

MAIRIE DE SAINT GERMAIN DU PUCH

**PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL
MUNICIPAL ORDINAIRE DU 05/02/2026 à 18h30**

Nombre de conseillers : 19

En exercice : 19

Présents à l'ouverture de la séance : 17

Votants : 19

Quorum : 10

Date de convocation : 29/01/2026

Date de la séance : 05/02/2026

Heure de la séance : 18H30

Lieu de la séance : Mairie

Président de séance : F. TOSI

Membres du Conseil	Présents	Absents excusés	Pouvoirs à
TOSI François	X		
BONNEFON Maria	X		
LAVEAU Michel	X		
VAUNA LAGARDE Rachel	X		
MORIN Antony	X		
OLIVIER Valérie	X		
BORE Jeanne Chantal	X		
CHABANAIS Guy	X		
CONCAUD Patrick	X		
DELBURG Isabelle	X		
FONTAN Bruno		X	S. ROGER
JOUGLET SUEUR Agnès		X	O. MONTEPINI
LOUBET Frédéric	X		
MARTIN ST LEON Anne	X		
MEIRINHO Victor	X		
MONTEPINI Olivier	X		
ROGER Sandrine	X		
ROMAIN GIRARDEAU Laetitia	X		
VIANDON Catherine	X		

Secrétaire de séance : MARTIN ST LEON Anne

Monsieur le Maire déclare la séance ouverte, souhaite la bienvenue à l'ensemble des membres du conseil municipal et les remercie de leur présence.

Aucune observation n'étant apportée, le procès-verbal de la séance précédente est signé.

Pour cette dernière séance du mandat, Monsieur le Maire remercie l'ensemble des conseillers municipaux pour le travail accompli durant ces 6 années.

**1 – DELIBERATION DROIT DE PREEMPTION VENTE RIVES- 1 ROUTE DE CREON
-PARCELLES AA 3 ET 5-ACQUISITION D'UN BIEN PAR VOIE DE PREEMPTION**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210.1 L211-1 et suivants, L 213-1 et suivants R213-4 et suivants, R 211-1 et suivants et L 300-1,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 Janvier 2021 instituant un droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de ST GERMAIN DU PUCH,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en Mairie sous le numéro IA 033 413 25 F0064 reçue le 09/12/2025 adressée par Maître RIVOAL Aliénor, notaire à ST GERMAIN DU PUCH, en vue de la cession moyennant le prix de 50 000 €, de terrains sis au 1 route de Créon cadastrée 3 et 5 section AA, d'une superficie respectivement de 227 m2 et 30 m2 appartenant aux consorts RIVES.

Considérant que le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels

Considérant que les actions ou opérations d'aménagements doivent avoir pour objets, de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Vu la situation actuelle concernant le manque de logements locatifs sur la commune,

Vu la configuration des terrains cadastrée 3 et 5 section AA, qui de par leur superficie permettraient l'aménagement du bâti en logements

Commentaires :

Monsieur TOSI : Proposition d'exercer le droit de préemption urbain sur cette vente compte tenu de la situation stratégique du bien et de son prix attractif. Toutefois il y a une incertitude sur le coût des travaux pour la réhabilitation de ce bien.

- Avis favorable de la commission urbanisme.

Monsieur MONTEPINI souhaite connaître le but de cette préemption.

Madame OLIVIER lui précise que c'est en vue de construire des logements locatifs et que la nouvelle équipe municipale engagera en cas de besoin une réflexion quant à la destination future de ces biens.

Après avoir pris connaissance du dossier, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

Décide,

- d'acquérir par voie de préemption un bien situé 1 route de CREON cadastrée section AA numéro 3 et 5 d'une superficie totale de 257 m2 appartenant aux consorts RIVES.

La vente se fera aux conditions de 50 000 € commission de 7 000 € en sus.

- d'autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cet effet.

