

**SYNDICAT MIXTE POUR LA RESTAURATION
ET L'ANIMATION DU SITE DE BROUAGE**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil vingt-six, le 26 mai à 10 heures 30,

Le Comité syndical dûment convoqué, s'est réuni, en session ordinaire à la Maison Champlain sise rue Samuel Champlain, à Brouage, sous la présidence de Madame Catherine DESPREZ, représentant la Présidente du Syndicat mixte.

Date de convocation : 26/05/2026

Nombre des Membres :

En exercice : 15

Présents : 8

Votants : 8

**TELETRANSMIS
AU CONTROLE DE LEGALITE**

Sous le N° 017 - 251704599 - 202605
26-D-2026-029-DE

Accusé de Réception Préfecture
Reçu le : 27/05 / 2026

Etaient présents ou représentés :

Membres du Comité syndical	Présent(e)	Excusé(e)
Madame Sylvie MARCILLY, Présidente du Syndicat mixte ou sa représentante Madame Catherine DESPREZ	X	X
Monsieur Mickaël VALLET		X
Madame Marie-Christine BUREAU		X
Madame Caroline CAMPODARVE-PUENTE	X	
Madame Véronique ABELIN-DRAPRON		X
Monsieur Christophe SUEUR		X
Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX		X
Madame Anne BRACHET		X
Monsieur Joël PAPINEAU	X	
Madame Mariane LUQUE	X	
Monsieur Jean-Marie PETIT	X	
Madame Patricia ALIZE	X	
Monsieur Miguel BOIRUCHON	X	
Monsieur Stéphane FOUGERIT		X
Monsieur Frédéric PHELIPPEAU	X	

Autres que les Membres du Comité syndical	Présent(e)	Excusé(e)
Monsieur Sylvain POULARD - Payeur départemental	X	
Monsieur Lionel PACAUD - Directeur de l'Office de Tourisme de l'Ile d'Oléron et du Bassin de Marennes	X	

Secrétaire de séance : A. PETIT

Objet : Convention de gestion des parcelles cadastrées section B n°145 et 147, lieudit Prise de Forge dans la commune de Saint-Just-Luzac

Considérant que par courrier du 20 novembre 2025, reçu le 26 janvier 2026, Monsieur Jean-Michel PIERRE informe la Syndicat mixte qu'il a fait valoir ses droits à la retraite au 31 décembre 2024,

Considérant qu'il est mis fin au bail dont il était bénéficiaire au 1^{er} février 2026,

Considérant l'intérêt pour le Syndicat mixte de protéger et pérenniser son patrimoine naturel et paysager par la gestion agricole par pâturage et compte tenu de l'avis favorable de Monsieur Patrice MORISSET, d'exploiter ces parcelles, limitrophes aux siennes, le Syndicat mixte souhaite lui confier la gestion,

Considérant le projet de convention d'occupation temporaire ci-annexé,

Le Comité syndical :

DESIGNE

- **d'approuver les termes de la convention d'occupation temporaire des parcelles cadastrées section B n°145 et 147, lieudit Prise de Forge dans la commune de Saint-Just-Luzac avec Monsieur Patrice MORISSET,**
- **d'autoriser la Présidente à signer ladite convention.**

Adopté *à l'unanimité*, ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que ci-dessus.

Pour la Présidente du Syndicat mixte
Et par délégation,


Catherine DESPREZ

**CONVENTION PORTANT AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
SUR DES PARCELLES SITUEES DANS LA COMMUNE DE SAINT-JUST-LUZAC**

Entre :

Le Syndicat mixte pour la Restauration et l'Animation du site de Brouage, représenté par la Présidente déléguée en exercice, Madame Catherine DESPREZ, désignée par arrêté en date du 13 juillet 2021, en application de la délibération n°D_2026_029 du Comité syndical autorisant la signature de la convention en date du 26 mai 2026

- d'une part, désigné ci-après : Le Syndicat mixte,

Et :

Monsieur Patrice MORISSET, entrepreneur individuel, domicilié à SAINT ROMAIN DE BENET - 17600 - 7, rue des Rosiers - Vouillac le Haut, inscrit sous le n° SIRET 480 071 653 00012, code APE : 01.11Z,

- d'autre part, désigné ci-après : L'Occupant,

Ci-après désignés ensemble « les parties ».

