



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 8 juillet 2025

L'an deux mil vingt-cinq le huit juillet, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de **M. Michel Loup, maire**.

Date de convocation : 1^{er} juillet 2025

Nombre de membres en exercice : 18

Etaient présents (9) : Bernabela Aguila, Christian Feix, Arlette Jacquot, Michel Loup, Marie-Antoinette Mora, Martinez Patrick, Maryline Privat, Jacky Renouvier, Eric Yvanez

Procurations (1) : Sandrine Huillet Brax a donné procuration à Maryline Privat

Absents (8) : Anthony Azzoug, Pierre Dardé, Sophie Deregnaucourt, Fabrice Douchez, Patricia Fermin, Marie-Hélène Gautrand, Nicolas Privat, Christophe Rezza

Secrétaire de séance : Marie-Antoinette Mora

Délibération n° 202500040

Objet : Urbanisme - Lancement de l'opération d'aménagement – Création d'une ZAC – Ouverture et modalités de la concertation préalable

1 - Contexte

La commune de Valros souhaite créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « multi-sites » en vue de l'aménagement des secteurs des « Colombiers » et des « Fonts » identifiés par les orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 novembre 2018.

Secteur stratégique pour le développement urbain de Valros, la zone « Les Colombiers » se situe à l'interface entre le village ancien et les espaces agricoles. Propice à l'implantation de nouveaux logements au sein d'un quartier mixte à proximité du centre historique, ce secteur aura vocation à accueillir des espaces résidentiels comprenant des typologies d'habitats variées et des équipements publics et commerciaux cohérents avec un quartier d'habitat. Il en va de même concernant le secteur « Les Fonts » situé sur la partie nord-ouest du centre historique, à l'ouest de l'avenue de Pézenas en entrée nord du village et quasiment en face du secteur « Les Colombiers ». Zone ayant fait l'objet de mitage et d'une déprise agricole, la commune souhaite conforter l'espace urbain en restructurant ce dernier à travers l'implantation d'espaces résidentiels en harmonie avec le fonctionnement du village existant.

Afin d'assurer une cohérence d'ensemble quant à l'aménagement des deux secteurs précités et au regard de la proximité géographique et fonctionnelle des terrains d'assiette du projet, la commune souhaite réaliser une opération d'aménagement d'ensemble. La mise en œuvre de cette dernière passera par la procédure opérationnelle de ZAC qui permettra de répondre pour le mieux aux ambitions communales.

2 - Les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement

Les objectifs poursuivis pour l'aménagement des secteurs « Les Colombiers » et « Les Fonts » sont les suivants :

- Développer un nouveau quartier pour la commune de Valros en recherchant une mixité des usages, c'est-à-dire en promouvant de manière majoritaire l'implantation de logements tout en autorisant l'accueil d'activités commerciales cohérentes avec la destination d'habitat de la zone. Le développement d'un nouveau quartier permettra d'effacer les ruptures urbaines propres au secteur « Les Fonts » avec le centre historique. Il s'accompagnera de tous les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaire à une vie de quartier de qualité, à l'instar de cheminements doux, promenade, aires de jeux, aires de stationnement.

- Offrir une ville accessible à tous en développant une offre de ces logements nouveaux logements sera proposée à des personnes en accession sociale pour tenir compte du parcours résidentiels des familles, des jeunes actifs, des personnes âgées conformément aux ambitions communales retranscrites au PLU.
- Assurer une cohérence d'ensemble vis-à-vis de l'aménagement des deux secteurs qui présentent une proximité géographique et fonctionnelle intimant une vision globale.
- Proposer un aménagement et une connexion du maillage viaire renforcés qui se déclinent d'une part à travers le développement d'un réseau viaire structurant qui relie la RD 125 et la RN 113 tout en assurant des liaisons efficaces avec le centre ancien et les quartiers voisins et d'autre part à travers la création et la reprise de cheminements doux piétons et cyclistes.
- S'appuyer sur une démarche environnementale de haute qualité en intégrant de nouveaux espaces à vivre au sein desquels la nature, sous toutes ses formes, devra être présente. La prise en compte des enjeux liés à l'hydraulique et notamment la gestion des eaux pluviales et l'aménagement des zones de rétention devront faire l'objet d'une attention particulière.

3 - Les modalités de la concertation préalable

Conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, la création d'une zone d'aménagement concerté doit faire l'objet d'une concertation préalable associant, pendant toute la durée des études préalables jusqu'à ladite création, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités sont les suivantes :

1) Pour s'informer :

- Affichage de la présente délibération en mairie pendant toute la durée de la concertation ;
- Publication d'articles spécifiques dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune ;
- Mise à disposition du dossier de concertation, actualisé au fur et à mesure de l'avancement des études, en mairie aux jours et horaires d'ouvertures habituels ;

2) Pour échanger, débattre :

- Organisation d'au moins une réunion publique avec la population, annoncée par voie de presse, par voie d'affichage et par voie dématérialisée ;

3) Pour s'exprimer :

- Le public pourra faire connaître ses observations au fur et à mesure de la phase d'élaboration du projet en les consignand dans un registre de concertation prévue à cet effet en mairie ;
- Le public pourra faire connaître ses observations par mail à l'adresse suivante : urbanisme@valros.fr

La présente concertation fera l'objet d'un bilan tiré par le conseil municipal de la commune de Valros.

M. le maire demande au conseil de bien vouloir délibérer

Le conseil, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

contre : 0 ; abstention : 0 ; pour : 10

Où l'exposé du maire et après avoir délibéré,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29, L. 2131-1 et L. 2131-2 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6 relatifs à la concertation préalable à la création de la ZAC ;

- **Approuve** les objectifs poursuivis tels qu'ils sont décrits par
- **Approuve** les modalités de la concertation préalable telles qu'elles sont décrites par la présente.
- **Précise** que la présente délibération :
 - o Fera l'objet, conformément aux articles L. 2131-1, L. 2131-2 et R. 2331-1 du Code général des Collectivités Territoriales, d'une transmission au Préfet du département de l'Hérault au titre du contrôle de légalité et d'une publication sur le site internet de la commune de Valros ne pouvant être inférieur à deux mois.
 - o Fera l'objet, conformément aux articles L. 2131-1 et R. 3121-1 du Code général des Collectivités Territoriales, d'une mise à disposition du public permanente et gratuite sur le site internet de la commune de Valros dans leur intégralité.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme,

Michel Loup,
Maire de Valros

Marie-Antoinette Mora
Secrétaire du conseil