2 – DELIBERATION DROIT DE PREEMPTION VENTE RIVES- 1 ROUTE DE CREON -PARCELLES AA 7-ACQUISITION D'UN BIEN PAR VOIE DE PREEMPTION

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210.1 L211-1 et suivants, L 213-1 et suivants R213-4 et suivants, R 211-1 et suivants et L 300-1,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 Janvier 2021 instituant un droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de ST GERMAIN DU PUCH,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en Mairie sous le numéro IA 033 413 25 F 0065 reçue le 16/12/2025 adressée par Maître RIVOAL Aliénor, notaire à ST GERMAIN DU PUCH, en vue de la cession moyennant le prix de 60 000 €, de terrains sis au 1 route de CREON cadastrée 7 section AA, d'une superficie respectivement de 426 m2 appartenant aux consorts RIVES.

Considérant que le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels

Considérant que les actions ou opérations d'aménagements doivent avoir pour objets, de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Vu la situation actuelle concernant le manque de logements locatifs sur la commune,

Vu la configuration du terrain cadastrée 7 section AA, qui de par sa superficie permettrait de réaliser des équipements collectifs ou l'extension d'activités économiques,

Commentaire :

Monsieur TOSI confirme le commentaire précédent concernant la situation du bien et l'avis favorable de la commission urbanisme.

Après avoir pris connaissance du dossier, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents

Décide

- D'acquérir par voie de préemption un bien situé 1 route de CREON cadastrée section AA numéro 7 d'une superficie totale de 426 m2 appartenant aux consorts RIVES.

La vente se fera aux conditions de 60 000 € commission de 7 000 € en sus.

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à cet effet.

3 - DELIBERATION DECIDANT L'INCORPORATION DE BIENS SANS MAÎTRE DANS LE DOMAINE COMMUNAL – L.1123-2 du CGPPP

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

VU le code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L.1123-1 et L.1123-2 ;

VU le code civil, et notamment l'article 713 ;

VU l'enquête préalable effectuée par la commune, et notamment auprès du service de la publicité foncière de la Direction générale des finances publiques

Monsieur le Maire informe le conseil municipal de la réglementation applicable aux biens sans maître et de la procédure permettant l'acquisition de ces biens.

Il expose que, la parcelle 4, section AA, située au 1 route de CREON, d'une superficie de 245 m², est réputée appartenir à Madame SOUPENNE-CASTAING Marie Madeleine, née le 7 septembre 1896, que suite à son décès aucune formalité n'a été enregistrée à la publicité foncière.

Il a par ailleurs obtenu des services cadastraux l'assurance que le dernier propriétaire est bien Madame SOUPENNE-CASTAING Marie Madeleine,

L'ensemble des démarches nécessaires pour rechercher les propriétaires réels ou présumés des parcelles jointes à la présente délibération se sont révélées infructueuses, notamment auprès du dernier domicile connu des propriétaires et suivant l'annexe concernant les servitudes jointes à la DIA IA 033413 25 F0064 vente RIVES, plus particulièrement le paragraphe droit de passage :

« Malgré toutes les diligences du VENDEUR, il résulte que le propriétaire de la parcelle cadastrée section AA numéro 4 n'est pas identifiable, en effet il ressort des services du cadastre que le dernier propriétaire connu de cette parcelle était madame Marie Madeleine SOUPENNE, née le 7 septembre 1896, précision étant ici faite que la mutation de cette propriété semble n'avoir jamais été opérée au profit d'éventuels héritiers »

Les services du Domaine ont par ailleurs confirmé que l'État n'est pas entré en possession de ce bien ; que cet immeuble revient de plein droit à la commune si cette dernière ne renonce pas à ce droit.

Monsieur le Maire propose ainsi à l'assemblée de constater que *la parcelle 4, section AA*, rempli les conditions prévues par les textes susvisés, d'en décider l'incorporation dans le domaine communal et d'exercer ses droits en application des dispositions de l'article 713 du code civil.

DÉCIDE :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents

Décide :

- D'incorporer dans le domaine privé du bien cadastrée *parcelle 4, section AA, située 1 route de Créon*
- D'autoriser Monsieur le maire à prendre toutes les mesures nécessaires et à signer tous les actes relatifs à cette acquisition ;
- De préciser que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans le délai de deux mois à compter de l'exécution des formalités de publicité collective et de notification individuelle.

Le tribunal administratif peut être également saisi par le biais de l'application informatique « télé recours citoyens » accessible via le site Internet : www.telerecours.fr.

