

# C'G'B'G

## SOCIÉTÉ

### INTER-BARREAUX D'AVOCATS

Urbanisme, construction,  
environnement, marchés  
publics, fonction publique,  
propriété publique, propriété  
privée, copropriété, immobilier,  
expropriation, droit rural

### Avocats associés

**ISABELLE GRILLON**  
DESS Droit des contrats  
Barreau de Besançon

**ESTELLE BROCARD**  
DESS Urbanisme construction  
Barreau de Besançon

**ALEXIA GIRE**  
DESS Droit des affaires  
Barreau de Dijon, Toque n°28

**ALEXANDRE TRONCHE**  
Master 2 Droit public  
Barreau de Besançon

### Avocats collaborateurs

**NELLY BUVAT**  
DEA Droit des affaires  
Barreau de Dijon, Toque n°28

**GÉRALDINE MAURIN**  
Master 2 Contrat public  
Barreau de Dijon, Toque n°28

### Avocats honoraires

**BRUNO CHATON**  
Spécialisé en Droit public  
Barreau de Dijon

**BRUNO COPPI**  
Maître en Droit public  
Barreau de Besançon

Monsieur le Commissaire enquêteur  
Monsieur José JACQUEMIN  
Place de la Mairie  
89330 SAINT JULIEN DU SAULT

Envoi par mail : [pref-dup-  
stjulien@yonne.gouv.fr](mailto:pref-dup-stjulien@yonne.gouv.fr)

Besançon, le 22 juin 2022

**N/Réf. : KOBAK / SAINT JULIEN DU SAULT**

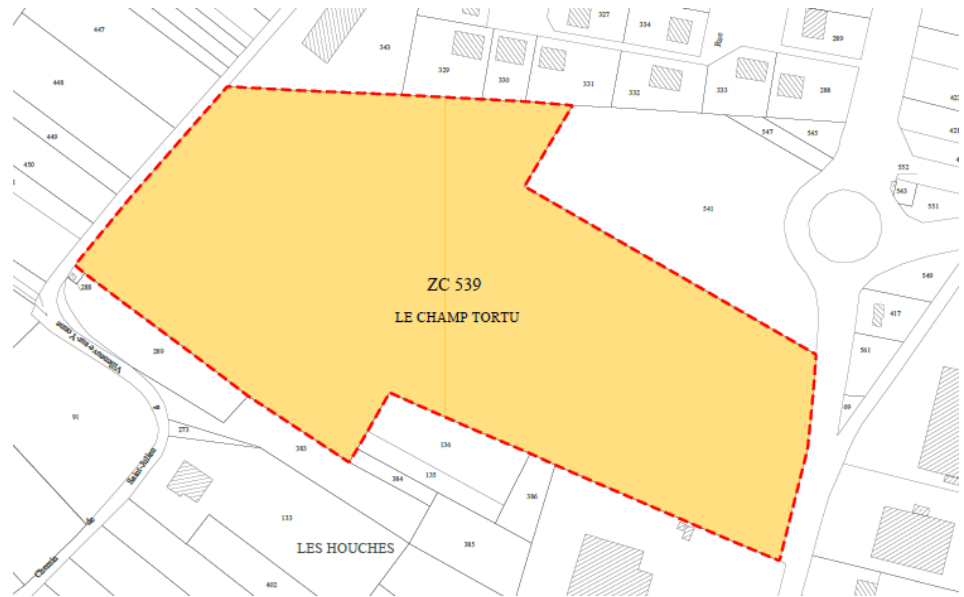
**OBJET : OBSERVATIONS DANS LE CADRE DE L'ENQUETE  
PUBLIQUE ET PARCELLAIRE COMMUNE DE SAINT JULIEN  
DU SAULT - AMENAGEMENT D'UN POLE JEUNESSE**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis le Conseil de Monsieur Alain VILLEVAUDE, Monsieur Bruno VILLEVAUDE, Madame Claudine VILLEVAUDE, Madame Maryse VILLEVAUDE et Monsieur Pascal VILLEVAUDE, propriétaires indivis de la parcelle cadastrée ZC n° 539 lieudit « *le Champ Tortu* » sur la commune de Saint Julien du Sault.

