

## CONSEIL MUNICIPAL DE LUNERY

### PROCÈS VERBAL DE LA SÉANCE N° 28 DU 23 SEPTEMBRE 2024

Convocations envoyées le **18 Septembre 2024**

Date d'affichage le **18 Septembre 2024**

Nombre de conseillers en exercice : **17**

Nombre de conseillers présents en séance : **13**

Nombre de conseillers ayant donné pouvoir : **1**

Nombre de conseillers absents : **3**

**L'an deux mil vingt-quatre et le vingt-trois septembre à dix-huit heures trente minutes**, le Conseil Municipal de LUNERY, régulièrement convoqué le 18 septembre 2024, s'est réuni en session ordinaire, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur **Sylvain JOLY, Maire**.

#### Présents :

Monsieur LABED Patrick, Madame CHAMAILLARD Lucie, Monsieur PASQUET Bruno, Madame BOULASSIER (HERHEL) Bénédicte, Monsieur HÉNAULT Bertrand, **Adjoints**

Madame TRIDON CANTAYRE Brigitte, Monsieur TORREZ Thierry, Madame PIAT Ilda, Monsieur DA COSTA Philippe, Madame FAUSSARD (THOMAZIC) Sabrina, Monsieur CHAMAILLARD Stéphane, Monsieur SCULFORT Romain, **Conseillers municipaux**.

#### Membre Représenté :

Madame PAVIOT Alexandra a donné procuration à Madame BOULASSIER (HERHEL) Bénédicte

#### Absents :

Monsieur CAMENEN Erwan

Madame SALVANT Mathilde

Madame FLAUX BARBILLAT Claire

#### A été nommée Secrétaire :

Madame TRIDON CANTAYRE Brigitte

Le quorum ayant été atteint, les conseillers municipaux peuvent valablement délibérer sur les points suivants inscrits à l'ordre du jour :

- Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 01 juillet 2024
- 1. Instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants
- 2. Exonérations fiscales dans le cadre du dispositif France Ruralité Revitalisation (4 délibérations)
- 3. Indemnités de fonction du 3ème adjoint
- 4. Création de poste suite à avancement de grade
- 5. Conventionnement de pont-route avec SNCF réseau
- 6. Implantation parc agrivoltaïque sur la commune de Lunery
- 7. Mission d'optimisation des taxes foncières acquittées par la commune
- 8. Dénomination d'une salle municipale – Comité des fêtes de Rosières
- 9. Avis parc éolien « STELLAIRES » - Communes de Mareuil sur Arnon et Ségry
- Informations diverses
- Questions diverses

### APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 1 JUILLET 2024

Le conseil municipal approuve le procès-verbal à **l'unanimité des membres présents ou représentés**.

#### 1. INSTAURATION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (TLV)

Délibération N° 20240923-01

Monsieur le Maire fait part au conseil municipal que conformément aux dispositions des articles 1407 bis et 1639 A bis du Code Général des Impôts, les communes, dans lesquelles n'est pas perçue la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) prévue à l'article 232 du Code Général des Impôts, peuvent,

sur délibération du conseil municipal prise avant le 1<sup>er</sup> octobre pour une application au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante, assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants.

### **Logements concernés par la THLV**

- Nature des locaux  
Sont concernés les seuls logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons).
- Conditions d'assujettissement des locaux
  - Logements habitables : seuls les logements habitables, c'est-à-dire clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire) sont concernés par le dispositif.
  - Logements non meublés : les logements vacants s'entendent des logements non meublés et par conséquent non assujettis à la taxe d'habitation en application du 1<sup>er</sup> du I de l'article 1407 du CGI.

### **Logements exclus par la THLV**

- Les résidences secondaires,
- Les logements détenus par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte, destinés à être attribués sous conditions de ressources.

