

# 1ter

## TURENNE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

### MODIFICATION N° 2



## NOTICE DE PRESENTATION

*DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE*

# MODIFICATION N° 2 - ABROGATION PARTIELLE DU P.L.U.

## Table des matières

<b>1 – MOTIFS DE LA MODIFICATION N°2 - JUSTIFICATION DE L'ABROGATION PARTIELLE DU PLU .....</b>	<b>3</b>
<b>2 – LE SITE ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – LES ENJEUX.....</b>	<b>8</b>
<b>3 – LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE – SURFACES MODIFIEES .....</b>	<b>16</b>
<b>4 – COMPATIBILITE DU PLU MODIFIE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD.....</b>	<b>18</b>

**1 – MOTIFS DE LA MODIFICATION N°2 -  
JUSTIFICATION DE L'ABROGATION PARTIELLE  
DU PLU**

## Les motifs de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

PLU approuvé le 19/12/2018

Modification n°1 approuvée le 04/03/2021

Il s'agit de l'abrogation partielle du PLU, sur le secteur dit « Croix de Belonie », correspondant au classement en secteur Ap(s) des parties de parcelles C630 et C632, classées en zone A(s) au PLU en vigueur.

### a/ Rappels des étapes – élaboration du PLU jusqu'au projet d'arrêt

Le PLU arrêté le 18 janvier 2018 inscrivait l'ensemble des espaces agricoles présentant un intérêt paysager et entourant la butte dite « de Turenne » en secteur Ap, secteur agricole d'intérêt paysager particulier.

Ce classement spécifique a été retenu pour préserver le site classé par décret du Conseil d'Etat du 27 avril 2010 ; le secteur Ap situé dans le périmètre du site classé est indiqué Ap(s).

### b / Exposé des évolutions suite à l'enquête publique du PLU

Dans le cadre de l'enquête publique (juin-juillet 2018), un propriétaire exploitant agricole, qui s'était déjà manifesté et avait déposé à plusieurs reprises une demande d'autorisation pour construire un bâtiment agricole sur les parcelles C630 et C632 au sein de ce périmètre agricole sensible, sur la butte en site classé, a demandé le classement en zonage A constructible d'une partie des parcelles susvisées.

Cette demande était soutenue par la Chambre d'Agriculture, soucieuse de ne pas bloquer de projets agricoles ou de fragiliser les activités agricoles.

La commune s'était toujours opposée au « mitage » du site classé et à un projet de bâtiment agricole à cet endroit, en refusant les différentes demandes d'autorisation de l'exploitant et en lui demandant de reporter son projet sur d'autres terrains en propriété, sur Turenne ou sur la commune voisine de Noailhac.

Dans sa réponse à cette demande (PV et rapport du commissaire enquêteur), la commune insistait :

- sur l'intérêt général supérieur à l'intérêt particulier,
- sur l'enjeu de préservation du site (site classé)

Le commissaire enquêteur dans son avis, soulevait un « affrontement de logiques », mais aussi,

- que l'activité agricole et son avenir étaient bien pris en compte dans le projet de PLU (une seule observation de l'exploitant agricole, celle objet de la présente modification)
- que le demandeur n'avait pas apporté d'explications/justifications de l'implantation du projet sur ce site, alors même qu'il disposait par ailleurs d'une vingtaine d'hectares sur la commune voisine de Noailhac et d'une double implantation

### c/ Choix retenu pour l'approbation du PLU

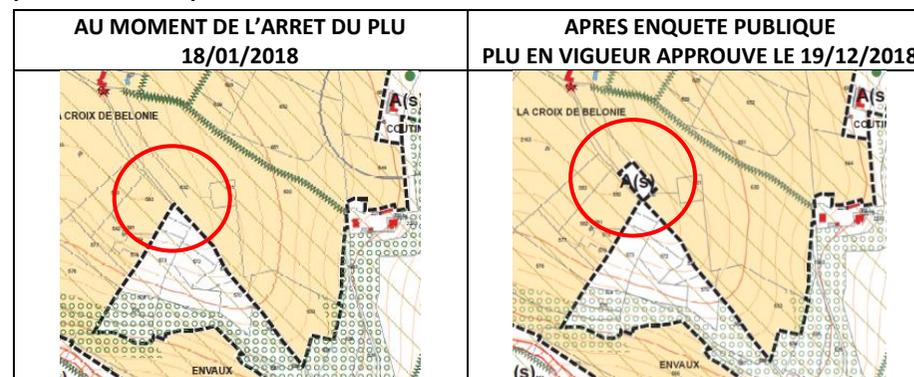
Malgré l'opposition de la commune à un projet de construction agricole sur ce site, et malgré l'insuffisance des justifications de cette demande, cette dernière a été examinée en commission PLU du 8 octobre 2018, en présence des Personnes Publiques Associées, avant l'approbation du PLU.

Après discussion,

- compte tenu de la nature du projet (agricole)
- compte tenu du soutien de la chambre d'agriculture à ce projet
- soucieuse d'éviter un contentieux (à l'initiative du porteur de projet),

La commune avait retenu le principe de créer un petit secteur « A(s) » limité à l'emplacement du projet, sur des parties des parcelles C630 et C632.

Le PLU a été approuvé le 19 décembre 2018 en inscrivant donc un zonage A(s) sur parties de ces 2 parcelles.