Je représente également Monsieur Alain VILLEVAUDE exploitant agricole de cette parcelle.

Cette parcelle est une vaste terre agricole, représentant une superficie de 3 ha 16 a 31 ca.



La commune de Saint Julien du Sault veut réaliser un pôle jeunesse comprenant un gymnase et un centre de loisirs.

Pour permettre cet aménagement, la commune souhaite acquérir l'intégralité de la parcelle ZC n° 539.

Cette parcelle constitue la seule parcelle que la commune de Saint Julien du Sault souhaite acquérir pour réaliser l'aménagement d'un pôle jeunesse.

Le dossier d'enquête publique et d'enquête parcellaire concerne donc que la parcelle appartenant et exploitée par mes clients.

Ils sont donc les seuls concernés par cette procédure d'expropriation initiée par la commune pour rentrer en possession de ce terrain.

Dans le cadre de la présente enquête publique, mes clients entendent formuler les observations suivantes :

Mes clients contestent l'utilité publique de l'opération d'aménagement et son opportunité.

Ils contestent également le périmètre de la DUP.

## **I – SUR L'UTILITE PUBLIQUE NON JUSTIFIEE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT :**

**L'article L101-1 du code de l'urbanisme dispose :**

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

**L'article L101-2 du code de l'urbanisme dispose en conséquence :**

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ; »*

- **Le projet porte atteinte au principe de préservation des terres agricoles et au principe d'une utilisation économe des terres agricoles :**

Cette parcelle est actuellement exploitée par Monsieur Alain VILLEVAUDE, un des 5 propriétaires.

Cette parcelle est classée en terre de première catégorie à la MSA.

Monsieur VILLEVAUDE exploite sur cette parcelle des céréales.

Par rapport à d'autres parcelles de son exploitation, celle-ci est d'un très bon rendement, supérieur aux autres.

Elle est facile d'accès et représente une superficie importante.

Le dossier d'enquête publique tente de minimiser la valeur agricole de cette parcelle.

Contrairement à ce qui est indiqué dans la notice explicative du dossier d'enquête publique (page 10), le fait que ce terrain soit situé à proximité de la zone urbaine n'empêche pas son exploitation, étant donné justement la surface importante qu'elle représente.

Elle représente également une coupure verte entre deux zones urbanisées à savoir le lotissement de la Croix Robert et le centre-ville et ses faubourgs.

Son expropriation porte atteinte au principe de préservation des terres agricoles et d'utilisation économe des terres agricoles.

Le projet porte d'autant plus atteinte à ces principes que la nécessité de l'opération n'est pas justifiée et que la nécessité d'exproprier la parcelle ZC n°539, n'est pas démontrée.

- **Le projet porte atteinte aux principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains, et de lutte contre l'étalement urbain :**

La commune souhaite réaliser un centre de loisirs et un gymnase.

Elle justifie la nécessité de cet aménagement en indiquant que le centre de loisirs actuel ne répond plus aux besoins de la commune tout comme le gymnase.

- En premier lieu, le dossier d'enquête publique doit démontrer le besoin et la nécessité de l'opération pour la commune et notamment la nécessité de réaliser de nouveaux équipements.

En l'espèce, il est précisé que la commune est déjà largement équipée en équipement (page 7 de la notice).

Il est indiqué que « La commune de Saint Julien de Sault dispose déjà de nombreux équipements. »

La commune a enregistré une baisse démographique depuis 2013 (-0,7%).

La nécessité de nouveaux équipements alors que le nombre d'habitants est en baisse (page 17 de la notice) et que la commune dispose déjà de nombreux équipements n'est donc pas suffisamment évaluée et démontrée.

