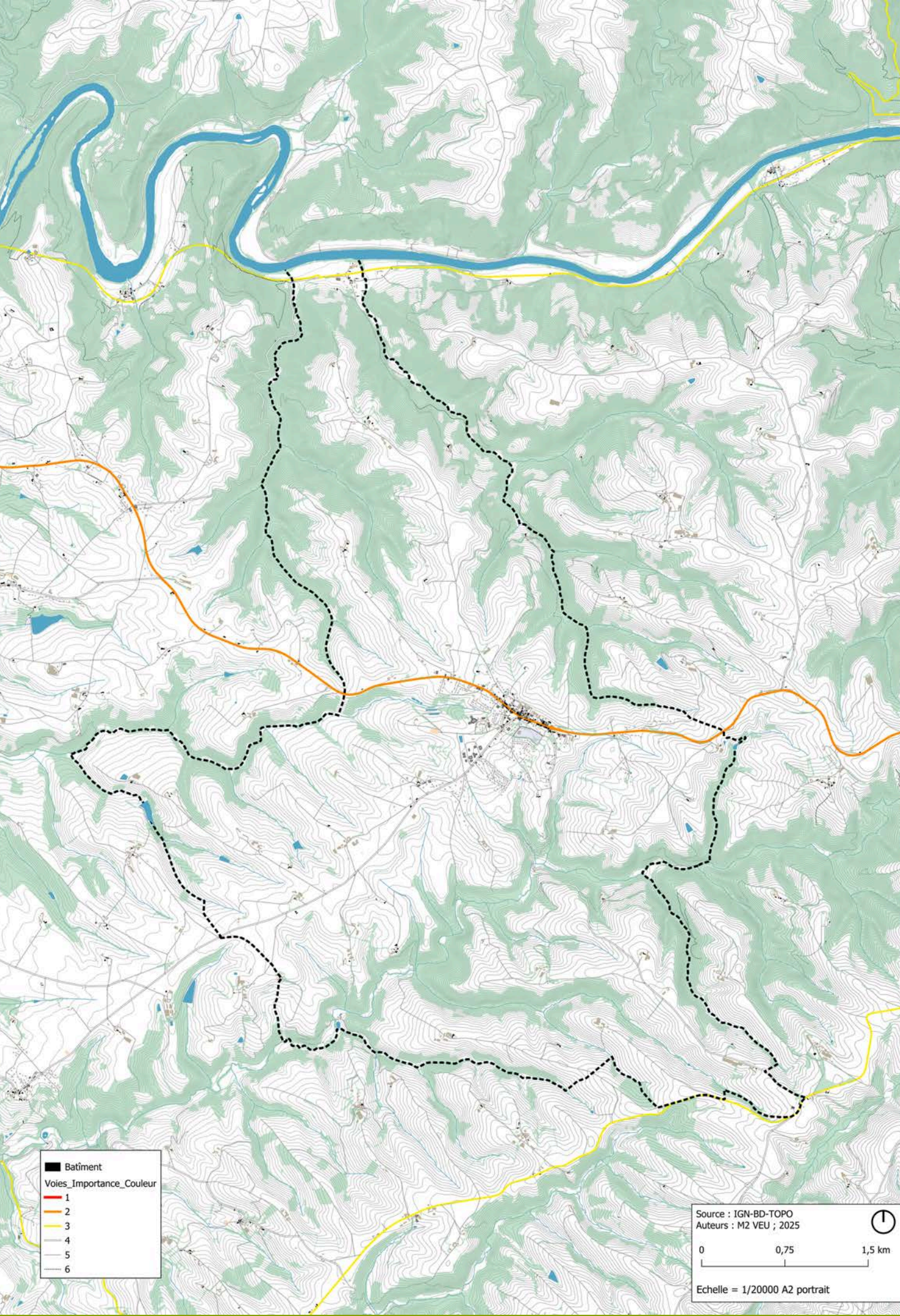




VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS

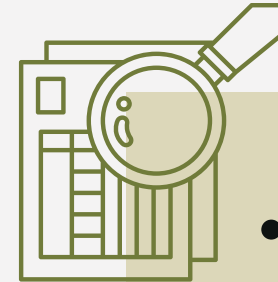
EXPLOITER LE POTENTIEL PAYSAGER AVEC UNE DENSIFICATION MODÉRÉE





VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS V-D

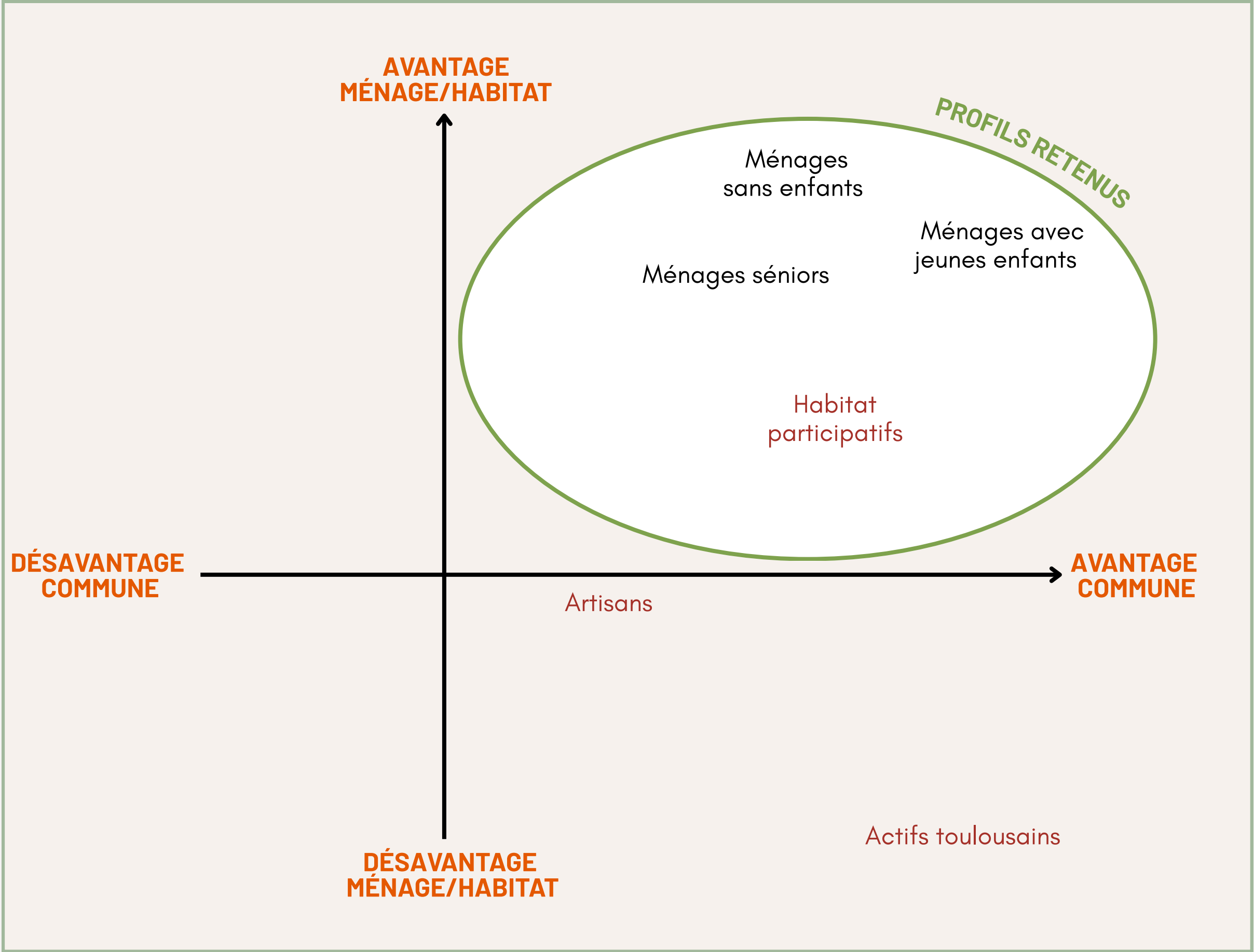
Un territoire rural carrefour entre deux centralités



- Faible présence d'espaces publics végétalisés
- Dominance des logements individuels sous-occupés et inadaptés à l'évolution démographique actuelle
- Habitat regroupé le long de l'axe principal qui s'étend vers le sud
- Concentration de la vie communale dans le centre-bourg (commerces, services, associations, etc.)
- Les hameaux sont à l'écart de la vie attractive du centre bourg

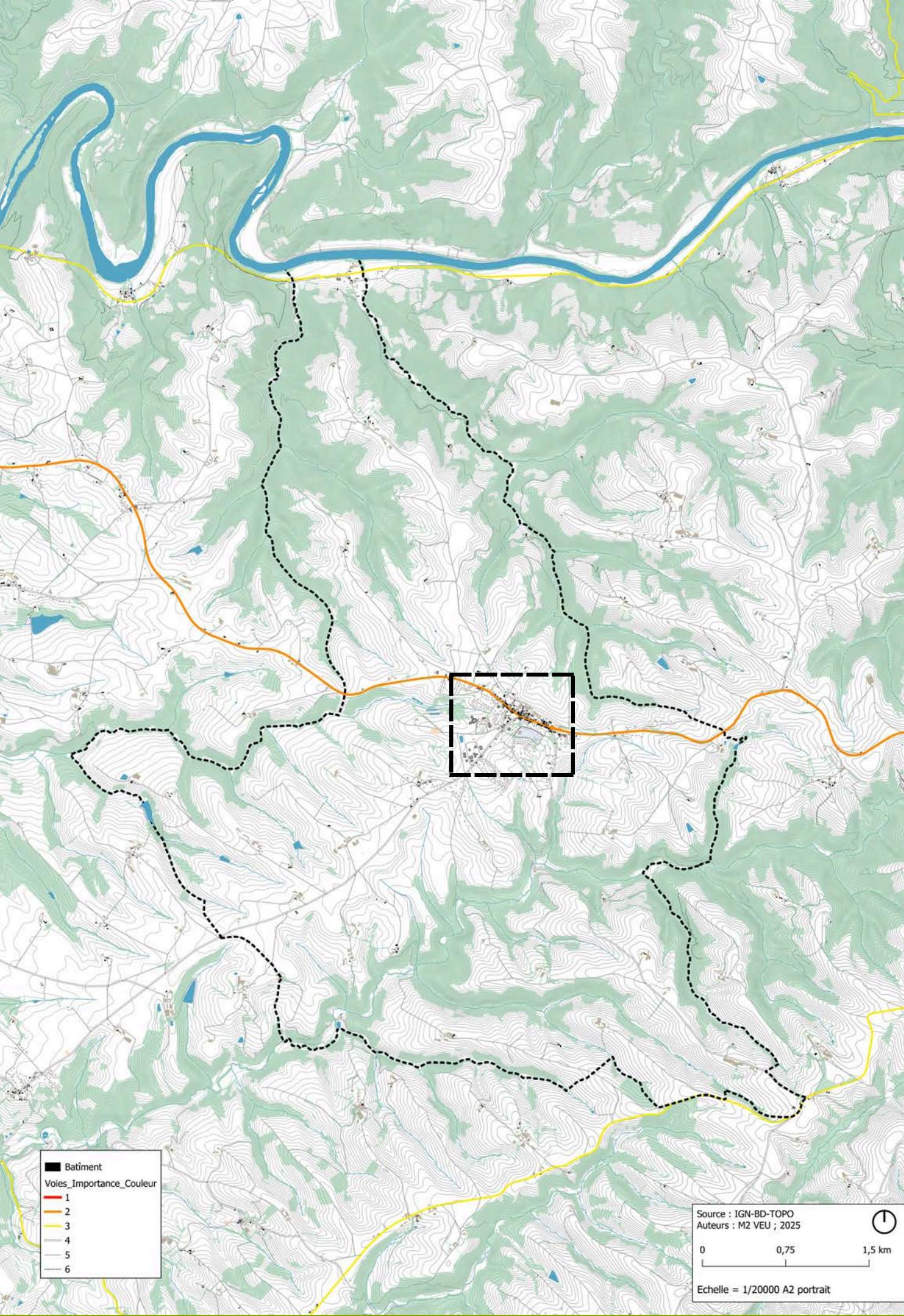
VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS V-D

Le maintien d'un équilibre intergénérationnel



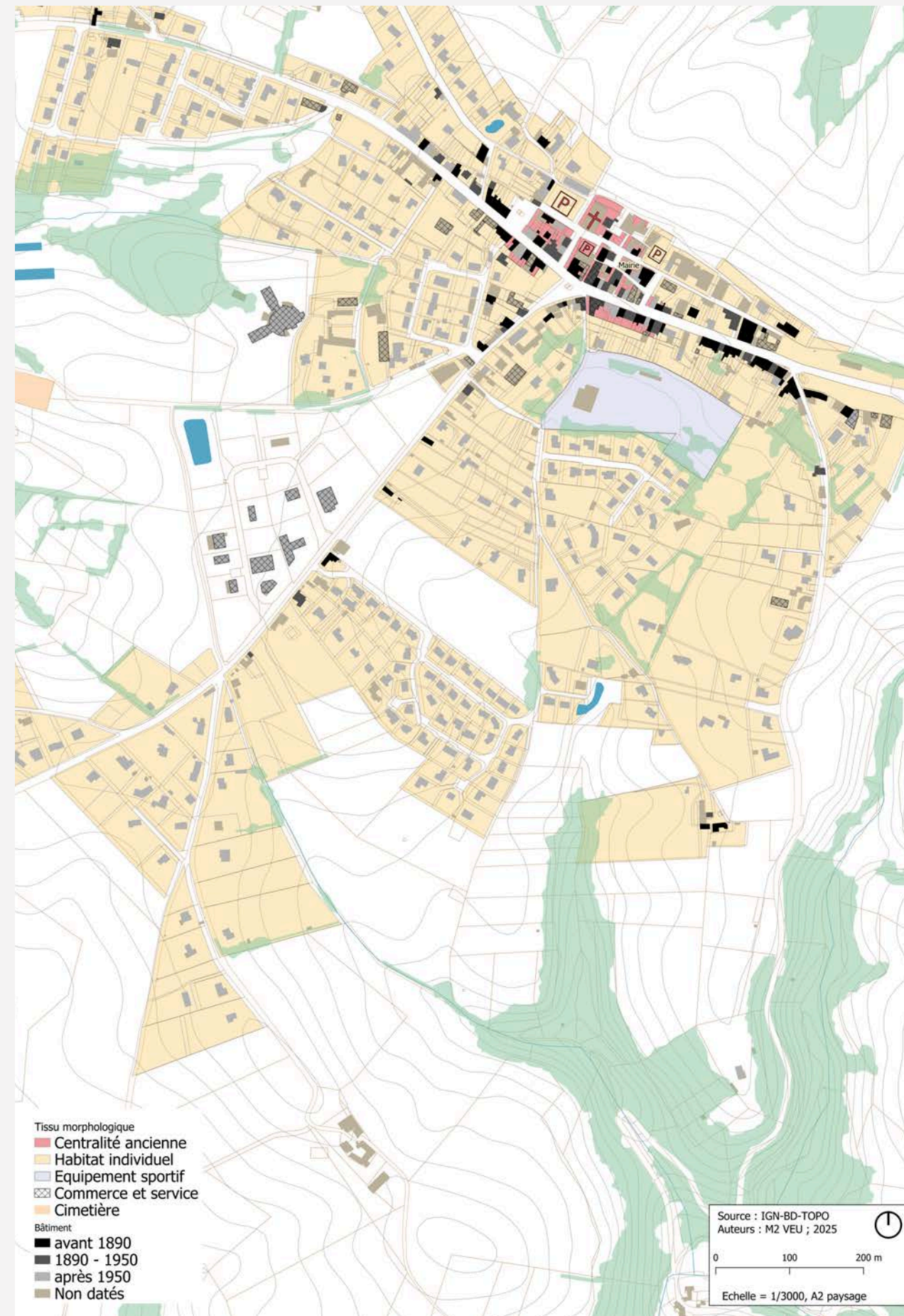
- **Ménages sans enfants :**
 - ⊕ rapport surface/prix plus intéressant qu'à Albi
 - ⊕ adaptabilité du public face au manque de services (actifs pendulaires d'Albi)
- **Ménages avec jeunes enfants :**
 - ⊕ services dédiés à la petite enfance
 - ⊖ seuil critique de l'accueil de ce profil
- **Ménages seniors :**
 - ⊕ valorisation du pôle santé et des services présents (épicerie, boucherie...)
 - ⊖ maisons sous-occupées difficiles à entretenir
- **Habitat participatifs :**
 - ⊕ sobriété foncière et mutualisation des espaces de vie
 - ⊖ mode d'habiter mal connu sur le territoire

Les profils **non retenus** : les **actifs toulousains** dus à la **distance** importante à la métropole et les **artisans** ayant trop **peu de visibilité** sur la commune de Villefranche.



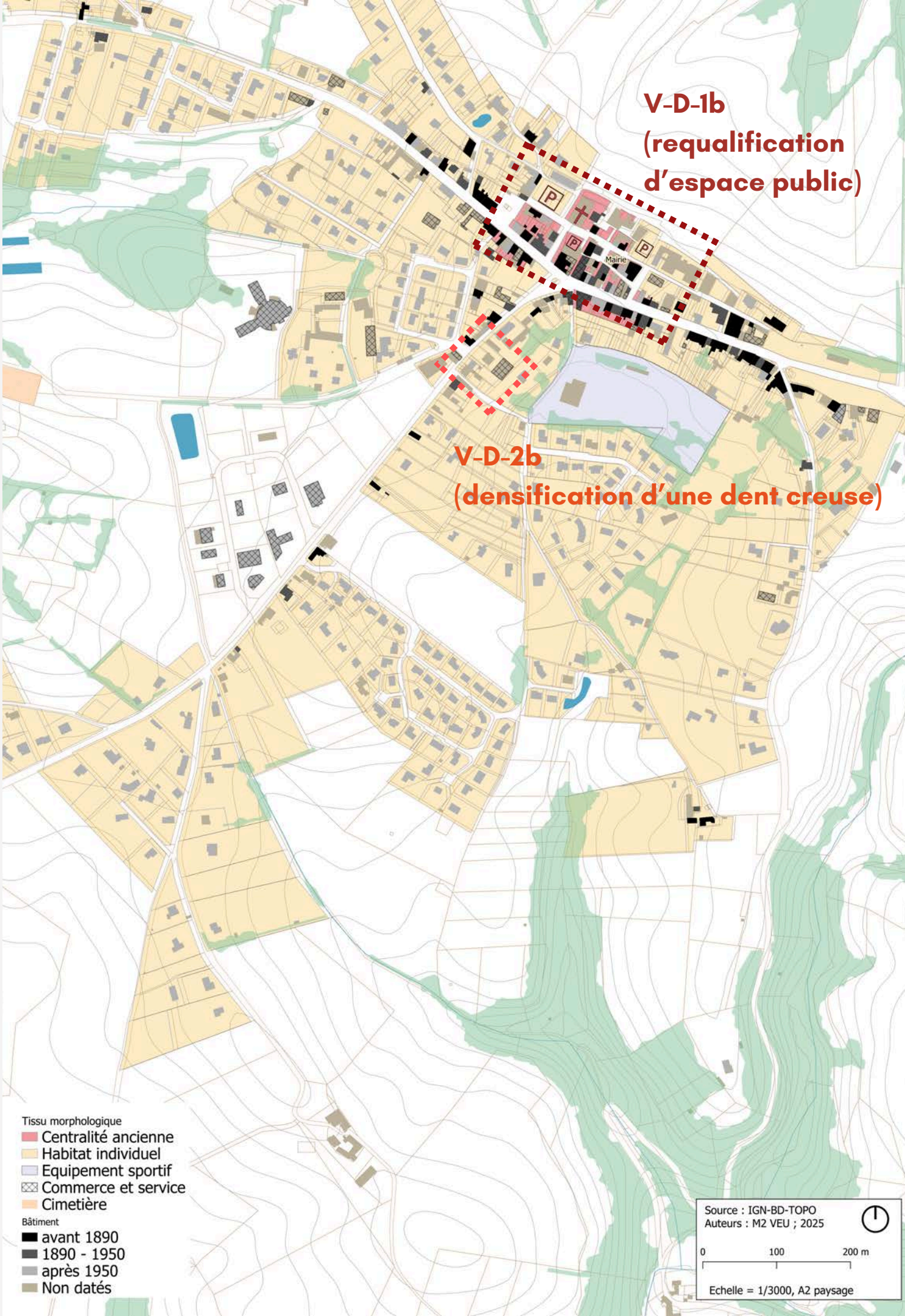
VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS V-D

D'un village-rue à un développement vers le sud



Villefranche d'Albigeois construit sur l'axe d'Albi à Alban est une ville de passage. Nos projets visant à accueillir de nouveaux habitants visent à **conserver le dynamisme déjà présent** dans le village avec des profils pluriels.

La première zone à enjeux a pour objectif de repenser la centralité du village au sein du bourg historique tandis que la seconde zone à enjeux, à la limite de l'ancien village, questionne de nouveaux modes d'habiter autour de l'habitat participatif et de la cohabitation dans les espaces ruraux.



VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS V-D

Un bourg historique à repenser comme centralité villageoise et une dent creuse à requalifier à la sortie du village



Espace de santé Hypocrate



Espace de santé Les Muses



La Marpa



L'existant autour de la première zone à enjeux

Un centre-bourg attractif V - D



La vue paysagère



La rue principale

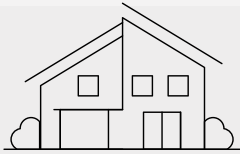


La place de la bascule



VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS V-D 1b

Un bourg historique à repenser comme centralité villageoise



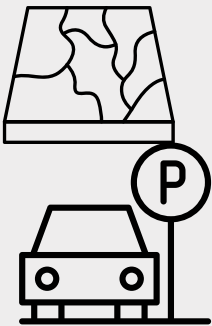
Secteur centre-bourg : transformation d'espaces existants vides pour un usage collectif

Densification qualitative : adaptation du parc de logements et réintroduction d'une vitalité

“
La place derrière l'église, elle n'est utilisée que pendant la fête votive, sinon elle est toujours vide.
”
étudiant, membre du comité des fêtes



**Mixité
générationnelle &
sociale**



- Surfaces
 - parking église : 1600m²
 - 60 places
 - Parking Marpa : 1145m²
 - 24 places

1 Parking de l'église



Source : M2 VEU, 2025

2 Vue paysagère et sentier pour les riverains



Source : M2 VEU, 2025

3 Accès routier riverains



Source : M2 VEU, 2025

4 Parking de la Marpa



Source : M2 VEU, 2025

Mairie

Place du marché

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

0 19 38 m

Echelle = 1/650 A3 portrait





Développement d'une mixité fonctionnelle :

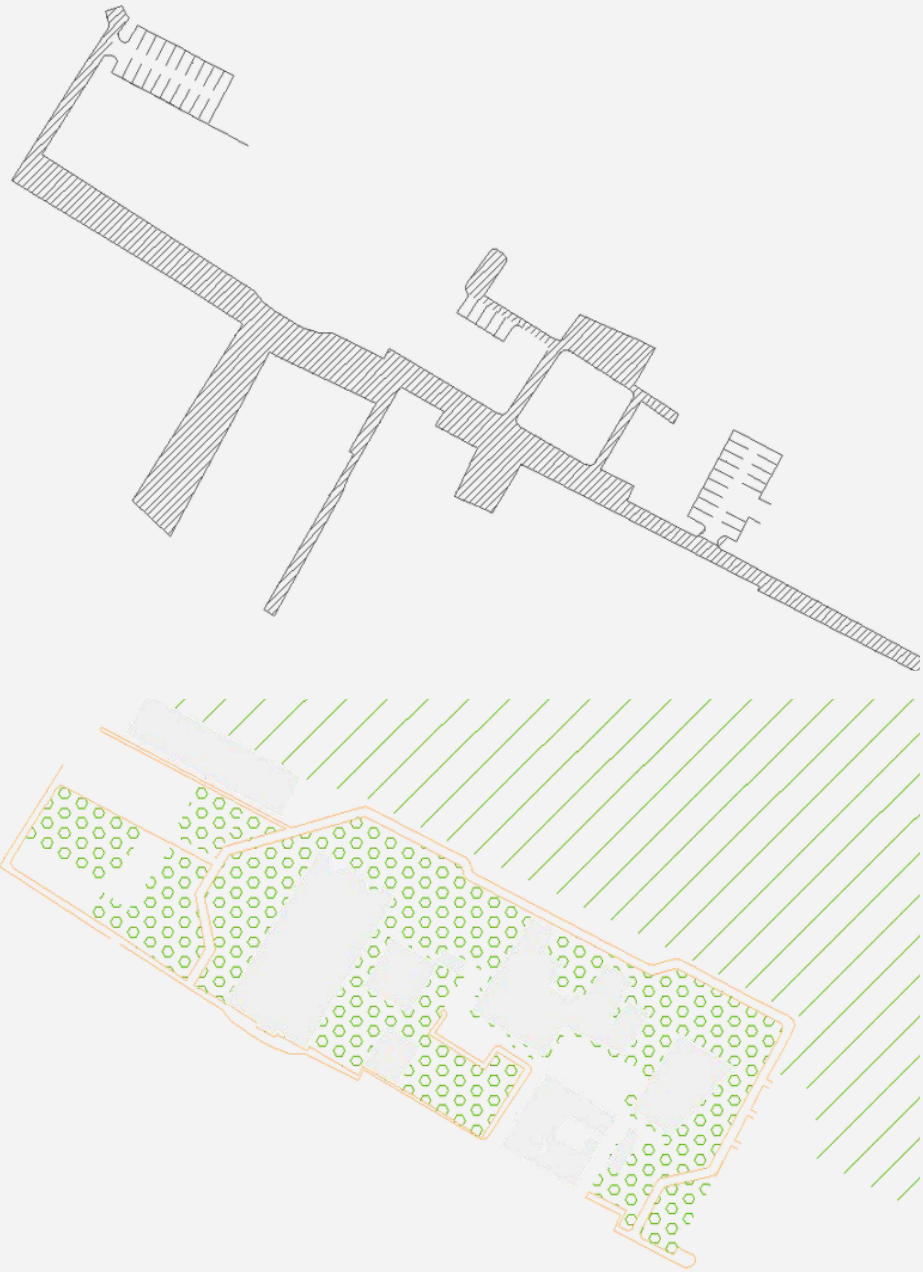
Organisation des usages (habitats, commerces) pensée pour répondre aux besoins démographiques

Une voirie repensée :

Réorganisation de la place de la voiture dans le centre-bourg. Réduction des surfaces de parking en créant des places de stationnement perméables

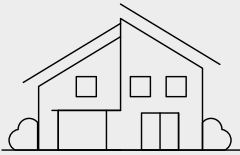
Une trame végétale structurante :

Végétaliser permet de lier les différents espaces en valorisant les spécificités du site



VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS V-D 1b

Un bourg historique à repenser comme centralité villageoise



2 typologies d'habitats : maisons individuelles en bandes et logements collectifs mixtes
jardins partagés
cheminements piétons



Coût global du projet
727 380 euros



Légende :



Parcelle

Habitats-commerces



Espaces verts structurant

Voirie



Plaines agricoles

Parking



Percées visuelles



Cheminements piétons

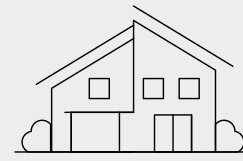


Église



VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS V-D 1b

Un bourg historique à repenser comme centralité villageoise



2 locaux commerciaux en front de rue.

