

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 FEVRIER 2026 - 19 heures - salle du Conseil Municipal à l'Hôtel de ville

L'an deux mil vingt et six, le vingt et six (26) février à 19 heures, le Conseil de la Commune de SAINT-JUST-LUZAC, légalement convoqué le 29/01/2026 par Mme Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU, Maire, s'est réuni dans la salle du Conseil de l'hôtel de ville en séance publique.

DATE DE CONVOCATION

19/02/2026

DATE D’AFFICHAGE

19/02/2026

NOMBRE DE CONSEILLERS :

- En exercice : 19
- Présents : 12
- Absents : 7
- Pouvoirs : 3
- Votants : 15

PRESENTS : Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU (arrivée à 19h45), Jean Pierre MANCEAU, Pascale EPHREM, Olivier CHERE, Yanick DAUNAS, Chantal HEBING, Jean Jacques BOUYER, Christian SWATEK, Willy DRILLAD, Martial VIEUILLE, Martine FOUGEROUX, Christiane FONTAINE.

ABSENTS EXCUSES : Claude JOUSSELIN, Clarice CHEVALIER, Anaïs BOISSON, Sixtine SANTA MARINHA, Gaëlle GOSSELET, Jean-Lou CHEMIN, Serge LACEPPE.

DONT POUVOIRS : Clarice CHEVALIER a donné pouvoir à Pascale EPHREM, Claude JOUSSELIN a donné pouvoir à Jean Pierre MANCEAU, Sixtine SANTA MARINHA a donné pouvoir à Olivier CHERE.

SECRETAIRE DE SEANCE : Chantal HEBING.

Monsieur Manceau assure la présidence du Conseil Municipal en attendant l'arrivée de Madame le Maire, retenue dans une réunion préfectorale. Il demande à l'assistance leur accord pour présenter le point 5 « APPROBATION DE LA REVISION DU PLU » en premier point afin de libérer rapidement Monsieur Pierre FRERET, du cabinet PLANED. Les membres du Conseil Municipal acceptent à l'unanimité de modifier l'ordre des points inscrits à cette séance.

1 - APPROBATION DU PROCES VERBAL DU 5 février 2026,

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 5 février 2026 a été approuvé à la majorité (abstention de Madame FONTAINE).

5 – APPROBATION DE LA REVISION DU PLU.

Monsieur Manceau rappelle que par délibération en date du 11 avril 2023, le conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.

Le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'est tenu en conseil municipal du 6 mai 2024 et le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU, par délibération le 24 juin 2025.

Il précise que les orientations générales du PADD du projet de révision du PLU reposent sur les axes suivants :

- Maintenir le niveau d'attractivité de Saint-Just-Luzac, en tant que pôle d'appui du SCoT (Axe 1)
- Préserver les activités ostréicoles et agricoles en valorisant le tourisme (Axe 2)
- Préserver ce qui fait l'identité de Saint-Just-Luzac et inscrire le territoire dans la lutte contre le changement climatique (Axe 3)

Il poursuit en précisant que les objectifs chiffrés de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain (cf. article L.151-5 du Code de l'Urbanisme) prévoient 4,52 hectares de consommation d'espace à l'horizon du PLU (12 ans).

- Les orientations et objectifs du PADD sont déclinés ensuite dans les OAP et le règlement écrit et graphique du projet.
- Ce projet de révision du PLU comporte une évaluation environnementale.
- Le projet de révision du PLU arrêté a été soumis, pour avis et conformément au Code de l'Urbanisme, aux personnes publiques associées (PPA) et autres personnes et organismes à consulter dont notamment l'autorité environnementale (MRAe).
- Un commissaire enquêteur a été ensuite désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.
- L'ensemble des éléments du dossier a donc fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 3 novembre 2025 au 5 décembre 2025, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs, conformément à l'arrêté du Maire pris le 15 octobre 2025.
- Les avis reçus sur le projet ont été joints au dossier d'enquête publique, lequel a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, sur le site de la ville de Saint-Just-Luzac et en version papier en mairie.
- Le public a pu émettre ses observations et propositions sur le registre présent en mairie, par courrier ainsi que via le registre dématérialisé et une adresse électronique dédiée, pendant toute la durée de l'enquête publique.
- Ce sont trois permanences du Commissaire enquêteur pour recevoir le public qui se sont également tenues aux jours et heures suivants conformément à l'arrêté du Maire en date du 15 octobre 2025 :
 - Lundi 3 novembre 2025 de 9h00 à 12h30.
 - Mercredi 19 novembre 2025 de 16h00 à 19h00.
 - Vendredi 5 décembre 2025 de 9h30 à 13h00.
- À la suite de l'enquête publique, un procès-verbal de synthèse a été remis à la Commune de Saint-Just-Luzac par le commissaire enquêteur, lequel y a répondu via un mémoire en réponse.
- Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur, détaillant notamment l'ensemble de ces éléments, seront joints en annexe n°2 de la délibération.
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ont été remis à la

Commune de Saint-Just-Luzac le 03 janvier 2026. L'avis du Commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU est favorable est assorti d'une recommandation.

Monsieur Manceau informe des recommandations qui ont été faites :

Le Commissaire Enquêteur rappelle à la commune qui s'y est engagée dans le rapport de synthèse, d'établir une relecture sérieuse des documents pour une bonne prise en compte des modifications et corrections proposées.

