



Séance du 17 décembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq le dix-sept du mois de décembre à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL, dûment convoqué par Monsieur Sébastien BERGER, Maire de la commune, le 12 décembre 2025, s'est réuni, au nombre prescrit par la loi, dans la salle de la Mairie, en session ordinaire du mois de DECEMBRE, sous la présidence de Monsieur Sébastien BERGER, Maire.

Étaient convoqués pour le Conseil Municipal :

MM. BERGER, CARRÉ, DAUZON, BUSTON, PELGER, CHERRIÈRE, MINIER, LOBRY, MOREAU.
et MMES GARCIA, HUET, PLOQUIN, BUSTON.

Les convocations individuelles comprenant l'ordre du jour ont été transmises par écrit aux élus le 12/12/2025. Le procès-verbal de la réunion du Conseil Municipal du 12/11/2025 a été transmis par écrit aux élus le 12/12/2025.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 12/12/2025.

Excusés : Thierry CHERRIERE, Frédéric MOREAU, Laurence PLOQUIN.

Représentés : Thierry CHERRIERE donne procuration à Monsieur Jean-Michel PELGER. Frédéric MOREAU donne procuration à Monsieur Thierry MINIER.

Absents : /

ORDRE DU JOUR

- 1) Désignation du secrétaire de séance
- 2) DCM n°2025-67- Approbation du compte-rendu du 12 novembre 2025
- 3) Délibérations

Administration générale :

DCM n°2025-68 – Enquête publique – Centrale Nucléaire de Chinon

DCM n°2025-69 – Enquête publique – Société CHARIER TP Sud

Intercommunalité :

DCM n°2025-70 – Approbation du rapport de la CLECT relatif au transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme Intercommunal »

DCM n°2025-71 – Modification des statuts de la CCTOVAL

DCM n°2025-72 – Convention avec la CCTOVAL pour la mise à disposition des locaux du périscolaire

Finances locales :

DCM n°2025-73 – Décision modificative n°3- Budget Principal (Travaux de rénovation de la salle des fêtes)

DCM n°2025-74 – Demande de fonds de concours 2025 – Reconstruction de l'église suite à la tornade du 19/06/2021

DCM n°2025-75 – Demande de subvention au titre de la DETR 2026 pour la rénovation du complexe sportif

DCM n°2025-76 – Demande de subvention au titre du FDSR 2026 pour la rénovation de la salle des fêtes suite à la tornade du 19/06/2021

DCM n°2025-77 – Tarif pour le repas des associations du 11 novembre 2025

Ressources Humaines :

DCM n°2025-78 – Protection sociale complémentaire – Adhésion à la Convention de participation santé et à son contrat collectif associé souscrit par le Centre de Gestion d'Indre et Loire

Urbanisme :

DCM n°2025-79 – Permis de démolir – Mise à jour suite à l'approbation du nouveau PLU le 12/11/2025

DCM n°2025-80 – Déclaration préalable à l'édification d'une clôture – Mise à jour suite à l'approbation du nouveau PLU le 12/11/2025

DCM n°2025-81 – Zone relative au droit de préemption urbain – Mise à jour suite à l'approbation du nouveau PLU le 12/11/2025

DCM n°2025-82 – Rétrocession de la voirie et espaces verts situés dans l'emprise du projet immobilier le Pré à Saint-Nicolas-de-Bourgueil

DCM n°2025-83 – Incorporation des biens sans maîtres

DCM n°2025-84 – Incorporation des biens sans maîtres – Parcelles situées « Le Pré de la Tante »

DCM n°2025-85 – Procédure d'incorporation d'une parcelle sans maître située sur le territoire de la commune

- 4) Décisions du Maire et des adjoints dans le cadre de leurs délégations de signature
- 5) Dates à retenir
- 6) Questions diverses
- 7) Rappel des dates des prochaines réunions :
 - a. Prochaine réunion de travail : à fixer
 - b. Prochain conseil municipal : à fixer

A Saint Nicolas de Bourgueil, le 12/12/2025

Monsieur Le Maire
Sébastien BERGER



1) Désignation du secrétaire de séance

Sur la proposition de Monsieur le Maire, le secrétaire de séance sera Eric DAUZON conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

2) DCM n°2025-67- Approbation du procès-verbal du 12 novembre 2025

Suite à l'ouverture de séance à 18h30, Monsieur le Maire soumet à l'approbation le procès-verbal du dernier Conseil Municipal du 12/11/2025 (et les remarques éventuelles), qui a préalablement été envoyé à chaque conseiller.