PREAMBULE

Le Syndicat mixte a acquis par acte notarié du 22 juillet 2008 trois parcelles situées dans la commune de Saint-Just-Luzac. Une cabane de marais qui a fait l'objet de restauration, est assise sur l'une des parcelles, non intégrée dans la présente convention.

Compte tenu de l'intérêt pour le Syndicat mixte de protéger et pérenniser son patrimoine naturel et paysager par la gestion agricole par pâturage et compte tenu de l'avis favorable exprimé par l'Occupant, le Syndicat mixte souhaite lui confier la gestion de ces parcelles.

ARTICLE 1 -OBJET DE L'AUTORISATION

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'autorisation d'occupation temporaires des biens définis à l'article 2, propriété du Syndicat mixte, dans les conditions de mise en exploitation à usage strictement agricole telles que définies ci-après.

La présente autorisation est délivrée à titre personnel, précaire et révocable, l'Occupant ne pouvant se prévaloir des dispositions régissant les baux ruraux conformément à l'article L.411-2 du Code Rural.

La pratique agricole autorisée est le pâturage à l'exclusion de toute autre activité.

L'Occupant reconnaît expressément que la présente autorisation ne lui confère aucun droit au renouvellement et aucun droit au maintien dans les lieux.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS LOUES

Les parcelles appartenant au Syndicat mixte, objet de la présente autorisation, sont désignées ci-dessous :

Commune de Saint-Just-Luzac - 17320

Section	N°	Lieu-dit	Surface en ha
B	145	Prise de Fergon	2 ha 02 a
B	147	Prise de Fergon	2 ha 42 a
Total			4 ha 44 a

Les parcelles concernées par cette autorisation d'occupation personnelle, précaire et révocable représentent une surface cadastrale totale de 4 ha 44 a.

La cabane de marais présente sur la parcelle cadastrée B 146 et ses abords délimités par une clôture ne sont pas intégrés dans la location.

ARTICLE 3 - DATE D'EFFET ET DUREE DE L'AUTORISATION

La présente autorisation est accordée pour **une durée de six (6) années entières et consécutives**, à compter de la date de signature. Aucune reconduction tacite ne sera admise.

ARTICLE 4 - CONDITIONS GENERALES D'USAGE

La présente autorisation est consentie et acceptée sous conditions générales suivantes :

4.1 - État des lieux

L'Occupant prend possession des biens loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le Syndicat mixte pour quelque cause que ce soit.

Un état des lieux annexé au présent contrat sera établi contradictoirement. Il constatera avec précision l'état des terrains, leur degré d'entretien, les enjeux et l'état de conservation de l'environnement et le cas échéant les équipements existants.

4.2 - Conditions générales d'usage

L'Occupant exploitera les biens loués suivant leur destination, en agriculteur soucieux d'une gestion durable, en respectant scrupuleusement le patrimoine naturel et paysager.

Il devra, informer dans le meilleur délai possible, le Syndicat mixte de toute occupation illicite, et des empiètements par des tiers, et de tout ce qui pourra se produire sur les biens mis à sa disposition.

4.3 - Destination des lieux

Sauf accord préalable du Syndicat mixte, l'Occupant :

- ne pourra changer la destination des lieux, et notamment, il ne pourra les modifier (accès, chemins, rigoles, fossés, baisses, talus, haies, clôtures, etc.). Il ne pourra ni drainer ni modifier le fonctionnement hydraulique des terrains.
- ne pourra pas non plus mettre en place des structures bâties à demeure ou démontables (silos, serres, entrepôts, etc.).

Aucun panneau d'affichage publicitaire, à caractère commercial ou non, y compris pour faire la promotion des produits issus des activités agricoles autorisées dans la présente convention, n'est permis.

