

Tulle, le 25 avril 2008

**COMPTE RENDU SYNTHETIQUE  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
du 24 avril 2008**

---

***Secrétariat Général  
GR/KP/CJ***

L'an deux mil huit et le vingt quatre avril à 19 heures le Conseil Municipal de la Ville de TULLE, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle des mariages, sous la présidence de Monsieur Bernard COMBES.

**Etaient présents :** M. Bernard COMBES, Maire – Mme Dominique GRADOR, M. Alain LAGARDE, Mme Christèle COURSAT, M. Michel BREUILH, M. Philippe BERNIS, Mme Magali LACHASSAGNE, M. Yves JUIN, M. Jean-Louis SOULIER, Maires – Adjoint, M. Yannick SEGUIN, M. Jean-Louis RATHONIE, Mme Annie BASTIE, M. Yves MEYRIGNAC, M. Jacques MARTHON, Mme Jocelyne BUGE-CHASTANET, M. Jean-Paul DEVEIX, M. Jacques SOULETIE, Mme Sylvie NONI, Mme Nicole DUPUY, M. Jean-Michel CLAUDX, Mme Sylvie CHRISTOPHE, Mme Annette COMBASTEIL, Mme Elisa JEANTET-MAIRE, Mme Annabel MAGALHAES, M. Christian PRADAYROL, Mme Laurence SIFAOUY-BUISSON, M. Michel CAILLARD, Mme Laurette SIEGEL soit 28 Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

**Etaient représentés :** M. Jacques VIREFLEAU, Mme Arlette MARTIN-CUEILLE, Mme Marylène DUPUY

**Etaient absentes :** Mme Pierrette DEZIER, Mme Patricia MORATILLE

---

- **Présentation des dossiers PLU et PADD**
- **Présentation par le Bureau d'Etudes GHECO :**
  - **Diagnostic socio démographique et de l'habitat**
    - Etat des lieux et perspectives d'évolution**
  - **Diagnostic Paysager**
  - **Porter à connaissance de l'Etat**

*Monsieur Bernard Combes ouvre la séance.*

Il dit qu'il s'agit d'une séance particulière consacrée aux discussions et aux prémices de l'instauration du PLU et du PADD.

Il indique qu'il vient d'apprendre la démission de Madame Patricia Moratille de la liste conduite par Christian Pradayrol « Pour nous, Tulle c'est ensemble ». Il en prend acte.

Il souhaite avoir une pensée pour Marylène Dupuy, conseillère municipale, qui a perdu son époux la semaine dernière et qui n'est pas présente ce soir.

Il va, lors de cette séance, être procédé à une présentation par un cabinet de son travail sur le PLU de Tulle et à une discussion.

Cette première séance va consister d'abord en un diagnostic partagé de la situation de Tulle au plan de son aménagement.

Dans le temps se dérouleront d'autres séances qui amèneront à l'édification du PLU.

Les enjeux sont importants : détermination des grandes lignes de l'urbanisation et du développement de la ville ; lien étroit avec la politique de l'habitat, les impératifs du développement durable et de la dynamisation de l'attractivité économique de la ville.

*Monsieur Michel Breuilh* indique qu'un bureau d'études accompagne la Ville dans la démarche d'élaboration du PLU. Il s'agit du Bureau d'Etudes GHECO représenté par Monsieur Wagon, Madame Carole Bonin, Madame Carole Jaffret.

Ils vont faire un exposé de l'état de leur réflexion à ce jour et pourront répondre à des questions afférentes aux documents qu'ils vont produire.

Il précise que la réflexion sur le PLU a été lancée sous l'égide de Jean Combasteil.

Il convient de poursuivre cette démarche.

Pourquoi un PLU alors qu'il existe un POS ?

Le POS date de 1986. Il a été révisé de façon substantielle en 1999.

Il a donc été décidé de s'engager dans la démarche du PLU.

La différence tient à ce que le PLU, né de la loi SRU de 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat de 2003, a mis au centre de la réflexion sur l'urbanisme la notion de projet qui apparaissait certes dans le POS mais qui était moins formalisée, moins présente, qui avait plus trait à la réglementation qui est un élément important.

Mais il faut tout de même avoir une vision préalable, globale, reposant sur des éléments tangibles, sur une réflexion, sur un projet politique.

Il est bien d'avoir une première séance, sans décision, ayant un premier rôle de sensibilisation, d'éclairage sur des éléments techniques qui ensuite seront à traduire dans un projet politique.

Le PLU a d'autres fonctions que la fonction purement réglementaire. C'est l'expression d'un projet d'urbanisme, d'aménagement, de développement, au niveau de la commune.

Selon le calendrier prévisionnel, il y aura à la rentrée 2008, un temps de réflexion sur le PADD qui est une discussion qui ensuite sous-tendra toute l'élaboration du PLU.

