



DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

OBJAT

**Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité n°3 du PLU**

1. Notice de présentation

(Octobre 2023)

Sommaire

Résumé	5
Notice de présentation	37
1 Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme	36
1.1 La procédure de déclaration de projet	36
1.2 Le déroulement de la procédure de mise en compatibilité	37
1.3 Rappel des textes réglementaires régissant la procédure	39
1.4 Objet de la procédure	42
2 Le contexte du projet	43
2.1 La présentation communale	43
2.2 La présentation générale du projet	49
2.2.1 La présentation du site	49
2.2.2 La topographie	51
2.2.3 Le paysage	52
2.2.4 Occupation du sol	54
2.2.5 Servitude d'Utilité Publiques et contraintes du site	55
2.2.6 La localisation du projet au regard des activités commerces et équipements présents sur le territoire	59
2.2.7 La Localisation du projet au regard du PLU d'Objat	61
2.3 La présentation environnementale du site	62
2.3.1 Les zones d'inventaires existantes	62
2.3.2 Le volet environnemental du PLU	68
3 La déclaration de projet	69
3.1 Le contexte et les objectifs du projet	69
3.2 La description du projet	70
3.3 La démonstration de l'intérêt général du projet	80
4 Les évolutions réglementaires apportées dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	82
4.1 Les dispositions réglementaires actuelles	82
4.2 Les modifications apportées	83
4.2.1 Le règlement graphique	83
4.2.2 Les orientations d'aménagement	84
5 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux	85
5.1 Le SDAGE Adour-Garonne	85
5.2 Le SRADET Nouvelle-Aquitaine	86

6	<i>Evaluation des incidences prévisibles du projet</i>	87
7	<i>Conclusion</i>	88

Résumé

La commune d'Objat a souhaité lancer une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en vue de permettre la réouverture d'une zone 2AUh en zone 1AUh datant de plus de 6 ans afin de permettre la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 46 logements sociaux.

Ce projet répond ainsi aux objectifs de la collectivité dans son ambition de proposer une offre de logement plus complète et diversifiée, mais aussi afin de permettre d'accroître son parc de logements sociaux sur son territoire.

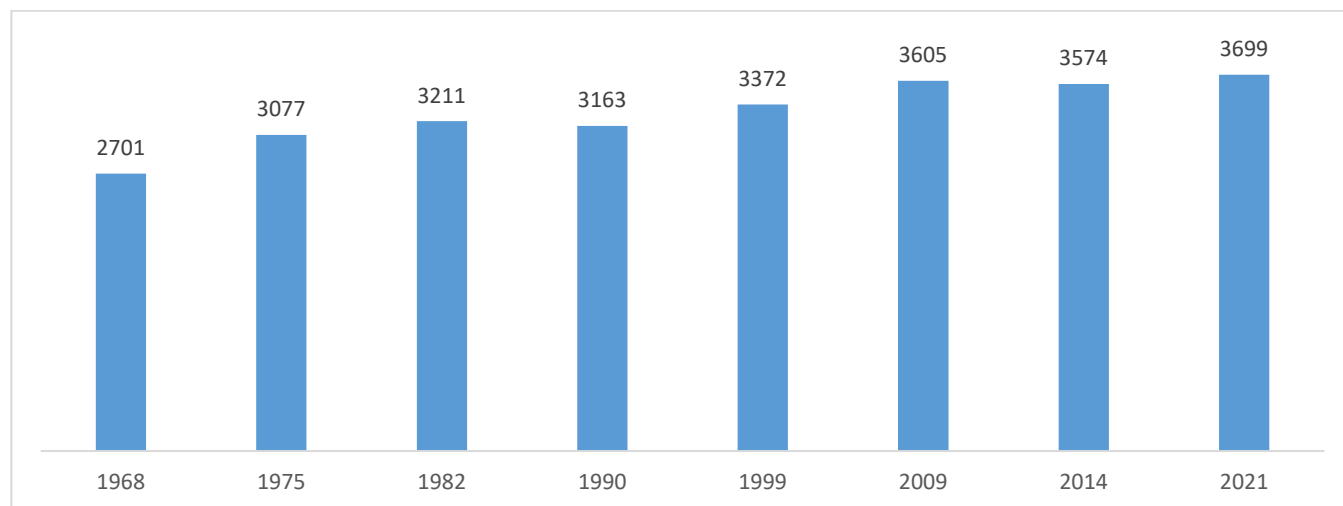
Le contexte du projet

Située au sein de la région Nouvelle Aquitaine, la commune d'Objat est située à l'Ouest du département de la Corrèze. Elle fait partie intégrante de la Communauté d'Agglomération de Brive qui résulte de la fusion au 1er janvier 2014 de la Communauté d'Agglomération de Brive avec les Communautés de Communes de Juillac-Loyre-Auvézère, du Pays de l'Yssandonnais, des Portes du Causse, Vézère-Causse, ainsi que quatre des six communes de la communauté de communes des trois A : A20, A89 et Avenir, et les communes isolées d'Ayen et Segonzac. Ce nouvel ensemble compte désormais plus de 107 000 habitants, faisant de la Communauté d'Agglomération de Brive, la plus grande EPCI de Corrèze en terme d'habitants.



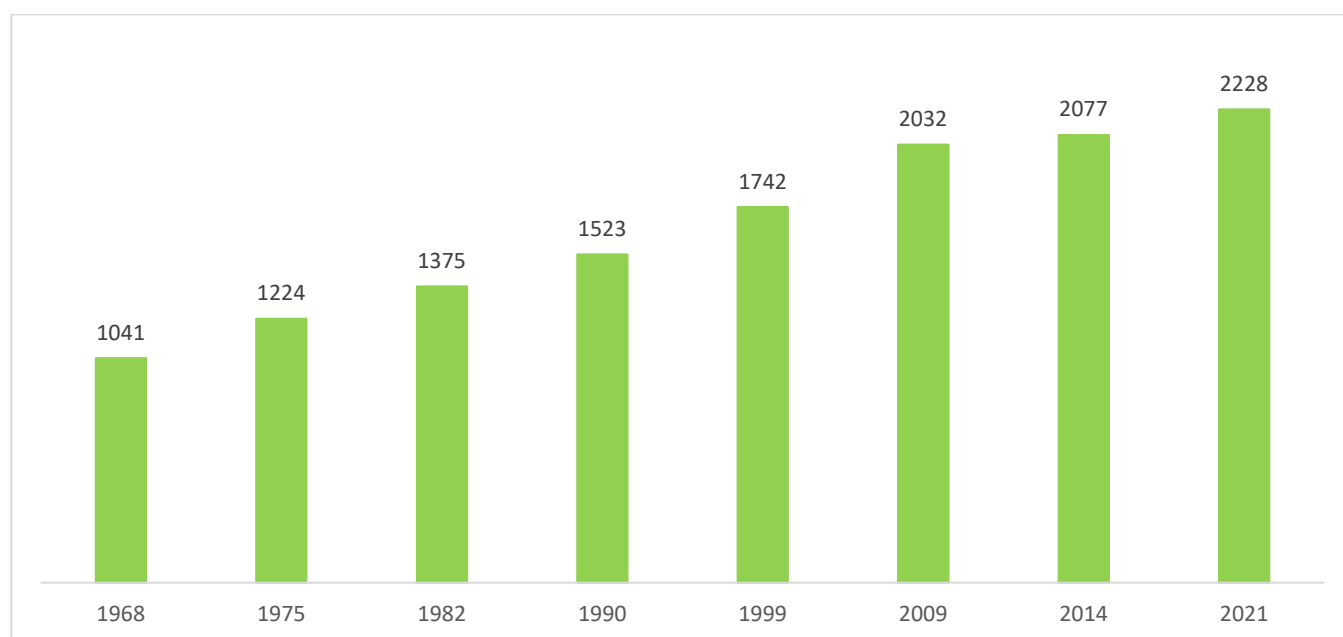
Situation de la commune d'Objat (source : Géoportail)

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 957 hectares et compte près de 3 700 habitants en 2021. Compte tenu de sa forte attractivité, l'une des particularités d'Objat est depuis plus de 50 ans de connaître une croissance démographique (en effet la commune a gagné près de 1000 habitants pendant ce laps de temps). Cette forte croissance la place ainsi au 6^{ème} rang des communes de la Communauté d'Agglomération de Brive en poids démographique, derrière Brive, Malemort, St Pantaléon de L, Ussac, et Allasac.



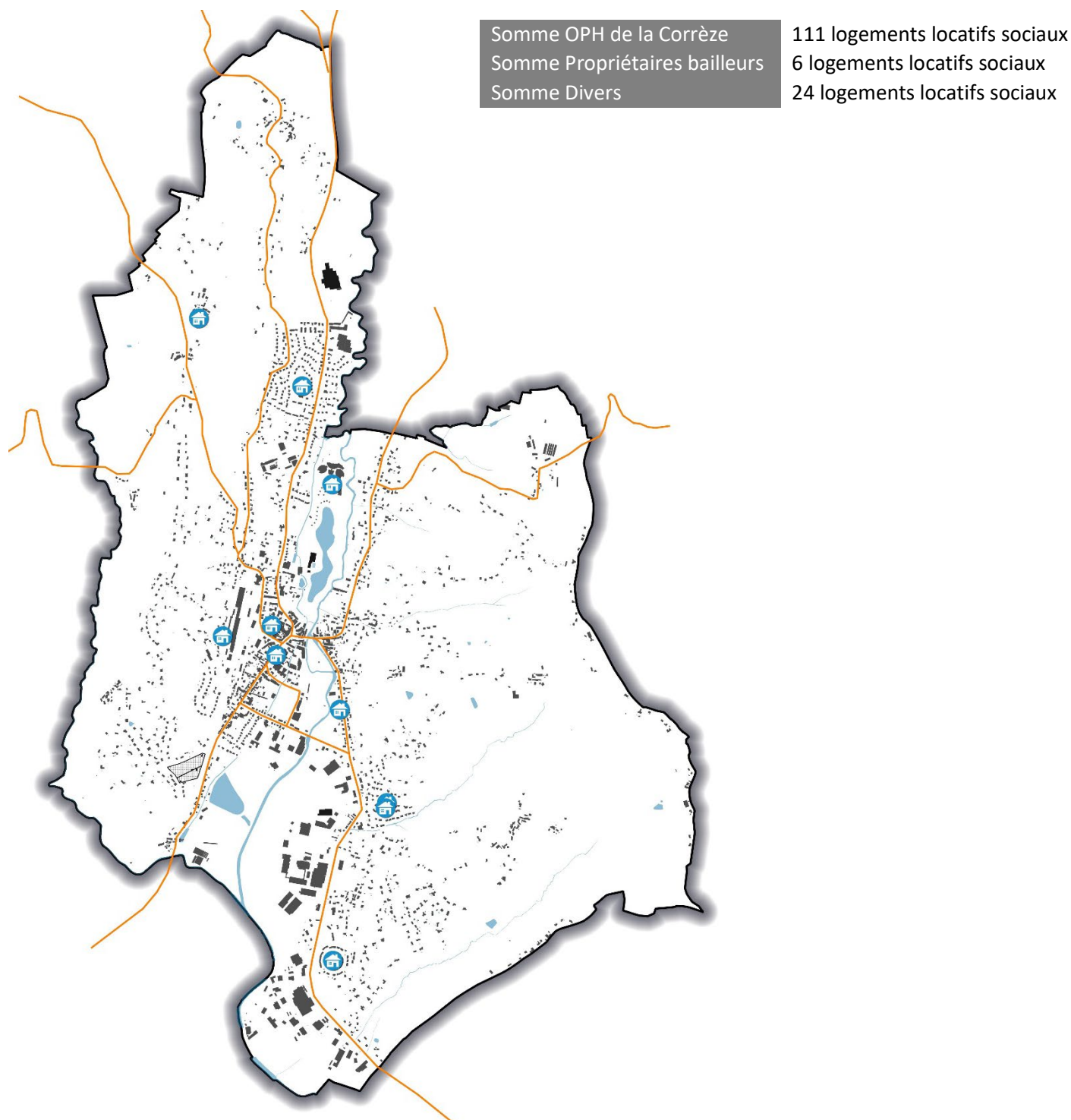
Evolution démographique communale (source INSEE)

Le développement urbain, jusqu'à très récemment, a conduit à une production importante de logement avec près de 150 logements en l'espace de 7 ans, dans le respect des enjeux définis dans le cadre du projet de territoire et du PLU approuvé en 2012, ainsi près de 24 hectares ont été consommés ces dix dernières années à destination d'habitat.



Evolution du parc de logement sur la commune (source INSEE)

L'inventaire des logements locatifs sociaux établis par la Direction Départemental des Territoires établit au titre de la loi SRU du 13 Décembre 2000, identifie pour la commune d'Objat la présence de 141 logements en 2021 contre 100 dénombrés par l'INSEE en 2020. Nous axerons donc le reste du dossier sur le recensement de la DDT correspondant plus à la réalité du territoire. A noter qu'un projet recensant la construction de 34 logements sociaux devrait voir le jour très prochainement sur le secteur Sud de la commune.



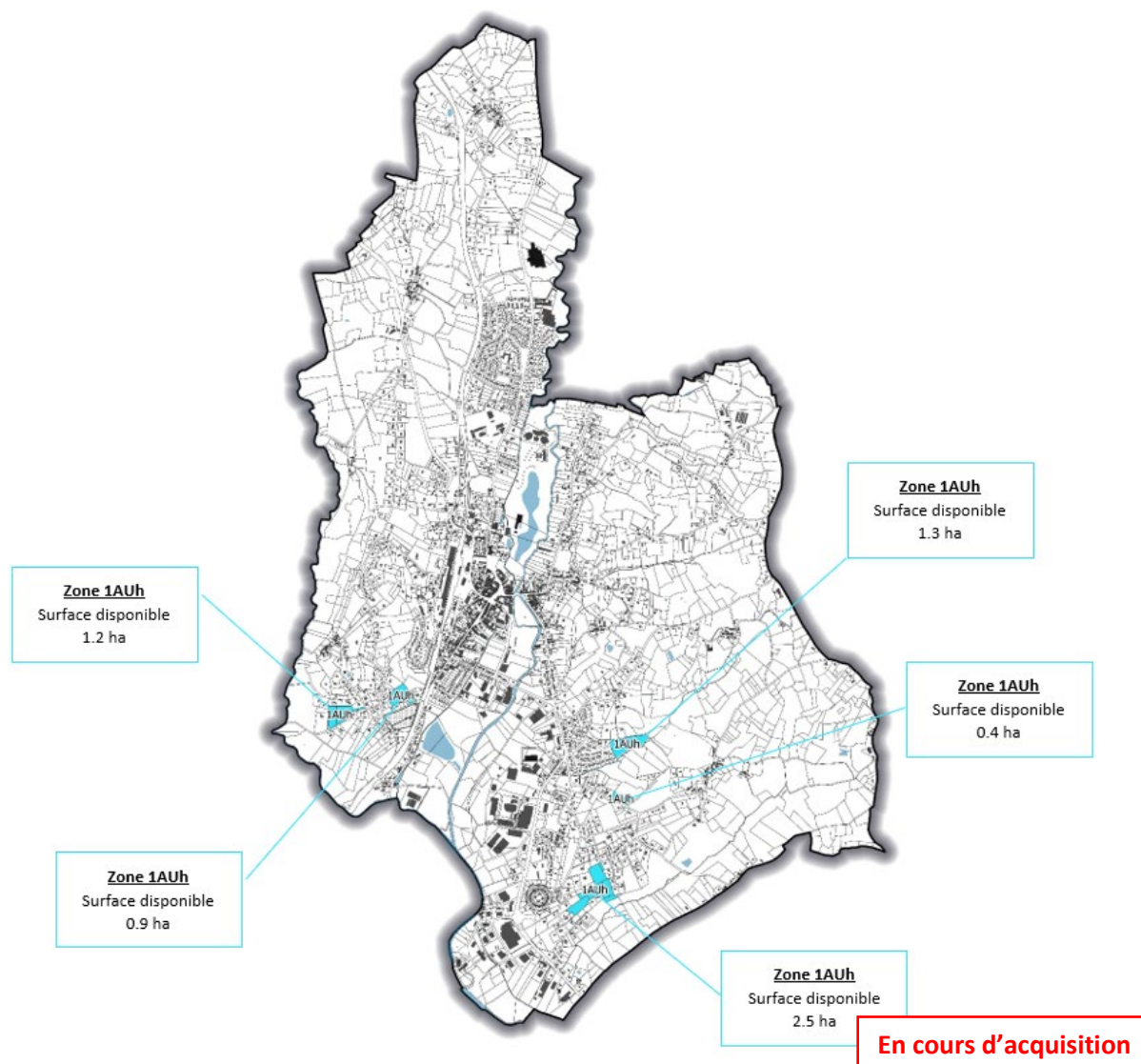
Carte de localisation des logements sociaux sur le territoire communal (source Mairie + DDT 19))

La mairie recense donc un déficit quant au nombre de logements sociaux présents sur son territoire puisque ceux-ci ne représentent que 7,6% du parc de logement des résidences principales et ne répond donc pas aux exigences

de la Loi SRU et plus particulièrement à l'article 55. A terme, lorsque le projet de 34 logements sociaux sera réalisé, la commune affichera un pourcentage de logements sociaux autour de 9%, ce qui reste insuffisant par rapport aux 20% attendus.

La collectivité a été contactée par un porteur de projet qui a pour objectif la construction de logements sociaux au nombre de 46, ce qui permettra à la commune de combler une partie de son déficit.

Dans un premier temps, une analyse des zones à urbaniser, encore disponibles, a été réalisée afin de savoir si celles-ci étaient susceptibles de pouvoir accueillir le projet envisagé au regard de la surface nécessaire (> 1 hectare) et au regard de leur proximité des services, commerces ou de la desserte en transport en commun.



Après cette première analyse, il s'est avérée que deux zones 1AUh étaient susceptibles de correspondre en raison de la surface proposée mais en raison de leur non proximité des transports en commun, le non raccordement au réseau d'assainissement collectif pour une, et pour l'autre suite à des négociations non concluantes entre le porteur de projet et les propriétaires fonciers n'ont pas permis d'obtenir une suite favorable à la réalisation du projet.

Une seconde phase d'analyse, concernant les zones 2AUh, a ensuite été engagée et a permis d'identifier le secteur retenu et présenté dans le cadre de ce dossier de déclaration de projet.

La présentation générale du site du projet

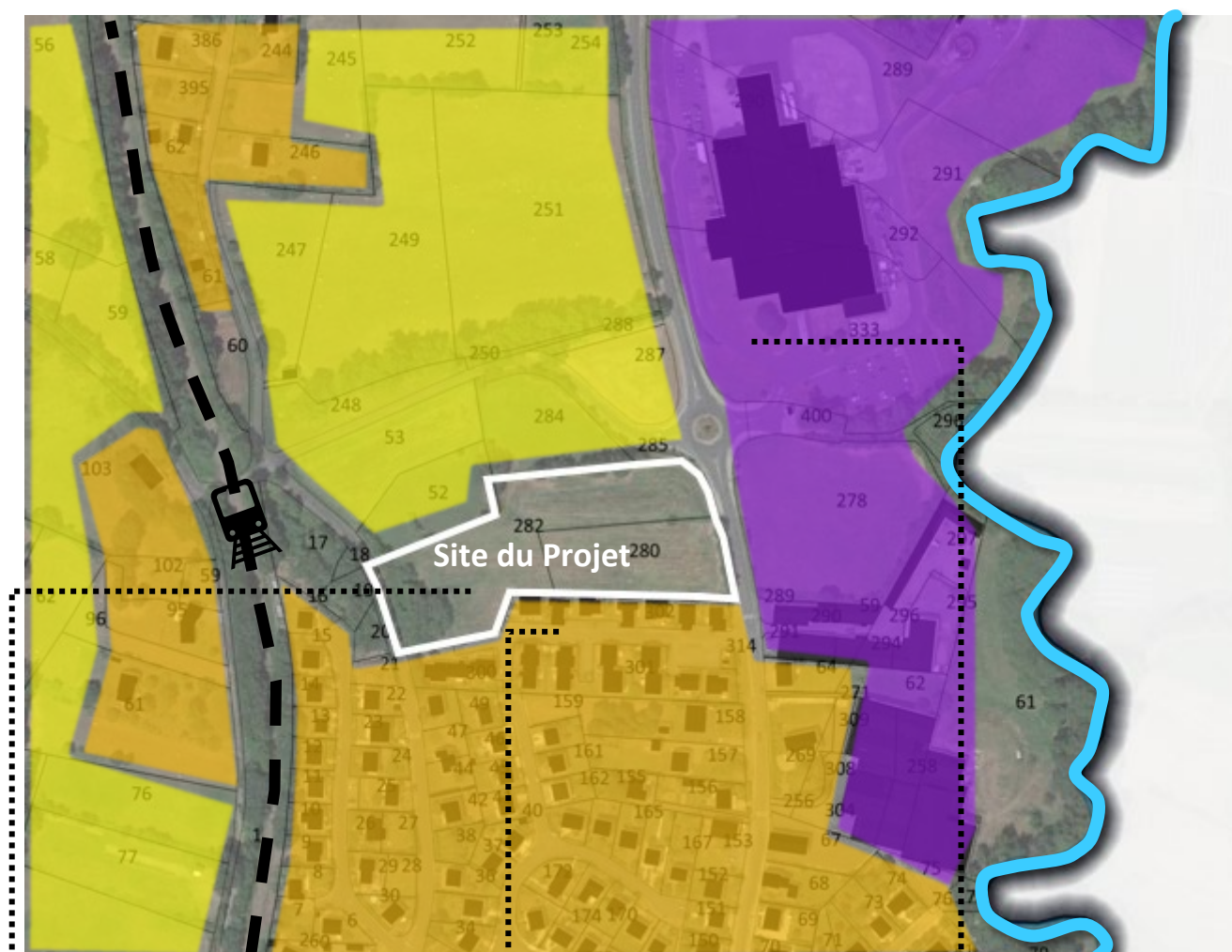
Le secteur concerné, par la présente déclaration de projet ,se situe à l'entrée de ville Nord de la commune d'Objat, le long de la RD 148^{E1} en provenance de St Solve/Voutezac.



Localisation du site du projet

Le secteur et ses franges

Le secteur se situe en bordure d'une poche bâtie avec au Sud des constructions à destination d'habitat et à l'Est des constructions à usage économique ; au Nord du Secteur on retrouve des terres agricoles à destination de prairie.



 Secteur à usage économique

 Secteur d'habitat

 Secteur agricole



Occupation du sol



La zone de projet est identifiée en tant que prairie temporaire comme le témoigne le Registre Parcellaire Graphique de 2021.

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (surface gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives et landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Oliviers
- Autres cultures industrielles
- Légumes ou fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers



Registre Parcellaire Graphique de 2021 (source Géoportail)

Le site est délimité par une première frange arborée le long de la RD 148^E1 à l'Est de la parcelle et par un talus boisé à l'Ouest de la parcelle, le long de la route départementale 31.

Ces éléments devront être conservés voir renforcés afin de permettre une bonne intégration du projet dans son environnement mais ils permettront également de matérialiser un écran végétal pour les futurs riverains avec la route départementale.

Caractéristiques environnementales du site

Parmi les espaces naturels répertoriés au niveau national, on distingue :

- **Les périmètres de protection** : Réserves Naturelles Nationales (RNN), Réserves Naturelles Régionales (RNR), Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB), Parcs Nationaux (PN),
- **Les zones de gestion** : sites du réseau Natura 2000 (Site d'Importance Communautaire (SIC) et Zone Spéciale de Conservation (ZSC) pour les habitats et la faune, et Zones de Protection Spéciale pour les oiseaux (ZPS)), sites des Conservatoires des Espaces Naturels, Espaces Naturels Sensibles,
- **Les zones d'inventaires** : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), Parcs Naturels Régionaux (PNR).

Les listes d'espèces de chaque tableau et les noms des espèces sont tirés des fiches descriptives disponibles sur le site de l'INPN. La nomenclature n'est pas toujours à jour et il s'agit parfois de synonymes qui ne sont plus utilisés dans les dernières versions de TAXREF. Pour les ZNIEFF de type I, le **lien écologique potentiel avec le projet** n'est renseigné que dans le cas où il n'est pas jugé négligeable (en général pour celles les plus proches de la zone de projet).

• Site Natura 2000

2 sites Natura 2000 ont été recensés dans un rayon de 10 km autour du secteur du projet:

ZSC FR7401111 « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la Limite Départementale 19/24 »

Distance du projet : 3,32 km

Description : Ce site comprend également 54 km de linéaire de rivière. La partie amont du site, située sur les plateaux du Limousin (entre 300 et 400 m) entourant la Montagne limousine, repose en grande partie sur des formations cristallines et métamorphiques. Au fond de gorges profondes, aux versants très abrupts et forestiers, et sous climat océanique altéré, coule une Vézère torrentueuse coupée de trois barrages hydroélectriques dont le plus important est le barrage du Saillant. Bien qu'anthropisé au niveau de la rivière (barrage du Saillant) et traversé par une voie ferrée (Paris-Toulouse), ce site est encore très sauvage. C'est un axe important pour le retour du saumon après franchissement du barrage du Saillant.

Lien écologique potentiel avec le projet. Nul. Cette vaste ZSC est relativement éloignée du projet, qui en raison de son contexte fortement urbanisé, n'a pas de lien fonctionnel notable avec celui-ci.

ZSC FR7401121 « Vallée du Ruisseau du Moulin de Vignols »

Distance du projet : 4,1 km

Description : Viaduc et voie ferrée hébergeant les colonies reproductrices. Site de reproduction de chauves-souris dans une vallée peu anthropisée.

Lien écologique potentiel avec le projet. Nul. ZSC éloignée du projet et sans lien fonctionnel avec celui-ci.

• ZNIEFF

Dans un rayon de 10 km autour de la ZIP, **10 ZNIEFF** sont recensées. Parmi elles, on retrouve 8 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II. Seuls les sites à proximité de la ZIP et susceptibles d'être impactés sont décrits ci-après.

ZNIEFF II 740000094 « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la Limite Départementale »

Distance du projet : 3,6 km

Description. La Vézère est une rivière qui prend sa source dans la tourbière du Longeyroux, sur le Plateau de Millevaches. Le site qui nous intéresse ici débute à l'aval de la ville d'Uzerche pour se terminer à la limite départementale Corrèze-Dordogne. Dans la première partie du site et jusqu'au barrage du Saillant, la Vézère coule dans une vallée encaissée aux pentes boisées et souvent abrupts. C'est une vallée sauvage et relativement difficile

d'accès et donc particulièrement calme. Les bois occupent toute la pente depuis la rupture de pente jusqu'à la rivière avec un gradient d'humidité se traduisant dans les peuplements forestiers par le passage de l'aulnaie-frênaie rivulaire aux Tilliaies et aux chênaies parfois thermophiles sur le haut des pentes. À la hauteur du barrage du Saillant, on note la présence d'affleurement rocheux thermophiles qui abritent une flore très différente de l'ensemble du reste de la vallée. Après le barrage du Saillant, on arrive dans un secteur beaucoup moins accidenté, c'est le domaine des prairies inondables et zones humides associées. Par endroits, des prairies inondables forment de belles frayères à Brochets. Un peu plus bas, après la confluence Vézère/Corrèze et le bourg de St Pantaléon-de-Larche, la Vézère forment un coude dans lequel on trouve des sablières. Certaines sont encore en exploitations, mais d'autres abandonnées forment une zone humide d'une grande richesse écologique. Plusieurs espèces ont été signalées comme le Héron pourpré, le Héron bihoreau ou encore la Cistude d'Europe.

