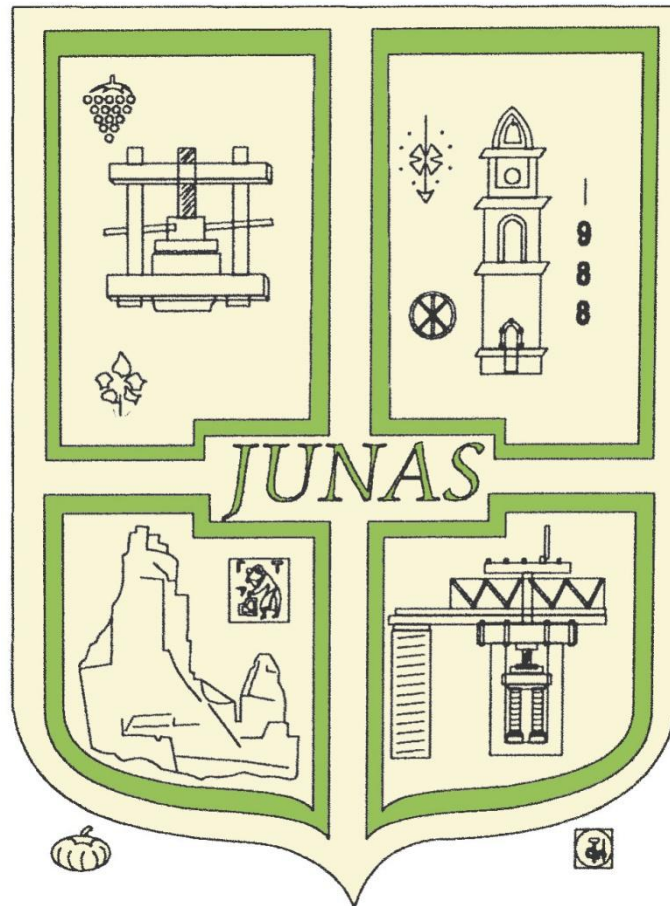


DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE JUNAS



Réalisation de la zone d'aménagement concerté « Le Bosquet »

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Du 29 mai au 28 juin inclus portant sur

- la déclaration d'utilité publique du projet.
- la cessibilité des propriétés ou parties de propriétés nécessaires à la réalisation de ce projet.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

M. Philippe VENTADOUR

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

TITRE I – RAPPORT D'ENQUÊTE	6
1 GENERALITES.	6
1.1 PREAMBULE.	6
1.2 OBJET DE L'ENQUÊTE.	6
1.3 CADRE JURIDIQUE.	6
1.3.1 Généralités	6
1.3.2 Maître d'ouvrage.	7
1.3.3 Désignation du commissaire enquêteur.	7
1.3.4 Modalités de l'enquête.	7
1.4 COMPOSITION DU DOSSIER DE PRESENTATION	9
1.4.1 Un dossier d'enquête préalable à la DUP présentant :	9
1.4.2 Un dossier d'enquête parcellaire présentant :	9
1.4.3 Un dossier Avis et Arrêtés :	9
1.4.4 Un dossier délibérations du Conseil Municipal de Junas.	9
1.4.5 Un dossier Etude d'Impact (Synthèse)	10
1.4.6 Une chemise comprenant :	10
1.5 PRESENTATION DU PROJET.	11
1.5.1 Caractéristiques du projet.	11
1.5.1.1 Description succincte.	11
1.5.1.2 Mise en œuvre.	11
1.5.1.3 Aménagements connexes.	12
1.5.1.3.1 Hydraulique	12
1.5.1.3.2 Dessertes.	12
1.5.1.3.3 Aménagements paysagers.	12
1.5.2 Les enjeux.	13
1.5.2.1 Enjeux liés au milieu Physique.	13
1.5.2.1.1 Topographie.	13
1.5.2.1.2 Géologie, Hydrogéologie.	13
1.5.2.1.3 Hydrographie.	13
1.5.2.2 Les enjeux liés au milieu naturel.	13
1.5.2.2.1 Contexte écologique communal	13
1.5.2.2.2 Paysages.	14
1.5.2.2.3 Patrimoine archéologique et historique.	14
1.5.2.2.4 Risques naturels et technologiques.	14
1.5.2.2.4.1 Risque inondation.	14
1.5.2.2.4.2 Risque feu de forêt.	15
1.5.2.2.4.3 Risque retrait-gonflement des argiles.	15
1.5.2.2.4.4 Risque sismique.	16
1.5.2.2.4.5 Risques technologiques.	16
1.5.2.3 Enjeux liés au milieu humain.	16
1.5.2.3.1 Démographie et logement.	16
1.5.2.3.2 Activité et emploi	17
1.5.2.3.3 Alimentation en eau potable.	17
1.5.2.3.4 Assainissement.	17
1.5.2.3.5 Equipements publics.	18
1.5.2.3.6 Voiries et transports en commun.	18
1.5.2.3.7 Articulation et compatibilité avec les plans et schémas.	18
1.5.2.3.7.1 Compatibilité avec le PLU approuvé.	18
1.5.2.3.7.2 Situation au regard du SCOT Sud Gard.	19
1.5.2.3.7.3 Situation au regard du PLH de la Communauté de communes Pays de Sommières.	19
1.5.2.3.7.4 Articulation avec le SDAGE Rhône Méditerranée 2010-2015.	20

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

1.6	LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	20
1.6.1	La justification de la DUP.	20
1.6.1.1	La procédure d'expropriation.	20
1.6.1.2	L'enquête publique.	21
1.6.2	Éléments financiers.....	21
1.6.2.1	Evaluation des terrains soumis à l'emprise de la DUP.	21
1.6.2.2	Appréciations sommaires des dépenses.	22
1.6.2.3	Estimation sommaire du coût des mesures compensatoires.....	23
1.6.2.4	Equilibre financier de l'opération.....	23
1.6.2.5	Utilité publique du projet.....	24
1.6.2.5.1	Nécessité de l'opération.	25
1.6.2.5.2	Atteinte à la propriété privée.....	25
1.6.2.5.3	Coût financier.....	26
1.6.2.5.4	Inconvénients d'ordre social- Atteintes à d'autres intérêts publics.....	26
1.6.2.5.5	Conclusion.....	27
1.7	L'ENQUÊTE PARCELLAIRE	27
1.7.1	But de l'enquête parcellaire.	27
1.7.2	Les Enjeux.	28
1.7.2.1	Emprise foncière de la DUP.....	28
1.7.2.2	Identification des propriétaires et titulaires de droits réels.....	28
1.7.2.2.1	Etat parcellaire.	29
1.7.2.2.2	Informations complémentaires.....	31
1.7.2.3	Adéquation de l'emprise DUP avec les besoins de l'opération.	31
1.7.3	Notification aux propriétaires.....	31
1.7.4	Conclusion.	32
2	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.	33
2.1	MODALITES DE L'ENQUÊTE.	33
2.1.1	Préparation et organisation de l'enquête.....	33
2.1.1.1	Avant le début de l'enquête.....	33
2.1.1.2	Après la clôture de l'enquête.....	33
2.1.2	Permanences du commissaire enquêteur.	34
2.2	INFORMATION DU PUBLIC.	35
2.2.1	Affichages.	35
2.2.1.1	En mairie.	35
2.2.1.2	Sur les lieux du projet.....	35
2.2.2	Annonces légales dans la presse.....	35
2.2.3	Sites internet.	35
2.2.3.1	Préfecture du Gard.....	35
2.2.3.2	Mairie de Junas.	35
2.3	CLOTURE DE L'ENQUÊTE.	36
2.3.1	Modalités.....	36
2.3.2	Relation comptable des observations.....	36
2.3.2.1	Observations de l'Autorité Environnemental.....	36
2.3.2.2	Observations écrites sur le registre d'enquête.	36
2.3.2.3	Observations orales.....	36
2.3.3	Observations par courrier.....	36
2.3.4	Observation par courrier électronique.	36
3	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	37
3.1	OBSERVATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	37
3.1.1	Formulation.	37
3.1.2	Analyse du commissaire enquêteur.....	37

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

3.2	OBSERVATIONS DU PUBLIC	37
3.2.1	Problématique de la DUP.....	37
3.2.1.1	Observation n° 1.....	37
3.2.1.1.1	Réponse du Maître d'ouvrage.....	37
3.2.1.1.2	Commentaire du commissaire enquêteur.....	38
3.2.1.2	Observation n° 2.....	38
3.2.1.2.1	Réponse du Maître d'ouvrage.....	38
3.2.1.2.2	Commentaires du commissaire enquêteur.....	39
3.2.2	Problématique du parcellaire.....	39
3.3	OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	39
3.3.1	Problématique DUP.....	39
3.3.1.1	Identification des numéros de parcelles.....	39
3.3.1.1.1	Réponse du Maître d'Ouvrage.....	39
3.3.1.1.2	Commentaires du commissaire enquêteur.....	39
3.3.1.2	Emprise de la zone IIAUb.....	39
3.3.1.2.1	Réponse du Maître d'Ouvrage.....	40
3.3.1.2.2	Commentaire du commissaire enquêteur.....	40
3.3.1.3	Alimentation en eau potable.....	40
3.3.1.3.1	Réponse du Maître d'Ouvrage.....	40
3.3.1.3.2	Commentaire du commissaire enquêteur.....	40
3.3.1.4	Réseaux d'assainissement.....	40
3.3.1.4.1	Réponse du Maître d'Ouvrage.....	41
3.3.1.4.2	Commentaire du commissaire enquêteur.....	41
3.3.1.5	Ecoles.....	41
3.3.1.5.1	Réponse du Maître d'Ouvrage.....	41
3.3.1.5.2	Commentaire du commissaire enquêteur.....	41
3.3.1.6	Locaux d'activité.....	41
3.3.1.6.1	Réponse du Maître d'ouvrage.....	42
3.3.1.6.2	Réponse du commissaire enquêteur.....	42
3.3.1.7	Participation financière de l'aménageur à la STEP.....	42
3.3.1.7.1	Réponse du Maître d'Ouvrage.....	42
3.3.1.7.2	Commentaire du commissaire enquêteur.....	42
3.3.1.8	Financement d'équipements publics extérieur à la ZAC.....	42
3.3.1.8.1	Réponse du Maître d'Ouvrage.....	43
3.3.1.8.2	Commentaire du commissaire enquêteur.....	43
3.3.1.9	Surcoût induit par la modification du linéaire de l'aménagement du ruisseau.....	43
3.3.1.9.1	Réponse du Maître d'Ouvrage.....	43
3.3.1.9.2	Commentaire du commissaire enquêteur.....	43
3.3.1.10	Acquisitions foncières.....	43
3.3.1.10.1	Réponse du Maître d'Ouvrage.....	43
3.3.1.10.2	Commentaire du commissaire enquêteur.....	44
3.3.1.11	Servitudes d'utilité publique.....	44
3.3.1.11.1	Réponse du Maître d'ouvrage.....	44
3.3.1.11.2	Réponse du commissaire enquêteur.....	44
3.3.2	Problématique du parcellaire.....	44
	TITRE II – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	45
1	RAPPEL DU PROJET.....	45
2	LA PROCEDURE.....	46
3	CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.....	48
4	CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	54
5	AVIS CONCERNANT LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.....	55

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

6	AVIS CONCENANT L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.	57
TITRE III – PIÈCES JOINTES		59
	Pièce jointe I - Décision du Tribunal Administratif	60
	Pièce jointe II – Arrêté Préfectoral	61
	Pièce jointe III - Certificat de publication d'affichage.....	67
	Pièce jointe IV – Photos de l'affichage sur site.	68
	Pièce jointe V - Publications sur le Midi Libre et La Marseillaise.....	70
	Pièce jointe VI – Avis de l'Autorité Environnementale.	74
	Pièce jointe VII – Avis de France Domaine.....	75
	Pièce - jointe VIII : Proposition de M. ANDRE et Mme ANDRE.	77
	Pièce jointe IX – Procès verbal de synthèse (page de garde).....	79
	Pièce X - Réponse du Maître d'Ouvrage au procès verbal de synthèse.....	80
	Pièce jointe XI – Tableau de suivi des négociations amiables.....	85
	Pièce jointe XII – Plan de situation 1/25000 ^{ème}	86
	Pièce jointe XIII – Plan général de l'opération 1/2000 ^{ème}	87
	Pièce jointe XIV – Emprise DUP. 1/1500 ^{ème}	88
	Pièce jointe XV – Aménagement du ruisseau des Gamenteilles.....	89
	Pièce jointe XVI – Phasage de l'opération.	90
	Pièce jointe XVII – Extrait du plan de zonage du PLU.....	91

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

TITRE I – RAPPORT D'ENQUÊTE

1 GENERALITES.

1.1 PREAMBULE.

Junas est une commune de moins de 1100 habitants située sur un axe Nîmes (23 Km) - Montpellier (34 Km).

Bien que géographiquement à l'écart des grandes voies de communication (autoroute A9, RD 113, et liaisons ferroviaires) la commune bénéficie d'un bon maillage routier secondaire qui lui permet de rejoindre rapidement le péage autoroutier de Gallargues ainsi que les principaux sites d'emplois de l'axe Nîmes –Montpellier.

Le village se caractérise par un centre bourg ancien et pittoresque mais desservi par des petites rues étroites et sinueuses. Il s'est étendu principalement dans sa partie Ouest sous forme d'habitat pavillonnaire.

Après avoir connu une forte et régulière période de croissance démographique entre 1975 et 2012 (+ 200 %) l'effectif de la population est stable depuis 5ans.

La commune de Junas appartient à la Communauté de Communes du Pays de Sommières ville distante de 6 Km (plan de situation 1/25000^{ème} en pièce jointe XII).

1.2 OBJET DE L'ENQUÊTE.

Il s'agit d'une enquête unique, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des propriétés ou parties de propriétés nécessaires à la réalisation, sur le territoire de la commune de Junas, d'une zone d'aménagement concerté à vocation d'habitat avec création de locaux tertiaires destinés à l'accueil de professions médicales ou paramédicales (enquête parcellaire).

Un rapport unique sera produit avec des conclusions motivées au titre de chacune des deux enquêtes publiques requises.

1.3 CADRE JURIDIQUE.

1.3.1 Généralités

Le projet concerné étant susceptible d'affecter l'environnement, il a fait l'objet d'une étude d'impact.

L'enquête publique préalable à la **déclaration d'utilité publique (DUP)** relève donc du régime d'enquête publique environnementale soumise aux prescriptions du Code de l'Environnement.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

L'enquête **parcellaire** portant sur la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'ouvrage relève du Code de l'environnement et du Code de l'Expropriation.

Le cadre juridique de ce dossier est notamment soumis :

- Aux articles L.122-1, L.123-3 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement.
- Aux articles L.110-1, R.111-1, R.112-4, R.112-9, R.131-4 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

1.3.2 Maître d'ouvrage.

Le projet est porté par la VILLE DE JUNAS (Hôtel de ville - 1, place de l'Avenir 30250 Junas) sur demande de la Société TERRE du SOLEIL (Centre Commercial Route de Nîmes 30980 Saint-Dionisy) dans le cadre de sa concession d'aménagement (Délibérations du conseil municipal de la commune Junas en dates du 15 janvier 2014 et du 16 septembre 2016).

1.3.3 Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision du Tribunal administratif de Nîmes n° E170000 / 30 en date du 21 mars 2017, M. Philippe VENTADOUR, retraité du personnel navigant de l'Aviation Civile est désigné en qualité de commissaire enquêteur (Pièce jointe I)

1.3.4 Modalités de l'enquête.

Référence : Arrêté préfectoral n° 30-2017-05-09-002 en date du 09 mai 2017 (Pièce jointe I).

- Durée 31 jours consécutifs du lundi 29 mai 2017 au mercredi 28 juin 2017 à 12H00.

- Les pièces du dossier sont déposées durant cette période en Mairie de Junas, Hôtel de Ville – 1, place de l'Avenir 30250 Junas pour y être consultées aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à savoir :

- le lundi de 09H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H30.
- les mardi et jeudi de 09H00 à 12H00 et de 1400 à 16H00.
- Les mercredi et vendredi de 09H00 à 12H00.
- Le samedi de 09H30 à 11H30.

- L'intégralité du dossier mis à l'enquête sera également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public en mairie de Junas aux jours et heures mentionnés ci-dessus, durant toute la durée de l'enquête.

- Le public pourra consulter le dossier d'enquête sur le site internet dédié par l'intermédiaire d'un lien accessible, disponible à l'adresse suivant : www.junas.fr.

- Dates et permanences du commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique (Mairie de Junas) :

- le lundi 29 mai 2017 de 09H00 à 12H00 (ouverture de l'enquête).
- le samedi 10 juin 2017 de 0930 à 11H30.
- le lundi 19 juin 2017 de 14H00 à 17H30.
- le mercredi 28 juin 2017 de 09H00 à 12H00 (clôture de l'enquête).

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie de Junas. Pendant la durée de l'enquête, elles peuvent être également transmises au commissaire enquêteur, par courrier postal au siège de l'enquête : Mairie de Junas - Hôtel de ville - 1, place de l'Avenir 30250 JUNAS) ou par courrier électronique à l'adresse suivante : dup@junas.fr créé spécifiquement pour cette enquête.

- Clôture de l'enquête :

- Registre d'enquête clos et signé par le commissaire enquêteur.
- Rapport d'enquête et conclusions motivées : transmis à la préfecture du Gard (direction des collectivités et du développement local, bureau de l'urbanisme et des affaires foncières) et adressé simultanément à la Présidente du Tribunal Administratif dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

- Publicité de l'enquête :

- Actions Préfecture :
 - Demande de publication de l'avis d'enquête publique dans deux journaux locaux ou régionaux du département du Gard, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.
 - Publication sur le site internet des services de l'Etat dans le Gard (w.w.w.gard.gouv.fr) de l'avis d'enquête publique.
- Actions Mairie de Junas :
 - Publication en mairie par voie d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
 - Affichage de la notification individuelle du dépôt de dossier en mairie si le domicile du propriétaire est inconnu.
 - Mise à disposition du commissaire enquêteur d'une salle de permanence.
 - Mise à disposition du public du dossier d'enquête et du registre des observations.
 - Mise à disposition du public d'un poste informatique permettant de consulter le dossier.
 - Rédaction et transmission au commissaire enquêteur du certificat d'affichage établi par Mme Le Maire.
- Action du titulaire de la concession d'aménagement la Société Terre du Soleil.
 - 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, notification individuelle aux propriétaires figurant sur l'état parcellaire (domiciles connus) du dépôt de dossier en mairie. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui procède à son affichage en mairie, et le cas échéant, aux locataires ou preneurs de bail.
 - 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, affichage sur les lieux prévus pour la réalisation du projet de l'avis d'enquête (format A2, conformes aux caractéristiques prévues par l'arrêté du 24 avril 2012) visible et lisible de la voie publique.
- Action des propriétaires figurant sur l'état parcellaire :
 - A la réception de la notification individuelle les propriétaires figurant sur l'état parcellaire devront fournir à l'expropriant (la Société Terre du Soleil dans le cadre de sa concession d'aménagement) les indications relatives à leur identité. A défaut,

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

les intéressés auxquels la notification est faite (mandataires, administrateurs, gérants ou syndics) devront fournir tous les renseignements en leur possession concernant l'identité du ou des propriétaires.

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER DE PRESENTATION

L'ensemble des pièces réglementaires exigées par les deux procédures dont relève le projet ont été regroupées dans un dossier d'enquête unique. Ce dossier mis à la disposition du public comportait les documents suivants :

1.4.1 Un dossier d'enquête préalable à la DUP présentant :

- Un rappel des textes régissant l'E.P. et la procédure administrative, 10 pages.
- Les plans de situation, 2 pages et 3 plans.
- Le périmètre de l'opération, 1 page et 1 plan.
- Une notice explicative, 8 pages.
- Le plan général des travaux, 1 plan.
- Les caractéristiques des ouvrages les plus importants, 4 pages.
- L'appréciation sommaire des dépenses, 2 pages.
- La compatibilité du projet avec le PLU approuvé, 1 page.
- L'avis de la DREAL sur le projet, 7 pages et 4 plans.
- Les bilans sur la procédure de concertation, 2 pages.
- L'étude d'impact initiale et l'étude d'impact complémentaire, 146 et 93 pages.
- Un résumé non technique, 4 pages.

1.4.2 Un dossier d'enquête parcellaire présentant :

- Un plan parcellaire.
- Un état parcellaire, 15 pages.

1.4.3 Un dossier Avis et Arrêtés :

- Avis de France Domaine sur la valeur vénale en date du 30 03 2017, 2 pages.
 - Avis de l'Autorité Environnementale en date du 12 04 2013, 3 pages.
 - Avis de l'Autorité Environnementale en date du 20 04 2017, 1 page.
 - Arrêté Préfectoral d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, 12 pages.
 - Arrêté Préfectoral d'ouverture d'enquête publique, 6 pages.
 - Avis d'enquête publique, 2 pages.
 - Arrêté Préfectoral portant complément et modification au titre de la Loi sur l'Eau en date du 10 06 2017, 12 pages.
- J'ai fait porter cette pièce au dossier (papier, poste informatique et site internet) dès que j'en ai eu connaissance, le 23 juin 2017.*

1.4.4 Un dossier délibérations du Conseil Municipal de Junas.

- Délibération du 26 mai 2010 : Etude de faisabilité, 1 page.
- Délibération du 01 septembre 2010 : Ouverture de la concertation, 2 pages.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

- Délibération du 27 mars 2013 : Mise en concurrence, choix de l'aménageur, 3 pages.
- Délibération du 23 juillet 2013 : Bilan de la mise à disposition au public, 2 pages.
- Délibération du 23 juillet 2013 : Bilan de la concertation, 2 pages.
- Délibération du 23 juillet 2013 : Approbation du dossier de création, 2 pages.
- Délibération du 04 décembre 2013 : Choix de l'aménageur, 2 pages.
- Délibération du 15 janvier 2014 : Lancement de la modification n°1 du PLU, 2 pages.
- Délibération du 15 janvier 2014 : Demande d'enquête publique DUP, 2 pages.
- Délibération du 16 septembre 2016 : Demande E.P. pour DUP et parcellaire , 2 pages.
- Délibération du 05 mai 2017 : Approbation de la modification n°1 du PLU, 4 pages.

1.4.5 Un dossier Etude d'Impact (Synthèse)

Document de 158 pages, synthèse de l'étude initiale de novembre 2012 et de son complément de juillet 2016.

1.4.6 Une chemise comprenant :

- Une attestation d'affichage et 7 photos de l'affichage.
- Une copie de la publication sur « Le Réveil » de l'approbation de la modification n°1. du PLU.
- Une copie de la publication de l'Avis d'Enquête sur « La Provence » et « Le Midi Libre » en date du 13 mai 2017.
- Une copie de la publication de l'Avis d'Enquête sur « La Provence » et « Le Midi Libre » en date du 30 mai 2017 (*documents insérés à ma demande le 07 juin par le secrétariat de la mairie*)

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

1.5 PRESENTATION DU PROJET.



1.5.1 Caractéristiques du projet.

1.5.1.1 Description succincte.

L'opération consiste à créer sur une superficie d'environ 6 hectares un nouveau quartier d'urbanisation en continuité Sud du village de Junas au lieu dit Le Bosquet. Cette réalisation devra permettre une greffe homogène avec le centre village et ses équipements publics périphériques (Salle des Fêtes, Stade) grâce à un réseau viaire structuré et des cheminements doux de qualité (Le plan général de l'opération 1/2000^{ème} fait l'objet de la pièce jointe XIII).

1.5.1.2 Mise en œuvre.

La commune (Maître d'Ouvrage) a retenu une procédure d'aménagement de type ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et a décidé d'en confier la réalisation à un aménageur, La Société TERRES DU SOLEIL Centre Commercial, Route de Nîmes 30980 Saint-Dionisy dans le cadre d'une concession d'aménagement.

L'aménageur devra procéder à l'acquisition du foncier (24 propriétaires ou indivis y compris la commune), procéder à la viabilisation des lots (découpages, voirie, espaces paysagers, aménagements hydrauliques, trottoirs, réseaux...) pour les commercialiser ensuite auprès d'autres intervenants non identifiés à ce jour.

Le programme prévisionnel de la Zone d'Aménagement Concerté du Bosquet consiste en la réalisation de 90 à 100 logements. Conformément au Programme Local de l'Habitat du Pays de Sommières, 25% de ces logements seront des logements locatifs sociaux (soit 22 à 25

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

logements) et 20% des logements en accession abordable (soit 18 à 20 logements). L'opération pourra également inclure quelques locaux d'activités, destinés notamment à des professions médicales ou paramédicales.

La réalisation de la ZAC du Bosquet se fera en 3 tranches successives d'environ une trentaine de logement chacune afin de respecter le rythme de croissance démographique maîtrisé souhaité par la commune.

