

Département de l'Yonne

Commune de Saint-Julien-du-Sault

Dossier d'enquête préalable

## DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Aménagement d'un pôle jeunesse

NOTICE EXPLICATIVE

1

Date	Modifications / Observations
février 2022	



1, Rue Nicéphore NIEPCE  
45700 VILLEMANDEUR  
Tel : 02.38.89.87.79  
Fax : 02.38.89.11.28  
[urbanisme@ecmo.fr](mailto:urbanisme@ecmo.fr)



MAIRIE DE SAINT-JULIEN-DU-SAULT  
Place de la Mairie  
89330 SAINT-JULIEN-DU-SAULT

DOSSIER :  
E06823

# NOTICE EXPLICATIVE

---

<b>1</b>	<b>Préambule</b> .....	<b>2</b>
1.1	Objectif de la procédure .....	2
1.2	Historique et négociation à l'amiable .....	2
1.3	Contexte juridique .....	3
1.4	Objectif de la notice explicative.....	4
<b>2</b>	<b>Choix du site et périmètre du projet</b> .....	<b>5</b>
2.1	Caractéristiques du site .....	5
2.2	Choix du site .....	7
2.2.1	Choix du « Champ tortu » aux dépens d'autres terrains communaux .....	7
2.2.2	Implantation du projet sur un terrain agricole.....	10
2.3	Présentation du projet .....	11
2.3.1	Centre de loisirs .....	11
2.3.2	Gymnase .....	11
2.3.3	Traitement paysager .....	12
2.3.4	Perspectives d'évolutions futures du site .....	12
<b>3</b>	<b>Opportunité de l'opération : objectifs communaux et déclaration d'utilité publique</b> <b>12</b>	
3.1	Offrir des équipements de qualité qui répondent aux normes actuelles .....	12
3.2	Renforcer l'offre en équipements communaux.....	14
3.3	Proposer des équipements adaptés à la population pour permettre à la commune de rester attractive .....	14
3.4	Reconnecter les différents quartiers du secteur pour assurer l'unité urbaine	15
<b>4</b>	<b>Caractéristiques du projet</b> .....	<b>15</b>
4.1	Présentation de la commune .....	15
4.2	Situation réglementaire du projet.....	18
4.2.1	Compatibilité avec le PLUi.....	18
4.2.2	Compatibilité avec le SCoT .....	19
4.3	Facteurs biologiques.....	20
4.3.1	Natura 2000 .....	20
4.3.2	ZNIEFF .....	20
4.3.3	Risque inondation .....	21
4.4	Descriptif du projet .....	22
<b>5</b>	<b>Conclusion</b> .....	<b>23</b>

# 1 PREAMBULE

## 1.1 Objectif de la procédure

La commune de Saint-Julien-du-Sault souhaite pouvoir acquérir des terrains situés au Nord de son territoire afin de réaliser un gymnase et un centre de loisirs. L'ambition plus large de ce projet est de permettre un aménagement urbain et paysager global, avec l'objectif de reconnecter les différents quartiers de ce secteur. Une étude du CAUE vient justifier et étayer la création de ces projets.

Dans ce cadre, la commune envisage de lancer une déclaration d'utilité publique (DUP) pour obtenir la maîtrise foncière des terrains du projet. En cas d'acquisition à l'amiable impossible, une expropriation sera indispensable.

## 1.2 Historique et négociation à l'amiable

Le souhait de la commune de Saint-Julien-du-Sault d'acquérir la propriété du terrain (parcelle cadastrée ZC 539) visé par la présente procédure de déclaration d'utilité publique est ancien ; le projet était déjà inscrit dans le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de 1964, puis confirmé avec la délimitation d'un emplacement réservé dans les POS de 1993 et de 2001.

En 2018, le projet a été relancé, avec une proposition d'achat des parcelles. Toutefois, des oppositions au sein du Conseil municipal ont interrompu le processus, d'autant plus qu'un autre site était mis en avant par les élus, à savoir celui de la Maladrerie.

Avec le lancement du PLUi à l'échelle intercommunale, la commune de Saint-Julien-du-Sault a souhaité rappeler son vif intérêt pour le terrain en plaçant un emplacement réservé sur celui-ci, dans le but d'y développer des constructions publiques. Lors de l'enquête publique du PLUi, aucune remarque n'a été émise par l'exploitant agricole et les propriétaires concernant la délimitation d'un emplacement réservé et le classement de la zone en AUe (plutôt qu'en A).

Le terrain visé par le projet appartient à cinq personnes à savoir : Mme Claudine KOBAK, Mme Maryse SELIER, Mrs Alain, Pascal et Bruno VILLEVAUDE.

En juillet 2017, la commune de Saint-Julien-du-Sault avait sollicité les propriétaires par courriers pour racheter la parcelle ZC 539. Cette proposition a alors été refusée sous couvert d'une bonne qualité agronomique des terres et de la préservation de la biodiversité en milieu urbain.

En 2021, la procédure a été relancée :

- En mars 2021, les estimations de France Domaine ont été faites. Ainsi, les indemnités principales s'élèveraient à 29 100€ et les indemnités de emploi à 3 910€, soit un total de 33 010€.
- Des courriers ont été adressés aux propriétaires actuels au cours du mois d'avril 2021 pour entamer une négociation sur la vente du terrain en s'appuyant sur les estimations des Domaines. Les propriétaires ont répondu à ce courrier en juin 2021 en indiquant leur opposition à la vente.

### 1.3 Contexte juridique

---

L'article L.1 du Code de l'Expropriation précise que « l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

La procédure de DUP est donc une procédure exorbitante du droit commun qui ne peut être engagée que pour la réalisation de travaux ou opérations présentant une utilité publique certaine. La durée de validité de l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique d'un projet est de cinq ans.

La procédure d'expropriation, comprend une 1<sup>ère</sup> phase administrative préparatoire au cours de laquelle la personne publique (État, collectivités...) doit démontrer l'utilité publique de son projet, et une 2<sup>ème</sup> phase judiciaire servant à transférer la propriété à la personne publique et à indemniser l'exproprié.

La phase administrative se déroule en 2 temps :

- Une phase d'enquête publique destinée à informer très largement le public
- Et une phase d'enquête parcellaire permettant d'identifier le propriétaire concerné et lui permettre de savoir avec exactitude dans quelle mesure son bien sera concerné par l'expropriation.

Ces enquêtes durent au minimum 15 jours chacune.

- **Ouverture de l'enquête publique**

L'enquête publique est fondée sur un dossier transmis par la personne publique au préfet. Ce dossier (article R.112-5 du Code de l'expropriation) comprend des éléments d'information susceptibles d'éclairer le public parmi lesquels, notamment :

- Une notice explicative du projet,
- Son plan de situation,
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- L'appréciation sommaire des dépenses,
- S'il y a lieu, l'étude d'impact rendue nécessaire.

Une fois la transmission de ce dossier, le préfet prend un arrêté par lequel il ouvre l'enquête publique.

L'enquête est conduite par un commissaire-enquêteur désigné par le président du tribunal administratif. L'ouverture de l'enquête est mentionnée dans l'un des journaux diffusés par le département et fait l'objet d'un affichage en mairie au moins 8 jours avant son démarrage. Elle indique les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler des observations sur un registre ouvert à cet effet.

- **Prononcé de l'acte déclarant l'utilité publique (DUP)**

Au vu des résultats de l'enquête du commissaire-enquêteur, si l'intérêt public du projet est déclaré, le préfet peut prononcer l'utilité publique en prenant un acte déclaratif d'utilité publique (DUP). L'acte de DUP doit être affiché dans la mairie concernée par

le projet. Le jour de l'affichage sert de point de départ aux intéressés pour contester la DUP et engager un recours devant le tribunal administratif.

- **Ouverture de l'enquête parcellaire**

L'enquête parcellaire est fondée sur un dossier transmis par la personne publique au préfet. Ce dossier comprend notamment un plan précis des parcelles à exproprier. Une fois la transmission de ce dossier, le préfet prend un arrêté par lequel il ouvre l'enquête parcellaire.

L'enquête est conduite par un commissaire-enquêteur désigné par le préfet. La personne publique doit informer personnellement le propriétaire de l'ouverture de cette enquête par lettre recommandée avec accusé de réception.