Pour rappel, dix avis ont été émis par les Personnes Publiques Associées et autres organismes consultés, dont ceux de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), après arrêt du projet de révision du PLU du 24 juin 2025 :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente-Maritime a émis un avis favorable accompagné de remarques. Elle recommande de reclarifier le rôle et les périmètres des centralités commerciales. De plus elle demande également de lever les ambiguïtés réglementaires qui ont pu être relevées.
- La Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime a émis un avis défavorable. Elle demande la création d'un OAP sur un secteur zoné en U, la révision des zones des espaces remarquables de la loi Littoral (Ar, Aor et Nr) jugées trop étendues. Elle indique également des incohérences de zonage.
- Le Comité Régional de la Conchyliculture a émis un avis favorable saluant l'intégration de la spécificité conchylicole du territoire. Elle recommande que le PLU, autorise et reconnaisse clairement la dégustation, que le PADD reflète mieux la réalité économique et réglementaire de la filière conchylicole et enfin que le diagnostic intègre le périmètre de protection ostréicole et les sources potentielles de pollution.
- La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a émis un avis favorable avec prescriptions. Il s'agit notamment du classement de la parcelle E382 en EBC et de l'enrichissement de la justification des choix concernant l'évolution des EBC depuis 2007.
- La Commission Locale de l'Eau du SAGE Seudre a émis un avis favorable accompagné de recommandations. Il s'agit principalement de la mise en cohérence du zonage avec les inventaires du SAGE.
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer souligne l'importance du travail réalisé dans le cadre de ce projet de révision du PLU et son caractère vertueux, notamment concernant la réduction importante de la consommation foncière. Elle salue également la bonne intégration des enjeux de risques naturels dans le diagnostic. Son avis relève des incohérences chiffrées sur les besoins en logements et le potentiel réel de production. De plus, les délimitations et les règles des SDU seront à revoir. Elle attend également une meilleure intégration de la bande des 100 mètres et des Espaces Proches du Rivage (EPR). Enfin, elle met en exergue un certain nombre de confusions et d'ambiguïtés qu'il conviendra de lever.
- Les services d'Eau 17 ont émis un avis favorable avec réserve. Ils attendent notamment l'actualisation du diagnostic sur le sujet de l'eau potable. De plus ils demandent que les zones ouvertes à l'urbanisation soient compatibles avec les capacités de la station existante.
- Le SCoT Marennes-Oléron a émis un avis favorable avec réserve. Il cible notamment le manque de cohérence méthodologique sur la justification de la consommation foncière. Il demande aussi le renforcement d'un certain nombre de prescriptions pour la protection de l'environnement et de la coupure d'urbanisation.

Enfin, il est aussi question de renforcer l'intégration des objectifs du SCoT concernant la production de logement social et des formes urbaines.

La Commune a été informée par mail du 3/10/2025 de l'absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de 3 mois prévu à l'article R104-25 du code de l'Urbanisme.

L'ensemble des avis reçus sur le projet de révision de PLU sera joint en annexe n°2 de la délibération.

Concernant les observations et propositions du public exprimées dans le cadre de l'enquête publique, il ressort les éléments suivants :

Ce sont 27 (16 dans les registres d'enquête, 4 dans le registre dématérialisé, 5 par courrier et 2 observations orales recueillies lors des permanences) contributions du public qui ont été enregistrées. Des observations du public ont porté sur les thèmes suivants :

- Le zonage,
- Les Orientations d'Aménagements et de Programmation,
- Les Espaces Verts Protégés,
- Les Espaces Boisés Classés,
- Et des demandes de classement supplémentaires en zone urbaine.

Conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU mis à l'enquête publique a été modifié en vue de son approbation pour tenir compte des observations du public, des avis des PPA et autres personnes et organismes consultés recueillis sur le projet et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Les modifications apportées pour donner suite aux différentes remarques ainsi que les raisons qui ont conduit à écarter certaines d'entre elles, sont détaillées dans la note annexée à la présente délibération (cf. Annexe 2). Les modifications apportées découlent des principes du PADD débattu et ne remettent pas en question son économie.

Ces modifications relatives aux ajustements et compléments portent principalement sur les éléments suivants : rapport de présentation, règlement graphique et écrit, OAP, annexes :

- Rectification des ambiguïtés et des erreurs présentes dans le règlement graphique et écrit.
- La création d'une OAP sectorielle venant encadrer et guider l'urbanisation d'un secteur en densification et en entrée de ville le long de la rue de la Bergère.
- La consolidation des justifications concernant le scénario de consommation d'ENAF, le scénario de production de logement et l'analyse du potentiel en densification.
- L'ajout de mesures permettant de garantir la prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux notamment liées à certaines espèces endémiques du territoire telle que la *cistude d'Europe*.
- Modifications pertinentes, qu'elles soient des ajouts ou des modifications réglementaires, pour donner suite aux remarques des Personnes Publiques Associées et autres personnes ou organismes consultés pour avis, et des requêtes de l'enquête publique, relayées aussi dans le rapport du commissaire enquêteur. Il s'agit notamment :
 - o La prise en compte de périmètre anthropisé (exemple : ancienne décharge) en bordure des espaces remarquables de loi littoral ;
 - o La modification (réduction) des délimitations des Secteurs Déjà Urbanisé (SDU), ainsi que la création d'un sous-secteur spécifique ;
 - o L'intégration de la bande des 100 mètres et des Espaces Proches du Rivages (EPR) ;
- Corrections d'erreurs matérielles relevées lors de l'enquête publique et par les Personnes Publiques Associées et retours des habitants lors de l'enquête publique.

