



LOTISSEMENT : UN LIEU À RÉINVENTER POUR MIEUX HABITER

Lundi 29 septembre 2025 - Gages-le-Haut, Montrozier

CONTEXTE ET ENJEUX

Aménager un lotissement attractif, participant à la dynamisation du centre-bourg

→ **Le PETR Centre Ouest Aveyron s'est engagé dans une démarche globale de revitalisation des centres-bourgs**

Après une première étape de sensibilisation à la désimperméabilisation des sols et renaturation + Permis une mise en réseau des partenaires compétents, améliorer l'accompagnement des projets (1ère étape)

→ **Une nouvelle réflexion s'ouvre :**

Comment concevoir des lotissements plus qualitatifs et mieux intégrés ?

→ **Les objectifs de la démarche :**

- Sensibiliser et accompagner élus et techniciens
- Fédérer les acteurs locaux autour d'une vision commune
- Montrer des exemples concrets et inspirants
- Construire des solutions innovantes et adaptées au territoire

ORDRE DU JOUR

INTRODUCTION - 30 MIN

- 1 Éléments de cadrage territoriaux sur la question du logement
- 2 La démarche de Plan de Paysage
- 3 Constats et enjeux tirés du Plan de Paysage

VISITE DE GAGES-LE-HAUT - 1H30

- 4 Visite de la copropriété horizontale et lecture paysagère de parcelles témoins

ETUDE DE CAS DE GAGES - 30 MIN

- 5 Imaginer des principes d'aménagement sur des parcelles témoin

TÉMOIGNAGES ET RETOURS D'EXPÉRIENCES - 45 MIN

- 6 PNR des Causses du Quercy - Démarche Eco Barri
- 7 Martiel - Aménagement de l'îlot Paul Faure
- 8 Luc La Primaube - Eco-quartier de Bes Grand



1/ ELEMENTS DE CADRAGE TERRITORIAUX SUR LA QUESTION DU LOGEMENT

ELEMENTS DE CADRAGE TERRITORIAUX SUR LA QUESTION DU LOGEMENT

Logement et tendances socio-démographiques

-22 hab/an
entre 2016 et 2022

+ 475 ménages /an
entre 2016 et 2022

Typologie les plus importantes des ménages
supplémentaires
Entre 2010-2021

+ **3151 familles monoparentales et conjoints séparés**
+ **2479 retraités seuls** de +de 65 ans
+1400 familles avec enfant(s)

+ 593 logements/an
Entre 2016 et 2022

- Un rythme de production de logements qui interroge au regard des tendances démographiques
- Un besoin en petits logements induits par la taille des nouveaux ménages
- Un besoin de logements adaptés à une population vieillissante (encore plus vieillissante que ce qu'il été présagé dans les études du SCoT)
- Une offre en logements qui doit répondre aux ambitions d'attractivité de jeunes ménages (objectifs du SCoT)

ELEMENTS DE CADRAGE TERRITORIAUX SUR LA QUESTION DU LOGEMENT

Accessibilité du logement

1/4

Des résidences principales sont occupées pas des locataires
(part en constante augmentation)

Une demande en
logements locatifs qui
augmente

Doublement de demandes de logements sociaux
entre 2018 et 2024

58 % des demandeurs sont des personnes vivants seules

31 euros/m²

Prix moyen des terrains à bâtir achetés
en 2023 sur le PETR
(26 euros en 2013)

Rodez Agglomération 2023 : 68 euros
Moyenne Occitanie 2023 : 91 euros

203 900 euros

Prix moyen du prix des maisons
neuves sur l'Occitanie en 2023

(156 200 euros
euros en 2013)

Des lotissements dont les aménagements sont faits
mais ne trouvant pas d'acquéreurs depuis plusieurs
années

→ Un besoin en offre locative pour répondre
à une demande croissante même dans les
villages

→ Enjeu d'une offre de logement en
adéquation avec la précarisation de la
population

→ Une accession à la propriété de plus en
difficile, davantage influencée a priori plutôt
par le coût de la construction que par le prix
des terrains sur notre territoire

→ Quelle qualité du logement au regard du
prix de la construction ?

→ Enjeu d'équilibre du coût pour la
collectivité de la réalisation d'une opération
d'aménagement d'habitat

ELEMENTS DE CADRAGE TERRITORIAUX SUR LA QUESTION DU LOGEMENT

Caractéristiques de la production

1600 m²

Surface Moyenne des Terrains à Bâtir
achetés en 2023

Moyenne Occitanie : 1100 m²

Globalement stable depuis 10 ans

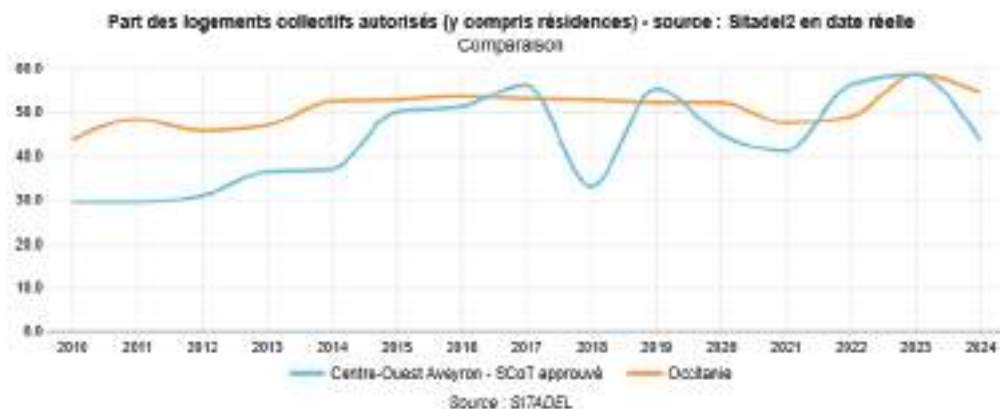
1000 m²

Moyenne des lots envisagés
dans les OAP des PLUi

Au moins une centaine de projets sur les quinze
prochaines années (PLUi)