**d/ Attendu du recours envers le secteur classé « A(s) »**

**Considérant que ce classement en zone A(s) « isolé » d'une partie des parcelles C630 et C632,**

- **relève d'une erreur manifeste d'appréciation,**
- **n'est justifié ni juridiquement, ni urbanistiquement, ni environnementalement,**
- **constitue de fait un zonage « de circonstance » privilégiant un propriétaire en dépit de l'intérêt général,**

**... Monsieur Timothée PARIS, Monsieur Etienne BOISROND et la SCI Château Coutinard ont par recours gracieux en date du 18 mai 2021, sollicité l'abrogation du PLU, et en ce sens, l'inscription à l'ordre du jour de la réunion du conseil municipal de leur demande d'abrogation en ce qu'il classe une partie des parcelles C630 et C632 en zone A(s).**

**La commune avait inscrit la demande d'abrogation à l'ordre du jour du conseil municipal du 27 mai 2021. Toutefois le conseil municipal n'avait pas voté l'abrogation de son PLU.**

**Une nouvelle requête datée du 1<sup>er</sup> juillet 2021 a été adressée à la commune, ayant pour objets :**

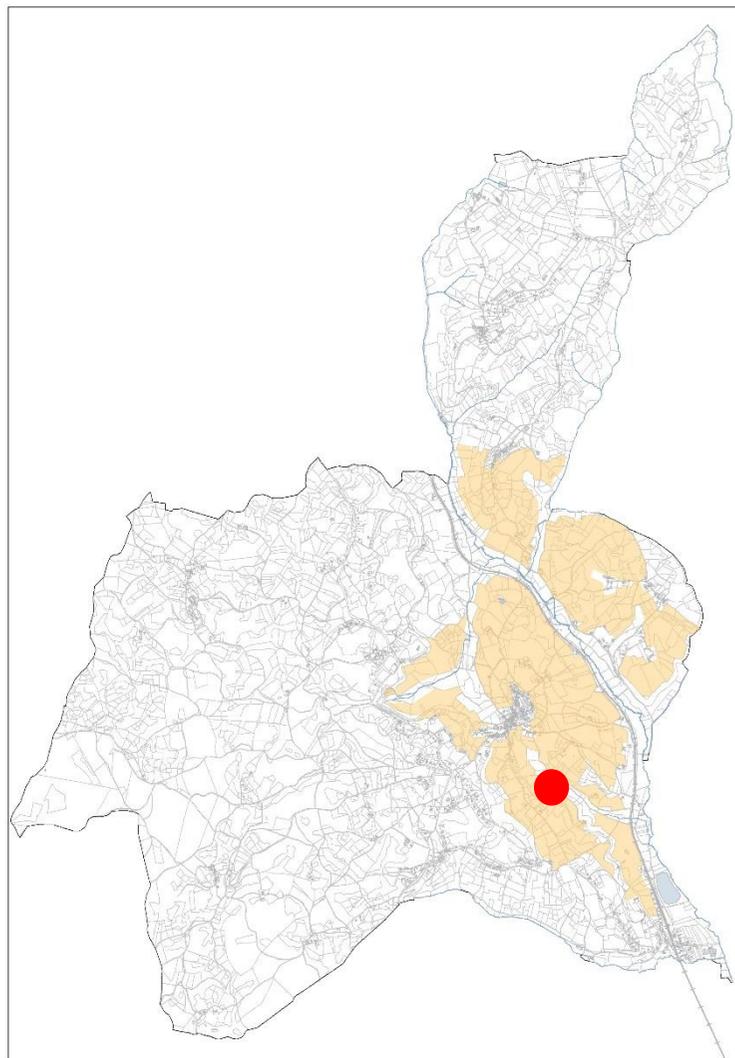
- **la demande d'annulation de la délibération du 27 mai 2021** (par laquelle le conseil municipal n'a pas souhaité abroger le PLU en ce qu'il classe les parcelles C630 et C632 en zone A(s))
- **et la modification de son PLU pour son abrogation partielle, en classant en Ap(s) les parcelles C630 et C632.**

En réponse à cette nouvelle requête,

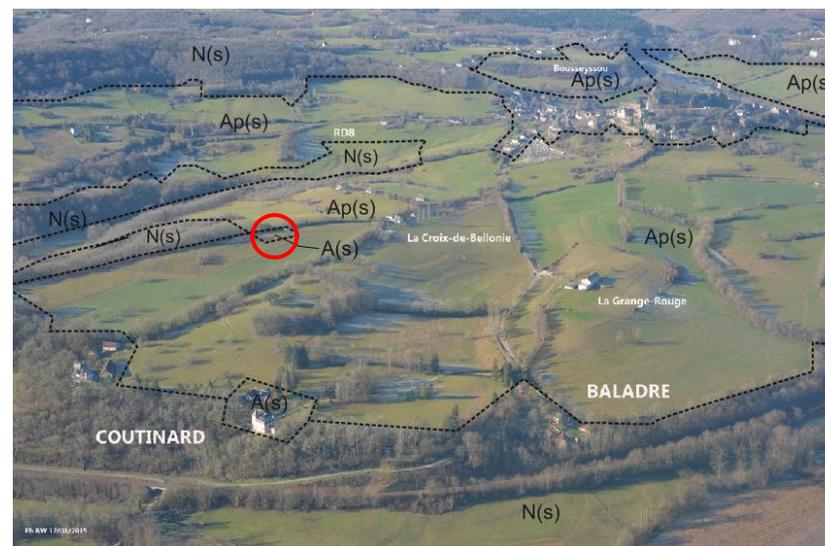
**Le Conseil Municipal du 28 juillet 2021 a prescrit l'abrogation partielle du PLU.**

**Par arrêté du 30 novembre 2021, Monsieur le Maire a prescrit la modification n°2 du PLU pour supprimer le zonage A(s) et pour classer en secteur Ap(s) les parcelles C630 et C632.**

