

Analyse de l'évolution des tissus pavillonnaires

Livret 1 : Cadre général et analyse comparative

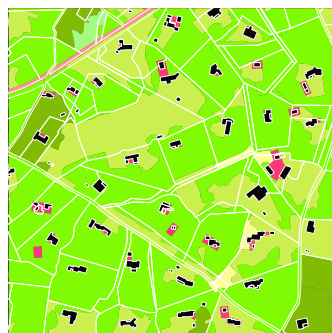


TABLE DES MATIÈRES

LIVRET 1 : CADRE GÉNÉRAL ET ANALYSE COMPARATIVE

CADRE GÉNÉRAL	pg. 3
1. Introduction	pg. 4
ANALYSE COMPARATIVE	pg. 19
1. Description générale comparée des secteurs et communes étudiés	pg. 20
2. Les secteurs aujourd'hui : ambiances et cadre de vie	pg. 34
3. Les secteurs à travers le temps : une analyse temporelle de la densification	pg. 40
4. Les mécanismes de densification	pg. 42
5. Analyse cadastrale et réglementaire	pg. 48
6. Analyse fine de l'occupation du sol	pg. 54
7. Analyse OCSGE	pg. 60
8. La typologie d'habitat et le profil des occupants	pg. 66
9. Synthèse comparée des principaux mécanismes de densification observés : quels premiers enseignements ?	pg. 74

LIVRET 2 : ÉTUDES DE CAS SUR HUIT SECTEURS

LIVRET 3 : OUTILLER LES COLLECTIVITÉS

LIVRET 4 : ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES

LIVRET 5 : ANNEXES BIBLIOGRAPHIQUES DU LIVRET 3

Cadre général



1. INTRODUCTION

La trajectoire de sobriété foncière s'impose dorénavant comme une priorité, exigeant une réflexion approfondie sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cependant, cette nécessité se heurte à une réalité persistante : la crise du logement, qui continue de peser sur les territoires. Dès lors, il devient impératif d'articuler ces deux défis en identifiant des solutions permettant de concilier préservation des sols et développement de l'offre de logements.

A l'instar des projections proposées par les illustrations en diptyque de Martin ETIENNE, deux axes stratégiques complémentaires émergent pour relever ce double enjeu. Leur mise en œuvre conjointe et adaptée aux spécificités locales constitue une approche équilibrée.

Repenser l'habitat individuel



La seconde stratégie repose sur la mobilisation du foncier déjà artificialisé à travers la requalification des espaces urbanisés, afin de limiter le recours à de nouveaux prélèvements sur les espaces naturels. Plusieurs leviers peuvent être actionnés :

- L'amélioration du bâti existant (réhabilitation, surélévation, recomposition architecturale) et des espaces publics, notamment par leur végétalisation ;



DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur

- Le renouvellement urbain, incluant la requalification de friches et la lutte contre la vacance immobilière ;
- La régulation des usages, comme celle de l'immobilier touristique, pour libérer des logements destinés à l'habitat permanent.



Source : Martin Etienne / DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur

Un potentiel significatif réside notamment dans les quartiers résidentiels de faible densité, et plus particulièrement dans les zones pavillonnaires. Ces secteurs, déjà artificialisés, représentent un gisement foncier sous-exploité. Pour en tirer parti sans dégrader la qualité de vie des habitants, il convient de promouvoir une densification résidentielle maîtrisée, intégrant des critères d'insertion paysagère, de mixité fonctionnelle et de préservation des aménités locales.