La zone constitue une ZNIEFF de type II dans laquelle plusieurs zones de type I ont été définies. On se reportera utilement aux fiches de ces zones de type I pour de plus amples précisions aussi bien sur la faune, la flore ou les milieux que l'on y rencontre.

Lien écologique potentiel avec le projet . Nul. ZNIEFF éloignée du projet et sans lien fonctionnel avec celle-ci.

ZNIEFF I 740006132 « Pelouses Calcaires du Puy de Pampelone »

Distance du projet : 6,4 km

Description. C'est une colline de 343 m. d'altitude, qui doit son nom à la forme arrondie de son sommet fortement érodé, ce qui l'oppose à la configuration tabulaire des autres buttes témoins du canton d'Ayen. La végétation est relativement perturbée notamment depuis la création d'une piste de moto-cross sur l'un des flancs du Puy. La partie Nord est bien boisée. On retrouve un boisement de pin sylvestre sous lequel on aperçoit un semis naturel de pins très important. Les boisements se mélangent peu à peu avec une flore indigène plus diversifiée comme : l'Amélanchier, le Noisetier, le Cerisier de Ste Lucie, le Genévrier, les Érables champêtres... Quelques clairières permettent à une flore herbacée de se développer.

La partie sud est la plus intéressante. Elle abrite la zone de pelouses proprement dites. C'est dans ce secteur que l'on rencontre le plus d'espèces d'orchidées (25 espèces). De nombreuses espèces sont protégées au niveau régional : *Ophrys* abeille *Ophrys apifera*, *Ophrys* brun *Ophrys fusca*, *Ophrys* bécasse *Ophrys scolopax*, Sérapias langue *Serapias lingua*, Spiranthe d'automne *Spiranthes autumnalis*. De plus de nombreuses espèces liées au calcaire atteignent ici leur limite de répartition.

Sur le plan faunistique, l'intérêt principal reste l'entomofaune où de nombreuses espèces de papillons ont été recensées : le Grand Nègre des bois *Minois dryas*, l'Azuré bleu-céleste *Lysandra bellargus*, l'Azuré bleu-nacré *Lysandra coridon* ou encore l'Azuré du serpolet *Maculinea arion*. L'Empuse *Empusa pennata*, petite mante reconnaissable à sa tiare fréquente les arbustes (Genévriers de préférence) des zones dénudées de la pelouse. Ce site porte plusieurs noms : "Puy Caput" ou "Puy d'Allogne".

Lien écologique potentiel avec le projet . Nul. ZNIEFF éloignée du projet et sans lien fonctionnel avec celle-ci.

ZNIEFF I 740120070 « Prairies humides de Saint-Viance (vallée de la Vézère) »

Distance du projet : 7,7 km

Description. Les prairies humides et inondables de Varetz et Saint-Viance sont d'un grand intérêt pour les poissons principalement pour le Brochet. Ces prairies constituent en fait, l'une des très rares zones de frayères pour ce carnassier. Il se reproduit dans les prairies inondables. Ce genre de milieu est relativement rare car de telles zones humides sont souvent drainées ou endiguées pour empêcher leur inondation empêchant ainsi la reproduction de ce poisson.

Nous ne disposons pas d'autre inventaire faune/flore sur ce site. Ces zones seront donc à prospecter dans les années à venir car de tels milieux abritent habituellement des espèces particulières qu'il faudra rechercher. Ce site est intégré pour la première fois à l'inventaire ZNIEFF lors de la révision de 1999, c'est une ZNIEFF de type I contenue dans la zone de type II "Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale".

Lien écologique potentiel avec le projet . Nul. ZNIEFF éloignée du projet et sans lien fonctionnel avec celle-ci.

ZNIEFF I 740120071 « Rochers du Saillant (vallée de la Vézère) »

Distance du projet : 3,7 km

Description. Le site correspond à un escarpement rocheux exposé à l'ouest. On y trouve une flore saxicole particulière bien que peu d'espèces remarquables soient signalées. Deux espèces particulièrement rares sont à signaler : *Sedum rubens* et *Antennaria controversa*. Cette dernière est protégée en France. Sa répartition est limitée à quelques départements de l'ouest français. Cette plante affectionne les milieux rocaillieux et sec principalement calcaire et exceptionnellement sur schiste comme c'est le cas aux rochers du Saillant. C'est un site qui mériterait des prospections complémentaires mais difficiles à réaliser en raison de la pente excessive.

Pour ces raisons, la faune comme la flore n'a pu être étudiée de manière satisfaisante. Toutefois, les quelques données disponibles font état de la présence de crottiers à Genette, sur les nombreux rochers de l'escarpement. Ce site est intégré pour la première fois à l'inventaire ZNIEFF lors de la révision de 1999, c'est une ZNIEFF de type I contenue dans la zone de type II "Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale".

Lien écologique potentiel avec le projet . Nul. ZNIEFF éloignée du projet et sans lien fonctionnel avec celle-ci.

ZNIEFF 740006149 « Gorges de la Loyre et du Vaysse »

Distance du projet : 3,95 km

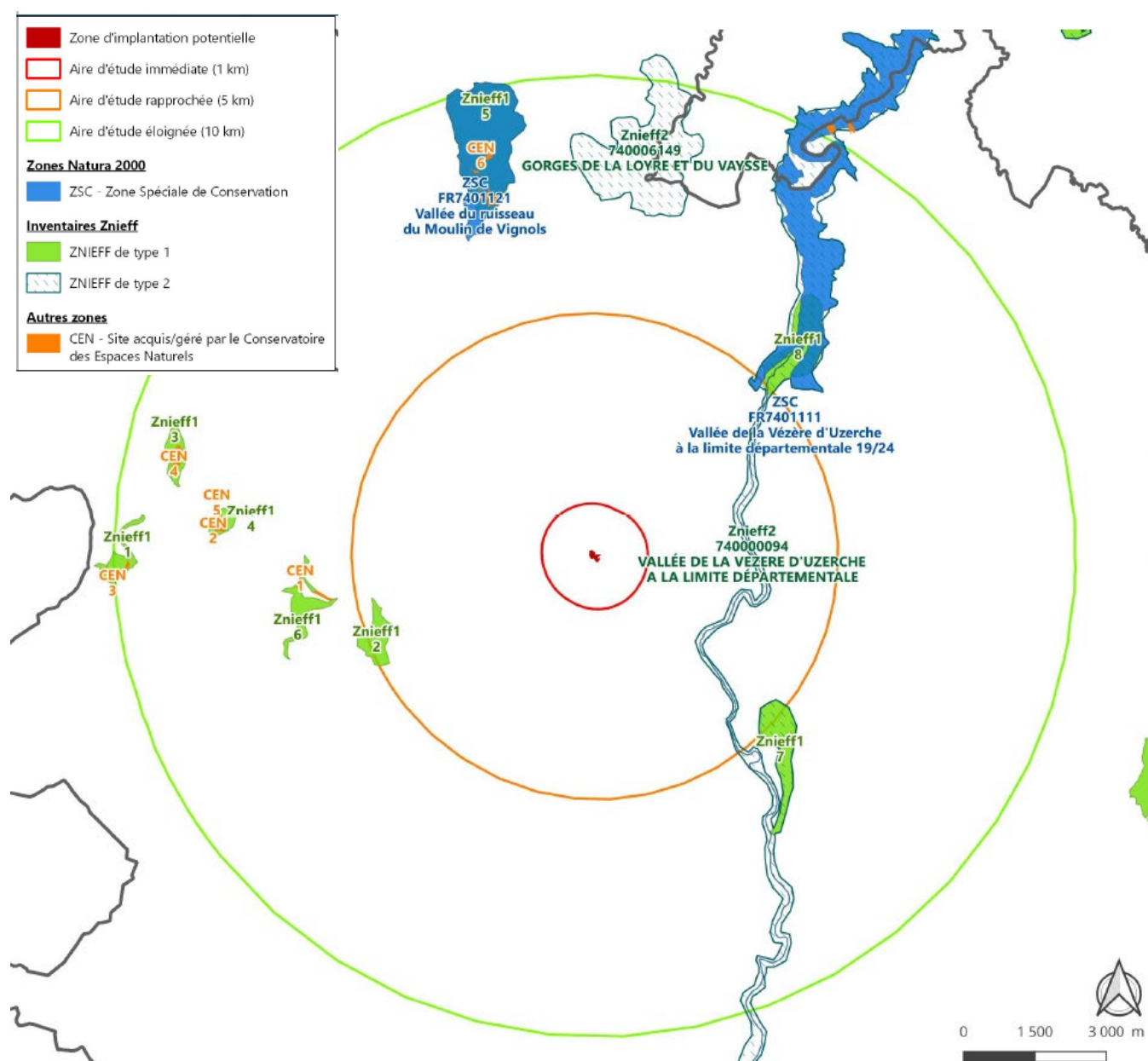
Description. Le site concerne les vallées encaissées et boisées du Vaysse et de la Loyre. Ces deux rivières sont des affluents en rive droite de la Vézère. La partie Sud du site n'a pas été retenue dans le cadre de la mise à jour de l'inventaire ZNIEFF en raison de l'importante activité d'extraction de matériaux qui y règne. L'intérêt du site est essentiellement botanique, mais les inventaires faunistiques sont très déficitaires. Il est donc fort probable que les inventaires faunistiques futurs nous révèlent la présence d'espèces remarquables supplémentaires.

Les bois que l'on peut rencontrer dans les vallées sont principalement des bois de feuillus : chênaies de différents types (acidiphile et chênaie charmaie pour l'essentiel). Dans les zones les plus pentues et humides, on trouvera des formations à Tilleul que l'on peut qualifier de forêts de ravin. Ces bois abritent les espèces végétales les plus remarquables : Androsème (*Hypericum androsaemum*), Balsamine des bois (*Impatiens noli-tangere*), Lathrée clandestine (*Lathraea clandestina*). Par place, on trouvera des secteurs de Hêtraie à Aspérule (*Asperula odorata*). Cet habitat forestier fait parti des forêts remarquables à préserver au niveau européen.

Au plan faunistique, signalons la présence du Cincle plongeur, oiseau très particulier et très sensible aux perturbations du milieu. Ce sédentaire affectionne les rivières aux courants vifs et surtout apprécie les rochers qui émergent ça et là. Il construit son nid avec de la mousse au bord de l'eau. Dans des conditions optimales on peut trouver 1 couple par kilomètre de cours d'eau. Dans les vallées du Vaysse et de la Loyre, on a constaté une diminution du nombre d'oiseaux depuis quelques années.

Lien écologique potentiel avec le projet . Nul. ZNIEFF éloignée du projet et sans lien fonctionnel avec celle-ci.

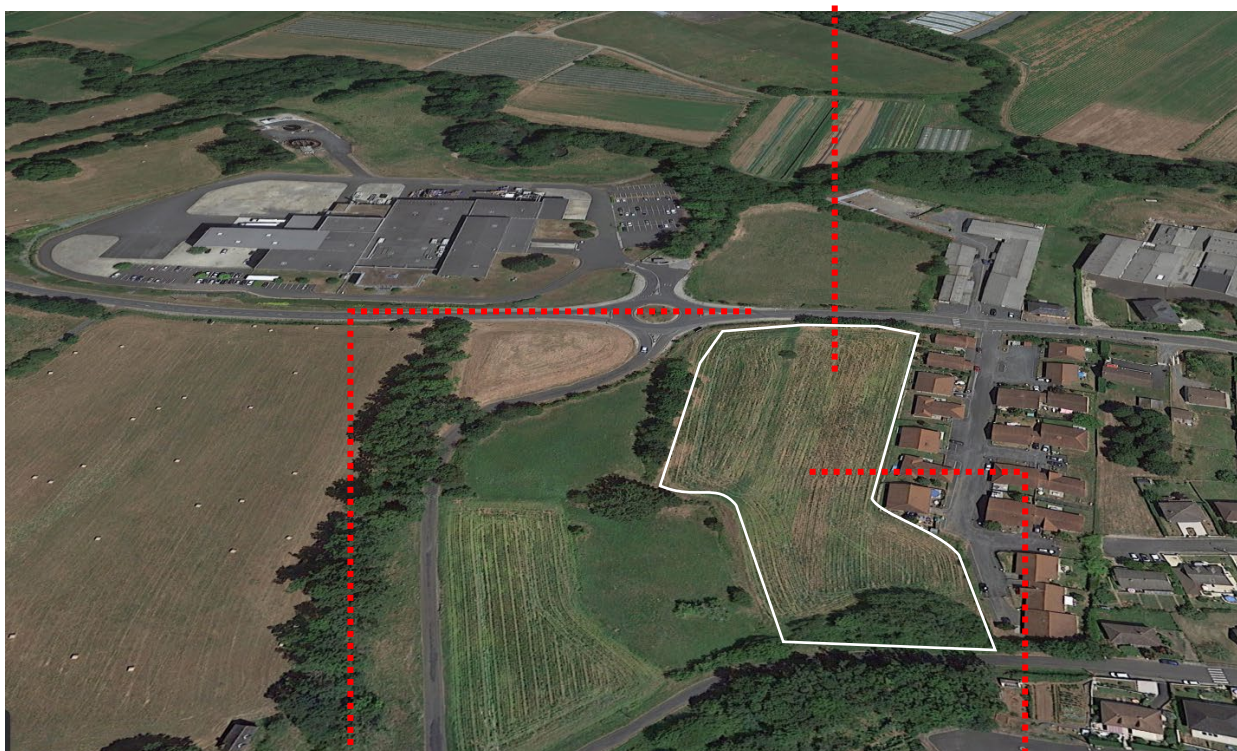
Zonage écologique autour de la zone du projet



Caractéristiques paysagères du site

Le terrain concerné par le projet est situé au Nord de la résidence Jean Bordas et au Sud-Ouest de l'entreprise Ponthier. Il s'agit d'un espace de prairie sans vocation particulière avec un topographie relativement plane

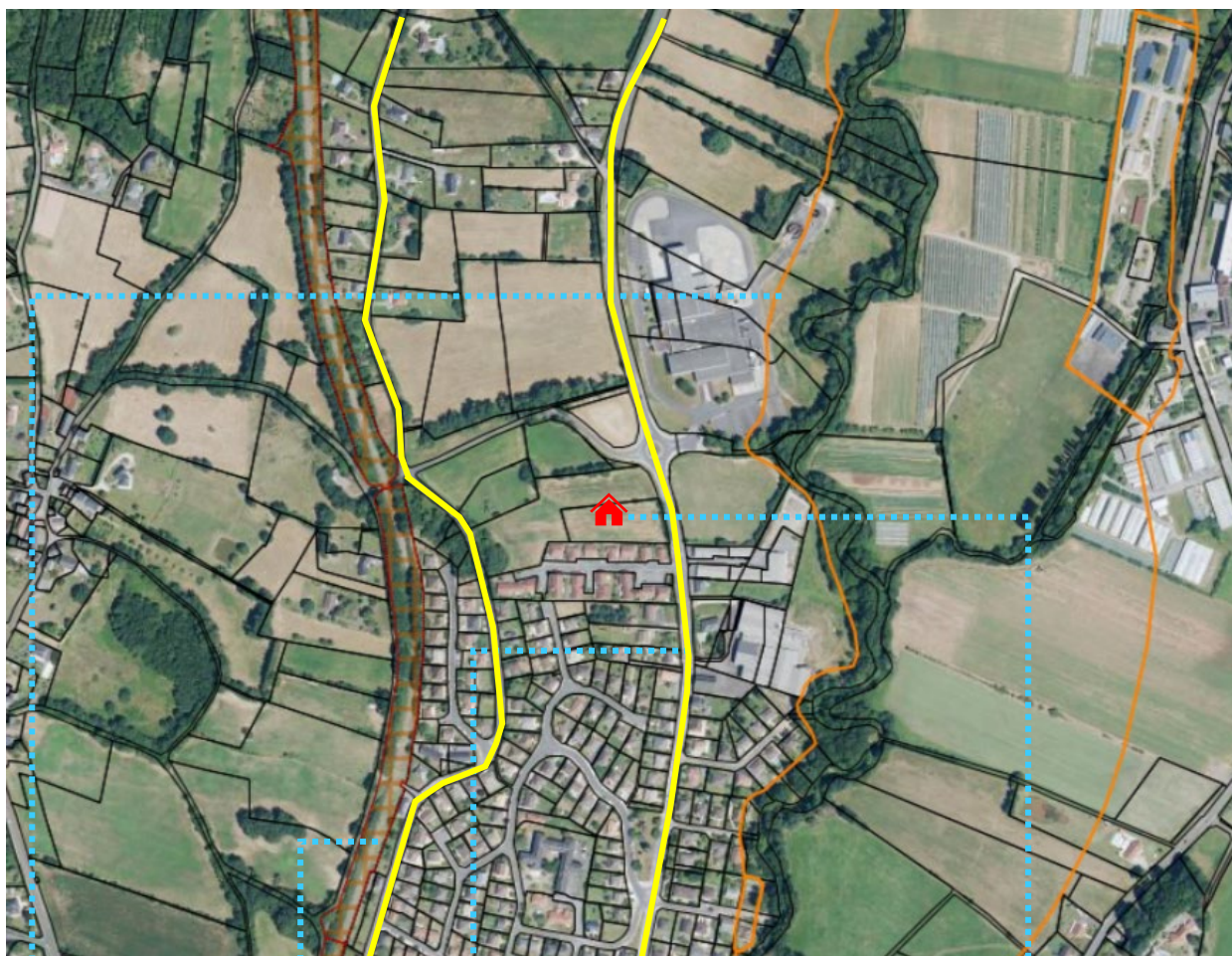
Décomposition paysagère du secteur du projet



Servitude d'Utilité Publiques et contraintes du site

Les Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur d'étude ne fait l'objet d'aucune servitude. Toutefois, étant donné que celui-ci est bordé par deux routes départementales et que l'accès se fera par la RD 148^{E1} ; la démarche de validation de l'autorisation de sortie et de son positionnement a été réalisée par le porteur de projet.



PM1 Risques naturels



Route départementale



Site du projet

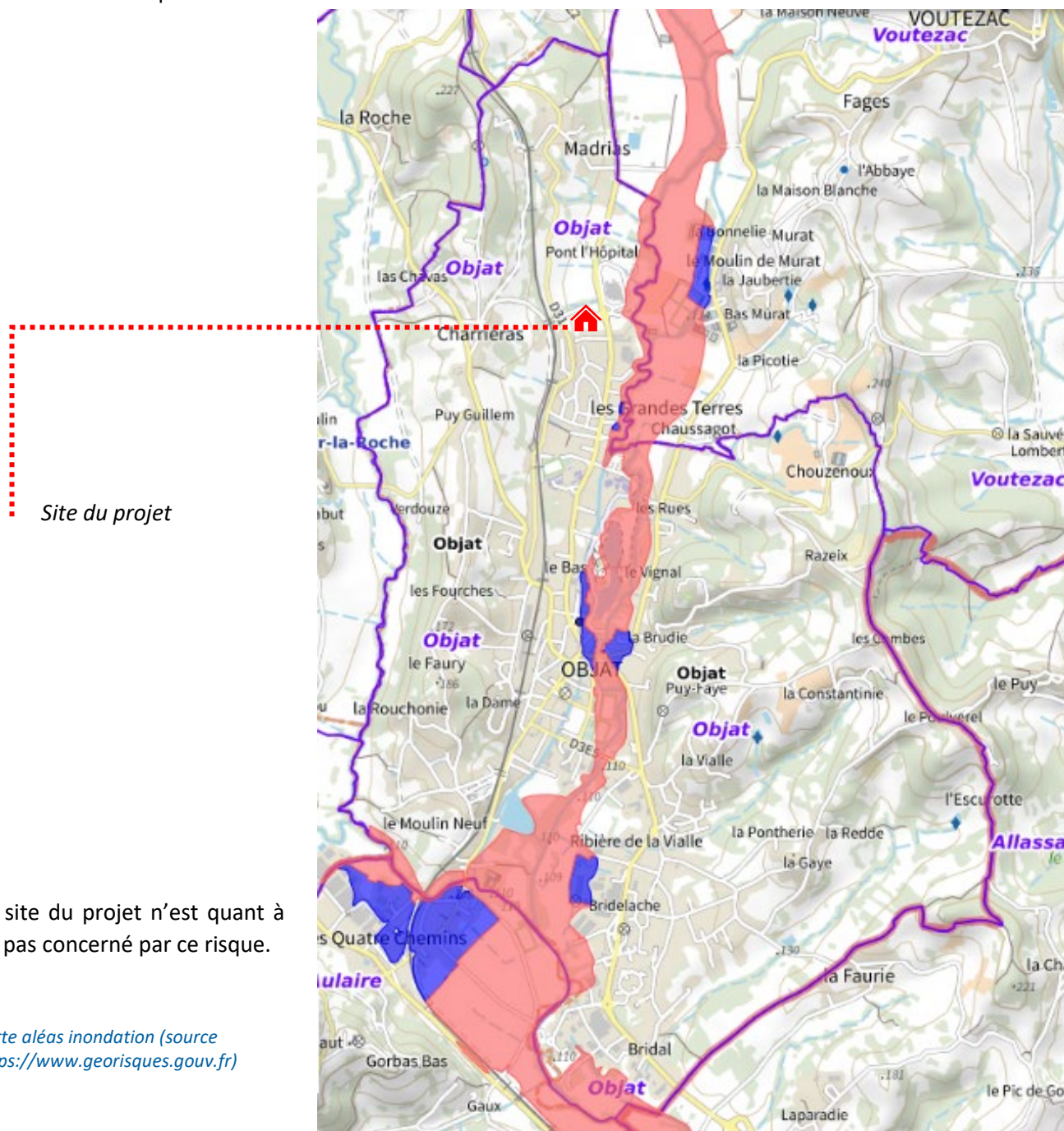


T1 - Voies ferrées

Carte des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (source <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/>)

Les contraintes du site

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), dont la démarche a été conduite par la Préfecture de Corrèze, a été approuvé le 4 Novembre 2022. Celui-ci recense un risque majeur sur la commune d'Objat. En effet, elle est concernée par le PPRI de la Vézère dont la dernière modification date de 2013.

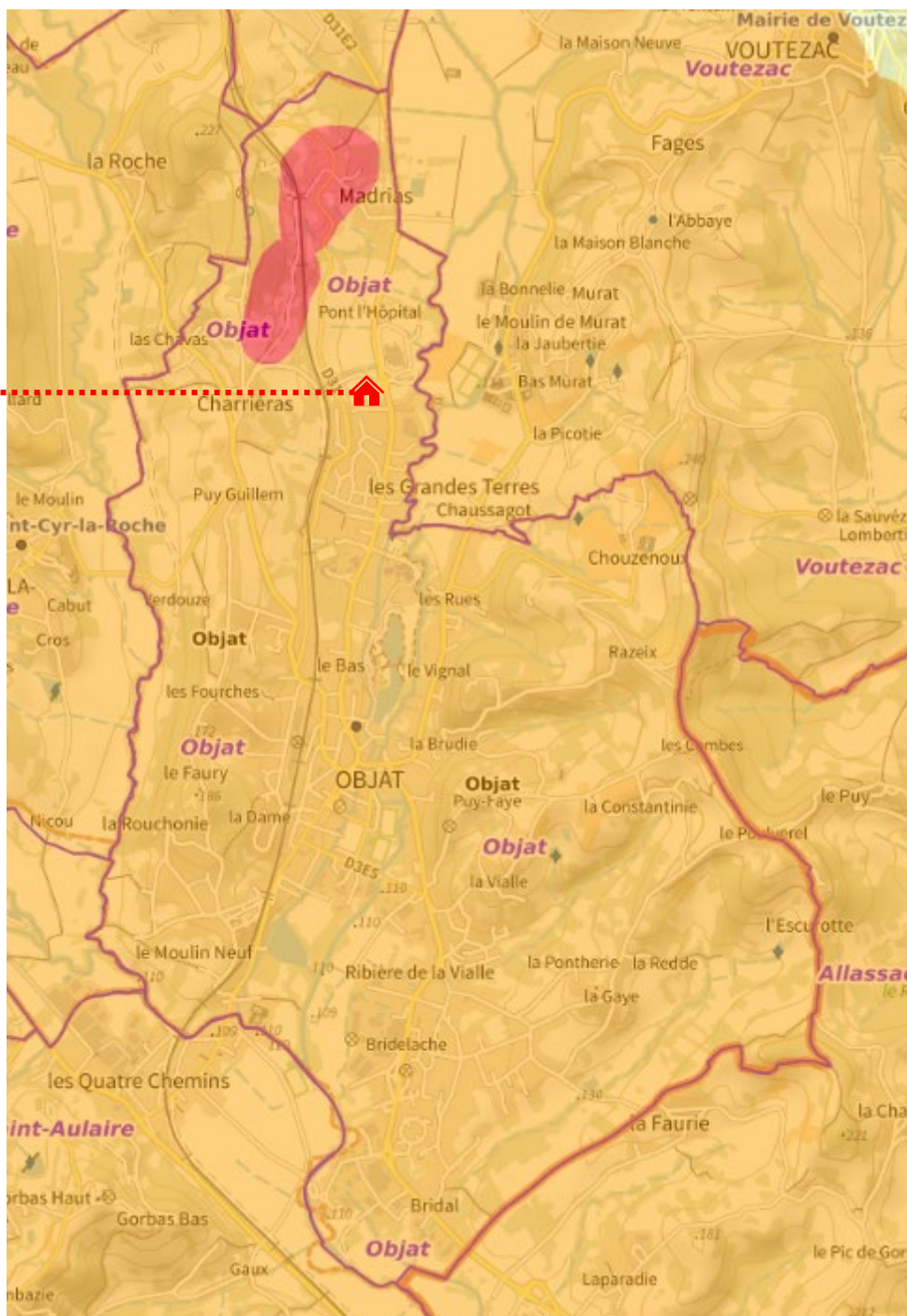


Le territoire d'Objat est concerné par des secteurs en aléa moyen concernant le retrait gonflement des argiles, sur la majeure partie de son territoire. Toutefois, on notera la présence d'un enjeu fort sur le secteur de Madrias.

Site du projet

Le site du projet est quant à lui en exposition moyenne. Ainsi toute occupation et utilisation du sol devra tenir compte de son exposition à cet aléa par la mise en œuvre de règles constructives adaptées.

Carte retrait gonflement d'argile
(source <https://www.georisques.gouv.fr>)



Intérêt général du projet

Durant plusieurs décennies, la commune a connu une croissance urbaine à un rythme soutenu et non régulée spatialement jusqu'en 2012 (date d'approbation du PLU), en lien avec le développement d'un parc de logements très insuffisamment diversifié. Bénéficiant d'un statut économique important, représenté par un bassin d'emplois actif avec la présence de nombreuses sociétés comme Corrèze Fermetures, Ponthier, La commune d'Objat offre ainsi une attractivité salariale non négligeable au sein de la Communauté d'Agglomération de Brive, d'où la nécessité de pouvoir proposer des nouveaux logements adaptés, afin d'attirer et de loger des nouveaux travailleurs. De plus Objat recense une offre de commerces, de services et d'équipement qui lui permette de se définir comme un lieu de vie où l'on travaille tout en habitant la commune au quotidien.

Les atouts affichés par la commune d'Objat, son positionnement géographique et son déficit en terme de logements sociaux, ont permis d'engagée une réflexion entre un porteur de projet et la collectivité afin de pouvoir répondre aux attentes règlementaires fixées par la Loi SRU mais également aux objectifs fixés par la commune dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables de son Plan Local d'Urbanisme. En effet, l'un des objectifs majeurs du PLU approuvé en 2012 (axe 1 du PADD) a été de promouvoir un développement urbain maîtrisé avec comme premier objectif l'encouragement d'une offre de logement diversifiée et une réponse qualitative au besoin en logement.

