

Département de la Corrèze

Commune de Lubersac

Enquête publique unique relative à l'élaboration
du **Plan Local d'Urbanisme** , l'abrogation de la
Carte communale en vigueur et l'adoption d'un
projet de **Périmètre Délimité des Abords** autour
de L'Église Saint-Étienne et de la Maison
Renaissance.

du 31 octobre au 29 novembre 2025

Partie I : Rapport d'enquête

Partie II : Conclusion et avis motivé

Commissaire enquêteur : Patrick DRUELLE

Sommaire

Partie I : Rapport d'enquête

1 – Généralités concernant l'enquête	p 3
1.1 – Objet de l'enquête	
1.2 – Cadre juridique	
1.3 – Principales caractéristiques du projet	
1.4 – Composition du dossier d'enquête	
1.4.1 – Les pièces administratives	
1.4.2 – Le dossier du PLU	
1.4.3 – Les avis	
1.4.3.1 – Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)	
1.4.3.2 – Avis de la Commission départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	
1.4.3.3 – Avis de l'État (DDT de la Corrèze)	
1.4.3.4 – Avis des autres Personnes Publiques Associées (PPA)	
1.4.4 – Autres observations intégrées au dossier d'enquête	
1.5 – Information et concertation initiales au profit du public et des PPA	
2 – Organisation et déroulement de l'enquête	p 8
2.1 – Désignation du commissaire enquêteur	
2.2 – Organisation de l'enquête	
2.2.1 – Contact préalable avec la municipalité	
2.2.2 – Les permanences	
2.2.3 – Information du public	
2.3 – Déroulement de l'enquête	p 10
2.3.1 – Ouverture et clôture de l'enquête	
2.3.2 – Observations du public	
2.3.3 – Procès verbal de synthèse des observations	
2.3.4 – Notice de réponses au procès verbal de synthèse des observations	p 16

Partie II : Conclusion et avis motivé

1 – Appréciation générale sur le projet de PLU p 21

1.1 - La concertation initiale en amont de l'enquête

1.2 - Le dossier soumis à enquête

1.3 - Les avis de l'Autorité environnementale et des Personnes Publiques Associées

1.4 - L'enquête publique

2 – Conclusion et avis motivé p 23

Annexes

1 – Arrêté du maire de Lubersac n° 2025-98 du 09 octobre 2025 portant organisation d'une enquête publique unique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), sur l'abrogation de la Carte Communale en vigueur et sur l'adoption d'un projet de Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques de la commune de Lubersac

2 – Certificat d'affichage (29 novembre 2025)

3 – Procès verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique (01 décembre 2025),

4 – Notice de réponses au Procès verbal de synthèse (09 décembre 2025).

Partie I : Rapport d'enquête

1 – Généralités concernant l'enquête

1.6 – Objet de l'enquête

la présente **enquête publique unique** porte sur l'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lubersac**, l'abrogation de la **Carte communale** en vigueur et l'adoption d'un projet de **Périmètre Délimité des Abords** autour de L'Église Saint-Étienne et de la Maison Renaissance.

1.2 – Cadre juridique

Cette enquête relève notamment des dispositions réglementaires suivantes :

- Code de l'environnement :

L123-1 à L123-19

R123-1 à R123-33

- Code de l'Urbanisme :

L101-1, L101-2 et L101-2-1

L104-1 et suivants

L132-7 et suivants

L151-1 et suivants

L153-11 et suivants, R153-11 et suivants

- Code du Patrimoine :

L621-30 à L621-32

13 – Principales caractéristiques du projet

Par délibérations des 01 février 2021 et 19 mai 2025, le conseil municipal de Lubersac a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU, puis de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet soumis à l'enquête publique.

Il est à noter que la commune de Lubersac est dotée à ce jour d'un document d'urbanisme : une carte communale approuvée le 28 février 2005 et révisée le 26 juillet 2007..

Les orientations générales du projet de PLU en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des continuités écologiques sont décrites dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et s'articulent en 3 axes :

- Axe 1 : Dynamiser Lubersac par un développement urbain harmonieux et centré sur le centre bourg (Il se décline en 4 objectifs et 11 actions opérationnelles),
- Axe 2 : Poursuivre le développement économique communal (Il se décline en 3 objectifs et 11 actions opérationnelles),
- Axe 3 : Préserver le cadre de vie rural de Lubersac (Il se décline en 3 objectifs et 11 actions opérationnelles).

La municipalité table sur un gain démographique d'une centaine d'habitants à l'horizon 2035, soit une progression moyenne de la population communale de 0,4 % /an . Sur la période, cette perspective génère un besoin de 141 logements neufs dont 50 sont justifiés par l'installation de ces nouveaux habitants et 105 par le desserrement tendanciel des ménages. La commune anticipe également la remise sur le marché de 14 logements anciens .

Pour atteindre l'objectif du PLU, le rapport indique qu'il faudra mobiliser une superficie de 20,9 Ha dont 16,5 Ha pour l'habitat et 4,4 ha pour l'activité économique. Cette extension urbaine entraînera de facto la consommation progressive de 9,1 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

A titre de comparaison, la consommation d'ENAF au cours de la décennie 2011 – 2021 s'était élevée à 20 Ha (Carte communale).

Enfin, par délibération du 06 août 2025, le conseil municipal de Lubersac a validé le Projet de Délimitation des Abords (PDA) proposé par l'Architecte des Bâtiments de France visant à optimiser la servitude qui s'applique aux abords des 2 monuments à forts enjeux patrimoniaux pour la commune : l'Eglise Saint-Étienne et la Maison Renaissance.

1.4 – Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à disposition du public est composé de l'ensemble des documents listés ci-après (§ 1.4.1 à § 1.4.4)

1.4.1 – Les pièces administratives

- Délibération du conseil municipal n°2021-01 du 01 février 2021 prescrivant l'élaboration d'un PLU,
- Délibération du conseil municipal n°2024-62 du 09 décembre 2024 prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD et l'approuvant,
- Délibération du conseil municipal n°2025-33 du 19 mai 2025 décidant de tirer le bilan de la concertation, d'arrêter le projet de PLU et de le soumettre pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA)
- Délibération du conseil municipal n°2025-47 du 06 août 2025 donnant son accord pour le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) présenté par l'Architecte des Bâtiments de France et autorisant le maire à signer tout document afférent et à organiser une enquête publique unique sur les projets de PLU et de PDA.

- Décision du Tribunal administratif de Limoges n° E22000075/87 PLU 18 du 29 juillet 2025 désignant M. Patrick Druelle en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique unique relative à l'élaboration du PLU, l'abrogation de la Carte communale et le projet du périmètre Délimité des Abords (Église Saint-Étienne et maison renaissance),
- Arrêté du maire de Lubersac n° 2025-98 du 09 octobre 2025, portant organisation d'une enquête publique unique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), sur l'abrogation de la Carte Communale en vigueur et sur l'adoption d'un projet de Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques de la commune de Lubersac (*annexe 1*).

1.4.2 – Le dossier du PLU

- Un rapport de présentation qui contient notamment un résumé non technique, un diagnostic territorial, la justification des choix d'aménagement retenus et l'analyse des incidences du projet sur l'environnement – 366 pages,
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) – 37 pages,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le champ d'application se limite presque exclusivement à des secteurs limités, en périphérie du bourg ancien – 34 pages,
- Le règlement graphique et le règlement littéral (112 pages et 2 cartes) dont les champs d'application s'étendent à l'ensemble du territoire communal,
- Des annexes relatives aux servitudes d'utilité publique, aux réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement, à la réglementation des boisements, au règlement de la voirie départementale et à une charte pour une arboriculture « *Pomme du Limousin* » mieux intégrée à son environnement,
- Des éléments relatifs au bilan de la concertation (voir § 2.2.3),
- En lien avec le projet de Périmètre Délimité des Abords : une note de présentation émanant de l'Architecte des Bâtiments de France – 17 pages,
- En lien avec l'Abrogation de la Carte communale, une note du cabinet DEJANTE de septembre 2025 - 4 pages.

1.4.3 – Les avis

Ils sont versés au dossier d'enquête en tant que pièces constitutives, au même titre que le document formalisé par les sociétés Rural concept et DEJANTE : « *Réponses de la collectivité aux avis recueillis sur le projet de PLU arrêté (septembre 2025)* » ; la commission PLU du conseil municipal de Lubersac s'étant réunie le 08 septembre 2025 afin d'étudier les observations, recommandations et prescriptions émises par les PPA et d'apporter les réponses adaptées à intégrer dans la version définitive du PLU.

Le dossier du projet de PLU a été transmis à l'ensemble des PPA le 20 mai 2025 :

PPA sollicitées	Réponses au 20 août 2025
24	10

1.4.3.1 – Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)

L'avis délibéré de la MRAe du 18 août 2025 (9 pages) contient de nombreuses recommandations qui portent notamment sur :

- une demande d'explicitation des objectifs chiffrés relatifs à l'accroissement de la population et des besoins de logements afférents,
- la cohérence du projet avec les objectifs de réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers actés dans le SRADDET,
- la capacité des installations de traitement des eaux à supporter les besoins croissant de la population et des activités économiques,
- une demande d'investigations complémentaires sur les zones humides, notamment, et une évaluation plus précise de la valeur agronomique des terres agricoles dans les secteurs à urbaniser.

1.4.3.2 – Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Lors de la commission du 24 juillet, la CDPENAF a émis des avis circonstanciés sur divers points du projet de PLU :

- Avis simple favorable sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CU L153-16),
- Avis simple favorable sur le règlement encadrant les possibilités d'extension et de construction d'annexes en secteurs ENAF (CU L151-12),
- Avis simples favorables pour les 8 STECAL (CU L151-13) : 5 en secteur Ah, 1 en secteur Apx, 1 en secteur Ax et 1 en secteur AI,
- Avis simples sur dérogation au CU L142-5 : « Zones à urbaniser en l'absence de SCOT » - 10 favorables et 1 défavorable (La Prade) avec reclassement en zone A.

1.4.3.3 – Avis de l'État (DDT de la Corrèze)

Par courrier du 06 août 2025, la Direction Départementale des Territoires de la Corrèze a rendu un avis qui synthétise les contributions de tous les services déconcentrés de l'État dans le département. Le courrier et la note technique annexée de 14 pages délivrent de nombreuses recommandations et prescriptions tout en reconnaissant que ce projet marque un progrès sensible quant à la consommation en espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la Carte communale en vigueur .

Le représentant de l'État insiste notamment sur la nécessité de mieux évaluer la capacité des réseaux actuel à assurer à terme la fourniture d'eau potable et les besoins d'assainissement.

1.4.3.4 – Avis des autres Personnes Publiques Associées (PPA)

Le tableau ci-dessous offre une vision synthétique des avis recueillis.

Dates de réception de l'avis	Personnes Publiques Associées	Synthèse des observations
22/05/25	Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine	Le captage public d'eau potable de l'Auvezère. (Prise d'eau des 4 moulins) devra être porté sur les documents d'urbanisme
26/06/25	Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Vézère-Auvézère	Aucune observation, en absence de SCOT sur le territoire
10/06/25	Institut National de l'Origine et de la Qualité	Aucune observation
19/06/25	Centre National de la Propriété Forestière	Avis favorable
22/07/25	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement 19	Avis favorable. Le CAUE note la qualité de la concertation initiale mais émet une observation sur la hauteur des clôtures dont il souhaite la prise en compte dans le règlement littéral.
22/07/25	Chambre d'Agriculture de la Corrèze	Avis défavorable pour le STECAL de « La Pradelle» Avis favorables sous réserve que : - le règlement sur les clôtures ne soit pas applicable dans les zones A et N, - les exhaussements et affouillements soient autorisés à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles, - le texte sur l'interdiction du blanchiment des serres soit supprimé.
	Conseil Départemental de la Corrèze	Avis favorable

A défaut de réponses dans le délai imparti de 3 mois, les avis du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Corrèze, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Corrèze, de l'Union départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Corrèze, de la SNCF, de la Communauté de communes du Pays de Lubersac-Pompadour et des communes de Arnac-Pompadour, Benayes, Beyssac, Coussac-Bonneval, Montgibaud, Saint-Julien-le-Vendômois, Troche et Trois-Saints sont réputés favorables.

