



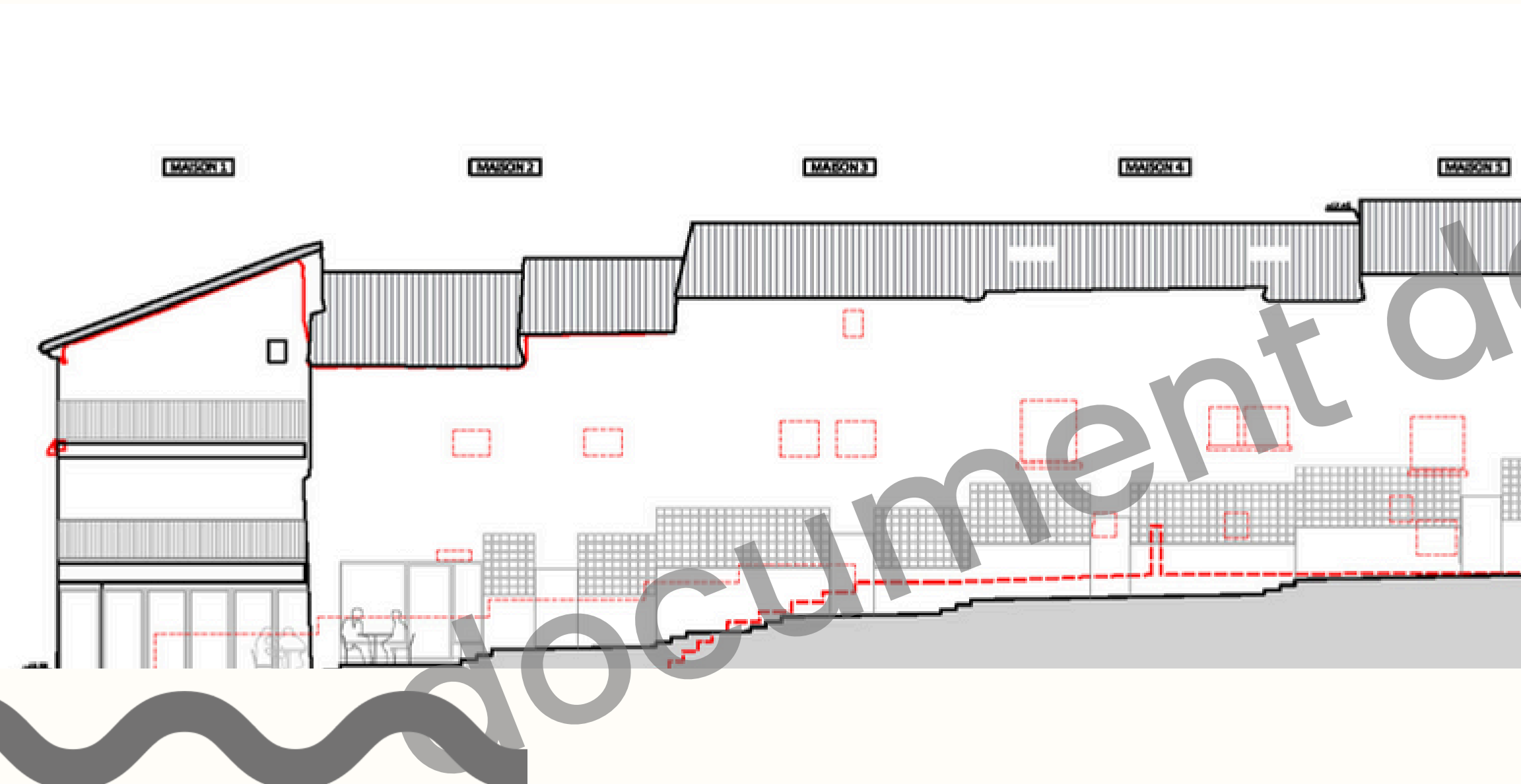
REDONNER VIE AU CENTRE ANCIEN

Présentation



Ce document a été présenté lors d'une réunion publique le 12 septembre 2025, et assorti de commentaires explicatifs. Il s'agit de l'illustration d'un point d'étape dans le projet de revitalisation du centre ancien.