- **Prononcé de l'acte transférant la propriété**

Au vu des résultats de l'enquête du commissaire-enquêteur, le préfet peut prononcer le transfert de propriété en prenant un acte de cessibilité. Cet acte signifie que la propriété peut être transférée à la personne publique expropriante.

L'arrêté est publié au recueil départemental des actes administratifs et notifié au propriétaire du bien à exproprier par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### 1.4 Objectif de la notice explicative

Conformément à l'article R.112-6, la présente notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons du projet ; dans le cas présent, il s'agit de justifier l'intérêt général de l'aménagement d'un pôle d'équipements, sur la commune de Saint-Julien-du-Sault. En d'autres termes, elle doit faire ressortir l'objet de l'opération ainsi que les conditions d'insertion dans l'environnement et permettre aux intéressés d'apprécier les raisons pour lesquelles le projet soumis à l'enquête a été retenu.

Par conséquent, cette notice doit répondre à quatre principes :

- Un principe de nécessité :

Le principe de nécessité doit être satisfaisant avant même que soit examiné le caractère d'utilité publique de l'opération envisagée.

- Un principe de compatibilité :

Le respect des orientations et des règles d'urbanisme

- Un principe d'effectivité :

Il est indispensable que l'opération, en vue de laquelle un terrain fait l'objet d'une procédure d'expropriation, constitue un réel projet.

- Un principe d'utilité publique :

Au terme de l'article 545 du Code Civil « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique ».

Il n'est pas possible de s'en tenir à la question de savoir si l'opération présente elle-même une utilité publique. Il faut mettre en balance ses inconvénients avec ses avantages, son coût avec son rendement.

La notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu.





Figure 2 - Délimitation de la parcelle faisant l'objet de la DUP

Le site est bordé à l'Est par la RD3 qui permet de relier la commune à Sens, au Nord. Face au site se trouve un giratoire qui assure la desserte de la zone industrielle qui se trouve à l'Est. Un cheminement piéton permet également d'assurer la liaison entre ce site et le reste de la commune, notamment avec les établissements scolaires.

La localisation du site est intéressante, puisque :

- Au Sud et l'Ouest se trouvent le centre-ville et ses faubourgs
- A l'Est, se trouvent les zones d'activités industrielle et commerciale qui se sont développées au fil du temps
- Au Nord se situe le lotissement pavillonnaire de la Croix Robert

Ainsi la parcelle qui est visée par la commune fait office d'interface entre ces différentes zones.

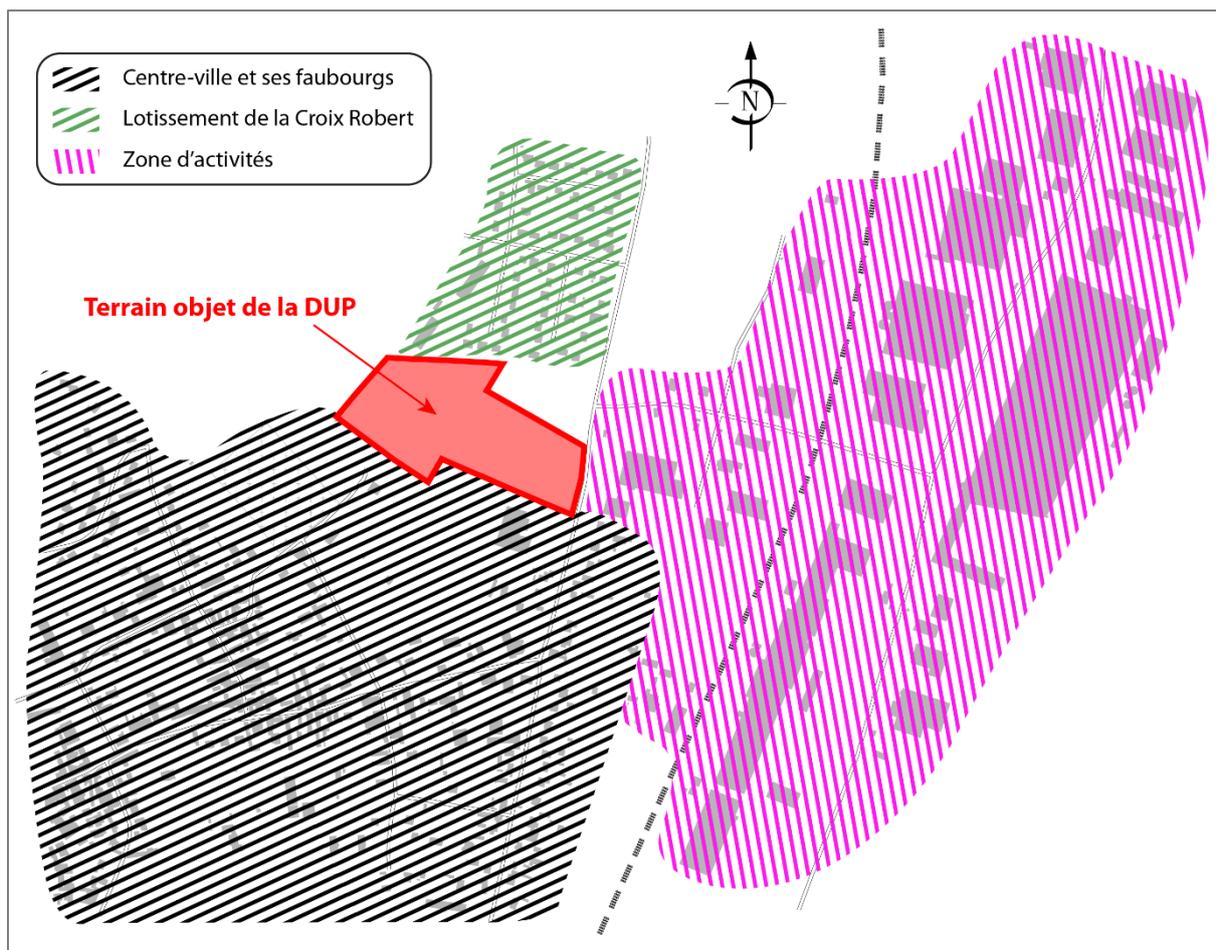


Figure 3 - Schéma d'intégration du site dans son environnement

Par ailleurs, le site se trouve à l'entrée Nord de la commune, dans un secteur caractérisé par la mixité fonctionnelle : présence d'équipements, de commerces, d'industries, d'habitats, d'espaces naturels et agricoles. Ainsi, des équipements publics sont déjà présents, à savoir la salle polyvalente qui accueille le centre de loisirs, une salle d'activités sportives, un espace de stationnement et un espace vert public.

## 2.2 Choix du site

### 2.2.1 Choix du « Champ tortu » aux dépens d'autres terrains communaux

#### □ Des critères de sélection spécifiques

La commune de Saint-Julien-du-Sault dispose déjà de nombreux équipements, notamment une école maternelle et élémentaire, une bibliothèque, un musée, un circuit de BMX, deux stades (le stade J. Sax : football, tennis couvert, parc pour les enfants, terrains de pétanques ; le stade A. Branger : football), un golf éducatif (site de la Maladrerie).

Dans une logique de maintenir le dynamisme du centre-ville ainsi que de compléter et améliorer l'offre en équipements, le site choisi pour développer le pôle d'équipements doit répondre à plusieurs objectifs :

- Se trouver à proximité du centre-ville pour faire le lien avec les autres équipements déjà présents, tels que l'école, le cinéma et la bibliothèque ;
- Être facilement accessible, notamment à pied ;
- Disposer d'une liaison piétonne sécurisée, pour permettre aux enfants de rejoindre le centre de loisirs en toute sécurité ;
- Répondre aux objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi qui incite les communes à poursuivre la densification à travers une mobilisation des dents creuses.

□ Une situation géographique idéale pour le projet

La commune est propriétaire d'autres terrains sur son territoire. Parmi les terrains dont la superficie est suffisante et dont le profil correspond aux projets espérés (cf. carte ci-dessous), il y a :

- Le site de la Maladrerie (1) au Nord-Est de la commune, mais qui est trop éloigné du centre-ville pour permettre le développement d'un projet d'équipements, car il ne répond pas aux attentes des usagers. De plus, cet éloignement supposerait de mettre en place un bus périscolaire, pour effectuer les trajets nécessaires entre le centre-ville et la Maladrerie ; or ce service engendrerait à la fois des dépenses financières et énergétiques qui pourraient être évitées par le choix d'un autre site.