6 logements de petites tailles (T1-T3)

à l'étage et à l'arrière des commerces.

1 bar associatif avec terrasse vue sur le parc public.

18 places de parking perméables



Surfaces estimées :

640 m² de **logements** (RDC + étage + terrasse)

312 m² de **parking**

1082 m² de **jardins**



Sources : Revit et Lumion 3D, M2 VEU, 2026

VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS V-D 1b

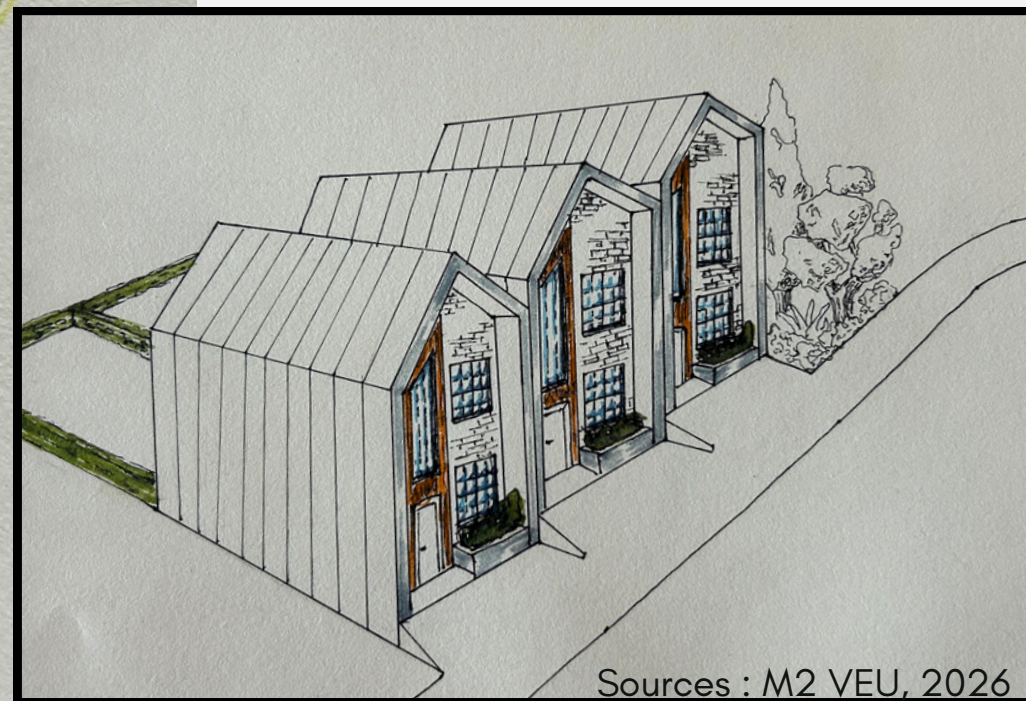
Un bourg historique à repenser comme centralité villageoise

← vues revalorisées sur la campagne

← cheminement piéton

← jardins partagés

3 maisons en R+1
(jardin privé, 1 place de parking privée)



Sources : M2 VEU, 2026

← parking public perméable
de 16 places

Sources : M2 VEU, 2026



Surfaces estimées :

290 m² de **logements** (RDC + étage)

332 m² de **parking**

820 m² de **jardins**



Sources : Revit et Lumion 3D, M2 VEU, 2026

La médiathèque et la crèche



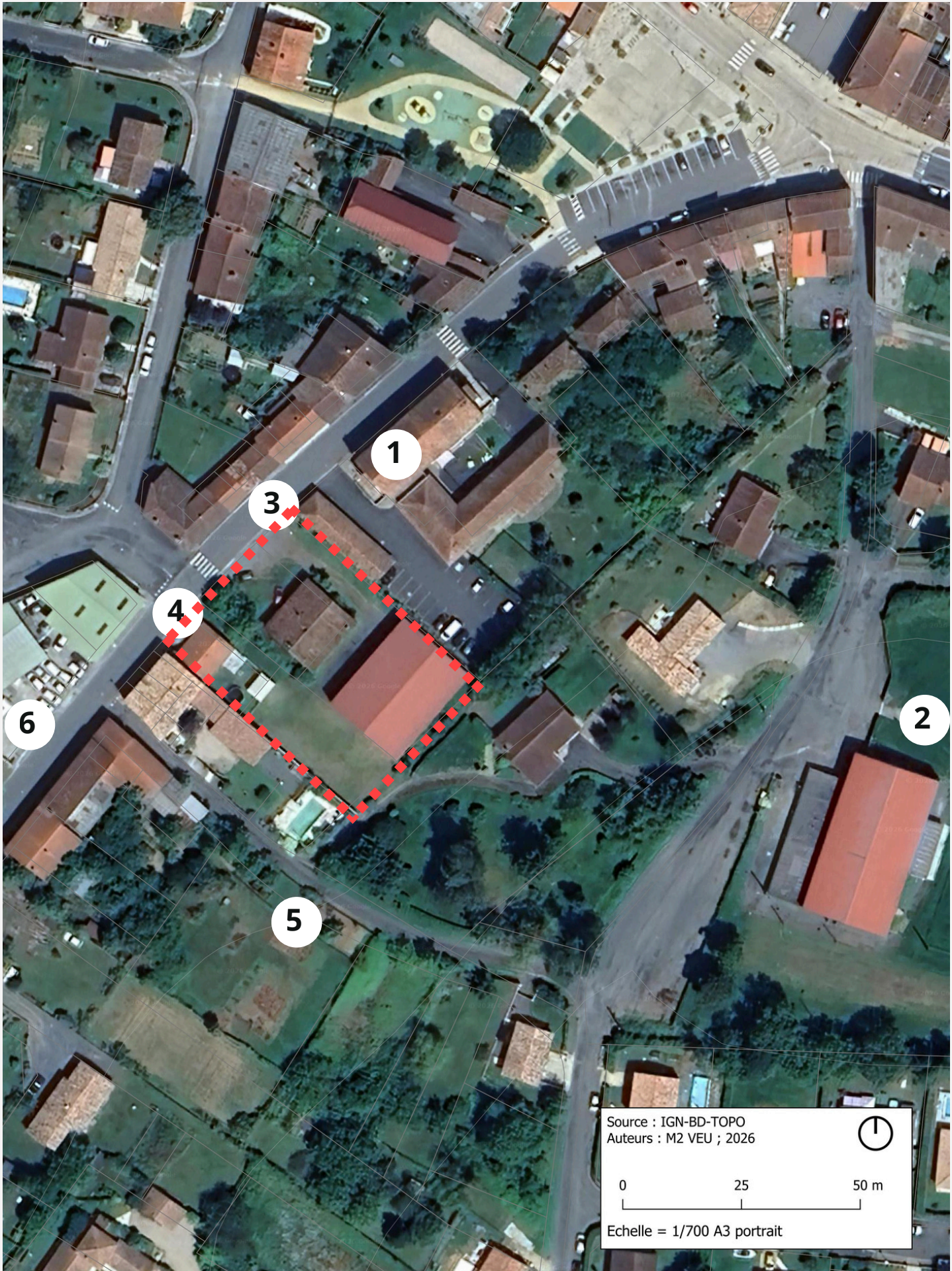
Le stade



Proximité avec le centre-bourg



L'existant autour de la seconde zone à enjeux
Une connectivité entre le sud du village et le centre V-D



Ancienne sortie du village



La vue paysagère



OAP - futur EPHAD



VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS V-D 2b

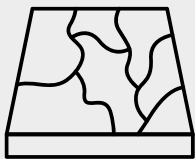
Requalifier une dent creuse



Dent creuse : parcelle non bâtie ou de faible hauteur, dans un alignement de constructions plus hautes



Mixité générationnelle & sociale



- Surface parcellaire : **1943 m²**
 - Hangar : **600 m²**
 - Ancienne laiterie : **180 m²**

Figure 1 : Ancienne laiterie en friche

Figure 2 : Vue depuis le hangar



Figure 3 : Espace vacant à côté du hangar



”
Quand j’étais petit c’était une laiterie qui faisait du Roquefort, depuis qu’ils sont partis, ça tombe en ruine.
“
retraité, né au village



Source : IGN-BD-TOPO
Auteurs : M2 VEU ; 2026
0 15 30 m
Echelle = 1/500 A3 portrait

VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS V-D 2b

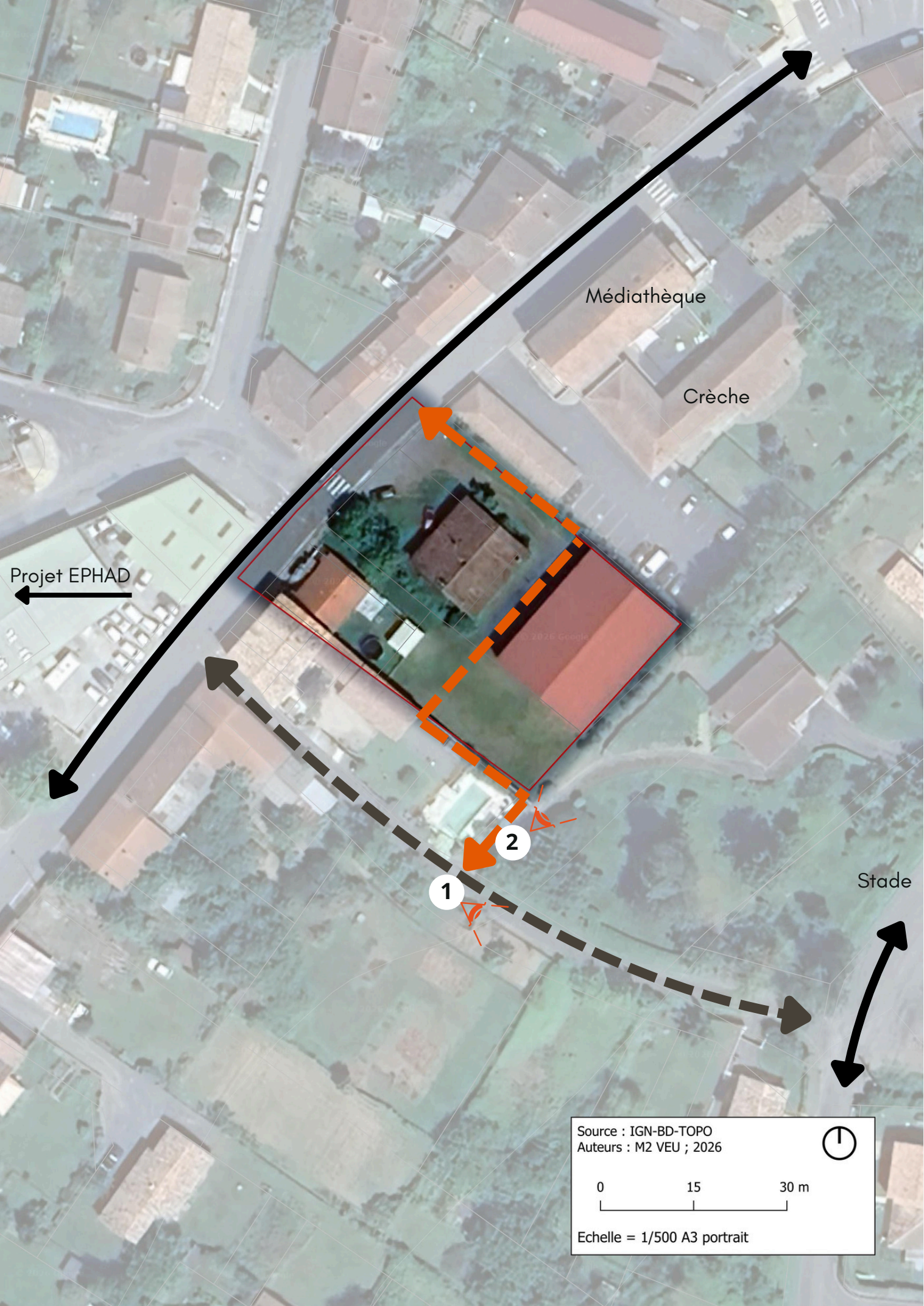
Requalifier une dent creuse

Valorisation des accès à mobilités douces :



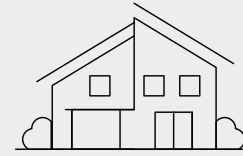
- chemin existant
- - - création d'une connection piétonne
- axes routiers principaux

L'objectif ici est de créer un accès piéton depuis la parcelle en friche. L'utilisation d'une partie du chemin privé permettrait aux nouveaux habitants, ainsi qu'aux passants, de découvrir le tiers-lieu. Ces cheminements forment un circuit du centre-bourg vers le stade.



VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS V-D 2b

Requalifier une dent creuse



Réhabilitation d'un hangar de charpenterie (patrimoine industriel de Villefranche d'Albigeois)

- Destruction de la structure du hangar existant de 400m²
 - Création d'un hangar habitable de 720m² (R+2)
 - 10 à 15 **logements** de typologies variées allant du T1 à T3
 - terrasse centrale



1 460 000 euros de travaux de réhabilitation (prix de mise aux normes électricité/eau compris).
Estimation depuis benchmark



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

0 15 30 m

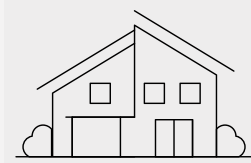
Echelle = 1/500 A3 portrait



Sources : Revit et Lumion 3D, M2 VEU, 2026

VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS V-D 2b

Requalifier une dent creuse



Rénovation d'une ancienne laiterie en friche en un local collectif :

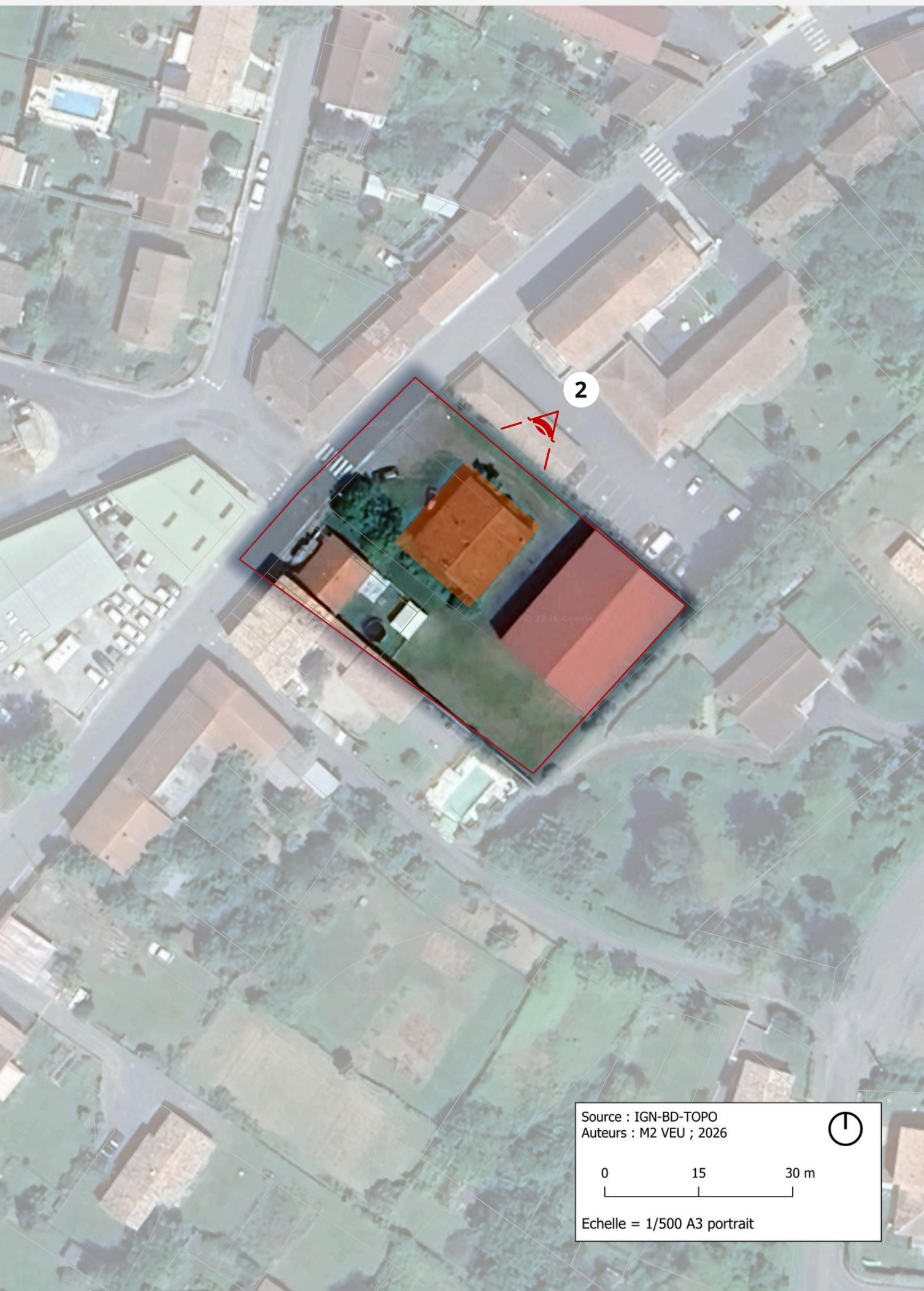
- Reflexion autour d'un habitat participatif
- Équipements ménagers à disposition des habitants du hangar
- Salles de réunion et salons partagés



Friche de **180 m2** (plain-pied)

380 000 euros de travaux de réhabilitation

Estimation depuis benchmark



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

0 15 30 m

Echelle = 1/500 A3 portrait



Sources : Revit et Lumion 3D, M2 VEU, 2026

VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS V-D2b

Requalifier une dent creuse - benchmark

Exemple de transformation d'un **hangar** en quatre logements -
Villeneuve-Saint-Georges (94)



Superficie : 430 m²
Coût : 900 000 €



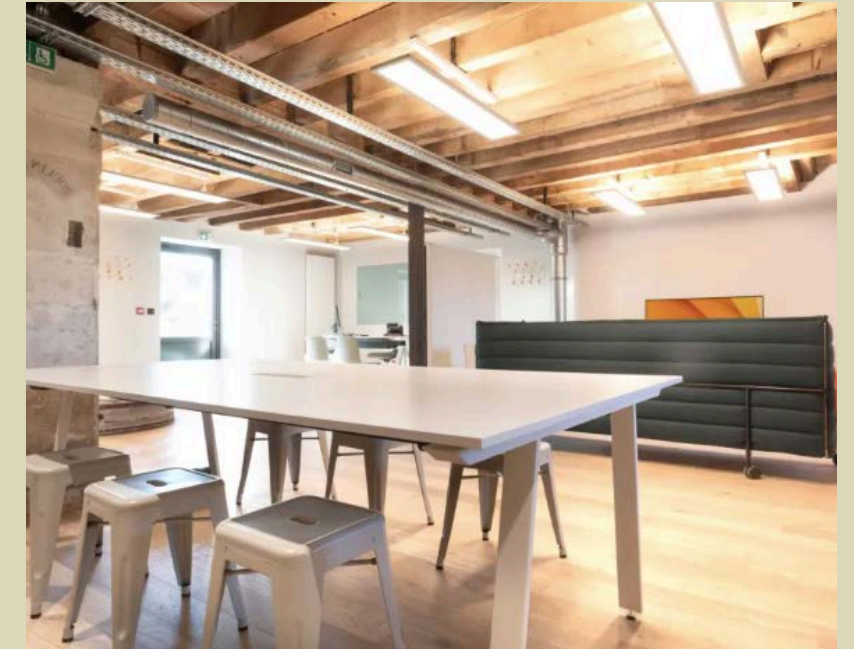
Sources : Jumlé Architectes

Exemple de transformation de locaux vacants en espaces collectifs -
1. "Notre moulin" - Tiers lieu numérique et social - Luzy (58)



Crédit : Thierry Bonnat

- Superficie : 500 m²
- Coût : 1 600 000 €



2. "Le cube" - Espace culturel polyvalent - Saint Armand en Puisaye (58)



Source : Atelier Bentejac



Crédit : Thierry Bonnat

VILLEFRANCHE D'ALBIGEOIS V-D 2b

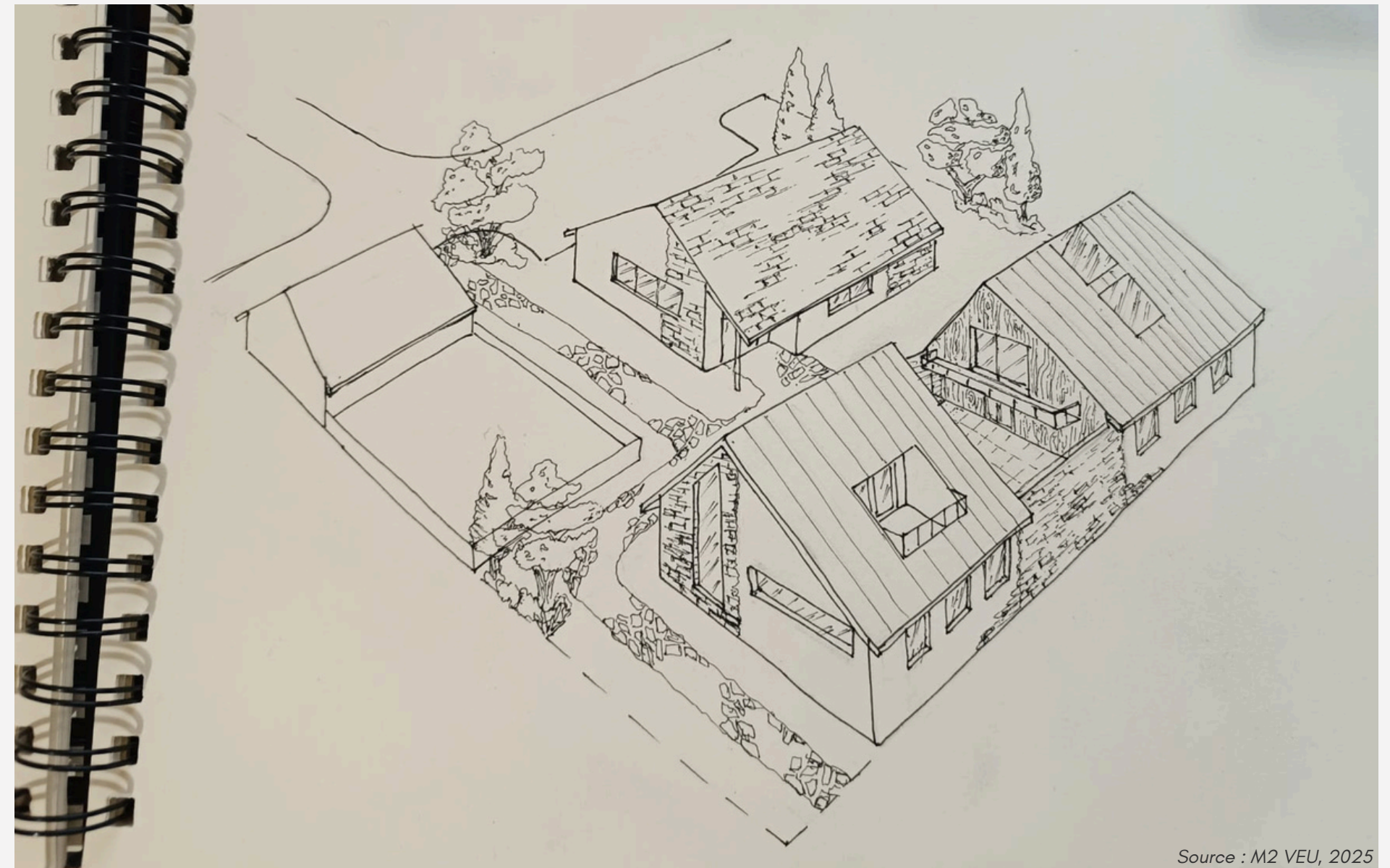
Requalifier une dent creuse



Surfaces estimées :

- Surface parcellaire : **1943 m²**
- Surface local collectif : **180m²**
- Surface hangar habitable : **720m²** (R+2)

Opération réalisable en Pico Promotion.