Il n'est en aucun cas définitif. Bien qu'avancées dans la réflexion avec les partenaires, les solutions envisagées pourront être modulées en fonction des obligations financières, juridiques et techniques.



SOMMAIRE

- Historique
- Objectifs et cadre légal
- Etudes
- Acteurs rencontrés
- Point de situation
- A venir
- Echanges

HISTORIQUE



**LE PROJET DE
REVITALISATION
DU CENTRE
ANCIEN
EST LANCÉ**

OBJECTIFS ET CONTEXTE LEGAL

Pourquoi réhabiliter le centre ancien ?

- Redonner de la vie à ce centre historique.

- Proposer des logements plus petits pour les ménages d'une ou deux personnes et assurer le parcours résidentiel.

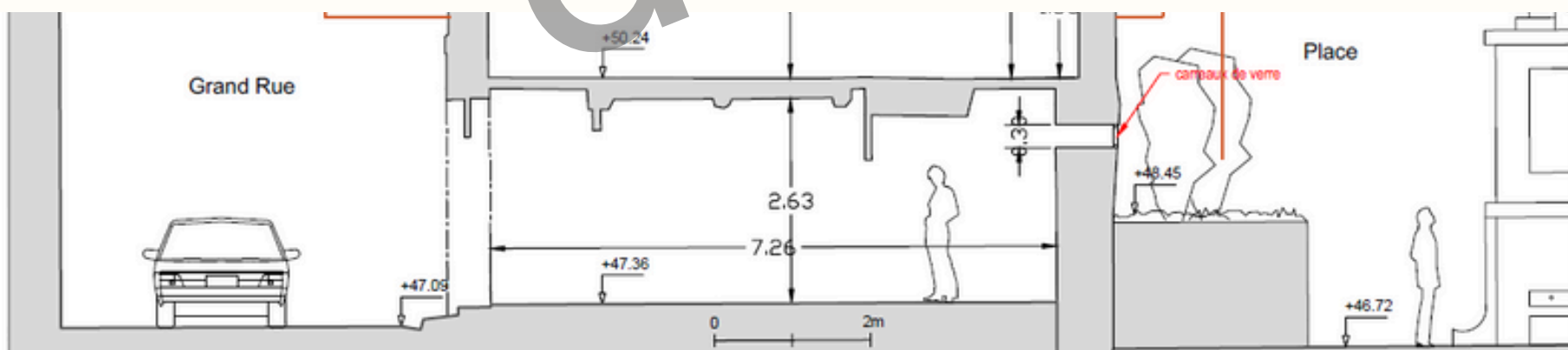
- Lutter contre l'étalement urbain en utilisant les espaces déjà urbanisés.

- Assurer un pivot entre le futur quartier des Colombiers et le village.

- Créer un lieu convivial autour d'un commerce, à proximité des lieux d'activités.

- Adapter l'espace public aux nouveaux défis du changement climatique.

- Améliorer la qualité architecturale et préserver le patrimoine de la commune.



OBJECTIFS ET CONTEXTE LEGAL

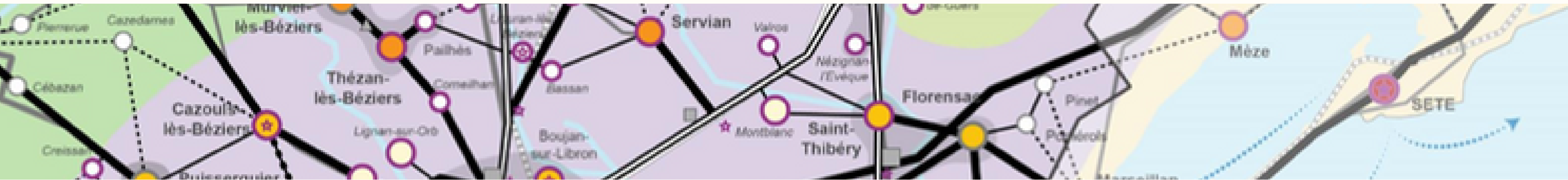
Cadre légal

Loi du 10 juillet 2023 - Zéro Artificialisation Nette

Nécessité pour les communes de travailler sur les centres urbains afin de limiter la consommation foncière.

