



PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 11 MARS 2026

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni le mercredi 11 mars 2026 à 20 h 30 dans le lieu habituel de ses séances, à la Mairie de Lubersac, sous la présidence de Philippe GONZALEZ, Maire.

Date de convocation : 5 mars 2026.

Après avoir procédé à l'appel des conseillers présents, Jean-Marie MOULIN est nommé secrétaire de séance.

Elus présents : ANTIN Philippe, BERTRAND-LAFEUILLE Agnès, BEYLIE Sylvie, BORIE-POUGET Annie, COLOMBEAU Jean-Louis, DEMARTY Gaëlle, FIOR Chantal GONZALEZ Philippe, GOUGIS Bernard, LACHENAUD Claude, LASCAUX Marine, LÉRY Hélène, MAZEAUD Michel, MOULIN Jean-Marie, ROUGERIE Laurent, SOL Christian, SOULLIER Hélène.

Elues représentées : AUDRERIE Pascale (pouvoir à H. SOULLIER), PERRIER-PEYRAT Chantal (pouvoir à JM. MOULIN).

Délibérations adoptées

- 1 – Approbation du Plan Local d'Urbanisme et abrogation de la Carte Communale, DEL2026-22.
- 2 – Instauration du droit de préemption urbain, DEL2026-23.
- 3 – Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine : conventions de réalisation pour la réhabilitation de l'ancien Hôtel du commerce et de l'ancien hôtel restaurant Le Souham, DEL2026-24.
- 4 – Déviation de Lubersac : échange amiable de terrains avec le Conseil Départemental de la Corrèze, DEL2026-25.
- 5 – Création d'un poste : mise à jour du tableau des emplois au 1^{er} juin 2026, DEL2026-26.

En début de séance, est observée une minute de silence en mémoire à Jean-Pierre DECAIE, Maire de Lubersac de 1995 à 2020, décédé le 26 février 2026.



1. APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE

Monsieur le Maire accueille M. Maxime DUBOIS, bureau d'études DEJANTE, qui assiste la commune dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Monsieur le Maire rappelle que le projet de PLU a été arrêté dans la séance du conseil municipal du 19 mai 2025. Une phase de consultation des personnes publiques associées et consultées et une enquête publique a suivi. Une synthèse des observations formulées et des réponses apportées est présentée à l'assemblée qui est, ensuite, invitée à se prononcer sur l'adoption définitive du PLU.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-21, R. 153-20 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 1^{er} février 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du conseil municipal en date du 19 mai 2025 ayant tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU,

Vu l'arrêté du maire en date du 9 octobre 2025 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal, l'abrogation de la Carte Communale et l'adoption d'un projet de Périmètre Délimité des Abords autour de l'Eglise Saint-Etienne et de la Maison Renaissance,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Vu les avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées,

Monsieur le Maire indique quelles sont les modifications apportées au projet de PLU suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, aux avis des personnes publiques associées et personnes publiques consultées. Une annexe détaille ces observations.

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré à l'unanimité des suffrages exprimés (Pour : 18 ; Abstention : 1), **le conseil municipal décide d'approuver le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'abroger, par voie de conséquence, la Carte Communale.**

Il est précisé que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du 12 mars 2026 et qu'une mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (La Montagne – parution du 13 mars 2026).

De plus, le dossier complet sera soumis au contrôle de légalité qui dispose d'un délai de 2 mois pour exercer son contrôle.

Le Plan Local d'Urbanisme sera, enfin, versé sur le Géoportail de l'urbanisme.

2. INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L2121-24 et L2122- 22, 15° ;

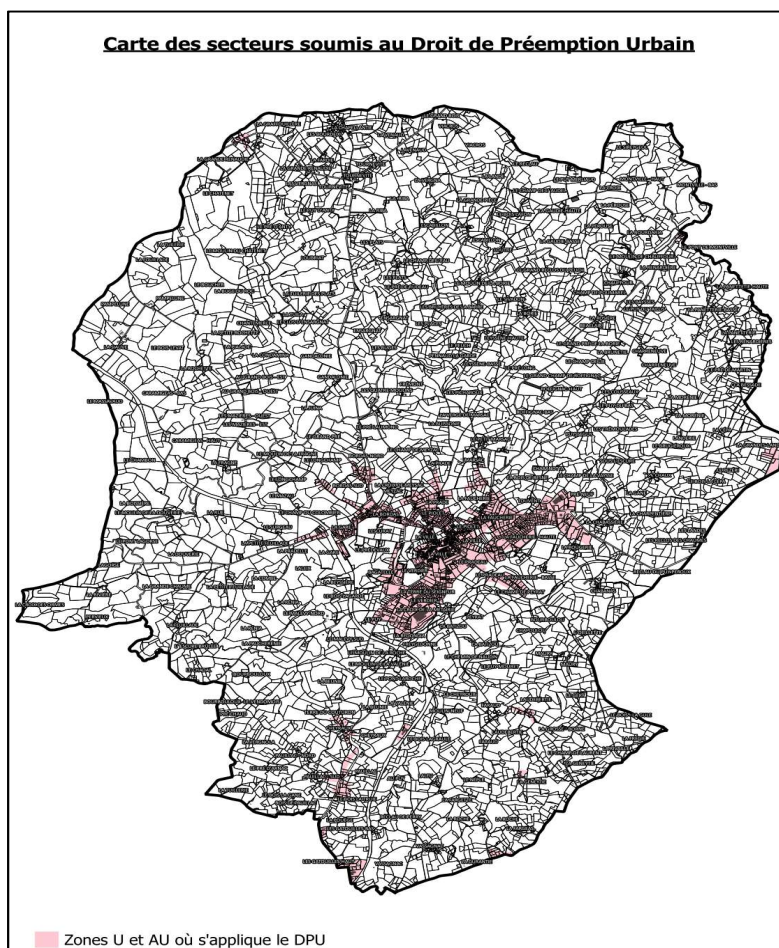
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L300-1, R211-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 mars 2026 ;

Considérant que l'adoption du PLU nécessite l'instauration du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Lubersac ;

Considérant l'intérêt pour la commune d'instaurer un droit de préemption simple, sur les zones urbaines et à urbaniser du PLU, lui permettant de mener à bien sa politique foncière;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal décide d'instaurer un droit de préemption urbain sur l'intégralité des zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme, dont le périmètre est précisé ci-dessous.





Le conseil municipal donne délégation à Monsieur le Maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain.

Il est précisé que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département (La Montagne du 13 mars 2026 et La Vie Corrézienne du 13 mars 2026) conformément à l'article R 211- 2 du code de l'urbanisme et qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R 211-3 du code de l'urbanisme (DDFIP, Chambre départementale des notaires, barreau et greffe du Tribunal judiciaire).

Un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L 213-13 du Code de l'Urbanisme.

3. ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE-AQUITAINE : RÉHABILITATION DE BIENS VACANTS

L'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) accompagne et prépare les projets des collectivités publiques par une action foncière ainsi que par la mise à disposition de son expertise et de ses conseils en matière foncière. Ainsi, l'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

Monsieur le Maire propose de conventionner avec l'EPFNA afin de nouer un partenariat visant à la revitalisation urbaine et commerciale du centre-bourg. Il fait lecture des deux projets de conventions de réalisation ainsi que du Règlement d'intervention de l'EPFNA, ci-annexés.

Deux périmètres de secteurs d'intervention sont proposés :

- 1^{er} périmètre : parcelle BC 343, 328 m², ancien café hôtel du commerce, 29 place de l'horloge.

L'objectif est ici la reconversion de l'ancien hôtel restaurant en logements communaux selon le calendrier suivant : négociation et acquisition du foncier (2026-2027), recherche d'opérateur pour réhabiliter le bien (2027-2029) et limite maximale du rachat du foncier par la commune ou par un opérateur (2030). L'engagement financier maximum de l'EPFNA est de 130 000 € TTC. La convention sera échu(e) au 31/12/2030.

- 2^{ème} périmètre : parcelles cadastrales BC 317 et 109, 1 011 m², ancien café hôtel et une grange, 14 rue Souham et 2 rue de la Fontaine Dauphine.

L'objectif est de reconvertir ces bâtis en programme de logements adaptés aux personnes âgées selon le calendrier suivant : négociations et acquisitions des deux biens (2026-2027), recherche d'opérateurs (2027-2028) et cession à un opérateur de type bailleur social (2029-2030). L'engagement financier maximal de l'EPFNA est de 350 000 € TTC. La convention sera échu(e) au 31/12/2031.

Pour ces deux opérations, l'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante qui sera retranscrite dans une délibération ou par un accord du Maire. Cette délibération ou accord intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15 % du montant de l'acquisition.



Monsieur le Maire informe les conseillers que les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de ces deux conventions engagent la personne publique garante, en l'occurrence la commune de Lubersac. Ainsi, un bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la commune qui s'engage à inscrire dans son budget, l'année du terme de la convention, le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention.

