



**Département de l'Hérault
Mairie de Lunas-Les-Châteaux
COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 23 septembre 2025
Membres en exercice : 22

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-trois septembre à dix-huit heures trente le conseil municipal de cette commune régulièrement convoqué s'est réuni à la salle du conseil de Lunas-Les-Châteaux sous la présidence de monsieur Aurélien Manenc.

Présents : Mmes BLANCHARD. M-H, RONSO. R, TRINQUIER. R-M, CANTALOUBE-CLOCHARD. M-E,
M. MANENC. A, MAS. C, DELMAS. D, MONTETY. J-P, TIECHE. M, ALIX. L-H, GINESTE. L, ACHER. J, ANDRIEUX. P

Procurations : Mme CARLES Maria à Mr MANENC Aurélien
Mme DURUPT Sabine à Mme TRINQUIER Rose-marie

Absents Excusés : Mmes CARTAYRADE. B, MORDACQ. A, CARLES. M, DECOURSIERE. L, GOVERS. J, DURUPT. S
M BERTHELOT. S, THARAUD. D

Absent : M. CONNAC. J,

Secrétaire de séance : Mme TRINQUIER Rose-Marie

L'ordre du jour est le suivant :

- 1 – Approbation du conseil du 14 août 2025
- 2 – Convention de mise à disposition du local des associations
- 3 – Décision modificative n° 2
- 4 – DETR – DSIL 2026 Extension centre de loisirs
- 5 – Bail entreprise coiffure
- 6 – Création d'emplois
- 7 – Exonération en faveur des entreprises en zone FRR
- 8 – Institution Taxe forfaitaire sur la cession des terrains devenus constructibles
- 9 – Assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires
- 10 – Majoration de la cotisation due au titre des logements meublés
- 11 – Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non-bâties
- 12 – Questions diverses.

ORDRE DU JOUR

1 – Approbation du conseil du 14 août 2025

A l'unanimité le compte rendu du conseil municipal du 14 août 2025 est approuvé

2 – Convention de mise à disposition du local des associations

Monsieur le Maire présente à l'assemblée une nouvelle convention de mise à disposition d'un local pour les associations. En effet, suite à la réfection des anciens locaux de l'école, situés au n°01 – 9 grand route 34650 LUNAS-LES-CHATEAUX, en une salle dédiée aux associations, afin de pouvoir se réunir et stocker du matériel dans plusieurs placards aménagés, il convient de mettre en place cette convention afin d'assurer la gestion de l'espace entre toutes les associations utilisatrices.

Monsieur le maire propose de faire un bail de location à titre gratuit, de 1 an renouvelable par tacite reconduction en signant la convention jointe à la présente délibération. Cette convention sera signée par les associations concernées.

Après discussion, à l'unanimité le conseil accepte la location des anciens locaux de la cantine scolaire, situés au n°01 – 9 grand route 34650 LUNAS-LES-CHATEAUX à titre gratuit pour les associations et autorise monsieur le maire à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre de cette convention.

3 – Décision modificative n° 2

Monsieur le Maire informe l'assemblée qu'il est nécessaire de faire des modifications sur le Budget 2025 afin de pouvoir régler certaines factures ;

Il propose les écritures ci-dessous:

Compte D 2135/21	- 400 000.00
Compte D 231/23	+ 400 000.00
Compte D 203/20	+ 40 000.00
Compte D 2181/21	- 40 000.00

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité approuve les modifications budgétaires ci-dessus et charge Monsieur le Maire de mettre en application la présente délibération,

4 – DETR – DSIL 2026 Extension centre de loisirs

Monsieur le maire indique à l'assemblée qu'il souhaite à nouveau demander des subventions pour le projet de réaménagement du centre de loisirs. Ces subventions ont été refusées par la préfecture en 2025. Ainsi il est proposé de demander ces mêmes subventions au titre de la DETR 2026 (Dotation d'équipement des territoires ruraux) et DSIL 2026 (Dotation de Soutien à l'Investissement Local) afin de solliciter une aide de 25 % DETR et 25 % DSIL pour : l'extension et la rénovation du centre de loisirs primaire / ados de Lunas.