SCOT du Biterrois - Impératif de 30% de renouvellement urbain pour les communes du territoire.

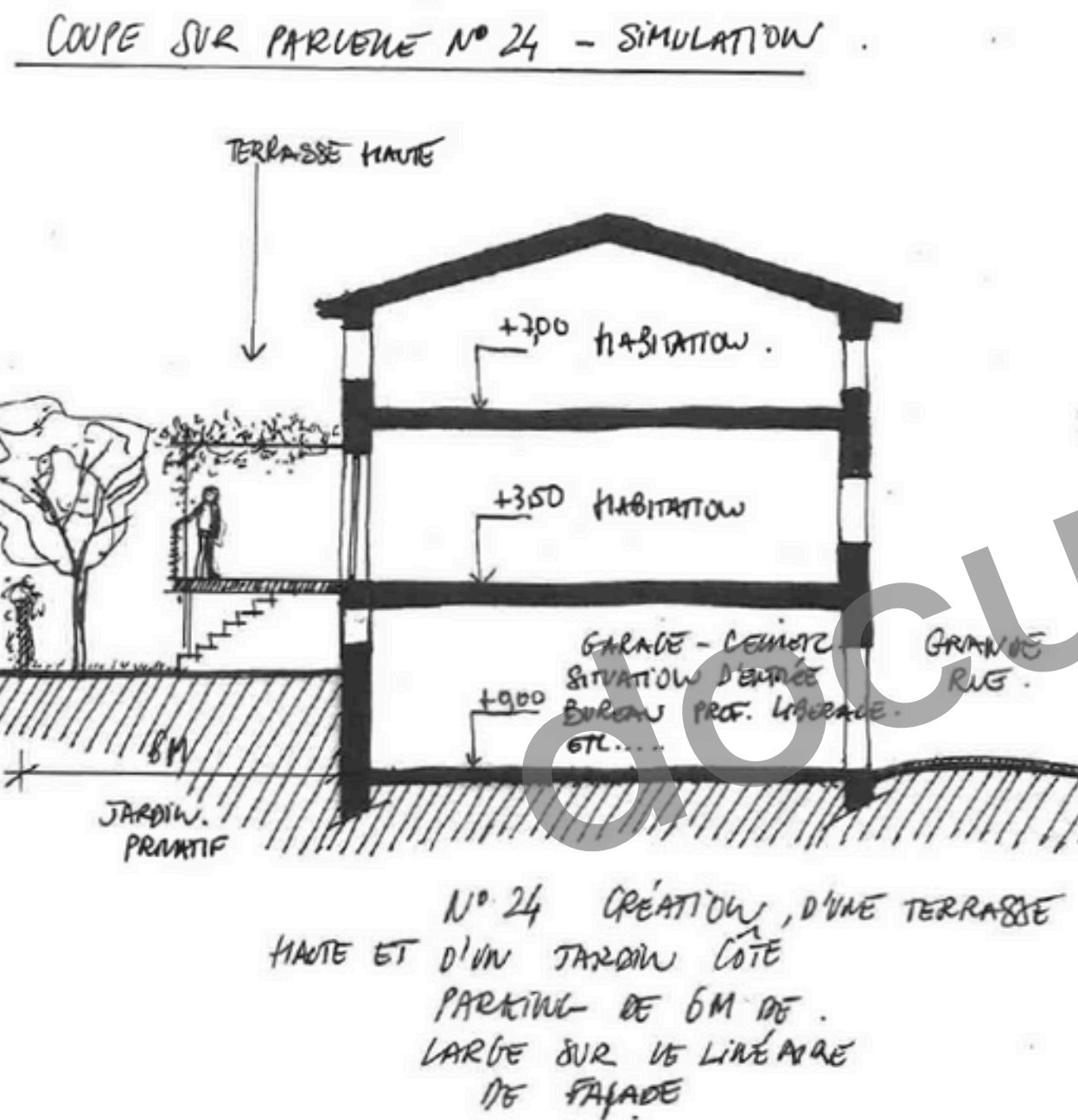
Périmètre Bâtiment de France - Respect de la qualité architecturale et une cohérence avec l'espace environnant



ÉTUDES REALISEES

03

Assistance à maîtrise d'ouvrage - CAUE*



OBJECTIFS

Accompagner la commune dans la réflexion, dans la définition des besoins et des diverses étapes du projet.