Les deux conventions pourront être résiliées à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le conseil municipal autorise Monsieur le Maire à signer la convention de réalisation n°19-26-007 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel du Commerce et la convention de réalisation n°19-26-008 pour la réhabilitation de la friche de l'ancien hôtel Souham entre la commune de Lubersac et l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine.

Monsieur le Maire est, par ailleurs, autorisé à signer le Règlement d'intervention approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine.

4. DÉVIATION DE LUBERSAC : ÉCHANGE DE TERRAINS AVEC LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Dans le cadre des travaux de la déviation de Lubersac, Monsieur le Maire informe qu'il a été convenu avec le Département de procéder à un échange amiable portant sur diverses parcelles non bâties.

Ainsi, il est proposé l'acquisition par le Département auprès de la Commune de Lubersac des parcelles ci-après.

Section / numéros	Contenance	Valeur vénale	Frais de notaire (estimation TTC)
BI n°319	9 517 m ²	0,45 € / m ² Soit pour le tout 15 542 €	1 000 €
BI n°321	6 778 m ²		
BI n°324	5 902 m ²		
BI n°325	2 553 m ²		
BI n°326	690 m ²		
BI n°327	2 272 m ²		
BI n°332	522 m ²		
BI n°14	2 230 m ²		
BI n°281	4 075 m ²		
Total	34 539 m²		



Les conditions de cet échange amiable seront approuvées par la Département lors d'une prochaine Commission Permanente.

Les frais de rédaction de l'acte d'échange seront supportés à concurrence de moitié par chacune des parties. Ces frais sont estimés à 2 000 € soit pour chacune des parties la somme estimative de 1 000 €.

Cette somme sera à parfaire ou à diminuer après signature de l'acte authentique d'échange et publication de cet acte auprès du Service de Publicité Foncières.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le conseil municipal autorise Monsieur le Maire à procéder à cet échange foncier avec le Département de la Corrèze aux conditions précitées, à accomplir toutes les formalités nécessaires et à signer tous les documents se rapportant à cet échange amiable.

5. CRÉATION D'UN POSTE : MISE A JOUR DU TABLEAU DES EMPLOIS

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée, portant droits et obligations des fonctionnaires notamment son article 17 ;

Conformément à l'article 34 de la loi du 26 janvier 1984, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement ;

Considérant le tableau des emplois adopté par le conseil municipal dans sa séance du 23 février 2026 (DEL2026-13) ;

Considérant la nécessité de renforcer l'équipe des agents du service technique ;

Il convient de procéder à la création d'un poste et de mettre à jour, par conséquent, le tableau des emplois de la collectivité comme suit.

- Filière technique :

- Création d'un poste d'adjoint technique territorial à 35 h / semaine.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le conseil municipal autorise la création d'un poste d'adjoint technique territorial à 35 h / semaine, approuve le tableau des effectifs au 1^{er} juin 2026 mis à jour et précise que les crédits nécessaires seront inscrits au budget 2026.

6. QUESTIONS DIVERSES

■ Dernière séance de la mandature 2020 - 2026

Sont salués et remerciés, pour leur dévouement au service de la commune de Lubersac, les élus qui ne se représentent pas à l'occasion des élections municipales des 15 et 22 mars 2026 :

- Sylvie BEYLIE, conseillère municipale de 2020 à 2026.
- Hélène LÉRY, conseillère municipale de 2020 à 2026.



- Philippe ANTIN, conseiller municipal de 2014 à 2026.
- Jean-Louis COLOMBEAU, conseiller municipal de 2001 à 2026.
- Agnès BERTRAND-LAFEUILLE, conseillère municipale de 2008 à 2026, adjointe au maire de 2014 à 2026.
- Hélène SOULLIER, conseillère municipale de 2008 à 2026, adjointe au maire de 2014 à 2026.
- Philippe GONZALEZ, adjoint au maire de 1995 à 2014 puis maire de 2020 à 2026.

Après avoir épuisé les points inscrits à l'ordre du jour, la séance est levée à 22 h 30.

Fait à LUBERSAC, le 12 mars 2026

Le Secrétaire,

M. Jean-Marie MOULIN



Le Maire,

M. Philippe GONZALEZ

Conformément à l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.), les actes réglementaires et les décisions ne présentant ni un caractère réglementaire, ni un caractère individuel sont rendus publics par affichage, par publication sur papier ou par publication sous forme électronique.

Publicité assurée par affichage et par publication sous forme électronique par M. Philippe GONZALEZ, Maire de Lubersac.