1.5.1.3 Aménagements connexes.

1.5.1.3.1 *Hydraulique*

La future ZAC est traversée le long de sa bordure Ouest (du Nord vers le Sud) par le ruisseau des Gamenteilles dont la configuration actuelle occasionne régulièrement des inondations de part et d'autre de son lit. Il fera l'objet d'importants aménagements (pièce jointe XV) afin de permettre sa sécurisation :

- modification de son profil en long et en travers sur un linéaire de 250 ml.
- triplement du diamètre de passage sous voirie en sortie aval de la ZAC.
- création d'une servitude d'inondabilité sur une superficie d'environ 5000 m² en aval de la limite sud de la ZAC.

Six bassins de rétention paysagés destinés à collecter les eaux de ruissellement générées par l'artificialisation de l'emprise de la ZAC seront répartis sur la zone en fonction des sous-bassins versants interceptés.

1.5.1.3.2 *Dessertes.*

La RD 140 qui traverse la future ZAC dans sa partie centrale suivant un axe Nord Sud devra faire l'objet d'aménagements importants (classement en zone « en agglomération », 3 carrefours sécurisés, arrêt de transports en commun, traitement paysager sur toute sa traversée). Les habitations seront desservies par un réseau de voiries hiérarchisé connecté à la fois sur le village et sur la RD 140.

Un réseau de cheminements doux mettra le quartier en relation avec le centre ancien et ses équipements au Nord (école, commerces, services...), la salle polyvalente à l'Ouest et le complexe sportif à l'Est.

1.5.1.3.3 *Aménagements paysagers.*

L'aménagement du ruisseau des Gamenteilles (cf. 1.5.1.3.1) donnera lieu à la réalisation d'une coulée verte de part et d'autre du ruisseau, véritable corridor écologique de 15 à 20 mètres de large qui assurera la transition paysagée avec la Salle Polyvalente limitrophe à l'Ouest tout en servant de support à des voies de circulation douces piétonnes et cyclables (réalisation d'une passerelle pour le franchissement du ruisseau).

L'interface paysagère avec le stade en bordure Est de la ZAC sera assurée par la réalisation de gradins végétalisés.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

1.5.2 Les enjeux.

1.5.2.1 Enjeux liés au milieu Physique.

1.5.2.1.1 Topographie.

Situé en bordure Est du Vidourle, le relief de la commune de Junas, relativement doux, est marqué par une inclinaison générale Nord/Sud (altitude variant de 95 m NGF au Nord à 20 m NGF au Sud).

Le secteur du bosquet, s'inscrit dans la plaine agricole qui s'étend au sud du village. Il présente une pente douce d'orientation Nord Sud (entre 66 m et 60 m NGF) suivant le cours du ruisseau des Gamenteilles, mais également une légère déclivité vers l'Ouest et vers l'Est de part et d'autre de la RD 140.

1.5.2.1.2 Géologie, Hydrogéologie.

Situé dans le périmètre éloigné du champ de captage le plus proche (sur la commune d'Aubais), le secteur du projet est localisé sur des marnes et calcaires argileux dont l'épaisseur, supérieure à 50 mètres, assure une bonne protection de l'aquifère exploité. L'état des lieux du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée 2016-2021 a évalué cette masse d'eau en bon état qualitatif et quantitatif.

1.5.2.1.3 Hydrographie.

Le ruisseau des Gamenteilles traverse la ZAC du Nord au Sud avant de rejoindre le Vidourle. Comme en atteste la présence de remblais et d'enrochements sur une partie de ses berges, le lit naturel de ce ruisseau a été artificiellement modifié. Il présente la particularité d'être « perché » par rapport au terrain naturel.

En limite Sud de la ZAC, les écoulements de ce ruisseau transitent sous le chemin des pins par une buse de diamètre 400 mm avant de rejoindre un fossé extérieur à l'emprise de la ZAC. A sec à l'étiage, le ruisseau des Gamenteilles est alimenté en période de pluies par les écoulements en provenance du village de Junas. Il peut toutefois être artificiellement alimenté par le lavoir communal.

1.5.2.2 Les enjeux liés au milieu naturel.

1.5.2.2.1 Contexte écologique communal

Aucun périmètre de protection réglementaire n'est recensé sur la commune de Junas et a fortiori à proximité du secteur du projet.

On note par contre la présence de :

Quatre site ZNIEFF 2 et un site ZNIEFF 1 à moins de 5 Km.

Un site ZICO à moins de 2 Km.

Trois sites Natura 2000 à moins de 9 Km.

Concernant le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc Roussillon, le secteur du Bosquet est au titre de la trame verte, situé en limite du corridor écologique qui contourne le village de Junas par le Sud.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

S'agissant du milieu naturel, l'étude d'impact conclut que les enjeux naturalistes sont globalement moyens sur la majorité de la zone d'emprise du projet, liés à la nature des milieux présents utilisés en temps que territoires d'alimentation, de chasse et de refuge pour l'ensemble des espèces faunistiques recherchées.

Par ailleurs, une zone à enjeu fort a été mise en évidence en dehors du site du projet, en bordure immédiate au Sud : elle concerne un habitat naturel abritant une fleur patrimoniale protégée.

L'étude d'impact atteste de l'absence d'effets significatifs sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 situés à proximité du projet.

Dans la conclusion de son avis sur le dossier de création de la ZAC du 12 avril 2013, l'Autorité Environnementale constate que les principaux enjeux liés au site, à savoir le milieu naturel, le paysage et le risque inondation ont été dans l'ensemble pris en compte.

1.5.2.2.2 Paysages.

La commune de Junas est rattachée à l'unité paysagère des « Petites plaines et vallons du Vidourle » délimitée par l'Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon.

Deux éléments majeurs marquent le paysage du secteur du Bosquet :

- Le ruisseau des Gamenteilles, sa ripisylve et le petit bosquet de frênes contigu à l'Est.
- La RD140 qui traverse la ZAC en offrant une vue ouverte sur l'ensemble du secteur.

1.5.2.2.3 Patrimoine archéologique et historique.

Un seul bâtiment fait l'objet d'une protection au titre des monuments historiques sur la commune de Junas (Le Mas de Christin). Le projet est situé hors du périmètre de protection de 500 mètres délimité autour de ce Mas et à l'intérieur duquel tout projet doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des fouilles préventives ont été effectuées par l'INRAP (Institut National de Recherches Archéologiques Préventives) sur le secteur de la ZAC en 2015, elles n'ont mis à jour aucun site ou vestige archéologique.

1.5.2.2.4 Risques naturels et technologiques.

1.5.2.2.4.1 Risque inondation.

Depuis 1982, l'état de catastrophe naturelle pour inondation a été reconnu à 6 reprises sur la commune de Junas.

Le site du bosquet n'est pas concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin versant du Moyen Vidourle qui couvre la commune de Junas.

Cependant, « l'étude d'inondabilité et propositions d'aménagements » finalisée en novembre 2012 par le cabinet CEREG Ingénierie a délimité l'emprise de la zone inondable du ruisseau des Gamenteilles dans sa traversée de la ZAC du Bosquet, pour le débit décennal et le débit centennal ; cette étude montre que :

- Pour l'occurrence de pluie décennale, la capacité du ruisseau est suffisante.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

En revanche, la capacité de la buse (diamètre 400 mm) qui assure le passage du ruisseau sous le chemin marquant la limite Sud de la zone (Chemin des pins) est insuffisante.

Ce sous-dimensionnement occasionne un exhaussement de la ligne d'eau en amont, l'eau transite alors sur la chaussée du Chemin des Pins et le ruisseau déborde sur sa rive droite en aval du secteur de la ZAC.

- Pour l'occurrence de pluie centennale, la capacité du ruisseau est insuffisante, ce qui se traduit par un débordement dans la partie Nord de la ZAC.

Les débordements en rive droite transitent dans la zone de dépression comprise entre le lit mineur du ruisseau et les constructions existantes pour rejoindre l'autre zone de débordement imputable à l'insuffisance de la buse sous le Chemin des Pins.

Les lits mineurs et majeurs sont disjoints, ce qui s'explique par la situation « perchée » du fossé constituant le lit mineur.

Le projet a fait l'objet en mai 2014 d'une enquête publique portant sur la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau validée par l'Arrêté Préfectoral n° 2014273-004 du 30 septembre 2014. Cet arrêté a été complété et modifié par l'Arrêté Préfectoral n°30-2017-06-07-001 du 07 juin 2017.

Afin de sécuriser et d'améliorer le fonctionnement hydraulique actuel du ruisseau des Gamenteilles cet arrêté prescrit entre autres :

- Une modification du ruisseau (profil en long et travers) sur un linéaire de 250 m avec constitution d'un lit mineur permettant de conserver entre l'amont et l'aval de la zone aménagée le fil d'eau actuel sans approfondissement et d'un lit majeur d'une largeur d'au minimum 12 m soit 6m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau réaménagé.
- Un franc-bord non aedificandi d'au moins 10 m à partir du haut des berges du lit mineur du cours d'eau réaménagé est garanti.
- Le passage sous le chemin constituant la limite Sud de la ZAC est réalisé par un seul ouvrage (buse ou cadre) sur la base de l'équivalence hydraulique de 2 buses de diamètre 800 mm.
- Le réaménagement du cours d'eau des Gamenteilles précède l'aménagement de la première tranche des travaux.
- Les travaux sur le cours d'eau sont réalisés à l'étiage, en période d'assec.

1.5.2.2.4.2 Risque feu de forêt.

Le secteur du Bosquet est classé en zone agricole de risque nul.

1.5.2.2.4.3 Risque retrait-gonflement des argiles.

L'aléa retrait-gonflement des argiles est moyen sur le secteur du projet.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

1.5.2.2.4.4 *Risque sismique.*

La commune de Junas est classée en zone de sismicité 2 faible. Compte tenu de la typologie de logements envisagée, cela n'aura aucune incidence sur le projet.

1.5.2.2.4.5 *Risques technologiques.*

Le seul risque technologique recensé sur la commune de Junas est lié à la traversée du territoire communal par une canalisation de transport de gaz naturel haute pression de catégorie A.

Le secteur du Bosquet est traversé du Nord au Sud par cette canalisation de Gaz.

Le programme de la ZAC ne prévoyant pas d'établissements recevant du public ou d'immeubles de grande hauteur, le passage de la canalisation est sans incidence sur le projet.

GRT Gaz devra néanmoins être consulté, la ZAC étant située dans le cercle glissant des effets irréversibles.

1.5.2.3 Enjeux liés au milieu humain.

1.5.2.3.1 *Démographie et logement.*

Comme de nombreuses communes du secteur de la Vaunage, Junas a enregistré un développement démographique et urbain rapide à partir du milieu des années 70. Sa population a pratiquement triplé entre 1975 et 2012 mais n'enregistre plus aucune augmentation depuis cette date.

La réalisation de constructions neuves a également marqué le pas avec seulement environ 4 nouveaux logements par an entre 2007 et 2014, conséquence d'une raréfaction de disponibilités foncières

Ce ralentissement engendre un vieillissement de la population, la frange la plus âgée (composée des plus de 60 ans) passant de 19% en 2007 à 25% en 2012.

La croissance du parc de logements depuis le milieu des années 70 s'est essentiellement portée sur le parc des résidences principales (exclusivement pavillonnaires) qui a plus que triplé entre 1975 et 2012 notamment au détriment du parc des résidences secondaires.

Le parc de logements vacants est quand à lui resté pratiquement stable depuis le début des années 90 avec environ 25 logements recensés; il s'agit de logements anciens qui ne sont pas toujours aux normes, dont la réhabilitation est onéreuse ou en proie à des problèmes de succession non réglée.

De ce fait, de nombreux habitants, les jeunes en particulier, connaissent des difficultés pour se loger.

Pour faire face à ce vieillissement de la population, la commune de Junas doit soutenir son seuil démographique en facilitant l'installation de jeunes ménages et parallèlement répondre aux objectifs de mixité sociale dans les zones d'habitation. La commune souhaite y parvenir en fixant pour la ZAC du Bosquet un objectif de 25% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession à la propriété à prix abordable.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Le projet devra diversifier les typologies de logements offerts qui se répartiront entre maisons pavillonnaires et maisons groupées en R+1, complétés par quelques locaux d'activités, destinés notamment à des professions médicales ou paramédicales.

Cette implantation doit se faire en continuité de l'urbanisation existante afin de contribuer efficacement à la vitalité du village.

Par le biais de cette opération, la commune souhaite réitérer à plus grande échelle l'expérience réussie de la reconversion de l'ancienne cave coopérative qui a permis de réaliser 17 logements dont 3 logements locatifs sociaux et 14 logements en accession sociale à la propriété (PSLA) affectés en majorité à des jeunes originaires du village.

1.5.2.3.2 Activité et emploi.

Le caractère résidentiel de la commune s'affirme d'année en année : 8 actifs ayant un emploi sur 10 travaillent hors de la commune, dont :

- Plus des deux tiers sur le département du Gard et les pôles d'emplois proches de Nîmes, Gallargues et Aimargues.
- Un peu moins d'un tiers sur le département de l'Hérault et les pôles d'emplois de Lunel et Montpellier. Cette dernière proportion est toutefois en nette progression, conséquence de l'élargissement de l'aire d'influence de l'agglomération montpelliéraine.

Le site de la commune de Junas ne totalise qu'environ 120 emplois, la très grande majorité des entreprises installées sur la commune sont de très petites entreprises.

1.5.2.3.3 Alimentation en eau potable.

La commune de Junas est alimentée en eau potable par le syndicat d'Adduction d'Eau Potable de Villevielle.

Comme le souligne l'autorité environnementale dans son avis du 12 avril 2013, les ressources en eau potable seront suffisantes pour couvrir les besoins générés par les futurs habitants de la ZAC.

1.5.2.3.4 Assainissement.

Environ 45% des habitations sont raccordées au réseau de collecte des eaux usées. L'actuelle station d'épuration construite en 1986 présente une capacité nominale de 800EH. Son fonctionnement n'est aujourd'hui plus satisfaisant et ne permet pas d'atteindre le niveau de rejet conforme aux exigences réglementaires.

La construction d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité de 1200 EH (extensible à 1433 EH) est prévue dans le courant de l'année 2018.

La mise en service de cette nouvelle STEP est d'ailleurs un pré-requis à la réalisation de la ZAC (Arrêté Préfectoral n° 2014273-004 du 30 septembre 2014 portant sur la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, Arrêté complété et modifié par l'Arrêté Préfectoral n°30-2017-06-07-001 du 07 juin 2017).

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Cet arrêté prescrit entre autres la construction et la mise en service d'un nouveau système de traitement des eaux usées adapté, en capacité de recevoir et de traiter dans des conditions conformes avec la réglementation, les effluents des habitants de la ZAC du Bosquet.

1.5.2.3.5 Equipements publics.

La commune de Junas dispose de tous les équipements et services d'une commune de 1500 habitants :

- Mairie.
- Bureau de poste.
- Ecole communale (avec possibilité d'extension pouvant permettre l'ouverture d'une classe supplémentaire).
- Stade en limite Est du secteur du Bosquet.
- Salle polyvalente en limite Ouest du secteur du Bosquet.

1.5.2.3.6 Voiries et transports en commun.

La ZAC du Bosquet sera située en entrée Sud du village, de part et d'autre de la RD140. Au sud du village, cette route assure une liaison stratégique avec les villes proches de Sommières, Gallargues et le bassin d'emploi de l'Hérault via la D610, la N113 ou l'A9. La RD140 traverse le village de Junas en suivant un parcours sinueux, présentant de multiples intersections et encombré de nombreux véhicules en stationnement. Vers le Nord, elle permet de desservir l'accès au bassin d'emploi de l'agglomération Nîmoise via la D40.

La desserte de Junas par les transports en commun s'effectue également par le biais de cette RD140.

Les rues du centre bourg sont certes pittoresques mais étroites et sinueuses elles sont peu adaptées à la circulation automobile.

1.5.2.3.7 Articulation et compatibilité avec les plans et schémas.

1.5.2.3.7.1 Compatibilité avec le PLU approuvé.

Souhaitant répondre à un besoin de logements diversifiés et considérant qu'elle ne disposait plus que de capacités d'accueil résiduelles marginales, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation la zone IAUb du Bosquet afin d'engager la réalisation de la ZAC du Bosquet.

Pour ce faire, une modification du PLU devait être engagée (délibérations du 15 janvier 2014 et du 26 septembre 2014), l'enquête publique ayant pour objet cette modification n° 1 du PLU s'est déroulée du 09 janvier 2017 au 11 février 2017 pour une approbation en date du 05 mai 2017. Le dossier de DUP et d'enquête parcellaire ne nécessite donc pas d'y inclure le volet « mise en compatibilité des documents d'urbanisme ».

Le projet est compatible avec le PADD, les OAP et le PLU.

Je relève cependant une erreur matérielle sur les documents graphiques de ce PLU à savoir 5.1 Plan de zonage de la commune au 1/5000^{ème} (Pièce jointe XVII) et 5.2 Plan de zonage de l'agglomération au 1/2000.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

L'emprise de la zone IIAUb absorbe une partie de la parcelle 2010 (à l'extrémité ouest de la Rue du Lavoir). Sur le plan des OAP ainsi que sur le plan parcellaire du dossier d'enquête parcellaire (Pièce jointe XIV) et sur le plan de délimitation du périmètre de l'opération du dossier d'enquête préalable à la DUP, cette parcelle est exclue de l'emprise de la ZAC.

J'ai soumis cette observation au Maître d'Ouvrage dans mon procès verbal de synthèse et je prends acte de son engagement à procéder au plus vite à la correction de cette erreur matérielle par une modification de ces documents du PLU. Néanmoins, une réserve est posée à ce sujet dans l'avis final.

1.5.2.3.7.2 Situation au regard du SCOT Sud Gard.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Sud Gard est actuellement en cours de révision.

Sur la période 2005-2015, le SCOT Sud Gard affectait à la commune de Junas, considérée comme un pôle de proximité, une croissance démographique comprise entre 8 et 12% ce qui correspondait à environ 120 habitants supplémentaires à son échéance.

Le PLU initial approuvé le 25 février 2008 qui s'inscrivait dans cette démarche devait permettre l'installation à court / moyen terme d'environ 130 habitants supplémentaires ce qui aurait dû porter la population à environ 1130 habitants objectif non encore atteint à ce jour.

La seconde phase (moyen / long terme) de développement prévue à ce PLU devait permettre l'installation de quelques 200 à 220 habitants par l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAUb.

Au vu des faibles capacités d'urbanisation encore inexploitées en zone urbanisée de ce PLU et de l'avancement des réflexions sur l'aménagement du secteur du Bosquet (avec notamment la création de la ZAC du Bosquet le 23 juillet 2013) la commune a ouvert à l'urbanisation la zone IAUB du Bosquet en engageant la modification N°1 de ce PLU (délibérations du 15 janvier 2014 et du 26 septembre 2014) afin de procéder à la réalisation de la ZAC du Bosquet qui sera elle-même étalée sur 3 tranches.

Le programme de logements prévu sur la ZAC, soit 90 à 100 logements sur une emprise constructible de 4,5 ha, respecte par ailleurs les principes de densité préconisés par le SCOT (20 logements par ha).

Consulté au titre de la modification n°1 du PLU dont l'objet essentiel était le reclassement de la zone IAUB en IIAUB en vue de la réalisation de la ZAC du Bosquet, le SCOT sud Gard émet un avis favorable (délibération du 08 septembre 2016).

1.5.2.3.7.3 Situation au regard du PLH de la Communauté de communes Pays de Sommières.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Pays de Sommières 2012-2017 fixe pour objectif à la commune de Junas la réalisation de 40 nouveaux logements sur 6 ans dont :

- 25% de logements locatifs sociaux soit 10 logements.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

- 20% de logements en accession à la propriété abordable, soit 8 logements.

Le programme de la ZAC du Bosquet prévoit la réalisation de 90 à 100 logements dont 25% de logements locatifs sociaux (soit 22 à 25 logements) et 20% de logements en accession abordable (soit 18 à 20 logements). Ces logements ne pourront vraisemblablement pas être livrés avant 2020, ce programme permet donc de combler le retard pris sur ce plan quinquennal et à priori d'anticiper sur le suivant.

1.5.2.3.7.4 Articulation avec le SDAGE Rhône Méditerranée 2010-2015.

Le SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône Méditerranée 2010-2015 est entré en vigueur le 21 décembre 2015. Il définit la politique à mener pour stopper la détérioration de la qualité et retrouver un bon état de toutes les eaux (cours d'eau et plan d'eau, nappes souterraines et eaux littorales).

Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques, le SDAGE fixe pour 6 ans les principales priorités ou orientations de la gestion équilibrée de la ressource en eau. Le projet de la ZAC du Bosquet s'inscrit dans le respect de ces grandes orientations :

- Lutte contre la pollution des eaux par le biais :
 - De la mise en service d'une nouvelle STEP répondant aux normes actuelles.
 - De la mise en place de bassins de rétention qui piègent les polluants contenus dans les eaux de ruissellement par décantation.
 - De la mise en place de dispositifs de lutte contre d'éventuelles pollutions accidentelles par des hydrocarbures au moyen de cloisons siphoniques et de vannes d'obturation dans les bassins de rétention.
- Gestion des inondations par l'aménagement du ruisseau des Gamenteilles sur toute la traversée de la ZAC et la mise en place de bassins de rétention en compensation de l'imperméabilisation des sols générée par le projet.
- Préservation des fonctionnalités écologiques au travers de l'aménagement d'une coulée verte de 15 à 20 m de large, incluant le lit majeur du ruisseau des Gamenteilles.

1.6 LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.

1.6.1 La justification de la DUP.

1.6.1.1 La procédure d'expropriation.

La zone DUP définit les emprises maximales d'acquisition pour permettre la réalisation de la ZAC. Celle-ci porte sur 35 parcelles, concernant 24 propriétaires ou indivis dont la commune de Junas pour 21 parcelles. La zone d'emprise de la DUP fait l'objet de la pièce jointe XIV.

La procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement dans un but d'utilité publique.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Cette procédure est nécessaire en vertu du Code Civil qui prévoit (article 545) que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

La jurisprudence montre qu'une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Dans le cas présent la DUP est demandée au bénéfice de la commune de Junas (Maître d'Ouvrage) pour une éventuelle mise en œuvre de la procédure d'expropriation par la Société Terre du Soleil dans le cadre d'une concession d'aménagement au sens de l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme.

1.6.1.2 L'enquête publique.

Le projet portant sur une opération susceptible d'affecter l'environnement, l'enquête préalable à la DUP est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'Environnement.

Concernant l'enquête parcellaire, elle peut être menée en même temps que l'enquête préalable à la DUP, cette dernière étant de type environnemental, il s'agit alors d'une enquête unique, d'un rapport unique régi par le Code de l'Environnement. Elle fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur mais de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes initialement requises. Dans ce cas, le registre unique est coté et paraphé par le commissaire enquêteur (Article R123-13 du Code de l'Environnement) et clos par lui (Article R123-18 du Code de l'Environnement).

La finalité de l'enquête préalable à la DUP est la déclaration d'utilité publique du projet prononcé par arrêté préfectoral. L'enquête parcellaire vise elle, à la détermination des parcelles à exproprier, autrement dit de l'emprise foncière du projet et à la recherche des propriétaires.

1.6.2 Eléments financiers.

1.6.2.1 Evaluation des terrains soumis à l'emprise de la DUP.

Le 13 mars 2017, la commune de Junas a sollicité la Direction Départementale des Finances Publiques du Gard pour une demande d'évaluation de la ZAC dans le cadre de la déclaration d'utilité publique.

L'avis de France Domaine (Pièce jointe VII) en date du 30 mars 2017 (soit moins d'un an avant la date d'ouverture de la présente enquête) fixe la valeur vénale de toutes les parcelles concernées à 25 €/m² HT soit 1 336 425 € HT pour les 53457 m² du projet.

Cette évaluation n'est valable qu'un an, une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer. Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'aménageur évalue à 1 500 000 € toutes indemnités confondues l'acquisition des 35 parcelles concernées par le projet.

A ce jour, aucune acquisition foncière n'a été réalisée. Selon les déclarations de l'aménageur, sur un effectif de 23 propriétaires privés, 20 propriétaires ont signé un compromis de vente (sur la base de la valeur estimée par France Domaine), cette formalité étant en cours de signature pour les 3 propriétaires restant, aucun d'eux n'étant opposés à la vente. Le compromis de vente concernant les parcelles appartenant à la municipalité de Junas est à finaliser.

1.6.2.2 Appréciations sommaires des dépenses.

L'appréciation sommaire des dépenses présentée ci-après correspond aux coûts prévisionnels des travaux réalisés par l'aménageur ainsi que le montant des participations aux équipements publics extérieurs à la ZAC pris en charge par l'aménageur, ce au prorata des besoins des futurs habitants de la ZAC.

Le mode de calcul des coûts des travaux de réalisation de ces ouvrages est basé sur l'utilisation de ratios résultant d'un calcul par rapport à des postes de travaux principaux, variant selon le type d'aménagement projeté et selon la surface considérée.