Les dépôts de toute nature (emballages, plastiques, pneus, gravats ou encombrants divers) sont interdits.

La création ou l'utilisation de forages sont interdites.

Toute activité non autorisée dans le présent contrat est également interdite.

4.4 – Accès à la cabane

Dans le cadre du projet de mise en place d'une liaison entre Broue et Brouage et des animations organisées par le Syndicat mixte, l'accès à la cabane s'effectue par un passage commun tel que défini sur le plan annexé au présent.

Dans tous les cas, les visites organisées ou qui seront organisées à la cabane du marais et ses abords le seront en libre accès.

4.5 - Chasse et pêche

La présente autorisation n'emporte pas pour l'exploitant le droit de chasser ni de pêcher sur les biens loués.

4.6 - Entretien des éléments fixes du paysage

L'Occupant devra entretenir les chemins desservant les parcelles, les fossés, les mares, les talus ainsi que les haies et clôtures existantes en faisant tous travaux nécessaires en temps et saisons convenables.

4.7 - Cotisations et taxes

L'Occupant fera son affaire personnelle de l'ensemble des cotisations et taxes professionnelles obligatoires liées à son activité d'exploitant agricole (Mutualité Sociale Agricole...).

4.8 - Assurances

L'Occupant devra s'assurer pendant toute la durée de l'autorisation au titre de la responsabilité civile pour les dommages susceptibles d'être causés à autrui, et contre les risques des accidents du travail pouvant survenir tant à lui-même qu'aux salariés qu'il emploierait sur les biens loués. Il tiendra à disposition du Syndicat mixte une attestation d'assurance à ce sujet.

ARTICLE 5 : TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DU SITE

L'Occupant s'engage à entretenir les équipements existants et à venir (clôtures, barrières...) sur les parcelles mises à disposition par le Syndicat mixte.

Les aménagements complémentaires liés à la conduite de l'exploitation au sein des unités de gestion (clôtures et barrières intermédiaires) seront à la charge financière de l'Occupant. Le projet de l'Occupant devra être validé au préalable par le Syndicat mixte, et conforme aux autorisations réglementaires en vigueur (Plan Locaux d'Urbanisme, site classé...).

La qualité paysagère de ces aménagements doit être recherchée au maximum, tout en conservant leur fonctionnalité. Les matériaux de récupération sont à proscrire.

Les plantations nécessaires au bien-être du bétail (haies brise-vent ou favorisant l'ombrage) seront établies en concertation avec le Syndicat mixte.

A défaut d'une mare permanente, les abreuvoirs pour les animaux seront prioritairement des tonnes à eaux et secondairement des bacs vendus dans le commerce à cet effet.

ARTICLE 6 - MONTANT DE LA REDEVANCE

La présente autorisation est consentie et acceptée moyennant le paiement d'une redevance annuelle payable à terme échu, auprès du Payeur Départemental après émission d'un titre de recette.

Le montant annuel de la redevance, calculé sur la base des fermages départementaux en vigueur est fixé à 398,71 € / an (valeur 2025), montant hors revalorisation.

Ce montant annuel sera révisé à la date anniversaire de la présente convention, en fonction de la variation de l'indice national des fermages publié par arrêté préfectoral.

ARTICLE 7 - CONTROLE DES STRUCTURES

L'Occupant s'engage dès la prise d'effet de la présente autorisation à être en règle avec les dispositions de l'article L 331-1 du Code rural relatif au contrôle des structures et avec toutes les réglementations fiscales, sociales, sanitaires et environnementales.

ARTICLE 8 - SUIVI ET CONTROLE

Le Syndicat mixte se réserve, pour son personnel ou toute autre personne mandatée par lui, le libre accès sur les biens loués afin :

- d'assurer le suivi de la gestion agricole et environnementale,
- de procéder à tous contrôles sur l'application des présentes.

Ces activités seront réalisées dans le respect des pratiques autorisées dans ce contrat.