Ces modifications seront intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Just-Luzac. Certaines propositions et demandes recueillies à travers les avis reçus et dans le cadre de l'enquête publique ne sont pas retenues dans le cadre du PLU révisé à approuver.

Notamment, car elles ne sont pas justifiées au regard de la situation ou allant même parfois à l'encontre du principe même du nouveau PLU. Ces éléments sont détaillés dans le mémoire en réponse qui avait été réalisé sur le PV de synthèse qui sera joint également en annexe n°1 de la délibération.

Ces modifications apportées pour tenir compte ainsi des avis et observations recueillis, ainsi que du rapport du commissaire enquêteur ne remettent pas en cause, ni l'économie générale du projet de PLU, ni les ambitions affichées dans le projet.

Monsieur Manceau énumère la réglementation applicable à notre PLU :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L101-2, L103-2 à L103-6, L104-1 à L104-5, L131-4 à L131-5, L151-1 à L153-35, R151-1 à R151-53, R104-1 à R104-2, R104-8 et R104-9, R104-28 à R104-33, R151-4, R251-23 et R153-1 à R153-12 ;

Vu la loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN ;

Vu le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 18 novembre 2024 par le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 08 juillet 2024 par le Comité Syndical ;

VU le Plan Local d'Urbanisme opposable de la Commune de Saint-Just-Luzac approuvé le 13 mars 2007 puis les modifications du 30/01/2013 et du 24/10/2023 ;

Vu la délibération en date du 24 octobre 2024 portant la prescription de la révision du PLU ;

Vu la délibération en date du 6 mai 2024 prenant acte du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu la délibération en date du 24 juin 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU ;

Vu les avis émis sur le projet de révision du PLU arrêté par les Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes et organismes consultés ;

Vu la décision en date du 11 juillet 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers désignant Madame Christine YON en qualité de Commissaire Enquêteur et Monsieur Jean-Pierre BORDRON en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 15 octobre 2025, prescrivant l'enquête publique relative à la révision du PLU ;

Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 3 novembre 2025 au 5 décembre 2025 ;

Vu le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur remis le 12 décembre 2025 ;

Vu le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la Commune du 23 décembre 2025 ;

Vu le rapport d'enquête et les conclusions motivées remises en date du 3 janvier 2026 donnant un avis favorable sur le projet de PLU assorti de recommandations ;

Vu les modifications apportées au projet de révision du PLU arrêté, en vue de son approbation, pour prendre en compte les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur, tel que présenté en annexe de la présente délibération ;

Vu les différentes pièces composant le PLU révisé à approuver, intégrant les modifications susvisées, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Considérant les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur ;

Considérant que les modifications apportées au projet de révision du PLU arrêté, en vue de son approbation, pour prendre en compte les avis et observations exprimés dans le cadre de la consultation et de l'enquête publique, telles que synthétisées dans le document annexé à la délibération et intégrées dans le PLU à approuver tel que figurant en annexe de la délibération, ne remettent pas en cause, ni l'économie générale du projet de PLU, ni les ambitions affichées dans le projet ;

Considérant que le PLU révisé tel que présenté au Conseil Municipal, annexé à la présente délibération est prêt à être approuvé ;

Monsieur MANCEAU donne la parole à Monsieur Pierre FRERET, étude PLANED qui a élaboré et suivi le dossier de révision de notre PLU.

Il explique que la révision générale d'un PLU est une procédure qui est dense, pluriannuelle et qui nécessite de rebattre un grand nombre de données et qui demande aux équipes municipales un investissement/temps important. Avant tout, il s'agissait de le mettre en adéquation avec le cadre législatif et réglementaire en vigueur notamment la loi « Climat et Résilience » dite ZAN qui revoit en profondeur le fondement même de l'urbanisme. Cette loi demande à tous les territoires français de se mettre dans une trajectoire de réduction de la consommation des NAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et d'atteindre d'ici 2050 un objectif de zéro artificialisation. Les communes doivent donc se développer sur l'assiette urbaine existante. L'enveloppe urbaine doit être densifiée au maximum avant d'envisager de s'étendre sur des NAF, ces extensions seront très étroitement contrôlées. La première phase de cette loi oblige les communes à réduire entre 2021 et 2031 d'au moins 50% leur consommation d'espace de la décennie précédente, idem pour la deuxième phase entre 2031 et 2041. Lors de la troisième phase de cette loi, il sera tenu compte du détail parcelle par parcelle. C'est-à-dire que nous devons rendre à la nature la même surface artificialisée. Un équilibre devra donc existé entre les surfaces perméabilisées (maison, terrasse, route...) et les surfaces végétalisées.

La révision du PLU répond aux exigences de cette loi en dehors de l'extension de la zone d'activité menée par la CCBM et inscrite dans le SCOT. Sur les douze ans d'existence de ce PLU la commune n'a pas inscrit de zone à urbaniser donc n'a pas prévu de consommer des espaces naturels, agricoles ou forestiers pour les transformer en zone urbaine d'habitat.

Le PLU doit aussi s'intégrer dans les documents stratégiques qui sont au-dessus de lui comme le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) ou le Schéma de Cohérence Territoriale Pôle Marennes Oléron (SCOT). Le dossier démontre la prise en compte et sa compatibilité avec ces documents.