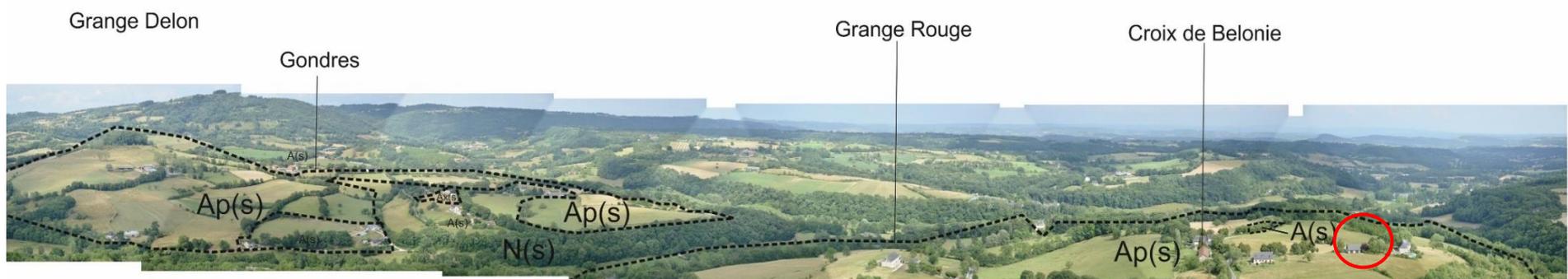
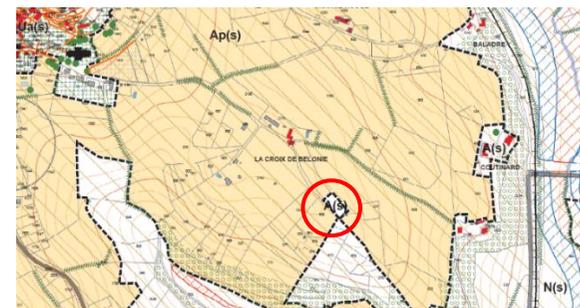
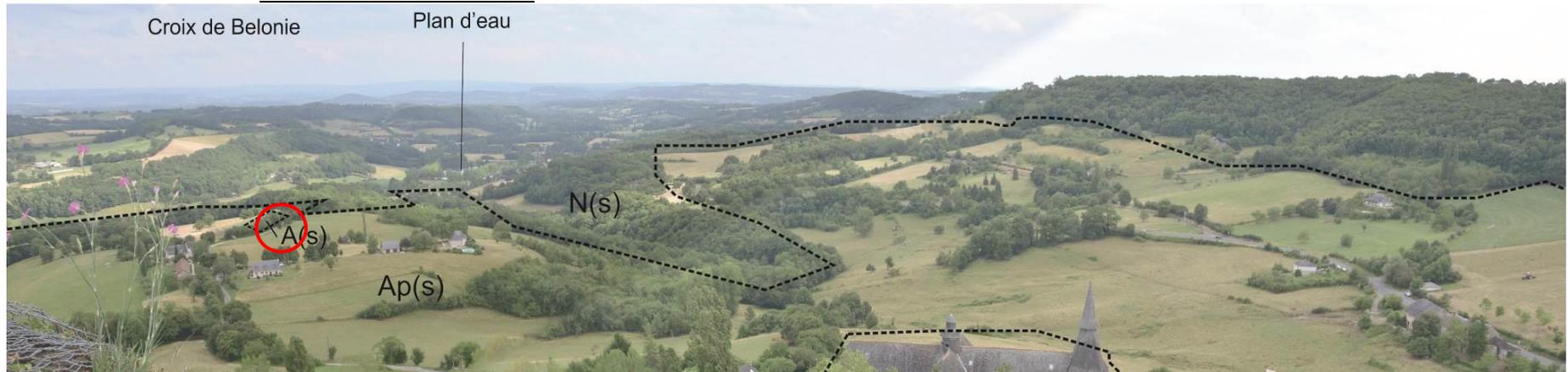
## SECTEUR OBJET DE LA MODIFICATION N°2



## VUES AERIENNES OBLIQUES VERSANT SUD-EST BUTTE DE TURENNE



LOCALISATION DU SECTEUR CONCERNE : VUES DEPUIS LE CHATEAU  
ET VUE VERSANTS SUD ET EST



## **2 – LE SITE ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – LES ENJEUX**

**La butte de Turenne et son massif classé en « Site Classé » par Décret ministériel du 27 avril 2010** au titre des articles L341-1 à L341-15 du code de l'environnement.

Le classement s'appuie sur la préservation de la silhouette d'une butte isolée, surmontée de ruines altières, dominant de plus de 160 m la vallée de la Tourmente.

Site naturel en vue lointaine, Turenne devient, en vue rapprochée, un site architectural de grande qualité.

La butte témoin du Causse de Martel, sur laquelle se sont édifiés le château et le bourg, est caractéristique des formes de relief laissées par l'érosion dans le bassin de Brive.

A 320 m d'altitude, la plate-forme sommitale, longue de 260 m sur 60 m de large, est limitée par une falaise calcaire qui formait l'enceinte naturelle de la forteresse.

Le paysage de la commune de Turenne se caractérise par la silhouette singulière des buttes qui se détachent distinctement sur les lignes d'horizon d'un amphithéâtre verdoyant.

Les constructions du bourg sont groupées en cascade aux pentes sud et ouest et forment un ensemble architectural homogène, préservé et valorisé par son cadre de verdure.

***La lisibilité et la grande qualité du paysage environnant sont encore aujourd'hui préservées.***

**Les éléments de paysage structurant sont :**

- **Les buttes témoins et avancées topographiques en éperon rocheux**

La butte de Turenne fonctionne en miroir, de part et d'autre de la vallée de la Tourmente, avec la butte De Lon, elle, boisée.

Des avancées, éperons plus ou moins marqués ont également un rôle stratégique en dialogue avec la butte de Turenne : à l'ouest l'avancée de La Vigère, les éperons de Linoire et de Lapeyrouse parfois couronnés d'un château, au nord la succession des promontoires et leurs châteaux (La Coste, Lon, Le Peuch) et à l'est La Borie, Tour des Roberts et Pommier.