### **Appréciation de la vacance**

Est considéré comme vacant, un logement libre de toute occupation pendant plus de deux années consécutives au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

### **La vacance ne doit pas être involontaire**

La vacance s'apprécie dans les conditions prévues au VI de l'article 232 du CGI. Ainsi, la taxe n'est pas due lorsque la vacance est imputable à une cause étrangère à la volonté du contribuable - logement ne trouvant pas d'acquéreur ou logement ayant vocation à disparaître ou à faire l'objet d'une réhabilitation.

### **Modalités d'application de la THLV**

La base d'imposition correspond à la valeur locative brute du logement. Cette base n'est diminuée d'aucun abattement (les abattements, exonérations et dégrèvements d'office de Taxe d'Habitation ne sont pas applicables). Le taux applicable est le taux de la taxe d'habitation de la commune.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'assujettir à la taxe d'habitation les logements vacants depuis plus de 2 années au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, afin de lutter contre une vacance de logements, d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché locatif des logements disponibles pour répondre à la demande et éviter les dents creuses.

Vu le Code Général des Impôts (CGI), et notamment ses articles 232, 1407 bis et 1639 A bis ;

Considérant que l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants a pour conséquence d'inciter les propriétaires des locaux vacants (THLV) à les céder ou à les réhabiliter dans le but de les réinjecter dans le circuit des logements locatifs.

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par :

**13 VOIX POUR**

**1 VOIX CONTRE** (Bruno Pasquet)

**0 ABSTENTION**

DÉCIDE d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2025 ;

AUTORISE Monsieur le Maire à rédiger et signer tout acte administratif, juridique et financier relatif à ce dossier.

## **2. COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES - EXONÉRATION EN FAVEUR DES ÉTABLISSEMENTS APPARTENANT AUX ENTREPRISES QUI BÉNÉFICIENT DE L'EXONÉRATION PRÉVUE À L'ARTICLE 44 QUINDECIES A DANS UNE ZONE FRANCE RURALITÉS REVITALISATION**

Délibération N° 20240923-02A

Monsieur le Maire expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général des Impôts ;

Vu la réforme des Zones de Revitalisation Rurale (ZRR), adoptée par la loi de finances pour 2024, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2024, instituant le nouveau zonage « France Ruralités Revitalisation » (FRR) ;

Vu le classement de l'ensemble des communes membres de la Communauté de communes FerCher en France Ruralités Revitalisation (FRR) ;

Vu les dispositions de l'article 1466 G du code général des impôts permettant au conseil municipal d'instaurer l'exonération de cotisation foncière des entreprises applicable aux établissements créés, entre le 1<sup>er</sup> juillet 2024 et le 31 décembre 2029, dans les zones France Ruralités Revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quinquies A du Code Général des Impôts, par les entreprises bénéficiant de l'exonération d'impôt sur le revenu ou d'impôt sur les sociétés prévue à l'article précité ;

Considérant que ce classement ouvre droit à des exonérations de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de la cotisation foncière des entreprises (CFE), sous réserve de l'adoption d'une délibération par le Conseil communautaire et / ou municipal ;

Considérant l'importance de soutenir le développement économique local, d'encourager la création d'entreprises et de favoriser l'emploi sur le territoire communal ;

Considérant la délibération du conseil communautaire N° 2024/65 en date du 5 septembre 2024 instaurant sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes FerCher l'exonération de cotisation foncière des entreprises prévue en faveur des opérations visées à l'article 1466 G du code général des impôts ;

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'instaurer l'exonération de CFE aux entreprises pouvant en bénéficier.

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des membres présents ou représentés,**

DÉCIDE d'instaurer l'exonération de cotisation foncière des entreprises prévue en faveur des opérations visées à l'article 1466 G du Code Général des Impôts ;

PRÉCISE que cette exonération s'applique aux entreprises éligibles créées ou reprises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 ;

AUTORISE Monsieur le Maire à rédiger et signer tout acte administratif, juridique et financier relatif à ce dossier.