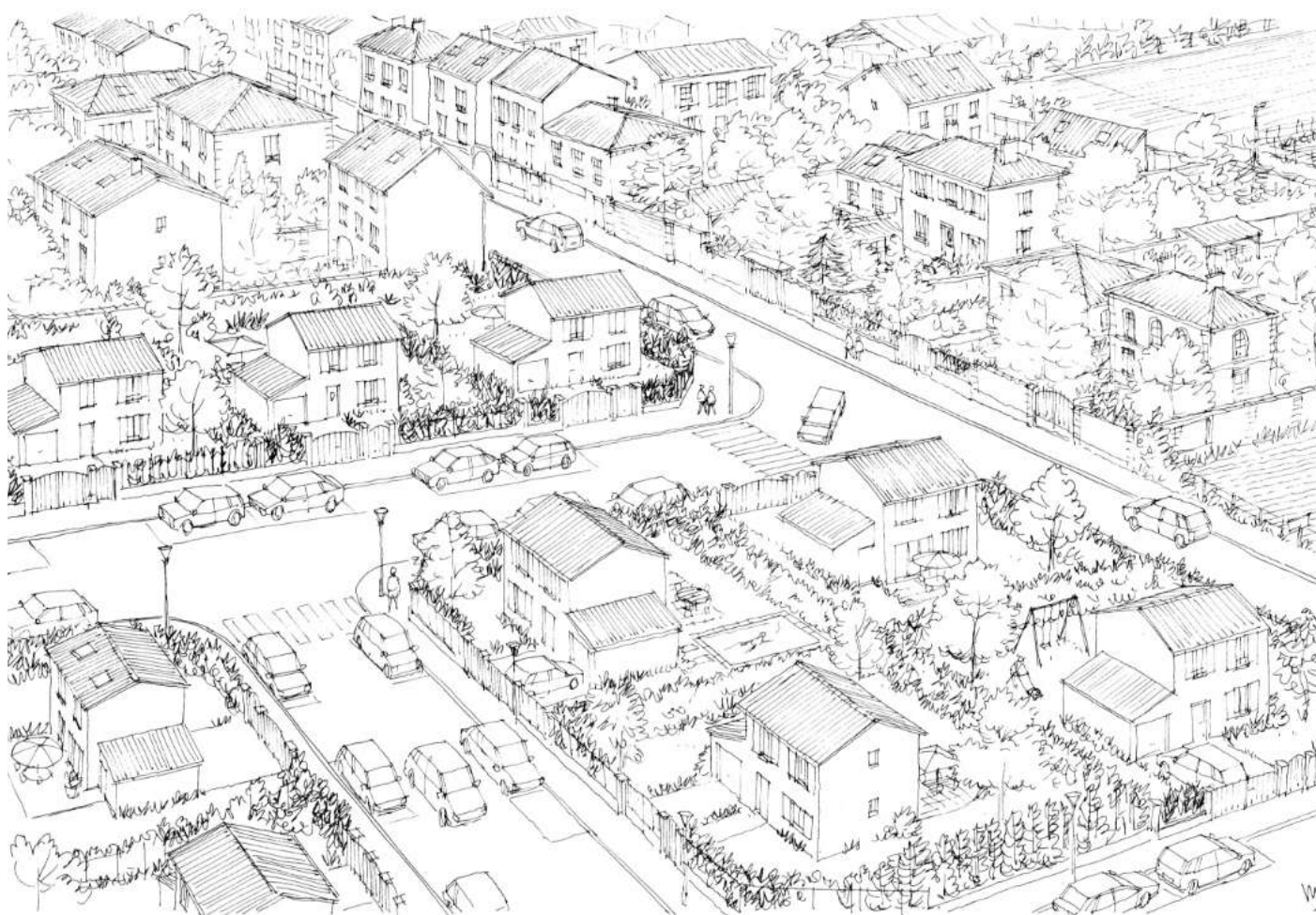
Cette approche globale, combinant innovation urbaine et respect des équilibres territoriaux, permet d'envisager une réponse durable aux besoins en logements, dans le strict respect des objectifs de sobriété foncière.

Dans un contexte marqué par l'impératif de sobriété foncière, il apparaît essentiel de poursuivre l'analyse des mécanismes d'urbanisation, et plus particulièrement de la fabrique des quartiers pavillonnaires. Cette étude propose une approche multidimensionnelle, combinant des analyses statistiques (à l'échelle locale, départementale et régionale) et des diagnostics territorialisés, afin d'éclairer les dynamiques à l'œuvre.

