissaire du Gouvernement.

Article R. 311-26 1er alinéa :
A peine de caducité de la déclaration d'appel, relevée d'office, l'appelant dépose ou adresse au greffe de la cour ses conclusions et les documents qu'il entend produire dans un délai de trois mois à compter de la déclaration d'appel.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,

Gérard DAUDET

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE

Cette décision a été signée électroniquement.

Mention - 01 - COPIES

COPIE EXECUTOIRE DELIVREE à LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LUBERON MONTS DE VAUCLUSE LE 15 SEPTEMBRE 2026

COPIE CONFORME AU COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT LE 15 SEPTEMBRE 2026

COUR D'APPEL DE NÎMES

TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'AVIGNON

N° RG 26/00576 - N° Portalis DB3F-W-B7K-KLHL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGEMENT FIXANT LES INDEMNITÉS EN MATIERE D'EXPROPRIATION
EN DATE DU 08 Septembre 2026

Nous, Valérie MASCARIN, Juge de l'expropriation du département de Vaucluse, désignée par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la cour d'appel de Nîmes, conformément à l'article L211-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, assistée de Frédéric FEBRIER, Greffier ;

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LUBERON MONTS DE VAUCLUSE prise en la personne de son représentant légal en exercice
SIREN 200.040.442
315 avenue Saint Baldou
84300 CAVAILLON

ET

Mme Claude, Georges, Marcel GROS
née le 04 Octobre 1954 à CAVAILLON (84300)
129, chemin des Terres
84300 CAVAILLON
Défaillant

Mme Marie, Carmen DORCE épouse GROS Claude
née le 04 Août 1953 à CAVAILLON (84300)
129, chemin des Terres
84300 CAVAILLON
Défaillante

COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT
Direction Générale des Finances Publiques
Cité Administrative- avenue du 7ème Génie- BP 31091
84097 AVIGNON CEDEX 9

COMPOSITION DU TRIBUNAL:

Président: Madame Valérie MASCARIN, Vice-Présidente

DEBATS :
Audience publique du 09 Juin 2026,
Greffier : Frédéric FEBRIER
Après avoir entendu les conseils des parties, l'affaire a été mise en délibéré au 08 septembre 2026

JUGEMENT :
Prononcé publiquement, réputé contradictoire, en premier ressort, par mise à disposition au greffe.

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

L'arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2014 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la plaine aval du Coulon et de la confluence Boulon-Calavon sur les communes de Cavaillon et de Robion au bénéfice du Syndicat Intercommunal de Rivière du Calavon Coulon. L'enquête s'est déroulée du 17 décembre 2014 au 29 janvier 2015.

L'arrêté préfectoral en date du 19 janvier 2016 a déclaré le projet d'aménagement de la plaine aval du Coulon et de la confluence Boulon-Calavon sur les communes de Cavaillon et de Robion d'utilité publique au bénéfice du Syndicat Intercommunal de Rivière du Calavon Coulon et emporté mise en compatibilité des plans d'occupation des sols des communes de Cavaillon et Robion.

Un arrêté préfectoral en date du 21 octobre 2020 a prorogé de 5 ans la durée de validité de l'arrêté du 19 janvier 2016 , à compter du 22 janvier 2021.

L'ouverture de l'enquête publique parcellaire a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 15 décembre 2022.

L'arrêté préfectoral en date du 24 mai 2023, a prononcé la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de plaine aval du Coulon et de la confluence Boulon-Calavon sur les communes de Cavaillon et de Robion.

Le bénéfice des déclarations d'utilité publique et de cessibilité a été transféré à la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse par arrêté préfectoral du 19 juin 2024.

L'ordonnance d'expropriation en date du 22 décembre 2023 modifiée par ordonnance rectificative en date du 21 novembre 2024 a transféré la propriété des parcelles à la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse.

Les parcelles BM n° 42 (à hauteur de 2 199 m²) et BM n° 221 (à hauteur de 5 064 m²) situées Lieudit Grand Grès sur le territoire de la commune de CAVAILLON sont concernées partiellement par la DUP (parcelles mutées re numérotées BM n° 314 et BM n° 316).

Ces parcelles appartiennent à Monsieur Claude GROS époux de Madame Marie DORCE et à la succession de Madame Marie GROS née DORCE.

La Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse a notifié aux expropriés un mémoire valant offre d'indemnisation en date du 29 octobre 2025, puis le 23 janvier 2026 l'expropriant a saisi le juge de l'expropriation en vue de la fixation de l'indemnisation sur la base du même mémoire et notifié cette saisine aux expropriés.

Par ordonnance rendue par le juge de l'expropriation du Vaucluse, le transport sur les lieux a été fixé au 27 mai 2026.

Lors du transport, en présence notamment de Monsieur Claude GROS, de Madame le Commissaire du Gouvernement, de M. JUSTINESY adjoint au maire de CAVAILLON et de Monsieur RAMPAL salarié du SIRCC.

Il était noté que les parcelles acquises par l'expropriant qui sont attenantes constituent un ensemble de taille allongée et courbée, de taille importante qui peut être parcouru par un chemin qui sert notamment à la pratique du motocross. Elles sont recouvertes de végétation éparse et d'arbres, et rejoignent la rive du Coulon.

La date de référence prévue par l'article L322-3 du Code de l'urbanisme est celle de l'acte le plus récent rendant opposable le plan local d'urbanisme, document en tenant lieu ou POS et délimitant la zone dans laquelle se situe l'emplacement réservé.

En l'espèce la date à retenir correspond au 4 avril 2019 pour les parcelles BM 314 et BM 316 qui sont concernées par l'emplacement réservé « *Aménagement du Coulon* » tel qu'il résulte

de la dernière modification du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de CAVAILLON (PLU approuvé le 4 avril 2019).

Pour son évaluation, le terrain est toutefois considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé.

À la date de référence du 4 avril 2019, les parcelles étaient toutes deux situées en zones Nr du PLU de la commune de CAVAILLON.

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison : soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière; soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend le secteur Nr qui correspond aux réservoirs de biodiversité, à préserver au regard de leur intérêt écologique.

Il s'agit en tout état de cause de parcelles situées dans une zone du PLU qui n'est pas constructible et elles ne peuvent être qualifiées de terrain à bâtir mais être évaluées en fonction de son usage effectif de terrain en nature de bois, en application des dispositions des articles L322-2 et L322-3 du Code de l'expropriation.

SUR LES DEMANDES DES PARTIES :

La Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse maintient dans son mémoire du 2 juin 2026 faisant suite au transport sur les lieux l'offre formulée dans son mémoire valant offre, fondée sur une estimation du Pôle d'évaluation domaniale soit :

- Indemnité principale :

7 263 m² x 0,50 €/m2 = 3 631,50 €

-Indemnité de remploi :

20 % de 0 à 5.000 € = 726,30 €

Total = 4 357,80 €

Soit une indemnité totale de dépossession arrondie à 4 358 euros.

La partie expropriée n'a transmis aucun mémoire selon les formes prescrites par la loi, et formulant des prétentions quelconques.

Aux termes de l'article Article R 311-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « Le défendeur dispose d'un délai de six semaines à compter de la notification du mémoire du demandeur prévue à l'article R. 3 l 1-10 pour adresser à celui-ci son mémoire en réponse ».

Par ailleurs, aux termes de l'article R. 311-22 du même code dispose : « Le juge statue dans la limite des prétentions 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».

DETERMINATION DE L'INDEMNITE DUE A L'EXPROPRIE

L'article L. 321-1 du code de l'expropriation dispose que les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. Selon l'article L322-1 du même code, le juge fixe le montant des indemnités d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance portant transfert de propriété.

La valeur vénale des biens doit être déterminée en utilisant la méthode de la comparaison, consistant en l'étude des ventes récentes de biens comparables (soit terrains en nature de bois) dans le secteur où les biens à évaluer sont situés.

L'expropriant a proposé une étude comportant 7 termes de comparaison relevant exclusivement d'acquisitions amiables effectuées dans le cadre de l'opération d'aménagement de la plaine aval du Coulon et de la confluence Boulon-Calavon (cessions au bénéfice du Syndicat Intercommunal de Rivière du Calavon Coulon puis de la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse) pour des biens situés sur les communes de Cavaillon (5) et Robion (2) précisant que seules les transactions concernant des terrains situés en zone Nr et N du PLU ont été retenues.

Il en ressort un prix moyen de 0,53 € / m² et un prix médian de 0,52 € / m².

Madame le Commissaire du gouvernement propose une étude de marché plus complète avec 10 termes de comparaison dont certains sont communs avec ceux de l'étude fournie par l'expropriant (9 cessions au SIRCC ou à LMV et une cession à la commune des Taillades).

