

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT de
L'HÉRAULT

ARRONDISSEMENT de
BEZIERS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MARAUSSAN

Nombre de Membres

du Conseil Municipal	27
En exercice	27
Présents	22
Votants	27

Date de la convocation :

19/02/2026

Date de l'affichage :

19/02/2026

DELIBERATION N° 3 DU 25 FÉVRIER 2026

L'an deux mille vingt-six,

Le vingt-cinq février, à 18 heures 30

Le Conseil Municipal de la commune s'est réuni, en session ordinaire, au nombre prescrit par la loi, au Centre Associatif et Culturel « Esprit Gare » sis Place Marcel Barrère, sous la présidence de Madame Marlène PUCHE, Maire.

Présents : Patrick ANGLÈS, Sophie BALLESTER, Thierry DAURAT, Candice DELAIRE-COURTES, Brice FORGET, Thomas GARCIA, Rebecka GOURDIN, Patrick JEAN-FRANÇOIS, Jean-Philippe JUAN, Sarah KALFON, Sandrine MELLOULI, Sandra PACHOT, Serge PESCE, Marlène PUCHE, Nathalie PUECH, Babou RATINEY, Jérémy SANSÀ, Martine SIGNOUREL, Michel SANCHEZ, Brigitte SOULET, Anne-Catherine TERRYIN.

Absents excusés : Anne AURIOL (procuration à Thierry DAURAT), Cécile COMPAIN (procuration à Sandrine MELLOULI), Rodolphe SANCHEZ (procuration à Marlène PUCHE), Alain TAURINES (procuration à Patrick ANGLÈS), Virginie THOMAS (procuration à Brigitte SOULET).

Secrétaire de séance : Patrick ANGLÈS.

OBJET : CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (P.U.P) - SECTEUR FONTACE ET CATALO – PERMIS D'AMÉNAGER « LA MARAUSSANE »

La Société « SAINT DREZERY AMENAGEMENT » projette de réaliser sur le secteur « AU » du P.L.U, une opération d'aménagement d'ensemble dénommée « Lotissement la Maraussane » sous la forme d'un permis d'aménager comprenant une assiette foncière de 8 340 m².

Ce projet s'inscrit dans le périmètre d'étude urbaine dénommé « Fontace et Catalo » dont le dossier pris en considération par délibération séparée du conseil municipal de ce jour, permet :

- D'identifier la faisabilité d'une urbanisation cohérente répondant aux besoins de la commune ;
- De prévoir les équipements publics rendus nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants au sein dudit secteur ;
- De fixer le coût des équipements publics à réaliser en distinguant la part susceptible d'être mise à la charge des pétitionnaires.

Sur cette base, il s'agit de formaliser une convention de Projet Urbain Partenarial sur le fondement des dispositions des articles L 332-11-3 I et L 332-11-4 du Code de l'Urbanisme, en vue de définir les modalités de réalisation et de prise en charge financière du coût des équipements publics nécessaires à cette opération d'aménagement.

Sera présentée la convention d'où il résulte que la prise en charge financière des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants du secteur, dans le cadre de la réalisation de son opération de lotissement, s'élève à 148 202 euros.

Accusé de réception en préfecture
Séance du 25 février 2026 prise en délibération
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026

Conformément aux termes de la loi, les constructions édifiées dans le périmètre de la convention de Projet Urbain Partenarial seront exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement dans le délai fixé de 7 ans, à compter de l'exécution des formalités de publicité.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 332-11-3 et L 332-11-4,

Vu la Convention de Projet Urbain Partenarial du secteur lotissement «la Maraussane» et ses annexes.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée, à la majorité,

