



LES FORMES DE DENSITÉ RÉSIDENTIELLE DANS LE SCoT DU GRAND ALBIGEOIS

PHASE 2 - PROJET ET PROGRAMMATION URBAINE





Étude conduite par le Master 2 Ville et environnements urbains, parcours ingénierie du développement des villes petites et moyennes : Irfane Adjilane, Anbari Nassim, Kelly Assié-Mouysset, Mohamed Bendjelloul, Manal Benyakoub, Laure Catala, Armand Dewez, Ibrahima Fall, Robin Garcia, Camille Guillemot, Océane Jacomet, Grégoire Joineau, Bintou Kane, Rachel Lafond, Claire Leblanc-Nardin, Quentin Organero, Célia Ourliac, Mariette Pastor, Lucie Perez, Anthony Peugnet, Emma Remes, Mehیار Sakkour, Cyril Sauveplane, Dorine Souchet et Mojdeh Zabeti.

Sous la direction de Colin Gache, Géographe - Urbaniste, Isthme - Architecture & Urbanisme et François Taulelle, Professeur des universités en aménagement et urbanisme, co-directeur du master VEU.



SOMMAIRE

00 RAPPELS : CONTEXTE ET DÉMARCHE

	4
a) La commande et les objectifs de l'étude	6
b) La méthodologie adoptée	7
c) Les résultats de la phase 1	8

01 DE L'ÉCHELLE NATIONALE À LOCALE : UN ÉTAT DES LIEUX DES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES ET DU PARC DE LOGEMENTS

a) Faire face au vieillissement de la population en France	14
b) Les dynamiques socio-démographiques et du parc de logements dans les 5 communes	15
c) Bilan des dynamiques, entre similitudes et spécificités	40

02 VERS DE NOUVEAUX HABITANTS À ACCUEILLIR

a) Élaboration d'une banque de profils	46
b) Analyse croisée des profils retenus	47

03 PROPOSITIONS DE PROJETS D'AMÉNAGEMENT DANS NOS 5 COMMUNES

	48
a) Puygouzon : pour une affirmation des centralités	49
b) Réalmont : entre réhabilitation du centre-bourg et extension résidentielle	67
c) Villefranche d'Albigeois : valoriser le potentiel paysager avec une densification modérée	87
d) Rouffiac : privilégier l'optimisation de l'existant pour une intensification maîtrisée	104
e) Teillet : valoriser l'existant et redynamiser le centre du village	130



INTRODUCTION - RAPPELS : CONTEXTE ET DÉMARCHE

- A. La commande et les objectifs de l'étude
- B. La méthodologie adoptée
- C. Les résultats de la phase 1

RAPPELS : CONTEXTE ET DÉMARCHE

Dans le cadre de la révision du SCoT du Grand Albigeois, prescrite le 4 décembre 2023, une convention a été signée entre le syndicat du SCoT et le Master 2 Ville et Environnements Urbains de l'INU Jean-François Champollion d'Albi. L'objectif de cette convention est de proposer une réflexion autour des enjeux de densité bâtie, notamment résidentielle, au sein de 5 communes du SCoT du Grand Albigeois : Puygouzon, Réalmont, Villefranche d'Albigeois, Rouffiac et Teillet. Cette étude vise plus précisément à définir, concrètement, comment, qui, et dans quels secteurs accueillir de nouveaux habitants.

Deux phases d'étude ont été définies pour répondre aux attentes du SCoT :

- Tout d'abord, de septembre à décembre, l'enjeu principal a été de dresser un état des lieux des formes de densité au sein des 5 communes en les intégrant plus largement aux dynamiques du SCoT. Il s'agissait à la fois de définir la densité et de la qualifier.
- Ensuite, ce diagnostic nous a permis, entre janvier et mars, de proposer différents scénarios d'aménagement pour chaque commune afin d'adapter la production de logements en fonction des besoins identifiés et du contexte national.

Ce diagnostic et ces scénarios appliqués aux 5 communes sont voués à servir d'exemples qui pourront être reproduits à l'échelle du SCoT, en fonction des caractéristiques de chaque commune, car cette étude s'inscrit dans le cadre de la révision du SCoT.

Cette étude résulte d'une méthodologie, à la fois quantitative et qualitative.

- Tout d'abord, nous avons contextualisé l'étude à l'échelle nationale en exploitant la littérature scientifique relative au contexte lié à la sobriété foncière, mais aussi au vieillissement de la population, qui ont tous deux des conséquences sur la production de logements.
- Nous avons mis cette littérature scientifique en perspective avec les données statistiques liées à nos communes, produites par l'INSEE, le CEREMA, et plus globalement des études réalisées ou commanditées par le SCoT. Nous nous sommes également intéressés au marché immobilier et plus particulièrement aux sites d'annonces en ligne afin de déterminer l'offre disponible.
- Ces données statistiques et cartographiques ont été confrontées aux terrains sur lesquels nous nous sommes rendus afin de qualifier la trame architecturale et paysagère en vue de cibler les zones stratégiques au sein desquelles les scénarios seront proposés. Sur le terrain, nous avons également réalisé des entretiens semi-directifs avec les habitants, les associations, les élus et techniciens de chaque commune pour calibrer nos projets en fonction des besoins réels. À noter qu'au vu de la période électorale, la rencontre avec les habitants, et plus généralement les acteurs du territoire, a été plus contrainte. Ainsi, les ateliers participatifs n'ont pas pu être mis en place, comme cela était prévu initialement.
- Enfin, afin de synthétiser l'ensemble de ces recherches, nous avons concrétisé nos scénarios à l'aide de modélisations 3D, de croquis, d'esquisses et d'exemples déjà réalisés en France.

Il est important de noter que ce travail s'inscrit aussi dans un contexte général de sobriété foncière prescrit par l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN). Dans ce contexte de changement climatique, il s'agit de repenser nos façons de fabriquer du logement afin de sortir du modèle de la maison pavillonnaire et de l'étalement urbain. Cela suppose de densifier les espaces déjà occupés, sans oublier de tenir compte de l'expérience vécue. C'est donc à la fois un enjeu d'acceptabilité et une opportunité de réinvestir nos centres-bourgs et de retisser du lien social au cœur des communes. Cet enjeu de sobriété foncière du secteur résidentiel est d'autant plus pressant au sein du SCOT du Grand Albigeois que l'habitat est responsable à 75% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur la période de 2011 à 2020.

D'un point de vue territorial, le SCOT est constitué de 3 EPCIs aux caractéristiques diverses:

- la communauté d'agglomération de l'Albigeois : constituée du pôle urbain central (PUC), Albi, d'espaces périurbains et de quelques communes rurales. C'est aussi le bassin d'emploi principal du SCOT qui rayonne au-delà vers Carmaux et Gaillac.
- la communauté de communes des Monts d'Alban et du Villefrancois : un espace marqué par des paysages de basse montagne et des communes rurales tournées vers Albi, qui ont aussi une influence sur les communes de l'Aveyron voisin.
- la communauté de communes du Centre Tarn : structurée autour de Réalmont, entre les pôles albigeois et castrais, dont l'influence du premier reste prépondérante.

La position excentrée de sa ville principale et de ses axes structurants, crée un déséquilibre d'accès aux équipements et services et une forte dépendance à la voiture.

Afin de structurer notre réflexion sur l'accueil de nouveaux habitants, en tenant compte des spécificités des communes, nous avons utilisé deux grilles de lecture:

- La première, issue des catégories INSEE, nous offre une vision des formes d'organisation urbaine et des centralités historiques entre ceinture urbaine, bourgs ruraux et habitat rural dispersé.
- La seconde, basée sur l'armature urbaine, issue d'un travail de l'AUAT, nous permet de comprendre les dynamiques et interactions entre les différentes communes du territoire.

Ces grilles de lecture nous permettent d'inscrire nos projets dans des communes aux formes urbaines différentes ainsi que de couvrir les divers échelons de l'armature urbaine.

Cela suppose donc des modes d'intervention différenciés et adaptés à la diversité des situations rencontrées sur le territoire. En lien avec de précédents travaux du SCoT, nous avons complété 2 grilles définissant 3 types d'interventions dans lesquelles s'inscriront nos scénarios de projet:

- La requalification d'espaces publics ou la réhabilitation de bâti existant.
- La densification en division parcellaire via du BIMBY ou en construction dans des dents creuses.
- La construction en extension maîtrisée aux abords des centralités par du lotissement.

Chacun de nos scénarios sera codifié selon ces grilles. Par exemple un projet à Réalmont en densification de dent creuse sera repéré avec le code suivant: **V-C-2b**.

A. LA COMMANDE ET LES OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

Proposer une réflexion autour des enjeux de densité bâtie, notamment résidentielle, au sein de 5 communes du SCoT du Grand Albigeois :

- Puygouzon
- Réalmont
- Villefranche d'Albigeois
- Rouffiac
- Teillet

= Des exemples pour les autres communes du SCoT

1ÈRE PHASE

Dresser un état des lieux des formes de densité des 5 communes en les intégrant aux dynamiques du SCoT.

Au sein des 5 communes :

- définir la densité
- la qualifier

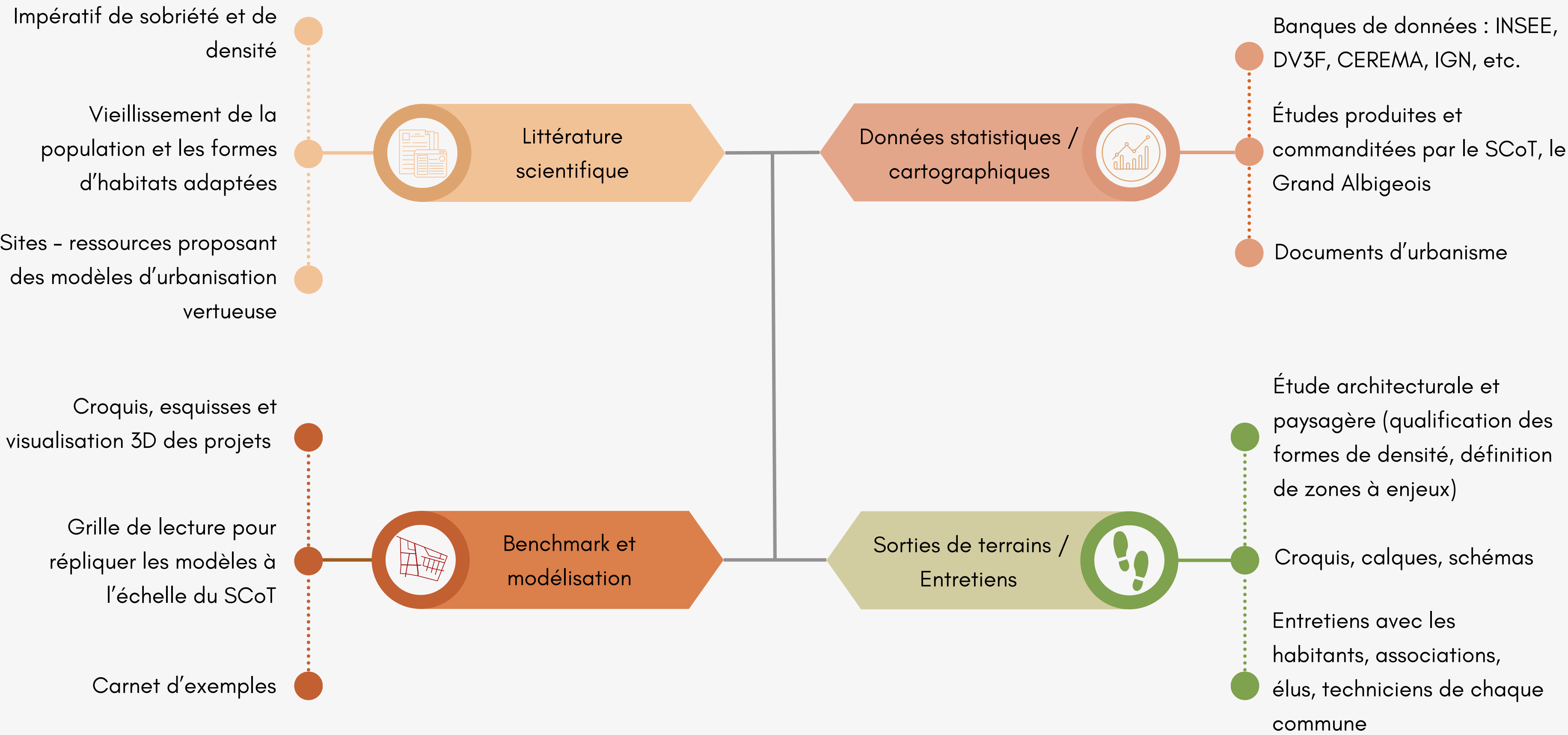
2ÈME PHASE

Réaliser des scénarios et des préconisations pour adapter la production de logements en fonction des besoins identifiés et du contexte national.

Au sein des 5 communes :

- proposer des densités
- adapter la densité selon le contexte territorial

B. LA MÉTHODOLOGIE ADOPTÉE



C. LES RÉSULTATS DE LA PHASE 1

UN CONTEXTE NATIONAL DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE...



L'habitat, première cause de l'artificialisation des sols en France

...INDUISANT UN CHANGEMENT DE PARADIGME...



Une opportunité de **réinvestir les centres-bourgs** et de **transformer l'existant**

...NE SE LIMITANT PAS À LA SIMPLE DENSITÉ QUANTITATIVE

Une densité qui peut être :

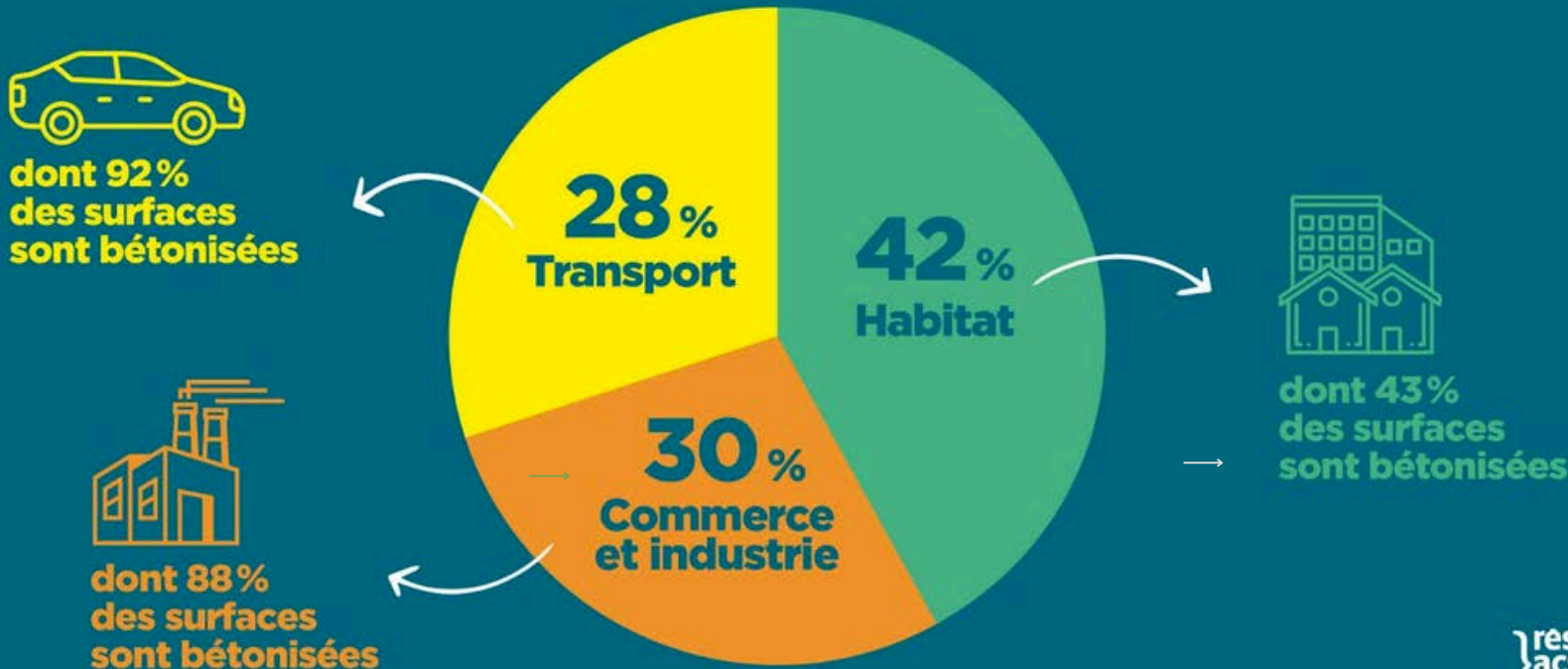
- **vécue,**
- **perçue,**
- **redoutée,**
- **heureuse...**



POSTULAT

“3,5 millions d’hectares sont aujourd’hui artificialisés en France, soit 6,4 % du territoire. Ramené à la population, c’est 15 % de plus qu’en Allemagne et 57 % de plus qu’au Royaume-Uni ou en Espagne”
(Ministère de la Transition écologique, 2020)

Les secteurs responsables de l’artificialisation des sols

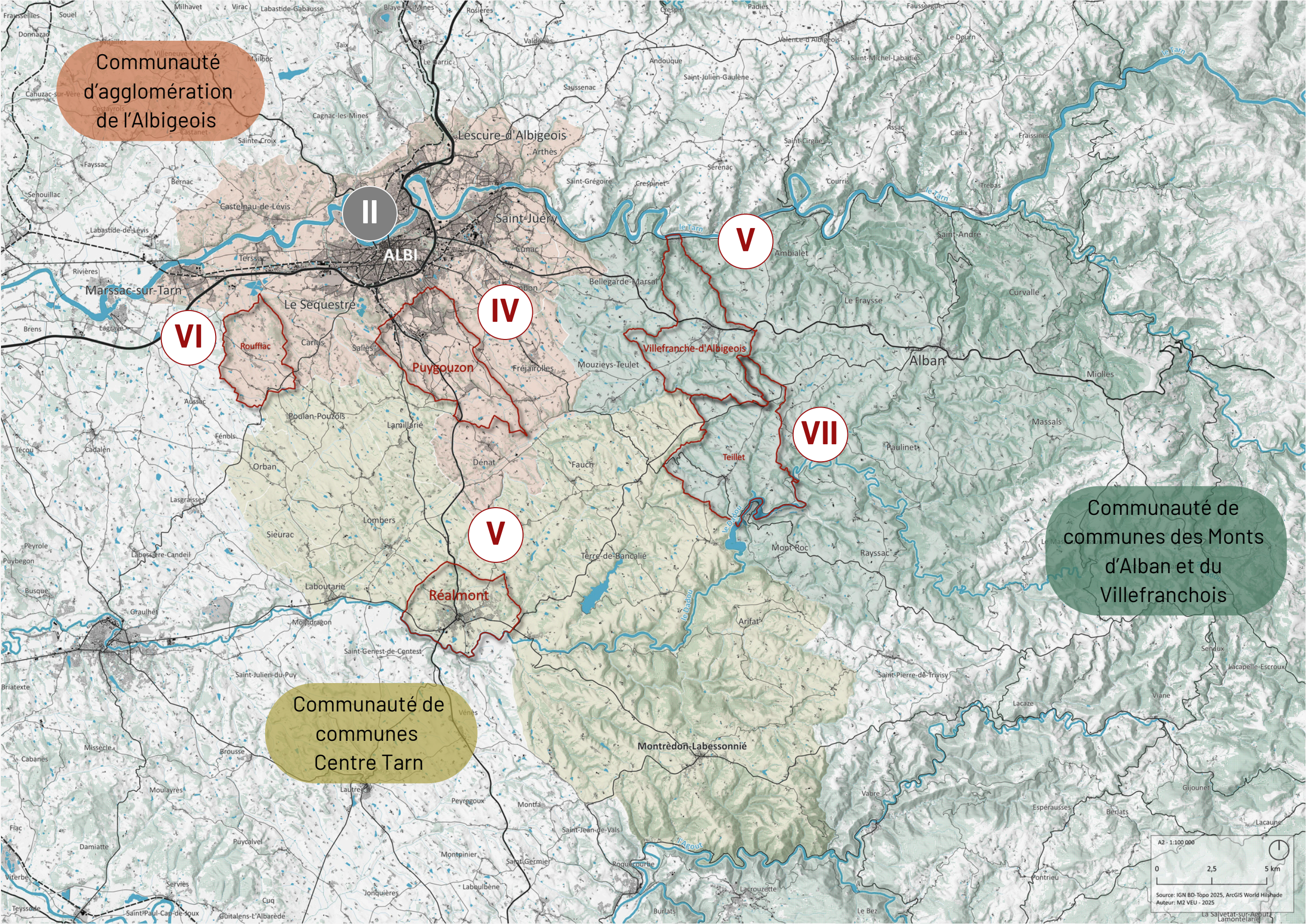


réseau
action
climat
france

Source : Réseau action climat (2023)

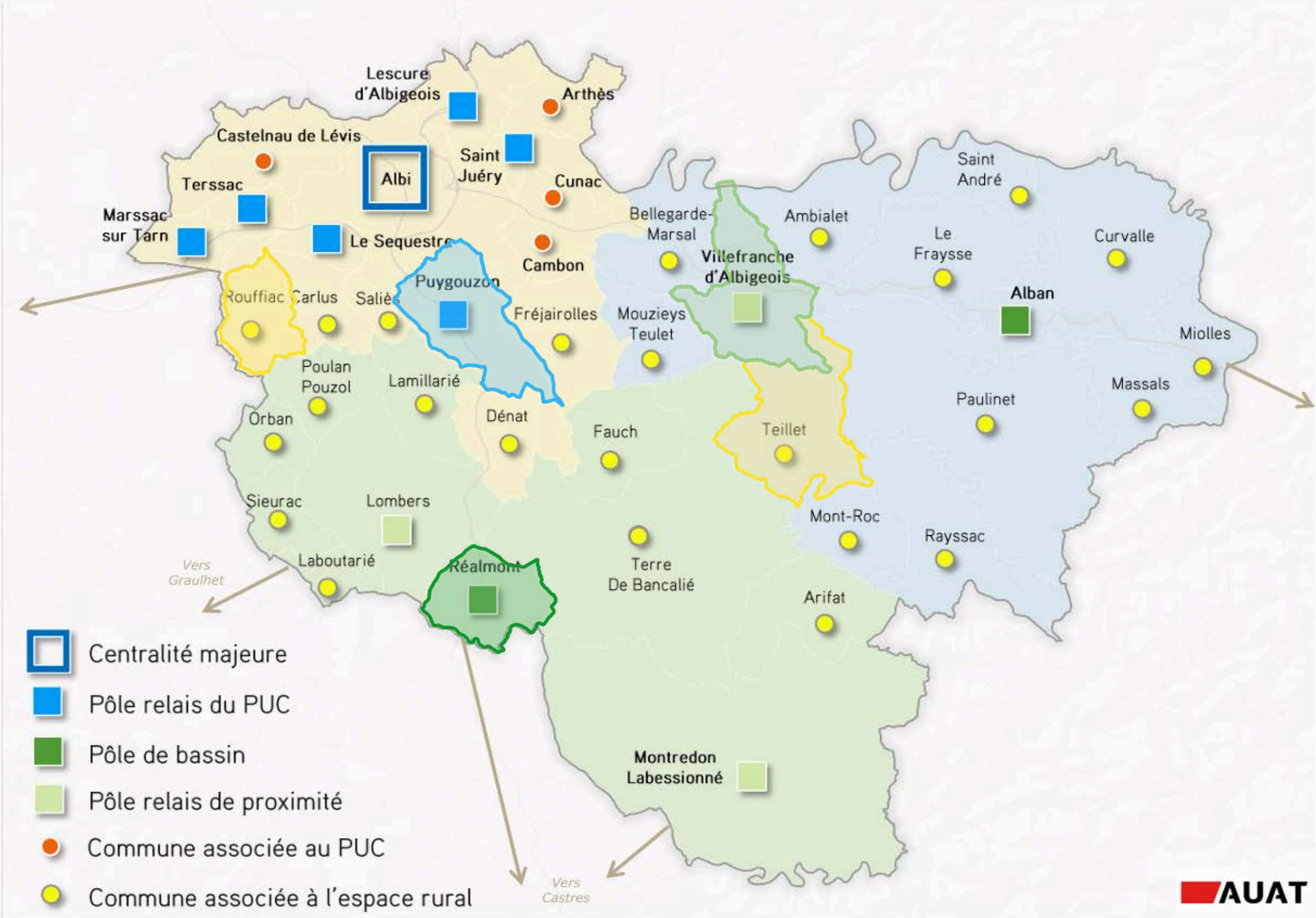
Caractéristiques du territoire

Légende catégorie INSEE	
code	categorisation
I	Grands centres urbains
II	Centres urbains intermédiaires
III	Petites villes
IV	Ceintures urbaines
V	Bourgs ruraux
VI	Rural à habitat dispersé
VII	Rural à habitat très dispersé



Caractéristiques du territoire

Légende polarité de l'armature (AUAT)	
code	catégorisation
A	Centralité majeure
B	Pôle relais du PUC
C	Pôle de bassin
D	Pôle relais de proximité
E	Commune associée au PUC
F	Commune espace rural



Contexte de l'étude

Grille de lecture des projets d'aménagement dans les 5 communes

Légende catégorie INSEE		+	Légende polarité de l'armature (AUAT)		+	Légende secteurs à enjeux			
code	catégorisation		code	catégorisation		code	catégorisation	sous-code	sous-catégorisation
I	Grands centres urbains		A	Centralité majeure		1	Requalification	a	Réhabilitation
II	Centres urbains intermédiaires		B	Relais pôle majeur				b	Espace public
III	Petites villes		C	Pôle de bassin		2	Densification	a	BIMBY
IV	Ceintures urbaines		D	Pôle relais de proximité				b	Dent creuse
V	Bourgs ruraux		E	Commune associée au PUC		3	Extension	a	Lotissement
VI	Rural à habitat dispersé		F	Commune espace rural					
VII	Rural à habitat très dispersé								



PARTIE 1 - DE L'ÉCHELLE NATIONALE À LOCALE : UN ÉTAT DES LIEUX DES DYNAMIQUES SOCIO- DÉMOGRAPHIQUES ET DU PARC DE LOGEMENTS

- A. Faire face au vieillissement de la population en France
- B. Les dynamiques socio-démographiques et du parc de logements dans les 5 communes
- C. Bilan des dynamiques, entre similitudes et spécificités

DE L'ÉCHELLE NATIONALE À LOCALE : UN ÉTAT DES LIEUX DES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES ET DU PARC DE LOGEMENT

Cette partie a pour objectif de contextualiser les dynamiques démographiques et celles du parc de logement à l'échelle nationale, régionale et départementale puis à l'échelle des 5 communes d'étude.

Tout d'abord, il est important de rappeler que l'étude s'inscrit dans un vieillissement global de la population française. En 2025, pour la première fois, la France a assisté à un croisement des courbes entre les naissances et les décès. Ainsi le SCoT doit se préparer à faire face à un vieillissement de la population. De ce fait, il paraît essentiel d'adapter le parc de logement du SCoT au vieillissement de la population.

Ensuite, grâce au traitement statistique des données de l'INSEE, nous avons analysé les tendances socio-démographique et celles du parc de logement dans les cinq communes étudiées.

L'Occitanie connaît une croissance constante de sa population depuis 1968. Malgré un ralentissement depuis le début des années 2000, celle-ci demeure la région métropolitaine qui gagne le plus de nouveaux habitants. Bien qu'ayant un solde naturel positif, on note, cependant, que cette croissance est principalement portée par le solde migratoire.

Au niveau départemental, le Tarn connaît aussi une augmentation de sa population depuis 1968. Celle-ci est plus marquée à partir de 1999, portée par un solde migratoire positif compensant le solde naturel négatif. Le département du Tarn s'oriente tout comme à l'échelle nationale, vers un vieillissement de sa population, bien que celui-ci soit compensé par un important solde migratoire de +0.7 pour la période 2016-2022.

De ce fait, la situation démographique est globalement semblable à l'échelle départementale, régionale et nationale. Néanmoins, plus l'échelle est grande et plus la part des jeunes diminue au profit des tranches supérieures. Ainsi, à l'échelle du Tarn, la tendance au vieillissement s'accroît. En effet, la tranche des 15-29 ans est de 14 % pour le Tarn contre 17 % pour l'Occitanie et 18 % pour la France. A l'inverse, la tranche des 60 à 74 ans et des 75 ans ou + est plus importante pour le Tarn avec un taux de 20 % et 17 %. Contrairement, l'Occitanie a un taux de 19 % et 11 % et qui diminue encore à l'échelle nationale.

Dans le cas de nos communes d'étude, ces caractéristiques démographiques sont également observables. En effet, l'ensemble des communes présente un solde naturel faible, voire négatif. À cela s'ajoute un solde migratoire en diminution, bien qu'il demeure positif. Ces deux dynamiques, communes aux cinq territoires, entraînent une variation annuelle contrastée. Si certaines communes, à l'instar de Villefranche-d'Albigeois et de Rouffiac, connaissent une relative stabilité démographique, d'autres, telles que Puygouzon et Réalmont, connaissent une croissance de leur population.

Ces tendances contribuent à un vieillissement de la population, les cinq communes présentant une proportion de personnes âgées de 60 ans et plus supérieure à la moyenne départementale tarnaise. Cette évolution se reflète également dans la structure socio-économique, puisque plus d'1/3 de la population des 5 communes est retraitée.

Néanmoins, ces territoires se différencient de par leur niveau de vie. Par exemple, si Puygouzon se singularise par un revenu médian avoisinant 26 000 euros, Teillet enregistre des revenus nettement inférieurs à la moyenne tarnaise.

De même, on dénombre davantage de cadres à Rouffiac et Puygouzon, contrairement aux autres communes qui peuvent enregistrer un taux de chômage plus important, comme c'est le cas pour Réalmont.

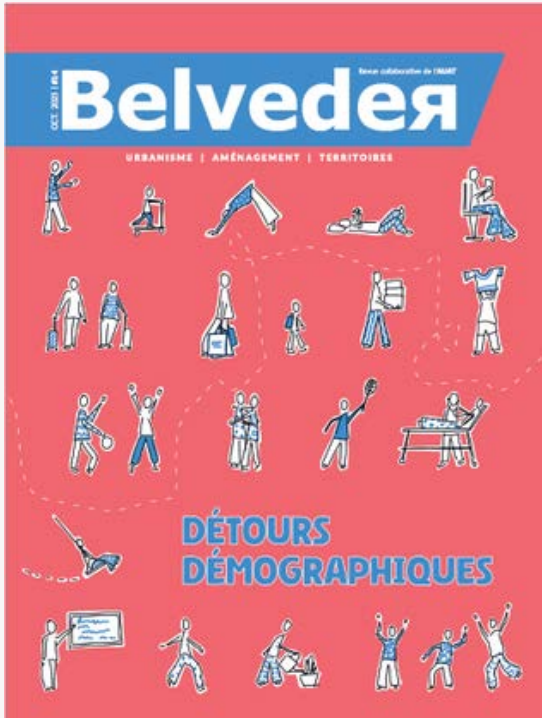
En ce qui concerne le parc de logements, les communes étudiées se caractérisent par des habitations de grande taille, avec une moyenne proche de cinq pièces. Cette situation s'explique par la prédominance du modèle de la maison individuelle, bien que des disparités subsistent entre les territoires. Ainsi, Réalmont se distingue par une part d'appartements atteignant 22 %, contre moins de 5 % à Puygouzon, Teillet et Rouffiac.

Dans certaines communes, les logements apparaissent fortement sous-occupés, notamment à Rouffiac et Teillet, où plus de la moitié du parc est concernée. Ce phénomène de sous-occupation, lié au desserrement des ménages, s'explique en grande partie par la taille élevée des habitations, dont la moyenne s'établit à 4,8 pièces.

Par ailleurs, la vacance des logements présente des contrastes marqués selon les communes. Elle atteint des niveaux relativement élevés à Réalmont et Teillet, où elle dépasse 10 %.

Enfin, ces différentes dynamiques sont intimement liées à la mobilité. Ces communes se caractérisent par un taux élevé de bimotorisation : près de 55 % des ménages disposent d'au moins deux véhicules, proportion qui dépasse 70 % à Rouffiac. Cette forte motorisation se traduit par une place importante accordée au stationnement. Elle apparaît indispensable pour les déplacements domicile-travail dans ces communes, en raison d'une offre de transports en commun limitée. Dans ce contexte, Albi constitue le principal pôle d'attraction des flux quotidiens, à l'exception de Réalmont et de Teillet.

A. FAIRE FACE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EN FRANCE



Croissance de la population : une dangereuse obsession

Olivier Bouba-Olga dans *Belveder*, la revue de l'AUAT, alerte sur le fait qu'il **n'est pas réaliste de penser accueillir toujours** de nouvelles personnes en particulier **des couples avec enfants**.

La génération du baby-boom contribue au vieillissement de la population tant au niveau national qu'international. En effet, cette génération arrive dans la tranche des 65 ans et plus.



- Cela implique d'anticiper le vieillissement et l'augmentation de la proportion de personnes âgées dans la population totale

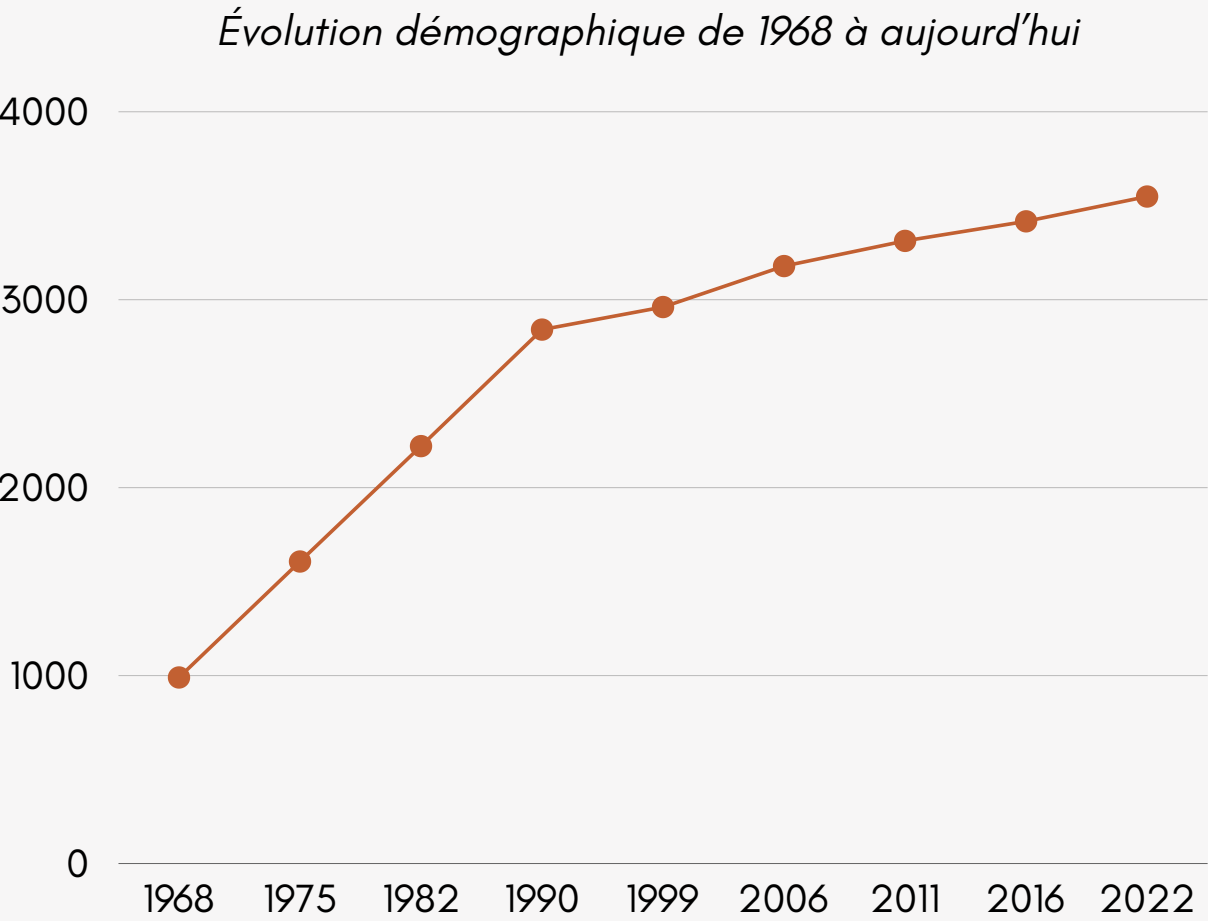
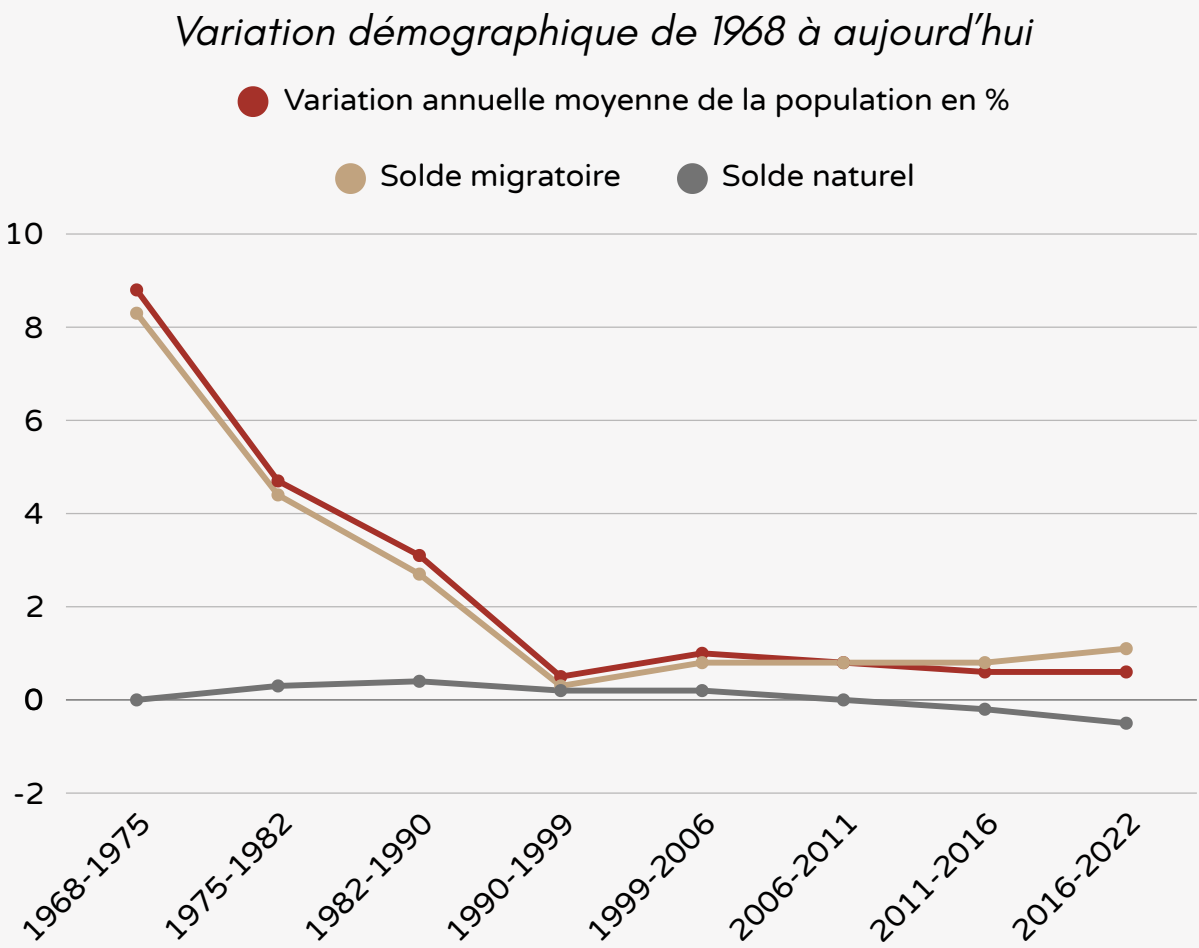
3 catégories de seniors

les 60-74 ans	les 75 ans et + autonomes	les + de 75 ans dépendants
<ul style="list-style-type: none">• en bonne santé et mobiles• en recherche de confort immobilier	<ul style="list-style-type: none">• souhaitent maintenir du lien social• premiers signes de vieillissement	<ul style="list-style-type: none">• perte d'autonomie progressive• sont pour la plus part dans des établissements spécialisés

- Enjeux :
- **Proposer des logements adaptés aux personnes âgées**

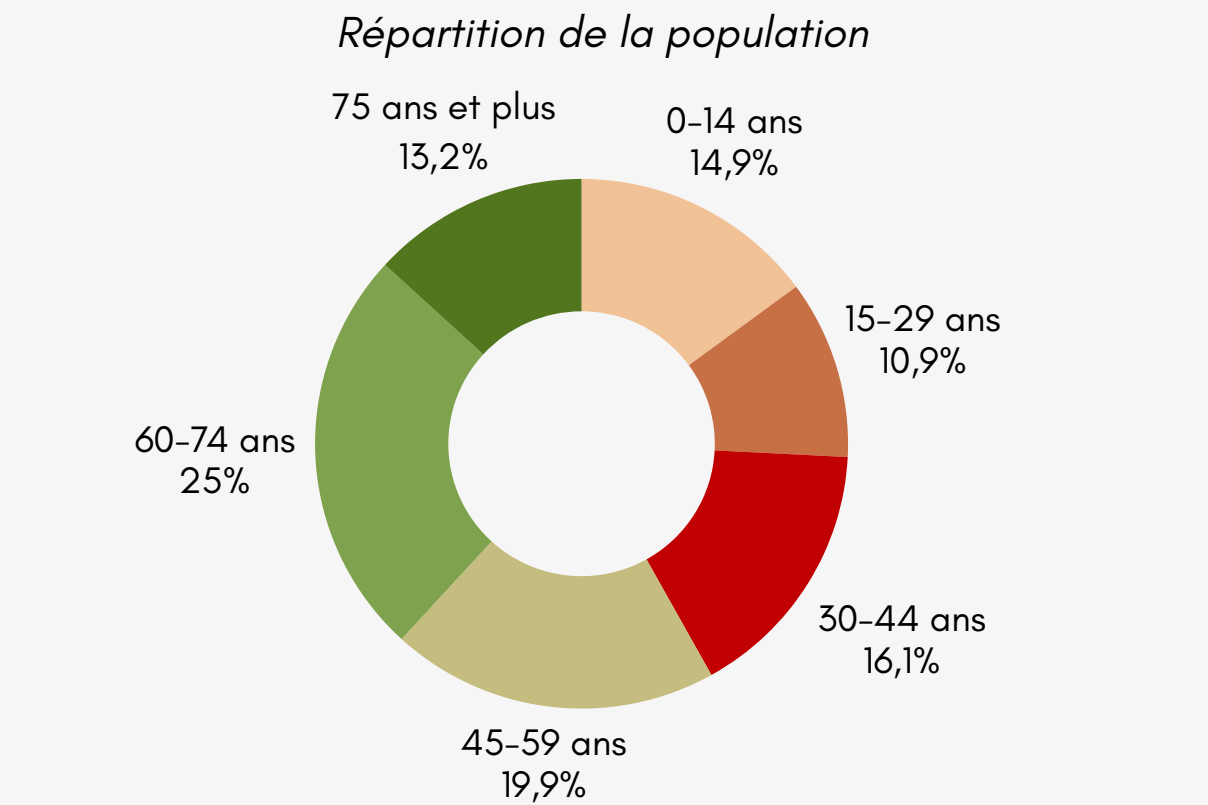
B. LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET DU PARC DE LOGEMENTS DANS LES 5 COMMUNES

Quelles sont les grandes tendances à Puygouzon ?



