

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 17 avril 2023**  
~~~~~

ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE
CONVENTION AVEC LA COMMUNE DE BÉLARGA.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 17 avril 2023 à 18h00 en Salle du Conseil communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la communauté de communes. La convocation a été adressée le 6 avril 2023.

Étaient présents ou représentés

M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Nicole MORERE, M. Pierre AMALOU, M. Olivier SERVEL, Mme Josette CUTANDA, M. Jean-Pierre PUGENS, M. Anthony GARCIA, Mme Véronique NEIL, M. Xavier PEYRAUD, M. Robert SIEGEL, M. Pascal DELIEUZE, Mme Jocelyne KUZNIAK, M. David CABLAT, M. Jean-Pierre GABAUDAN, M. Yannick VERNIERES, Mme Chantal DUMAS, M. Henry MARTINEZ, M. Yves GUIRAUD, Mme Monique GIBERT, M. José MARTINEZ, M. Jean-Marc ISURE, Mme Martine LABEUR, M. Philippe LASSALVY, M. Marcel CHRISTOL, M. Jean-Claude CROS, M. Christian VILLOING, M. Thibaut BARRAL, Mme Valérie BOUYSSOU, M. Claude CARCELLER, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC, Mme Martine BONNET, M. Jean-Luc DARMANIN, M. Jean-Pierre BERTOLINI, Mme Florence QUINONERO, M. Daniel JAUDON - M. Jean-Louis RANDON suppléant de M. Bernard GOUZIN, M. Bernard CAUMEIL suppléant de M. Daniel REQUIRAND.

Procurations

M. Ronny PONCE à M. Thibaut BARRAL, Mme Roxane MARC à M. Henry MARTINEZ, Mme Christine SANCHEZ à Mme Chantal DUMAS, M. Nicolas ROUSSARD à M. Philippe SALASC, Mme Marie-Françoise NACHEZ à Mme Martine BONNET, Mme Marie-Hélène SANCHEZ à M. Marcel CHRISTOL, Mme Stéphanie BOUGARD-BRUN à M. Philippe LASSALVY.

Excusés

Absents

M. Laurent ILLUMINATI, M. Gregory BRO.

Quorum : 25 Secrétaire de séance : Daniel JAUDON	Présents : 39	Votants : 46	Pour : 46 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
---	---------------	--------------	--

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 5211-2 et L 2122-21 1° ;

VU l'arrêté préfectoral n°2021-I-439 du 3 mai 2021 fixant les derniers statuts en vigueur de la communauté de communes, en particulier sa compétence relative à la politique du logement et du cadre de vie ;

VU la délibération du 10 juillet 2017 par laquelle la Communauté de communes a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH),

VU ensemble les délibérations du 19/05/2008 et du 15/02/2021 par lesquelles la Communauté de communes a défini un règlement d'intervention pour aider les communes du territoire à se doter de documents de programmation urbaine,

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Bélarga en date du 28 mars 2023 sollicitant une aide financière de la communauté de communes en vue de réaliser une étude de programmation urbaine sur le secteur centre du village ;

VU l'avis favorable de la commission habitat ;

CONSIDERANT que la commune de Bélarga sollicite l'accompagnement de la Communauté de communes afin de réaliser une étude de programmation portant sur un îlot situé dans le centre du village,

CONSIDERANT qu'au sein de celui-ci, des parcelles ont été identifiées dans le PLU communal afin de mener une opération d'aménagement,

CONSIDERANT qu'au-delà de l'aménagement de ce foncier, le réinvestissement de l'îlot complet interroge notamment en ce qu'il permettrait de créer des liaisons douces et d'installer ou redéployer de nouveaux services,

CONSIDERANT que la commune de Bélarga souhaite mener une réflexion sur l'aménagement de ce secteur et, pour ce faire, engager une étude de programmation urbaine,

CONSIDERANT que face aux besoins croissants de sa population, la commune envisage la construction d'une nouvelle école, l'aménagement d'un parking et la création de dix nouveaux logements sociaux,

CONSIDERANT qu'en effet, l'école élémentaire et le service de restauration scolaire étant implantés dans des locaux peu adaptés, la commune souhaite se doter d'un équipement scolaire plus adéquate, sur un seul site,

CONSIDERANT qu'elle souhaite augmenter l'offre en logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes ayant des difficultés d'accès au logement,

CONSIDERANT que les enjeux majeurs suivants identifiés par la commune :

- Répondre aux besoins de sa population en termes d'équipement scolaire
- Développer une offre en habitat pour les plus modestes et assurer ainsi un projet de mixité sociale
- Créer un projet d'aménagement en lien avec le cœur du village
- Concevoir un projet adapté aux déplacements, en termes de stationnement, circulation des véhicules et cheminements doux.