- **Engage** la réalisation des travaux et équipements inscrits dans la convention de Projet Urbain Partenarial du secteur lotissement « la Maraussane » ;
- **Dit** que la Société « SAINT DREZERY AMENAGEMENT » devra verser à la Commune de MARAUSSAN la somme de 148 202 € représentant la fraction mise à sa charge du coût des équipements publics que la Commune de MARAUSSAN devra réaliser et qui sont nécessaires aux besoins de son opération, et ce, selon les modalités fixées par ladite convention ;
- **Approuve** la convention de Projet Urbain Partenarial du secteur lotissement « la Maraussane » établie avec la Société « SAINT DREZERY AMENAGEMENT » et autorise Mme le Maire à la signer en application de la présente délibération ;
- **Dit** que conformément à l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme, mention de la signature de la convention, ainsi que le lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie ;
- **Dit** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et qu'elle sera soumise au représentant de l'Etat au titre du contrôle de légalité.

22 voix pour,

3 abstentions (Rebecka GOURDIN, Michel SANCHEZ, Martine SIGNOUREL),

1 voix contre (Serge PESCE)

*Fait et délibéré le jour, mois et an
susdits.*

Pour copie conforme.

Le secrétaire de séance,

Patrick ANGLÈS



Le Maire,

Marlène PUCHE



Le Maire :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe qu'en vertu du décret N°83.1025 du 29/11/1983 concernant les relations entre l'administration et les usagers (art. 9) (JO du 03/12/1983) modifiant le décret 65.25 du 11 janvier 1965 relatif aux délais de recours contentieux en matière administrative (art.1 – A 16). La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de DEUX MOIS à compter de la présente notification.
- Porte la présente au recueil des actes administratifs de la Commune.
- Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Accusé de réception en préfecture
034-213401482-20260225-DEL3-250226-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026

Convention de Projet Urbain Partenarial

Secteur « Fontace et Catalo »
Lotissement « la Maraussane »

ENTRE :

La Commune de MARAUSSAN

prise en la personne de son Maire en exercice demeurant et domicilié es-qualité en l'Hôtel de Ville 34370, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2026

Ci-après dénommée **la Commune**,

ET :

La Société « SAINT DREZERY AMENAGEMENT », Société par Actions Simplifiées dont le siège social est situé 180 rue de la Giniessie 34500 BEZIERS, prise en la personne de son Président en exercice demeurant et domicilié es-qualité audit siège.

Ci-après dénommée **la Société**,

IL A AU PREALABLE ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

La Société projette de réaliser une opération d'aménagement dénommée « Lotissement la Maraussane » sous forme de permis d'aménager sur les terrains situés sur le territoire de la Commune de MARAUSSAN cadastrés section BW n°55-56-61-62-187-188-189-190 formant une assiette foncière de 8.340 m² environ.

Ces parcelles sont classées dans le P.L.U en vigueur en zone à urbaniser « AU ».

Cet ensemble est délimité par le plan figurant en annexe.

Cette opération nécessite la réalisation d'équipements publics nécessaires à sa desserte, sous maîtrise d'ouvrage communale.

La commune a approuvé par délibération du 25 février 2026 le dossier d'étude urbaine, de programmation et d'équipements publics qui permet :

- D'identifier la faisabilité d'une urbanisation cohérente répondant aux besoins de la commune ;
- De prévoir les équipements publics rendus nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants au sein dudit secteur ;
- De fixer le coût des équipements publics à réaliser en distinguant la part susceptible d'être mise à la charge des pétitionnaires.

Sur cette base et conformément aux dispositions des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du Code l'Urbanisme, la présente convention de projet urbain partenarial a pour objet de définir la prise en charge financière de ces équipements publics dont la réalisation par la Commune est rendue nécessaire pour l'opération immobilière précitée.

SUR CE, IL A ETE CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT :

Article 1^{er} :

Le périmètre du projet urbain partenarial est fixé pour les parcelles cadastrales concernées par l'opération immobilière selon la désignation faite dans le cadre du préambule et dont le plan est joint en annexe.