Une offre très uniformisée dans les projets de PLUi sur
la taille des lots (dans les OAP) et peu d'objectifs sur les
formes urbaines

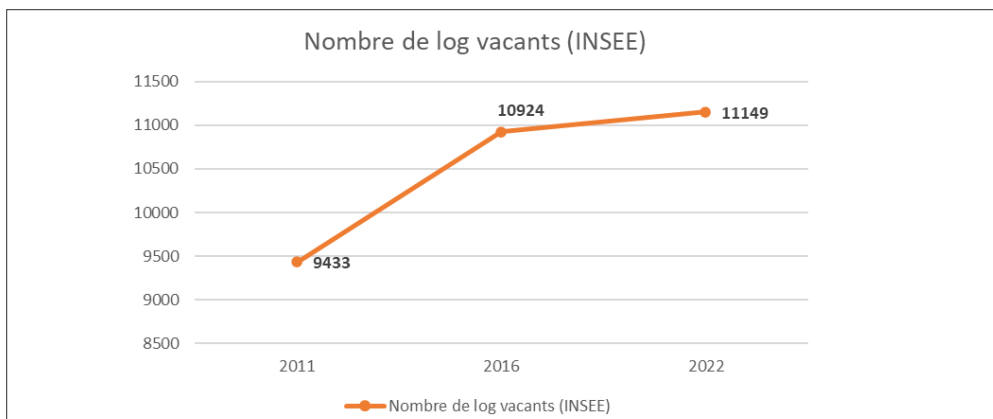
- Des terrains à bâtir plus grands que la moyenne régionale : interroge sur les aspirations des acquereurs ou sur l'offre
- Une stabilité de la surface des terrains à bâtir qui interroge au regard des politiques menées sur les enjeux de la densification
- Une évolution à noter sur la tendance à la production plus significative de logements collectifs



ELEMENTS DE CADRAGE TERRITORIAUX SUR LA QUESTION DU LOGEMENT

Le devenir du parc existant

Une tendance à la hausse du nombre de logements vacants

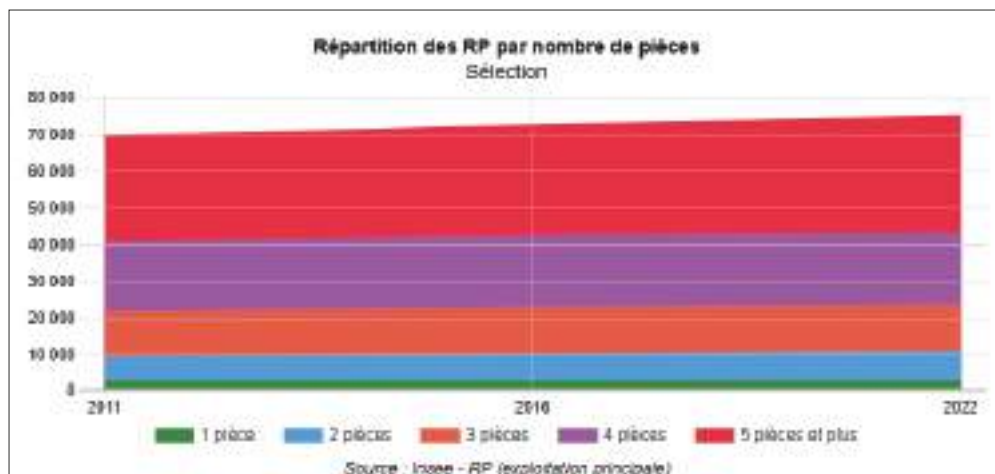


→ Un risque de délaissement du parc ancien du fait de son inadéquation avec les nouveaux besoins, notamment en raison de leur taille et du coût de rénovation énergétique

→ Quel devenir pour des nombreux lotissements réalisés il y a plus de 30 ans ? Baisse de valeur de ces logements.

→ Une alimentation à venir de la vacance déjà existante ?

Une part des grands logements (+5pièces) qui a augmenté et qui reste significative





