



MAIRIE DE VALROS

COMMUNE DE VALROS

Projet « aménagement du centre du village » autour de la Grand Rue et de la Place de la République

Annexe de l'arrêté du Maire n°20220069 en date du 23/08/2022 DPU - Note de motivation

1. Présentation de la commune

Située à 16 km de Béziers et à 7 km de Pézenas, la Commune de Valros compte aujourd'hui 1673 habitants et s'étend sur environ 660 hectares.

Elle est membre de l'Agglomération Béziers Méditerranée.

Valros est bien desservie par le réseau routier et par l'autoroute A 75 qui, avec les deux échangeurs de Pézenas Sud et de Servian/Montblanc à proximité, a rendu à la commune sa tranquillité. Ce qui la rapproche des bassins d'emploi en facilitant l'accès au village et motivant son développement.

Dans ce contexte, et comme beaucoup de communes du département de l'Hérault, Valros connaît un développement urbain important. Le centre historique dense et les extensions linéaires plus récentes constituent l'entité paysagère du pôle urbain. Les lotissements créent des franges urbaines marquées. Dans cette zone, deux résidences à caractère social ont été réalisées, la résidence des Platanes d'Hérault Logement et la Résidence Service Seniors Eyra. Cela n'empêche pas la commune de garder une identité paysagère rurale essentiellement viticole de terrasses, coteaux et puechs naturels.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé en 2018 avec une modification en 2021. Suite à l'ouverture de certains secteurs à l'urbanisation, la population déjà croissante va encore augmenter.

A chaque étape de changement, les élus ont accompagné les transformations indispensables au village. Ainsi, la municipalité a amélioré l'offre des services publics avec en particulier la construction d'une école, des ateliers techniques municipaux, la réhabilitation complète de la Mairie et la construction d'un Centre de Loisirs.

Dernièrement, un Espace Multi Activités a été construit en périphérie du village tandis qu'au centre, la salle des fêtes actuelle est en cours de transformation en Centre Créatif et Culturel, pour renouveler une dynamique en cœur de ville.

Toutes ces infrastructures s'inscrivent dans une perspective de maintien de lien entre les usagers du territoire.

2. Projet de réaménagement du centre du village

Le projet actuel concerne le secteur du bas de la Grand Rue, du parking du Centre, la place de la République depuis l'avenue de la Vierge jusqu'aux abords du futur Centre Culturel et Créatif.

La Grand Rue est actuellement l'axe principal et central du village.

La Commune, depuis plusieurs années, a fait l'acquisition de bâtiments le long de la Grand Rue pour, au départ, agrandir la voie. Le contexte a évolué, le café de la Place a fermé, les commerces se font rares et la revitalisation des centres anciens est davantage à l'ordre du jour.

De plus, sachant que de nouvelles zones vont s'ouvrir à l'urbanisation, il est nécessaire d'anticiper en amont les liaisons qui permettront d'assurer le maillage des circulations.

Dans un premier temps, un groupe de travail composé d'élus et d'agents s'est réuni avec l'agence départementale Hérault Ingénierie, les services du Département de l'Hérault et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement afin de présenter un état des lieux intégrant les projets réalisés ou en cours et les souhaits de la municipalité.

Pour aller plus loin, dans le but d'inscrire les réponses dans un projet d'ensemble qui prenne en compte la globalité des enjeux et des contraintes, les élus ont fait appel au CAUE pour la mise en place d'une étude de faisabilité. Cette étude apportera des réponses en définissant un programme associant à la fois les questions urbaines, sociales, architecturales et paysagères, leur insertion dans le projet d'évolution du village, la définition d'une enveloppe financière et un phasage dans le temps.

Sur l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre envisagé, seront réalisés des espaces de convivialité et de rencontres.

L'aménagement des abords intégrera la mise en valeur du Monument aux Morts et la connexion avec le parking du centre et le Centre Créatif et Culturel en cours de réalisation.

