

**SEANCE ORDINAIRE**  
**DU 23 MAI 2024**

<b>Membres en Exercice : 18 Présents : 15 Votants : 15</b>
--

Le vingt-trois mai deux mille vingt-quatre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de PREIGNAC, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle du Conseil Municipal de la Commune, sous la présidence de son Maire, Monsieur Thomas FILLIATRE.

Date de convocation du Conseil Municipal : 15/05/2024

**Présents : M FILLIATRE Thomas, Mme SABATIER QUEYREL Françoise, M LABADIE Daniel, Mme BUSTIN Marie Christine, M DANNEY Bernard, M ROULLEUX Maurice, Mme CLAVIE Sylvie, Mme FORESTIE Christine, M BLANCHARD Patrick, M FOURCAUD Jean Paul, Mme SCHMITT Carine, Mme DETOLLENAERE Marie-Laure, Mme PIQUE FERGER Dorothee, Mme MOREAU Bénédicte, M PUYBONNIEUX Patrice.**

**Absents : M BAYROU Francis, Mme COURNEZ Marie José, Mme CLAVERIE Estelle**

**Invité : LINKE Aurélien (DGS)**

M DANNEY Bernard est désigné secrétaire de séance.

*Procès-verbal de la séance ordinaire du 8 avril 2024 : M PUYBONNIEUX Patrice précise qu'en D7 est écrit « maîtrise d'œuvre » au lieu de maitrise d'œuvre.*

**ORDRE DU JOUR :**

- Présentation du bilan du Conseil Municipal des Jeunes
- Conformément aux articles L2122-22 et L2122-23 du Code général des collectivités territoriales, compte rendu des décisions prises par délégation du Conseil municipal au Maire.
- **D01-04-2024 : Implantation d'une centrale photovoltaïque au quartier Paloumat **adoptée à l'Unanimité****
- **D02-04-2024 : Vente de l'ancienne école maternelle et des deux logements sis 38 rue Henri de Lur Saluces à Preignac et cadastrée section A n°176 partie : décision de cession. **adoptée à l'Unanimité****
- **D03-04-2024 : Budget principal : effacement de dettes **adoptée à l'Unanimité****
- Questions diverses :
  - Point d'étape sur la modification de l'adressage

**COMPTE RENDU DES DECISIONS PRISES PAR DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE**

COMMUNE de PREIGNAC  
Séance du Conseil Municipal en date du 23/05/2024  
Reçu à la sous-préfecture de Langon le 27/05/2024.  
Nomenclature 5.4.1 permanente.

Conformément aux articles L2122-22 et L2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire rend compte des décisions prises par délégation du Conseil Municipal au Maire :

Date de la décision	Objet de la décision	Entreprises / Titulaires	Montant HT
05/04/2024	Matériel services techniques	WURTH	652.78 €
05/04/2024	Branchement TAE rue de Lur Saluces	SOC	1 450.00 €
08/04/2024	Achat fleurs services techniques	LAHITAUT	296.00 €
09/04/2024	Armoire services techniques	MANUTAN	886.50 €
09/04/2024	Borne électrique rétractable Sanches	LBS	8 152.00 €
09/04/2024	Plaques cimetière	AD2C	1 460.00 €
09/04/2024	Remaniement toiture chais multiple rural	BAPSALLE	4 207.96 €
09/04/2024	Travaux TAE locaux associatifs stade	STPF	5 364.11 €
09/04/2024	Panneaux de signalisation	SERI	417.66 €
09/04/2024	Remaniement toiture ancien local service technique	BAPSALLE	4 746.50 €
09/04/2024	Videoprojecteur salle du conseil	AUDIOPRO	5 068.85 €
09/04/2024	Renouvellement extincteurs	APS	5 150.74 €
09/04/2024	Remise en peinture cuisine école	EMERY	3 339.76 €
10/04/2024	Remise en peinture routière temporaire RD1113	SERI	1 980.00 €
10/04/2024	Achat trancheuse restaurant scolaire	HENRI JULIEN	2 470.00 €
10/04/2024	Remise en peinture cuisine personnel	LEFEBVRE	1 458.54 €
10/04/2024	Balade naturaliste Sanches école	AURINGLETA	200.20 €
10/04/2024	Réfection VC n°14, CR n°37, VC n°58, chemin de Jeanton	ATLANTIC ROUTE	13 275.00 €
12/04/2024	Livret déviation travaux CAB	SAUTERNES IMPRESSION	248.00 €
10/04/2024	Travaux route de la fournouquière	EIFFAGE	14 998.50 €
10/04/2024	Mobilier salle détente école	ADEQUAT	1 414.10 €
12/04/2024	Table Salon de jardin école	MANUTAN	277.76 €
16/04/2024	Remise en peinture 6C rue de la République	LEFEBVRE	5 030.70 €
17/04/2024	Remplacement chaudière Mairie	SONOCLIM	10 736.11 €