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Ce procès-verbal est approuvé, à l'unanimité des suffrages exprimés.

3) Délibérations

Délibération n° 2025-68

Objet : Enquête Publique – Centrale Nucléaire de Chinon

Monsieur le Maire expose la chose suivante :

Une enquête publique relative aux dispositions proposées par EDF lors du quatrième réexamen périodique du réacteur n°1 du centre nucléaire de production d'électricité (CNPE) de Chinon à Avoine, s'est tenue du lundi 3 novembre au vendredi 05 décembre 2025 sur la commune d'Avoine et sur les 10 communes du rayon de 5km autour du site, dont la commune de Saint Nicolas de Bourgueil. A ce titre, une permanence s'est tenue à la mairie de Saint-Nicolas-de-Bourgueil, le 27/11/2025 de 14h à 17h.

La commune de Saint Nicolas de Bourgueil étant concernée par le rayon d'affichage de l'enquête publique, le Conseil Municipal est appelé à donner son avis sur cette demande d'autorisation.

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **VALIDE** le rapport du 4ème réexamen périodique au-delà de la 35ème année de fonctionnement du réacteur n°1.

Délibération n° 2025-69

Objet : Enquête Publique – Société CHARIER TP Sud

Monsieur le Maire expose la chose suivante :

La Société CHARIER TP Sud a déposé une demande d'enregistrement en vue de l'exploitation d'une usine d'enrobage et de recyclage à chaud temporaire pour la production d'enrobés au droit du lieu-dit « Les Baillies Blettes » à cheval sur les territoires des communes de Chouzé-sur-Loire et la Chapelle-sur-Loire.

Une consultation du public se déroulera du lundi 05 janvier 2026 au lundi 02 février 2026 dans les mairies de Chouzé-sur-Loire et la Chapelle-sur-Loire.

La commune de Saint Nicolas de Bourgueil étant concernée par le rayon d'affichage d'un kilomètre, le Conseil Municipal est appelé à donner son avis sur cette demande.

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **EST FAVORABLE** à la demande d'enregistrement de la Société CHARIER TP Sud.

Délibération n° 2025-70

Objet : Approbation du rapport de la Commission Locale d'Évaluation des Charges Transférées (CLECT) relatif au transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) »

Monsieur le Maire expose la chose suivante :

La Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire (CCTOVAL) a décidé de prendre la compétence « Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) » à compter de 2026. Conformément à la loi, la Commission Locale d'Évaluation des Charges Transférées (CLECT) a évalué les charges liées à ce transfert afin d'assurer une répartition équitable entre les communes membres.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.5211-5 et suivants ;
- Vu le Code Général des Impôts, article 1609 nonies C ;
- Vu les statuts de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire (CCTOVAL) ;
- Vu le rapport de la CLECT en date du 7 octobre 2025 relatif à l'évaluation des charges transférées pour la compétence PLUI ;
- Considérant que ce rapport fixe le coût global annuel à 155 828 € et retient le scénario n° 1 (répartition selon le pacte fiscal et financier), avec exonérations pour certaines communes ;

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **APPROUVE** le rapport de la CLECT relatif au transfert de la compétence PLUI, tel que transmis par la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire ;

- **NOTIFIE** la présente délibération à la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire.

Délibération n° 2025-71

Objet : Modifications des statuts de la CCTOVAL

VU l'article L.5214-16 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),

VU l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2025 portant la dernière modification des statuts de la CCTOVAL,

CONSIDERANT l'article L 5211-20 du Code Général des Collectivités qui indique que la modification des statuts est soumise à l'accord des communes membres qui disposent d'un délai de trois mois, à compter de la notification des délibérations citées ci-dessus pour se prononcer,

CONSIDERANT que ladite délibération a été notifiée le 1er décembre 2025 aux communes,

Monsieur le Maire expose la chose suivante :

La loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a rendu le transfert de la compétence PLUI obligatoire aux intercommunalités depuis le 1er janvier 2017.

La CCTOVAL et ses communes membres ont jusqu'à présent utilisé le principe de la minorité de blocage pour que cette compétence reste exercée par les communes.