- **Forte augmentation depuis 1968**, portée par un solde migratoire positif lié à la **proximité avec Albi** ; la population a été multipliée par 3.
- La croissance est particulièrement marquée entre 1968 et 1990, en lien avec le phénomène de périurbanisation.
- **Depuis les années 1990, la croissance ralentit**, en raison d'un **affaiblissement des flux migratoires** et d'un **solde naturel faible, devenu négatif depuis 2006**.

→ **Tendance vers une stagnation.**



Indice de vieillissement

149 personnes âgées de 65 ans ou plus pour seulement 100 jeunes de moins de 20 ans



- **Vieillessement important de la population** : les 60 ans et plus représentent 38 %. L'indice de vieillissement est largement supérieur à celui du département.

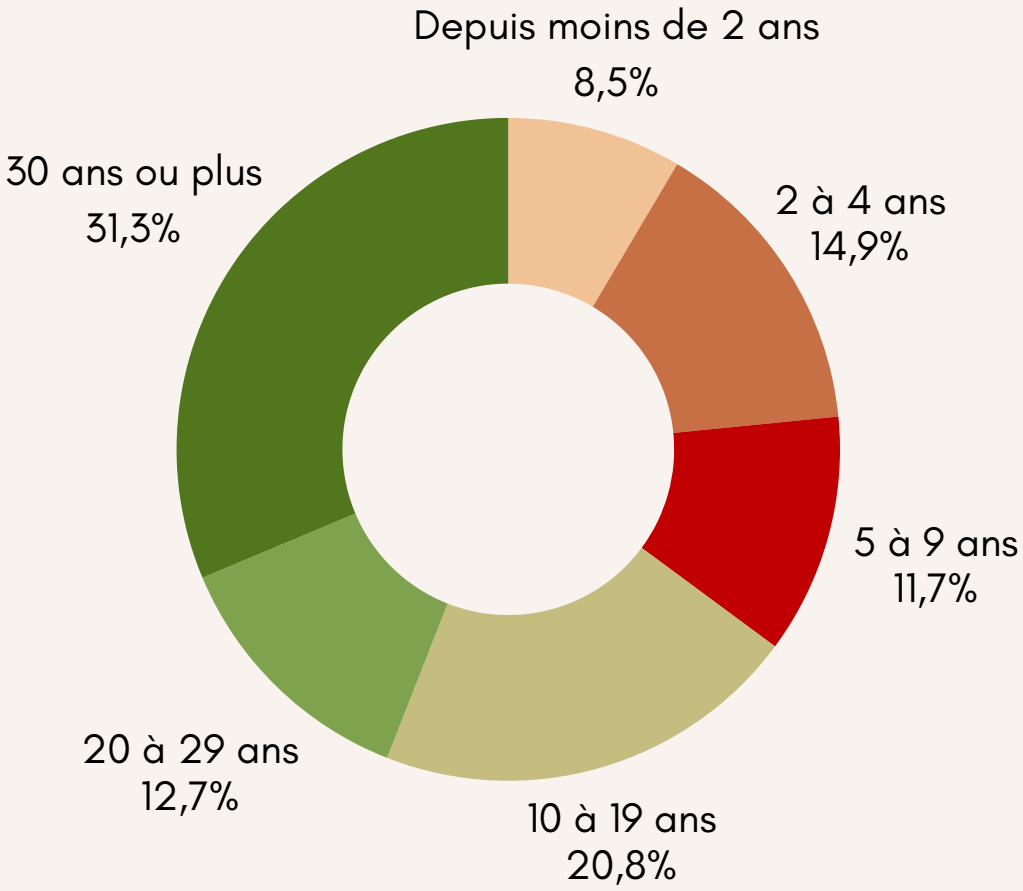
→ Ce vieillissement pose des enjeux spécifiques en matière de logements et de services.

Quels ménages à Puygouzon ?

Résidences principales selon le statut d'occupation

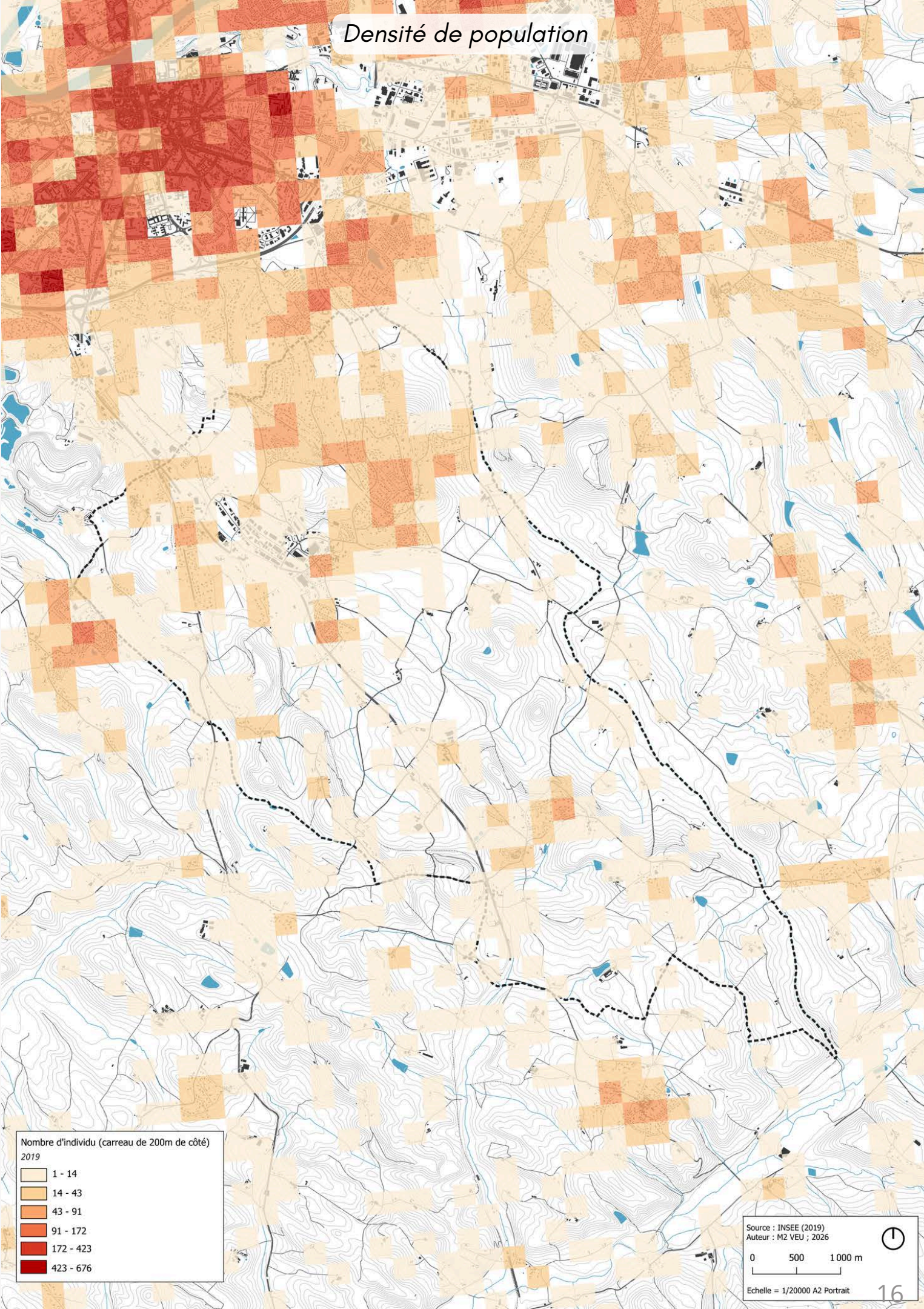
Statut d'occupation	Nombre	%
Propriétaire	1 306	83.7
Locataire	235	15.1
Logé gratuitement	20	1.3

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale



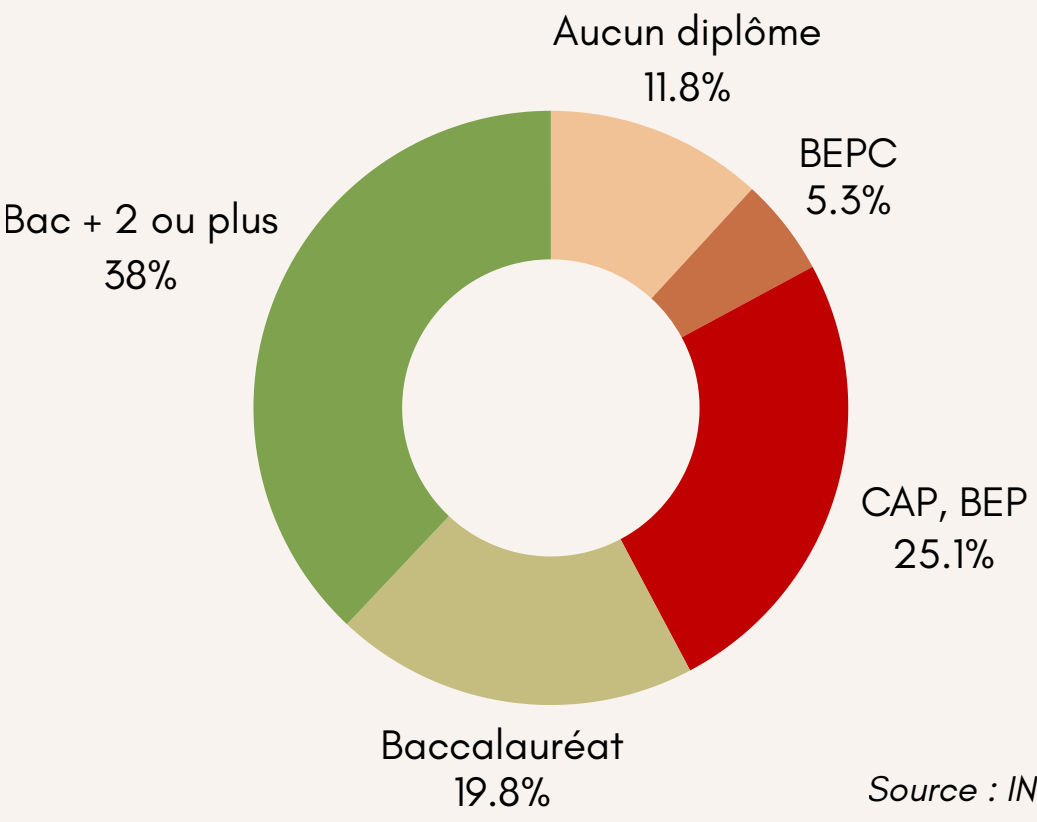
Source : INSEE / M2 VEU

- Une très **large majorité des habitants** sont **propriétaires** (83.7%).
- **La grande majorité des habitants ayant contribué au développement de Puygouzon dans les années 80 sont encore présents dans leur maison.** En effet avec 31,3 % de ménages ayant 30 ans ou plus d'ancienneté d'emménagement, **cela conforte l'idée d'une population vieillissante.**
- Si Puygouzon présente une densité moyenne de 177,8 habitants par km², celle-ci masque de fortes disparités internes. **La population se concentre majoritairement au nord de la commune, dans les secteurs les plus proches d'Albi et des axes structurants,** tandis que le sud et l'est conservent un caractère plus rural et faiblement urbanisé.

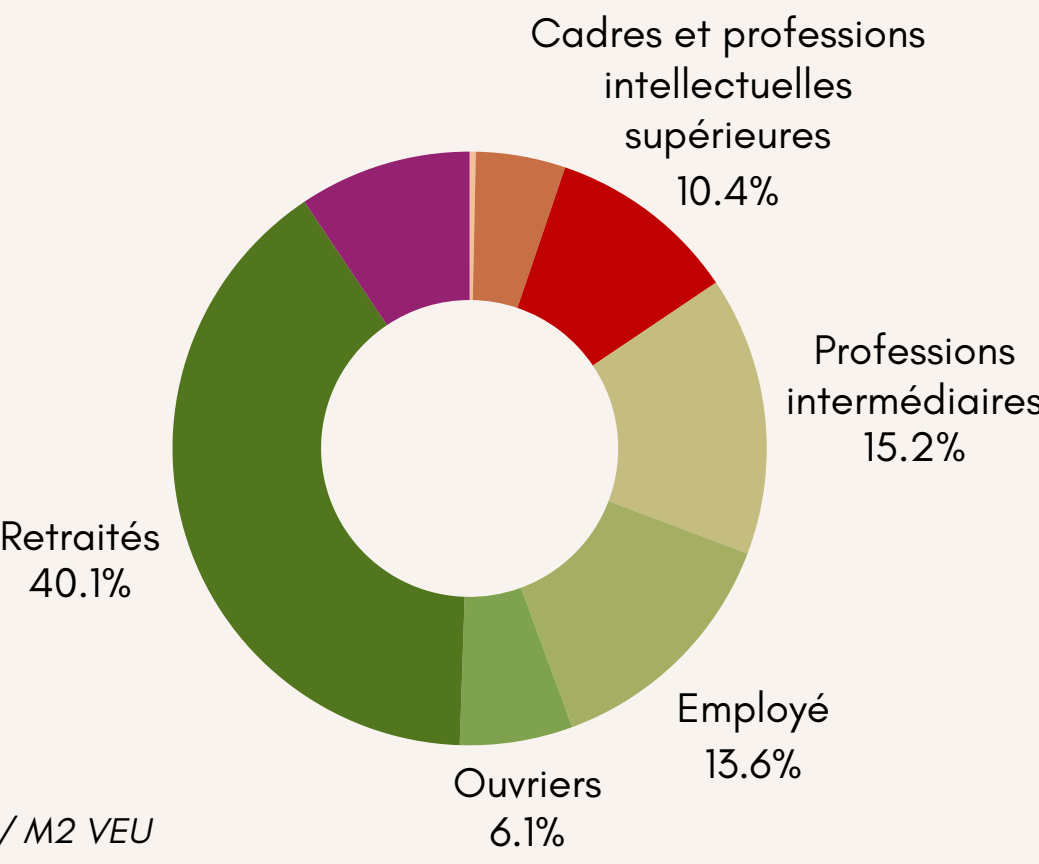


Quels profils socio-économiques à Puygouzon ?

Diplôme le plus élevé



CSP des plus de 15 ans

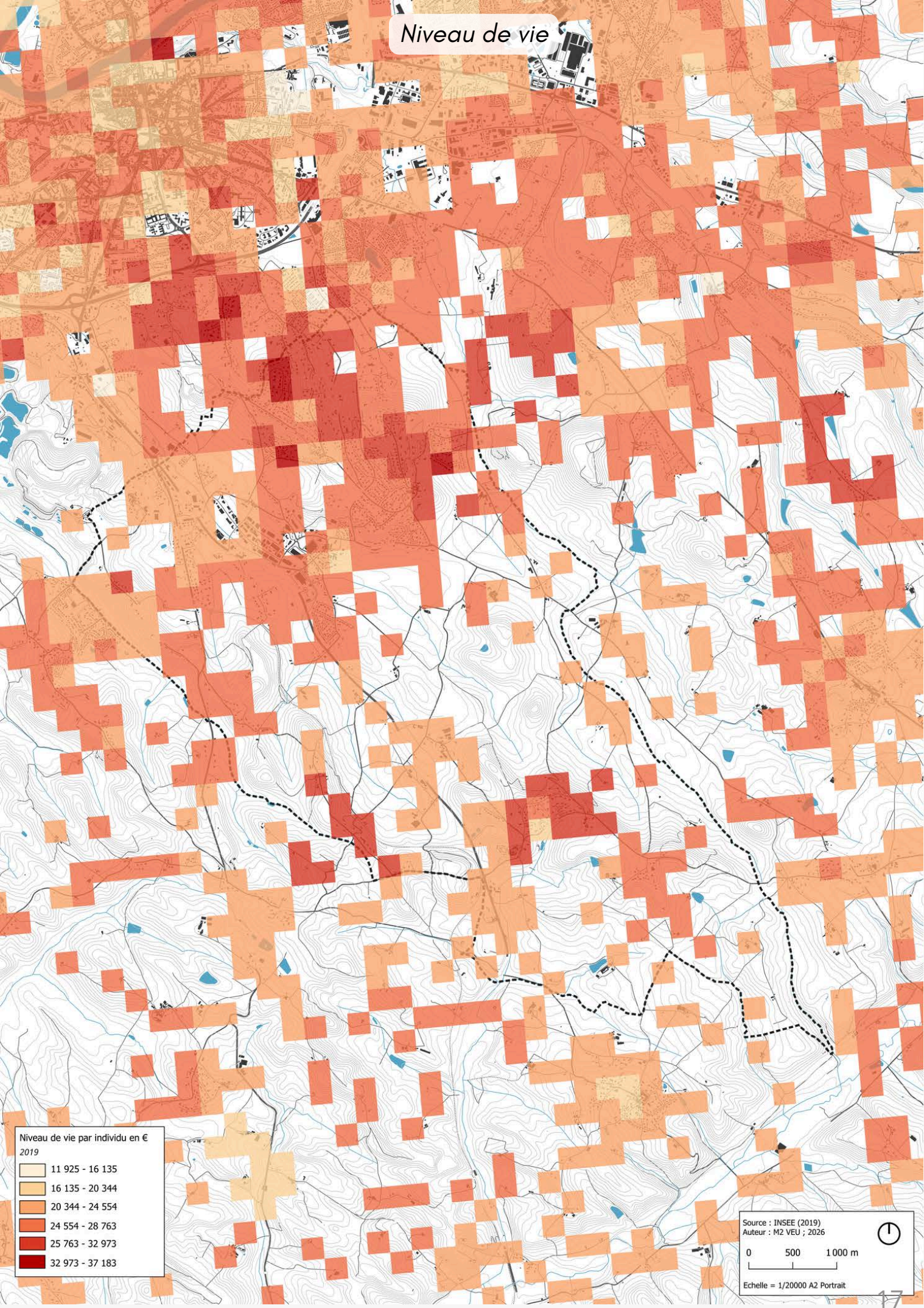


Source : INSEE / M2 VEU

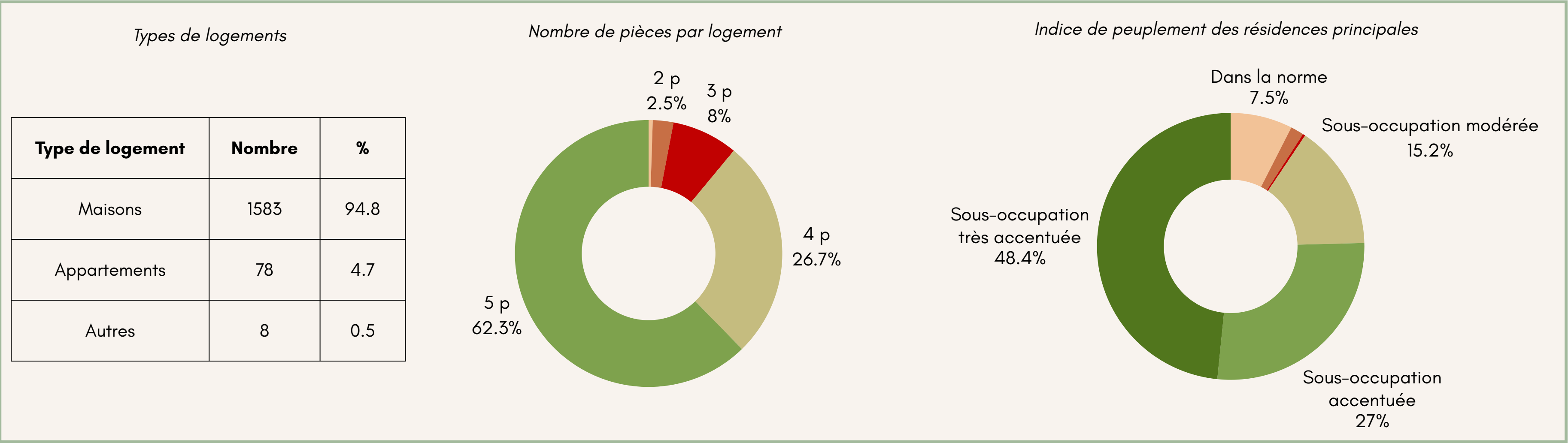
Population active
ayant un emploi :
70.4 %

Taux de chômage :
5.6 %

- La part de la population diplômée de l'enseignement supérieur à Puygouzon est **nettement supérieure aux moyennes locale et nationale.**
- En comparaison avec le Tarn et l'Occitanie, **les cadres et professions intellectuelles supérieures sont plus représentés sur la commune.**
- Le salaire médian des habitants s'élève à **25 950 €**, un montant **supérieur à celui du Tarn (21 730 €)**, ce qui place la commune à la **9ème place des communes aux revenus médian les plus élevés du département.** Dans le détail, les ménages les plus aisés se trouvent dans le nord de la commune.

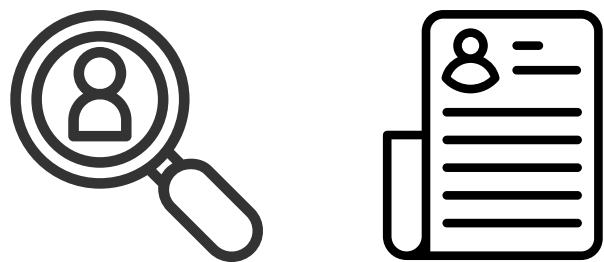
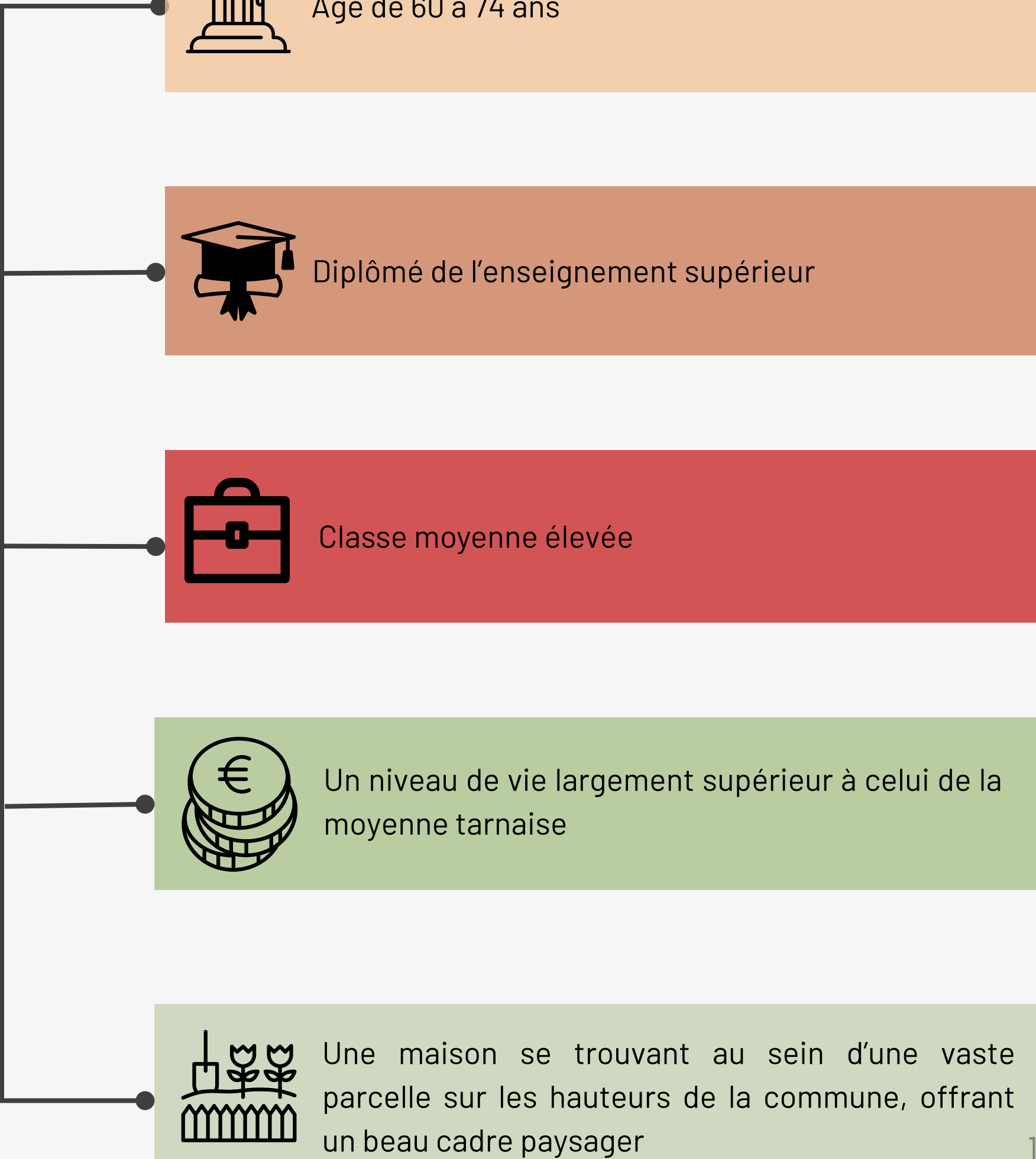


Quel parc de logements à Puygouzon ?



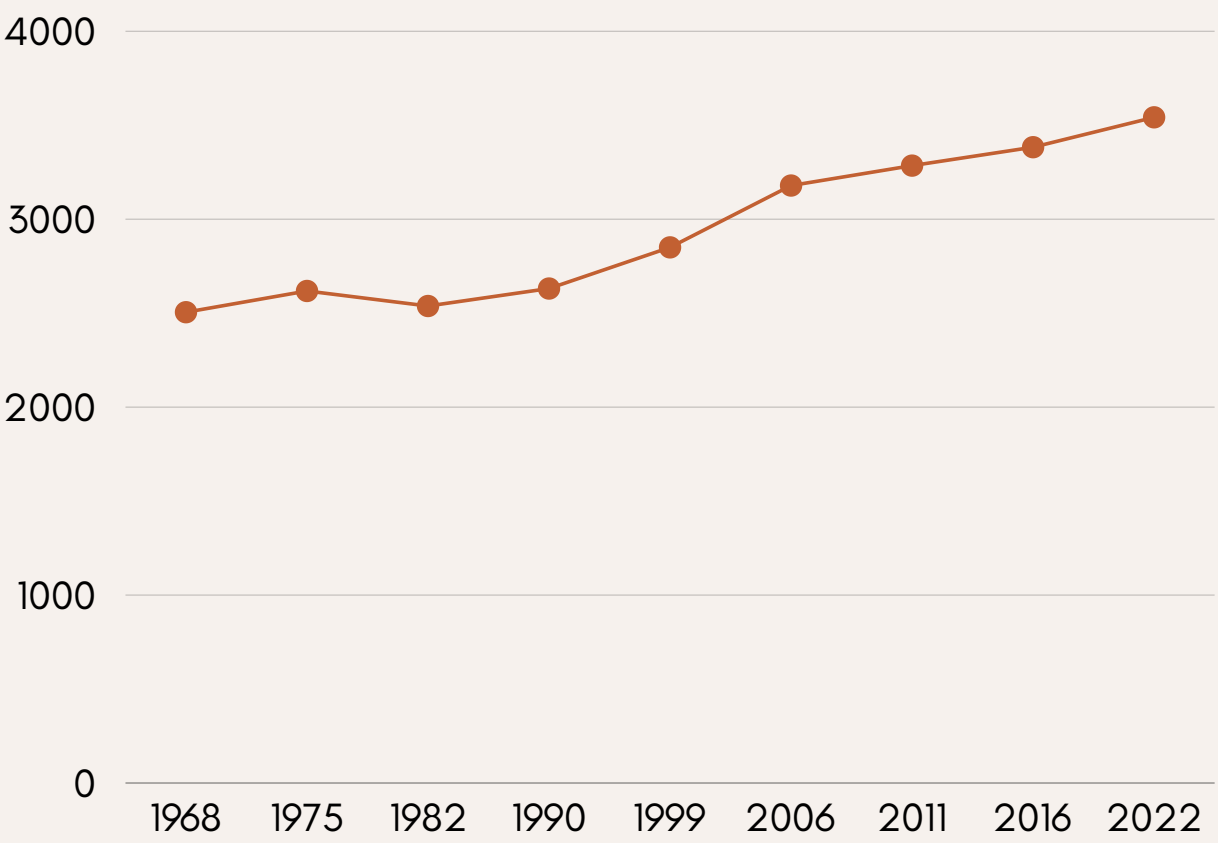
- Les maisons constituent la quasi essentialité du parc locatif (**1583 sur 1669 logements**).
- **Plus d'un logement sur deux compte au moins cinq pièces.** Or, **les ménages sont majoritairement de petite taille**, en lien avec une forte proportion de personnes âgées, ce qui rend le parc de logements **fortement assujetti à la sous-occupation**. Cette situation met ainsi en évidence un **décalage important entre les logements disponibles et les besoins actuels des ménages**, et pose certains enjeux en matière de parcours résidentiel.
- Il s'agit d'une commune dont la résidence principale est majoritaire, avec une faible proportion de vacance : **90** logements sur les 1669.

Bilan : le profil caractéristique d'un puygouzonais

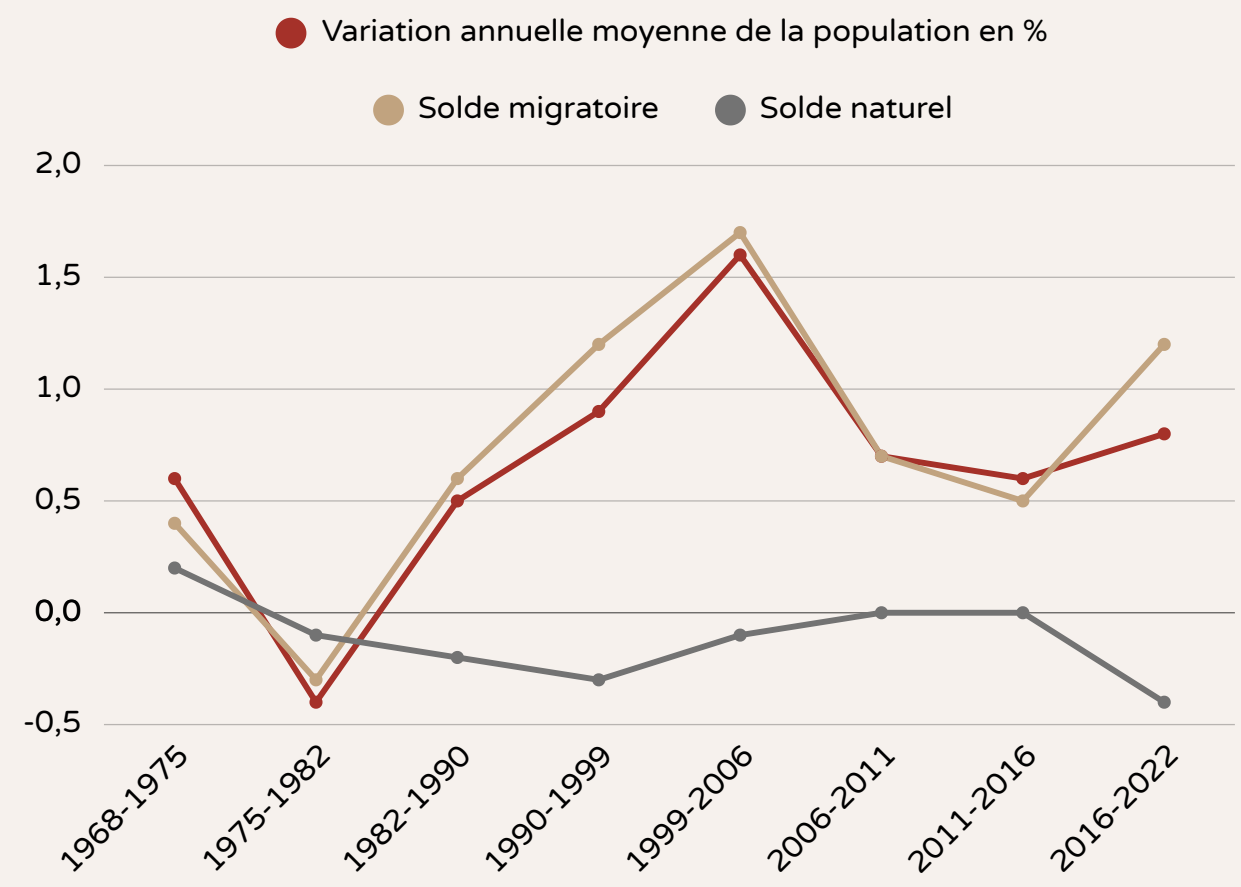


Quelles sont les grandes tendances à Réalmont ?

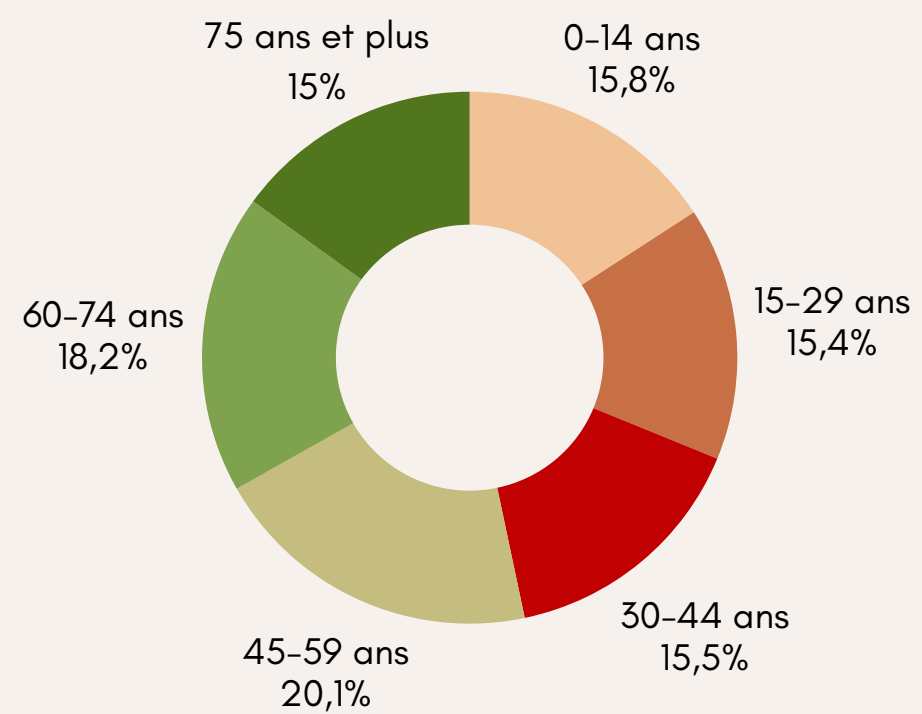
Évolution démographique de 1968 à aujourd'hui



Variation démographique de 1968 à aujourd'hui



Répartition de la population



Indice de vieillissement

128 personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans



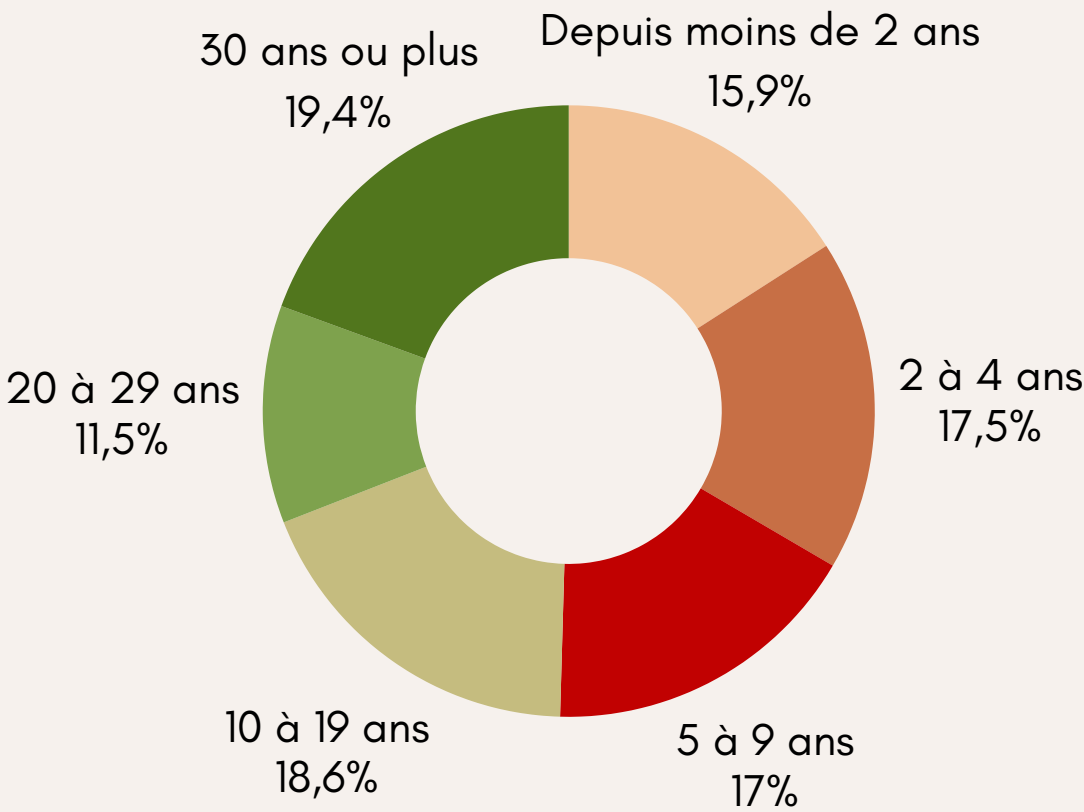
- **Augmentation continue de la population depuis 1982**, après une légère diminution entre 1975 et 1982.
- Également depuis 1982, le **taux d'évolution annuel moyen est toujours positif**, malgré quelques variations. Le **solde naturel a presque toujours été négatif**, et il apparaît ainsi que le **solde migratoire positif permet de compenser cela**. Ainsi, la commune peut être considérée comme attractive, puisque la positivité du taux d'évolution est due au solde migratoire.
- Le **vieillessement** de la population réalmontaise est bien visible, à l'image du Tarn, mais aussi de l'Occitanie, bien que plus important : les personnes âgées de plus de 60 ans représentent ainsi 31,6 % du total de la population.
- Enfin, l'indice de vieillissement confirme que la population suit la tendance du département, bien que plus élevé.

Quels ménages à Réalmont ?