AVANCEMENT

80 %

Objectifs atteints

Le CAUE est une aide à la décision dans toutes les étapes du projet. Il accompagne la commune dans la définition des besoins et le choix des prestataires.

Amène d'autres questions....

ÉTUDES REALISEES

Étude de faisabilité - Agence Traverses



OBJECTIFS

Connaître l'état sanitaire des maisons, faire un premier scénario d'aménagement et premières estimations financières.

AVANCEMENT

100 %

Objectifs atteints

Les premières esquisses permettent de prévoir un grand jardin, l'aménagement des maisons et une ébauche du lieu de convivialité.

Amène d'autres questions....

ÉTUDES REALISEES

Étude opérationnelle – Agence Bien Commun



- Parcelles concernées par
- Règlement important de
- Pas de précisions conce
- Pour le stationnement :
 - Création 1 place pou
 - Création 1 place min
 - Création de 2 places
 - Création de 1 place r
- Secteur non soumis au l
- Secteur soumis aux pre
- Possibilité de créer de l
- de gros et des restrictio
- accueillant du public.
- Les matériaux devront, p
- toitures doivent avoir u
- verandas doivent avoir

OBJECTIFS

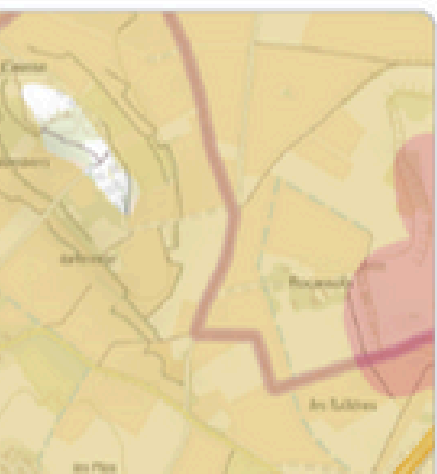
Définir les besoins en logement de la commune, imaginer la future gestion de ce parc immobilier et aborder le financement de l'opération.