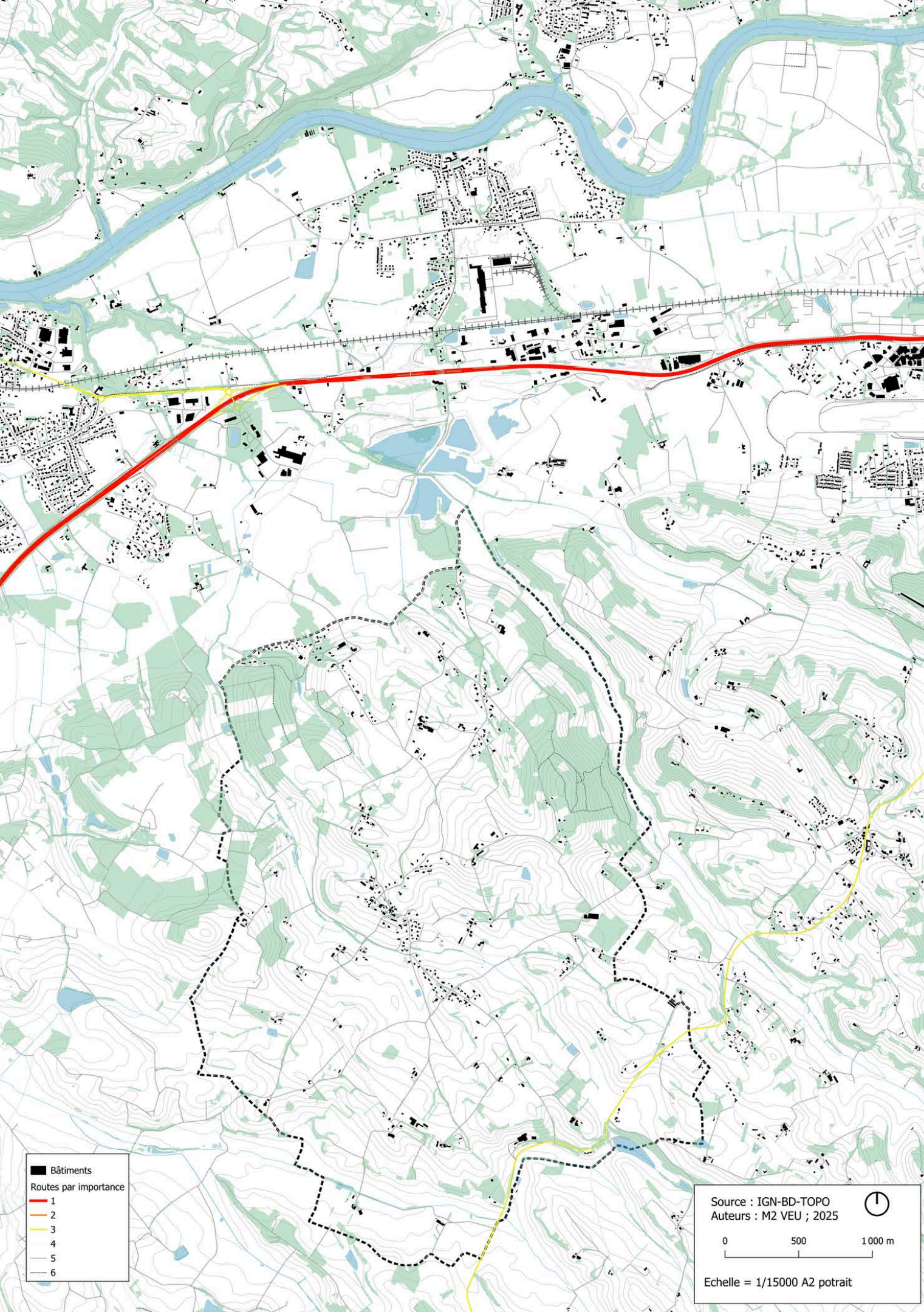


Source : IGN-BD-TOPO, BD-ORTHO 20 cm
Auteurs : M2 VEU ; 2026
0 250 500 m
Echelle = 1/10000 A2 portrait

ROUFFIAC

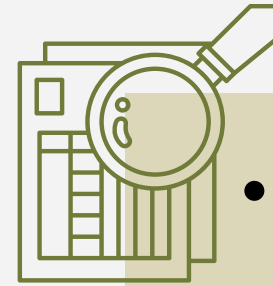
PRIVILÉGIER L'OPTIMISATION DE L'EXISTANT POUR UNE
INTENSIFICATION MAÎTRISÉE





ROUFFIAC VI-F

Une commune de l'espace rural à proximité immédiate de la centralité albigeoise



- Un territoire attractif en raison de sa proximité immédiate avec Albi
- Le modèle de la maison pavillonnaire sur des grandes parcelles, largement majoritaire
- Une sous-occupation très accentuée des logements en raison du desserrement des ménages
- La population se concentre dans le centre-bourg et au sud de celui-ci, au sein de lotissements. La commune est largement marquée par un paysage agricole

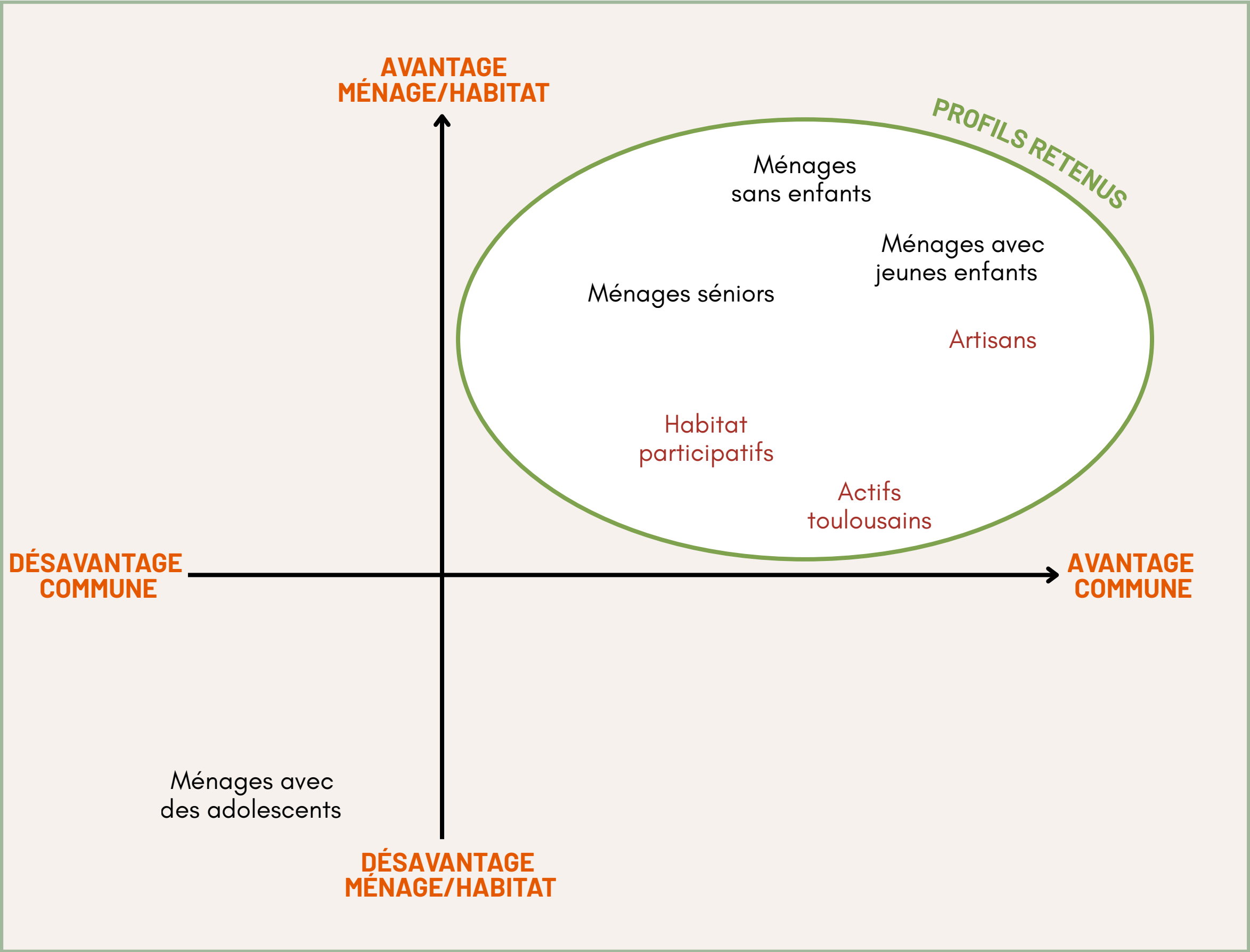
”

On cherchait une maison dans le triangle Toulouse-Castres-Albi, avec du terrain et la proximité immédiate avec une école. Et idéalement, en milieu rural, mais à proximité de toute commodité.

“

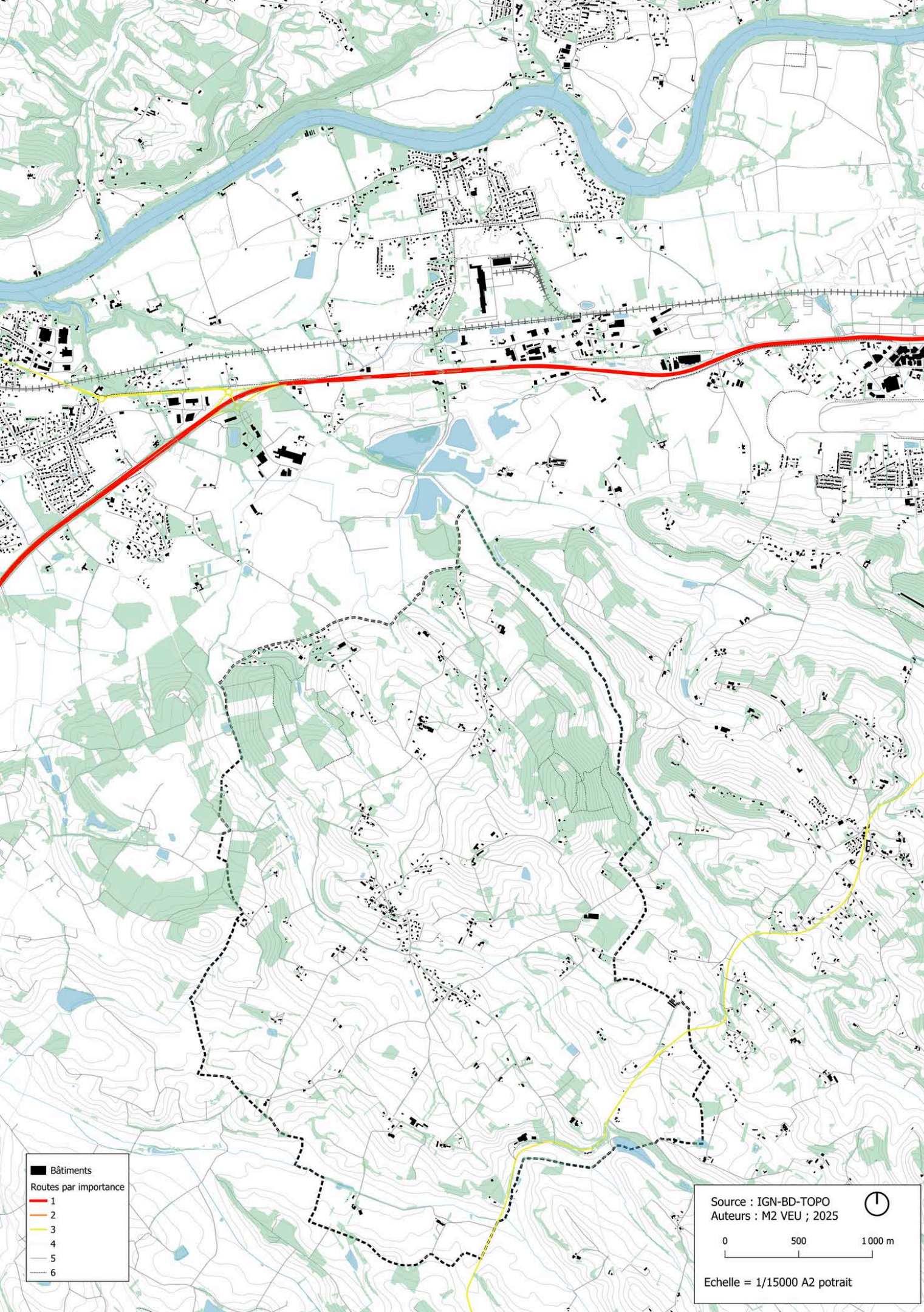
Habitante du centre-bourg

Diversifier l'accueil de population pour éviter les points de rupture



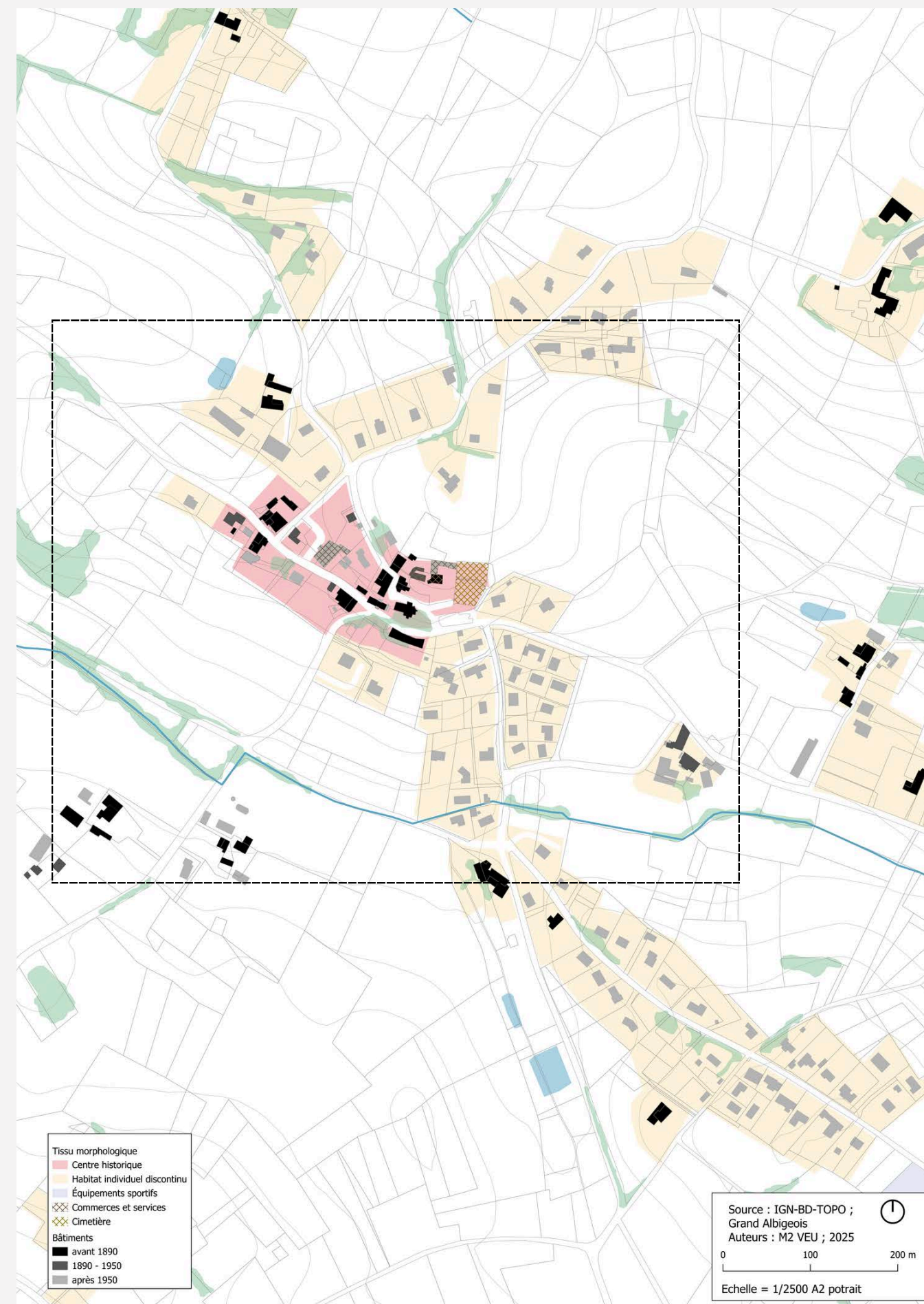
- **Ménages sans enfants :**
 - ⊕ rapport surface/prix plus intéressant qu'à Albi
 - ⊕ adaptabilité face au manque de services
- **Ménages avec jeunes enfants :**
 - ⊕ services dédiés à la petite enfance
 - ⊖ seuil critique de l'accueil de ce profil
- **Ménages séniors :**
 - ⊕ développement de la vie associative
 - ⊖ profil non contraints par la valeur foncière
- **Artisans :**
 - ⊕ proximité avec le lieu de vie/de travail
 - ⊖ aire de chalandise rurale
- **Habitat participatifs :**
 - ⊕ mutualisation des espaces de vie
 - ⊖ mode d'habiter mal connu sur le territoire
- **Actifs toulousains :**
 - ⊕ cadre de vie "à la campagne"
 - ⊖ fort besoin d'animation sur la commune

Pour les profils non retenus : le **manque d'autonomie** dans les déplacements des **adolescents** est peu compatible avec le contexte rural de Rouffiac.



ROUFFIAC VI-F

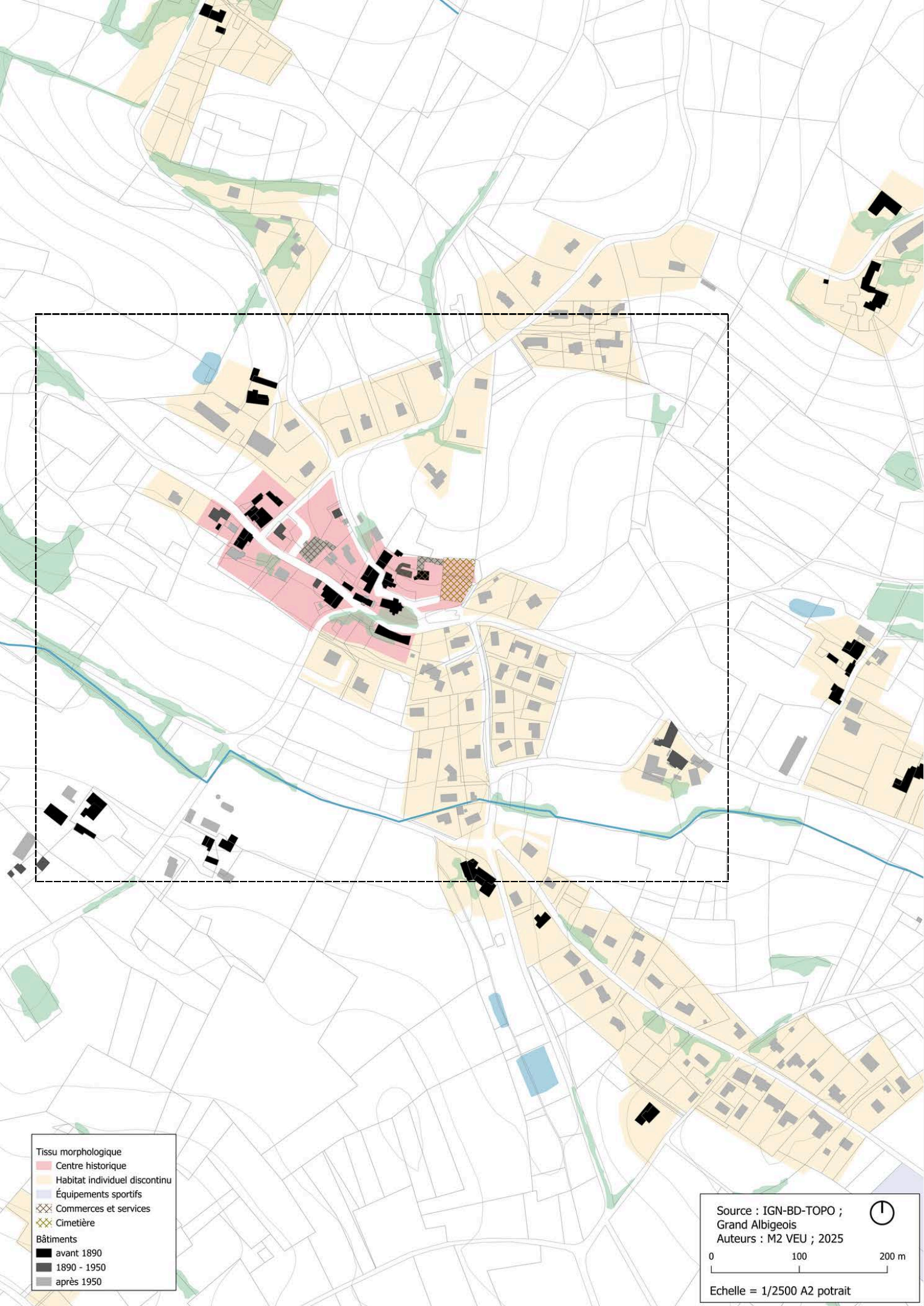
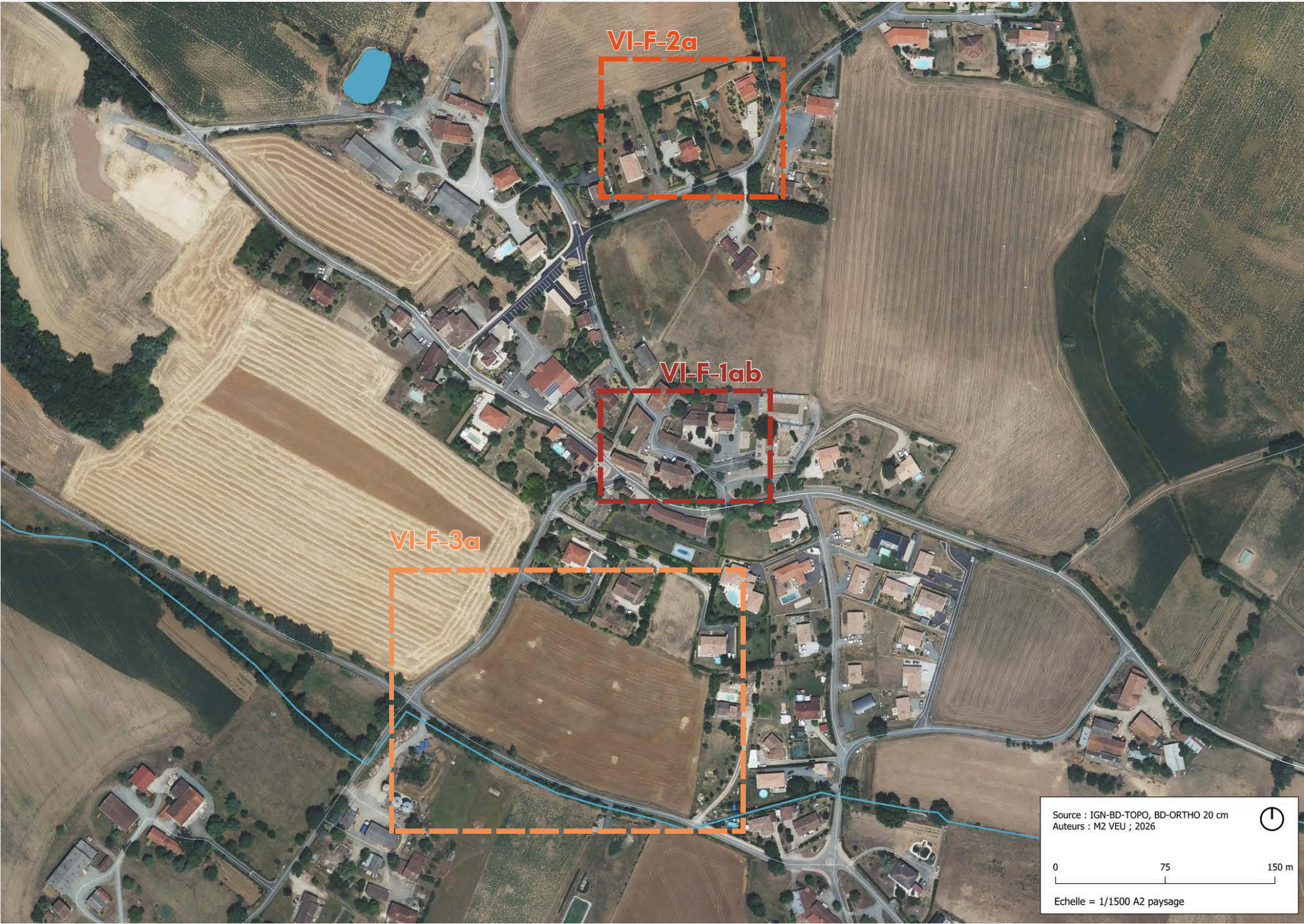
Une commune marquée par un habitat individuel discontinu