4 - DELIBERATION PROPOSITION DE RETROCESSION A LA COMMUNE D'UN CONTAINER ACQUIS PAR L'ASST LE FUSIL ST GERMANAIS

Par courrier en date du 15 décembre 2025, l'association indique qu'elle s'est portée acquéreur d'un container afin de pouvoir ranger et sécuriser le matériel dédié de l'association.

La pièce principale hormis le local de découpe, constituant le local de chasse était fortement encombré et de fait rendu peu sécurisante.

L'acquisition du container a permis ainsi de stocker le matériel- remorque pour le transport des animaux régulés, divers pièges permettant la capture d'animaux, de panneaux de signalisation des battues, et de libérer ainsi l'espace pour les réunions.

Par conséquent, l'association propose de rétrocéder ce container à la Municipalité, pour un usage exclusif de l'association de chasse.

Caractéristiques

Container de 20 pieds, Longueur 6.00 m, largeur 2.50 m, hauteur 2.60 m plaque signalétique numéro 608379.

Sécurité :

Cadenas spécifique posé sur les barres d'ouvertures, par une goupille sur un levier de porte accessible uniquement par l'intérieur et les deux portes sont bloquées entre elles de l'intérieur par un système de vis sans fin.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré **à l'unanimité des membres présents**

Décide

- D'accepter la proposition de rétrocession du container acquis par l'association le Fusil SAINT GERMANAIS.

5- DELIBERATION / MOTION DE SOUTIEN POUR LA LIBERTÉ LOCALE ET LES MOYENS D'AGIR DES COMMUNES

La liberté locale est la condition d'une démocratie vivante et d'une action publique efficace. Or la liberté locale, et les moyens dont disposent les collectivités pour mettre en œuvre leurs politiques à destination des habitants, sont mis à mal par un Etat toujours plus centralisateur, qui ne se réforme pas. **Ce centralisme, qui éloigne la décision et l'action publiques des citoyens, est pourtant l'une des causes des problèmes du pays, y compris des finances publiques.**

À l'occasion du 107e Congrès des maires, l'Association des Maires de France et des présidents d'intercommunalité a lancé un appel à la liberté locale, à partir de principes qui en garantissent l'effectivité, ainsi que de propositions concrètes.

La commune de ST GERMAIN DU PUCH partage ces propositions pour redonner immédiatement du pouvoir d'agir aux communes et intercommunalités, par :

La libre administration des collectivités. Elle implique de renoncer à toute tutelle de l'Etat ou d'une autre collectivité ;

L'autonomie financière et fiscale, donc la compensation intégrale des compétences transférées et la redéfinition des ressources propres qui doivent être prépondérantes dans les ressources des collectivités ;

La subsidiarité, qui confie par principe à l'échelon le plus proche du citoyen le pouvoir de décision. Pour les communes, la subsidiarité implique la protection de la clause de compétence générale. Le respect de la subsidiarité exclut également toute « différenciation » des compétences entre collectivités d'une même catégorie.

La commune de ST GERMAIN DU PUCH s'oppose à toute mesure qui contreviendrait à ces principes fondamentaux.

Par ailleurs, pour retrouver du pouvoir d'agir immédiatement, la commune soutient les propositions de l'AMF sur :

- Le pouvoir règlementaire local, pour adapter les textes aux réalités locales et alléger le poids des normes nationales ;
- Un moratoire sur toute nouvelle contrainte qui réduirait les moyens d'action des communes
- Une réduction des normes et un allègement des procédures inutilement complexes et coûteuses, notamment en termes d'urbanisme et de commande publique, afin de débloquer les projets. Faire un projet devrait être plus simple, plus rapide et moins onéreux en 2025 qu'il y a 20 ans, et pourtant, c'est l'inverse qui se produit.