Au-delà de cette fonction réglementaire qu'avait principalement le POS, le PLU a une fonction prévisionnelle.

Il se fonde sur toutes les perspectives du développement qu'il est envisagé de faire au niveau de la Commune, en matière de démographie, d'habitat, de zones d'activités, de patrimoine culturel, de patrimoine naturel.

Cela prend en compte aussi les notions de protection, de déplacement, d'intégration de zones, de mixité sociale.

Toutes ces questions vont être au cœur des débats, des présentations, de diagnostic qui va être présenté.

- Fonction prévisionnelle, d'une part, qui sera exprimée au travers du PADD,

- Fonction opérationnelle : c'est quelque chose de nouveau par rapport au POS. Le PLU permet d'avoir des orientations sur des parties du territoire. Ces orientations d'aménagement peuvent aussi bien concerner la restructuration de bâtis d'îlots anciens que la diversification de l'offre foncière. Elle concerne aussi l'offre en matière d'habitat au niveau de la Ville. Il est également fait état des conditions de leur mise en oeuvre.

- Fonction réglementaire : une réglementation s'applique à chaque parcelle.

Ce document va transformer le POS actuel. Le POS continue à s'appliquer mais il va être adapté pour devenir un PLU à partir des réflexions menées par le Bureau d'Etudes GHECO avec lequel la Ville a passé un marché d'études et qui va apporter tout son savoir faire.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il y aura une concertation.

Le souci est que l'urbanisme aujourd'hui ne peut pas être réfléchi par la Commune seule.

Il peut être réfléchi avec tous les partenaires publics et privés qui s'intéressent à ce problème là. Il sous-tend toutes les opérations d'urbanisme y compris les opérations privées décidées par les particuliers.

Il faut aussi que Tulle place son action dans l'espace communautaire, par exemple dans le cadre des orientations définies dans le SCOT.

Ce document d'ampleur est soumis à un calendrier formalisé.

*Calendrier prévisionnel – Cf. document annexe*

Ce soir va avoir lieu la présentation du diagnostic.

Pour adhérer à ce calendrier du PLU, il y aura une réunion simplifiée du POS qui va accompagner le projet de salle de l'Auzelou.

Le PLU est aussi l'un des outils pour la mise en œuvre du projet urbain. Ce projet urbain sera défini d'ici fin 2008. Il pourra être mis en œuvre au travers des orientations du PLU mais aussi par d'autres outils comme une concession publique d'aménagement.

Actuellement il existe une convention publique d'aménagement. La Ville envisage de ne pas aller à l'échéance de juillet 2009 mais de rediscuter dès 2008 d'une nouvelle concession d'aménagement qui devrait être opérationnelle à partir de janvier 2009. Elle permettrait une mise en œuvre de façon très rapide, avec une maîtrise d'ouvrage déléguée au concessionnaire désigné suite à une publicité et mise en concurrence à l'été 2008. Le nouveau contrat confié portera principalement sur la mise en œuvre d'actions qui concerneront principalement deux domaines :

- la poursuite de la rénovation urbaine qui a été largement entamée, qui est effective et qui a porté beaucoup de fruits
- mais aussi un axe nouveau qui sera le développement de l'offre foncière sur la commune de Tulle pour permettre des opérations classiques ou innovantes, portées par la notion de développement durable que la Ville souhaite promouvoir.

*Monsieur Bernard Combes* dit que le cabinet GHECO va présenter l'étude qu'il a faite. Il remercie, par ailleurs, le Service Urbanisme pour son travail au quotidien.

*Monsieur Wagon* dit que la révision du POS en PLU est importante. Les changements législatifs rendent les documents d'urbanisme plus « intelligents ».

Une part donnée à la concertation est imposée par la loi.

La réflexion sur la mise en œuvre du PLU doit être précédée d'une réflexion générale sur la politique de la Ville.

Cela conduit à faire une relecture de la commune dans son ensemble, dans le cadre de l'intercommunalité, de façon à élaborer le PLU.

Sur certains points, la commission d'urbanisme devra réaliser un travail fin.

Il indique que l'exposé du bureau d'études va se faire en trois parties :

- présentation du diagnostic socio démographique
- présentation du diagnostic paysager
- questions sur les points d'appui du PADD

*Madame Carole Jaffret* dit qu'il convient de positionner Tulle par rapport au site, à l'intercommunalité, aux autres pôles importants.

Tulle a un positionnement assez privilégié entre les pôles Limoges et Brive qui sont des pôles de formation, d'emplois, d'attractivité.

Elle bénéficie aussi d'une desserte routière intéressante avec l'A20 et l'A89. C'est un point important d'articulation dans la région, dans le département.

