

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	26

Date de la convocation :

27/11/2025

Date de l'affichage :

27/11/2025

DELIBERATION N° 12 DU 3 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq,

Le trois décembre, 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, Anne AURIOL, Jean-Christophe BOUCAUD, Cécile COMPAIN, Thierry DAURAT, Candice DELAIRE-COURTES, Brice FORGET, Thomas GARCIA, Rebecka GOURDIN, Jean-Philippe JUAN, Sarah KALFON, Sandrine MELLOULI, Sandra PACHOT, Serge PESCE, Marlène PUCHE, Nathalie PUECH, Babou RATINEY, Michel SANCHEZ, Jérémy SANSa, Martine SIGNOUREL, Brigitte SOULET, Anne-Catherine TERRYn,

Absents excusés : Sophie BALLESTER (procuration à Jean-Christophe BOUCAUD), Patrick JEAN-FRANÇOIS, Rodolphe SANCHEZ (procuration à Thierry DAURAT), Alain TAURINES (procuration à Patrick ANGLES), Virginie THOMAS (procuration à Anne-Catherine TERRYn)

Secrétaire de séance : Jean-Christophe BOUCAUD

OBJET : PROTOCOLE D'ENGAGEMENTS DE PRINCIPE RÉCIPROQUES ENTRE LA COMMUNE ET LA SOCIÉTÉ DES VIGNERONS DU PAYS D'ENSÉRUNE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2121 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 153-54 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme de la Commune en vigueur du 3 Décembre 2013 ;

Vu les orientations stratégiques mises en place lors de la réunion entre la commune et la Société des VPE ;

Vu la nécessité d'établir un cadre clair, équilibré et mutuellement bénéfique pour la collaboration entre la Commune de Maraussan et la Société des VPE ;

Considérant que les VPE sont propriétaires d'un ensemble de parcelles bâties et non bâties cadastrées section BP n°409-1410-136-138 et 139 situées en limite sud de l'agglomération de Maraussan, au droit de l'avenue Jean Jaurès, qui est une voie communale ;

Considérant que la communauté de communes La Domitienne a un projet de résidence sénior sur une de ces parcelles non bâties, a engagé une procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune avec une déclaration de projet ;

Considérant que les parcelles objet du projet se trouvent dans une zone bloquée du PLU : « 0-AUE », il est indispensable de prévoir une zone opérationnelle réglementée permettant la réalisation de ce projet d'implantation d'une résidence sénior en accompagnement d'une réhabilitation et d'une requalification de la cave coopérative de la société ;

Considérant que pour tenir compte du principe de compétences partagées entre la Communauté de Commune de la Domitienne et la Commune de Maraussan,

la commune de Maraussan a pris la décision de transmettre les parcelles
034-213401482-20251203-DEL12-031225-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

nécessaires au projet de résidence seniors se fera dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU communal tout d'abord par une déclaration de projet dont la procédure sera maîtrisée par la Communauté de Communes, puis par la reclassification des parcelles appartenant à la Société des VPE interviendra dans le cadre de la Révision générale du PLU de la commune qui est en cours ;
Considérant que le développement de relations partenariales durables repose sur un partage équitable des responsabilités, des moyens et des bénéfices ;
Considérant que la mise en place d'un protocole d'engagements réciproques vise à garantir la transparence, la solidarité d'action et l'efficacité opérationnelle ;
Considérant qu'il appartient à l'organe délibérant d'autoriser la conclusion d'un tel protocole afin d'en assurer la légitimité et la valeur contractuelle ;

Après en avoir délibéré, l'assemblée, à l'unanimité :

- **Adopte** le protocole d'engagement réciproques annexé à la présente délibération, conclu entre la Commune de MARAUSSAN et la société des Vignerons du Pays d'Ensérune. Ce protocole formalise les droits et obligations de chacune des parties dans le cadre de leur coopération ;
- **Reconnait** le principe de réciprocité impliquant un engagement proportionné et équilibré des parties, une mutualisation équilibrée des ressources, des informations et des moyens humains ou matériels, un mécanisme de suivi partagé et transparent ; la possibilité d'adaptations concertées en cas d'évolution des besoins ou des contraintes ;
- **Soutient** l'engagement des parties notamment à contribuer chacune au projet à hauteur des moyens définis dans le protocole, respecte les obligations de communication, de confidentialité, de participer aux instances de suivi prévues, garantit l'égalité d'accès aux informations essentielles à la mise en œuvre du partenariat ;
- **Veille** au suivi, à l'évaluation et à la révision du protocole instauré afin d'évaluer régulièrement la mise en œuvre des engagements. Quant à la révision, elle sera décidée d'un commun accord si les circonstances l'exigent ;
- **Donne** pouvoir à Mme le Maire pour signer toute pièce afférente et mener à bien l'opération.

