

Nombre de Conseillers en exercice : 15

Nombre de Conseillers présents : 13

Nombre de votants : 15

L'an deux mil vingt-six, le 16 juillet à 20 h 00,

Le Conseil Municipal de la Commune de BOU dûment convoqué le 09 juillet 2026, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle du Conseil de Bou, sous la présidence de Monsieur Bruno COEUR,

PRESENTS : Messieurs Bruno CCEUR, Guy COURSIMAULT, Madame Valérie ELAMBERT, Monsieur Jean-Louis CAUQUIS, Mesdames Céline COUET, Julie LEMELIN, Messieurs Pierick LEGROUX, Sébastien Charles, Madame Stéphanie GATEAU, Monsieur Yvan BLANCHARD, Madame Sylvie MOINEAU, Monsieur Lionel LEMOYNE, Madame Hélène OWCZARZ

POUVOIRS : Mme Karynn POISSON donne pouvoir à Mr Sébastien CHARLES
Mr Sylvain ANCEAU donne pouvoir à Mr Bruno COEUR

Secrétaire de séance : Sébastien CHARLES

Approbation du Procès-verbal du Conseil municipal 18/06/2026 : approuvé à 14 voix pour, 1 abstention

DELIB 2026-33 – FRANCE LOIRE - GARANTIE D'EMPRUNT SUR ACQUISITION, EN VEFA, DE 5 LOGEMENTS SITUES RUE MARDIE A BOU

Article 1 :

L'assemblée délibérante de COMMUNE DE BOU accorde sa garantie à hauteur de 50,00 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1194745,00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt N° 189439 constitué de 3 Ligne(s) du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 597372,50 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 : La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 :

Le Conseil s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, approuve à **13 voix pour et 2 voix contre** cette délibération.

DELIB 2026-34 – PROCEDURE D'INCORPORATION DE PARCELLES SANS MAITRE SITUEES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE - 1

Monsieur le Maire informe le conseil municipal de la réglementation applicable aux biens sans maître et à l'appréhension de ces biens : l'article L 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques stipule que les biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté sont des biens considérés comme n'ayant pas de maître.

La liste des parcelles concernées est la suivante :

Section	N°	Nature cadastrale	Surface cadastrale (en m²)	Lieu-dit
ZA	0128	Terres	540	LES LONGUES LIGNES
ZC	0196	Terres	800	LES BORDES
ZD	0023	Futaies résineuses	510	LA RUE BASSE
ZD	0144	Terres	200	LE CLOS DES BOIS
ZE	0087	Terres	130	LE CHILLOU
ZE	0321	Sols	99	LA BONNE FILLE

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, donne son accord pour :

- Constater les droits de propriété de la commune sur les biens ci-dessus désignés en application des dispositions des articles précités.
- Charger monsieur le Maire d'effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à cet effet.
- Autoriser monsieur le Maire à procéder à la rédaction du Procès-Verbal constatant l'incorporation des biens au domaine communal, lequel sera soumis aux formalités de publicité foncière en vue de son opposabilité aux tiers.

DELIB 2026-35 - PROCEDURE D'INCORPORATION D'UNE PARCELLE SANS MAITRE SITUEE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE - 2

Monsieur le Maire informe le conseil municipal de la réglementation applicable aux biens sans maître et à l'appréhension de ces biens : l'article L 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques stipule que les biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté sont des biens considérés comme n'ayant pas de maître.

La liste des parcelles concernées est la suivante :

Section	N°	Nature cadastrale	Surface cadastrale (m²)	Lieu-dit
ZD	0187	Terres	350	LE CLOS DES BOIS

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, donne son accord pour :

- Constater les droits de propriété de la commune sur le bien ci-dessus désigné en application des dispositions des articles précités.
- Charger monsieur le Maire d'effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à cet effet.
- Autoriser monsieur le Maire à procéder à la rédaction du Procès-Verbal constatant l'incorporation du bien au domaine communal, lequel sera soumis aux formalités de publicité foncière en vue de son opposabilité aux tiers.

DELIB 2026-36 - PROCEDURE D'INCORPORATION DE PARCELLES SANS MAITRE SITUEES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE - 3

Vu l'arrêté en date du 1^{er} décembre 2024 pris sur délibération et prescrivant la procédure de publicité et l'ouverture d'un délai irréductible de six mois, permettant de vérifier que les biens listés n'ont pas de propriétaires connus et que les contributions foncières y afférentes n'ont pas été réglées depuis plus de trois années.