Résidences principales selon le statut d'occupation

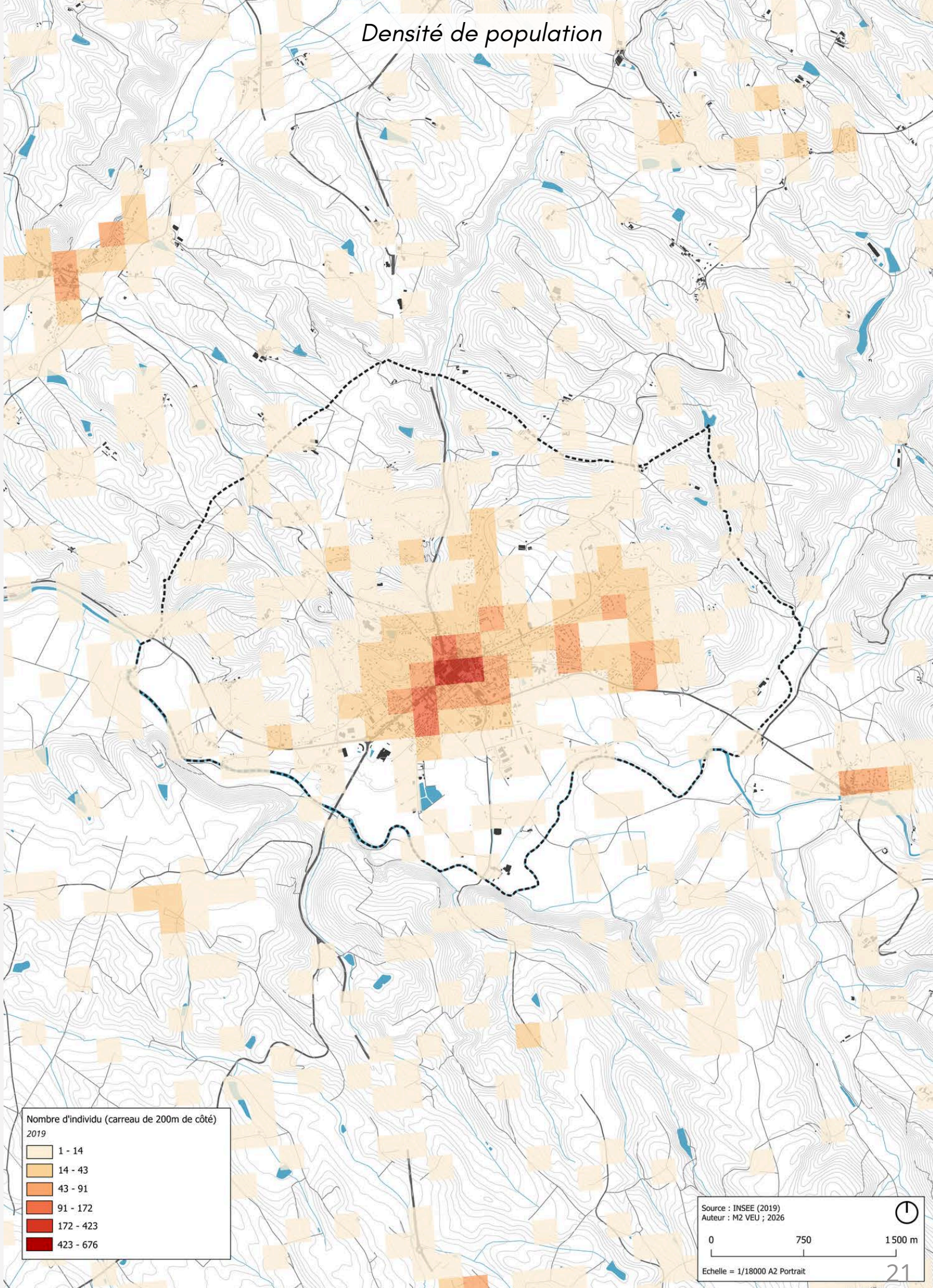
Statut d'occupation	Nombre	%
Propriétaire	991	59.3
Locataire	642	38.4
Logé gratuitement	38	2.3

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale

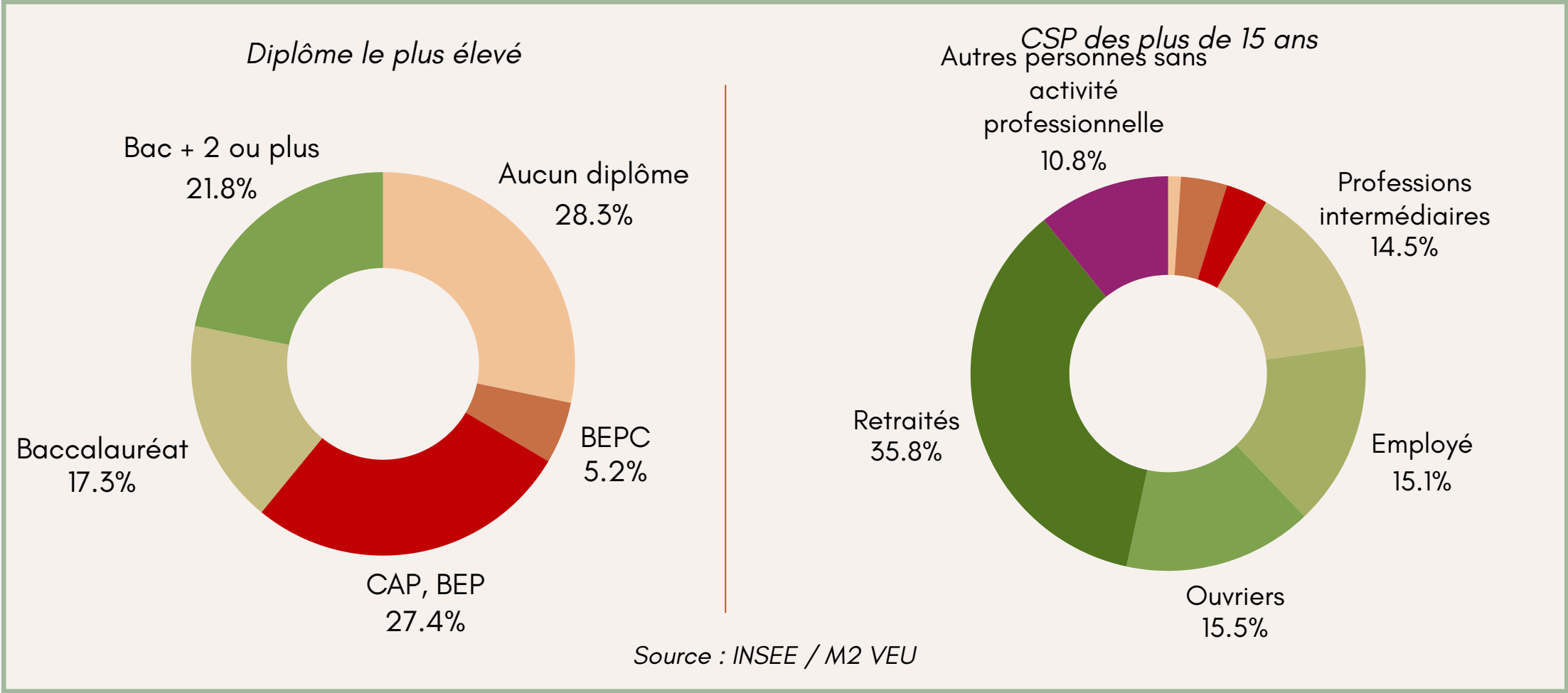


Source : INSEE / M2 VEU

- Une part importante des ménages de Réalmont présente une **ancienneté d'emménagement élevée**, près de la moitié des ménages étant installés dans leur résidence principale depuis dix ans ou plus en 2022.
- La forte proportion de ménages propriétaires, combinée à l'ancienneté du parc de logements majoritairement construit avant 1990, conforte l'idée d'une population progressivement vieillissante, durablement installée sur la commune et caractérisée par une **faible mobilité résidentielle**.
- La part de locataires n'est tout de même pas négligeable, elle montre que certains ménages ne sont peut-être que de passage dans cette commune, idéale pour les actifs au vu de sa situation entre Albi et Castres.



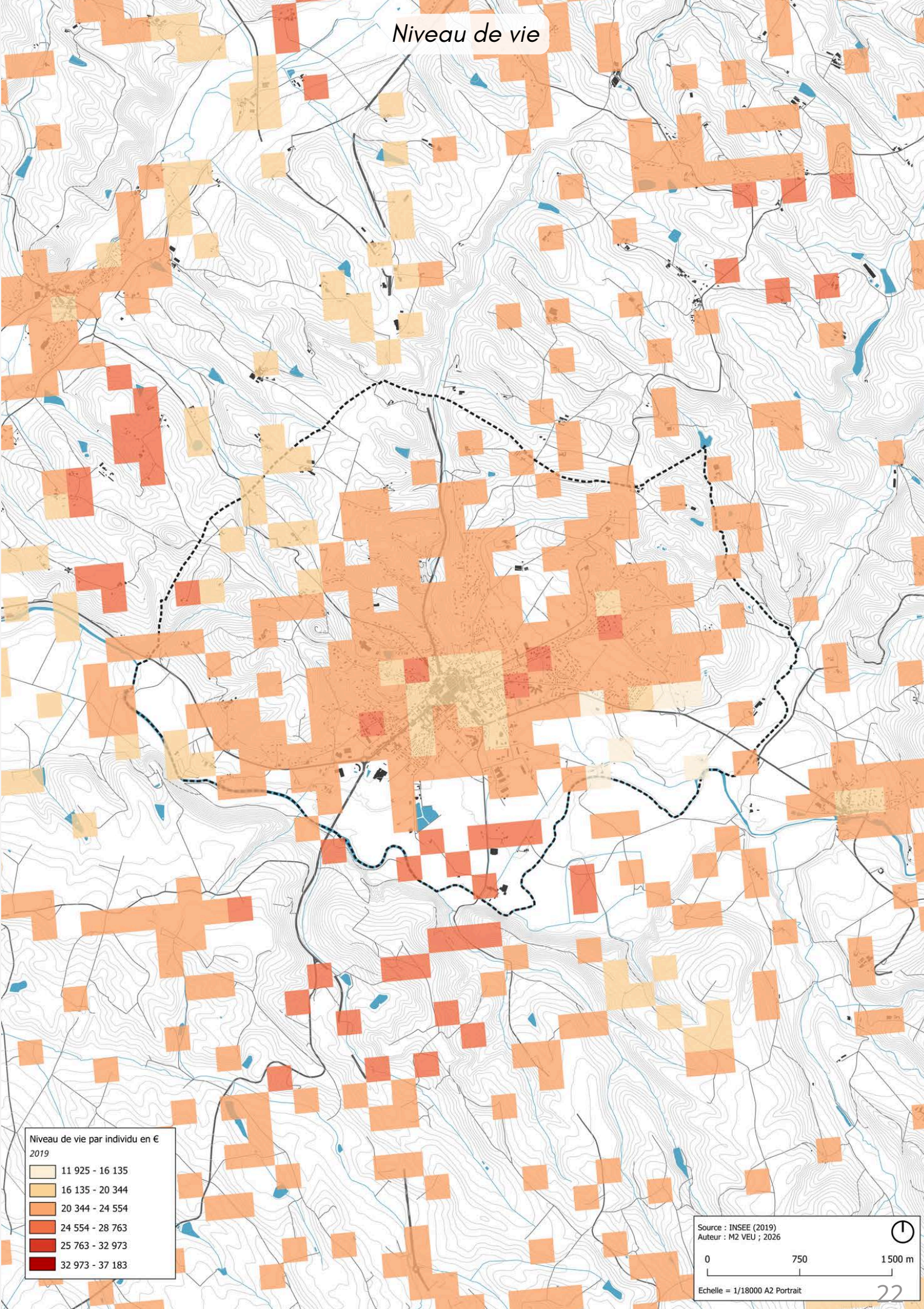
Quels profils socio-économiques à Réalmont ?



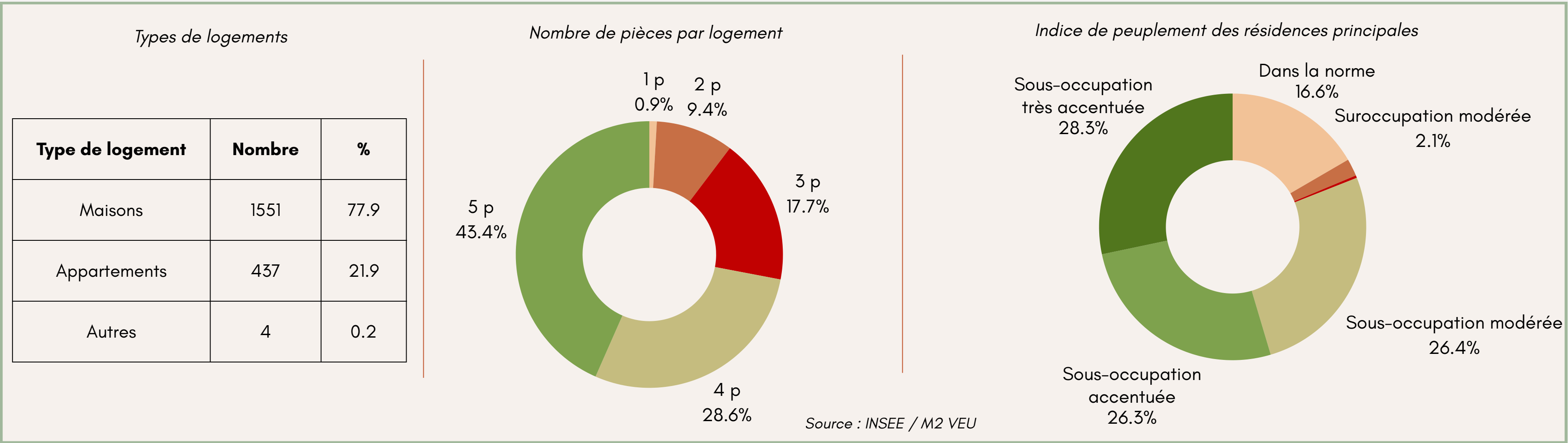
Population active ayant un emploi : **66.9%**

Taux de chômage : **9.5 %**

- Plus de **¾ de la population de Réalmont âgée de 15 à 64 ans est active en 2022 (76,3 %)**.
- Dans un contexte de vieillissement de la population, la **part des retraités et préretraités demeure très élevée**.
- On observe également une **prédominance de catégories socioprofessionnelles disposant de revenus modestes**.
- Réalmont se caractérise par une forte dépendance aux pôles d'emploi extérieurs, **près de deux tiers des actifs occupés travaillant dans une autre commune que celle de résidence (64,3 % en 2022)**.
- Le niveau de vie des habitants de Réalmont est similaire à celui du Tarn, il est de **21 240 €** contre 21 730 €.

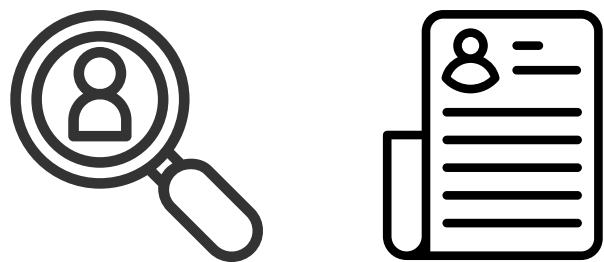
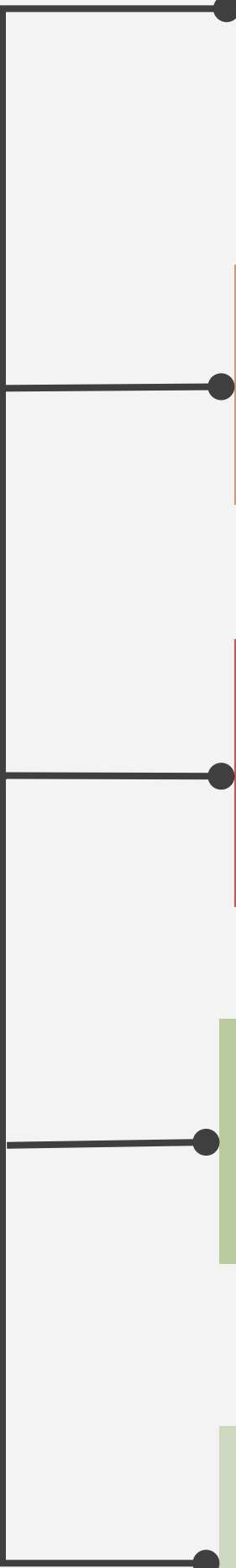


Quels parc de logements à Réalmont ?



- Alors que les maisons constituent la majorité du parc de logements à Réalmont (**1551** sur **1992** logements), le **parc résidentiel est majoritairement composé de logements de grande taille, avec une forte représentation des logements de 4 et 5 pièces ou plus.**
- Le parc de logements est ainsi largement concerné par la sous-occupation des résidences principales, les situations de sous-occupation modérée, accentuée et très accentuée représentant une part très majoritaire en 2022.
- Il s'agit d'une commune dont les résidences principales sont majoritaires, avec une proportion non négligeable de **logements vacants : 247 sur 1992 logements en 2022.**

Bilan : le profil caractéristique d'un réalmontais





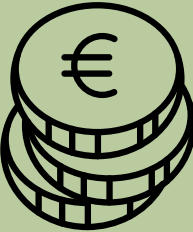
Plutôt vieillissant



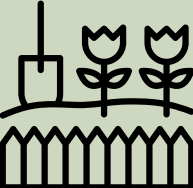
Sans diplôme ou titulaire d'un CAP ou d'un BEP



Actif ayant un emploi dans une autre commune



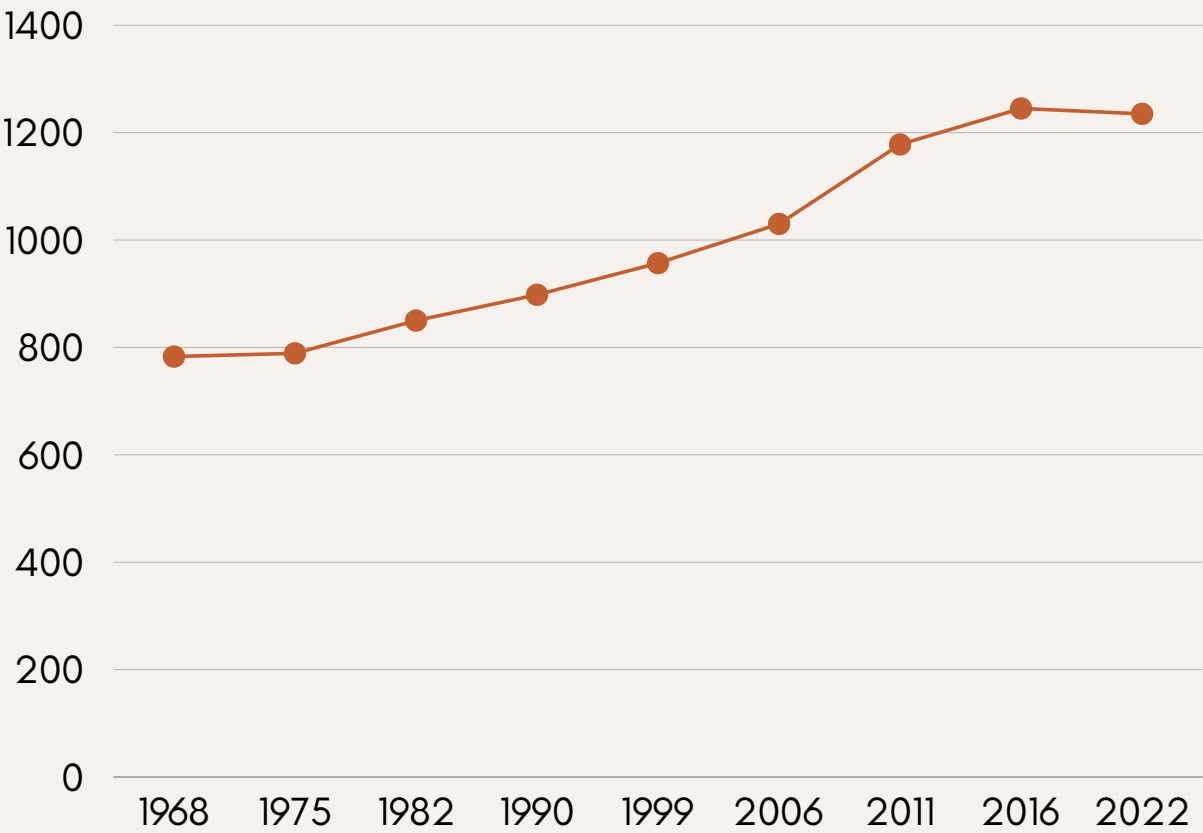
Un niveau de vie similaire a celui de la moyenne tarnaise



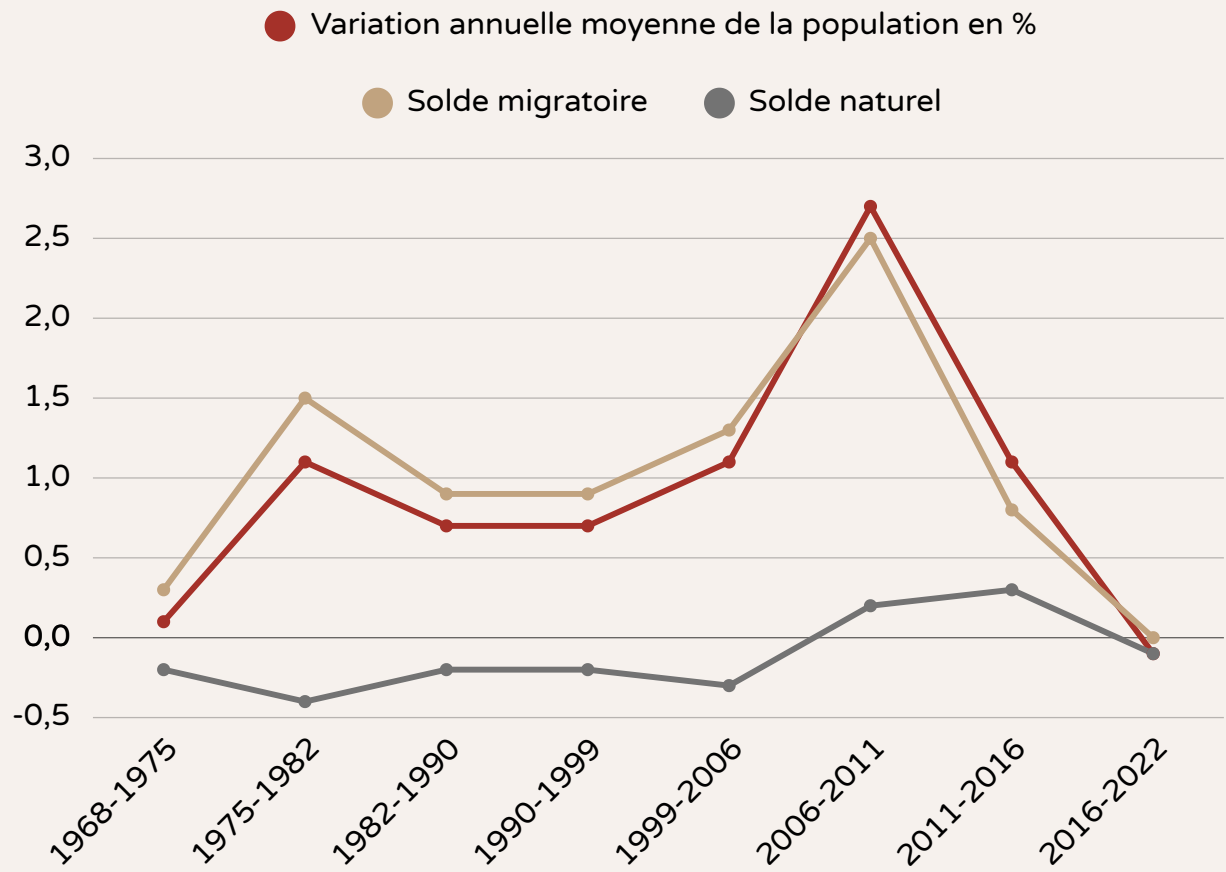
De grandes maisons avec de grandes parcelles

Quelles sont les grandes tendances à Villefranche d'albigeois ?

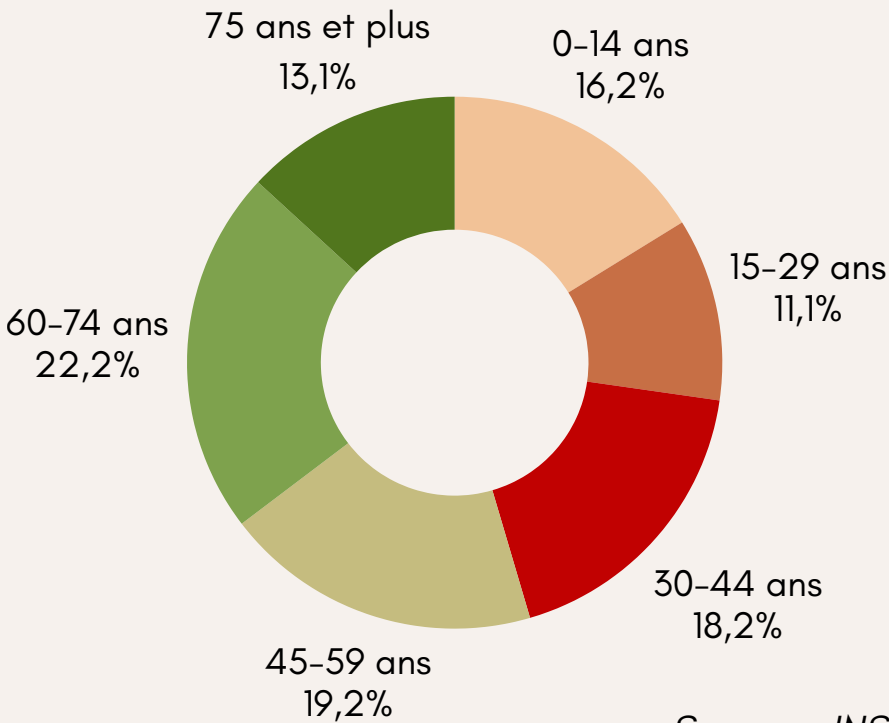
Évolution démographique de 1968 à aujourd'hui



Variation démographique de 1968 à aujourd'hui



Répartition de la population



Indice de vieillissement

134 personnes âgées de 65 ans ou plus pour seulement **100** jeunes de moins de 20 ans



Source : INSEE - Observatoire des territoires / M2 VEU

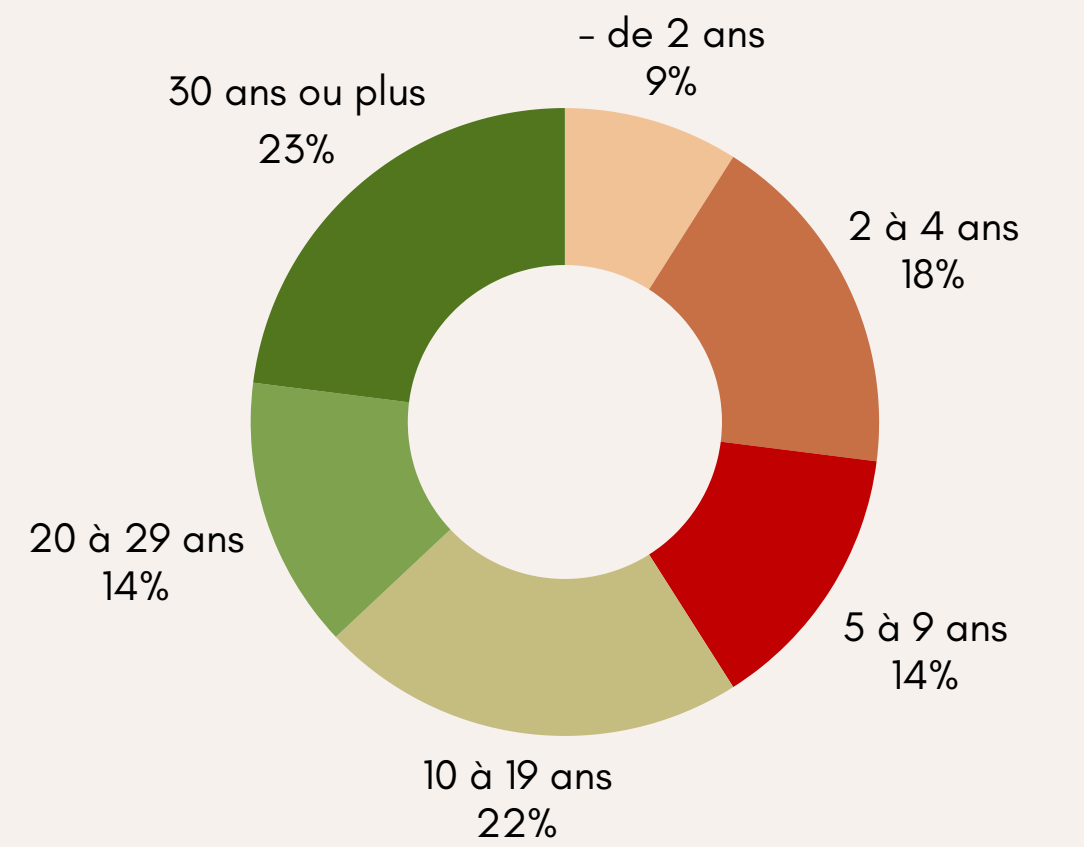
- Une augmentation de la croissance démographique de 1975 à aujourd'hui. Une augmentation expliquée en partie par un **solde migratoire marqué**, notamment sur la période de 2006 à 2011, mais aussi de par le lien géographique de la commune avec Albi.
- Cependant le **solde naturel** lui, apparaît comme **négatif jusqu'en 2006** avant de connaître une augmentation significative pour **rechuter de nouveau en 2016**.
- Une **répartition de la population plutôt proportionnée** entre les classes d'âges. La part des **30-59 ans est légèrement plus élevée (38 %)** que la part des **personnes de plus de 60 ans (35 %)**. Par ailleurs la part élevée de **jeunes écoliers (16 %)** est justifiée par la présence de deux écoles dans la commune.
- L'indice de vieillissement, traduit un vieillissement moins important que celui du Tarn.

Quels ménages à Villefranche d'Albigeois ?

Résidences principales selon le statut d'occupation

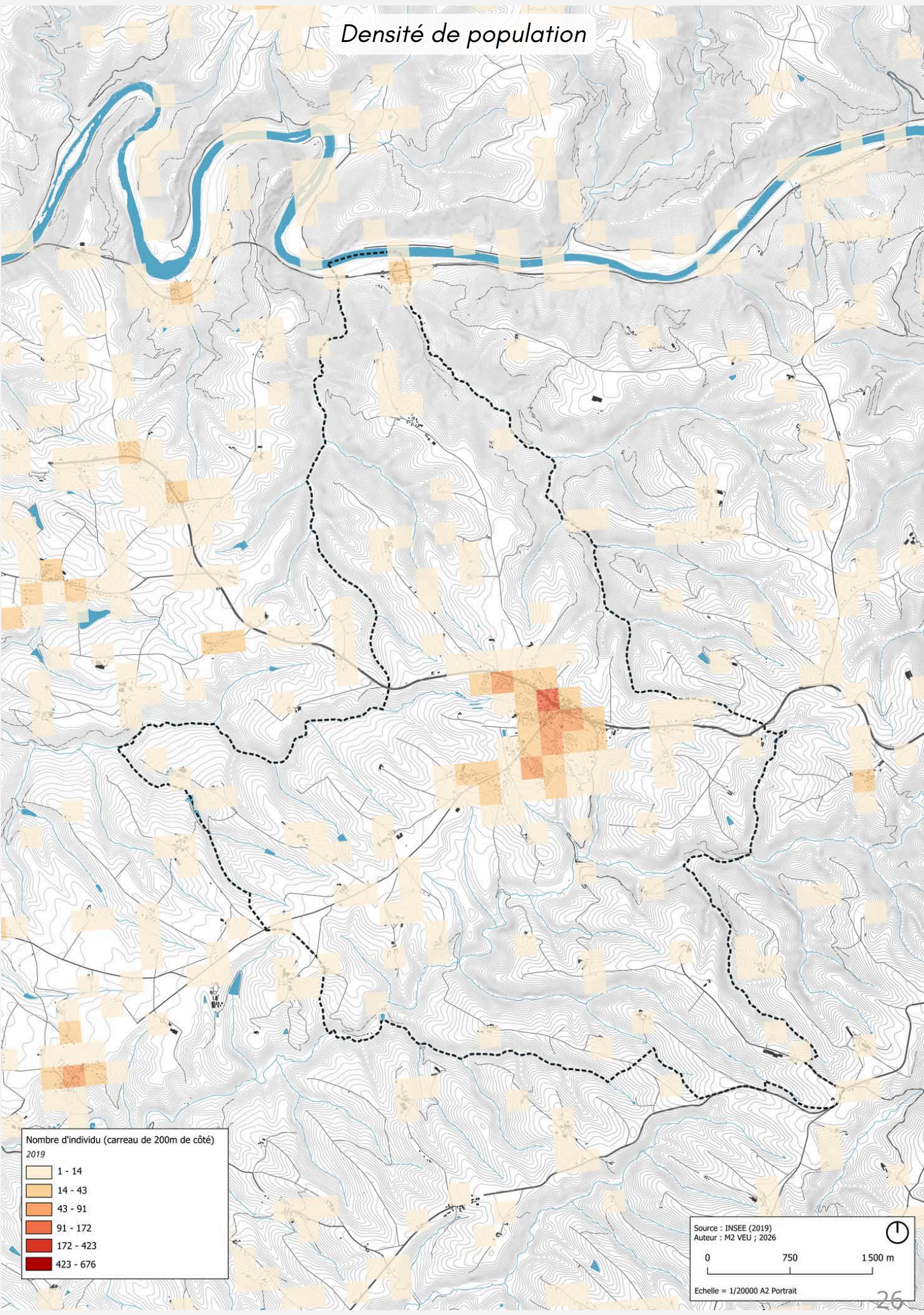
Statut d'occupation	Nombre	%
Propriétaire	400	70.2
Locataire	154	27
Logé gratuitement	16	2.8

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale

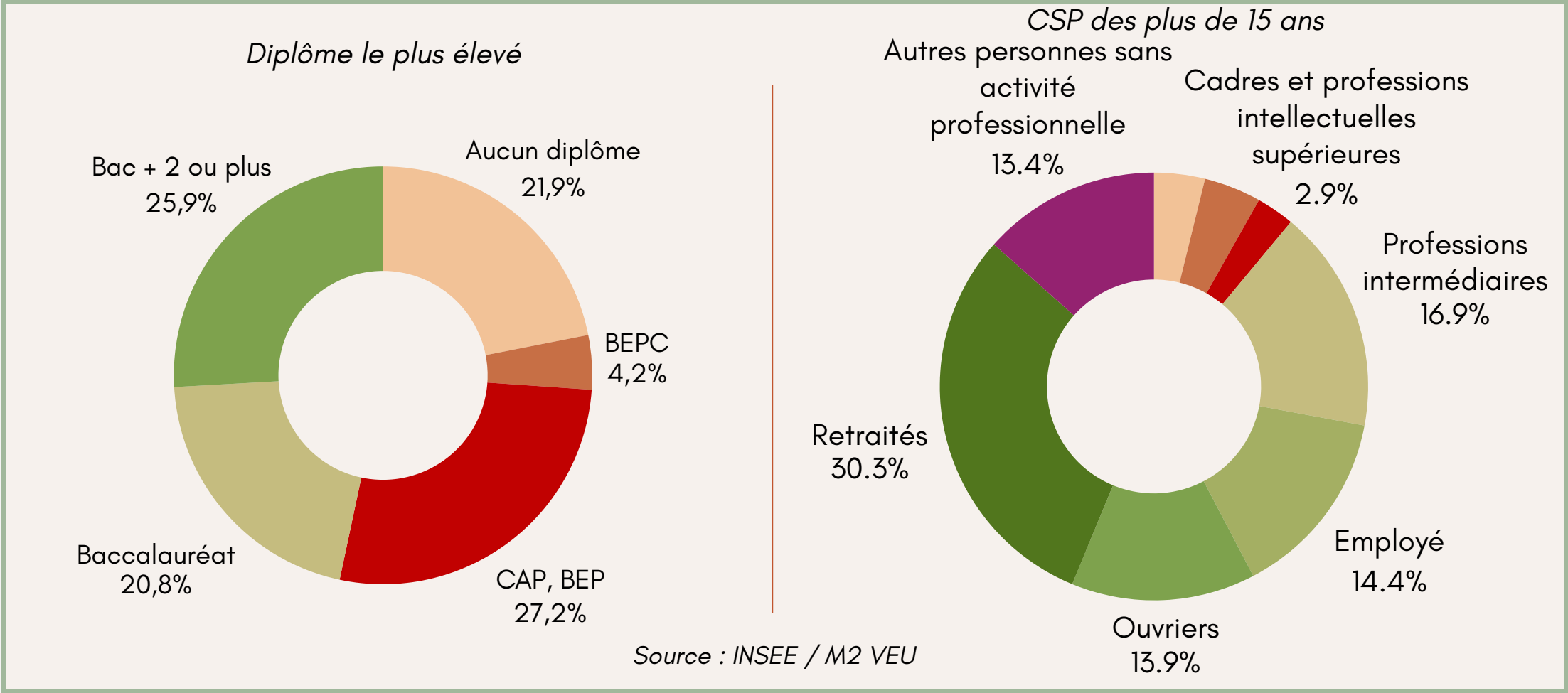


Source : INSEE / M2 VEU

- Les **2/3** des habitants sont **propriétaires**.
- La majorité des ménages sont installés à Villefranche d'Albigeois depuis **30 ans ou plus**. Ainsi, cela permet de confirmer que **la population de la commune est vieillissante**.
- Villefranche est une commune **peu dense** avec **55.9 habitants par km²** en 2022. La population se concentre principalement au centre de la commune, sur l'axe routier (D999) allant d'Albi jusqu'aux Monts-d 'Alban. Cependant **quelques hameaux occupent le reste de la commune**.



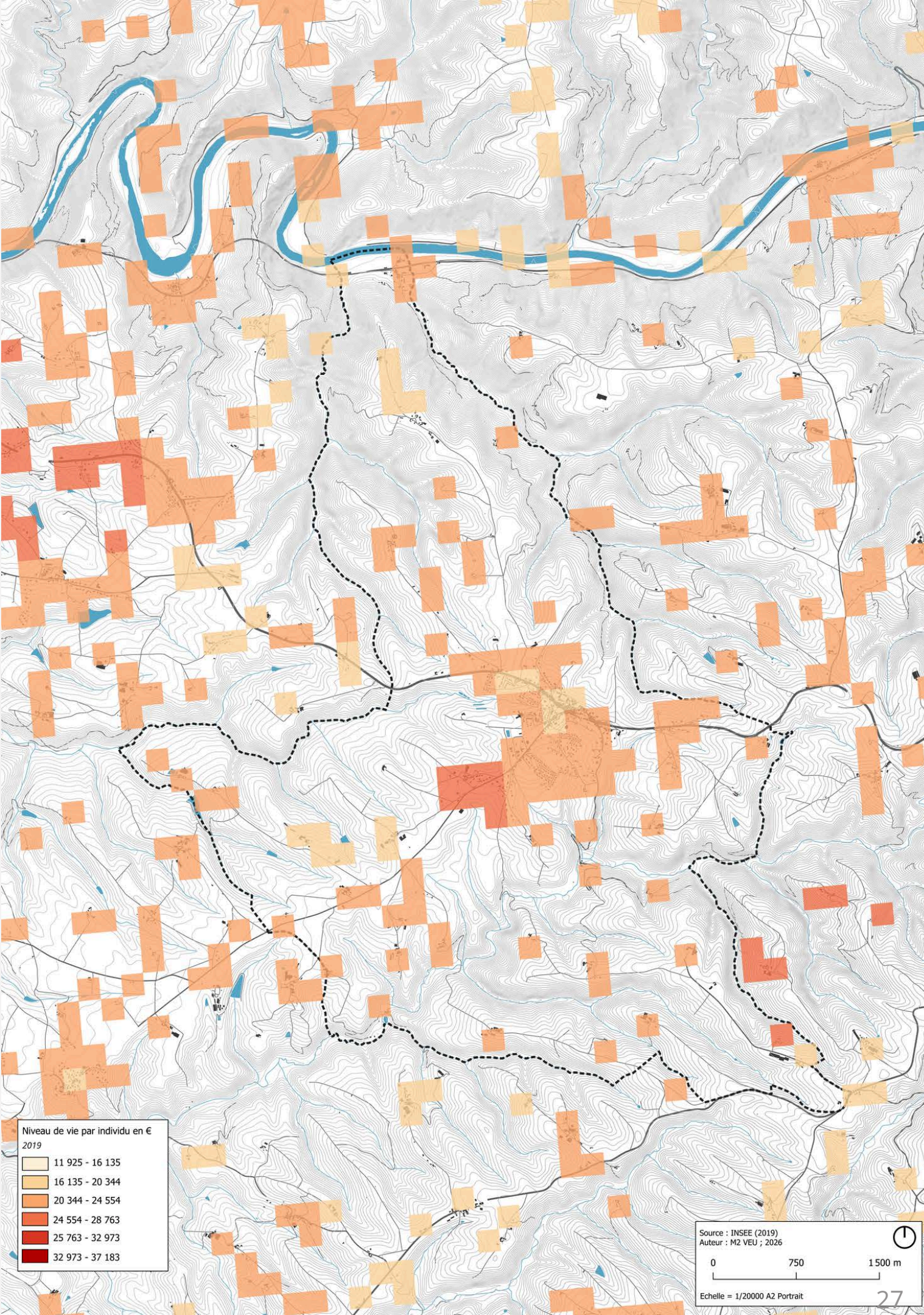
Quels profils socio-économiques à Villefranche d'Albigeois ?



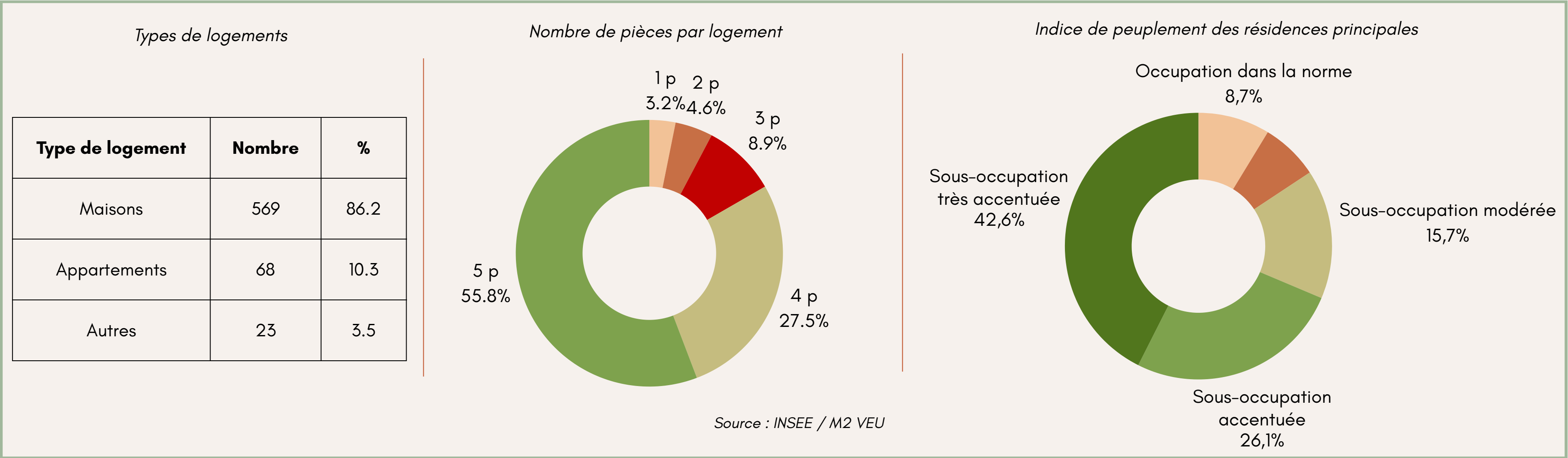
Population active
ayant un emploi :
68.7 %

Taux de chômage :
6.8 %

- La commune est constituée en **majorité de diplômé d'un CAP** mais une **forte partie** des habitants a **réalisé des études supérieures**.
- Plus de **2/3 de la population de Villefranche est active**, ce qui est supérieur à la population observée à l'échelle départementale.
- Pour une commune rurale, **seulement 8 % des habitants sont agriculteurs ou artisans**. Par ailleurs, les **professions intermédiaires sont surreprésentées**.
- Concernant le niveau de vie, **le salaire médian annuel** est plus important que la moyenne tarnaise, il est de **22 070 € à Villefranche** et de 21 730 € dans le Tarn.