*Fait et délibéré le jour, mois et an susdits.
Pour copie conforme.*

Le secrétaire de séance,
Jean-Christophe BOUCAUD

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
034-213401482-20251203-DEL12-031225-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

PROTOCOLE D'ENGAGEMENTS DE PRINCIPE RECIPROQUES

ENTRE :

- La Commune de **MARAUSSAN**, prise en la personne de son maire en exercice, demeurant et domicilié ès qualité en l'Hôtel de ville, avenue du Général Balaman, 34370 MARAUSSAN, dûment habilité par délibération du conseil municipal du *****.

Ci- après dénommée « **la Commune** »,

D'UNE PART

ET :

- La société coopérative agricole dénommée « **LES VIGNERONS DU PAYS D'ENSERUNE** », prise en la personne de son président en exercice, dont le siège social est situé ****

Ci-après dénommée « **la Société** »,

D'AUTRE PART

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

• **La Société** est propriétaire d'un ensemble de parcelles bâties et non bâties cadastrées section BP n°409, 410, 136, 138 et 139, situées en limite Sud de l'agglomération de MARAUSSAN, au droit de l'avenue Jean Jaurès.

- Sur la parcelle BP n° 409 est implanté un bâtiment abritant son siège social.

- Sur la parcelle AB n° 136, est implantée la cave coopérative composée de la cave historique dont la façade est inscrite à l'inventaire des monuments historiques, et de la cave contemporaine, reliées entre elles par des structures et bâtiments métalliques, formant un ensemble hétéroclite.

- Les parcelles BP n° 138, 139 et 410 sont plantées pour leur part de vignes expérimentales.



- Cet ensemble est bordé à l'Ouest par une vaste parcelle non bâtie en état de friche cadastrée BP n° 445, propriété de la Communauté de Communes LA DOMITIENNE.

- Dans le cadre du PLU en vigueur approuvé le 3 décembre 2013, les parcelles BP n° 445 (Communauté de Communes LA DOMITIENNE), et BP n° 136, 409 et 410 (la Société) sont classées en zone d'activités mais d'urbanisation future bloquée de type « 0-AUE ».

- La Communauté de Communes LA DOMITIENNE, qui souhaite favoriser au sein de cette zone dans l'emprise de la parcelle non bâtie BP n° 445, une résidence intergénérationnelle d'une soixantaine de logements, a engagé une procédure de mise en compatibilité du PLU de la Commune avec une déclaration de projet, conformément aux dispositions des articles L 153-54 du Code de l'Urbanisme, dont le périmètre prévisionnel englobe l'ensemble des parcelles précitées BP n° 445 et BP n° 136, 139, 409 et 410.

L'objectif est d'adapter le PLU de la Commune approuvé le 3 décembre 2013 pour, en lieu et place de la zone bloquée « 0-AUE », prévoir une zone opérationnelle réglementée permettant la réalisation de ce projet d'implantation d'une résidence intergénérationnelle, en accompagnement d'une réhabilitation et requalification de la cave coopérative de la société.

- Il est précisé » que pour tenir compte du principe de compétences partagées entre la Communauté de Communes LA DOMITIENNE et la Commune, la reclassification des parcelles BP n°445, 136 et 138 se réalisera dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU communal avec une déclaration de projet sous la maîtrise procédure de la Communauté de Communes et dont l'approbation est programmée pour le 1^{er} trimestre 2026, alors que la reclassification des parcelles attenantes appartenant à **la société** BP n° 409, 410 et 139 en zone « U » ou « AU » interviendra dans le cadre de la révision du PLU qui est en cours, dont l'approbation est prévue pour fin 2026.

C'est de ce contexte que la Commune et la Société se sont rapprochées et ont décidé ce qui suit.

SUR CE, LES PARTIES ONT ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

I- ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE.

- **La Commune** souhaite activement la réalisation du projet global envisagé de requalification urbaine sur le site de la cave coopérative et de ses abords, comprenant la construction d'une résidence intergénérationnelle et la réhabilitation de la cave coopérative, dès lors que ce projet s'inscrit pleinement dans les orientations d'aménagement définies dans le cadre de la mise en révision de son PLU initiée par délibération en conseil municipal du 8 juillet 2021 et complétée par délibération en conseil municipal du 12 juillet 2022, dont le PADD a été débattu en conseil municipal du 19 octobre 2023 et du 16 octobre 2024 et dont le dossier sera prochainement soumis au conseil municipal pour être arrêté.

- La construction sur la parcelle BP n° 445 d'une résidence intergénérationnelle qu'entend promouvoir la Communauté de Communes LA DOMITIENNE répond pleinement aux objectifs et aux besoins de **la Commune** en matière de politique locale de l'habitat.