Une analyse foncière réalisée par le porteur de projet a permis de mettre en évidence la réalisation de différents projets de construction notamment sur la partie Sud du territoire communal tout en remarquant qu'en partie nord, un terrain à bâtir serait propice à un maillage urbain du territoire tout en conservant l'assiette foncière de l'agglomération existante, permettant ainsi une connexion directe au centre-ville à travers l'avenue Jules Ferry.

En ce sens, la réflexion engagée par le porteur de projet devrait permettre à terme le prolongement du lotissement existant Jean Bordas, dont le bailleur social est Corrèze Habitat, via la réalisation d'un projet proposant une offre variée de logements sociaux (collectif, semi-collectif et individuels) et la création d'un espace d'échange traversée par une nouvelle voie de circulation en sens unique, garantissant ainsi une cohésion des habitants tout en étant dans une continuité urbaine et non dans un nouveau quartier.

La volonté politique ainsi que le projet exprimé par la porteur de projet privé visent à améliorer la politique du logement en direction d'une offre plus variée, permettant à la fois une diversité du profil des ménages et une meilleure fluidité des parcours résidentiels sur la commune. Cette diversité devant permettre d'offrir une variété de logements, en termes de taille, de forme d'habitat (collectif, semi-collectif et individuel). Elle permettra également d'offrir un parcours de logements complet en terme de taille de logement (T2, T3, T5) s'adaptant ainsi aux différentes étapes de vie de la population.

La priorité souhaitée est de permettre aux ménages jeunes, aux familles avec enfants mais également aux personnes âgées d'accéder à un logement (ou de changer de logement) correspondant à des revenus modestes ou intermédiaires. Un rééquilibrage et un accompagnement de l'offre produite sur la commune d'Objat doit être engagée en ce sens : la diversification de la taille des logements et les logements sociaux sont ainsi à développer.

Pour les élus objatois , la diversification du parc de logements est la condition d'une mixité sociale et générationnelle maîtrisée à long terme, gage de lien social et du bien vivre ensemble.

Dès lors, au travers des éléments de programme et les formes urbaines qu'il développe, (mixité sociale, densification et offre diversifiée en terme de logement), le projet répond pleinement aux objectifs du PLU ; objectifs établis de surcroit au nom de l'intérêt général pour la commune et ses habitants.

Présentation du projet

Situé au Nord du territoire communal, le long de la Route Brive (RD 148^{E1}), en continuité de la résidence Jean Bordas (★) le site du projet correspond au prolongement de cette résidence via la création de 46 nouveaux logements.



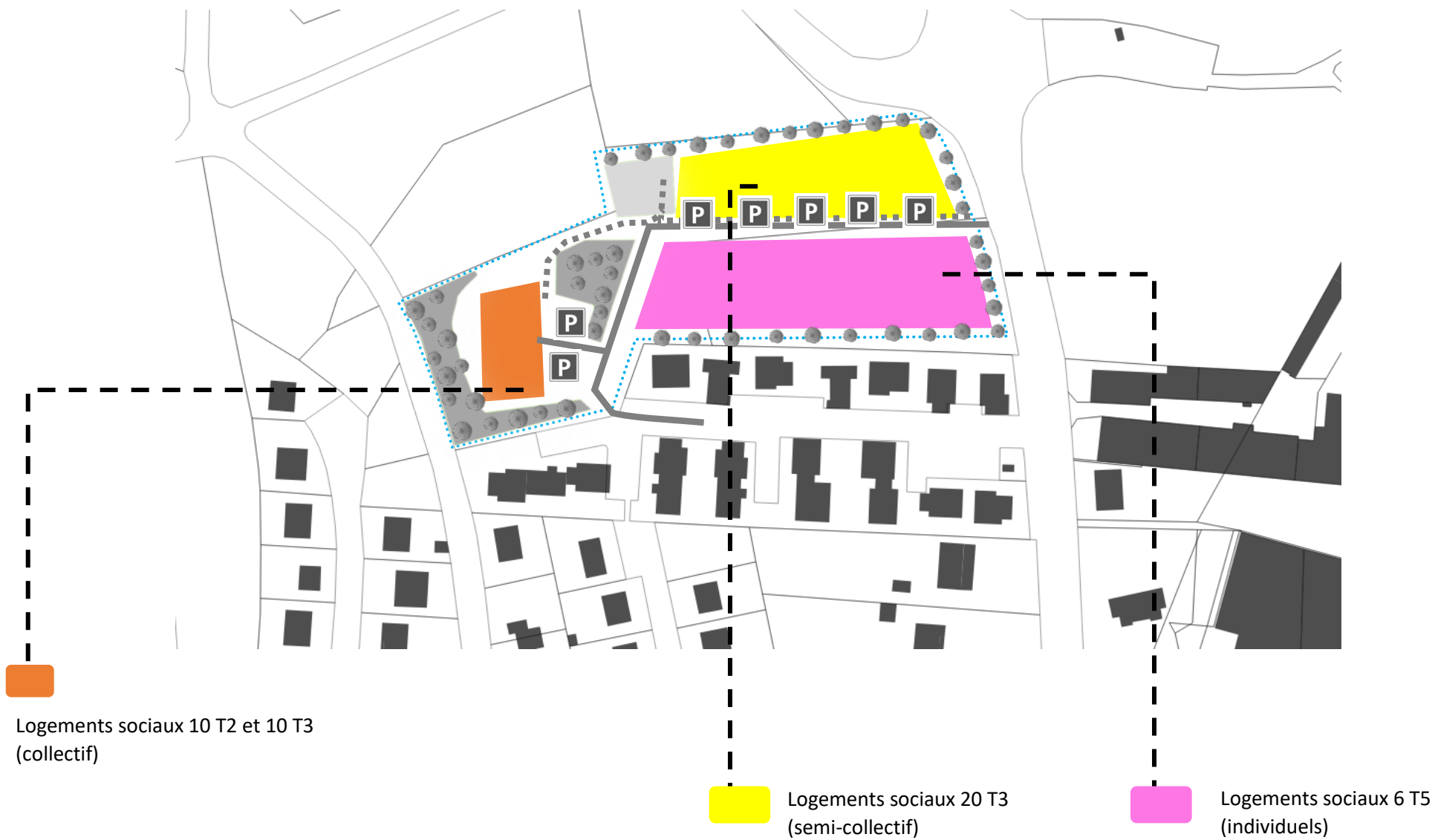
Le projet se situe sur une zone 2AUh du PLU d'Objat.

A l'échelle du secteur, le projet vise à créer, avec une attention particulière portée sur l'existant, un morceau de quartier vivant et aux fonctions urbaines mixtes venant parfaitement achevée le développement de ce quartier.

A l'échelle communale, le projet représente une opportunité permettant de participer à la structuration urbaine de l'entrée de ville et de favoriser une mixité urbaine sur le territoire communal via la réalisation de logements sociaux permettant ainsi de s'inscrire dans les attentes de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain via l'augmentation du parc de logements sociaux.

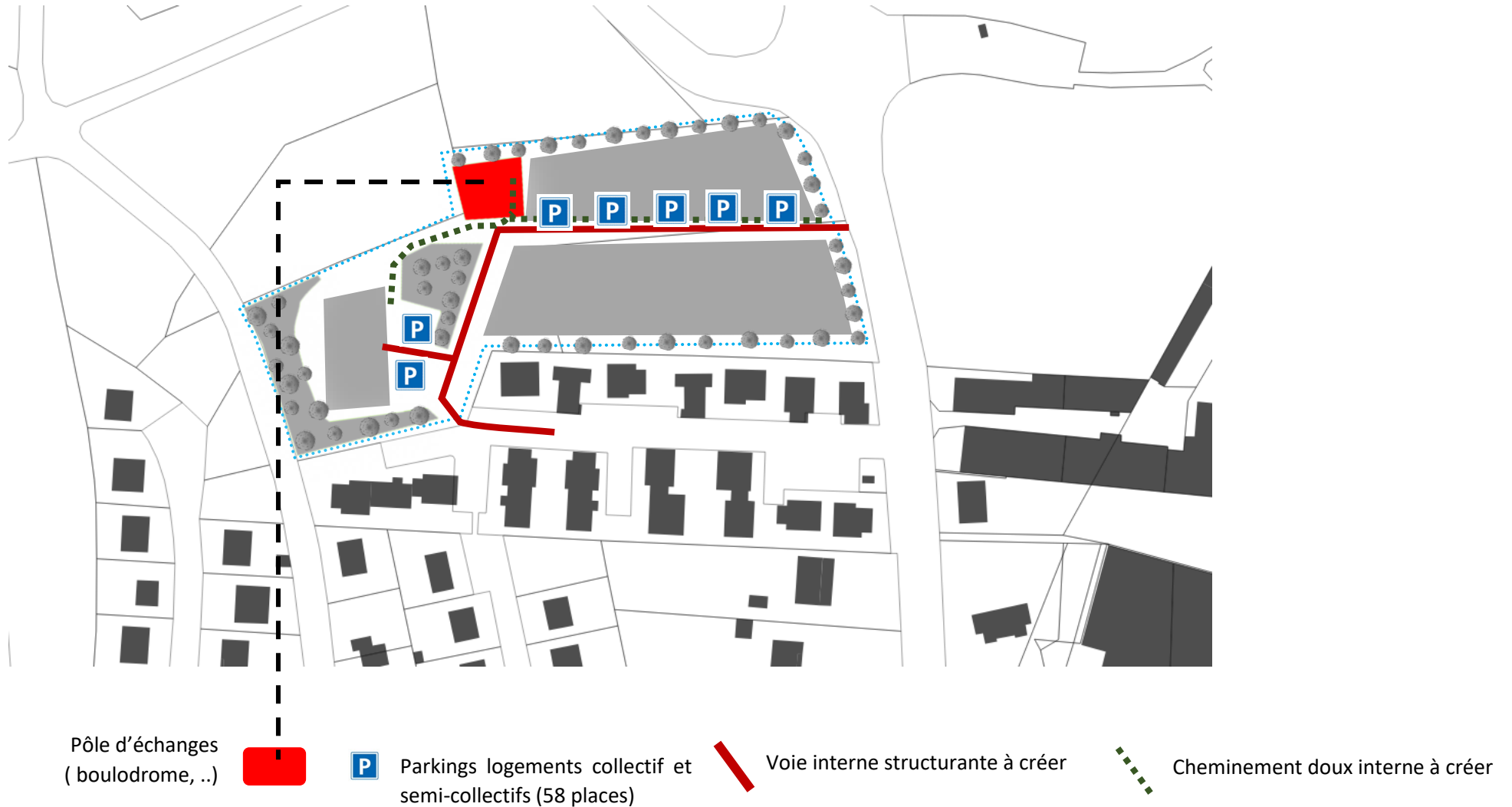
Ainsi le projet est composé de 46 logements sociaux répartis de la façon suivante :

- 1 Bâtiment Collectif de 20 logements en R+1 avec balcons extérieurs de 6m², composé de :
 - o 10 T2 de 46,50 m²
 - o 10 T3 de 67 m². Destinés aux : familles avec un seul enfant ou monoparentale, couples et personnes seules.
- 5 Quadriums en duplex d'un total de 20 logements, avec entrées indépendantes, jardin et parking privatif. Composés de : 20 T3 de 70 m². Destinés aux familles avec un seul enfant ou monoparentale, couples et personnes seules.
- 6 Maisons individuelles groupées avec jardin et parking privatif. Composées de : 6 T5 de 100 m². Destinées aux familles avec deux enfants minimums.



L'ambition du projet est double :

- organiser une opération d'ensemble permettant de répondre favorablement à une mixité sociale ;
- installer un réseau de maillage doux à la fois transversal et linéaire pour favoriser et sécuriser les déplacements doux inter-quartiers,
- créer un lieu d'échange pour les riverains présents et futurs (boulodrome,...).



Le projet devra également veiller à s'intégrer parfaitement dans son environnement et offrir aux habitants une espace de vie agréable. Ainsi la frange arborée le long de la RD 148^{E1} et le talus arboré en contre bas de la RD 31, seront maintenue et préservée créant ainsi un écran végétal le long de ces axes routiers, permettant de limitée les perceptions visuelles mais aussi les nuisances sonores liés au trafic important. Il en va de même avec la frange arborée présente en limite avec la parcelle 284. Ces éléments feront désormais l'objet d'une protection inscrite dans le PLU, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.



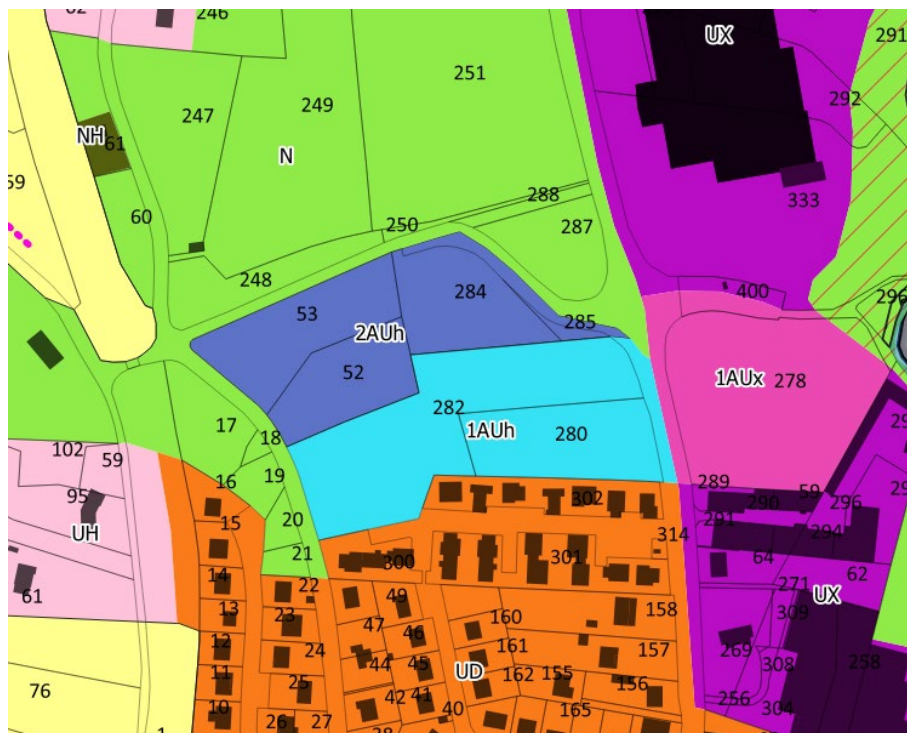
Boisement à maintenir ou à créer



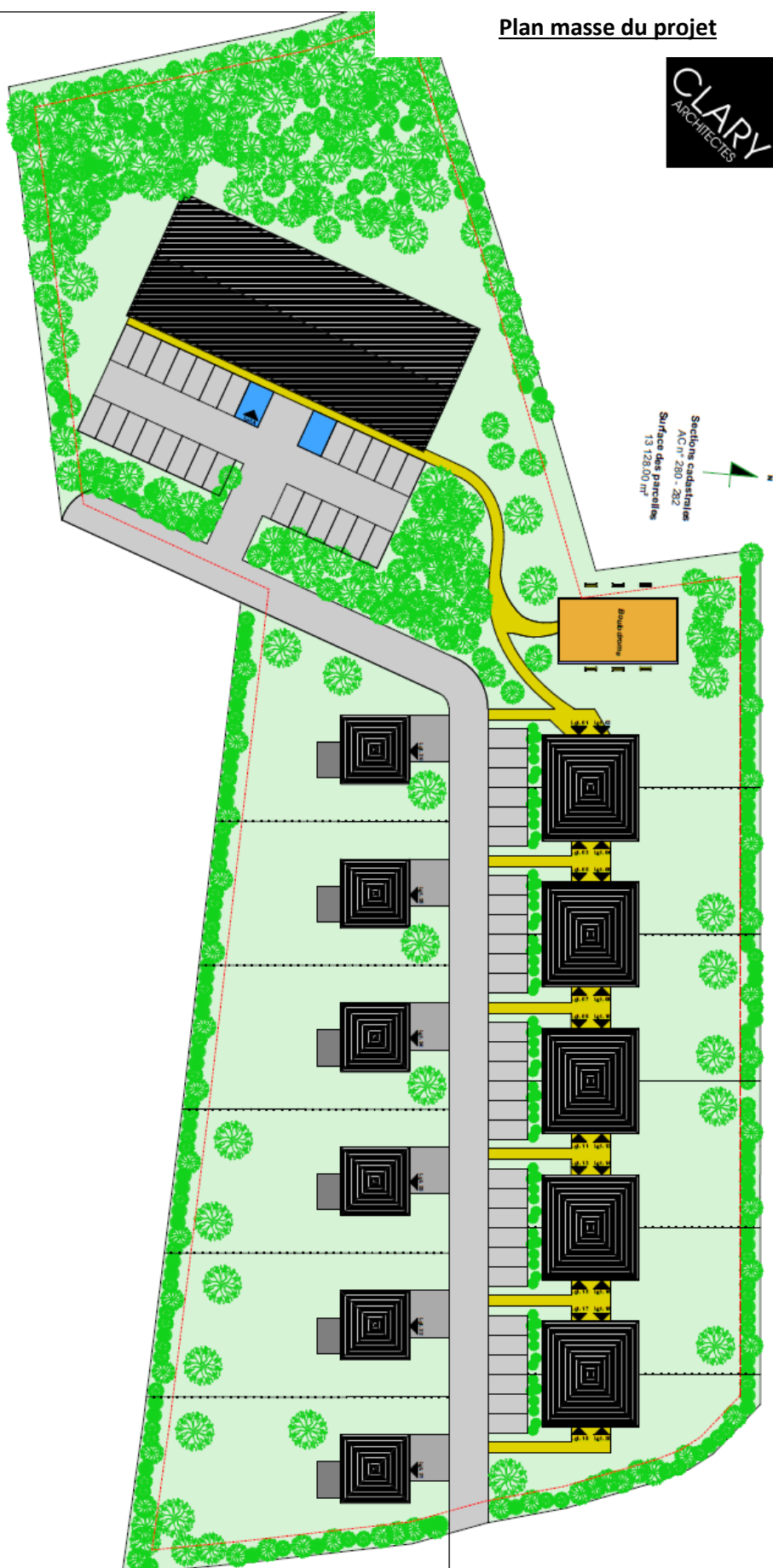
Espaces verts à maintenir ou à créer

Le projet nécessite des ajustements des dispositions règlementaires du PLU d'Objat, en effet celui-ci ayant plus de 6 ans, les zones 2AUh sont désormais caduques suivant la LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Ainsi le règlement graphique se devra d'être ajusté, afin que l'emprise du projet actuellement classé en zone 2AUh, deviennent une zone 1AUh.



Plan masse du projet



PROJET DE NEXITY - OBJAT Plan de Masse - Faisa 12

Ech: 1/500

Dressé à Brive le 25 09 2023

Ce plan est la propriété de l'agence, il ne peut être récopié ou imité sans son accord. Document non contractuel.

Chaque typologie d'habitat possèdera des accès identifiés depuis les espaces communs, ainsi depuis une nouvelle voie intérieure qui créera une articulation urbaine avec la résidence Jean Bordas. Le projet vise explicitement à composer un développement réfléchi et structuré à partir d'un espace libre existant et ancré dans un environnement urbain composé d'une première opération d'ensemble (résidence Jean Bordas) et d'un secteur d'activité.

Un bâtiment Collectif de 20 logements composé de T2 et T3, 5 quadriums en duplex composés de 20 T3 et 6 maisons individuelles groupées de type T5, seront autant de situations variées proposées, permettant de réellement diversifier l'offre en logements sur la commune. Les logements bénéficieront également d'un espace convivial avec un lieu d'échange composé d'un boulodrome ainsi que d'espaces extérieurs généreux pour un meilleur confort pour les usagers.

Une voie structurante sera créée depuis la RD 148^{E1} en direction de l'impasse Jean Bordas. Cette future voie qui serpentera dans le nouveau quartier desservira des aires paysagées de stationnement dédiées aux programmes de logements garantissant une cohésion des habitants et une continuité urbaine et non dans un nouveau quartier

Le projet propose de préserver une frange arborée le long de la RD 148^{E1} et le maintien du massif boisé le long de la RD 31 afin de veiller à la bonne intégration du projet et permettre aux futures habitations de bénéficier d'un écran végétal avec ces axes structurants. L'entrée du site bénéficiera ensuite d'aménagement paysager dans lesquels seront intégrés des poches bâties correspondant aux différents typologies de logement énoncées précédemment.



Concernant le réseau piétonnier, celui-ci est présent le long de la RD 148^E1, permettant de relier le site d'étude aux différents commerces situés à proximité.



A noter également la présence d'un arrêt de bus à proximité du site le long de la route départementale.



Le projet est desservi par le réseau électrique, celui-ci est présent en limite de l'unité foncière.



Réseau électrique (source <https://sig.agglodebrive.org>)

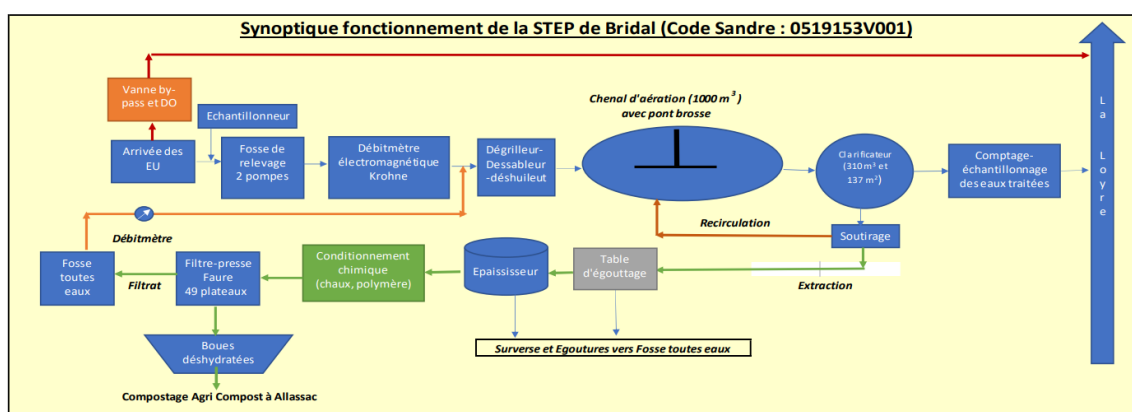
Le secteur concerné par le projet, fait l'objet d'un ensemble urbain composé à ce jour d'activités et de zones d'habitat, qui sont alimentées par un réseau principal passant le long de l'Avenue Jules Ferry, via une canalisation en PVC, d'une largeur de 140 mm.



Réseau d'eau potable existant (source <https://sig.agglodebrive.org>)

Une concertation spécifique avec le gestionnaire du réseau a permis de définir le principe de desserte des futures constructions et d'acter le fait que le réseau initial et la ressource en eau permettront à terme la desserte des futures constructions.

Une concertation spécifique avec le gestionnaire du réseau a permis de définir le principe de raccordement des futures constructions et d'acter le fait que le réseau de collecte et les capacités résiduelles de la station d'épuration permettront à terme le traitement des eaux usées des futures constructions.



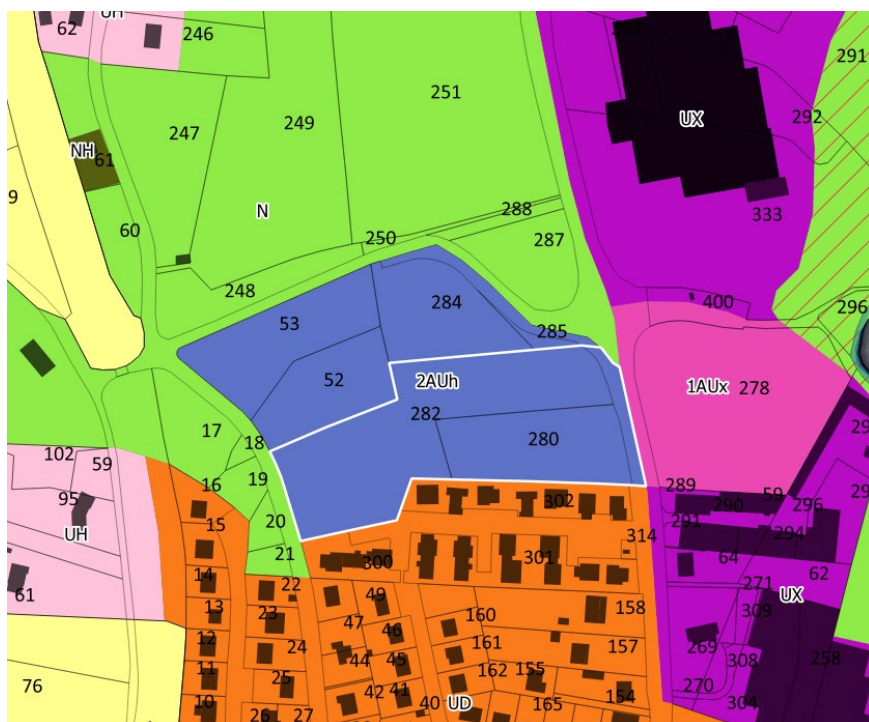
- la désimperméabilisation des sols
- la création d'aménagements paysagers pour créer des effets de « bords » permettant de diminuer les vitesses des véhicules, en réduisant également la largeur de chaussée à 6m
- la création de continuités douces alliant pistes cyclables ou voies mixtes de largeur supérieure à 2 m

Les évolutions réglementaires

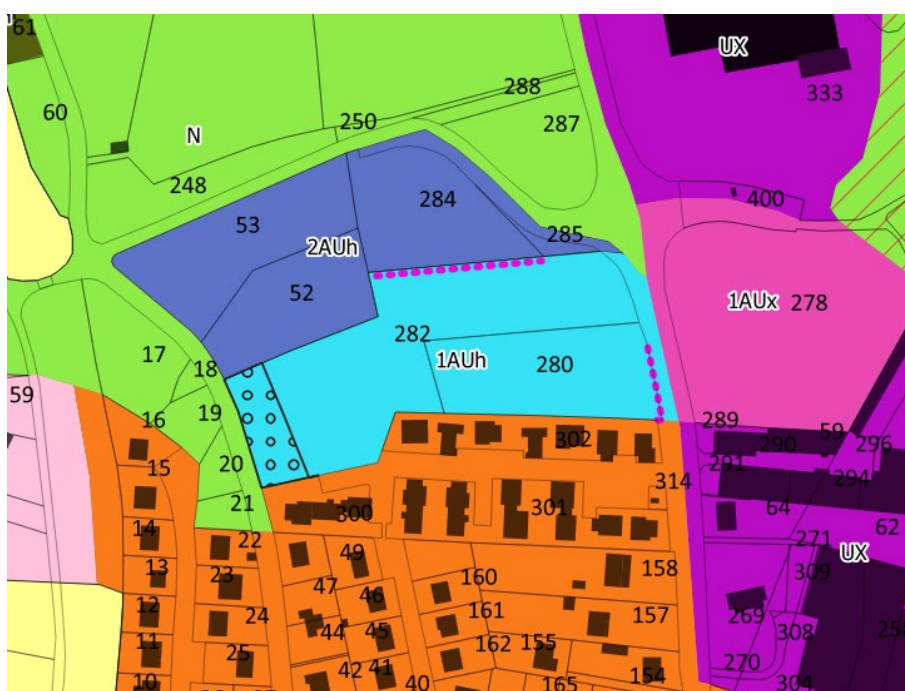
La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a pour effet de classer l'intégralité des parcelles actuellement en zone 2AUh correspondant à l'emprise du projet en zone 1AUh  et la mise en place d'une protection inscrite dans le PLU, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour l'alignement d'arbre situé en bordure du projet le long de la RD 901  et d'un espace boisé classé pour le talus de long de la RD 31.