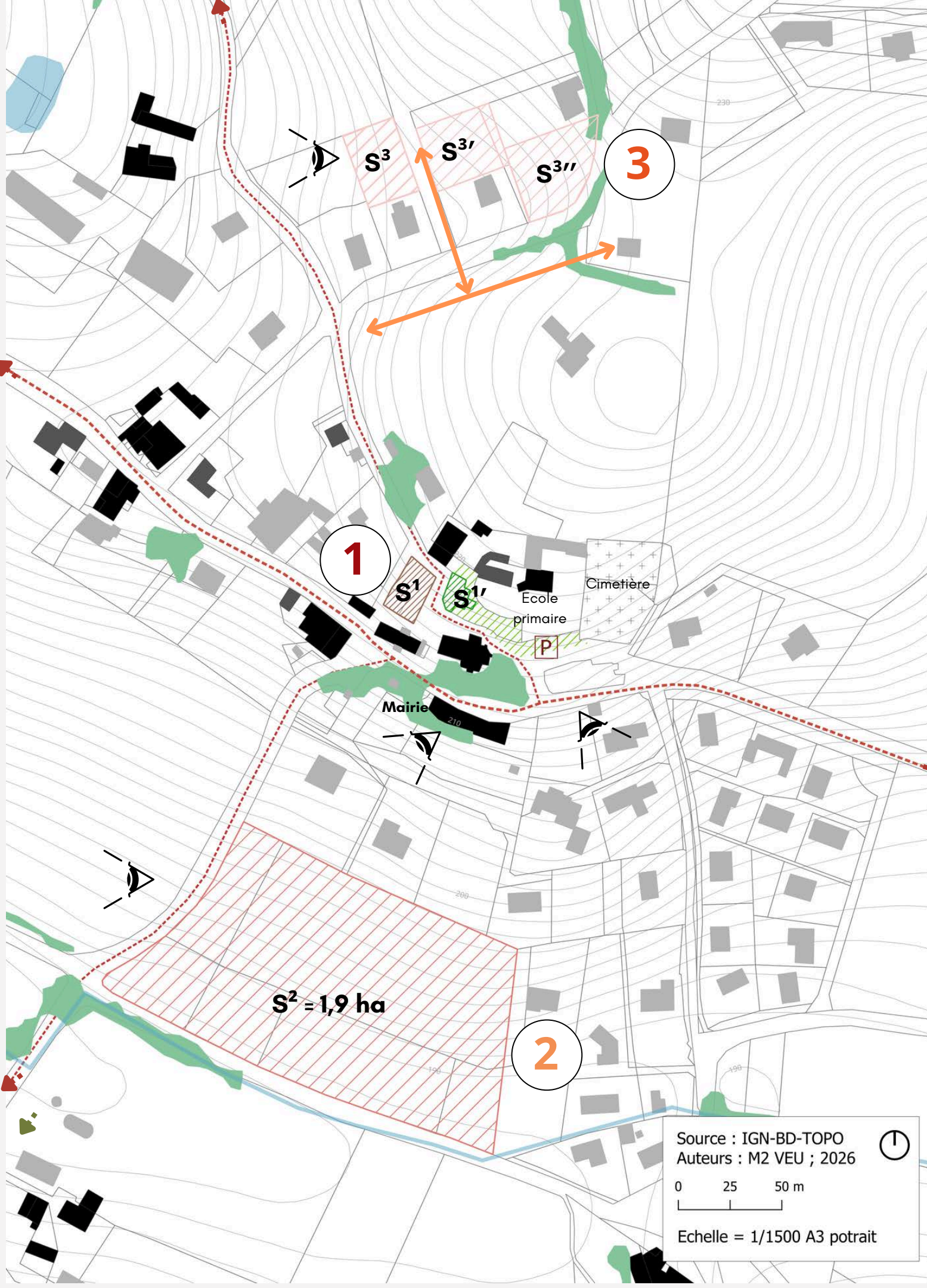


La commune de Rouffiac est largement dominée par des habitats individuels, qui se sont développés de part et d'autre du noyau villageois.

Nos interventions se situent exclusivement au centre de la commune, à proximité immédiate du noyau villageois, voire même, au sein de celui-ci. Le noyau villageois accueille les équipements et les services de la commune. L'enjeu est donc de renforcer le rôle de centralité de cet espace pour limiter l'étalement urbain.

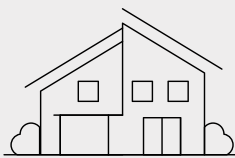
3 zones stratégiques pour l'accueil de nouveaux habitants





Recomposer le village et renforcer usages et continuités

1 Opération ciblée : secteur du noyau villageois (VI-F-1ab)



Secteur centre-bourg : densification autour de la centralité : transformation du bâti existant par changement d'usage et requalification fonctionnelle



Densification qualitative : vide structurant pour retrouver usage et qualité, reliant école et stationnement

Ménages sans enfants



Logements de petites à moyennes tailles (T1-T3) adaptés aux besoins de ménages

2 Densification progressive (VI-F-3a)



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



Mixité générationnelle :
Ménages avec des enfants
Personnes âgées



Maisons intermédiaires, en bande
T2 -T4
Grands jardins et espaces collectifs

3 Densification douce par les habitants (VI-F-2a)



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



Ménages avec des enfants
Personnes âgées



Logements de tailles maîtrisées
T2-T3
Maison plain-pied
Petits jardins

$S^3 = 1\,785\text{ m}^2$

$S^{3'} = 2\,043\text{ m}^2$

$S^{3''} = 2\,451\text{ m}^2$

Légende :



Parcelle



Bâtiment à requalifier



Parcelles BIMBY



Vide structurant



Parcelles OAP



Percée visuelle



Continuité spatiale



Possibilité d'accès



Axe d'entrée du bourg



Axe structurant du bourg

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

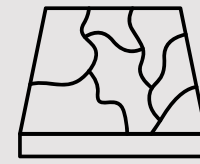
0 25 50 m

Echelle = 1/1500 A3 potrait

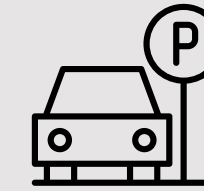


ROUFFIAC VI-F

Des espaces publics vastes promouvant la convivialité et les échanges



- 4 principaux lieux de rencontre concentrés dans le noyau villageois
- 2 voies carrossables rejoignant Albi, Marssac, Le Séquestre



- Nombre de places salle des fêtes : 42
- Nombre de places école : 30

1 Un vaste espace vert à proximité de la salle des fêtes (1700 m²)



2 La place des Marronniers, un espace de rencontre intergénérationnelle (850 m²)



3 Parvis de l'école où les parents se rencontrent et échangent (190 m²)



4 Espace vert jouxtant l'école (260 m²)



1

La salle des fêtes, un lieu de convivialité



2

Le bar associatif, symbole du dynamisme associatif



3

L'église et son parvis, un lieu de rencontre intergénérationnel



Le noyau villageois, point névralgique de la dynamique associative et de la valorisation du patrimoine historique de Rouffiac



4

L'école surplombant le village



5

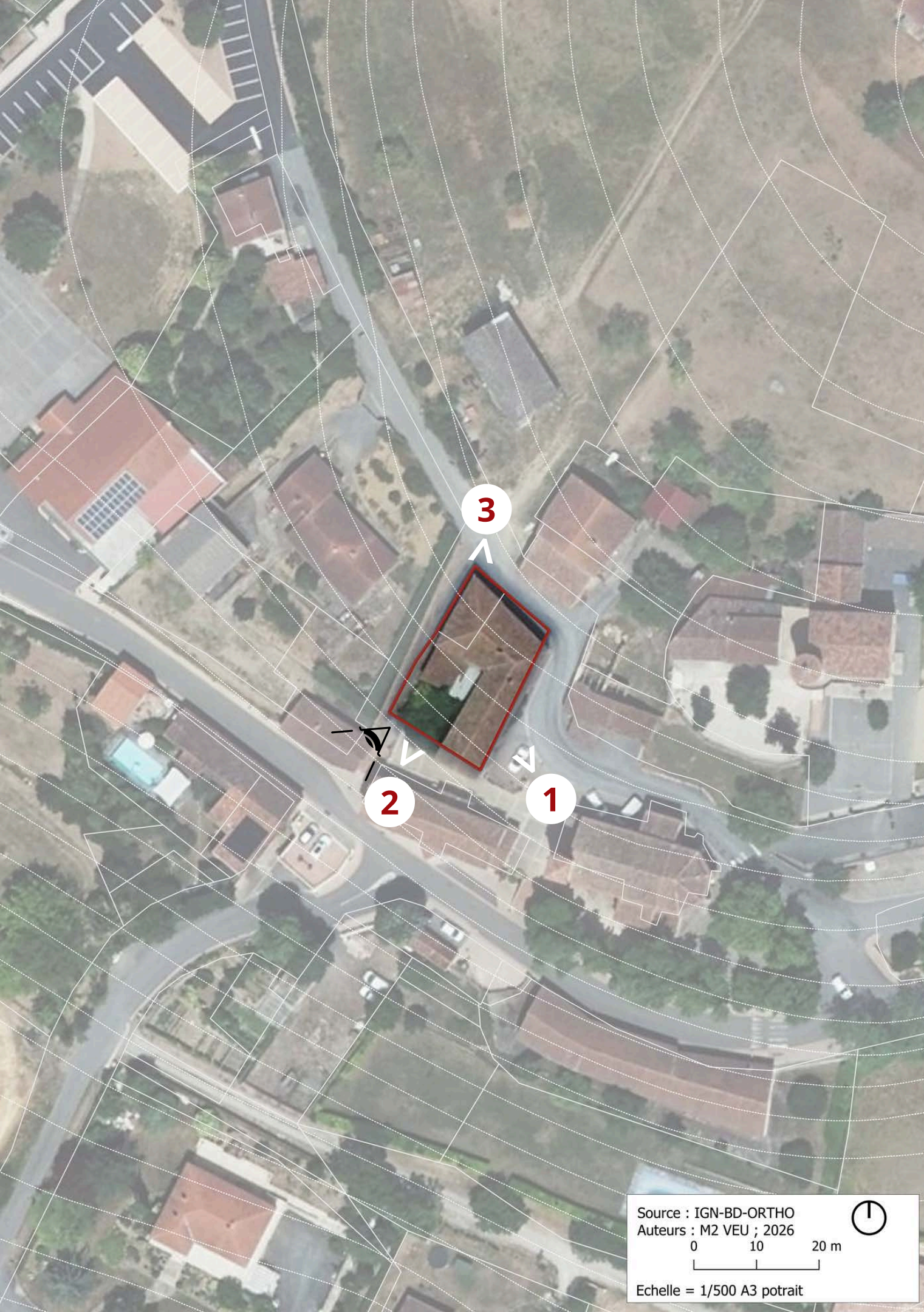
La dépendance rappelant le caractère rural de la commune



6

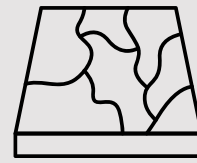
L'ancienne forge, un élément structurant du centre en raison de sa volumétrie





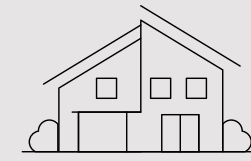
ROUFFIAC VI-F-1a

Habiter le déjà-là grâce à une intensité urbaine maîtrisée - La forge



Surface parcellaire : 425 m²

- Bâtiment : 320 m²
- Espaces extérieurs : 105 m²



Ce bâti représente une composante du patrimoine vernaculaire du centre
L'état du bâti est à vérifier, car il semble dégradé

1

Façade est



2

Jardin existant



3

Garage exposé nord-ouest



Vue sur le vallon de Lavergne, depuis le jardin



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

0 10 20 m

Echelle = 1/500 A3 potrait



1 Démolition de l'aile gauche du bâtiment



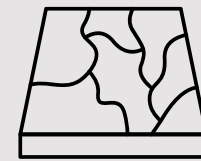
2 Extension du jardin existant



ROUFFIAC VI-F-1a

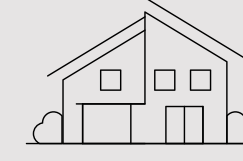
Habiter le déjà-là grâce à une intensité urbaine maîtrisée - La forge

Démolition de la façade est pour proposer des espaces extérieurs privés qualitatifs en vue de la création de 3 logements : un enjeu de valorisation patrimoniale



Surface parcellaire : 425 m²

- Bâtiment : 170 m²
- Espaces extérieurs : 255 m²



3 logements dont les parcelles mesurent environ 150 m² :

- Logements : 35 m² (T1) à 65 m² (T3)
- Espaces extérieurs individuels : 50 m² (T1)- 100 m² (T3)



2 scénarios :

- conservation de l'enveloppe du bâti si l'état le permet
- réhabilitation lourde en veillant à valoriser le patrimoine vernaculaire



Dispositifs mobilisables : Prime-rénov ; Loi Malraux

3 Division parcellaire pour la création de 2 logements



”

Pour la forge, j'espère qu'ils vont conserver l'esprit de la façade et qu'on respectera les ouvertures. C'est une belle maison. Si on la massacre, ça va massacrer tout le reste.

“

Bénévole de l'association de sauvegarde du patrimoine de Rouffiac

Une opération permettant de diversifier l'offre de logements grâce au changement d'usage, tout en valorisant le patrimoine vernaculaire

Avant



Après



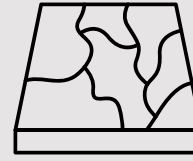
Un corps de ferme réhabilité en 9 logements sociaux (Juziers)



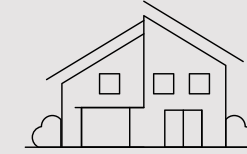
Source : IGN-BD-ORTHO
Auteurs : M2 VEU ; 2026
0 10 20 m
Echelle = 1/500 A3 potrait

ROUFFIAC VI-F-1a

Habiter le déjà-là grâce à une intensité urbaine maîtrisée - La dépendance



Surface totale : 589 m²
• Bâtiment : 140 m²
• Espaces extérieurs : 459 m²



Le travail, apposé devant la dépendance rappelle l'héritage rural de la commune

1

Façade sud



2

Espace vert



3

Façade sud



Vue depuis la façade sud du bâtiment



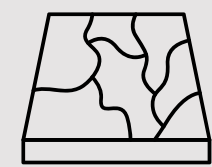
1 Création d'un atelier d'artisan au sein de la dépendance



ROUFFIAC VI-F-1a

Habiter le déjà-là grâce à une intensité urbaine maîtrisée - La dépendance

Création d'un atelier d'artisan et d'une aire de jeux à la place de la dépendance agricole : un enjeu d'animation du centre-bourg



Surface parcellaire : 590 m²

- Atelier d'artisan : 390 m²
- Aire de jeux : 260 m²



Proposer une activité économique au sein du centre-bourg qui ne dépend pas uniquement de la consommation des habitants



L'aire de jeux répond à un réel besoin mais elle ne doit pas dénaturer le patrimoine vernaculaire

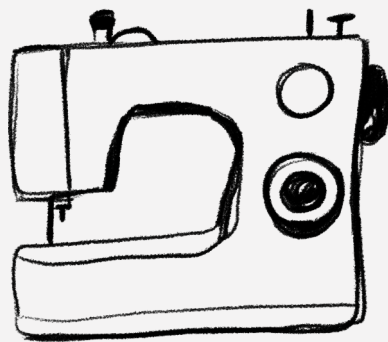


Dispositifs mobilisables pour l'aire de jeux : CAF ; DETR

2 Création d'une aire de jeux tout en conservant l'arbre existant



© CNAMS



© L'artisanat de France



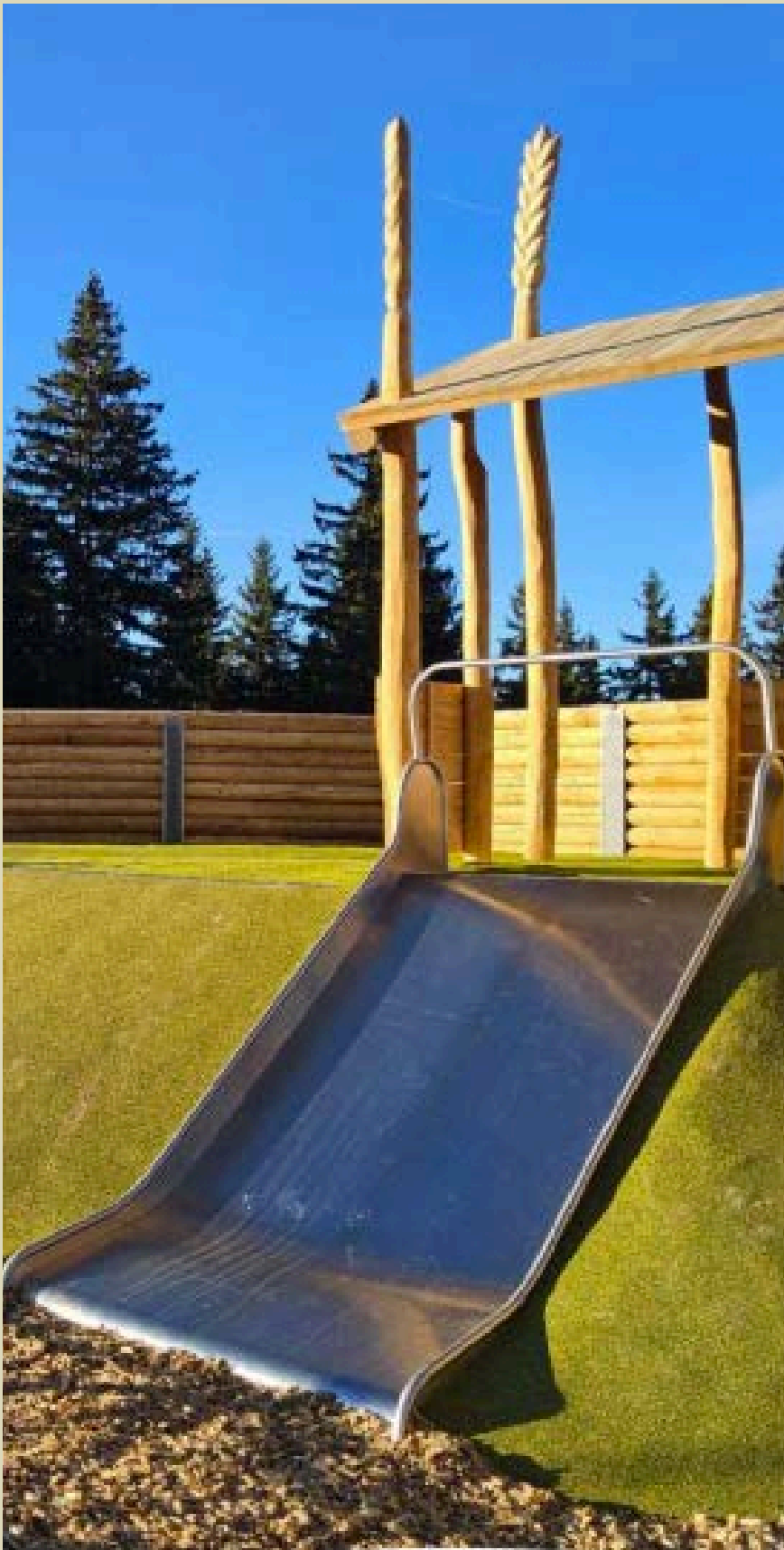
On aimerait notamment la création d'une aire de jeu ou d'un city park éventuellement. En plus, les enfants aiment goûter sur la place des Marronniers donc une aire de jeux juste entre l'école et cette place pourrait être parfaite.

Parent d'élèves

ROUFFIAC VI-F-1a

Habiter le déjà-là grâce à une intensité urbaine maîtrisée - La dépendance

Une aire de jeux rappelant le caractère agricole de la commune...