- De même, la requalification et la réhabilitation de la cave coopérative de **la Société** doit permettre une valorisation de ce patrimoine bâti et historique, tout en participant à la requalification urbaine de ce secteur de la Commune

- **La Commune**, au sein d'une partie du volume de la cave historique à réhabiliter, souhaite aménager sous sa maîtrise d'ouvrage, des espaces destinés à recevoir des activités et services publics communaux, dont le nombre et la superficie seront à déterminer avec **la Société** qui, pour sa part, souhaite conserver une partie du volume de cette cave historique pour y transférer son siège social.

- **La Commune**, pour favoriser cette opération au niveau de la cave coopérative, accepte de classer dans le cadre de son PLU en cours de révision, les parcelles de **la société** BP n° 139, 409 et 410 en zone urbaine ou à urbaniser, permettant à **la société** d'y réaliser une opération de lotissement à usage d'habitation, afin d'obtenir le financement pour réaliser les travaux de démolition requalification portant sur la superstructure de la cave coopérative qu'elle mènera, sous sa maîtrise d'ouvrage

II- ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE « LES VIGNERONS DU PAYS D'ENSERUNE ».

▪ En contrepartie du classement des parcelles précitées BP n°139, 409 et 410 en zone « U » ou « AU » dans le cadre du futur PLU permettant la réalisation d'une opération de lotissement à usage d'habitation, **la Société** accepte de consentir à **la Commune** un bail emphytéotique au sein d'une partie du gabarit de la cave coopérative historique que la société réhabilitera, en vue de permettre ainsi à **la Commune** d'y aménager, sous sa maîtrise d'ouvrage, les locaux destinés à abriter les activités et services publics locaux, selon une répartition et un programme qui seront ultérieurement définis entre les parties.

▪ **La Société** s'engage par ailleurs à céder à l'euro symbolique la parcelle BP n° 138 dans l'emprise de laquelle **la Commune** souhaite aménager, sous sa maîtrise d'ouvrage, un parc public de stationnement comprenant 80 aires de stationnement environ.

▪ **La Société** s'engage également à céder à **la Commune** à l'euro symbolique une parcelle à créer par division la parcelle BP n° 136, correspondant à l'emprise d'une voie à double sens, permettant ainsi de desservir la parcelle BP n°138 depuis l'avenue Jean Jaurès.

III- EXECUTION DU PROTOCOLE.

▪ Il est entendu entre les parties que l'établissement du bail emphytéotique dans le gabarit de la cave coopérative historique ainsi que la cession de la parcelle BP n° 138 avec l'emprise de sa voie d'accès depuis l'avenue Jean Jaurès à l'euro symbolique, au bénéfice de **la Commune**, sont subordonnés à un certain nombre de conditions suspensives liées notamment, aux décisions et autorisations administratives qui seront nécessaires pour permettre la réalisation de ce projet global du réaménagement du secteur de la cave coopérative et de ses abords.

▪ Il en sera ainsi :

- De l'approbation de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet englobant les parcelles BP n° 445 (terrain de la Communauté de Communes où est prévue l'implantation de la résidence intergénérationnelle), BP n° 136 (où est implantée la cave coopérative), et BP n° 138 (où est envisagé l'aménagement du parc public de stationnement), par délibération définitive du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes LA DOMITIENNE ;

- De l'approbation de la révision du PLU qui doit classer les parcelles BP n° 409 et 410 et 139 en zone urbaine ou à urbaniser, permettant l'obtention d'un permis d'aménager un lotissement d'habitation, par délibération définitive du conseil municipal ;

- De la délivrance d'un permis de démolir ainsi que d'un permis de construire concernant le bâtiment de la cave coopérative implanté sur la parcelle BP n° 136, devenu définitif et purgé de tout recours.


- De la délivrance enfin d'un permis d'aménager pour la réalisation d'un lotissement sur les parcelles BP n° 409 et 410 au bénéfice de la Société ou de toute autre personne qu'elle déciderait de se substituer, devenu définitif et purgé de tout recours.

▪ Les engagements consentis par les parties sous les conditions suspensives ci-avant mentionnées, doivent leur permettre de poursuivre leurs échanges en vue de finaliser et de formaliser, avec le concours des professionnels de leur choix, les engagements de principe ci-avant exposés, pour permettre, à l'horizon de la fin de l'année 2027, la réalisation de ce projet global portant sur le secteur de la cave coopérative et ses abords.

▪ Les parties s'obligent à cet effet à exécuter de bonne foi et sans réserve les engagements ainsi consentis dans cette perspective.

Fait à MARAUSSAN

Le 18/12/2025.

Pour la Commune de MARAUSSAN Madame le Maire	<i>Date et signature</i>
Pour la société coopérative agricole LES VIGNERONS DU PAYS D'ENSERUNE Son Président	<i>Date et signature</i> Le 18/12/2025 -  SCA Les Vignerons du Pays d'Ensérune 235, Av. Jean Jaurès 34370 MARAUSSAN

Accusé de réception en préfecture
034-213401482-20251203-DEL12-031225-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025