La commune de SAINT-JUST-LUZAC est également spécifique car elle est incluse dans l'espace concerné par la loi dite « Littoral ». Cela implique un certain nombre de restrictions et de contraintes. Les décisions urbanistiques de la commune sont d'autant plus contrôlées qu'elles doivent répondre à toutes les exigences de cette loi notamment pour préserver l'environnement du littoral et des marais mais aussi prévenir des risques liés à la proximité de cet environnement.

Dans ce cadre des outils de protection ont été élaborés comme :

- des SDU (secteurs déjà urbanisés) ont été identifiés. Cela correspond aux hameaux qui peuvent encore se densifier mais qui ont interdiction de s'étendre.
- Des zones dont la réglementation sera beaucoup plus stricte (Espaces remarquables et caractéristiques de la loi littoral) ont été également identifiées en Ar ou en Nr. Pour les préserver, ces zones seront interdites de toutes constructions et aménagements.
- Des EPR (Espaces Proches du Rivage) et une bande dite « des 100 m » sont aussi des espaces protégés de la loi Littoral, identifiés sur notre PLU.
- Une coupure d'urbanisation a également été indiquée sur les cartes entre LUZAC et SAINT-JUST. Cette bande a beaucoup diminué depuis 2007, elle est identifiée pour être protégée. Elle correspond à un couloir qui permet aux gibiers de circuler. Des « outils » rendent les trames bleues et vertes inconstructibles.

Monsieur FERET revient sur le PADD qui engage la commune à la construction, dans l'enveloppe urbaine, de 132 habitations en 12 ans, soit environ 11 logements nouveaux par an pour répondre pleinement aux besoins démographiques de l'évolution de la population de SAINT-JUST-LUZAC. Une production de logements abordables a été planifiée au travers des 6 OAP (Orientation d'Aménagements Programmés). Ces zones identifiées dans l'espace urbain ont été désignées comme stratégiques pour densifier l'habitat, les aménagements y seront contrôlés. Ces OAP permettent de s'assurer d'au moins 50% de la production des 132 logements annoncés. Une septième OAP concerne la nouvelle zone artisanale. Les OAP doivent être regardées au travers d'un prisme de compatibilité lors de l'instruction d'une demande d'aménagement, ce ne sont pas des règles strictes à appliquer. Des marges de négociations sont possibles entre le porteur de projet et le décideur.

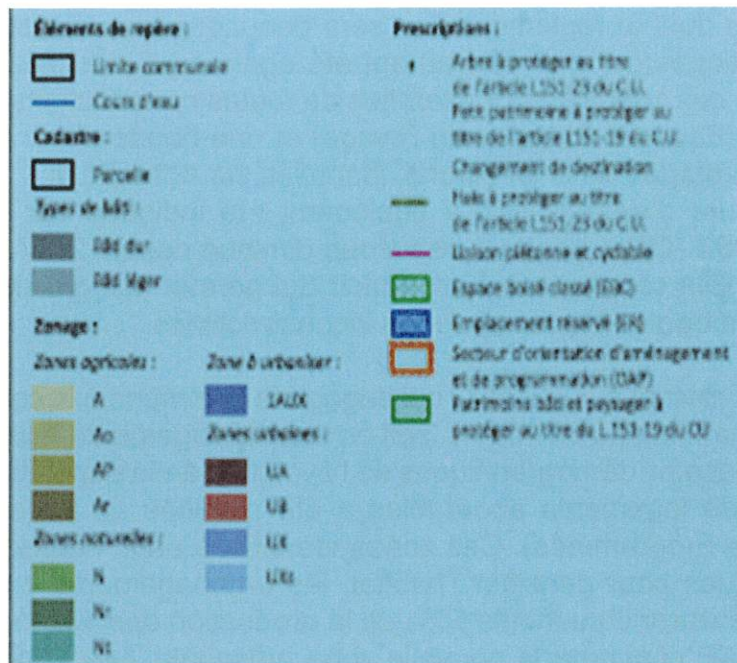
Un projet des liaisons douces a également été programmé ainsi que des emplacements réservés notamment pour la défense incendie et enfin des zones de développement économique.

L'axe 2 du PADD - Activités primaires en lien avec le tourisme, on a adapté le zonage pour prendre en compte les souhaits de développement des sièges agricoles notamment grâce à de nombreux échanges avec les agriculteurs entre les phases de diagnostics et les réunions avec les PPA. Les projets de panneaux ont été pris en compte tout en respectant la réglementation environnementale. Cependant on ne pourra pas développer l'agrivoltisme au sein des zones remarquables puisque la loi littoral ne l'autorise pas. Il a également été pointé un certain nombre de bâtiments qui pourront changer de destinations comme des granges. Par exemple pour qu'un bâtiment agricole puisse être rénové en logement, il faut que le PLU l'autorise explicitement et le cible.

L'axe 3- Environnement et lutte contre le changement climatique – La Commune est entourée de deux marais, de fait, les problématiques environnementales sont bien supérieures aux autres communes. Une OAP thématique a donc été réalisée dite « l'OAP Trame verte et bleue » qui vient encadrer en compatibilité, les grandes continuités de réserves biologiques et environnementales. Un certain nombre de recommandations sont faites sur ces zones et des outils réglementaires, un peu plus puissants, viennent protéger ces zones comme les espaces boisés classés qui ont été figés sur les cartes.