Article 2 :

La Commune, sur la base du dossier d'étude urbaine, de programmation et d'équipements publics pris en considération par délibération du conseil municipal du 25 février 2026, s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics suivants en vue de répondre aux besoins de l'opération d'aménagement :

Liste des équipements publics	Coût prévisionnel*	Taux participation**	Participation*
Aménagement complexe sportif	1 500 000,00 €	5,21%	78 150,00 €
Participation Aménagement Groupe Scolaire	100 000,00 €	100,00%	100 000,00 €
Construction Tiers lieu	1 500 000,00 €	5,21%	78 150,00 €
Aménagement de la rue de la Maraussanne	300 000,00 €	30,00%	90 000,00 €
Aire de jeu et Ilot de Fraicheur	30 000,00 €	100,00%	30 000,00 €
Aménagement piétonniers et espace vert tampon (y compris acquisition terrain)	60 000,00 €	50%	30 000,00 €
Participation à la Revitalisation du centre ancien	200 000,00 €	100,00%	200 000,00 €
Bassin de rétention (y compris acquisition terrain)	240 800,00 €	100,00%	240 800,00 €
Frais dossier + Assistance juridique et Technique	20 000,00 €	100,00%	20 000,00 €
	3 930 800,00 €		867 100,00 €

* Les montants des coûts prévisionnels et des participations sont donnés hors taxe. Ne sont pas concernés les frais d'acquisition foncière.

**Les taux de participation sont propositionnés à l'usage des équipements qui sera retiré par les actuels et futurs usagers.

***Sous réserve des retours des Etudes des concessionnaires (tous réseaux)

Secteur Etude Urbaine : 100 logements 250 habitants

Commune 4800 Hab 4800 habitants

Pourcentage participation 5,21%

Il est rappelé en tant que de besoin que les équipements propres à l'opération définie à l'article L 332-15 du Code de l'Urbanisme ne sont pas inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Article 3 :

La **Société** s'oblige à verser à la Commune la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 2, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de la présente convention.

Projet PA La Maraussane			
Surface PA : 8340 m2 y compris bassin de rétention pour le PA			
Participation	(hors bassins de rétention)		
	867 100,00 €	-240 800,00 €	626 300
Participation au m2 :	626 300	35 253	17,77 €

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la **Société** s'élève à la somme de :

8.340 (m²) X 17,77 (euros) = **148.202 euros.**

Article 4 :

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la **Société** s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mis à sa charge selon les modalités suivantes :

- 50% au démarrage des travaux du lotissement, soit la somme de 74.101 euros ;
- 50% à l'obtention d'un arrêté de vente par anticipation des lots délivré par la Mairie de MARAUSSAN conformément à l'article R 442-13 du code de l'urbanisme, devenu définitif et purgé de tous recours ; soit la somme de 74.101 euros.

Article 5 :

Les constructions édifiées dans le périmètre du projet urbain partenarial seront exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement pendant un délai de 8 ans à compter de l'exécution des formalités de publicité requises par l'article R 332-25-2 du Code de l'Urbanisme. Il est précisé que les constructeurs seront toutefois assujettis au paiement de la P.F.A.C dans la mesure où l'aménageur ne participe, ni ne réalise de réseaux publics d'assainissement.

Article 6 :

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention devront faire l'objet d'avenants.

Article 7 :

En cas de transfert du permis d'aménager qui doit être délivré à la **Société**, les obligations résultant des présentes seront transférées de plein droit au bénéficiaire de ce transfert.

Dans cette hypothèse, un avenant devra être formalisé afin que soit substitué le nouveau titulaire du permis d'aménager dans les droits et obligations de la société.

Cet avenant de substitution devra être établi et approuvé pour permettre à la Commune de délivrer l'arrêté de transfert de permis d'aménager au nouveau titulaire du permis.

Article 8 :

La présente convention sera exécutoire à compter de l'affichage pendant un mois en Mairie, de la mention de sa signature ainsi que du lieu où le document peut être consulté.