## **2. COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES - EXONÉRATION EN FAVEUR DES MÉDECINS, AUXILIAIRES MÉDICAUX ET VÉTÉRINAIRES**

Délibération N° 20240923-02B

Monsieur le Maire expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général des Impôts ;

Vu la réforme des Zones de Revitalisation Rurale (ZRR), adoptée par la loi de finances pour 2024, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2024, instituant le nouveau zonage « France Ruralités Revitalisation » (FRR) ;

Vu le classement de l'ensemble des communes membres de la Communauté de communes FerCher en France Ruralités Revitalisation (FRR) ;

Vu les dispositions de l'article 1464 D du Code Général des Impôts permettant au conseil municipal d'exonérer de cotisation foncière des entreprises, les médecins, auxiliaires médicaux ou vétérinaires, pour une durée qui ne peut être ni inférieure à deux ans ni supérieure à cinq ans, à compter de l'année suivant celle de leur établissement ;

Considérant que la décision du conseil peut concerner une, plusieurs ou l'ensemble des catégories de praticiens concernés ;

Considérant la délibération du conseil communautaire N° 2024/66 en date du 5 septembre 2024 instaurant sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes FerCher l'exonération de cotisation foncière des entreprises en faveur des médecins, auxiliaires médicaux et vétérinaires ;

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'instaurer l'exonération de cotisation foncière des entreprises en faveur des médecins, auxiliaires médicaux et vétérinaires, et ce, pendant une durée de 5 ans.

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des membres présents ou représentés**, DÉCIDE d'exonérer de cotisation foncière des entreprises, selon les dispositions de l'article 1464 D du Code Général des Impôts :

- les médecins
- les auxiliaires médicaux
- les vétérinaires

FIXE la durée de l'exonération à 5 ans ;

PRÉCISE que cette exonération s'applique à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et demeure valide jusqu'à ce qu'une nouvelle délibération l'abroge ;

AUTORISE Monsieur le Maire à rédiger et signer tout acte administratif, juridique et financier relatif à ce dossier.

**2. TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES - EXONÉRATION EN FAVEUR DES IMMEUBLES SITUÉS EN ZONE FRANCE RURALITÉS REVITALISATION RATTACHÉS À UN ÉTABLISSEMENT REMPLISSANT LES CONDITIONS REQUISES POUR BÉNÉFICIER DE L'EXONÉRATION DE COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES PRÉVUE À L'ARTICLE 1466 G DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS**

Délibération N° 20240923-02C

Monsieur le Maire expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général des Impôts ;

Vu la réforme des Zones de Revitalisation Rurale (ZRR), adoptée par la loi de finances pour 2024, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2024, instituant le nouveau zonage « France Ruralités Revitalisation » (FRR) ;

Vu le classement de l'ensemble des communes membres de la Communauté de communes FerCher en France Ruralités Revitalisation (FRR) ;

Vu l'article 1383 K du Code Général des Impôts ;

Vu l'article 1466 G du Code Général des Impôts ;

Vu 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 ;

Considérant la délibération du conseil communautaire N° 2024/67 en date du 5 septembre 2024 instaurant sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes FerCher l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des immeubles éligibles situés dans les zones France Ruralités Revitalisation ;

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'instaurer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des entreprises remplissant les conditions.

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des membres présents ou représentés**,

DÉCIDE d'instaurer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des 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 du Code Général des Impôts ;

PRÉCISE que cette exonération s'applique aux entreprises éligibles créées ou reprises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 ;

AUTORISE Monsieur le Maire à rédiger et signer tout acte administratif, juridique et financier relatif à ce dossier.