Pour affiner la compréhension des réalités de terrain, l'étude s'appuie sur une comparaison systématique de quartiers pavillonnaires. Cette démarche vise à :

- Identifier et décrypter les évolutions spontanées de ces espaces (dynamiques dites « naturelles », résultant d'un développement peu encadré) ;
- Confronter des situations géographiques variées, afin de rendre compte de la diversité des territoires, tout en appliquant une méthodologie uniforme pour garantir la cohérence des résultats.

Au-delà du constat, l'ambition est d'évaluer les freins et les leviers susceptibles de favoriser une densification douce et maîtrisée dans ces quartiers. En perspective, cette réflexion esquisse des pistes d'accompagnement, qu'il s'agisse de soutenir les initiatives locales émergentes ou de guider une intervention publique plus structurante.



Source : Martin Etienne / DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur

Illustration 1: Avant : densité approximative de 9 logements/ha



Source : Martin Etienne / DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur

Illustration 2: Après : densité approximative de 20 logements/ha

CONNAÎTRE LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES POUR AGIR :

UNE APPROCHE EN QUATRE TEMPS

L'étude s'articule autour de quatre parties complémentaires, conçues pour qualifier les enjeux, diagnostiquer les potentiels et proposer des outils opérationnels.

1. CADRE GÉNÉRAL ET ANALYSE COMPARATIVE

Cette première partie pose les fondements de l'étude :

- La présente introduction contextualisée rappelle les défis liés à la sobriété foncière et à l'évolution des quartiers pavillonnaires ;
- L'analyse comparative menée sur huit secteurs d'étude, répartis dans deux départements (quatre dans le Var, quatre dans le Vaucluse) poursuit un **double objectif** :

- 1** : Dégager des tendances communes tout en mettant en lumière les spécificités territoriales (influences du marché, héritages urbains, etc.) ;
- 2** : Formuler des hypothèses sur les facteurs différenciant les quartiers, et identifier des leviers d'action adaptés pour une densification maîtrisée.

2. MONOGRAPHIES TERRITORIALES

Cette section décline les huit études de cas , chacune faisant l'objet :

- D'une analyse urbaine approfondie (évolution historique, fonctionnement actuel) ;
- D'un diagnostic de terrain (visites in situ).

Les résultats permettent :

- D'établir un état des lieux précis des quartiers pavillonnaires étudiés ;
- De mettre en exergue les dynamiques récentes (mutations foncières, projets émergents) et les potentialités inexploitées (gisements fonciers mobilisables, opportunités de surélévation).

Les parties 1 et 2 abordent, sans prétendre à l'exhaustivité, des enjeux transversaux tels que la mobilité et son articulation avec les dynamiques pavillonnaires, les logiques du marché local (foncier et immobilier), la gestion des espaces (répartition des responsabilités entre acteurs publics et privés) et les coûts induits (maîtrise foncière, rétrocession d'espaces publics, etc.).

3. LIVRET D'ACCOMPAGNEMENT À DESTINATION DES COLLECTIVITÉS

Ce volet opérationnel propose un cadre méthodologique pour faciliter la mise en œuvre de projets de densification. Il s'organise autour de trois axes stratégiques, indissociables et complémentaires :

Analyser et connaître le territoire :

- Identifier les potentiels (parcelles sous-occupées, capacités de surélévation) et les contraintes (topographie, réseaux, acceptabilité sociale) ;
- Développer une approche sur mesure, partant des spécificités locales pour dégager des axes de mutualisation ou, au contraire, des singularités à préserver ou à renforcer. Cette étude introduit une méthode innovante, centrée sur une lecture fine des quartiers.

Adapter la réglementation pour concilier protection et faisabilité :

Les documents d'urbanisme (PLU, SCOT) jouent un rôle central en définissant un projet de territoire (via le PADD) et en encadrant sa traduction réglementaire (zonage, règles). L'enjeu consiste à élaborer des normes équilibrées, évitant à la fois une surdensification préjudiciable au cadre de vie et un cadre trop rigide, susceptible de bloquer les initiatives. La règle, si nécessaire, ne suffit cependant pas à constituer un projet partagé.