	« Champ tortu »	« Maladrerie »
Ecole élémentaire	11 min	35 min
Cinéma	12 min	33 min
Bibliothèque	14 min	36 min

Tableau 1 - Tableau comparatif des distances à pied entre les différents sites envisagés et les équipements existants (d'après Google Maps)

- Une parcelle à proximité directe du centre-ville (2), qui est en théorie réservée pour le développement d'un futur lotissement. Cependant, un gymnase ne pourrait pas être construit dans cette zone car il y a des vues directes sur les monuments historiques de la commune (collégiales, chapelle).
- Une parcelle au Sud-Est du centre-ville (3), à proximité du stade A. Branger, qui est cependant située en zone inondable.

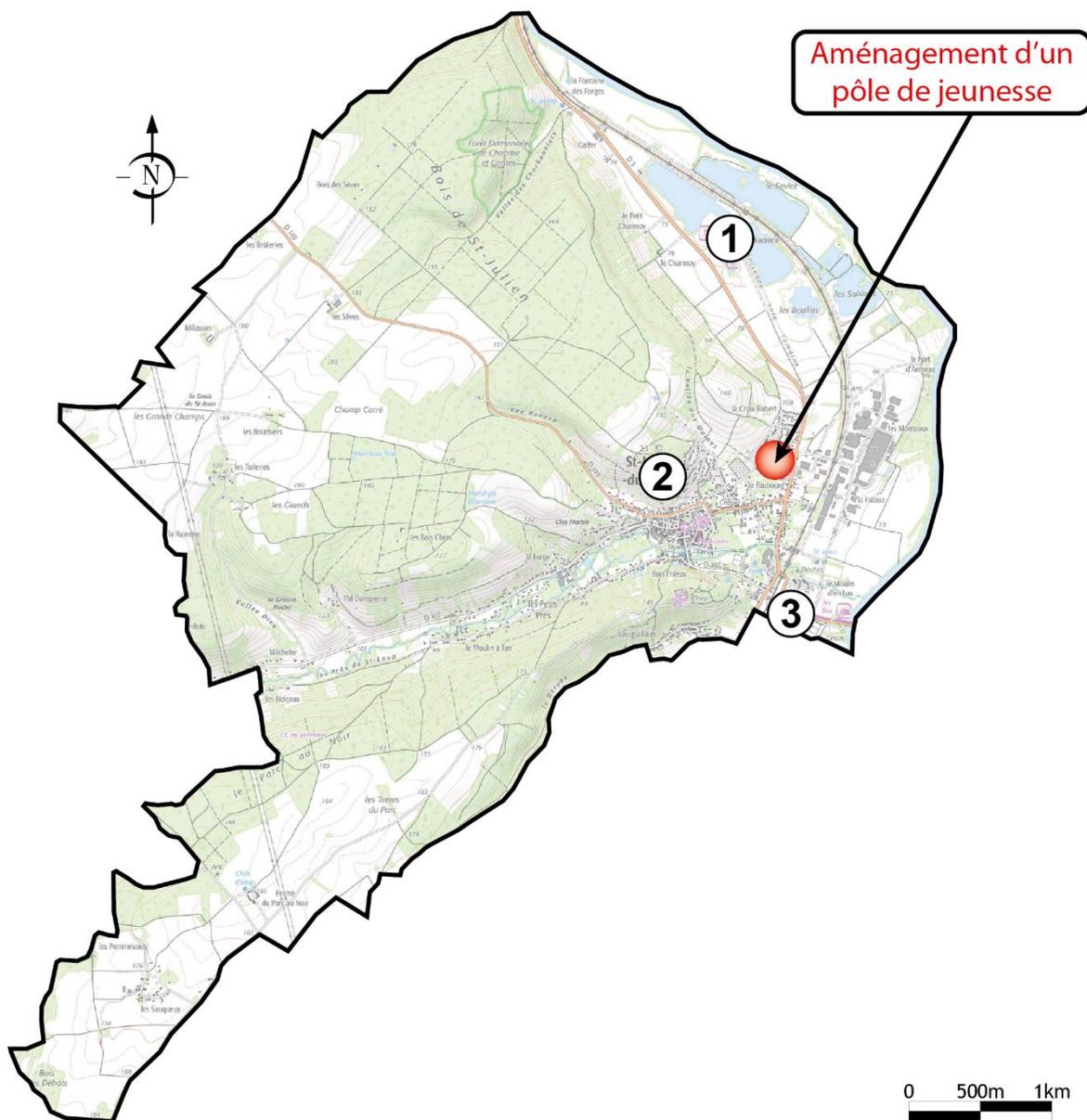


Figure 4 - Localisation des sites qui auraient pu accueillir le pôle jeunesse

Le projet aurait ainsi pu se développer sur d'autres espaces, or il semble que le terrain dit du « Champ tortu » soit le plus approprié compte tenu des spécificités des autres sites, qui ne correspondent pas au projet qui souhaite être développé par la commune. Par ailleurs, parmi les autres parcelles qui composent le site du projet, certaines appartiennent déjà à la commune.

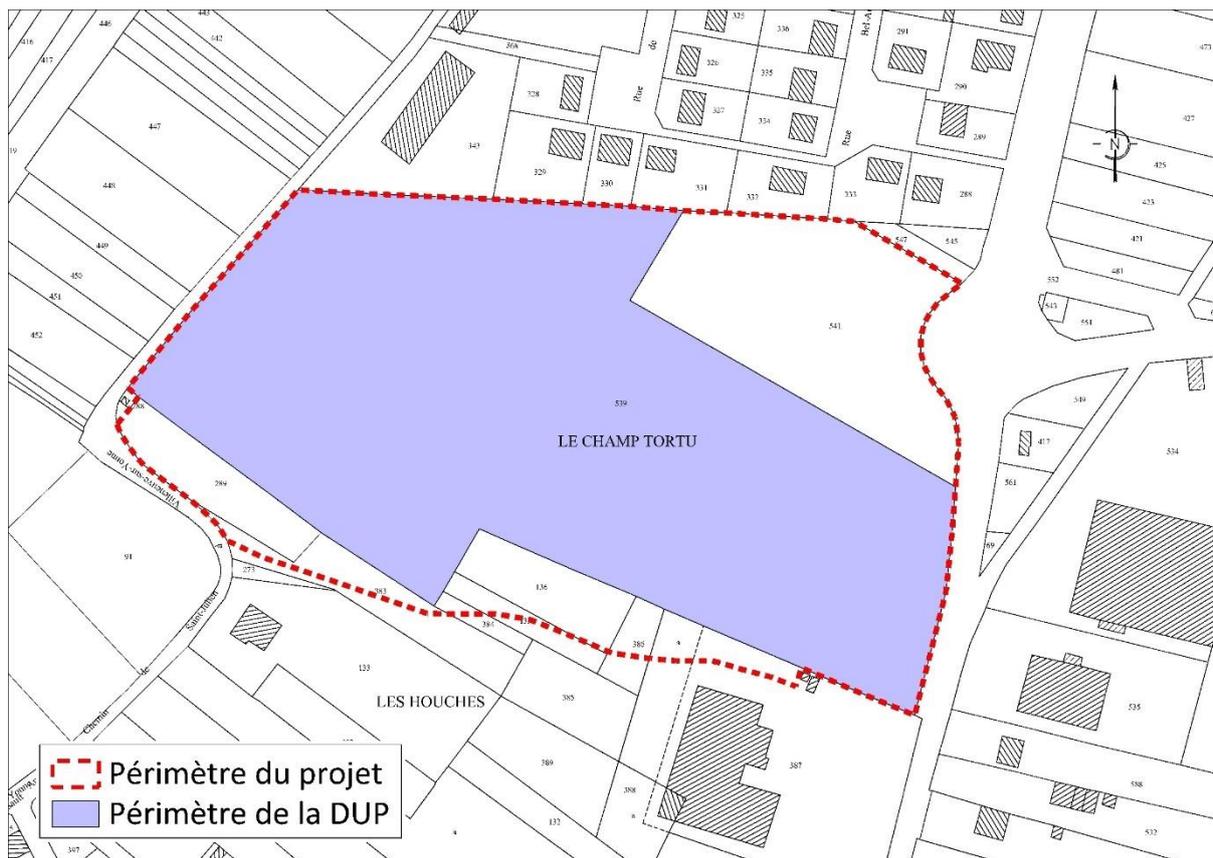


Figure 5 - Périmètre global du projet de pôle jeunesse

La situation géographique du terrain, à proximité du giratoire, est également un atout puisqu'il permettrait d'assurer la desserte du site sans avoir à créer de voiries supplémentaires. Également, compte tenu de la proximité avec la salle polyvalente, certains équipements vont pouvoir être mutualisés, notamment les espaces de stationnement.