1.4.4 – Autres observations intégrées au dossier d'enquête

Dans le cadre de la concertation initiée par la commune (voir § 1.5), un « *cahier de concertation* » a été mis à disposition du public en 2022. Il a suscité 19 marques d'intérêt qui ont été reçues de mai 2022 à mai 2025.

1.5– Information et concertation initiales au profit du public et des PPA

La délibération du conseil municipal n°2025-33 du 19 mai 2025 décidant de tirer le bilan de la concertation, d'arrêter le projet de PLU et de le soumettre pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) offre un panorama complet des actions que la commune a engagée pour informer le public et l'inviter à participer à l'élaboration du projet de PLU.

Dès 2021, la mairie a utilisé tous les canaux de communication à sa disposition pour informer le public du lancement de la procédure, puis de l'état d'avancement du dossier et de la tenue de réunions d'information : articles dans la presse ou dans les bulletins municipaux (2021 à 2023), site internet et messages sur la page Facebook de la mairie, l'application intra-muros et le panneau d'affichage lumineux.

Un cahier de concertation a été mis à la disposition du public. Il a recueilli 19 observations transmises par courrier ou courriel émises de mai 2022 à mai 2025.

Des initiatives ciblées et thématiques ont été menées à destination :

- des agriculteurs avec une réunion le 08 mars 2022 et des enquêtes individuelles du 21 au 25 mars 2022..Cinquante neuf exploitants y ont participé.
- des propriétaires des terrains impactés par la densification des espaces bâtis : journée de rencontre le 31 mars 2023 qui a réuni 60 personnes sur les 73 invitées.
- Un atelier sur le paysage et le patrimoine dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial qui a rassemblé une vingtaine de participants, le 23 mai 2022 .

Deux réunions publiques ont été organisées les 15 avril 2024 et 27 février 2025 axées sur le contexte réglementaire de l'élaboration du PLU, le diagnostic territorial et le PADD.. Une trentaine de participants y ont assisté.

Quatre demi-journées de permanences ouvertes au public se sont tenues en mairie, du 11 au 20 mars 2025, en présence du bureau d'étude et de la commission urbanisme du conseil municipal.

Signalons enfin que le projet de PADD a été présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA) à 2 reprises, les 22 février et 27 novembre 2024.

2 – Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 – Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 29 juillet 2025, le Tribunal administratif de Limoges m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique unique relative à l'élaboration du PLU de Lubersac, de l'abrogation de la Carte communale et d'un projet de Périmètre Délimité des Abords de l'Église Saint-Étienne et de la Maison Renaissance en centre bourg

2.2 - Organisation de l'enquête

2.2.1 – Contact préalable avec la municipalité

Une réunion préparatoire à l'enquête publique s'est tenue en mairie de Lubersac le 24 septembre 2025, de 14 h 30 à 16 h, en présence de :

- Monsieur Philippe GONZALÈS, maire,
- Madame Nadège JAYOUT, Directrice Générale des Services de la mairie
- Messieurs Christian SOL, Jean-Marie MOULIN et Claude LACHENAUD, membres de la « *commission PLU* » au conseil municipal de Lubersac,
- Monsieur Maxime DUBOIS, en charge du projet de PLU au cabinet d'étude DEJANTE,
- Monsieur Didier LALOT, commissaire enquêteur suppléant, et moi même, CE titulaire.

Lors de cette réunion :

- Un exemplaire papier du « *Projet de PLU arrêté* » m'a été remis.
- Nous avons convenu du calendrier de l'enquête publique et des modalités pratiques à mettre en œuvre pour faciliter l'accès du public au dossier, en version papier et par voie électronique.
- les représentants de la mairie et le chargé d'étude au cabinet DEJANTE ont apporté des réponses aux questions que j'avais préalablement posées lors d'échanges téléphoniques et informatiques. Pour l'essentiel, elles portaient sur l'intérêt que le public avait manifesté au cours des diverses réunions qui ont jalonné la phase concertation en dressant un bilan quantitatif de sa participation aux réunions listées au § 1.5 ci-dessus.

2.2.2 – Les permanences

Conformément aux dispositions de l'arrêté du maire n° 2025-98 du 09 octobre 2025, l'enquête publique unique relative au projet d'élaboration du PLU, d'abrogation de la Carte communale et du projet de Périmètre Délimité des Abords a été ouverte pour une durée de 30 jours consécutifs, du 31 octobre au 29 novembre 2025, et a donné lieu à 3 permanences qui se sont tenues en mairie de Lubersac les :

- vendredi 31 octobre, de 9 à 12 heures
- mardi 12 novembre, de 14 à 16 heures
- samedi 30 novembre, de 9 à 12 heures

Plusieurs possibilités de recueil des observations ont été offertes au public : inscription sur le registre d'enquête mis à sa disposition aux jours et heures ouvrables de la mairie ou lors des permanences, transmission par courrier à l'adresse de la mairie ou par voie électronique sur le site internet de la mairie : secretariat@ville-lubersac.fr

2.2.3 – Information du public

Conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal du maire n° 2025-98 du 09 octobre 2025, un avis à destination du public a été publié 15 jours avant le début de celle-ci dans de 2 journaux distribués dans le département, puis dans les 8 jours suivant son démarrage :

- La Montagne : les 17 octobre et 07 novembre 2025
- La Vie Corrézienne : les 17 octobre et 07 novembre 2025

Par ailleurs, l'avis d'enquête publique a été imprimé sur une affiche de format A3, en caractère noir sur fond jaune. Elle a été apposée sur le panneau d'affichage situé à l'extérieur de la mairie jusqu'à la fin de la procédure réglementaire, conformément au certificat d'affichage daté 29 du novembre 2025 (*annexe 2*).

Dans le même temps, la municipalité a mis en œuvre d'autres vecteurs de communication qui vont au delà de l'information « réglementaire » et la complètent utilement :

- la mise en ligne de l'avis d'enquête publique, de l'arrêté du maire de Lubersac n° 2025-98 du 09 octobre 2025 et de l'ensemble des pièces constitutives du dossier sur le site internet de la mairie,
- un message d'information diffusé sur le panneau lumineux, les réseaux sociaux et l'application « intramuros » de la commune.

2.3– Déroulement de l'enquête

2.3.1 – Ouverture et clôture de l'enquête

Avant l'ouverture officielle de l'enquête, le 31 octobre 2025, j'ai procédé sur place :

- au paraphe du registre d'enquête,
- au visa de l'ensemble des pièces constitutives du dossier listées aux § 1.4.1. à 1.4.4.

Le registre d'enquête n'a été clôturé que le 01 décembre 2025 afin de permettre la prise en compte d'éventuels courriers qui auraient été postés avant la date limite de la procédure :le samedi 29 décembre 2025 à 12 heures, à l'issue de la dernière permanence.

2.3.2 – Observations du public

Durant l'enquête publique unique : 22 personnes ont manifesté leur intérêt pour l'élaboration du projet de PLU en se rendant dans une des trois permanences, en se présentant au secrétariat de la mairie ou en transmettant un courriel sur le site dédié. Aucune observation ne se rapporte au projet de Périmètre Délimité des Abords.

Les observations et demandes, quelquefois multiples, ont été déposées dans le registre d'enquête ou formalisées dans des courriers et courriels, souvent accompagnés de documents cartographiques et/ou administratifs, en lien notamment avec des certificats d'urbanisme.

A noter qu'un courriel est parvenu en mairie hors du délai réglementaire, le 01 décembre. Il n'a donc pas été pris en compte au titre de l'enquête publique.

	Nombre de visiteurs	Transcriptions sur le registre <i>dont avec documents joints</i>		Courriers remis lors des permanences	Courriels (<i>avec documents joints</i>)
Permanence du 31-10-25	4	2			
Secrétariat de la mairie	1	1			1
Permanence du 12-11-25	6	4	2	2	
Secrétariat de la mairie	2	1			
Permanence du 29-11-25	9	5	2		
Total	22	14	4	2	1

Au final, les 17 contributions transcrites dans le registre, remises par courrier ou reçue par courriel, ont généré 23 observations distinctes.

2.3.3 – Procès verbal de synthèse des observations

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, la remise du Procès verbal de synthèse des observations recueillies a eu lieu dans les 8 jours suivant la clôture de l'enquête. Le document est joint au présent rapport (*annexe 3*).

La présentation a eu lieu en mairie de Lubersac, le 02 décembre 2025, en présence de monsieur Philippe GONZALÈS, maire, madame Nadège JAYOUT (DGS), madame Catherine SOLIGNAC (secrétaire de mairie) et monsieur Christian SOL (conseiller municipal).

Par souci de clarté, les 23 observations ont été regroupées en 9 thèmes :

- 1) Constructibilité de parcelles impliquant une modification de zonage (*10 observations*)
- 2) Changement de destination du bâti agricole ou rural ancien (*1 observation*)
- 3) Construction de bâtiments à vocation agricole en secteur A (*1 observation*)
- 4) Correction à apporter au règlement graphique (*2 observations*)
- 5) Restauration du bâti en secteur U, sans modification du zonage (*1 observation*)
- 6) Précision à apporter au règlement littéraire en matière de panneau photovoltaïque (*1 observation*)
- 7) Acceptation individuelle du projet de PLU (*2 observations*)
- 8) Contestation des politiques publiques relatives à la réduction des superficies destinées à l'urbanisation (*1 observation*)
- 9) Autres observations formulées (*4 observations*)

Les prescriptions et recommandations émises par les Personnes Publiques associées (PPA) ne sont pas prises en compte dans le cadre de ce procès verbal de synthèse des observations recueillies. Mais il va sans dire que la municipalité de Lubersac devra répondre aux exigences réglementaires qu'elles auront exprimées, notamment en ce qui concerne les perspectives d'évolution démographique qui conditionnent les besoins en constructions nouvelles et, en conséquence, une artificialisation accrue des sols. La réactivité de la commission PLU décrite dans le premier paragraphe du chapitre 1.4.3. va dans le bon sens.

- 1) Constructibilité de parcelles impliquant une modification de zonage (10 observations)

1.1 – Madame Blandine GUYONNAUD PRADEAUX

La demande porte sur la construction d'une maison d'habitation sur les parcelles cadastrées : Lubersac, section BT, parcelles n° 214 et 216. Le terrain est situé au point de raccordement de la rue de Prédevaux et de l'avenue Charles de Gaulle (RD n° 901 E1).

Il est actuellement classé en secteur U dans la Carte communale et relève du périmètre de protection de l'église dont seule la partie supérieure est visible du carrefour.

Dans le projet de PLU, le classement évolue en secteur A . Ces terrains seront également inclus dans le Périmètre de délimitation des abords soumis à la présente enquête publique, mais en périphérie de la zone proposée.

Les parcelles sont proches des réseaux d'AEP et d'assainissement communaux.

1.2 - SCI WIR ALLEINE (Monsieur François DELSART)

La demande porte sur un terrain contiguë au hameau de La Rougerie cadastré : Lubersac ' section AX, parcelles n° 62 et 63..

Le projet de PLU prévoit un classement en secteur A de la parcelle AX n° 62 et en secteur 1AUx de la parcelle AX n° 63.. Elles sont actuellement rattachées au secteur N dans la Carte communale en vigueur.