AVANCEMENT

100 %

Objectifs atteints

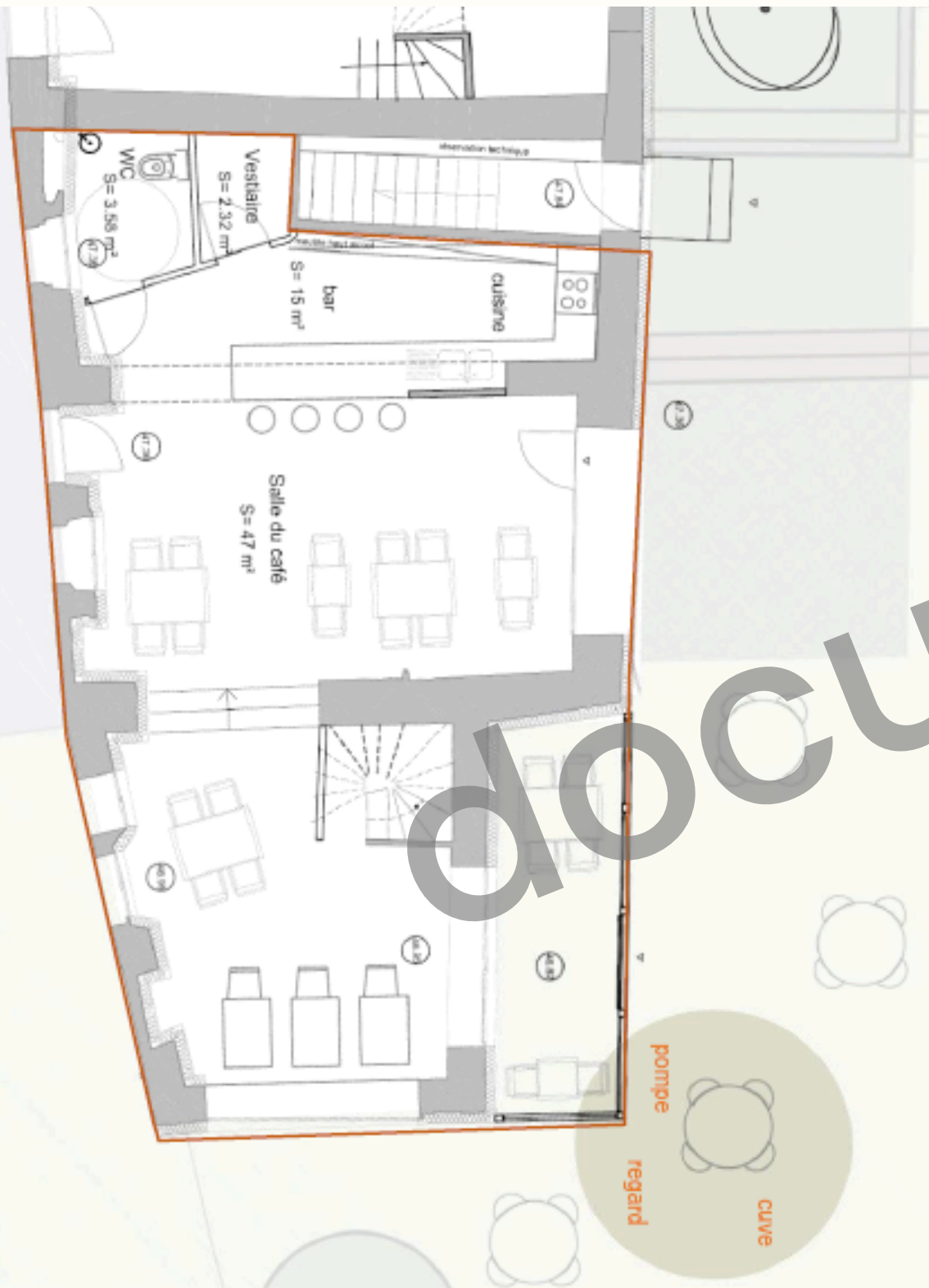
La commune a besoin de petites surfaces et l'étude permet de rencontrer divers acteurs potentiellement porteurs des travaux, du financement et de la gestion d'un tel projet.



Amène d'autres questions....

ÉTUDES REALISEES

Étude préfiguration - 1000 cafés



OBJECTIFS

Etudier le territoire au niveau économique et définir comment un projet de café/commerce peut s'implanter.

AVANCEMENT

100 %

Objectifs atteints

La commune a une meilleure vision du potentiel économique pour l'installation d'un commerce. Permet d'affiner les pré-requis à la réussite du projet.

Amène d'autres questions....

ACTEURS ASSOCIÉS AU PROJET

Un tel projet nécessite d'être entouré et conseillé. La commune a rencontré et associé divers acteurs



ACTEURS ASSOCIÉS AU PROJET

Une reconnaissance unanime

Tous les acteurs rencontrés partagent un avis unanime : c'est un beau projet !
Les diverses reconnaissances en attestent.

Villages d'avenir

1^{RE} VAGUE – LAURÉATS 2024

GOUVERNEMENT

an'ct
agence nationale
de la cohésion
des territoires



Valros a été retenu dans le cadre de villages d'avenir, une opération lancée par l'Etat. Cela a permis à la commune de bénéficier d'un accompagnement en ingénierie et de montrer que la démarche en cours est qualitative.

Cela permettra aussi de rassurer les futurs financeurs.



Valros a candidaté dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt lancé par l'Ademe "plus fraîche ma ville". Nous avons été retenus, ce qui a permis de bénéficier de formations, d'ingénierie et de partage de connaissances pour le futur aménagement. L'objectif est de prévoir des projets adaptés au changement climatique.

POINT DE SITUATION

Où en est le projet au 12 septembre ?