## 2.2.2 Implantation du projet sur un terrain agricole

Le « Champ tortu » est actuellement cultivé sur la majorité de sa superficie. L'exploitant agricole de la parcelle, Mr VILLEVAUDE Alain est l'un des cinq propriétaires. La parcelle du Champ Tortu est classée en terres de 1<sup>ère</sup> catégorie à la MSA et représente 3% environ de sa SAU (superficie agricole utile). Ainsi, compte tenu de la superficie du terrain visé par la procédure d'expropriation, l'activité de cet exploitant ne sera pas remise en cause.

Par ailleurs, ce terrain est aujourd'hui inscrit au cœur d'une zone densément urbanisée. Cette situation n'est pas favorable à l'exploitation agricole, puisque des contraintes supplémentaires s'appliquent. En effet, d'après l'arrêté du 27 décembre 2019 relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques, les distances suivantes ont été fixées :

- Lorsque le produit contient une substance préoccupante : 20 m incompressibles ;
- Pour les autres produits : entre 5 et 10 m selon le type de culture.

De plus, un bail rural établi le 20 avril 2005 pour une durée de 18 années entières et consécutives (expiration au 31 décembre 2022), permet la mise en valeur de terres

agricoles appartenant à la commune par Mr VILLEVAUDE Alain. Dans le cadre de la présente procédure, la commune envisage de procéder à un échange avec l'exploitant agricole, en lui donnant une autre parcelle agricole qui lui appartient en échange de la ZC539.

## 2.3 Présentation du projet

---

La commune de Saint-Julien-du-Sault souhaite bénéficier de ces terrains afin d'y construire un nouveau centre de loisirs ainsi qu'un gymnase.

### 2.3.1 Centre de loisirs

Le centre de loisirs actuel accueille les enfants de 4 à 12 ans, les mercredis et pendant les vacances scolaires. Il occupe une superficie d'environ 125m<sup>2</sup>, mais cet espace n'est pas suffisant pour répondre aux besoins actuels. Un projet plus grand est ainsi envisagé, sur une surface de près de 630m<sup>2</sup>, comprenant en plus un préau et un espace extérieur aménagé. Ce centre de loisirs devra comporter différents espaces, dont un hall, un bureau, une infirmerie, trois salles d'activités (pour les petits, grands et adolescents), un espace dortoir, une salle d'art plastique et une salle pour le repos des animateurs, une salle de restauration, des sanitaires, un local pour le ménage et buanderie, un espace de rangement.

Le nouveau centre de loisirs devra répondre à la demande qui ne cesse de croître depuis un an et demi : de plus en plus de familles souhaitent inscrire leur(s) enfant(s) au centre de loisirs de Saint-Julien-du-Sault mais, compte tenu de son état actuel, il n'est pas possible de répondre favorablement à ces demandes.

### 2.3.2 Gymnase

Les dimensions actuelles de la salle multisports et son état général, trop vétuste, rendent compliquée la pratique des sports dans cet espace. En conséquence, la construction d'un nouveau gymnase respectant les normes en vigueur fixées par les différentes fédérations sportives, et pouvant être modulés pour répondre aux diverses manifestations qui peuvent s'y dérouler semble nécessaire.

La construction d'un gymnase de type C+ est envisagée, d'après la classification SNEP. L'actuel gymnase représente une surface de 600 m<sup>2</sup>, tandis que celui qui est prévu devrait couvrir environ 1 500 m<sup>2</sup> de surface. Plusieurs espaces sont prévus :

- Un hall d'entrée
- Des vestiaires pour les filles et les garçons avec des sanitaires accolés
- Un espace d'évolution de 1 056 m<sup>2</sup>, pouvant accueillir notamment un terrain de handball, de volley-ball et de basketball
- Une salle d'activité complémentaire
- Une salle de réunion
- Des sanitaires pour les visiteurs
- Des locaux de rangement
- Un local technique

### 2.3.3 Traitement paysager

Le projet va ainsi permettre de valoriser l'entrée de la commune, avec un traitement architectural et paysager qualitatif. Ainsi, une haie arbustive ou un alignement d'arbres sera réalisé le long de la route principale afin de prolonger celui qui est existant le long du lotissement de la Croix Robert et de souligner l'entrée de ville.

De plus, il est souhaité de créer des continuités naturelles entre les cœurs de jardin existants et le projet, dans une optique de créer un corridor écologique sur ce secteur. Ainsi un cœur d'îlot végétalisé et/ou cultivé est envisagé sur le secteur, pour permettre d'apporter de la verdure dans cet espace urbain majoritairement minéral, mais aussi pour servir de support pédagogique, pour les enfants du centre de loisirs notamment.

Ce traitement paysager qualitatif va ainsi permettre de marquer la limite entre les différentes zones et occupations du secteur, c'est-à-dire de différencier la zone habitée et l'espace de loisirs, de la zone commerciale et industrielle.

### 2.3.4 Perspectives d'évolutions futures du site

Le projet développé sur terrain du « Champ tortu » par la commune doit permettre d'aménager un véritable pôle d'équipements et de services. Ce pôle se veut être multigénérationnel. En effet, d'autres équipements sont prévus à plus long terme sur le site, notamment une résidence seniors et une maison de santé. Ces équipements permettraient de répondre plus largement aux besoins de la commune :

- Offrir de solutions d'habitats adaptés aux personnes âgées, dans un contexte où le vieillissement de la population est notable à travers une résidence seniors ;
- Comblent les déficits de l'offre en matière de santé sur les territoires ruraux grâce à une maison de santé pluridisciplinaire, afin de coordonner l'offre de soin sur le territoire et de mutualiser les services dans un seul et même espace.

## 3 OPPORTUNITÉ DE L'OPERATION : OBJECTIFS COMMUNAUX ET DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le projet développé par la commune de Saint-Julien-du-Sault répond à plusieurs objectifs, notamment :

- Maintenir le dynamisme du centre-ville, en proposant des animations et des services complémentaires à l'offre existante ;
- Proposer un programme mixte pour cette animation, avec le centre de loisirs, le gymnase, la maison de santé et l'extension de l'EPAHD.

### 3.1 Offrir des équipements de qualité qui répondent aux normes actuelles

---

La commune de Saint-Julien-du-Sault dispose actuellement d'un centre de loisirs et d'une salle multisports. Or dans l'état actuel des choses, ceux-ci ne répondent plus aux besoins de ses utilisateurs : ils sont trop vétustes et peu fonctionnels.

Dans le cas du centre de loisirs, celui-ci s'étend également sur la salle polyvalente communale ; or cette situation ne peut pas durer sur le long terme car cela ne permet pas la location de la salle polyvalente. La salle n'est donc pas adaptée et demande une organisation spécifique. De plus, la superficie actuelle ne permet pas d'accueillir plus d'enfants, alors que la demande augmente : au maximum, l'actuel centre peut accueillir entre 40 et 50 enfants ; l'objectif serait de pouvoir en accueillir 60 tout au long de l'année. Cette situation est également valable pour les adolescents qui ne peuvent pas être accueillis sur place, à cause du manque de place pour leur consacrer un espace dédié.

Par ailleurs, la vétusté du bâtiment engendre une forte consommation d'énergie, puisqu'il ne répond plus aux critères de confort thermique.



↳ Ainsi, la construction d'un bâtiment plus récent, plus grand, avec des espaces spécialement dédiés aux différents usages et usagers semble nécessaire pour permettre à la commune de continuer à proposer une offre d'animations périscolaires qualitative.