*Monsieur le maire précise que les travaux de dégroutage de la RD 1113 ont été réalisés par le Département. Restent les travaux de réhabilitation de canalisation d'assainissement pris en charge par la Commune.*

Fait et délibéré en séance à la date indiquée ci-dessus.  
Pour copie certifiée conforme.

**D01-04-2024 : DELIBERATION IMPLANTATION CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU QUARTIER PALOUMAT**

COMMUNE de PREIGNAC

Séance du Conseil Municipal en date du 23/05/2024

Reçu à la sous-préfecture de Langon le 27/05/2024.

Nomenclature 3.6 Autres actes de gestion du domaine

Vu la situation les parcelles cadastrées sous la section OB n°0358, 0359, 0431, 0432, 0433, 0434 représentant une surface cadastrale de 32528 m<sup>2</sup> qui ne sont pas affectées à un service public ;

Vu la réalisation du projet photovoltaïque porté par la commune de PREIGNAC et la SEM GIRONDE ENERGIES ;

Vu l'article L2253-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article L1522-5 du Code Général des collectivités territoriales ;

Vu le projet des statuts de PREIGNAC ENR

Vu le projet de promesse de bail

Considérant que, par délibération n°D01-01-2024 du 29 janvier 2024, le Conseil Municipal a défini ces parcelles comme propices à l'installation de panneaux photovoltaïques et a donc décidé de demander leur classement en zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR).

La Commune de PREIGNAC est désireuse de promouvoir les énergies renouvelables sur son territoire et de mener une politique active de transition énergétique. Elle a identifié un terrain de 32 528 m<sup>2</sup> propice à accueillir une centrale photovoltaïque.

La SEM GIRONDE ENERGIES, société d'Economie Mixte dont le Syndicat Départemental d'Energies et d'Environnement de la Gironde (SDEEG) est l'actionnaire principal, a pour vocation de développer les énergies renouvelables en Gironde en lien avec les territoires et leur politique de transition environnementale.

Dans le cadre de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte n°2015-992 du 17 août 2015, l'alinéa 3 de l'article L. 2253-1 du CGCT autorise les collectivités à participer au capital d'une société par actions simplifiée (SAS) dont l'objet social est la production d'énergies renouvelables par des installations situées sur leur territoire. Afin de réaliser le projet photovoltaïque, il est proposé de rentrer au capital de la société PREIGNAC ENR qui sera chargée de développer, construire et exploiter la centrale photovoltaïque. Cette prise de participation permet de garder une pleine maîtrise du projet en intervenant dans la gouvernance et la stratégie de la société.

