

Département de l'Yonne

Commune de Saint-Julien-du-Sault

Dossier d'enquête préalable

## DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Aménagement d'un pôle jeunesse

DELIBERATION

6

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE  
SAINT JULIEN DU SAULT**

Date de la convocation  
01/07/2021

**SEANCE DU LUNDI 5 JUILLET 2021**

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	14	14

L'an deux mille vingt et un, le 5 juillet à 19 heures 00, le Conseil municipal de la Commune de Saint Julien du Sault, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Guy BOURRAS, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice au jour de la séance : 14

Monsieur le Maire ouvre la séance, il effectue l'appel des conseillers, et constate que le quorum est atteint. Le conseil peut valablement délibérer.

Date d'affichage de la convocation  
01/07/2021

Présents : M BOURRAS, M VERITE, Mme SUBRENAT, Mme LIGAULT, M MARQUIS, Mme MAHIEU, Mme BALTAT, Mme CARRE-BONNEAU, M MELOT-DUARTE (arrivée à 19h20), Mme VERITE,

Absents excusés : M BOURSIN Francis (pouvoir à M MARQUIS Xavier), M BOURSIN Nicolas (pouvoir à M BOURRAS Guy), Mme ALTMAYER (pouvoir à Mme CARRE BONNEAU), M GRANGEON (pouvoir à M MELOT DUARTE)

Secrétaire de séance : Mme SUBRENAT Valérie, qui accepte, est élue secrétaire de séance à l'unanimité.

Délibération N°:  
2021-51  
N° de nomenclature :  
2-2-9

**Objet de la délibération :**  
Lancement d'une procédure d'expropriation d'un terrain « le Champ Tortu »

Monsieur le Maire rappelle aux membres de l'assemblée la nécessité d'acquérir un terrain destiné au développement d'un projet d'aménagement urbain et paysager dont l'ambition est à la fois de reconnecter différents quartiers et secteurs déjà urbanisés de la commune et répondre aux besoins d'équipement de la ville et de ses habitants, par la construction d'équipements publics : un centre de loisirs et un gymnase notamment.

Pour ce faire, un terrain cadastré ZC539 situé au lieu dit « le Champ Tortu » d'une superficie de 33 294 m<sup>2</sup>, a été identifié. Il rappelle que cette zone a la particularité de constituer une vaste emprise libre de construction (champ cultivé) sise au sein de l'enveloppe urbaine existante. En effet, elle se situe à l'interface de plusieurs zones d'urbanisation :

- - Au sud et à l'ouest la ville historique avec son centre et ses faubourgs ainsi que le développement pavillonnaire sur les coteaux,
- - A l'est, face au site, les zones d'activités industrielles et commerciales qui s'étendent dans le fond de la vallée
- - Au nord, le lotissement pavillonnaire de la Croix Robert actuellement « coupé » du reste de la ville du fait de l'interruption urbaine formée par la zone de projet occupée par ce vaste champ cultivé.

De plus, d'un point de vue environnemental, la cohabitation entre les zones habitées et une vaste parcelle agricole cultivée avec des traitements chimiques est problématique et génère des nuisances.

La mutation de cette emprise en zone d'équipements et de loisirs, attendus par la population, permettra d'éviter à l'avenir ce type de conflits d'usage.

Il rappelle que la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) oblige désormais de faire une analyse des dents creuses et des capacités de densification.

Monsieur le Maire indique que cette parcelle ZC 539 (anciennement ZC 81) :

- était inscrite au plan d'urbanisme de la commune approuvé par M. le Préfet de l'Yonne le 25 septembre 1964
- était inscrite en emplacement réservé pour constructions publiques dans les divers plans d'occupation des sols et révisions depuis 1976.
- est inscrite au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 18 décembre 2019 en zone 1AUE à vocation d'équipements
- est inscrite en emplacement réservé au PLUi pour une création d'une zone d'équipements. Cette zone est couverte par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), opposables aux autorisations d'urbanisme, qui en précisent les principes et les conditions d'aménagement.

Concernant ce terrain, aucune remarque ni des habitants ni des propriétaires n'a été mentionnée dans le registre de l'enquête publique préalable à l'établissement du PLUi, alors que ce projet communal est connu de longue date. De même, le classement en zone A n'a pas été revendiqué dans l'enquête publique.

Les enjeux du projet sont donc pour la commune :

- Connecter et relier différents quartiers de la commune en supprimant une dent creuse,
- Compléter le maillage de cheminements doux
- Valoriser l'entrée de ville par un traitement architectural et paysager qualitatif
- Créer des continuités naturelles entre les cœurs de jardin dans une logique de corridor écologique
- Redonner vie à des terrains et des sols malmenés par des décennies de traitements chimiques.

Il indique également que ce terrain est déjà desservi par un giratoire, élément important de desserte, qui conduira à ne pas créer de voiries supplémentaires.

La parcelle n'appartient pas à la commune mais à des propriétaires privés.