2/ LA DÉMARCHE DE PLAN DE PAYSAGE

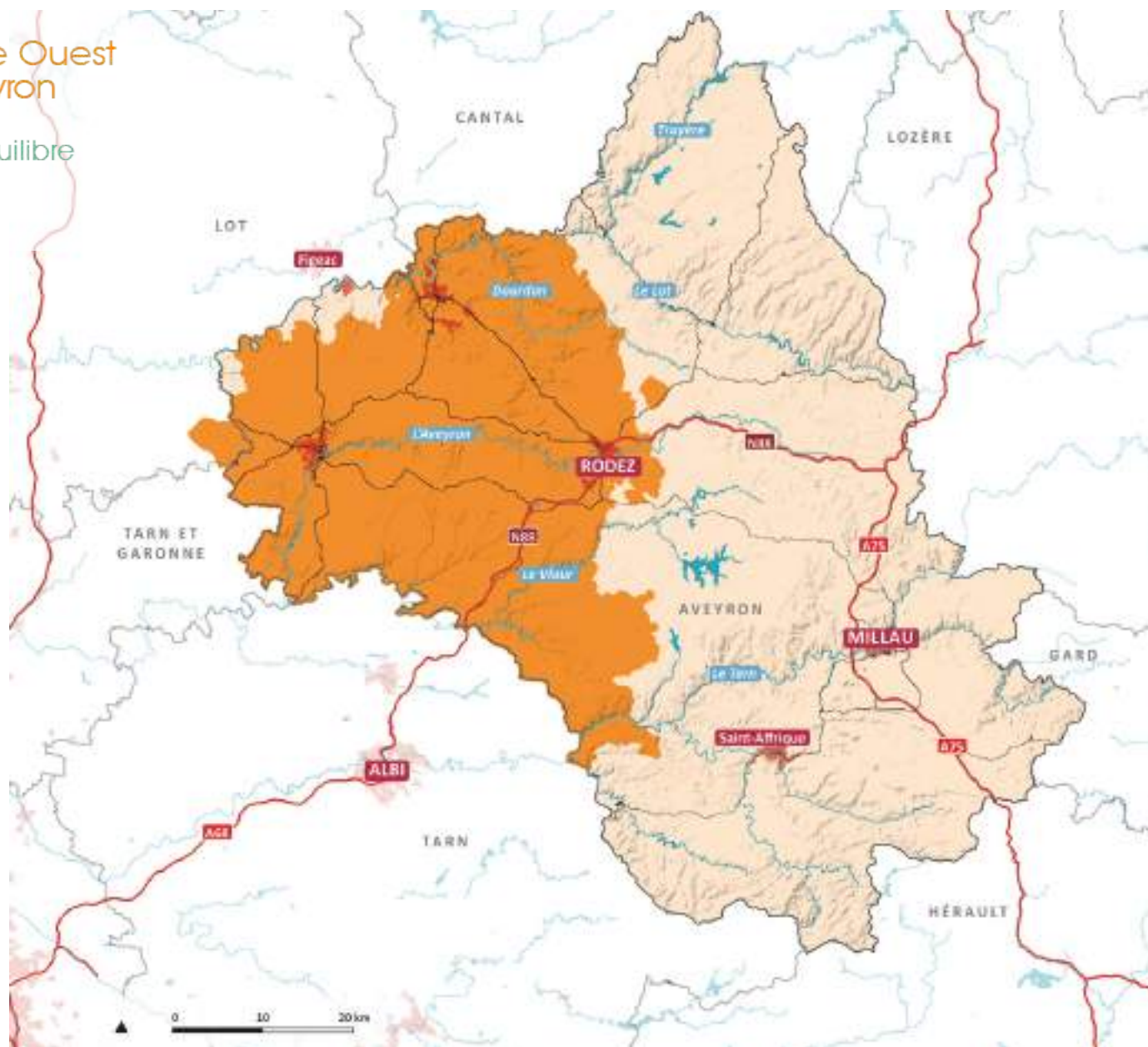


LA DÉMARCHE DE PLAN DE PAYSAGE

L'échelle de la démarche

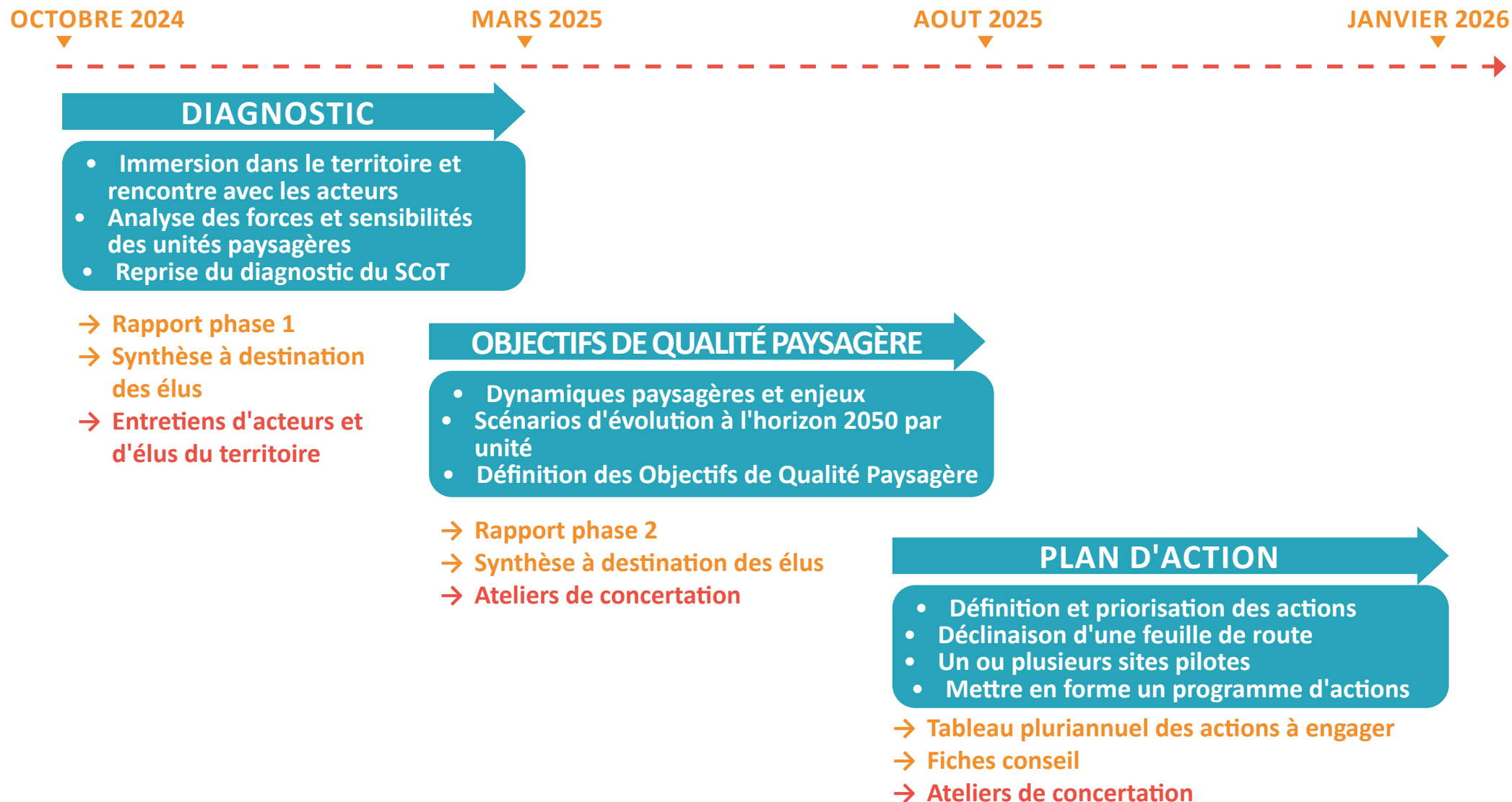


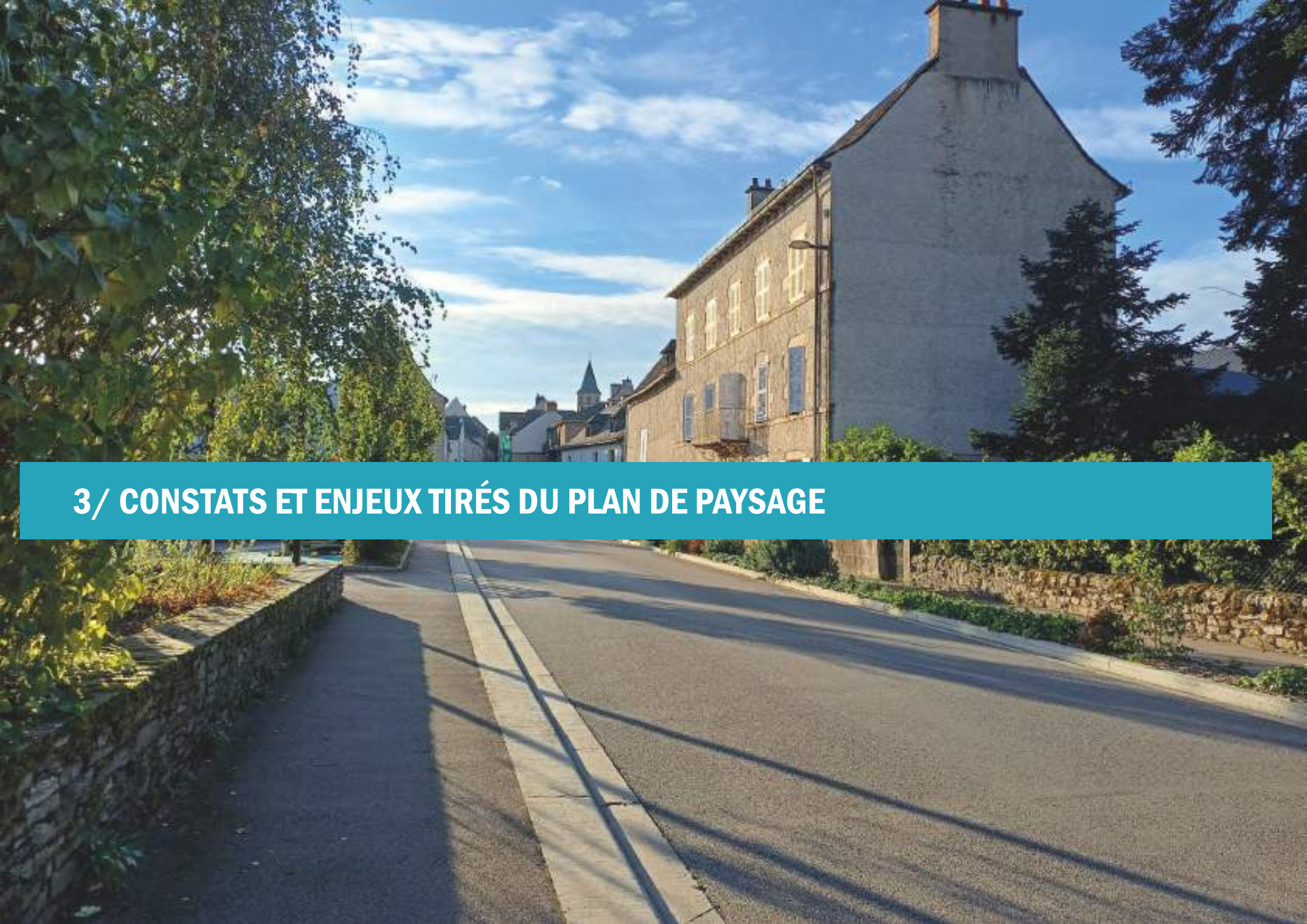
Centre Ouest
Aveyron
Terre
d'équilibre



LA DÉMARCHE DE PLAN DE PAYSAGE

Etapes et planning



A photograph of a European street scene. On the left, a low stone wall runs along a sidewalk, with lush green trees and foliage behind it. The street is paved with asphalt and has a concrete curb. On the right, there are historic buildings, including a prominent three-story stone building with many windows and a large, light-colored plastered building with a steep gable roof. In the background, a church spire is visible against a blue sky with scattered white clouds. Long shadows are cast across the road from the right side.