- En second lieu, la notice explicative justifie le choix du terrain par rapport à d'autres terrains sur la commune (pages 7 et 8 de la notice) sans d'ailleurs préciser leur localisation exacte et leur superficie.

Cependant, rien ne démontre dans le dossier d'enquête publique, que le centre de loisirs et le gymnase ne pouvaient pas faire l'objet d'une réhabilitation et ou d'un agrandissement permettant de répondre aux besoins évoqués.

Aucune étude n'est présentée sur les possibilités de restructuration de ces deux sites.

L'avantage d'une restructuration permet d'une part d'utiliser des bâtiments existants et d'autre part de préserver la destruction de terres agricoles et de limiter l'étalement urbain.

La restructuration des équipements existants aurait également permis de répondre aux besoins de la commune déjà largement équipée.

Concernant le centre de loisirs, il est actuellement implanté sur la parcelle n° 387, terrain voisin de la parcelle objet de l'expropriation, ce terrain est donc idéalement situé et répond aux critères choisis par la commune.

Cette parcelle représente une superficie de 6427 m<sup>2</sup> environ.

Le centre de loisirs, projeté, nécessite une surface de 631 m<sup>2</sup>.

Il est donc possible de réaliser une extension sur le site actuel.



Le gymnase est situé sur la même parcelle.

Le gymnase projeté, porte sur une superficie de 1 500 m<sup>2</sup>, son extension, ou la réalisation d'un nouveau gymnase est également possible sur cette parcelle.

Et ce d'autant que la commune est propriétaire de parcelles situées autour à savoir les parcelles n°136, 135, et 383, 384, 385, 386.

La commune dispose donc de suffisamment de foncier pour réaliser son projet, sur les terrains situés autour des bâtiments.

L'acquisition de la parcelle ZC n° 539 n'est donc pas nécessaire à la réalisation du projet communal.

Le projet peut être réalisé sur les parcelles appartenant d'ores et déjà à la commune.

Le recours à l'expropriation n'était pas nécessaire.

L'utilité publique de l'opération n'est donc pas suffisamment justifiée.

## **II – SUR LE PERIMETRE EXCESSIF DE LA DUP :**

Le périmètre de la DUP est excessif par rapport aux besoins d'aménagement de la commune de Saint Julien du Sault.

Le dossier de DUP porte sur la réalisation d'un gymnase et d'un centre de loisirs.

Cependant, au fur et à mesure de la lecture de la notice explicative, il s'avère qu'il est prévu sur ce site :

- Une première phase dédiée à la construction du gymnase et du centre de loisirs ;
- Une seconde phase consacrée à la construction d'une maison de santé et d'une résidence senior.



Il est prévu également des aménagements paysagers ainsi que la réalisation de plusieurs parkings et d'un parc.

Il est indiqué dans les caractéristiques des ouvrages principaux, (document 4), que le centre de loisirs nécessite une superficie totale de 631 m<sup>2</sup> et que le gymnase nécessite une superficie totale de 1 515 m<sup>2</sup>, soit un total de 2 146 m<sup>2</sup>.

La surface nécessaire aux aménagements paysagers et pour la réalisation des parkings et du parc n'est pas indiquée.

Même si une partie des aménagements paysagers et la réalisation du parking peuvent être considérés comme les accessoires nécessaires à la réalisation du centre de loisirs et du gymnase, la surface utilisée pour la réalisation de ces aménagements accessoires est disproportionnée par rapport aux besoins pour le gymnase et le centre de loisirs.

Il ne peut être procédé à l'expropriation d'une surface de plus de 3 hectares pour réaliser un gymnase et un centre de loisirs nécessitant une surface de 2 146 m<sup>2</sup>, même en y ajoutant la voirie et un parking.

L'expropriation doit porter uniquement sur le besoin de l'opération.