Depuis fin 2024, un travail de fond a été réalisé et présenté à l'ensemble des maires des communes membres :

- Le recensement et l'analyse des PLU existants dans l'optique de préfigurer le PLUI,
- Les échanges avec les communes pour aller vers une charte de gouvernance partagée,
- La détermination des conditions de financement de la compétence PLUI,

L'ensemble des réunions de travail, ateliers et conférence des maires dédiés à la préparation de cette compétence a conduit les élus intercommunaux et communaux à considérer que :

- Le PLUI permettra de renforcer la cohérence territoriale en matière d'aménagement et d'urbanisme,

- Disposer d'un document d'urbanisme partagé à l'échelle intercommunale permettra d'avoir une vision stratégique et coordonnée du développement du territoire.

Dans ces conditions, il convient donc de modifier les statuts de la CCTOVAL comme suit :

Compétences obligatoires

1° Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ;

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **APPROUVE** la modification des statuts indiqués ci-dessus ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents inhérents à la présente décision

Délibération n° 2025-72

Objet : Convention avec la CCTOVAL pour la mise à disposition des locaux du périscolaire

CONSIDERANT que dans le cadre de la compétence « Petite Enfance, Enfance, Jeunesse » de la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire et notamment l'organisation des garderies périscolaires, il est nécessaire de mettre à disposition des locaux à l'association CHAMALO, pour assurer l'organisation de la garderie périscolaire les lundis, mardis, jeudis et vendredis des semaines scolaires,

CONSIDERANT la disponibilité de locaux, mis gratuitement à disposition par la commune de SAINT NICOLAS DE BOURGUEIL,

CONSIDERANT la nécessité de signer une convention afin de contractualiser les engagements de chacune des parties et les conditions d'intervention et d'utilisation,

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés.

- **ACCEPTE** les termes de la convention ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son adjoint délégué à signer la convention et tout document utile à son application.

FINANCES LOCALES

Délibération n° 2025-73

Objet : Décision modificative n°3 (Budget Principal) – Travaux salle des fêtes

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que pour pouvoir effectuer les derniers travaux de rénovation de la salle des fêtes qui n'étaient pas prévus dans le budget initial du marché, il est nécessaire d'effectuer les décisions modificatives ci-après :

INVESTISSEMENT

Compte ou opération	Dépenses		Recettes	
	Diminution	Augmentation	Diminution	Augmentation
231 OP 369		55 000,00 €		
021				10 991,17 €
10222				44 006,83 €
TOTAL	0,00 €	55 000,00 €	0,00 €	55 000,00 €

FONCTIONNEMENT

Compte ou opération	Dépenses		Recettes	
	Diminution	Augmentation	Diminution	Augmentation
023		10 991,17 €		
61524	10 991,17 €			
TOTAL	10 991,17 €	10 991,17 €	0,00 €	0,00 €

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **APPROUVE** les décisions modificatives indiquées ci-dessus.

Délibération n° 2025-74

Objet : Demande de fonds de concours 2025 – Reconstruction de l'église suite à la tornade du 19/06/2021

Considérant la tornade du 19 juin 2021,

Considérant les travaux de reconstruction de l'église en partie dévastée par la tornade,

Considérant la réception des travaux de reconstruction de l'église en date du 28 novembre 2025,

Considérant le plan de financement ci-joint et soulignant le reste à charge pour la commune pour un montant total de 193 791.94€.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5214-16 dans lequel sont précisées les modalités d'attribution des fonds de concours d'une Communauté de Communes à ses communes membres.

Le Maire propose donc de solliciter une aide financière auprès de la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire au titre du fonds de concours.

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **DECIDE** de solliciter une aide auprès de la Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire, au titre du fonds de concours.

Délibération n° 2025-75

Objet : Demande de subvention au titre de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux 2026 (DETR) pour la rénovation du complexe sportif

Le Maire expose la chose suivante :

Le complexe sportif de notre commune subit des infiltrations d'eau importantes notamment au niveau de la toiture. Il y a donc lieu de procéder aux travaux nécessaires.

Considérant que ce programme communal rentre dans la catégorie d'investissements pouvant bénéficier de la DETR,

Monsieur le Maire propose de solliciter une subvention de l'État au titre de la DETR 2026 dans le cadre du projet de rénovation du complexe sportif de Saint-Nicolas-de-Bourgueil.

L'estimatif prévisionnel du projet est le suivant :

DETR-DSIL 2026	3 042.18 €
Autofinancement communal	3 042.18 €
TOTAL HT	6 084.36 €

Entendu l'exposé de M. le Maire,

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **S'ENGAGE** à prendre en autofinancement la part qui ne serait pas obtenue au titre des subventions.
- **ADOpte** le plan de financement prévisionnel suivant :

DETR-DSIL 2026	3 042.18 €
Autofinancement communal	3 042.18 €
TOTAL HT	6 084.36 €

- **DÉCIDE** de solliciter une subvention de l'État au taux le plus élevé, au titre de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR) 2026, pour la rénovation du complexe sportif de Saint-Nicolas-de-Bourgueil.
- **AUTORISE** M. le Maire à déposer le dossier de demande de subvention auprès de la Préfecture et à signer tout document relatif à cette opération.