Fait à MARAUSSAN

Le

En deux exemplaires originaux et 1 annexe

Pour la Commune

Lu et Approuvé

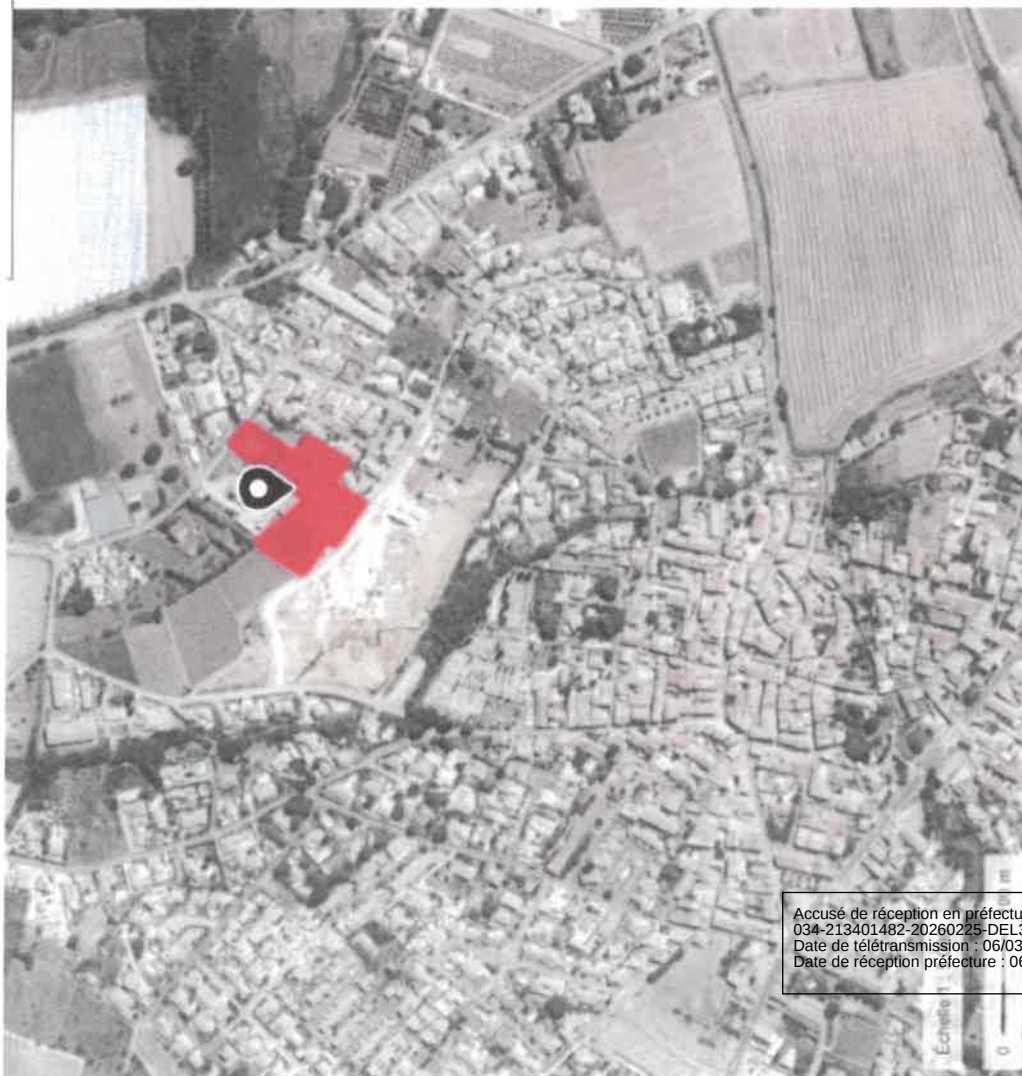
Bon pour accord

Pour la Société

Lu et Approuvé

Bon pour accord

Accusé de réception en préfecture
034-213401482-20260225-DEL3-250226-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026



Accusé de réception en préfecture
034-213401482-20260225-DEL3-250226-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026

Accusé de réception en préfecture
034-213401482-20260225-DEL3-250226-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026