Afin de prendre part au capital de la société, le Conseil municipal doit se prononcer sur sa prise de participation au sein de la société PREIGNAC ENR. Le capital social de la SAS (1000 €) sera réparti de la manière suivante :

- Commune de PREIGNAC : 20 % soit 200 €
- SEM GIRONDE ENERGIES : 80 % soit 800 €

A titre d'information, au moment de la réalisation des projets, le financement sera réalisé au travers du prêt pour environ 80 % du montant total de l'investissement et par un apport en CCA (comptes courants associés) complémentaire à hauteur de 20 % par les actionnaires de la SAS qui le souhaitent. Cet apport fera l'objet d'une nouvelle délibération du conseil municipal, lorsque les projets seront au stade de pré-construction et dans le respect strict des limites fixées à l'article L2253-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

La Commune de PREIGNAC étant propriétaire du terrain destiné à accueillir le projet photovoltaïque, il lui reviendra de conclure une promesse de bail d'une durée de 30 ans a minima avec la société PREIGNAC ENR. En effet, conformément à l'article L 2141-1 du Code Général de la Propriété des

Personnes Publiques, ce terrain n'est pas affecté à l'usage direct du public et ne fait donc pas partie du domaine public de la commune.

Cette promesse de bail emphytéotique sera conclue pour une durée de validité de trois ans et permettra à la société PREIGNAC ENR d'engager l'ensemble des dépenses nécessaires aux études préalables, de requérir les différentes autorisations (notamment le permis de construire) et de mobiliser des capitaux auprès des différents financeurs potentiels du projet.

Les conditions suspensives de ladite promesse sont ci-après énoncées :

- Promesse de bail emphytéotique accompagnée des servitudes nécessaires à la construction et à l'exploitation, avec possibilité de prolongation par avenant ;
- Engagement par l'emphytéote de construire une centrale photovoltaïque au sol et les équipements annexes nécessaires à son exploitation dont il sera propriétaire pendant la durée dudit bail emphytéotique ;
- Montant du loyer à percevoir pour la Commune de PREIGNAC : à compter de la date de mise en service industrielle et jusqu'à la fin de la durée du bail : versement d'une redevance annuelle d'un montant de 24 000 € hors taxes avec une révision de 0,5%/an
- En fin de bail, possibilité de choix de la commune de PREIGNAC :
  - o L'emphytéote devra restituer les terrains dans leur état initial à ses frais
  - o Ou l'emphytéote devra céder à titre gracieux la centrale solaire en état de fonctionner
- Suspension de la réalisation du bail emphytéotique à défaut de réalisation des conditions suivantes dans un délai de 3 ans après la signature de la promesse de bail :
  - o Obtention des permis, accords, autorisations nécessaires à la construction, au raccordement et à l'exploitation de la centrale photovoltaïque ;
  - o Constatation de l'absence de commandement de saisie ou d'inscription d'hypothécaire ;
  - o Affirmation dans un rapport géotechnique établi par un bureau d'études, attestant que le sol et le sous-sol des biens ne comportent pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagée ;
  - o Obtention d'un tarif garanti de vente de l'électricité susceptible d'amortir et d'assurer la rentabilité économique de la centrale ;
  - o Obtention d'un financement externe et le déblocage des fonds y afférents, pour la réalisation du projet de la centrale photovoltaïque, couvrant au moins 80 % du prix hors taxe d'achat des fournitures et des constructions nécessaires à la réalisation des installations de la centrale photovoltaïque.

*Après présentation effectuée par M GEMENT Alain du SDEEG,*

*M le Maire rappelle que le conseil municipal a défini ces terrains en ZAENR. Cela a été accepté par les services de l'Etat et permettra de faciliter administrativement le développement du projet. M GEMENT précise qu'il sera sans doute nécessaire de rendre compatible le document d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet.*

*M PUYBONNIEUX Patrice souhaite connaître la longueur des pieux permettant d'ancrer les panneaux au sol. M GEMENT réponds que la longueur des pieux sera adaptée selon le projet entre 50 cm et 1 m. Mme MOREAU Bénédicte demande si l'installation prendra en compte les maisons proches. M GEMENT Alain répond qu'une intégration paysagère sera réalisée pour éviter que la centrale ne soit trop visible depuis la voie publique. L'ajout de haie n'est pas préconisé dans le cadre de la sécurité incendie. Mme MOREAU Bénédicte demande si le projet entraînera une dévaluation des maisons proches. M GEMENT Alain estime que cela n'est pas évident et qu'on n'entre pas dans un classement SEVESO. Le seul problème pourrait être la gêne sonore due à l'onduleur mais il sera installé loin des habitations.*

