Note de Présentation

Révision simplifiée N° 1

Du Plan Local d'Urbanisme de Tulle

En vertu des articles L123-6 à L123-12, L123-13 du code de l'urbanisme

2013

SOMMAIRE

I. Le cadre réglementaire

1) La procédure de révision simplifiée Art. L 123-13
2) Justification de l'utilisation de cette procédure

II. Le Contenu de la Révision

Les modifications parcellaires :

a) Zones bâties à conforter
b) Projets économiques
c) Changement d'activité
d) Quartier cinéma
e) Fages

III. Tableau des Surfaces

IV. Actualisation des servitudes d'utilité publique

I - Le Cadre Réglementaire

1 - La procédure de révision Art L 123-13

(Ord. N°2012-11 du 5 janvier 2012, art. 3-X en vigueur le 1er janvier 2013)

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature a induire de graves risques de nuisance. La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L.123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de Coopération Intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123.6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Entre la mise en révision d'un plan Local d'Urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

Le projet de révision simplifiée présent intervient dans le cadre du II du L.123-13.

2 - Justification de l'utilisation de cette procédure

Le Plan Local d'urbanisme de la Ville de Tulle a été approuvé par délibération du 27 septembre 2011 et n'a fait jusqu'à présent l'objet d'aucune modification ou révision.

Avec celui-ci, la Ville a recherché à mettre en place les conditions d'une densification maitrisée au sein des tissus constitués en particulier dans les quartiers centraux et en périphérie de zones urbaines existantes.

Elle a pour cela eu la volonté de réduire de manière significative les extensions urbaines autour des écarts et villages excentrés afin de limiter l'étalement urbain.

Aujourd'hui, dans le même esprit, il est apparu nécessaire de conforter cette volonté, de permettre de densifier dans et autour des zones urbaines, de dégager la possibilité de construction d'une trentaine d'habitations réparties dans plusieurs secteurs pour l'essentiel proches du Centre Ville et ceci notamment en prenant en compte plusieurs modifications individuelles.

La procédure de révision simplifiée ou « allégée » ne peut être utilisée que dans la mesure où les changements que l'on propose d'apporter au P.L.U ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D.

Ceux-ci se situent dans ce cadre et confortent plusieurs de ses axes :

- le développement de la politique d'accueil résidentiel :
  Répondre à la demande, favoriser la diversité de l'habitat en « urbanisant dans la ville » (optimisation des terrains libres, dents creuses page 7 du P.A.D.D.
- le développement de la politique d'accueil des entreprises. Conforter et requalifier les secteurs d'activités :
  prévoir l'extension ou le confortement des zones d'activités et notamment de part et d'autre de la R.D.10.89. à Mulatet...) paragraphe 3.1 page 9 de P.A.D.D.

Les modifications apportées, ne portent pas atteinte aux espaces naturels et agricoles et prennent en compte également un changement d'affectation dû à une cessation d'activité maraîchère. Elles ne créent aucun mitage de l'espace agricole conformément au chapitre 8, soutien de l'agriculture du P.A.D.D.

II) Le Contenu de la Révision

Les modifications parcellaires

a) Zones bâties à conforter :

N°	*PARCELLES*	*ADRESSE PARCELLE*	*ZONAGE ACTUEL*	*ZONAGE PREVU*	*OBSERVATIONS*
Zones Bâties à conforter					
1	AD 65, AD 640, AD 643, AD 645	Au Pourchet	N	Nh	Densification de secteur par agrandissement d'une zone Nh
2	BE 198	Lagaud	N, Ucp	Ucp	Passage en Ucp afin de permettre la réhabilitation d'une grange en habitation
3	AK 85, AK87, AK 83 AE 443, AE 440	Mayord- Les Donnareaux- l'Arpaillant- Peyrafort	N	UD	Permettre les constructions en continuité du font bâti en raccordant deux zones d'habitat Pour partie
4	BT 464	Maure	N	Uda	Parcelle en bord du hameau Pour partie
5	AD 13	Ampeau	UDa ,A	Uda	Totalité de la parcelle afin de permettre la transformation et l'agrandissement d'un chalet existant
6	BV 469		N+ EVP (cu)	UC	Parcelle dans un lotissement existant. Reclassée en N par erreur lors de la révision du POS au PLU