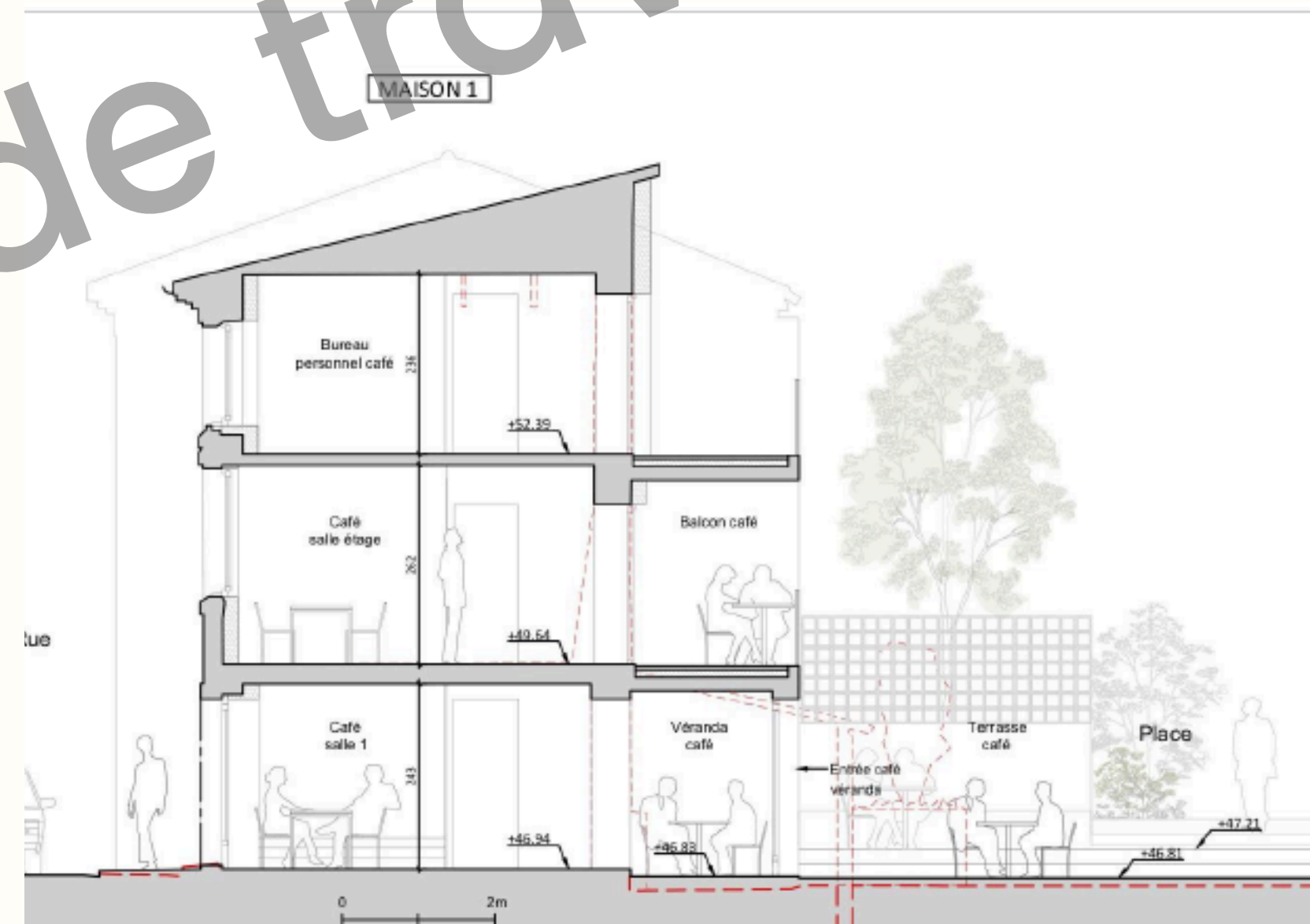
LE PROJET CAFÉ/COMMERCE

La commune a souhaité avancer sur les trois premières maisons qui accueilleront le café/commerce.

Pourquoi ?

- prioriser la création du café/commerce pour répondre à un besoin exprimé
- portage technique et financier par la commune possible.

Les travaux de la maison 1 dédiée au commerce, ne peuvent être entamés sans travailler sur les maisons 2 et 3. Le Maître d'œuvre désigné est le cabinet d'architecture *Cabcab*, dont une des spécialités est la rénovation de lieux de restaurations, culturels, tiers-lieux.



POINT DE SITUATION

Où en est le projet au 12 septembre ?