L'estimation sommaire globale du coût du projet se répartit comme suit :

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Poste	Nature des dépenses	Montant HT	TVA	Montant TTC
Foncier	Acquisitions foncières	1 500 000 €	- €	1 500 000 €
TOTAL FONCIER		1 500 000 €	- €	1 500 000 €
Travaux	Viabilisation de l'ensemble des lots : réalisation des VRD	1 960 000 €	392 000 €	2 352 000 €
	Traitement des espaces verts	300 000 €	60 000 €	360 000 €
	Traitement des liaisons douces	250 000 €	50 000 €	300 000 €
	Imprévus (environ 5% des travaux)	126 000 €	25 200 €	151 200 €
	Archéologie préventive	29 000 €	5 800 €	34 800 €
TOTAL TRAVAUX		2 665 000 €	533 000 €	3 198 000 €
Honoraires	Architecte-Urbaniste, BET, géomètre, avocat.... (environ 8% des travaux)	215 000 €	43 000 €	258 000 €
TOTAL HONORAIRES		215 000 €	43 000 €	258 000 €
Participation financière	Nouvelle Station d'épuration	150 000 €	- €	150 000 €
	Traitement de la RD140 (placettes surélevées)	200 000 €	- €	200 000 €
TOTAL PARTICIPATION		350 000 €	- €	350 000 €
Frais Aménageur	Assurances	20 700 €	- €	20 700 €
	Commercialisation & communication	271 000 €	54 200 €	325 200 €
	Frais de structure, juridique et de gestion	271 000 €	54 200 €	325 200 €
	Frais financiers	131 000 €	- €	131 000 €
TOTAL FRAIS AMENAGEUR		693 700 €	108 400 €	802 100 €
TOTAL DES DEPENSES		5 423 700 €	684 400 €	6 108 100 €

1.6.2.3 Estimation sommaire du coût des mesures compensatoires.

Les enjeux environnementaux ont rendu nécessaires certaines mesures de réduction des impacts négatifs potentiels du projet dont les plus significatives sont :

- La création d'une coulée verte paysager et naturelle le long du ruisseau des Gamenteilles permettant tout à la fois de réduire les incidences hydrauliques (diminution de la zone inondable du ruisseau), environnementales (reconstitution d'un corridor écologique) et paysagère (traitement de la relation à la salle polyvalente) du projet.
- L'aménagement de six bassins de compensation intégrés à la conception urbaine et paysagère de la ZAC.

Soit l'estimation sommaire du coût des mesures compensatoires suivante :

Mesures compensatoires	Montant H.T	TVA	Montant TTC
Bassins de compensation	122 000 €	24 400 €	146 400 €
Aménagement coulée verte	102 000 €	20 400 €	122 400 €
TOTAL MESURES COMPENSATOIRES	224 000 €	44 800 €	268 800 €

1.6.2.4 Equilibre financier de l'opération.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

La commune de Junas a conclu avec la Société « TERRES DU SOLEIL » (Société à responsabilité limitée au capital de 3000 000,00 Euros inscrite au RCS de Montpellier n° 42402170420, dont le siège social est situé Résidence l'Ortet, Route Nationale 113, Saint Jean de Védas 34430) un traité de concession d'aménagement concernant la ZAC du Bosquet (Délibération du 04 décembre 2013).

Après approbation du dossier de réalisation de la ZAC par le Conseil Municipal, le concessionnaire, la Société Terres du Soleil, aura pour mission d'acquérir tout ou partie des terrains situés dans le périmètre de la ZAC.

Le concessionnaire procédera à l'acquisition amiable (au prix du bilan financier d'opération annexé au dossier de réalisation) des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC. Cependant, si les accords amiables ne pouvaient être conclus, la commune pourra engager ou charger le concessionnaire de mettre en œuvre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, afin d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le concessionnaire devra réaliser les équipements d'infrastructure et équipements publics situés à l'intérieur de la zone. L'opération est réalisée aux frais et risques du concessionnaire, il n'est pas prévu de participation de la commune, en contre partie les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC seront exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement. La commune accepte le principe de la rétrocession en Domaine Public des équipements collectifs réalisés au titre de la ZAC, et ceci par tranche.

Le concessionnaire devra éventuellement participer au financement des équipements publics situés à l'extérieur de la zone mais qui seront rendus nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants de la ZAC (nouvelle STEP par exemple).

L'équilibre financier de l'opération est assuré par les recettes issues de la vente par le concessionnaire des lots viabilisés (réseaux, découpage, foncier, voirie, trottoir...) à d'autres intervenants qui se chargeront de la construction des logements. Le coût du projet est donc au final réparti sur les bailleurs ou acquéreurs des constructions, il est transparent pour les finances publiques.

Au plus tard avant la vente du 1^{er} lot, le concessionnaire devra avoir conclu avec une banque ou un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier une convention garantissant l'achèvement des équipements prévus et le paiement des participations. Cette convention qui prendra la forme d'un engagement à avancer au concessionnaire ou de payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux d'équipement permet d'assurer la solidité financière du projet. La commune est tant qu'à elle dispensée de produire des garanties.

1.6.2.5 Utilité publique du projet.

Pour qu'un projet soit reconnu d'utilité publique, il faut que l'atteinte à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'entraîne l'opération « ne soient pas excessifs au vu de l'intérêt qu'elle présente.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

1.6.2.5.1 Nécessité de l'opération.

La viabilité financière et opérationnelle de l'opération est conditionnée à la maîtrise foncière de la totalité de la zone IIAUb en question. Au cas où elle ne pourrait être acquise à l'amiable, la possibilité d'avoir recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique sécurise la poursuite du processus de réalisation de la ZAC du Bosquet.

Une commune se doit de satisfaire aux orientations et recommandations établies par les organismes supra-communaux (SCOT, PLH) ainsi qu'au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qu'elle s'est elle-même fixée.

Le projet de ZAC objet de la présente enquête répond à ces obligations, il permet entre autres :

- De relancer la dynamique démographique de la commune et d'assurer ainsi le renouvellement des générations qui sont venues s'installer dans les années 1980-2000.
- Le maintien des jeunes dans la commune (logements à prix abordables).
- Le maintien des personnes âgées dans leur village (à ce titre je considère qu'il est vital de leur proposer dans un premier temps une offre locative abordable et adaptée à leur besoins notamment en termes de confort thermique, sanitaires, accès ; les logements anciens qu'ils pourraient occuper ne répondant souvent plus à ces critères).
- L'accueil des ménages modestes.
- La mixité sociale.
- Une offre de types de logements diversifiés.

En tout état de cause, ce projet, compatible avec les besoins en logements sur le territoire communal, constitue une offre équilibrée et adaptée.

Il va également apporter une nette amélioration du fonctionnement hydraulique du ruisseau des Gamenteilles.

De cette manière, il est d'utilité publique.

1.6.2.5.2 Atteinte à la propriété privée.

L'observation des emprises et de la nature des terrains privés interférant avec la zone de la DUP telle que définie dans le plan de délimitation de la ZAC du Bosquet montrent que les atteintes à la propriété privée sont proportionnées à la juste mais nécessaire réalisation du projet :

- Pour atteindre ses objectifs de greffe urbaine entre le village et les équipements communaux périphériques (Salle Polyvalente, Stade) le projet se devait de combler tout l'espace non encore urbanisé entre au Nord le Chemin de Vallongue et la Rue du Bosquet (en englobant au passage « la dent creuse » qu'aurait constitué la parcelle B 2220), à l'Est le Stade Municipal et une portion de la RD140, au Sud le Chemin du Mont Redonnet et le Chemin des pins, à l'Ouest le Chemin de Vallargues et la Salle Polyvalente.
- Les limites de l'enveloppe du projet sont donc justifiées car essentiellement matérialisées par des chemins existants ou des équipements communaux.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

- Aucune de ces parcelles n'est construite, la zone d'emprise de la ZAC est essentiellement constituée pour un peu plus de sa moitié de friches pâturées, la partie restante se répartissant pour environ un tiers chacune en une prairie de fauche, un bois de Frênes et des fourrés sur sol fertiles.
- La commune de Junas possède déjà environ le quart de l'emprise foncière du projet.

1.6.2.5.3 Coût financier.

Le coût de l'acquisition foncière (1 500 000 €) représente environ 25% du coût total du projet (6 108 100 €) ce qui est dans la moyenne pour ce type d'opération.

La commune de Junas va percevoir 347 600 € de par la vente des terrains dont elle est propriétaire et ne participe pas au financement de l'opération.

L'achèvement des travaux est garanti par des organismes financiers, le coût de l'opération à la charge et aux risques exclusifs de l'aménageur est compensé par le produit de la vente des logements construits à des propriétaires privés ou des bailleurs sociaux, les espaces et aménagements publics étant eux rétrocédés à la commune de Junas.

Ce coût inclus l'aménagement du ruisseau des Gamenteilles (notamment la sécurisation de son fonctionnement), et une participation financière à la réalisation d'une nouvelle STEP.

De par ces éléments, il apparait que le coût financier du projet n'a aucune incidence sur les finances publiques, il est de ce fait bien évidemment compensé par les bénéfices sociaux et environnementaux qu'il apporte.

1.6.2.5.4 Inconvénients d'ordre social- Atteintes à d'autres intérêts publics.

Dans le cadre de l'élaboration du dossier de création de la ZAC du Bosquet, ce projet a été soumis à la concertation du public :

- Un registre a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'étude du projet, 3 observations / suggestions y ont été formulées, elles concernaient la prévision de stationnement (1 garage pour chaque logement, pas de stationnement sur la voie publique, un parking privatif non clos par logement), l'aménagement paysager, et les capacités de la future STEP.
- Une réunion publique d'information s'est tenue le 28 juin 2011, les interrogations du public ont porté sur le calendrier de l'opération concernant le choix de l'aménageur, le prix des terrains proposés aux propriétaires, le programme de l'opération, les critères de choix de l'aménageur et sur la réalisation d'une nouvelle STEP.
- Une seconde réunion publique d'information s'est tenue le 30 novembre 2012, les quelques questions posées concernaient le dimensionnement et l'aménagement de la coulée verte ainsi que la destination des constructions envisagées (logements ou activités).

L'analyse de ces éléments tend à montrer que le projet n'a pas suscité d'hostilité manifeste de la part du public.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

L'enquête parcellaire n'a donné lieu à aucune observation ou contre proposition, la quasi totalité des propriétaires privés expropriés ont déjà signé un compromis de vente et l'aménageur déclare que cette formalité est en cours pour les 3 propriétaires restants.

L'enquête portant sur la DUP a donné lieu à une observation (caractère inondable de la zone) pouvant soulever un inconvénient portant atteinte à des intérêts publics ou privés. L'étude validée dans le cadre de l'Autorisation Loi sur l'Eau permet de penser que le risque d'inondation par ruissellement actuellement constaté sera largement atténué et maîtrisé par les aménagements apportés par le projet.

La phase de réalisation des travaux va évidemment engendrer quelques désagréments dans la commune : Circulation et gaz d'échappement des camions et engins de chantier, nuisances sonores, olfactives et visuelles, soulèvement de poussières... que l'aménageur s'est engagé à réduire au maximum.

Une augmentation significative de la circulation sur la RD 140 (journallement estimée à 60 véhicules dans la traversée du village vers le Nord et 120 vers le Sud) se révèle être l'inconvénient majeur mais incontournable du projet une fois achevé.

Ces inconvénients sont largement compensés par les avantages que procure le projet.

1.6.2.5.5 Conclusion.

Il apparaît donc que l'opération peut être légalement déclarée d'utilité publique car les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

1.7 L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.

1.7.1 But de l'enquête parcellaire.

La présente enquête parcellaire a pour objet de :

- de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier.
- de rechercher les propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.
- de vérifier si la surface de l'emprise de la DUP est en adéquation avec la surface nécessaire à la réalisation du projet.

L'expropriant ayant été en mesure avant la DUP, de déterminer avec précision les parcelles ou parties de parcelles à exproprier et d'en dresser un état parcellaire, l'enquête parcellaire au profit de la commune de Junas, s'est déroulée parallèlement à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité publique, du lundi 29 mai 2017 à 09H00 au mercredi 28 juin 2017 à 12H00.

Pendant cette enquête, les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie, et admis à discuter la localisation et l'étendue de l'emprise ; ceci obligatoirement par écrit.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Au vu des résultats de l'enquête publique, le préfet peut déclarer cessibles les parcelles en prenant un acte de cessibilité par lequel il détermine la liste des parcelles à exproprier.

1.7.2 Les Enjeux.

1.7.2.1 Emprise foncière de la DUP.

La présente enquête porte sur les parcelles de la section B de la commune de Junas numéros 1962, 1964, 2011, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1101, 1102, 1104, 1105, 1500, 1501, et 2220 dans leur intégralité et 1865, 1854, 1099, 1106 et 1107 pour partie.

1.7.2.2 Identification des propriétaires et titulaires de droits réels.

**Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».
Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.**

1.7.2.2.1 Etat parcellaire.

Numéro de parcelle	Surface Cadast. (m ²)	Emprise DUP (m ²)	Identité des propriétaires	Droits	Adresse des propriétaires
B974	1890	1890	GIBAUD Brigitte	PI	12 Route d'Uzes 30190 Saint Genies de Malgoires
			GIBAUD Olivier	PI	3 Ancienne Avenue de la Gare 30190 Saint Genies de Malgoires
B975	780	780	MICHELET Yolande épouse SIRVINS	PI	26 Rue Emile Lauze 30000 NIMES
B976	310	310	SIRVINS Michel	PI	588 Route de Fournès 30490 MONTFRIN
B977	1235	1235	PERRIER Laure	PI	16 A Rue Bernard de la Treille 30900 NIMES
B1000	2390	2390	PERRIER Christine	PI	34 Rue de la Poste 30121 MUS
B978	970	970	CHABERT Sylvie	P	575 Chemin d'Uzès 30360 NERS
B979	2135	2135	LIBOUREL Marie José Epouse VEYRET	U	94 Chemin des Teuillères Basses 30250 JUNAS
			VEYRET Cécile	NI	94 Chemin des Teuillères Basses 30250 JUNAS
			VEYRET Jérôme	NI	94 Chemin des Teuillères Basses 30250 JUNAS

**Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».
Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.**

B980	890	890	BONNES Colette Epouse COURTIN	U	8 Rue du Moulin à Huile 30250 JUNAS
B981	400	400	COURTIN Catherine Epouse MOURICOU	NI	3 Rue des Eucalyptus 56860 SENE
			COURTIN Marie-France Epouse MANUEL	NI	1 Rue du Pioch 30250 JUNAS
B989 B990 B2220	890 2775 777	890 2775 777	SIRVINS Vincent	P	280 Route d'Aujargues 30250 JUNAS
B991	480	480	RAYNAUD Véronique Epouse PLA	P	6 Rue Bigot 30129 MANDUEL
B992 B995	1910 590	1910 590	BAFFALIE Florent	P	200 Chemin de Vallargues 30250 JUNAS
B993 B994	810 200	810 200	LAUZE Jean Paul	P	14 Chemin des Corbières 30250 JUNAS
B996 B997 B999 B2011	1710 880 4520 2914	1710 880 4520 2914	ROUSSEL Michel	P	554 Route de Sommières 30250 JUNAS
B998	1680	1680	LAUZIÈRE Simone Epouse VALLAT LAUZIÈRE Yvette Epouse VIDAL	PI PI	Les Gardilles 2 rue des Courlis 30900 NIMES 610 Chemin de Valmont 30120 LE VIGAN

**Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».
Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.**

B1099	8530	2133	Commune de JUNAS	P	Mairie 30250 JUNAS
B1101	760	760			
B1102	1460	1460			
B1106	2300	2100			
B1107	8390	6063			
B1500	340	340			
B1501	340	340			
B1854	1582	26			
B1856	2243	682			
B1104	3890	3890	SABATIER Jacques	P	14 Rue Rémi Valez 30470 AIMARGUES
B1105	2060	2060			
B1962	2667	2667	BENEZET Denis	PI	POSEIDON Et 6 Apt 79 136 Allée de Liliade 34280 LA GRANDE MOTTE
B1964	484	484	FOURNET Mireille Epouse BENEZET	PI	

P : propriétaire

PI : propriétaire en indivision

NI : nu-propriétaire en indivision U : usufruitier

1.7.2.2 Informations complémentaires.

Selon les déclarations de l'aménageur, à ce jour, hormis les propriétaires indivis de la parcelle n° B974 (M. GIBAUD Olivier et Mme GIBAUD Brigitte) et le propriétaire des parcelles n° B1104 et B1105 (M. SABATIER Jacques) tous les propriétaires privés ont signé un compromis de vente permettant l'opération. Le compromis de vente avec la municipalité des parcelles n° B1101, B1102, B1500, B1501 et parties de parcelles B1099, B1106, B1107, B1854 et B1856 est à finaliser.

1.7.2.3 Adéquation de l'emprise DUP avec les besoins de l'opération.

L'observation de la limite de la DUP telle que figurant sur le plan échelle 1/1500^{ème} (pièce jointe XIV) définissant le périmètre de la ZAC du Bosquet, montre que celle-ci est proportionnée aux besoins justes et logiques de l'opération (limites périphériques de la ZAC correspondant à des chemins existant ou des équipements publics). Elle est conforme à l'état parcellaire.

1.7.3 Notification aux propriétaires.

Conformément aux dispositions de l'article R 131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'aménageur La Société Terres du Soleil (agissant dans le cadre de la

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

concession d'aménagement que lui a accordé la commune de Junas) a procédé à la notification informant officiellement les propriétaires des unités foncières concernées de l'ouverture de l'enquête parcellaire.

24 plis recommandés avec demande d'avis de réception ont été adressés le 11 mai 2017 (soit 18 jours avant le début de l'enquête) aux 24 propriétaires identifiés. Ces notifications individuelles comprenaient une note d'information générale sur la procédure en cours et signalant l'ouverture et les modalités de l'enquête publique ainsi qu'un questionnaire à compléter et à retourner.

Les notifications ont été expédiées avec un préavis suffisant pour permettre aux intéressés de prendre connaissance du dossier. Ces notifications ont toutes été réceptionnées par leur destinataire au plus tard le 15 mai 2017 sauf celle adressée à Mme Laure PERRIER qui est retournée comme « Destinataire inconnu à l'adresse ». Un nouvel envoi à une adresse actualisée a été effectué le 15 mai 2017, il est retourné comme « Non réclamé » le 06 juin 2017. L'identification de Mme Laure PERRIER en qualité de propriétaire indivis des parcelles n° B977 et B1000 étant avérée (compromis de vente signé avec l'aménageur le 28 avril 2017) la notification et les documents l'accompagnant lui ont été remis en main propre contre signature le 07 juin 2017.

Copies des notifications et de leurs justificatifs d'envois et de réceptions joints au dossier d'enquête (dossier séparé) remis à l'autorité organisatrice, la Préfecture du Gard.

1.7.4 Conclusion.

L'emprise foncière a été déterminée avec précision.

Les propriétaires des parcelles interférant avec l'emprise ont été identifiés et informés avec un préavis suffisant de la procédure en cours par une notification personnelle.

Aucun des propriétaires concernés ne s'est exprimé par écrit sur la dite procédure.

L'emprise de la DUP est proportionnée au juste mais nécessaire besoin de l'opération et destiné à l'usage indiqué dans l'Arrêté Préfectoral.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

2.1 MODALITES DE L'ENQUÊTE.

2.1.1 Préparation et organisation de l'enquête.

2.1.1.1 Avant le début de l'enquête.

Vendredi 31 mars 2017.

- Lieu : Préfecture du Gard.
- Horaires : 15H00 -16H30.
- Interlocuteur : M. Lionel BALADIER, Bureau des affaires foncières.
- Objet : Remise du dossier et élaboration des modalités de l'enquête.

Mardi 02 mai 2017.

- Lieu : Mairie de Junas.
- Horaires : 14H30 -17H00.
- Interlocuteurs : Mme Marie-José PELLET Maire de Junas.
M. Jean-Louis GATTO cogérant de la Société Terres du Soleil.
Mme Delphine DIAZ en charge du projet, Société Terres du Soleil.
- Objet : Elaboration des modalités de l'enquête.
Présentation technique du projet.
Bilan des négociations à l'amiable.
Questions – Réponses.
Mise à jour du dossier d'enquête publique.
Visite des lieux.
- Lieu : Junas.
- Horaires : 11H30 – 12H00.
- Objet : Remise du dossier d'enquête mis à jour.
Vérification de l'affichage.

Mardi 23 mai 2017.

- Lieu : Mairie de Junas.
- Horaires : 15H00 - 17H30.
- Objet : Vérification et paraphe du dossier soumis au public.

2.1.1.2 Après la clôture de l'enquête.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Lundi 03 juillet 2017.

- Lieu : Mairie de Junas
- Horaires : 17H00-18H00
- Interlocuteurs : Mme Marie-José PELLET Maire de Junas.
M. Jean-Louis GATTO cogérant de la Société Terres du Soleil.
- Objet : Remise de mon procès verbal de synthèse (Page de garde en P.J. IX)
Demande d'informations complémentaires.

Jeudi 13 juillet 2017.

- Lieu : Mairie de Junas.
- Horaires : 09H00-10H00.
- Interlocuteurs : Mme Marie-José PELLET Maire de Junas.
M. Jean-Louis GATTO cogérant de la Société Terres du Soleil.
- Objet : Remise du mémoire du Maître d'Ouvrage en réponse à mon procès verbal de synthèse (pièce jointe X)
Commentaires des réponses.

Vendredi 28 juillet.

- Lieu : Préfecture du Gard.
- Horaires : 10H00-10H15.
- Interlocuteur : Mme NOVALES Bureau N° 20, comme convenu avec M. BALADIER.
- Objet : Remise du dossier d'enquête publique, du registre d'enquête, des copies des notifications et avis de réception (dossier séparé), copies des 5 mails (SPAM) reçus à l'adresse électronique dédiée à l'enquête (dossier séparé), du certificat d'affichage, de mon rapport, de mes conclusions et avis motivés ainsi que des pièces jointes.

2.1.2 Permanences du commissaire enquêteur.

Les 4 permanences prévues ont été effectuées conformément à l'arrêté préfectoral en mairie de Junas, Hôtel de Ville – 1, place de l'avenir 30250 JUNAS aux dates et horaires suivants :

- Le lundi 29 mai de 09H00 à 12H00.
- Le samedi 10 juin de 09H30 à 11H30.
- Le lundi 19 juin de 14H00 à 17H30.
- Le mercredi 28 juin de 09H00 à 12H00.

Au cours de ces permanences, je n'ai reçu que 2 visites qui ont donné lieu à 2 observations écrites, concernant toutes deux l'enquête préalable à la DUP.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

2.2 INFORMATION DU PUBLIC.

La publicité réglementaire a été effectuée conformément aux dispositions de l'arrêté d'enquête. Un certificat d'affichage a été établi par Mme Le Maire, il fait l'objet de la pièce jointe III du présent rapport.

2.2.1 Affichages.

2.2.1.1 En mairie.

L'avis d'enquête publique a été affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête sur la porte de l'entrée principale de la mairie de Junas.

Il est resté affiché jusqu'au 28 juin, dernier jour de l'enquête.

J'ai constaté cet affichage le 15 mai, puis lors de chacune de mes permanences.

Mme Le Maire de Junas a dans les mêmes périodes fait procéder à l'affichage de cet avis d'enquête sur les 4 tableaux d'affichage municipal de Junas.

2.2.1.2 Sur les lieux du projet.

4 avis d'enquêtes, visibles et lisibles de la voie publique, conformes aux caractéristiques et dimensions prévues par l'arrêté du 24 avril 2012 ont été disposés aux entrées donnant accès à l'emplacement du projet, à savoir :

- Chemin du Lavoir.
- Chemin de Vallargues.
- A l'angle du Chemin de Vallongues.
- A l'angle du Chemin du Mont Redonnet.

J'ai constaté cet affichage le 15 mai, puis lors de chacune de mes permanences.

Il est resté affiché jusqu'au 28 juin, dernier jour de l'enquête.

Les photos de cet affichage font l'objet de la pièce jointe IV.

2.2.2 Annonces légales dans la presse.

L'avis d'enquête est paru dans « Le Midi Libre » et « LA Marseillaise » le 13 mai 2017.

Un rappel de cet avis est paru dans les mêmes journaux le 30 mai 2017.

Ces annonces légales font l'objet de la pièce jointe V

2.2.3 Sites internet.

2.2.3.1 Préfecture du Gard.

L'avis d'enquête publique ainsi que le nouvel avis de l'Autorité Environnementale ont été publiés sur le site de la Préfecture du Gard le 10 mai 2017.

2.2.3.2 Mairie de Junas.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la commune de Junas depuis le 13 mai 2017.

2.3 CLOTURE DE L'ENQUÊTE.

2.3.1 Modalités.

Le registre d'enquête a été clôturé par le commissaire enquêteur le 28 mai 2017 à 12H00 à l'issue de sa dernière permanence.

2.3.2 Relation comptable des observations.

2.3.2.1 Observations de l'Autorité Environnemental.

Le dossier de création de la ZAC a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 12 avril 2013. Suite aux observations formulées dans cet avis, l'étude d'impact a été complétée et l'Autorité Environnementale saisie pour un nouvel avis dans le cadre de la procédure de DUP. Ce nouvel avis a été rendu le 20 avril 2017 (pièce jointe VI).