De plus, le périmètre de la DUP inclut des aménagements qui ne sont pas justifiés dans le dossier de DUP, à savoir le parc, la résidence senior et le pôle santé.

Ces aménagements ne sont ni décrits et ni justifiés dans la notice explicative.

Pourtant au regard du plan d'aménagement (page 23 de la notice), ces aménagements sont compris dans le périmètre de la DUP et ils représentent une superficie importante.

Seul le coût du parc est évalué, sans autres précisions dans l'appréciation sommaire des dépenses (document 5).

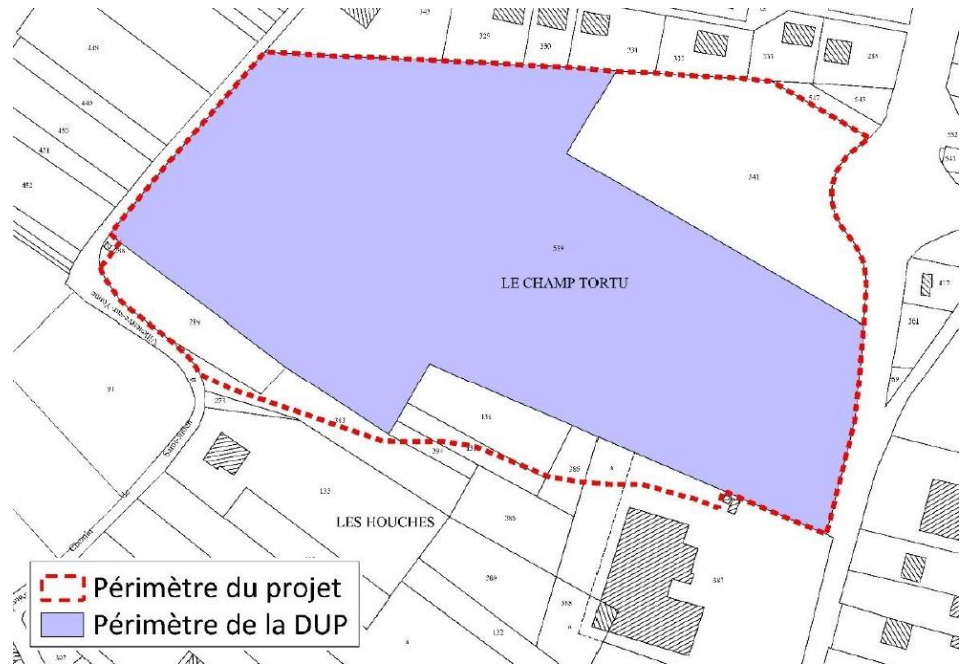
Le coût d'aménagement s'élève à la somme de :

Aménagement extérieur	Travaux préparatoire, chaussée, parking, réseaux, aménagement paysager	835 000 € HT
	Parc	195 000 € HT
	<b>TOTAL</b>	<b>1 030 000 € HT</b>

Or, ces aménagements ne font partie du projet décrit dans la notice du dossier de DUP, ils ne sont pas en lien avec l'objectif communal de réaliser un pôle jeunesse et d'offrir à la population des équipements.

Le périmètre de la DUP porte sur l'intégralité de la parcelle ZC n° 539 :





S'il est démontré que la commune ne disposait pas de foncier suffisant pour réaliser son projet, une seule partie de la parcelle ZC n° 539 pouvait être utilisée pour la réalisation de cette première phase mais en aucun cas la totalité.

L'expropriation doit porter uniquement sur la surface nécessaire à la réalisation de l'aménagement prévu dans la DUP.

Le périmètre de la DUP portant sur l'intégralité de la parcelle n'est pas justifié, il excède les besoins de l'opération décrite dans le dossier de DUP.

Je vous remercie d'intégrer les présentes observations au dossier d'enquête publique pour le compte de mes clients.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Estelle BROCARD