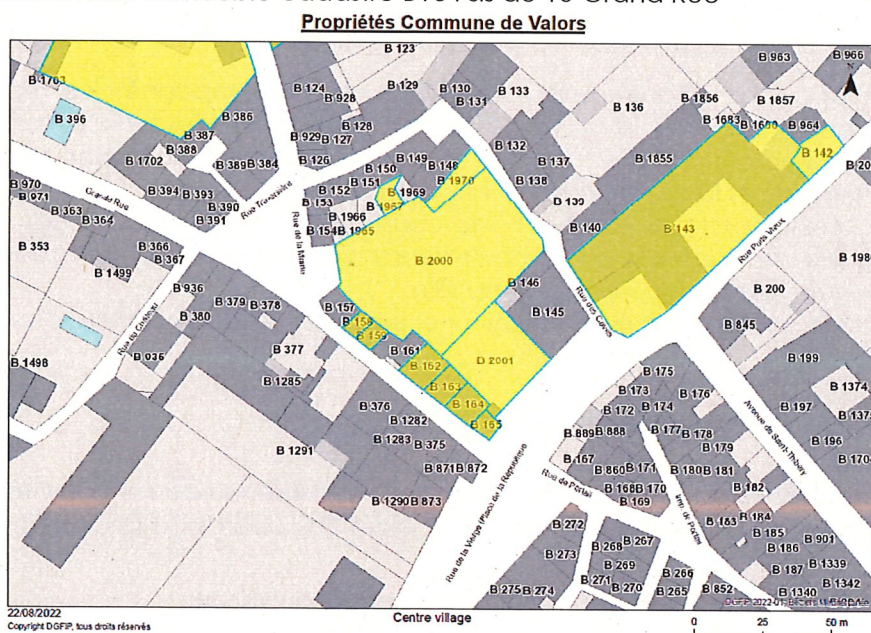
3. Procédure et acquisitions

a) Acquisitions foncières

Avant 1997 : la Commune possédait déjà les parcelles 155, 147 et 166.

De 1997 à 2018 :

- acquisition de l'immeuble cadastré B165 sis au 4 Grand Rue
- acquisition de l'immeuble cadastré B158 sis au 46 Grand Rue et B382 situé au triangle de la Grand Rue, rue Traversière et rue de la Mairie.
- acquisition de l'immeuble cadastré B163 sis au 18 Grand Rue.
- acquisition cadastré B162 sis au 24 Grand Rue.
- acquisition de l'immeuble cadastré B156 sis au 2 Rue de la Mairie.*
- acquisition de l'immeuble cadastré B159 sis au 42 Grand Rue.
- acquisition de l'immeuble cadastré B155 sis au 8 rue de la Mairie
- acquisition de l'immeuble cadastré B164 sis au 10 Grand Rue



En jaune : propriétés de la Commune

Comme évoqué plus haut, toutes ces parcelles ont été acquises dans le but de réaménager le centre du village, d'aérer cet espace, réaliser des équipements publics, parkings, commerces, logements, espaces verts et sécuriser l'ensemble.

b) Réalisations

Suite à l'acquisition de la parcelle B382 puis ensuite la B383, a été créée en 2001 la Place du Millénaire après démolition des deux maisons.

En 2011, les deux maisons sises au n°2 et n°8 rue de la Mairie ont été démolies afin d'aérer encore cet espace et créer une ouverture pour l'entrée du nouveau parking du centre réalisé sur les anciens terrains de tennis.

A ce jour, la Commune est dans l'attente de la vente des dernières propriétés restantes, dont l'immeuble concerné par la présente DIA, afin de pouvoir réaliser le réaménagement complet de cet espace du centre du village.

c) Projets

Lors de la dernière modification du PLU approuvée le 06 juillet 2021, la liste des emplacements réservés a été actualisée notamment pour ce projet.

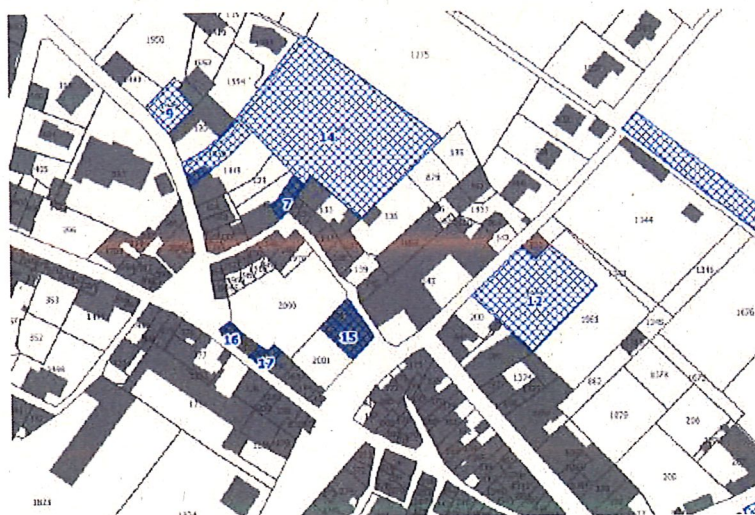
Extrait de la modification n°1 du PLU :