2.3.2.2 Observations écrites sur le registre d'enquête.

Deux observations sont consignées sur le registre d'enquête, elles concernent toutes deux l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

La première observation en date du 19 juin 2017 a été déposée pendant la troisième permanence du commissaire enquêteur.

La seconde observation en date du 28 juin 2017 a été déposée pendant la dernière permanence du commissaire enquêteur. Elle comporte un schéma annexé au registre d'enquête.

La copie de ces 2 observations et le schéma font l'objet de la pièce jointe VIII.

2.3.2.3 Observations orales.

Hormis les 2 visites ayant donné lieu à une observation écrite le commissaire enquêteur n'a reçu aucune autre visite durant ses permanences.

2.3.3 Observations par courrier.

Aucun courrier n'a été adressé au commissaire pendant la durée de cette enquête.

2.3.4 Observation par courrier électronique.

Aucune observation concernant l'enquête n'a été déposée à l'adresse électronique dédiée. Cinq E-mail rédigés en anglais et n'ayant manifestement aucun rapport avec l'enquête (SPAM) ont été réceptionnés. Ces E-mail ne sont donc pas considérés et pris en compte comme des observations par le commissaire enquêteur. Une copie de ces 5 E-mail est jointe pour information au dossier d'enquête dans un dossier séparé.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS.

3.1 OBSERVATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.

3.1.1 Formulation.

Dans son avis du 20 avril 2017 sur le dossier d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire comprenant l'étude d'impact du projet d'aménagement de la ZAC du Bosquet sur la commune de Junas, l'Autorité Environnementale fait part de « l'absence d'observations émises dans le délai de 2 mois à compter de la réception du dossier ».

3.1.2 Analyse du commissaire enquêteur.

Je prends acte de l'avis de l'Autorité Environnementale.

3.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC.

3.2.1 Problématique de la DUP.

Les observations du public n'étant qu'au nombre de 2, elles ne peuvent donner lieu à un classement, elles sont donc reprises ci-après dans l'ordre de leur inscription sur le registre d'enquête publique.

3.2.1.1 Observation n° 1

De M. Alain ROUSSEL.

Habitant JUNAS depuis son enfance, Monsieur Alain ROUSSEL souhaite témoigner du caractère historiquement connu comme particulièrement inondable de la zone en question, d'où son nom évocateur en provençal de « Lou Pesquier » qui signifierait « l'endroit où l'on va à la pêche ». Il pense que cette zone est inappropriée à la réalisation de constructions.

3.2.1.1.1 Réponse du Maître d'ouvrage.

Un dossier d'autorisation « Loi sur l'eau » a été constitué depuis plusieurs années et un ensemble d'études a été fait pour mesurer cette problématique dans sa dimension actuelle (friche agricole) mais aussi lorsque l'urbanisation aura été réalisée.

Le dossier a été validé le 30 septembre 2014, complété et modifié le 7 juin 2017 par arrêté préfectoral signé par le préfet du Gard et élaboré en concertation avec l'ensemble des services « Police de l'eau » du Département.

Il a d'ailleurs fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 6 mai au 7 juin 2014. De plus, je vous confirme que des mesures compensatoires sont prévues pour améliorer la situation de ces terrains, ainsi que ceux situés en aval.

Par exemple, il sera créé :

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

- Une servitude d'inondabilité sur une surface de plus de 5000 m² sur des terrains situés sous le chemin de Vallargues,
 - Création de 6 bassins de rétention des eaux de pluie,
 - Définition d'une zone non-aedificandi le long du ruisseau des Gamenteilles,
 - Changements et redimensionnement des buses passant sous le chemin de Vallargues.
- L'ensemble de ces mesures permettra donc d'améliorer la situation hydraulique de ce quartier.

3.2.1.1.2 Commentaire du commissaire enquêteur.

La réponse du maître d'ouvrage est tout à fait recevable.

Dans ses conclusions sur l'enquête publique relative à la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau le commissaire enquêteur considère que les aménagements prévus sur le ruisseau des Gamenteilles constituent un progrès par rapport à la situation actuelle, avis que je partage également.

3.2.1.2 Observation n° 2

De Mme. ANDRE 3, chemin du Bon Temps 30250 JUNAS et de Monsieur Guy ANDRE 2, rue des Capitelles 30250 JUNAS.

M. ANDRE et Mme ANDRE demandent à ce qu'une voie de circulation en sens unique (largeur 3m50 en direction de la Rue du Lavoir) et un parking (20 places en épis) soient aménagés sur la parcelle B 2011 (emprise 400 m² environ) pour désenclaver l'accès à la salle communale.

Ils témoignent du fait que le parking de la salle communale est notoirement sous-dimensionné et accidentogène du fait des manœuvres générées par sa situation en impasse. Ils précisent qu'ils ont déjà fait part de cette demande lors de l'enquête publique au titre de la loi sur l'eau puis lors de celle relative à la modification n°1 du PLU. Ils ajoutent que le dit parking pourrait être réalisé au moyen d'un revêtement drainant pour ne pas ajouter de la surface imperméabilisée.

3.2.1.2.1 Réponse du Maître d'ouvrage.

Effectivement, nous avons connaissance de cette remarque d'un grand intérêt faite par M. et Mme ANDRE.

Nous sommes entrain d'étudier, en concertation avec l'aménageur de la ZAC, TERRES du SOLEIL, la possibilité de créer une voie en sens unique permettant de servir de sortie pour les véhicules venant depuis le parking de la salle communale.

Dès que la première tranche de la ZAC démarrera, nous définirons le tracé exact de cette sortie à créer le long des villas existantes.

Concernant la faisabilité des places de parking en épis, TERRE du SOLEIL se rapproche également des différents bureaux d'étude pour étudier au mieux leur compatibilité au regard des contraintes hydrauliques liées au ruisseau des Gamenteilles.

Nous ne manquerons pas de revenir vers eux pour les tenir au courant des études et réflexions pour la création de l'accès et des parkings.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

3.2.1.2.2 Commentaires du commissaire enquêteur.

La proposition de Monsieur ANDRE et de Madame ANDRE est pertinente.

Dans la mesure où il n'y aurait pas d'impossibilité technique je recommande de la prendre en compte et je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage qui la retient et s'engage à la réaliser au moins partiellement (sortie à créer) et intégralement (parking) si les contraintes hydrauliques liées au ruisseau des Gamenteilles le permettent.

3.2.2 Problématique du parcellaire.

Aucune observation n'a été formulée dans le cadre de cette enquête.

3.3 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

3.3.1 Problématique DUP.

3.3.1.1 Identification des numéros de parcelles.

Sur le plan parcellaire du dossier d'enquête parcellaire ainsi que sur le plan de délimitation du périmètre de l'opération du dossier d'enquête préalable à la DUP, la parcelle située à l'angle de la RD 140 et la Rue du Lavoir est identifiée sous le numéro 2220. Sur les plans de zonage du PLU (élaborés pour la 1^{ère} modification du PLU) qui m'ont été remis par Madame Le Maire n'apparaît qu'une division de la parcelle 1960.

3.3.1.1.1 Réponse du Maître d'Ouvrage.

Les plans de zonage du nouveau PLU ont été dessinés sur l'ancien cadastre. Le numéro 1960, qui apparaît au PLU pour sa partie SUD en ZAC, a fait l'objet, en 2016, d'un découpage en 3 lots, dont deux terrains à bâtir (N°2218 et 2219 hors périmètre ZAC) et un nouveau numéro, de 2220 situé dans le périmètre ZAC, apparaît maintenant au cadastre. La parcelle 1958 est hors périmètre ZAC et les parcelles 1959, 1961, 1963 et 1965 qui n'apparaissent plus sur le nouveau cadastre, sont maintenant incluses dans le domaine public par délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2014 et constitue la « Rue du Bosquet » situé dans le périmètre de la ZAC.

3.3.1.1.2 Commentaires du commissaire enquêteur.

La réponse du maître d'ouvrage est recevable et j'estime que cela ne fragilise pas la procédure.

De tels découpages parcellaires pourraient être effectifs au fil de la signature des actes notariés qui les officialisent sans pour autant apparaître sur le cadastre.

L'identification des parcelles en question ainsi que leur classement dans ou hors périmètre de la ZAC ne peut pas être sujet à interprétation.

3.3.1.2 Emprise de la zone IIAUb.

Sur les plans de zonage du PLU évoqués en 2.1, l'emprise de la zone IIAUb absorbe une partie de la parcelle 2010 (à l'extrémité ouest de la Rue du Lavoir).

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Sur le plan des OAP ainsi que sur le plan parcellaire du dossier d'enquête parcellaire et sur le plan de délimitation du périmètre de l'opération du dossier d'enquête préalable à la DUP, cette parcelle est exclue de l'emprise de la ZAC.

3.3.1.2.1 Réponse du Maître d'Ouvrage.

Effectivement, lors du Porté à Connaissance et suite à la consultation des personnes publiques associées, le Département a souhaité que cette parcelle soit exclue du périmètre de la ZAC. Ce qui a été fait par l'Aménageur pour l'ensemble des documents de la ZAC (dossier d'enquête parcellaire et plan de délimitation du périmètre de l'opération du dossier d'enquête).

En revanche, le bureau d'Etude URBANIS, qui a élaboré le nouveau PLU, a oublié de modifier cela dans les documents du PLU.

Cette parcelle appartenant à la commune et étant une partie de la voie publique, cela ne pose pas de problèmes particuliers. Cependant lors du Conseil Municipal du mois de septembre, nous acterons cette modification des plans du PLU pour corriger cette erreur matérielle.

3.3.1.2.2 Commentaire du commissaire enquêteur.

Je prends acte et approuve la décision du Maître d'Ouvrage de corriger au plus vite cette erreur matérielle sur les plan de zonage de l'agglomération (1/200^{ème}) et de la commune (1/5000^{ème}).

Ces derniers étant opposables, ils doivent présenter une délimitation conforme de la zone d'emprise de la ZAC, ce sujet fera l'objet d'une réserve de ma part dans l'avis final.

3.3.1.3 Alimentation en eau potable.

Il est précisé dans l'étude d'impact complémentaire (p 52) que le réseau d'adduction d'eau potable devra être renforcé dans la traversée du village.

Ces travaux ont-ils été réalisés ?

3.3.1.3.1 Réponse du Maître d'Ouvrage.

Les travaux sont en cours de réalisation, ils seront achevés le 17 juillet 2017 prochain.

3.3.1.3.2 Commentaire du commissaire enquêteur.

Cette prescription de l'étude d'impact a donc bien été prise en compte. La réponse du maître d'ouvrage n'appelle pas d'autres commentaires de ma part.

3.3.1.4 Réseaux d'assainissement.

Arrêté préfectoral n° 30-2017-06-07-001 portant complément et modifications de l'arrêté préfectoral n° 2014273-004 du 30 septembre 2014 portant autorisation, au titre du code de l'environnement, des travaux relatifs à la création de la ZAC du Bosquet sur la commune de Junas.

Titre 2. Prescriptions ; Article 4 Prescriptions spécifiques avant le démarrage du chantier : Il

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

est demandé au bénéficiaire de procéder à la construction et à la mise en service d'un nouveau système de traitement des eaux usées.

D'où en est l'avancement de la réalisation de cette nouvelle STEP, quel est le calendrier prévisionnel des différentes étapes préalables à sa mise en service, quelle capacité de traitement aura-t-elle ?

3.3.1.4.1 Réponse du Maître d'Ouvrage.

La construction de la nouvelle STEP est prévue dans le courant de l'année 2018.

Le bureau d'étude en charge du dossier, le CEREG, doit lancer la consultation pour le choix des entreprises à la rentrée de septembre 2017.

Le choix pourra donc se faire en fin d'année 2017.

Le chantier démarrera en début d'année pour une livraison espérée à l'automne 2018.

La capacité de traitement de la STEP sera de 1200 équivalent/habitants extensibles à 1433 équivalent/habitants.

3.3.1.4.2 Commentaire du commissaire enquêteur.

Je prends acte du fait que la réalisation de la nouvelle STEP est officiellement lancée ainsi que du calendrier prévisionnel de son élaboration. J'en conclus que le démarrage du chantier de la ZAC du Bosquet ne pourra démarrer au plus tôt qu'à l'automne 2018. De par sa capacité, cette nouvelle STEP répondra à l'apport de population généré par la ZAC, pourra traiter en pointe estivale les effluents supplémentaires apportés par le camping des Chênes et s'adapter à de futurs besoins de raccordements.

3.3.1.5 Ecoles

Il est précisé dans l'étude d'impact complémentaire (p37) que la commune appartient à un regroupement pédagogique avec les communes voisines de Congénies et d'Aujargues. A ce jour ce regroupement a été modifié, la commune de Junas est-elle toujours en capacité d'accueillir le surnuméraire d'enfants généré par la ZAC du Bosquet ?

3.3.1.5.1 Réponse du Maître d'Ouvrage.

Effectivement, le regroupement a été modifié, il est aujourd'hui uniquement limité à la commune d'Aujargues.

Nous n'avons pas de soucis particuliers d'accueil des enfants car nous avons une potentialité de création d'une classe sur Junas mais également sur Aujargues.

3.3.1.5.2 Commentaire du commissaire enquêteur.

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage qui actualise ainsi les éléments de l'étude d'impact.

3.3.1.6 Locaux d'activité.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Il est prévu quelques locaux d'activités, destinés notamment à des professions médicales ou paramédicales. Une demande de la part de ces professionnels est-elle déjà identifiée ?

3.3.1.6.1 Réponse du Maître d'ouvrage.

Pas précisément, car aucune démarche dynamique n'a été faite en ce sens ni par l'Aménageur, ni par la Commune.

Seule, Mme SABATIER, kinésithérapeute à Junas, a montré un intérêt à une installation possible.

3.3.1.6.2 Réponse du commissaire enquêteur.

Dont acte.

3.3.1.7 Participation financière de l'aménageur à la STEP.

La participation financière de l'aménageur est estimée à 150 000 € pour la réalisation de la nouvelle STEP et à 200 000 € pour le traitement de la RD 140 (placettes surélevées). Quel montant approximatif reste-t-il à la charge de la collectivité pour la réalisation de ces équipements ?

3.3.1.7.1 Réponse du Maître d'Ouvrage.

Le coût de la STEP est de l'ordre de 1,5 Millions d'Euros HT.

Le montant des subventions attendues est de l'ordre de 900.000 euros.

La participation de TERRES du SOLEIL sera de 150.000 euros.

Le montant approximatif à la charge de la collectivité sera donc de 450.000 euros financés par un emprunt d'une durée de 30 ans.

Le traitement de la RD140 est à la charge entière de l'Aménageur TERRE du SOLEIL.

3.3.1.7.2 Commentaire du commissaire enquêteur.

La réponse du maître d'ouvrage est précise, elle permet notamment de vérifier que l'aménageur prend bien à charge sa côte part des frais induits par la réalisation de la nouvelle STEP.

3.3.1.8 Financement d'équipements publics extérieur à la ZAC.

Le traité de concession d'aménagement stipule dans son article 2 qu'après approbation du dossier de réalisation de la ZAC par le Conseil Municipal, le concessionnaire aura éventuellement pour mission de participer au financement des équipements publics situés à l'extérieur de la zone mais qui seront rendus nécessaires pour satisfaire les besoins des futurs usagers.

De tels équipements sont-ils à ce jour identifiés ?

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

3.3.1.8.1 Réponse du Maître d'Ouvrage.

Aucun à ce jour.

3.3.1.8.2 Commentaire du commissaire enquêteur.

Dont acte.

3.3.1.9 Surcoût induit par la modification du linéaire de l'aménagement du ruisseau.

L'arrêté préfectoral n° 30-2017-06-07-001 portant complément et modifications de l'arrêté préfectoral n° 2014273-004 du 30 septembre 2014 portant autorisation, au titre du code de l'environnement, des travaux relatifs à la création de la ZAC du Bosquet sur la commune de Junas stipule dans son article 3 que le ruisseau de Gamenteilles devra être modifié (profil en long et en travers) sur un linéaire de 250 ml alors que la prescription du précédent arrêté portait sur 140 ml.

Quel est l'impact financier de cette nouvelle restriction ?

3.3.1.9.1 Réponse du Maître d'Ouvrage

L'Aménageur TERRES du SOLEIL est en cours de chiffrage des travaux de la première tranche de la ZAC.

L'aménagement du ruisseau des Gamenteilles fait partie de cette première tranche.

Sur les bases de l'estimatif du Bureau d'Etudes en charge des travaux, l'augmentation du linéaire à modifier dans le cadre de l'aménagement du ruisseau des Gamenteilles représente environ 50.000 euros HT.

3.3.1.9.2 Commentaire du commissaire enquêteur.

La réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante et n'appelle pas de commentaires de ma part.

3.3.1.10 Acquisitions foncières.

A la date d'aujourd'hui quel est l'effectif des propriétaires avec lesquels l'aménageur a conclu un accord amiable et quel ratio d'emprise foncière cumulée cela représente-t-il ?

3.3.1.10.1 Réponse du Maître d'Ouvrage.

L'Aménageur TERRES du SOLEIL nous a communiqué un tableau que je vous joins en Annexe qui présente le « statut » actuel de la maîtrise foncière.

A priori, 100% des propriétaires sont d'accord pour vendre leur terrain à TERRES du SOLEIL.

Les derniers compromis sont en cours de signature et tous devraient être signés, sauf revirement de position d'un ou deux propriétaires, avant la fin de l'année 2017

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

3.3.1.10.2 *Commentaire du commissaire enquêteur.*

Effectivement, si je me réfère au tableau dont il est fait mention, je constate que 10 propriétaires ou indivis ont signé un compromis de vente et qu'il est en cours de signature pour les 4 restants. Le dit tableau fait l'objet de la pièce jointe XI.

3.3.1.11 Servitudes d'utilité publique.

Une canalisation de gaz traverse la ZAC du Bosquet sous la RD 140, GRT Gaz a-t-il été consulté ?

3.3.1.11.1 *Réponse du Maître d'ouvrage.*

Réponse du Maître Oui, l'Aménageur TERRES du SOLEIL m'indique qu'une consultation est en cours par le Bureau d'Etudes en charge des travaux de la ZAC.

Rien de particulier pour cette canalisation de transport GRDF qui ne pose pas de problèmes particuliers.

L'Aménageur TERRES du SOLEIL est entrain d'étudier l'équipement possible au Gaz de Ville des bâtiments à construire dans l'emprise de la ZAC « Le Bosquet ».

3.3.1.11.2 *Réponse du commissaire enquêteur.*

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage, cette offre d'énergie alternative serait vraisemblablement appréciée des futurs habitants de la ZAC.

3.3.2 Problématique du parcellaire.

Tous les propriétaires des parcelles interférant avec l'emprise ont été identifiés et informés avec un préavis suffisant de la procédure en cours par une notification personnelle.

Aucun d'eux n'a souhaité formuler d'observations, cela n'appelle pas d'autres commentaires de ma part.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

TITRE II – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 RAPPEL DU PROJET.

Depuis 5 ans la population de Junas s'est stabilisée sous le seuil des 1100 habitants. Pour faire face à ce vieillissement de la population, la commune de Junas souhaite soutenir son seuil démographique en facilitant l'installation de jeunes ménages et parallèlement répondre aux objectifs de mixité sociale dans les zones d'habitation. Cette volonté répond d'ailleurs aux orientations et recommandations établies par les organismes supra-communaux (SCOT, PLH) ainsi qu'au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune.

Le projet consiste donc à créer sur une superficie d'environ 6 hectares un nouveau quartier d'urbanisation en continuité Sud du village de Junas au lieu dit Le Bosquet. Cette réalisation devra permettre une greffe homogène avec le centre village et ses équipements publics périphériques (Salle des Fêtes, Stade) grâce à un réseau viaire structuré et des cheminements doux de qualité.

Pour ce faire, la commune (Maître d'ouvrage) a retenu une procédure d'aménagement de type ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et en a confié la réalisation à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement.

L'aménageur devra procéder à l'acquisition du foncier, procéder à la viabilisation des lots (découpages, voirie, espaces paysagers, aménagements hydrauliques, trottoirs, réseaux...) pour les commercialiser ensuite à des propriétaires privés ou à des bailleurs sociaux. Les voiries et équipements publics réalisés seront ensuite rétrocédés à la commune.

L'urbanisation de ce nouveau quartier apportera 90 à 100 nouveaux logements (25% de ces logements seront des logements locatifs sociaux (soit 22 à 25 logements) et 20% des logements en accession abordable (soit 18 à 20 logements).L'opération pourra également inclure quelques locaux d'activités, destinés notamment à des professions médicales ou paramédicales.

La réalisation de la ZAC du Bosquet se fera en 3 tranches successives (pièce jointe XVI) d'environ une trentaine de logement chacune afin de respecter le rythme de croissance démographique maîtrisé souhaité par la commune.

Le projet nécessite des aménagements conséquents au niveau hydraulique (sécurisation du fonctionnement d'un ruisseau qui le traverse). Cet aménagement sera mis à profit pour réaliser un aménagement paysager ambitieux sous la forme d'un corridor écologique de 15 à 20 mètres de large qui assurera la transition paysagée avec la Salle Polyvalente limitrophe à l'Ouest tout en servant de support à des voies douces de circulation.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

La RD 140 qui traverse la future ZAC dans sa partie centrale suivant un axe Nord Sud devra également faire l'objet d'aménagements importants (classement « en agglomération », 3 carrefours sécurisés, arrêt de transports en commun, traitement paysager sur toute sa traversée)

2 LA PROCEDURE

Par arrêté préfectoral N°30-2017-05-09-002 en date du 09 mai 2017 (pièce jointe II), M. le Préfet du Gard a ouvert une enquête publique visant à informer le public et à recueillir ses observations et/ou contre-propositions concernant la réalisation de la ZAC du Bosquet à Junas.

Prescrites pour une durée de 31 jours consécutifs, du lundi 29 mai 2017 au mercredi 28 juin 2017 inclus, une enquête publique unique, a été menée à bien, elle regroupait :

- L'enquête préalable à la **déclaration d'utilité publique (DUP)**.
- L'enquête **parcellaire portant sur la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet.**

L'avis d'enquête publique unique était consultable sur le site internet de la préfecture du Gard (www.gard.gouv.fr) et sur celui de la municipalité de Junas (www.junas.fr).

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête, ont été mis à la disposition du public du 29 mai au 28 juin 2017 inclus, à la mairie de Junas, siège de l'enquête, aux heures normales d'ouverture des bureaux soit :

Le lundi de 09H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H30
Les mardi et jeudi de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 16H00
Les mercredi et vendredi de 9H00 à 12H00
Le samedi de 9H30 à 11H30

Un accès gratuit au dossier d'enquête était mis en place sur un poste informatique prévu à cet effet dans les locaux de la mairie de Junas, aux jours et heures mentionnés ci-dessus, durant toute la durée de l'enquête.

Aux mêmes jours et horaires, le public pouvait consigner ses observations sur un registre d'enquête ouvert à cet effet et mis à sa disposition en mairie de Junas.

Le public pouvait également consulter l'intégralité du dossier (et le télécharger) sur un site internet dédié par l'intermédiaire d'un lien accessible par le site internet de la municipalité de Junas : www.junas.fr.

Le commissaire enquêteur a reçu le public au cours des 4 permanences tenues à la mairie de Junas aux dates et heures stipulées dans l'arrêté préfectoral à savoir :

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Le lundi 29 mai de 9H00 à 12H00.
Le samedi 10 juin de 9H30 à 11H30.
Le lundi 19 juin de 14H00 à 17H30.
Le mercredi 28 juin de 9H00 à 12H00.

Les observations du public pouvaient également être transmises au commissaire enquêteur par courrier postal au siège de l'enquête : mairie de Junas, hôtel de ville -1, place de l'avenir 30250 Junas.

En outre, durant toute la durée de l'enquête, les observations du public pouvaient également être adressées par courrier électronique à l'adresse suivante : dup@junas.fr créée spécifiquement pour cette enquête.

L'avis d'enquête publique a été publié dans les délais impartis dans les annonces légales du Midi libre et de la Marseillaise à savoir, le 13 mai et le 30 mai 2017.

Les affichages en mairie et sur le site du projet ont été effectués conformément aux dispositions réglementaires. Ils ont été vérifiés par le commissaire enquêteur.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

3 CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.

Après l'étude approfondie du dossier d'enquête et les constatations effectuées sur le terrain, j'ai analysé en détail les observations formulées par le public, les réponses du maître d'ouvrage à ces observations ainsi qu'aux observations dont je lui ai personnellement fait part dans mon procès-verbal de synthèse.

J'en retiens ce qui suit :

1 / Observations du public.

A) Sur le caractère inondable de la zone (1 observation).

Certes, le caractère inondable de la zone est effectivement actuellement avéré.

Suite aux aménagements conséquents du fonctionnement hydraulique du ruisseau des Gamenteilles qui sont prescrits et dont la réalisation sera validée au titre de la loi sur l'eau, ce risque devrait être contenu et en tout état de cause écarté pour les zones construites.