Le montant des travaux est de l'ordre d'environ 363 683 € HT.

A l'unanimité le Conseil, approuve le projet d'agrandissement et rénovation du centre de loisirs primaire/ados de Lunas pour un montant de travaux de 363 683 € HT et autorise Mr le maire à faire les demandes de subventions au titre de la DETR à hauteur de 90 921 € et de la DSIL à hauteur de 90 921 € pour un montant de travaux de 363 683 € HT

5 – Bail entreprise coiffure

Monsieur indique à l'assemblée que madame Ludivine DESCARPENTRIES, souhaite louer le local situé 11 grand'route à Lunas-les-châteaux, afin d'y installer son salon de coiffure. Les locaux ont été remis en état et monsieur le maire propose d'établir un bail commercial et de louer l'espace à 150 euros par mois au 15 septembre 2025.

L'assemblée valide l'installation de ce nouveau commerce, à l'unanimité le conseil accepte la proposition et autorise monsieur le maire à signer le bail commercial ainsi que tout acte nécessaire à la mise en œuvre de cette location.

6 – Création d'emplois

Monsieur le maire indique à l'assemblée qu'il convient de recruter deux agents, à Temps Non Complet pour accroissement temporaire d'activité :

- Un adjoint technique territorial pour 7 h 30 hebdomadaire, pour assurer les fonctions d'agent d'entretien à l'école municipale de Lunas-les-châteaux, pour une durée déterminée de 12 mois à partir du 1er octobre 2025.
- Un adjoint administratif territorial pour 20 h hebdomadaire, pour assurer les fonctions d'agent administratif de la mairie de Lunas-les-châteaux, pour une durée déterminée de 12 mois à partir du 1er octobre 2025.
- Un adjoint territorial d'animation pour 5 h 25 hebdomadaire, pour assurer les fonctions d'animatrice à la cantine municipale de Lunas-les-châteaux, pour une durée déterminée de 10 mois et 3 jours à partir du 1er septembre 2025.

Le conseil approuve à l'unanimité la création des 3 contrats à temps non complet nommés ci-dessus

7 – Exonération en faveur des entreprises en zone FRR

Le Maire expose les dispositions de l'article 1383 K du code général des impôts permettant au conseil municipal d'instaurer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient les immeubles situés dans les zones France ruralités revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quindecies A du code général des impôts et rattachés à un établissement remplissant les conditions pour bénéficier de l'exonération de cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1466 G.

Afin de favoriser l'installation de nouvelles entreprises dans la commune le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide d'instaurer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des immeubles situés dans les zones France ruralités.

8 – Institution Taxe forfaitaire sur la cession des terrains devenus constructibles

Le maire expose à l'assemblée que l'article 1529 du code général des impôts, permet aux communes d'instituer, à compter du 1er janvier 2007, une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement :

- par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu (ex : plan d'occupation des sols), dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation,
- ou par une carte communale, dans une zone constructible.

Cette taxe a été créée pour restituer aux communes une part de la plus-value engendrée par le fait de rendre des terrains constructibles, afin qu'elles puissent faire face aux coûts des équipements publics découlant de cette urbanisation. La taxe est acquittée lors de la première cession à titre onéreux d'un terrain, intervenue après son classement en terrain constructible. Son taux, fixé à 10 %, s'applique sur une base égale à 2/3 du prix de cession (ce qui correspond à un taux réel de 6,66 %).

La taxe ne s'applique pas :

- lorsque le prix de cession est inférieur à 3 fois le prix d'acquisition,
- aux cessions de terrains :
 - lorsque ceux-ci ont été classés constructibles depuis plus de 18 ans,
 - ou dont le prix est inférieur ou égal à 15 000 euros,
 - ou constituant les dépendances immédiates et nécessaires de l'habitation principale du cédant ou de l'habitation en France des non-résidents,
 - ou pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation, à condition que la totalité de l'indemnité soit consacrée à l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles, dans un délai de 12 mois à compter de sa perception,
 - ou échangés dans le cadre d'opérations de remembrements (ou assimilées),
 - ou cédés, avant le 31 décembre 2007, à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, ou à un organisme mentionné à l'article L.365-1 du code de la construction et de l'habitation (unions d'économie sociale),
 - ou cédés, avant le 31 décembre 2007, à une collectivité territoriale, en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés à l'alinéa précédent (organisme HLM, SEM, etc.).