Crest-Voland Cohennoz (73) – Lac du Lachat

...et proposant un espace multifonctionnel (jeux, repos)

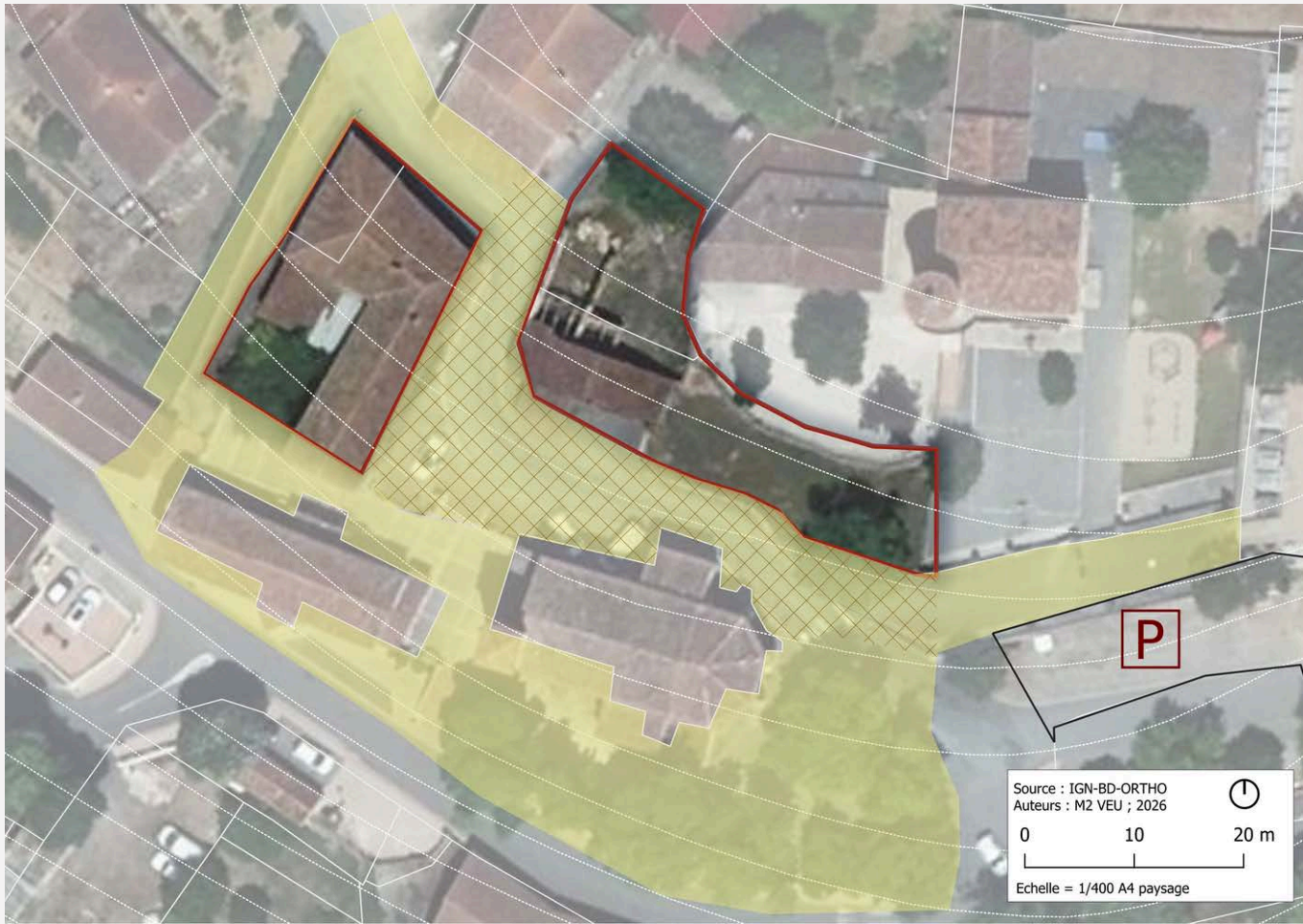


Le terrain d'aventure du Clos Coutard Saumur (49)

1 Priorité aux piétons sur un segment de la rue du Château



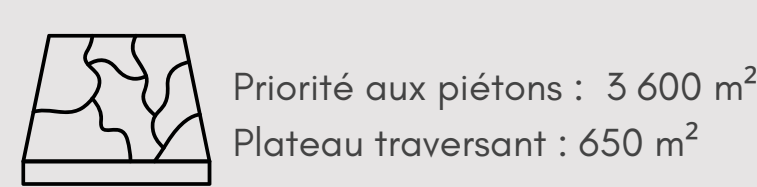
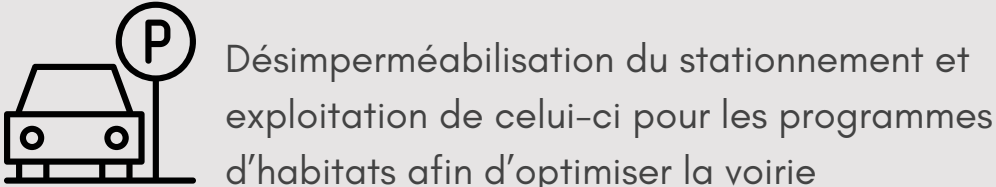
2 Plateau traversant reliant les espaces publics



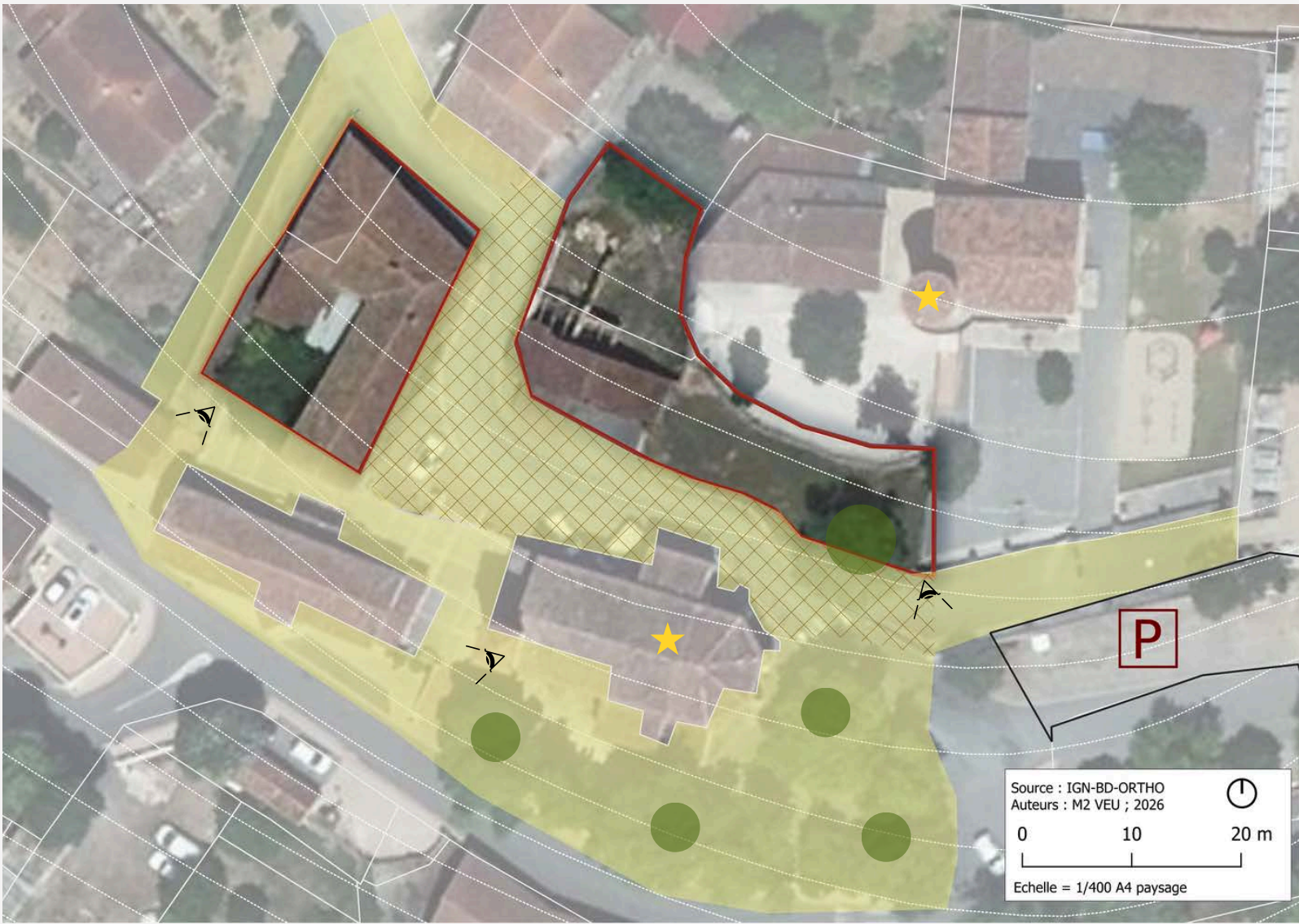
ROUFFIAC VI-F-1b

Habiter le déjà-là grâce à une intensité urbaine maîtrisée - Les espaces publics

Apaisement de l'axe principal du village et maillage des espaces publics autour de l'école



3 Frontage et conservation des arbres existants



Des rues végétalisées et donnant la priorité aux piétons

Végétalisation au pied des façades



Plateau traversant



Un stationnement perméable

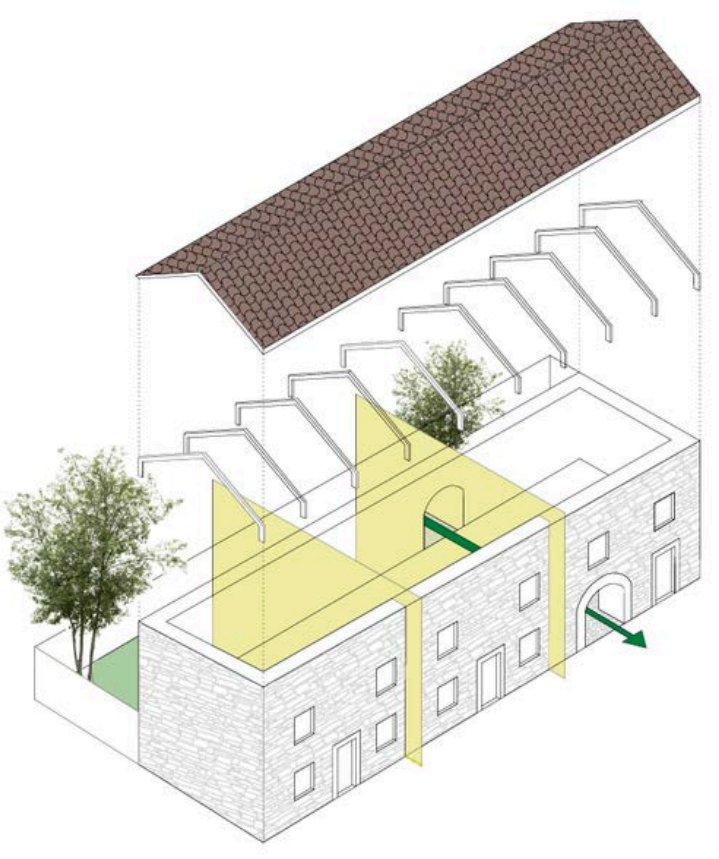


ROUFFIAC VI-F-a

Habiter le déjà-là grâce à une intensité urbaine maîtrisée



Valorisation du bâtiment existant : conservation des ouvertures existantes et frontage aux pieds des façades



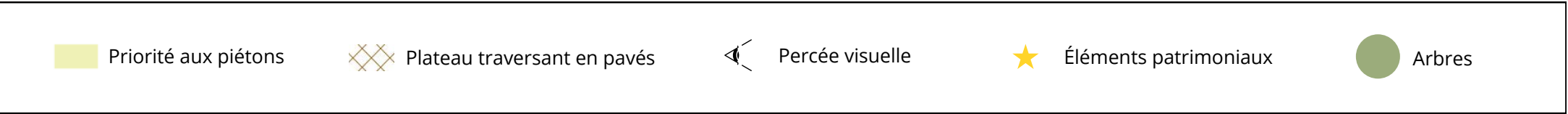
Création d'un espace commun au niveau de l'alcôve existante. Cet espace permet aux habitants de la forge de se retrouver

Apaisement de l'espace public : plateau traversant faisant le lien entre la place des Marronniers, l'école et l'aire de jeux en bois



Atelier d'artisan conservant les éléments patrimoniaux du bâti

Source : M2 VEU



1 Le noyau villageois relié par la rue des Platanes



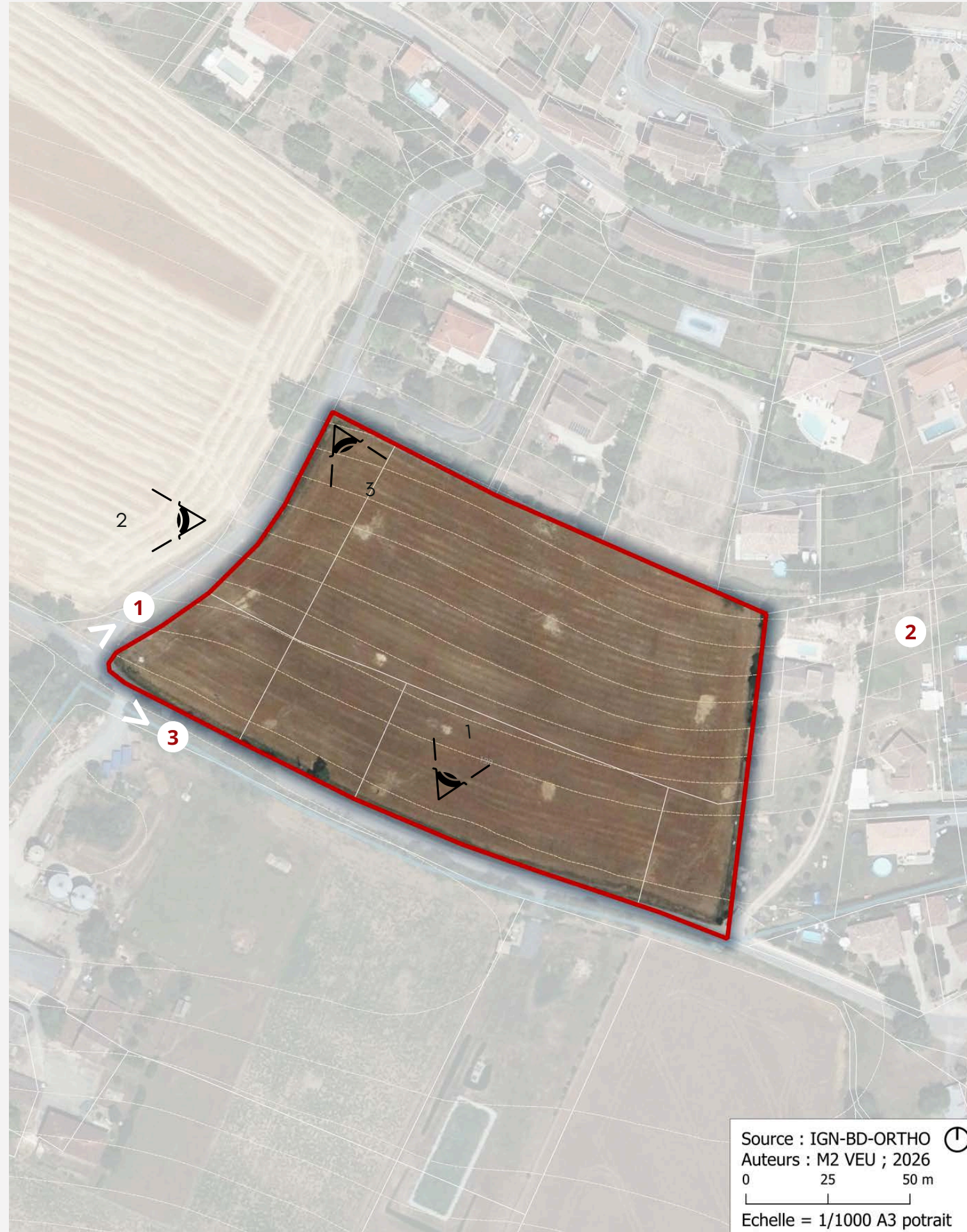
2 Vue sur les exploitations agricoles, éléments structurants de la commune



3 Vue sur le vallon de Lavergne



L'OAP, en continuité avec le tissu urbain existant mais bénéficiant d'aménités paysagères



1 Vue sur le noyau villageois



2 Un modèle pavillonnaire fortement présent



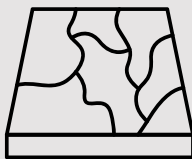
3 Le ruisseau de Lavergne





Source : IGN-BD-ORTHO
Auteurs : M2 VEU ; 2026
0 25 50 m
Echelle = 1/1000 A3 potrait

Densification progressive : secteur OAP



- Surface totale : 1,9 hectare
- Pente moyenne : 9 %



- Principes de l'OAP :**
- Maîtrise de la voiture
 - Valorisation du paysage
 - Attention portée au végétal
 - Diversité de typologies d'habitat

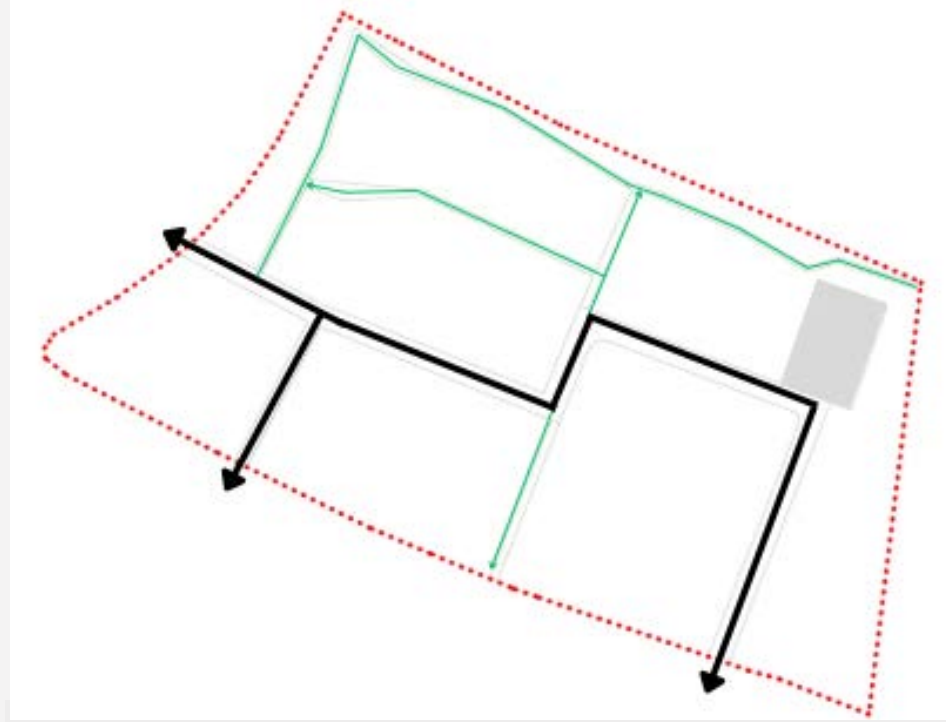


Source : Grand Albigeois,

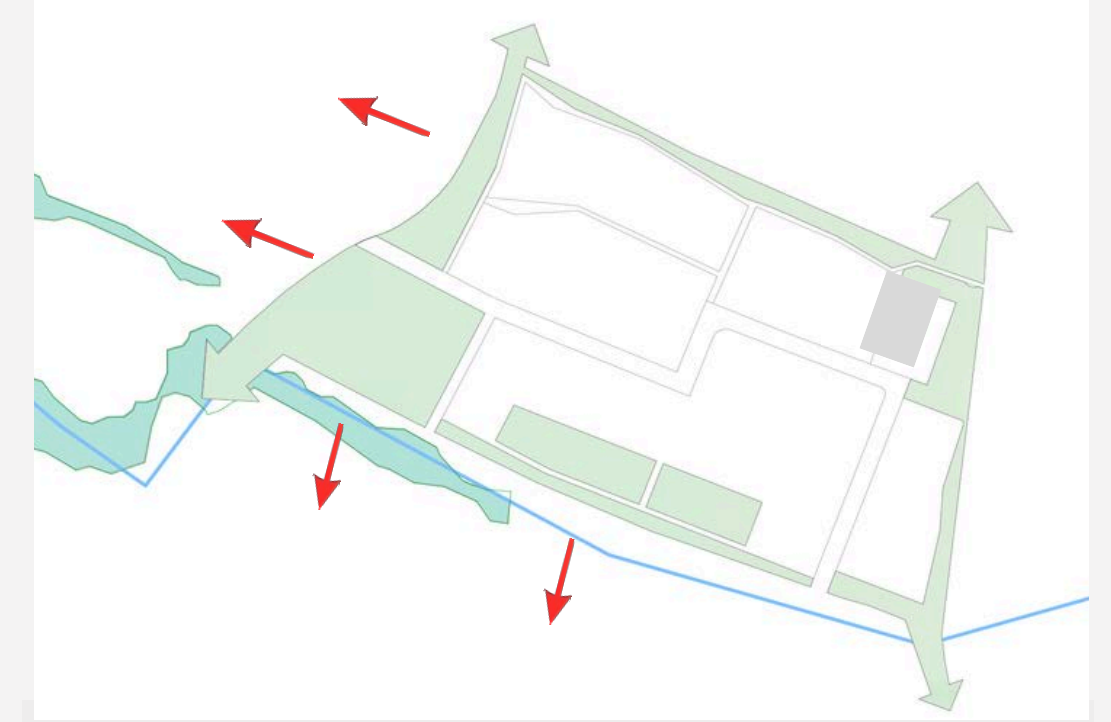


Source : IGN-BD-ORTHO
Auteurs : M2 VEU ; 2026
0 25 50 m
Echelle = 1/1000 A3 portrait

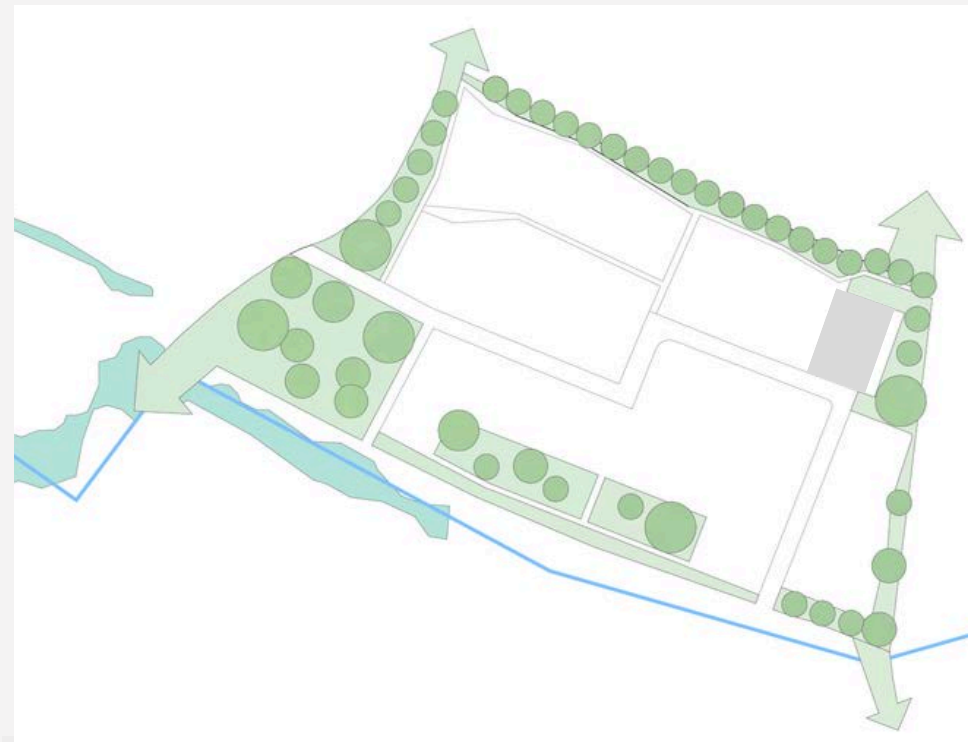
ROUFFIAC VI-F-3a Habiter le paysage



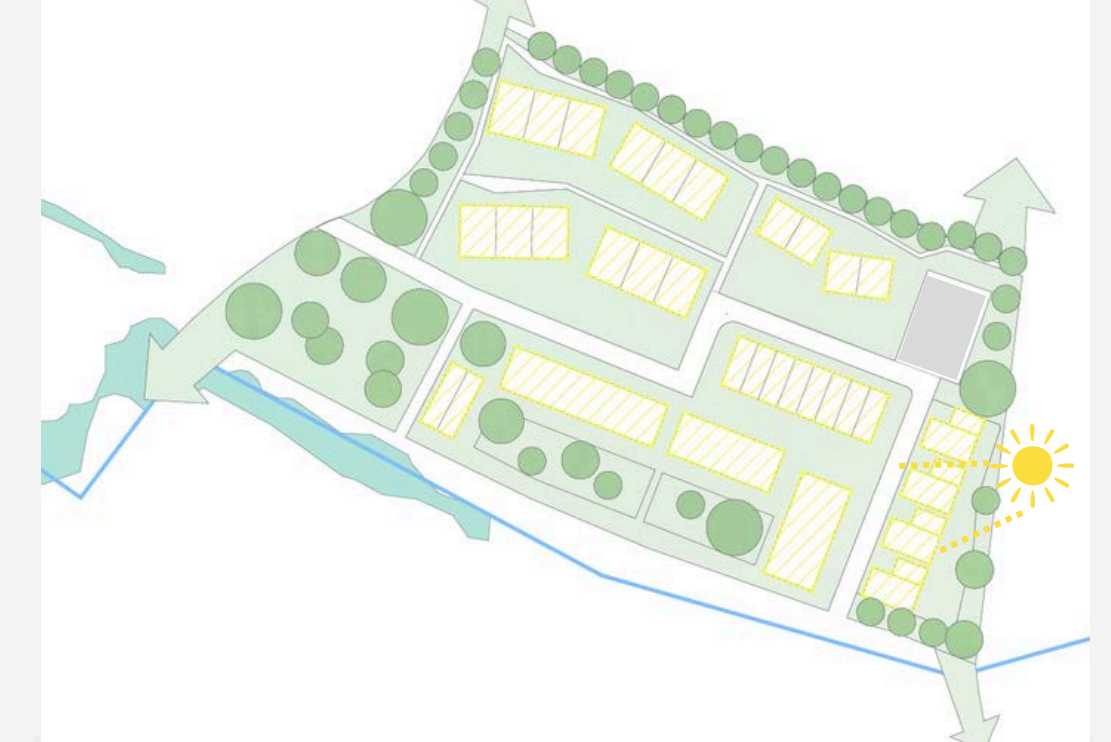
Un quartier apaisé par la maîtrise de la voiture :
Une voirie principale dessert les îlots en limitant l'impact de la voiture, avec un stationnement au nord et des cheminements piétons favorisant la circulation douce



Le paysage comme maître du projet :
Le paysage constitue la trame fondatrice du projet avec une ouverture sur les espaces agricoles à l'ouest et le cours d'eau au sud



Le végétal comme élément de composition :
La plantation d'arbres renforce le caractère naturel du site et structure les espaces, tout en accompagnant l'implantation du bâti



Une mixité des formes d'habitat :
Une diversité de typologies afin d'éviter la reproduction du modèle pavillonnaire dominant : habitat groupé, mitoyen, individuel et participatif

Source : M2 VEU

Légende :

..... Limite du terrain —> Voie mécanique —> Liaisons douces Stationnement Espaces verts structurants Cours d'eau Arbre —> Ouverture paysagère Habitat

Un lotissement s’inscrivant dans l’identité rurale et vernaculaire de la commune par une implantation du bâti respectueuse de l’échelle locale et l’utilisation des principes constructifs simples et durables



Lotissement écologique Les Courtils à Hédé-Bazouges (35)

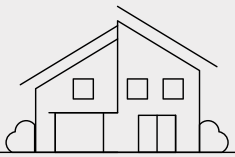
”

La résidence senior, c'est un format qui peut être intéressant : c'est un bon compromis. Je pense que la demande est présente. C'est une réalité, les gens préfèrent rester à la maison et dans la commune, le plus longtemps possible plutôt que d'aller en EHPAD. Dans les communes rurales, il n'y a pas de lieu de transition comme des résidences autonomes.