C'est aussi le cas de certaines surfaces et linéaires (haies) qui doivent être préservées soit parce qu'ils ont été répertoriés comme patrimoine environnementaux spécifiques (réserve faune et/ou flore, site de pontes.....) soit parce qu'ils rentrent dans la catégorie du patrimoine architectural spécifique (murets de pierres sèches, puits, porches, timbres....). Tous ces éléments sont protégés par le PLU, les zones remarquables sont inconstructibles.

Monsieur FRERET présente ensuite les cartes de zonages qui sont projetées et les commente une à une :



Il explique notamment la différence entre les zones Ua et Ub : la zone Ua correspond aux centres anciens historiques avec des alignements sur rue qui sont spécifiques aux bâtis anciens et qui doivent être respectés dans le cas d'une construction nouvelle. Le règlement s'en assure. En zone UB il s'agit des extensions de la commune notamment les lotissements.

UXc : zone économique actuelle qui autorise le Commerce en revanche les zones d'extension 1AUXi ont été ciblées par le SCOT et la CCBM comme des zones industrielles et artisanales.

Monsieur MANCEAU demande s'il y a des questions. Personne ne se manifeste. Monsieur MANCEAU remercie Monsieur FRERET pour cette présentation et pour le travail réalisé.

Monsieur MANCEAU demande aux membres du conseil municipal de bien vouloir se prononcer au vu des éléments précisément présentés :

- D'approuver le Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de Saint-Just-Luzac tel qu'il est annexé à la délibération ;
- De dire que la présente délibération et le Plan Local d'Urbanisme seront notifiés au Préfet, personnes publiques associées, EPCI, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- De dire que conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée à la mairie durant un mois et fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, en plus de sa publication sur le site internet de la Commune ;
- De dire que le Plan Local d'Urbanisme révisé est tenu à la disposition du public sur support papier à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme et sur le site internet de la Commune ;
- De préciser que le Plan Local d'Urbanisme révisé sera exécutoire dès sa transmission au préfet accompagné de la présente délibération, et leur publication sur le portail national de l'urbanisme, dans les conditions prévues par l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme ;
- D'autoriser Madame le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

Les membres du Conseil Municipal votent à l'unanimité tous les points ci-dessus.

Monsieur MANCEAU poursuit, en vue de mieux contrôler l'application du règlement du Plan Local

d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire de la Commune, en déclarant que nous souhaitons :

- Instaurer le droit de préemption urbain sur les zones U et AU ;
- Déléguer le droit de préemption urbain à la CCBM sur les zones 1AUXi et UXc ;
- Instaurer une obligation de dépôt de déclaration préalable pour les ravalements de façades ;
- Instaurer une obligation de dépôt de déclaration préalable pour la réalisation de clôtures ;
- Instaurer une obligation de permis de démolir.

Nous visons notamment les objectifs suivants :

- Être plus vigilant sur la protection des paysages,
- Mieux contrôler les opérations de renouvellement urbain,
- Une plus grande harmonie des clôtures et des façades,
- Empêcher la démolition de muret de pierre sèche et du petit patrimoine local.

Pour mémoire, au sens du code de l'urbanisme, les clôtures sont constituées par les murs, murets, treillis, pieux, palissades, grilles, barbelés, grillages, portes de clôture, destinées à fermer un passage ou un espace. En revanche, une haie vive n'est pas considérée comme une clôture.

Ayant entendu l'exposé de Monsieur MANCEAU le Conseil Municipal à l'unanimité a :

INSTAURÉ, sur l'ensemble du territoire de la Commune, l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable pour tous travaux de création et/ou de modification de clôtures et lorsque ceux-ci ne sont pas soumis au dépôt d'une autre autorisation au titre du code de l'urbanisme ;

INSTAURÉ, sur l'ensemble du territoire de la commune, l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable pour tous travaux de ravalement des façades et lorsque ceux-ci ne sont pas soumis au dépôt d'une autre autorisation au titre du code de l'urbanisme ;

INSTAURÉ, sur l'ensemble du territoire de la commune, l'obligation de dépôt d'un permis de démolir pour toutes les démolitions lorsqu'elles ne sont pas soumises au dépôt d'une autre autorisation au titre du code de l'urbanisme ;

AUTORISÉ Madame le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

AUTORISÉ Madame le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

La Commune de Saint-Just-Luzac souhaite également instaurer un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones U et AU du PLU et donner délégation à la CCBM sur les zones 1AUXi et UXc (Zones artisanales).

Le conseil municipal vote à l'unanimité les points ci-dessus évoqués. Monsieur MANCEAU précise que ces délibérations seront annexées au PLU voté ce jour.

Madame le Maire arrive, s'excuse pour son retard en reprend la présidence des débats.

Madame le Maire remercie Monsieur MANCEAU d'avoir présenté ce point et Monsieur FRERET pour son exposé et son travail et le libère.

2 – MODIFICATION DES TARIFS D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC.

Un administré souhaite pouvoir bénéficier et entretenir un petit espace (30m²) aux Touches. Il n'a pas de jardin et le trottoir devant chez lui est très large.

Selon l'article L 2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques toute occupation ou utilisation du domaine public donne lieu au paiement d'une redevance.