Il est rappelé que cette taxe avait été votée par la commune de Lunas mais que la création de la commune nouvelle nécessite une nouvelle délibération.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité l'institution sur le territoire de la commune de la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles.

9 – Assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires

Monsieur le maire expose les dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts permettant au conseil municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

Il rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité.

Il est rappelé que cette taxe avait été votée par la commune de Lunas mais que la création de la commune nouvelle annule nécessite une nouvelle délibération. L'objectif est de lutter contre les logements vides.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.

10 – Majoration de la cotisation due au titre des logements meublés

Monsieur le maire expose les dispositions de l'article 1407 ter du code général des impôts permettant au conseil municipal d'instituer une majoration de 5 % à 60 % de la part communale de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires due au titre des logements meublés

Il est rappelé que cette taxe avait été votée par la commune de Lunas mais que la création de la commune nouvelle annule nécessite une nouvelle délibération.

Le conseil municipal après en avoir délibéré, approuve à l'unanimité une majoration de 30% la part communale de la cotisation de taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale.

11 – Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non-bâties

Monsieur le Maire expose les dispositions de l'article 1396 du code général des impôts permettant au conseil municipal de majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines ou à urbaniser, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, délimitées par une carte communale, un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé conformément au code de l'urbanisme, d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré pour le calcul de la part de taxe foncière sur les propriétés non bâties revenant à la commune et aux établissements publics de coopération intercommunale sans fiscalité propre dont elle est membre.

La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 200 mètres carrés. Cette réduction s'applique à l'ensemble des parcelles contiguës constructibles détenues par un même propriétaire.

Cette majoration ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par l'article 321 H de l'annexe III au code général des impôts et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique.

Monsieur le maire propose d'inclure dans la liste des terrains, les terrains en zone U et AU du PLU.

Il est rappelé que cette taxe avait été votée par la commune de Lunas mais que la création de la commune nouvelle annule nécessite une nouvelle délibération. L'objectif est d'inciter à la mutation des terrains et d'inciter aux constructions.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles, et fixe la majoration par mètre carré à 1.5€ sous réserve de l'application d'un plafond calculé par l'administration en fonction des valeurs forfaitaires moyennes par zone indexées chaque année sur l'indice des prix à la consommation hors tabac tel qu'il est estimé dans le rapport économique, social et financier présenté en annexe au projet de loi de finances établi pour cette même année.

12– Questions diverses

Contrôle DDTM :

Monsieur Mas indique à l'assemblée que des contrôles visant à lutter contre la cabanisation sont en cours sur la commune ces 23 et 25 septembre. La commune n'a pas connaissance des propriétaires contrôlés à priori mais est invitée à participer aux réunions.

Bilan saison 2025 :

Monsieur le Maire présente les statistiques de fréquentation de l'office de tourisme de Grand Orb. Au niveau du département de l'Hérault juillet a été marqué par une baisse de la fréquentation notamment dans les hôtels. Les longs séjours sont plutôt remplacés par des séjours plus courts mais plus fréquents. Il y a une baisse de 3 à 4 % d'occupation des hébergements touristiques. Les restaurants ont également connus une baisse de fréquentation. Au mois d'août la fréquentation a été sensiblement identique à la normale.

Pour Grand Orb il y a eu une baisse de passage aux offices de tourisme (-10%). En ce qui concerne la base de loisirs de la Prade, malgré la météo de début juillet, il y a eu 32 049 entrées ce qui en fait la 2^{ème} année la plus fréquentée. Les animations, l'aquagym sont appréciés ainsi que la complémentarité avec l'aqua-parc qui a pris place sur le lac. Grand Orb confirme avoir reçu les subventions pour la réalisation des travaux de construction d'un toboggan supplémentaires et de la maison des activités des pleine nature. C'est d'ailleurs le seul projet retenu pour le sud du massif central pour les fonds européens. Les travaux devraient débiter en fin d'année.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 h 30.