Si Tulle garde cette position, c'est parce qu'il s'agit d'un pôle d'habitation et de population important.

Depuis 1980, c'est la première fois que la population se maintient voire augmente.

Il y a une forte densité de la population dans la vallée de la Corrèze. La densité est moins forte sur les coteaux.

Pour ce qui concerne les risques d'évolutions, malgré une politique municipale visant à créer du logement, il est constaté à l'échelle du SCOT, une fuite vers les communes périurbaines de la première couronne.

Il est, par ailleurs, observé un vieillissement de la population. Des personnes âgées souhaitent, en effet, retourner vivre en ville et se rapprochent du centre-ville.

La taille des ménages diminue. Cela est liée à la présence d'étudiants mais il s'agit cependant d'un phénomène général constaté à l'échelle nationale.

Il faut utiliser les atouts de la ville centre (niveau d'équipements, commerces, limitation des déplacements) pour maintenir la population qui souhaiterait partir.

Il faut faire des efforts pour privilégier la réalisation de grands logements, créer des logements dans les locaux vacants et donc poursuivre les opérations menées ces dernières années.

Le parc de logement reste ancien (construit avant 1950) et assez inconfortable.

Tulle est très attractif pour les seniors et les jeunes actifs.

Suite à l'OPAH, il est constaté que les gens qui occupent les logements créés sont soit des personnes seules, soit des ménages composés de deux personnes. Peu de familles avec des enfants les occupent. Le travail à faire est de reconquérir un parc et d'intégrer ces familles dans le centre.

Il y a un travail sur les îlots restant utilisables dans le centre ville.

Sur la question locative, il y a une pression foncière, il y a parfois eu des doublements de prix sur l'immobilier.

Pour ce qui concerne les acheteurs, il y a surtout une augmentation des primo-acquéreurs.

Ce qui est le plus recherché est le pavillon T4 avec terrain. Il convient de rechercher les modèles de maison les mieux adaptés à la topographie, de trouver un éco produit adapté aux moyens et à la demande.

Sur le locatif, il est important de revenir sur l'OPHLM. Le parc a été réhabilité.

Dans le cadre de l'OPAH, 500 logements ont été remis sur le marché dont 300 vacants.

Il y a autant de loyers libres que maîtrisés.

En ce qui concerne les enjeux, il faut poursuivre les actions y compris dans le centre ancien. Il y a un potentiel dans le centre ancien et aussi sur certaines extensions de quartiers en travaillant sur le bâti existant et sur le renouvellement urbain.

Il faut rechercher des sites, en particulier dans les quartiers en évolution, en mutation (Auzelou, Souilhac).

Il faut reconquérir les quartiers, proposer des logements de qualité, diversifiés, définir des outils d'actions qui seront utilisés après l'OPAH.

Il faut prendre en compte les contraintes fortes : la topographie, les réseaux, les risques inondations et mouvements de terrain.

Il faudra prouver que le PLU s'articule bien avec le SCOT.

Les objectifs du SCOT sont :

- le renouvellement urbain
- la création de nouveaux logement en extension urbaine
- la réhabilitation de logements existant

A Tulle, il y aura peut être des adaptations à faire car le SCOT vaut pour tout le territoire de la communauté.

3700 logements doivent être créés sur les dix ans à venir sur le territoire du SCOT dont 1 500 dans les zones urbaines.

Tulle a son quota de logements aidés.

Il faut définir la population que la ville souhaite accueillir, voir les tranches d'âge concernées en fonction des équipements existants.

Il faut travailler sur le foncier au niveau des quartiers, des îlots, des secteurs en développement, faire des zonages en fonction des dispositifs réglementaires.

En matière d'emplois, Tulle est un pôle d'emplois important avec des administration, des industries, une activité économique.

Certaines activités évoluent (Cf Citéa).

Il convient d'organiser le commerce. Le site de GIAT est en reconversion.

Le quartier de la gare va bénéficier d'une dynamique avec la médiathèque, le pôle intermodal.

Les enjeux sont de conforter, requalifier les zones existantes, soigner les entrées de ville, les accès.

Il faut évaluer les besoins en matière d'équipement, voir quelles sont les extensions nécessaires.

*Madame Carole Bonin* intervient sur l'activité agricole.

Elle dit que le nombre d'exploitation a diminué depuis 1979. 68 exploitations ont disparu.

Le nombre d'agriculteurs de plus de 55 ans a diminué, celui des moins de 40 ans s'est stabilisé.

En 2000, 66 % de la surface agricole utile est à dominante fourragère. Il y a une diminution de l'évolution des cheptels.

L'enjeu est d'anticiper sur l'évolution de cette activité.

Une réunion a été organisée avec les agriculteur. Il en a résulté des conclusions sur l'évolution agricole à Tulle. Les terrains des agriculteurs qui partent en retraite constituent des friches.