Enfin, le pouvoir d'agir implique des moyens. L'Etat doit tenir sa parole. Dans le projet de budget présenté pour 2026, cela impose :

- La suppression du DILICO, qui ne devait être instauré que pour un an mais qui serait finalement reconduit et aggravé ;
- La suppression de la réduction de la compensation des impôts économiques supprimés, qui avait pourtant été annoncée comme garantie "à l'euro près" ;
- La suppression des modifications du FCTVA, qui doit demeurer un remboursement ;
- La suppression des coupes budgétaires envisagées dans la mission Outre-mer ;
- La suppression du gel de la DGF et des baisses de crédits dédiés aux collectivités ;
- La suppression de l'augmentation des cotisations CNRACL, qui n'est pas le seul moyen de rétablir son équilibre financier

Les communes et intercommunalités ont démontré leur solidité au cours de ce mandat face à toutes les crises.

Notre Nation a besoin d'un Etat fort sur ses missions essentielles et de communes libres.

A l'heure où le pays traverse une nouvelle crise, politique et budgétaire, il est urgent de régénérer l'action publique et la démocratie par la liberté locale et la confiance.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré **à l'unanimité des membres présents**

Décide

- la validation de cette motion

- INFORMATIONS -

1 – POINT ETAPE PROGRAMME DE TRAVAUX DE VOIRIE 2025 : M.MEIRINHO

Terme des travaux prévu fin février. Retard dû aux mauvaises conditions climatiques de début d'année.

Le SIAEPA a profité des travaux pour remettre aux normes des branchements eau potable de particuliers. Installation du système télé-relevé.

Informations complémentaires : Suez va installer une antenne relai sur toiture de la Mairie afin de faciliter le Télé-relevé.

2 – CCAS – FORMATION 1^{er} SECOURS – AGENTS – ELUS – ASSOCIATIONS

Salle des associations les 4 et 7 mars (Groupe de 20 personnes)

Effectifs prévisionnels scolaires rentrée 2026 – 124 en primaires et 94 en maternelle

3- POINT ETAPE PLUI – HD Mme OLIVIER et M. TOSI

L'enquête publique est close. Le rapport des commissaires enquêteurs sera mis en ligne sur le site de la Mairie.

Il reviendra au Conseil Communautaire de la Cali d'approuver le document définitif du PLUI-HD qui se substituera au document d'urbanisme de la commune. Après cette étape, des procédures de révision du document pourront être engagées dans le cadre règlementaire.

Monsieur le Maire tient à souligner que cette procédure de mise en œuvre de ce PLUI-HD est à l'initiative de la CALI pour les 45 communes.

Les différentes phases d'élaboration ont été les suivantes :

- 1/ Diagnostic : Aménagement, habitation, mobilité
- 2/ PADD / Plan d'aménagement Développement Durable
- 3/ Orientation d'aménagement et programmation
- 4/ Programme Orientation et actions Plan de zonage avec règlement

Dans les orientations, il a fallu prendre en compte le fait de ne pas aggraver les risques connus sur le secteur CALI du Sud Libournais, à savoir la problématique de la ressource en eau potable et sur la commune (carrières souterraines, phénomènes et gestion des eaux pluviales) et ainsi de concentrer les constructions dans les zones adaptées aux réseaux existants.

Madame BONNEFON fait le constat que dans le document soumis à l'enquête publique, certaines zones classées urbanisables ont été purement et simplement déclassées.

Monsieur le Maire expose que tout PLU crée des distorsions et remet en cause certains classements, ce n'est en aucun cas des décisions arbitraires mais la conséquence du choix de la Cali de maîtriser l'habitat et les mobilités.

Malheureusement la municipalité n'a pas eu la maîtrise souhaitée sur l'élaboration du document. De manière collégiale entre le bureau d'études, les services de la Cali, les commissaires enquêteurs, la rédaction du rapport final a été effectuée sur l'ensemble des contributions des 45 communes.

Les procédures de révision permettront pour certains de rétablir erreurs et/ou injustices après approbation du PLUI-HD.

4 – ORGANISATION ELECTIONS MUNICIPALE DES 15 ET 22 MARS 2026 SALLE A. ARIEU

Les tours de garde pour les 2 bureaux de vote vont être planifiés par le service élection.

Il est rappelé l'obligation pour les élus d'assurer les permanences et l'organisation du scrutin.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 h 45.

M. Le maire
F.TOSI

Mme la secrétaire
A. MARTIN SAINT LEON