Dans le cas de la salle multisports, elle ne répond plus aux normes actuelles. Les équipements sont vétustes et ne peuvent pas répondre aux besoins demandés. D'une façon générale elle est vieillissante et énergivore, avec des façades peu ouvertes et une toiture en fibrociment. Par ailleurs, les dimensions actuelles (30 m x 20 m) ne permettent pas la pratique des sports seront les critères d'homologation des sports collectifs de salle (handball, volley-ball, basket-ball). L'aire d'accueil de 600 m<sup>2</sup> est insuffisante pour assurer la multifonctionnalité et répondre aux besoins des usagers.



Nonobstant cela, des associations sportives pourraient être créées sur la commune si un nouveau gymnase était construit. C'est le cas notamment d'un club de badminton et d'une association de pongistes ; cette dernière association ne peut plus proposer d'activités à ses adhérents à cause de l'absence de salle de rangement pour les tables. Également, des associations ont décidé de s'établir sur d'autres communes aux alentours à cause de l'absence de structures dédiées à leur accueil ; la construction d'un nouveau gymnase permettrait de les accueillir de nouveau. De

plus, les deux clubs de danse de commune pourraient profiter de cette nouvelle structure, dans de meilleures conditions qu'actuellement (les séances se déroulent dans la salle de spectacle Alain Bashung qui n'est pas adaptée pour cela : pas de miroirs, pas de barres, etc.).

✎ Ainsi la construction d'un nouveau bâtiment plus grand, d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, et répondant aux normes règlementaires multiples semble nécessaire pour permettre le développement de l'offre sportive sur la commune, mais aussi pour permettre la pratique d'une activité sportive scolaire sécurisée.

### 3.2 Renforcer l'offre en équipements communaux

La commune de Saint-Julien-du-Sault dispose déjà de nombreux équipements qui lui permettent d'assurer un certain dynamisme et qui d'attirer des populations nouvelles sur son territoire. Parmi ces équipements se trouvent notamment le cinéma, la bibliothèque, le musée, les équipements sportifs, la gendarmerie, la gare SNCF, le bureau de poste, etc.

Offrir des équipements qualitatifs sur le territoire communal, à proximité des autres services, est une nécessité pour la commune de Saint-Julien-du-Sault. Ainsi, l'acquisition du terrain pour la construction d'un nouveau centre de loisirs et d'un gymnase fait sens. Par ailleurs, la localisation à l'entrée de la commune et à proximité directe de la zone industrielle et commerciale, qui est un important bassin d'emplois communal (entreprises Berner, Soprema, etc.), est un atout car cela permet aux familles de profiter de ces équipements et de ces services sans avoir à faire de détour spécifique.

✎ Ainsi, la commune a fait le choix stratégique de réaliser la construction des équipements à proximité du centre-bourg et des équipements existants, pour plusieurs raisons :

- Simplicité d'usage pour les familles, avec une limitation des déplacements ;
- Mutualisation de certains espaces qui permet de réduire les coûts d'investissement globaux ;
- Création d'un lien pédagogique entre les différentes structures, nouvelles et existantes.

### 3.3 Proposer des équipements adaptés à la population pour permettre à la commune de rester attractive

Il est nécessaire d'offrir des équipements qui soient adaptés à la population. Ainsi, proposer une offre d'activités et d'équipements de qualité, pour les enfants notamment, semble être un élément essentiel pour permettre d'attirer de nouveaux ménages sur la commune. Par ailleurs, cela permet aussi à la commune de rester un pôle attractif et jeune.

L'offre pour les enfants et les adolescents est nécessaire, puisque les moins de 14 ans représentent à eux seuls 17% de la population communale en 2018 (INSEE). Sur la commune, il y a 287 familles qui ont au moins 1 enfant, soit 43,4% des familles. Cela suppose donc un besoin réel d'accueil sur la commune pour les enfants.

En plus des familles résidant sur la commune de Saint-Julien-du-Sault, les équipements ouverts aux enfants servent également aux personnes qui résident sur d'autres communes, mais qui travaillent à Saint-Julien-du-Sault. En effet, d'après l'INSEE, la commune s'avère être un pôle d'emploi, puisque l'indicateur de concentration de l'emploi est égal à 215,5 ; or lorsque cet indicateur est supérieur à 100, cela signifie que le nombre d'emplois proposés est supérieur au nombre d'actifs résidants sur la commune. Cela se ressent finalement sur le centre de loisirs de Saint-Julien-du-Sault puisque, pour l'année scolaire 2021-2022, 40% des enfants accueillis sont de familles qui ne résident pas sur la commune.

↳ Ainsi, moderniser l'offre en équipements et en services va permettre à la commune de maintenir son dynamisme et son attractivité. Offrir des services dédiés aux enfants est considéré comme un atout pour l'installation de nouveaux ménages sur une commune, et permet également d'attirer de nouveaux actifs sur le territoire.

### 3.4 Reconnecter les différents quartiers du secteur pour assurer l'unité urbaine

---

La commune de Saint-Julien-du-Sault compte différents quartiers spécifiques liés à différentes fonctions. Le secteur visé par le projet se trouve à la confluence de plusieurs d'entre eux, à savoir des fonctions industrielles, commerciales, résidentielles et d'équipements. Au cœur de ce quartier, le terrain du « Champ tortu » représente une emprise foncier libre et dont l'exploitation agricole n'est pas en adéquation avec le contexte urbain environnant. En effet, la cohabitation entre les zones habitées et l'exploitation agricole de la parcelle avec des traitements chimiques pose parfois problème. L'aménagement de cette parcelle et l'inclusion dans une fonction plus appropriée en secteur urbain permettrait d'éviter ces problèmes à l'avenir.

Par ailleurs, la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) encourage les communes à privilégier le développement urbain en densification plutôt qu'en extension, en identifiant les dents creuses, c'est-à-dire les espaces situés dans la tâche urbaine extension qui ne sont pas construits. Le terrain du « Champ tortu » est ainsi considéré comme une dent creuse.

↳ Ainsi, son aménagement ferait sens dans la mesure où il permettrait de reconnecter les différents quartiers du secteur pour assurer une meilleure unité urbaine, en profitant d'un foncier disponible en zone urbaine, dans une logique de limitation de l'étalement urbain.

**Ainsi, compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le projet développé par la commune de Saint-Julien-du-Sault est considéré d'utilité publique.**

## 4 CARACTERISTIQUES DU PROJET

### 4.1 Présentation de la commune

---

La commune de Saint-Julien-du-Sault se situe dans le département de l'Yonne, en région Bourgogne-Franche-Comté. Plus précisément, elle se trouve à 25 km au Sud de Sens, à 11 km au Nord-Ouest de Joigny et à 40 km au Nord-Ouest d'Auxerre. La commune s'étend sur 2 381 ha et s'est essentiellement développé sur la rive Ouest de la rivière de l'Yonne. Elle s'est développée au cœur du vallon et est caractérisée par son centre ancien médiéval, auxquels des faubourgs sont venus s'ajouter au fil du temps.

La commune est desservie par la RD3 qui traverse le territoire du Nord au Sud pour relier Sens au Nord. La RD 606 passe à l'Est de la commune et permet également de relier les pôles urbains de Sens et Joigny. Enfin la RD107, axe Est-Ouest permet de rejoindre Courtenay dans le Loiret.