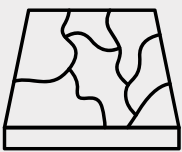
“

Salarié de la fédération de l'ADMR du Tarn

Plan de masse du projet



4 typologie de maisons : habitat groupé, habitat mitoyen, maisons individuelles et logements seniors



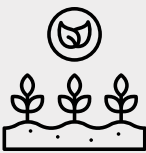
Surface de plancher de 85 à 130 m²
Des maisons R+1



Coût de construction des logements individuels : 140 000 à 285 000 €
Dispositifs mobilisables pour la résidence seniors : CARSAT ; CNAV



22 logements de petites à moyennes tailles
10 T4, 8 T3
Logements seniors : 12 logements personnes dépendantes, 5 lots personnes autonomes
31 places de stationnement : 6 PMR



Jardins privatifs de 40 - 60 m²
Jardin partagé
Aire de jeux

”

Je ne pense pas qu'on ait besoin de commerces, mais plus d'espaces conviviaux. Dans ce village, il y a cette envie de vivre ensemble et de se retrouver pour des moments de partage, de convivialité.

“

Habitante du centre-bourg

Visualisation 3D du projet



Habitats individuels à la colorimétrie et à la morphologie hétéroclites



La limite du village, secteur de rencontre entre maisons, jardins et paysage



Haies qui structurent le paysage sur le plateau au nord de Rouffiac

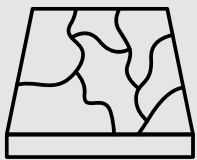


Topographie faissant face au projet



ROUFFIAC VI-F-2a

Repenser la proximité



- Surface totale : 0,8 hectare
- Pente moyenne : 7 %



Principes de la division parcellaire :

- Implantation de nouveaux logements en bordure de terrain
- Orientation du bâti en fonction de la topographie du site
- Sauvegarde de l'intimité entre les différentes parcelles créées

1 Verger



2 Potager



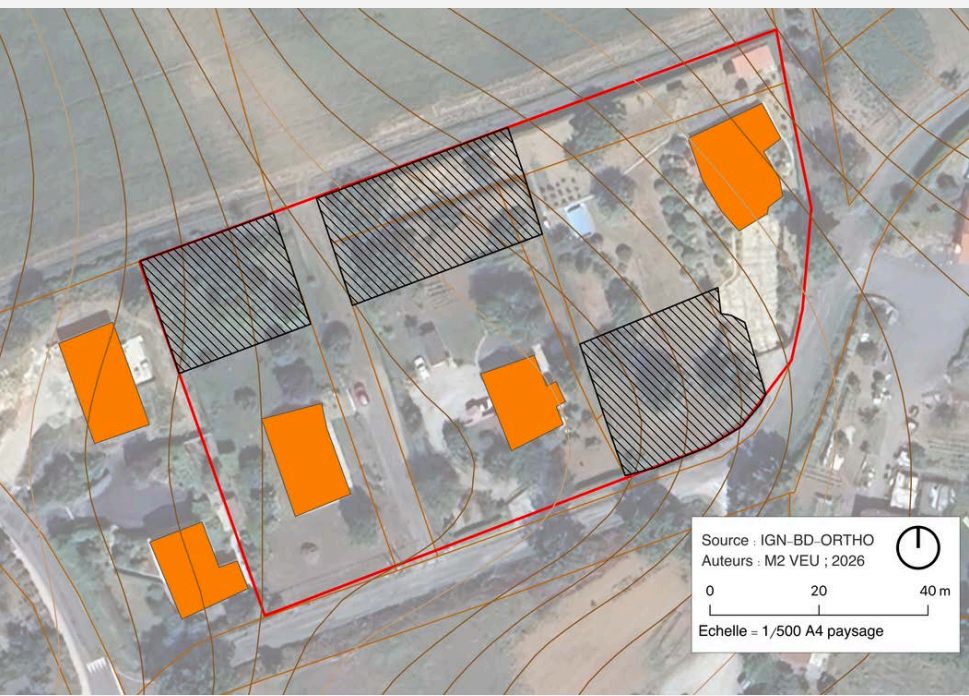
3 Pelouse non exploitée par les habitants



Vue sur le vallon de Lavergne depuis le site



Source : IGN-BD-ORTHO
Auteurs : M2 VEU ; 2026
0 14 28 m
Echelle = 1/500 A3 portrait



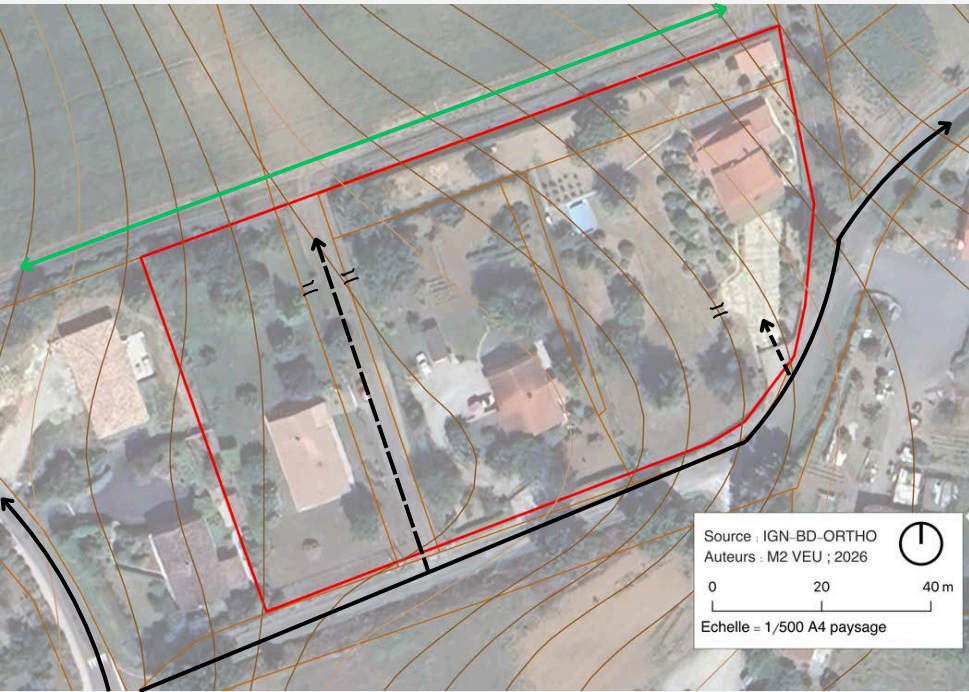
”

Il n'y a que le terrain qui est un peu grand par rapport à ce qu'on avait, puisqu'on avait 300 m² à Toulouse.

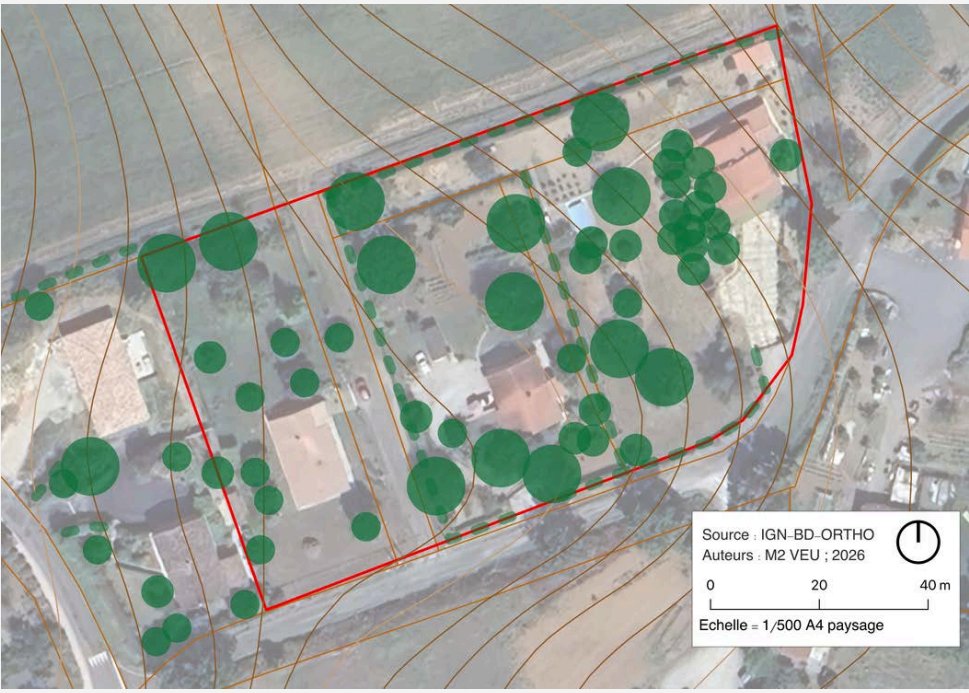
“

Habitante d'un pavillon en limite du village

Division parcellaire maîtrisée :
Division de parcelles réalisée selon un processus visant à créer de nouveaux terrains continus et de forme régulière (rectangulaire)



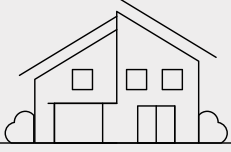
Voirie contrainte par l'existant :
La voirie et les réseaux divers (VRD) existants constituent l'élément fondateur qui structurent l'organisation des cheminements



Les éléments végétaux pour maîtriser l'impact visuel

Préserver la majorité des arbres de haut-jet afin de maintenir le caractère boisé du site et de limiter l'impact visuel perceptible depuis le reste de la commune.

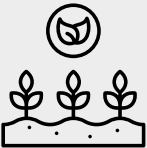
ROUFFIAC VI-F-2a Repenser la proximité



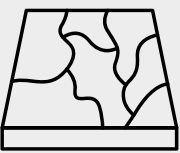
Typologie unique d'habitat pavillonnaire individuel



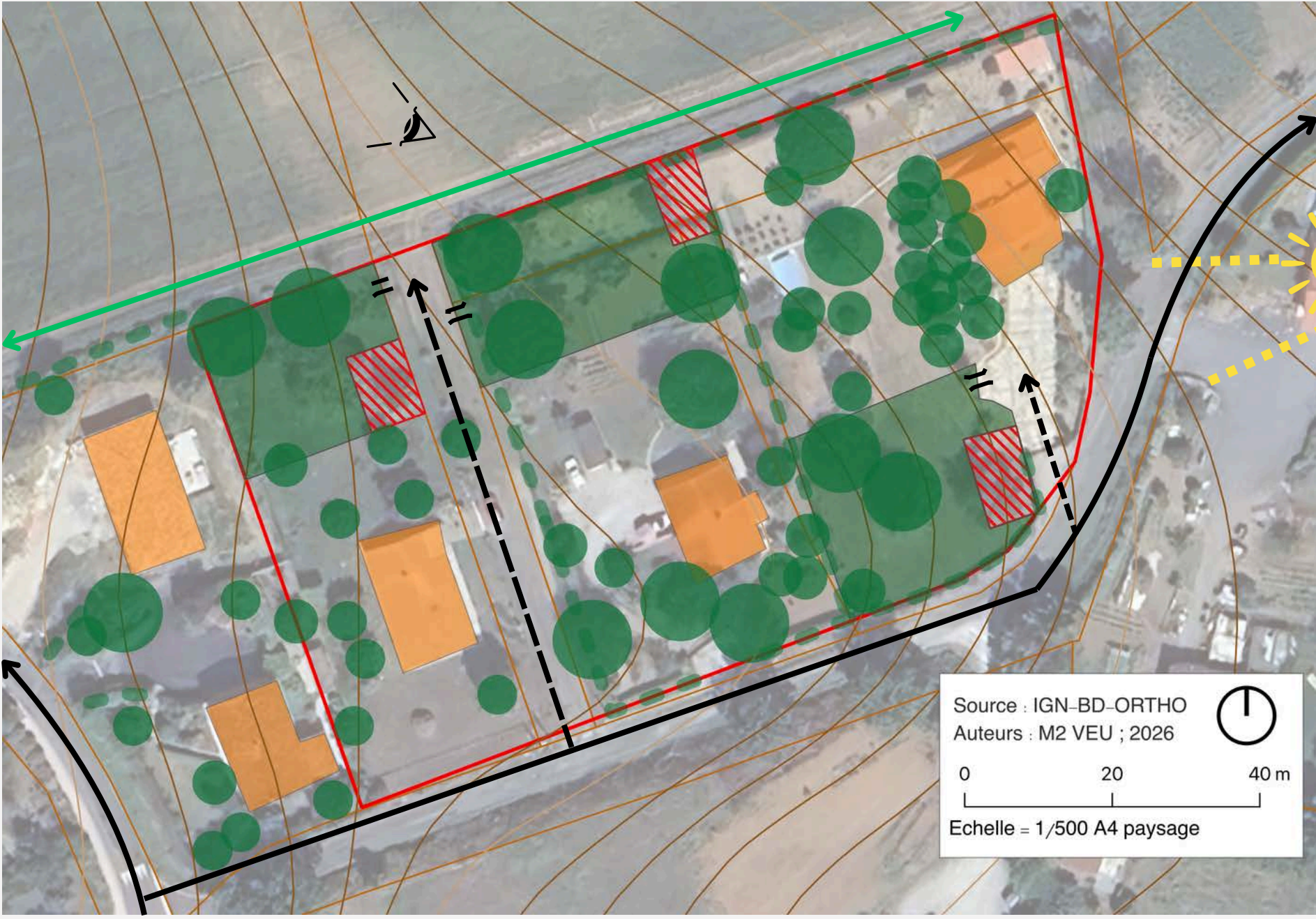
3 logements de petites tailles (T2 - T3)



Grands jardins privatifs de : 700 m² - 850 m²



Surface de plancher de 50 à 70 m²
Des maisons de plain-pied



Une continuité des formes d'habitat in situ :
Reproduction du modèle pavillonnaire individuel (sens de faitage, alignement du bâti) tout en y intégrant une réflexion sur de nouvelles qualités architecturales à proposer sur des surfaces plus réduites.

Légende :

- Limite du terrain
- Parcelles divisées
- Voies carrossables
- Impasses carrossables
- Liaisons douces
- Entrées sur les parcelles
- Espaces verts préexistants
- Haies
- Implantation des nouvelles habitations

ROUFFIAC VI-F-2a

Repenser la proximité

Des formes urbaines qui respectent la morphologie existante (maisons rectangulaires, toitures double pans)



Une sauvegarde du couvert végétal présent autour des nouveaux logements





TEILLET

VALORISER L'EXISTANT ET REDYNAMISER LE
CENTRE DU VILLAGE



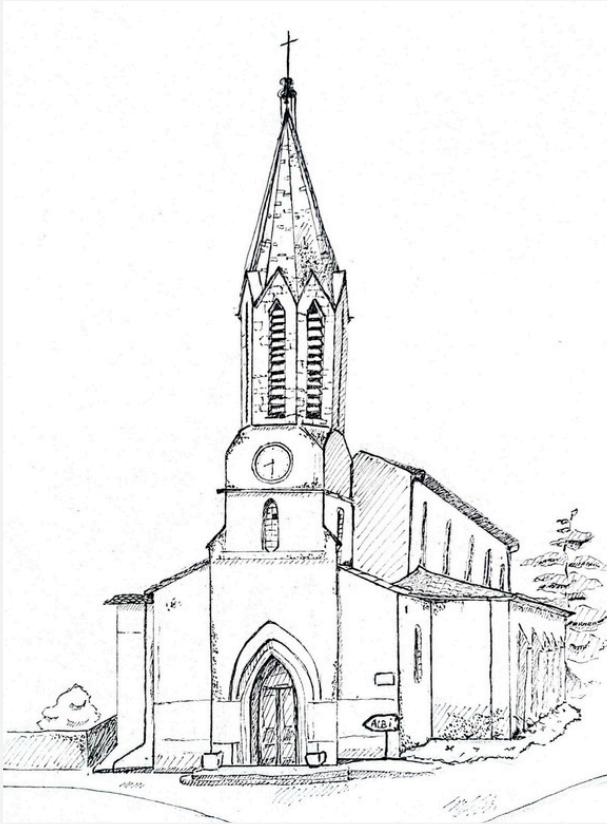


TEILLET VII-F

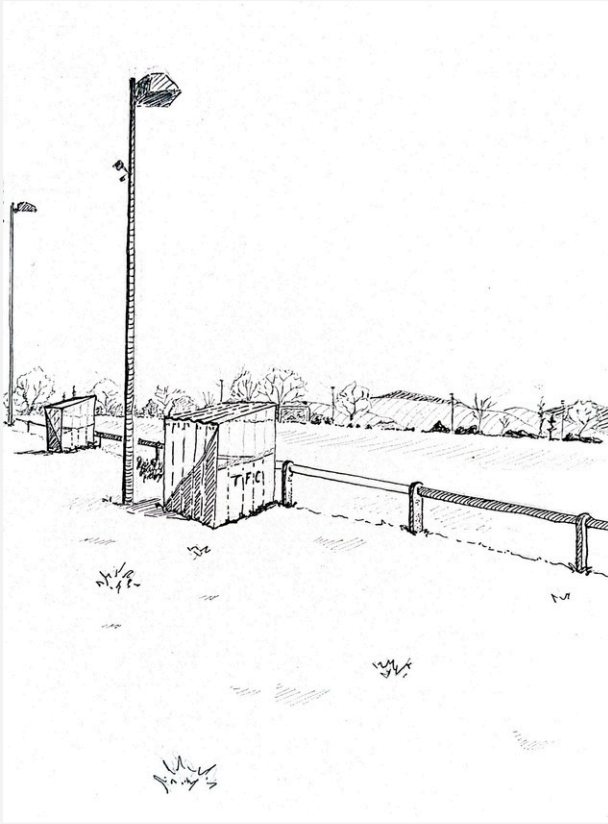
Château de Grandval



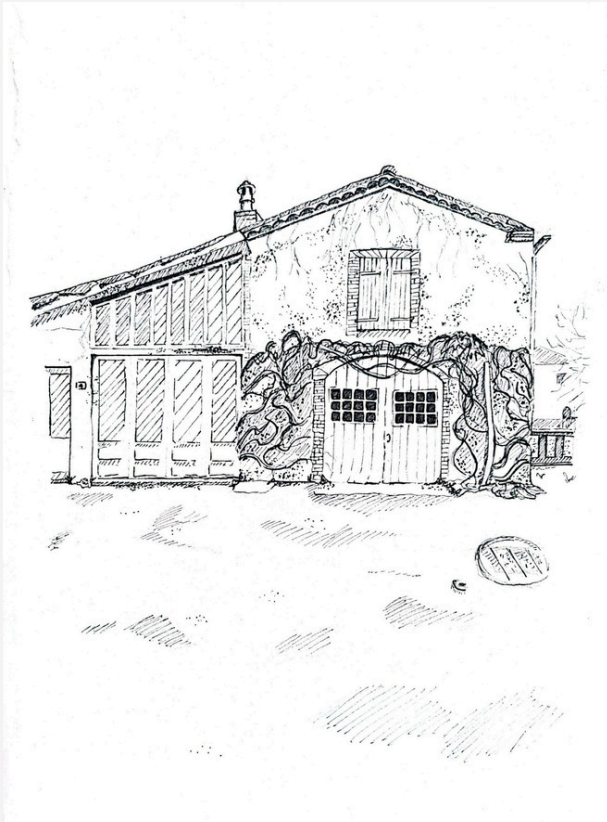
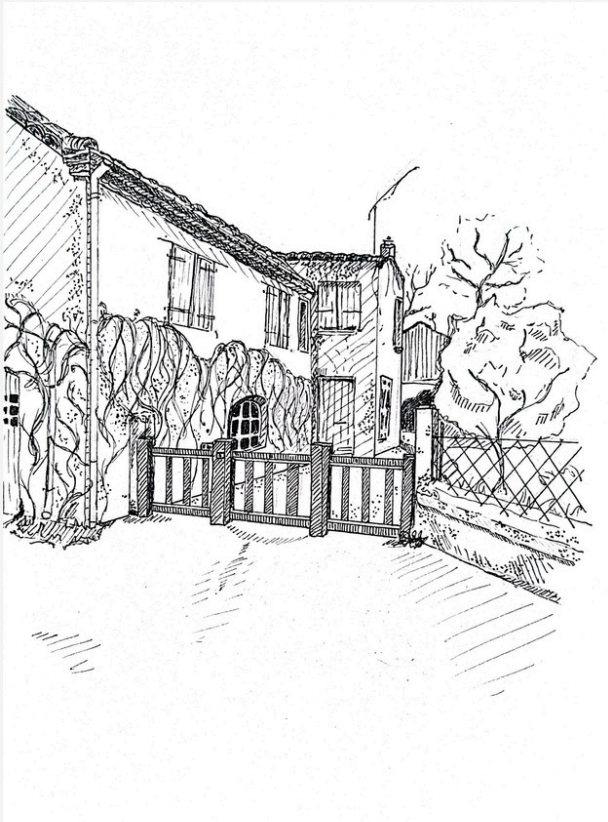
Église de Teillet



Terrain de football



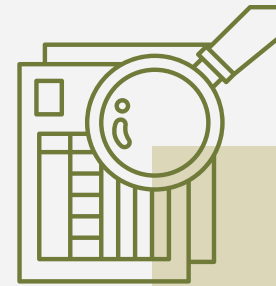
Constructions typiques du coeur de village