Les parcelles sont proches du réseau d'AEP communal.

1.3 – Monsieur Claude LACHENAUD

La demande porte sur la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle cadastrée : Lubersac, section AZ, parcelle n° 76, en bordure du chemin de La Terrantie. Le site d'implantation souhaitée est à faible distance de la rue du Piolet qui bénéficie des réseaux communaux d'AEP et d'assainissement.

Le projet de PLU s'inscrit dans la continuité de la Carte communale puisqu'il maintient le classement de la parcelle AZ n° 76 en secteur N..

A noter qu'un certificat d'urbanisme a été délivré le 16 octobre dernier.

1.4 – Monsieur Michel SAGEAUD (*Remarques et avis formulés par courrier du 04 novembre remis lors de la permanence du 12 novembre 2025*)

En lien avec ce thème, la demande porte sur le reclassement de la parcelle AD n°8, qualifiée de « *dent creuse* » au sein d'un secteur Ah (STECAL) dans le projet de PLU, en secteur U tel qu'il existe sur la Carte communale en vigueur.

Ce courrier reprend les termes d'une correspondance que monsieur Michel SAGEAUD a envoyée à la mairie le 31 mars 2023 dans le cadre de la phase de concertation initiale (pièce n°8 annexée au registre de concertation)

La situation particulière des parcelles constructibles AD n° 254 et 255 évoquée dans le présent courrier est traitée avec l'observation 1.5 ci-après.

1.5 – Monsieur Vincent SAGEAUD et le GFR de La Chênaie (*Remarques et avis formulés par courrier du 04 novembre remis par monsieur Michel SAGEAUD lors de la permanence du 12 novembre 2025.*)

En lien avec ce thème, la demande porte sur le classement en secteur U de toutes les parcelles qui le sont aujourd'hui dans la Carte communale (AD n° 8 p, 9, 10,11 p et 256 p) ainsi que les parcelles AD n° 254 et 255 qui « *possèdent un droit à lotir* » et la parcelle AC n° 233, au nord de la voie qui dessert le hameau des Plats.

Les parcelles AD n° 254 et 255 résultent de l'allotissement partiel de la parcelle AD n° 256 , le projet ayant fait l'objet d'une déclaration le 10 octobre 2022 et d'un récépissé de la mairie.

1.6 – Monsieur Pierre GARDETTE

La demande porte sur la constructibilité des terrains cadastrés : Lubersac, section BS, parcelles n° 98 et 99. Ils bordent l'Avenue de Ségur dont les habitations sont desservies par les réseaux communaux d'AEP et d'assainissement.

Le projet de PLU prévoit un classement en secteur A de ces parcelles alors qu'elles relèvent actuellement du secteur U dans la Carte communale en vigueur.

1.7 – Madame Catherine MARTIN

La demande porte sur la constructibilité des terrains cadastrés : Lubersac, section BR, parcelles n° 71 et 73, en bordure de la RD n°901.

Ces parcelles sont classées en secteur A dans le projet de PLU et en secteur N dans la carte communale en vigueur. Proches d'autres habitations, elles sont desservies par le réseau d'AEP communal et peu éloignées de celui d'assainissement.

1.8 – Monsieur Martial PLAINEMAISSON

La demande porte sur la constructibilité d'un terrain cadastré : Lubersac, section BW , parcelle n°140, dans le prolongement d'une aire urbanisée qui borde l'avenue de Ségur.

Cette parcelle est classée en secteur A dans le projet de PLU et en secteur U dans la carte communale en vigueur (où elle y est d'ailleurs cadastrée BW n° 132).

Les réseaux communaux d'AEP et d'assainissement sont proches.

1.9 – Monsieur Martial PLAINEMAISSON

La demande porte sur la constructibilité des terrains cadastrés : Lubersac, section BC, et l'ensemble des parcelles comprises entre le bourg et l'avenue Charles de Gaulle

Ces terrains sont classés en secteur N dans le projet de PLU et sont inclus dans le projet de Périmètre délimité des abords des MH. Ils relèvent des mêmes zonages dans la Carte communale en vigueur, à l'exception des parties hautes des parcelles BC n° 223 et 292 en secteur U pour la Carte communale.

1.10 – Monsieur Daniel MOREAU

La demande porte sur la constructibilité d'une partie des terrains cadastrés : Lubersac, section AB, parcelles n° 71, 75, 76 et 338, au contact et au sud du hameau de La Chapelle Antie.

Ils sont classés en secteur A dans le projet de PLU et en secteur U dans la Carte Communale en vigueur. Ils bénéficient du réseau d'AEP communal.

- 2) Changement de destination du bâti agricole ou rural ancien (1 observation)

2.1 – Madame Bénédicte PLOUVIER

la demande porte notamment sur le changement de destination de bâtiments agricoles et ruraux anciens au hameau de Lescurat en vue de leur aménagement en gîtes.

Le classement actuel de ces terrains cadastrés : Lubersac, section BT, parcelles n° 92 à 95, dans la Carte communale en vigueur est U. Le projet de PLU les affecte en secteur A.

Le hameau de Lescurat est connecté aux réseaux communaux d'AEP et d'assainissement.

- 3) Construction de bâtiments à vocation agricole en secteur A (1 observation)

3.1 – GAEC Plainemaison

A plus ou moins long terme, le GAEC projette de construire des bâtiments agricoles en périphérie des hameaux de Surgeau, Loubriat et Pauchereyrie (secteur A du projet de PLU).

- 4) Correction à apporter au règlement graphique (2 observations)

4.1 – Madame Sandrine DUPUY

La demande porte sur une modification mineure du règlement graphique qui s'applique à la parcelle cadastrée : Lubersac, section AB n° 499 en secteur Ah (STECAL).

Afin de pouvoir implanter plus facilement une habitation tout en maintenant un accès aux terrains agricoles en contre-bas, entre les parcelles AB n° 498 et 499, madame DUPUY souhaite que l'assiette du secteur Ah soit redessiné et prenne la forme d'une bande de superficie équivalente parallèle à la voie publique.

4.2 – Monsieur Laurent ROUGERIE

La demande porte sur une modification du règlement graphique qui s'applique à une haie séparative des parcelles cadastrées AB n° 453 et AB n° 91, 92 et 94 Elle est qualifiée « *d'éléments de paysage à préserver* ». Il souhaite supprimer cet alignement qui présenterait un danger pour un bâtiment agricole construit sur la parcelle AB n°92.

S'agissant de cette construction, monsieur ROUGERIE indique qu'elle n'est pas figurée sur le règlement graphique (Elle est visible par contre sur la Carte communale en vigueur). Il fait également valoir qu'il a déjà implanté plusieurs centaines de mètres de haie dans sa propriété ou dans le cadre de la Charte « Pomme du Limousin ».

- 5) Restauration du bâti en secteur U, sans modification du zonage (1 observation)

5.1– Monsieur Mikaël CHARLET

L'observation porte sur la situation d'une grange qu'il souhaite aménager.. Elle est attenante à son habitation localisée sur la parcelle cadastrée : Lubersac, section BT n° 172, au n° 102 route de Pampelune.

Ce terrain est classé en secteur U dans le projet de PLU, hors périmètre de protection des Monuments Historiques.

- 6) Précision à apporter au règlement littéraire en matière de panneau photovoltaïque (1 observation)

6.1– Madame Bénédicte PLOUVIER

Dans l'hypothèse où le changement de destination du bâti ancien sollicité au § 2.1 était accepté, madame PLOUVIER s'interroge sur la possibilité d'équiper certaines toitures avec des panneaux photovoltaïques. Le règlement littéraire, tant dans ses dispositions communes que dans celles qui s'appliquent au secteur A, est muet à ce sujet.

- 7) Acceptation individuelle du projet de PLU (2 observations)

7.1– Famille GARCIA

Lors de de la phase de concertation initiale, monsieur Francis GARCIA avait transmis un courrier daté du 25 mars 2025 (pièce n° 18 annexée au registre de concertation). Dans une observation laissée sur le registre d'enquête, il remercie la mairie d'en avoir tenu compte.

7.2– Madame BARBE-BEUREL

Madame BARBE-BEUREL a pris connaissance des nouvelles dispositions qui s'appliquent à la partie constructible de la parcelle cadastrée : Lubersac, section BL n° 282 ; la commune s'étant rangée à l'avis de la CDPENAF en modifiant en conséquence le règlement graphique et en créant une OAP au hameau de Laudebertie.

Elle accepte le principe de créer 2 lots sur le terrain en cause dont la superficie retenue est proche de 2900 m².

- 8) Contestation des politiques publiques relatives à la réduction des superficies destinées à l'urbanisation (1 observation)

8.1 – Monsieur Michel SAGEAUD

Arguant du fait que le territoire communal de Lubersac n'est pas soumis à une pression foncière telle qu'elle justifierait l'application des « *nouvelles directives (nationales) en matière d'urbanisme prescrivant une économie des surfaces destinées à la construction d'habitat* », monsieur Michel SAGEAUD s'appuie sur le modeste bilan des permis de construire qui ont été déposés depuis 2007, hors lotissements, dans les secteurs constructibles de la Carte communale.

Il estime que des gains de population ne seront possibles que si les candidats à l'installation ont la possibilité de bâtir hors des secteurs urbanisés, dans un territoire qui a su conserver ses paysages diversifiés.

– 9) Autres observations formulées (4 observations)

9.1– Monsieur Michel SAGEAUD

La demande porte à la fois sur le défaut d'entretien de la voie ferroviaire désaffectée dans sa traversée du territoire communal qui « *offre une nuisance visuelle dans tout son parcours dans la commune et au-delà* » et aussi sur l'intérêt qu'il y aurait à remettre en service la ligne Brive – Limoges par Saint-Yrieix. Elle pourrait servir d'itinéraire de délestage à la ligne principale POLT, si des travaux importants devaient y être réalisés, ou contribuer à réduire la circulation automobile en rétablissant le trafic voyageur.

A noter que cette préoccupation est partagée par la mairie puisque le projet de PLU traite de ce sujet dans le Projet d'Aménagement Durable, Axe 1, Objectif : « *Organiser l'offre en équipements et services à la population en proposant des alternatives aux déplacements motorisés* », Action : « *réfléchir à la reconversion de la ligne de chemin de fer* »

9.2 – Monsieur et madame GIET

Ils regrettent également l'arrêt du trafic ferroviaire alors que cette ligne a bénéficié « *sur 800 mètres de travaux lourds et coûteux* »

9.3 - Monsieur et madame GIET

Résidant à proximité de la gare désaffectée, Ils font état de nuisances à proximité de leur habitation ; une entreprise « *en liquidation laissant de nombreux déchets polluants sur le terrain* ».

Ils évoquent également le mauvais état de la cour de la gare qui ne permet pas une évacuation correcte des eaux de pluie ou favorise l'émission de poussière au passage de camions de livraison.

9.4 – Monsieur Vincent SAGEAUD et le GFR de La Chênaie

Dans son courrier du 04 novembre 2025, monsieur Vincent SAGEAUD sollicite également une modification de l'adressage qui a été retenu pour la voie qui dessert le hameau des Plats.

2.3.4 – Notice de réponses au procès verbal de synthèse des observations

Cette notice de 20 pages m'a été transmise par courriel le 09 décembre 2025, soit moins de 15 jours après la remise et l'examen du Procès verbal de synthèse en mairie de Lubersac. Elle est jointe *in extenso* au présent rapport (*annexe 4*).

Dans la restitution synthétique ci-dessous, les références de pagination renvoient à ce document dans lequel la municipalité a également traité le courriel reçu hors délai.