Délibération n° 2025-76

Objet : Demande de subvention au titre du Fonds Départemental de Solidarité Rurale 2026 (FDSR 2026) – Enveloppe « socle » pour la rénovation de la salle des fêtes

Monsieur le Maire expose la chose suivante :

Vu l'article L 2334-33 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant que ce programme communal rentre dans la catégorie d'investissements pouvant bénéficier du FDSR,

Monsieur le Maire propose de solliciter une subvention du Conseil Départemental au titre du FDSR 2026 – « Enveloppe socle » dans le cadre de l'opération de rénovation de la salle des fêtes.

L'estimatif prévisionnel du projet de rénovation de la salle des fêtes est le suivant :

Dons	40 000 €
Assurances	200 000 €
Autofinancement communal	440 070 €
DGD 2024	268 114 €
DGD 2025	19 376 €
DSIL 2025	250 000 €
Subvention FDSR 2026 - Enveloppe « socle »	11 216 €
TOTAL HT	1 228 776 €

Entendu l'exposé de M. le Maire,

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **DÉCIDE** de solliciter une subvention du Conseil Départemental au titre du FDSR 2026 – « Enveloppe socle » dans le cadre de l'opération de rénovation de la salle des fêtes,
- **ADOpte** le plan de financement prévisionnel suivant :

Dons	40 000 €
Assurances	200 000 €
Autofinancement communal	440 070 €
DGD 2024	268 114 €
DGD 2025	19 376 €

DSIL 2025	250 000 €
Subvention FDSR 2026 - Enveloppe « socle »	11 216 €
TOTAL HT	1 228 776 €

- **AUTORISE** M. le Maire à déposer le dossier de demande de subvention auprès du Conseil Départemental et de signer toutes les pièces s'y rapportant.
- **PRÉCISE** que les crédits nécessaires à cette dépense seront inscrits au BP 2026 du Budget Principal sur les fonds propres de la commune et d'un emprunt.

Délibération n° 2025-77

Objet : Tarif du repas des associations du 11 novembre 2025

Monsieur le Maire rappelle la chose suivante :

Le 11 novembre 2025, la commune a organisé le repas des associations. Ce repas a eu lieu sur la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil et était destiné aux bénévoles des différentes associations de la commune.

Monsieur le Maire propose le tarif de 15€/personne pour ledit repas.

Entendu l'exposé de M. le Maire,

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **VALIDE** le tarif proposé de 15€/personne pour le repas des associations du 11 novembre 2025
- **DIT** que les recettes seront inscrites au budget 2025

RESSOURCES HUMAINES

Délibération n° 2025-78

Objet : Protection sociale complémentaire – Adhésion à la Convention de participation santé et à son contrat collectif associé souscrit par le Centre de Gestion d'Indre et Loire

Monsieur le Maire expose la chose suivante :

Les employeurs publics territoriaux doivent contribuer au financement des garanties d'assurance de protection sociale complémentaire auxquelles les agents qu'ils emploient souscrivent pour couvrir :

- Le risque santé : frais occasionnés par une maternité, une maladie ou un accident.

Cette participation est obligatoire pour :

- Les risques santé à effet du 1er janvier 2026.
Le montant minimal s'élève à 15€ brut mensuel (article 6 du décret n°2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement).
Les garanties minimales sont celles du « contrat responsable », complétées du « panier de soins ».

Conformément aux dispositions de l'article L 827-8 du code général de la fonction publique, le Centre de Gestion d'Indre-et-Loire, sur la base de sa délibération du 26 mars 2024, a procédé au lancement d'un appel public à concurrence régi par les dispositions du décret n°2011-1474 du 8 novembre 2011 en vue de conclure :

- Une convention de participation et de son contrat collectif à adhésion facultative des employeurs de son ressort et des agents pour les risques prévoyance,
- Une convention de participation et de son contrat collectif à adhésion facultative des employeurs de son ressort et des agents pour les risques santé.