## **2. TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES - EXONÉRATION EN FAVEUR DES LOGEMENTS ACQUIS ET AMÉLIORÉS AU MOYEN D'UNE AIDE FINANCIÈRE DE L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (ANAH) PAR DES PERSONNES PHYSIQUES**

Délibération N° 20240923-02D

Monsieur le Maire expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général des Impôts ;

Vu la réforme des Zones de Revitalisation Rurale (ZRR), adoptée par la loi de finances pour 2024, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2024, instituant le nouveau zonage « France Ruralités Revitalisation » (FRR) ;

Vu le classement de l'ensemble des communes membres de la Communauté de communes FerCher en France Ruralités Revitalisation (FRR) ;

Vu l'article 1383 E du Code Général des Impôts ;

Vu les dispositions de l'article 1383 E du Code Général des Impôts permettant au conseil municipal d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de quinze ans, les logements visés au 4° de l'article L. 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation situés dans les zones France Ruralités Revitalisation mentionnées aux II et III de l'article 44 quinquies A du Code Général des Impôts, qui sont, en vue de leur location, acquis et améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat par des personnes physiques ;

Considérant la délibération du conseil communautaire N° 2024/68 en date du 5 septembre 2024 instaurant sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes FerCher l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements acquis et améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) par des personnes physiques ;

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'instaurer l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements acquis et rénovés remplissant les conditions.

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des membres présents ou représentés,**

DÉCIDE d'exonérer de taxe foncière sur les propriétés bâties, les logements qui sont, en vue de leur location, acquis et améliorés au moyen d'une aide financière de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat par des personnes physiques selon les dispositions de l'article 1383 E du Code Général des Impôts ;

PRÉCISE que cette exonération s'applique à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et demeure valide jusqu'à ce qu'une nouvelle délibération l'abroge ;

AUTORISE Monsieur le Maire à rédiger et signer tout acte administratif, juridique et financier relatif à ce dossier.

## **3. RENONCIATION INDEMNITÉS DE FONCTION DU 3<sup>ème</sup> ADJOINT**

Délibération N° 20240923-03

Avant le début des débats, Monsieur Bruno PASQUET quitte la salle du conseil.

Monsieur le Maire expose au conseil municipal, que par délibérations N° 20200523-04 du 23 mai 2020 et N° 20221121-03 du 21 novembre 2022, le conseil municipal avait défini les indemnités allouées aux élus comme suit :

- 41 % de l'indice brut terminal de la fonction publique pour le Maire
- 15 % de l'indice brut terminal de la fonction publique pour les 5 Adjointes

Monsieur le Maire rappelle, que pour la commune de Lunery, le taux maximum de l'indemnité de fonction du Maire est de 51,6 %, et que celui d'un adjoint est de 19,8 % de l'indice brut terminal de la fonction publique.

Il rappelle que les élus peuvent également prétendre à des remboursements de frais et que rien de tel n'est pratiqué au niveau de la municipalité.

Considérant la demande écrite datée du 10 septembre 2024 de Monsieur Bruno PASQUET, 3<sup>ème</sup> adjoint au Maire, indiquant qu'il souhaite renoncer à ses indemnités de fonction ;

Considérant qu'il appartient au conseil municipal de déterminer les taux des indemnités des élus locaux pour l'exercice de leurs fonctions, dans la limite des taux maximum fixés par la Loi ;

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'accepter la demande de Monsieur Bruno PASQUET, 3<sup>ème</sup> adjoint, de ne plus lui verser d'indemnités de fonction à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024 et de continuer d'attribuer aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> adjoint 15 % de l'indice brut terminal de l'échelle indiciaire de la fonction publique.

Il précise que même si les taux des indemnités de fonction restent inchangés pour le maire et les autres adjoints, il convient d'adresser aux services préfectoraux le tableau dûment modifié avec les noms, constituant l'annexe de la délibération.

Ayant entendu l'exposé du Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par :

**4 VOIX POUR**

**0 VOIX CONTRE**

**9 ABSTENTIONS** (Lucie Chamaillard, Bénédicte Boulassier (Herhel), Bertrand Hénault, Thierry Torrez, Ilda Piat, Philippe Da Costa, Alexandra Paviot, Sabrina Faussard (Thomazic), Stéphane Chamaillard.

DÉCIDE d'accepter la demande de Monsieur Bruno PASQUET, 3<sup>ème</sup> adjoint, de ne plus lui verser d'indemnités de fonctions ;

PRÉCISE que cette décision s'appliquera à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2024 ;

AUTORISE Monsieur le Maire à rédiger et signer tout acte administratif, juridique et financier relatif à ce dossier.