B) Sur l'amélioration du projet (1 proposition).

La réalisation du projet pourrait effectivement être mise à profit pour désenclaver le parking de la Salle Polyvalente par l'aménagement d'une voirie de sortie ce qui en améliorerait l'usage et la sécurité. Si notamment les contraintes hydrauliques d'emprises sur l'aménagement du ruisseau le permettent, cette voie de sortie pourrait être agrémentée d'un parking ce qui soulagerait l'encombrement du parking actuel de la Salle Polyvalente. **Cette proposition fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final.**

2/ Observations du commissaire enquêteur.

A) Sur l'identification des numéros de parcelles.

La réponse du maître d'ouvrage est recevable et j'estime que cela ne fragilise pas la procédure.

De tels découpages parcellaires pourraient être effectifs au fil de la signature des actes notariés qui les officialisent sans pour autant apparaître sur le cadastre.

L'identification des parcelles en question ainsi que leur classement dans ou hors périmètre de la ZAC ne peut pas être sujet à interprétation.

Je recommande cependant que la prochaine modification ou révision du PLU soit l'occasion d'actualiser le fond cadastral figurant sur les documents d'urbanisme.

B) Sur l'emprise de la zone IIAUb sur les plans de zonage du PLU.

Effectivement, suite à sa consultation lors de l'élaboration de la modification n°1 du PLU de Junas approuvée le 05 mai 2017, le département a demandé à ce que la parcelle B2010 soit exclue de l'emprise de la ZAC. Cette correction a été prise en compte dans le document graphique des OAP, sur le plan de délimitation du périmètre de la ZAC dans le dossier d'enquête publique préalable à la DUP, sur le plan parcellaire du dossier d'enquête parcellaire

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

et cette parcelle n'est pas mentionnée dans l'état parcellaire du dossier d'enquête parcellaire. Tous ces éléments portent à considérer qu'il s'agit bien d'une erreur matérielle.

Je prends acte et approuve la décision du Maître d'Ouvrage de corriger au plus vite cette erreur matérielle sur les plans de zonage de l'agglomération (1/200^{ème}) et de la commune (1/5000^{ème}).

Cependant, les documents graphiques du PLU étant opposables, ils doivent présenter une délimitation conforme de la zone d'emprise de la ZAC, aussi, **par sécurité juridique, je conditionnerai mon avis favorable à la déclaration d'utilité publique à la correction effective de cette erreur matérielle sur les plans de zonage et à l'attente de l'expiration du délai légal de recours qu'elle pourrait susciter.**

C) Sur l'alimentation en eau potable.

Les travaux de renforcement du réseau d'adduction d'eau potable prescrits dans l'étude d'impact ont bien été effectués.

D) Sur le réseau d'assainissement.

La présente STEP qui n'est plus en capacité de traiter correctement les effluents de l'actuelle population de Junas va être remplacée par une nouvelle STEP, aux normes et capable de répondre largement à l'augmentation de population générée par la réalisation de la ZAC.

E) Sur l'accueil scolaire.

Les villages de Junas et Aujargues qui fonctionnent actuellement en regroupement scolaire offrent pour chacun d'eux la possibilité d'accueillir 1 classe supplémentaire, ce qui permettra de faire face à l'apport des enfants à scolariser engendré par la réalisation de la ZAC.

F) Sur le financement de la nouvelle STEP.

La réalisation d'une nouvelle STEP qui était devenue une obligation pour la commune sera pour partie financée par l'aménageur au prorata du nombre d'habitants de la ZAC.

G) Sur les acquisitions foncières.

Sauf revirement de position d'un ou deux propriétaires, toutes les acquisitions foncières devraient se faire à l'amiable.

F) Sur la canalisation de gaz qui traverse la ZAC sous la RD140.

Cette servitude publique pourrait effectivement être utilement mise à profit, si elle peut permettre aux occupants de la ZAC de bénéficier d'une offre d'énergie alternative.

G) Sur l'arrêté préfectoral portant complément et modification de l'arrêté Loi sur l'Eau.

Les travaux concernés n'ayant pas été engagés dans les 3 ans à compter de la signature de l'arrêté préfectoral n° 2014273-004 du 30 septembre 2014 portant autorisation, au titre du code de l'environnement des travaux relatifs à la création de la ZAC du Bosquet sur la commune de Junas, le maître d'ouvrage en a sollicité la prorogation.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Cette démarche a conduit à la publication de l'arrêté préfectoral n° 30-2017-06-07-001 du 07 juin 2017 portant complément et modifications à l'arrêté préfectoral n° 2014273-004 du 30 septembre 2014.

Ce nouvel arrêté ouvrant une période de recours de 4 mois, **par sécurité juridique, je conditionnerai mon avis favorable à la déclaration d'utilité publique à l'attente de l'expiration du délai légal de recours prévu.**

3/ Le projet mis à l'enquête présente t'il un caractère d'intérêt général ?

Pour répondre à cette question fondamentale, en fonction des éléments du dossier, des observations déposées et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, j'ai examiné successivement les points suivants :

- *Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet d'enquête ?*

Pour atteindre ses objectifs de greffe urbaine entre le village et les équipements communaux périphériques (Salle Polyvalente, Stade) le projet se devait de combler tout l'espace non encore urbanisé entre au Nord le Chemin de Vallongue et la Rue du Bosquet (en englobant au passage « la dent creuse » qu'aurait constitué la parcelle B 2220), à l'Est le stade municipal et une portion de la RD140, au Sud le Chemin du Mont Redonnet et le Chemin des pins, à l'Ouest le Chemin de Vallargues et la Salle Polyvalente.

Les limites de l'enveloppe du projet sont donc justifiées car essentiellement matérialisées par des chemins existants ou des équipements communaux.

La superficie de la ZAC est également justifiée au regard du nombre de logements qu'elle doit offrir pour satisfaire aux prescriptions des organismes supra-communaux (SCOT Sud Gard, PLH Pays de Sommières) et communaux (PADD).

Au vu des renseignements fournis par l'aménageur, hormis la municipalité de Junas qui détient pratiquement 25% du foncier, 14 propriétaires privés sur un total de 23 ont signé des compromis de vente depuis plusieurs années. Seuls 2 ou 3 propriétaires se montraient opposés à la vente de leurs terrains, lesquels de part leur emplacement interdisaient la réalisation du projet.

Si la négociation amiable entreprise auprès de ces 2 ou 3 propriétaires concernés ne permet pas d'acquérir ces terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, le recours à la procédure d'expropriation constituera une garantie de cette opération et permettra de progresser dans la phase de réalisation de la ZAC.

En résumé, pour mener à bien et jusqu'à son terme l'aménagement de la ZAC du Bosquet, la totalité de l'emprise foncière de la ZAC, telle qu'elle figure dans le dossier est nécessaire à la réalisation de l'opération.

- *Les atteintes à la propriété privée sont-elles totalement justifiées ?*

A ce jour, l'aménageur précise que, seules les parcelles 1962, 1964, 1104 et 1105 n'ont pas fait l'objet d'un compromis de vente, bien qu'il soit en cours de signature.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Ces 4 parcelles représentent une superficie totale de 7840 m² soit un peu moins de 14% de l'emprise totale du projet (5,7 ha).

Les atteintes à la propriété privée ne sont pas disproportionnées par rapport au projet mis à l'enquête.

➤ *Le coût financier de l'opération poursuivie est-il supportable ?*

L'équilibre financier de l'opération est assuré par les recettes issues de la vente par l'aménageur des lots viabilisés (réseaux, découpage, foncier, voirie, trottoirs...) à d'autres intervenants qui se chargeront de la construction des logements.

Les aménagements et équipements publics sont réalisés par l'aménageur qui en assume l'intégralité du coût, ils sont ensuite rétrocédés à la commune

En cas de défaillance de l'aménageur, l'achèvement des aménagements est garanti par des organismes financiers, la commune est tant qu'à elle dispensée de produire des garanties.

Le coût du projet est donc au final réparti sur les futurs bailleurs ou acquéreurs des constructions, la collectivité en tant qu'entité ne participe pas au coût du projet.

➤ *L'opération présente-t-elle des inconvénients d'ordre social ?*

Le projet va inévitablement engendrer quelques désagréments pendant la phase des travaux : Circulation et gaz d'échappement des camions et engins de chantier, nuisances sonores, olfactives et visuelles, soulèvement de poussières...

Certains de ces inconvénients pourront d'ailleurs être limités par les mesures prévues. L'inconvénient majeur se révèle être l'augmentation significative de la circulation sur la RD 140 (journallement estimée à 60 véhicules dans la traversée du village vers le Nord et 120 vers le Sud). La configuration des lieux le rend incontournable à court et moyen terme, seul un éventuel contournement du village par la RD140 pourrait résoudre ce problème.

➤ *L'opération présente-t-elle des contraintes environnementales ?*

- Aucun périmètre de protection réglementaire n'est recensé sur la commune de Junas et à fortiori à proximité du secteur du projet.
Les sites Natura 2000 les plus proches sont à plus de 8 Km.
- L'étude d'impact atteste de l'absence d'effets significatifs sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 situés à proximité du projet.
- S'agissant du milieu naturel, les enjeux naturalistes sont globalement moyens sur la majorité de la zone d'emprise du projet.
- Par ailleurs, une zone à enjeu fort a été mise en évidence en dehors du site du projet, en bordure immédiate au Sud : elle concerne un habitat naturel abritant une fleur patrimoniale protégée.
- Le projet n'impacte pas directement les eaux souterraines.

➤ *L'opération est-elle compatible avec le PLU approuvé ?*

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Souhaitant répondre à un besoin de logements diversifiés et considérant qu'elle ne disposait plus que de capacités d'accueil résiduelles marginales, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation la zone IAUB du Bosquet afin d'engager la réalisation de la ZAC du Bosquet.

Pour ce faire, une modification du PLU devait être engagée (délibérations du 15 janvier 2014 et du 26 septembre 2014), l'enquête publique ayant pour objet cette modification n° 1 du PLU s'est déroulée du 09 janvier 2017 au 11 février 2017 pour une approbation en date du 05 mai 2017.

Le dossier de DUP et d'enquête parcellaire ne nécessite donc pas d'y inclure le volet « mise en compatibilité des documents d'urbanisme ».

Néanmoins, **par sécurité juridique, je conditionnerai mon avis favorable à la déclaration d'utilité publique au fait que la délibération du conseil municipal approuvant la 1^{ère} modification du PLU de la commune de Junas le 05 mai 2017 n'ait pas été l'objet d'un recours dans les délais légaux.**

➤ *Les avantages de l'opération :*

- Permettre de répondre aux prescriptions des organismes supra-communaux (SCOT Sud Gard, PLH pays de Sommières) en termes d'offres de logements.
- Répondre aux objectifs d'urbanisation définis par la commune (PADD).
- Relancer la dynamique démographique de la commune figée depuis 5 ans.
- Présenter une offre diversifiée de logements (accession à la propriété, locatif).
- Assurer le maintien des jeunes dans la commune (logements à prix abordables).
- Permettre le maintien des personnes âgées dans le village (logements adaptés).
- Permettre l'accueil des personnes handicapées à mobilité réduite.
- Permettre l'accueil des ménages modestes (logements locatifs sociaux).
- Favoriser la mixité sociale.
- Permettre une greffe urbaine entre le village et les équipements communaux.
- Présenter un coût de sa réalisation « transparent » pour les finances publiques.
- Vendre et valoriser des terrains inutilisés par la municipalité.
- Participer financièrement à la réalisation incontournable d'une nouvelle STEP.
- Améliorer et sécuriser le fonctionnement hydraulique du ruisseau des Gamenteilles
- Construire des logements avec de meilleures performances énergétiques.
- Prendre en compte des enjeux du milieu naturel et du paysage (coulée verte).

Pour toutes ces raisons, le projet d'aménagement de la ZAC du Bosquet à Junas constitue une offre équilibrée et adaptée à la commune et, en ce sens, il est d'utilité publique.

A l'examen de ce qui précède, il apparaît que l'opération d'expropriation peut-être déclarée d'utilité publique car les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard au bien-fondé du projet dont l'intérêt général est avéré.

Après avoir procédé au bilan des avantages et des inconvénients de l'opération envisagée pour la commune de Junas, je considère que les avantages, à l'issue de la réalisation de la ZAC du Bosquet l'emportent sur les inconvénients, en faveur de la Déclaration d'Utilité Publique.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

4 CONCLUSIONS MOTIVEES RELATIVES A L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.

L'enquête parcellaire constitue, après l'enquête préalable à la DUP, la deuxième phase de l'enquête administrative. Elle a pour but :

- De déterminer les parcelles à exproprier,
- D'identifier les propriétaires, les titulaires de droit réels et les autres intéressés,
- De vérifier si la surface de l'emprise DUP est en adéquation avec la superficie nécessaire à la réalisation de l'opération telle que présentée dans le dossier.

L'opération nécessitant l'acquisition de parcelles appartenant à des propriétaires privés, la pertinence de l'enquête parcellaire est donc avérée.

L'état parcellaire identifie tous les propriétaires et titulaires de droit réels et définit avec précision l'emprise à acquérir.

La notification informant officiellement les propriétaires des parcelles concernées de l'ouverture de l'enquête parcellaire a été faite conformément aux dispositions de l'article R131-3 du code de l'expropriation.

La surface de la DUP montre que celle-ci est proportionnée aux justes besoins de l'opération et qu'elle est bien destinée à cette dernière.

L'expropriant a agi conformément aux dispositions du code de l'expropriation relative à l'enquête parcellaire :

- Les propriétaires des parcelles interférant avec l'emprise DUP ont été formellement identifiés et informés avec un préavis suffisant de la procédure par voie de notification individuelle.
- L'emprise foncière à acquérir a été définie avec précision.
- L'emprise de la DUP est proportionnée au juste mais nécessaire besoin de l'opération et destinée à l'usage indiqué dans l'arrêté préfectoral.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

5 AVIS CONCERNANT LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur après avoir :

- Visité les lieux à plusieurs reprises, étudié et analysé le dossier, rencontré le pétitionnaire, pris connaissance de l'avis de l'autorité environnementale, analysé en détail les observations formulées par le public et les réponses du maître d'ouvrage,
- Pesé les avantages et les inconvénients du projet,

Constatant que :

- Le déroulement de l'enquête a eu lieu conformément aux dispositions réglementaires,
- La tenue régulière de 4 permanences en mairie de Junas, programmée 3 jours différents de la semaine dont un samedi, a donné au public la possibilité de s'exprimer sur le projet et de rencontrer le commissaire enquêteur,
- Le dossier relatif à la déclaration d'utilité publique contenait, à l'ouverture de l'enquête, toutes les pièces exigées par la réglementation en vigueur,
- Les observations consignées par le public sur le registre ont été portées à la connaissance du maître d'ouvrage qui y a répondu point par point,
- Le projet d'aménagement proposé présente bien un caractère d'intérêt général,
- Les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessives et ne remettent pas en cause l'opération,
- Le coût de l'opération est assumé par l'aménageur qui le reporte ensuite sur le produit de la vente des logements réalisés, il est sans incidences sur les finances publiques
- L'analyse bilancielle fait ressortir que la majorité des avantages de l'opération l'emportent sur les inconvénients induits.

Observant cependant :

- Qu'à l'heure actuelle des pièces du dossier soumis à enquête publique ont pu ou pourront faire l'objet de recours.
- Qu'une erreur matérielle affecte les plans de zonage du PLU approuvé.

Le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC du Bosquet sur la commune de Junas,

ASSORTI DES RESERVES SUIVANTES :

- **S'assurer que la délibération du conseil municipal approuvant la 1^{ère} modification du PLU de la commune de Junas le 05 mai 2017 n'a pas fait l'objet d'un recours dans les délais légaux.**
- **Attendre l'expiration du délai légal de recours consécutif à l'arrêté préfectoral n° 30-2017-06-07-001 du 07 juin 2017 portant complément et modifications à l'arrêté préfectoral n° 2014273-004 du 30 septembre 2014.**

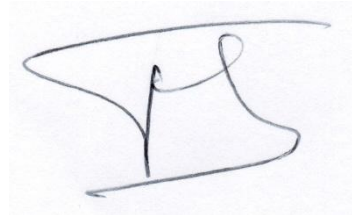
Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».
Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

- Corriger l'erreur matérielle qui porte sur l'emprise de la ZAC sur les 2 plans de zonage du PLU et attendre l'expiration du délai légal de recours qu'elle pourrait susciter.

ET DE LA RECOMMANDATION CI-APRES :

Prendre en compte la proposition de Monsieur ANDRE et de Madame ANDRE consistant à mettre à profit la réalisation du projet pour désenclaver le parking de la Salle Polyvalente par l'aménagement d'une voirie de sortie ce qui en améliorera l'usage et la sécurité et si les contraintes hydrauliques d'emprise sur l'aménagement du ruisseau des Gamenteilles le permettent, agrémenter cette voie de sortie d'un parking ce qui soulagerait l'encombrement du parking actuel de la dite Salle Polyvalente.

Le 26 juillet 2017,
Le commissaire enquêteur,
Philippe VENTADOUR



Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

6 AVIS CONCERNANT L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.

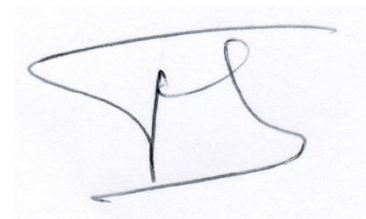
Le commissaire enquêteur s'est assuré des points suivants :

- ✓ Le dossier de présentation est complet.
- ✓ L'emprise des biens expropriables a été délimitée avec précision.
- ✓ L'emprise indiquée dans le projet est bien conforme à l'objet présenté dans le projet de déclaration d'utilité publique figurant dans l'arrêté préfectoral du 09 mai 2017, cette emprise est proportionnée au juste mais nécessaire besoin de l'opération et bien destinée à l'usage indiqué dans l'arrêté préfectoral.
- ✓ Tous les propriétaires et titulaires de droits réels des parcelles soumises à l'emprise DUP ont été formellement identifiés et ont bien fait l'objet d'une mesure d'information individuelle de la procédure en cours, et ceci avec un préavis suffisant.
- ✓ Aucun des propriétaires ou titulaires de droits réels des parcelles concernées par l'enquête ne s'est présenté aux permanences du commissaire enquêteur et n'a pris contact avec lui par quelque moyen que ce soit.
- ✓ Aucune observation du public ne se rapporte à l'enquête parcellaire.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** sur l'enquête parcellaire relative à l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de la ZAC du Bosquet sur le territoire de la commune de Junas,

SOUS RESERVE que la dite réalisation soit déclarée d'utilité publique.

Le 26 juillet 2017
Le commissaire enquêteur
Philippe VENTADOUR.



Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».
Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

TITRE III – PIÈCES JOINTES

Pièce jointe I - Décision du Tribunal Administratif.

Pièce jointe II - Arrêté Préfectoral.

Pièce jointe III - Certificat de publication d'affichage.

Pièce jointe IV - Photos de l'affichage sur site.

Pièce jointe V - Publications sur Le Midi Libre et La Marseillaise.

Pièce jointe VI - Avis de l'Autorité Environnementale.

Pièce jointe VII - Avis de France Domaine.

Pièce jointe VIII - Proposition de M. ANDRE et Mme ANDRE.

Pièce jointe IX - Procès verbal de synthèse (page de garde).

Pièce jointe X - Réponse du Maître d'Ouvrage au procès verbal de synthèse.

Pièce jointe XI - Tableau de suivi des négociations amiables.

Pièce jointe XII - Plan de situation 1/25000^{ème}.

Pièce jointe XIII - Plan général de l'opération 1/2000^{ème}.

Pièce jointe XIV - Emprise DUP 1/1500^{ème}.

Pièce jointe XV - Aménagement du ruisseau des Gamenteilles.

Pièce jointe XVII – Extrait du plan de zonage du PLU

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce jointe I - Décision du Tribunal Administratif.



PRÉFET DU GARD

Direction des Collectivités et du Développement Local

Bureau de l'Urbanisme et des Affaires Foncières

Commune de Junas

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE **relatif à la réalisation de la zone d'aménagement concerté « Le Bosquet »** **maître d'œuvre société Terres du Soleil**

Par arrêté préfectoral n° 30-2017-05-09-002 du 9 mai 2017, une enquête publique, relative au projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté « Le Bosquet », est ouverte en mairie de Junas durant 31 jours consécutifs, du lundi 29 mai 9h00 au mercredi 28 juin inclus à 12h00.

Cette enquête publique est préalable :

- à la déclaration d'utilité publique du projet
- et à la cessibilité des propriétés ou parties de propriétés nécessaires à la réalisation de ce projet

Sous réserve des résultats de l'enquête, la déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté « Le Bosquet », sera prononcée par arrêté du préfet du Gard, en vue de la cessibilité des propriétés ou parties de propriétés nécessaires à sa réalisation.

Monsieur Philippe VENTADOUR, retraité du personnel navigant de l'aviation civile a été désigné commissaire enquêteur par Madame la présidente du tribunal administratif de Nîmes le 21 mars 2017.

Les pièces du dossier soumis à enquête ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés pendant toute la durée de l'enquête, en mairie de Junas : hôtel de Ville – 1, place de l'Avenir 30250 Junas, où ils pourront être consultés aux heures normales d'ouverture des bureaux :

mairie de Junas : le lundi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30
les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00
les mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00
le samedi de 9h30 à 11h30

Le public pourra aussi consulter les pièces du dossier d'enquête sur le site internet dédié par l'intermédiaire d'un lien accessible, disponible à l'adresse suivante : www.junas.fr

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce jointe II – Arrêté Préfectoral



PRÉFET DU GARD

Préfecture

Direction des Collectivités et du Développement Local
Bureau de l'Urbanisme et des Affaires Foncières

Nîmes le 09 MAI 2017

Réalisation de la zone d'aménagement concerté « Le Bosquet » à Junas

ARRÊTÉ N°30-2017-05-09-002

portant ouverture d'enquête publique préalable :

- à la déclaration d'utilité publique du projet (DUP)
- et à la cessibilité des propriétés ou parties de propriétés nécessaires à la réalisation du projet (enquête parcellaire)

de la ZAC Le Bosquet à Junas

Le préfet du Gard, chevalier de la légion d'honneur

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L. 110-1, R. 111-1, R. 112-4, R. 112-9 et R. 131-4 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1, L.123-3 à L.123-18, R.123-1 à R.123-27 ;

Vu l'avis émis le 12 avril 2013 par l'Autorité environnementale, direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) du Languedoc-Roussillon ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Junas du 23 juillet 2013 approuvant le dossier de création de la ZAC Le Bosquet et le bilan de la concertation ;

Vu la signature de la concession d'aménagement du 13 janvier 2014 par laquelle la commune de Junas a confié, à l'issue d'une procédure d'appel d'offre, l'exécution des travaux de la ZAC Le Bosquet à la société TERRES du SOLEIL, située centre commercial route de Nîmes à Saint-Dionisy (30980), désignée aménageur de l'opération ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Junas du 15 janvier 2014 prenant acte de la décision d'engager la 1^{ère} modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune afin de reclasser la zone 1AUb en zone opérationnelle 2AUb dotée d'un règlement spécifique, réservée à l'opération d'aménagement Le Bosquet ;

Vu l'arrêté d'autorisation n° 2014273-0004 du 30 septembre 2014 portant autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement et relatif à la création de la ZAC Le Bosquet sur la commune de Junas ;

1

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Vu l'avis de la DDTM du Gard du 15 septembre 2016 considérant que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone opérationnelle 2AUB n'était pas suffisamment explicite et qu'il conviendrait que la commune développe son argumentation permettant de justifier l'urbanisation de ce nouvel espace ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Junas du 16 septembre 2016, sollicitant du préfet du Gard l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des propriétés ou parties de propriétés, nécessaires à l'opération d'aménagement ;

Vu les compléments apportés à l'étude d'impact et déposés le 12 octobre 2016 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Junas du 19 octobre 2016 confirmant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur dévolu à la ZAC Le Bosquet au regard des faibles capacités d'urbanisation encore disponibles en zone urbaine et définies au plan d'urbanisme, comme des objectifs de production de 40 logements par an fixés à la commune par le pays de Sommières sur la durée de son PLH ;

Vu les dossiers d'enquête comprenant les pièces requises au titre des procédures de déclaration d'utilité publique et de cessibilité des propriétés ou parties de propriétés nécessaires à la réalisation du projet (enquête parcellaire), déposés par la société TERRES du SOLEIL, concessionnaire de la ZAC Le Bosquet pour le compte de la commune de Junas, représentée par son cogérant Monsieur Jean-Louis GATTO ;

Vu l'avis sans observations émis par l'Autorité environnementale, direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL Occitanie) le 20 avril 2017 ;

Vu le programme local de l'habitat (PLH) du pays de Sommières 2010-2016 ;

Vu la décision n°E17000047 / 30 du 21 mars 2017 du tribunal administratif de Nîmes portant désignation d'un commissaire enquêteur, chargé de conduire l'enquête publique ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Junas ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Junas du 5 mai 2017 approuvant la 1^{ère} modification du PLU autorisant le reclassement d'une zone 1AUB déjà existante, en zone opérationnelle 2AUB, compatible avec la vocation d'habitat de la future ZAC ;

Vu l'arrêté du 24 avril 2012 du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement ;

Vu la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département du Gard au titre de l'année 2017 ;

Considérant qu'il y a lieu de soumettre aux formalités d'enquête publique prescrite par le code de l'environnement, la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC du Bosquet et la cessibilité des propriétés ou parties de propriétés nécessaires à la réalisation du projet (enquête parcellaire) ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture du Gard ;

2

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il est procédé à l'ouverture d'une enquête publique d'une durée de 31 jours consécutifs sur le territoire de la commune de Junas :

du lundi 29 mai 2017 à 9h00 au mercredi 28 juin 2017 à 12h00

ARTICLE 2 :

L'opération consiste en la réalisation d'une zone d'aménagement concerté à vocation d'habitat avec création de locaux tertiaires destinés à l'accueil de professions médicales ou paramédicales, permettant la création d'un nouveau quartier d'urbanisation au Sud du village de Junas. Cette greffe urbaine sera facilitée par un réseau de voiries internes raccordées aux voies existantes en périphérie immédiate.