CONSIDERANT que l'étude urbaine de programmation envisagée permettra de préciser les intentions du projet en termes d'aménagement, de constructions d'équipements et de logements dans le respect de principes de mobilité durable et de gestion optimale du stationnement dans le cœur du village ; la commune reste maître d'ouvrage de cette étude,

CONSIDERANT que la CCVH soutient ce projet à plusieurs titres, dans le respect des objectifs inscrits au PLH :

- Par le soutien à un projet d'aménagement soucieux de limiter l'artificialisation des sols en dehors de la zone urbaine
- Par la création de logements diversifiés répondant aux besoins de la population locale.

CONSIDERANT qu'outre l'accompagnement technique proposé par les services de la CCVH, la commune de Bélarga, maître d'ouvrage du projet et des procédures de marchés afférentes, pourra bénéficier d'une aide financière, dans le cadre du PLH intercommunal, dans la limite de 80% du montant HT de l'étude urbaine, toutes aides confondues ; cette aide ne pouvant excéder 15 000€,

CONSIDERANT que l'attribution de ce fonds de concours sera encadrée par une convention entre la CCVH et la commune de Bélarga,

CONSIDERANT que l'intervention de l'EPF Occitanie est sollicitée par la commune sur le secteur d'étude, une convention opérationnelle d'intervention foncière de l'établissement devant être établie entre la commune, l'EPF Occitanie et la communauté de communes,

**Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'approuver les termes de la convention ci-annexée entre la Communauté de communes Vallée de l'Hérault et la commune de Bélarga pour le financement d'une étude de programmation urbaine pour le projet d'aménagement intégrant un équipement public et des logements à hauteur de 80% du montant HT de l'étude plafonné à 15 000€,

- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention ainsi que toutes les pièces afférentes à la bonne réalisation de cette étude et les éventuels avenants pouvant intervenir sur la convention.

Transmission au Représentant de l'État
N° 3152

Publication le 19/04/2023

Notification le

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 19/04/2023

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20230417-11772-DE-1-1

Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Daniel JAUDON

Convention d'aide à la définition de projets urbains communaux sur le territoire de la Vallée de l'Hérault

Préambule :

Dans le cadre de sa compétence « Politique du logement et du cadre de vie », où est déclarée d'intérêt communautaire la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH) d'outils de programmation et d'études en matière d'habitat sur l'ensemble du territoire communautaire, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault propose aux communes du territoire une aide technique et financière.

Cet accompagnement résulte d'un fort besoin ressenti par nombre de communes. En effet, les enjeux et les dynamiques urbaines récentes demandent aux élus et porteurs de projet d'anticiper, de programmer et de maîtriser au mieux les formes urbaines et les conditions d'aménagement (financements des équipements publics, respect des trames urbaines et des paysages, programmation de logements pour les ménages les plus modestes...).

La préservation du cadre de vie et de l'identité des communes du territoire est un des enjeux majeurs du projet de territoire. La Communauté de communes se doit de soutenir la réalisation d'opérations exemplaires dans leur conception urbaine, sociale et environnementale nécessaires à la progression du territoire de la Communauté de communes.