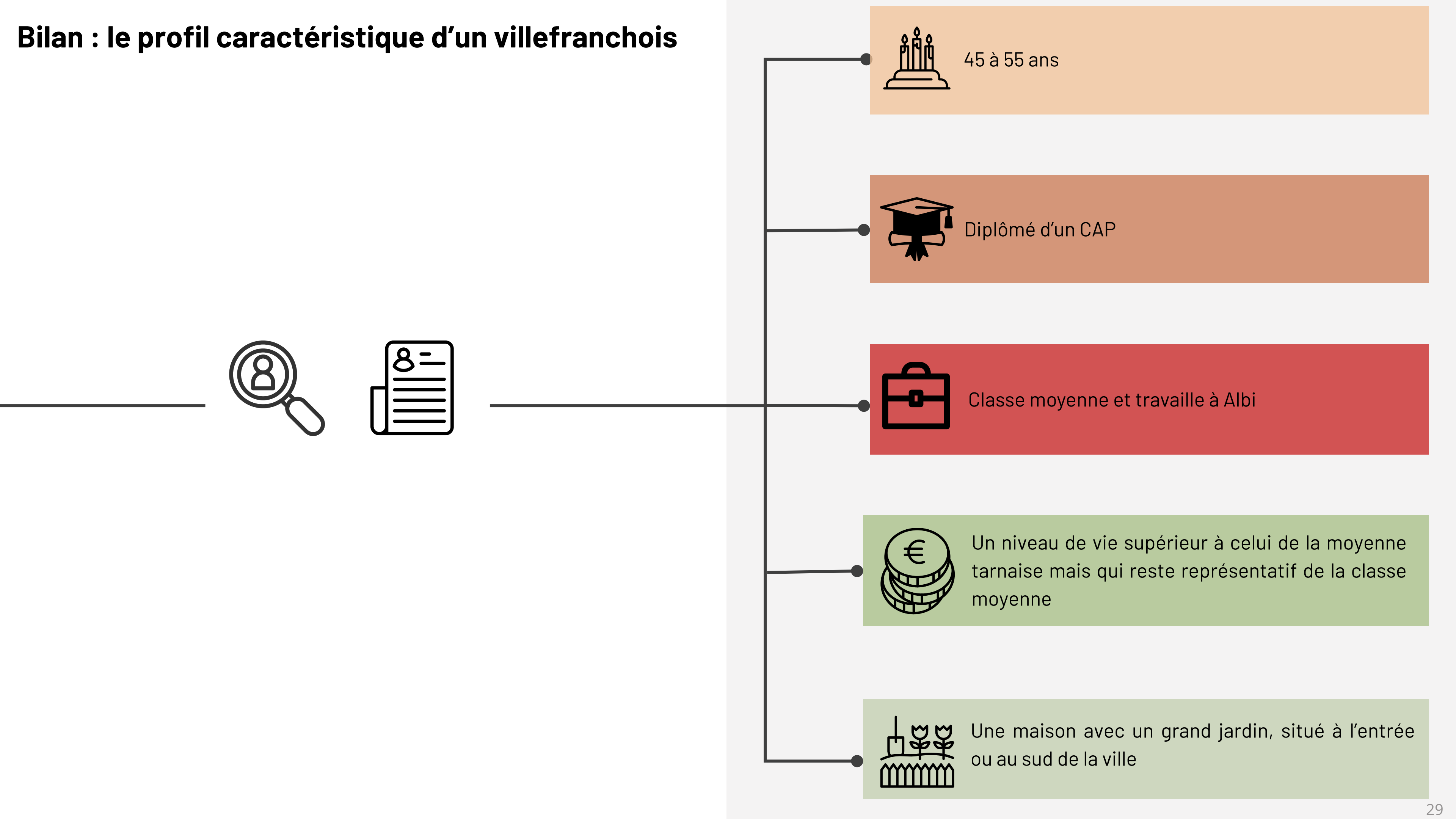


Quel parc de logements à Villefranche d'Albigeois ?



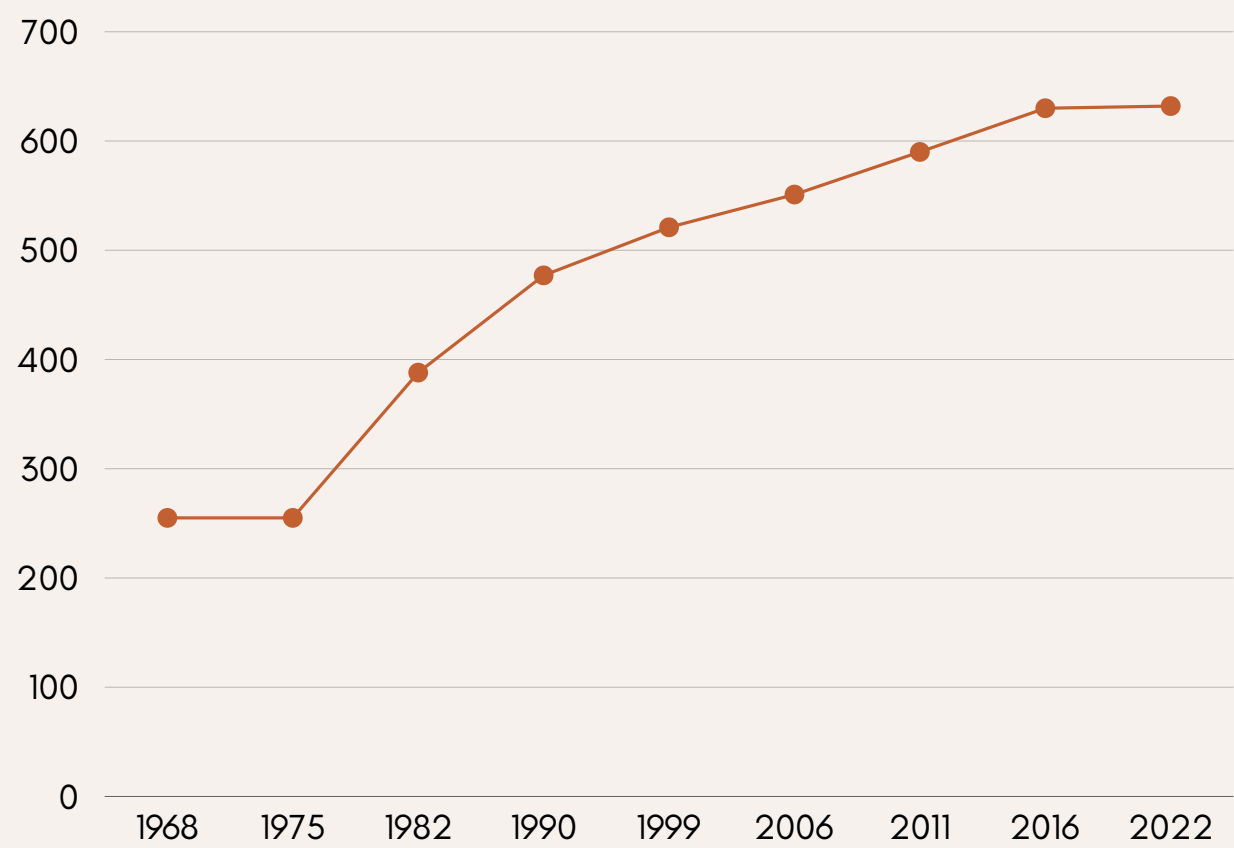
- Les maisons représentent la grande majorité des logements sur la commune, soit **569 maisons sur 660 logements**, contrairement aux **appartements** qui occupent seulement un **dixième des logements**. En ce qui concerne la dispositions des logements, ce sont les **5 pièces qui composent essentiellement ces logements, soit 55.8 %**. Cette disposition, généralement présente au sein de maisons individuelles, témoigne d’une certaine **accessibilité financière des logements** à Villefranche d’Albigeois.
- Le parc locatif est également caractérisé par une **sous-occupation très accentuée des logements, soit 42,6 %**. Cette sous-occupation est évidemment expliquée par le grand nombres de personnes âgées seules sur la commune.
- En 2022, une faible vacance est relevée avec seulement **41 logements vacants sur 660**.

Bilan : le profil caractéristique d'un villefrancois

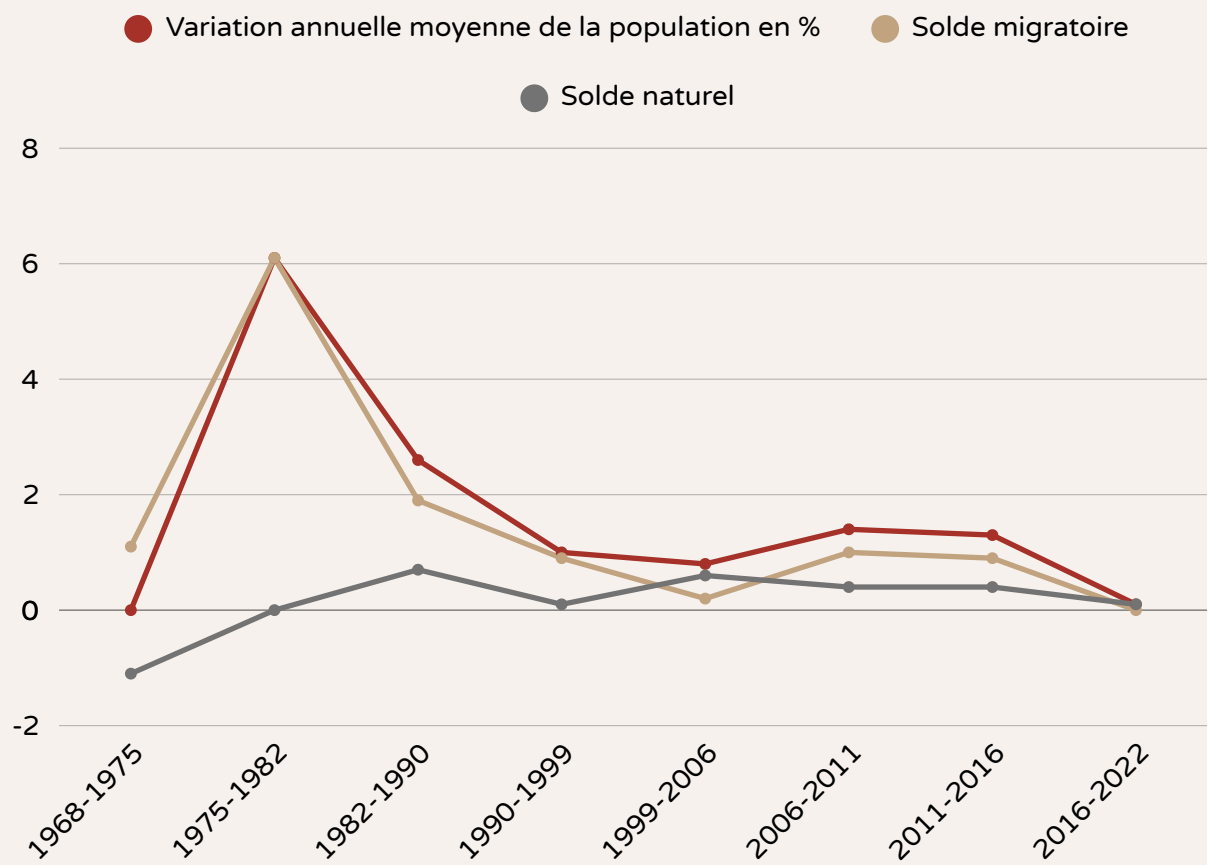


Quelles sont les grandes tendances à ROUFFIAC ?

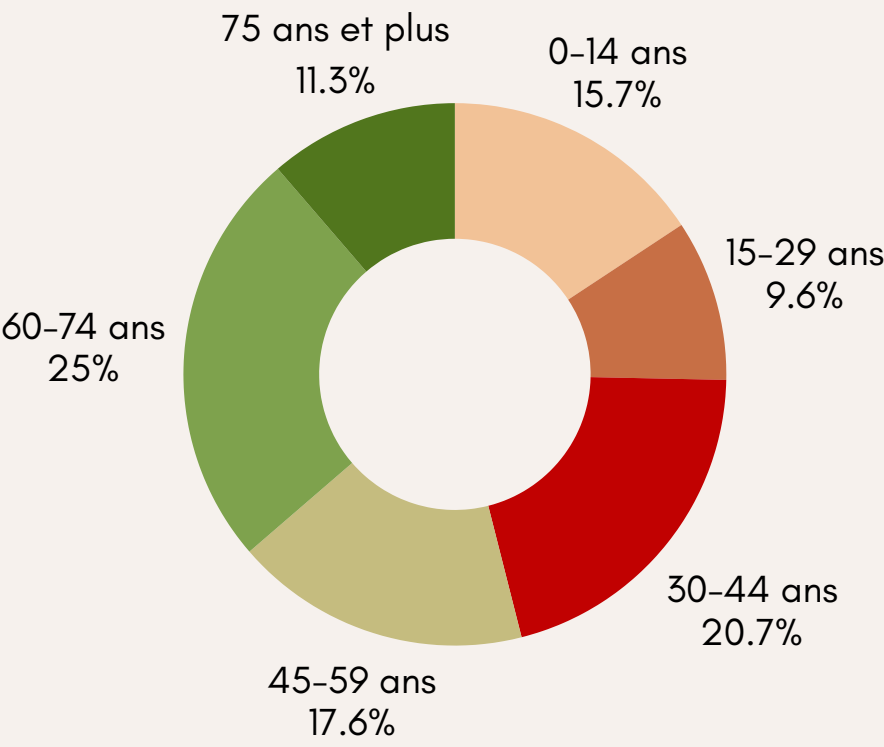
Évolution démographique de 1968 à aujourd'hui



Variation démographique de 1968 à aujourd'hui



Répartition de la population



Indice de vieillissement

140 personnes âgées de 65 ans ou plus pour seulement 100 jeunes de moins de 20 ans



Source : INSEE / M2 VEU

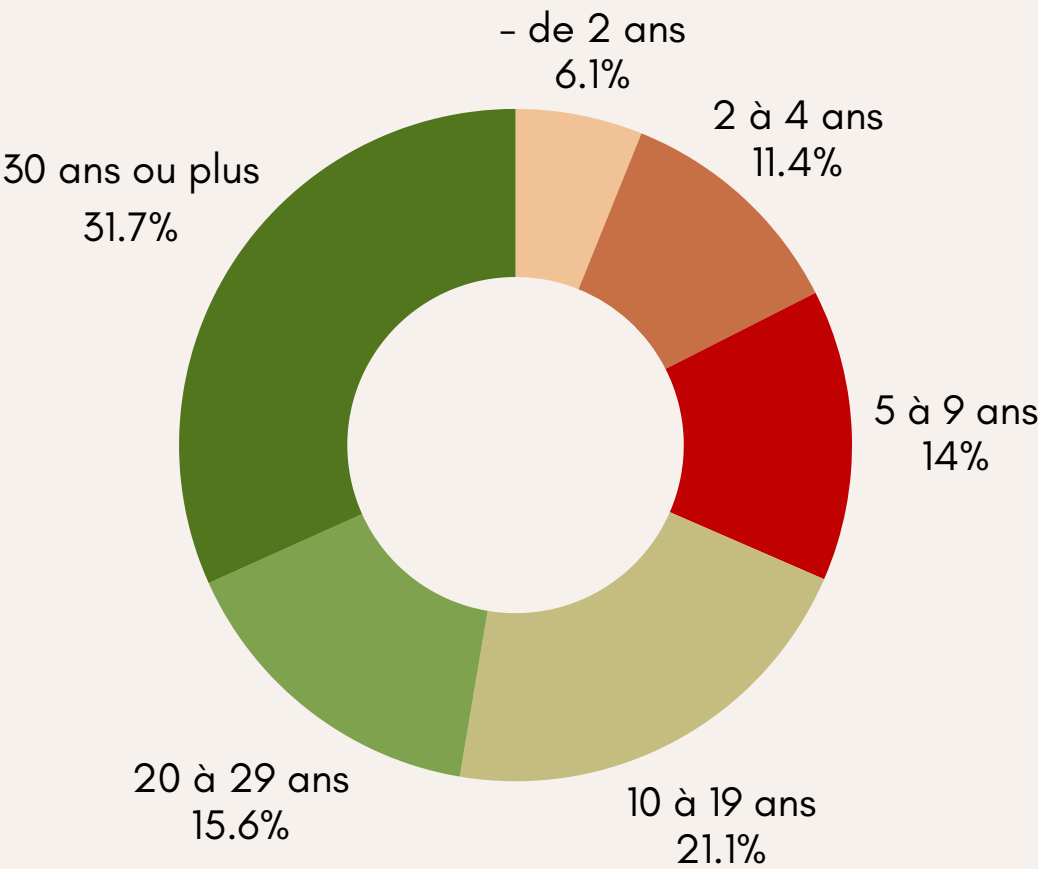
- Une **forte croissance démographique depuis 1975** qui s'est longtemps expliquée par un solde migratoire élevé, en raison du foncier accessible de la commune et de la **proximité avec Albi : en 25 ans (1975-1999) la population a plus que doublé.**
- **Depuis 2016**, une croissance de seulement 2 habitants = vers une **stabilisation de la population** (un solde migratoire nul et un solde naturel de +0.1 %, mais cette croissance est fragile : si en 2024, il y a eu 4 naissances pour 2 décès, en 2017, il y a eu 1 naissance pour 6 décès, voire une diminution (effet ciseau du solde naturel)).
- Une **population équilibrée entre les 3 classes d'âge, mais qui est vieillissante** : en 2011, les 60 ans ou plus représentaient 24 % de la population, contre 36 % aujourd'hui. Cette évolution s'est faite au détriment des actifs (30-59 ans) qui ont vu leur part baisser de 45 % à 38 %.

Quels ménages à Rouffiac ?

Résidences principales selon le statut d'occupation

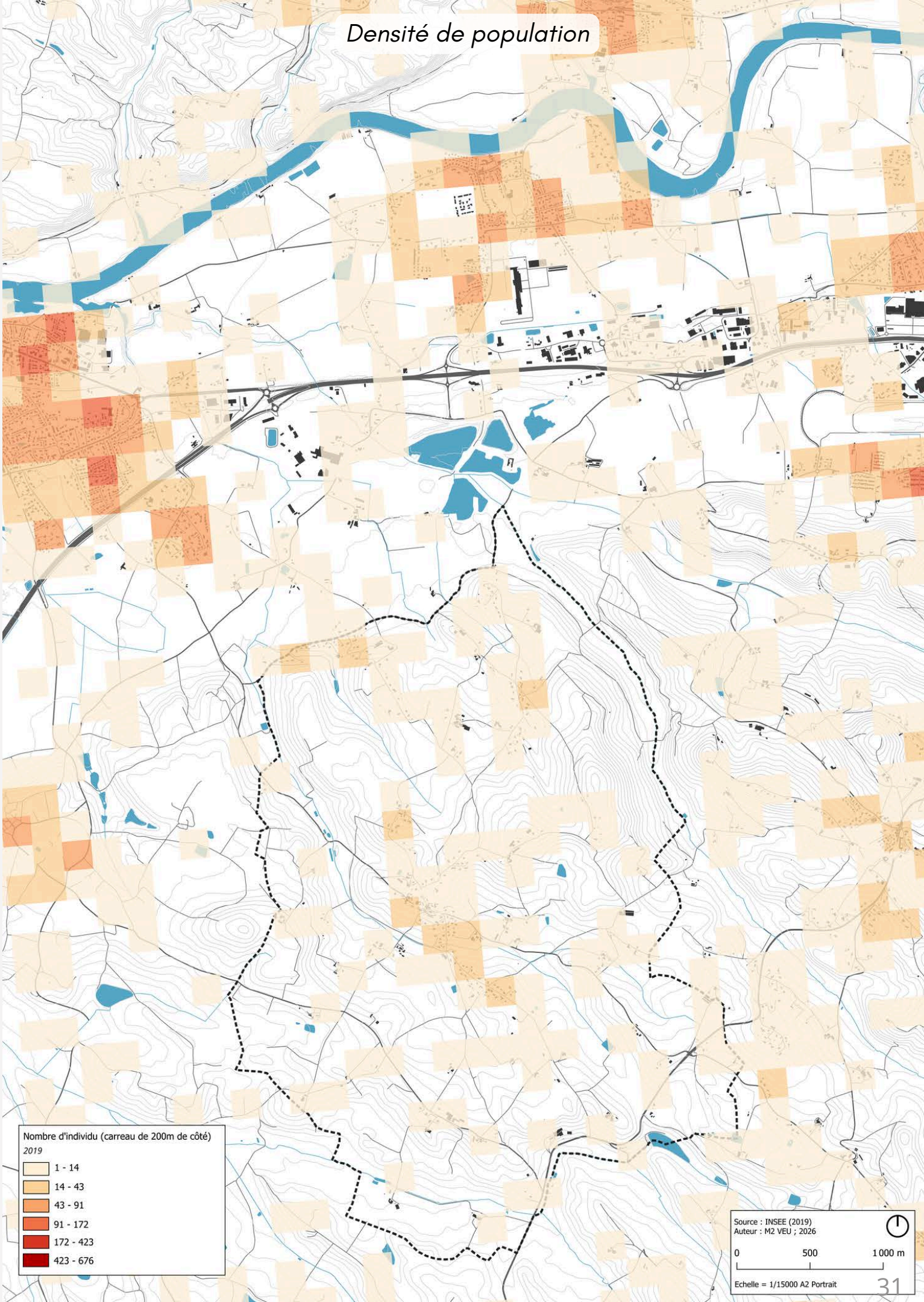
Statut d'occupation	Nombre	%
Propriétaire	400	70.2
Locataire	154	27
Logé gratuitement	16	2.8

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale

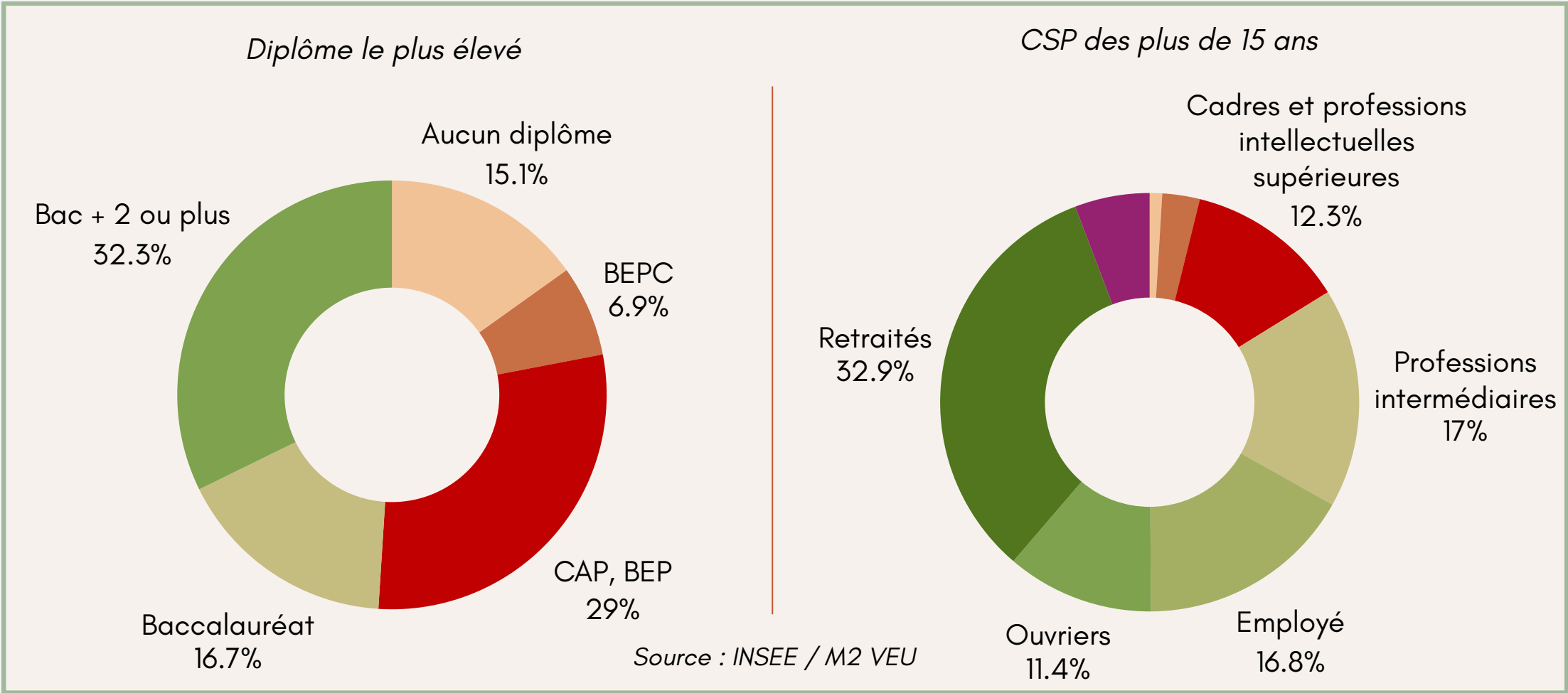


Source : INSEE / M2 VEU

- **La majorité des ménages** sont **propriétaires** (86 %).
- Les ménages ayant emménagé dans les années 1980 sont majoritaires dans la commune. **L'ancienneté moyenne d'emménagement est de 22,3 ans.**
- Malgré l'accroissement important de la population et sa proximité avec Albi, **Rouffiac reste un territoire peu dense** (57 hab/km²). La population est diffuse au sein de la commune avec une **concentration dans le centre de la commune**, et dans une moindre mesure dans le nord de Rouffiac. Dans le détail, la **densité de population est plus importante dans le lotissement au sud du bourg qu'au sein du noyau historique**. Cela s'explique par le fait que le centre du village accueille les équipements de la commune, contrairement au lotissement, monofonctionnel.



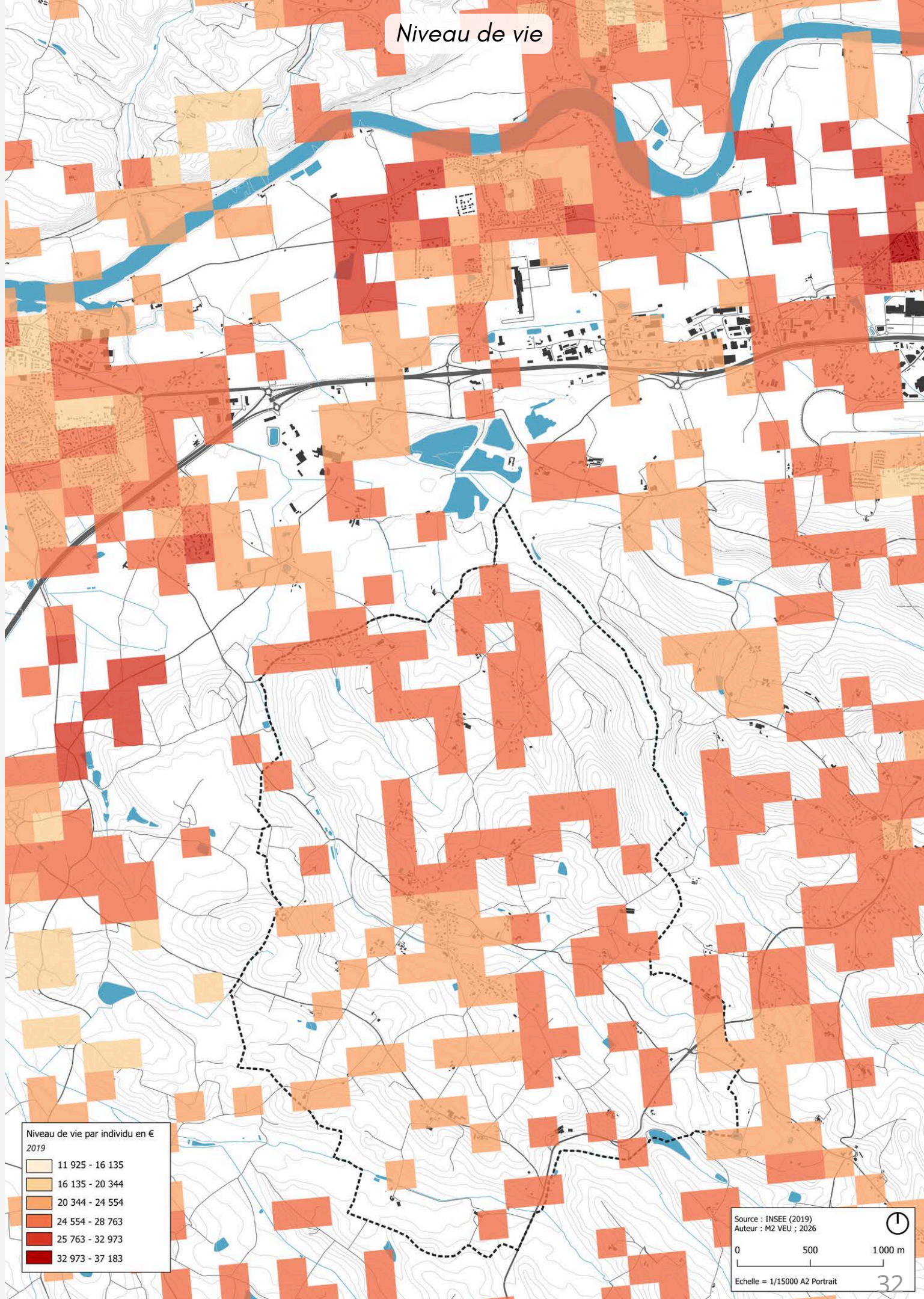
Quels profils socio-économiques à Rouffiac ?



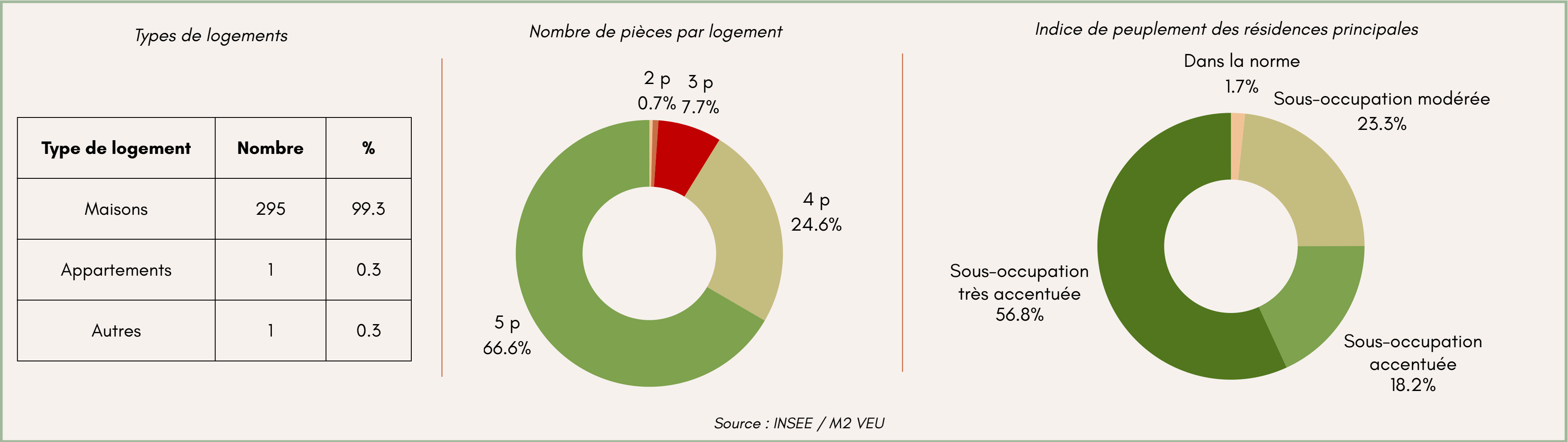
Population active
ayant un emploi :
75.2 %

Taux de chômage :
3.9 %

- La population rouffiacoise est **davantage diplômée de l'enseignement supérieur**. En comparaison avec le Tarn, **les cadres et professions intellectuelles supérieures sont plus représentés sur la commune**. Malgré le caractère rural de la commune, **les agriculteurs représentent une part minoritaire des actifs**.
- **1/3 de la population est retraitée**, un taux semblable à celui du Tarn. Les projections liées au vieillissement de la population à l'échelle du département s'appliquent donc à Rouffiac.
- **Un salaire médian plus important que la moyenne tarnaise, mais moins élevé qu'à Albi** : le salaire médian est de 23 700 € à Rouffiac. La population appartient à la classe moyenne.

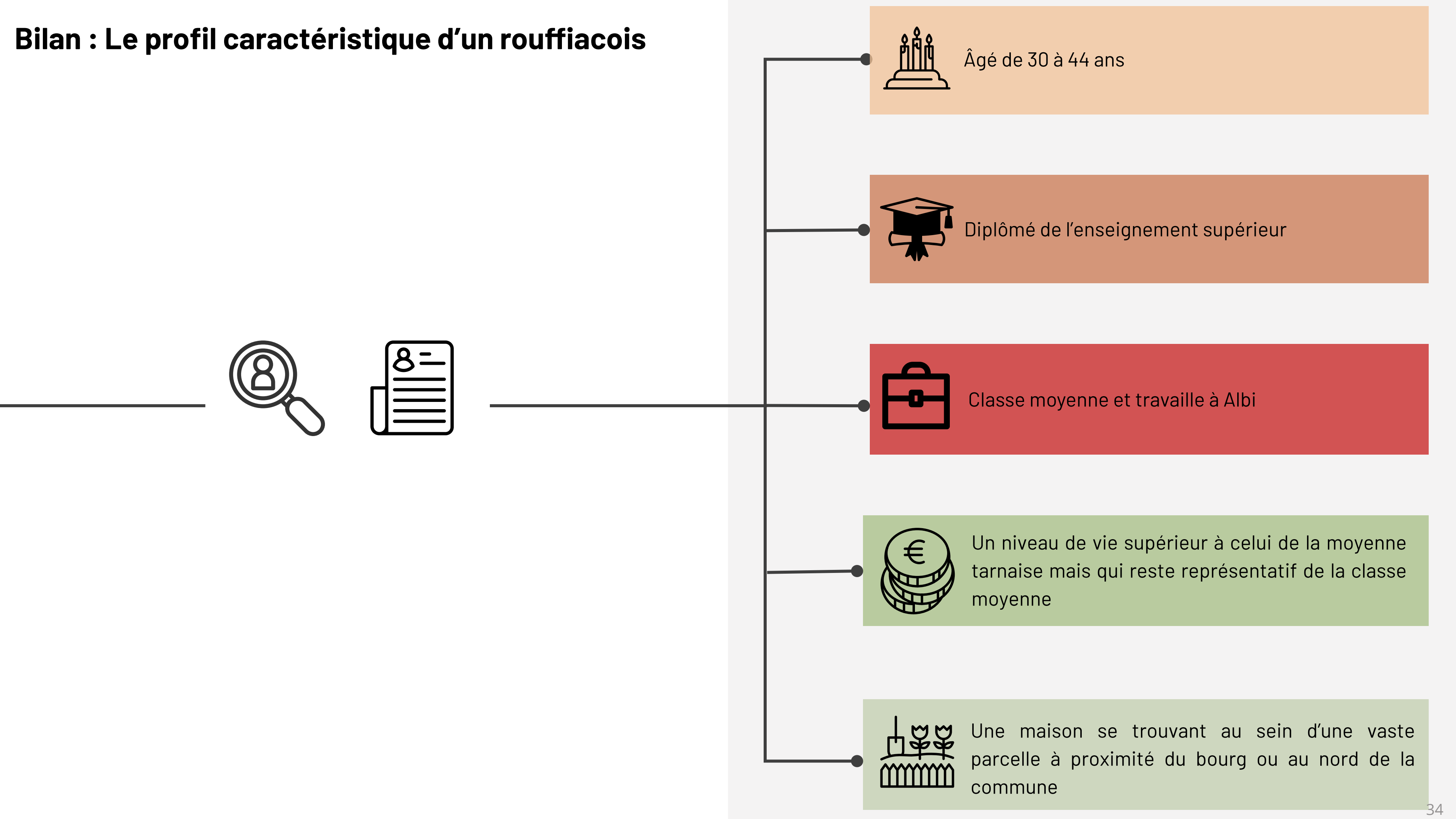


Quel parc de logements à Rouffiac ?



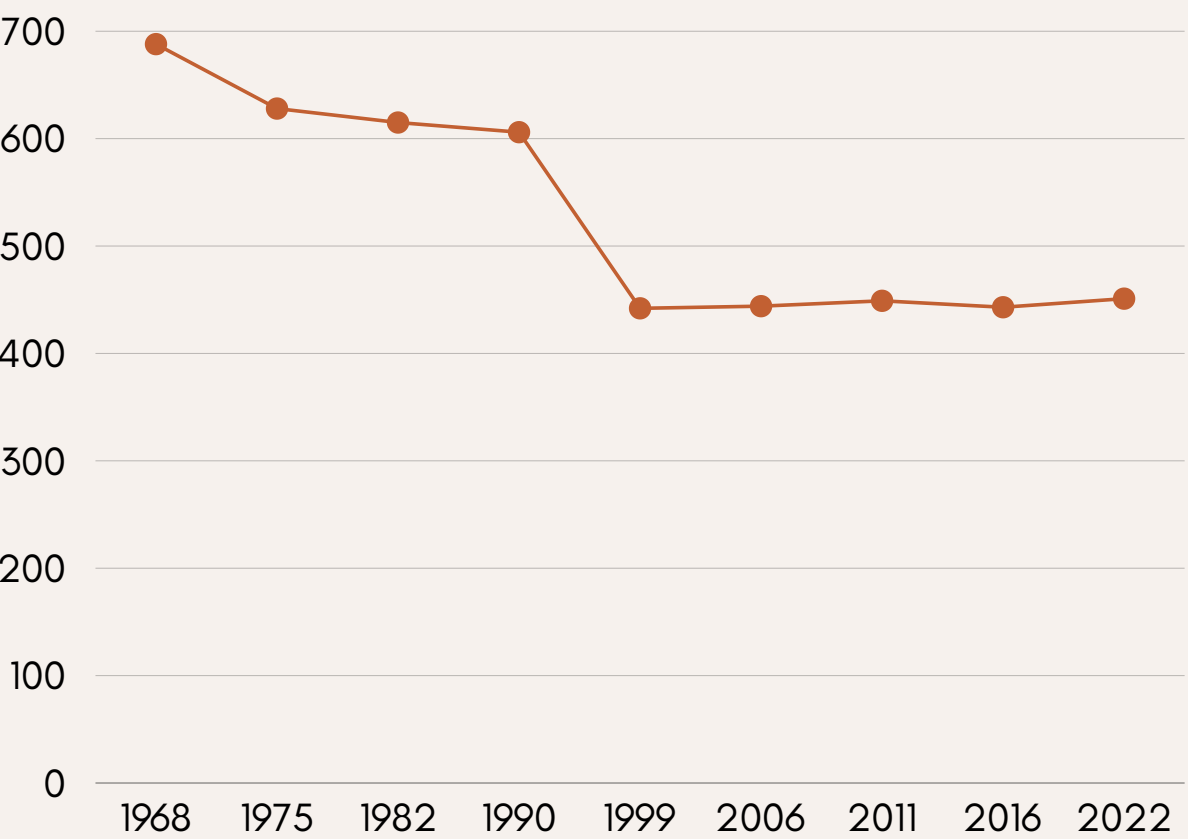
- La commune recense **seulement 1 appartement au 1er étage du bâtiment de la mairie.**
- En moyenne les maisons possèdent **5,1 pièces** : ces logements et les terrains sont grands en raison de la plus grande accessibilité (financière) du foncier en comparaison avec les communes à proximité.
- Pourtant, ces grandes maisons sur des unités foncières importantes ne sous-entendent pas de grands ménages. Effectivement, en raison du desserrement des ménages couplé aux grands logements, **¾ des logements sont sous-occupés de manière accentuée, voire très accentuée.**

Bilan : Le profil caractéristique d'un rouffiacois

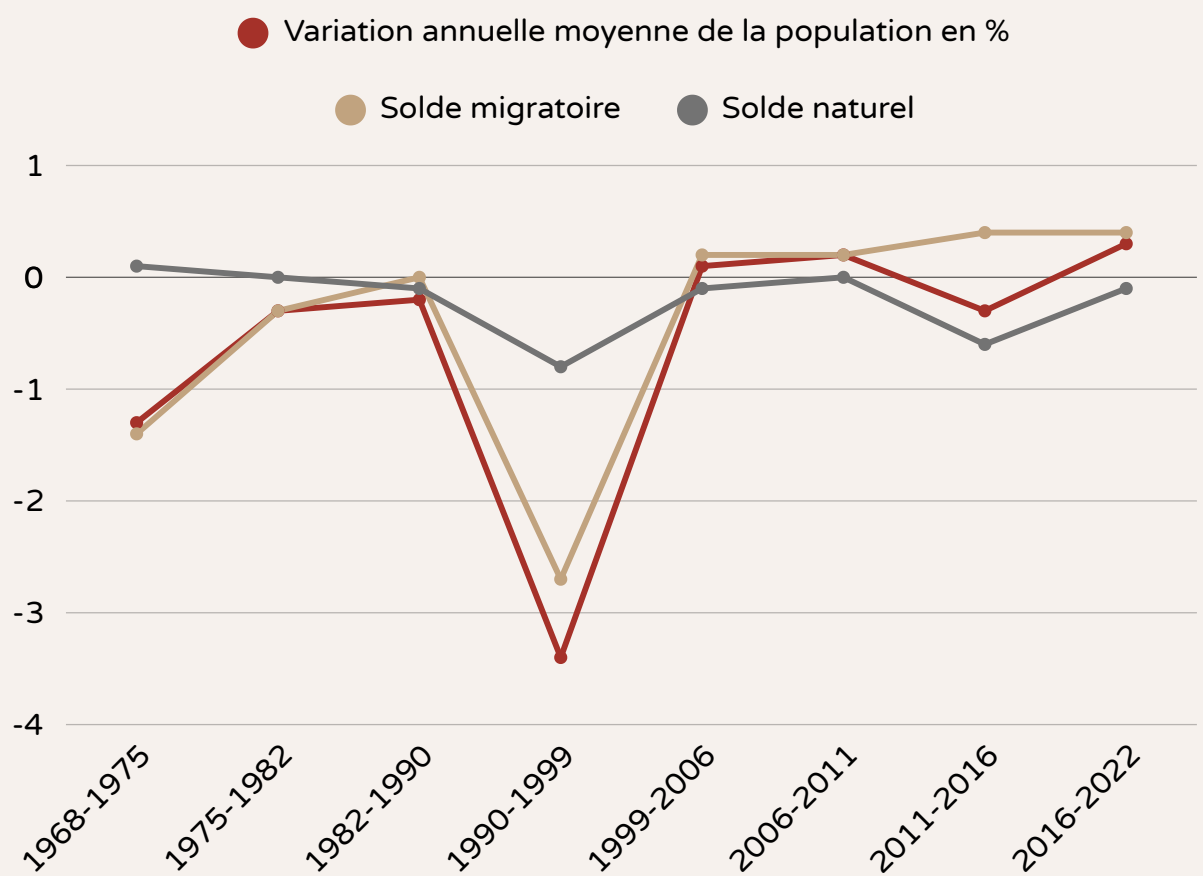


Quelles sont les grandes tendances à Teillet ?