La redevance est due que l'occupation du domaine public ait fait ou non l'objet d'une autorisation. Elle est la contrepartie des avantages spéciaux retirés par l'occupant. Ainsi, les trottoirs, qui constituent en milieu urbain les lieux d'implantation des terrasses de café et autres mobiliers sont considérés par la jurisprudence comme des dépendances du domaine public routier (CE, 28 janvier 1910, Robert ; CE, 14 mai 1975, Chatard).

L'article L113-2 du code de la voirie routière indique que « l'occupation du domaine public routier n'est autorisée que si elle a fait l'objet soit d'une permission de voirie dans le cas où elle donne lieu à emprise, soit d'un permis de stationnement dans les autres cas ». Par conséquent, une personne qui occupe un trottoir en vue de l'installation de tables ou de tout autre aménagement, doit obligatoirement obtenir une autorisation d'occupation de ce domaine et s'acquitter d'une redevance conformément aux articles L2125-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques. L'article L 2125-3 précise que le montant de cette redevance tient compte des avantages de toute nature qui sont procurés à l'occupant.

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L 2122-1 à L 2122-3 et L 2125-1 à L 2125-6 ;

Vu le code de la voirie routière et notamment son article L 113-2 ;

Considérant que les collectivités territoriales peuvent délivrer, sur leur domaine public, des autorisations d'occupation temporaire, que ces actes unilatéraux sont précaires et peuvent être révoqués à tout moment par la personne publique propriétaire ;

Vu la délibération n°2019-23 instaurant sur la Commune de Saint-Just-Luzac des redevances d'occupation du domaine public et délibération n° 2021-42 maintenant les tarifs à l'exception de la vente exceptionnelle d'outillages et de vêtements.

Pour le cas présent, nous pourrions rédiger un bail emphytéotique (*contrat de location de longue durée. La durée minimale est de 18 ans et attribué au preneur à titre personnel*) d'occupation du domaine public en appliquant une redevance, assorti des conditions suivantes : la parcelle devra être régulièrement entretenue, vierge de tous détritiques et/ou encombrants et permettre une circulation fluide des passants. Aucune clôture ne sera autorisée mais elle pourra être fleurie et aménagée pour permettre des moments de convivialité sans que cela puisse gêner le voisinage.

Ce type d'occupation du domaine public n'est pas répertorié dans notre délibération, il est donc proposé d'appliquer le même tarif que pour les terrasses de café et de maintenir les tarifs comme suit :

- ✓ Vente ambulante dans véhicule spécialisé (type restauration) : 5 €/ jour
- ✓ Vente exceptionnelle dans véhicule (outillages, vêtements...) : 20 €/jour
- ✓ Terrasses de café et/ou trottoir : forfait annuel fixé à 1 €/m² occupé
- ✓ Cirques ou spectacles : 20 € par représentation.

Il est précisé que ce bail sera rédigé par un notaire, pour la durée de vie du demandeur. Il ne pourra pas être transmis à un ayant droit.

Madame le Maire précise que cette parcelle se trouve sur la place des Touches, c'est la maison avec un très joli escalier extérieur et où il y a un très grand timbre que cette personne fleurira.

Le Conseil Municipal autorise à l'unanimité la rédaction d'un bail emphytéotique aux conditions ci-dessus exposées.

3- MODIFICATION DES TARIFS DU CINENOMETRE.

Par délibération, le conseil municipal a décidé le 29 août et le 24 octobre 2023 de conventionner avec les Communes du Gua, de Nieulle-sur-Seudre – Saint-Sornin et Marennes en plus de celle de Bourcefranc-le-Chapus avec laquelle une convention de prêt a été signée de longue date.

Les conditions et le tarif de ces prêts pourraient être modifiés comme suit :

- Le coût annuel de cette mise à disposition est de **300 €** - (Les Communes de Saint-Sornin et Nieulle-sur-Seudre se sont associées pour ce prêt et partagent les frais) calculé sur 84 jours d'utilisation chacun soit 3€57/J ou 25 €/mois.
- Les titres seront émis à échoir et plus à terme échu dès 2026.
- Les conventions seront rédigées pour 1 année renouvelable 2 fois tacitement.
- Les autres conditions ne sont pas modifiées.

Madame le Maire précise que l'appareil est étalonné chaque année, il est donc indisponible un mois par an. Cette opération est assez onéreuse, on équilibre les frais par la signature de ces conventions. C'est le policier municipal qui gère les transferts entre les différentes brigades et cela se passe très bien.

Le Conseil Municipal autorise à l'unanimité la modification des tarifs et des conditions ci-dessus exposées.

4- MODIFICATION DES TARIFS DES CONCESSIONS DU CIMETIERE.