– 1) Constructibilité de parcelles impliquant une modification de zonage (10 observations)

En exergue au traitement des manifestations d'intérêt liées à ce thème, la municipalité a tenu à présenter cette mise au point qui éclaire son positionnement : « *La commune de Lubersac n'est pas couverte par un SCOT applicable. Ainsi, pour ouvrir à l'urbanisation des espaces agricoles, naturels ou forestiers, elle a dû demander suite à l'arrêt du PLU, une dérogation au principe d'urbanisation limitée, conformément aux dispositions de l'article L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme. Les demandes ci-dessous sont toutes situées en extension urbaine, sur des espaces agricoles ou naturels. Leur inscription en zone constructible du PLU impliquerait une nouvelle demande de dérogation qui nécessiterait un nouvel arrêt du PLU. Indépendamment de cette obligation réglementaire, la collectivité apporte des réponses détaillées à chaque observation* ».

• Observation 1.1 : madame Blandine GUYONNAUD-PRADEAUX (page 3/20)

Ce secteur n'a pas été ciblé dans l'axe 1 du PADD comme faisant partie des « *extensions urbaines du centre-bourg à conforter* » et se trouve sans continuité d'urbanisation. Les parcelles ne seront pas classées en zone constructible.

• Observation 1.2 : SCI WIR ALLEINE (page 3/20)

Ce secteur n'a pas été ciblé dans l'axe 1 du PADD. Conformément au projet de PLU, la parcelle AX n° 62 restera classée en secteur A et la parcelle AX n° 63 en secteur 1AUx.

• Observation 1.3 : monsieur Claude LACHAUD (page 4/20)

La parcelle AZ n° 76, proche d'une zone humide, est classée en secteur N et participe à une « *ceinture verte* » que l'axe 3 du PADD souhaite préserver autour du bourg. Elle conservera donc ce classement.

• Observations 1.4 et 1.5 : MM Michel et Vincent SAGEAUD, GFR de la Chênaie (pages 4/20)

La parcelle AD n° 8 est une « *dent creuse* » dont le classement en Ah (STECAL) a reçu un avis favorable de la CDPENAF. Les parcelles AD n° 254 à 256 sont situées en extension urbaine sur du foncier agricole déclaré à la PAC. Il en est de même pour la parcelle AC n° 253 qui est en discontinuité par rapport aux constructions existantes, au nord d'une route départementale. L'ensemble de ces terrains ne peuvent donc pas être classés en secteur Ah ou U.

Les droits à construire sont toujours actifs sur les parcelles AD n° 254 et 255 suite à une déclaration préalable de division en lot à bâtir.

• Observation 1.6 : monsieur Pierre GARDETTE (page 5 et 6/20)

Ce secteur n'a pas été ciblé dans l'axe 1 du PADD comme faisant partie des « *extensions urbaines du centre-bourg à conforter* ». Par ailleurs, ces parcelles à vocation agricole sont déclarées à la PAC. Elles seront maintenues en secteur A.

- Observation 1.7 : madame Catherine MARTIN (page 6/20)

Les parcelles ne sont pas rattachées à un noyau bâti. Leur classement en zone constructible serait contraire à 2 objectifs de l'axe 1 du PADD qui visent à densifier les constructions dans le centre-bourg et les villages.

- Observation 1.8 : monsieur Martial PLAINEMAISON (page 6/20)

Cette parcelle à vocation agricole et déclarée à la PAC est en partie concernée par une zone humide qui relève d'une action opérationnelle du PADD « *Préserver et valoriser les espaces naturels humides et boisés, particulièrement les cours d'eau* ». Elle sera maintenue en secteur A.

- Observation 1.9 : monsieur Martial PLAINEMAISON (page 7/20)

Ces parcelles à vocation agricole et déclarées à la PAC appartiennent à un secteur qui n'a pas été ciblé dans l'axe 1 du PADD comme faisant partie des « *extensions urbaines du centre-bourg à conforter* ». et participent à la « *ceinture verte* » que l'axe 3 du PADD souhaite préserver autour du bourg. Elles seront maintenues en secteur A.

- Observation 1.10 : monsieur Daniel MOREAU (page 7 et 8/20)

Ces parcelles à vocation agricole et déclarées à la PAC sont situées en extension du village de La Chapelle Antie. Leur classement en zone constructible serait contraire à 2 objectifs de l'axe 1 du PADD qui visent à densifier les constructions dans le centre-bourg et les villages. Elles seront maintenues en secteur A.

Commentaire du commissaire enquêteur sur le thème

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime la « volonté de la municipalité de favoriser une croissance démographique plus soutenue à l'avenir » et fixe un objectif de 100 habitants de plus dans les 10 ans. Mais il doit aussi répondre aux dispositions de l'article 191 de la Loi « Climat et Résilience » qui vise une réduction d'extension nette de 50 % par rapport aux consommations d'ENAF des 10 années précédentes.

A bon escient, la commune a donc décidé de concentrer ses efforts d'urbanisation dans les espaces encore libres du centre-bourg et de certains villages.

Un des courriers reçus lors de l'enquête évoque un point que le bilan d'exécution de la Carte communale ne démentira pas : la consommation foncière s'est limitée à 23,8 ha de 2005 à 2011 alors que la capacité foncière de la Carte communale affichait un potentiel de 200 Ha environ.

Il me semble donc que certaines des demandes reçues lors de l'enquête publique pourraient contribuer à l'objectif démographique et bénéficier d'un réexamen, sous certaines conditions, de la part de la commune.

Observation 1.1 : madame Blandine GUYONNAUD-PRADEAUX

La demande porte sur un projet de construction effectif sur des parcelles proches des réseaux communaux et d'une voie publique sur laquelle un accès pourra être raccordé sans risque. Le classement des parcelles en secteur A est soumis à appréciation ; la bande de terrain qui longe la RD, du reste partiellement bâtie, ne me paraît plus avoir une vocation agricole vraiment indiscutable .

Mais il est vrai que l'attachement de ces parcelles au Périmètre Délimité des Abords est à prendre en considération.

Observations 1.6 et 1.8 : MM. Pierre GARDETTE et Martial PLAINEMAISON

Les demandes portent sur des parcelles qui bordent l'avenue de SEGUR en continuité de terrains bâtis et proches des réseaux communaux (classement en secteur U dans la carte communale en vigueur).

Les demandeurs n'ont pas précisé s'ils avaient l'intention de déposer effectivement des permis de construire ou s'ils étaient simplement animés par le désir de conserver une réserve foncière. Les parcelles en cause sont classées en secteur A et couvrent une superficie de 7390 m² pour monsieur GARDETTE (parcelles BS n° 99 et 100) et 4900 m² pour monsieur PLAINEMAISON (parcelle BW n° 140, partiellement impactée par une zone humide à protéger).

Dans la mesure où les intéressés seraient effectivement disposés à déposer un permis de construire, ne pourrait-on étendre la zone U dans le prolongement du bâti existant, en se limitant à des superficies compatibles avec la construction d'une habitation ?

– 2) Changement de destination du bâti agricole ou rural ancien (1 observation)

- Observation 2.1 : madame Bénédicte PLOUVIER (page 9/20)

Les bâtiments ne sont plus affectés à une activité agricole et peuvent donc changer de destination. Ils seront donc identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

– 3) Construction de bâtiments à vocation agricole en secteur A (1 observation)

- Observation 3.1 : GAEC PLAINEMAISON (page 10/20)

Les lieux-dits évoqués dans la demande sont classés en secteur A. Il n'y a donc pas d'obstacle à la construction de bâtiments dédiés à l'activité agricole.

– 4) Correction à apporter au règlement graphique (2 observations)

- Observation 4.1 : madame Sandrine DUPUY (pages 10 et 11/20)

sans un nouvel examen par la CDPENAF, cette modification de la STECAL ne peut pas être validée.

- Observation 4.2 : monsieur Laurent ROUGERIE (page 11/20)

Considérant que la haie dont il est demandé la suppression ne présente qu'un faible enjeu environnemental, entre un bâtiment agricole et un verger, la municipalité donne un avis favorable.

Par ailleurs, le cadastre sera mis à jour pour y faire figurer ce bâtiment oublié.

– 5) Restauration du bâti en secteur U, sans modification du zonage (1 observation)

- Observation 5.1 : monsieur Mikaël CHARLET (page 12/20)

La grange identifiée en secteur U dans le projet de PLU peut donc faire l'objet d'un changement de destination pour évoluer en habitation.

- 6) Précision à apporter au règlement littéraire en matière de panneau photovoltaïque (1 observation)

- Observation 6.1 : madame Bénédicte PLOUVIER (page 12/20)

Dans le Règlement littéraire, partie 1 « Règle générale », paragraphe 8.2.2, il est précisé que les panneaux photovoltaïques peuvent être autorisés en secteur A, en tant que « dispositifs destinés à ...produire de l'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques de teinte noir mat) »

- 7) Acceptation individuelle du projet de PLU (2 observations)

- Observations 7.1 (Famille GARCIA) et 7.2 (madame BARBE-BEUREL) (page 13/20) : RAS

- 8) Contestation des politiques publiques relatives à la réduction des superficies destinées à l'urbanisation (1 observation)

- Observation 8.1 : monsieur Michel SAGEAUD (page 14/20)

la commune partage ce point de vue mais se trouve contrainte par les dispositions réglementaires restrictives introduites par la Loi Climat et Résilience qui vise zéro artificialisation à l'horizon 2050. De fait, la Carte communale en vigueur depuis 2006 est en complet décalage avec ce texte et le projet de PLU a intégré une diminution sensible des superficies constructibles en jouant sur la densification et en opérant un classement important en secteur A ou N.

9) Autres observations formulées (4 observations)

- Observations 9.1 à 9.4 : MM Michel et Vincent SAGEAUD, M et Mme GIET, le GFR de La Chênaie (page 15/20)

Ces remarques portent sur des sujets qui n'ont pas de lien direct avec le PLU : avenir de la ligne ferroviaire, nuisance à proximité de la gare, adressage d'une voie. Le PADD évoque la possibilité de convertir l'emprise de la ligne ferroviaire en « voie verte ».

A Seilhac, le 15 décembre 2025
Le commissaire enquêteur



Patrick Druelle

Partie II : Conclusion et avis motivé

1 – Appréciation générale sur le projet de PLU, le projet de délimitation des abords et l'abrogation de la carte communale

1.1 - La concertation initiale en amont de l'enquête publique

La concertation initiale a démarré en 2021 et s'est poursuivie jusqu'au printemps 2025, au rythme des délibérations que le Conseil Municipal de Lubersac a adoptées pour acter les étapes de l'élaboration du PLU et des échanges qu'il a organisés avec le public

La délibération n° 2025-33 du 19 mai 2025 en a dressé un bilan exhaustif qualitatif. Les aspects quantitatifs, reflets de l'intérêt que le public a manifesté à travers sa participation aux réunions généralistes ou thématiques ou sa contribution au cahier de doléance, sont développés dans l'article 1.5 du présent rapport.

Commentaire du commissaire enquêteur :

J'estime que la concertation initiale a rempli tous les objectifs que l'on pouvait en attendre.

1.2 - Le dossier soumis à enquête

La composition des dossiers soumis à l'enquête publique unique est conforme aux dispositions réglementaires qui s'y appliquent.

Commentaire du commissaire enquêteur :

En ce qui concerne plus spécifiquement le projet de PLU, l'ensemble des documents mis à disposition du public et énumérés à l'article 1.4 du présent rapport, explicitent les objectifs que la collectivité s'est fixés dans le respect des équilibres de toute nature qui lui incombent.

Les pièces du dossier sont de qualité mais il est regrettable que la réglementation n'impose pas au chargé d'études l'obligation de rédiger une note de synthèse qui en faciliterait la lecture, notamment par le public, en mettant notamment en évidence les éléments caractéristiques.