Vu l'accomplissement de toutes les mesures d'affichage, de publicité et de notifications obligatoires, ainsi qu'en attestent les certificats d'affichage et de publicité ainsi que les accusés de réception correspondant aux envois postaux réalisés.

Considérant que la durée est écoulée et qu'aucun propriétaire ou occupant ne s'est manifesté ou n'a été en mesure de présenter un titre de propriété s'agissant des parcelles ci-dessous désignées.

Le Conseil municipal décide d'incorporer dans le domaine privé de la commune de BOU les parcelles suivantes sises commune de BOU :

Section	N°	Nature cadastrale	Surface cadastrale (m²)	Lieu-dit
AB	0012	Terres	2 006	LA SABLIERE
AB	0144	Terres	425	POINTE DE LA BONDE
AC	0086	Taillis simple	1 099	LA CALIFORNIE
AC	0090	Taillis simple	612	LA CALIFORNIE
AC	0114	Terres	225	LA CALIFORNIE

Section	N°	Nature cadastrale	Surface cadastrale (m²)	Lieu-dit
AC	0189	Terres	717	L ILE AUX CANES
AC	0194	Terres	130	L ILE AUX CANES
AC	0198	Taillis simple	871	L ILE AUX CANES
AC	0336	Taillis simple	764	L ILE AUX CANES
ZA	0093	Taillis simple	1 110	LE BRANDALON
ZC	0329	Jardins	193	LES BORDES
ZD	0046	Taillis simple	227	LE CLOS DE PIERRE
ZD	0143	Terres	360	LE CLOS DES BOIS
ZD	0183	Terres	200	LE CLOS DES BOIS
ZD	0188	Terres	110	LE CLOS DES BOIS
ZD	0205	Terres	537	LE CLOS DES BOIS
ZD	0259	Terres	238	LE CLOS DES BOIS
ZD	0405	Taillis simple	293	LE CLOS DE PIERRE
ZE	0155	Taillis simple	181	LE CHILLOU
ZE	0183	Taillis simple	195	LE CLOS MASSIAS
ZE	0191	Taillis simple	468	LE CLOS MASSIAS
ZE	0192	Taillis simple	198	LE CLOS MASSIAS

Il convient d'autoriser monsieur le Maire :

- à constater la présente incorporation par un arrêté qui fera l'objet des mesures de publicité foncières nécessaires à son opposabilité aux tiers.
- plus généralement, à effectuer toutes les démarches nécessaires en vue de l'incorporation de ces biens au domaine communal.

Après avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, décide d'autoriser monsieur le Maire

- à incorporer par arrêté les immeubles ci-dessus désignés,
- à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'incorporation de ces biens.

DELIB 2026-37 - PROCEDURE D'INCORPORATION DE PARCELLES SANS MAITRE SITUEES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE - 4

Vu l'arrêté en date du 1^{er} décembre 2024 pris sur délibération et prescrivant la procédure de publicité et l'ouverture d'un délai irréductible de six mois, permettant de vérifier que les biens listés n'ont pas de propriétaires connus et que les contributions foncières y afférentes n'ont pas été réglées depuis plus de trois années.

Vu l'accomplissement de toutes les mesures d'affichage, de publicité et de notifications obligatoires, ainsi qu'en attestent les certificats d'affichage et de publicité ainsi que les accusés de réception correspondant aux envois postaux réalisés.

Considérant que la durée est écoulée et qu'aucun propriétaire ou occupant ne s'est manifesté ou n'a été en mesure de présenter un titre de propriété s'agissant des parcelles ci-dessous désignées.

Le Conseil municipal décide d'incorporer dans le domaine privé de la commune de BOU les parcelles suivantes sises commune de BOU :

Section	N°	Nature cadastrale	Surface cadastrale (en m²)	Lieu-dit
AB	0054	Landes	634	LE CHATAIGNIER
AC	0078	Taillis simple	1 590	LA CALIFORNIE
AC	0276	Taillis simple	1 304	L ILE AUX CANES
AC	0321	Taillis simple	221	L ILE AUX CANES
ZD	0001	Terres	5 110	LA RUE BASSE
ZD	0167	Taillis simple	396	LE CLOS DES BOIS
ZD	0302	Taillis simple	451	LE CLOS DES BOIS
ZE	0236	Futaies résineuses	335	LES AZINS
ZE	0251	Terres	2 000	LES AZINS
ZE	0252	Terres	3 300	LES AZINS

Il convient d'autoriser monsieur le Maire :

- à constater la présente incorporation par un arrêté qui fera l'objet des mesures de publicité foncières nécessaires à son opposabilité aux tiers.
- plus généralement, à effectuer toutes les démarches nécessaires en vue de l'incorporation de ces biens au domaine communal.