Monsieur le maire rappelle ses derniers courriers du 7 juillet 2017 et du 26 avril 2021 proposant aux propriétaires d'acquérir ce terrain par voie amiable.

Les propositions d'achat ont été refusées par ces derniers.

Aussi, pour pouvoir mener à bien le projet municipal et afin de débloquer cette situation qui dure depuis plusieurs années comme indiqué ci-dessus, l'équipe municipale souhaite que ce projet fasse l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur l'ensemble de la zone afin que la commune puisse acquérir toutes les parcelles utiles à la réalisation des aménagements projetés. Etant entendu que la DUP est une procédure qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés par le biais d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil que l'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique de contraindre un particulier ou une personne morale à céder son bien immobilier moyennant le paiement d'une indemnité. Cette procédure comporte deux grandes phases :

- Une phase administrative qui relève en général de la compétence du Préfet et qui doit démontrer l'utilité publique du projet. Au cours de cette phase, une enquête publique destinée à informer le public est ouverte et une enquête parcellaire permet d'identifier le(s) propriétaire(s) concerné(s).
- Une phase judiciaire qui sert à garantir le transfert de propriété à la personne publique et le paiement de l'indemnité à la personne expropriée fixée par le Juge de l'expropriation.

Monsieur le Maire propose donc de lancer la procédure d'expropriation de ce terrain.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR)

VU les dispositions du PLUi de la Communauté de Communes du Jovinien réservant cet emplacement aux constructions publiques,

VU les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Communauté de Communes du Jovinien identifiant cette zone comme zone à urbaniser,

VU les courriers de la commune du 7 juillet 2017 et du 26 avril 2021 proposant une offre d'achat amiable du terrain cadastré ZC539 aux propriétaires,

VU les courriers du 30 octobre 2017 et du 6 juin 2021 des propriétaires de ladite parcelle refusant toute cession amiable,

VU le budget communal dans lequel sont inscrits les crédits budgétaires nécessaires à cette opération d'acquisition et de travaux de constructions desdits équipements

Le Conseil municipal,

VU l'avis favorable de la réunion « TOUTES COMMISSIONS » du 29 juin 2021,

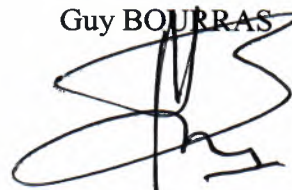
après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **DECIDE** de lancer la procédure d'expropriation de la parcelle cadastrée ZC539 sise au Champ Tortu.
- **ANNEXE** à la présente délibération le rapport d'orientations d'aménagement pour construction d'équipements publics du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Yonne (CAUE) de mars 2021.

Pour extrait conforme

Le Maire

Guy BOURRAS



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE  
SAINT JULIEN DU SAULT**

Date de la convocation  
08/04/2022

**SEANCE DU MARDI 12 AVRIL 2022**

L'an deux mille vingt deux, le 12 avril à 20 heures 00, le Conseil municipal de la Commune de Saint Julien du Sault, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Guy BOURRAS, Maire.

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	13	13

Nombre de Conseillers en exercice au jour de la séance : 13

Monsieur le Maire ouvre la séance, il effectue l'appel des conseillers, et constate que le quorum est atteint. Le conseil peut valablement délibérer.

Date d'affichage de la convocation  
08/04/2022

Présents : M BOURRAS, M VERITE, Mme SUBRENAT, M BOURSIN Francis, Mme LIGAULT, M MARQUIS, Mme MAHIEU, Mme CARRE-BONNEAU, M MELOT-DUARTE, Mme ALTMAYER (à partir de 20h12), Mme VERITE

Absente excusée : Mme BALTAT (pouvoir à Mme SUBRENAT), Mme ALTMAYER (pouvoir à M MARQUIS jusqu'à 20h12), M BOURSIN Nicolas (pouvoir à M BOURRAS)

Délibération N°:  
2022-35  
N° de nomenclature :  
2-2-9

Secrétaire de séance : M MELOT-DUARTE Martial, qui accepte, est élu secrétaire de séance à l'unanimité.

Monsieur le Maire rappelle la délibération n°2021-51 du 5 juillet 2021 relative au lancement de la procédure d'expropriation du terrain « le Champ Tortu ». Il indique qu'il convient d'apporter une précision dans la demande à M le Préfet.

**Objet de la délibération :**  
Précisions sur la délibération de lancement d'une procédure d'expropriation d'un terrain « Champ Tortu » sis au lieu dit « Les Houches »

Ainsi, il rappelle aux membres de l'assemblée la nécessité d'acquérir un terrain destiné au développement d'un projet d'aménagement urbain et paysager dont l'ambition est de reconnecter différents quartiers et secteurs déjà urbanisés de la commune et répondre aux besoins d'équipement de la ville et de ses habitants, par la construction d'équipements publics : un centre de loisirs et un gymnase notamment.