*M PUYBONNIEUX Patrice demande si le loyer annuel peut baisser. M GEMENT Alain répond par la négative et indique au contraire qu'il y a une clause de révision uniquement à la hausse.*

*Mme MOREAU Bénédicte demande sur les 30 années qui doit entretenir le site et l'installation. Cela est du ressort de l'exploitant. Mme MOREAU Bénédicte demande si les panneaux sont fabriqués en France. M GEMENT Alain indique qu'il serait possible de travailler avec des entreprises françaises mais le critère posé reste le faible bilan carbone et les entreprises étrangères ont un meilleur bilan carbone. Par ailleurs, il est important de bien choisir des fabricants dont on sait qu'ils seront toujours*

présents pendant la durée de la garantie. M le Maire précise qu'en plus d'être propriétaire du terrain et de le louer à la SEM, la commune a la possibilité de devenir actionnaire en finançant une partie du projet et de récupérer des comptes courants associés. M GEMENT Alain indique que les fonds sont récupérables sur 7 ans. M le Maire demande si cela peut être ouvert à la population. M GEMENT Alain indique que cela est possible avec du financement participatif avec un ticket d'entrée à décider et avec un taux de rendement défini. M LABADIE Daniel retient qu'il s'agit d'un projet qui reste à la portée de la Commune et qui permet d'être actionnaire. M le Maire précise que cela permet de mettre à profit la location d'un terrain qui n'est pas valorisé actuellement. M PUYBONNIEUX Patrice se questionne sur l'impact négatif pour les habitations avoisinantes. M le Maire répond que ce terrain avait été proposé à la CDC pour devenir une déchetterie verte. Cela aurait engendré des nuisances sonores, du passage de véhicules. L'implantation d'une centrale photovoltaïque fera l'objet d'une insertion paysagère permettant de réduire l'impact visuel et sera limitée en terme de nuisance sonore. Il propose d'aller visiter une installation réalisée par le SDEEG à Villegouge. Mme BUSTIN Marie Christine indique qu'il s'agit d'un projet d'intérêt général et que l'impact sur les maisons avoisinantes est minime. M DANNEY Bernard précise avoir visiter la centrale de Rauzan et qu'il n'a décelé aucun bruit. Par ailleurs, il indique qu'à Rauzan les panneaux photovoltaïques sont implantés hors sol sans pieux. Enfin, M le Maire précise qu'il s'agit de la première étape et qu'il n'est pas certain que le projet aille au bout en fonction des études réalisées. Mme MOREAU Bénédicte demande si la prochaine municipalité pourra revenir en arrière si elle le souhaite. Il est répondu par l'affirmative.

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité**

- **D'acter le principe de la prise de participation au sein d'une société par actions simplifiée PREIGNAC ENR ayant pour objet la production d'énergies renouvelables sur les parcelles ci-dessus désignées à hauteur de 20 % du capital social pour un montant équivalent à 200 €**
- **D'acter le principe de participation de la commune de PREIGNAC au capital de la société à constituer ;**
- **D'autoriser l'acquisition par la commune de PREIGNAC de 20 % des actions et droits de vote de la société à constituer ;**
- **De prendre acte et d'approuver les termes du projet de statuts de la société ;**
- **D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer les statuts de cette société et à participer aux instances décisionnelles et autres organes consultatifs de la société (avec possibilité de subdélégation) ;**
- **D'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse de bail avec la société PREIGNAC ENR**
- **D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes mesures, signer et certifier conforme tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Fait et délibéré en séance à la date indiquée ci-dessus.

Pour copie certifiée conforme.