Cela induit le reclassement de 1,3 hectares de zone 2AUh en zone 1AUh.

Zonage avant modification :

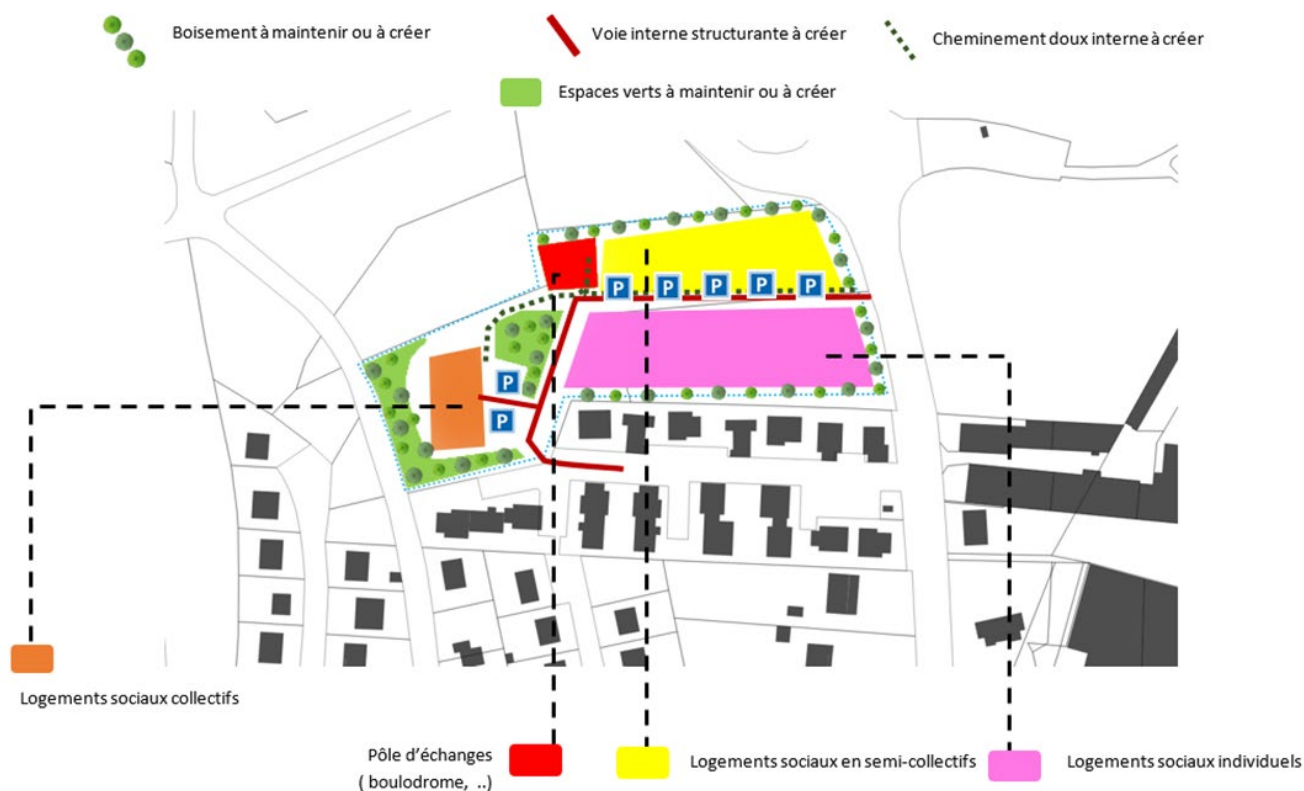


Zonage après modification :



Une orientation d'aménagement et de programmation de secteur sera réalisée sur l'ensemble du projet afin de veiller à encadrer l'urbanisation et l'intégration du projet dans son environnement.

Schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur



Notice de présentation

1 Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Le présent document a pour objet :

- de décrire la procédure de déclaration de projet et de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Objat qui en résulte,
- de décrire le projet d'implantation,
- de démontrer l'intérêt général de ce projet,
- de détailler les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme opposable de la commune d'Objat, permettant d'assurer la compatibilité de ce dernier avec le projet d'intérêt collectif,
- de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa mise en compatibilité n°3 avec la déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'Urbanisme :

R151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

1.1 La procédure de déclaration de projet

Conformément à l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme, la commune d'Objat souhaite se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'ensemble.

La présente procédure se déroule conformément aux dispositions réglementaires des articles L153-54 à L153-58 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi :

- Le présent dossier porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.
- Le présent dossier fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées mentionnées à l'article L132-7 du Code de l'Urbanisme.

L'article R.123-23-2 du Code de l'Urbanisme précise que cette procédure est menée par le maire d'Objat, compétent en matière d'urbanisme et de PLU. Suite à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique, le Conseil Municipal sera amené à se prononcer sur l'adoption de la déclaration de projet. Celle-ci emportera approbation de la mise en compatibilité du PLU d'Objat.

La commune d'Objat n'est pas concernée par un site Natura 2000. La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU doit ainsi faire l'objet d'un examen au cas par cas de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) afin de savoir si la procédure est soumise à évaluation environnementale.

1.2 Le déroulement de la procédure de mise en compatibilité

La mise en compatibilité consiste donc à modifier certaines dispositions du PLU de la commune d'Objat afin de le rendre compatible avec une opération d'intérêt général, qui fait ici l'objet d'une déclaration de projet.

La mise en compatibilité du dossier de PLU, fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées.

L'enquête publique est organisée par la commune d'Objat, compétente en matière de PLU.

A l'issue de l'enquête publique, la commune d'Objat approuvera en conseil municipal ladite déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Collectivité compétente en matière de PLU

CHAMPS D'APPLICATION

L153-54 à L153-59 / R153-15 à R153-17 du Code de l'Urbanisme

En cas d'opération ne requérant pas de DUP, si elle est réalisée par la commune/l'EPCI compétente et nécessite une déclaration de projet ou si la commune/EPCI compétente a décidé de se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action, d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

R104-8 du Code de l'Urbanisme

Transmission du dossier à la MRAE Nouvelle-Aquitaine

EXAMEN CONJOINT

à l'initiative de la collectivité compétente

L153-54 du Code de l'Urbanisme

Le Procès-verbal devra être joint au dossier d'enquête publique

ENQUETE PUBLIQUE

à l'initiative de la collectivité compétente

L153-55 2° / Code de l'Environnement R23-8 / Chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement

ADOPTION DE LA DECLARATION DE PROJET

Emportant mise en compatibilité du PLU par délibération de la collectivité compétente

L153-58 / R153-15 du Code de l'Urbanisme

CARACTERE EXECUTOIRE

La décision de mise en compatibilité est exécutoire dès l'exécution des formalités de publication et d'affichage

L153-59 du Code de l'Urbanisme

1.3 Rappel des textes réglementaires régissant la procédure

Article L153-54 du Code de l'Urbanisme :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ; 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55 du Code de l'Urbanisme :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1. Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

2. Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-56 du Code de l'Urbanisme :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L153-57 du Code de l'Urbanisme :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

- 1. Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;*
- 2. Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.*

Article L153-58 du Code de l'Urbanisme :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

- 1. Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;*
- 2. Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
- 3. Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;*
- 4. Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.*

Article L153-59 du Code de l'Urbanisme :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Article R153-13 du Code de l'Urbanisme :

Créé par DECRET n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture

de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

Article R153-14 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par DECRET n°2018-617 du 17 juillet 2018 - art. 5

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Article R104-28 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par DECRET n°2016-1110 du 16 août 2016 – art. 4

L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

- 1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-30 ;*
- 2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision.

Article R104-29 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par DECRET n°2016-519 du 28 avril 2016 – art. 2

La formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), est saisi :

- 1° Après le débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables pour l'élaboration ou pour la révision d'un plan local d'urbanisme portant atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° A un stade précoce et avant l'enquête publique pour l'élaboration ou la révision d'une carte communale ;*
- 3° A un stade précoce et avant la réunion conjointe des personnes publiques associées dans les autres cas.*

1.4 Objet de la procédure

La commune d'Objat a souhaité lancer une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en vue de la réouverture d'une zone 2AUh en zone 1AUh datant de plus de 6 ans afin de permettre la réalisation d'un ensemble immobilier comprenant 46 logements sociaux.

Ce projet répond ainsi aux objectifs de la collectivité dans son ambition de proposer une offre de logement plus complète et diversifiée, mais aussi afin de permettre d'accroître son parc de logements sociaux sur son territoire.

2 Le contexte du projet

2.1 La présentation communale

Située au sein de la région Nouvelle Aquitaine, la commune d'Objat est située à l'Ouest du département de la Corrèze. Elle fait partie intégrante de la Communauté d'Agglomération de Brive qui résulte de la fusion au 1er janvier 2014 de la Communauté d'Agglomération de Brive avec les Communautés de Communes de Juillac-Loyre-Auvézère, du Pays de l'Yssandonnais, des Portes du Causse, Vézère-Causse, ainsi que quatre des six communes de la communauté de communes des trois A : A20, A89 et Avenir, et les communes isolées d'Ayen et Segonzac. Ce nouvel ensemble compte désormais environ 107 000 habitants, faisant de la Communauté d'Agglomération de Brive, la plus grande EPCI de Corrèze en terme d'habitants.

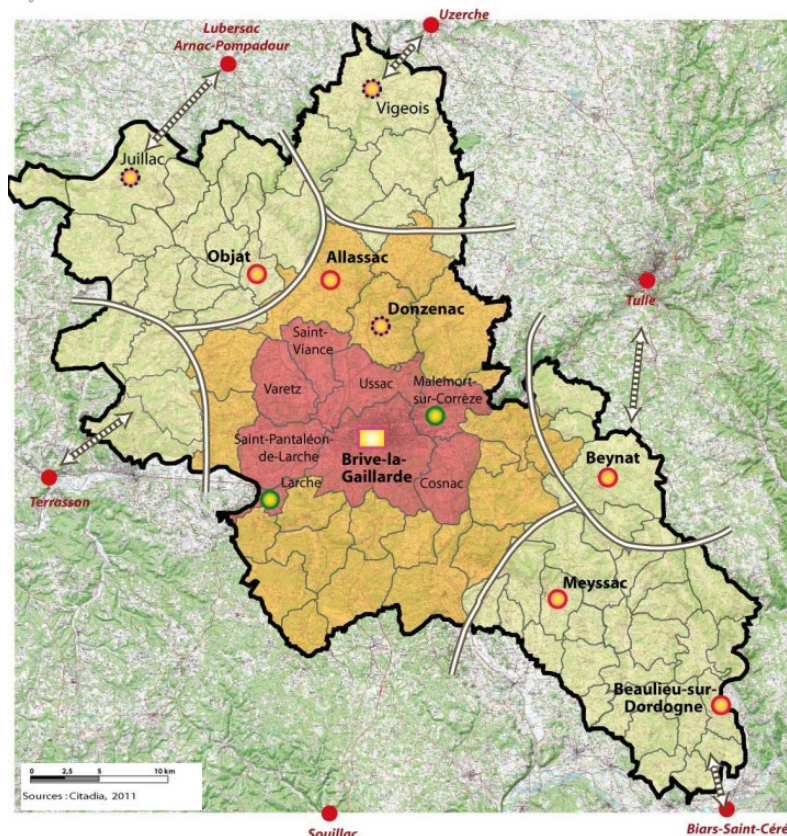


Elle est située au Nord de la Communauté d'Agglomération de Brive, se situant à la sixième place en termes d'habitants, après les communes de Brive, Malemort, St Pantaléon de L, Ussac, et Allasac avec près de 3 700 habitants en 2021 et à la troisième place en termes de densité avec environ 383 habitants au km².



La commune d'Objat est incluse dans le périmètre du SCOT Sud Corrèze approuvé en 2012 et regroupant, 83 communes regroupées en 2 EPCI : la CABB et la Communauté de Communes du Midi Corrèzien. A noter que le SCOT est actuellement en cours de révision.

Elle est identifiée comme un des 5 pôles d'équilibre, du fait de la richesse de son bassin d'emploi présent sur le territoire communal.



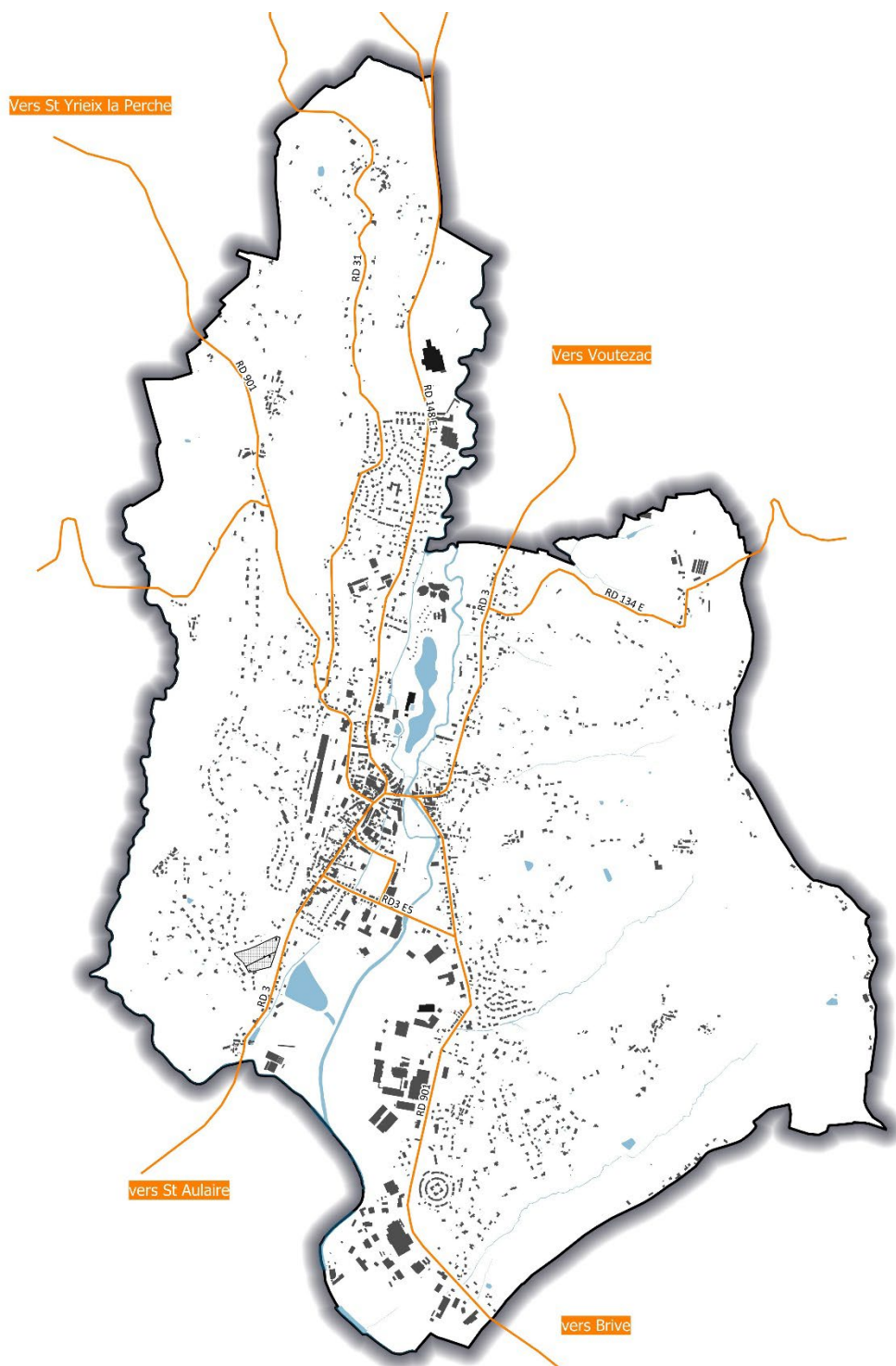
-  Pôle urbain
-  Bassin de vie élargi de Brive
-  Bassins secondaires autour de polarités identifiées
-  Communes ou bassins multi-polarisés
-  Pôle voisin extérieur au territoire du SCOT Sud Corrèze
-  Pôle principal
-  Pôles d'équilibre
-  Centralités contribuant au rayonnement du pôle urbain
-  Relais de proximité par rapport aux territoires ruraux

Découpage territorial du SCOT Sud Corrèze

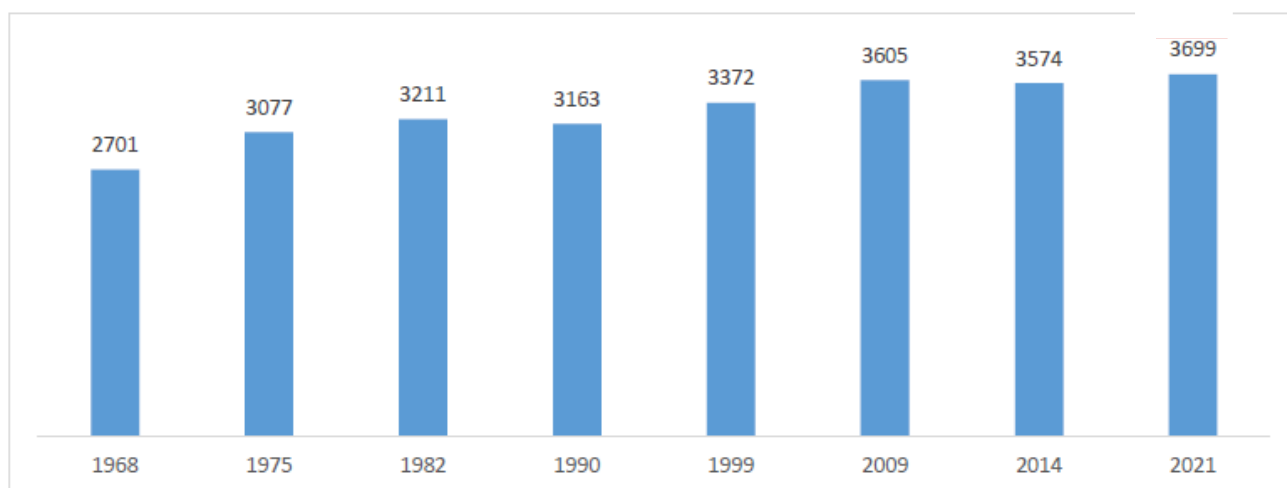
La commune d'Objat est traversée par des voies de circulation drainant des flux de circulation importants :

- La RD 901 qui traverse le territoire communal du Nord au Sud permettant de relier Brive à Saint Yrieix la Perche
- La RD 3, permettant de relier Saint Aulaire à Voutezac,

Desserte du territoire communal

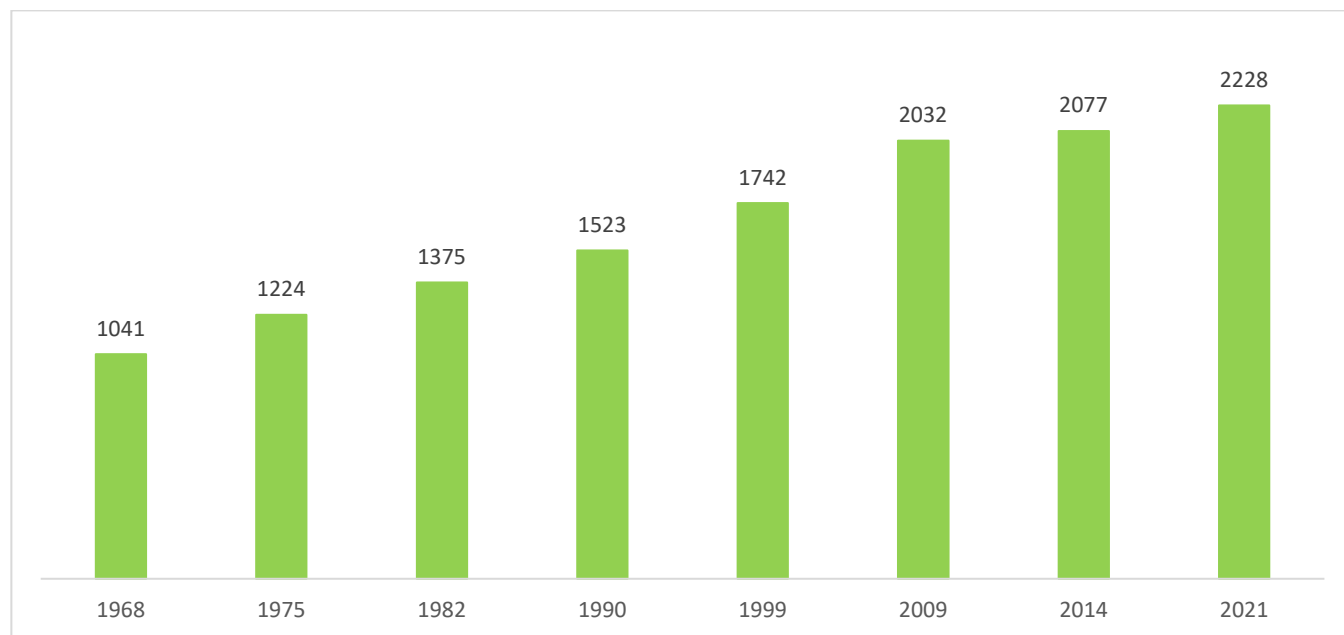


Le territoire communal s'étend sur une superficie de 957 hectares et compte près de 3 700 habitants en 2021. Compte tenu de sa forte attractivité, l'une des particularités d'Objat est depuis plus de 50 ans de connaître une croissance démographique (en effet la commune a gagné près de 1000 habitants pendant ce laps de temps). Cette forte croissance la place ainsi au 6^{ème} rang des communes de la Communauté d'Agglomération de Brive en poids démographique, derrière Brive, Malemort, St Pantaléon de L, Ussac, et Allasac.



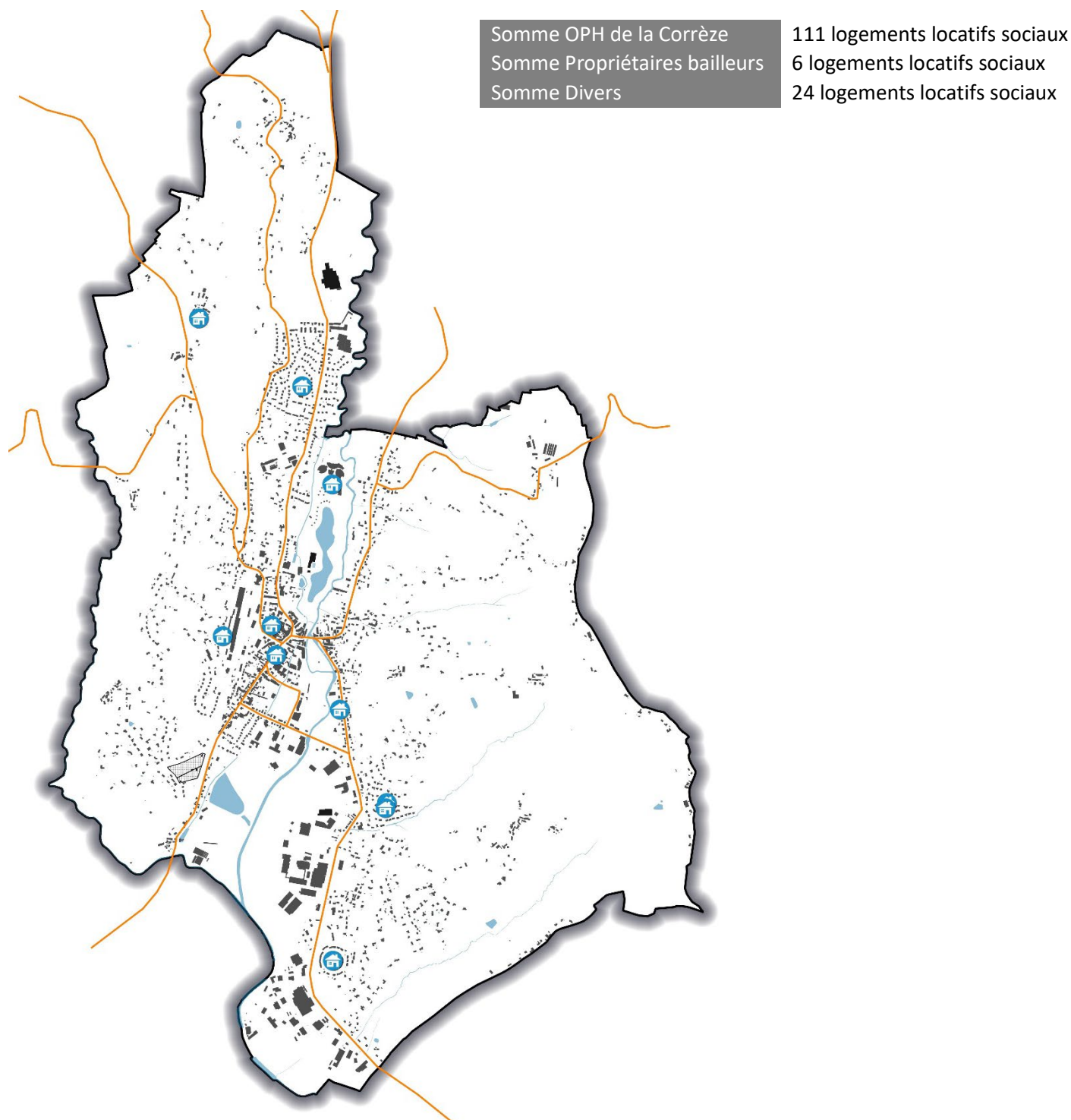
Evolution démographique communale (source INSEE)

Le développement urbain, jusqu'à très récemment, a conduit à une production importante de logement avec près de 150 logements en l'espace de 7 ans, dans le respect des enjeux définis dans le cadre du projet de territoire et du PLU approuvé en 2012, ainsi près de 24 hectares ont été consommés ces dix dernières années à destination d'habitat.



Evolution du parc de logement sur la commune (source INSEE)

L'inventaire des logements locatifs sociaux établis par la Direction Départemental des Territoires établit au titre de la loi SRU du 13 Décembre 2000, identifie pour la commune d'Objat la présence de 141 logements en 2021 contre 100 dénombrés par l'INSEE en 2020. Nous axerons donc le reste du dossier sur le recensement de la DDT correspondant plus à la réalité du territoire. A noter qu'un projet recensant la construction de 34 logements sociaux devrait voir le jour très prochainement sur le secteur Sud de la commune.