L'autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats est le préfet du Gard.

Sous réserve des résultats de l'enquête publique :

- la déclaration d'utilité publique de l'opération,
- la cessibilité des propriétés ou parties de propriétés nécessaires à la réalisation du projet,

seront prononcés par arrêté préfectoral.

ARTICLE 3 :

Monsieur Philippe VENTADOUR, retraité du personnel navigant de l'Aviation Civile, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

ARTICLE 4 :

La mairie de Junas est désignée comme siège de l'enquête publique.

L'ensemble des documents relatifs à la déclaration de l'utilité publique du projet et à l'enquête parcellaire, constituent le dossier mis à l'enquête. Ils seront tenus, avec les registres d'enquête correspondants, à la disposition du public :

- en mairie de Junas, hôtel de Ville – 1, place de l'Avenir 30250 Junas

Le public pourra prendre connaissance de ces procédures aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux de la mairie, soit :

le lundi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30
les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00
les mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00
le samedi de 9h30 à 11h30

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

L'intégralité du dossier mis à l'enquête sera également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public en mairie de Junas aux jours et heures mentionnés ci-dessus, durant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 5 :

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra formuler ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête publique ouvert à cet effet, constitué de feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Ces observations, propositions et contre-propositions pourront également être adressées par correspondance à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur domicilié en mairie de Junas, hôtel de Ville – 1, place de l'Avenir 30250 Junas.

Celles-ci seront annexées sans délai au registre d'enquête.

Les observations, propositions et contre-propositions, tant écrites qu'orales, pourront être également communiquées au commissaire enquêteur qui recevra personnellement le public lors des permanences établies durant l'enquête en mairie aux jours et heures suivants :

le lundi 29 mai de 9h00 à 12h00
le samedi 10 juin de 9h30 à 11h30
le lundi 19 juin de 14h00 à 17h30
le mercredi 28 juin de 9h00 à 12h00

Le commissaire enquêteur pourra entendre toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter.

Il recevra aussi le maître d'œuvre de la ZAC si celui-ci en faisait la demande.

ARTICLE 6 :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête publique sera clos par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête pour lui communiquer les observations écrites et orales, consignées dans un procès verbal de synthèse, et l'invite à produire dans un délai de quinze jours ses observations éventuelles.

Aux termes de ce délai, le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de la procédure et examine les observations, suggestions et contre-propositions recueillies, consignées ou annexées au registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur rédige ses conclusions motivées sur un document séparé, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Dans les trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet son rapport au préfet du Gard, direction des collectivités et du développement local, bureau de l'urbanisme et des affaires foncières, 10 avenue Feuchères, 30045 Nîmes cedex 9.

Il adresse simultanément un exemplaire de ce rapport accompagné de ses conclusions motivées à la Présidente du tribunal administratif.

ARTICLE 7 :

Les pièces du dossier d'enquête comprennent notamment une étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale. Ces documents seront joints au dossier d'enquête publique et pourront donc être consultés à la mairie de Junas, siège de l'enquête.

ARTICLE 8 :

Toute personne peut également s'adresser à la société TERRES du SOLEIL, centre commercial route de Nîmes à Saint-Dionisy (30980), tel : 04.66.59.80.60. aux fins d'obtenir toutes informations utiles à ce projet.

ARTICLE 9 :

Le public pourra consulter le dossier d'enquête sur le site internet dédié par l'intermédiaire d'un lien accessible, disponible à l'adresse suivante : www.junas.fr

Les observations, propositions et contre propositions pourront également être adressées par courrier électronique à l'adresse suivante : dup@junas.fr créée spécifiquement pour cette enquête.

Ne seront prises en compte que les observations, propositions et contre propositions qui seront formulées du lundi 29 mai 2017 9h00 au mercredi 28 juin 2017 12h00, elles seront imprimées et jointes au registre d'enquête.

ARTICLE 10 :

L'avis d'ouverture d'enquête publique portant les indications mentionnées à l'article R.123-9 du code de l'environnement, reproduites dans le présent arrêté d'ouverture d'enquête, sera publié par voie d'affiches et éventuellement par tout autre procédé, par le maire de la commune de Junas, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci :

- en mairie de Junas hôtel de Ville – 1, place de l'Avenir 30250 Junas.

L'accomplissement de cette mesure de publicité est certifiée par le maire, à l'issue de l'enquête publique et le certificat est transmis sans délai au préfet du Gard, bureau des affaires foncières, 10 avenue Feuchères 30045 Nîmes cedex.

L'avis d'ouverture d'enquête publique est publié, à la demande des services préfectoraux, dans deux journaux locaux ou régionaux du département du Gard, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci. Un exemplaire de chacune des parutions est annexé au dossier d'enquête.

5

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

L'avis d'enquête est également mis en ligne sur le site internet des services de l'État dans le Gard (www.gard.gouv.fr).

Dans les mêmes conditions de délai et de durée, le responsable du projet procède à l'affichage de l'avis d'enquête au public, sur les lieux prévus pour la réalisation de l'opération d'aménagement et sauf impossibilité matérielle justifiée, en un lieu situé au voisinage du projet.

L'affichage de l'avis d'enquête, visible et lisible de la voie publique, doit être conforme aux caractéristiques et dimensions prévues par l'arrêté du 24 avril 2012 (format A2 comportant le titre « avis d'enquête publique » en caractères noirs sur fond jaune) tel que mentionné à l'article R.123-11 du code l'environnement.

Il est justifié de l'accomplissement de cette formalité par un certificat d'affichage établi par le responsable du projet ou un constat d'huissier.

ARTICLE 11 :

Dès réception, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis au maire de Junas. Une copie de ces documents est tenue à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, dans les locaux de la mairie.


Un exemplaire du rapport, accompagné de ses conclusions et avis est également laissé à la disposition du public, en préfecture du Gard, bureau des affaires foncières, 10 avenue Feuchères 30045 Nîmes cedex et sur le site internet des services de l'État dans le Gard (www.gard.gouv.fr).

ARTICLE 12 :

Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté :

Monsieur le secrétaire général de la préfecture du Gard,
Madame le maire de la commune de Junas
Monsieur le cogérant de la société TERRES du SOLEIL, concessionnaire
Monsieur le commissaire enquêteur

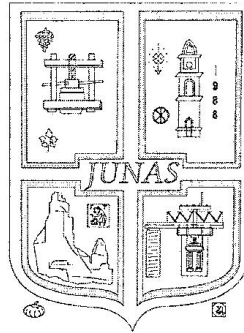
Le préfet,

Pour le Préfet,
le secrétaire général

FRANÇOIS LALAMINE

6

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce jointe III - Certificat de publication d'affichage.



ATTESTATION D'AFFICHAGE

Je soussignée, Madame PELLET Marie-José, maire de JUNAS, atteste, l'affichage de l'Avis de l'Enquête Publique concernant la modification n°1 du PLU ce jour. Sur les lieux d'affichage prévus à cet effet :

- Panneaux officiels d'affichage de la commune
- Sur site :
 - Chemin du Lavoir
 - Chemin de Vallargues
 - A l'angle du chemin de Vallongues
 - A l'angle du chemin du Mont Redonnet

En foi de quoi, je délivre la présente attestation, pour servir et valoir ce que de droit.

JUNAS le 30 Juin 2017

Le Maire,


Marie-José PELLET

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce jointe IV – Photos de l’affichage sur site.



Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.



Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce jointe V - Publications sur le Midi Libre et La Marseillaise.

CARNET

CARNET.MIDILIBRE.FR

midilibre.fr
samedi 13 mai 2017

ANNONCES LEGALES

701215

Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfet du Gard

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE relatif à la réalisation de la zone d'aménagement concerté « Le Bosquet » maître d'œuvre société Terres du Soleil

Commune de Junas

Par arrêté préfectoral n° 30-2017-05-09-002 du 9 mai 2017, une enquête publique, relative au projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté « Le Bosquet », est ouverte en mairie de Junas durant 31 jours consécutifs, du lundi 29 mai, 9 heures au mercredi 28 juin inclus, à 12 heures.

Cette enquête publique est présentée :
- à la disposition d'utilité publique du projet ;
- et à la possibilité des propriétaires ou parties de propriétés nécessaires à la réalisation de ce projet.

Sous réserve des résultats de l'enquête, la déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté « Le Bosquet », sera prononcée par arrêté du préfet du Gard, en vue de la possibilité des propriétaires ou parties de propriétés nécessaires à sa réalisation.

M. Philippe Vertcautour, retraité du personnel navigant de l'aviation civile a été désigné commissaire-enquêteur par M. le Président du Tribunal administratif de Nîmes le 21 mars 2017.

Les pièces du dossier soumises à enquête ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés pendant toute la durée de l'enquête, en mairie de Junas : hôtel de ville, 1 place de l'Avéni, 30250 Junas, où ils pourront être consultés aux heures normales d'ouverture des bureaux, en mairie de Junas, les :

• le jeudi, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 h 30 ;

• le mardi et jeudi, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 16 heures ;

• le mercredi et vendredi, de 9 heures à 12 heures ;

• samedi, de 9 h 30 à 11 h 30 ;

Le public pourra aussi consulter les pièces du dossier d'enquête sur le site internet dédié par l'intermédiaire d'un lien accessible, disponible à l'adresse suivante : www.junas.fr.

Un accès gratuit aux dossiers est mis en place sur un poste informatique prévu à cet effet dans les locaux de la mairie de Junas aux jours et heures mentionnés ci-dessus, durant toute la durée de l'enquête.

Les observations, propositions et contre-propositions du public seront consignées sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Elles pourront également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur domicilié en mairie de Junas (hôtel de ville, 1, place de l'Avéni, 30250 Junas).

En outre, les observations, propositions et contre-propositions du public pourront encore être adressées par courrier électronique à l'adresse suivante : cp@junas.fr créé spécifiquement pour cette enquête.

Ne seront prises en compte que les observations, propositions et contre-propositions qui seront formulées du lundi 29 mai 2017, 9 heures au mercredi 28 juin 2017, 12 heures, elles seront imprimées et jointes au registre d'enquête.

Le commissaire-enquêteur recevra personnellement le public à l'occasion des permanences qui seront tenues en mairie de Junas aux jours et heures suivants :

• le lundi 29 mai, de 9 heures à 12 heures ;

• le samedi 10 juin, de 9 h 30 à 11 h 30 ;

• le lundi 19 juin, de 14 heures à 17 h 30 ;

• le mercredi 28 juin, de 9 heures à 12 heures.

Ce projet fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale qui seront annexés au dossier d'enquête.

Tout renseignement utile sur le projet peut également être obtenu auprès de la société Terres du Soleil, centre commercial route de Nîmes à Saint-Denis (30490) - Tél. 04.66.58.80.50, concessionnaire du projet de ZAC.

Le présent avis sera affiché en mairie de Junas ainsi que sur le site des travaux. Il sera également publié sur le site internet des services de l'État dans le Gard à l'adresse suivante : www.gard.gouv.fr.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public sur une période d'un an à compter de la clôture de l'enquête en mairie de Junas ainsi qu'en préfecture du Gard.

POUR FAIRE PARAÎTRE VOS AVIS

MidiMédia Publicité
PAR TÉLÉPHONE (paiement par carte bancaire)
Tél. 04 3000 8000 fax : 04 67 07 69 33
OU AUPRÈS DE NOS CORRESPONDANTS LOCAUX

AVIS D'OBSÈQUES

ALÈS, ANDOUZE, PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHÔNE.

Mme Arlette CHARBONNEYRE, née FEYRI, son épouse,
les familles CHARBONNEYRE, JACQUET, BLANC et ALLEMAND,
ses neveux et petits-neveux ;
parents, alliés et amis
font part du décès de

Monsieur Francis CHARBONNEYRE
survenu le 12 mai 2017, à l'âge de 92 ans

Les obsèques religieuses auront lieu le **lundi 15 mai 2017, à 14 h 30**, au temple d'Andouze, suivies de l'inhumation au cimetière d'Andouze.

Ni fleurs, ni plaques.
« Ta parole est une lampe à mes pieds, une lumière sur mon sentier. »

P.S. 119 V.105.
Dépôt de condoléances sur www.pf-vigne.fr

P.F. VIGNE
ALÈS - TÉL. : 04.66.86.03.86

MARSILLARGUES, SAINT-LAURENT-D'AIGOUZE.

M. et Mme Pierre FERRANDIS, son fils et sa belle-fille ;
Bruno et Laurence, ses petits-enfants et leurs conjoints ;
Guillaume, Alicia, Sophie-Anne et Camille,
ses arrière-petits-enfants ;
parents, alliés et amis
ont la tristesse de faire part du décès de

Madame Denise FERRANDIS
née DAUMAS, survenue dans sa 96^e année

Un dernier adieu lui sera rendu le **mardi 16 mai 2017, à 11 heures**, au crématorium de Nîmes.

P.F. SAEZ
MARSILLARGUES - TÉL. : 04.67.71.29.49

FUNEGO.fr

monuments funéraires
LIVRAISON DANS TOUTE LA FRANCE
numéro de service client
04 34 29 45 09

BAGNOLS-SUR-CÈZE, MONTFAUCON.

M. David MERGDTCHIAN et toute sa famille ;
parents et alliés
ont la tristesse de faire part du décès de

Monsieur Georges MERGDTCHIAN
survenu à l'âge de 90 ans

Les obsèques civiles auront lieu le **mercredi 17 mai 2017, à 10 h 30**, au cimetière de Montfaucou.

P.F. VALVERDE FUNÉRAIRIUM PONT-SAINT-ESPRIT
ET RÉGIONS - TÉL. : 04.66.33.11.11

SAINT-CHRISTOL-LÈS-ALÈS, NÎMES.

Ses filles, ses gendres, ses petits-enfants ;
parents et amis
ont la douleur de faire part du décès de

Monsieur Michel ROUX
survenu à l'âge de 70 ans

Les obsèques religieuses auront lieu le **lundi 15 mai 2017, à 15 heures**, en la collégiale Saint-Martin de Bollène, suivies de la crémation au centre funéraire de Bourg-Saint-Andéol.

MOUSSAC.

Ses enfants, petits-enfants, arrière-petits-enfants ;
parents et alliés
font part du décès de

Madame Louise AGNIEL
née VAYSSÈ, survenue à l'âge de 95 ans

Un recueillement aura lieu le **lundi 15 mai 2017, à 15 heures**, dans l'intimité familiale, au nouveau cimetière de Moussac.

Un merci tout particulier au personnel de l'EHPAD Jacques-Saurin de Moussac.
Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

P.F. BANCEL - RUSSAN - SAINTE-ANASTASIE
TÉL. : 04.66.81.03.36

AVIS D'OBSÈQUES ET REMERCIEMENTS

MICHELINE BASTIDE, sa mère, Elisa BEAUMONT et Emilie BASTIDE, ses filles ont la douleur de faire part du décès de

LE VIGAN.

M. Bernard et Françoise MARTIN,
son fils et sa belle-fille ;
ses petits-enfants et arrière-petits-enfants ;
toutes les familles parentes, alliées et amies
font part du décès de

Madame Odette MARTIN
survenue à l'âge de ses 99 ans

Les obsèques religieuses auront lieu le **lundi 15 mai 2017, à 10 h 30**, au temple d'Arphy, suivies de l'inhumation au cimetière d'Arphy.
Dépôt de condoléances sur www.atger.fr/infos-deces.

Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

P.F. ATGER
LE VIGAN - GANGES - NANT
TÉL. : 04.67.81.01.48

MARBRE ROULLON

Marbrier - Tailleur de pierres
Réalisation et entretien monuments
Pierre et Granit
621, chemin de la Tourtugue - Alès
04.66.30.14.47 - rouillonmarbrier-rouillon.fr

MONTFRIN, REDESSAN.

M. et Mme Marie-France et Jean-François FORESTIER,
M. et Mme Martine et Roland FRUTOSO,
M. et Mme Eric et Nicole FOLCHER,
ses enfants ;
Frédéric, Franck, Céline, Julien, Nathalie et Marion,
Léo, Raphaël, Alexandre, Louise et Arthur,
ses arrière-petits-enfants ;
ses neveux et nièces ;
parents, alliés et amis
ont la tristesse de faire part du décès de

Madame Paulette FOLCHER
survenue à l'âge de 92 ans

Les obsèques religieuses auront lieu le **lundi 15 mai 2017, à 14 h 30**, en l'église de Montfrin, suivies de l'inhumation au cimetière de la commune.

Selon les volontés de la défunte, ni fleurs, ni articles funéraires mais un don au profit du secours catholique. Une urne sera à votre disposition à la sortie de l'église. Dépôt de condoléances sur www.pf-carre.fr

Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

P.F. CARRARE FILS ET FILLE
FUNÉRAIRIUM REMOULINS - TÉL. : 04.66.37.22.75

NÎMES, BEAUVOISIN, MONTFRIN, BEAUCAIRE, NANTES.

Mlle Alexandra BÈZ, sa fille ;
Mme Magali COSNARD, sa fille et son époux ;
Marion et Nathan, ses petits-enfants ;
M. Jean-Pierre BRAVO, son frère et sa conjointe ;
Mme Anne BRAVO, sa sœur et son compagnon ;
Mme Carmen LLAMAS, sa sœur et son époux ;
M. François BRAVO, son frère et son épouse ;
M. Yves CHAZEL, son beau-frère
ainsi que tous ses neveux et nièces ;
Les familles ORTEGA, MONTOYA, COSNARD,
DUJAUD, SILES, BÈZ
ont la tristesse de faire part du décès de

Madame Marie-Thérèse BRAVO
survenue à l'âge de 63 ans

Les obsèques auront lieu le **lundi 15 mai 2017 10 heures**, au crématorium de Nîmes.

Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciement

P.F. FLORIAN
NÎMES - TÉL. : 04.66.40.11.11

REMERCIEMENTS

MONS.

Florian et Jérémy, ses loulous chéris ;
M. et Mme Gérard MERLE, ses parents,
dans l'impossibilité de répondre individuellement
toutes les personnes qui, par leur présence, leurs m
sages, envois de fleurs et de souvenirs, se sont as
déjà à leur immense peine lors du décès de

Madame Sylvie MERLE
survenue à l'âge de 63 ans

les prient de trouver ici l'expression de leur profond
gratitude.

ESPALION (Costeviel).

Odette et Raymond MALARET, ses parents,
très touchés par toutes les marques de sympathie c
vous leurs avez témoignés lors du décès de

Jean-Paul MALARET

et vous en remercient.
Cependant, ils ne peuvent pas répondre individue
ment à tous compte tenu de l'état de santé de c
cunt.

BÉZIERS, THÉZAN-LÈS-BÉZIERS.

La famille ROQUES ;
parents et alliés
vous remercient de vos marques de sympathie et d
fection lors du décès de

Docteur Claude ROQUES

UN LUNDI SUR 3

Rendez-vous PSYCHOLOGIE

Repreons le pouvoir!

La rédaction de **Midi Libre** développe un sujet sur le comportement humain avec des conseils pratiques et des solutions.

● Pages inférieures de votre journal

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Samedi 13 et dimanche 14 mai 2017 / La Marseillaise 19

PROVENCE / ANNONCES LÉGALES ET JUDICIAIRES

ANNONCES OFFICIELLES

HABILITE A PUBLIER PAR ARRETE PREFECTORAL

VAR
Tél. 04.94.92.29.97 - Fax 04.94.92.54.83

AVIS DE DISSOLUTION SASU EN LIQUIDATION

FORME : SASU
CAPITAL SOCIAL :
RCS TOULON N° 821712569

DISSOLUTION

Par décision en date du 31/12/2016, l'associé unique a décidé la dissolution anticipée de la SASU chez ORLANDO à compter du 31/12/2016 et sa mise en liquidation amiable, Monsieur ORLANDO Antonio liquidateur demeurant 472, vx chemin des sabiettes lot la rascasse 83500 LA SEYNE SUR MER a été nommé en qualité de liquidateur. Les pouvoirs lui ont été confiés. Le siège de la liquidation est fixé au 472, vx chemin des sabiettes lot la rascasse 83500 LA SEYNE SUR MER au même titre que l'adresse de correspondance. Mention sera faite au RCS de TOULON

LIQUIDATION

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 31/12/2016, la collectivité des associés a décidé la dissolution anticipée de la SASU chez ORLANDO à compter du 31/12/2016 et sa mise en liquidation amiable, Monsieur ORLANDO Antonio demeurant 472, vx chemin des sabiettes lot la rascasse 83500 LA SEYNE SUR MER a été nommé en qualité de liquidateur. Les pouvoirs les plus étendus pour terminer les opérations sociales en cours, réaliser l'actif, acquitter le passif lui ont été confiés. Le siège de liquidation est fixé au 472, vx chemin des sabiettes lot la rascasse 83500 LA SEYNE SUR MER au même titre que l'adresse de correspondance.

111109

Pour avis et mention

ANNONCES OFFICIELLES

HABILITE A PUBLIER PAR ARRETE PREFECTORAL

HERAULT

Tél. 04.67.06.88.70 - Fax 04.67.92.56.56

SOUS-PREFECTURE DE BEZIERS

Syndicat Intercommunal pour l'aménagement de l'Orb entre Béziers et la Mer (SI Béziers la Mer)

Projet de construction d'un muret anti-inondation tranche 2 sur la commune de Valras-Plage

RAPPEL D'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet présenté par le SI Béziers la Mer, maître d'ouvrage, qui a pour but :

- 1) la demande d'autorisation au titre de l'article L 214-3 du code de l'environnement,
- 2) la demande de déclaration d'utilité publique,
- 3) la demande de cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation d'un muret anti-inondations tranche 2 sur la commune de Valras-Plage,

est soumis à la procédure d'enquête publique unique.

À l'issue de l'enquête publique, le Préfet de l'Hérault pourra prononcer l'autorisation des travaux, l'utilité publique du projet et la cessibilité des parcelles nécessaires à cette réalisation.

Cette enquête se déroule dans la commune de Valras-Plage - Hôtel de ville - 10, allée Général de Gaulle - 34350 VALRAS-PLAGE.

Monsieur Marc MILLIET, ingénieur divisionnaire de l'Industrie et des Mines, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Un dossier d'enquête ainsi qu'un registre sont déposés dans la mairie de Valras-Plage pendant 32 jours consécutifs du 09 mai 2017 au 09 juin 2017 inclus, (lundi au vendredi 09h30-12h00 / 13h30-17h30) afin que les habitants et tous les intéressés puissent en prendre connaissance et consigner leurs observations sur le registre côté et paraphé par le commissaire-enquêteur ou les adresser, par écrit à l'adresse de la mairie, au commissaire-enquêteur qui les annexera au registre après les avoir visés.

Le commissaire enquêteur reçoit, en personne, à la mairie de Valras-Plage les observations du public les jours suivants :

- Le mardi 09 mai 2017 de 09h00 à 12h00
- Le mercredi 24 mai 2017 de 14h00 à 17h00
- Le vendredi 09 juin 2017 de 14h00 à 17h00 (fin de l'enquête 17h00)

Le commissaire enquêteur reçoit également sur rendez-vous les personnes ou associations qui en font la demande dûment motivée.

Le public peut communiquer ses observations par voie électronique à l'adresse suivante : millet.epvatras@laposte.net

Des informations complémentaires peuvent être demandées auprès de M. Pierre ENJALBERT (SI Béziers la Mer - Tél. 04 67 28 38 60 - Fax. 04 67 28 23 15).

Les pièces du dossier d'enquête sont consultables sur le site internet de la Préfecture de l'Hérault www.herault.gouv.fr

Les pièces du dossier d'enquête sont consultables, sur rendez-vous, en Sous-préfecture de Béziers.