1.3 - Les avis de l'Autorité environnementale et des Personnes Publiques Associées

Dix avis ont été rendus par les PPA sur les 24 sollicités. Dans l'article 1.4.3 du présent rapport, j'ai donné un résumé très synthétique des prescriptions et recommandations émises.

Au terme du délai réglementaire fixé pour la réception des avis, la commission PLU du conseil municipal de Lubersac s'est réunie le 08 septembre 2025 afin d'étudier les observations, recommandations et prescriptions émises par les PPA et d'apporter les réponses adéquates à intégrer dans la version définitive du PLU. Les sociétés Rural concept et DEJANTE ont concrétisé ces réflexions en rédigeant un document intitulé : « *Réponses de la collectivité aux avis recueillis sur le projet de PLU arrêté (septembre 2025)* ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Lors de la réunion de prise de contact du 24 septembre 2025, j'ai invité la municipalité à verser ce document au dossier soumis à enquête publique. J'y ai vu deux intérêts ; prouver la réactivité et la bonne volonté de la municipalité vis à vis des acteurs institutionnels et montrer au public les marges de manœuvre limitées dont elle disposait pour satisfaire ses revendications.

Je note que les perspectives d'extension des constructions sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) seront modérées, de l'ordre de 10 Ha , en diminution de moitié par rapport à la carte communale en vigueur, et que la collectivité s'est engagée à prendre en compte l'essentiel des prescriptions et recommandations émises par les PPA, notamment de la DDT (État), la MRAe et le CDPENAF.

Il me semble néanmoins que certaines demandes présentées à l'article 2.3.4 du présent rapport mériteraient d'être satisfaites, au moins partiellement, puisqu'elles n'auront pas d'incidence notable sur l'économie générale du PLU. C'est d'autant plus justifié qu'un classement en secteur constructible n'amène pas nécessairement à des mises en chantier effectives pendant la durée d'application du plan.

1.4 - L'enquête publique

La publicité relative à l'enquête publique a été réalisée de manière tout à fait satisfaisante ; les canaux de communication de la mairie ayant donné une plus grande visibilité au projet que les seules dispositions strictement réglementaires (lien ouvert sur le site internet, alerte sur le panneau lumineux et les réseaux sociaux).

Le niveau de fréquentation des permanences a été plutôt modeste. Peut être faut-il y voir les effets d'une phase de concertation réussie ? Les contacts avec le public se sont déroulés dans un excellent esprit et ont donné lieu à des échanges constructifs.

Au secrétariat de la mairie, madame Catherine Solignac et sa collègue n'ont pas ménagé leurs efforts pour répondre à mes nombreuses sollicitations. Elles se sont révélées des auxiliaires aussi efficaces que bienveillantes et je les remercie sincèrement pour leur implication.

J'ai parfois fait appel aux compétences de Monsieur Maxime DUBOIS du cabinet DEJANTE qui a répondu obligeamment à des points réglementaires que je lui ai exposés.

Le procès verbal de synthèse des observations a été remis à Monsieur le maire de Lubersac le 02 décembre 2025, en présence de madame Nadège JAYOUT (DGS), madame Catherine SOLIGNAC (secrétaire de mairie) et monsieur Christian SOL (conseiller municipal). A l'occasion de cette réunion de restitution, j'ai remercié le maire pour sa contribution à la bonne marche de l'enquête et recueilli les premières réactions des participants à l'énoncé des 23 observations.

Il est à noter qu'aucune manifestation d'intérêt ne se rapporte au projet de Périmètre délimité des abords et que les seules références à la Carte communale viennent de propriétaires qui expriment leur désaccord pour le déclassement de leurs parcelles, désormais exclues des secteurs constructibles dans le projet de PLU.

La notice que Monsieur le maire m'a adressée en réponse aux observations recensées, m'est parvenue le 09 décembre 2025 par voie électronique (*Annexe 4*).

2 – Conclusion et avis motivé

Considérant que :

- la concertation développée lors de la phase d'élaboration du PLU et la publicité relative à l'enquête publique ont permis une information efficace et continue du public,
- la composition des dossiers soumis à l'enquête publique unique a satisfait formellement aux exigences réglementaires et présente, pour le projet de PLU, une palette de solutions qui répondent aux objectifs de la collectivité et aux contraintes qui lui sont imposées, notamment pour la maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (Loi Climat et Résilience).
- l'Autorité environnementale et les PPA ont été dûment consultées et ont produit des avis assorties de prescriptions et recommandations que la commune s'est engagée à prendre en compte dans la version définitive du document,
- le projet de PLU s'inscrit fidèlement dans les objectifs du PADD et s'attache à concrétiser les enjeux de développement de la commune que le diagnostic a identifiés, dans le souci de préserver son identité, la qualité de son patrimoine naturel et bâti, la vitalité de ses activités agricoles et touristiques.
- Le public a eu toute facilité pour s'exprimer pendant la durée de l'enquête publique

En conséquence, je donne un avis favorable :

- **au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme présenté par la commune de Lubersac,**
- **au projet de Périmètre Délimité des Abords,**
- **à l'abrogation de la Carte communale qui sera en vigueur, de facto, jusqu'à l'approbation du PLU.**

Je recommande néanmoins à la commune de prendre en considération le commentaire que j'ai notamment formulé dans le § 2.3.4, en lien avec trois demandes de classement en secteur constructible.

A Seilhac, le 15 décembre 2025

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'P. Druelle', enclosed within a light blue rectangular border.

Le commissaire enquêteur
Patrick Druelle

Département de la Corrèze

Commune de Lubersac

Enquête publique unique relative à l'élaboration
du **Plan Local d'Urbanisme** , l'abrogation de la
Carte communale en vigueur et l'adoption d'un
projet de **Périmètre Délimité des Abords** autour
de L'Église Saint-Étienne et de la Maison
Renaissance.

du 31 octobre au 29 novembre 2025

Documents annexés

1 – Arrêté du maire de Lubersac n° 2025-98 du 09 octobre 2025 portant organisation d'une enquête publique unique

2 – Certificat d'affichage (29 novembre 2025)

3 – Procès verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique (01 décembre 2025),

4 – Notice de réponses au PV de synthèse des observations (09 décembre 2025).

Commissaire enquêteur : Patrick DRUELLE



ARRÊTÉ DU MAIRE

portant organisation de l'enquête publique unique
sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
sur l'abrogation de la Carte Communale en vigueur
et sur l'adoption d'un projet de Périmètre Délimité des Abords
des monuments historiques de la commune de Lubersac

Le Maire de Lubersac,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-19 ;
Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 ;
Vu la délibération du conseil municipal n° DEL2021-01 en date du 1^{er} février 2021 prescrivant l'élaboration du PLU ;
Vu la délibération du conseil municipal n° DEL2024-62 en date du 9 décembre 2024 prenant acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;
Vu la délibération du conseil municipal n° DEL2025-33 en date du 19 mai 2025 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de PLU ;
Vu les différents avis des personnes publiques associées recueillis sur le projet de PLU arrêté ;
Vu la décision du 29 juillet 2025 de Monsieur le président du Tribunal Administratif de Limoges ;
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

ARRÊTE :

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique unique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), sur l'abrogation de la Carte Communale en vigueur et sur l'adoption d'un projet de Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques de la commune de Lubersac du 31 octobre 2025 au 29 novembre 2025 inclus soit pendant 30 jours consécutifs.

Article 2 : Monsieur Patrick DRUELLE a été désigné commissaire enquêteur titulaire par le président du Tribunal Administratif de Limoges et Monsieur Didier LALOT a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

Article 3 : Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Lubersac, pendant la durée de l'enquête, du vendredi 31 octobre au samedi 29 novembre 2025 inclus :

du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30, le samedi de 9 h 00 à 12 h 00.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à M. le Commissaire Enquêteur à la mairie de Lubersac.

L'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique, ainsi que les avis produits par les Personnes Publiques Associées et le document « Réponses de la collectivité aux avis recueillis sur le projet de PLU arrêté ».

Le dossier d'abrogation de la carte communale en vigueur et le dossier Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques seront également consultables.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique à la mairie de Lubersac dès la publication du présent arrêté.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : www.ville-lubersac.fr



Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à secretariat@ville-lubersac.fr

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 4 : Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie de Lubersac pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le vendredi 31 octobre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00.
- le mercredi 12 novembre 2025 de 14 h 00 à 16 h 00.
- le samedi 29 novembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00.

Article 5 : À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire de la commune de Lubersac et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire de Lubersac disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 6 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au maire de Lubersac le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif et au préfet de la Corrèze.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Lubersac et sur le site Internet www.ville-lubersac.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 7 : Le conseil municipal se prononcera, par délibération, sur l'approbation du PLU, sur l'abrogation de la Carte Communale en vigueur et sur l'adoption d'un projet de Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications.

Article 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur les supports de communication de la commune (site Internet, réseaux sociaux, intramuros et les panneaux d'affichage).

Article 9 : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de M. le Maire à la mairie de Lubersac.

Article 10 : Une copie du présent arrêté sera transmise pour attribution et exécution :

- à Monsieur le commissaire enquêteur titulaire et son suppléant.
- au représentant de l'Etat.

Lubersac, le 9 octobre 2025

Le Maire,
Philippe GONZALEZ



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur Philippe GONZALEZ, Maire de Lubersac (Corrèze),

certifie que l’avis au public concernant l’enquête publique unique sur l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme (PLU), l’abrogation de la Carte Communale et l’adoption d’un projet de Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques de la commune de Lubersac a été affiché sur le panneau d’affichage de la mairie, au panneau lumineux situé avenue du Château, publié sur le site internet de la commune du 31 octobre au 29 novembre 2025 inclus.

Fait à Lubersac, le 29 novembre 2025

Le Maire,



Philippe GONZALEZ



Département de la Corrèze

Commune de Lubersac

Enquête publique unique relative à l'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme**, l'abrogation de la **Carte communale** en vigueur et l'adoption d'un projet de **Périmètre Délimité des Abords** autour de L'Église Saint-Étienne et de la Maison Renaissance.

du 31 octobre au 29 novembre 2025

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies

A Seilhac, le 01 décembre 2025

Le commissaire enquêteur

Patrick DRUELLE

Bilan quantitatif des observations recueillies

Durant l'enquête publique unique : 22 personnes ont manifesté leur intérêt pour l'élaboration du projet de PLU en se rendant dans une des trois permanences, en se présentant au secrétariat de la mairie ou en transmettant un courriel sur le site dédié. Aucune observation ne se rapporte au projet de Périmètre Délimité des Abords.

Les observations et demandes, quelquefois multiples, ont été déposées dans le registre d'enquête ou formalisées dans des courriers et courriels, souvent accompagnés de documents cartographiques et/ou administratifs, en lien notamment avec des certificats d'urbanisme.

	Nombre de visiteurs	Transcriptions sur le registre		Courriers remis lors des permanences	Courriels avec documents annexés
		Nombre	dont avec documents		
Permanence du 31-10-25	4	2			
Secrétariat de la mairie	1	1			1
Permanence du 12-11-25	6	4	2	2	
Secrétariat de la mairie	2	1			
Permanence du 29-11-25	9	6	2		
Total	22	14	4	2	1

Au final, les 17 manifestations d'intérêt transcrites dans le registre, remises par courrier ou reçue par courriel, ont généré 23 observations distinctes.