Source : dessins M2 VEU

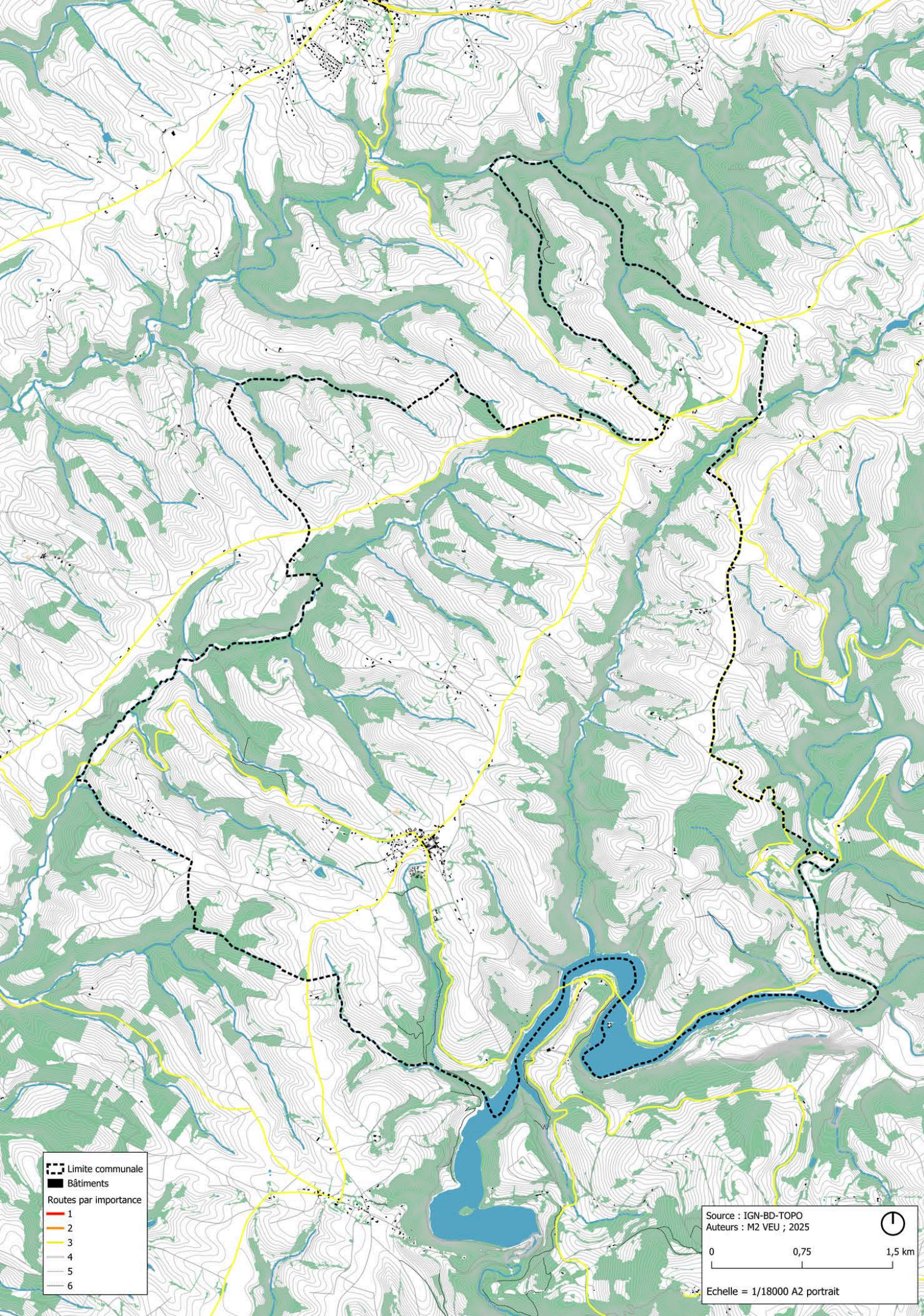
TEILLET VII-F

Une commune de l'espace rural à distance de la centralité albigeoise



- Une petite centralité dans la ruralité de l'est du SCoT
- Un maintien de services de proximité avec un pôle de santé central pour les communes alentours
- Un fort tissu associatif
- Un nombre important de logements vacants dans la commune (15 % en 2022, INSEE)

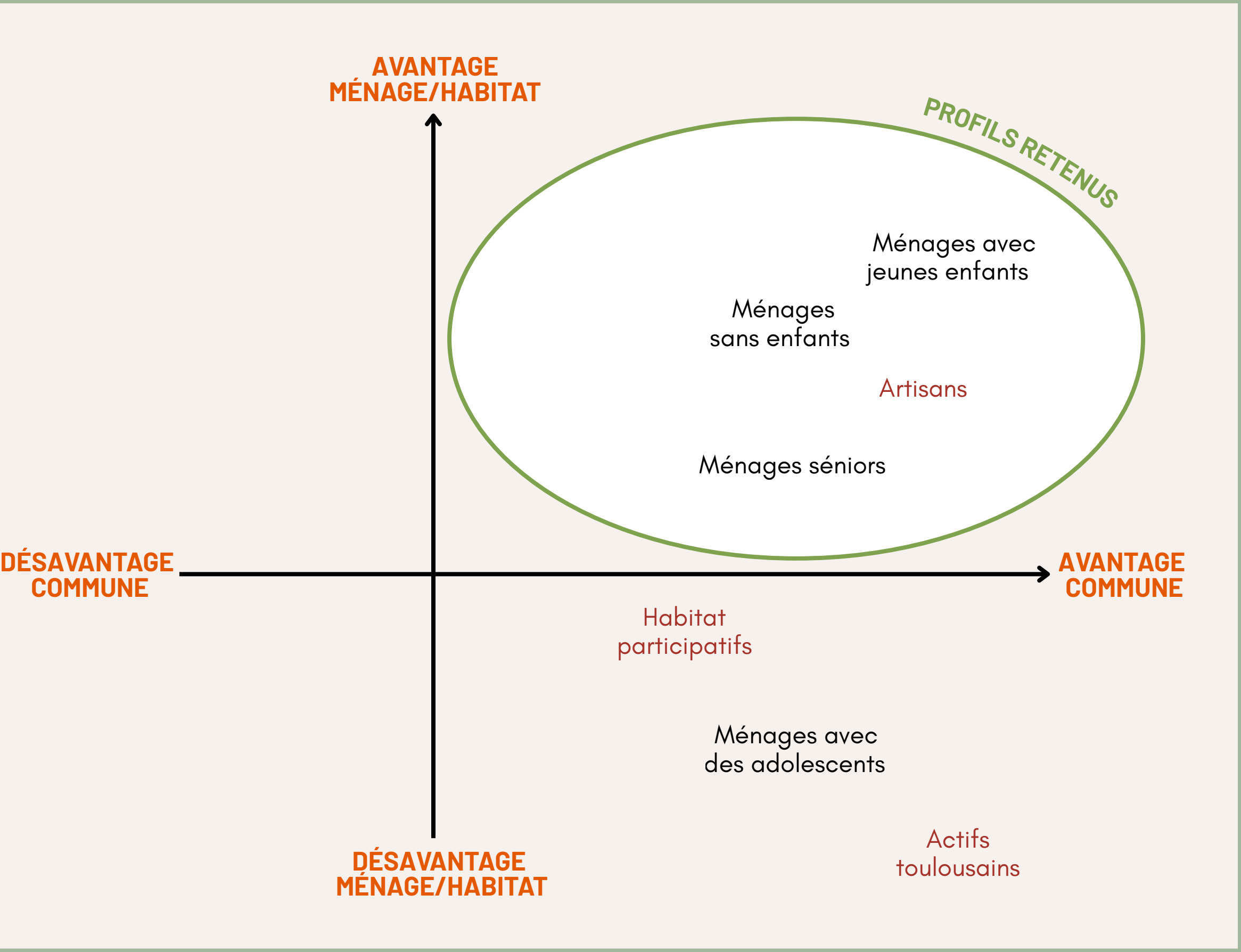
→ Il y a donc un enjeu de requalification du patrimoine bâti vacant et sous-occupé pour accueillir de nouveaux habitants.



** Le travail réalisé pour la commune de Teillet ne tient pas compte de l'étude réalisée par le CAUE.*

Teillet VII-F

Un accueil de nouveau habitants contraint par l'éloignement géographique et un étalement urbain limité



• **Ménages sans enfants :**

- ⊕ prix du foncier plus accessibles qu'à Albi
- ⊕ redynamisent la commune
- ⊖ dépendance à la voiture → onéreux

• **Ménages avec jeunes enfants :**

- ⊕ prix du foncier plus accessibles qu'à Albi
- ⊖ nécessite de faire garder les enfants
- ⊕ pérennise le fonctionnement de l'école

• **Ménages seniors :**

- ⊕ accès aux services de proximité et de santé
- ⊕ développement de la vie associative
- ⊖ dépendance à la voiture

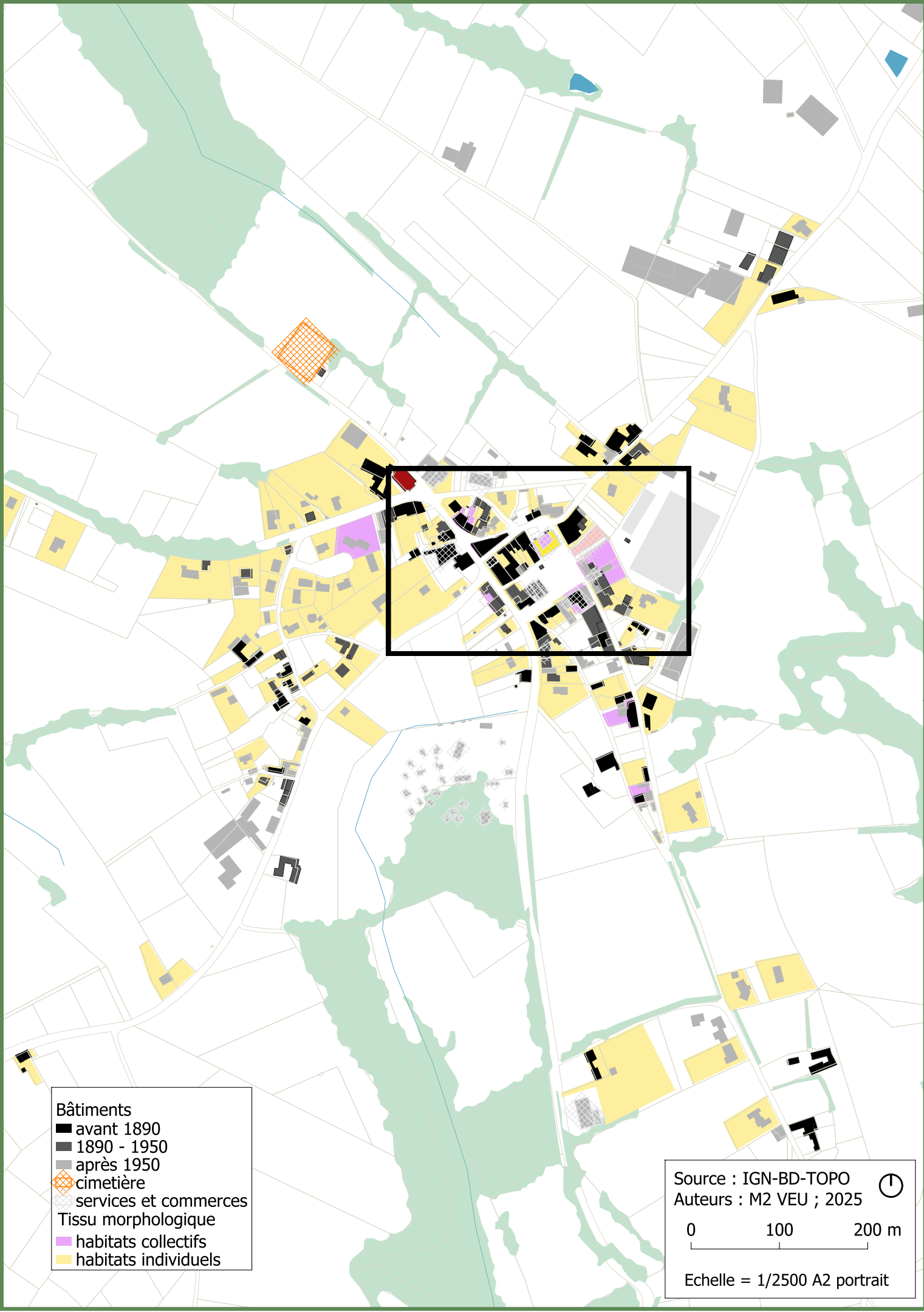
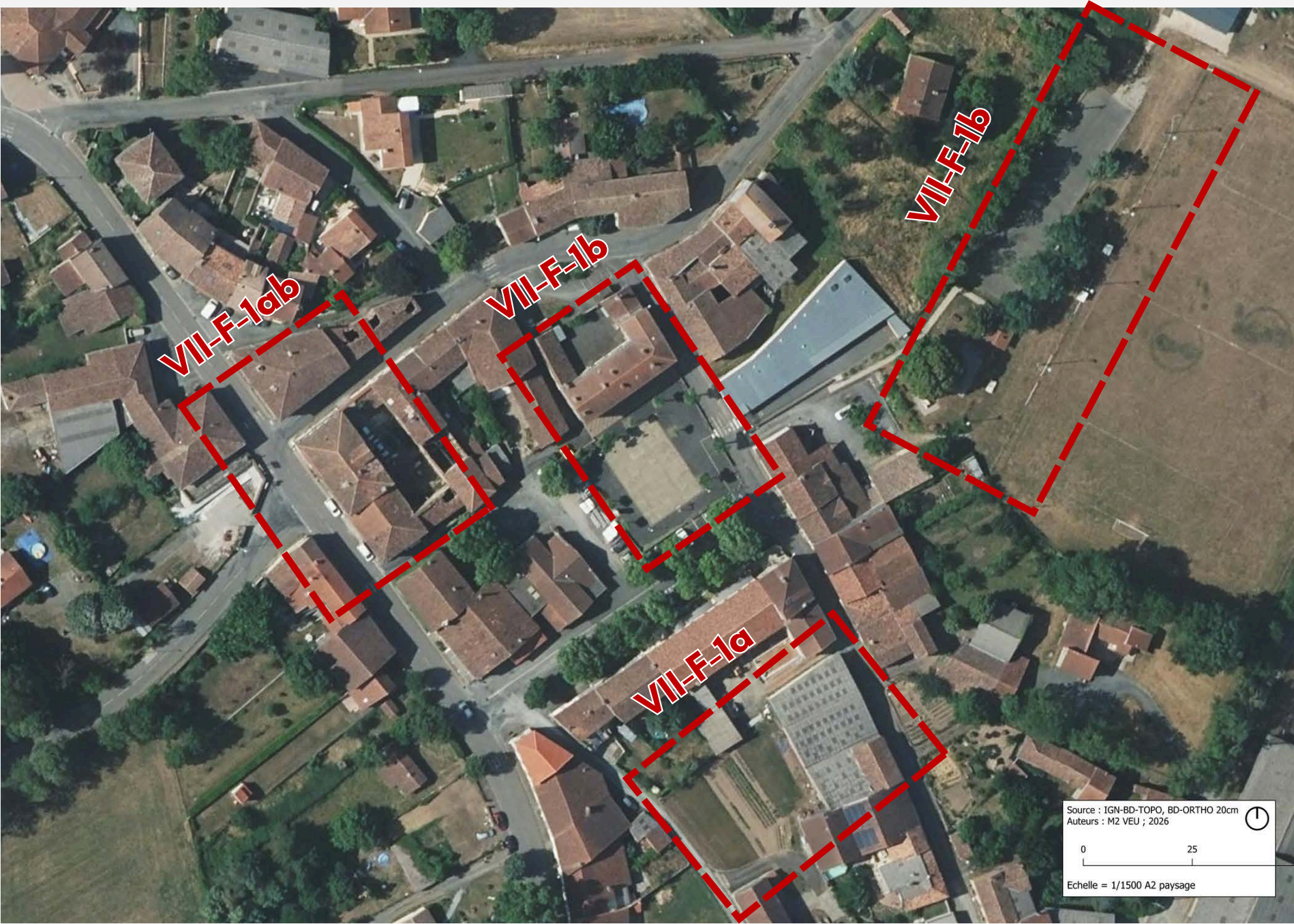
• **Artisans :**

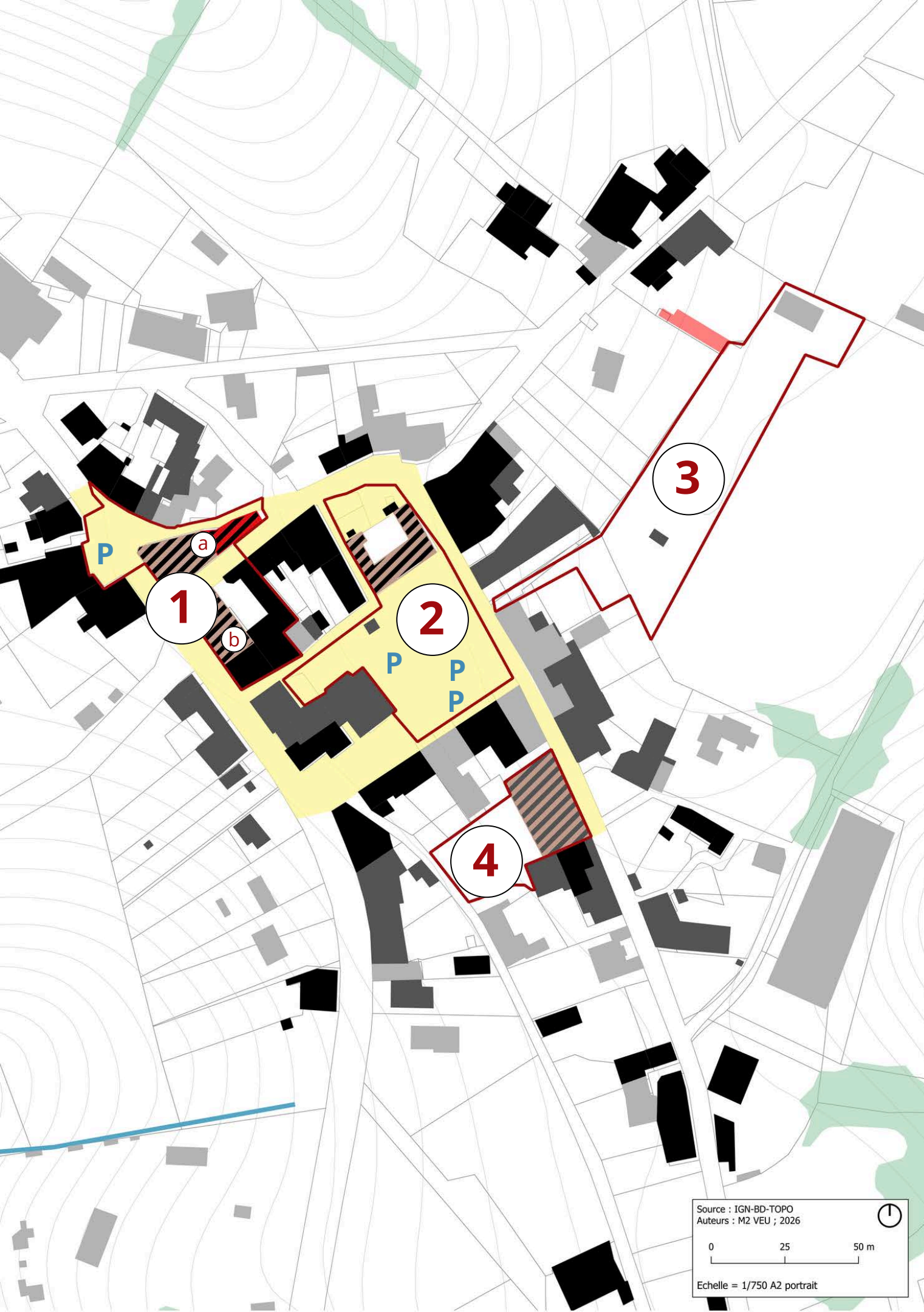
- ⊕ local en centre-bourg et itinérance dans les communes voisines
- ⊖ moins de visibilité qu'à Albi

Pour les profils **non retenus**, les arguments ont été les suivants : dépendance à la **voiture**, longues **distances** à parcourir et **surfaces** d'habitation (plutôt petites) proposées par le projet.

TEILLET VII-F

4 zones stratégiques situées au centre du village pour l'accueil de nouveaux habitants



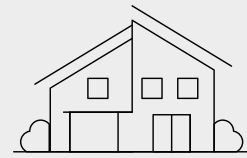


Source : IGN-BD-TOPO
Auteurs : M2 VEU ; 2026
0 25 50 m
Echelle = 1/750 A2 portrait

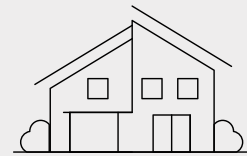
Des opérations stratégiques pour de revitaliser Teillet

1

Réhabilitation de bâtiments emblématiques de Teillet



a



b

- 2 logements en rez-de-chaussée et de 2 logements en R+1
- Espace végétalisé à la place du bâtiment en cours d'effondrement
- 2 logements en R+1
- Local associatif en rez-de-chaussée



Ménages avec enfants

Ménages sans enfants



Personnes âgées

**une démolition est prévue pour l'ensemble du bâtiment situé au nord en raison du mauvais état du bâtis.*

2

Restructuration de la place et création d'un bar/café



- Végétalisation de la place centrale
- Création d'un bar / café en rez-de-chaussée du bâtiment de la mairie

3

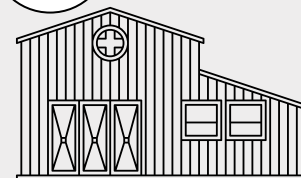
Restructuration du pôle sportif et de sa connexion avec la place



- Création d'un "city stade" sur une partie du boulo-drome
- Valorisation du cheminement piéton
- Rénovation de l'aire de jeux

4

Revalorisation d'un ancien hangar



- Possibilité d'extension
- 372 m²



Pour accueillir des **artisans** du BTP

Légende :



Zones des micros prjets



Espaces publics mobilisés



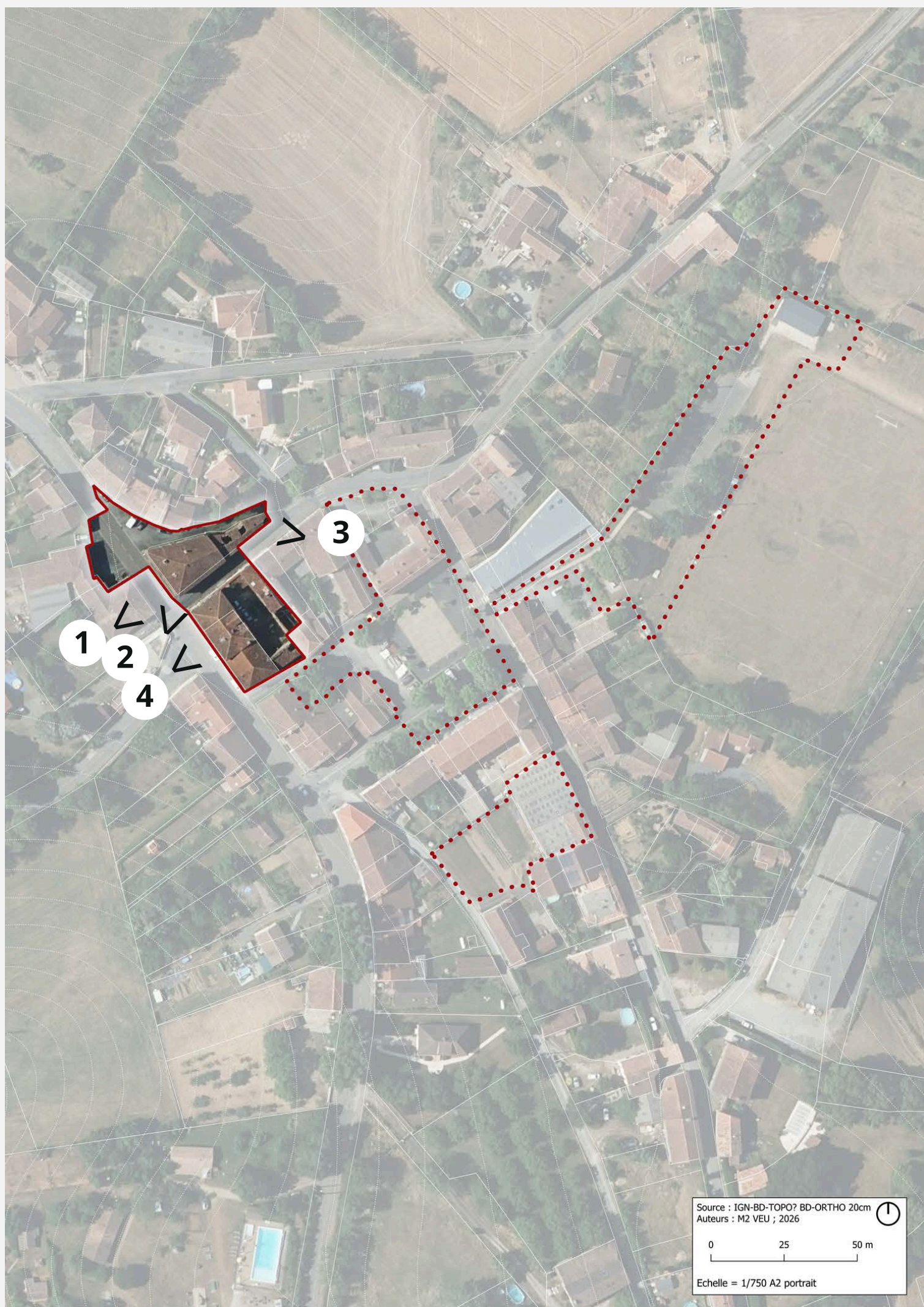
Parkings mobilisés



Bâtiments mobilisés

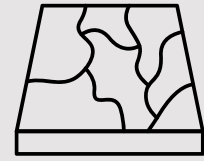


Bâtiments à démolir

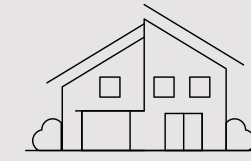


TEILLET VII-F

Secteur 1 : Opération ciblée de réhabilitation de l'existant en cœur de village



- Surface parcellaire : 425 m²
 - Bâtiment : 600m² à 900m²



- Ce bâti est une composante du patrimoine vernaculaire du centre du village
- L'état du bâti est à vérifier, car il semble dégradé

1 Façade sud du premier bâtiment



2 Façade est du premier bâtiment



3 Bâtiment attenant au premier



4 Façade sud du second bâtiment





TEILLET VII-F

Réhabilitation de l'existant :

Réhabilitation de deux bâtiments vacants ou sous-utilisés, typiques du coeur de village. L'accueil de population se fait ainsi dans une logique de transformation de l'existant.