ARTICLE 9 – CESSION, SOUS-LOCATION ET ECHANGE

La présente autorisation a un caractère strictement personnel. L'Occupant est tenu, sous peine de retrait, d'occuper lui-même et d'exploiter directement, en son nom et sans discontinuité les biens mis à disposition.

L'Occupant ne pourra ni sous-louer ni céder son droit à autorisation, en tout ou partie y compris en cas de cessation d'activité pour quelque motif que ce soit. Il s'interdit de sous-louer, céder en tout ou partie les droits à produire et à primes provenant du présent droit à autorisation. Il s'engage à les restituer en intégralité concomitamment aux biens loués à la fin de ladite autorisation.

En cas de demande mutuelle d'échange de parcelles entre deux Occupants disposant d'une Autorisation d'Occupation Temporaire, ceux-ci doivent en informer préalablement le Syndicat mixte. Chaque Occupant s'engage, dans ce cas, à être en règle avec les dispositions de l'article L 411-39 du Code rural relatif aux échanges entre agriculteurs.

ARTICLE 10 - ECHEANCE DE L'AUTORISATION ET RENOUVELLEMENT

A l'issue de la présente autorisation, l'Occupant devra restituer les biens loués en bon état. Les éventuels aménagements effectués par l'Occupant deviendront propriété du Syndicat mixte.

Le Syndicat mixte ne sera tenu à aucune indemnité pour les améliorations culturelles effectuées par l'Occupant pour quelque motif que ce soit.

A son échéance, la présente autorisation pourra être renouvelée après accord entre les parties.

Un droit de priorité est consenti à l'Occupant en place, ayant pleinement respecté les termes de la présente autorisation pour la signature d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE 11- RETRAIT DE L'AUTORISATION

11.1 - A l'initiative de l'Occupant

L'Occupant pourra renoncer au bénéfice de la présente autorisation avec un préavis de 3 mois (trois), par lettre recommandée avec accusé de réception et pour quelque motif que ce soit.

L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité

11.2 - A L'initiative du Syndicat mixte

L'autorisation sera retirée à l'Occupant si les parcelles étaient affectées à un usage autre que celui précisé à l'article 1 ou n'étaient pas conservées en bon état général d'entretien ou d'aspect, ou en cas de manquement à l'une quelconque de ses obligations résultant de la présente autorisation.

Le Syndicat mixte pourra reprendre le bien, sans être tenu de verser aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, et sans être tenu de justifier de cette utilisation, sous réserve de respecter un préavis de 6 mois avant de mettre fin à la permission.

La résiliation, notifié au preneur par lettre recommandée avec avis de réception n'ouvre droit à aucune indemnité de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 12- REGLEMENT DES DIFFERENDS

Si des difficultés devaient subsister à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente autorisation, les parties se concerteront en vue de parvenir à une solution à l'amiable. En cas de désaccord persistant, les tribunaux compétents seront saisis.

ARTICLE 13 – MODIFICATIONS JURIDIQUES

Chaque partie doit informer l'autre de toute modification de forme juridique les concernant.

ARTICLE 14 - DIVERS

La présente autorisation contient l'intégralité des termes et conditions sur lesquels les parties se sont mises d'accord.

Toute modification qui s'avérerait nécessaire d'un commun accord entre les parties fera l'objet d'un avenant à la présente autorisation.

Fait en double exemplaire,

A _____, le

L'Occupant,
Signature précédée
de la mention « Lu et approuvée »

Patrice MORISSET

A La Rochelle, le

La Présidente du Syndicat mixte
et par délégation,

Catherine DESPREZ

Département :
CHARENTE MARITIME

Commune :
SAINT-JUST-LUZAC

Section : B
Feuille : 000 B 02

Échelle d'origine : 1/2500
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 02/04/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Cabane de la Fergon - La sirène

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale
26 ave De Fétilly BP 80808 Réception sur
RDV 17020
17020 La Rochelle Cédex 1
tél. 05 46 30 68 04 -fax
ptgc.170.la-
rochelle@dqfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