Nous avons comparé les tarifs des cimetières avoisinants et en avons conclu que nos tarifs n'étaient pas concordants. C'est pourquoi une modification des tarifs est proposée comme suit :

SAINT-JUST-LUZAC PROPOSITION

Concessions	Tarifs		Proposition		Columbarium (24,30€/l'année)	Tarifs	Proposition (30€ l'année)	Proposition (35€ l'année)	Proposition (40€ l'année)	Cavurne	Tarifs	Proposition
	3m2	5m3	3m2	5m3								
15 ans	120,00 €	200,00 €	120,00 €	240,00 €	15 ans	365,00 €	450,00 €	525,00 €	600,00 €	15 ans	80,00 €	100,00 €
30 ans	210,00 €	350,00 €	210,00 €	420,00 €	30 ans	665,00 €	900,00 €	1 050,00 €	1 200,00 €	30 ans	160,00 €	200,00 €
50 ans	310,00 €	520,00 €	500,00 €	1 000,00 €	X	X	X	X	X	X	X	X

MARENNES-HIERS-BROUAGE

Concessions	Tarifs		Columbarium	Tarifs	Cavurne	Tarifs	Caveau provisoire	Tarifs	50€ 1 ANNEE
	3m2	5m3							
15 ans	100,00 €		5 ans	250,00 €	X	X	Par mois	40 €	15 ANS 750
30 ans	200,00 €		10 ans	500,00 €	X	X		30 ANS 1500	
50 ans	500,00 €		X	X	X	X			

NIEUL SUR SEUDRE

Concessions	Tarifs		Columbarium	Tarifs	Cavurne	Tarifs	Caveau provisoire	Tarifs	65€ 1 ANNEE
	3m2	5m3							
15 ans	108,00 €	180,00 €	5 ans	325,00 €	X	X	Par mois	X	15 ANS 975
30 ans	186,00 €	310,00 €	10 ans	650,00 €	X	X		30 ANS 1950	
50 ans	X	X	15 ans	975,00 €	X	X			

LE GUA

Concessions	Tarifs		Columbarium	Tarifs	Cavurne	Tarifs	Caveau provisoire	Tarifs	tarif regressif
	3m2	5m3							
X	X	X	15 ans	550,00 €					15 ANS 550,5
30 ans	500,00 €	1 000,00 €	30 ans	800,00 €	30 ans	300,00 €			30 ANS 1101
X	X	X	X	X	X	X			

Madame le Maire demande à Madame ANDRE-VERGER de commenter les tableaux

ci-dessus.

Madame le Maire demande si les membres du Conseil Municipal sont d'accord avec le principe de l'augmentation des concessions du cimetière.

Madame FONTAINE dit qu'elle ne voit pas pourquoi il y aurait une obligation à ajuster nos tarifs pour être au même niveau que les autres communes.

Madame le Maire lui répond qu'il n'est pas question de rentabilité mais le cimetière coûte à la commune notamment par le biais des salaires, l'entretien et la gestion du cimetière qui sont des dépenses conséquentes précise-t-elle. Il faut équilibrer cette gestion.

Madame ANDRE-VERGER demande à prendre la parole. Elle explique qu'il y a une autre raison, celle qui consiste à dissuader les personnes à prendre des concessions de très longue durée par le prix, pour une meilleure gestion. En effet, les concessions anciennes sont souvent à l'abandon car il n'y a plus de famille pour les entretenir. Des tarifs plus attractifs pour les durées de 15 ou 30 ans permettent une rotation plus régulière et un cimetière mieux entretenu. Elle rappelle que la commune a le devoir d'entretenir les parties communes mais n'a pas le droit d'intervenir sur les concessions en dehors des procédures de reprises qui sont longues et onéreuses.

Lorsqu'elles ne sont plus entretenues, elles peuvent présenter des dangers, d'affaissements ou de chutes de pierres par exemple. Madame le Maire est responsable des potentiels accidents qui pourraient intervenir dans le cimetière. C'est pourquoi, il vous est proposé des tarifs élevés sur les longues durées, proportionnels avec la durée.

Madame ANDRE-VERGER explique qu'il faut aussi essayer « d'influencer » par le prix, l'achat de cavurne au détriment des cases du columbarium car l'achat d'une colonne coûte très cher alors que nous avons de l'espace pour les cavurnes.

Madame Fontaine demande si les concessions perpétuelles existent toujours. La réponse est oui. Il n'y a plus de vente perpétuelle mais les concessions qui ont été achetées avec cette condition demeurent inchangées.

Le Conseil Municipal a décidé à l'unanimité les tarifs suivants :

Concessions	Tarifs		Propositions		Columbarium (24,30€ l'année)	Tarifs	Proposition (35€ l'année)	Cavurne	Tarifs	Positions	Caveau provisoire	Tarifs
	3m2	5m3	3m2	5m3								
15 ans	120 €	200 €	120 €	240 €	15 ans	365 €	525 €	15 ans	80 €	100€	A partir du 7ème jour 50€/mois (maxi 6 mois)	35 €
30 ans	210 €	350 €	210 €	420 €	30 ans	665 €	1 050 €	30 ans	160 €	200 €		
50 ans	310 €	520 €	500 €	1 000€	X	X	X	X	X	X		

6 - QUESTIONS DIVERSES.

Madame le Maire explique qu'un Référé d'Urgence a été déposé contre la Commune auprès du Tribunal Administratif de Poitiers pour le refus de mettre à disposition la salle « LES CLAIRES » le 6 mars pour une réunion publique. Or, nous avons rédigé un arrêté le 1^{er} avril 2025 pour neutraliser l'utilisation de cette salle sur tout le mois de mars 2026 (y compris pour l'école) ne connaissant pas la date des élections municipales.

En effet, pour ne pas, comme il y a deux ans, être obligé d'annuler des événements programmés nous avons anticipé en neutralisant, par arrêté, cette période. De plus au vu de cette décision nous avons accordé ses congés à l'agent chargé des bâtiments et de l'organisation matérielle des élections qui devra installer les bureaux avant de partir en vacances.

Nous avons en compensation proposé la salle des Salines ou le Temple.