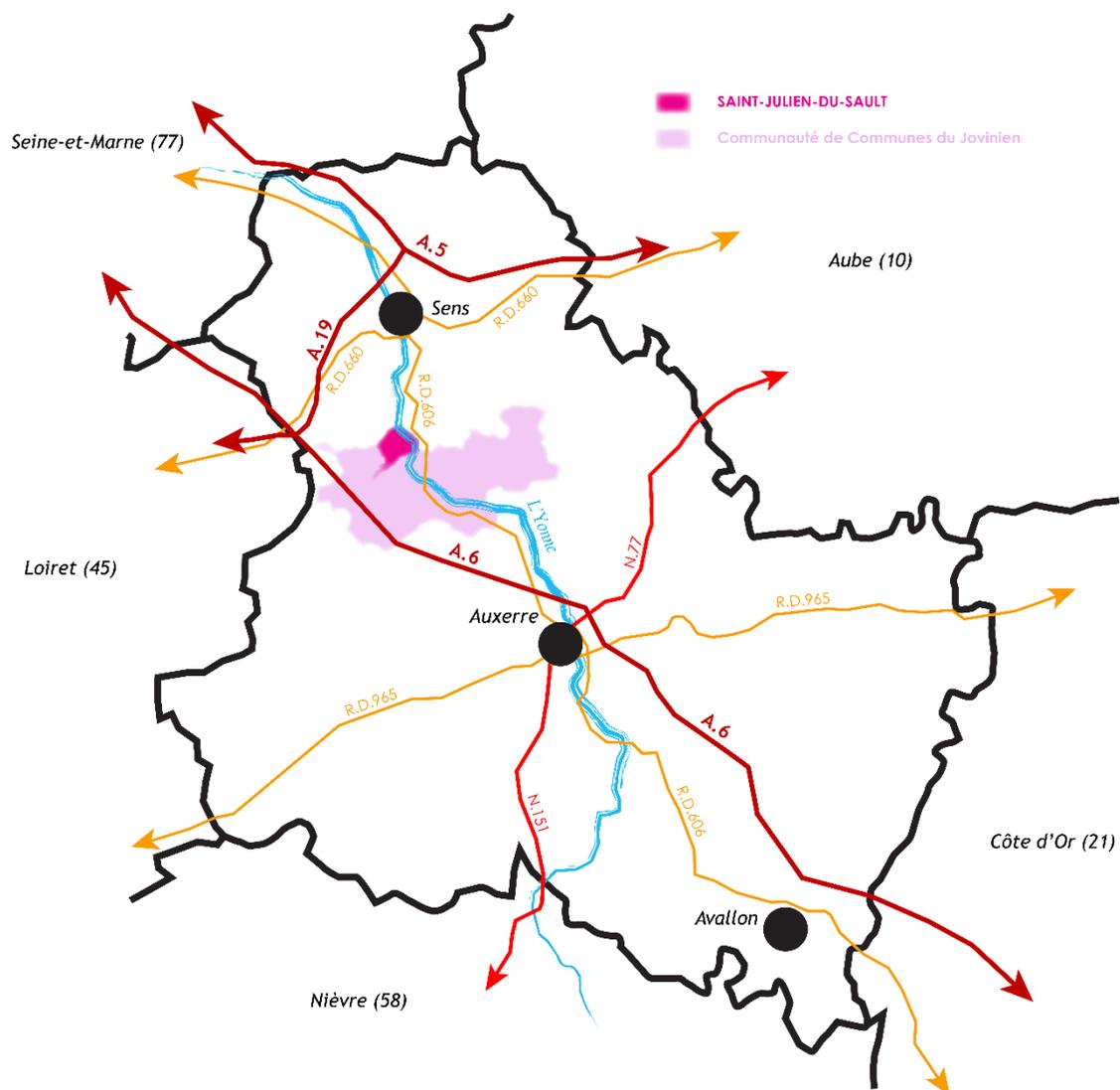


Figure 6 - Carte de localisation de la commune de Saint-Julien-du-Sault

En 2018, la commune comptait 2292 habitants. Une légère baisse démographique a été enregistrée depuis 2013 (-0,7%), mais d'une façon générale, depuis 1968, la commune a maintenu une certaine stabilité.

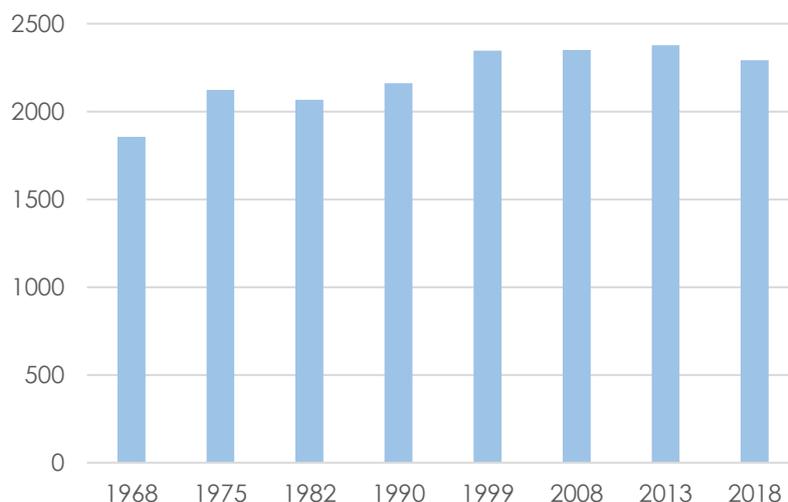


Figure 7 - Evolution de la population communale entre 1968 et 2018 (source : INSEE)

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2018
Variation annuelle moyenne de la population (%)	1.9	-0.4	0.6	0.9	0.0	0.2	-0.7
Due au solde naturel (%)	-0.6	-0.5	-0.7	-0.6	-0.7	-0.5	-0.5
Due au solde migratoire (%)	2.6	0.1	1.2	1.5	0.7	0.7	-0.2
Taux de natalité (‰)	14.2	12.1	11.7	10.8	11.5	10.2	10.3
Taux de mortalité (‰)	20.3	17.4	18.4	16.6	18.1	15.2	15.4

Figure 8 - Indicateurs démographiques historiques depuis 1968 (source : INSEE)

La commune fait partie de la Communauté de communes du Jovinien qui regroupe 19 communes et dont le siège se situe à Joigny. Elle est considérée comme la deuxième commune d'importance sur ce territoire et comme « pôle de proximité ». L'intercommunalité regroupe 21 038 habitants en 2018 (INSEE). Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'applique sur ce territoire ; il a été approuvé le 18 décembre 2019.

Par ailleurs, la commune fait également partie du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Nord de l'Yonne qui a été créé en 2014 et qui regroupe 5 intercommunalités du nord du département, à savoir :

- La Communauté d'Agglomération du Grand Sénonais
- La Communauté de communes du Gâtinais en Bourgogne
- La Communauté de commune du Jovinien
- La Communauté de commune de la Vanne et du Pays d'Othe
- La Communauté de commune Yonne nord

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui s'applique sur ce territoire est en cours d'élaboration.

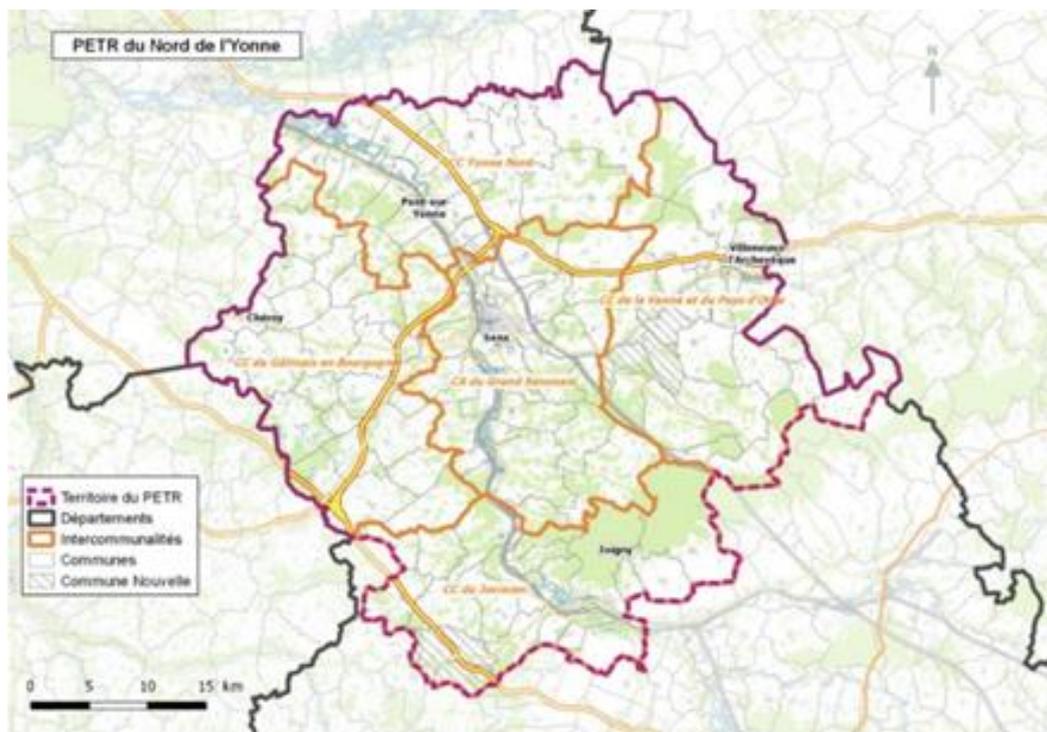


Figure 9 - Périmètre du PETR Nord de l'Yonne (source : site du PETR)

## 4.2 Situation réglementaire du projet

### 4.2.1 Compatibilité avec le PLUi

Ce terrain est inscrit au sein du PLUi de la Communauté de communes du Jovinien en zone 1AUE, c'est-à-dire une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation afin d'accueillir des équipements. Par ailleurs, la zone est en grande partie couverte par un emplacement réservé, afin de permettre la réalisation des équipements publics souhaités.