3/ CONSTATS ET ENJEUX TIRÉS DU PLAN DE PAYSAGE

CONSTATS ET ENJEUX TIRÉS DU PLAN DE PAYSAGE

L'inscription paysagère

→ 91 % des habitants vivent en zone rurale, mais deux tiers des logements (65%) sont localisés dans les pôles urbains du territoire*

→ Trois pôles urbains majeurs

- Rodez, ville historique romaine installée sur un promontoire rocheux, aujourd'hui pôle économique, administratif et touristique
- Villefranche-de-Rouergue, bastide dans les gorges de l'Aveyron, riche d'un patrimoine médiéval
- Decazeville, ville industrielle du 19^{ème} siècle autour des gisements de houille, aujourd'hui en quête de renouvellement urbain

→ Des polarités secondaires

- Petites centralités de 1450 à 3550 habitants - bien connectées au réseau routier local et marquées par la périurbanisation
- Hameaux agricoles dispersés de 100 à 1450 habitants, aux formes urbaines très composites (bâti d'époques successives qui se mêlent)

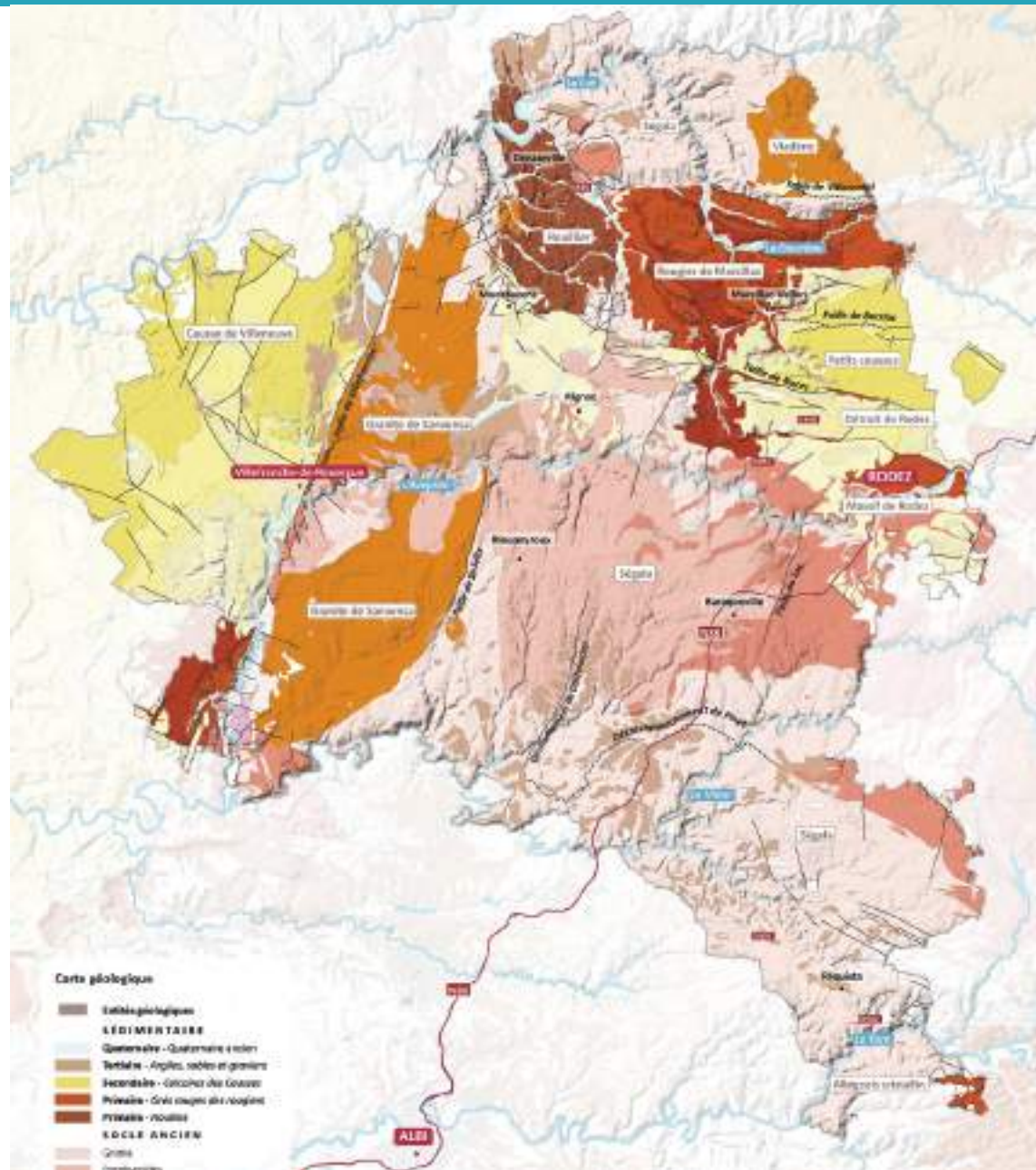


CONSTATS ET ENJEUX TIRÉS DU PLAN DE PAYSAGE

Le socle géologique

→ Un bâti traditionnel qui reflète la géologie et les paysages locaux

- Causses calcaires : hameaux agricoles, présence de dolmens, murets, cazelles, pierres taillées et lauzes
- Rougier de Marcillac : sols riches en argiles ferrugineuses, grès rouges utilisés dans l'architecture locale
- Bassin minier : patrimoine industriel ; fonderies, forges hydrauliques, mines...
- Reliefs vallonnés, puech et failles : architecture perchée ou adaptée à la pente, bastides et villages défensifs sur les crêtes
- Vallées : implantations liées à l'eau : moulins, ponts...