Il s'agit des termes de comparaison suivants :

Réf enregistrement	Réf cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Date publication	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix / m² (€)	Nature du bien
8404P01 2023P19782	B5//AN/ 72//73//233//236 et 99//BO/2//1//	CAVAILLON	Bel air	03/10/2023	18/10/2023	14 928	7 900	0,53	Bois Zones N, Nr, Nf, A
8404P01 2024P02921	B5//AN/303	CAVAILLON	Bel air	15/01/2024	14/02/2024	5 241	2 730	0,52	Bois Zone Nr
8404P01 2023P11032	B5//AN4	CAVAILLON	Les fayardes	16/05/2023	09/06/2023	3 750	1 960	0,52	Bois Zones N et Nr
8404P01 2023P19840	B5//AN/5//282//283// BV/356//	Cavaillon	Les fayardes	03/10/2023	18/10/2023	14 081	7 310	0,52	Bois Zones N et Nr
8404P01 2023P19685	B5//BV/ B49//346//81//	Cavaillon	Les fayardes	04/10/2023	17/10/2023	5 465	2 840	0,52	Bois Zones Nr
8404P01 2023P18476	B5//BV/342//	CAVAILLON	Hautes Vautes	18/09/2023	28/09/2023	1 097	600	0,55	Bois, Zone Nr
8404P01 2025P00549	99//BP/17//AH/54//	ROBION	LE CROZE	02/01/2025	14/01/2025	2 768	1 450	0,52	Bois zones N et Nr
8404P01 2025P04923	99//BP/27//	ROBION	Les Vignes	27/02/2025	20/03/2025	5 920	3 100	0,52	Bois Zone Nf
8404P01 2025P03489	B5//AN/313//177//	CAVAILLON	Bel air	18/02/2025	26/02/2025	17 886	9 340	0,52	Bois Zones N et Nr
8404P01 2023P21016	131//AL/29//	Les taillades	Badarel	03/11/2023	06/11/2023	11 430	5 000	0,44	Bois Zone N

Soit une médiane (et une moyenne) de 0,52 € / m², montant équivalent à celui ressortant de l'étude de marché versée par l'expropriant. Le Commissaire du gouvernement propose donc de retenir une valeur vénale proche de la médiane, soit 0,50 € / m² et conclut de même à l'allocation d'une indemnité de dépossession totale d'un montant de 5 119 euros.

En tout état de cause, en application de l'article R. 311-22 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le tribunal est tenu de statuer dans la limite des prétentions des parties telles qu'elles résultent de leur mémoire et éventuellement des conclusions du gouvernement dès lors que celui-ci proposerait une indemnisation inférieure à celle proposée par l'expropriant lesquelles apparaissent susceptibles de couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation ainsi qu'il ressort de l'étude de marché ci-dessus.

En conséquence, l'indemnité à revenir aux expropriés doit être calculée de la façon suivante :

- Indemnité principale :

7 263 m² x 0,50 €/m2 = 3 631,50 €

-Indemnité de remploi :

20 % de 0 à 5.000 € = 726,30 €

Total = 4 357,80 €

Soit une indemnité totale de dépossession arrondie à 4 358 euros.

La communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse autorité expropriante devra supporter les dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

Nous, Juge de l'Expropriation, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire après en avoir délibéré,

FIXONS A la somme de 4 358 euros (arrondi) le montant de l'indemnité revenant à Monsieur Claude GROS et à la succession de Madame Marie DORCE épouse GROS au titre de l'expropriation des parcelles cadastrées BM n° 314 et BM n° 316 Lieudit Grand Gres sur le territoire de la commune de CAVAILLON, se décomposant comme il suit :

- 3 631,50 euros au titre de l'indemnité principale
- 726,30 euros au titre de l'indemnité de remploi

Laissons les dépens à la charge de la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse.

Le présent jugement a été signé par la Présidente et le Greffier.

LE GREFFIER

Signé
électroniquement :
Frederic FEBRIER L0081439

LA PRESIDENTE

Signé
électroniquement :
Valerie MASCARIN L0088411

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Formule exécutoire.
En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de Justice sur ce requis de mettre la présente grosse à exécution ;
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main :
A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis ;
En foi de quoi, la présente grosse dûment collationnée a été signée par le Greffier et munie du sceau du Tribunal.

LE GREFFIER

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Cette décision est extraite des minutes électroniques du greffe.