Ainsi,

Entre

La commune de Bêlarga, domiciliée place de la République 34230 BELARGA

Représentée par son maire, Monsieur José MARTINEZ

Agissant en cette qualité et dûment habilitée par délibération du conseil municipal en date du XX,

D'une part,

Et

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault, domiciliée 2 parc d'activités de Camalcé, BP 15, 34150 GIGNAC

Représentée par son président, Monsieur Jean François SOTO

Agissant en cette qualité et dûment habilité par délibération du conseil communautaire en date du XX,

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet

La commune de Bêlarga connaît une croissance démographique forte depuis plusieurs années ; sa population ayant augmenté de 50% en dix ans. Le village compte aujourd'hui près de 700 habitants.

Parallèlement, le nombre de logements est en augmentation, l'urbanisation récente s'est largement retrouvée dans un habitat relativement standardisé de type pavillonnaire. Le parc de logements est essentiellement occupé par des propriétaires ; les locataires ne représentant que 22% des foyers.

La mixité sociale est assurée par quelques logements du parc privé à loyers encadrés (conventionnés ANAH), et une résidence sociale gérée par l'organisme HLM départemental (10 logements).

L'équipe municipale souhaite par conséquent encourager un projet d'aménagement en vue de répondre :

- Aux besoins de sa population en équipement scolaire
- Pour développer une offre en habitat pour les plus modestes et assurer ainsi un projet de mixité sociale
- Pour créer un projet d'aménagement en lien avec le cœur du village
- Pour concevoir un projet adapté aux déplacements, en termes de stationnement, circulation des véhicules et cheminements doux
- Pour privilégier un projet intégré aux composantes paysagères et architecturales du village.

Dans ce contexte, la commune envisage la construction d'une école élémentaire permettant d'accueillir ses écoliers sur un seul site dans des conditions plus confortables. De plus, elle souhaite encourager la réalisation d'un projet d'habitat comprenant des logements locatifs sociaux afin d'augmenter l'offre en logements à loyers encadrés sur le territoire communal (10 logements projetés). Un projet de parking viendra compléter ce programme et permettra, outre d'assurer les besoins en stationnement de ces équipements, de réorganiser l'offre en stationnement dans le cœur du village.

Un foncier a ainsi été identifié dans le PLU par l'inscription d'un emplacement réservé. La localisation de ces parcelles semble tout à fait judicieuse en continuité du cœur du village et jouxtant la résidence sociale les marronniers.

Au-delà de l'aménagement de ce foncier, le réinvestissement de l'îlot complet interroge notamment en ce qu'il permettrait de créer des liaisons douces et d'installer ou redéployer de nouveaux services.

A ce titre, la commune a fait appel à la Communauté de communes pour l'accompagner dans sa démarche de programmation urbaine afin de préciser les intentions du projet en termes d'aménagement, de constructions d'équipements et de logements dans le respect de principes de mobilité durable et de gestion optimale du stationnement.

Cet espace pourrait accueillir un projet d'habitations dont les modalités d'aménagement répondraient aux recommandations du Plan Local de l'Habitat, notamment en termes de logements sociaux.

Description du projet :

L'étude de programmation urbaine portera sur un îlot étendu sur 7 500 m². Il est composé de terrains nus, remises, école actuelle et maisons de village.

Les enjeux d'aménagement, sont les suivants :

- Création d'un équipement public
- Création d'une offre diversifiée de logements
- Diversification des formes urbaines et de l'habitat intégrées à l'environnement urbain et paysager
- S'inscrire dans le fonctionnement du cœur de village en termes de déplacements et de stationnement.

La commune a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie afin d'assurer une veille foncière et les portages fonciers nécessaires sur le secteur. Une convention pré opérationnelle est convenue pour une période de 5 ans.