Figure 10 - Extrait du plan de zonage du PLUi

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) s'applique également sur cette zone. Plusieurs principes d'aménagement du terrain sont définis, notamment :

- Favoriser l'intégration des constructions et mutualiser le stationnement avec la poche existante devant l'actuel centre de loisirs ;
- Créer un accès au site via le giratoire existant ;
- Assurer une transition paysagère avec la partie Nord du site pour une meilleure cohérence.

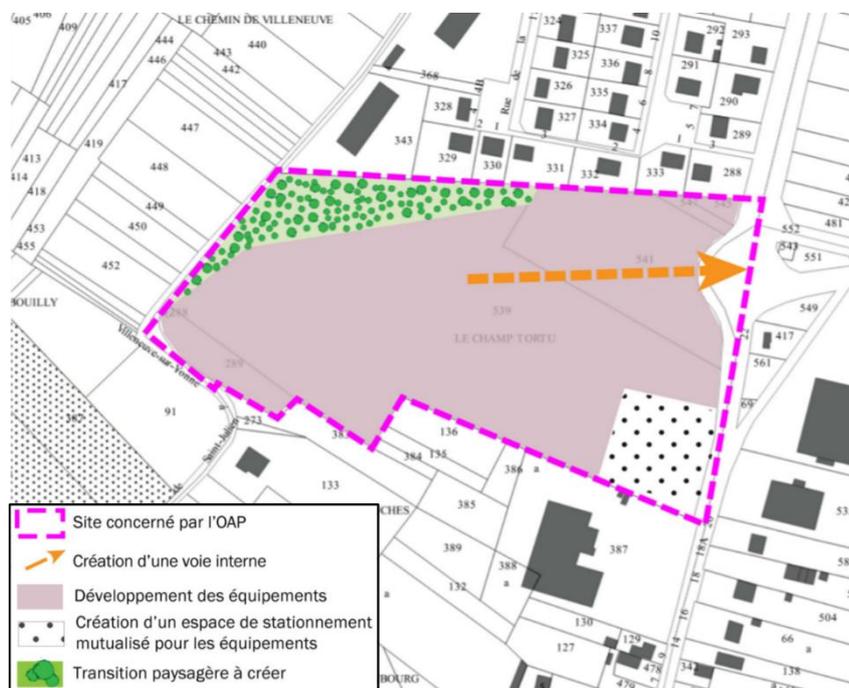


Figure 11 - Schéma d'aménagement de principe extrait de l'OAP "Les Houches" du PLUi

Par ailleurs, dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, l'un des objectifs affichés consiste à « adapter et structurer l'offre en équipements et services en fonction des pôles ». Compte tenu du classement de la commune de Saint-Julien-du-Sault comme pôle secondaire sur le territoire intercommunal, celle-ci se doit d'être le relais auprès des habitants des services nécessaires. Ainsi, le projet qui va être développé répond parfaitement à cet objectif, qui vise plus spécifiquement à « maintenir, voire conforter la qualité de l'offre en équipements d'accueil de la petite enfance, de la jeunesse » et à « conforter et développer les équipements culturels et sportifs ».

Ainsi, le projet que souhaite développer la commune est compatible avec le PLUi.

#### 4.2.2 Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT du Nord de l'Yonne est encore en cours d'élaboration. Toutefois, dans le projet du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT, l'objectif 7.3 vise à « adapter l'offre en équipements aux besoins actuels et futurs de la population ». Cela concerne tout spécifiquement « les besoins d'équipements et de services à destination de la petite enfance et des jeunes », mais aussi « l'offre d'équipements culturels, sportifs et de loisirs », dans une dynamique de lien social et d'animation.

En conséquence, le projet de la commune de Saint-Julien-du-Sault répond parfaitement aux attentes et objectifs définis par le SCoT du Nord de l'Yonne, d'autant plus que les équipements qui vont être développés ne sont pas réservés uniquement aux habitants de Saint-Julien-du-Sault.

### 4.3 Facteurs biologiques

---

La commune de Saint-Julien-du-Sault présente un patrimoine naturel riche sur son territoire.

#### 4.3.1 Natura 2000

Les zones Natura 2000 ont été instituées par l'Union Européenne pour préserver la biodiversité et mieux prendre en compte les enjeux qui y sont liés dans les activités humaines. Ce réseau européen s'appuie sur l'application de deux directives européennes, à savoir la directive Oiseaux (2009/147/CE) et la directive Habitats faune flore (92/43/CEE).

La commune de Saint-Julien-du-Sault compte une zone Natura 2000 sur son territoire. Il s'agit de la zone Natura 2000 « Pelouses à orchidées et habitats à chauve-souris des Vallées de l'Yonne et de la Vanne » qui relève de la directive « Habitats ». La zone recouvre une large superficie de la commune, mais ne concerne pas le terrain visé par le projet.

#### 4.3.2 ZNIEFF

L'inventaire des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Floristique et Faunistique) a été lancé en 1982 par le Ministère de l'Environnement pour assurer la connaissance permanente et exhaustive des espaces naturels, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence de plantes ou d'animaux rares et menacés.

Deux ZNIEFF sont recensées sur le territoire communal de Saint-Julien-du-Sault, à savoir :

- La ZNIEFF de type I « Gravières de Saint-Julien-du-Sault »
- La ZNIEFF de type I « Vallon d'Ocques et bois environnants »

Aucune ces ZNIEFF n'incluent dans son périmètre le terrain du projet communal.