Après avoir délibéré, le Conseil municipal, **à l'unanimité,** décide d'autoriser monsieur le Maire

- à incorporer par arrêté les immeubles ci-dessus désignés,
- à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'incorporation de ces biens.

DELIB 2026-38 - PROCEDURE D'INCORPORATION DE PARCELLES SANS MAITRE SITUEES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE - 5

Vu l'arrêté en date du 1^{er} décembre 2024 pris sur délibération et prescrivant la procédure de publicité et l'ouverture d'un délai irréductible de six mois, permettant de vérifier que les biens listés n'ont pas de propriétaires connus et que les contributions foncières y afférentes n'ont pas été réglées depuis plus de trois années.

Vu l'accomplissement de toutes les mesures d'affichage, de publicité et de notifications obligatoires, ainsi qu'en attestent les certificats d'affichage et de publicité ainsi que les accusés de réception correspondant aux envois postaux réalisés.

Considérant que la durée est écoulée et qu'aucun propriétaire ou occupant ne s'est manifesté ou n'a été en mesure de présenter un titre de propriété s'agissant des parcelles ci-dessous désignées.

Le Conseil municipal décide d'incorporer dans le domaine privé de la commune de BOU les parcelles suivantes sises commune de BOU :

Section	N°	Nature cadastrale	Surface cadastrale (en m²)	Lieu-dit
ZA	0153	Terres	1 940	LES MOINAUDIERES
ZC	0258	Terres	3 340	LES GRANDS CHAMPS
ZE	0126	Terres	1 270	LE CHILLOU

Il convient d'autoriser monsieur le Maire :

- à constater la présente incorporation par un arrêté qui fera l'objet des mesures de publicité foncières nécessaires à son opposabilité aux tiers.
- plus généralement, à effectuer toutes les démarches nécessaires en vue de l'incorporation de ces biens au domaine communal.

Après avoir délibéré,

Le Conseil municipal, **à l'unanimité,** décide d'autoriser monsieur le Maire

- à incorporer par arrêté les immeubles ci-dessus désignés,
- à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'incorporation de ces biens.

DELIB 2026-39 - PROCEDURE D'INCORPORATION DE PARCELLE SANS MAITRE SITUEES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE - 6

Vu l'arrêté en date du 1^{er} décembre 2024 pris sur délibération et prescrivant la procédure de publicité et l'ouverture d'un délai irréductible de six mois, permettant de vérifier que les biens listés n'ont pas de propriétaires connus et que les contributions foncières y afférentes n'ont pas été réglées depuis plus de trois années.

Vu l'accomplissement de toutes les mesures d'affichage, de publicité et de notifications obligatoires, ainsi qu'en attestent les certificats d'affichage et de publicité ainsi que les accusés de réception correspondant aux envois postaux réalisés.

Considérant que la durée est écoulée et qu'aucun propriétaire ou occupant ne s'est manifesté ou n'a été en mesure de présenter un titre de propriété s'agissant de la parcelle ci-dessous désignée.

Le Conseil municipal décide d'incorporer dans le domaine privé de la commune de BOU la parcelle suivante sise commune de BOU :

Section	N°	Nature cadastrale	Surface cadastrale (en m²)	Lieu-dit
ZD	0087	Taillis simple	462	LE CLOS DE PIERRE

Il convient d'autoriser monsieur le Maire :

- à constater la présente incorporation par un arrêté qui fera l'objet des mesures de publicité foncières nécessaires à son opposabilité aux tiers.
- plus généralement, à effectuer toutes les démarches nécessaires en vue de l'incorporation de ce bien au domaine communal.

Après avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité, décide d'autoriser monsieur le Maire

- à incorporer par arrêté l'immeuble ci-dessus désigné,
- à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'incorporation de ce bien.