LE PROJET CAFÉ COMMERCE

1^{ères} esquisses
des architectes

Objectifs ?

Un dépôt du
permis fin 2025



POINT DE SITUATION



POINT DE SITUATION

Où en est le projet au 12 septembre ?

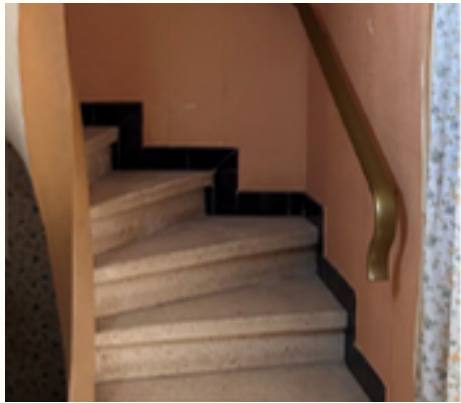
LES MAISONS & L'ESPACE PUBLIC

Suite à l'étude de faisabilité la commune a validé deux grands principes :

- la **création d'un grand jardin** entre le parking du centre et la place de la République
- la création de **petits jardins adossés aux maisons** de la grand rue.

La réalisation de cette opération d'ensemble nécessite une technicité et une capacité financière que la commune n'a pas. Elle doit donc faire appel à un porteur de projet.

La commune travaille actuellement à rencontrer divers porteurs potentiels et cherche le meilleur compromis possible entre contraintes juridiques, qualité architecturale, coût pour la commune et réponses aux besoins du territoire.



