



# TULLE

## Îlot Maison

19 – Corrèze

### LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Locaux commerciaux, bureaux mutables, logements intergénérationnels

#### — Nos atouts

● **Contexte urbain :**  
Ville-centre de la communauté d'agglomération près de 45 000 habitants et préfecture de la Corrèze, Tulle est la troisième ville du Limousin. Elle est située à une heure de Limoges. Tulle s'étale sur plusieurs kilomètres le long de la rivière Corrèze, encaissée entre des quais, mêlant quartiers anciens et modernes. Une vacance importante de commerces et d'habitats offre à la ville un potentiel foncier qu'elle a entrepris de mettre à profit dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville ».

#### — Notre site « Réinventons »

● L'îlot « Maison », situé au cœur du centre-historique de la Ville, est desservi par l'avenue Jean-Jaurès, qui relie les deux pôles principaux que sont le centre ancien et l'artère commerçante Victor-Hugo. La rue Jean-Jaurès, réaménagée depuis 18 mois, est désormais piétonne. Elle dessert, malgré de nombreux locaux vacants, des commerces et des services de proximité (pharmacie, épicerie, boulangerie, banques, médecins...). L'îlot

● **Ambition « Action Cœur de Ville » :**  
La Ville de Tulle a cosigné avec la Communauté d'agglomération Tulle Agglo le 28 septembre 2018 la convention-cadre « Action Cœur de Ville ». Ensemble, elles se sont engagées à établir un diagnostic sur une durée de 12 mois qui devra déboucher sur la proposition d'un projet décliné en fiches actions, la mise en place d'une stratégie, la mise en cohérence et la révision des documents de planification, l'établissement d'un plan de financement et d'un planning.

« Maison » est mitoyen de la plateforme d'accès au parvis de la cité administrative.

● Le bien immobilier est constitué de 3 immeubles de 5 niveaux, accolés et alignés sur la rue, de styles architecturaux peu homogènes et sans qualité particulière les destinant peut-être à la démolition.

— **Occupation actuelle :** 4 locaux commerciaux sur 5 vacants, 2 logements occupés.

### Contact

MADIES Karine

karine.madies@ville-tulle.fr  
Tel : 05 55 21 73 39



### Localisation

Cœur de ville  
17, 19 et 19 bis, avenue  
Jean-Jaurès  
19 000 Tulle

**Nombre d'habitants**  
15 200

**Référence cadastrale**  
AW 119, AW 121, AW 122, AW 192  
et AW 208

### Caractéristiques du site

#### MAÎTRISE FONCIÈRE

Acquisition en cours par  
l'Établissement public foncier de  
Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

#### SUPERFICIE

Surfaces parcelles : 255 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol du bâti : 255 m<sup>2</sup>

#### PARTENAIRES ENVISAGÉS

Établissement public foncier  
Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

#### ÉTUDES/DIAGNOSTICS EN COURS OU RÉALISÉS

Étude de programmation urbaine  
sur le cœur de ville (en cours)  
Diagnostic commercial engagé  
(en cours)  
Étude pré-opérationnelle de l'habitat  
(en cours)  
Études de préféabilité d'emprises  
foncières sur rue Jean-Jaurès  
et avenue Victor-Hugo (EPFNA)  
Mission d'assistance et de conseil pour  
concertation participative (en cours)

#### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Aire de mise en valeur de l'architecture  
et du patrimoine (AVAP) :  
les parcelles y sont identifiées comme  
des constructions représentatives  
d'un style ou d'une période, ou de valeur  
archéologique. Leur démolition est  
autorisée sous réserves.

#### POINTS DE VIGILANCE

Accessibilité au parvis de la cité  
administrative à préserver.  
Déclivité importante à prendre  
en compte.