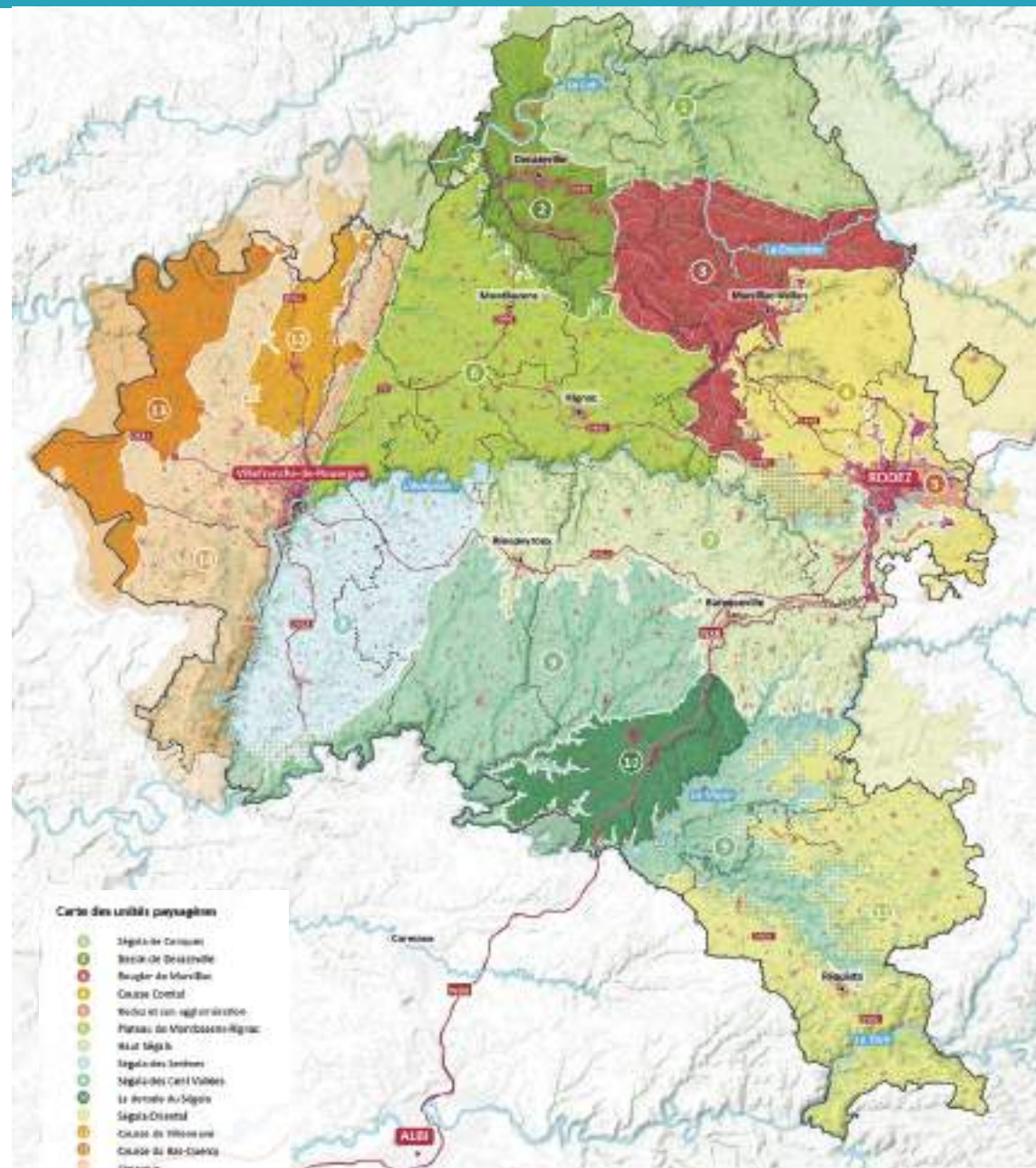
CONSTATS ET ENJEUX TIRÉS DU PLAN DE PAYSAGE

Les unités paysagères

→ 14 unités paysagères

→ Découpage paysager défini par le CAUE selon des caractéristiques géographiques et sensibles :

- Ségalas : Ségala de Conques, Haut Ségala, Ségala de Serènes, Ségala des Cent Vallées, La dorsale du Ségala , Ségala Oriental
- Causses : Causses Comtal, Causse de Villeneuve, Causse de Bas-Quercy
- Limargue
- Bassin de Decazeville
- Rougier de Marcillac
- Rodez et son agglomération
- Plateau de Montbazens-Rignac