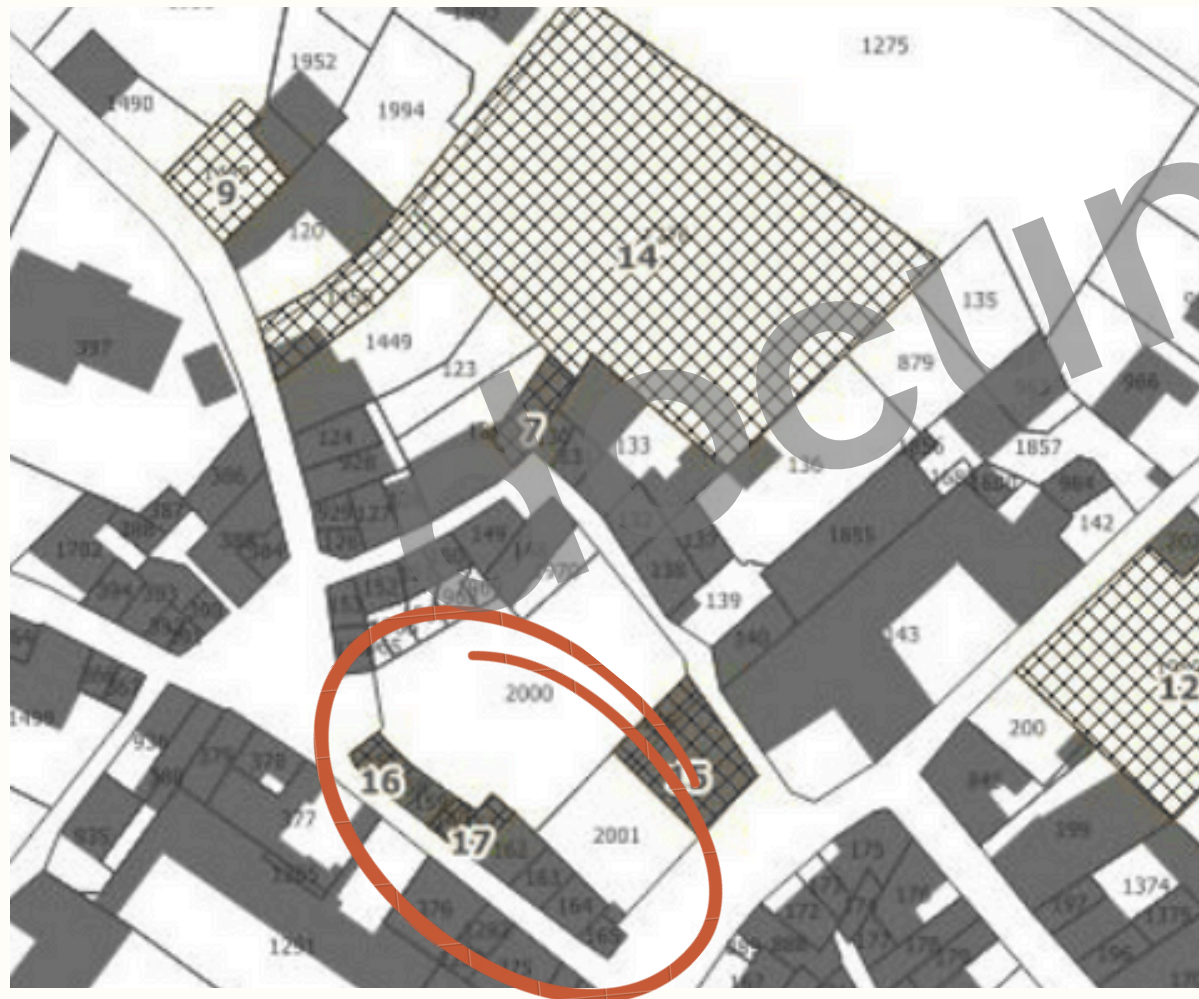
POINT DE SITUATION

Où en est le projet au 12 septembre ?

INTÉGRATION DANS LES FUTURS PROJETS DE LA COMMUNE

Le projet de revitalisation du centre ancien s'articule avec différents projets d'aménagement

LES EMPLACEMENTS RESERVES



LA ZAC EN REFLEXION ET LE FUTUR PLU ?



POINT DE SITUATION

Les dépenses et les recettes

DEPENSES		RECETTES	
Achat du foncier grand rue (de 1997 à 2023)	286 756 €	8 789 €	Subvention région étude programmatique sur les maisons
Etude de faisabilité	39 270 €	12 450 €	Subvention fonds verts étude programmatique sur les maisons
Etude programmatique sur les maisons	25 740 €	Potentiel	Etat : Fonds verts, DTER ou DSIL
Relevés topo	13 872 €	Potentiel	Agence de l'eau : désimperméabilisation des sols
Etude 1000 cafés	3 065 €	Potentiel	Région : Aménagements publics
Maîtrise d'oeuvre - café/ commerce	62 502 €	Potentiel	Département : Aménagement espaces publics
		A demander	CABM : Fonds de soutien sur les acquisitions, les travaux et les études

A VENIR

Court, moyen et long terme

COURT TERME

CAFÉ/COMMERCE ET MAISONS 1, 2 & 3

- Travail sur les plans
- Dépôt et obtention du permis
- Obtention des subventions
- Démarrage des travaux
- Trouver le ou la gérante

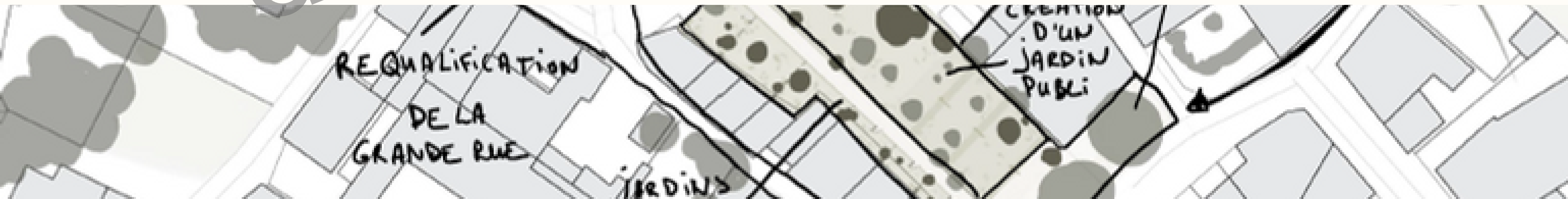
MOYEN TERME

MONTAGE OPÉRATION MAISONS & ESPACE PUBLIC

- Trouver le porteur de projet pour l'espace public et les maisons
- Associer des financeurs publics pour obtenir des subventions

LONG TERME

- Démarrage des travaux des maisons et de l'espace publics



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Échanges

document de travail

HISTORIQUE