Principales thématiques abordées par le public

Par souci de clarté, les 23 observations recueillies ont été regroupées en 9 thèmes :

- 1) Constructibilité de parcelles impliquant une modification de zonage (10 observations)
- 2) Changement de destination du bâti agricole ou rural ancien (1 observation)
- 3) Construction de bâtiments à vocation agricole en secteur A (1 observation)
- 4) Correction à apporter au règlement graphique (2 observations)
- 5) Restauration du bâti en secteur U, sans modification du zonage (1 observation)
- 6) Précision à apporter au règlement littéraire en matière de panneau photovoltaïque (1 observation)
- 7) Acceptation individuelle du projet de PLU (2 observations)
- 8) Contestation des politiques publiques relatives à la réduction des superficies destinées à l'urbanisation (1 observation)
- 9) Autres observations formulées (4 observations)

- 1) Constructibilité de parcelles impliquant une modification de zonage (10 observations)

1.1 – Madame Blandine GUYONNAUD PRADEAUX

La demande porte sur la construction d'une maison d'habitation sur les parcelles cadastrées : Lubersac, section BT, parcelles n° 214 et 216. Le terrain est situé au point de raccordement de la rue de Prédevaux et de l'avenue Charles de Gaulle (RD n° 901 E1).

Il est actuellement classé en secteur U dans la Carte communale et relève du périmètre de protection de l'église dont seule la partie supérieure est visible du carrefour.

Dans le projet de PLU, le classement évolue en secteur A . Ces terrains seront également inclus dans le Périmètre de délimitation des abords soumis à la présente enquête publique, mais en périphérie de la zone proposée.

Les parcelles sont proches des réseaux d'AEP et d'assainissement communaux.

1.2 - SCI WIR ALLEINE (Monsieur François DELSART)

La demande porte sur un terrain contiguë au hameau de La Rougerie cadastré : Lubersac ' section AX, parcelles n° 62 et 63..

Le projet de PLU prévoit un classement en secteur A de la parcelle AX n° 62 et en secteur 1AUx de la parcelle AX n° 63.. Elles sont actuellement rattachées au secteur N dans la Carte communale en vigueur.

Les parcelles sont proches du réseau d'AEP communal.

1.3 – Monsieur Claude LACHENAUD

La demande porte sur la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle cadastrée : Lubersac, section AZ, parcelle n° 76, en bordure du chemin de La Terrantie. Le site d'implantation souhaitée est à faible distance de la rue du Piolet qui bénéficie des réseaux communaux d'AEP et d'assainissement.

Le projet de PLU s'inscrit dans la continuité de la Carte communale puisqu'il maintient le classement de la parcelle AZ n° 76 en secteur N..

A noter qu'un certificat d'urbanisme a été délivré le 16 octobre dernier.

1.4 – Monsieur Michel SAGEAUD (*Remarques et avis formulés par courrier du 04 novembre remis lors de la permanence du 12 novembre 2025*)

En lien avec ce thème, la demande porte sur le reclassement de la parcelle AD n°8, qualifiée de « *dent creuse* » au sein d'un secteur Ah (STECAL) dans le projet de PLU, en secteur U tel qu'il existe sur la Carte communale en vigueur.

Ce courrier reprend les termes d'une correspondance que monsieur Michel SAGEAUD a envoyée à la mairie le 31 mars 2023 dans le cadre de la phase de concertation initiale (pièce n°8 annexée au registre de concertation)

La situation particulière des parcelles constructibles AD n° 254 et 255 évoquée dans le présent courrier est traitée avec l'observation 1.5 ci-après.

1.5 – Monsieur Vincent SAGEAUD et le GFR de La Chênaie (*Remarques et avis formulés par courrier du 04 novembre remis par monsieur Michel SAGEAUD lors de la permanence du 12 novembre 2025.*)

En lien avec ce thème, la demande porte sur le classement en secteur U de toutes les parcelles qui le sont aujourd'hui dans la Carte communale (AD n° 8 p, 9, 10,11 p et 256 p) ainsi que les parcelles AD n° 254 et 255 qui « *possèdent un droit à lotir* » et la parcelle AC n° 233, au nord de la voie qui dessert le hameau des Plats.

Les parcelles AD n° 254 et 255 résultent de l'allotissement partiel de la parcelle AD n° 256 , le projet ayant fait l'objet d'une déclaration le 10 octobre 2022 et d'un récépissé de la mairie.

1.6 – Monsieur Pierre GARDETTE

La demande porte sur la constructibilité des terrains cadastrés : Lubersac, section BS, parcelles n° 98 et 99. Ils bordent l'Avenue de Ségur dont les habitations sont desservies par les réseaux communaux d'AEP et d'assainissement.

Le projet de PLU prévoit un classement en secteur A de ces parcelles alors qu'elles relèvent actuellement du secteur U dans la Carte communale en vigueur.

1.7 – Madame Catherine MARTIN

La demande porte sur la constructibilité des terrains cadastrés : Lubersac, section BR, parcelles n° 71 et 73, en bordure de la RD n°901.

Ces parcelles sont classées en secteur A dans le projet de PLU et en secteur N dans la carte communale en vigueur. Proches d'autres habitations, elles sont desservies par le réseau d'AEP communal et peu éloignées de celui d'assainissement.

1.8 – Monsieur Martial PLAINEMAISSON

La demande porte sur la constructibilité d'un terrain cadastré : Lubersac, section BW , parcelle n°140, dans le prolongement d'une aire urbanisée qui borde l'avenue de Ségur.

Cette parcelle est classée en secteur A dans le projet de PLU et en secteur U dans la carte communale en vigueur (où elle y est d'ailleurs cadastrée BW n° 132).

Les réseaux communaux d'AEP et d'assainissement sont proches.

1.9 – Monsieur Martial PLAINEMAISSON

La demande porte sur la constructibilité des terrains cadastrés : Lubersac, section BC, et l'ensemble des parcelles comprises entre le bourg et l'avenue Charles de Gaulle

Ces terrains sont classés en secteur N dans le projet de PLU et sont inclus dans le projet de Périmètre délimité des abords des MH. Ils relèvent des mêmes zonages dans la Carte communale en vigueur, à l'exception des parties hautes des parcelles BC n° 223 et 292 en secteur U pour la Carte communale.

1.10 – Monsieur Daniel MOREAU

La demande porte sur la constructibilité d'une partie des terrains cadastrés : Lubersac, section AB, parcelles n° 71, 75, 76 et 338, au contact et au sud du hameau de La Chapelle Antie.

Ils sont classés en secteur A dans le projet de PLU et en secteur U dans la Carte Communale en vigueur. Ils bénéficient du réseau d'AEP communal.

- 2) Changement de destination du bâti agricole ou rural ancien (1 observation)

2.1– Madame Bénédicte PLOUVIER

la demande porte notamment sur le changement de destination de bâtiments agricoles et ruraux anciens au hameau de Lescurat en vue de leur aménagement en gîtes.

Le classement actuel de ces terrains cadastrés : Lubersac, section BT, parcelles n° 92 à 95, dans la Carte communale en vigueur est U. Le projet de PLU les affecte en secteur A.

Le hameau de Lescurat est connecté aux réseaux communaux d'AEP et d'assainissement.

- 3) Construction de bâtiments à vocation agricole en secteur A (1 observation)

3.1 – GAEC Plainemaison

A plus ou moins long terme, le GAEC projette de construire des bâtiments agricoles en périphérie des hameaux de Surgeau, Loubriat et Pauchereyrie (secteur A du projet de PLU).

- 4) Correction à apporter au règlement graphique (2 observations)

4.1– Madame Sandrine DUPUY

La demande porte sur une modification mineure du règlement graphique qui s'applique à la parcelle cadastrée : Lubersac, section AB n° 499 en secteur Ah (STECAL).

Afin de pouvoir implanter plus facilement une habitation tout en maintenant un accès aux terrains agricoles en contre-bas, entre les parcelles AB n° 498 et 499, madame DUPUY souhaite que l'assiette du secteur Ah soit redessiné et prenne la forme d'une bande de superficie équivalente parallèle à la voie publique.

4.2 – Monsieur Laurent ROUGERIE

La demande porte sur une modification du règlement graphique qui s'applique à une haie séparative des parcelles cadastrées AB n° 453 et AB n° 91, 92 et 94 Elle est qualifiée « *d'éléments de paysage à préserver* ». Il souhaite supprimer cet alignement qui présenterait un danger pour un bâtiment agricole construit sur la parcelle AB n°92.

S'agissant de cette construction, monsieur ROUGERIE indique qu'elle n'est pas figurée sur le règlement graphique (Elle est visible par contre sur la Carte communale en vigueur). Il fait également valoir qu'il a déjà implanté plusieurs centaines de mètres de haie dans sa propriété ou dans le cadre de la Charte « Pomme du Limousin ».

- 5) Restauration du bâti en secteur U, sans modification du zonage (1 observation)

5.1– Monsieur Mikaël CHARLET

L'observation porte sur la situation d'une grange qu'il souhaite aménager.. Elle est attenante à son habitation localisée sur la parcelle cadastrée : Lubersac, section BT n° 172, au n° 102 route de Pampelune.

Ce terrain est classé en secteur U dans le projet de PLU, hors périmètre de protection des Monuments Historiques.

- 6) Précision à apporter au règlement littéraire en matière de panneau photovoltaïque (1 observation)

6.1– Madame Bénédicte PLOUVIER

Dans l'hypothèse où le changement de destination du bâti ancien sollicité au § 2.1 était accepté, madame PLOUVIER s'interroge sur la possibilité d'équiper certaines toitures avec des panneaux photovoltaïques. Le règlement littéraire, tant dans ses dispositions communes que dans celles qui s'appliquent au secteur A, est muet à ce sujet.

- 7) Acceptation individuelle du projet de PLU (2 observations)

7.1– Famille GARCIA

Lors de de la phase de concertation initiale, monsieur Francis GARCIA avait transmis un courrier daté du 25 mars 2025 (pièce n° 18 annexée au registre de concertation). Dans une observation laissée sur le registre d'enquête, il remercie la mairie d'en avoir tenu compte.

7.2– Madame BARBE-BEUREL

Madame BARBE-BEUREL a pris connaissance des nouvelles dispositions qui s'appliquent à la partie constructible de la parcelle cadastrée : Lubersac, section BL n° 282 ; la commune s'étant rangée à l'avis de la CDPENAF en modifiant en conséquence le règlement graphique et en créant une OAP au hameau de Laudebertie.

Elle accepte le principe de créer 2 lots sur le terrain en cause dont la superficie retenue est proche de 2900 m².

- 8) Contestation des politiques publiques relatives à la réduction des superficies destinées à l'urbanisation (1 observation)

8.1 – Monsieur Michel SAGEAUD

Arguant du fait que le territoire communal de Lubersac n'est pas soumis à une pression foncière telle qu'elle justifierait l'application des « *nouvelles directives (nationales) en matière d'urbanisme prescrivant une économie des surfaces destinées à la construction d'habitat* », monsieur Michel SAGEAUD s'appuie sur le modeste bilan des permis de construire qui ont été déposés depuis 2007, hors lotissements, dans les secteurs constructibles de la Carte communale.

Il estime que des gains de population ne seront possibles que si les candidats à l'installation ont la possibilité de bâtir hors des secteurs urbanisés, dans un territoire qui a su conserver ses paysages diversifiés.

– 9) Autres observations formulées (4 observations)

9.1– Monsieur Michel SAGEAUD

La demande porte à la fois sur le défaut d'entretien de la voie ferroviaire désaffectée dans sa traversée du territoire communal qui « *offre une nuisance visuelle dans tout son parcours dans la commune et au-delà* » et aussi sur l'intérêt qu'il y aurait à remettre en service la ligne Brive – Limoges par Saint-Yrieix. Elle pourrait servir d'itinéraire de délestage à la ligne principale POLT, si des travaux importants devaient y être réalisés, ou contribuer à réduire la circulation automobile en rétablissant le trafic voyageur.