Axes principaux :

Les bâtiments sélectionnés se trouvent à l'intersection de deux routes départementales, une allant vers Villefranche d'Albigeois et l'autre en direction d'Albi.

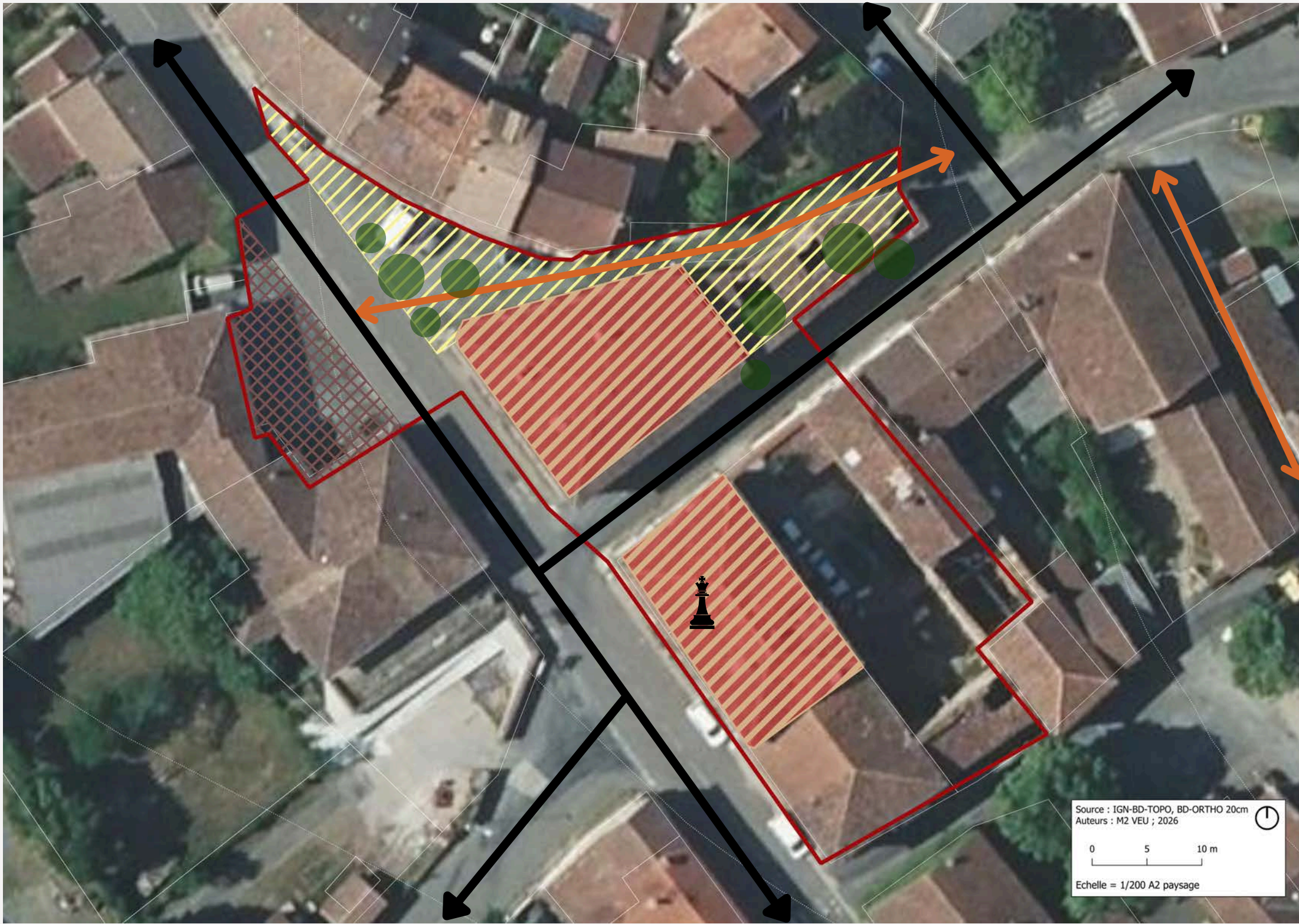


Habitat :

Création de 4 logements dont 2 en rez-de-chaussée dédié à l'accueil de séniors
**une démolition est prévue pour l'ensemble du bâtiment situé au nord en raison du mauvais état du bâtis.*

Réalisation d'une nouvelle salle des associations de 250 m2 et de 2 à 4 logements à l'étage

1 - Utiliser l'existant vacant/sous-utilisé du coeur de village pour l'accueil de population (1-ab)



Espaces publics :

Démolition d'une partie de l'îlot menaçant de s'effondrer afin de créer un espace végétalisé et piétonisation d'une partie de la voirie couplée à la création d'un parking perméable de l'autre côté de la départementale

Légende :

Bâtiments mobilisés

Voies mécaniques

Cheminements doux

Création de logements

Démolition

Parking perméable

Piétonisation

Salle des associations

Espaces verts

TEILLET VII-F : Utiliser l'existant vacant/sous-utilisé du cœur de village pour l'accueil de population

Exemple : Réhabilitation de la Maison Mazet à Cazes-Mondenard (82) par Bien Commun

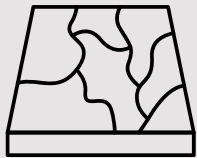
- Réhabilitation d'une ancienne bâtisse vacante depuis plus de 30 ans en huit logements à loyers modérés de type studio et T2



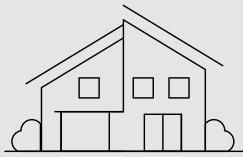
Source : actionlogement.fr

TEILLET VII-F

Secteur 2 : restructuration de la place du village et création d'un espace de rencontre



- Caractéristiques :
 - Bâtiment : 297m² (R+1)
 - Espaces extérieurs : 2010 m²



- La place de la commune est bordée de services et équipements
- Elle est largement minéralisée
- La voirie occupe une place importante

1 Vue de la place depuis l'école



2 Au loin services à proximité de la place



3 Place de la commune vu de côté



4 Façade de la mairie (ancienne école)



Source : IGN-BD-TOPO? BD-ORTHO 20cm
Auteurs : M2 VEU ; 2026
0 25 50 m
Echelle = 1/750 A2 portrait

TEILLET VII-F 2 - Animer le coeur du village - place et mairie (1-b)



Transformer la centralité du village :

Mobilisation de la place du village et de ses abords, ainsi que d'une partie de la mairie.



Axes principaux :

La place se situe au cœur du village, bordée par les axes principaux de circulation. Elle bénéficie également de parkings permettant un accès facilité aux équipements de proximité.



Création d'un lieu de rencontre :

Transformation du rez-de-chaussée de la mairie dans l'espace non occupé par une MAM, pour y créer un espace de convivialité, dans le but d'animer la place du village.



Bien être des habitants :

Végétalisation de la place et de ses abords ainsi que de l'arrière de la mairie, qui sont des espaces assez minéralisés à l'heure actuelle. Transformation des parkings existants en décroustant et en perméabilisant les places

Légende :

■ Bâtiments mobilisés

→ Voie mécanique
→ Cheminement doux

▨ Parking perméable
▨ Végétalisation

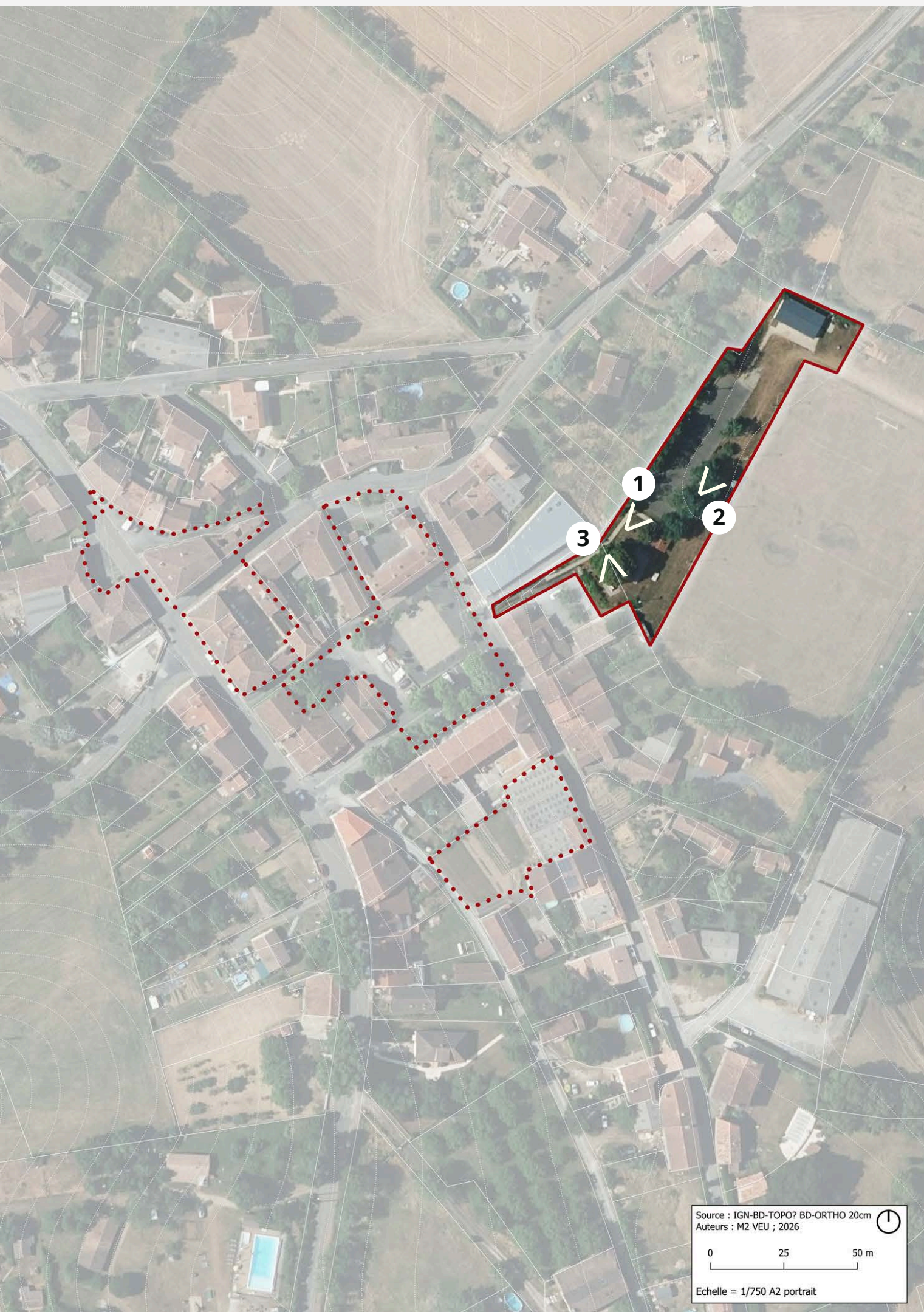
☕ Bar/café
● Espaces verts

TEILLET VII-F : Inspiration végétalisation de la place de Teillet



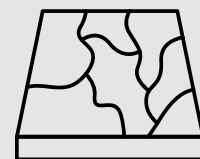
- Aménagement de la place du Jardin des Fontaines, à Sérignan-du-Comtat (84)
- Place de la mairie à Saint-Hilaire (25)
- Aménagement de la place Saint-Martin à Leuglay (21)

Source : l'observatoire CAUE

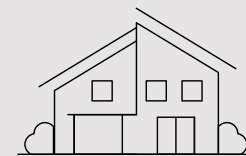


TEILLET VII-F

Secteur 3 : Restructuration du pôle sportif et de sa connexion avec la place



- Surface :
 - Boulodrome : 1000 m²
 - Aire de jeu : 125 m²



- Revalorisation de la liaison piétonne entre la place et les équipements sportifs
- Rénovation de l'aire de jeux
- Revalorisation des terrains de pétanques
- Création d'un terrain multisports

1 Boulodrome



2 Liaison place - pôle sportif



3 Aire de jeux



TEILLET VII-F 3 - Renforcer les usages du pôle sportif et liaison avec la place (1-b)



Restructuration du pôle sportif :

Utilisation de l'espace dédié à la pétanque et de l'aire de jeux dans une logique d'intensification des usages.



Voirie :

Cet espace dispose d'un accès piéton depuis la place du village, ainsi que d'un accès pour véhicules motorisés à l'est.



Usages :

Restructuration du bouldrome :

- création d'un city-stade (12 x 24m)
- matérialisation de 6 terrains de pétanque (4 x 15m).
- rénovation de l'aire de jeux existante



Liaison:

Création d'un cheminement doux reliant la future OAP (au nord) et le cœur du village, longeant le bouldrome restructuré et le stade communal

Légende :	 Espaces mobilisés	 Voie mécanique	 City stade	 Aire de jeux rénovée	 Espaces verts
		 Cheminement doux	 Bouldrome	 Création d'un cheminement piéton	

TEILLET VII-F : Renforcer les usages du pôle sportif et la liaison avec la place

Exemple : City stade d'Ustou (09)

- Coût : 100 000 € → Financé à 50 % par l'État



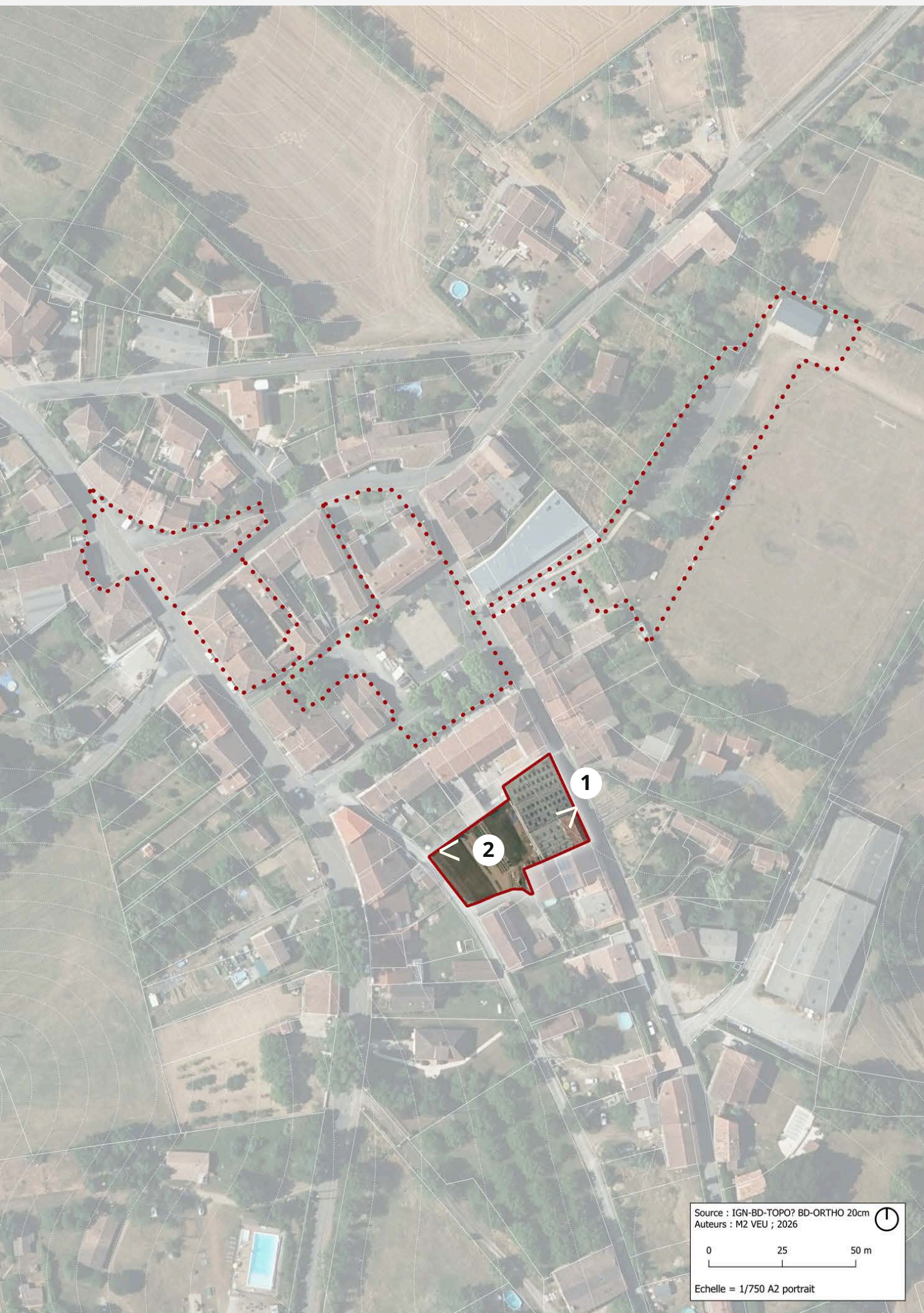
Source : La Dépêche

Exemple : Cheminement doux à Saint-Michel-le-Cloucq (85)



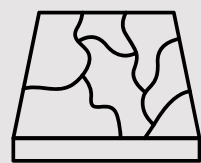
Source : Caue 85

→ Possibilité d'acheter un city stade d'occasion pour réduire les coûts (ex : la commune de Louvigny en a acheté un pour 12 000 €)

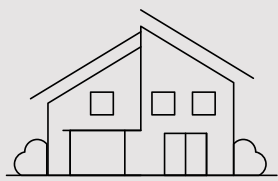


TEILLET VII-F

Secteur 4 : Réhabilitation d'un hangar vacant



- Surface parcellaire : 1450 m² (rassemblement de 2 parcelles)
 - Bâtiment : 573 m²
 - Espaces extérieurs : 693 m²



- Ce bâtiment servait à parquer des ovins.
- À l'arrière de la parcelle se trouve un espace vert valorisable.

1 Ancien hangar vacant



2 Espace libre à l'arrière du hangar



TEILLET VII-F : 4 - Utilisation de l'existant pour redynamiser le village - hangar (1-a)



Valorisation du hangar :

Mobilisation d'un hangar vacant proche de la place du village disposant d'un terrain à l'arrière.



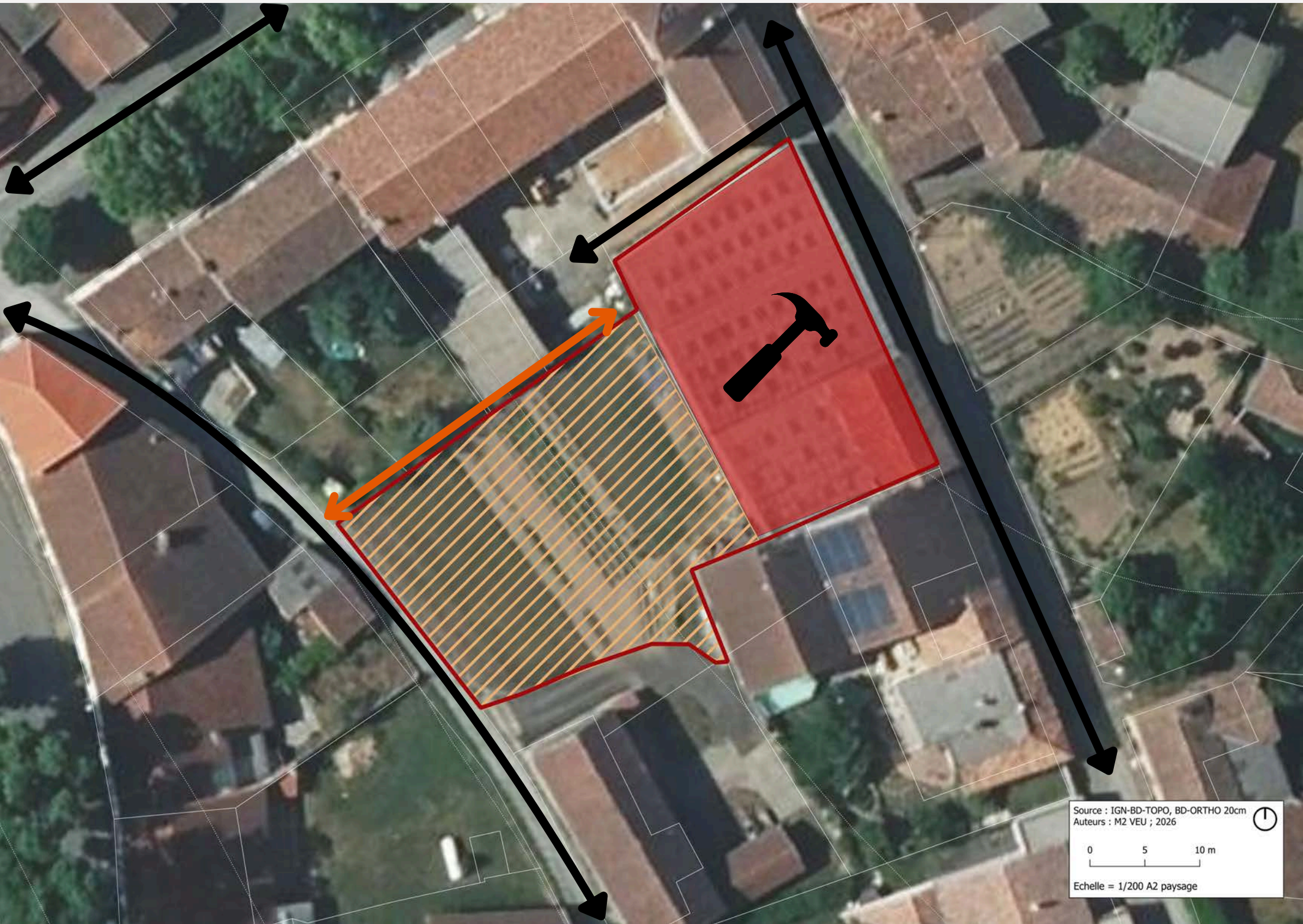
Voirie :

Le hangar se situe à proximité de la place et des axes principaux du village.



Activités artisanales :

Utilisation du hangar dans l'optique d'y installer des activités artisanales sur la commune et pouvant rayonner sur les communes voisines.



Terrain :

Possibilité d'utiliser l'espace extérieur à l'arrière du hangar comme dépôt ou autre pour les activités artisanales à accueillir

Légende :

Bâtiments mobilisés

Voie mécanique

Cheminement doux

Ateliers d'artisanat

Espace disponible

TEILLET VII-F : Utilisation de l'existant pour redynamiser le village - hangar

Réhabilitation de la Grange aux Moines (87)



Source : atelierdulimousin.org

→ réhabilitation d'un hangar pour en faire un lieu de recherche en architecture sur la ruralité et la mutation écologique en Haute-Vienne.

Transformation d'un hangar en atelier (74)



Source : arpian.fr

→ Une transformation de hangars, en stockage de matériel et en logements.

TEILLET VII-F Vue d'ensemble des opérations de revitalisation du centre du village de Teillet



Liaisons :

L'ensemble des micros-projets réalisés dans le coeur du village sont amenés à être reliés grâce à un travail sur l'espace public et la voirie.

La création de plateaux traversants permet de favoriser un usage piéton sécurisé.

 installation de **plateau traversants** sur certaines partie de la voirie

En résumé, la réalisation des 4 projets vise à accueillir de nouveaux habitants en valorisant l'existant, mais aussi en travaillant sur les conditions d'accueil des futurs habitants, notamment à travers un traitement qualitatif des espaces publics. Tous ces espaces se structurent autour de la place centrale, d'où l'intérêt de retravailler les usages de celle-ci.

Néanmoins, il est important de mentionner qu'il est indispensable de réaliser un échéancier sur le temps long à l'horizon 20 - 30 ans pour réaliser les projets. En effet, l'ensemble n'est pas voué à être réalisé en même temps.



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								

Master 2 - Ville et Environnements Urbains



m2-veu@listes.univ-jfc.fr



INU Champollion,
Place de Verdun, 81 000 Albi