CONSTATS ET ENJEUX TIRÉS DU PLAN DE PAYSAGE

Les dynamiques urbaines

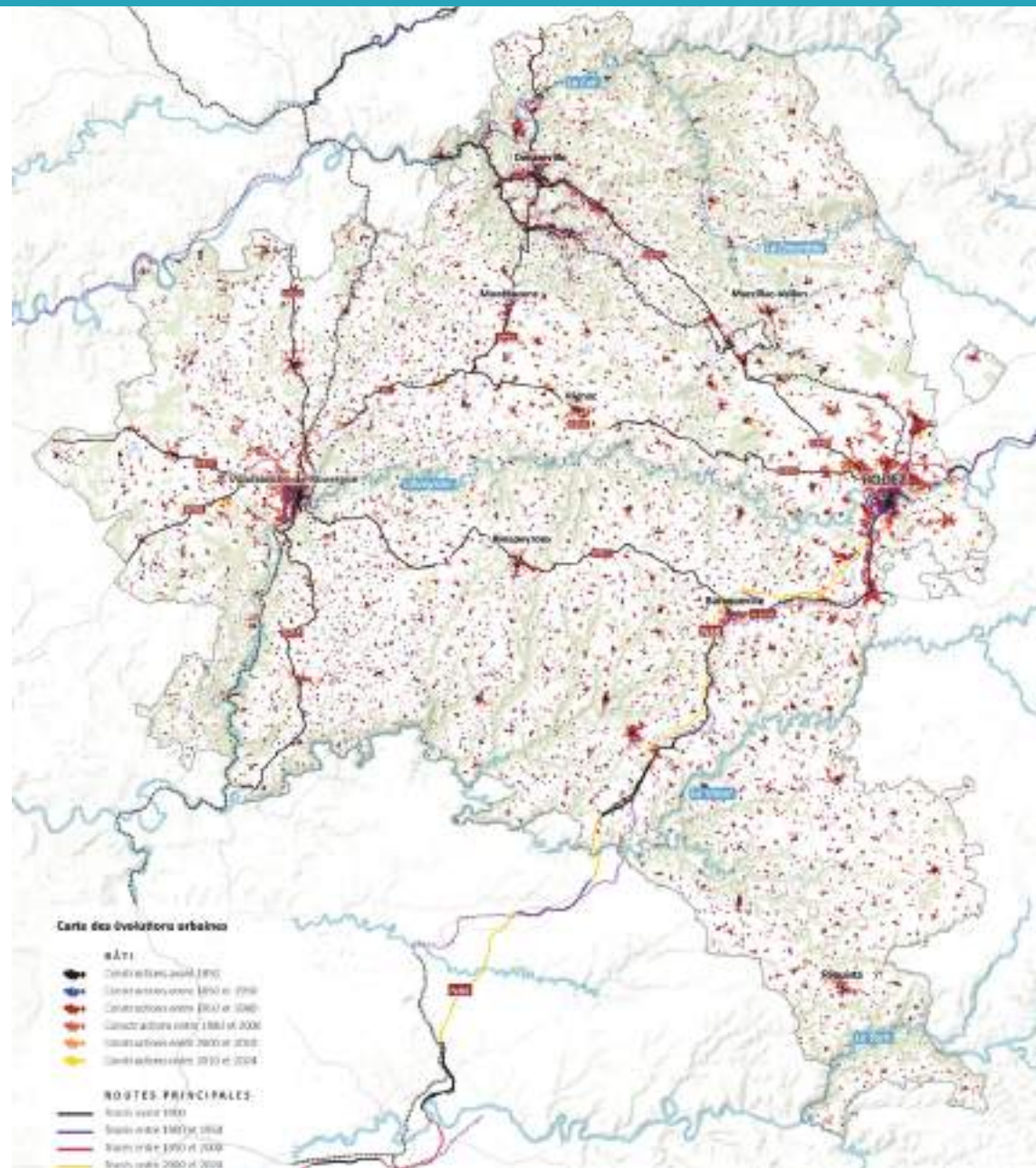
→ Le PETR connaît une transformation notable de ses formes urbaines et de ses paysages, bien que son niveau d'urbanisation reste inférieur à la moyenne nationale.

- Depuis 1950, la surface bâtie a plus que triplé, passant de 1 015 à 3 341 hectares, avec une forte accélération entre 1980 et 2000 (+3 000 ha, soit +41 %). *

→ Une urbanisation périphérique forte autour des pôles urbains mais aussi autour des polarités secondaires

- Zones d'activités, lotissements pavillonnaires et habitats diffus qui contribuent fortement à l'imperméabilisation des sols agricoles
- Dynamiques périphérique au détriment des centres-bourgs, avec un taux de vacance des logements et commerces à 10,6%** (supérieur à la moyenne nationale)

→ Passage d'une architecture locale et intégrée au relief à des constructions plus standardisées, étendues et peu ancrées



CONSTATS ET ENJEUX TIRÉS DU PLAN DE PAYSAGE

Des constructions qui reflètent le socle géologique

Le grès rouge du village de Marcillac



CONSTATS ET ENJEUX TIRÉS DU PLAN DE PAYSAGE

Des constructions qui reflètent le socle géologique

Un hameau dans les causses en pierres traditionnelles calcaires



CONSTATS ET ENJEUX TIRÉS DU PLAN DE PAYSAGE

Des initiatives inspirantes

Le programme «Cœur de bourg» depuis les années 1990 a permis des réhabilitations exemplaires



