

**ENQUETE PUBLIQUE concernant la déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
N°2 de la commune d'OBJAT (19130).**

Rapport établi par Lucien Brousse Commissaire Enquêteur demeurant 32
rue du Capitaine Desvignes 19000 Tulle (0644850361).

Mai juin 2023

I. Objet de l'Enquête

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 économique.

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 le règlement graphique devra être ajusté afin que l'emprise du projet actuellement classée 2AUh soit reclassé en zone 1 AUh.

II. Présentation du Projet

Le projet immobilier porté par un porteur de projet privé (Le Point Immobilier) vise à améliorer la politique du logement avec une offre plus variée permettant à la fois une diversité du profil des ménages et une meilleure fluidité des parcours résidentiels sur la commune

Il comporte la création de plus de 70% de logements sociaux sur l'enveloppe totale du secteur

Le projet 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.

III. Cadre juridique de l'enquête publique

- Délibération du Conseil Municipal d'Objat N° 44 en date du 6/07/2021
- Arrêté du Maire 2023/056 en date du 14/04/2023
- Décision du Tribunal Administratif de Limoges en date du 29/03/2023 désignant Lucien Brousse Commissaire Enquêteur.

IV. Liste des pièces présentées dans le dossier

- Registre d'enquête Publique (pièce N°1)
- Délibération du conseil municipal d'Objat N° 2021/044 du 6/07/2021 (pièce N°2)
- Arrêté du Maire 2023/056 en date du 14/04/2023 (pièce N°3)
- Notice présentation avec Résumé non technique (pièce N°4)
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce N°5)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (complément) (pièce N°6)
- Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées pièce N°7)
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (pièce N°8)
- Règlement Graphique (pièce N°9)
- Annexe (alignement d'arbres en bordure de la RD 901 (pièce N°10)

V. Organisation de l'enquête

Dés réception de la désignation du Tribunal Administratif de Limoges, j'ai pris contact avec la mairie d'Objat pour un RDV ; le jeudi 6 avril 2023, j'ai donc rencontré les services de la mairie avec le Bureau d'études DEJEANTE pour prise en charge du dossier et organisation de l'enquête ; nous avons arrêté d'un commun accord les dates de l'enquête publique **du 9 mai au 10 juin 2023** soit 33 jours ainsi que les permanences.

Nous avons défini les conditions de publicité de l'enquête dans deux journaux, affichage sur le lieu du projet, mise en consultation du dossier d'enquête sur le site de la mairie et ouverture d'un registre électronique.

A l'issue de la réunion je me suis rendu sur les lieux du projet.

VI. Déroulement de l'Enquête

Je me suis tenu à la disposition du public à la mairie d'Objat les :

Mardi 9 mai 2023 de 8h30 à 11h30

- Lundi 22 mai 2023 de 14h à 17h
- Samedi 10 juin 2023 de 9h à 12h
-

Aucun incident n'est à signaler, l'enquête s'est déroulée dans des conditions parfaites de sérénité.

VII. Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées

Une invitation des Personnes Publiques Associées accompagnée d'un dossier a été adressée par les services de la mairie pour le jeudi 16 mars 2023 :

- Mairie de Voutezac présent pas de remarque
- Mairie de Vars sur Roseix présent pas de remarque
- DDT 19 présent Avis Favorable
- Chambre d'Agriculture Avis Favorable
- CAUE présent remarque sur l'alignement d'arbres
- Mairie de St Cyr la Roche excusée
- SCOT SUD Corrèze excusé Avis Favorable
- CRPF excusé pas de remarque
- ARS excusé remarques sur la prise en compte du moustique Tigre, du Radon, de l'isolation phonique.
- Conseil Départemental excusé : remarque sur la gestion des eaux pluviales.
- INAO excusé Pas de remarque
- UDA excusé Arrêté du Maire 2023/056 en date du 14/04/2023i

VIII. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

La MRAE considère que les enjeux écologiques et notamment de préservation des zones humides ne sont pas suffisamment pris en compte

Elle recommande d'identifier la trame relative au risque retrait-gonflement des argiles dans le règlement graphique, de mener à bien un processus d'évitement des incidences sur l'environnement et de protéger dans le PLU

les secteurs à enjeux écologiques, elle recommande de justifier du déclassement de bâtiments agricoles proches (procédure nécessaire pour toute ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh.

D'une manière plus générale la MRAE s'interroge sur la pertinence du choix du site du projet alors que des zones 1AUh permettent de répondre aux besoins du projet présenté

IX ANALYSE des Observations du Public

1. Observations déposées sur le registre manuel

Une observation déposée concernant une parcelle à proximité du projet mais n'entrant pas dans le champ de l'enquête publique.

2. Observations reçues par courrier

Néant

3. Observations reçues sur le registre électronique

Courriel de Mr Bruno Cavaglione demeurant « hameau des vignes » proposant divers aménagement dans l'environnement du hameau des vignes et souhaite un rééquilibrage entre logements sociaux et autres.

4. visites pour information :

Mr et Mme Brousse 1033 route de Bridel à Objat

Mr SARRAIRE Bernard 388 av Jules Ferry Objat

Mr Frédéric LANNE Le Point Immobilier

Me Bordas Jacques 242 route de Charrieras Objat

X. Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le PV de synthèse (pièce N11) a été transmis le samedi 10 juin à l'issu de l'enquête.

Les Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur sont présentés séparément en pages suivantes