

Avis et Conclusions du Commissaire Enquêteur sur le projet emportant mise en compatibilité N°2 du PLU de la commune d'Objat (19)

La mise en compatibilité n°2 du PLU d'Objat consiste à modifier certaines dispositions du PLU afin de le rendre compatible avec une opération d'intérêt général qui fait l'objet d'une déclaration de projet.

Il s'agit pour la commune d'Objat de proposer une offre de logement sur un secteur situé à l'entrée de ville sud, le long de la RD 901 en provenance de Brive ; au sud du hameau des Vignes et à l'est de la zone d'activité du Bridal.

Ce secteur se situe à l'intérieur d'une poche bâtie avec au Nord, Sud et Est des constructions à destination d'habitat et à l'Ouest des constructions à usage économiques.

Le projet d'une contenance totale de 1,8 ha comprend une zone de 0,4 ha classée Ud et une zone de 1,4 ha classée lors de la mise en place du PLU (2012) en 2AUh mais qui est devenue caduque depuis la Loi Climat et Résilience du 22 aout 2021.

Ainsi la présente enquête publique a pour objet **de mettre en conformité le règlement graphique afin que l'emprise du projet actuellement classée 2AUh soit reclassé en zone 1 AUh.**

Le projet immobilier porté par un porteur de projet privé comporte la création de plus de 70% de logements sociaux sur l'enveloppe totale du secteur, il est composé de 34 logements sociaux répartis de la façon suivante :

- 16 logements de type T2
- 12 logements de type T3
- 6 logements de type T4

Ainsi que 14 lots à bâtir dont les surfaces de terrain varient entre 510m² et 1190m².

Avis du Commissaire Enquêteur sur l'organisation et le déroulement de l'Enquête.

L'information du public relative à l'enquête Publique a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur (avis dans la presse, affichage mairie et sur site, dossier consultable sur internet et en mairie aux heures d'ouverture et pendant les permanences du Commissaire Enquêteur), un registre papier et dématérialisé a été mis à disposition du public pour les observations éventuelles.

Je me suis tenu à la disposition du public lors de trois permanences à la mairie d'Objat.

A noter une observation sur le registre papier, un courriel et quatre visites pour information.

En conclusion, je considère que l'information du public et sa participation ont été satisfaisante et que chacun a pu faire part de ses remarques en toute liberté et indépendance.

Avis Personnel et Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité N°2 du PLU

La mise compatibilité N°2 du PLU de la Commune d'Objat consiste au classement en zone 1Auh d'une parcelle de 1,4 ha qui avait été classée 2 Auh lors de l'élaboration du PLU en 2012 mais qui non urbanisée dans les temps (loi Climat et Résilience) s'est trouvée de fait déclassée.

Située à la sortie sud de la ville, sur la route de Brive, entourée d'un hameau et d'une zone artisanale et commerciale (grandes surfaces), ces parcelles font figurent aujourd'hui de « dent creuse » au milieu d'une zone bâtie et donc le

projet immobilier envisagé me parait tout à fait opportun à cet endroit de la ville. en cohérence avec le hameau des Vignes déjà existant.

En effet située au sud de la ville d'Objat sur la route de Brive c'est une zone en plein essor en relation directe avec l'agglomération briviste et son fort potentiel économique D'autre part les 34 logements sociaux envisagés permettront à la ville d'Objat de se rapprocher de ses obligations en matière de loi SRU et enfin, situés à proximité des grandes surfaces environnantes, les futurs habitants bénéficieront de toutes les commodités pour réaliser leurs achats quotidiens sans avoir à utiliser un véhicule.

Bien sur il conviendra de veiller à l'aménagement global du site et à son verdissement notamment concernant les plantations d'arbres.

C'est donc **UN AVIS FAVORABLE** que je donne au projet emportant mise en compatibilité N°2 du PLU de la commune d'Objat.

A Tulle le 21 Juin 2023


Lucien BROUSSE
Commissaire Esquêtteur