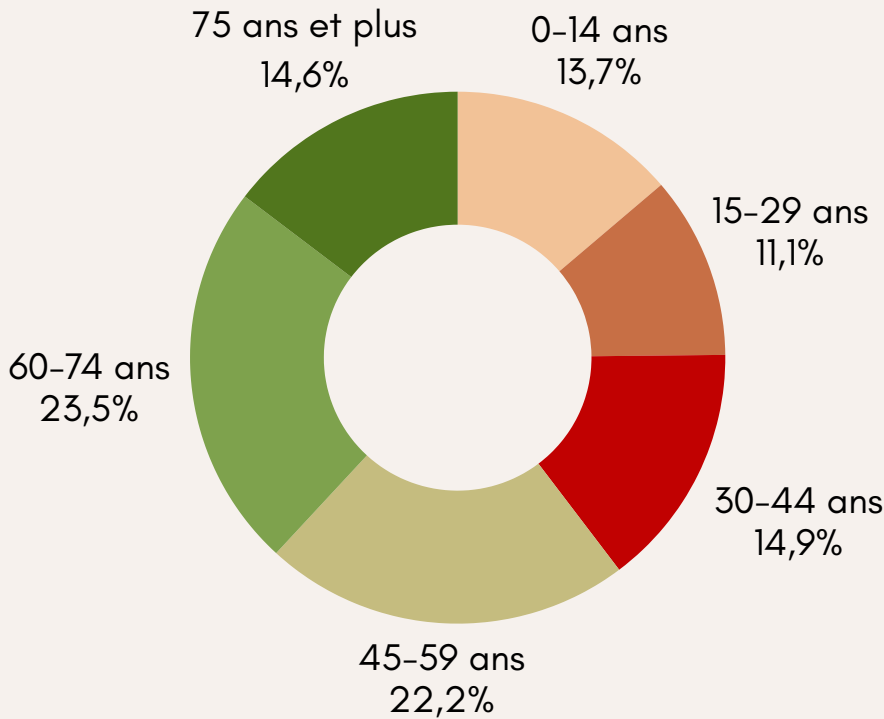
Évolution démographique de 1968 à aujourd'hui



Variation démographique de 1968 à aujourd'hui



Répartition de la population



Indice de vieillissement

170 personnes âgées de 65 ans ou plus pour seulement 100 jeunes de moins de 20 ans



- Entre 1968 et 1999, la commune connaît **une forte diminution de sa population**, notamment du fait du départ de plus de 160 habitants entre 1990 et 1999. Depuis les années 2000, **la population** de la commune **stagne** autour de 450 habitants.
- Cette stagnation résulte notamment de **soldes naturel et migratoire faibles, voire négatifs**. On observe néanmoins que les flux migratoires sont **en hausse**, passant ainsi de 0,2 à 0,4 depuis la période 1999-2016. De même, le solde naturel est lui passé de -0,6 à -0,1 depuis la période 2011-2016.
- Les classes d'âges sont **réparties de façon assez équilibrée**, avec néanmoins une **prédominance des 60 ans et plus** qui représentent 38 % de la population. Là aussi, l'indice de vieillissement est largement supérieur à celui du département. Depuis 2011, la **structure de la population** en termes d'âges est restée assez **stable**.

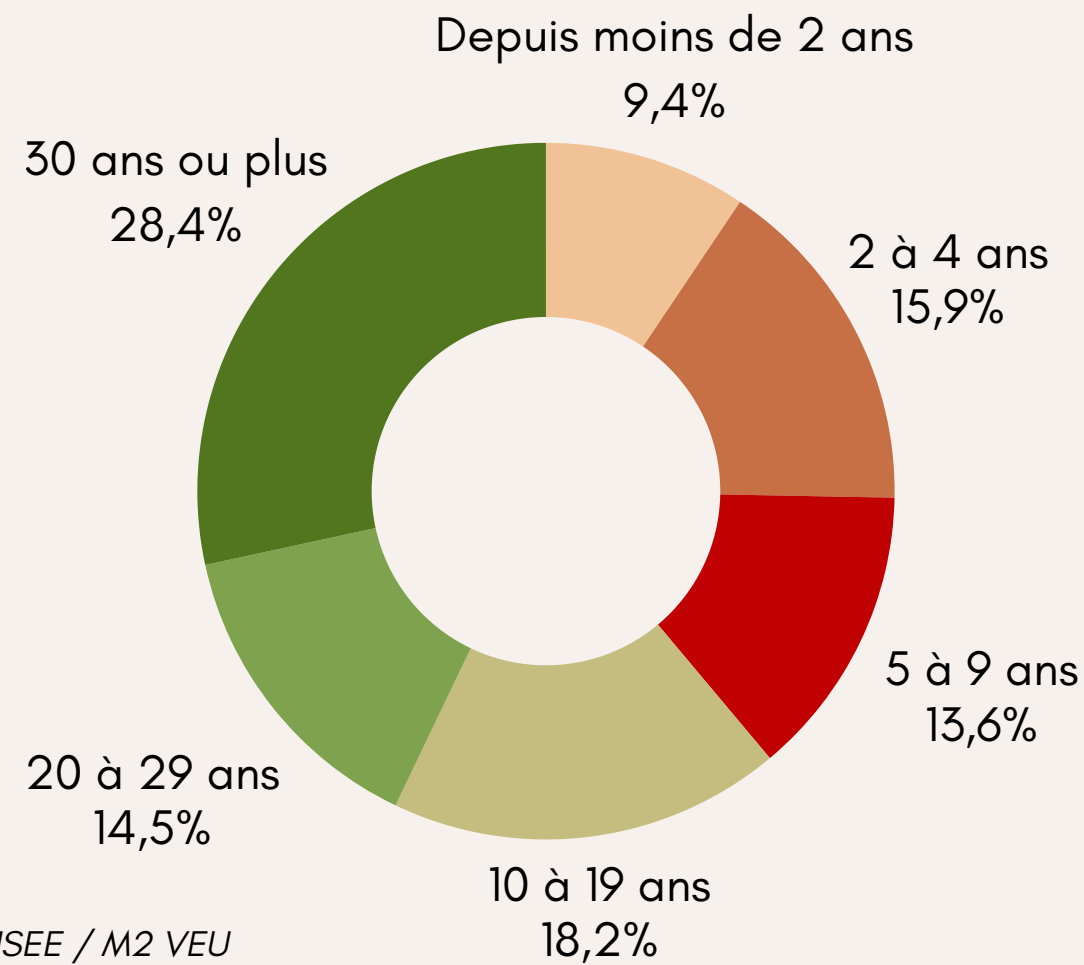
Source : INSEE / M2 VEU

Quels ménages à Teillet ?

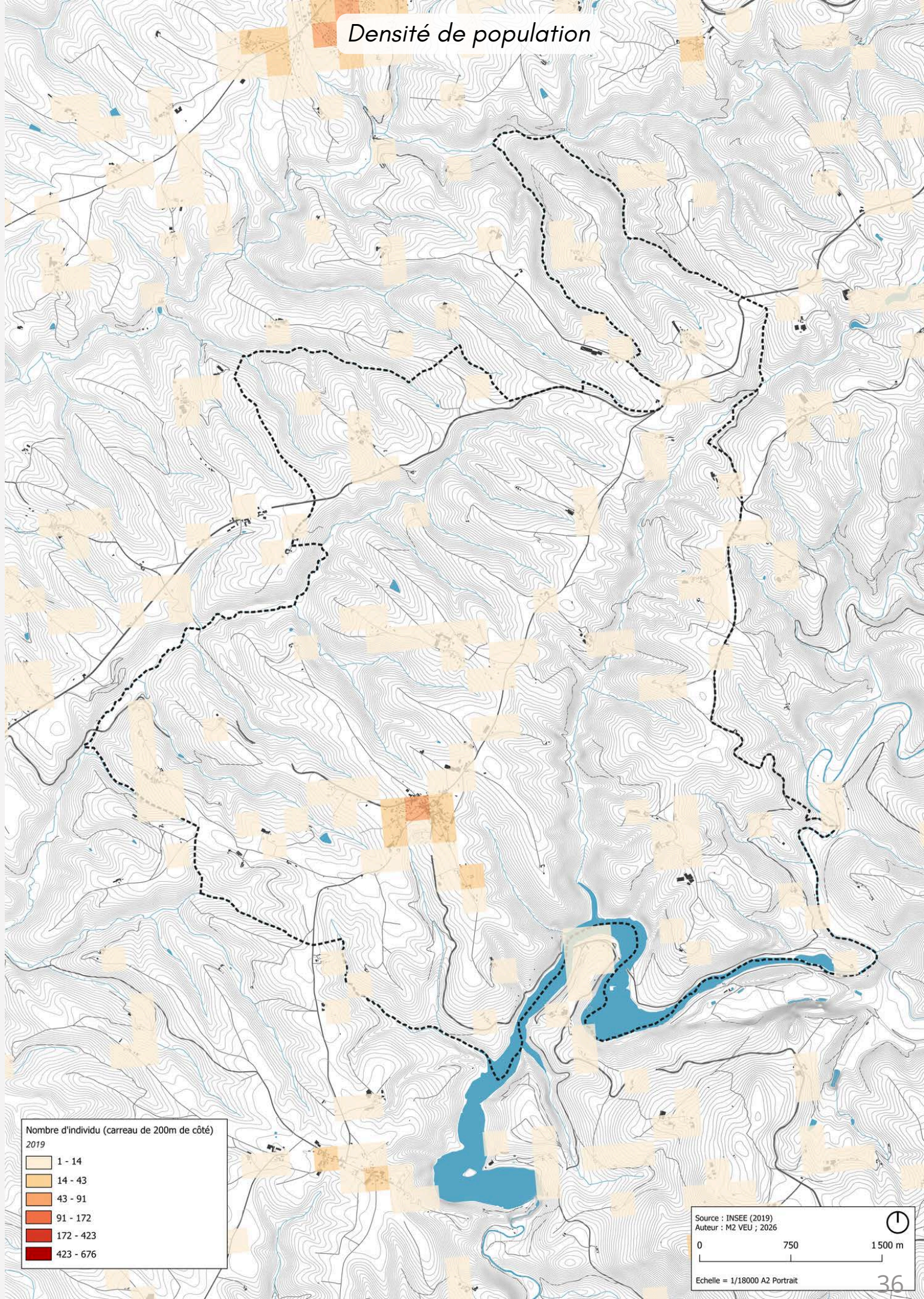
Résidences principales selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	Nombre	%
Propriétaire	169	80.4
Locataire	37	17.8
Logé gratuitement	11	1.9

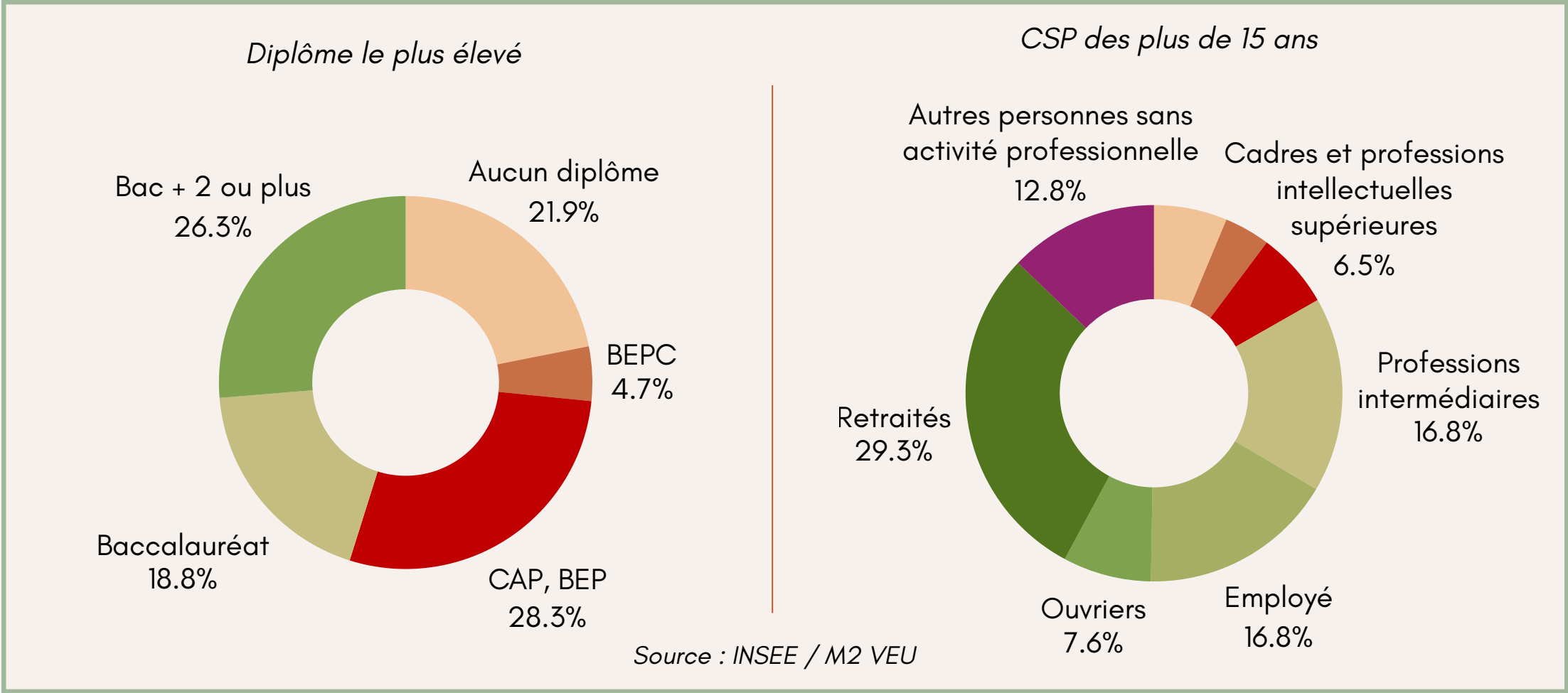
Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale



- Plus des **¾** de la population de la commune sont **propriétaires**
- Un **fort ancrage historique de la population, symbole du monde rural**. Des familles présentes depuis plusieurs générations avec des transmissions de biens (*cf. entretiens 1er semestre*).
- Cette **ancienneté d'aménagement renforce l'idée d'un vieillissement de la population**.
- Une **population majoritairement concentrée dans le centre bourg historique, mais aussi dans quelques hameaux partout sur le territoire teilletois**.



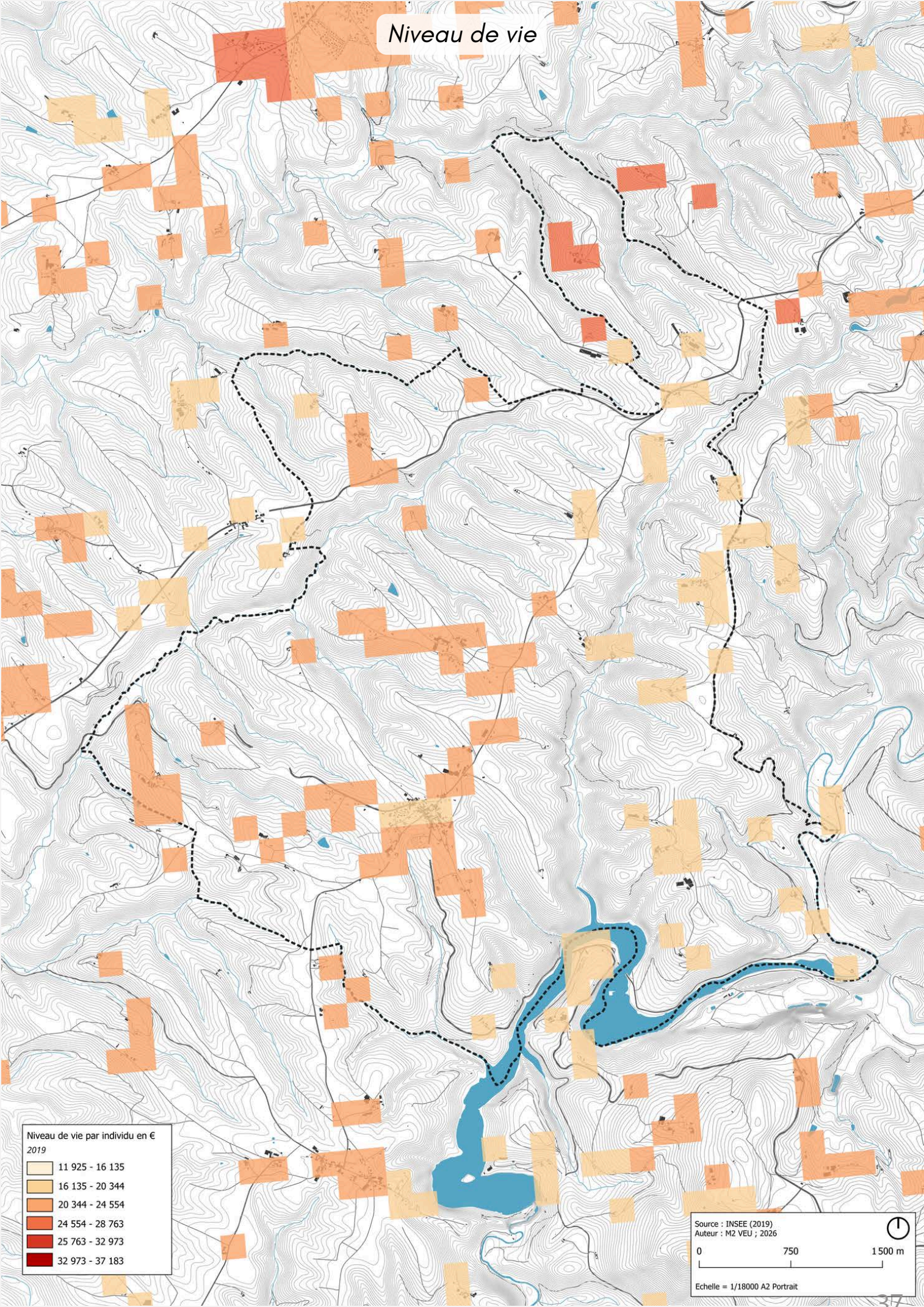
Quels profils socio-économiques à Teillet?



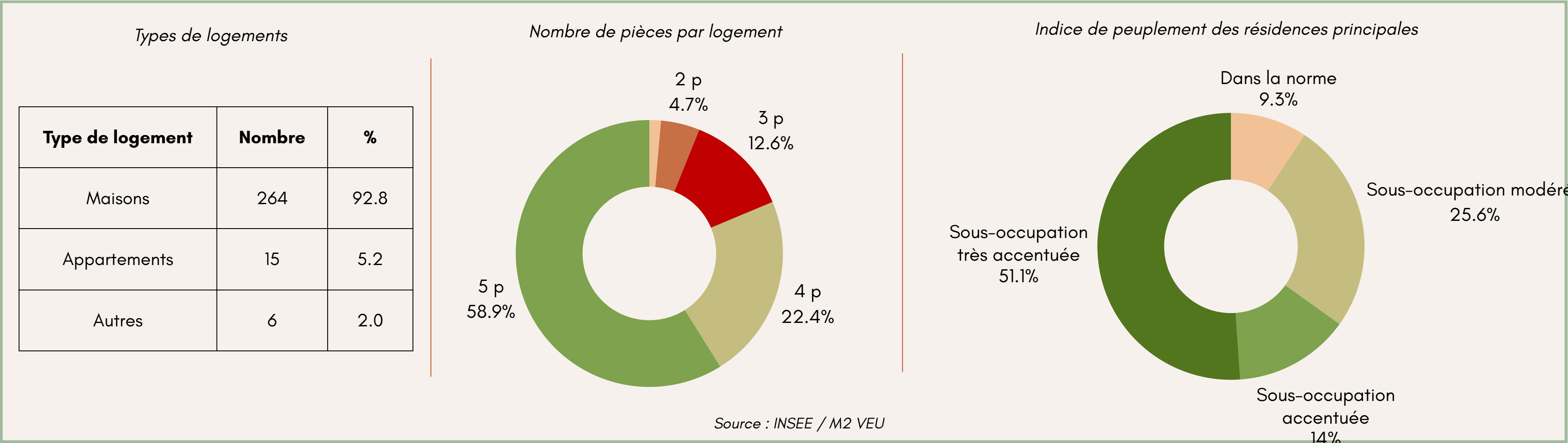
Population active
ayant un emploi :
69.6

Taux de chômage :
5.7 %

- La **répartition** des différents niveaux de diplôme pour les teilletois est **assez similaire à celle du Tarn**, avec néanmoins une **prédominance de CAP/BEP** par rapport aux Bac +2 ou plus.
- Un **revenu médian inférieur à celui du Tarn et des autres communes d'études** : à Teillet, le revenu médian est de 19 600 € alors qu'il est de 21 730 € dans le Tarn.
- La population de Teillet appartient principalement à la **classe populaire**. Les actifs représentent près des ¾ de la population, avec une majorité de **professions intermédiaires et d'employés** (près de la moitié des actifs).

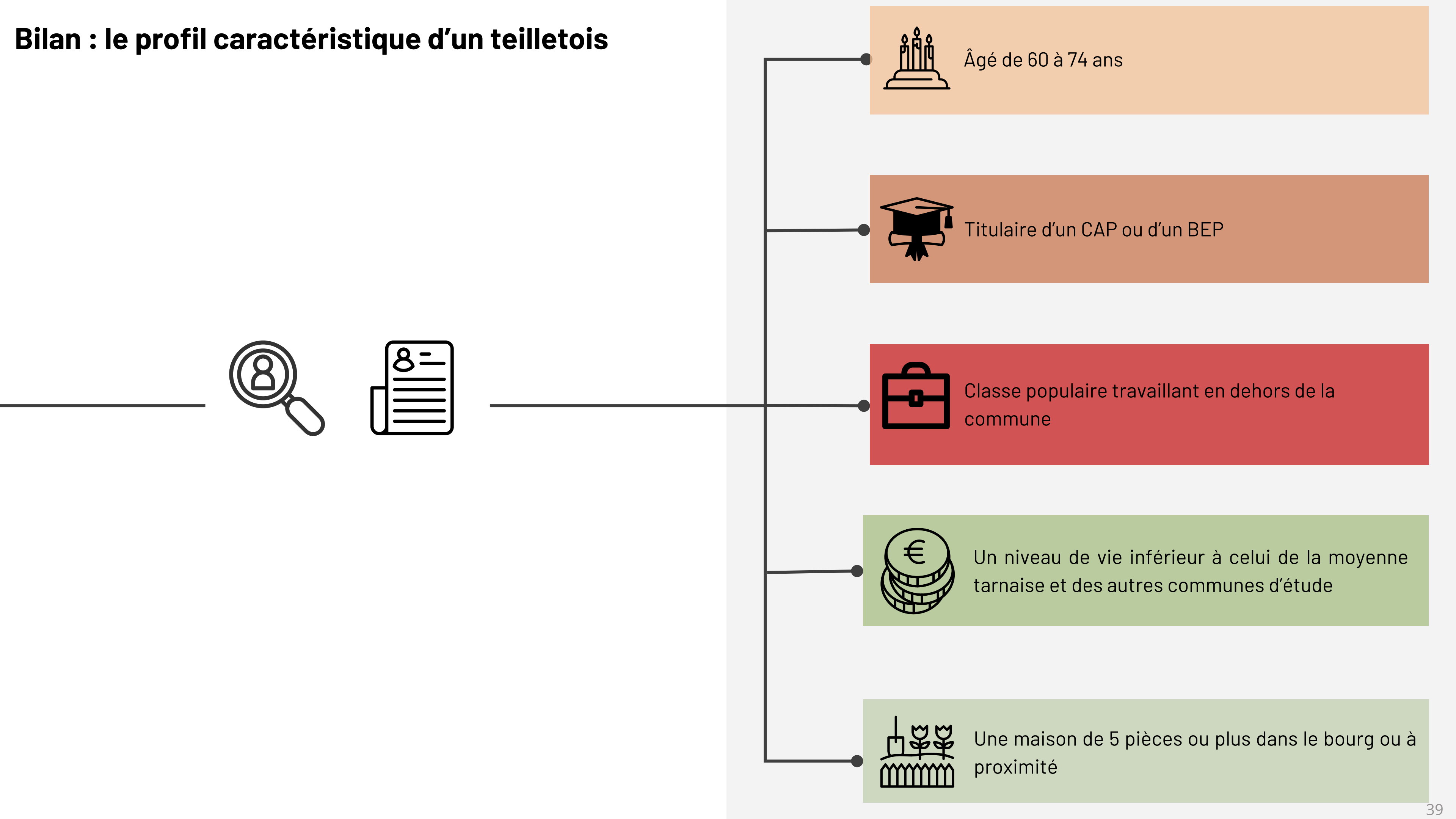


Quel parc de logements à Teillet?



- Alors que les maisons constituent la quasi totalité du parc locatif, elles sont elle mêmes destinées à un public assez spécifique : **les grandes familles**. Cela explique en partie le taux de sous-occupation très accentuée (la moitié) des résidences principales. En parallèle, l’accessibilité du foncier au niveau financier est aussi un facteur de cette sous-occupation : de petits ménages peuvent occuper des grandes maisons.
- On recense **15 appartements à Teillet, dont certains sont communaux** (entre la place centrale et le terrain de football).

Bilan : le profil caractéristique d'un teilletois



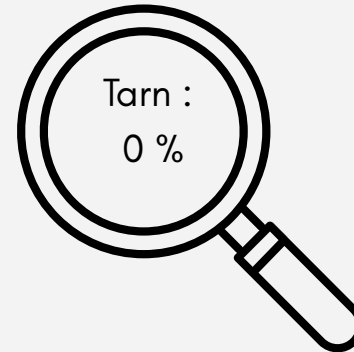
C. BILAN DES DYNAMIQUES : SIMILITUDES ET SPÉCIFICITÉS

Des dynamiques démographiques caractérisées par le vieillissement et l'essoufflement migratoire



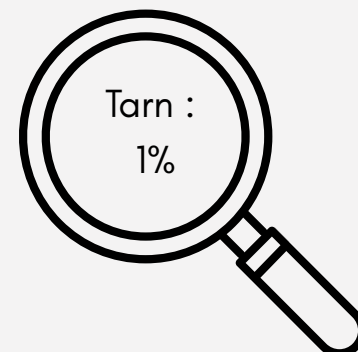
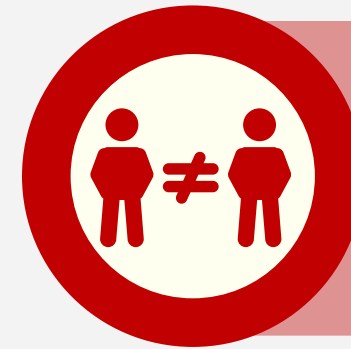
Un **solde naturel faible ou négatif**, révélateur du vieillissement de la population

Moyenne des 5 communes : le solde naturel est de **-0,2 %**



Un **solde migratoire en recul**, après un rôle majeur dans la dynamisation des communes lors de l'âge d'or de la périurbanisation dans les années 1970

Moyenne des 5 communes : le solde migratoire est de **0,5 %**



Une **variation annuelle moyenne de la population contrastée**, marquée par une **croissance portée par les migrations** ou par une **stagnation voire une diminution liée à l'équilibre des soldes migratoire et naturel**

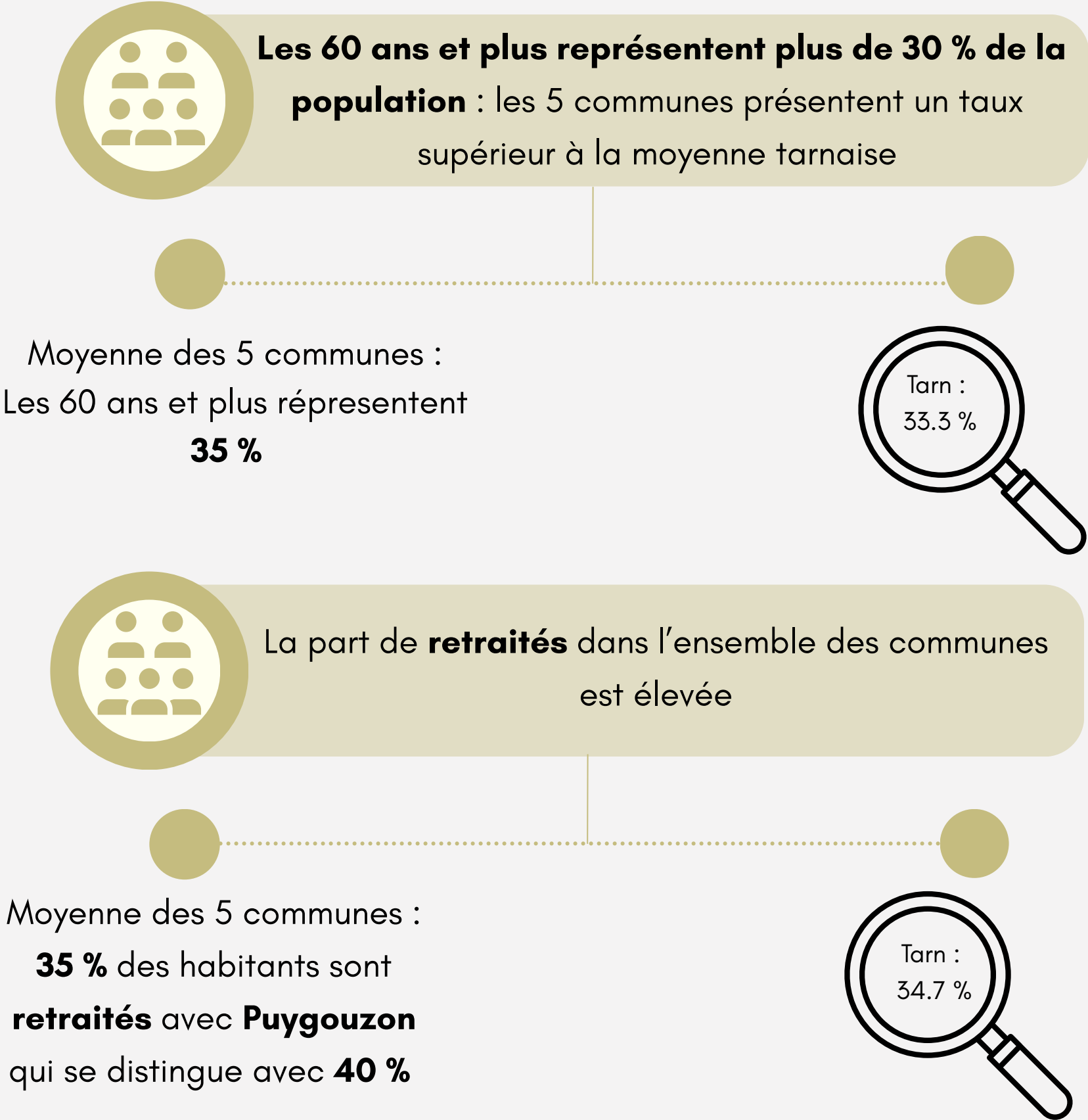
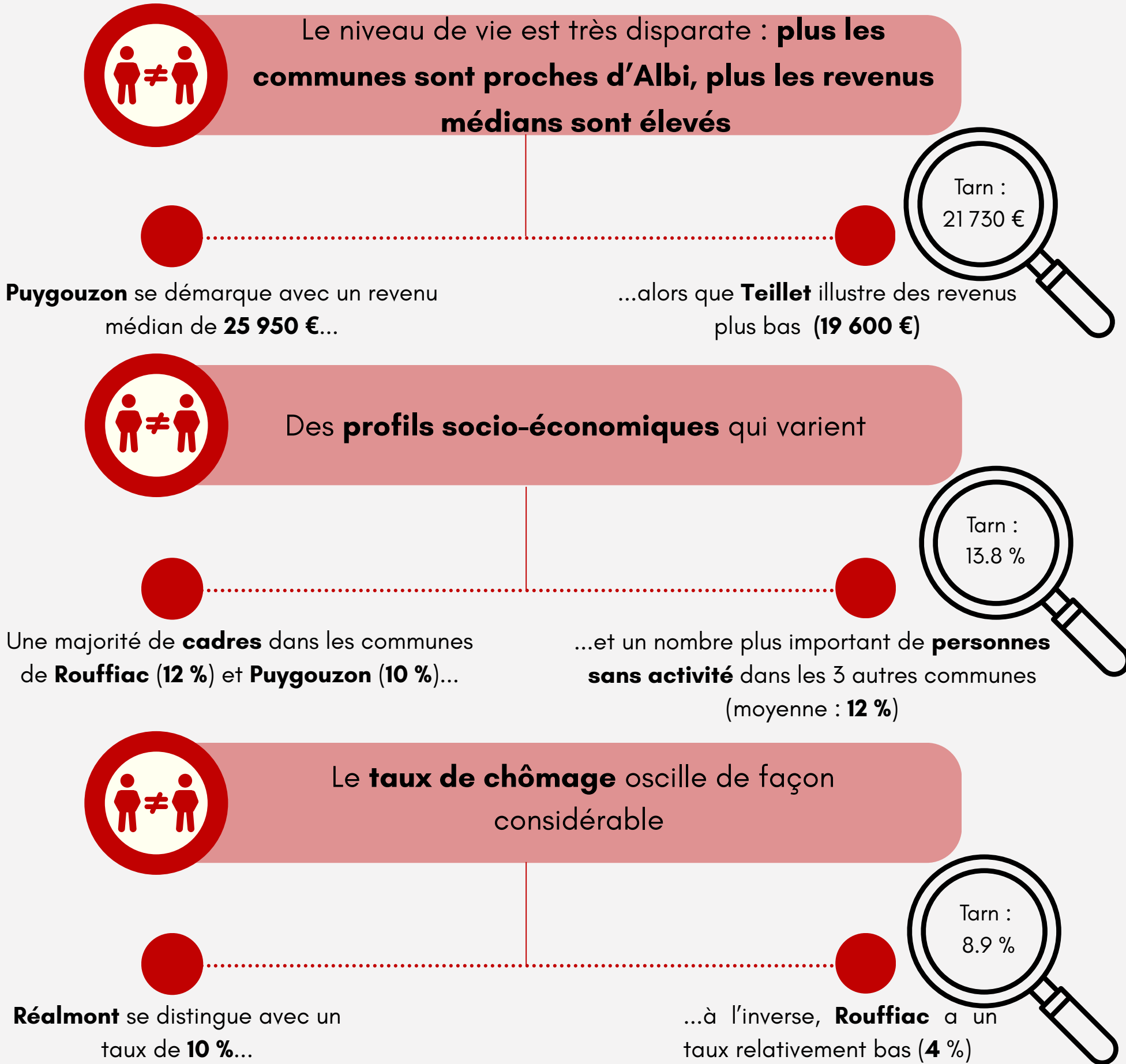
De -0,1 % pour **Villefranche d'Albigeois** et 0,1 % pour **Rouffiac...**

...à 0,3 % pour **Teillet...**

....et plus de 0,5 % pour **Réalmont** et **Puygouzon**



Un vieillissement démographique influençant les dynamiques économiques



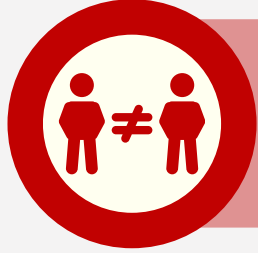
Des logements grands qui se différencient par leur typologie et leur niveau d'occupation



Des **logements globalement grands**, dont plus de 40 % possèdent 5 pièces ou plus



Moyennes des 5 communes :
les logements possèdent 5 pièces



Une **offre d'appartements faible** dans les **territoires ruraux et périurbains**



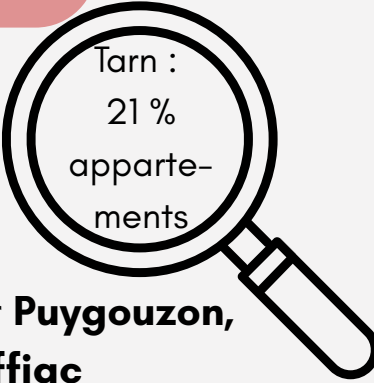
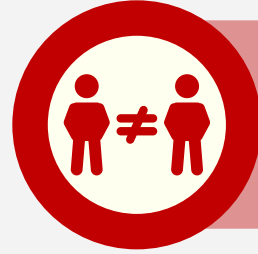
De 20 % d'appartements à **Réalmont...**



...à 10 % pour **Villefranche d'Albigeois...**



...et moins de 5 % pour **Puygouzon, Teillet et Rouffiac**



Une typologie de logements différente induisant une **sous-occupation très accentuée inégale**



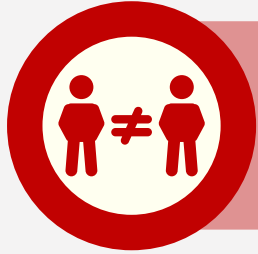
De 30 % de logements à **Réalmont...**



...à 40 à 50 % pour **Villefranche d'Albigeois et Puygouzon...**



...et plus de 50 % pour **Teillet et Rouffiac (55 %)**



Une **vacance accentuée** dans certains territoires en comparaison avec la moyenne tarnaise



De 15 % pour **Teillet et Réalmont....**



...à moins de 10 % pour **Villefranche d'Albigeois, Puygouzon et Rouffiac**

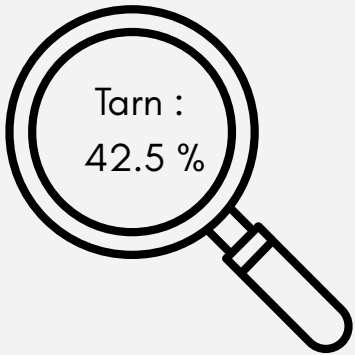


La mobilité rurale centrée sur l'utilisation de la voiture



Un taux élevé de motorisation (et de bi-motorisation) justifié par une **culture de la voiture** marquée même dans les communes les moins rurales

Moyenne des 5 communes : **55 % des ménages ont 2 voitures ou plus** mais Rouffiac se distingue avec 70 %



Une place importante accordée au **stationnement**

Moyenne des 5 communes : **80 %** des ménages ont une place de stationnement privé



Mobilités domicile-travail

Trajets	Flux
Gaillac > Albi	822
Puygouzon > Albi	683
Albi > Toulouse	480
Villefranche > Albi	210
Albi > Puygouzon	204
Realmont > Castres	154
Rouffiac > Albi	145



Hormis pour Réalmont, **Albi polarise les flux quotidiens** des habitants de chaque commune. *Teillet n'est pas représentée sur le tableau car ses flux quotidiens ne dépassent pas 100 trajets*



PARTIE II - VERS DE NOUVEAUX HABITANTS À ACCUEILLIR

- A. Élaboration d'une banque de données regroupant les différentes populations à attirer dans nos cinq communes
- B. Analyse des avantages comparatifs des différents profils retenus

A. ÉLABORATION D'UNE BANQUE DE DONNÉES REGROUPANT LES DIFFÉRENTES POPULATIONS À ATTIRER DANS NOS CINQ COMMUNES

Au regard des constats établis lors de la première partie de cette étude, notamment en matière de démographie, le modèle de développement et d'attractivité territorial doit être réinterrogé. En effet, le fait de le centrer sur un seul profil de nouveaux habitants ne semble plus pertinent. Cette limite apparaît particulièrement marquée lorsque le choix des communes cible encore exclusivement des familles avec de jeunes enfants.

Afin d'identifier ce panel de nouvelles populations à accueillir au sein du SCoT, nous avons élaboré une banque de profils génériques, en mettant en évidence les avantages et les points de vigilance liés à leur accueil, tant pour les habitants amenés à s'installer que pour les communes.

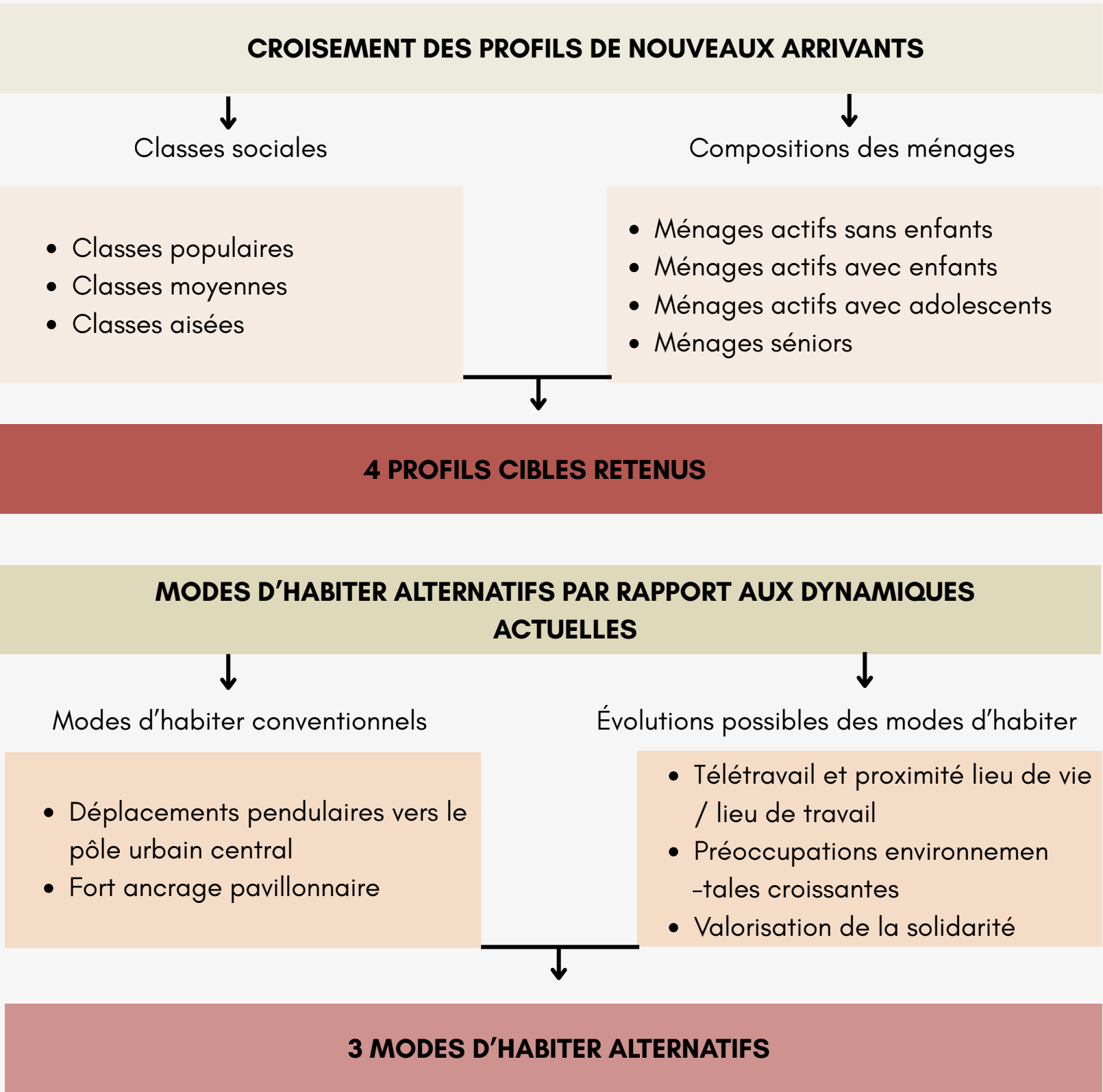
Pour réaliser cette banque de profils, nous avons, d'une part, croisé deux variables, à savoir la classe sociale et la composition des nouveaux ménages à accueillir. Ce croisement nous a amené à retenir **4 profils principaux**.