Construire une vision collective et un projet commun :

Un document d'urbanisme ne peut, à lui seul, porter une dynamique de transformation. Il convient donc d'associer l'ensemble des acteurs (habitants, élus, professionnels) via des démarches concertées (ateliers, mutualisation d'études) d'élaborer des réponses adaptées aux échelles spatiales et temporelles variées, ainsi qu'à la diversité des porteurs de projets.

4. ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES ET BIBLIOGRAPHIQUES

Cette dernière partie regroupe les données et sources mobilisées, ainsi qu'un détail de la méthodologie employée (références méthodologiques) et une compilation des ressources externes (références bibliographiques), en appui au livret d'accompagnement.

CADRE ET MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

L'étude lancée en 2024 par la **DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur** s'inscrit dans une démarche innovante, élaborée en collaboration avec les agences d'urbanisme du Var (**audat.var**) et du Vaucluse (**AURAV**). La méthodologie déployée, ancrée dans les réalités territoriales, combine une approche statistique avec des analyses contextualisées, offrant ainsi une vision à la fois globale et fine des dynamiques pavillonnaires.

Les données recueillies sont abondantes et constituent une base solide pour approfondir la connaissance des quartiers pavillonnaires et orienter les politiques publiques d'accompagnement.

L'étude s'inscrit également dans un écosystème d'études et d'outils complémentaires :

Renforcement des connaissances statistiques et de l'observation

Une première étude a été réalisée par la **DREAL** et le **Cerema**, publié en 2025 pour estimer la part de la production de logement n'ayant entraîné aucune consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) au sens de la loi Climat et Résilience de 2021, sur

la période 2011 jusqu'à 2024. Ils ont engagé en 2026 des travaux complémentaires afin d'affiner la qualification, la quantification et la compréhension des processus de production de logement sans consommation.

Articulation avec les réflexions nationales sur les mutations pavillonnaires

L'analyse des huit secteurs étudiés dans le Var et le Vaucluse s'inscrit en écho aux travaux menés par la **DGALN** dans le cadre de la feuille de route « Mutations pavillonnaires ». Le rapport de la DGALN a été publié à la fin de l'année 2025. En raison des calendriers respectifs,

certaines propositions issues de ces travaux n'ont pu être intégrées dans la présente étude, et réciproquement. C'est notamment le cas des modalités de recours à l'Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP), évoquées dans le Livret III de cette étude, mais non détaillées.

Prise en compte des nouveaux outils juridiques

La loi du 26 novembre 2025 a introduit de nouveaux dispositifs, parmi lesquels l'Opération de Transformation Urbaine (OTU). En raison de sa récente mise en œuvre, les retours d'expérience restent limités, ne permettant pas encore d'évaluer précisément les atouts et les points de vigilance. Si l'étude mentionne ce dispositif, ainsi que les AFUP, elle souligne que l'OTU pourrait constituer une évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, en intégrant des dimensions

financières et temporelles plus concrètes. Cet outil, plus opérationnel qu'une simple procédure de zonage, semble offrir une flexibilité accrue pour la conduite de projets urbains, tout en renforçant la cohérence avec les orientations stratégiques définies par les documents d'urbanisme.

1. LA PRÉPONDÉRANCE DE LA MAISON INDIVIDUELLE DANS LE PAYSAGE RÉSIDENTIEL RÉGIONAL

La forte représentation de l'habitat individuel en Provence-Alpes-Côte d'Azur s'explique par plus d'un demi-siècle de politiques d'aménagement ayant privilégié le développement des zones pavillonnaires. Ce modèle urbain a profondément marqué la structure du parc de logements de la région.

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'habitat individuel constitue près de 40 % du parc de logements, un chiffre qui se retrouve également dans la production neuve. Bien que cette proportion reste élevée, elle demeure inférieure à la moyenne nationale, où la maison individuelle représente 55 % des résidences.

Cette moyenne régionale masque cependant des réalités territoriales contrastées.

Dans le Vaucluse (84), les maisons individuelles représentent 64 % du parc (soit 202 300 logements), faisant de ce département, avec les Hautes-Alpes (05), l'un des deux seuls de la région où l'habitat individuel domine.