Monsieur Bruno PASQUET s'étant retiré de la salle, il n'a pas pris part au vote.

#### **4. CRÉATION DE POSTE SUITE À AVANCEMENT DE GRADE**

Délibération N°20240923-04

Monsieur le Maire informe le conseil municipal que, conformément à l'article L. 313-1 du code général de la fonction publique, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité.

Il appartient donc au conseil municipal de fixer l'effectif des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services, même lorsqu'il s'agit de modifier le tableau des emplois pour permettre des avancements de grade ou une promotion interne.

Considérant qu'un agent titulaire de la collectivité peut bénéficier d'un avancement de grade par le biais de l'avancement de l'ancienneté,

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de créer un poste d'Adjoint Administratif Principal de 1<sup>ère</sup> Classe à Temps complet à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2024 afin de pouvoir nommer l'agent concerné.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des membres présents ou représentés,**

AUTORISE la création du poste comme indiqué ci-dessus.

CHARGE Monsieur le Maire d'effectuer toutes les démarches inhérentes à cette décision.

Le tableau des effectifs sera modifié en conséquence.

#### **5. CONVENTION PORTANT SUR LA GESTION, LA MAINTENANCE ET LA SUPERPOSITION D'AFFECTION D'UN OUVRAGE D'ART DE RÉTABLISSEMENT DES VOIES DE TYPE PONT-ROUTE AVEC SNCF RÉSEAU**

Délibération N°20240923-05

Monsieur le Maire expose au conseil municipal :

Suite à la Loi Didier adoptée en 2014 et son décret d'application publié en 2017, nous devons conventionner entre notre commune et SNCF Réseau concernant l'ouvrage d'art situé au PK 246+202 sur la ligne ferroviaire n°695000 (Pont menant à CHAMPROY).

Afin de comprendre l'enjeu de cette loi et le but de la convention, voici quelques éléments d'informations :

- La Loi Didier oblige à rédiger des conventions entre SNCF Réseau et les propriétaires des ponts-route, dans le cadre d'ouvrages d'art de rétablissement.
- Les ouvrages de rétablissement comprennent l'ensemble des pont-route qui ont été créés afin de rétablir un axe routier ou un axe piéton existant avant la création de la voie ferrée.
- Les conventions permettent de mettre par écrit les obligations de chacun.
- La loi Didier régit la répartition de la gestion et de la maintenance en fonction du potentiel fiscal du propriétaire.  
Le potentiel fiscal de notre commune étant inférieur à 10 millions d'euros (seuil de la loi), nous aurons uniquement à charge la gestion et la maintenance des équipements de l'Ouvrage d'Art, comme c'est déjà le cas actuellement. Cela comprend les garde-corps, la voirie et les assainissements (évacuation des eaux hors des emprises ferroviaires notamment).
- SNCF Réseau prendra à sa charge les opérations de surveillance, d'entretien courant et spécialisé, la réfection et le renouvellement de l'étanchéité, les réparations et le renouvellement de l'ouvrage.

En tout état de cause, cette convention ne modifiera en rien la situation actuelle puisque le pont-route nous appartient déjà. Il s'agit juste de se mettre en conformité avec la loi.

Monsieur le Maire précise qu'un guide explicatif de la Loi Didier, 2 procès-verbaux de visites d'inspection de l'ouvrage par SNCF Réseau et la convention proposée par SNCF Réseau ont été joints avec la convocation.

Monsieur le Maire demande au conseil municipal de l'autoriser à signer la convention portant sur la gestion, la maintenance et la superposition d'affectation d'un ouvrage d'art de rétablissement des voies type pont-route, convention portant sur le pont-route situé au PK 246+202 sur la ligne ferroviaire n° 695000.

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des membres présents ou représentés,**

AUTORISE la signature de la convention portant sur le pont-route situé au PK 246+202 sur la ligne ferroviaire n° 695000 avec SNCF Réseau ;

CHARGE Monsieur le Maire d'effectuer toutes les démarches inhérentes à cette décision.