DELIB 2026-40 - PROCEDURE D'INCORPORATION DE PARCELLE SANS MAITRE SITUEES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE - 7

Vu l'arrêté en date du 1^{er} décembre 2024 pris sur délibération et prescrivant la procédure de publicité et l'ouverture d'un délai irréductible de six mois, permettant de vérifier que les biens listés n'ont pas de propriétaires connus et que les contributions foncières y afférentes n'ont pas été réglées depuis plus de trois années.

Vu l'accomplissement de toutes les mesures d'affichage, de publicité et de notifications obligatoires, ainsi qu'en attestent les certificats d'affichage et de publicité ainsi que les accusés de réception correspondant aux envois postaux réalisés.

Considérant que la durée est écoulée et qu'aucun propriétaire ou occupant ne s'est manifesté ou n'a été en mesure de présenter un titre de propriété s'agissant de la parcelle ci-dessous désignée.

Le Conseil municipal décide d'incorporer dans le domaine privé de la commune de BOU la parcelle suivante sise commune de BOU :

Section	N°	Nature cadastrale	Surface cadastrale (en m²)	Lieu-dit
ZC	0433	Sols	18	LE CLOS GRANGER

Il convient d'autoriser monsieur le Maire :

- à constater la présente incorporation par un arrêté qui fera l'objet des mesures de publicité foncières nécessaires à son opposabilité aux tiers.
- plus généralement, à effectuer toutes les démarches nécessaires en vue de l'incorporation de ce bien au domaine communal.

Après avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité, décide d'autoriser monsieur le Maire

- à incorporer par arrêté l'immeuble ci-dessus désigné,
- à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'incorporation de ce bien.

DELIB 2026-41 - LOCATION DE TERRAINS COMMUNAUX A VOCATION AGRICOLE

M. le Maire expose :

Suite aux procédures d'incorporation de parcelles sans maitre situées sur le territoire de la commune, celle-ci aura de nouvelles terres agricoles à proposer à la location, sachant que certaines sont actuellement exploitées par l'EARL Alboeuf.

De plus, la commune loue déjà depuis longtemps la parcelle ZC0237, d'une surface de 0.555 ha, à l'EARL d'ALBOEUF, qui a informé la mairie de son projet de cession d'exploitation.

L'EARL Alboeuf étant en cours de cession, il convient donc de statuer sur leur avenir (signature de bail avec les repreneurs).

Pour rappel, la position de la commune est depuis 2020 de :

- louer des parcelles uniquement sous bail environnemental
- acquérir seulement des parcelles non louées

Il est proposé de :

- Ne louer que sous bail environnemental
- Potentiellement vendre à l'EARL Alboeuf ou à leurs repreneurs les parcelles bloquantes sur la définition des îlots agricoles (réunion entre commission environnement et repreneurs à planifier), à décider au cas par cas.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à **12 voix pour, 2 abstentions, 1 voix contre**, d'approuver la présente délibération,

DELIB 2026-42 – RECTIFICATION TARIFS ET MODALITÉS DES LOCATIONS DE SALLES COMMUNALES

Vu la délibération n°2026-04 modifiant la n°2025-27 du 17 septembre 2025 ayant adopté les tarifs des salles communales pour 2025,

Considérant la nécessité de rectifier une erreur glissée sur le montant H.T de la location de la salle des fêtes au public « Hors Commune.

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil municipal que les tarifs actuellement appliqués sont les suivants :

8 RUE DU PUIITS DE L'ORME			
	Habitants de la commune	Hors commune	Professionnels
Grande salle (avec tables et chaises)	220 €	600 €	275 €
Petite salle (avec tables et chaises)	145 €	400 €	165 €
Cuisine	50 €	175 €	70 €

Considérant la nécessité de modifier ces tarifs en faisant apparaître le montant hors taxe,

Le Maire propose les nouveaux tarifs ci-dessous modifiés (en faisant apparaître les 20% de TVA) :

SALLE DES FÊTES - 8 RUE DU PUIITS DE L'ORME						
	Habitants de la commune		Hors commune		Professionnels	
	H.T.	T.T.C.	H.T.	T.T.C.	H.T.	T.T.C.
Grande salle (avec tables et chaises)	183.33 €	220.00 €	500.00 €	600.00 €	229.17 €	275.00 €
Petite salle (avec tables et chaises)	120.83€	145.00 €	333.33 €	400.00 €	137.50 €	165.00€
Cuisine	41.67 €	50.00 €	145.83 €	175.00 €	58.33 €	70.00 €

Pour une utilisation de quelques heures seulement (vin d'honneur par exemple) le tarif appliqué sera de 50 % des tarifs ci-dessus.

