Luberon Monts de Vaucluse
AGGLOMÉRATION

Direction Générale
Service aménagement

M. AVY Thomas
Cours Carnot
84300 CAVAILLON

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 3

Affichage + Lettre notifiée par commissaire de justice

Références AM/JDD 09/2026-123

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, 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 DELIVREE AU COMMISSAIRE DU GOUVERNEMENT LE 15 SEPTEMBRE 2026

COUR D'APPEL DE NÎMES

TRIBUNAL JUDICIAIRE
D'AVIGNON

N° RG 26/00563 - N° Portalis DB3F-W-B7K-KLGT

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 ;

ENTRE :

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

M. Thomas AVY
Cours Carnot
84300 CAVAILLON
Défaillant

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'une des parcelles expropriées sise sur le territoire de la commune de Robion (lieudit Les Vignes, section BP n° 36 d'une superficie de 1 058 m² est la propriété de Monsieur Thomas AVY.

A défaut d'accord amiable entre les parties, la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse a saisi le juge de l'expropriation en vue de la fixation de l'indemnisation selon mémoire valant offre notifié à Monsieur AVY, le 23 janvier 2026.

Par ordonnance rendue le 26 mars 2026 par le juge de l'expropriation du Vaucluse, le transport sur les lieux a été fixé au 13 mai 2026.

Lors du transport, en présence de Madame le Commissaire du Gouvernement, l'expropriant était représenté et Monsieur AVY absent. Il était noté que la parcelle concernée, située entre l'actuelle digue et le Coulon, est en état de friche, boisée et difficile d'accès.

La date de référence applicable diffère selon les parcelles concernées.

En l'espèce la date de référence à retenir est le 6 juillet 2017 dès lors que la parcelle est concernée par un emplacement réservé « *Aménagement du Coulon* » créé par la dernière modification du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Robion (PLU approuvé le 6 juillet 2017).

À la date de référence du 6 juillet 2017, la parcelle cadastrée BP n° 34 était située en zone A pour 13% de sa superficie et pour le reliquat en zone Nf du PLU de la commune de Robion.

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, le secteur Nf étant caractérisé par une exposition au risque d'incendie.

Par ailleurs la zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La parcelle n'a pas la qualité de terrain à bâtir à la date de référence, en application des dispositions de l'article L322-2 du Code de l'expropriation, et elle doit être évaluée en fonction de sa nature de terrain boisé.

SUR LES DEMANDES DES PARTIES :

La Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse maintient dans son mémoire daté du 2 juin 2026 faisant suite au transport sur les lieux l'offre formulée dans son mémoire valant offre, fondée sur l'avis du Pôle d'évaluation domaniale estimant la valeur vénale du bien à 0,40 € / m² soit :

- Indemnité principale :

1 058 m² x 0,40 €/m2 = 423,20 €

-Indemnité de remploi :

20 % de 0 à 5.000 € = 84,64 €

Soit une indemnité totale de dépossession arrondie à 508 € (433,20 € + 84,64 € = 507,84 €, somme arrondie à 508 euros).

L'exproprié n'a transmis aucun mémoire selon les formes prescrites par la loi, dont il ressortirait la formulation d'une demande.

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 1-10pour 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 dite par 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 7 termes de comparaison qui recensent des cessions de biens tous situés sur le territoire de la commune de Cavaillon (sans précision du zonage et relativement anciennes puisque datant de 2018), dont il ressort un prix moyen de 1,42 € / m² et un prix médian de 1,35 € / m².

La Communauté d'agglomération estime toutefois pouvoir appliquer au prix médian ainsi obtenu un abattement de 70 % motivée par la nature de bois, landes et berges de la parcelle concernée - sans avoir toutefois pris soin de préciser la nature des terrains objet des mutations prises en compte dans sa propre étude de marché, mais en indiquant que les transactions visées consistaient en transactions intervenues entre agriculteurs, et portant sur des parcelles en nature de terre.

L'expropriant formule donc une offre basée sur un prix de 1,35 € x 0,30 = 0,40 € / m².

L'étude de marché proposée par le Commissaire du gouvernement aboutit à un prix médian de 0,52 € / m², pris en compte intégralement (à hauteur de 0,50 € / m²) en retenant les termes de comparaison suivants correspondant à des mutations récentes concernant des biens situés sur les communes de Cavaillon, Robion et Les Taillades :

Réf enregistrement	Réf cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Date publication	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix / m² (€)	Nature du bien
8404P01	35/AN	CAVAILLON	Bel air	03/10/2023	18/10/2023	14 928	7 900	0,53	Bois Zones N, Nr,

2023P19782	72/73/233/23/6/99/ BO/2/1								Nf, A
8404P01 2024P02921	35//AN/303	CAVAILLON	Bel air	15/01/2024	14/02/2024	5 241	2 730	0,52	Bois Zone Nr
8404P01 2023P11032	35//AN4	CAVAILLON	Les fayardes	16/05/2023	09/06/2023	3 750	1 960	0,52	Bois Zones N et Nr
8404P01 2023P19840	35//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	35//BV/ 349//346//81//	Cavaillon	Les fayardes	04/10/2023	17/10/2023	5 465	2 840	0,52	Bois Zones Nr
8404P01 2023P18476	35//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	35//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

Dès lors le Commissaire du gouvernement conclut à l'octroi d'une indemnité de dépossession d'un montant de 635 euros décomposé comme il suit :

- Indemnité principale : 529 € (1 058 m² x 0,50 €/m²)
- Indemnité de remploi : 105,80 € (529 € x 20%)

Soit la somme totale de 634,80 euros arrondie à 635 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, ainsi que des conclusions du gouvernement dans l'éventualité où celui-ci proposerait une indemnisation inférieure à celle proposée par l'expropriant.

Dès lors, l'indemnité de dépossession à revenir à Monsieur Thomas AVY doit être fixée aux sommes suivantes :

- Indemnité principale :

1 058 m² x 0,40 €/m2 = 423,20 €

- Indemnité de remploi :

423,20 € x 20 % = 84,64 €

Soit au total 507,84 € somme pouvant être arrondie à hauteur de 508 euros.

Le montant de l'indemnité totale de dépossession à revenir à Monsieur ALLEGRE est donc de 508 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 à 508 euros l'indemnité revenant à Monsieur Thomas AVY au titre de l'expropriation de la parcelle cadastrée BP n° 36 Lieu-dit Les Vignes sur le territoire de la commune de ROBION, se décomposant comme il suit (somme arrondie) :

- 423,20 euros au titre de l'indemnité principale
- 84,64 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

LA PRESIDENTE

Signé
électroniquement :
Frederic FEBRIER L0081439

Signé
électroniquement :
Valerie MASCARIN L0088411

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.