## **6. IMPLANTATION PARC AGRIVOLTAÏQUE SUR LA COMMUNE DE LUNERY**

Délibération N° 20240923-06

Monsieur le Maire expose au conseil municipal :

La Société BORALEX envisage d'implanter un parc agrivoltaïque à cheval sur les communes de Saint Caprais et de Lunery vers la D88 - Route d'Arçay.

Sur Lunery, les parcelles cadastrées section ZC N° 51, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 et 39 sont concernées.

L'emprise cadastrale du projet porterait sur environ 37 hectares (pour prendre en compte les divers enjeux et besoins : SDIS / environnementaux / enjeux agricoles / parcelles témoins...) dont environ 18 hectares sur la commune de Lunery.

Ce projet transformerait des terres céréalières en truffières, il est prévu une puissance installée de 15 ou 23 MWc (en fonction du scénario retenu) pour une durée approximative d'exploitation de 30 ans.

Pour ce faire, la Société BORALEX doit procéder à l'ensemble des études de faisabilité et de conception nécessaires pour déterminer la possibilité de réaliser le projet (y compris les équipements nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire et à son raccordement au réseau électrique) en fonction des contraintes environnementales et techniques du territoire communal concerné.

La société BORALEX sollicite de la part de la commune, son accord sur la zone d'implantation envisagée et l'autorisation de déposer toutes les demandes d'autorisation nécessaires.

Monsieur le Maire précise que les conseillers municipaux ont reçu la présentation du projet avec la convocation au conseil.

Considérant que le 14 mai 2024, le conseil municipal de Saint Caprais a délibéré sur ce projet et a émis un avis favorable ;

Considérant que le 13 novembre 2023, le conseil municipal de Lunery donnait également un avis favorable à la Société BORALEX pour un projet de même nature sur d'autres parcelles de la commune.

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des membres présents ou représentés**,  
AUTORISE la société BORALEX à poursuivre son projet sur le territoire communal sur les parcelles précitées ;

AUTORISE la société BORALEX dans le cadre du développement, de la construction et de l'exploitation de ce projet à déposer toutes les demandes d'autorisation nécessaires auprès des autorités compétentes ;

AUTORISE Monsieur le Maire à rédiger et signer tout acte administratif, juridique et financier relatif à ce dossier.

## **7. MISSION D'OPTIMISATION DES TAXES FONCIÈRES ACQUITTÉES PAR LA COMMUNE**

Délibération N° 20240923-07

Monsieur le Maire expose au conseil municipal :

Le cabinet JURICIA Conseil propose à la commune de Lunery une assistance en vue d'optimiser ses ressources nettes dans le domaine des taxes foncières.

Après avoir collecté, les documents et informations nécessaires au calcul et à la vérification des bases d'imposition du patrimoine communal et dans le cadre de sa mission, le cabinet prévoit de remettre un audit indiquant les propositions d'optimisation et d'accompagner la mise en application des préconisations retenues.

En cas d'économies identifiées, les honoraires seront calculés selon un taux de partage de 50 % appliqué sur les dégrèvements et économies obtenus.

Le cabinet JURICIA Conseil ne peut prétendre à rémunération si aucune source d'économie n'est identifiée.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de signer la lettre de mission « taxes foncières - optimisation des dépenses » proposée par le cabinet JURICIA Conseil pour une durée de 24 mois.

Il rappelle que la lettre de mission et un petit explicatif ont été joints avec l'ordre du jour de ce conseil municipal.

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des membres présents ou représentés**,

AUTORISE Monsieur le maire à signer avec le cabinet JURICIA Conseil, une lettre de mission confiant à ce cabinet la mission de rechercher les économies concernant les taxes foncières acquittées par la commune sur ses propres terrains et bâtiments,

PREND ACTE que si aucune source d'économie n'est identifiée, le cabinet ne peut prétendre à aucune rémunération,

PREND ACTE qu'en cas de réduction ou remboursement de taxes foncières opéré au profit de la commune, les honoraires de JURICIA Conseil s'élèveront à 50 % des dégrèvements obtenus, et cela pendant 2 années d'économies ;

PREND ACTE que la lettre de mission est conclue sur une durée de 24 mois.