- **Ménages sans enfants - classes populaires à moyenne**
- **Ménages avec des jeunes enfants - classes populaires à moyennes**
- **Ménages avec des adolescents - classes moyennes**
- **Ménages seniors - classes moyennes à aisées**

D'autre part, nous avons cherché à proposer **3 modes d'habiter alternatifs** au regard des dynamiques démographiques et économiques actuelles du SCoT.

- **Actifs toulousains en télétravail**
- **Cohabitants**
- **Artisans**

Ces profils ont ensuite été déclinés et ajustés dans les différents programmes urbains que nous proposons dans la phase succédant à cette partie. Plus largement, sur la base de nos 5 terrains d'étude, cette réflexion sur les nouveaux profils est valable pour l'ensemble des communes du SCoT, regroupées dans la catégorisation (voir annexe).



B. AVANTAGES COMPARATIFS DES DIFFÉRENTS PROFILS RETENUS



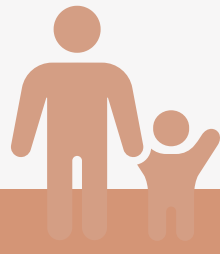
Ménages sans enfants - classes populaires à moyennes

Intérêts de venir s'installer dans une commune du SCoT

- Logements plus accessibles
- Rapport surface / coût
- Cadre de vie naturel, mais dépendance au PUC

Intérêts d'accueillir ce profil

- Favorise la mixité sociale
- Renforcement de la population active
- Investissement communal limité



Ménages avec des jeunes enfants - classes populaires à moyennes

Intérêts de venir s'installer dans une commune du SCoT

- Proximité des services pour l'enfance
- Logements adaptés aux besoins résidentiels
- Cadre de vie sécurisé

Intérêts d'accueillir ce profil

- Dynamisation des services locaux
- Pérennité des nouvelles populations



Contrôler leur arrivée
pour limiter les surcoûts



Ménages avec des adolescents - classes moyennes

Intérêts de venir s'installer dans une commune du SCoT

- Cadre résidentiel contraignant pour les adolescents
- Déplacements vers collèges, lycées et loisirs générant une charge pour les ménages

Intérêts d'accueillir ce profil

- Levier de dynamisme (associations de jeunes)



Investissements dans les
transports en commun



Ménages seniors - classes moyennes à aisées

Intérêts de venir s'installer dans une commune du SCoT

- Projet résidentiel qualitatif post décohabitation
- Investissement immobilier
- Proximité des services de santé

Intérêts d'accueillir ce profil

- Dynamisation du tissu associatif local
- Soutien au développement des services de santé



Profils moins contraints
par le prix du foncier

B. AVANTAGES COMPARATIFS DES DIFFÉRENTS PROFILS RETENUS

Notion de **compatibilité** : ces différents modes d'habiter représentent des options possibles, sans que la programmation des zones à enjeux ne leur soit spécifiquement dédiée

Actifs toulousains en télétravail

- Proximité d'Albi, centre culturel et économique rattaché à Toulouse
- Enjeux sanitaires liés à la qualité de l'air, meilleure que dans la région toulousaine



Profil non compatible avec les communes éloignées de Toulouse (> 1 h) ou mal desservies

↓ Intérêts d'accueillir ce profil ↓

- + Accueil de cadres aisées
- Investissement dans des tiers-lieux
- Besoin de services de proximité

Cohabitants

- Recherche d'un mode de vie rural avec jardin, potager et espaces verts
- Mutualisation des coûts et de l'entretien de ce mode d'habiter



Fort imaginaire collectif autour du pavillonnaire individuel

↓ Intérêts d'accueillir ce profil ↓

- + Sobriété foncière
- + Soutiennent une solidarité locale
- Besoin d'accompagnement

Artisans

- Locaux à loyers abordables situés à proximité du lieu de vie de l'artisan
- Adaptés principalement à l'artisanat d'art (bijoux, textile, céramique, bois, etc.), ou au stockage de marchandises



Visibilité de l'activité moins importante qu'en centre urbain

↓ Intérêts d'accueillir ce profil ↓

- + Animation des centres-bourgs
- + Diversification du tissu économique local
- Gestion des nuisances (bruit et livraisons)



PARTIE III - PROPOSITIONS DE PROJETS D'AMÉNAGEMENT DANS NOS 5 COMMUNES

- A. Puygouzon (IV-B) : pour une affirmation des centralités
- B. Réalmont (V-C) : entre réhabilitation du centre-bourg et extension résidentielle
- C. Villefranche d'albigeois (V-D) : exploiter le potentiel paysager avec une densification modérée
- D. Rouffiac (VI-F) : privilégier l'optimisation de l'existant pour une intensification maîtrisée
- E. Teillet (VII-F) : valoriser l'existant et redynamiser le centre du village



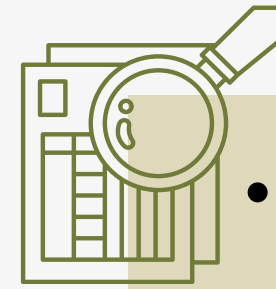
PUYGOUZON

POUR UNE AFFIRMATION DES CENTRALITÉS

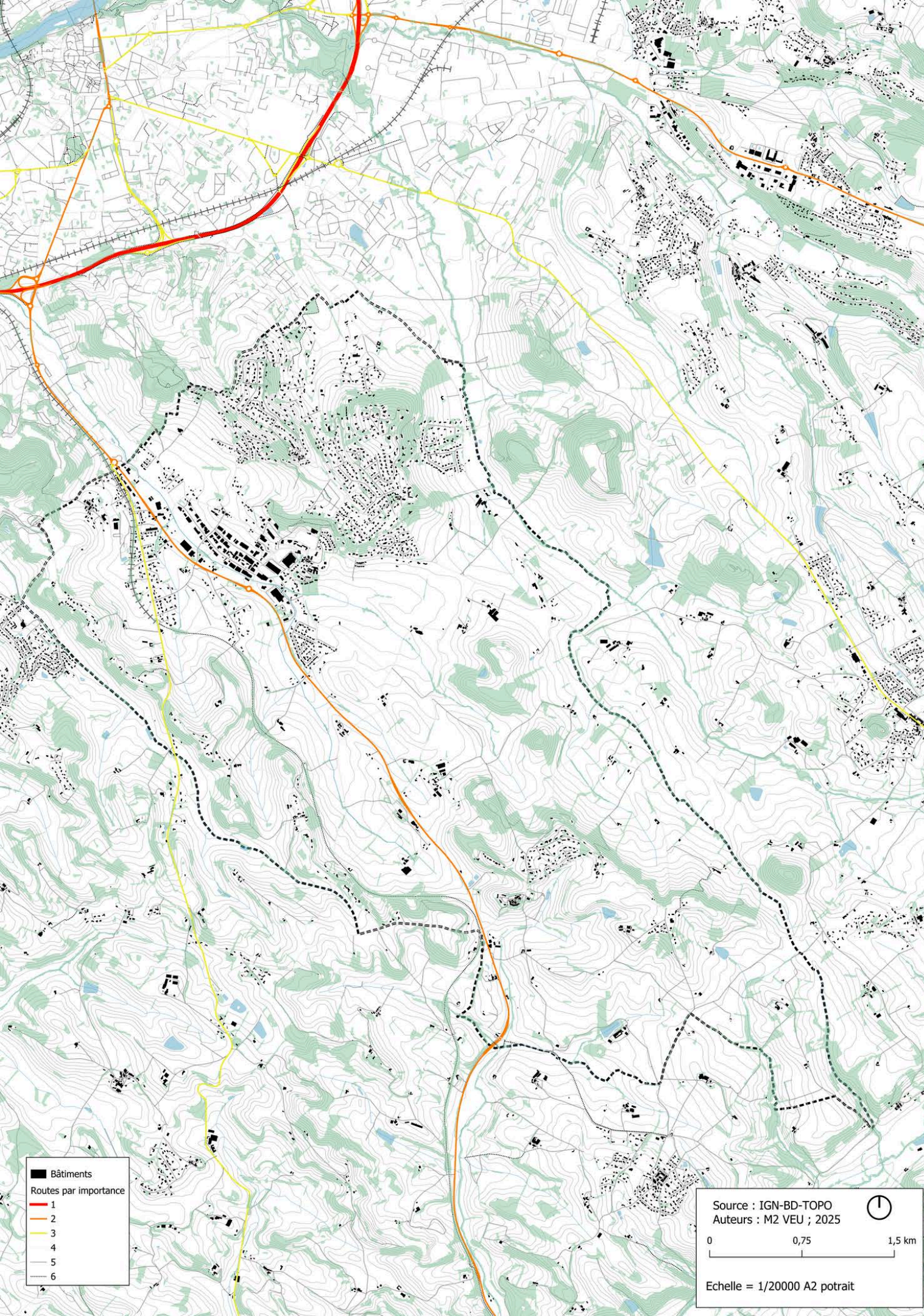


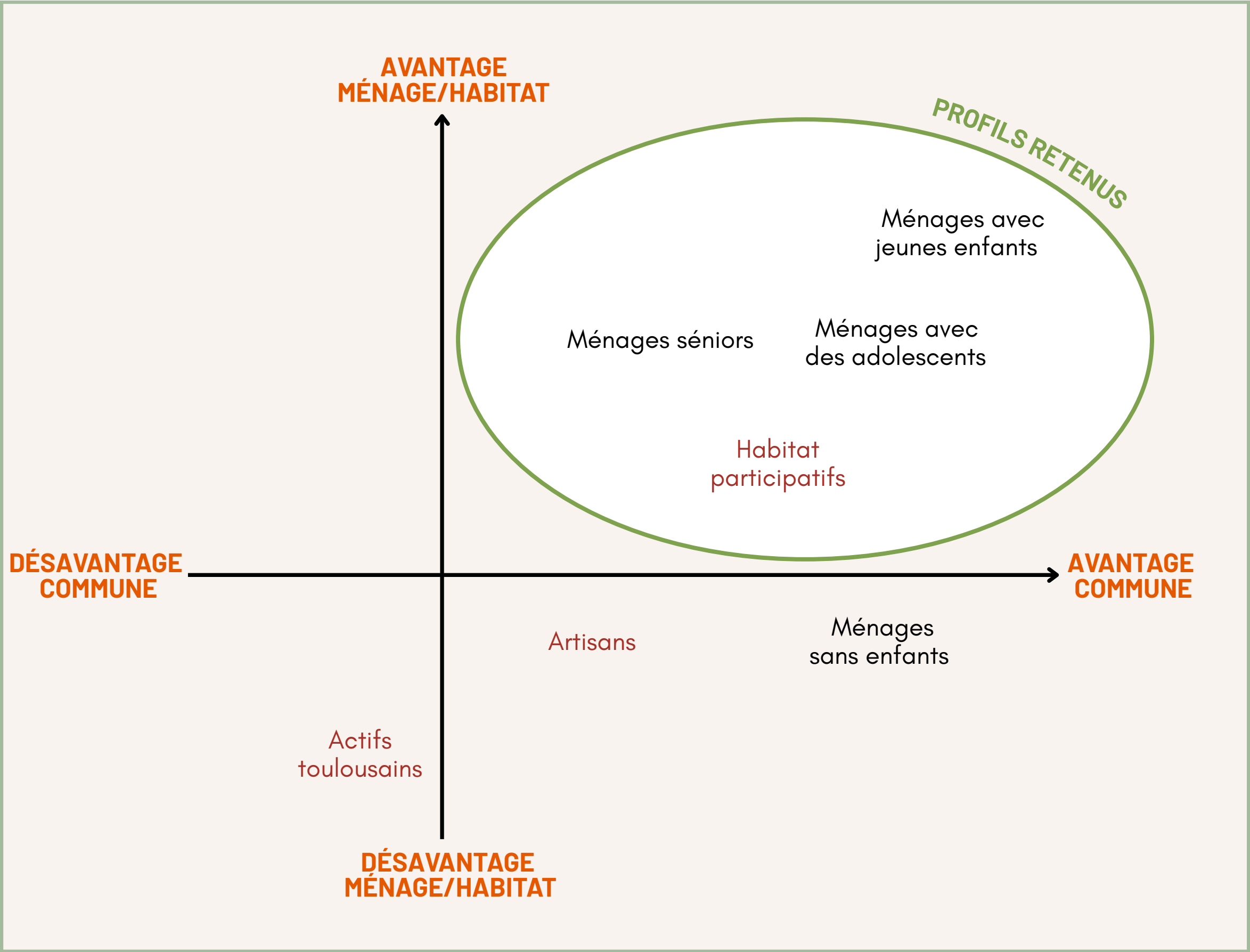
PUYGOUZON IV-B

Un territoire étendu, façonné par l'étalement urbain



- Faible présence de logements collectifs et de logements sociaux
- Dominance de grands logements individuels avec de grandes parcelles qui ne correspondent plus à l'évolution démographique
- Niveau de vie moyen, très élevé par rapport au Tarn
- Concentration de la population dans la partie nord de la commune, tandis que le sud est marqué par une forte présence d'espaces verts et de surfaces agricoles



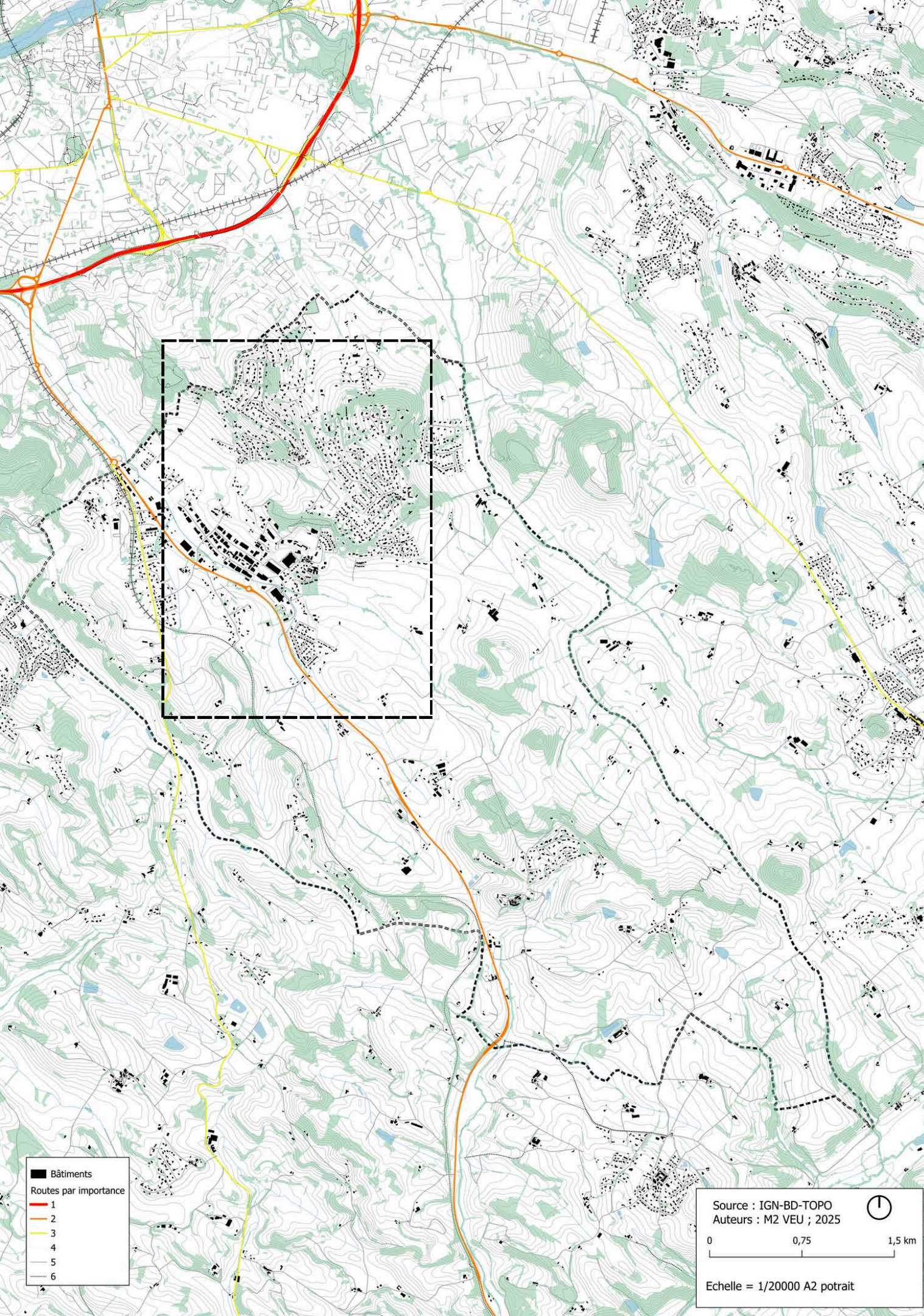
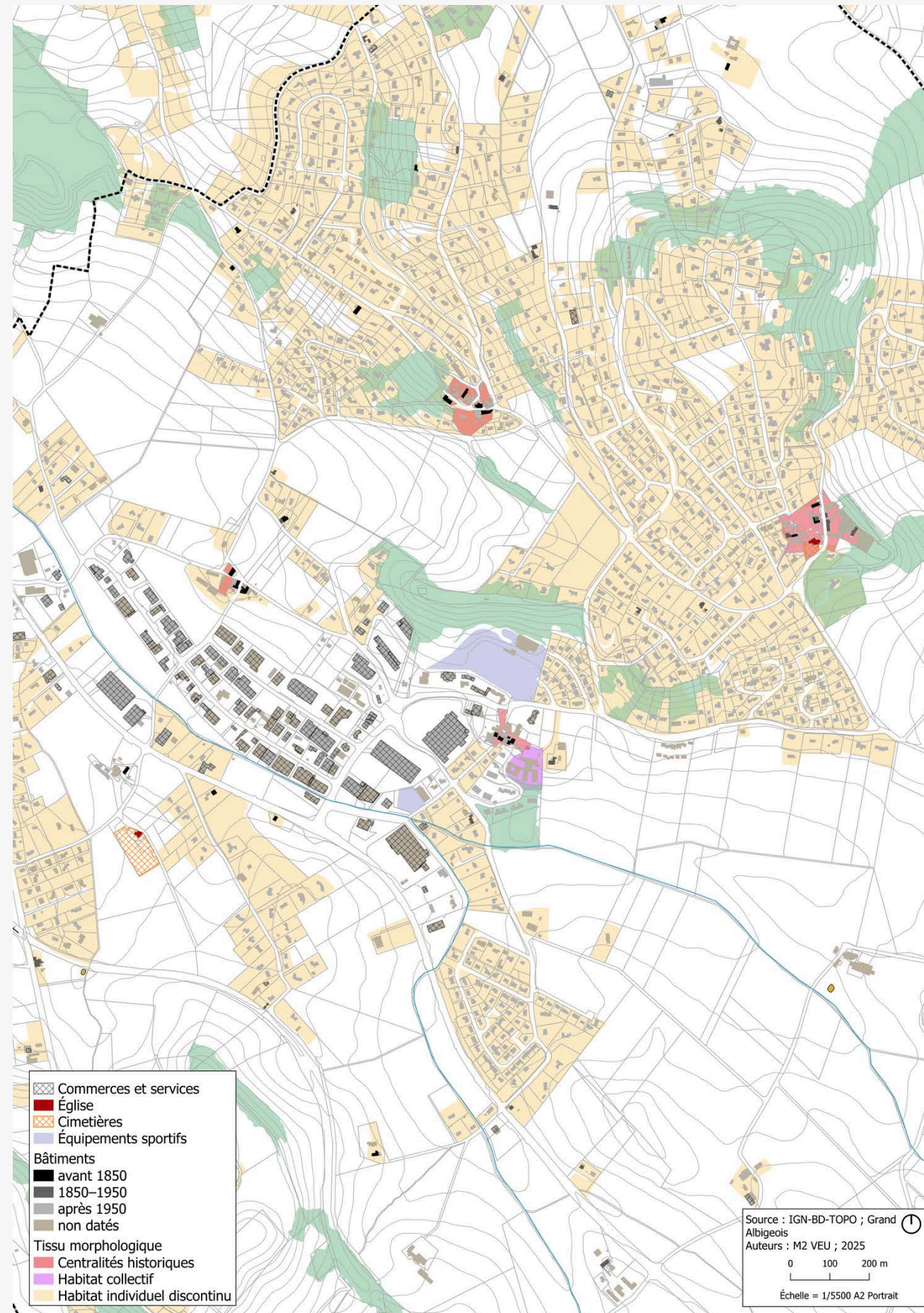


- **Ménages avec jeunes enfants :**
 - ⊕ implantation de services dédiés à la petite enfance
 - ⊖ seuil critique de l'accueil de ce profil
- **Ménages seniors :**
 - ⊕ développement de la vie associative
 - ⊖ profil non contraints par la valeur foncière
- **Ménages avec adolescents :**
 - ⊕ activités extra-scolaires présentes (stade, médiathèque)
 - ⊖ transports scolaires peu valorisés
- **Habitat participatifs :**
 - ⊕ sobriété foncière et mutualisation des espaces de vie
 - ⊖ mode d'habiter mal connu sur le territoire

Les nouveaux modes d'habités **non retenus** : **actifs toulousains** en raison de la **distance** importante à la métropole et **artisans** ayant trop **peu de visibilité** sur la commune de Puygouzon.

PUYGOUZON IV-B

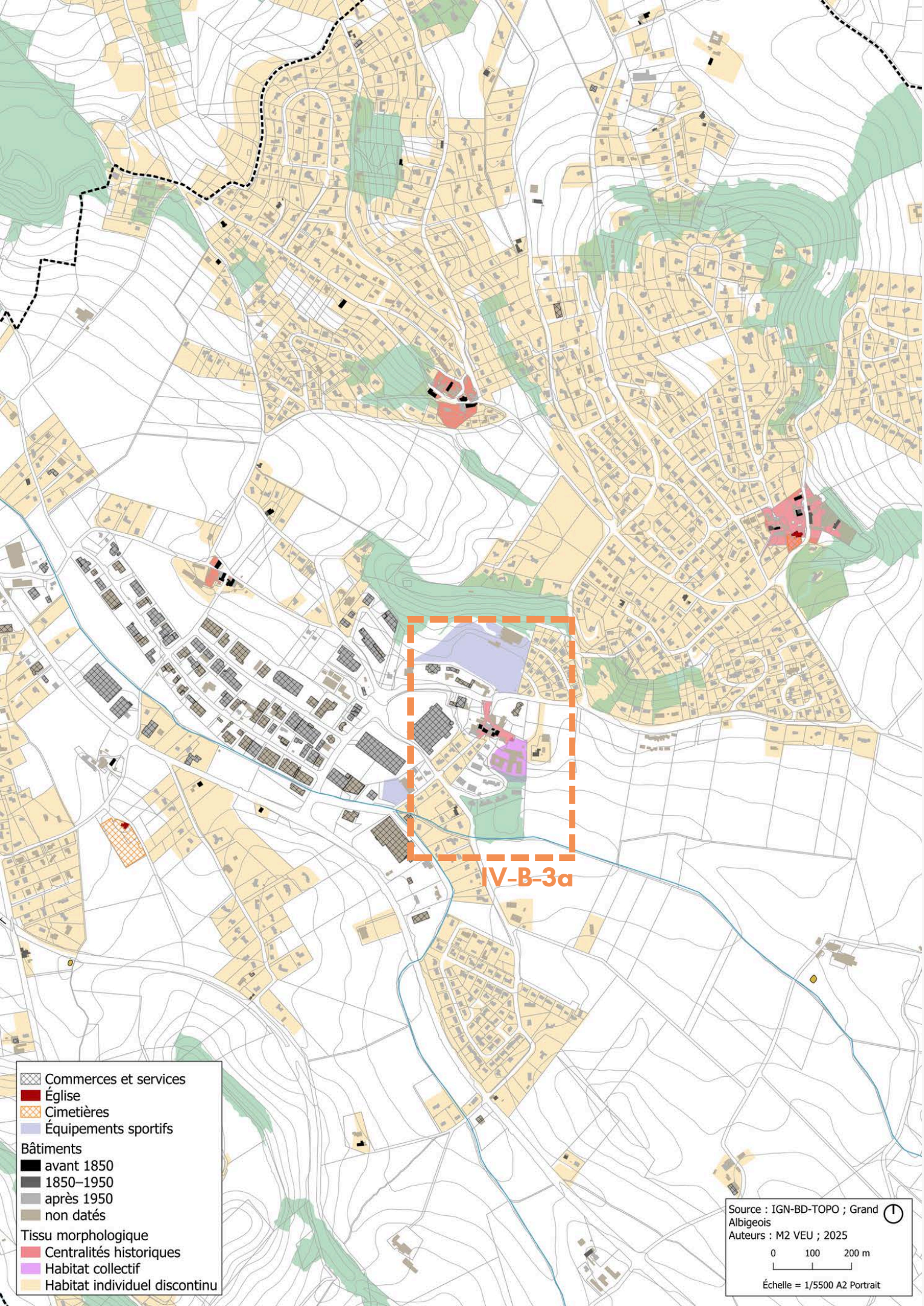
Un développement urbain marqué par le rêve pavillonnaire



Dans ce tissu morphologique urbain qu'est notre contexte, nos propositions d'aménagements s'inscrivent avant-tout dans une logique d'**affirmation des centralités**. L'objectif est double, il s'agit d'une part de renforcer la centralité fonctionnelle, afin de rendre l'usage des services administratifs et publics plus visibles. D'autre part, il s'agit aussi de valoriser une centralité historique qui pourrait être une plus-value pour attirer de nouvelles populations sur la commune.

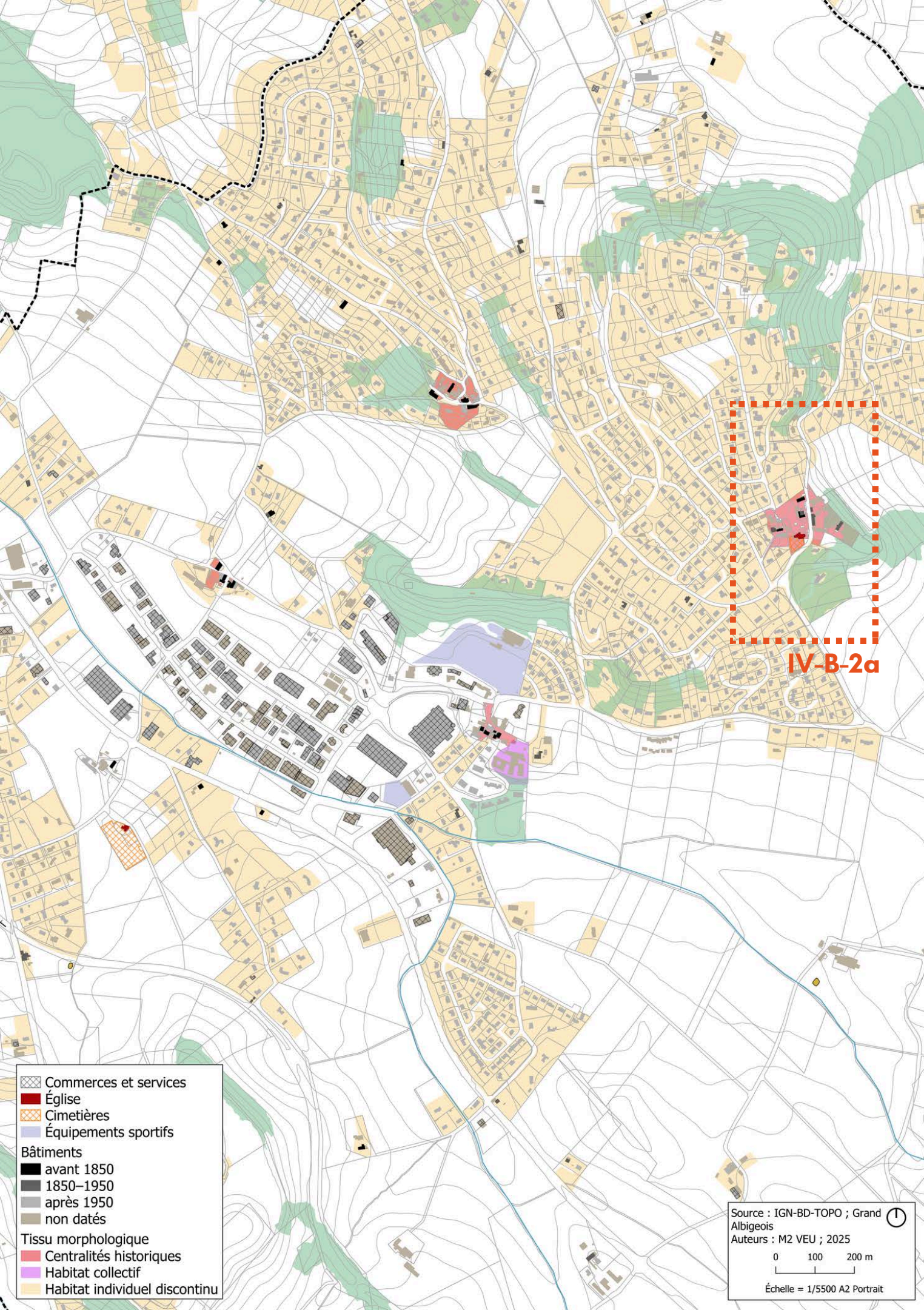
PUYGOUZON IV-B

Une centralité fonctionnelle à renforcer



PUYGOUZON IV-B

Valoriser le patrimoine du hameau de Creyssens



1 L'école, équipement structurant pour les familles



2 Le supermarché, lieu de consommation et de fréquentation quotidienne



3 La salle des fêtes, un lieu de convivialité



Une centralité fonctionnelle à renforcer



IV-B-3a

4 Stade et équipements sportifs, espace de loisirs et de rencontre

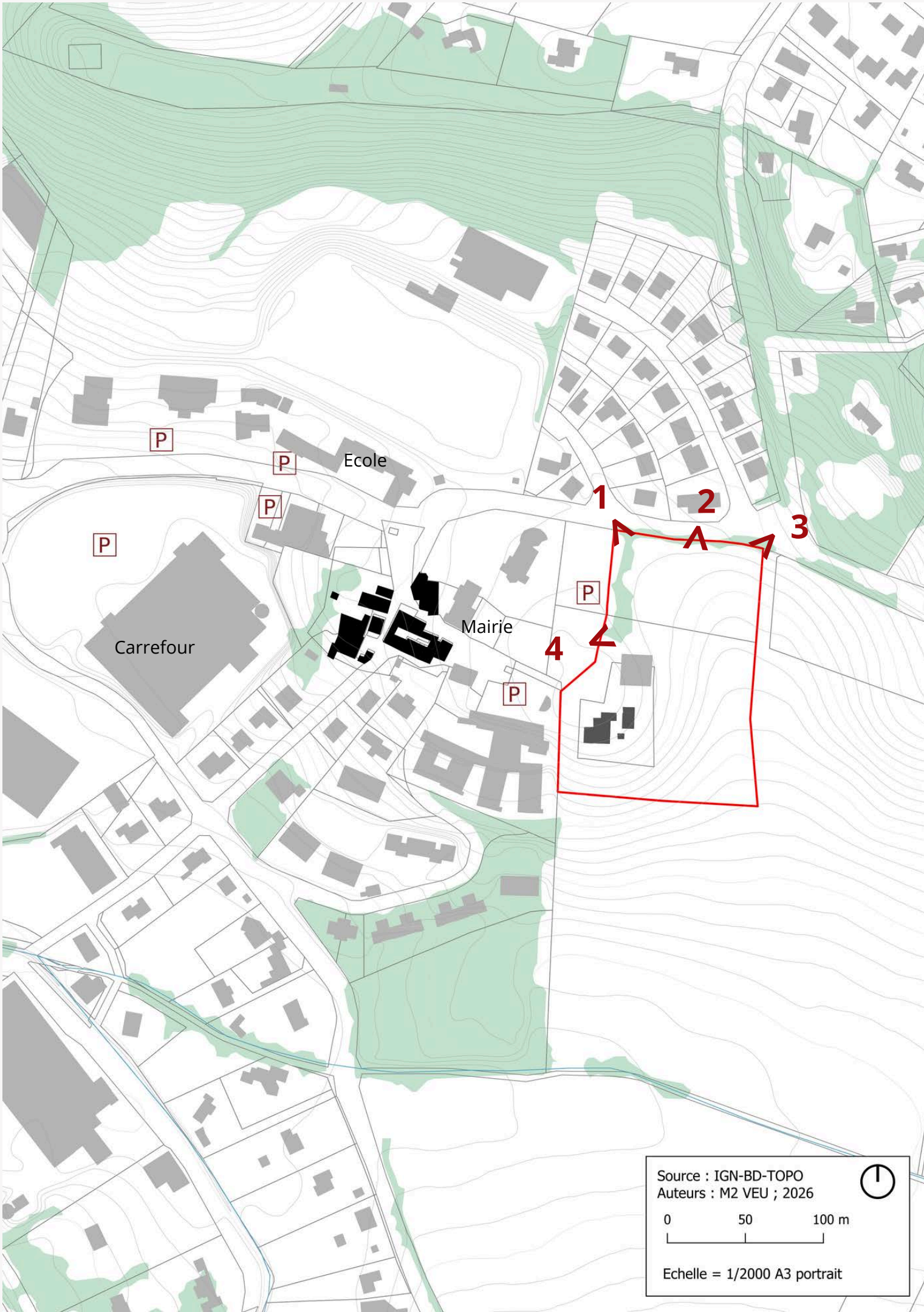


5 La Poste, équipement de services publics de proximité



6 La mairie, lieu de services et d'administration pour les habitants

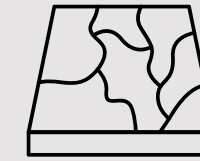




PUYGOUZON IV-B-3a

Une centralité fonctionnelle à renforcer

Le secteur s'inscrit dans un tissu urbain mixte, avec la présence de divers services, activités, et de logements pavillonnaires, mais présentant encore des espaces ouverts susceptibles d'accueillir de nouveaux projets d'aménagement



• Surface : 18 644 m²

1 Vue sur la parcelle, depuis la route



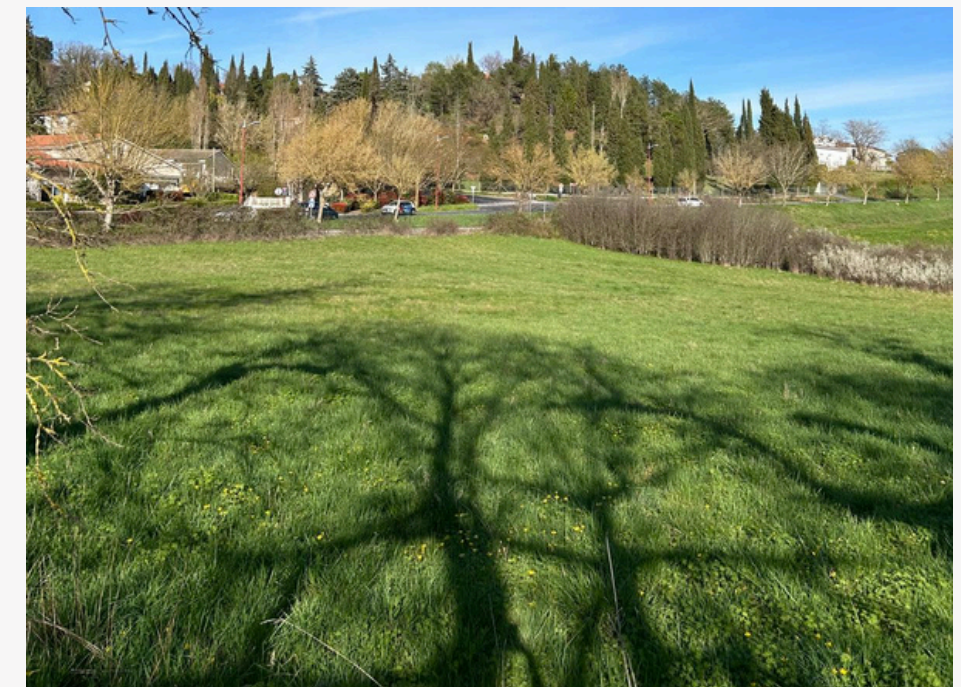
2 Vue sur la parcelle, depuis la route



3 Vue sur la parcelle, depuis la route



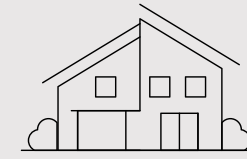
4 Vue sur la parcelle, depuis le parking



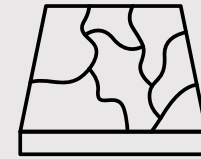
PUYGOUZON IV-B-3a

Une centralité fonctionnelle à renforcer

Extension maîtrisée



Habitat collectif : opération d'urbanisation à densité maîtrisée privilégiant des formes intermédiaires et une organisation d'ensemble, en continuité avec le tissu existant



• Surface : 7 250 m²



Mixité intergénérationnelle :
Ménages avec des enfants
Personnes âgées



Création de 33 logements sociaux répartis dans 4 appartements sur 2 étages, incluant une part de logements sociaux T1 ; T2 ; T3 ; T4
Espaces partagés (jardin, locaux, etc.)

”

L'équipe en place a vraiment à cœur d'essayer de créer un centre-bourg. C'est pour ça qu'on a refait l'école, la crèche, la salle des fêtes et la médiathèque : pour créer un pôle de village et rassembler les gens.

“

(DGS de Puygouzon)

”

L'objectif est de faire de la mixité : à la fois en termes de type d'habitat – collectif et individuel – mais aussi en termes de population.