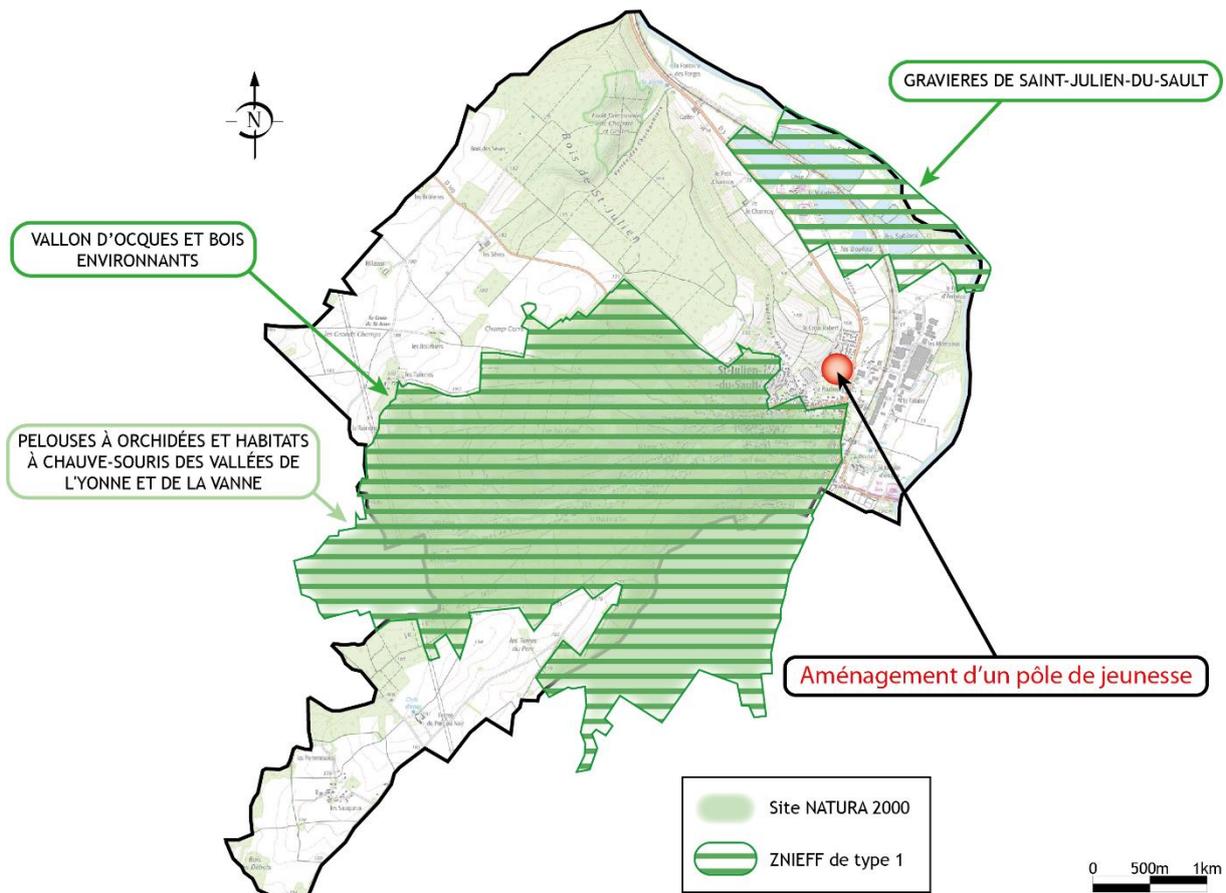


Figure 12 - Carte de localisation des ZNIEFF et de la zone Natura 2000 à Saint-Julien-du-Sault

### 4.3.3 Risque inondation

La commune de Saint-Julien-du-Sault est délimitée à l'Est par l'Yonne. Ainsi, la commune est dans une zone vulnérable à l'inondation, ce qui explique qu'elle soit couverte par le Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) de l'Yonne qui a été approuvé par arrêté préfectoral le 26 novembre 2001. Le PPRI a défini des niveaux d'expositions au risque inondation différents selon la topographie ; il a pour objectif de faire connaître les risques et de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes. A Saint-Julien-du-Sault, le lit majeur de l'Yonne est en grande partie situé en aléa fort.

Le terrain visé par le projet communal n'est pas situé dans la zone couverte par le PPRI.

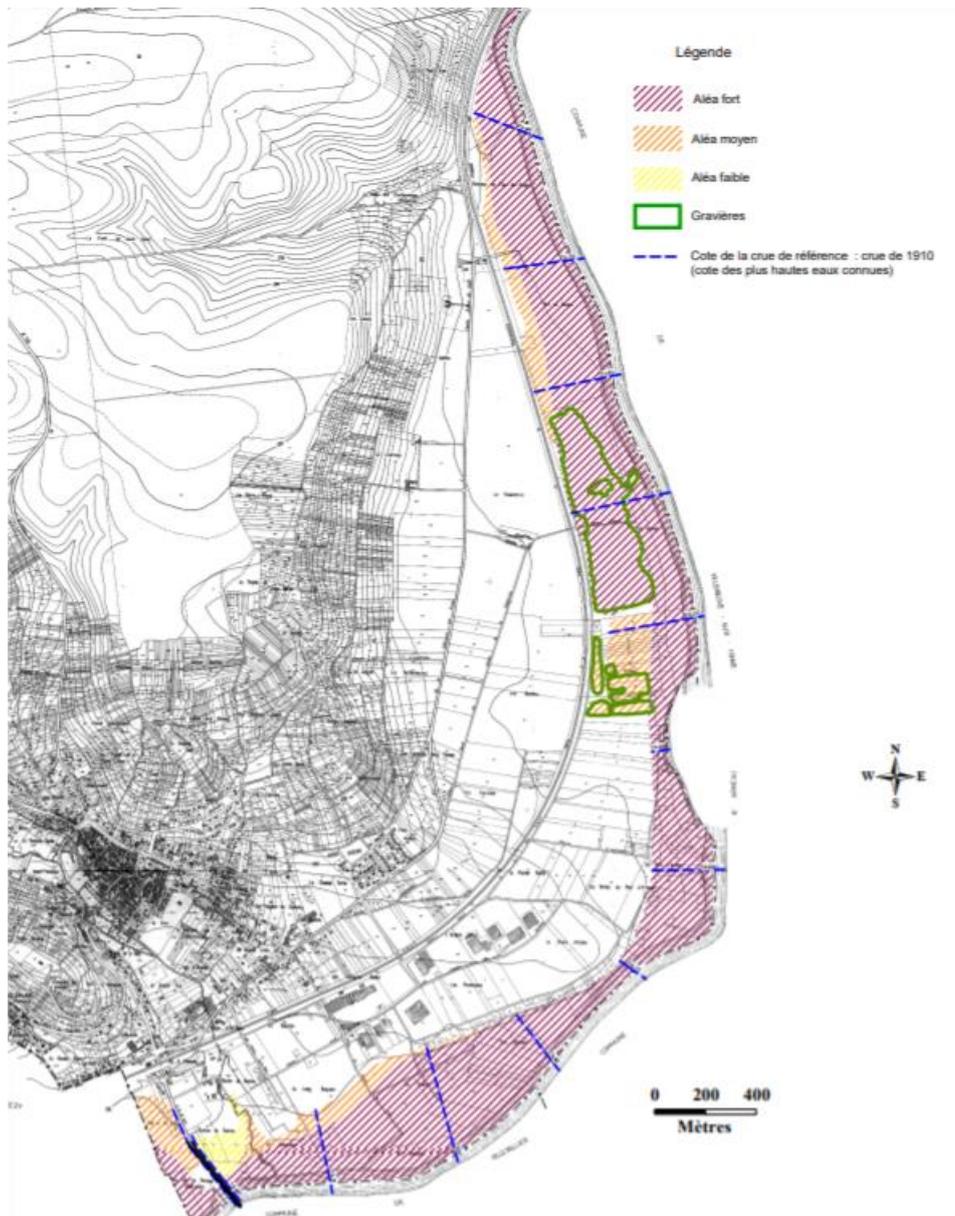


Figure 13 - Carte des aléas du PPRI de l'Yonne sur la commune de Saint-Julien-du-Sault (source : Préfecture de l'Yonne)

#### 4.4 Descriptif du projet

L'aménagement du site est prévu en deux temps :

- Une première phase sera dédiée à la construction du gymnase et du centre de loisirs ;
- Une deuxième phase sera consacrée à la construction de la maison de santé et de la résidence seniors.



Figure 14 - Aménagements projetés du Champ Tortu

L'aménagement de cet espace doit être en cohérence avec l'environnement proche et doit permettre une bonne insertion paysagère. Ainsi un îlot végétalisé est prévu au cœur de la zone.

La mutualisation avec les équipements déjà présents, notamment le parking de la salle polyvalente, est nécessaire pour éviter la consommation inutile d'espace. Dans cet optique, les accès se feront de trois façons : soit depuis l'accès existant de la salle polyvalente (Sud-Est), soit depuis le giratoire (Nord-Est), soit depuis la rue de l'Égalité (Sud-Ouest). Des cheminements doux seront quant à eux créés dans la continuité de ceux qui existent déjà.

## 5 CONCLUSION

Le projet de pôle d'équipements porté par la commune de Saint-Julien-du-Sault s'inscrit dans la continuité de l'offre d'équipements et de services déjà existants, et ce dans un souci de proposer une offre toujours plus qualitative pour assurer et maintenir son dynamisme. Le projet répond parfaitement aux attentes du PLUi.

En aménageant un pôle d'équipements au Champ Tortu, la commune renforce la mixité fonctionnelle de cet espace et marque sa volonté de répondre aux besoins de ses habitants.

Ainsi, compte tenu de la localisation idéale du Champ Tortu pour le développement du projet souhaité, l'expropriation semble nécessaire. De plus, les éléments présentés prouvent que le projet qui va être développé répond à l'intérêt général de la collectivité, de ses administrées et de l'économie locale, et ce dans la mesure où la commune peut supporter le coût du foncier puisque les investissements communaux

ont été bloqués ces cinq dernières années pour donner la priorité à ce pôle d'équipements.

En effet, il n'y a pas d'atteintes disproportionnées :

- A la propriété privée : les terrains visés par la procédure d'expropriation ne représentent que 3% environ des terres exploitées par Mr VILLEVAUDE Alain ;
- Au paysage ou à l'environnement : le projet prévoit un traitement paysager qualitatif pour assurer au mieux son insertion paysagère ;
- Au fonctionnement urbain : le projet s'insère dans un milieu urbain déjà fonctionnel et vient le compléter.