A l'issue de cette consultation, après avis du comité social territorial du 13 juin 2024, le Conseil d'administration du Centre de Gestion d'Indre-et-Loire a retenu, par délibération en date du 25 juin 2024, l'offre de MNT pour la santé.

Vu les articles L 827-1 et suivants du code général de la fonction publique relatifs à la protection sociale complémentaire,

Vu le décret n° 2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents et les quatre arrêtés d'application du 8 novembre 2011,

Vu le décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement,

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- **ADHERE** à la convention de participation et à son contrat collectif d'assurance associé souscrit par le Centre de Gestion auprès de l'organisme MNT.
Les garanties d'assurance prendront effet au 01/01/2026.
- **DECIDE** de verser une participation mensuelle brute par agent à la date d'effet de la convention et du contrat collectif d'assurance :
 - o En respectant le minimum prévu à l'article 5 du décret n°2022-581.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à effectuer tout acte en conséquence.

URBANISME

Délibération n° 2025-79

Objet : Permis de démolir – Mise à jour suite à l'approbation du nouveau PLU le 12/11/2025

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal :

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le nouveau Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 novembre 2025,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article R421-27 dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

Considérant que depuis cette date, le dépôt et l'obtention d'un permis de démolir ne sont plus systématiquement requis,

Considérant que le Conseil Municipal peut décider d'instituer le permis de démolir sur son territoire, en application de l'article R421-27 du code de l'urbanisme,

Considérant l'intérêt de maintenir cette procédure qui permet de garantir une bonne information sur l'évolution du bâti et la rénovation du cadre bâti de la commune,

Considérant la délibération n°2018-37 du 05 septembre 2018 instituant le permis de démolir sur la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil,

Considérant le nouveau Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 novembre 2025,

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **VALIDE** le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R421-27 du code de l'urbanisme.

Délibération n° 2025-80

Objet : Déclaration préalable à l'édification d'une clôture – Mise à jour suite à l'approbation du nouveau PLU le 12/11/2025

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal :

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article R421-12

Considérant que le Conseil Municipal peut décider de soumettre les clôtures à déclaration sur son territoire en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme,

Considérant l'intérêt de s'assurer du respect des règles fixées par le Plan Local d'Urbanisme préalablement à l'édification de la clôture et d'éviter ainsi la multiplication de projets non conformes et le développement éventuel de contentieux,

Considérant la délibération n°2018-38 en date du 05 septembre 2018 relative à institution de la déclaration préalable à l'édification d'une clôture,

Considérant le nouveau Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 novembre 2025,

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **VALIDE** l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Délibération n° 2025-81

Objet : Instauration du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Saint-Nicolas-de-Bourgueil

Afin de permettre à la collectivité de mener sa politique foncière dans l'intérêt général et conformément à l'article L211-1 du code de l'urbanisme, le Maire propose d'instaurer un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et sur les zones d'urbanisation future délimitées par le PLU.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2121-24 et L2122-22, 15°;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L300-1, R211-1 et suivants;

Vu le PLU de Saint-Nicolas-de-Bourgueil approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 novembre 2025,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 10 juin 2020, donnant délégation au maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain,

Considérant que, suite à l'approbation du PLU, il est nécessaire de définir le champ d'application du droit de préemption urbain appliqué sur le territoire de la commune.

Considérant que l'article L.211-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un PLU approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitées par ce plan,

Considérant qu'en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption peut être institué 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, à préserver la qualité de la ressource en eau, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. Les actions ou opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme pour lesquelles le droit de préemption peut être institué, sont celles qui ont pour objets :

- de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat,
- d'organiser la mutation, 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 recherche ou d'enseignement supérieur,
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain,
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,
- de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Considérant que l'instauration du droit de préemption urbain permettra à la collectivité de poursuivre et renforcer les actions ainsi que les opérations d'aménagement qu'elle aura programmé notamment en lien avec les orientations de son Plan Local d'Urbanisme.

Considérant que pour atteindre ces objectifs, il est proposé d'instituer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par les documents graphiques (plans de zonage) du PLU et précisées sur les plans joints à la présente délibération.

Considérant que le nouveau droit de préemption ainsi institué entrera en vigueur après l'accomplissement des formalités de publicité prévues aux articles R.211-2 et R.211-3 du code de l'urbanisme.