- **L'amphithéâtre paysager**

L'amphithéâtre est délimité à l'ouest par la falaise abrupte du Causse de Martel formée de calcaires durs, le glacis du massif de l'Habitarelle au nord et le plateau de Ligneyrac à l'est.

- **Large vallée de la Tourmente et ses ruisseaux affluents** qui forment des vallons plus intimes et très verdoyants à l'est et au nord-est. (ruisseaux de La Coste, de la Peyrouse, de Radinel et de La Gironie).

- **Paysage de bocage et terroirs fertiles** des terrains alluviaux propices à des cultures diversifiées (fruits, primeurs, noyeraies, céréales) et produisant un paysage singulier qui semble « jardiné ».

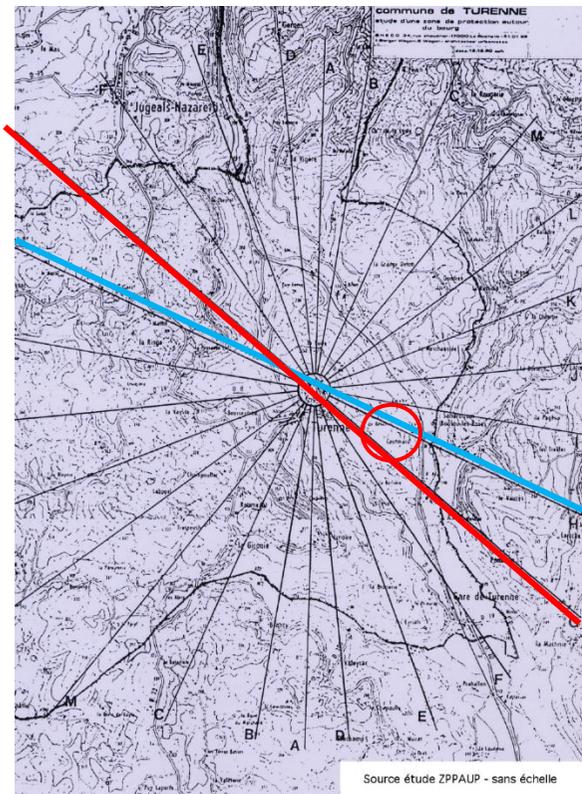
Ces pentes agricoles bocagères sont encore très lisibles et préservées, constituées de haies à hautes tiges qui laissent passer la vue et offrent des panoramas remarquables.

**La butte de Turenne marque une identité forte d'alliance entre un site géologique, géographique et la présence du bourg surmonté du château.**

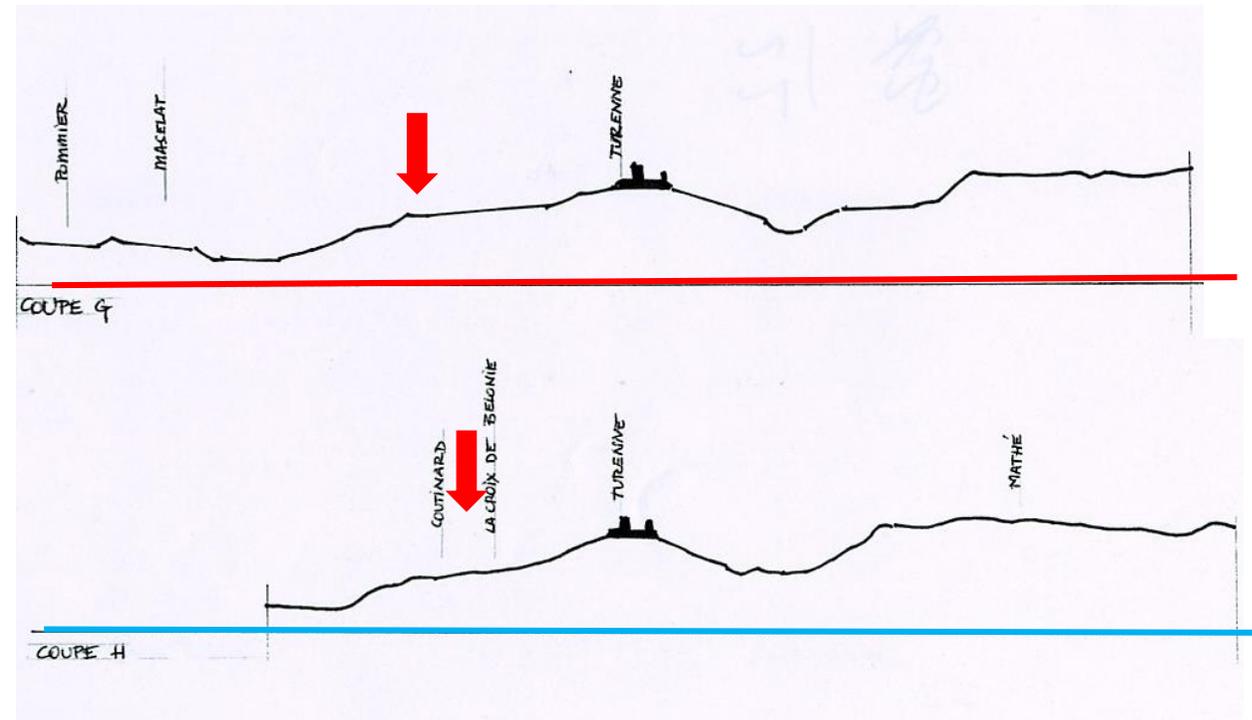


*Vue sur la butte et Gondres depuis l'est – ph gheco 2016*

## UN RELIEF QUI OUVRE LES VUES EN UN SITE PANORAMIQUE EXCEPTIONNEL



Le site considéré se trouve sur l'échine descendant depuis le bourg jusqu'au bas de la colline, une voie de crête en pente, d'où sa visibilité de toutes parts.