Le juge a rejeté ce référé d'urgence.

Madame le Maire expose un autre dossier : la fois dernière nous avons évoqué la mise en cause de la Commune dans une affaire urbanistique. Comme je l'avais expliqué une personne de la DDTM a jugé que la Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites et la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ne pouvaient pas donner un avis car le demandeur n'avait pas le statut d'agriculteur.

Elle a donc donné un avis défavorable tacite. Au vu de cet avis, les services instructeurs ont rédigé un arrêté défavorable qu'ils ont soumis à ma signature. Je ne peux pas aller à l'encontre des positionnements des souscripteurs cependant, l'agriculteur, comme nous, pensions qu'il y avait abus de pouvoir.

J'ai adressé un courrier au préfet dans ce sens. La Préfecture a reconnu son erreur. Le dossier a été redéposé et la plainte va être retirée. L'agriculteur va redéposer son dossier à l'identique. Il a perdu du temps mais il va pouvoir obtenir un avis favorable après avis des commissions départementales environnementales.

Monsieur SWATEK intervient pour demander qu'un rappel soit fait aux personnes qui transportent des déchets dans une benne ou une remorque, qu'ils sont obligés de les bâcher pour ne pas perdre leur contenu avant l'arrivée à la déchetterie. C'est une obligation du code de la route qui permet de maintenir propres, les routes et leurs abords.

OUVERTURE DE L'AUBERGE DES MARAIS – Madame le Maire présente SARAH la future gestionnaire de l'établissement et lui demande d'exposer son projet aux membres du Conseil Municipal.

Elle se présente : « Je m'appelle Sarah Sibidé, je suis la future gestionnaire de l'Auberge des Marais sur la place Papin qui ouvrira au public le DIMANCHE 29 MARS 2026. »

Nous prévoyons de servir tous les midis de la semaine des menus simples et locaux et à des tarifs raisonnables. Elle précise qu'elle sera au niveau de l'accueil et du service. Elle a recruté un chef cuisinier.

Le dimanche midi une cuisine plus recherchée sera proposée toujours avec des produits locaux.

Dans les salles de réception et la terrasse, seront organisés des événements. En effet, l'auberge des Marais proposera certains vendredis soir des animations du type Karaoké et/ou guiguettes et sera privatisée à la demande pour des événements familiaux, associatifs, professionnels.....Ils proposeront aussi des menus les dimanches Midi.

Déjà de nombreuses réservations sont déjà enregistrées. Elle dit compter sur tout le monde pour faire connaître son établissement et ses actions. En fonction de la demande, l'ouverture régulière les samedis pourra être rapidement envisagée.

Sarah précise que des flyers vont être distribués dans les boîtes aux lettres, les retours

sur les réseaux sociaux sont très positifs. « *Les gens attendent cette ouverture et nous avons hâte de participer à l'animation de la Commune* ». Elle ne souhaite pas tout dévoiler et conserver un peu de suspense afin que les clients aient l'effet surprise.

Elle pourrait également faire du portage à domicile pour nos aînés.

Madame le Maire précise que l'équipe soutient ce projet et pense qu'il va participer à la dynamisation de notre Commune.

Madame FOUGEROUX lui demande s'il est aussi prévu de faire des conférences, la présentation d'un ouvrage ou des expositions ? Sarah dit être ouverte à toutes suggestions pour animer la Commune, il suffit de le lui proposer des idées qui fédèrent et elle les organisera.

Elle précise que dans la nouvelle configuration, l'ex-bar est devenu la salle de restaurant, ce qui laisse beaucoup de place pour faire ce type de présentation.

Madame FOUGEROUX revient sur la qualité des produits et suggère d'inscrire le nom des producteurs sur la carte car les personnes sont très sensibles à l'argument de la proximité précise-t-elle.

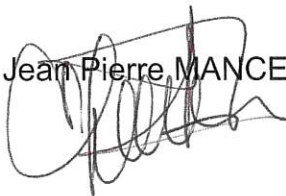
Sarah lui répond que ce détail est prévu et qu'il est également envisagé de mettre à l'honneur leurs partenaires sur un mur du restaurant. Il y a beaucoup de producteurs sur le territoire précise-t-elle, on ne va pas aller chercher ailleurs d'autant que nous avons choisi d'avoir une carte restreinte pour ne servir que du frais.

Madame EPHREM rappelle que lors de la réunion entre les artisans et la CCBM, les participants se sont montrés enthousiastes pour ce projet.

Madame le Maire remercie SARAH pour sa présentation.

Madame le MAIRE demande si quelqu'un veut rajouter quelque chose. Plus personne ne souhaite s'exprimer. L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 h 45.

Jean Pierre MANCEAU,



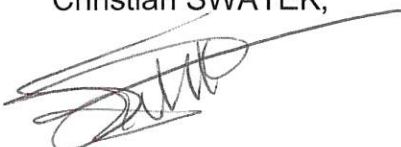
Olivier CHERE,



Chantal HEBING,



Christian SWATEK,



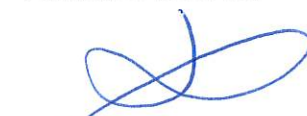
Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU,



Pascale EPHREM,



Yanick DAUNAS,



Jean Jacques BOUYER,

Willy DRILLAD,

Martial VIEUILLE,



Christiane FONTAINE.

Martine FOUGEROUX,