**D02-04-2024 : ANCIENNE ECOLE MATERNELLE : Délibération autorisant la vente de l'ensemble immobilier des 38 rue Henri de Lur Saluces et cadastré A n°176 partie**

COMMUNE de PREIGNAC Séance du Conseil Municipal en date du 23/05/2024 Reçu à la sous-préfecture de Langon le 27/05/2024. Nomenclature 3.2 Aliénations.
---

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques notamment en ses articles L.2211-1 et L.3211-14 ;

Vu les articles L 2121-29 du CGCT,

Vu les articles L 2241-1 et suivants du CGCT précisant que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou

de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,

Vu l'avis du service des Domaines en date du 14 février 2024 d'un montant de 129 253.68 € ;

Vu l'avis de la commission bâtiment voirie du 22 octobre 2021

Vu l'estimation de l'agence LA BOUTIQUE DU PATRIMOINE en date 21 novembre 2021 d'un montant de 125 000 €;

Vu le mandat de vente confié à LA BOUTIQUE DU PATRIMOINE.

Considérant que l'immeuble sis 38-40 rue de Lur Saluces à Preignac comprend :

- L'ancienne école maternelle et les deux logements de fonction sur la parcelle A n°176

Considérant que le diagnostic immobilier conclut en la présence de plomb et d'amiante dans le bâtiment ainsi que des anomalies électriques.

Considérant que les dépenses indispensables pour remettre cet ensemble immobilier en conformité seraient très élevées, et hors de proportion avec les ressources dont la commune pourrait disposer à cet égard,

Considérant qu'il est, à ce titre, justifié de s'écarter du prix des Domaines compte tenu de l'état actuel de l'ensemble immobilier.

Considérant qu'une seule offre d'achat a été transmise.

Vu le projet des acquéreurs visant à développer encore davantage l'offre médicale et para médicale sur le territoire de la Commune.

Considérant que ledit immeuble n'est pas ou n'est plus, à court terme, susceptible d'être affecté utilement à un service public communal et que, dans ces conditions il est possible de procéder à son aliénation,

Vu la délibération D068-2021 en date 27 septembre 2021 désaffectant l'ancienne école maternelle et les logements de fonction pour le faire entrer dans le domaine privé de la commune,

Vu la délibération n°D076-2021 du 25 octobre 2021 actant le principe de la mise en vente de l'ancienne école maternelle et de la bibliothèque.

Vu la délibération D02-08-2022 en date du 29 août 2022 prononçant le déclassement de l'ancienne bibliothèque suite à sa désaffectation

Vu l'offre de Mme DUPONT BISCAYE Catherine, M EL GARTI Sofian et Mme GERARD ESPAGNET Marlène du 16/05/2024 d'un montant de 100 000 € (hors frais d'agence) pour l'ensemble immobilier des 38 rue Henri de Lur Saluces et cadastré A n°176 partie.

Le conseil municipal est donc appelé à donner son accord sur la vente de l'ensemble immobilier des 38 rue Henri de Lur Saluces à Preignac et cadastré A n° 176 partie au prix de 108 300 € (dont frais d'agence 8 300 €) soit au prix de 100 000 € net vendeur.

*M le Maire précise que le projet de l'acheteur est revu à la baisse car certains professionnels qui devaient signer une promesse de bail ne souhaitent plus s'engager.*

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :**

**- ACCEPTE la vente de l'ensemble immobilier des 38 rue Henri de Lur Saluces à Preignac et cadastré A n°176 partie au prix de 100 000 € à Mme DUPONT BISCAYE Catherine, M EL GARTI Sofian et Mme GERARD ESPAGNET Marlène selon le plan de bornage annexé à la présente.**

**- DIT que les frais d'Agence à la charge du Client sont de 8 300 €.**

**- AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte authentique et tous les actes relatifs s'y rapportant devant maître Marc PERROMAT, 60 Cours Des Fossés 33210 LANGON.**

**- PRECISE que le notaire de Mme DUPONT BISCAYE Catherine, M EL GARTI Sofian et Mme GERARD ESPAGNET Marlène sera Maître Nicolas MAMONTOFF 25 Avenue du Parc, 33410 Cadillac**

**- DIT que les frais d'actes de vente et l'ensemble des taxes liées à la mutation seront à la charge de l'acheteur et du vendeur chacun en ce qui le concerne.**

**- DIT que les frais d'intervention du géomètre seront à la charge de la Commune.**

**- CHARGE Monsieur le Maire de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Fait et délibéré en séance à la date indiquée ci-dessus.