La disposition des formes du relief favorise la découverte de vastes panoramas.

**Point haut bien dégagé, la butte de Turenne est un site panoramique exceptionnel.**

**Du sommet de la tour de César le panorama circulaire s'ouvre vers l'est et le sud, bien au-delà de la vallée de la Dordogne et, par temps favorable, jusqu'aux monts du Cantal.**

### **LES PERSPECTIVES PRESERVEES**

La disposition des formes du relief favorise la découverte de vastes panoramas. Point haut, isolé et bien dégagé, la butte de Turenne est un site panoramique exceptionnel qui s'enrichit à chaque détour de la route.

Les vues de l'ouest et de l'est montrent la butte dans sa longueur avec ses deux tours, la tour César se détachant nettement.

Elles donnent une bonne perception de la plate-forme, du château et du bourg, ainsi qu'une meilleure compréhension du bâti et de son évolution.

Depuis le nord et le sud, les vues sont plus axiales. Celles du nord montrent des pentes régulières terminées par un piton rocheux surmonté de la tour César. Au sud, les vues plus rapprochées cadrent l'église et la tour du Trésor.

Du sommet de la tour de César le panorama circulaire s'ouvre vers le sud, bien au-delà de la vallée de la Dordogne et, par temps favorable, jusqu'aux monts du Cantal.



*Vue depuis le site considéré : l'effet promontoire est accentué par la disposition nord/Sud de l'enceinte du château  
Ph BW 02/10/2014*



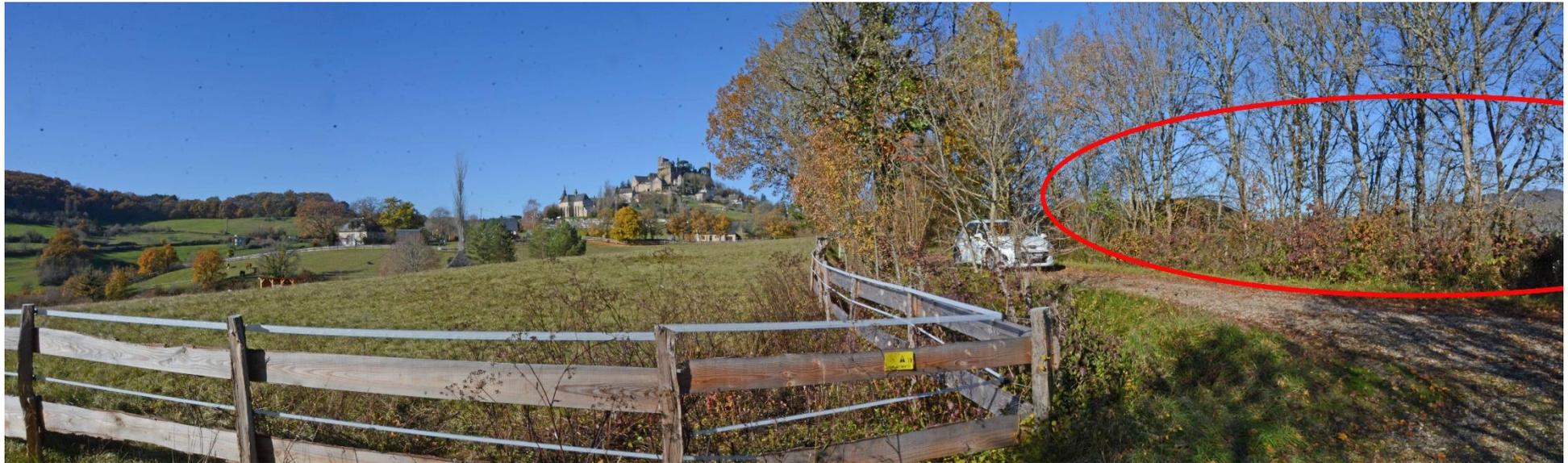
*Ph BW 24/11/2014*



*Vue depuis le château vers le sud  
ph gheco 2015*

**Ces points de vue illustrent la qualité du site de Turenne et illustrent la très grande sensibilité paysagère du site et du fragile équilibre entre l'espace bâti et l'espace rural.**

Actuellement peu de bâti perturbe l'unité paysagère du site.



*ph B Wagon, 11/2021*

La voie de desserte à la Croix de Belonie se prolonge au sud-est par un chemin non revêtu qui se poursuit sur cette ligne de crête descendante, bordé de terrains en pente de part et d'autre, départageant un versant vers le sud-ouest et un versant vers le nord-est.

Le couvert végétal est faible et se limite à une végétation de bordure de chemin qui ne produit pas un effet réel d'écran dont la pérennité est fragile.



*ph B Wagon, 11/2021*

Une installation bâtie peut nécessiter l'amélioration et l'évolution des voies d'accès, la création d'aires ou espaces de stationnement et manœuvres, d'accès pour les engins agricoles et poids lourds, voire un nivellement du sol.

Un site en « ligne de crête »



vue depuis la RD n°8 – Ph B Wagon, 11/2021



zoom depuis la RD n°8 – Ph B Wagon, 11/2021

## CONCLUSIONS

Turenne se caractérise par sa silhouette sur une butte isolée, surmontée de ruines altières, dominant de plus de 160 m la vallée de la Tourmente.

La butte témoin du Causse de Martel, sur laquelle se sont édifiés le château et le bourg, est caractéristique des formes de relief laissées par l'érosion dans le bassin de Brive.

**Le grand enjeu pour la commune de Turenne est la préservation du site classé par Décret ministériel du 27 avril 2010** au titre des articles L341-1 à L341-15 du code de l'environnement.