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **DECIDE** d'instituer un droit de préemption urbain sur les secteurs du territoire communal inscrits en zone urbaines (U) et à urbaniser (AU) et dont le périmètre est précisé sur les plans ci-annexés.
- **RAPPELLE** que le maire possède délégation du conseil municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain.
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département conformément à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R211-3 du code de l'urbanisme.
- **DIT** qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L 213-13 du code de l'urbanisme

Délibération n° 2025-82

Objet : Rétrocession de la voirie et espaces verts situés dans l'emprise du projet immobilier le Pré à Saint-Nicolas-de-Bourgueil

Monsieur le Maire expose la chose suivante :

Dans le cadre du projet immobilier mené par Bouygues Immobilier de construction de 20 pavillons, rue de la Chevrette, la voirie, les réseaux et les futurs espaces publics situés dans l'emprise du projet doivent être rétrocédés à la commune. A ce titre une convention de rétrocession est conclue entre Bouygues Immobilier et la Commune.

Celle-ci sera subordonnée aux conditions suivantes :

- installation d'une plateforme pour y mettre les bacs poubelles par Bouygues Immobilier,
- débouchage du réseau d'eaux pluviales par Bouygues Immobilier (sous présentation de la facture),
- nettoyage des trottoirs et caniveaux par Bouygues Immobilier,
- curage des fossés par Bouygues Immobilier (sous présentation de la facture).

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

- **ACCEPTE** les termes de la convention sous réserve de l'exécution des conditions énumérées ci-dessus.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son adjoint délégué à signer la convention et tout document utile à son application.

Délibération n° 2025-83

Objet : Incorporation des biens sans propriétaire connu

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment ses articles L 1123-3 et suivants,

Vu le Code Civil, notamment son article 713,

Vu l'avis de la commission communale des impôts directs en date du 8 janvier 2025,

Vu l'arrêté en date du 18 mars 2025 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 SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL les parcelles suivantes sises commune de SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL :

Section	N°	Lieu-dit	Surface cadastrale (m²)	Nature cadastrale
A	0016	LES BOUCS DES GODINS	1643	Taillis simple
A	0058	LES BOUCS DES GODINS	547	Taillis simple
A	0061	LES BOUCS DES GODINS	995	Taillis simple
A	0080 A	LES BOUCS DES GODINS	1264	Taillis simple
A	0080 B	LES BOUCS DES GODINS	1264	Taillis simple

Section	N°	Lieu-dit	Surface cadastrale (m²)	Nature cadastrale
A	0156	LES PERRES	904	Taillis simple
A	0307	LA FOLIE MASSE	3646	Taillis simple
A	0309	LA FOLIE MASSE	6034	Taillis simple
A	0310	LA FOLIE MASSE	1183	Taillis simple
A	0315	LA FOLIE MASSE	862	Taillis simple
A	0316	LA FOLIE MASSE	3423	Terres
A	0333	LA FOLIE MASSE	2343	Taillis simple
A	0337	LA FOLIE MASSE	1208	Taillis simple
A	0422	LES GRANDS CHAMPS	3218	Taillis simple
A	0428	LES GRANDS CHAMPS	2143	Taillis simple
A	0482 A	LES MONTS PEUX	574	Taillis simple
A	0482 B	LES MONTS PEUX	575	Taillis simple
A	0514	LES MONTS PEUX	2298	Taillis simple
A	0596	BUTON	1008	Taillis simple
A	0622	LES MOQUES SOURIS	1156	Taillis simple
A	0651	LES MOQUES SOURIS	1834	Taillis simple
A	0652	LES MOQUES SOURIS	1189	Taillis simple
A	0665	LES MOQUES SOURIS	979	Landes
A	0666	LES MOQUES SOURIS	101	Landes
A	0677	LE GRAND VAU	1338	Taillis simple
A	0706	L ETANG	14	Sols
A	0771	LA BELLE BOUILLEE	2269	Taillis simple
A	0834	LA CROIX DE SAINT MARTIN	4211	Taillis simple
A	0862	LE MORTIER	750	Taillis simple
A	0902	LES CLOS MORISSEAU	3894	Taillis simple
A	0931	LES BOIS DES GUERRIERES	1098	Taillis simple
A	0943	LES BOIS DES GUERRIERES	1617	Taillis simple
A	0945	LES BOIS DES GUERRIERES	927	Taillis simple
A	0963	LES BOIS DES GUERRIERES	97	Taillis simple
A	0997	LES BOIS DES GUERRIERES	2580	Taillis simple
A	1015	LES BOIS DES GUERRIERES	2186	Taillis simple
A	1035	LES BOIS DES GUERRIERES	886	Taillis simple
A	1060	LES BOIS DES GUERRIERES	197	Taillis simple
A	1067	LES BOIS DES GUERRIERES	798	Taillis simple
A	1077	LES BOIS DES GUERRIERES	1817	Taillis simple
A	1120	LE VAU LAMBERT	3735	Taillis simple
A	1123	LE VAU LAMBERT	2340	Taillis simple
A	1231	LES CLOS ROBERT	358	Taillis simple
A	1254	LES VAUX COOS	1249	Taillis simple
A	1287	LES PETITS PATUREAUX	962	Taillis simple
A	1288	LES PETITS PATUREAUX	1254	Taillis simple
A	1308	LA FOLIE MASSE	5769	Taillis simple
A	1322	LE GRAND VAU	1508	Taillis simple
B	0360	LES RABOUILLERES	2424	Taillis simple
B	1069	LES MAUGUERETS	9	Sols
C	0227	LE VAU RENOU	628	Taillis simple
C	0315	LE MORTIER AUX CHUCHES	1174	Taillis simple