« La modification du PLU a pour objectif de mettre à jour les emplacements réservés. Ainsi, 4 nouveaux emplacements réservés seront rajoutés afin de prendre en considération les évolutions du projet communal et 1 emplacement réservé est agrandi. »

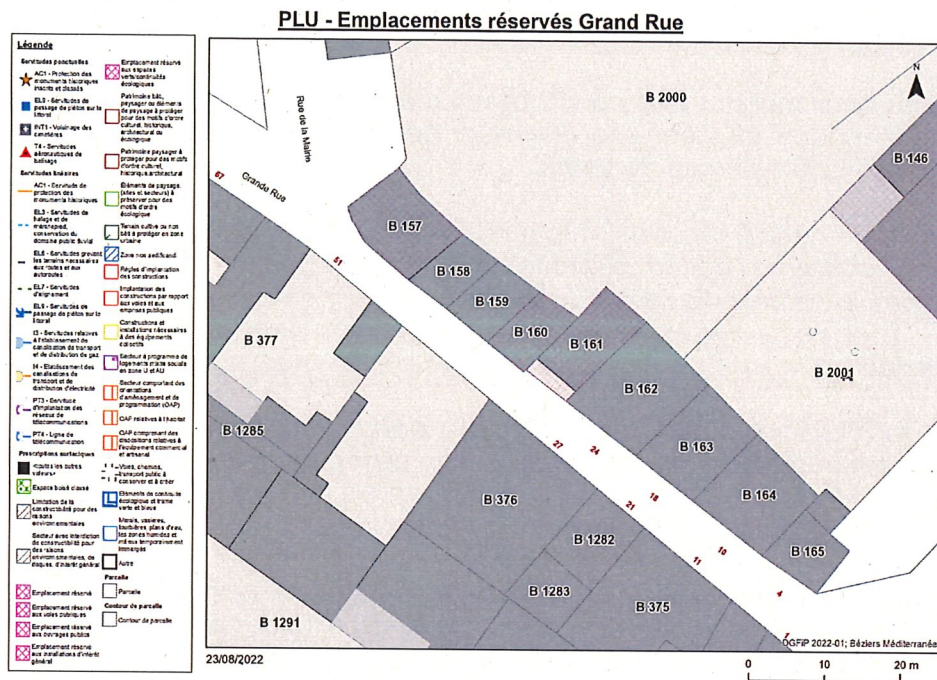
Emplacements réservés ajoutés :

- **Emplacement réservé N°14** : réservation sur les parcelles correspondant à la zone AUB, à destination de la commune, en vue de la future urbanisation de la zone afin de créer des logements sociaux et un espace de stationnement. Superficie de 0,43 ha. Parcelles section B numéros 1276 et 1450.
- **Emplacement réservé N°15** : réservation sur une parcelle bâtie, à destination de la commune, en vue de l'aménagement d'un espace public central et ouvert. Superficie de 0,04 ha. Parcelles section B numéros 145 et 146.
- **Emplacement réservé N°16** : réservation sur la parcelle B157, à destination de la commune, en vue de l'aménagement d'un espace public central et ouvert. Superficie de 0,01 ha. Parcelle section B numéro 157.
- **Emplacement réservé N°17** : réservation sur les parcelles B160 et B161, à destination de la commune, en vue de l'aménagement d'un espace public central et ouvert. Superficie de 0,01 ha. Parcelles section B numéros 160 et 161.