La valeur de ce site emblématique tient à deux éléments de paysage fondamentaux,

- la lisibilité du paysage environnant encore aujourd'hui préservé,
- l'adéquation d'un site géologique, architectural, agricole et paysager.



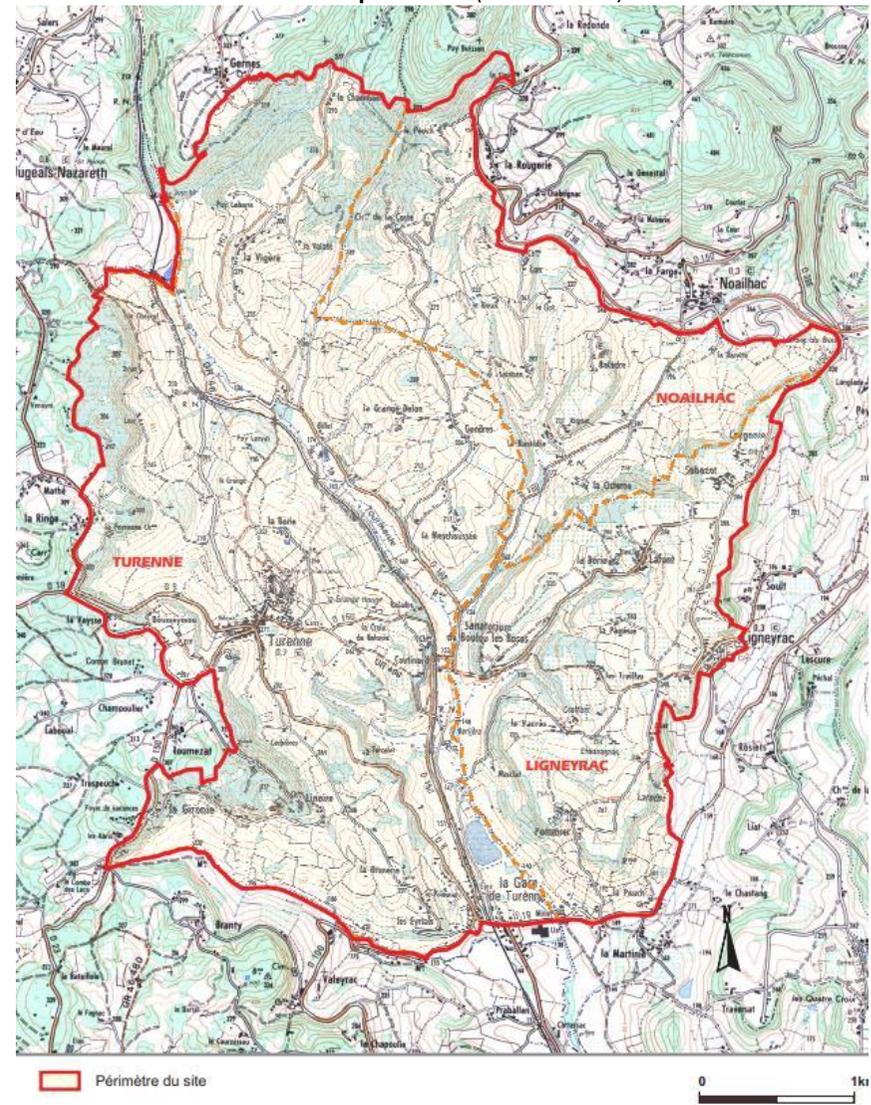
ph. BW. 12/01/2015

Cette modification va dans le sens du renforcement de la préservation environnementale du site.

ATOUTS	RISQUES-FAIBLESSES
<p><b>Le classement de la butte de Turenne acté par décret en Conseil d'État du 27 avril 2010.</b></p> <p>Une carte communale restrictive qui a avant le PLU, maîtrisé assez efficacement l'urbanisation et les aménagements autour de la butte de Turenne.</p> <p><b>La capacité d'exploitation agricole par l'espace et l'existence de sites agricoles suffisantes hors périmètre du Site Classé.</b></p>	<p><b>Des projets agricoles (bâtiments, aménagements, installations, circuits) susceptibles d'impacter fortement les abords de Turenne Ville et de la « butte »</b></p> <p>Au-delà du périmètre du Site, des espaces sensibles à préserver également pour éviter un « mitage » des espaces agricoles et naturels et pour assurer la bonne insertion des constructions dans le paysage (bâti, clôtures, ...)</p>
ENJEUX	
<p><b><i>S'appuyer sur la structure de paysage pour orienter l'urbanisation</i></b></p> <p><i>Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune de Turenne, on pourrait donc distinguer :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><i>la préservation de l'amphithéâtre verdoyant accompagnant les buttes remarquables délimité à l'ouest par le causse de Martel intégrant les éperons rocheux bâtis, au nord par le glacis de l'Habitarelle, et à l'est par le plateau de Ligneyrac.</i></b></li> <li>• <b><i>le développement mesuré et conscrit autour de nouveaux « pôles » d'habitat, dans des zones rattachées aux axes de circulation :</i></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <i>au sud, autour de la Gare de Turenne, et le franchissement de la Tourmente sur un axe reliant Brive, Jugeals, Vayrac</i></li> <li>◦ <i>au nord du hameau de Gernes, sur un axe reliant Brive, Noailhac, Meyssac.</i></li> </ul> </li> </ul>	

**PERIMETRE DU SITE CLASSE**  
**BUTTES DE TURENNE ET SES ENVIRONS**  
Site classé par Décret ministériel du 27 avril 2010

carte du périmètre (source DREAL)