LABO&CIE							
Habitants de la commune		Hors commune		Professionnels communaux (pour 5 personnes)		Professionnels hors commune (pour 5 personnes)	
H.T.	T.T.C.	H.T.	T.T.C.	H.T.	T.T.C.	H.T.	T.T.C.
16.67 €	20€	25€	30€	175€	210 €	250	300
				Par personne supplémentaire			
				30 €	36 €	40 €	48 €

Concernant les salles des fêtes, 2 cautions sont obligatoires :

- Cauton salle d'un montant correspondant au double de la location, en cas de dégradations,
- Cauton ménage de 20% du montant total de la location, s'il a été constaté que le nettoyage n'a pas été fait.

Le Maire informe également que la commune n'a plus de régie. Aussi, les chèques ne pourront plus être pris en charge. A la signature du contrat, un titre de recette sera émis au nom du réservataire.

En ce qui concerne les cautions, le contrat sera accompagné d'un mandat de prélèvement signé du réservataire. Les cautions seront ainsi prélevées en cas de constat de dégradation du site et/ou si le ménage n'a pas été fait.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- **D'approuver à 15 voix pour** la présente délibération,
- **D'appliquer** ces modifications à partir de janvier 2026 et jusqu'à nouvel ordre.

DELIB 2026-43 : MISE A JOUR DU TABLEAU DES EFFECTIFS

Monsieur le Maire expose qu'il appartient à l'organe délibérant de la collectivité, sur proposition de l'autorité territoriale, de fixer les effectifs des emplois permanents nécessaires au fonctionnement des services.

Il est proposé de créer un poste d'agent polyvalent au sein des services techniques.

En effet, deux postes sont insuffisants pour faire face à la charge de travail récurrente, aux aménagements d'embellissement de la commune, aux travaux sur l'ensemble des bâtiments communaux, à l'entretien de la voirie et des espaces verts.

A ce titre, depuis plusieurs années, des renforts d'été et pendant les vacances étaient nécessaires pour faire face à l'entretien de la voirie et des espaces verts seulement.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal **approuve à 15 voix** la présente délibération.

INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES :

. Informations générales :

- **Litige EPFLI** : suite à notre demande, le Conseil d'Administration de l'EPFLI, réuni le 07 juillet, a délibéré en faveur de la requalification du portage sur notre commune en « Réhabilitation des friches » ; cette requalification permet d'accéder au fonds friche industrielle. Le montant qui nous sera octroyé serait de 150 k€, et devrait compenser le surcoût de l'opération de 170 k€.
- **Dispositif covoiturage solidaire** : présentation en séance. A travailler.
- **Retour sur visites UTOM et Comptoir du réemploi**

. Commission urbanisme, grands projets, finances :

- Reprise bar : le potentiel repreneur travaille son dossier financier

. Commission affaires scolaires et jeunesse :

- **Retours positifs** sur la cérémonie CM2, la sortie CMJ, les ambassadeurs collégiens
- **Composition des classes à la rentrée** (112 élèves, suite attribution des 5 logements rue de Mardié) :
 - o Sandrine : PS-MS-GS 23(24) élèves (PS 9 - MS 9 ou 10 - GS 5)
 - o Enseignante nouvelle : GS-CE1 23 élèves (GS 16 - CE1 7)
 - o Marine : CP-CE1 23 élèves (CP 14 - CE1 9)
 - o Nadège : CE2-CM1 19 élèves (CE2 10 - CM1 9)
 - o Emilie : CM1-CM2 23 élèves (CM1 4 - CM2 19)
- **Visite cuisine API** : planifiée le 14 octobre

. Commission sécurité :

- **Exercice fictif inondation canal du 09 juillet** : attente retour commission (un membre présent)
- **Formation formateurs Fresque de la crue** : le 22 juillet, pour 3 futurs formateurs sur la commune

Prochain conseil municipal le 24 septembre 2026 à 20H00, précédé des « Questions aux élus » à 19H.

Fin de séance à 21H25

Fait à Bou, le 17/07/2026

Le Secrétaire de séance