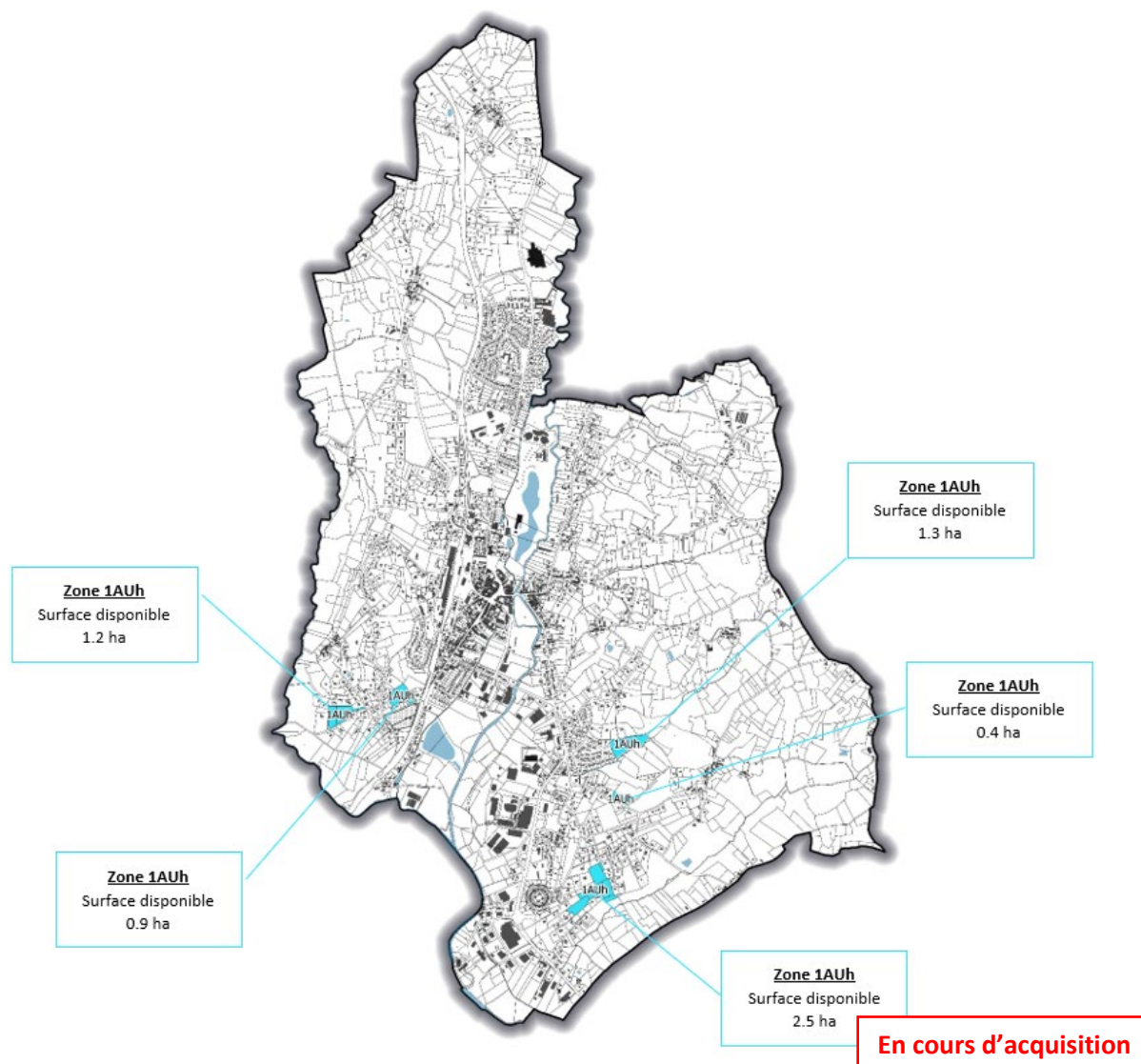
Carte de localisation des logements sociaux sur le territoire communal (source Mairie + DDT 19))

La mairie recense donc un déficit quant au nombre de logements sociaux présents sur son territoire puisque ceux-ci ne représentent que 7,6% du parc de logement des résidences principales et ne répond donc pas aux exigences

de la Loi SRU et plus particulièrement à l'article 55. A terme, lorsque le projet de 34 logements sociaux sera réalisé, la commune affichera un pourcentage de logements sociaux autour de 9%, ce qui reste insuffisant par rapport aux 20% attendus.

La collectivité a été contactée par un porteur de projet qui a pour objectif la construction de logements sociaux au nombre de 46, ce qui permettra à la commune de combler une partie de son déficit en logement sociaux

Dans un premier temps, une analyse des zones à urbaniser, encore disponibles, a été réalisée afin de savoir si celles-ci étaient susceptibles de pouvoir accueillir le projet envisagé au regard de la surface nécessaire (> 1 hectare) et au regard de leur proximité des services, commerces ou de la desserte en transport en commun.



Après cette première analyse, il s'est avérée que deux zones 1AUh étaient susceptibles de correspondre en raison de la surface proposée mais en raison de leur non proximité des transports en commun, le non raccordement au réseau d'assainissement collectif pour une, et pour l'autre suite à des négociations non concluantes entre le porteur de projet et les propriétaires fonciers n'ont pas permis d'obtenir une suite favorable à la réalisation du projet.

Une seconde phase d'analyse, concernant les zones 2AUh, a ensuite été engagée et a permis d'identifier le secteur retenu et présenté dans le cadre de ce dossier de déclaration de projet.

2.2 La présentation générale du projet

2.2.1 La présentation du site

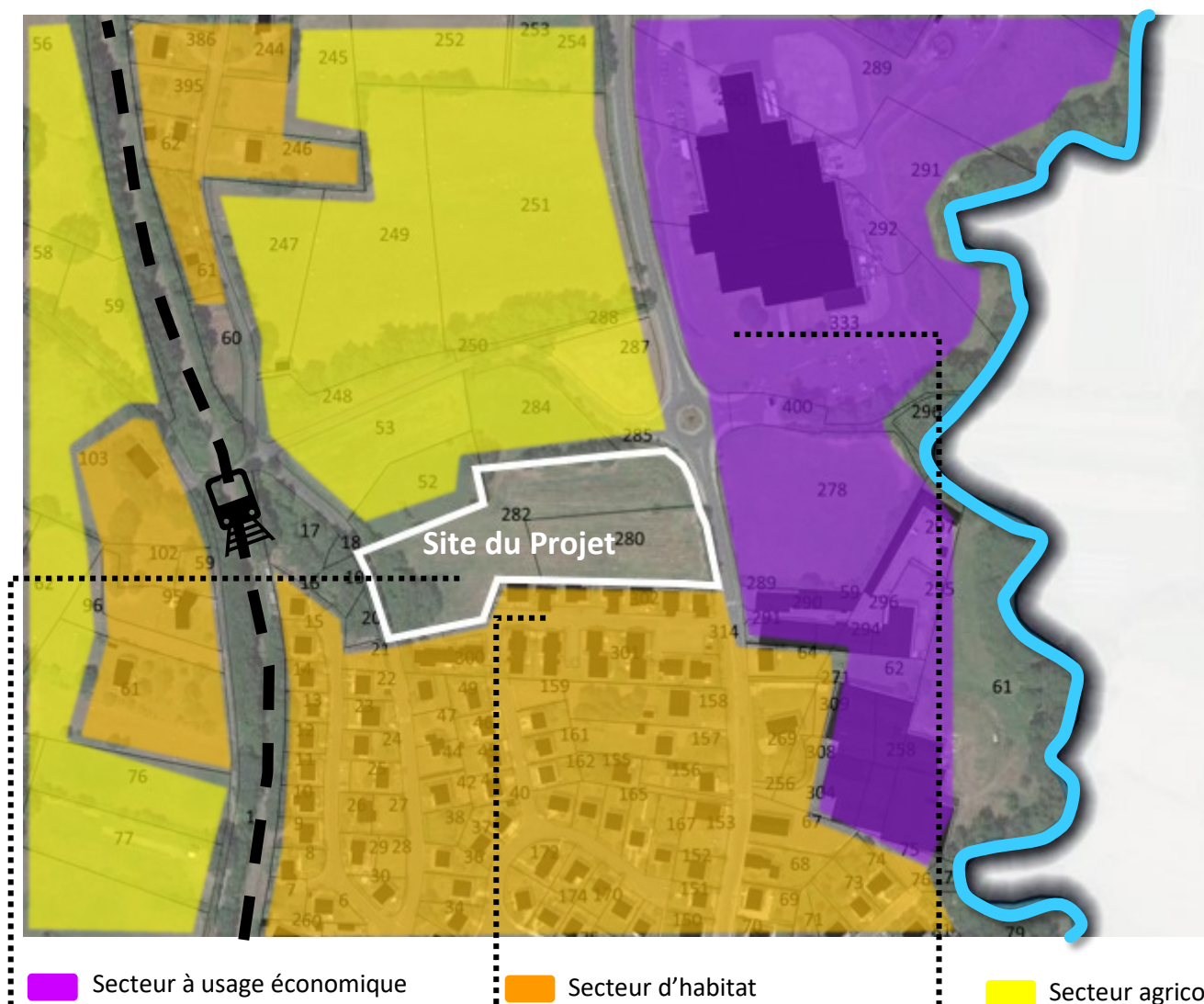
Le secteur concerné, par la présente déclaration de projet ,se situe à l'entrée de ville Nord de la commune d'Objat, le long de la RD 148^{E1} en provenance de St Solve/Voutezac.



Localisation du site du projet

Le secteur et ses franges

Le secteur se situe en bordure d'une poche bâtie avec au Sud des constructions à destination d'habitat et à l'Est des constructions à usage économique ; au Nord du Secteur on retrouve des terres agricoles à destination de prairie.



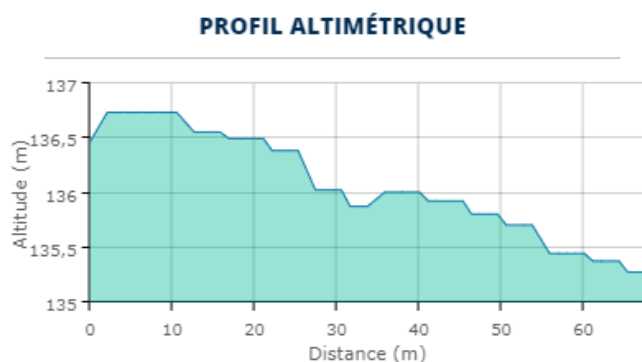
2.2.2 La topographie

La pente de l'unité foncière du Nord au Sud (coupe AA') varie un peu avec une pente douce de 3%. D'Est en Ouest (coupe BB'), la pente du secteur est moyenne en direction de la RD 31, passant de 133 à 144 mètres sur une longueur de près de 200 mètres, ce qui correspond à une pente moyenne de 6%. Cette pente est relativement plus abrupte à l'approche de la RD31 car on notera la présence d'un léger talus boisé.



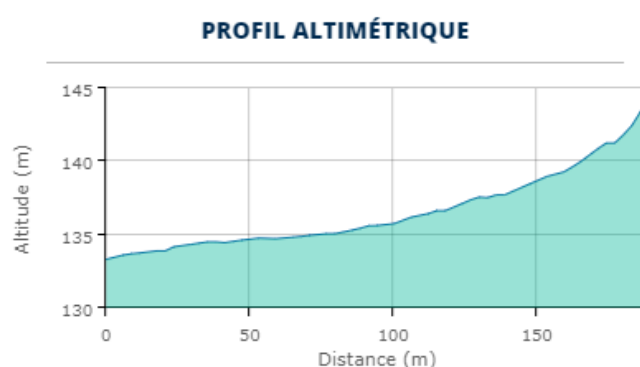
Profil altimétrique du site

Coupe altimétrique AA'



Distance totale : 68 m Dénivelé positif : 0,4 m
Dénivelé négatif : -1,59 m Pente moyenne : 3 %

Coupe altimétrique BB'

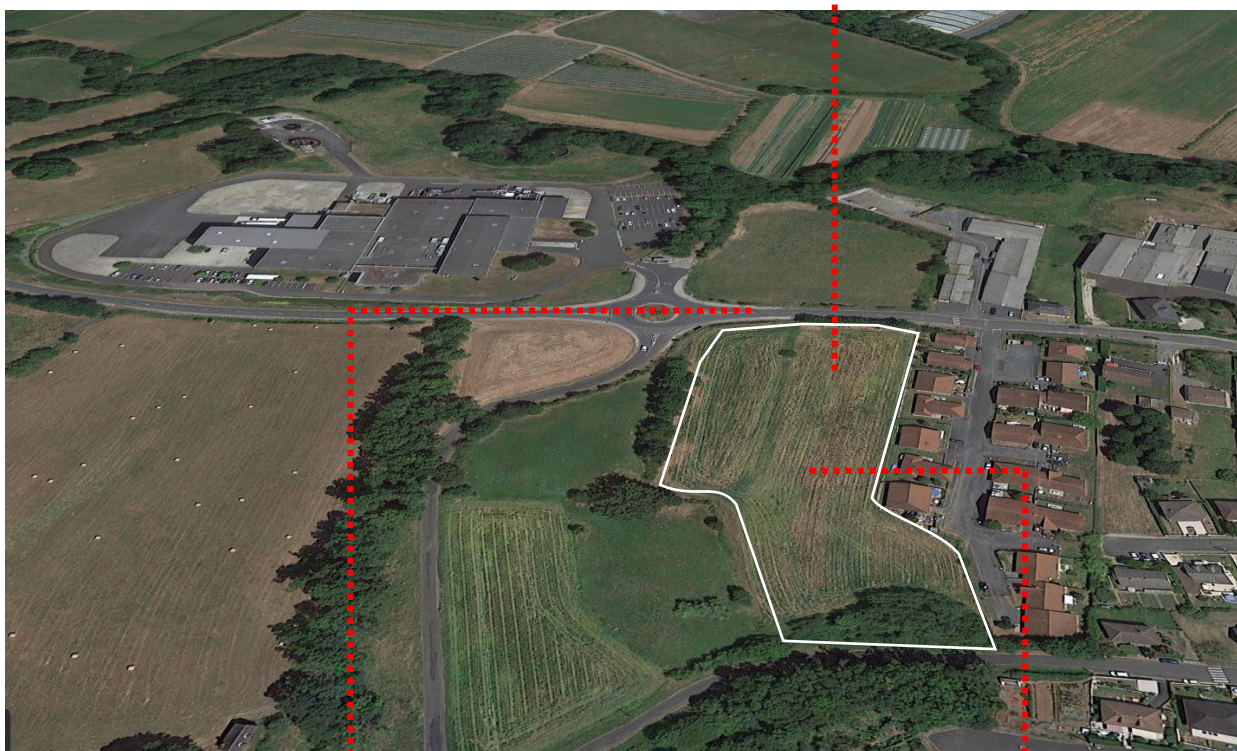


Distance totale : 189 m Dénivelé positif : 11,23 m
Dénivelé négatif : -0,13 m Pente moyenne : 6 %

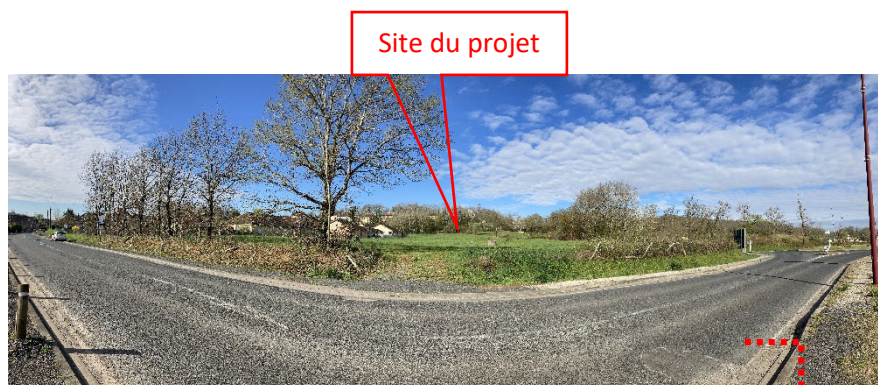
2.2.3 Le paysage

Le terrain concerné par le projet est situé au Nord de la résidence Jean Bordas et au Sud-Ouest de l'entreprise Ponthier. Il s'agit d'un espace de prairie sans vocation particulière avec une topographie relativement plane

Décomposition paysagère du secteur du projet



Peu de vue lointaines existent sur le site du fait de la faible topographie du secteur.



2.2.4 Occupation du sol



La zone de projet est identifiée en tant que prairie temporaire comme le témoigne le Registre Parcellaire Graphique de 2021.

	Blé tendre
	Maïs grain et ensilage
	Orge
	Autres céréales
	Colza
	Tournesol
	Autre oléagineux
	Protéagineux
	Plantes à fibres
	Semences
	Gel (surface gelée sans production)
	Gel industriel
	Autres gels
	Riz
	Légumineuses à grains
	Fourrage
	Estives et landes
	Prairies permanentes
	Prairies temporaires
	Vergers
	Vignes
	Fruit à coque
	Oliviers
	Autres cultures industrielles
	Légumes ou fleurs
	Canne à sucre
	Arboriculture
	Divers



Registre Parcellaire Graphique de 2021 (source Géoportail)

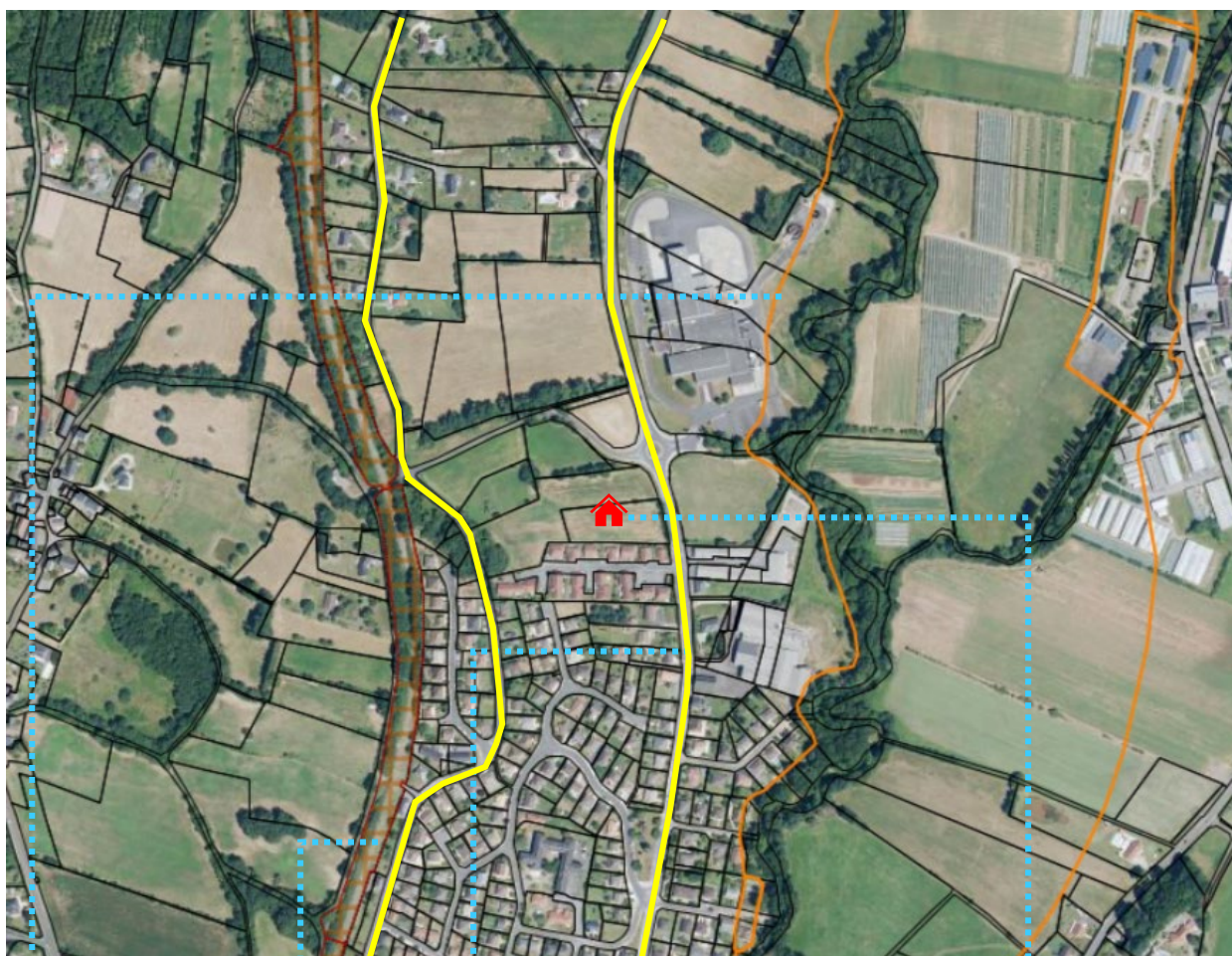
Le site est délimité par une première frange arborée le long de la RD 148^{E1} à l'Est de la parcelle et par un talus boisé à l'Ouest de la parcelle, le long de la route départementale 31.

Ces éléments devront être conservés voir renforcés afin de permettre une bonne intégration du projet dans son environnement mais ils permettront également de matérialiser un écran végétal pour les futurs riverains avec la route départementale.

2.2.5 Servitude d'Utilité Publiques et contraintes du site

Les Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur d'étude ne fait l'objet d'aucune servitude. Toutefois, étant donné que celui-ci est bordé par deux routes départementales et que l'accès se fera par la RD 148^E1 ; la démarche de validation de l'autorisation de sortie et de son positionnement a été réalisée par le porteur de projet.



PM1 Risques naturels



Route départementale



Site du projet

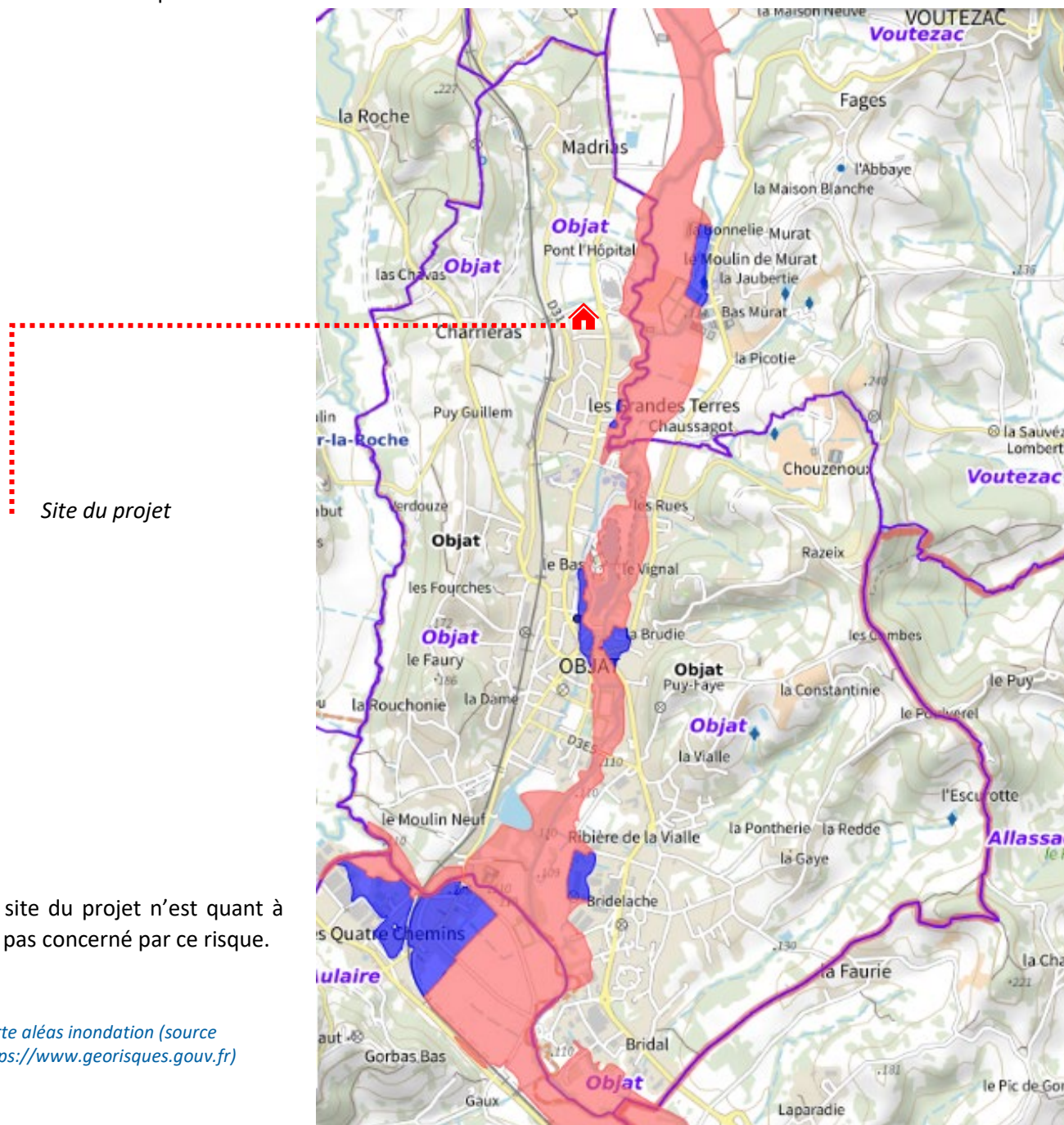


T1 - Voies ferrées

Carte des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (source <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/>)

Les contraintes du site

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), dont la démarche a été conduite par la Préfecture de Corrèze, a été approuvé le 4 Novembre 2022. Celui-ci recense un risque majeur sur la commune d'Objat. En effet, elle est concernée par le PPRi de la Vézère dont la dernière modification date de 2013.

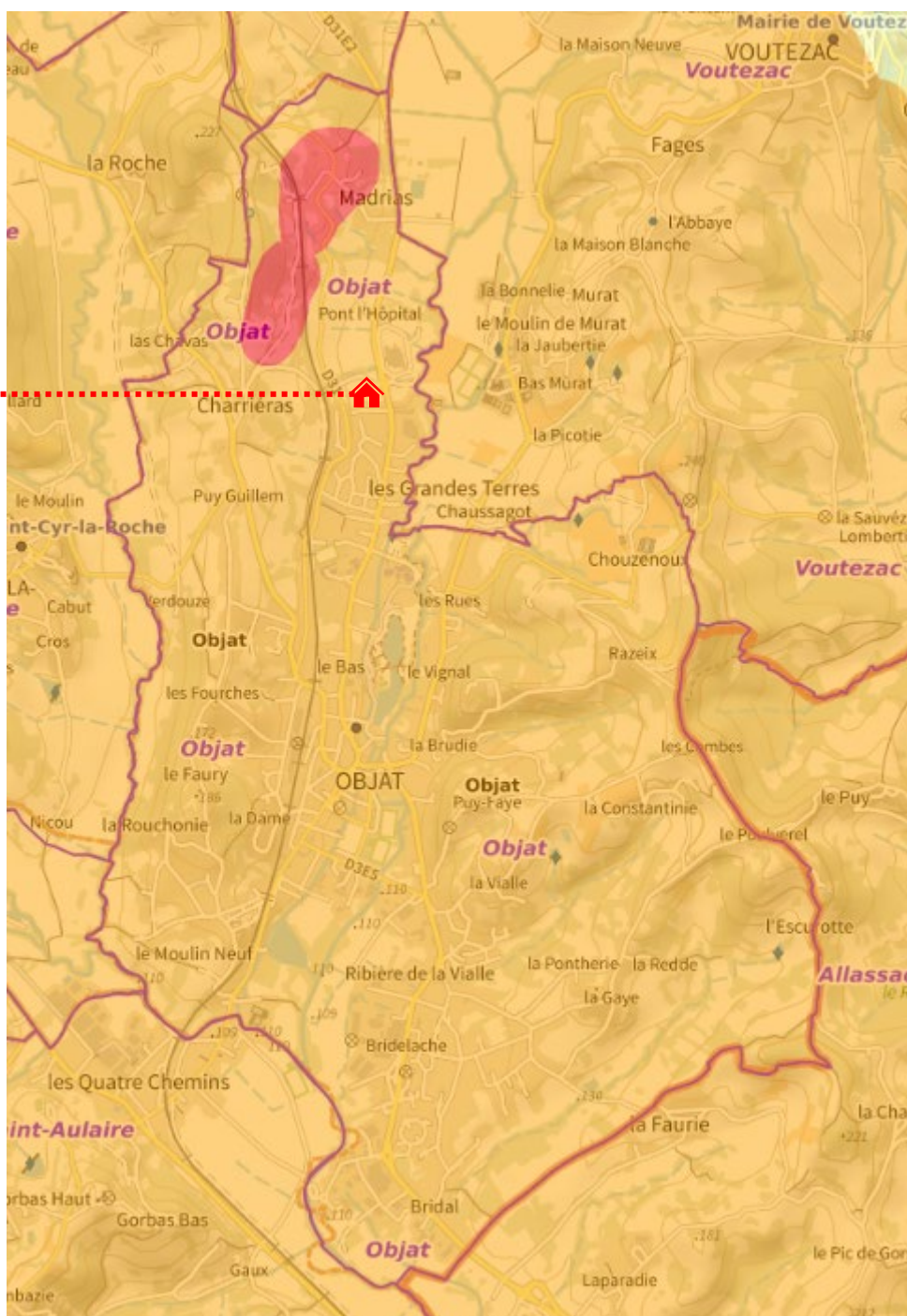


Le territoire d'Objat est concerné par des secteurs en aléa moyen concernant l'aléas **Retrait gonflement des argiles**, sur la majeure partie de son territoire. Toutefois, on notera la présence d'un enjeu fort sur le secteur de Madrias.