Pendant la durée d'un an, il pourra être pris connaissance des rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur dans la mairie concernée ainsi qu'à la Sous-préfecture de Béziers et sur le site www.herault.gouv.fr

109945

 **francemarchés.com**
Le plus grand marché public de France.
www.francemarchés.com

AVIS DE CONSTITUTION

Avis est donné de la constitution de la société civile immobilière sous seing privé, présentant les caractéristiques suivantes :

Forme : Société Civile Immobilière

Dénomination sociale : SCI CAMILLE

Objet Principal : La société a pour objet : L'acquisition de tous immeubles de toute nature, la propriété, l'administration, la mise en valeur, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers.

Siège social : 294, Chemin de Bagnols en Forêt 83600 Les Adréts de l'Estérel

Durée : 99 ans à compter de l'immatriculation de la société au RCS de Fréjus.

Capital Social : Le capital social est un capital variable avec un minimum de 500 euros et un maximum de 78 000 euros

Premier Gérant : M. HARAND José demeurant au: 294, Chemin de Bagnols en Forêt 83600 Les Adréts de l'Estérel.

111137

Fait à Cuers, le 10 Mai 2017

ANNONCES JUDICIAIRES ET LEGALES

POUR PASSER VOS ANNONCES DANS CETTE RUBRIQUE

VAUCLUSE

Tél. 04.90.14.86.60 - Fax 04.90.14.86.69

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seings privés en date à ISLE SUR LA SORGUE du 2 MAI 2017, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

FORME : société civile immobilière.

DENOMINATION : DE MES AMOURS.

SIÈGE SOCIAL : ISLE SUR LA SORGUE (Vaucluse) 1638 MONTEE DES GRANETS.

OBJET : gestion immobilière.

DURÉE : 99 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

CAPITAL : 1000 euros.

GERANCE :

- Madame Audrey Fourment née Mélanie demeurant à Isle sur la Sorgue (Vaucluse) 1638 Montée des Granets

IMMATRICULATION : au registre du commerce et des sociétés de Avignon.

111111

Pour avis, le représentant légal

ANNONCES OFFICIELLES

HABILITE A PUBLIER PAR ARRETE PREFECTORAL

GARD - 20, rue Jean Reboul - 30000 NÎMES

agnimes@lamarseillaise.fr

Renseignements et devis : vauchsepub@lamarseillaise.fr / tél. 04.90.14.86.60



Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU GARD

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Commune de BEAUCAIRE

Projet : La demande d'autorisation concerne le projet de réalisation de la Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.) Domitia Sud Ouest sur la commune de Beaucaire. Pétitionnaire : La Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence 1, avenue de la Croix Blanche 30300 Beaucaire tel : 04 66 59 54 54 Fax : 04 66 59 10 31.

La personne responsable auprès de laquelle la fourniture de renseignements et de dossiers (aux frais des demandeurs) peut être demandée est M. Boris Chereuil 442, rue Georges Besse 30 035 Nîmes cedex Tél : 04 66 39 23 40 Fax : 04 66 39 09 67.

Une enquête publique préalable à l'autorisation au titre du code de l'environnement et de l'ordonnance 2014-619 du 12/06/2014 pour la demande de réalisation de la Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.) Domitia Sud Ouest sur la commune de Beaucaire est ouverte et organisée par arrêté préfectoral du 10 mai 2017 aux dates suivantes : du 29 mai au 29 juin 2017 inclus.

Le dossier complet d'enquête comportant les pièces du dossier (demande d'autorisation et ses compléments, étude d'impact et son complément, résumé non technique, étude faune et flore, étude hydraulique, avis de l'ARS, avis de l'Autorité Environnementale, avis de la CLE du SAGE Camargue Gardoise, avis du président du Syndicat mixte de la Camargue Gardoise) ainsi que le registre d'enquête sera déposé en mairie de Beaucaire afin d'être tenu à la disposition du public pendant la durée de l'enquête. M. Jean-Marie Habouzit, professeur à l'université de Montpellier II, en retraite, a été désigné par le Tribunal Administratif de Nîmes en qualité de commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie de Beaucaire (Place Georges Clémenceau BP 134 30302) Tel : 04 66 59 10 06 afin que toutes les personnes intéressées puissent prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie concernée (du lundi au vendredi de 09h30 à 12h00 et 13h30 à 17h00) aux dates ci-après :

- Le 31 mai, de 0900 à 12h00,

- Le 29 juin, de 09h00 à 12h00.

Par ailleurs, les observations du public peuvent être adressées par écrit au commissaire-enquêteur pendant la durée de l'enquête en mairie de Beaucaire, désignée siège de l'enquête. Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête sur le site www.cduvaucluse.com et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet en mairie de Beaucaire, aux jours et heures d'ouverture au public et sur le site <http://www.registre-numerique.fr/ZI-Domitia>

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public en mairie de Beaucaire, à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer 89, rue Weber à Nîmes ainsi que sur le site internet : www.gard.gouv.fr pendant une durée de un an après la clôture de l'enquête.

La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure est un arrêté préfectoral d'autorisation assortie de prescriptions ou un arrêté de refus.

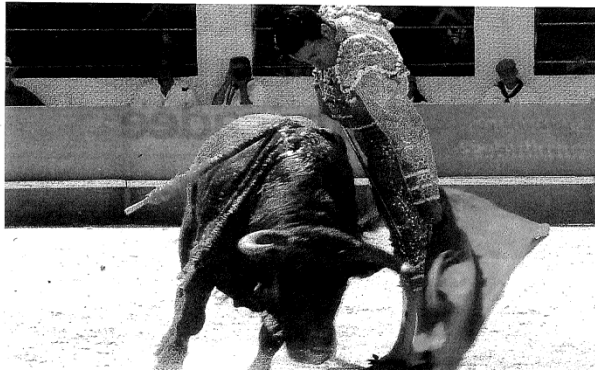
111070

Retrouvez sur www.lamarseillaise-legalannonces.com
toutes les annonces légales, judiciaires, marchés publics
et privés des régions PACA et Languedoc

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

6 La Marseillaise / mardi 30 mai 2017

OCCITANIE



Pour son ultime en novillada, le jeune Manolo Vanegas a une nouvelle fois conquis le cœur du public. Il peut envisager sereinement sa prise d'alternative la semaine prochaine. Suerte maestro ! PHOTO ALAIN LAURENS

Les taureaux de Cuillé ont bien tenu leur rang

Corrida

La feria d'Alès s'est achevée dimanche par une petite corrida de Valverde.

En revanche le matin avec la novillada et la veille avec la corrida concours, l'élevage de Cuillé aura montré toute sa force et sa pertinence.

FERIA D'ALÈS

La corrida concours de ce samedi 27 mai était très originale par le cartel qu'elle proposait. Six ganaderías, toutes d'origine française, allaient s'affronter pour sortir en piste le meilleur de leur élevage et obtenir le prix du taureau de l'après-midi.

Mais le résultat fut hélas fort laborieux. Pour combattre les taureaux, l'empesa avait proposé trois matadors rompus aux confrontations musclées et aux combats face à des taureaux importants prêts à en découdre.

Lopes Chavez a tiré le bon numéro

En ouverture, Lopes Chaves (bleu nuit et or) a rencontré le taureau de Concha y Sierra. Le travail de l'homme reste à souligner. C'est à lui qu'il était aussi donné de combattre l'exemplaire de la ganadería Cuillé, meilleur taureau de la corrida. À la muleta, la faena permit au maestro de révéler toute la bravoure et l'engagement du taureau. Un combat qui valut une vueta au taureau et une oreille, la seule de cet après-midi pour son adversaire.

Michello (blanc, or et noir) a combattu les exemplaires des ganaderías Blohorn et Pages Mailhan. Le taureau de Blohorn

semblait prometteur avec de belles charges à la pique et un beau tercio de muleta. Mais le maestro fut malheureux à la mort. Son deuxième taureau n'a pas servi.

Enfin, Juan Leal (turquoise et or) devait rencontrer le taureau de Jalabert et celui de Cambo de Santiago. À son premier passage, la bête n'avait pas la vigueur et la force correspondant à son physique impressionnant. Avec le dernier taureau de la journée aucune faena n'était possible.

Dimanche matin, la novillada piquée avec Manolo Vanegas et quatre novillos de différentes origines était alléchante. D'autant que le maestro faisait ses adieux à la novillada. Vanegas prendra l'alternative le lundi de Pentecôte à Vic Fezensac. Le novillero (mauve, or et blanc) n'a pas failli à sa réputation. Sa position en tête de l'éscalafon 2016 des novilleros n'est pas extorquée.

Face aux bêtes des ganaderías Curé de Valverde, Cuillé, Escolar

Gil et Puerto de San Lorenzo, les combats ont été de qualité. Le novillero n'obtiendra qu'une oreille avec le taureau de Cuillé mais la matinée était réussie. Beaucoup dans les gradins en étaient convaincus. « Le jeune homme est prêt pour l'alternative » entendait-on à l'issue de cette matinée aux arènes.

Des Curé de Valverde décevants en clôture de la feria

En clôture, les taureaux du Sanchez Vara (vert pomme et or), Octavio Chacon (gris, or et noir) et Alberto Lamelas (turquoise et or) n'ont pas transmis beaucoup d'émotion sur les gradins.

Sanchez Vara et Octavio Chacon obtiendront chacun une oreille aux deux premiers taureaux de la journée. Les deux meilleurs moments d'une corrida que l'on pourrait finalement qualifier de décevante.

La Moustelo

ANNONCES OFFICIELLES

HABILITE A PUBLIER PAR ARRETE PREFECTORAL

GARD - 20, rue Jean Rebol - 30000 NÎMES
agnimes@lamarsellaise.fr

Renseignements et devis : vauclusepub@lamarsellaise.fr / tél. 04.90.14.86.60

SOFT SANTE

SAS au capital de 8.000 euros
Siège : 9, rue Raymond Marc 30000 Nîmes
510 575 853 RCS Nîmes

Par décisions du 22/05/17, l'associé unique a décidé la dissolution anticipée de la Société à compter de ce jour, par transmission universelle de son patrimoine à la SA SOFTWAY MEDICAL DEVELOPPEMENT, siège : Arteparc Bâtiment C - Route de la Côte d'Azur - rue de la belle du Carnet, RCS Aix en Provence 387 496 615, dans les conditions de l'article 1844 - 5 du Code civil. Les créanciers de la SAS SOFT SANTE peuvent faire opposition à la dissolution dans un délai de trente jours à compter de la publication du présent avis. Ces oppositions doivent être présentées devant le tribunal de commerce de Nîmes. 111882

ANNONCES OFFICIELLES

HABILITE A PUBLIER PAR ARRETE PREFECTORAL

GARD - 20, rue Jean Rebol - 30000 NÎMES
agnimes@lamarsellaise.fr

Renseignements et devis : vauclusepub@lamarsellaise.fr / tél. 04.90.14.86.60



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU GARD

AVIS AU PUBLIC DEMOUSTICATION

Par arrêté préfectoral n°30-2017-05-22-001 du 22 mai 2017, les modalités de déroulement de la campagne de démolition dans le département du Gard ont été fixées pour l'année 2017. Ces opérations concernent les communes d'Aigues - Mortes, Amargues, Bellegarde, Le Caillar, Le Grau du Roi, Saint Gilles, Saint Laurent d'Aigouze et Vauvert.

Cet arrêté est consultable dans les mairies concernées. 111783



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU GARD

COMMUNE DE JUNAS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE relatif à la réalisation de la zone d'aménagement concerté « Le Bosquet » maître d'oeuvre société Terres du Soleil

Par arrêté préfectoral n° 30-2017-05-09-002 du 9 mai 2017, une enquête publique, relative au projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté « Le Bosquet », est ouverte en mairie de Junas durant 31 jours consécutifs, du lundi 29 mai 9h00 au mercredi 28 juin inclus à 12h00.

Cette enquête publique est préalable :

- à la déclaration d'utilité publique du projet
- et à la cessibilité des propriétés ou parties de propriétés nécessaires à la réalisation de ce projet.

Sous réserve des résultats de l'enquête, la déclaration d'utilité publique de la zone d'aménagement concerté « Le Bosquet », sera prononcée par arrêté du préfet du Gard, en vue de la cessibilité des propriétés ou parties de propriétés nécessaires à sa réalisation.

Monsieur Philippe VENTADOUR, retraité du personnel navigant de l'aviation civile a été désigné commissaire enquêteur par Madame la présidente du tribunal administratif de Nîmes le 21 mars 2017.

Les pièces du dossier soumis à enquête ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés pendant toute la durée de l'enquête, en mairie de Junas : hôtel de Ville - 1, place de l'Avenir 30250 Junas, où ils pourront être consultés aux heures normales d'ouverture des bureaux :

mairie de Junas :

- le lundi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30

- les mardi et jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00

- les mercredi et vendredi de 9h00 à 12h00

- le samedi de 9h30 à 11h30

Le public pourra aussi consulter les pièces du dossier d'enquête sur le site internet dédié par l'intermédiaire d'un lien accessible, disponible à l'adresse suivante : www.junas.fr

Un accès gratuit aux dossiers est mis en place sur un poste informatique prévu à cet effet dans les locaux de la mairie de Junas aux jours et heures mentionnés ci-dessus, durant toute la durée de l'enquête.

Les observations, propositions et contre propositions du public seront consignées sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Elles pourront également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur domicilié en mairie de Junas (hôtel de Ville - 1, place de l'Avenir 30250 Junas).

En outre, les observations, propositions et contre propositions du public pourront encore être adressées par courrier électronique à l'adresse suivante : dup@junas.fr créée spécifiquement pour cette enquête.

Ne seront prises en compte que les observations, propositions et contre propositions qui seront formulées du lundi 29 mai 2017 9h00 au mercredi 28 juin 2017 12h00, elles seront imprimées et jointes au registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur recevra personnellement le public à l'occasion des permanences qui seront tenues en mairie de Junas aux jours et heures suivants :

- le lundi 29 mai de 9h00 à 12h00

- le samedi 10 juin de 9h30 à 11h30

- le lundi 19 juin de 14h00 à 17h30

- le mercredi 28 juin de 9h00 à 12h00

Ce projet fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'autorité environnementale qui seront annexés au dossier d'enquête.

Tout renseignement utile sur le projet peut également être obtenu auprès de la société Terres du Soleil, centre commercial route de Nîmes à Saint-Denis (30380), tél : 04 98 59 50 60, concessionnaire du projet de ZAC.

Le présent avis sera affiché en mairie de Junas ainsi que sur le site des travaux. Il sera également publié sur le site internet des services de l'Etat dans le Gard à l'adresse suivante : www.gard.gouv.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public sur une période d'un an à compter de la clôture de l'enquête en mairie de Junas ainsi qu'en préfecture du Gard. 1102

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce jointe VI – Avis de l'Autorité Environnementale.



PREFET DE LA REGION OCCITANIE

*Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Occitanie*

Montpellier, le 20 AVR. 2017

*Direction Energie Connaissance
Département Autorité Environnementale
Division Evaluation Environnementale Est*

Le Préfet de la Région Occitanie

à

Réf. Chr :
Nos réf. : 2017-004893
Affaire suivie par : Eric BOUSQUET
eric.bousquet@developpement-durable.gouv.fr
Tél. 0434466690 – Fax : 04 67 15 68 12

Monsieur le Préfet du Gard

Préfecture du Gard
Direction des Collectivités et du
Développement Local
10 Avenue Feuchères
30045 NIMES cedex 9

Information relative à l'absence d'observations de l'autorité environnementale concernant le projet d'aménagement de la ZAC du Bosquet sur la commune de Junas (30) déposé par Commune de Junas.

Par courrier reçu le 06 février 2017, vous m'avez transmis pour avis de l'autorité environnementale, le dossier d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire comprenant l'étude d'impact du projet d'aménagement de la ZAC du Bosquet sur la commune de Junas (30) déposé par Commune de Junas.

En application de l'article R.122-7 II du code de l'environnement, je vous informe de l'absence d'observations émises dans le délai de 2 mois à compter de la réception du dossier.

La présente information devra figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou toute autre forme de consultation du public. Elle devra être rendue publique sur le site internet de l'autorité qui prend la décision d'autorisation du projet et fait l'objet d'une publication sur le site internet de la DREAL.

Pour le Préfet et par délégation,

Frédéric DENTAND
Directeur Adjoint DEC

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce jointe VII – Avis de France Domaine.



N° 7300-SD
(mars 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DU GARD
FRANCE DOMAINE
67 Rue Salomon Reinach
30032 NIMES CEDEX 1
Mel. : ddfip30.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Nîmes, le 30 mars 2017

Le Directeur Départemental
des finances publiques

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Anne MERLE
anne.merle@dgfip.finances.gouv.fr
☎ : 04.66..87.87.41

Monsieur Le Maire
Hôtel de Ville
30250 JUNAS

Dossier LIDO : 2017-189V0341

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRES

ADRESSE DU BIEN : LIEU-DIT « LE BOSQUET » ET « MAS DE SABATIER » A JUNAS

VALEUR VÉNALE : 25 €/M²

1 – SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE JUNAS

Commune

AFFAIRE SUIVIE PAR :

JUNAS

2 – Date de consultation

: 13/03/2017

Date de réception

: 14/03/2017

Date de visite

:

Date de constitution du dossier « en état »

:

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ :

DEMANDE D'ÉVALUATION DE LA ZAC DANS LE CADRE DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
ET DES FINANCES

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

4 – DESCRIPTION DU BIEN :

RÉFÉRENCES CADASTRALES :

PARCELLES CADASTRÉES SECTION B, LIEU-DIT « LE BOSQUET » ET « MAS DE SABATIER » A JUNAS POUR UNE CONTENANCE DE 53 457 M².

DESCRIPTION DU BIEN : TERRAINS PLATS PROCHES DE L'AGGLOMÉRATION

5 – SITUATION JURIDIQUE :

- nom du propriétaire : plusieurs propriétaires

- situation d'occupation : libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone 1 Aub(PLU opposable le 08/03/2008)

7 – DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison et par le compte à rebours aménageur.

Compte tenu des caractéristiques des biens en cause et des éléments d'appréciation connus du service, la valeur vénale des parcelles peut être évaluée à 25 €/m² HT soit 1 336 425 €.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.


9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Le Directeur Départemental

Administrateur Général des Finances publiques


Pierre JANCHICH

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».
Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce - jointe VIII : Proposition de M. ANDRE et Mme ANDRE.

Le 13-06-2017 à 14^h00 ouverture de la 3^{ème} permanence du CE.

① Cette zone dite "du perruier" est une zone
très sensible aux eaux, et le restera.

Alain Roussel

Le 13-06-2017 à 17^h30 clôture de la 3^{ème} permanence du CE,
Une visite et une observation écrite

Le 28-06-2017 à 09^h00 ouverture de la 4^{ème} permanence du CE

② Détacher 400 m² de la parcelle 2011
au profit du parking de la salle
polyvalente ci-joint plan d'aménagement :
sortie sans unique avec 20 stationnements
en épi à 45°. Toute renseignements complémentaires
figure sur ce plan. Nous restons en
votre disposition.

ANDRE Huguelle
3 chemin du Bon Temps.
30250 Junas.

ANDRE Guy
2, Rue des Capitelles.
30250 JUNAS


Le 28-06-2017 à 12^h00 clôture de la 4^{ème} permanence du CE
Une visite, une observation écrite et une pièce jointe

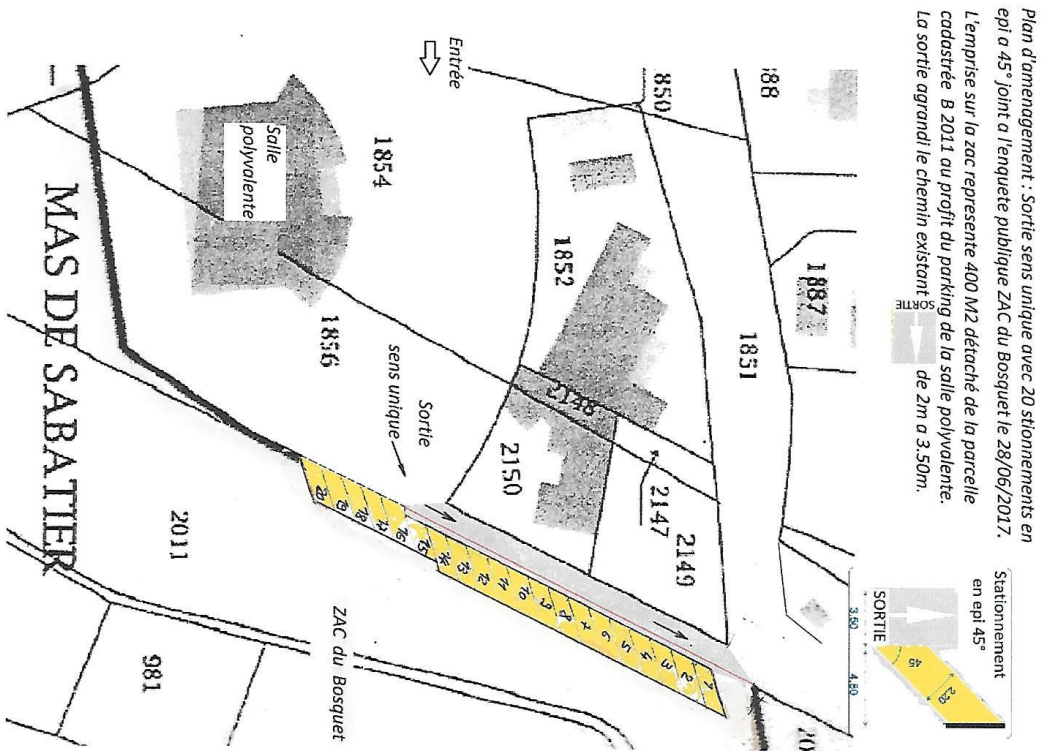
Le 28-06-2017 à 12^h00, clôture du registre d'enquête publique
DUP qui comporte 2 observations écrites et 1 pièce jointe

Commission enquêteur Philippe VENTADOUR
le Maire de JUNAS René-José PEUET

CE P. Ventadour 2 le Maire M. S. Peuet
J.P. 10.12

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».
Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce jointe à l'enquête n°2 du 28.06.2017. Vu CE 



L'aménagement de la zac du Bosquet doit répondre aux impératifs de la salle polyvalente de Junas, qui jouxte le périmètre de la ZAC (parcelle B 2011) ; En effet il est important d'améliorer la sécurité des usagers sur ce parking qui sera en situation d'enclaver avec le projet de la ZAC.

Je demande qu'il soit créé une sortie à sens unique avec parking en épi le long du côté droit. Actuellement l'entrée sert de sortie, et aujourd'hui les camions de collecte d'ordures, les bus de tourisme et les voitures se livrent à des manœuvres dangereuses. La voie de sortie d'une largeur de 3m50, utilisera en partie le chemin existant inutilisé dans l'état aujourd'hui.

Cette même demande a déjà été enregistrée sur le registre des deux enquêtes publiques précédentes. (Loi sur l'eau) et (modification de PLU).

M. ANDRÉ 

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce jointe IX – Procès verbal de synthèse (page de garde).

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

A Junas, le 03 juillet 2017

Références :

- Code de l'environnement – article R.123-18.
- Préfecture du Gard arrêté n° 30-2017-05-09-002.

Pièces jointes :

- Dépouillement des observations.
- Annexe 1 : copie des observations formulées sur le registre d'enquête.
- Annexe 2 : copie de la pièce jointe à l'observation n° 2 (M ANDRE et Mme ANDRE).

Madame le Maire,

L'enquête publique relative au projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté « Le Bosquet » s'est terminée le mercredi 28 juin 2017.

La participation du public s'est avérée très réduite. Les 4 permanences du commissaire enquêteur n'ont donné lieu qu'à 2 visites. Aucune observation ou contre-proposition n'a été formulée par écrit sur le registre en dehors de ces permanences ou par voie électronique.

Au cours de cette enquête, j'ai recueilli de la part des personnes privées une observation orale résumée par un écrit et une proposition écrite d'aménagement du projet accompagnée d'une pièce jointe.

Cinq mails ont été reçus à l'adresse électronique dédiée à l'enquête, ils étaient tous rédigés en langue anglaise et n'avaient aucun rapport avec l'enquête (Spam).

Conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du code de l'environnement, je vous demande de m'adresser sous 15 jours vos observations éventuelles en réponse au regard de chacune des observations et/ou interrogations que je vous communique en pièce jointe.

Veuillez agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté en mairie de Junas le 03 juillet 2017
en présence de M. GATTO représentant la société Terre du Soleil.
(fait en 3 exemplaires de 5 pages)

Le maître d'ouvrage

Madame Marie-José PELLET

Maire de JUNAS

Pris connaissance le 03 juillet 2017.

Le commissaire enquêteur

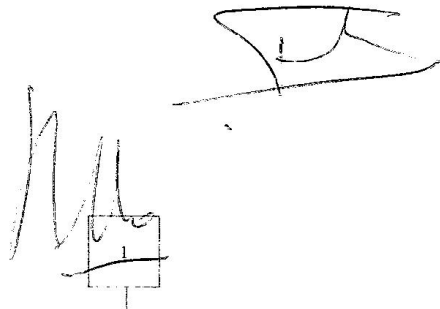
M. Philippe VENTADOUR

Remis et commenté le 03 juillet 2017.