Pour copie certifiée conforme.

## **D03-04-2024 : BUDGET PRINCIPAL : ADMISSION DE CREANCES ETEINTES**

COMMUNE de PREIGNAC  
Séance du Conseil Municipal en date du 23/05/2024  
Reçu à la sous-préfecture de Langon le 27/05/2024.  
Nomenclature 7.10 Divers.

La commission de surendettement a décidé d'imposer le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire conformément à la loi n° 2016-1547 du 18/11/2016 pour deux usagers du service communal pour les sommes de 600.00 €.

Ces décisions s'imposent à la collectivité et les dettes deviennent des créances éteintes.

Ainsi il convient de décider l'admission en non-valeur des créances éteintes détenues par le Budget principal.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité de l'annulation des dettes suite à la décision d'effacement de la somme de 600.00 €**

La dépense est inscrite au chapitre 65 et à l'article 6542 du budget de l'exercice en cours.

Fait et délibéré en séance à la date indiquée ci-dessus.  
Pour copie certifiée conforme

### **QUESTIONS DIVERSES**

- **Point d'étape sur le nouvel adressage :** M LABADIE Daniel expose au conseil municipal les avancées du groupe de travail sur le nouvel adressage. Le point de référence sera l'église. Le groupe s'est attaché autant que possible à garder les noms existants
- **Demande d'organisation d'un festival de musique à Sanches :** M le Maire informe le Conseil Municipal d'une demande du Comité des Fêtes du Bourg en collaboration avec une association extérieure à la Commune d'organiser un festival de musique Electro à Sanches. M le Maire rappelle qu'il s'agit d'un site classé Espace Naturel Sensible à sauvegarder et que compte tenu des risques d'incendie et de noyade, il n'est pas favorable à l'organisation de ce type de manifestation à Sanches. De même, le Syndicat du Bassin Versant du Ciron, contacté à ce sujet, a émis un avis défavorable à ce projet. Les Conseillers sont également unanimes à ce sujet.
- **Accueil des saisonniers de la vigne :** M le Maire informe le conseil municipal avoir été approché par un groupement de viticulteurs pour la réalisation sur un terrain de Preignac d'une aire d'accueil des travailleurs saisonniers. Une réunion a été réalisée à la CDC sans que la commune n'ait été informée au préalable. Il s'agit d'un terrain privé en zone N du PLU. Le projet prévoit 60 emplacements avec chenil non loin du château Suduiraut. M le Maire indique ne pas être favorable à l'implantation de ce projet à Preignac car situé sur une zone naturelle et trop proche des lieux de vie. Les Conseillers sont également unanimes à ce sujet.
- **Eclairage public :** M PUYBONNIEUX Patrice souhaite savoir où en est l'installation des horloges astronomiques. M DANNEY Bernard indique que la phase 2 est en cours de finalisation. Un point doit être fait avec le SDEEG.
- **Prêt du stade :** M PUYBONNIEUX Patrice demande où en est le prêt du terrain de football au FC Graves. M le Maire répond qu'il n'a pas de nouvelle de l'association. Il indique avoir été approché par le stade Langonnais.
- **Digues:** M le Maire indique que l'ASA des digues est dissoute. La CDC réalise actuellement les études sur les systèmes d'endiguement.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 21h15.  
Le présent Procès-verbal est arrêté en séance du 01/07/2024

<b><u>Qualité</u></b>	Nom Prénom	Signature
<b><u>Président de la Séance</u></b>	FILLIATRE Thomas (maire)	
<b><u>Secrétaire de Séance</u></b>	DANEY Bernard	