“

(DGS de Puygouzon)

Légende :

- Parcelles
- Axe structurant du bourg
- Extension / Construction ex-nihilo

Source : IGN-BD-TOPO
Auteurs : M2 VEU ; 2026
0 50 100 m
Echelle = 1/2000 A3 portrait

PUYGOUZON IV-B-3a

Une centralité fonctionnelle à renforcer

Une densité douce par des bâtiments groupés à faible hauteur et des espaces partagés structurant la vie collective



Mas Coop — Beaumont-sur-Lèze (31)

PUYGOUZON IV-B-3a

Un projet d'habitat pour renforcer la polarité d'équipements et services et affirmer l'entrée du centre nouveau

1) Encourager les mobilités douces et faire le lien avec les équipements et services

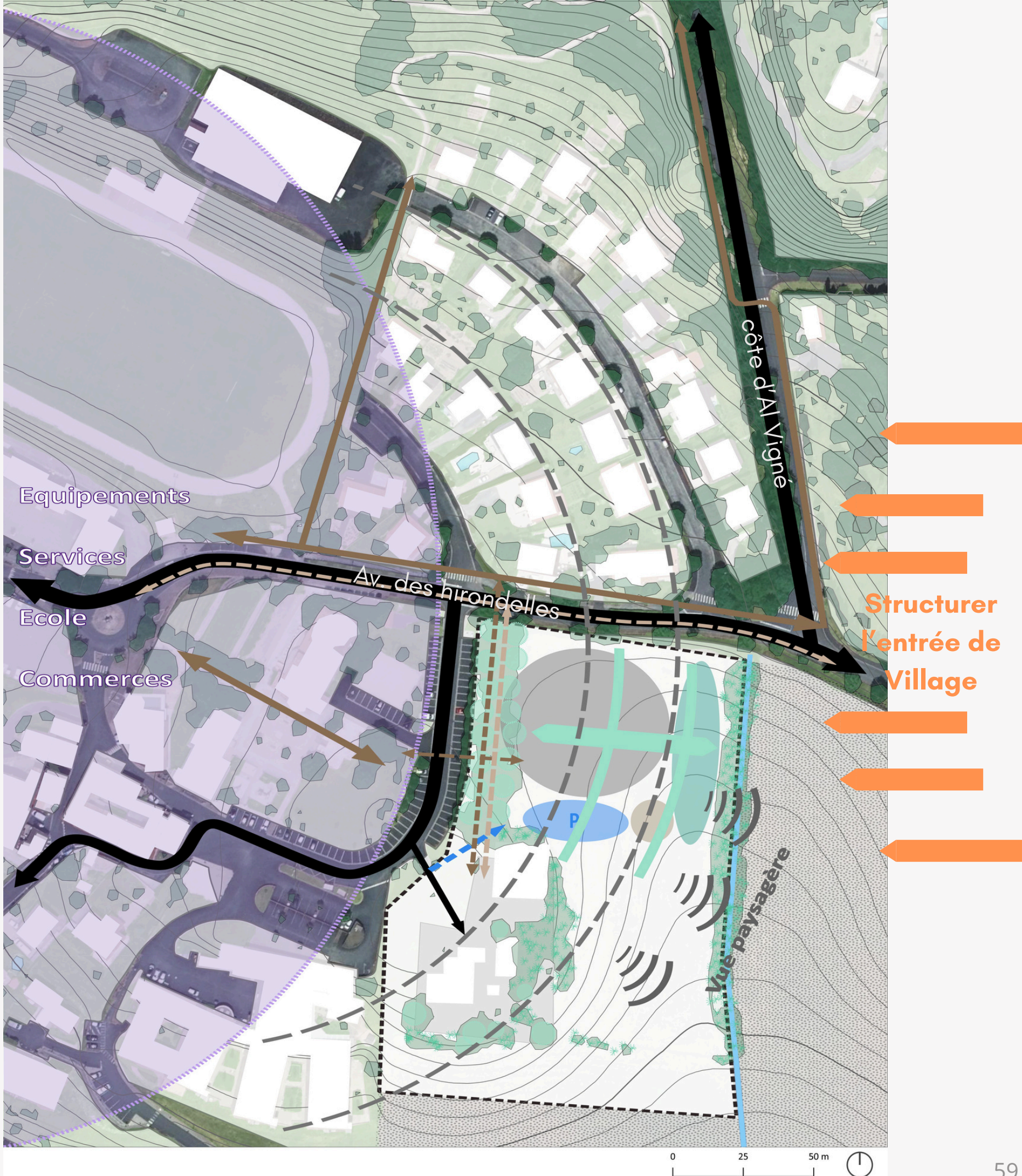
- Voirie existante en proximité immédiate de la parcelle
- cheminements piétons présents en proximité immédiate de la parcelle
- pôle de services et équipements
- connexions piétonnes au réseau existant
- voies cyclables à développer
- accès véhicules motorisés

2) S'appuyer sur la trame verte et bleue et mettre en valeur le paysage

- trame verte et bleue présente
- renforcement du végétal par les jardins privatifs et un aménagement paysager des espaces communs
- Insertion dans la continuité du bâti existant et le respect de la topographie
- Une implantation permettant aussi la mise en valeur de paysage

3) Articuler le logement avec des espaces communs pour un habitat convivial

- Logements
- Parc paysager et jardins partagés
- stationnements vélos et voitures
- Atelier et stockage



PUYGOUZON IV-B-3a

Un projet d'habitat pour renforcer la polarité d'équipements et services et affirmer l'entrée du centre nouveau

Cheminements et circulation

- Parking vélo
- Voie cyclable
- Cheminement piéton
- Sentier

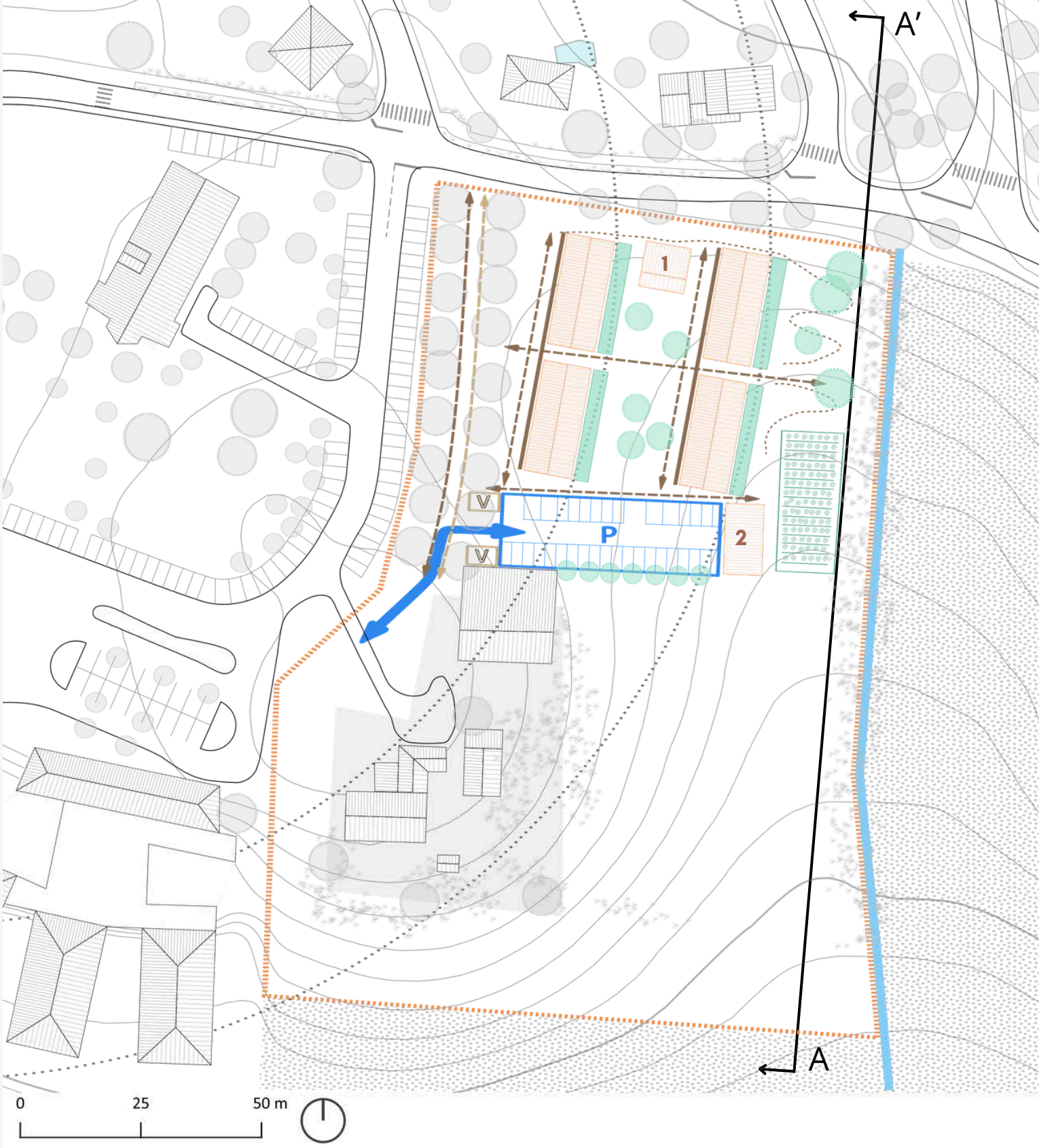
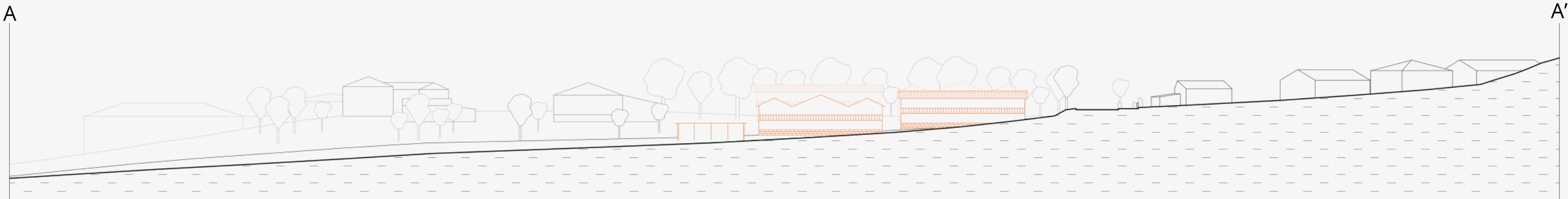
Espaces communs

- Espace commun (repas, cinéma, anniversaire...)
- Stockage et atelier

Organisation générale des logements

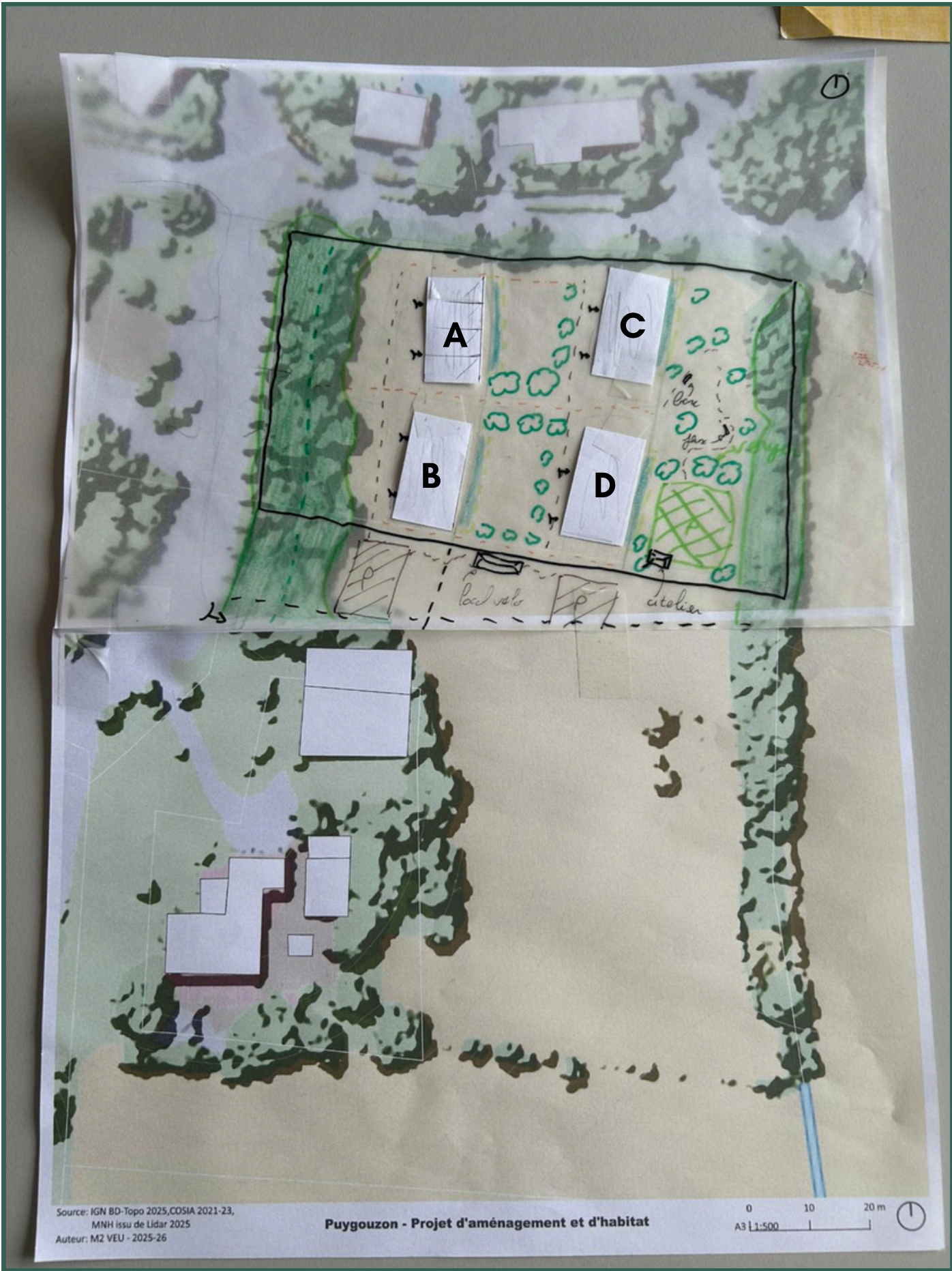
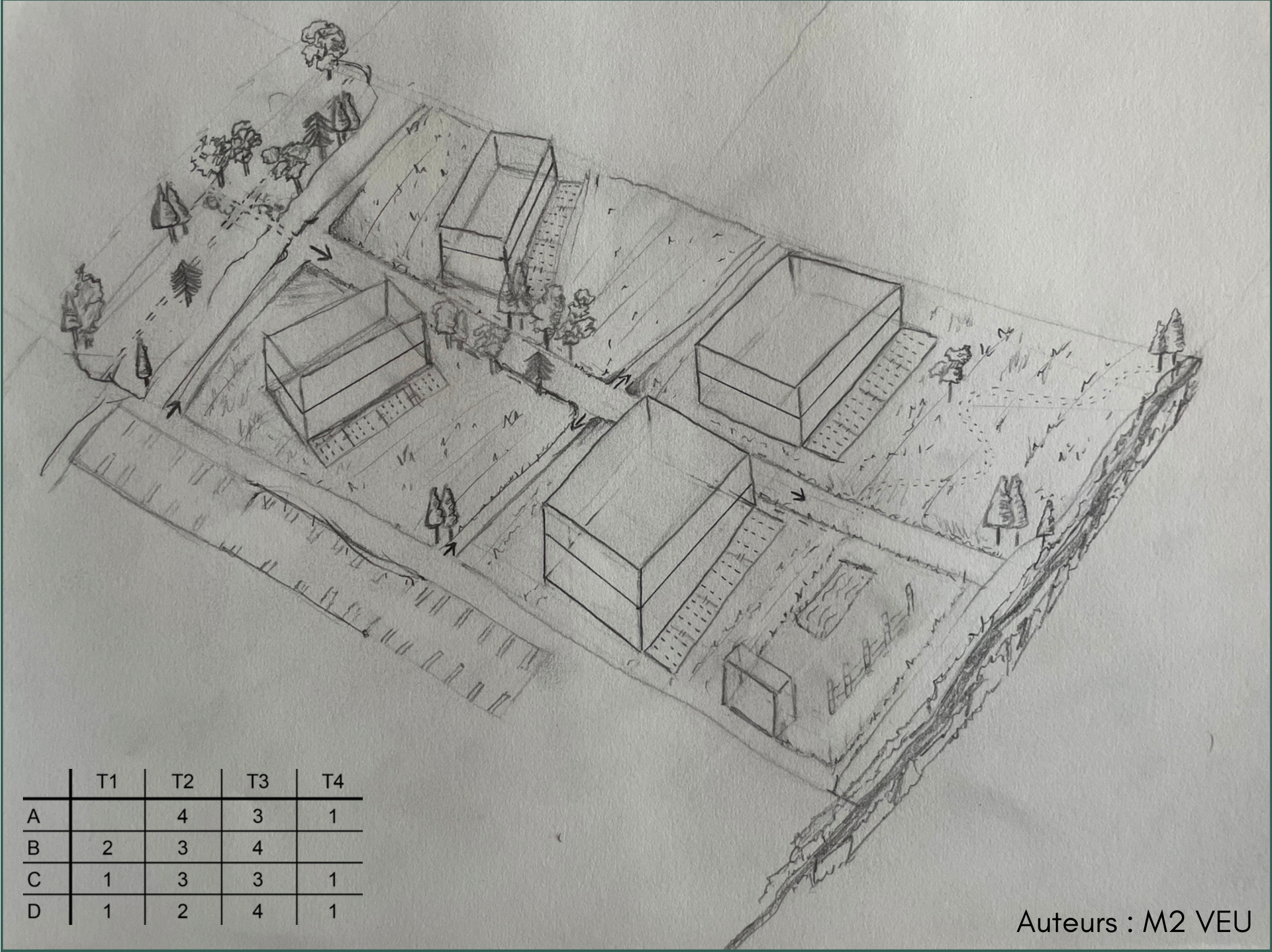
- Coursives et entrée des logements par l'ouest
- Logements traversants
- Jardins privatifs et terrasses côté est
- Parking (34 places dont 4 PMR)
- Jardin potager partagé

- **Surface urbanisée (emprise au sol)** : 1420 m2 (CES:0,2)
- **Surface parking perméable** : 675 m2
- **Nombre de logements** : 33 (4xT1, 12xT2, 14xT3, 3xT4)
- **Densité de logements** : 61 log./ha
- **T1** : 35 m²
- **T2** : 50 m²
- **T3** : 65 - 80 m²
- **T4** : 100 m²



PUYGOUZON IV-B-3a

Un projet d'habitat pour renforcer la polarité d'équipements et services et affirmer l'entrée du centre nouveau



- 4 bâtiments de 250 m² chacun
- 2 espaces communs de 90 et 120 m²



PUYGOUZON IV-B-2a

Valoriser le patrimoine du hameau de Creyssens

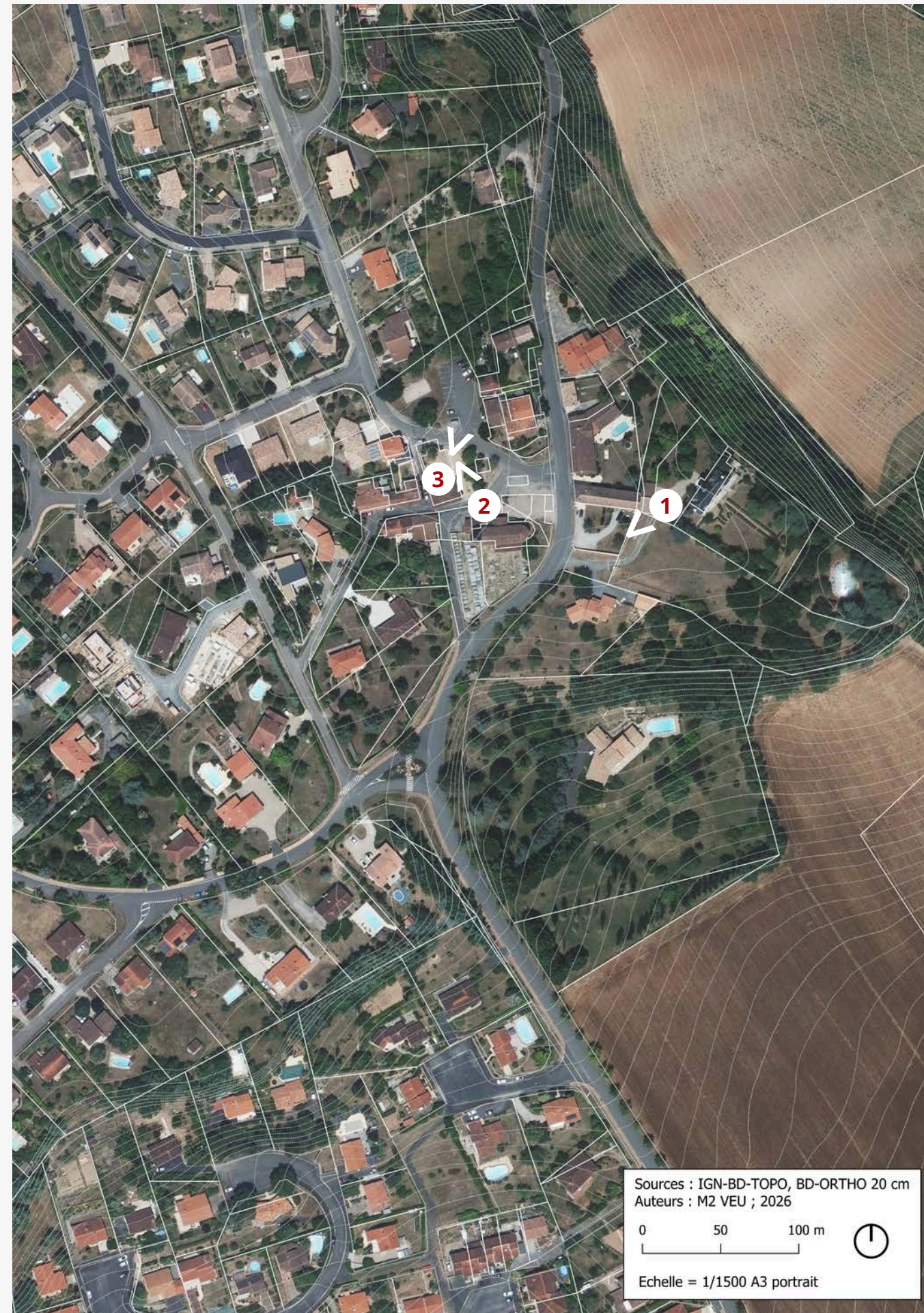
Le hameau de Creyssens représente une centralité ancienne de votre territoire. Ce dernier s'étant constitué autour de l'église, il bénéficie d'un patrimoine architectural et paysager à valoriser. Situé sur les hauteurs de Puygouzon, le dénivelé est alors à prendre en compte. Néanmoins, cette particularité offre à ce lieu une plus-value indéniable pour des questions de cadre de vie.

Valoriser le patrimoine du hameau de Creyssens

1 Le château, symbole du caractère historique de la commune



2 L'église, un équipement patrimonial et lieu de rassemblement



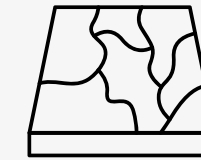
3 La salle d'activité et le judo-club, lieux de convivialité



PUYGOUZON IV-B-2a

Valoriser le patrimoine du hameau de Creyssens

Le secteur regroupant l'église, le château et un noyau bâti ancien, s'inscrit dans un paysage remarquable en hauteur et entouré de végétation. Il constitue une centralité historique, mais qui est aujourd'hui assez isolée des lieux de vie du quotidien et peu investie dans les pratiques locales.



- Surface P1 : 2 132 m²
- Surface P2 : 1 694 m²
- Surface P3 : 2 470 m²

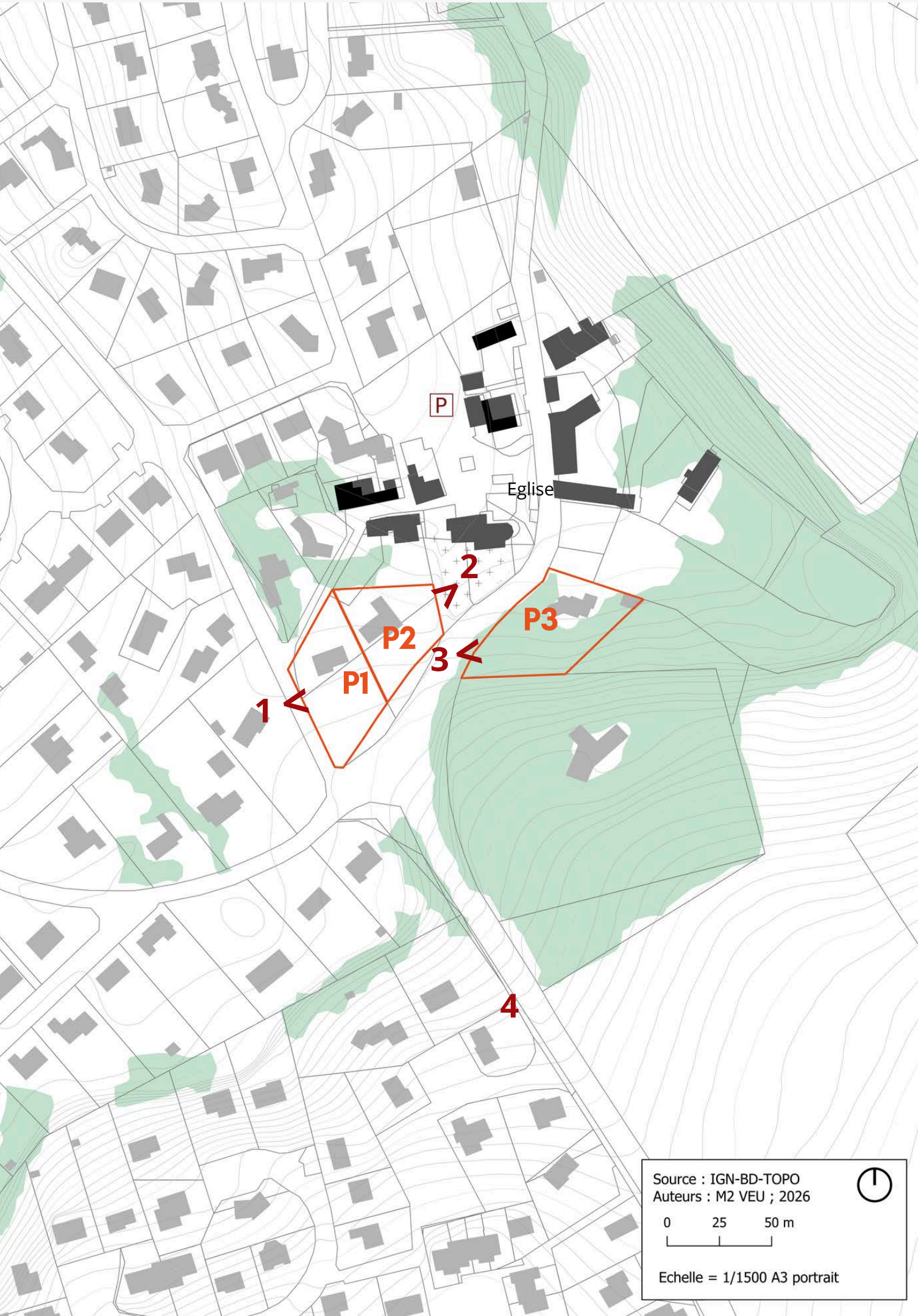
1 Vue sur la parcelle, depuis la route



2 Vue sur la parcelle, depuis la route



3 Vue sur la parcelle, depuis la route



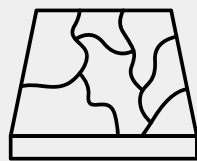
PUYGOUZON IV-B-2a

Valoriser le patrimoine du hameau de Creyssens

Densification douce par les habitants



BIMBY : optimisation du foncier, une division parcellaire et implantation de nouvelles unités d’habitation en fond de parcelles, dans le respect de la morphologie du tissu résidentiel. Il offre dans ce cas, des solutions aux enjeux de sous-occupation des logements, et des alternatives aux parcours résidentiels des personnes âgées.



- Surface A : 2 038 m²
- Surface B : 1 194 m²



Personnes âgées
Ménages avec enfants



3 maisons T4 - 80 à 100 m²

”

Les terrains d’origine sont très très grands. Et maintenant les gens ne veulent plus de grands terrains. Ils ne veulent pas entretenir, ils n’ont pas le temps. Donc la tendance est à la division.

“

(DGS de Puygouzon)

”

On a un terrain de 2500 m²... on s’est dit qu’on pourrait construire une petite maison sur une partie du terrain.

“

(Habitant de Puygouzon)

Légende :

Parcelles

BIMBY

Axes structurant du bourg

Source : IGN-BD-TOPO
Auteurs : M2 VEU ; 2026

0 25 50 m

Echelle = 1/1500 A3 portrait

PUYGOUZON IV-B-3a

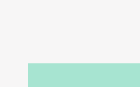
Valoriser le patrimoine du hameau de Creyssens

 Apaiser la circulation autour du hameau historique et créer des espaces publics conviviaux

Division parcellaire - opération de BIMBY

 Potentiel d'accueil de 3 maisons de plein pied entre 80 et 100 m²

 Parking mutualisé profitant de l'accès déjà présent sur la parcelle au nord

 Implantation des maisons en bordure sud / sud-est de parcelle afin d'utiliser les jardins comme espace tampon avec les maisons situées au nord

- **Surface urbanisée (emprise au sol) :** 300 m² (CES: 0,1)
 - **Nombre de logements :** 3
 - **Densité de logement :** 10 log./ha
 - **T4 :** 80 - 100 m²
- Afin de réaliser ces opérations, plusieurs acteurs et scénarios sont à disposition. Ces parcelles sont des exemples indicatifs et cela peut être plus largement dupliqué sur la commune. Avec le bureau d'étude Ville Vivante, des conventionnements peuvent être mis en œuvre afin d'accompagner les particuliers dans leur projet de BIMBY. En tant que commune, le rôle est alors d'être un influenceur auprès des habitants.

Terrain de pétanque

Local associatif
Dojo

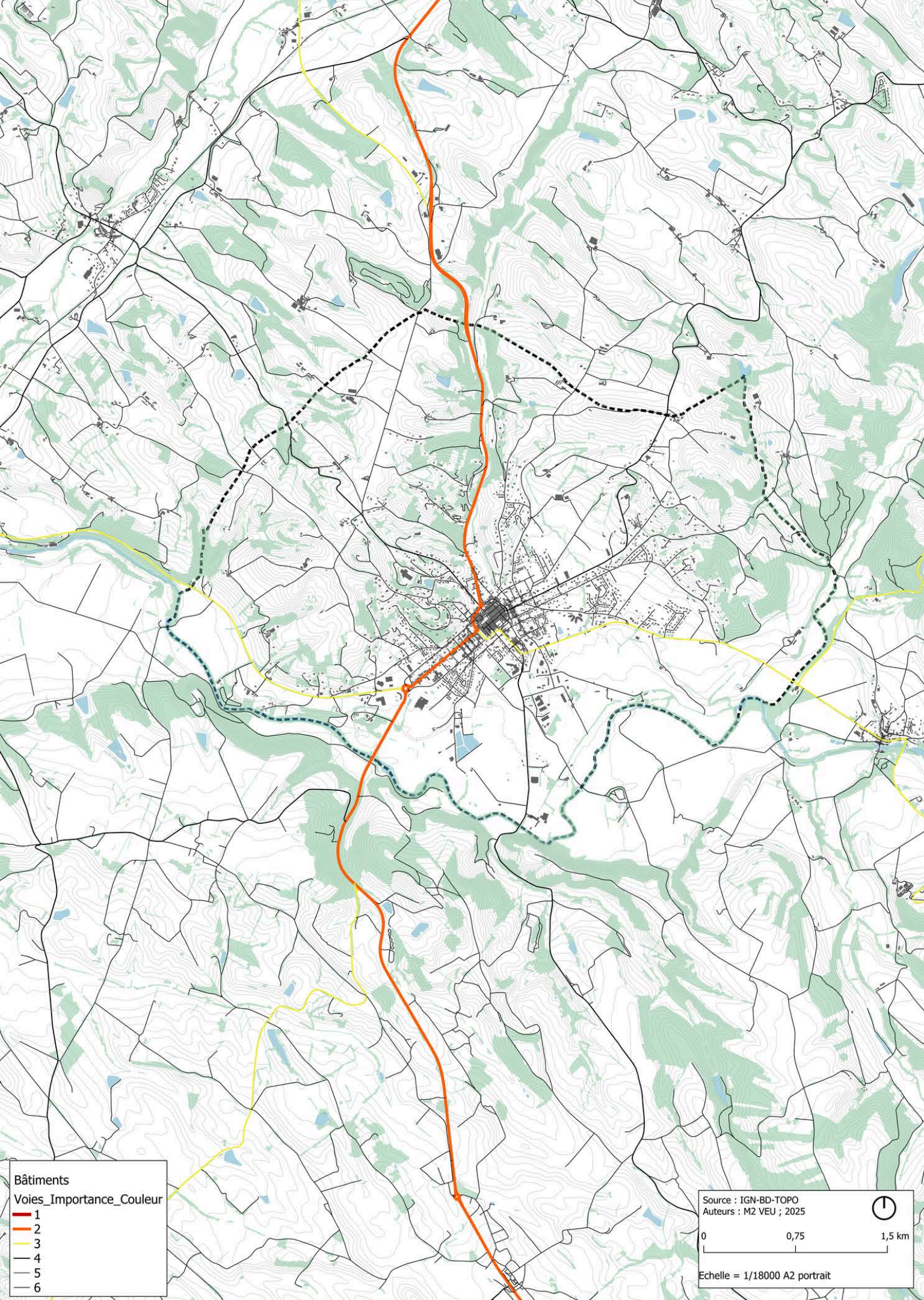
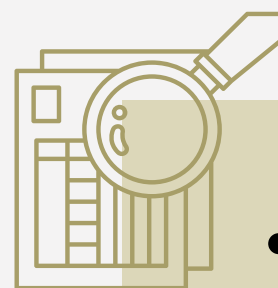




RÉALMONT

ENTRE RÉHABILITATION DU CENTRE-BOURG ET EXTENSION RÉSIDENTIELLE

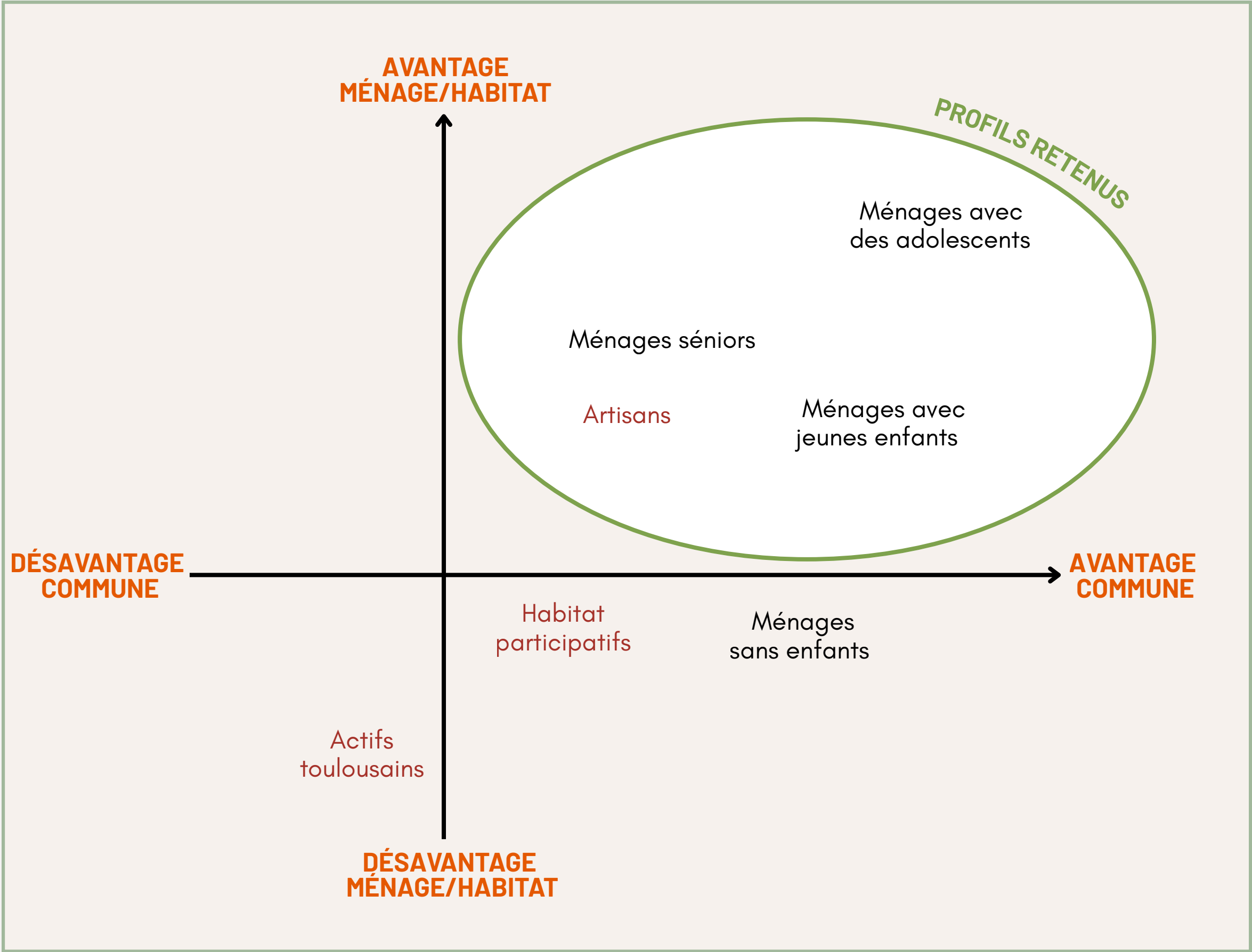




- Un territoire attractif en raison de sa proximité avec Albi et Castres
- Faible présence de logements collectifs et de logements sociaux
- Dominance de grands logements individuels avec de grandes parcelles
- La population dans le centre-bourg a des logements dégradés
- Niveau de vie similaire à la moyenne du département

2. ATTRIBUTION DES NOUVEAUX HABITANTS PAR COMMUNES

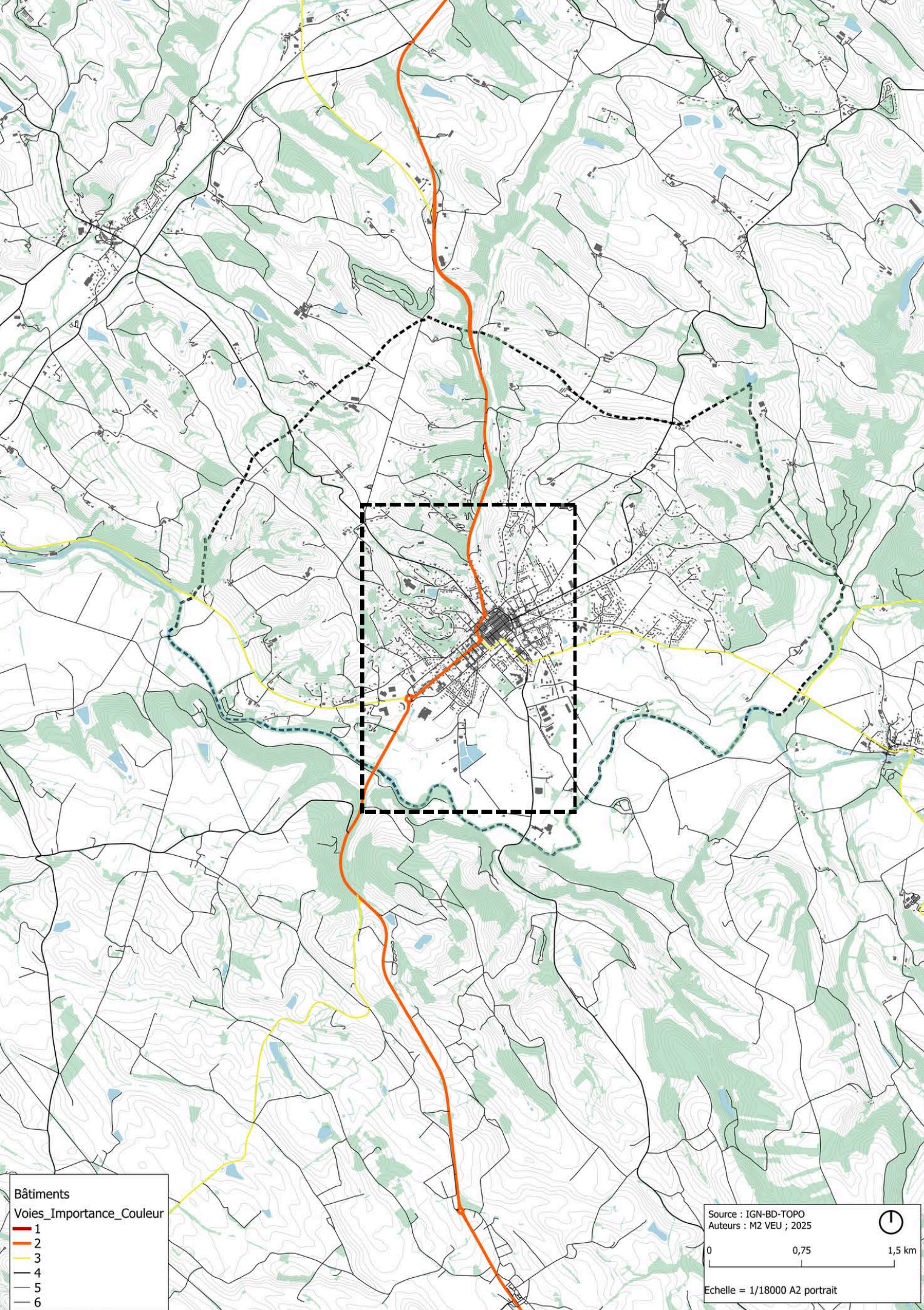
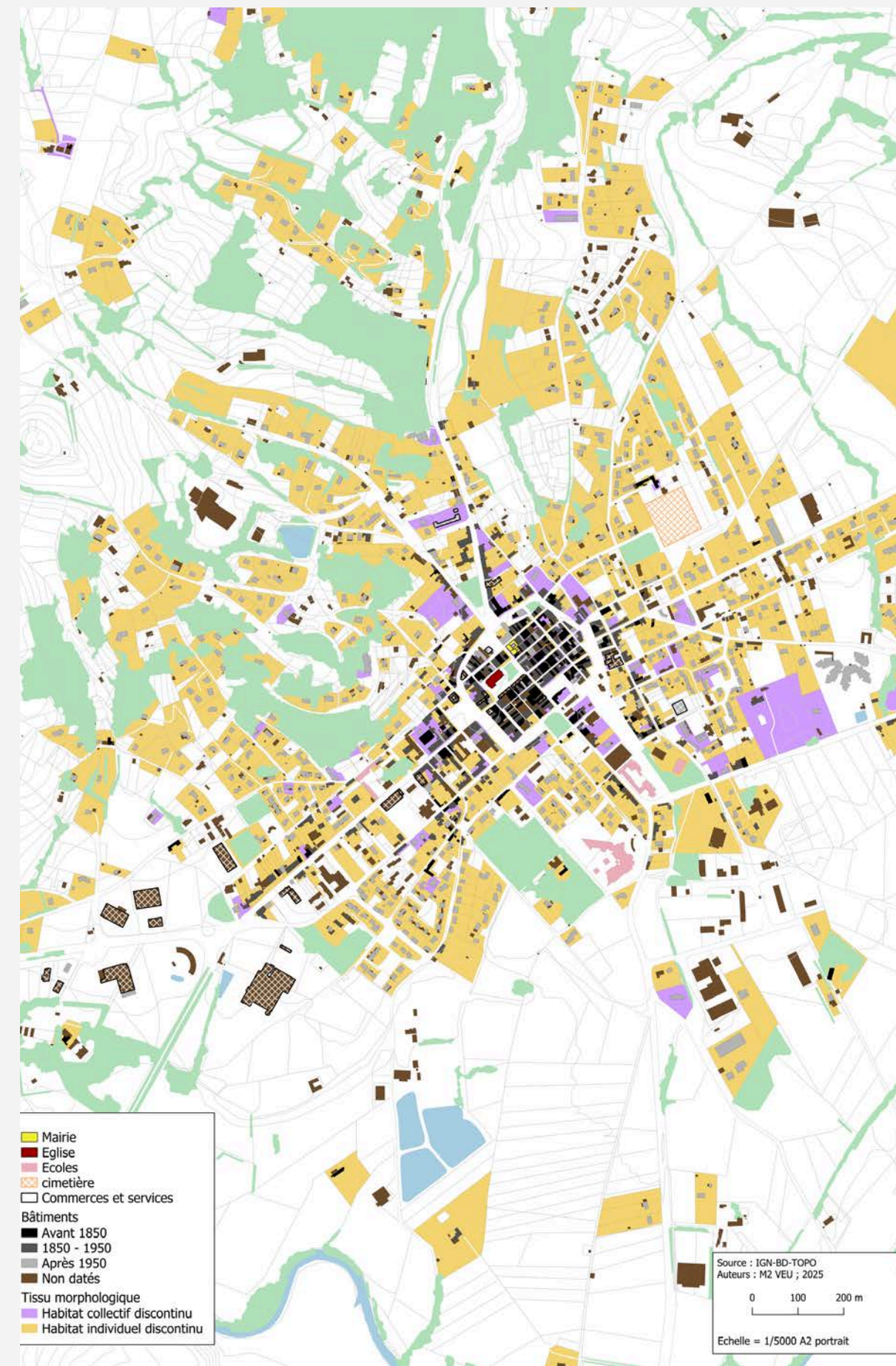
- Réalmont, une diversité sociale à valoriser



- **Ménages avec jeunes enfants :**
 - ⊕ implantation de services dédiés à la petite enfance
 - ⊕ offre d'enseignement jusqu'au collège
- **Ménages seniors :**
 - ⊕ développement de la vie associative
 - ⊖ profil non contraints par la valeur foncière
- **Ménages avec adolescents :**
 - ⊕ activités extra-scolaires présentes (stade, médiathèque)
 - ⊖ transports scolaires peu valorisés (au delà du collège)
- **Artisans :**
 - ⊕ local de travail sur un axe routier communicant
 - ⊖ désavantage selon la localisation du dépôt principal

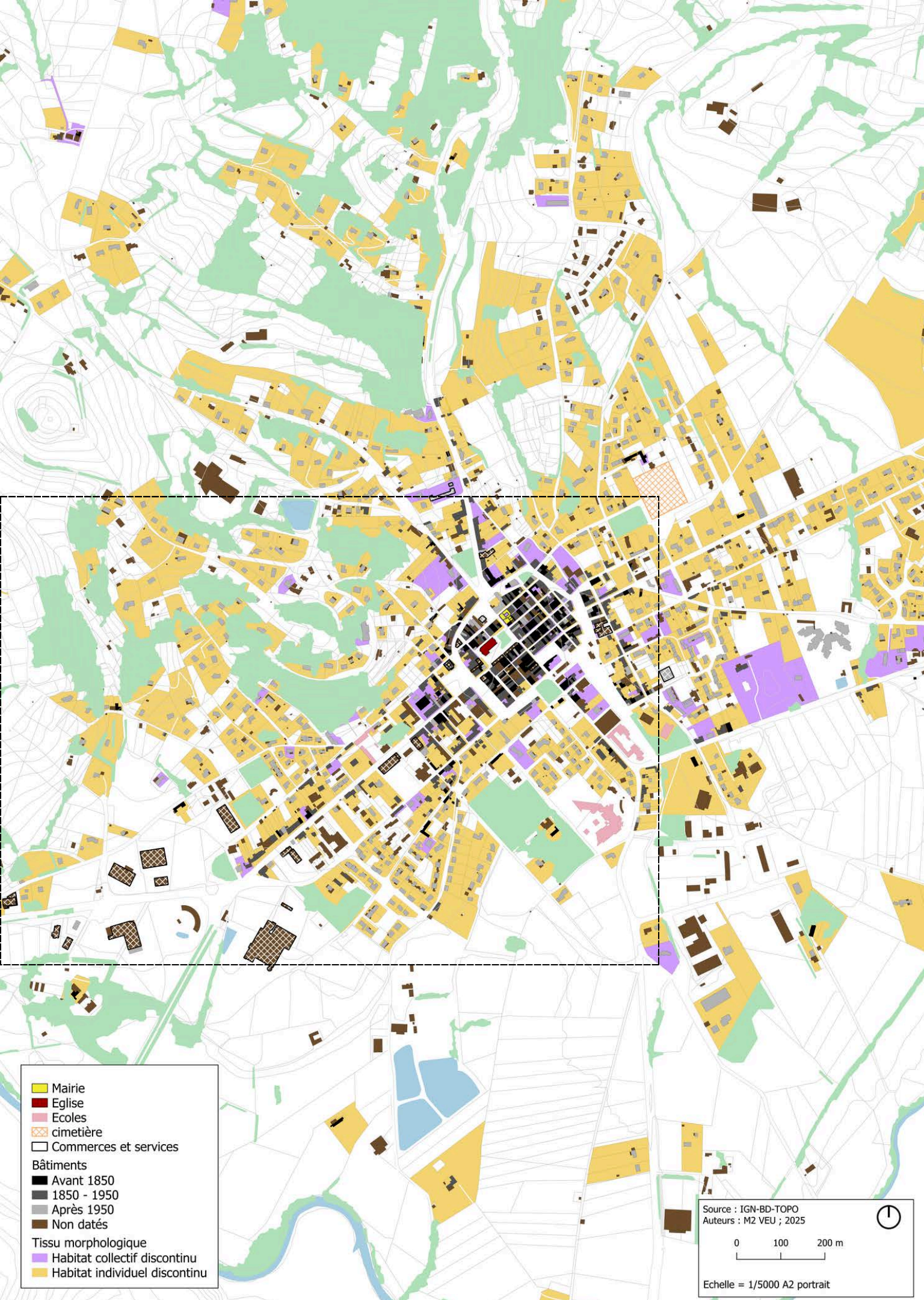
Les nouveaux modes d'habiter **non retenus** : **actifs toulousains** en raison de la **distance** importante à la métropole et **habitat participatif** moins adapté à une commune fonctionnant autour d'une bastide plus dense.