Site du projet

Le site du projet est quant à lui en exposition moyenne. Ainsi toute occupation et utilisation du sol devra tenir compte de son exposition à cet aléa par la mise en œuvre de règles constructives adaptées.

Carte retrait gonflement d'argile
(source <https://www.georisques.gouv.fr>)



Le **radon** est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction. Le radon est un des agents responsables du cancer du poumon, toutefois bien loin derrière le tabac.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et des planchers.

Figure 1 : Cartographie du risque Radon sur la commune (source : georisques.gouv.fr)

La commune d'Objat est classée en catégorie 3.



La colonisation du moustique tigre

Une surveillance entomologique est mise en place au niveau national concernant l'implantation des moustiques *Aedes albopictus* vecteurs de la dengue et du chikungunya.

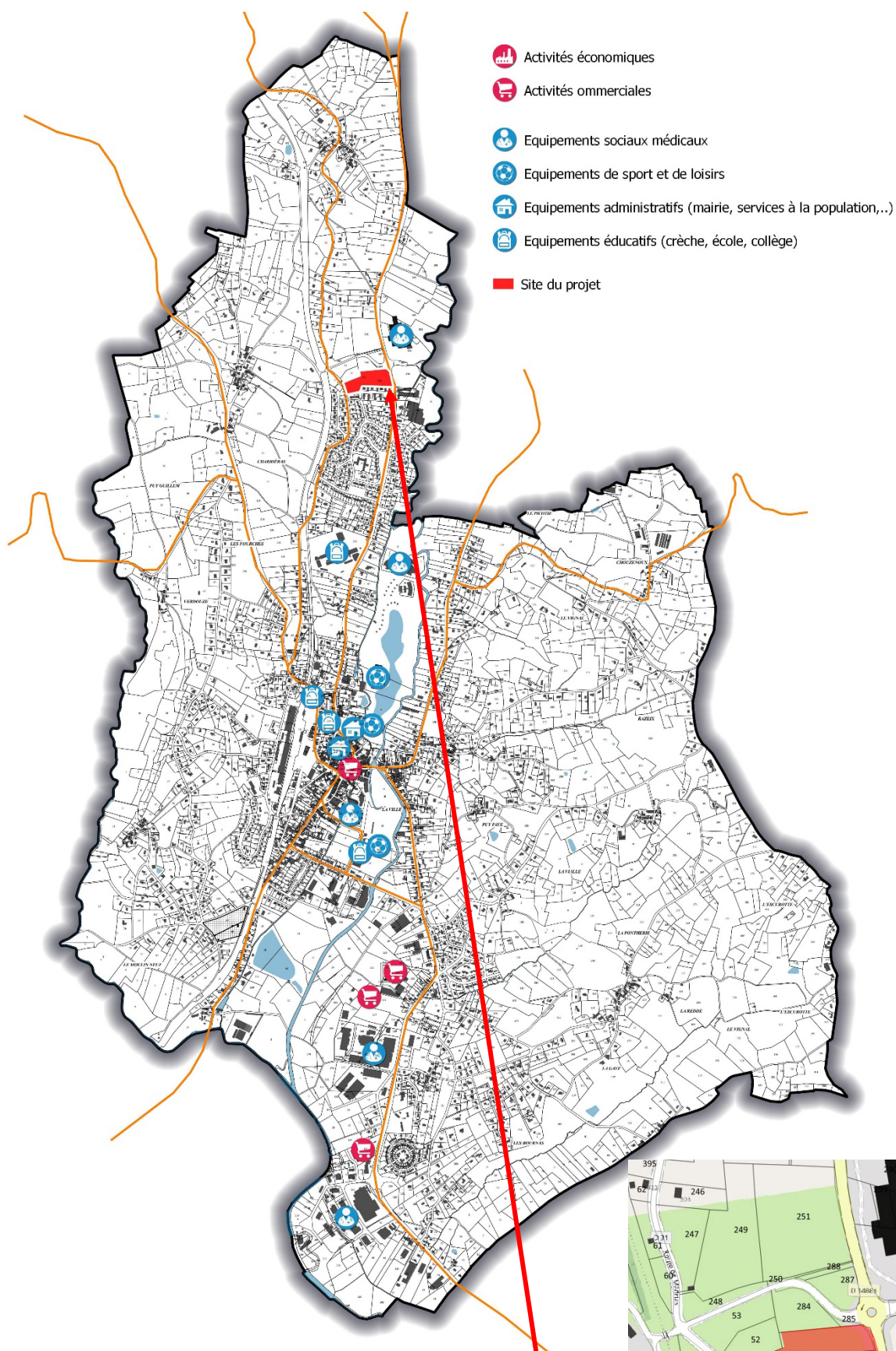
Aedes albopictus est désormais implanté et actif en Corrèze et notamment sur la commune d'Objat déjà colonisée depuis 2020.

Dans le cadre de l'adaptation au changement climatique, il peut être prévu le maintien ou la réalisation dans les quartiers d'espaces de nature et de traitements végétalisés éventuellement en lien avec la présence de l'eau. Il apparaît essentiel d'intégrer dans le développement de tels espaces la prise en compte du risque moustique afin d'éviter la prolifération de ce vecteur au sein de la commune et de se prémunir de l'apparition de cas autochtones de dengue ou de chikungunya.

2.2.6 La localisation du projet au regard des activités commerces et équipements présents sur le territoire

L'un des objectifs de municipalité est précisément de densifier l'urbanisation de l'enveloppe foncière de son Bourg, afin de réduire le mitage et la consommation des espaces naturels et agricoles. En ce sens, ce projet de développement en entrée de ville représente une opportunité majeure de renouvellement urbain et de renforcement des fonctions urbaines de proximité, au sein de la laquelle s'inscrit la présente opération d'aménagement.

Le site pressenti pour la réalisation du projet, objet de la présente procédure, est situé en entrée de ville, à proximité de l'ensemble des équipements publics et services offerts dans le bourg d'Objat. Il couvre une emprise totale de 1,3 ha.



équipements présents sur le territoire communal

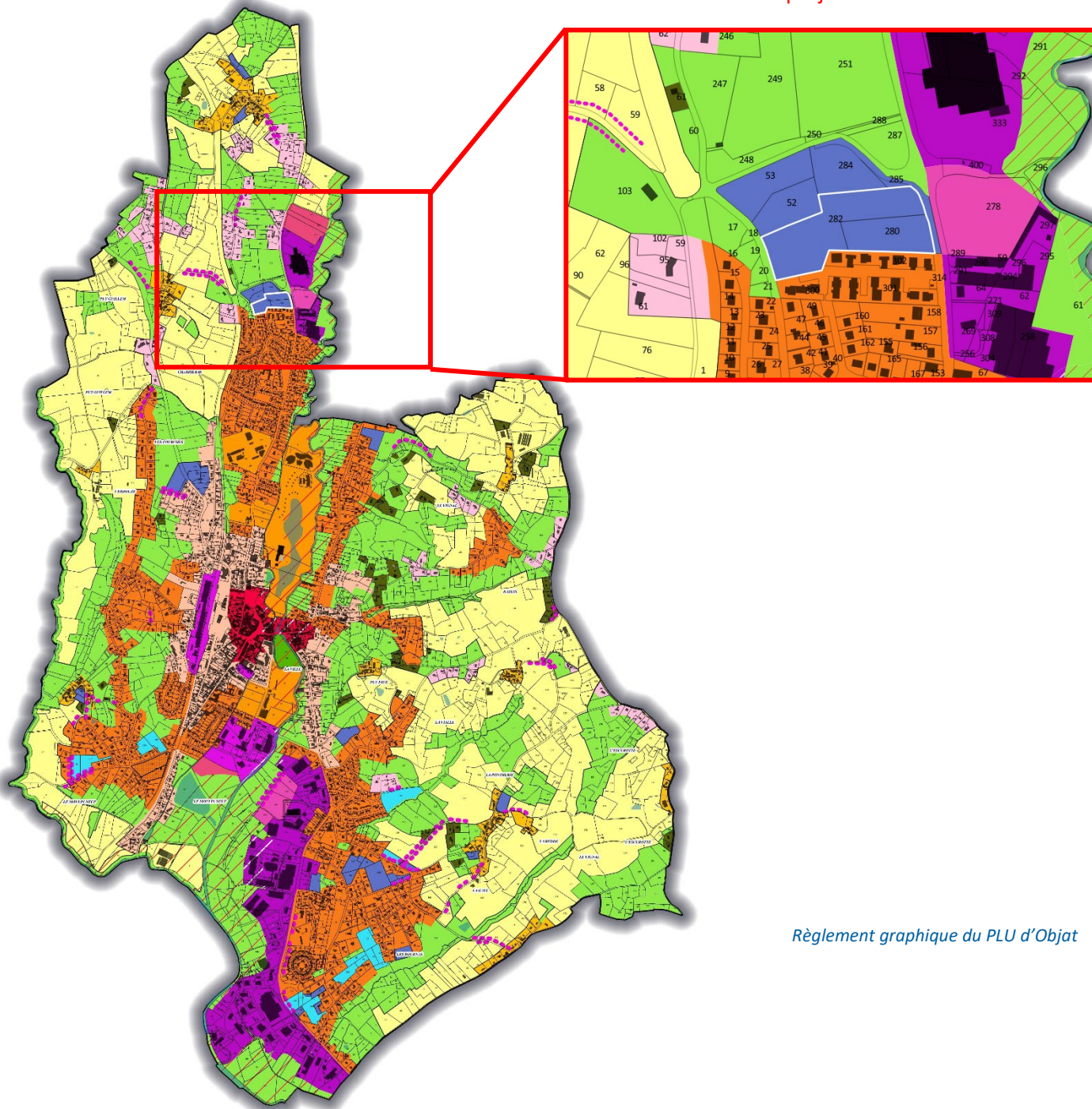
Site du projet



2.2.7 La Localisation du projet au regard du PLU d'Objat

Le projet envisagé, objet de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, est situé sur une zone 2AUh du PLU d'Objat. L'objectif étant au travers de cette déclaration de projet de permettre de rouvrir cette zone 2AUh en zone 1AUh, puisque le PLU de Objat étant approuvé depuis Octobre 2012, cette zone 2AUh est désormais caduque depuis la Loi Climat et Résilience du 22 Aout 2021.

Localisation du site du projet



Règlement graphique du PLU d'Objat

2.3 La présentation environnementale du site

2.3.1 Les zones d'inventaires existantes

Parmi les espaces naturels répertoriés au niveau national, on distingue :

- **Les périmètres de protection** : Réserves Naturelles Nationales (RNN), Réserves Naturelles Régionales (RNR), Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB), Parcs Nationaux (PN),
- **Les zones de gestion** : sites du réseau Natura 2000 (Site d'Importance Communautaire (SIC) et Zone Spéciale de Conservation (ZSC) pour les habitats et la faune, et Zones de Protection Spéciale pour les oiseaux (ZPS)), sites des Conservatoires des Espaces Naturels, Espaces Naturels Sensibles,
- **Les zones d'inventaires** : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), Parcs Naturels Régionaux (PNR).

Les listes d'espèces de chaque tableau et les noms des espèces sont tirés des fiches descriptives disponibles sur le site de l'INPN. La nomenclature n'est pas toujours à jour et il s'agit parfois de synonymes qui ne sont plus utilisés dans les dernières versions de TAXREF. Pour les ZNIEFF de type I, le **lien écologique potentiel avec le projet** n'est renseigné que dans le cas où il n'est pas jugé négligeable (en général pour celles les plus proches de la zone de projet).

• Site Natura 2000

2 sites Natura 2000 ont été recensés dans un rayon de 10 km autour du secteur du projet:

ZSC FR7401111 « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la Limite Départementale 19/24 »

Distance du projet : 3,32 km

Description : Ce site comprend également 54 km de linéaire de rivière. La partie amont du site, située sur les plateaux du Limousin (entre 300 et 400 m) entourant la Montagne limousine, repose en grande partie sur des formations cristallines et métamorphiques. Au fond de gorges profondes, aux versants très abrupts et forestiers, et sous climat océanique altéré, coule une Vézère torrentueuse coupée de trois barrages hydroélectriques dont le plus important est le barrage du Saillant. Bien qu'anthropisé au niveau de la rivière (barrage du Saillant) et traversé par une voie ferrée (Paris-Toulouse), ce site est encore très sauvage. C'est un axe important pour le retour du saumon après franchissement du barrage du Saillant.

Lien écologique potentiel avec le projet. Nul. Cette vaste ZSC est relativement éloignée du projet, qui en raison de son contexte fortement urbanisé, n'a pas de lien fonctionnel notable avec celui-ci.

ZSC FR7401121 « Vallée du Ruisseau du Moulin de Vignols »

Distance du projet : 4,1 km

Description : Viaduc et voie ferrée hébergeant les colonies reproductrices. Site de reproduction de chauves-souris dans une vallée peu anthropisée.

Lien écologique potentiel avec le projet. Nul. ZSC éloignée du projet et sans lien fonctionnel avec celui-ci.

• **ZNIEFF**

Dans un rayon de 10 km autour de la ZIP, **10 ZNIEFF** sont recensées. Parmi elles, on retrouve 8 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II. Seuls les sites à proximité de la ZIP et susceptibles d'être impactés sont décrits ci-après.

ZNIEFF II 740000094 « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la Limite Départementale »

Distance du projet : 3,6 km

Description. La Vézère est une rivière qui prend sa source dans la tourbière du Longeyroux, sur le Plateau de Millevaches. Le site qui nous intéresse ici débute à l'aval de la ville d'Uzerche pour se terminer à la limite départementale Corrèze-Dordogne. Dans la première partie du site et jusqu'au barrage du Saillant, la Vézère coule dans une vallée encaissée aux pentes boisées et souvent abrupts. C'est une vallée sauvage et relativement difficile d'accès et donc particulièrement calme. Les bois occupent toute la pente depuis la rupture de pente jusqu'à la rivière avec un gradient d'humidité se traduisant dans les peuplements forestiers par le passage de l'aulnaie-frênaie rivulaire aux Tiliaies et aux chênaies parfois thermophiles sur le haut des pentes. À la hauteur du barrage du Saillant, on note la présence d'affleurement rocheux thermophiles qui abritent une flore très différente de l'ensemble du reste de la vallée. Après le barrage du Saillant, on arrive dans un secteur beaucoup moins accidenté, c'est le domaine des prairies inondables et zones humides associées. Par endroits, des prairies inondables forment de belles frayères à Brochets. Un peu plus bas, après la confluence Vézère/Corrèze et le bourg de St Pantaléon-de-Larche, la Vézère forment un coude dans lequel on trouve des sablières. Certaines sont encore en exploitations, mais d'autres abandonnées forment une zone humide d'une grande richesse écologique. Plusieurs espèces ont été signalées comme le Héron pourpré, le Héron bihoreau ou encore la Cistude d'Europe.

La zone constitue une ZNIEFF de type II dans laquelle plusieurs zones de type I ont été définies. On se reportera utilement aux fiches de ces zones de type I pour de plus amples précisions aussi bien sur la faune, la flore ou les milieux que l'on y rencontre.

Lien écologique potentiel avec le projet . Nul. ZNIEFF éloignée du projet et sans lien fonctionnel avec celle-ci.

ZNIEFF I 740006132 « Pelouses Calcaires du Puy de Pampelone »

Distance du projet : 6,4 km

Description. C'est une colline de 343 m. d'altitude, qui doit son nom à la forme arrondie de son sommet fortement érodé, ce qui l'oppose à la configuration tabulaire des autres buttes témoins du canton d'Ayen. La végétation est relativement perturbée notamment depuis la création d'une piste de moto-cross sur l'un des flancs du Puy. La partie Nord est bien boisée. On retrouve un boisement de pin sylvestre sous lequel on aperçoit un semis naturel de pins très important. Les boisements se mélangent peu à peu avec une flore indigène plus diversifiée comme : l'Amélanchier, le Noisetier, le Cerisier de Ste Lucie, le Genévrier, les Érables champêtres... Quelques clairières permettent à une flore herbacée de se développer.

La partie sud est la plus intéressante. Elle abrite la zone de pelouses proprement dites. C'est dans ce secteur que l'on rencontre le plus d'espèces d'orchidées (25 espèces). De nombreuses espèces sont protégées au niveau régional : Ophrys abeille *Ophrys apifera*, Ophrys brun *Ophrys fusca*, Ophrys bécasse *Ophrys scolopax*, Sérapias langue *Serapias lingua*, Spiranthe d'automne *Spiranthes autumnalis*. De plus de nombreuses espèces liées au calcaire atteignent ici leur limite de répartition.

Sur le plan faunistique, l'intérêt principal reste l'entomofaune où de nombreuses espèces de papillons ont été recensées : le Grand Nègre des bois *Minois dryas*, l'Azuré bleu-céleste *Lysandra bellargus*, l'Azuré bleu-nacré *Lysandra coridon* ou encore l'Azuré du serpolet *Maculinea arion*. L'Empuse *Empusa pennata*, petite mante reconnaissable à sa tiare fréquente les arbustes (Genévriers de préférence) des zones dénudées de la pelouse.

Ce site porte plusieurs noms : "Puy Caput" ou "Puy d'Allogne".

Lien écologique potentiel avec le projet . Nul. ZNIEFF éloignée du projet et sans lien fonctionnel avec celle-ci.

ZNIEFF I 740120070 « Prairies humides de Saint-Viance (vallée de la Vézère) »

Distance du projet : 7,7 km

Description. Les prairies humides et inondables de Varetz et Saint-Viance sont d'un grand intérêt pour les poissons principalement pour le Brochet. Ces prairies constituent en fait, l'une des très rares zones de frayères pour ce carnassier. Il se reproduit dans les prairies inondables. Ce genre de milieu est relativement rare car de telles zones humides sont souvent drainées ou endiguées pour empêcher leur inondation empêchant ainsi la reproduction de ce poisson.

Nous ne disposons pas d'autre inventaire faune/flore sur ce site. Ces zones seront donc à prospecter dans les années à venir car de tels milieux abritent habituellement des espèces particulières qu'il faudra rechercher. Ce site est intégré pour la première fois à l'inventaire ZNIEFF lors de la révision de 1999, c'est une ZNIEFF de type I contenue dans la zone de type II "Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale".

Lien écologique potentiel avec le projet . Nul. ZNIEFF éloignée du projet et sans lien fonctionnel avec celle-ci.

ZNIEFF I 740120071 « Rochers du Saillant (vallée de la Vézère) »

Distance du projet : 3,7 km

Description. Le site correspond à un escarpement rocheux exposé à l'ouest. On y trouve une flore saxicole particulière bien que peu d'espèces remarquables soient signalées. Deux espèces particulièrement rares sont à signaler : *Sedum rubens* et *Antennaria controversa*. Cette dernière est protégée en France. Sa répartition est limitée à quelques départements de l'ouest français. Cette plante affectionne les milieux rocaillieux et sec principalement calcaire et exceptionnellement sur schiste comme c'est le cas aux rochers du Saillant. C'est un site qui mériterait des prospections complémentaires mais difficiles à réaliser en raison de la pente excessive.

Pour ces raisons, la faune comme la flore n'a pu être étudiée de manière satisfaisante. Toutefois, les quelques données disponibles font état de la présence de crottiers à Genette, sur les nombreux rochers de l'escarpement. Ce site est intégré pour la première fois à l'inventaire ZNIEFF lors de la révision de 1999, c'est une ZNIEFF de type I contenue dans la zone de type II "Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale".

Lien écologique potentiel avec le projet . Nul. ZNIEFF éloignée du projet et sans lien fonctionnel avec celle-ci.

ZNIEFF 740006149 « Gorges de la Loyre et du Vaysse »

Distance du projet : 3,95 km

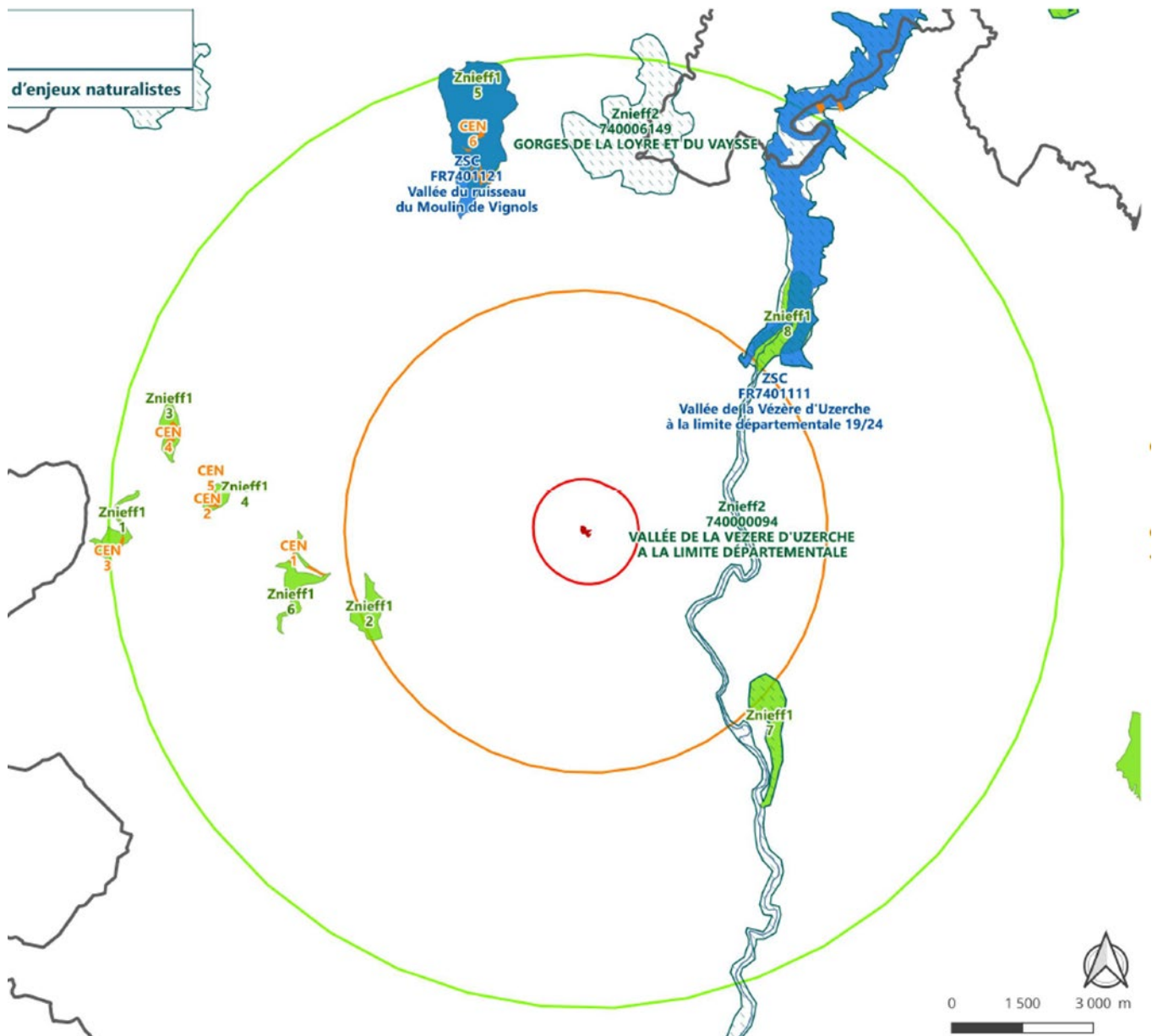
Description. Le site concerne les vallées encaissées et boisées du Vaysse et de la Loyre. Ces deux rivières sont des affluents en rive droite de la Vézère. La partie Sud du site n'a pas été retenue dans le cadre de la mise à jour de l'inventaire ZNIEFF en raison de l'importante activité d'extraction de matériaux qui y règne. L'intérêt du site est essentiellement botanique, mais les inventaires faunistiques sont très déficitaires. Il est donc fort probable que les inventaires faunistiques futurs nous révèlent la présence d'espèces remarquables supplémentaires.

Les bois que l'on peut rencontrer dans les vallées sont principalement des bois de feuillus : chênaies de différents type (acidiphile et chênaie charmaie pour l'essentiel). Dans les zones les plus pentues et humides, on trouvera des formations à Tilleul que l'on peut qualifier de forêts de ravin. Ces bois abritent les espèces végétales les plus remarquables : Androsème (*Hypericum androsaemum*), Balsamine des bois (*Impatiens noli-tangere*), Lathrée clandestine (*Lathraea clandestina*). Par place, on trouvera des secteurs de Hêtraie à Aspérule (*Asperula odorata*). Cet habitat forestier fait parti des forêts remarquables à préserver au niveau européen.

Au plan faunistique, signalons la présence du Cincle plongeur, oiseau très particulier et très sensible aux perturbations du milieu. Ce sédentaire affectionne les rivières aux courants vifs et surtout apprécie les rochers qui émergent ça et là. Il construit son nid avec de la mousse au bord de l'eau. Dans des conditions optimales on peut trouver 1 couple par kilomètre de cours d'eau. Dans les vallées du Vaysse et de la Loyre, on a constaté une diminution du nombre d'oiseaux depuis quelques années.

Lien écologique potentiel avec le projet . Nul. ZNIEFF éloignée du projet et sans lien fonctionnel avec celle-ci.

Zonage écologique autour de la zone du projet



• La Réserve Biosphère

L'ensemble du bassin de la Dordogne a été classé réserve de biosphère par l'UNESCO le 11 juillet 2012. À cette occasion le bassin de la Dordogne a intégré le réseau mondial des réserves de biosphère qui rassemble 661 sites d'exception à travers les cinq continents.

Cette réserve de biosphère comprend trois zones interdépendantes qui sont complémentaires et se renforcent mutuellement :

- L'aire centrale comprend une zone strictement protégée qui contribue à la conservation des paysages, des écosystèmes, des espèces et de la variation génétique.
- La zone tampon entoure ou jouxte l'aire centrale et est utilisée pour des activités compatibles avec des pratiques écologiquement viables susceptibles de renforcer la recherche, le suivi, la formation et l'éducation scientifiques.
- L'aire de transition est la zone où les communautés encouragent des activités économiques et humaines durables des points de vue socioculturel et écologique.