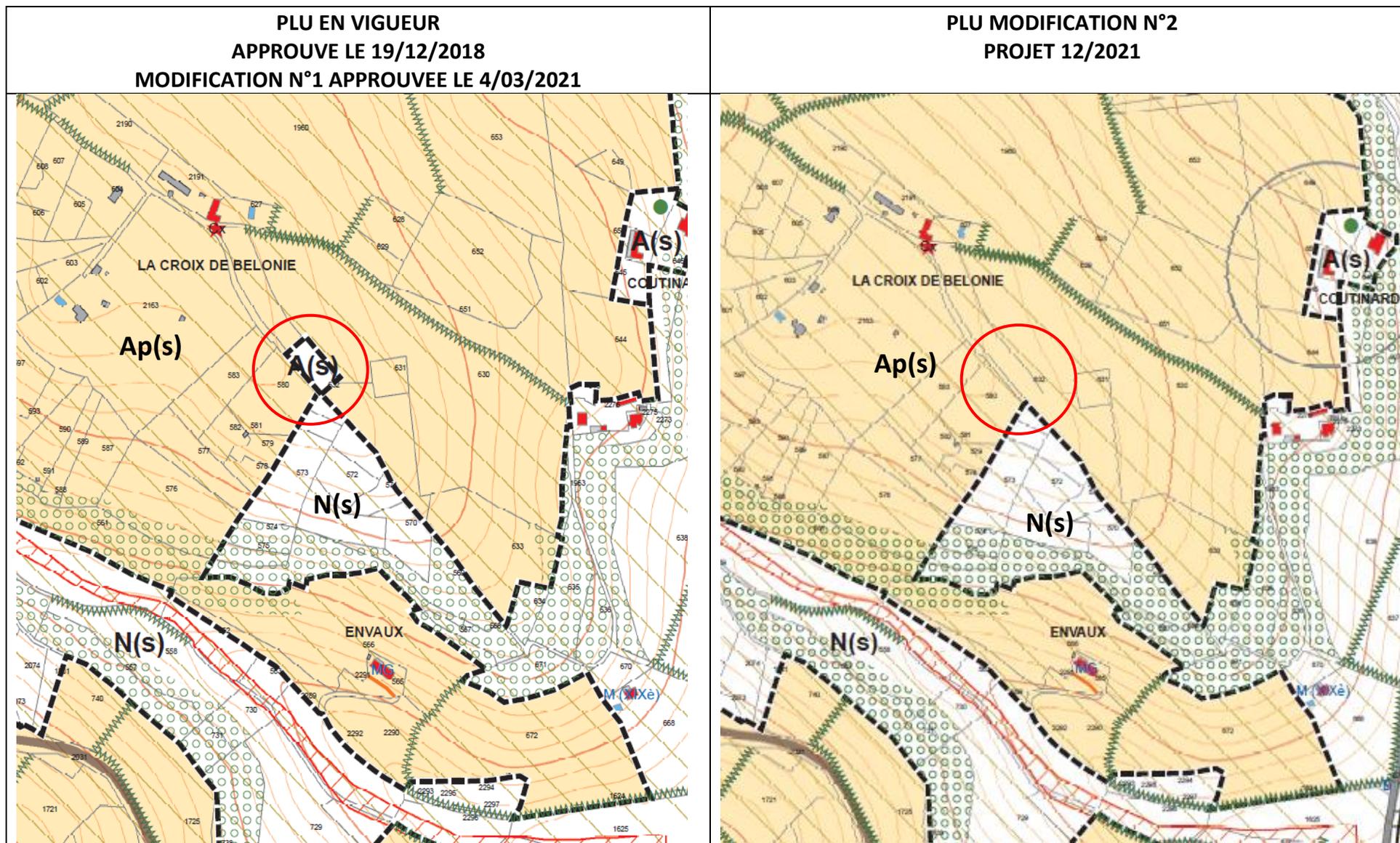


### **3 – LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE – SURFACES MODIFIEES**

Evolution des surfaces :

Surface A (s) supprimée : 1 322 m<sup>2</sup>

Surface Ap(s) créée : 1 322 m<sup>2</sup>



en jaune : zonage Ap(s)

## **4 – COMPATIBILITE DU PLU MODIFIE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD**

## 4.1 - Les orientations du PADD

### **A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels et le bâti**

**A2 - Préserver-valoriser le bâti ancien, protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers**

**A3 - Préserver ou remettre en bon état des continuités écologiques**

**A4 - Conforter les pôles urbains à proximité du bourg et de Turenne Gare, prévoir un développement organisé de quartiers résidentiels en maîtrisant la consommation des espaces agricoles**

**B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser « l'enveloppe » urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations**

**B2 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement des pôles «Turenne Ville» et «Turenne Gare»**

**B3 - Favoriser le développement des communications numériques**

**B4 - Favoriser le développement de l'équipement commercial sur les pôles de Turenne Ville et Turenne gare**

**B5 - Préserver les activités agricoles Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et des loisirs**

Le PADD du PLU précise dans son orientation générale A1, la spécificité de la commune de Turenne et les caractéristiques emblématiques de sa « butte ».