Un tissu morphologique dominé par un habitat individuel discontinu



Dans ce contexte de tissu morphologique urbain, nos propositions d'aménagement s'inscrivent dans une démarche de valorisation de l'existant. L'objectif est double : d'une part, renforcer le coeur d'activité qui est le centre ville en réutilisant les espaces vacants, et d'autre part, combler les dents creuses situées au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, afin de consolider et de structurer le tissu bati existant

2 zones stratégiques pour l'accueil de nouveaux habitants à Réalmont



Étant donné que plusieurs opérations sont en cours dans le centre historique, nous avons choisi de prendre des zones en dehors de la bastide, dans une logique d'ensemble et de continuité de la trame urbaine.

1 : la bastide, centralité de la commune



Entrée en ville
depuis Albi



Mairie



Place de l'église et
commerces

**2 : la première "couronne",
concentrant les services
essentiels**



La Poste



Salle polyvalente et place du Foirail



Maison de santé,
parking, salle des
fêtes / cinéma



CC Centre Tarn et
médiathèque

**3 : la seconde "couronne",
contribuant à l'attractivité de
Réalmont, composée de services
attirant les populations des
communes alentours**



Intermarché

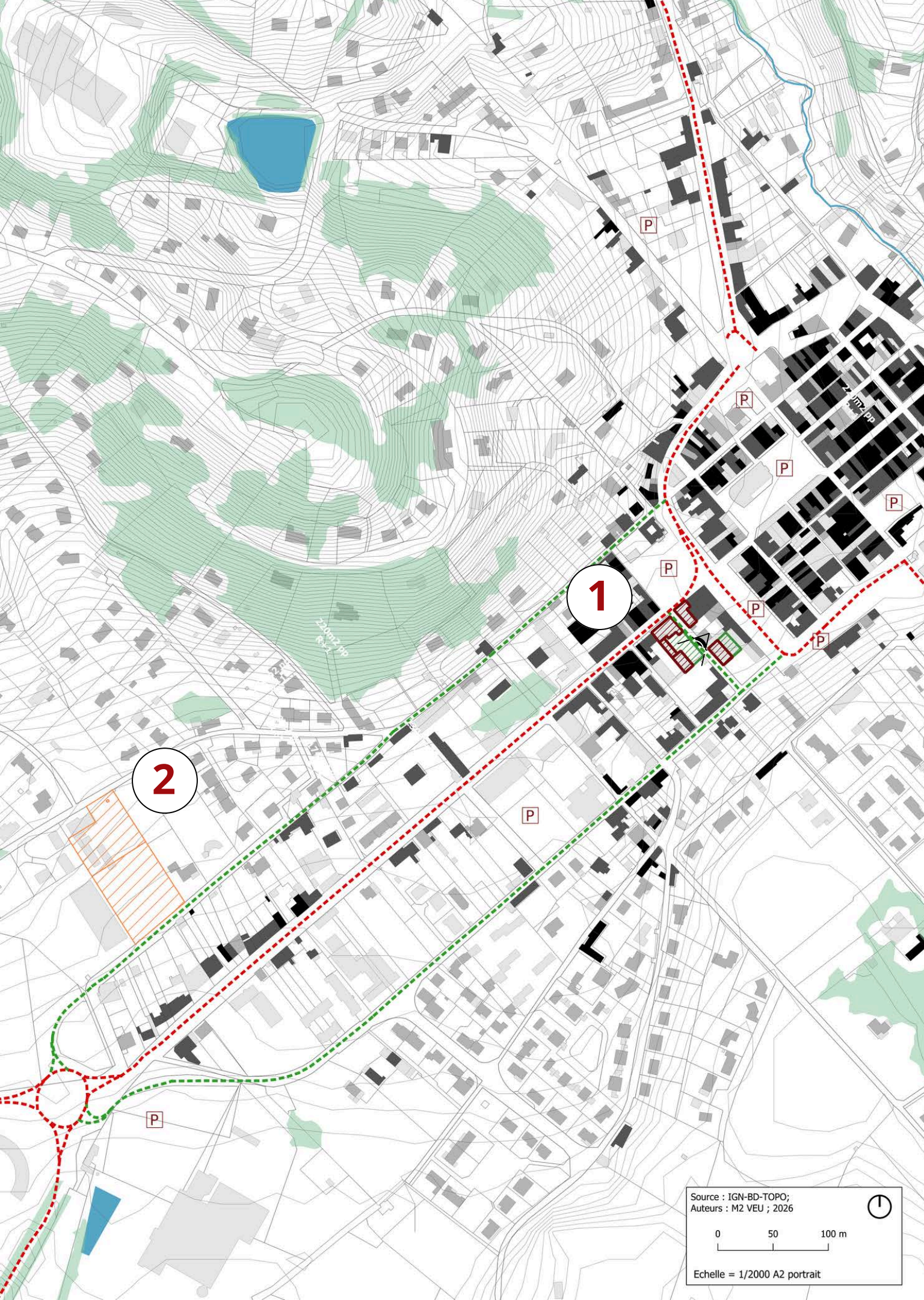


Collège



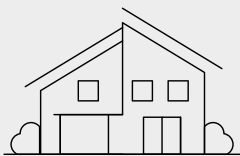
Stades





Renforcer la qualité du parc de logement dans la trame urbaine existante

1 Opération ciblée : secteur faubourg (V-C-1ab)



Secteur faubourg : réhabilitation proche du centre-bourg : transformation du bâti existant (logements dégradés et changement d'usage)



Personnes âgées
Ménages avec enfants



Logements de petites à moyennes tailles (T2-T3) adaptés aux besoins des ménages

2 Densification douce : dent creuse (V-C-2b)



Dent creuse : opération d'aménagement à densité modérée composée d'une diversité de typologies d'habitats aux extrémités est / ouest autour d'un vaste espace vert central



Ménages avec et sans enfants



Plusieurs typologies d'habitat offrant des logements T2 à T4

Légende :



Parking



Parcelles dent creuse



Bâtiment à requalifier



Espaces verts

----- Axe d'entrée du bourg

----- Axe structurant du bourg

REALMONT V-C-lab

Transformer la vacance pour renforcer le tissu urbain

Un tissu urbain ancien, en 2 îlots compacts, marqué par des bâtiments vétustes séparés par la rue du porche, une grande chaussée peu empruntée à revaloriser.
Une présence de bâti vacant dans un espace idéalement situé, révélant un potentiel de réhabilitation et une capacité d'accueil rapide dans un secteur à forte demande.
Un espace public nécessitant un réaménagement.

surface totale = 1732m2



1 Ancien cinéma



2 Ilot de bâtiments à réhabiliter



3 Hangar de stockage



Source : IGN-BD-TOPO, BD ORTHO 20cm
Auteurs : M2 VEU ; 2026

0 20 40 m

Echelle = 1/750 A3 portrait

”

En ville, il y a des maisons inhabitées mais elles sont sur 3 étages, il y a beaucoup de personnes âgées qui aimeraient habiter dans le centre mais c'est pas possible.

“

habitante, 65 ans



REALMONT V-C-1ab

Transformer la vacance pour renforcer le tissu urbain

a Réhabilitation d'un ancien cinéma



Transformation d'un bâtiment emblématique en programme résidentiel, en conservant son identité architecturale en amont du centre-bourg en provenance de Castres

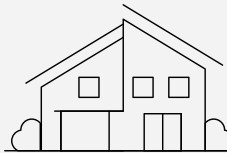


Personnes âgées



Logements de taille maîtrisée
T2-T3

b Reconversion d'un hangar



Transformation avec changement de destination d'un hangar de stockage, détruire puis reconstruire sur 50% de sa surface actuelle, soit environ 200m² de bâtiment, et le reste de la surface verra la création d'un jardin



Ménages seniors



Ménages avec des enfants



Logements de taille petite à
moyenne (T2) adaptés aux
besoins des ménages

c Valorisation et réhabilitation de logements vacants



Réactiver les bâtiments et logements vacants par des réhabilitations ciblées
Une stratégie sobre qui valorise l'existant et participe à la revitalisation du centre



Ménages seniors



Ménages avec des enfants



Logements de tailles petites à
moyennes (T2-T3)

Légende :



Parking



Bâtiment à requalifier



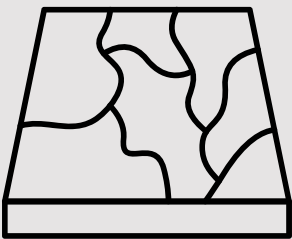
Espaces verts



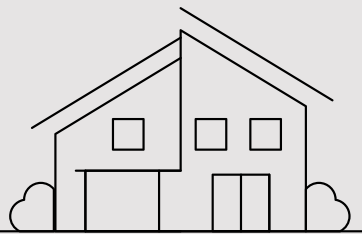
Axe d'entrée du bourg



Axe structurant du bourg



- Situation du secteur : route de Castres, continuité de la bastide
- Surface des bâtiments
 - 1 = 220m² pp, R+1

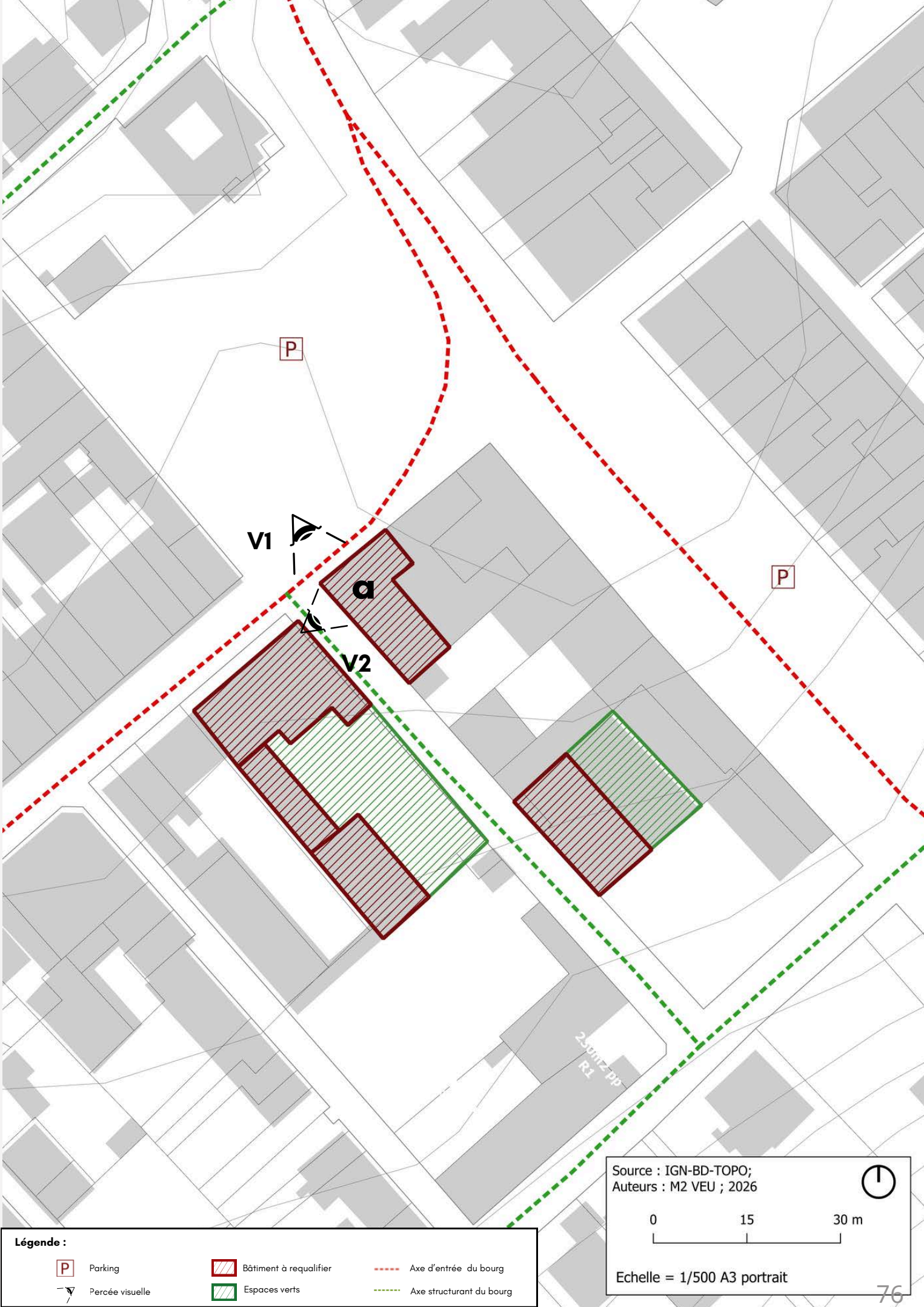


- Un cinéma avec une qualité architecturale originale, qu'il peut être intéressant de conserver
- Redonner vie à un bâtiment historique de la commune

V1 : vue depuis la route de Castres



V2 : vue depuis la rue du Porche



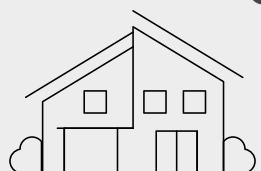


REALMONT V-C-1ab

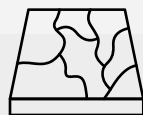
Transformer la vacance pour renforcer le tissu urbain

- Grands principes de cette réhabilitation

- Réhabilitation d'un ancien cinéma situé à proximité du centre-bourg



Personnes âgées



- Surface bâtie de 440m2 en R+1

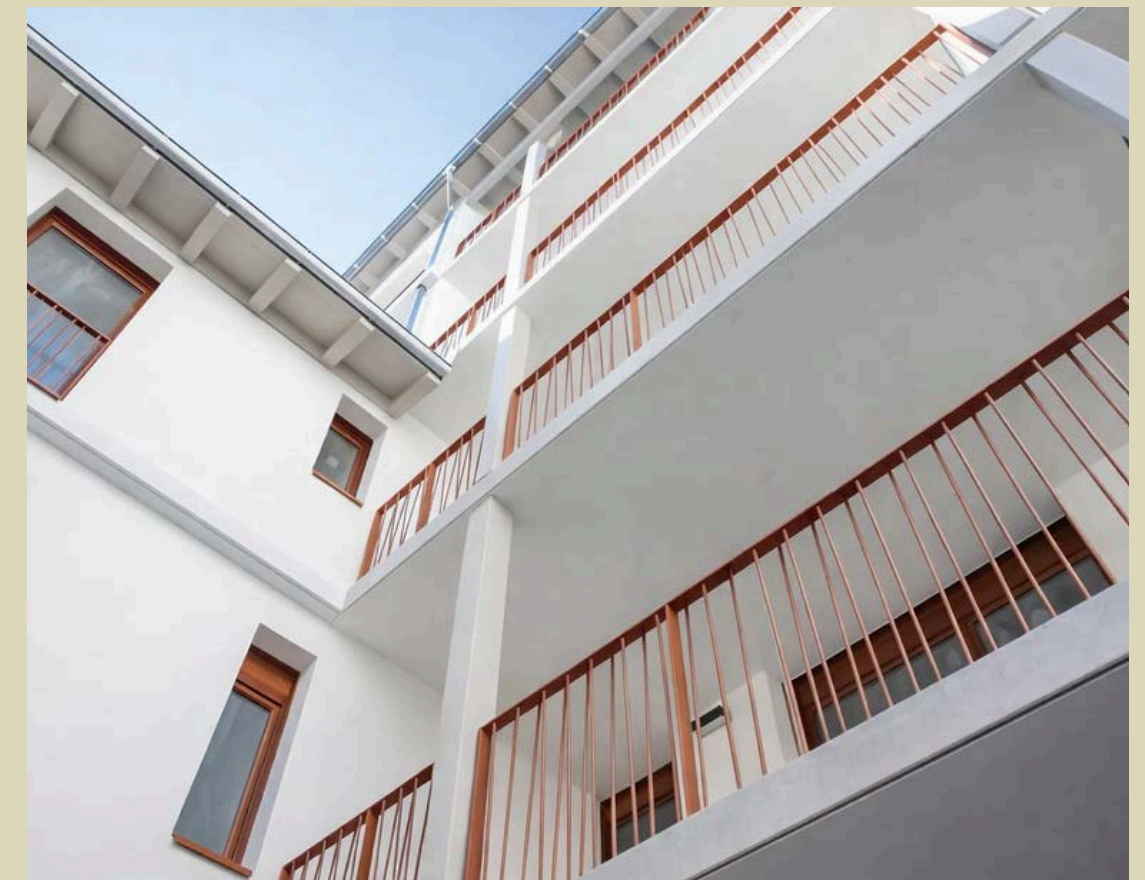


- Logements collectifs de taille maîtrisée
- RDC : 3 T2 de 50 m²
- 1er étage : 3 T2 de 42 m²



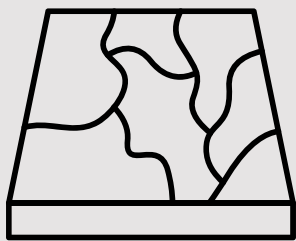
Sources : M2 VEU

Réhabilitation d'un ancien cinéma en résidence : Résidence Louis le Grand, rue Saint-Louis à Pau

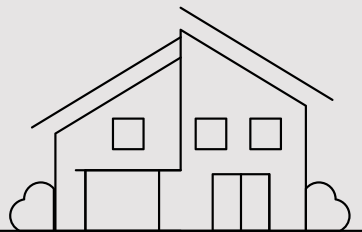


REALMONT V-C-1ab

Transformer la vacance pour renforcer le tissu urbain



- Situation du secteur : route de Castres, continuité de la bastide
- Surface des bâtiments
 - 1 = 216m² pp, R+1



- Un hangar inutilisé, sans qualité architecturale particulière
- Un problème de vacance persistant dans le centre-ville avec très peu d'espaces extérieurs en cœur d'îlots

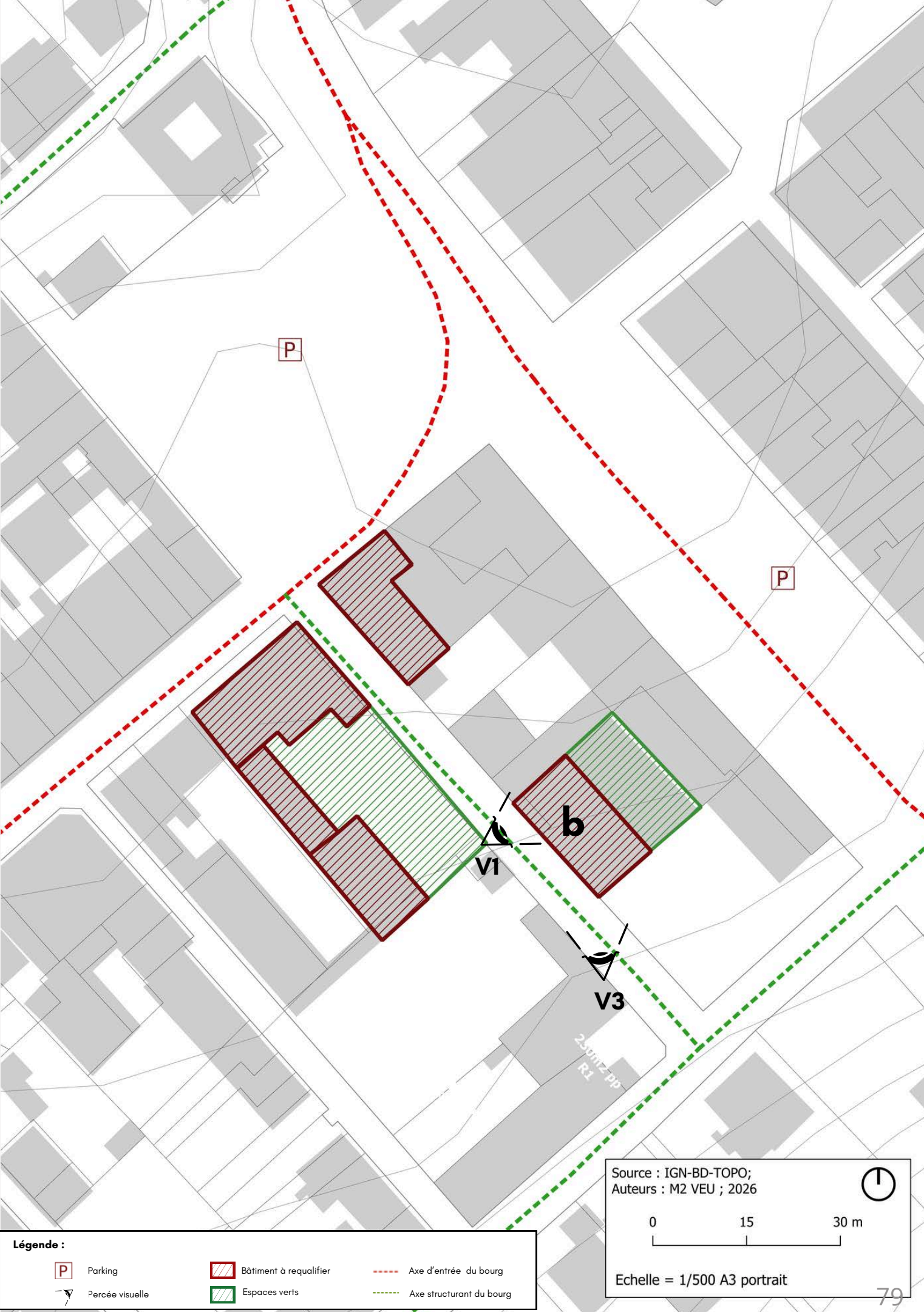
V1 : vue depuis la rue du Porche



V3 : vue depuis la rue du Porche



V2 : vue aérienne du hangar





Source : IGN-BD-TOPO, BD ORTHO 20cm
Auteurs : M2 VEU ; 2026

0 10 20 m

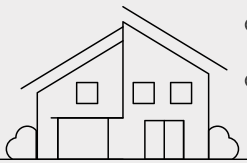
Echelle = 1/500 A3 portrait

REALMONT V-C-1ab

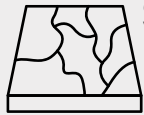
Transformer la vacance pour renforcer le tissu urbain

• Grands principes de cette réhabilitation

- Réhabilitation d'un ancien hangar situé à proximité du centre-bourg
- Intégration urbaine et cohérence architecturale



Personnes âgées



Surface parcellaire : 432 m²

- Bâtiment : 216m² (surface au sol)
- Espaces extérieurs : 216 m²



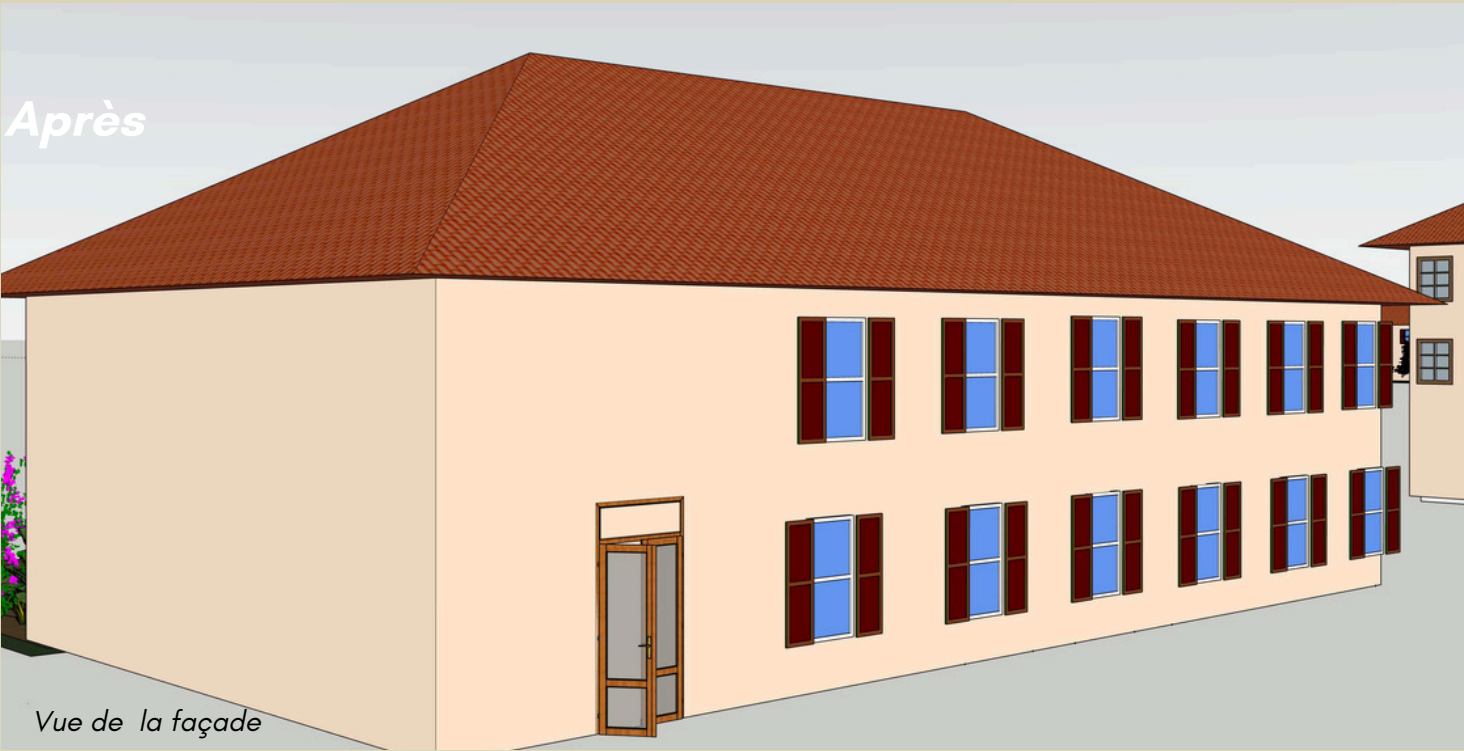
Logements collectifs de taille maîtrisée

RDC : 3 T2 de 57 m²

Etage : 3 T2 de 57 m²



Avant



Après

Vue de la façade

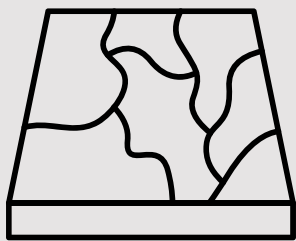


Vues de l'arrière

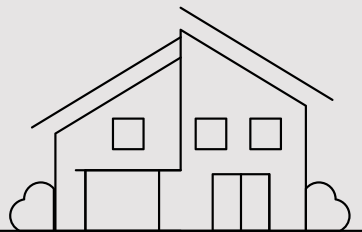


Sources : M2 VEU

Transformer la vacance pour renforcer le tissu urbain



- Situation du secteur : route de Castres, continuité de la bastide
- Surface des bâtiments
 - 1 = 350m² pp, R+1
 - 2 = 103m² pp, R+1
 - 3 = 174m² pp, R+2



- Un centre-ville dense, marqué par une forte concentration de petits logements
- Un problème de vacance persistant dans le centre-ville avec très peu d'espaces extérieurs en cœur d'îlots



V1 : vue depuis la rue du Porche, à l'intérieur

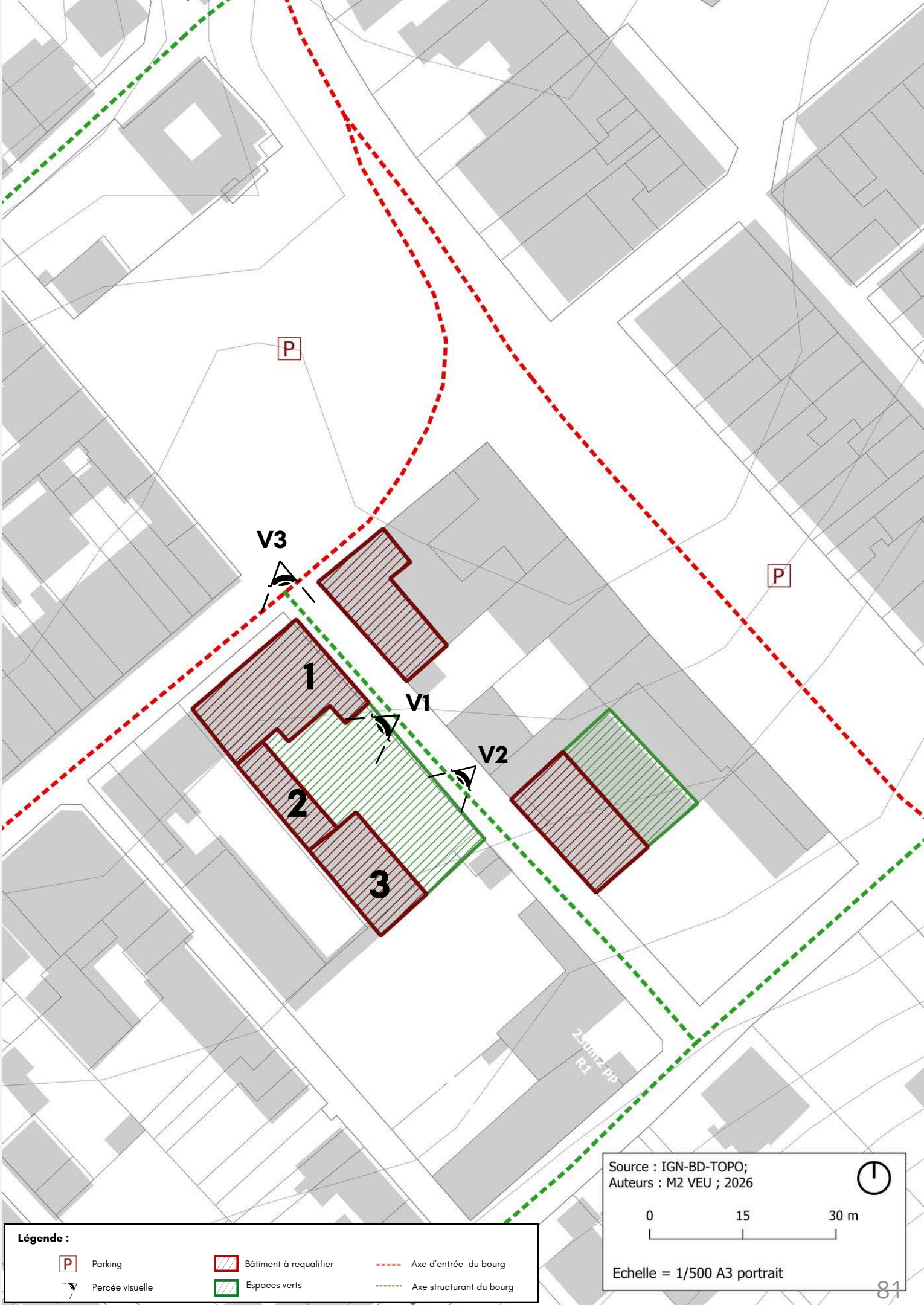


V2 : vue depuis la rue du Porche



V3 : vue depuis l'Avenue Général De Gaulle

Sources : M2 VEU, 2026





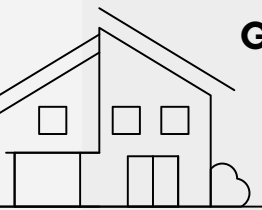
Source : IGN-BD-TOPO, BD ORTHO 20cm
Auteurs : M2 VEU ; 2026

0 10 20 m

Echelle = 1/500 A3 portrait

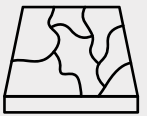
REALMONT V-C-1ab

Transformer la vacance pour renforcer le tissu urbain



Grands principes de cette réhabilitation

- Réhabilitation de logements vacants situés à proximité du centre-bourg
- Intégration urbaine et cohérence architecturale



- Surface parcellaire :
 - 1079m²



Ménages avec des enfants
Personnes âgées



Logements collectifs de taille maîtrisée
Appartements T2 / T3



REALMONT V-C-2b

Valoriser une dent creuse



S2 = 2700 m²

V1 : vue du terrain depuis le Chemin de Ramières (nord)

S1 = 4000 m²

V2 : vue du terrain depuis le Chemin des Prêtres (sud)





REALMONT V-C-2b

Valoriser une dent creuse



Valoriser une dent creuse, située au sein d'un tissu résidentiel principalement issu des premiers étalements urbains des années 70-80 et particulièrement pavillonnaire, en construisant un quartier vert et inclusif

Une stratégie sobre qui mise sur l'espace existant et participe à la revitalisation d'un espace abandonné



Ménages avec enfants



Ménages sans enfants

**Logements de taille maîtrisée
T2 - T3 - T4**



**Petits jardins
Parc collectif avec une aire de jeu**

”

Les lotissements sont une bonne idée, c'est bien que ça se fasse ailleurs qu'à Castres ou Albi mais c'est dommage que ce soit réservé à un seul type de population car tout le monde a besoin de logement.

“

(Habitante, 35 ans)

”

Beaucoup de gens quittent la campagne pour s'installer à Réalmont (la proximité des services permet que tout soit à portée de main).

“

(Habitante, 75 ans)

Un modèle de densification douce qui optimise le foncier existant, limite l'étalement urbain et complète le tissu bâti, tout en proposant une offre de logements intégrée au centre-bourg

L'objectif est également de développer des voies cyclables et piétonnes, afin de renforcer le lien entre cette zone et la bastide mais aussi le supermarché, via une voie cyclable et piétonne insérée sur le Chemin des Prêtres, qui serait ainsi en sens unique, afin de permettre la place pour ces voies.

Légende :



Parcelles vides



Axe d'entrée du bourg



Axe structurant du bourg



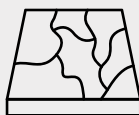
Source : IGN-BD-TOPO; BD ORTHO 20cm
Auteurs : M2 VEU ; 2026

0 10 20 m

Echelle = 1/500 A3 portrait

REALMONT V-C-2b

Valoriser une dent creuse

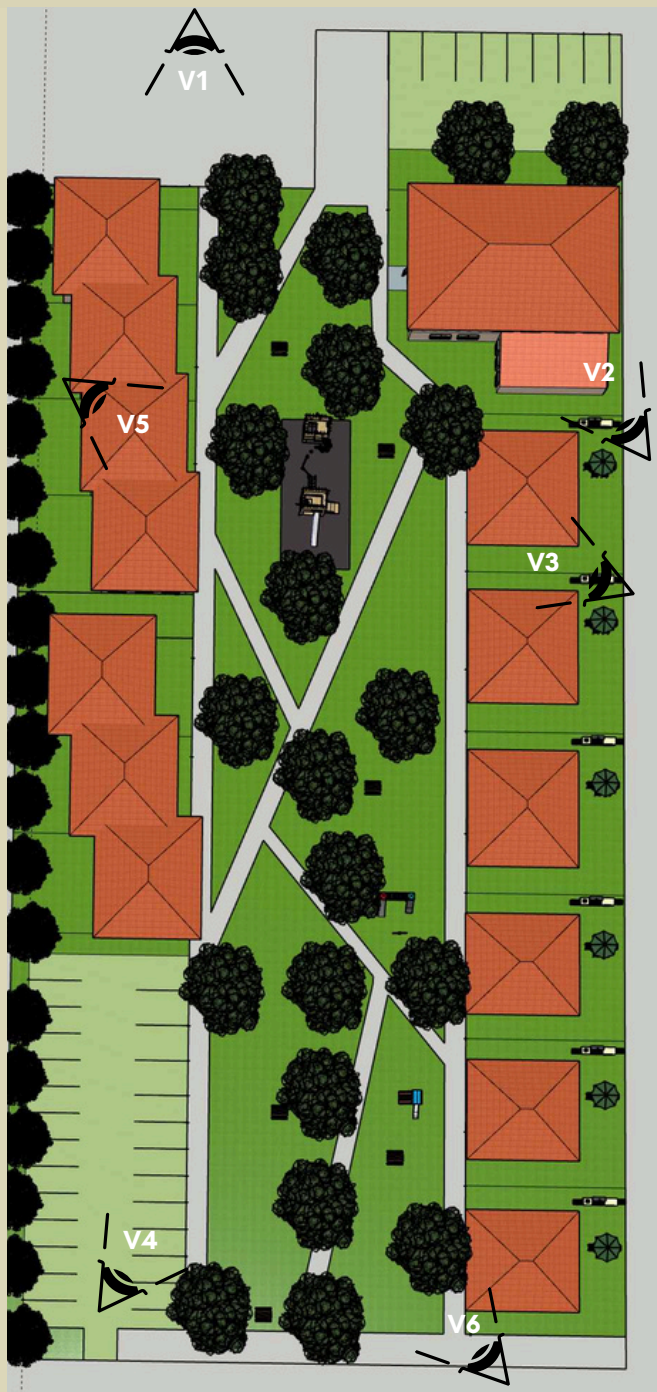
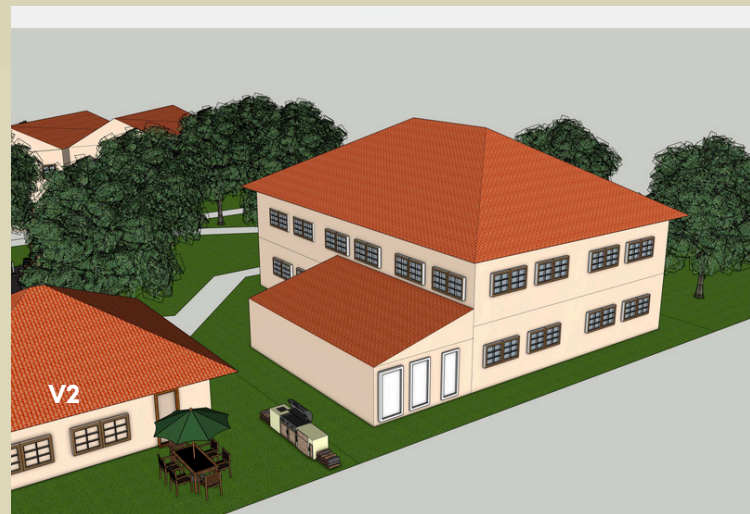
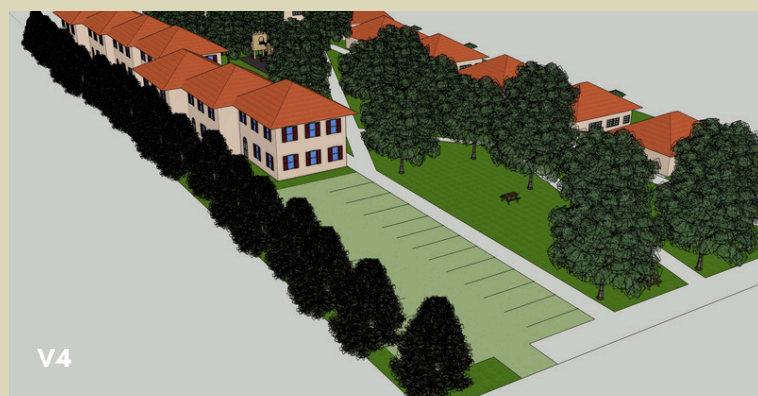
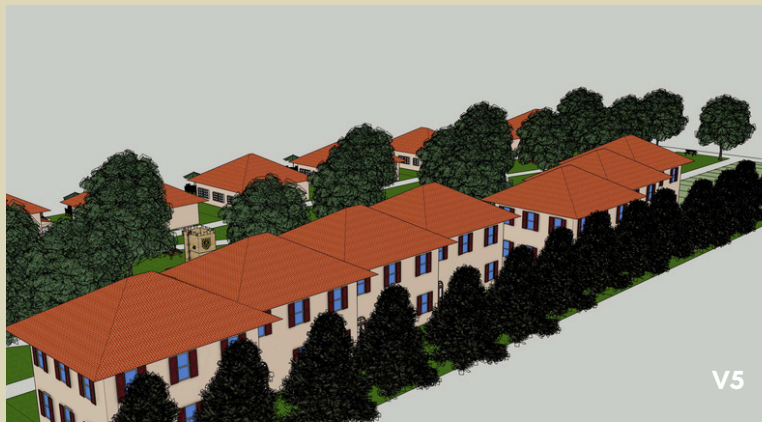


- Surface parcellaire : 6700m²
 - Bâtiments à détruire : 428,97 m² (surface au sol)
 - Espaces extérieurs : 6271,03 m²



21 logements T2-T3-T4 :

- maisons individuelles de plain-pied
- maisons en bande
- petit collectif



Opération ciblée : références (benchmark)



Ecoquartier des Arondes (76160, Roncherolles-sur-le-Vivier)



Ecoquartier Bellevue (32380, Saint-Clar)