7	AC 4	Pré de la Béronnie	A + haie protégée	Uda	Un lot autour d'une zone d'habitat pavillonnaire Pour partie
8	AD 140	Au Rodarel	N	Nt	Gite touristique : Permettre son agrandissement Pour partie
9	BT 432 BT 433	Maure	UDa ,N, Esp vert protegé CU	UDA	Permettre le réaménagement d'une grange et son agrandissement BT 432 pour partie
10	BW 21-22-23-37-38-413	Puy des echelles	N, UDbp, NP, Esp. Vert protégé CU	BW 23: UD pour partie	Zone en continuité bord de route desservie par les réseaux BW21, 22, 37, 38: rejet desserte insuffisante - BW 413: rejet EBC ZPPAUP - voir révision ZPPAUP/AVAP
11	BS 248, BV 415,416, 419, BT 46	Saquet, Virevialle, Maure, Mulatet	2AU, A, N	BV 415: UC	BV 415 : parcelle dans un habitat pavillonnaire BS 248, BV 416, 419, BT 46: rejet
12	BS 19	Germain	A + haie protégée	Nh	Agrandissement de la zone Nh afin de permettre la transformation et l'agrandissement de deux granges
13	BS 356-304	Chemin de Saquet Bas	A + recul 75 m	UD	Parcelles dont une construite. dans un groupe de maisons. Pas d'activité agricole
14	BZ 189	Route des Plantades	A	UDa	Un lot pour une habitation Pour partie
15	BI 251	Charpenèdes Basses	UDa, Np, Udp	Uda	Extension Zone UDa. Terrain desservi par tous réseaux Pour partie
16	BK 248, BK 229	bl Jean Audiau	Np+ EVP(CU +zppaup)	UDp	Terrains en bordure de voie. Desservi par tous réseaux Pour partie
17	BK 229, BO 497	Le bos haut de cueille	A	BO 497 : UD	Terrains sans activité agricole. En bordure d'une zone bâtie dense.

b) Projets Economiques :

N°	PARCELLES	ADRESSE PARCELLE	ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PREVU	OBSERVATIONS
Projets Economiques					
18	BT 438	Mulatet	N,UX	UX	Permettre l'implantation d'une activité économique et améliorer l'entrée de Ville
19	BS 72, BS 418, BS 419		N+ recul+EVP(cu)	UD	Permettre extension activité économique existante

c) Changement d'activité :

N°	PARCELLES	ADRESSE PARCELLE	ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PREVU	OBSERVATIONS
Changement d'activité					
20	BX 12, BX 13 et BX 14	Croix de Bar	Am	Udb	cessation d'activité maraîchère

d) Quartier cinéma :

Un nouveau cinéma va être construit sur le secteur de CITEA.
Afin de permettre ensuite la requalification du site de l'actuel cinéma en immeuble d'habitation, il est proposé de l'intégrer ainsi que l'immeuble de Corrèze Habitat dans la zone UAap qui permettra la construction d'un immeuble en continuité du front bâti existant et dans les mêmes gabarits.

21	AS 49, AS 534, AS 535, AS 536	secteur cinéma	Uap	UAap	Permettre la construction d'un immeuble en continuité du front bâti

e) Quartier Les Fages :

En bordure de l'école des Fages, l'ancien logement de fonction cadastré AV 222 à été vendu et n'est donc plus rattaché à l'établissement.
Il est proposé de modifier son zonage de UG (Zone d'Habitat Collectif) en UD (Zone Résidentielle d'Habitat Individuel).