Article 2 – Contenu de la mission

Dans le cadre des objectifs évoqués par la commune de Bélarga, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault apportera son concours afin de mettre en œuvre les actions indiquées à l'article 1.

La maîtrise d'ouvrage de l'étude revient à la commune de Bélarga qui conduira l'ensemble des démarches visant le recrutement du prestataire de l'étude, son financement et le choix des orientations programmatiques.

Une équipe pluridisciplinaire sera désignée pour réaliser l'étude de programmation. L'équipe d'étude assurera le potentiel de mixité social du projet d'aménagement par le rapprochement d'aménageurs en logement social.

Afin d'organiser l'urbanisation de cet espace stratégique pour le développement de la commune, il est nécessaire de vérifier l'équilibre du projet d'opérations. L'étude devra préciser le positionnement de chaque programme de construction, à la fois le projet d'école et d'habitat, du parking, des opportunités foncières à constituer au sein de l'îlot et le bilan financier du projet et sa programmation. Cette étude permettra de proposer des solutions d'aménagement et de composition en adéquation avec les objectifs communaux.

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault assurera la coordination entre la commune et les intervenants et participera aux réunions nécessaires à l'avancement du projet. L'EPF Occitanie pourra être associé à ce suivi.

L'intervention financière de la Communauté de communes est définie à l'article 4.

Article 3 – Moyens

Apport de la commune :

La commune de Bélarga mettra à disposition du bureau d'études les documents et éléments de connaissance nécessaires à l'exercice de sa mission.

La commune s'engage également à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour la réalisation des aménagements prévus dans la programmation urbaine.

Apport de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault :

La Communauté de communes Vallée de l'Hérault apporte l'accompagnement, le conseil et son expérience sur le projet urbain identifié. Elle met à disposition ses fonds cartographiques et photographiques.

La Communauté de communes s'engage également à faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir en vue de la réalisation du projet de la collectivité.

Considérant que la Communauté de communes mettra à disposition les compétences de son service Habitat en matière de mise en œuvre et de suivi du PLH.

Article 4 – Conditions générales

L'accompagnement technique de la communauté de communes, c'est-à-dire le suivi et la coordination des études et la mise en lien avec les divers opérateurs tels que les bailleurs sociaux, est gratuit.

La participation financière de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault ne pourra pas excéder 80% du montant HT de l'étude, toutes aides confondues : cette aide étant plafonnée à 15 000€. Elle peut être versée sur une période maximale de 5 ans.

Ce fond n'est mobilisable que dans le cadre défini par le règlement d'interventions financières du PLH et pour l'intervention d'un organisme extérieur aidant la commune concernée dans l'élaboration de son projet.

En contrepartie du cofinancement par la communauté de communes, la commune de Bélarga s'engage à :

- Associer la communauté de communes à la rédaction du cahier des charges de consultation
- Associer la communauté de communes à l'analyse des candidatures et offres
- A adresser à la communauté de communes une copie du marché notifié
- A inviter le service habitat aux comités techniques et de pilotage de l'étude
- A adresser à la communauté de communes une copie des rapports d'études

- A informer la communauté de communes de toutes difficultés liées à l'exécution du marché.

Le travail d'une équipe pluridisciplinaire, notamment en matière d'urbanisme, de déplacements, de maîtrise d'œuvre d'espace public, d'architecture, d'opérations mixte, permettra de proposer des orientations d'aménagement en adéquation avec les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du village et en rapport avec les usages locaux.

Article 5 – Durée

La présente convention sera engagée à compter de sa notification.

L'étude doit débuter dans un délai de 18 mois dès cette prise d'effet et doit être achevée dans un délai de 4 ans à compter de la notification de l'aide financière ; délai prorogeable 2 ans sous conditions.