A noter que cette préoccupation est partagée par la mairie puisque le projet de PLU traite de ce sujet dans le Projet d'Aménagement Durable, Axe 1, Objectif : « *Organiser l'offre en équipements et services à la population en proposant des alternatives aux déplacements motorisés* », Action : « *réfléchir à la reconversion de la ligne de chemin de fer* »

9.2 – Monsieur et madame GIET

Ils regrettent également l'arrêt du trafic ferroviaire alors que cette ligne a bénéficié « *sur 800 mètres de travaux lourds et coûteux* »

9.3 - Monsieur et madame GIET

Résidant à proximité de la gare désaffectée, Ils font état de nuisances à proximité de leur habitation ; une entreprise « *en liquidation laissant de nombreux déchets polluants sur le terrain* ».

Ils évoquent également le mauvais état de la cour de la gare qui ne permet pas une évacuation correcte des eaux de pluie ou favorise l'émission de poussière au passage de camions de livraison.

9.4 – Monsieur Vincent SAGEAUD et le GFR de La Chênaie

Dans son courrier du 04 novembre 2025, monsieur Vincent SAGEAUD sollicite également une modification de l'adressage qui a été retenu pour la voie qui dessert le hameau des Plats.



LUBERSAC

Elaboration du PLU

Notice de réponses au PV de synthèse des observations

(Décembre 2025)

Sommaire

1	<i>Constructibilité de parcelles impliquant une modification de zonage</i>	3
2	<i>Changement de destination du bâti agricole ou rural ancien</i>	9
3	<i>Construction de bâtiments à vocation agricole en secteur A</i>	10
4	<i>Correction à apporter au règlement graphique</i>	10
5	<i>Restauration du bâti en secteur U, sans modification du zonage</i>	12
6	<i>Précision à apporter au règlement littéraire en matière de panneau photovoltaïque</i>	12
7	<i>Acceptation individuelle du projet de PLU</i>	13
8	<i>Contestation des politiques publiques relatives à la réduction des superficies destinées à l'urbanisation</i>	14
9	<i>Autres observations formulées</i>	15
10	<i>Courrier arrivée en dehors de la période d'enquête publique – Remarque règlement écrit</i>	16
11	<i>Evolutions de zonage induites par les observations ayant reçu un avis favorable</i>	20

1 Constructibilité de parcelles impliquant une modification de zonage

La commune de Lubersac n'est pas couverte par un SCOT applicable. Ainsi, pour ouvrir à l'urbanisation des espaces agricoles, naturels ou forestiers, elle a dû demander suite à l'arrêt du PLU, une dérogation au principe d'urbanisation limitée, conformément aux dispositions de l'article L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme. Les demandes ci-dessous sont toutes situées en extension urbaine, sur des espaces agricoles ou naturels. Leur inscription en zone constructible du PLU impliquerait une nouvelle demande de dérogation qui nécessiterait un nouvel arrêt du PLU. Indépendamment de cette obligation réglementaire, la collectivité apporte des réponses détaillées à chaque observation (tableau ci-dessous).

N° observation	Nature de la demande	Demandeurs	Localisation	Parcelle	Réponse de la commune
1.1	Construction d'une maison d'habitation	Madame Blandine GUYONNAUD PRADEAUX	Lescurat	BT 214 et 216	<i>Ces parcelles sont en rupture de l'urbanisation par rapport aux établissements économiques situés au sud de la route du Prédevaux. Ce secteur n'a pas été ciblé dans l'axe 1 du PADD comme faisant partie des « Extensions urbaines du centre-bourg à conforter ». Elles ne seront ainsi pas reclassées en zone constructible.</i>
1.2	Classement en zone constructible de ses parcelles	SCI WIR ALLEINE (Monsieur François DELSART)	La Rougerie	AX 62 et 63	<i>Le village de la Rougerie n'a pas été fléché dans le projet de PLU comme un secteur où l'urbanisation en matière d'habitat doit être confortée. La parcelle AX 63 est classée en zone 1AUx dans le but de poursuivre le développement économique de la zone de Touvent. La parcelle AX 62 sera maintenue en zone agricole.</i>

N° observation	Nature de la demande	Demandeurs	Localisation	Parcelle	Réponse de la commune
1.3	Construction d'une maison d'habitation	Monsieur Claude LACHENAUD	Le Piolet	AZ 76	<i>La parcelle est située en extension urbaine sur un secteur à proximité de zone humide. Le classement en zone Naturelle de cette parcelle et de la parcelle voisine AZ 75 crée une coupure à l'urbanisation. Cette portion de terrain est identifiée dans l'axe 3 comme une ceinture verte autour du bourg ancien à préserver.</i>
1.4 et 1.5	Maintien en zone constructible des parcelles	Messieurs Michel et Vincent SAGEAUD et le GFR de la Chênaie	Les Plats	AD 8p, 9, 10, 11 p et 256 p AD 254 et 255	<i>La parcelle AD 8 est classée au sein d'un STECAL Ah étant donné que les possibilités de constructions sont limitées. Elle constitue une dent creuse. Elle ne peut pas être intégrée en zone Urbaine étant donné le peu de constructions qui la compose. Au sein du STECAL Ah, les constructions à usage d'habitation sont autorisées. Cette zone a d'ailleurs fait l'objet d'un examen de la CDPENAF qui a rendu un avis favorable sur sa délimitation.</i> <i>Les parcelles AD 254, 255 et 256 sont situées en extension</i>

N° observation	Nature de la demande	Demandeurs	Localisation	Parcelle	Réponse de la commune
					<p>urbaine, sur du foncier de nature agricole. Elles sont d'ailleurs déclarées à la PAC. Compte tenu de l'éloignement du secteur des Plats vis-à-vis du bourg et de la faible urbanisation existante, ces parcelles ne peuvent pas être reclassées en zone Ah voire U du PLU. La réalisation d'une Déclaration Préalable de division en lot à bâtir (parcelle AD 254 et 255) offre toujours des droits à construire comme cela est indiqué.</p> <p>Concernant enfin la parcelle AC 233, elle est en discontinuité de l'urbanisation par rapport aux constructions existantes (rupture créée par la voie départementale). Elle a une vocation agricole et est déclarée à la PAC. Elle sera maintenue en zone agricole.</p>
1.6	Maintien en zone constructible des parcelles	Monsieur Pierre GARDETTE	La Gare	BS 98 et 99	Ces parcelles sont en extension urbaine sur un secteur qui n'a pas été ciblé dans l'axe 1 du PADD comme faisant partie des « Extensions urbaines du centre-bourg à conforter ».

N° observation	Nature de la demande	Demandeurs	Localisation	Parcelle	Réponse de la commune
					<i>Elles ont une vocation agricole et sont déclarées à la PAC. Elles ne seront ainsi pas reclassées en zone constructible.</i>
1.7	Classement des parcelles en zone constructible	Madame Catherine MARTIN	Pré de l'Age	BR 71 et 73	<i>Ces parcelles ne sont pas rattachées à un noyau bâti aggloméré, leur inscription en zone constructible du PLU serait contraire aux objectifs de l'axe 1 du PADD « Optimiser l'urbanisation des espaces libres au sein de l'agglomération du centre-bourg » et « Densifier les villages et hameaux lubersacois dans le respect des enjeux agricoles ». Elles seront maintenues en zone Agricole.</i>
1.8	Maintien en zone constructible de la parcelle	Monsieur Martial PLAINEMAISON	Le Surgeau	BW 140	<i>Cette parcelle est en extension urbaine en partie concernée par la présence d'une zone humide. L'axe 3 a notamment pour objectif de « Préserver et valoriser les espaces naturels humides et boisés, particulièrement les cours d'eau ». Elle a également une vocation agricole et est déclarée à la PAC. Elle sera donc maintenue en zone Agricole.</i>

N° observation	Nature de la demande	Demandeurs	Localisation	Parcelle	Réponse de la commune
1.9	Maintien en zone constructible des parcelles	Monsieur Martial PLAINEMAISON	La Ville	BC 292 et 223	<i>Ces parcelles sont extension de l'urbanisation du bourg de Lubersac. Ce secteur n'a pas été ciblé dans l'axe 1 du PADD comme faisant partie des « Extensions urbaines du centre-bourg à conforter ». De plus, ces parcelles sont identifiées dans une « ceinture verte autour du bourg ancien à préserver ». Elles ont une vocation agricole et sont déclarées à la PAC. Elles ne seront ainsi pas reclassées en zone constructible.</i>
1.10	Maintien en zone constructible des parcelles	Monsieur Daniel MOREAU	La Chapelle Antie	AB 71, 75, 76 et 338	<i>Les parcelles sont situées en extension urbaine du village de la Chapelle Antie. Leur inscription en zone constructible du PLU serait contraire aux objectifs de l'axe 1 du PADD « Optimiser l'urbanisation des espaces libres au sein de l'agglomération du centre-bourg » et « Densifier les villages et hameaux lubersacois dans le respect des enjeux agricoles ». Elles ont une vocation agricole et sont</i>

N° observation	Nature de la demande	Demandeurs	Localisation	Parcelle	Réponse de la commune
					<i>déclarées à la PAC. Elles seront maintenues en zone Agricole.</i>

2 Changement de destination du bâti agricole ou rural ancien

N° observation	Nature de la demande	Demandeurs	Localisation	Parcelle	Réponse de la commune
2.1	Changement de destination de bâtiments agricoles et ruraux anciens en vue de leur aménagement en gîtes	Madame Bénédicte PLOUVIER	Lescurat	BT 93	<p><i>Ces bâtiments ne sont plus utilisés par l'activité agricole. Leur identification en vue d'un changement de destination n'aura pas d'incidences sur le PLU. L'axe 1 du PADD a d'ailleurs comme objectif d'« Identifier des bâtiments en zone agricole et naturelle pouvant changer de destination ».</i></p> <p><i>Ils seront donc identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.</i></p>

3 Construction de bâtiments à vocation agricole en secteur A

N° observation	Nature de la demande	Demandeurs	Localisation	Parcelle	Réponse de la commune
3.1	Projet de constructions de bâtiments agricoles en périphérie des hameaux	GAEC Plainemaison	Surgeau, Loubriat et Pauchereynie	-	<i>Ces secteurs sont majoritairement classés en zone agricole, il ne devrait donc pas y avoir de contraintes au niveau du zonage du PLU pour la concrétisation de ces projets.</i>

4 Correction à apporter au règlement graphique

N° observation	Nature de la demande	Demandeurs	Localisation	Parcelle	Réponse de la commune
4.1	Modification de la délimitation du secteur Ah en formant une bande de superficie équivalente parallèle à la voie publique	Madame Sandrine DUPUY	Tournevite	AB 499	<i>La proposition viendrait accentuer l'extension urbaine sur du foncier agricole. La définition du STECAL a nécessité un passage en CDPENAF qui a rendu un avis favorable. L'évolution du STECAL nécessiterait un nouveau passage devant cette</i>

N° observation	Nature de la demande	Demandeurs	Localisation	Parcelle	Réponse de la commune
					<i>commission qui n'est pas possible au stade actuel d'élaboration du PLU.</i>
4.2	Suppression d'une haie identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme - Bâtiment non cadastré	Monsieur Laurent ROUGERIE	La Chapelle Antie	AB 453, 91, 92 et 94	<i>Compte tenu de la présente situation, de son imbrication entre un bâtiment agricole et un verger de pommier, cette haie concentre des enjeux écologiques faibles. Sa protection sera ainsi supprimée.</i> <i>Le bâtiment présent sur la parcelle AB 93 n'apparaît pas sur le plan de zonage. Une mise à jour du cadastre sera réalisée.</i>