Ces derniers préfèrent garder leurs parcelles pour les vendre au cas où elles deviendraient constructibles plutôt que de les louer.

Les jeunes agriculteurs ont leur siège dans une autre commune que Tulle et recherchent des terrains sur Tulle en location.

Il est à noter un risque de morcellement des terrains agricoles.

*Elle procède à un rappel des objectifs du SCOT en matière d'activités agricoles - Cf. document annexe.*

*Madame Carole Jaffret* intervient sur les déplacements.

La ville est traversée par la voirie. Cependant entre 1975 et 1999, il y a eu une évolution des migrations domicile – travail.

Tout est conditionné par rapport au relief. Les réseaux de voirie sont sinueux et favorisent la pratique de l'automobile.

70 %des tullistes actifs utilisent leur voiture ce qui génère beaucoup de flux.

Tulle compte de nombreux escaliers, des liaisons. Il faut les protéger.

Il faudra tenir compte des initiatives de la ville concernant les déplacements dans le PLU (déplacements motorisés, liaisons douces).

Les enjeux résident dans le fait de hiérarchiser les voiries, de penser aux transports en commun, de faire des aménagements en terme de liaisons douces.

*Monsieur Wagon* dit que le paysage fait partie des obligations à prendre en compte dans les documents d'urbanisme. La notion de paysage comprend le paysage visuel et esthétique.

La Ville s'est adaptée au relief et bénéficie d'un environnement de qualité.

La ville a une ZPPAUP. Le PLU doit en prendre acte.

Il explique que jusqu'au 18<sup>ème</sup> siècle, les villes étaient condensées et que seules les fermes étaient isolées.

Puis les villes ont occupé tout l'espace. Le paysage naturel s'est effacé.

Il faut raisonner cette occupation (Cf. problèmes économiques, de circulation). Il faut se placer où les réseaux existent ; préserver des continuités d'espaces naturels et d'espace végétal.

*Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le porter à connaissance s'impose à la commune - Cf. document annexe.*

Les principales lignes du PADD doivent porter sur :

- la diversification de logements
- l'agriculture (protéger l'espace, assurer la qualité paysagère)
- amélioration des déplacements, des circulations douces
- le développement du tourisme et de l'accueil
- la ville-centre

*Monsieur Bernard Combes* remercie les intervenants du Bureau d'études GHECO.

Cela permet d'avoir un regard confirmé sur ce qui est ressenti et sur des choses qui n'avaient pas été appréhendées par les représentants de la ville.

Il faut avoir le souci du développement durable.

*Monsieur Christian Pradayrol* dit que cette analyse fait état de constats connus et d'autres qui sont appréhendés sous un aspect nouveau.

Le PLU traduira des objectifs et des ambitions.

Il faut poursuivre la politique de l'habitat.

Il faut moins se focaliser sur le centre-ville et développer des espaces aménagés à travers des lotissements tenant compte des prix.

Pour ce qui concerne la SEMABL, elle a bien fait le travail qui lui était confié.

Il faut faire un appel d'offres permettant une ouverture à la concurrence.

En matière d'offre locative, il faut veiller à un équilibre.

Il convient d'analyser plus finement ce qui a été réalisé jusqu'ici.



Sur le développement durable, il y a une contradiction entre le développement en périphérie des zones d'habitations et les flux routiers.

Il faut prendre en compte les schémas d'urbanisme commerciaux.

*Madame Laurence Sifaoui-Buisson* dit qu'il faut privilégier des sectorisations.

Des choix ont été faits qui ne vont pas dans ce sens. Il faut privilégier les zones d'habitations, de sport, mettre à l'écart les zones commerciales, individuelles avec un réseau routier propre évitant l'aménagement du centre-ville.

*Monsieur Bernard Combes* dit que ce qui a été fait l'a été en cohérence.

*Monsieur Philippe Bernis* dit qu'il faut réfléchir à l'accessibilité des personnes handicapées, à la consommation énergétique des bâtiments existants.

*Monsieur Wagon* dit que la prise en compte de l'énergie fait partie des préoccupations sur lesquelles il faut s'exprimer.

Sur les déplacements en ville, il y a une étude à lancer.

*Madame Dominique Grador* dit que l'étude précise ce qui est ressenti et permet de mieux repérer les problématiques.

*Monsieur Bernard Combes* dit qu'il reste le temps de la réflexion et de la discussion.

Il remercie de l'attention portée à ce projet.

Il remercie aussi Jacques Tramont et Farida Champinot pour leur travail.

Il souhaite que les réflexions à venir mobilisent de nombreuses personnes.

Pris acte  
Tulle, le 24 avril 2008  
La séance est levée à 20H30

Le Maire,

Bernard COMBES