Section	N°	Lieu-dit	Surface cadastrale (m²)	Nature cadastrale
C	0396	LE BOIS DES COSSES	14042	Taillis simple
C	0445	LE MORTIER BERTRAND	1617	Taillis simple
C	0462	LE PIASSEREAU	3655	Taillis simple
C	0505	LES GRANDS CLOS	3172	Taillis simple
C	0886	LES PETITS CLOS	983	Taillis simple
C	0944	LES FOSSES AUX MELES	734	Taillis simple
C	0966	LES FOSSES AUX MELES	1561	Taillis simple
C	1220	LES CLOS LOURIoux	1249	Taillis simple
C	1221	LES CLOS LOURIoux	584	Taillis simple
C	1226	LES CLOS LOURIoux	633	Taillis simple
D	0313	LE RUEAU	2918	Taillis simple
D	0315	LE RUEAU	9001	Taillis simple
E	0350	LES NOYAUX COMTE	793	Terres
G	0263	LA GRANDE PIECE	814	Carrières
H	0173	LES AUNAI	399	Taillis simple
ZA	0172	LE GROLLAI	930	Terres
ZP	0066	LA PRAIRIE DE VAUX	2883	Prés
ZP	0116	LES CHAMPS DES PRES	730	Terres
ZP	0148	LA PRAIRIE DU CHAT	1273	Prés

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.

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

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

Délibération n° 2025-84

Objet : Incorporation des biens sans maître – Parcelles situées « Le Pré de la Tante »

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment ses articles L 1123-3 et suivants,

Vu le Code Civil, notamment son article 713,

Vu l'avis de la commission communale des impôts directs en date du 8 janvier 2025,

Vu l'arrêté en date du 18 mars 2025 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 SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL les parcelles suivantes sises commune de SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL :

Section	N°	Lieu-dit	Surface cadastrale (m²)	Nature cadastrale
ZV	0280	LE PRE DE LA TANTE	840	Eaux
ZV	0281	LE PRE DE LA TANTE	1085	Terres
ZV	0282	LE PRE DE LA TANTE	1322	Eaux

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.

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,

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

Délibération n° 2025-85

Objet : Procédure d'incorporation d'une parcelle sans maître située sur le territoire de la commune

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L 1123-1 et L 1123-2 ;

Vu le Code Civil, notamment son article 713 ;

Vu la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 et la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 portant sur les biens sans maître ;

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.

ACQUISITION DE PLEIN DROIT D'UN BIEN SANS MAÎTRE

Il expose que madame ROBIN Jeanne, divorcée BEAUDOIN Alfred, née au Grand-Pressigny (37) le 16/04/1910, est propriétaire d'une parcelle cadastrée section B n° 0966 sise commune de SAINT-NICOLAS-DE-BOURGUEIL, au lieu-dit « Les Devants de Chevrette », pour une contenance de 00 ha 02 a 76 ca.

Considérant que madame ROBIN Jeanne est décédée à La Celle-Guenand (37) le 08/09/1992, sa succession est par conséquent ouverte depuis plus de trente ans, et aucun successible n'a accepté la succession s'agissant de la parcelle désignée ci-dessus, le délai légal d'acceptation se prescrivant au bout de 30 ans à compter de l'ouverture de la succession, ainsi qu'il résulte de l'ancien article 789 du code civil.

Considérant que les renseignements délivrés par le Service de la Publicité Foncière de l'Indre-et-Loire font apparaître la seule formalité suivante pour la parcelle B n° 0966 : un acte d'échange publié le 17/01/1969 Vol 4686 n° 30.