22	AV 222	Les fages	UG	UD	ancien logement de fonction d'école. Vendu, habitation individuelle

III Tableau des Surfaces

Zonages	PLU 2011	Révision 2013	Pourcentages
A	491	489	- 0.45 %
N	1 223	1 219	- 0.35 %
U	730	736	+ 0.80 %
Total	**2 444 ha**	**2 444 ha**	

IV - Actualisation des servitudes d'utilité publique

La Ville prend acte de deux arrêtés de l'Etat concernant la servitude de protection des monuments historiques :

- Arrêté n° 13-26 du 12 février 2013 portant sur la liste des monuments de Tulle inscrits : les bains-douches du pont de la barrière situés sur la parcelle AW 104.

- Arrêté n° 13-261 du 11 septembre 2013 retirant de la liste des monuments inscrits de Tulle la croix de chemin située dans un mur soutenant un jardin sur le bord de la route arrêté du 19 Mars 1927, celle-ci ayant été réemployée dans un mur de clôture rue Pierre Eyrolles à VIGNOLS .

La liste des Monuments historiques s'établit donc maintenant comme suit

Servitudes de protection des monuments historiques (AC1)

Gestionnaire : Ministère de la Culture / Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

La ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) approuvé par arrêté du Préfet de Région du 17 novembre 2003 suspend les servitudes relatives aux abords des monuments historiques. Seule la servitude attachée au monument lui-même demeure.
L'Architecte des bâtiments de France est consulté sur les projets situés à l'intérieur du périmètre de la ZPPAUP.

Monuments classés :

- Cathédrale et cloître (liste de 1862),
- Eglise Saint-Pierre (ancienne église des Carmes déchaussées), cadastre de 1976 BH 309, arrêté du 9 novembre 1987,
- Immeuble dit Lauthonie, 13 rue Riche et 12 av. du Général de Gaulle, (cadastré AX 131), arrêté du 14 mai 1991,
- Maison Loyac ou de l'Abbé, 18 place Gambetta, façade et versant de toiture correspondant, arrêté du 25 octobre 1927.

Monuments inscrits :

- Chapelle de l'Hôpital ou ancienne chapelle de la Visitation, chapelle avec décor intérieur (cadastrée BH 285), arrêté du 20 octobre 1987,
- Chapelle Saint-Jacques (ancienne), façades et toitures, 45 quai Gabriel Péri, (cadastrée D 458p), arrêté du 14 juin 1972,
- Couvent des Bernardines (ancien), rue du Fouret, arrêté du 19 mars 1927,
- Immeuble 6 rue des Portes Chanac, façade, arrêté du 16 septembre 1949,
- Immeuble 10 place Gambetta, porte et imposte la surmontant, (cadastré E 221), arrêté du 28 octobre 1963,
- Maison 6 place Emile Zola, arrêté du 2 mars 1927,
- Maison des 15e et 16e siècles, 5 rue Tour de Maïsse, arrêté du 19 mars 1927,
- Tour de l'Alverge, 7 rue de l'Alverge, arrêté du 19 mars 1927,

- Maison 117 rue de la Barrière, porte, arrêté du 27 juillet 1932,
- Maison Seilhac, 6 rue de l'Alverge, arrêté du 27 juillet 1932,
- Maison du 16e siècle, 45 rue du Trech, façade sur rue et toiture correspondante (cadastrée E 512), arrêté du 14 juin 1972,
- Théatre municipal de l'Eden, façade principale avec ses retours sur six mètres (cadastré AX 277), arrêté du 28 mars 1977,
- Lycée Edmond Perrier, 3 avenue Henri de Bournazel, ensemble des bâtiments élevés enter 1884 et 1887 et le parc, (cadastrés BI 177), arrêté du 6 mai 1996,
- Préfecture de Tulle, Hôtel et dépendances, totalité de l'Hôtel de la Préfecture proprement dit, des deux pavillons et de la grille d'entrée, des anciennes écuries, du parc ; bâtiment initial des bureaux : façades et toitures, hall d'entrée, escalier d'honneur, ancienne salle du Conseil Général, (cadastré BI 231), arrêté du 4 mai 2000.
- Bains-douches du pont de la barrière (cadastrés AW 104), arrêté du 12 Février 2013.