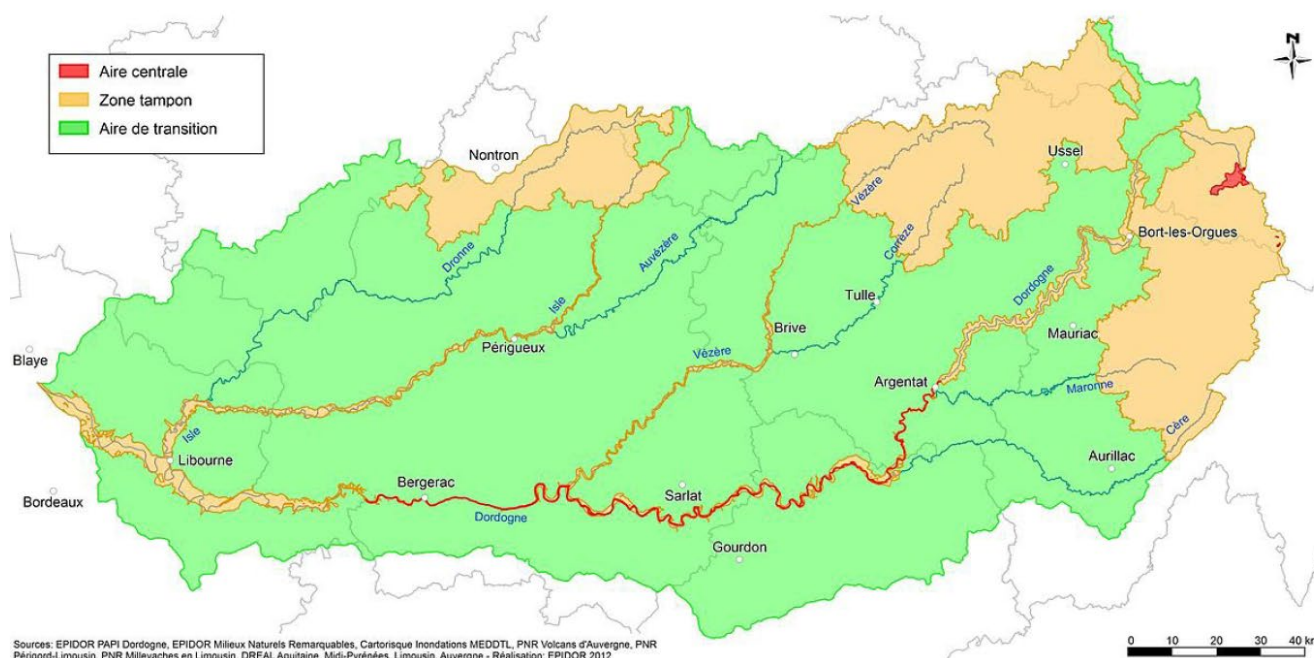
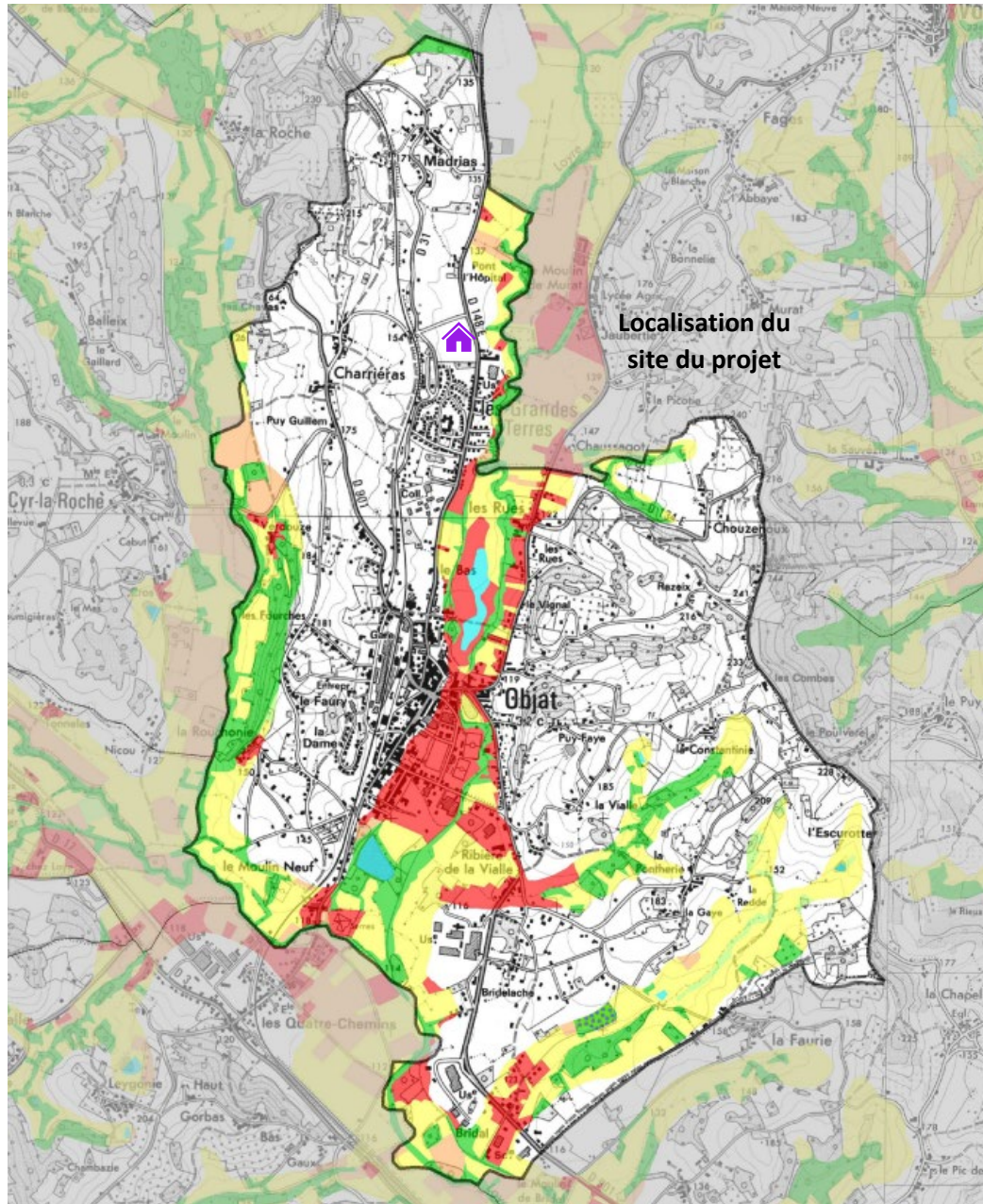


Figure 2 : Carte de la Réserve de Biosphère du Bassin de la Dordogne

La commune d'Objat appartient à l'aire de transition de la réserve mondiale de biosphère du bassin de la Dordogne.

- **Les zones humides**

L'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Dordogne, lors de la réalisation de la cartographie des zones à dominante humide sur le territoire communal d'Objat a identifié le site d'étude comme n'étant concerné par aucune zone humide. Ce qui a été confirmé par une visite terrain réalisée ce printemps.

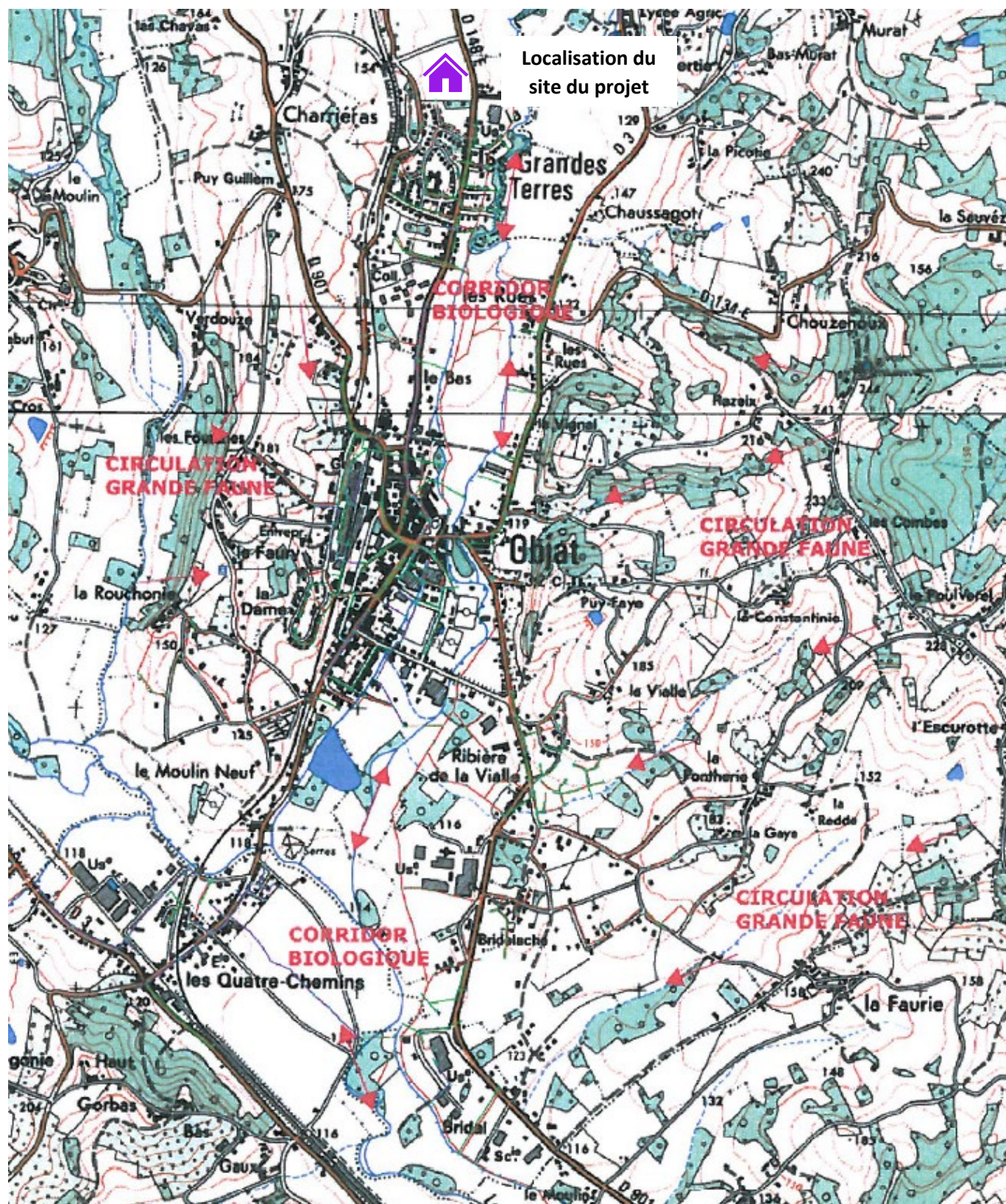


Cartographie des zones à dominante humide – EPIDOR - 2011

Plans d'eau (étangs, gravières...)	Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha	Hors Bassin Versant
Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies...	Plantations d'arbres en zone humide	
Prairies humides	Zones humides cultivées	
Boisements humides	Zones humides urbanisées	

2.3.2 Le volet environnemental du PLU

Le secteur n'a pas fait l'objet d'identification particulière d'un point de vue environnemental dans le cadre de l'élaboration du PLU.



3 La déclaration de projet

3.1 Le contexte et les objectifs du projet

La commune d'Objat a connu une véritable transformation au cours des dernières décennies, via un développement urbain important. Constituée à l'origine d'une multitude de petits hameaux anciens, elle comptait à la fin des années 1960 un peu plus de 2.700 habitants et recensait plus de 1 040 logements.

Depuis lors, à la faveur de son développement économique via l'implantation d'industrie, de son positionnement géographique attractif à proximité du bassin d'emploi de Brive et à l'appui d'un réseau de desserte routière très performant, la population n'a cessé de croître selon un rythme démographique fort et régulier. Ainsi en 2020, la commune d'Objat recense plus de 3 660 habitants et près de 2 200 logements.

En marge des conséquences démographiques, le développement urbain des dernières décennies a eu des conséquences physiques et sociales sur l'ensemble du territoire communal. En effet, compte-tenu du type d'urbanisation répandue (la plupart du temps sous forme de lotissements pavillonnaires présentant chacun leur propre fonctionnement), mais aussi des processus spontanés de développement urbain (extension linéaire, division parcellaire, mitage des hameaux anciens agricoles), les strates de développement ont eu tendance à se superposer les unes aux autres.

Ainsi, le rythme accéléré de la croissance démographique n'a jusqu'alors que peu contribué à la mixité sociale à Objat, du fait d'un profil « mono spécifique » des ménages venus s'installer et de l'offre proposée. En effet, par insuffisance de diversité du parc de logements (en termes de taille de logements autant qu'en termes de statut d'occupation), le profil des ménages accueillis à Objat représente majoritairement des couples sans enfant (50%) avec le plus souvent une accession privée à la propriété.

A cet égard, dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2012, la collectivité affirmait deux objectifs prioritaires :

- « **Encourager une offre de logement diversifiée et répondre au besoin en logements** » et notamment sur le secteur d'étude « **Maîtriser l'accueil des nouvelles constructions, en privilégiant les opérations d'ensemble dans le secteur de Bridelache¹** »
- « **Accompagner et programmer le développement urbain durable** » et notamment sur le secteur d'étude « **Encourager les démarches innovantes dans les nouvelles constructions (écoconstructions utilisation des énergies renouvelables,...)** »

Dès lors, le projet envisagé s'intègre dans une stratégie et une volonté politique de renforcement de l'offre en logement diversifiée et via une maîtrise de l'accueil de nouvelles constructions dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble.

¹ A noter que le secteur de Bridelache tel qu'évoqué dans le PADD d'Objat regroupe le village de Bridal et le secteur de la Croix de Bridelache.

3.2 La description du projet

Situé au Nord du territoire communal, le long de la Route Brive (RD 148^{E1}), en continuité de la résidence Jean Bordas (★) le site du projet correspond au prolongement de cette résidence via la création de 46 nouveaux logements.



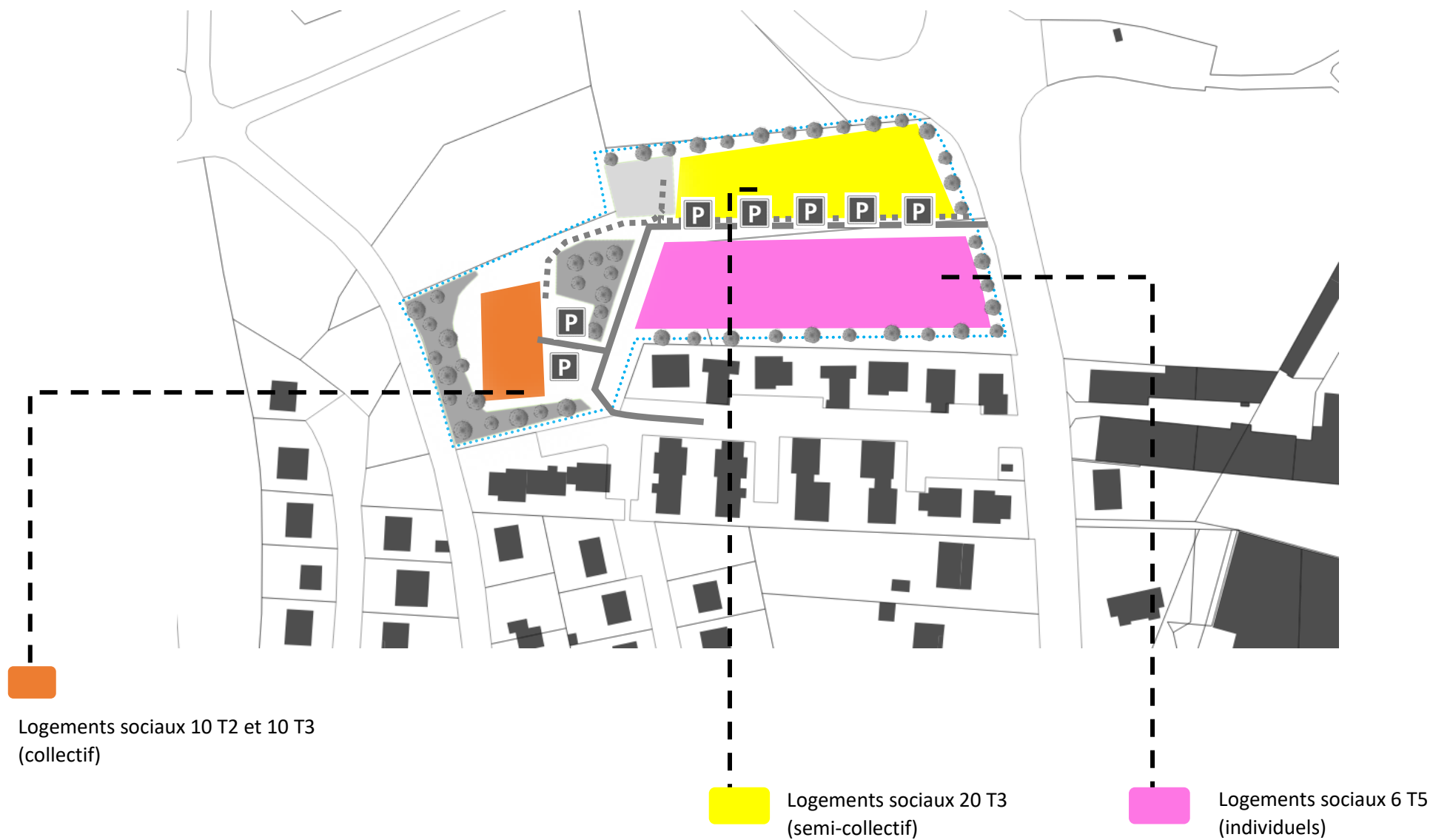
Le projet se situe sur une zone 2AUh du PLU d'Objat.

A l'échelle du secteur, le projet vise à créer, avec une attention particulière portée sur l'existant, un morceau de quartier vivant et aux fonctions urbaines mixtes venant parfaitement achevée le développement de ce quartier.

A l'échelle communale, le projet représente une opportunité permettant de participer à la structuration urbaine de l'entrée de ville et de favoriser une mixité urbaine sur le territoire communal via la réalisation de logements sociaux permettant ainsi de s'inscrire dans les attentes de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain via l'augmentation du parc de logements sociaux.

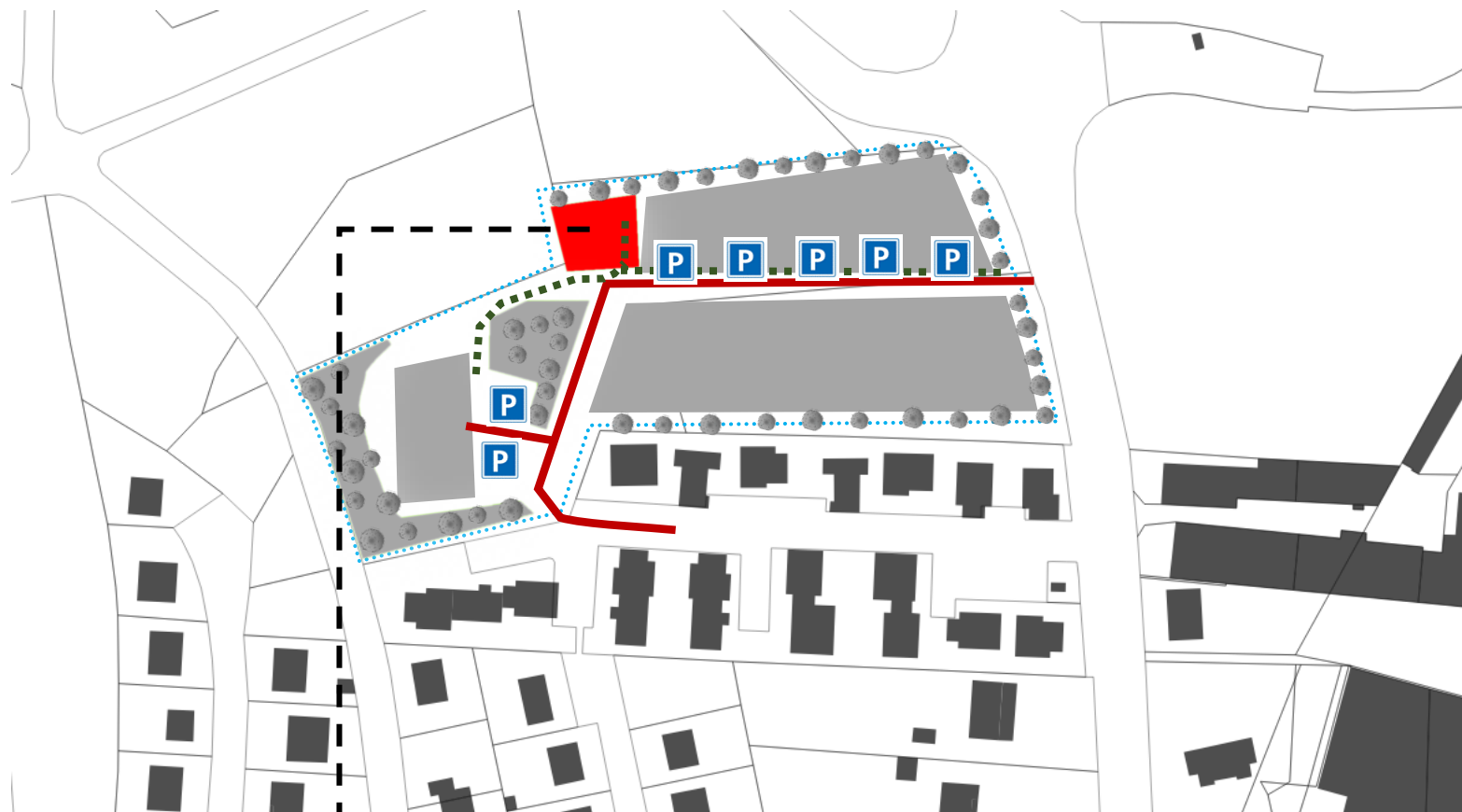
Ainsi le projet est composé de 46 logements sociaux répartis de la façon suivante :

- 1 Bâtiment Collectif de 20 logements en R+1 avec balcons extérieurs de 6m², composé de :
 - o 10 T2 de 46,50 m²
 - o 10 T3 de 67 m². Destiné aux : familles avec un seul enfant ou monoparentale, couples et personnes seules.
- 5 Quadriums en duplex d'un total de 20 logements, avec entrées indépendantes, jardin et parking privatif. Composé de : 20 T3 de 70 m². Destiné aux familles avec un seul enfant ou monoparentale, couples et personnes seules.
- 6 Maisons individuelles groupées avec jardin et parking privatif. Composé de : 6 T5 de 100 m². Destiné aux familles avec deux enfants minimums.



L'ambition du projet est double :

- organiser une opération d'ensemble permettant de répondre favorablement à une mixité sociale ;
- installer un réseau de maillage doux à la fois transversal et linéaire pour favoriser et sécuriser les déplacements doux inter-quartiers,
- créer un lieu d'échange pour les riverains présents et futurs (boulodrome,...).



Pôle d'échanges
(boulodrome, ..)



Parkings logements collectif et
semi-collectifs (58 places)



Voie interne structurante à créer



Cheminement doux interne à créer

Le projet devra également veiller à s'intégrer parfaitement dans son environnement et offrir aux habitants une espace de vie agréable. Ainsi la frange arborée le long de la RD 148^{F1} et le talus arboré en contre bas de la RD 31, seront maintenue et préservée créant ainsi un écran végétal le long de ces axes routiers, permettant de limitée les perceptions visuelles mais aussi les nuisances sonores liés au trafic important. Il en va de même avec la frange arborée présente en limite avec la parcelle 284. Ces éléments feront désormais l'objet d'une protection inscrite dans le PLU, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.



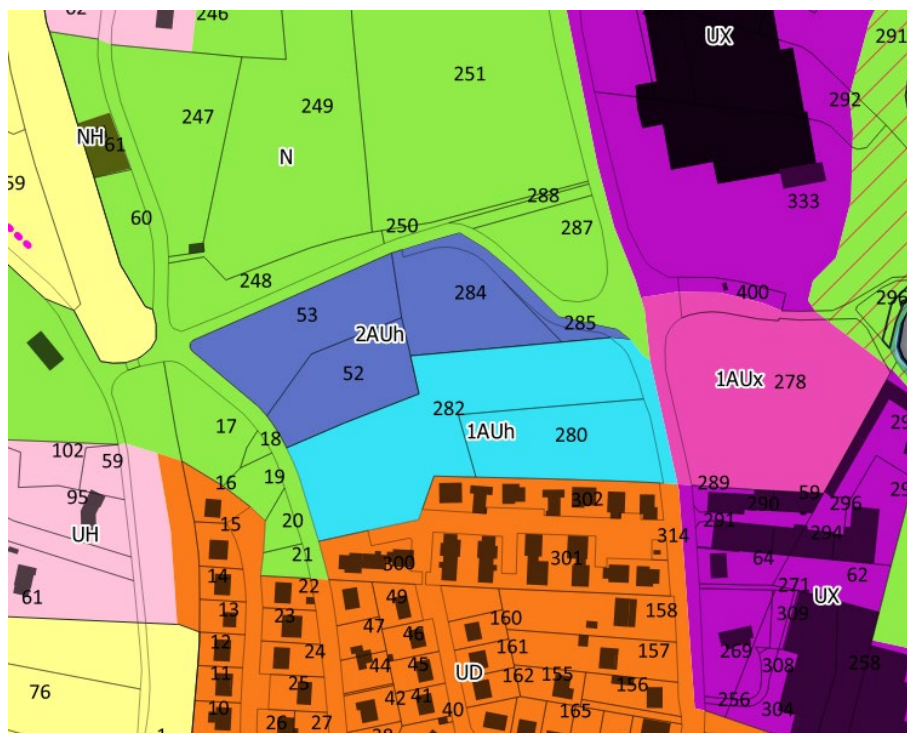
Boisement à maintenir ou à créer



Espaces verts à maintenir ou à créer

Le projet nécessite des ajustements des dispositions réglementaires du PLU d'Objat, en effet celui-ci ayant plus de 6 ans , les zones 2AUh sont désormais caduques suivant la LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Ainsi le règlement graphique se devra d'être ajusté, afin que l'emprise du projet actuellement classé en zone 2AUh, deviennent une zone 1AUh.



Plan masse du projet



PROJET DE NEXITY - OBJAT Plan de Masse - Faisa 12

Ech: 1/500

Dressé à Brive le 25 09 2023

Ce plan est la propriété de l'agence, il ne peut être réutilisé ou imité sans son accord. Document non contractuel.

Chaque typologie d'habitat possèdera des accès identifiés depuis les espaces communs, ainsi depuis une nouvelle voie intérieure qui créera une articulation urbaine avec la résidence Jean Bordas. Le projet vise explicitement à composer un développement réfléchi et structuré à partir d'un espace libre existant et ancré dans un environnement urbain composé d'une première opération d'ensemble (résidence Jean Bordas) et d'un secteur d'activité.

Un bâtiment Collectif de 20 logements composé de T2 et T3, 5 quadriums en duplex composés de 20 T3 et 6 maisons individuelles groupées de type T5, seront autant de situations variées proposées, permettant de réellement diversifier l'offre en logements sur la commune. Les logements bénéficieront également d'un espace convivial avec un lieu d'échange composé d'un boulodrome ainsi que d'espaces extérieurs généreux pour un meilleur confort pour les usagers.