5 Restauration du bâti en secteur U, sans modification du zonage

N° observation	Nature de la demande	Demandeurs	Localisation	Parcelle	Réponse de la commune
5.1	Projet de restauration de la grange en habitation	Monsieur Mikaël CHARLET	La Gare	BT 172	<i>La grange est identifiée en zone U du projet de PLU. A ce titre, elle peut faire l'objet d'un changement de destination en habitation.</i>

6 Précision à apporter au règlement littéraire en matière de panneau photovoltaïque

N° observation	Nature de la demande	Demandeurs	Localisation	Parcelle	Réponse de la commune
6.1	Interrogation sur la possibilité d'équiper certaines toitures avec des panneaux photovoltaïques	Madame Bénédicte PLOUVIER	Lescurat	BT 93	<i>Les panneaux photovoltaïques peuvent être autorisés en zone A du PLU. Au paragraphe 8.2.2 – Partie 1 Règle générale, il est indiqué que « Les performances énergétiques des constructions devront être recherchées afin de limiter au mieux la réduction des gaz à</i>

N° observation	Nature de la demande	Demandeurs	Localisation	Parcelle	Réponse de la commune
					<i>effet de serre et les consommations énergétiques. De ce fait, celles-ci pourront mettre en place des dispositifs destinés à économiser l'énergie (isolation thermique notamment) ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques de teinte noir mat). »</i>

7 Acceptation individuelle du projet de PLU

N° observation	Réponse de la commune
7.1 et 7.2	RAS

8 Contestation des politiques publiques relatives à la réduction des superficies destinées à l'urbanisation

N° observation	Demandeurs	Localisation	Réponse de la commune
8.1	Monsieur Michel SAGEAUD	Les Plats	<p><i>La commune partage cet avis en précisant que ces évolutions réglementaires s'appliquent à tous les territoires qu'ils soient urbains ou ruraux, lors de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme.</i></p> <p><i>La carte communale en vigueur est en décalage avec les lois nationales en particulier la Loi Climat & Résilience qui vise à atteindre le Zéro Artificialisation Net (ZAN) à l'horizon 2050 en prévoyant des objectifs de réduction de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par décennie. Le PLU intègre les principes de cette loi ce qui a pour conséquence un reclassement important de surfaces constructibles en zone Agricole ou Naturelle.</i></p> <p><i>La commune a essayé de maintenir des possibilités de constructions au sein des villages sans générer de conflits d'usage avec l'activité agricole, en priorisant leur densification et sans impacter de zones humides. Elle est consciente de ne pas pouvoir donner satisfaction à l'ensemble des demandes de terrains qui ont été formulées par les propriétaires.</i></p>

9 Autres observations formulées

N° observation	Nature de la demande	Demandeurs	Localisation	Réponse de la commune
9.1	Devenir de la voie ferrée qui génère actuellement des nuisances visuelles. Intérêt à la remettre en service pour délester la ligne principale POLT.	Monsieur Michel SAGEAUD	Les Plats	Cette remarque n’a pas de lien direct avec le PLU. La voie ferrée a malgré tout été identifiée dans le PLU comme pouvant être reconvertie en voie verte du fait de son abandon.
9.2	Regrette l’arrêt du trafic ferroviaire	Monsieur et Madame GIET	La Gare	
9.3	Nuisance à proximité de l’ancienne gare liée à une activité Problématique gestion des eaux pluviales dans la cour de la gare.			Cette remarque n’a pas de lien avec le PLU.
9.4	Modification de l’adressage de la voie desservant le hameau des Plats	Monsieur Vincent SAGEAUD et GFR de la La Chênaie	Les Plats	Cette remarque n’a pas de lien avec le PLU.

10 Courrier arrivée en dehors de la période d'enquête publique – Remarque règlement écrit

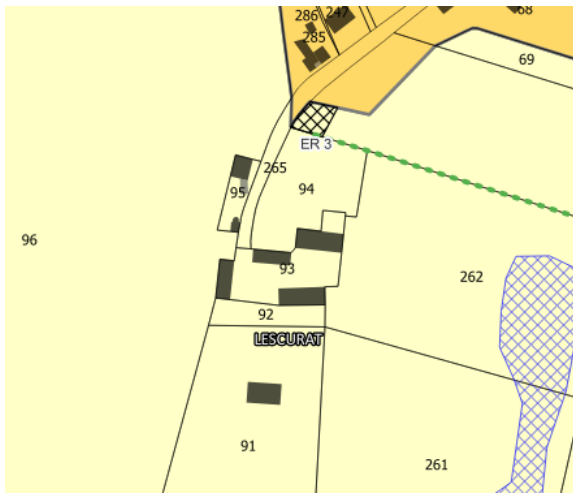
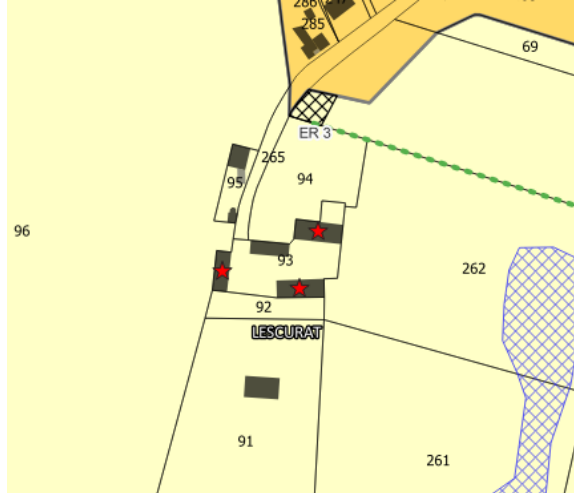
Nature de la demande	Demandeurs	Réponse de la commune
Elargir la palette des couleurs autorisées pour les menuiseries	Monsieur et Madame PACKER	<i>La teinte des menuiseries n'est pas réglementée par un nuancier. La règle définie est la suivante : « Les teintes des menuiseries ne seront pas de couleur criarde ou réfléchissante. Un échantillon de la teinte devra être présenté et validé par la commune lors du dépôt d'autorisation d'urbanisme. » Elle laisse ainsi suffisamment de possibilité en matière de coloris.</i>
Permettre aux propriétaires de préserver la façade, le caractère et les matériaux d'origine des bâtiments anciens		<i>Il est spécifié dans le règlement écrit que « la restauration et l'aménagement des constructions traditionnelles représentatives du patrimoine urbain se feront dans l'objectif de maintenir ou de rétablir des dispositions d'origine, en ce qui concerne les éléments d'architecture, les matériaux, les couleurs et la mise en œuvre. »</i>
Continuer à soutenir les énergies renouvelables et/ou matériaux à faible impact et respectueux de l'environnement (revêtement, isolation, toiture)		<i>Le règlement écrit indique que « Les performances énergétiques des constructions devront être recherchées afin de limiter au mieux la réduction des gaz à effet de serre et les consommations énergétiques. De ce fait, celles-ci pourront mettre en place des dispositifs destinés à économiser l'énergie (isolation thermique notamment) ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques de teinte noir mat). » Il n'a pas vocation à réglementer le type d'isolation retenu dans les projets dès lors que ce dernier respecte les règles relatives à l'aspect extérieur de la construction (façades et toitures notamment).</i>
Approuver l'installation de panneaux solaires au sol, en toiture et sur d'autres surfaces appropriées		<i>Le règlement du PLU n'interdit pas les panneaux solaires en toiture bien au contraire (voir réponse apportée précédemment). Les panneaux solaires au sol peuvent être autorisés sous certaines conditions notamment en zone Agricole ou Naturelle où les installations ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Au sein des zones U et 1AU, leur volume et leur aspect doivent être compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et ne doivent pas créer de nuisances pour le voisinage.</i>
Faire preuve de plus de souplesse quant aux types de matériaux de couverture		<i>Dans le règlement du PLU, seule la teinte est réglementée (teinte ardoise ou brune) n'imposant ainsi pas un matériau en particulier. Ainsi, une toiture en tôle/bac acier pourra être autorisée si elle satisfait à la règle de la teinte.</i>

Nature de la demande	Demandeurs	Réponse de la commune
Possibilité de construire en sous-sol ou dans un sous-sol		<i>Le règlement du PLU fixe une règle de hauteur des constructions par rapport au terrain naturel et jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère. Ainsi, rien ne contre-indique la réalisation d'un sous-sol, à condition que la construction satisfasse à la règle de hauteur.</i>
Conserver les exigences actuelles : a) La prévention des vues directes sur les chambres et les parties communes des voisins,	Monsieur et Madame PACKER	<i>Cette exigence n'est pas réglementée par le Code de l'urbanisme et un PLU mais par le Code Civil (articles 675 à 680 du Code Civil).</i>
b) La prévention des problèmes d'ombrage qui réduisent considérablement le nombre d'heures pendant lesquelles la propriété d'un voisin bénéficie d'un ensoleillement direct,		<i>Le PLU affiche cet élément comme une recommandation dans le choix d'implantation des constructions futures, permettant aux porteurs de projet de se prémunir contre un éventuel recours de riverains.</i>
c) Toutes les structures de construction doivent être situées à au moins trois mètres de la limite de la propriété, à l'exception des dépendances ou des structures de moins de 20 m ² (telles que, mais sans s'y limiter, les réservoirs d'eau)		<p><i>L'implantation définie dans le règlement du PLU est de manière générale en limite séparative ou à au moins 3 mètres des limites séparatives. Cela permet une certaine souplesse dans l'implantation des futures constructions. Aucun débordement n'est par contre admis chez un voisin. C'est notamment le cas de la toiture et du système de collecte des eaux pluviales.</i></p> <p><i>Le PLU n'a par contre pas vocation à réglementer les ouvertures en façades donnant chez un voisin, c'est le Code Civil qui réglemente cela (article 675 et suivants du Code Civil).</i></p>

Nature de la demande	Demandeurs	Réponse de la commune
qui peuvent être construites à la limite de la propriété, en fonction de leur proximité avec la résidence principale. En cas de non-respect de tous ces aspects, l'autorisation est soumise à l'accord du voisin.		
d) Encourager les propriétaires à concevoir leur construction en tenant compte de l'impact esthétique et de l'impact que leur projet de construction pourrait avoir sur la vue de leurs voisins depuis leur propriété. Et, lorsque cela est possible, il convient de les encourager à rechercher des alternatives qui pourraient permettre d'obtenir un résultat identique ou similaire sans l'impact potentiellement	Monsieur et Madame PACKER	<i>Dans le règlement du PLU, un certain nombre d'aspects évoqués dans cette remarque sont déjà traités tels que l'insertion dans le paysage des volumes et de l'aspect des constructions (voir partie Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions).</i>

Nature de la demande	Demandeurs	Réponse de la commune
négatif perçu par le voisin.		
Abaissier la pente de toit entre 26 et 30° pour l'installation de panneaux solaires.	Monsieur et Madame PACKER	<p><i>La pente de toit définie à 35° minimum est l'inclinaison minimale caractéristique des toitures du Limousin. Elle n'est pas contre indiquée pour la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires mais si elle n'est pas la pente optimale.</i></p> <p><i>Néanmoins, dans un souci de cohérence entre l'habitat ancien et l'habitat moderne, d'harmonisation des formes urbaines, cette pente de toit minimale à son importance et sera donc maintenue.</i></p> <p><i>Dans le cadre d'extensions de constructions ou d'annexes qui présentent des volumes moins importants que la construction principale, il est par contre possible que la pente de toit soit plus faible.</i></p>

11 Evolutions de zonage induites par les observations ayant reçu un avis favorable

Observations	Secteurs concernés	Extrait du PLU arrêté	Proposition d'évolution dans le dossier mis à l'approbation
Madame Bénédicte PLOUVIER	Lescurat		
Monsieur Laurent ROUGERIE	La Chapelle Antie	