## **8. DÉNOMINATION D'UNE SALLE MUNICIPALE – COMITÉ DES FÊTES DE ROSIÈRES**

Délibération N° 20240923-08

Monsieur le Maire expose au conseil municipal :

Par courrier du 25 juin, le Président du Comité des Fêtes de Rosières nous propose de nommer la salle de Rosières mise à disposition de ce même comité « Salle Lucien KORCZEWSKI ».

La dénomination d'un équipement municipal relève de la compétence du conseil municipal qui, en vertu de l'article L. 2121-29 du code général des collectivités territoriales (CGCT), « règle par ses délibérations les affaires de la commune ».

Monsieur le Maire rappelle que Monsieur Lucien KORCZEWSKI était très impliqué dans la vie communale et très particulièrement au niveau du Comité des Fêtes de Rosières.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de nommer cette salle « Salle Lucien KORCZEWSKI » mais précise que la salle perdra automatiquement ce nom en cas d'arrêt ou de déménagement du Comité des Fêtes de Rosières, et de faire réaliser une plaque commémorative par le Tiers lieu - Le Cercle pour un montant maximum de 100 euros.

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des membres présents ou représentés,**

ACCEPTE la proposition de nommer la salle du Comité des Fêtes de Rosières « Salle Lucien KORCZEWSKI » ;

PRÉCISE que la salle perdra automatiquement ce nom en cas d'arrêt ou de déménagement du Comité des Fêtes de Rosières ;

AUTORISE la création d'une plaque commémorative par le Tiers lieu - Le Cercle pour un montant maximum de 100 euros ;

CHARGE Monsieur le Maire d'effectuer toutes les démarches inhérentes à cette décision.

## **9. AVIS PARC ÉOLIEN « ÉOLIENNES DES STELLAIRES » - COMMUNES DE MAREUIL SUR ARNON ET SEGRY**

Délibération N° 20240923-09

Monsieur le Maire expose au conseil municipal :

Une enquête publique est en cours pour le projet de parc éolien « Éoliennes des Stellaires » sur les communes de MAREUIL-SUR-ARNON (18) et de SÉGRY (36).

Situé dans un périmètre proche, le conseil municipal doit donner son avis concernant ce projet de parc éolien.

La note de synthèse du projet a été jointe à la convocation ainsi qu'un estimatif des retombées financières pour la communauté de communes FerCher évalué à 213 000 euros par an pour un scénario de 8 éoliennes de 6 MW.

Monsieur le Maire demande au conseil municipal de donner un avis sur ce projet de parc éolien « Éoliennes des Stellaires »

Ayant entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par :

**9 VOIX POUR**

**0 VOIX CONTRE**

**5 ABSTENTIONS** (Bénédicte Boulassier (Herhel), Bertrand Hénault, Brigitte Tridon Cantayre, Thierry Torrez, Ilda Piat)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'environnement ;

Considérant que la société Éoliennes des Stellaires, filiale d'H2air, a pour projet d'installer huit éoliennes sur le territoire de la commune de Mareuil-sur-Arnon et quatre éoliennes sur le territoire de la commune de Ségry ;

Considérant que le conseil municipal a reçu préalablement une note de synthèse contenant les informations relatives au projet éolien porté par la société Éoliennes des Stellaires.

DÉCIDE de formuler un avis favorable concernant le projet éolien développé par la société Éoliennes des Stellaires.

CHARGE Monsieur le Maire d'effectuer toutes les démarches inhérentes à cette décision.

## **INFORMATIONS DIVERSES :**

### **1. Situation du Bar du Centre à Lunery**

Madame et Monsieur Porcheron rencontrent des difficultés à trouver un repreneur pour leur commerce. Si une reprise n'intervient pas rapidement, l'établissement risque de fermer à brève échéance.