CONSTATS ET ENJEUX TIRÉS DU PLAN DE PAYSAGE

Des initiatives inspirantes

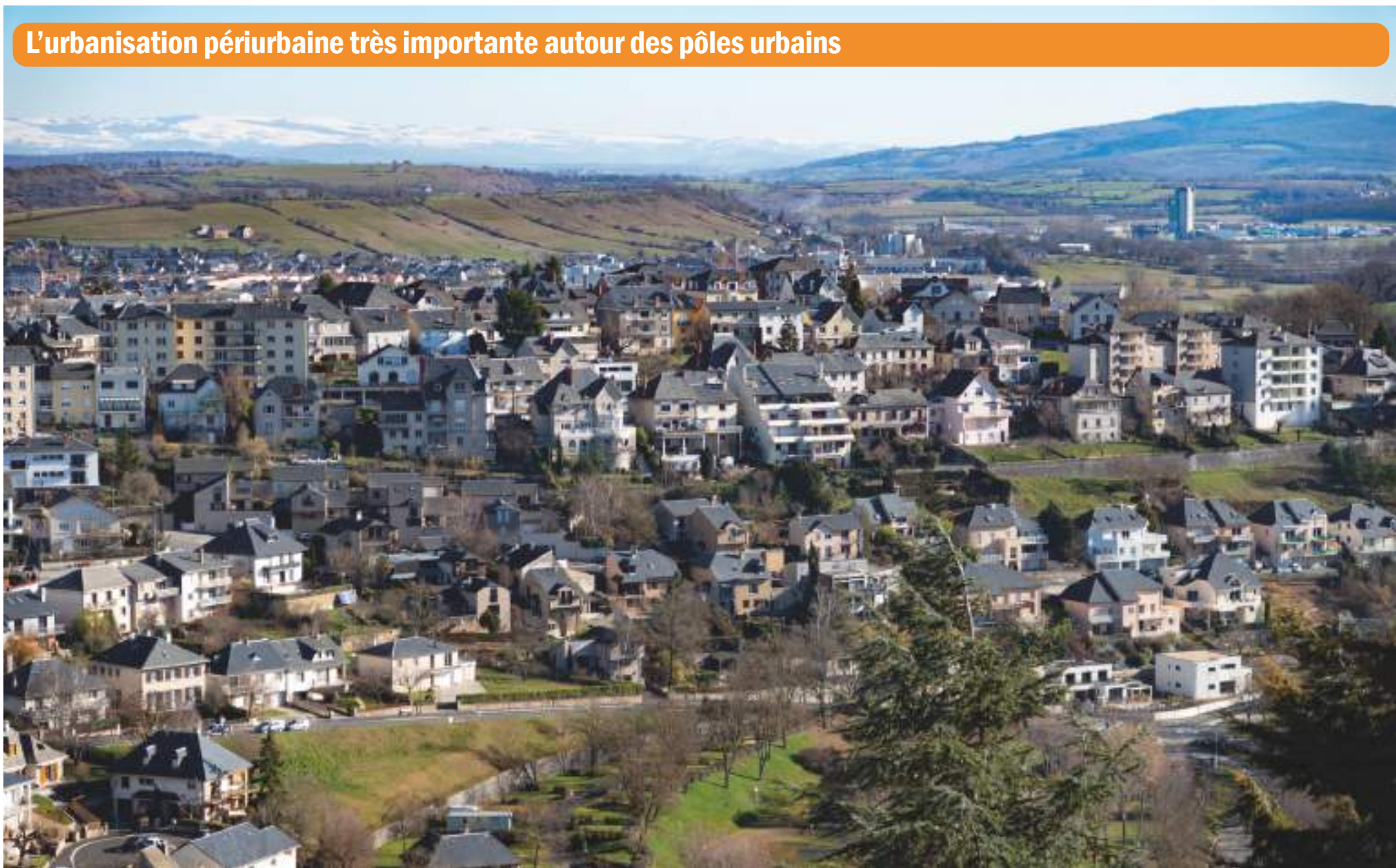
Réhabilitation récente qui témoigne d'une relation forte entretenue avec les paysages



CONSTATS ET ENJEUX TIRÉS DU PLAN DE PAYSAGE

Les dynamiques à l'oeuvre

L'urbanisation périurbaine très importante autour des pôles urbains



CONSTATS ET ENJEUX TIRÉS DU PLAN DE PAYSAGE

Les dynamiques à l'oeuvre

Des habitations récentes qui contrastent avec les implantations plus anciennes



CONSTATS ET ENJEUX TIRÉS DU PLAN DE PAYSAGE

Les dynamiques à l'oeuvre

Des développements successifs composites et sans lien avec les caractéristiques locales



SUR LE TERRITOIRE DU PETR OU AILLEURS ?

Zone d'activité



SUR LE TERRITOIRE DU PETR OU AILLEURS ?

Lotissement



SUR LE TERRITOIRE DU PETR OU AILLEURS ?

Coeur villageois



ENJEUX ET RESPONSABILITÉ À RÉINVENTER LES FORMES D'HABITER

Pourquoi repenser les lotissements ?

- Répondre aux besoins et aspirations de la population (qualité des prestations, services adaptés et prix abordables)
- Offrir des espaces de vie attractifs et conviviaux
- Assurer un équilibre financier pour la collectivité entre production neuve et investissement dans l'existant.
- Limiter l'impact environnemental (eaux pluviales, végétalisation, sobriété foncière)
- Valoriser l'identité locale et s'inscrire dans l'existant (paysages, patrimoine, services)
- Favoriser la proximité des services et les mobilités douces
- Diversifier l'offre de logements pour encourager la mixité sociale et générationnelle