Fait à _____, le

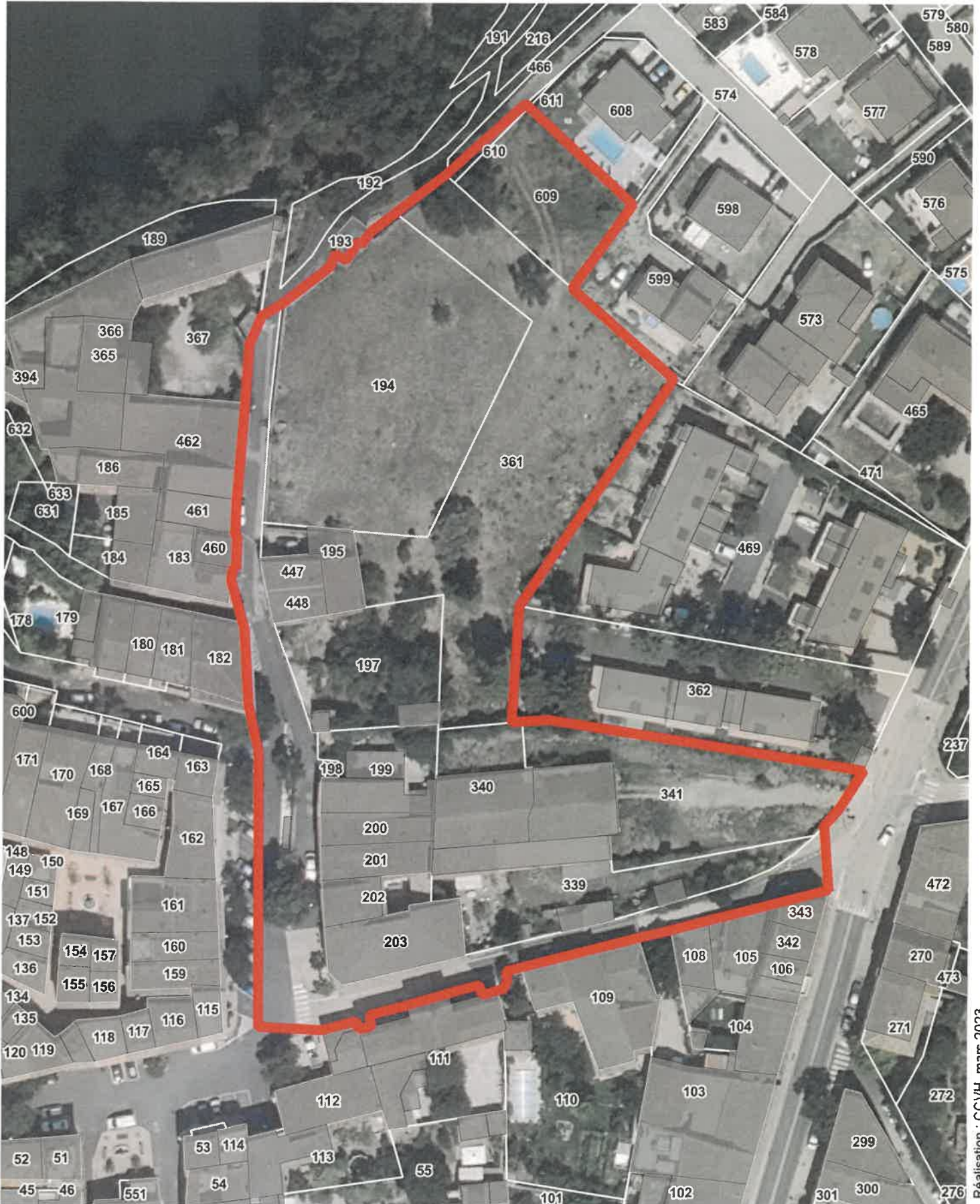
M. José MARTINEZ
Maire de la commune de Bélarga

M. Jean François SOTO
Président de la Communauté de
communes Vallée de l'Hérault



Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Périmètre d'étude de programmation urbaine Commune de Bélarga



 Limite du périmètre d'étude