Les mesures fiscales votées par FerCher et le conseil municipal ce jour, en lien avec la fiscalité de la zone FRR, favorisent la reprise d'un commerce.

Afin d'ajouter des chances de réussite, Monsieur le Maire a suggéré aux propriétaires que la commune pourrait se porter acquéreur de la licence IV. Cela permettrait de réduire le coût du fonds de commerce. Monsieur le Maire a précisé à Madame et Monsieur Porcheron qu'il laisse l'opportunité à un repreneur la possibilité de diversifier l'activité en incluant une épicerie de dépannage. Dans cette optique, la commune pourrait renoncer à la recherche d'un repreneur pour l'épicerie de Lunery.

Cet établissement étant essentiel à la vie du bourg, Monsieur le Maire craint qu'une fermeture n'entraîne un impact négatif sur d'autres commerces comme la boulangerie ou le marché hebdomadaire. À titre préventif, une étude a été demandée au CIT (Cher Ingénierie des Territoires) concernant la réhabilitation du commerce dans le cadre d'un potentiel achat pour mise en gérance. Toutefois, Monsieur le Maire insiste sur le fait que cela doit rester une solution de dernier recours.

Il précise enfin que toute décision d'achat de la licence IV ou du commerce sera soumise à l'approbation du conseil municipal.

## **2. Zone à bâtir à Lunery**

Monsieur le Maire a récemment rencontré un bailleur social intéressé par un projet de construction à Lunery.

Ce projet propose la construction de 10 logements (types T3 et T4) par le bailleur, tout en nous laissant la possibilité de vendre 6 terrains. En contrepartie, il serait demandé à la commune de céder gratuitement les terrains, ce qui est compréhensible, mais aussi de financer les travaux de voirie et de trottoirs, estimés à environ 500 000 euros.

Monsieur le Maire estime que ce second point est moins acceptable et qu'à ce prix, il pourrait être préférable que la commune commercialise elle-même les terrains. Néanmoins, compte tenu des priorités budgétaires actuelles, notamment la rénovation de l'école, la commune n'a pas la capacité financière ni la visibilité nécessaire pour entreprendre ce projet immédiatement.

Monsieur le Maire prévoit de prendre contact avec un autre bailleur social afin d'explorer d'autres options.

## **3. Renforcement du réseau Basse Tension à Chanteloup**

Un renforcement du réseau basse tension à Chanteloup est prévu pour le 1er trimestre 2025. Les travaux pourraient occasionner quelques désagréments, notamment sur la Route de Bourges (du gymnase jusqu'au croisement du Chemin des Buis) ainsi que dans le chemin des Buis lui-même.

## **4. Travaux de sécurisation sur la RD88**

À la suite de la réunion en mairie du 5 avril dernier avec le vice-président du département chargé des routes et le directeur départemental des routes et de la mobilité, en réponse à nos demandes, des mesures de sécurisation ont été mises en place la semaine dernière sur la RD88.

Des bandes rugueuses ont été installées afin de renforcer la sécurité au croisement situé dans la partie haute de Chanteloup, avant l'intersection avec la départementale reliant Saint-Florent-sur-Cher à Châteauneuf-sur-Cher.

De plus, un reprofilage de la rive entre Chanteloup et le pont du Cher a été réalisé, permettant de retrouver une largeur optimale de la chaussée ; ce travail sera complété courant du 1<sup>er</sup> semestre 2025 par un bétonnage de la rive.

Concernant le pont du Cher, son tablier sera reprofilé pour éviter la stagnation des eaux de pluie. Cette opération est espérée pour 2025.

## **QUESTIONS DIVERSES - NÉANT**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h41

Lunery, le 27 Septembre 2024

**Sylvain JOLY**  
*Maire de Lunery*

**Brigitte TRIDON CANTAYRE**  
*Secrétaire de séance*

Approuvé par le conseil municipal du **18 Novembre 2024**

Publication sur le site internet de la commune lunery.fr le **22 Novembre 2024**