Signature



Signature



Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce X - Réponse du Maître d'Ouvrage au procès verbal de synthèse.

DÉPARTEMENT DU GARD

Arrondissement de Nîmes



MAIRIE

DE

JUNAS

30250

Téléphone 04 66 80 05 05
Télécopie 04 66 80 03 58
mairie-de-junas@wanadoo.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

A l'attention de
Monsieur VENTADOUR

Junas, le 06 juillet 2017

N/Réf : MJP/LD/2017-37

Objet : DUP – ZAC JUNAS

Monsieur,

Veillez trouver ci-joint les réponses aux observations et interrogations communiquées le 03 juillet dernier en Mairie de JUNAS.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Le Maire,



Marie-José PELLET

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

REPONSES AUX OBSERVATIONS SUITE à L'ENQUETE PUBLIQUE DUP – CESSIBILITE de la ZAC « LE BOSQUET » à JUNAS

Observation n°1 de Monsieur Alain ROUSSEL.

Habitant JUNAS depuis son enfance, Monsieur Alain ROUSSEL souhaite témoigner du caractère historiquement connu comme particulièrement inondable de la zone en question, d'où son nom évocateur en provençal de « Lou Pesquier » qui signifierait « l'endroit où l'on va à la pêche ». Il pense que cette zone est inappropriée à la réalisation de constructions.

Réponse :

Un dossier d'autorisation « Loi sur l'eau » a été constitué depuis plusieurs années et un ensemble d'études a été fait pour mesurer cette problématique dans sa dimension actuelle (friche agricole) mais aussi lorsque l'urbanisation aura été réalisée.

Le dossier a été validé le 30 septembre 2014, complété et modifié le 7 juin 2017, par arrêté préfectoral signé par le Préfet du Gard et élaboré en concertation avec l'ensemble des services « Police de l'eau » du Département.

Il a d'ailleurs fait l'objet d'une Enquête Publique qui s'est déroulée du 6 mai au 7 juin 2014.

De plus, je vous confirme que des mesures compensatoires sont prévues pour améliorer la situation de ces terrains, ainsi que ceux situés en aval.

Par exemple, il sera créé :

- Une servitude d'inondabilité sur une surface de plus de 5.000 m² sur des terrains situés sous le Chemin de VALLARGUES,
- Création de 6 bassins de rétention des eaux de pluies,
- Définition d'une zone non-aedificandi le long du ruisseau des Gamenteilles
- Changements et redimensionnement des buses passant sous le Chemin de VALLARGUES.

L'ensemble de ces mesures permettra donc d'améliorer la situation hydraulique de ce quartier.

Observation n°2 de Madame Huguette ANDRE 3, chemin du Bon Temps 30250 JUNAS et de Monsieur Guy ANDRE 2, rue des Capitelles 30250 JUNAS.

M. ANDRE et Mme ANDRE demandent à ce qu'une voie de circulation en sens unique (largeur 3m50 en direction de la Rue du Lavoir) et un parking (20 places en épis) soient aménagés sur la parcelle B 2011

(emprise 400 m² environ) pour désenclaver l'accès à la salle communale. Ils témoignent du fait que le parking de la salle communale est notoirement sous-dimensionné et accidentogène du fait des manœuvres générées par sa situation en impasse.

Ils précisent qu'ils ont déjà fait part de cette demande lors de l'enquête publique au titre de la loi sur l'eau puis lors de celle relative à la modification n°1 du PLU. Ils ajoutent que le dit parking pourrait être réalisé au moyen d'un revêtement drainant pour ne pas ajouter de la surface imperméabilisée.

Réponse :

Effectivement, nous avons connaissance de cette remarque d'un grand intérêt faite par M et Mme ANDRE.

Nous sommes en train d'étudier, en concertation avec l'Aménageur de la ZAC, TERRES du SOLEIL, la possibilité de créer une voie en sens unique permettant de servir de sortie pour les véhicules venant depuis le parking de la salle communale.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Dès que la première tranche de la ZAC démarrera nous définirons le tracé exact de cette sortie à créer le long des villas existantes.

Concernant la faisabilité des places de parking en épi, TERRES du SOLEIL se rapproche également des différents bureaux d'étude pour étudier au mieux leur compatibilité au regard des contraintes hydrauliques liées au ruisseau des Gamenteilles.

Nous ne manquerons pas de revenir vers eux pour les tenir au courant des études et réflexions pour la création de l'accès et des parkings.

2.1 Identification des numéros de parcelles.

Sur le plan parcellaire du dossier d'enquête parcellaire ainsi que sur le plan de délimitation du périmètre de l'opération du dossier d'enquête préalable à la DUP, la parcelle située à l'angle de la RD 140 et la Rue du Lavoir est identifiée sous le numéro 2220. Sur les plans de zonage du PLU (élaborés pour la 1^{ère} modification du PLU) qui m'ont été remis par Madame Le Maire n'apparaît qu'une division de la parcelle 1960.

Réponse :

Les plans de zonage du nouveau PLU ont été dessinés sur l'ancien cadastre.

Le numéro 1960, qui apparaît au PLU pour sa partie SUD en ZAC, a fait l'objet, en 2016, d'un découpage en 3 lots, dont 2 terrains à bâtir (n° 2218 et 2219 hors périmètre ZAC) et un nouveau numéro, le 2220 situé dans le périmètre ZAC, apparaît maintenant au cadastre. La parcelle 1958 est hors périmètre ZAC et les parcelles 1959, 1961, 1963 et 1965 qui n'apparaissent plus sur le nouveau cadastre, sont maintenant incluses dans le domaine public par délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2014 et constituent la « rue du Bosquet » située dans le périmètre de la ZAC.

2.2 Emprise de la zone IIAUb.

Sur les plans de zonage du PLU évoqués en 2.1, l'emprise de la zone IIAUb absorbe une partie de la parcelle 2010 (à l'extrémité ouest de la Rue du Lavoir). Sur le plan des OAP ainsi que sur le plan parcellaire du dossier d'enquête parcellaire et sur le plan de délimitation du périmètre de l'opération du dossier d'enquête préalable à la DUP, cette parcelle est exclue de l'emprise de la ZAC.

Réponse :

Effectivement lors du Porté à Connaissance et suite à la consultation des personnes publiques associées, le Département a souhaité que cette parcelle soit exclue du périmètre de la ZAC.

Ce qui a été fait par l'Aménageur pour l'ensemble des documents de la ZAC (dossier d'enquête parcellaire et plan de délimitation du périmètre de l'opération du dossier d'enquête).

En revanche, le bureau d'Etude URBANIS, qui a élaboré le nouveau PLU, a oublié de modifier cela dans les documents du PLU.

Cette parcelle appartenant à la commune et étant une partie de la voie publique, cela ne pose pas de problème particulier. Cependant lors du conseil municipal du mois de septembre, nous acterons cette modification des plans du PLU pour corriger cette erreur matérielle.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

2.3 Alimentation en eau potable.

Il est précisé dans l'étude d'impact complémentaire (p 52) que le réseau d'adduction d'eau potable devra être renforcé dans la traversée du village. Ces travaux ont-ils été réalisés ?

Réponse :

Les travaux sont en cours de réalisation, ils seront achevés le 17 juillet 2017 prochain.

2.4 Réseaux d'assainissement.

Arrêté préfectoral n° 30-2017-06-07-001 portant complément et modifications de l'arrêté préfectoral n° 2014273-004 du 30 septembre 2014 portant autorisation, au titre du code de l'environnement, des travaux relatifs à la création de la ZAC du Bosquet sur la commune de Junas.

Titre 2. Prescriptions ; Article 4 Prescriptions spécifiques avant le démarrage du chantier : Il est demandé au bénéficiaire de procéder à la construction et à la mise en service d'un nouveau système de traitement des eaux usées. D'où en est l'avancement de la réalisation de cette nouvelle STEP, quel est le calendrier prévisionnel des différentes étapes préalables à sa mise en service, quelle capacité de traitement aura-t-elle ?

Réponse :

La construction de la nouvelle STEP est prévue dans le courant de l'année 2018.
Le bureau d'étude en charge du dossier, le CEREG, doit lancer la consultation pour le choix des entreprises à la rentrée de Septembre 2017.
Le choix pourra donc se faire en fin d'année 2017.
Le chantier commencera en début d'année pour une livraison espérée à l'automne 2018.
La capacité de traitement de la STEP sera de 1200 équivalent/habitants extensible à 1433 équivalent/habitants.

2.5 Ecoles.

Il est précisé dans l'étude d'impact complémentaire (p37) que la commune appartient à un regroupement pédagogique avec les communes voisines de Congénies et d'Aujargues. A ce jour ce regroupement a été modifié, la commune de Junas est-elle toujours en capacité d'accueillir le sureffectif d'enfants généré par la ZAC du Bosquet ?

Réponse :

Effectivement, le regroupement a été modifié, il est aujourd'hui uniquement limité à la commune d'Aujargues.
Nous n'avons pas de souci particulier d'accueil des enfants car nous avons une potentialité de création d'une classe sur JUNAS mais également sur AUJARGUES.

2.6 Locaux d'activités.

Il est prévu quelques locaux d'activités, destinés notamment à des professions médicales ou paramédicales. Une demande de la part de ces professionnels est-elle déjà identifiée ?

Réponse :

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pas précisément, car aucune démarche dynamique n'a été faite en ce sens ni par l'Aménageur, ni par la Commune.

Seule, Mme SABATIER, kinésithérapeute à JUNAS, a montré un intérêt à une installation possible.

2.7.1 La participation financière de l'aménageur est estimée à 150 000 € pour la réalisation de la nouvelle STEP et à 200 000 € pour le traitement de la RD 140 (placettes surélevées). Quel montant approximatif reste-t-il à la charge de la collectivité pour la réalisation de ces équipements ?

Réponse :

Le coût de la STEP est de l'ordre de 1,5 millions d'Euros HT.

Le montant des subventions attendues est de l'ordre de 900.000 euros.

La participation de TERRES DU SOLEIL sera de 150.000 euros.

Le montant approximatif à la charge de la collectivité sera donc de 450.000 euros financés par un emprunt d'une durée de 30 ans.

Le traitement de la RD 140 est à la charge entière de l'aménageur TERRES DU SOLEIL.

2.7.2 Le traité de concession d'aménagement stipule dans son article 2 qu'après approbation du dossier de réalisation de la ZAC par le Conseil Municipal, le concessionnaire aura éventuellement pour mission de participer au financement des équipements publics situés à l'extérieur de la zone mais qui seront rendus nécessaires pour satisfaire les besoins des futurs usagers.

De tels équipements sont-ils à ce jour identifiés ?

Réponse :

Aucun à ce jour.

2.7.3 L'arrêté préfectoral n° 30-2017-06-07-001 portant complément et modifications de l'arrêté préfectoral n° 2014273-004 du 30 septembre 2014 portant autorisation, au titre du code de l'environnement, des travaux relatifs à la création de la ZAC du Bosquet sur la commune de Junas stipule dans son article 3 que le ruisseau de Gamenteilles devra être modifié (profil en long et en travers) sur un linéaire de 250 ml alors que la prescription du précédent arrêté portait sur 140 ml.

Quel est l'impact financier de cette nouvelle restriction ?

Réponse :

L'Aménageur TERRES DU SOLEIL est en cours de chiffrage des travaux de la première tranche de la ZAC.

L'aménagement du ruisseau des Gamenteilles fait partie de cette première tranche.

Sur les bases de l'estimatif du Bureau d'Etude en charge des travaux, l'augmentation du linéaire à modifier dans le cadre de l'aménagement du ruisseau des Gamenteilles représente environ 50.000 euros HT.

2.8 Acquisitions foncières.

Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce jointe XI – Tableau de suivi des négociations amiables.

SUIVI RECEPTION NOTIFICATION - SIGNATURE COMPROMIS
ENQUÊTE PARCELLAIRE - ZAC DU BOSQUET - JUNAS

RANG	SECTION	N°	NOM	ENVOI NOTIFICATION LRAR	DATE DE PRESENTATION	RECEPTION DE LA LRAR (ACCUSE DE RECEPTION)	SIGNATURE COMPROMIS
1	B	13550, 13540, 11070, 11060, 10990, 1500, 1501, 1101, 1102	Mairie	11/05/2017		12/05/2017	A FINALISER
2	B	1104, 1105	M ^r SABATIER Jacques	11/05/2017		12/05/2017	en cours de signature
3	B	1962, 1964	M ^r BENEZET Denis	11/05/2017		12/05/2017	13/04/2011
4	B	974	M ^r GABAUD Olivier	11/05/2017		13/05/2017	en cours de signature
5	B	975, 976	M ^{me} SIRVINS Yolande	11/05/2017		12/05/2017	22/05/2017
6	B	977, 1000	M ^{me} PERRIER Laune	11/05/2017 & 15/05/2017		Reboul courrier recommandé non réclamé le 06/06/2017. Remis en main propre le 07/05/2017	28/04/2017
7	B	978	M ^{me} PERRIER Christine	11/05/2017	12/05/2017	13/05/2017	19/02/2014
8	B	979	M ^{me} VEYRET Marie José	11/05/2017		13/05/2017	15/02/2011
9	B	980, 981	M ^{me} VEYRET Cécile	11/05/2017		12/05/2017	
10	B	996	M ^{me} COURTYN Cécile	11/05/2017		12/05/2017	24/03/2011
11	B	996, 997, 999, 2011	M ^{me} MOURICOU Catherine	11/05/2017		13/05/2017	
12	B	993, 994	M ^{me} MANUEL Marie-France	11/05/2017		12/05/2017	06/04/2011
13	B	992, 995	M ^{me} VIDAL Yvette	11/05/2017		12/05/2017	15/05/2011
14	B	991	M ^r ROUSSEL Michel	11/05/2017		12/05/2017	28/03/2011
15	B	990, 989, 2220	M ^r LAUZE Jean Paul	11/05/2017		12/05/2017	en cours de signature
			M ^{me} P. LA Veronique	11/05/2017		12/05/2017	en cours de signature
			M ^r SIRVINS Vincent	11/05/2017		12/05/2017	27/06/2012

	PROPRIETAIRES AVEC ACCORD
	PROPRIETAIRES INDICIS
	PROPRIETAIRES SANS ACCORD

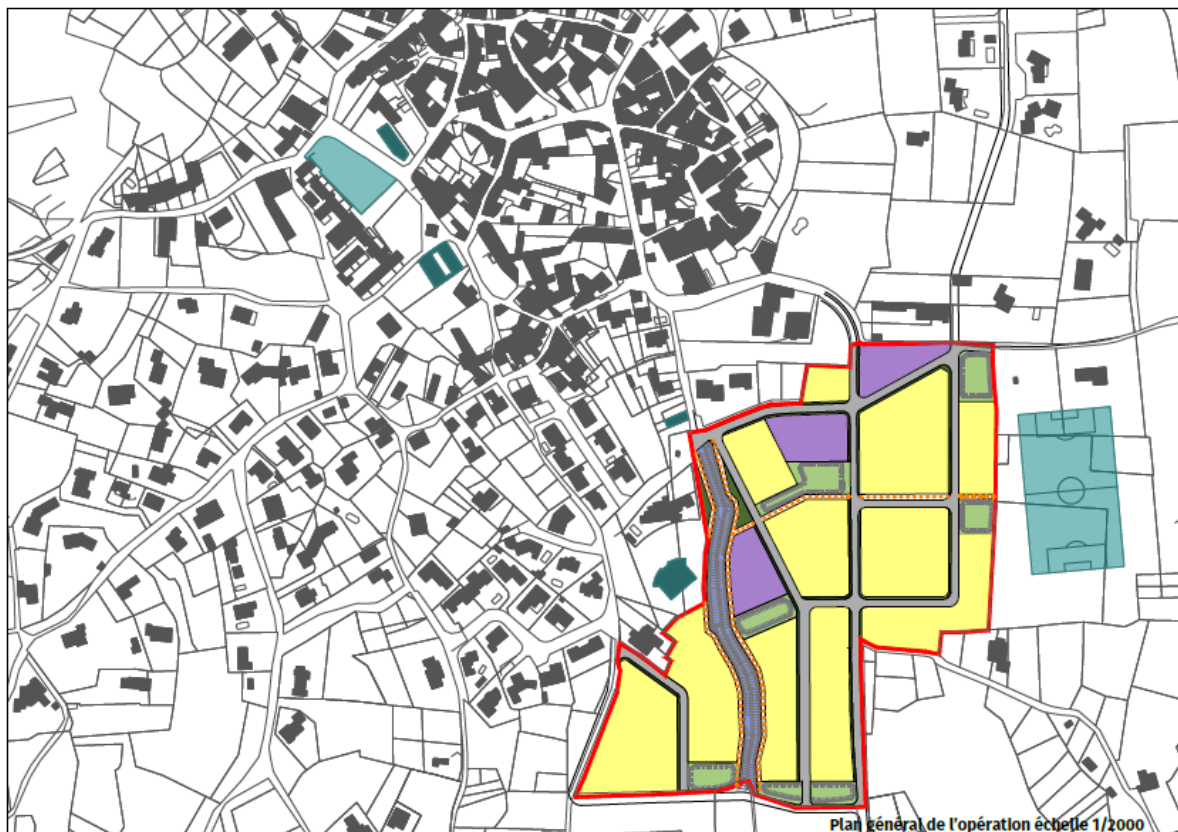
Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce jointe XII – Plan de situation 1/25000^{ème}.



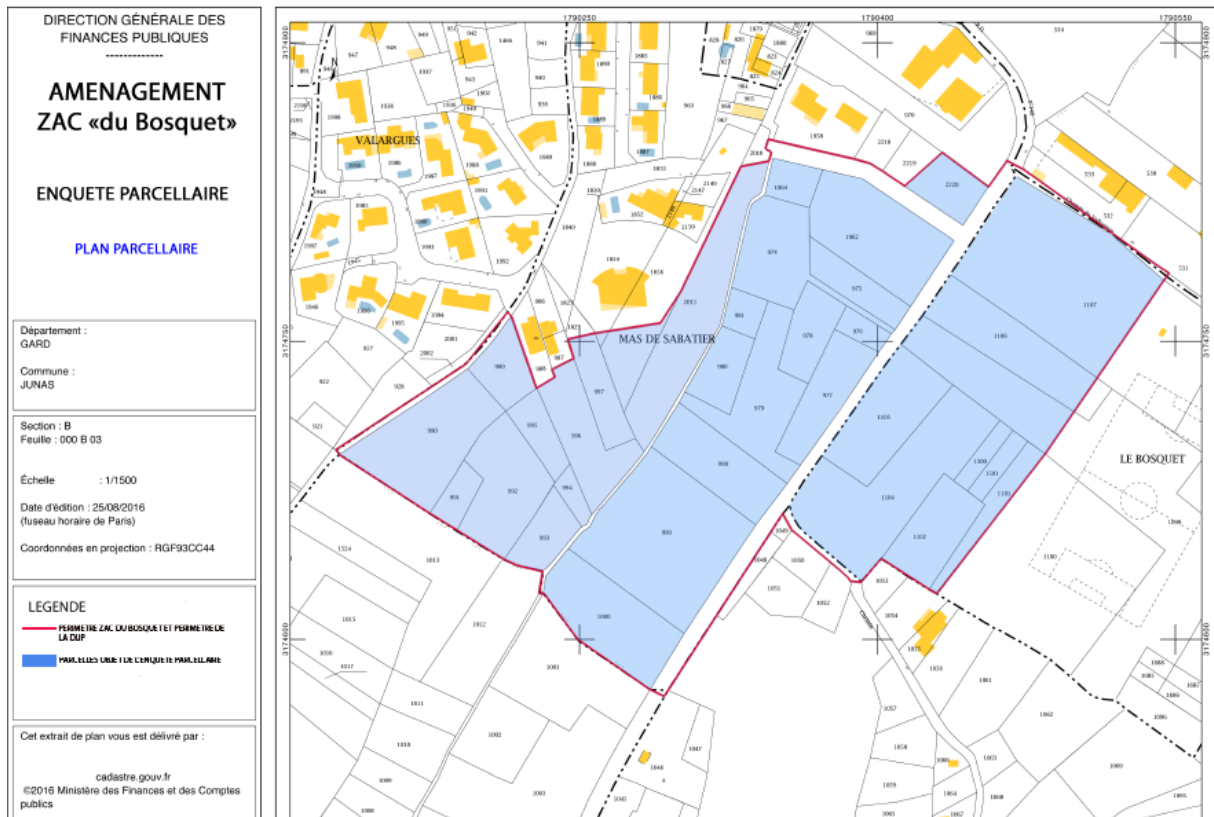
Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce jointe XIII – Plan général de l'opération 1/2000^{ème}.



Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

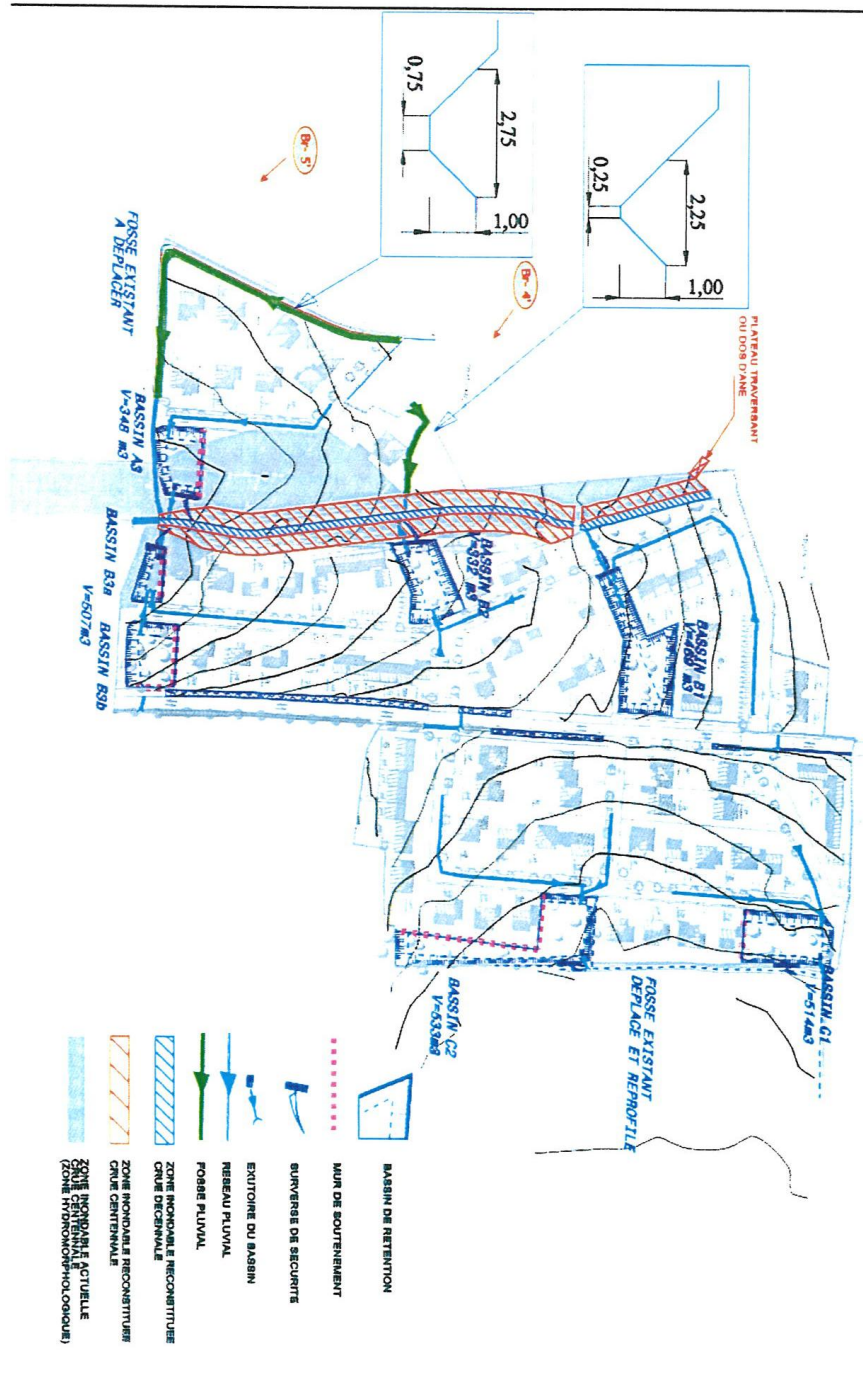
Pièce jointe XIV – Emprise DUP. 1/1500^{ème}.



Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce jointe XV – Aménagement du ruisseau des Gamenteilles.

Annexe 2: Plan des aménagements hydrauliques



Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ». Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce jointe XVI – Phasage de l'opération.

Annexe 1: Plan du phasage l'aménagement de la ZAC du Bosquet



Commune de Junas : réalisation de la ZAC « Le Bosquet ».
Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire.

Pièce jointe XII – Extrait du plan de zonage du PLU.