Pour ce faire, un terrain cadastré ZC539 situé au lieu dit « le Champ Tortu » d'une superficie de près de 33 294 m<sup>2</sup>, a été identifié. Il rappelle que cette zone a la particularité de constituer une vaste emprise libre de construction (champ cultivé) sise au sein de l'enveloppe urbaine existante. En effet, elle se situe à l'interface de plusieurs zones d'urbanisation :

- Au sud et à l'ouest la ville historique avec son centre et ses faubourgs ainsi que le développement pavillonnaire sur les coteaux,
- A l'est, face au site, les zones d'activités industrielles et commerciales qui s'étendent dans le fond de la vallée

- Au nord, le lotissement pavillonnaire de la Croix Robert actuelle ville du fait de l'interruption urbaine formée par la zone de projet occupée par ce vaste champ cultivé.

De plus, d'un point de vue environnemental, la cohabitation entre les zones habitées et une vaste parcelle agricole cultivée avec des traitements chimiques est problématique et génère des nuisances.

La mutation de cette emprise en zone d'équipements et de loisirs, attendus par la population, permettra d'éviter à l'avenir ce type de conflits d'usage.

Monsieur le Maire indique que cette parcelle ZC 539 (anciennement ZC 81) :

- était inscrite au plan d'urbanisme de la commune approuvé par M. le Préfet de l'Yonne le 25 septembre 1964
- était inscrite en emplacement réservé pour constructions publiques dans les divers plans d'occupation des sols et révisions depuis 1976.
- est inscrite au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) approuvé le 18 décembre 2019 en zone 1AUE à vocation d'équipements
- est inscrite en emplacement réservé au PLUi pour une création d'une zone d'équipements. Cette zone est couverte par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), opposables aux autorisations d'urbanisme, qui en précisent les principes et les conditions d'aménagement.

Il précise qu'aucune remarque des propriétaires concernant ce site n'a été mentionnée dans le registre de l'enquête publique préalable à l'établissement du PLUi, alors que ce projet communal est connu de longue date.

Les enjeux du projet sont donc pour la commune :

- Connecter et relier différents quartiers de la commune,
- Compléter le maillage de cheminements doux
- Valoriser l'entrée de ville par un traitement architectural et paysager qualitatif
- Créer des continuités naturelles entre les cœurs de jardin dans une logique de corridor écologique
- Redonner vie à des terrains et des sols malmenés par des décennies de traitements chimiques.

La parcelle n'appartient pas à la commune mais à des propriétaires privés.

Monsieur le maire rappelle ses courriers du 7 juillet 2017 et du 26 avril 2021 proposant aux propriétaires d'acquérir ce terrain par voie amiable.

Les propositions d'achat ont été refusées par ces derniers.

Aussi, pour pouvoir mener à bien le projet municipal et afin de débloquer cette situation qui dure depuis plusieurs années comme indiqué ci dessus, l'équipe municipale souhaite que ce projet fasse l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur l'ensemble de la zone afin que la commune puisse acquérir toutes les parcelles utiles à la réalisation des aménagements projetés. Etant entendu que la DUP est une procédure qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés par le biais d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil que l'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique de contraindre un particulier ou une personne morale à céder son bien immobilier moyennant le paiement d'une indemnité. Cette procédure comporte deux grandes phases :

- Une phase administrative qui relève en général de la compétence du Préfet et qui doit démontrer l'utilité publique du projet. Au cours de cette phase, une enquête publique destinée à informer le public est ouverte et une enquête parcellaire permet d'identifier le(s) propriétaire(s) concerné(s).
- Une phase judiciaire qui sert à garantir le transfert de propriété à la personne publique et le paiement de l'indemnité à la personne expropriée fixée par le Juge de l'expropriation.

Monsieur le Maire propose donc de lancer la procédure d'expropriation de ce terrain.

**VU** le Code général des collectivités territoriales,  
**VU** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,  
**VU** les dispositions du PLUi de la Communauté de Communes du Jovinien réservant cet emplacement aux constructions publiques,  
**VU** les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Communauté de Communes du Jovinien identifiant cette zone comme zone à urbaniser,  
**VU** les courriers de la commune du 7 juillet 2017 et du 26 avril 2021 proposant une offre d'achat amiable du terrain cadastré ZC539 aux propriétaires,  
**VU** les courriers du 30 octobre 2017 et du 6 juin 2021 des propriétaires de ladite parcelle refusant toute cession amiable,  
**VU** le budget communal dans lequel sont inscrits les crédits budgétaires nécessaires à cette opération d'acquisition et de travaux de constructions desdits équipements  
**VU** l'avis favorable de la réunion « TOUTES COMMISSIONS » du 29 juin 2021,  
**VU** l'avis favorable à l'unanimité de la réunion « TOUTES COMMISSIONS » du 7 avril 2022,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, **DECIDE** :

- Qu'il **AUTORISE** Monsieur le Maire de la commune à lancer la procédure d'expropriation de la parcelle ZC539 sise au Champ Tortu
- Qu'il **SOLLICITE** de Monsieur le Préfet l'ouverture conjointe de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet décrit ci-dessus et de l'enquête parcellaire préalable à l'expropriation

Pour extrait conforme

Le Maire

Guy BOURRAS