En se basant sur ce constat, le PADD décline les orientations suivantes :

### **« A1 - Préserver-valoriser les paysages naturels et le bâti**

*Protéger les paysages emblématiques facteurs de l'image et de « l'identité » de Turenne :*

- *Les buttes témoins,*
- *La vallée de la Tourmente,*
- *Le causse et ses falaises,*
- *Les espaces bocagers,*
- *Les paysages agricoles,*
- *Les boisements, haies, alignements d'arbres, ....*
- *Les points de vue.*

*Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune de Turenne, assurer :*

- *La préservation de l'amphithéâtre verdoyant accompagnant les buttes remarquables, délimité à l'ouest par le causse de Martel intégrant les éperons rocheux bâtis, au nord par le glacis de l'Habitarelle, et à l'est par le plateau de Ligneyrac.*

*(...) »*

→ **Le secteur objet de la modification n°2 s'inscrit bien dans le périmètre sensible identifié comme paysage emblématique facteur de l'image et de l'identité de Turenne.**

→ **il correspond à un espace agricole, bocager, en covisibilité**

## 4.2 – Le règlement du PLU

### REGLEMENT GRAPHIQUE- PLAN DE ZONAGE

- En raison de la grande sensibilité paysagère du site,
- pour préserver et valoriser le site et les grandes perspectives et covisibilités,
- et pour éviter des projets de constructions, y compris agricoles (bâtiments, aménagements, installations,...) susceptibles d'impacter fortement les abords de Turenne Ville et de la « butte »,

... la commune a choisi de circonscrire dans un périmètre paysager « sensible », un vaste secteur correspondant globalement à l'amphithéâtre bocager et le paysage de « buttes », notamment la butte de Turenne.

Ainsi, une grande partie des zones agricoles qui encadrent la butte a été classée en secteur « Ap(s) », secteur agricole d'intérêt paysager (le « s » correspond au périmètre du site classé).

La zone « A » comprend donc le secteur « Ap », qui n'est pas considéré comme un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) ; il est plus restrictif que la zone « A ».

### REGLEMENT ECRIT

**Le règlement écrit est inchangé.**

#### Objectifs :

Le règlement de la zone A vise :

- à favoriser l'activité agricole et développer les sièges d'exploitation
- à préserver le patrimoine architectural exceptionnel et la valorisation du site paysager
- à prendre en compte l'habitat existant en zone agricole (évolution des habitations, extensions, annexes)

Les exploitations agricoles sont classées en zone A(s) pour permettre autour de l'exploitation des extensions, nouveaux bâtiments ou installations.

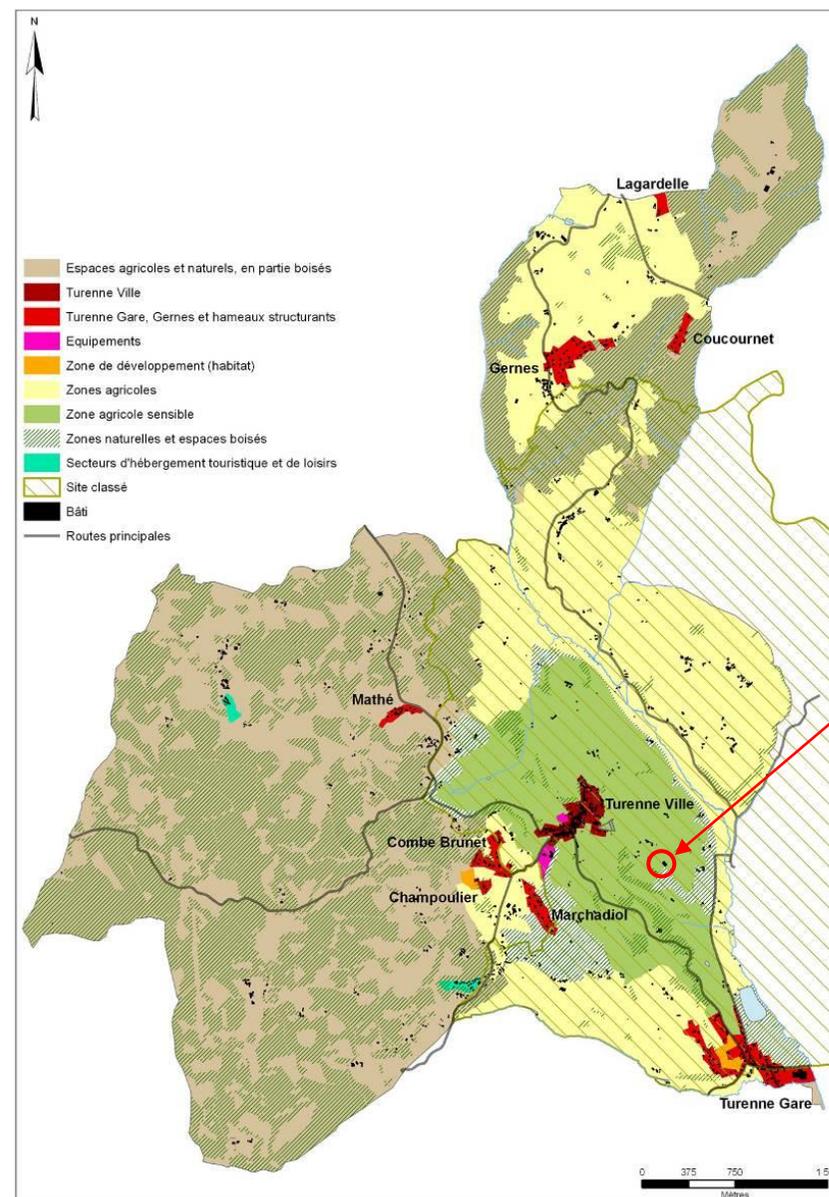
#### Le règlement des secteurs Ap vise :

- à préserver le paysage dans les espaces agricoles à forte valeur paysagère
- à prévoir l'évolution du bâti existant et leur insertion au paysage

#### Les constructions y sont toutes interdites, y compris les constructions agricoles.

En secteur Ap(s) est autorisée, l'extension mesurée et encadrée des constructions / ensembles bâtis existants (sous réserve de bonne intégration au Site Classé).

- **Le secteur objet de la modification n°2 s'inscrit bien dans le périmètre sensible identifié et doit être classé en secteur Ap(s).**



secteur objet de la modification N°2 et abrogation partielle du PLU

nota : les OAP spécifiques « paysages » reprenant les préconisations du plan de gestion (document non réglementaire mais référent pour la gestion du site classé) du Site sont inchangées.