Extrait du plan des emplacements réservés issus de la modification n°1 du PLU :



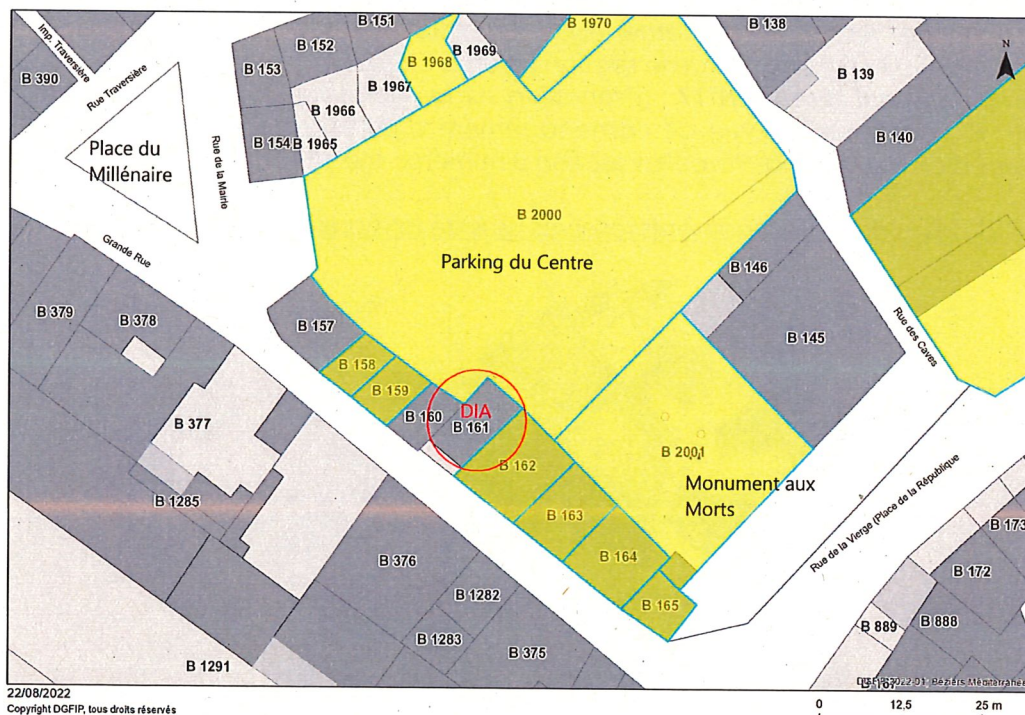
Détail emplacements réservés Grand Rue



4. PARCELLE OBJET DE LA DIA

a) Description de cette parcelle

La parcelle B161 sise 32 Grand Rue, objet de la DIA, est d'une surface de 55 m² au sol, occupée par un bâtiment sur 3 niveaux. Cet immeuble est directement accolé aux autres propriétés de la Commune.



En jaune : propriétés de la Commune
Entouré en rouge : parcelle B161 objet de la présente DIA

b) Intérêt de la parcelle dans le cadre du projet

Cette parcelle B161, objet de la DIA, fait partie intégrante du linéaire bâti que la Commune acquiert au fur et à mesure des ventes comme le montre le plan ci-dessus.

D'où l'importance pour la collectivité d'acquérir cette propriété afin de pouvoir l'intégrer immédiatement dans l'étude menée actuellement avec le CAUE de l'Hérault.

c) Aménagements

Dans le cadre de l'étude en cours, la création de commerces, d'espaces partagés est envisagée. L'engagement des élus et la fermeture du café ont fait office d'accélérateur de la requalification de cette partie du centre.

Des espaces de convivialité et de rencontres sont prévus, avec un mobilier urbain adapté. L'environnement paysager sera de qualité et l'aménagement des abords intégrera la mise en valeur du Monument aux Morts et la connexion avec le parking du centre, la place du Millénaire, la place de la République et le Centre Créatif et Culturel en cours de réhabilitation...

La pacification des usages sera recherchée par le biais d'un cheminement piéton et de la sécurisation des accès, et permettra le développement d'activités économiques de proximité.

C'est pour l'ensemble de ces raisons qu'il est indispensable et cohérent pour la Commune d'acquérir ce bien.

d) Prix

Ce bien sera acquis au prix fixé de 78.000 € (soixante dix-huit mille euros) net vendeur, pas de commission, conformément au prix et informations mentionnés dans la DIA le n°34325-2022-26 reçue en mairie en date du 26/07/2022, envoyée par Maître BOUIRAT notaire à Servian, en vue de la cession de la propriété sise à Valros, cadastrée section B161, 32 Grand Rue.

Fait à Valros, le 23 août 2022

Michel LOUP,
Maire de Valros