Aux termes des articles 713 du code civil et L 1123-1 et 1123-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques, les immeubles dépendant d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté sont des biens sans maître, qui appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés.

Qu'en l'espèce, il est établi que madame ROBIN Jeanne est décédée depuis plus de 30 ans et qu'aucun héritier ne s'est présenté dans ce délai pour recueillir dans sa succession la parcelle désignée ci-dessus.

Résultat du vote :

Pour : 10 + 2 procurations

Contre : 0

Abstention : 0

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés, 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.

MONSIEUR LE MAIRE INFORME que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours, pour excès de pouvoir, devant le Tribunal Administratif, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de son affichage.

4) Décisions du Maire et des adjoints

Décision 2025-08	Virement de crédit	SB	Echéances d'emprunts	1 000 €
Décision 2025-09	Virement de crédit	SB	Plan Local d'Urbanisme	2 500 €

Commande publique

2025-102	12/11/25	BG	Commande Publique	Sonorisation inauguration de l'église	MARC LEFIEF	400.00 €	non réglé
2025-103	12/11/25	BG	Commande Publique	Changement vitrages stade de foot - cambriolage	HAUDEBAULT	969.06 €	non réglé
2025-104	14/11/25	ED	Commande Publique	Eclairage terrain de pétanque	BTB BOUCHER TRAVAUX DU BATIMENT	3 888.00 €	non réglé
2025-105	14/11/25	ED	Commande Publique	Changement rideau métallique foot - cambriolage	OSE LE FER	1 380 €	non réglé
2025-106	14/11/25	BG	Commande Publique	Publication NR - Approbation PLU	NR	153.49 €	non réglé
2025-107	19/11/25	BG	Commande Publique	Copie des dossiers papier PLU	COPIE EXPRESS	467.02 €	non réglé
2025-108	04/12/25	SB	Commande Publique - SDF	Moins value	VILLEVAUDET	-2 452.68 €	non réglé
2025-109	04/12/25	SB	Commande Publique - SDF	Téléphone Pompier	SNEF	4 169.16 €	non réglé
2025-110	04/12/25	SB	Commande Publique - Eglise	Moins value	MENUISERIE GUERIN	-1 725.06 €	non réglé
2025-111	05/12/25	SE	Commande Publique - Eglise	Remplacement plate-bande porte côté ouest	HORY CHAUVELIN	1 569.60 €	non réglé

5) Dates à retenir

03/01/2026 15h00 – Complexe Sportif : Vœux du Maire
04/01/2026 11h00 – Vœux du Maire Chouzé Sur Loire (Salle Mémin)
05/01/2026 19h00 – Vœux du Maire Brain sur Allonnes (Foyer Rural)
07/01/2026 19h00 – Vœux du Maire La Breille les Pins (Salle culturelle)
09/01/2026 18h30 – Vœux du Maire La Chapelle/Loire (Salle Pierre Desproges)
10/01/2026 11h00 – Vœux du Maire Langeais (Salle In'ox)
10/01/2026 15h00 – Vœux du Maire Gizeux (SDF)
10/01/2026 18h00 – Vœux du Maire Benais (SDF)
16/01/2026 19h00 – Vœux du Maire Restigné (SDF)
16/01/2026 18h00 – Assemblée Générale CCFF en mairie
17/01/2026 15h00 – Vœux du Maire Ingrandes (SDF)
17/01/2026 09h45 – St Vincent à la Coopérative
18/01/2026 17h00 – Vœux du Maire Bourgueil (Complexe Art et Glisse)
21/01/2026 09h30 à 12h00 – Salle des fêtes de St Patrice Comité de Pilotage Natura 2000 « Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine »

Prochaines réunions et conseils municipaux

Prochaine Réunion de travail : mardi 06 janvier 2026 à 18h30

Prochain Conseil Municipal : mercredi 14 janvier 2026 à 18h30

Commission budget 2026 : 28/01/2026 à 14h00 en mairie en interne

Commission budget 2026 : 04/02/2026 à 18h30 avec Monsieur BERTRAND (à confirmer)

18/02/2026 à 18h30 : Réunion de travail

25/02/2026 à 18h30 : CM + Vote du budget

6) Questions diverses

Monsieur le Maire demande aux élus, s'ils ont des questions diverses à ajouter à l'ordre du jour ?

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance à « 19h44 »

Le Maire
Sébastien BERGER

Le secrétaire de séance
Eric DAUZON



A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Dauzon'.