Une voie structurante sera créée depuis la RD 148^{E1} en direction de l'impasse Jean Bordas. Cette future voie qui serpentera dans le nouveau quartier desservira des aires paysagées de stationnement dédiées aux programmes de logements garantissant une cohésion des habitants et une continuité urbaine et non dans un nouveau quartier

Le projet propose de préserver une frange arborée le long de la RD 148^{E1} et le maintien du massif boisé le long de la RD 31 afin de veiller à la bonne intégration du projet et permettre aux futures habitations de bénéficier d'un écran végétal avec ces axes structurants. L'entrée du site bénéficiera ensuite d'aménagement paysager dans lesquels seront intégrés des poches bâties correspondant aux différentes typologies de logement énoncées précédemment.



Concernant le réseau piétonnier, celui-ci est présent le long de la RD 148^{E1}, permettant de relier le site d'étude aux différentes commerces situés à proximité.



A noter également la présence d'un arrêt de bus à proximité du site le long de la route départementale.



This aerial map shows a residential development with numerous lots labeled with codes such as AC 11, AC 12, AC 13, AC 14, AC 15, AC 16, AC 17, AC 18, AC 19, AC 20, AC 21, AC 22, AC 23, AC 24, AC 25, AC 26, AC 27, AC 28, AC 29, AC 30, AC 31, AC 32, AC 33, AC 34, AC 35, AC 36, AC 37, AC 38, AC 39, AC 40, AC 41, AC 42, AC 43, AC 44, AC 45, AC 46, AC 47, AC 48, AC 49, AC 50, AC 51, AC 52, AC 53, AC 54, AC 55, AC 56, AC 57, AC 58, AC 59, AC 60, AC 61, AC 62, AC 63, AC 64, AC 65, AC 66, AC 67, AC 68, AC 69, AC 70, AC 71, AC 72, AC 73, AC 74, AC 75, AC 76, AC 77, AC 78, AC 79, AC 80, AC 81, AC 82, AC 83, AC 84, AC 85, AC 86, AC 87, AC 88, AC 89, AC 90, AC 91, AC 92, AC 93, AC 94, AC 95, AC 96, AC 97, AC 98, AC 99, AC 100, AC 101, AC 102, AC 103, AC 104, AC 105, AC 106, AC 107, AC 108, AC 109, AC 110, AC 111, AC 112, AC 113, AC 114, AC 115, AC 116, AC 117, AC 118, AC 119, AC 120, AC 121, AC 122, AC 123, AC 124, AC 125, AC 126, AC 127, AC 128, AC 129, AC 130, AC 131, AC 132, AC 133, AC 134, AC 135, AC 136, AC 137, AC 138, AC 139, AC 140, AC 141, AC 142, AC 143, AC 144, AC 145, AC 146, AC 147, AC 148, AC 149, AC 150, AC 151, AC 152, AC 153, AC 154, AC 155, AC 156, AC 157, AC 158, AC 159, AC 160, AC 161, AC 162, AC 163, AC 164, AC 165, AC 166, AC 167, AC 168, AC 169, AC 170, AC 171, AC 172, AC 173, AC 174, AC 175, AC 176, AC 177, AC 178, AC 179, AC 180, AC 181, AC 182, AC 183, AC 184, AC 185, AC 186, AC 187, AC 188, AC 189, AC 190, AC 191, AC 192, AC 193, AC 194, AC 195, AC 196, AC 197, AC 198, AC 199, AC 200, AC 201, AC 202, AC 203, AC 204, AC 205, AC 206, AC 207, AC 208, AC 209, AC 210, AC 211, AC 212, AC 213, AC 214, AC 215, AC 216, AC 217, AC 218, AC 219, AC 220, AC 221, AC 222, AC 223, AC 224, AC 225, AC 226, AC 227, AC 228, AC 229, AC 230, AC 231, AC 232, AC 233, AC 234, AC 235, AC 236, AC 237, AC 238, AC 239, AC 240, AC 241, AC 242, AC 243, AC 244, AC 245, AC 246, AC 247, AC 248, AC 249, AC 250, AC 251, AC 252, AC 253, AC 254, AC 255, AC 256, AC 257, AC 258, AC 259, AC 260, AC 261, AC 262, AC 263, AC 264, AC 265, AC 266, AC 267, AC 268, AC 269, AC 270, AC 271, AC 272, AC 273, AC 274, AC 275, AC 276, AC 277, AC 278, AC 279, AC 280, AC 281, AC 282, AC 283, AC 284, AC 285, AC 286, AC 287, AC 288, AC 289, AC 290, AC 291, AC 292, AC 293, AC 294, AC 295, AC 296, AC 297, AC 298, AC 299, AC 300, AC 301, AC 302, AC 303, AC 304, AC 305, AC 306, AC 307, AC 308. A red dashed line outlines a specific area within the development, and a purple dashed line outlines a larger area including a road and surrounding fields.

Le secteur concerné par le projet, fait l'objet d'un ensemble urbain composé à ce jour d'activités et de zones d'habitat, qui sont alimentées par un réseau principal passant le long de l'Avenue Jules Ferry, via une canalisation en PVC, d'une largeur de 140 mm.

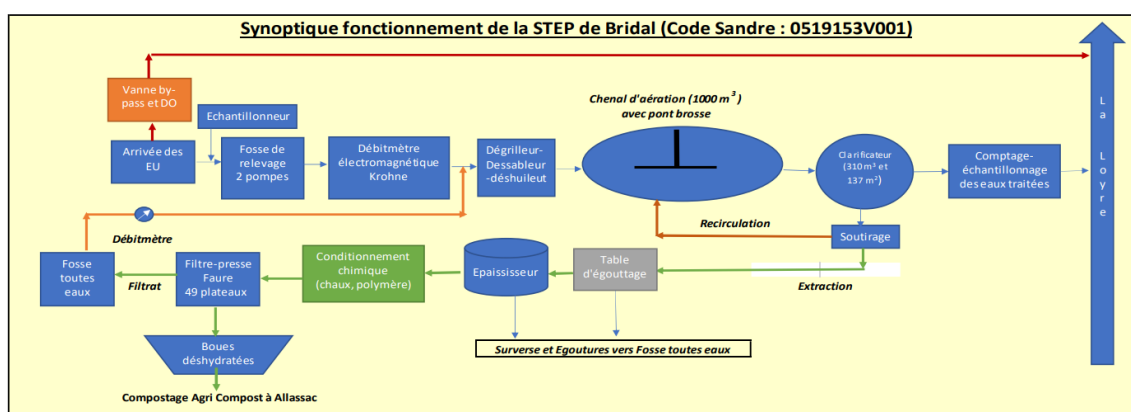


Une concertation spécifique avec le gestionnaire du réseau a permis de définir le principe de desserte des futures constructions et d'acter le fait que le réseau initial et la ressource en eau permettront à terme la desserte des futures constructions.

Le secteur concerné par le projet, fera l'objet d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif existant qui ira ensuite à terme à la station d'épuration située sur la zone du Bridal. Cette station d'épuration est de type Boues activées faible charge, d'une capacité de 6000 équivalent habitant permettant de traiter le rejet des nouvelles constructions.

En 2020, son état général était considéré comme satisfaisant.

Une concertation spécifique avec le gestionnaire du réseau a permis de définir le principe de raccordement des futures constructions et d'acter le fait que le réseau de collecte et les capacités résiduelles de la station d'épuration permettront à terme le traitement des eaux usées des futures constructions.



Les eaux pluviales seront collectées via la mise en place d'une chaussée réservoir et seront ensuite infiltrées sur la parcelle.

La défense incendie du projet est assurée via la présence d'un poteau incendie de l'autre côté de la rue.

A noter que la commune d'Objat a lancé une étude pour l'aménagement de l'Avenue Jules Ferry. Les travaux ayant pour objectif un réaménagement total du site avec notamment :

- la désimperméabilisation des sols
- la création d'aménagements paysagers pour créer des effets de « bords » permettant de diminuer les vitesses des véhicules, en réduisant également la largeur de chaussée à 6m
- la création de continuités douces alliant pistes cyclables ou voies mixtes de largeur supérieure à 2 m

3.3 La démonstration de l'intérêt général du projet

Durant plusieurs décennies, la commune a connu une croissance urbaine à un rythme soutenu et non régulée spatialement jusqu'en 2012 (date d'approbation du PLU), en lien avec le développement d'un parc de logements très insuffisamment diversifié. Bénéficiant d'un statut économique important, représenté par un bassin d'emplois actif avec la présence de nombreuses sociétés comme Corrèze Fermetures, Ponthier, La commune d'Objat offre ainsi une attractivité salariale non négligeable au sein de la Communauté d'Agglomération de Brive, d'où la nécessité de pouvoir proposer des nouveaux logements adaptés, afin d'attirer et de loger des nouveaux travailleurs. De plus Objat recense une offre de commerces, de services et d'équipement qui lui permette de se définir comme un lieu de vie où l'on travaille tout en habitant la commune au quotidien.

Les atouts affichés par la commune d'Objat, son positionnement géographique et son déficit en terme de logements sociaux, ont permis d'engagée une réflexion entre un porteur de projet et la collectivité afin de pouvoir répondre aux attentes règlementaires fixées par la Loi SRU mais également aux objectifs fixés par la commune dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables de son Plan Local d'Urbanisme. En effet, l'un des objectifs majeurs du PLU approuvé en 2012 (axe 1 du PADD) a été de promouvoir un développement urbain maîtrisé avec comme premier objectif l'encouragement d'une offre de logement diversifiée et une réponse qualitative au besoin en logement.

Une analyse foncière réalisée par le porteur de projet a permis de mettre en évidence la réalisation de différents projets de construction notamment sur la partie Sud du territoire communal tout en remarquant qu'en partie nord, un terrain à bâtir serait propice à un maillage urbain du territoire tout en conservant l'assiette foncière de l'agglomération existante, permettant ainsi une connexion directe au centre-ville à travers l'avenue Jules Ferry.

En ce sens, la réflexion engagée par le porteur de projet devrait permettre à terme le prolongement du lotissement existant Jean Bordas, dont le bailleur social est Corrèze Habitat, via la réalisation d'un projet proposant une offre variée de logements sociaux (collectif, semi-collectif et individuels) et la création d'un espace d'échange traversée par une nouvelle voie de circulation en sens unique, garantissant ainsi une cohésion des habitants tout en étant dans une continuité urbaine et non dans un nouveau quartier.

La volonté politique ainsi que le projet exprimé par la porteur de projet privé visent à améliorer la politique du logement en direction d'une offre plus variée, permettant à la fois une diversité du profil des ménages et une meilleure fluidité des parcours résidentiels sur la commune. Cette diversité devant permettre d'offrir une variété de logements, en termes de taille, de forme d'habitat (collectif, semi-collectif et individuel). Elle permettra également d'offrir un parcours de logements complet en terme de taille de logement (T2, T3, T5) s'adaptant ainsi aux différentes étapes de vie de la population.

La priorité souhaitée est de permettre aux ménages jeunes, aux familles avec enfants mais également aux personnes âgées d'accéder à un logement (ou de changer de logement) correspondant à des revenus modestes ou intermédiaires. Un rééquilibrage et un accompagnement de l'offre produite sur la commune d'Objat doit être engagée en ce sens : la diversification de la taille des logements et les logements sociaux sont ainsi à développer.

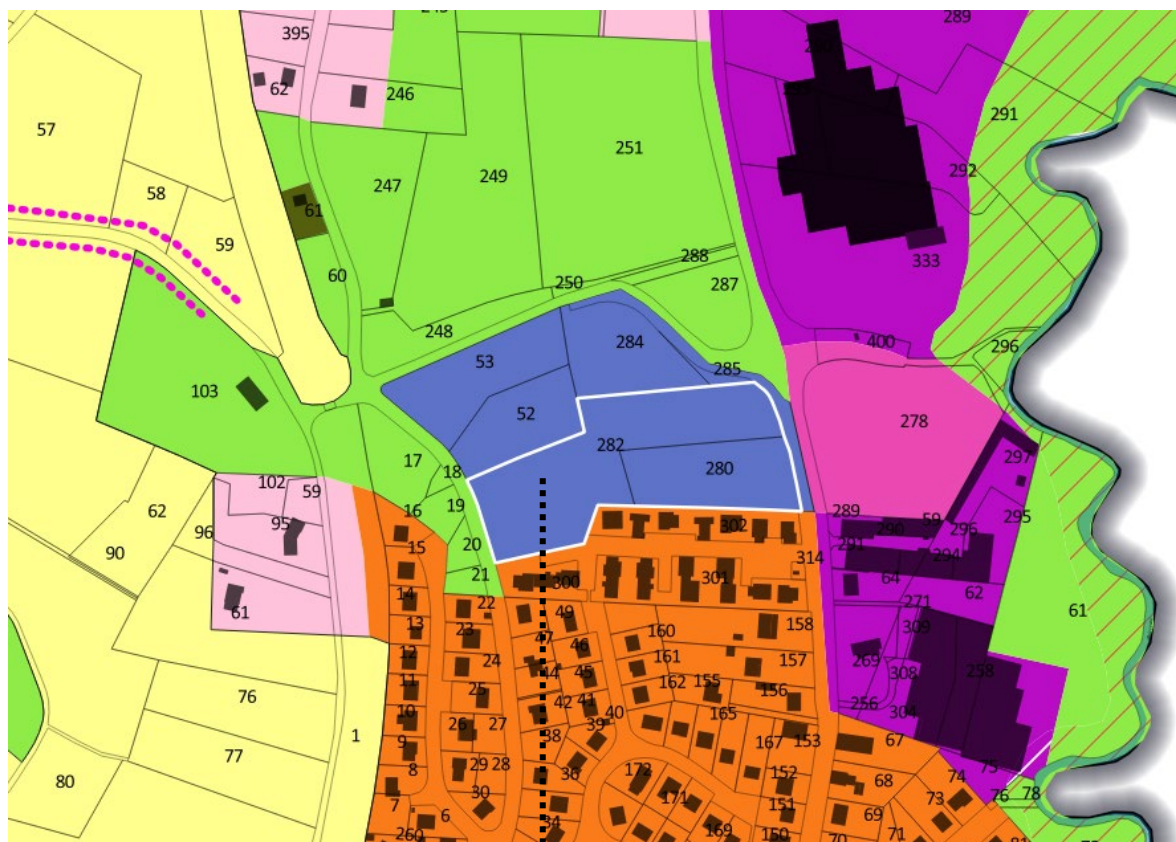
Pour les élus objatois , la diversification du parc de logements est la condition d’une mixité sociale et générationnelle maîtrisée à long terme, gage de lien social et du bien vivre ensemble.

Dès lors, au travers des éléments de programme et les formes urbaines qu’il développe, (mixité sociale, densification et offre diversifiée en terme de logement), le projet répond pleinement aux objectifs du PLU ; objectifs établis de surcroit au nom de l’intérêt général pour la commune et ses habitants.

4 Les évolutions réglementaires apportées dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

4.1 Les dispositions réglementaires actuelles

Actuellement, le site du projet est classé en zone 2AUh du PLU dont la période de validité excède 6 ans.



Extrait du PLU actuel

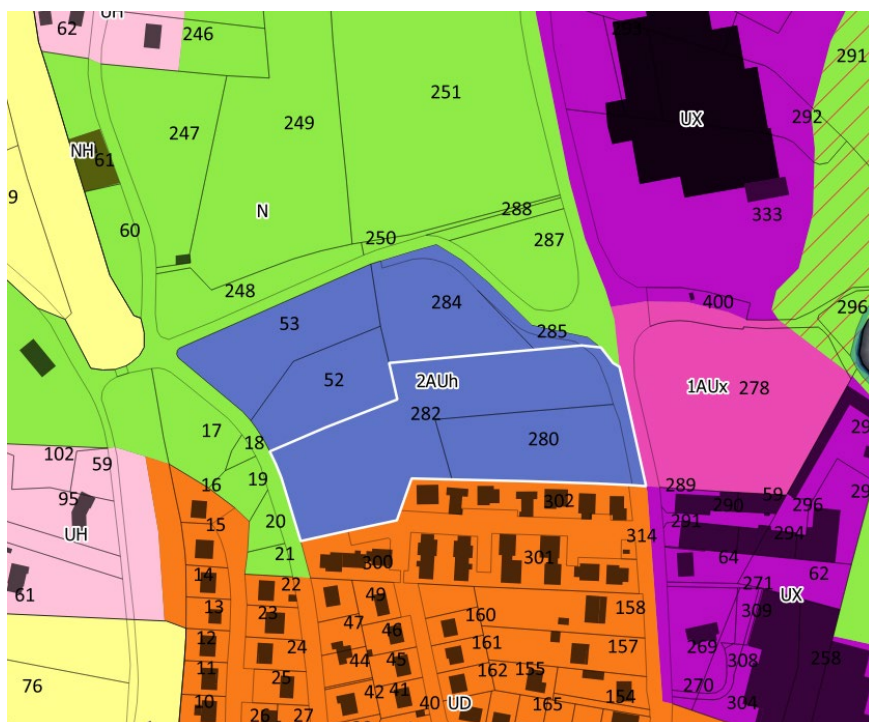
Zone 2AUh : Zone naturelle inconstructible à ce jour et destinée à être urbanisée lorsque l'ensemble des réseaux publics permettront d'en assurer la desserte et lorsque les bâtiments agricoles proches seront déclassés.

4.2 Les modifications apportées

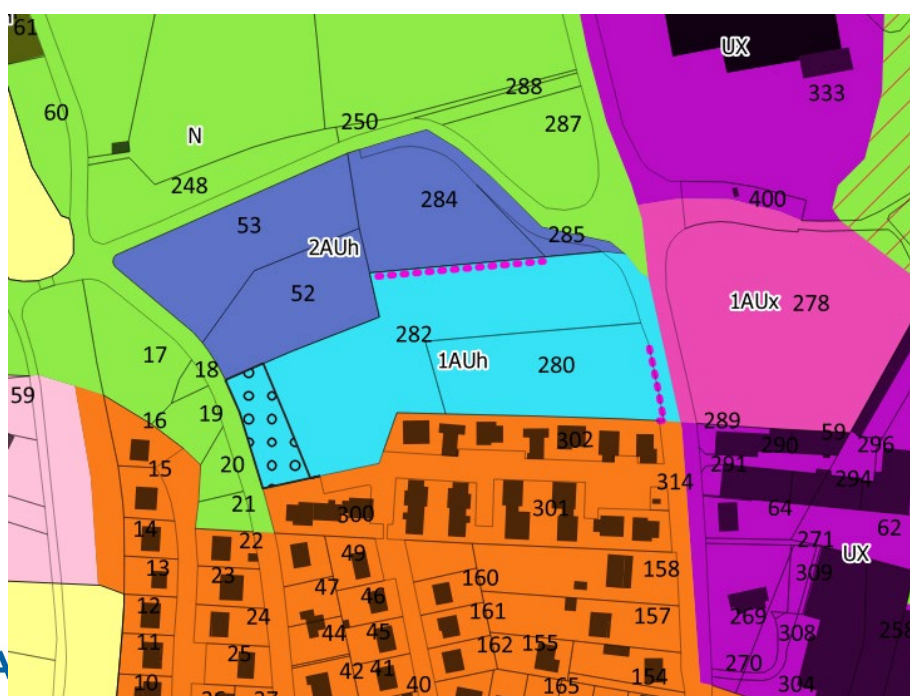
4.2.1 Le règlement graphique

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a pour effet de classer l'intégralité des parcelles actuellement en zone 2AUh correspondant à l'emprise du projet en zone 1AUh  et la mise en place d'une protection inscrite dans le PLU, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour l'alignement d'arbre situé en bordure du projet le long de la RD 901  et d'un espace boisé classé pour le talus de long de la RD 31. Cela induit le reclassement de 1,3 hectares de zone 2AUh en zone 1AUh.

Zonage avant modification :



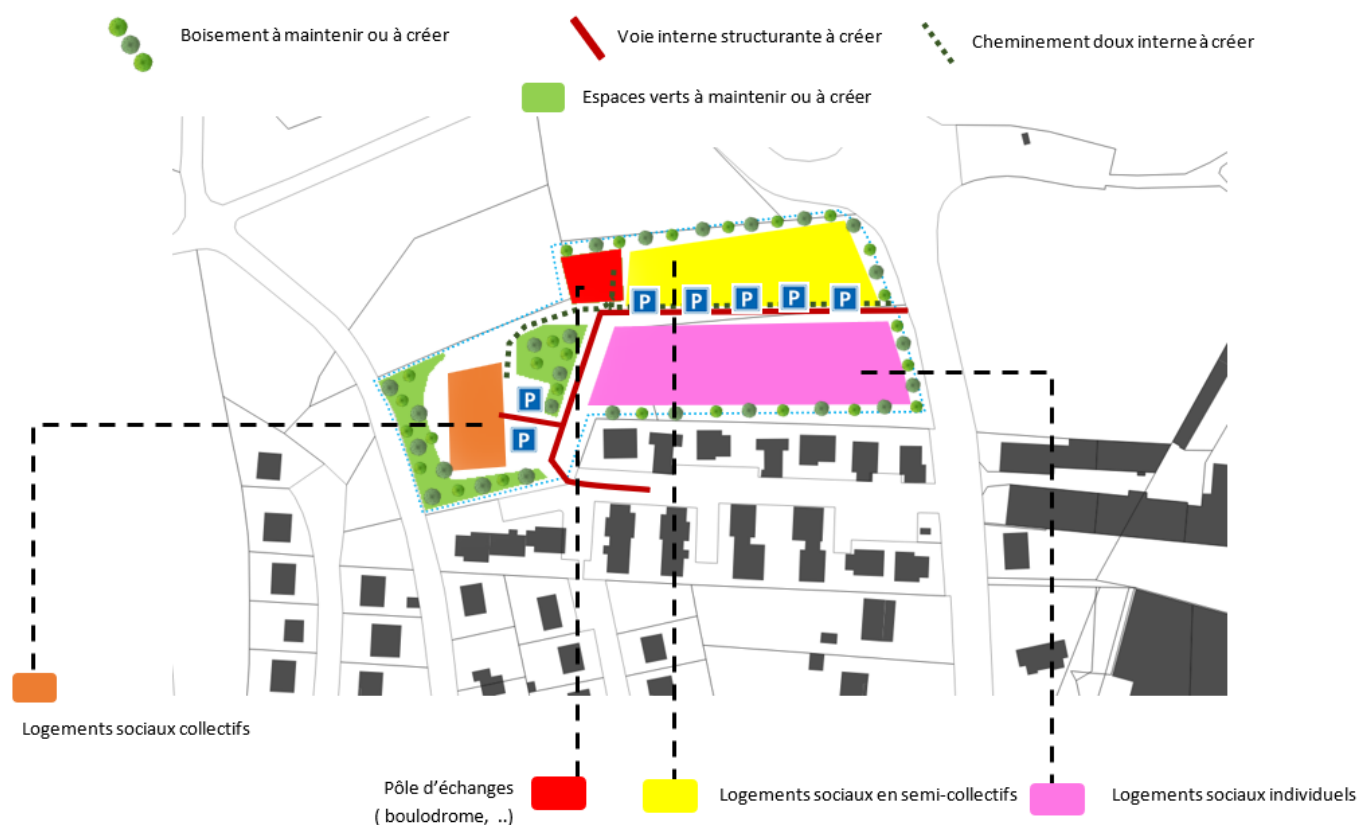
Zonage après modification :



4.2.2 Les orientations d'aménagement

Une orientation d'aménagement et de programmation de secteur sera réalisée sur l'ensemble du projet afin de veiller à encadrer l'urbanisation et l'intégration du projet dans son environnement.

Schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation de secteur



5 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux

5.1 Le SDAGE Adour-Garonne

<i>Objectifs et actions du SDAGE</i>	<i>Intégration des orientations dans la révision du PLU</i>
Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE	La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'a pas de lien direct avec cette orientation qui traite de la gouvernance.
Orientation B : Réduire les pollutions	La totalité des constructions prévues via cette déclaration de projet sera obligatoirement raccordée au réseau collectif d'assainissement.
Orientation C : Améliorer la gestion quantitative	Les bâtiments sont déjà desservis par le réseau d'eau potable et par l'assainissement collectif.
Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques	La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'a aucune incidence sur les milieux aquatiques.

5.2 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

En application de la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, le « Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires » (SRADDET) se substitue à plusieurs schémas régionaux sectoriels (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, schéma régional de l'intermodalité, schéma régional de cohérence écologique, schéma régional climat air énergie) et intègre à l'échelle régionale la gestion des déchets.

Le projet s'articule autour de quatre grandes thématiques :

- **Bien vivre dans les territoires** (se former, travailler, se loger, se soigner) ;
- **Lutter contre la déprise et gagner en mobilité** (se déplacer facilement et accéder aux services) ;
- **Consommer autrement** (assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets) ;
- **Protéger l'environnement naturel et la santé** (réussir la transition écologique et énergétique).

Les ambitions du SRADDET sont fixées pour l'horizon 2030. Ainsi :

- la consommation foncière aura été divisée par deux en Nouvelle-Aquitaine ;
- il aura été mis fin à un étalement commercial effréné qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;
- la consommation énergétique des bâtiments aura été réduite ;
- des solutions de transport auront été trouvées pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours ;
- le modèle de développement respectera la nature, les paysages et favorisera la restauration de la biodiversité.

Elaboré sous la responsabilité du Conseil régional Nouvelle-Aquitaine, le SRADDET à son approbation rendra caducs les schémas sectoriels encore en vigueur - dont le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Énergie) du Limousin.

6 Evaluation des incidences prévisibles du projet

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Objat s'inscrit dans une démarche visant à permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général, dans une logique de densification d'un secteur bâti et de développement d'une offre augmentée et conséquente en logement social.

La présente analyse s'appuie sur les éléments d'information de l'état initial de l'environnement du PLU et sur les éléments de projet transmis par le porteur de projet.

Incidences prévisibles sur le sol et le sous-sol

Aucun impact négatif n'est attendu sur le sol et le sous-sol de la zone de projet. Il est prévu d'équilibrer les déblais /remblais sur le terrain, sachant qu'il n'y aura pas de constructions en sous-sol et les excavations seront très limitées.

Incidences prévisibles sur le paysage

Le projet s'insère dans une zone urbaine déjà construite, avec à l'Est une zone urbaine à vocation d'activité, au Sud une zone urbaine avec notamment la résidence Jean Bordas en limite de zone.

Le projet, situé en entrée de ville le long de la RD 148^{E1}, constitue aujourd'hui un espace libre à l'interface de tissus urbanisés. Les constructions et le programme à venir, compte-tenu notamment d'un travail fin sur leur intégration urbaine et paysagère, contribueront à restructurer et densifier cet espace.

Incidences prévisibles sur les terres agricoles

L'opération envisagée, située au sein de la zone urbaine des Grandes Terres, n'aura que très d'incidence en termes de réduction de terres agricoles, ainsi qu'aucune incidence sur les activités liées à l'agriculture.

Incidences prévisibles sur le trafic, le bruit

L'augmentation du trafic routier et l'utilisation des aires de stationnement liés au programme (54 nouveaux logements) vont nécessairement générer un surcroît de trafic. Toutefois, les nuisances sonores associées aux déplacements des résidents seront principalement concentrées en journée, ce qui est conforme à l'état actuel.

7 Conclusion

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Objat n'a pas d'incidences notables sur les milieux naturels et agricoles de la commune.

De plus, cette évolution du PLU permet la réalisation d'un projet urbain de mixité sociale puisque 46 logements sociaux seront produits et permettront ainsi à la collectivité de continuer à répondre favorablement à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

L'insertion des bâtiments sur le site n'aura pas d'incidences sur les paysages, la préservation de la frange boisée le long de la RD 148^{E1} ainsi que la préservation du talus arboré le long de la RD 31 permettront d'y veiller et d'offrir un écran végétal au futur riverain.

Les règles de volumes et d'aspect extérieur des constructions applicables aux futurs logements seront celles du règlement du PLU actuel.