Dans le Var (83), la part des maisons s'élève à 46 % du parc (soit 348 800 logements), légèrement au-dessus de la moyenne régionale. En volume, le parc varois de maisons individuelles est ainsi 1,5 fois plus important que celui du Vaucluse, reflétant une densité plus forte malgré une proportion relative moindre.

Ces données illustrent la diversité des dynamiques résidentielles au sein de la région, entre départements où l'habitat individuel prédomine et ceux où il coexiste avec d'autres formes d'urbanisation.

Part de la maison individuelle dans le nombre total de logement dans les départements

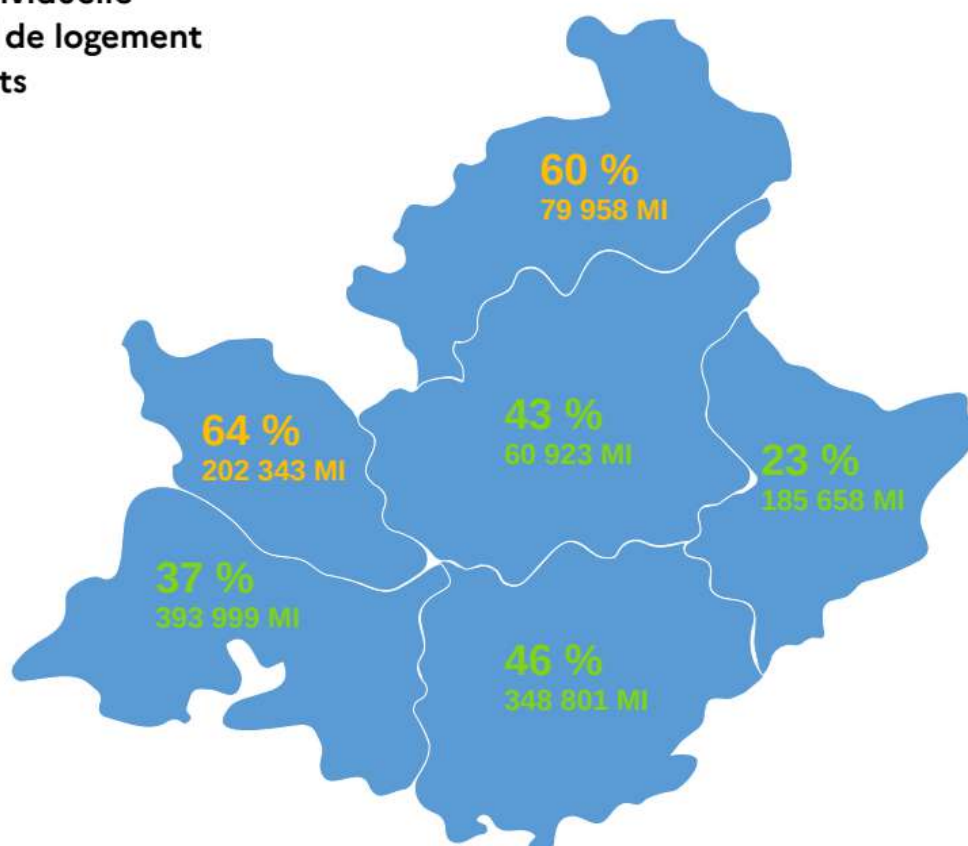


Figure 3: infographie DREAL / Source : INSEE – Recensement de la population 2024

Un essor marqué par des dynamiques historiques et politiques

L'expansion de la maison individuelle en France, et plus particulièrement en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, constitue un phénomène récent à l'échelle historique, mais d'une ampleur majeure dans la configuration du parc de logements actuel. Ce mouvement trouve ses origines dans les évolutions socio-économiques et les choix politiques intervenus à partir de la seconde moitié du XX^e siècle.

Bien que le développement de l'habitat individuel s'étende sur plusieurs décennies, sa période d'expansion la plus significative reste relativement circonscrite, s'étalant principalement entre 1970 et 2020. Cette dynamique s'est déployée selon des phases distinctes, marquées par des contextes économiques et des orientations publiques spécifiques.

La décennie des années 1970 représente une période charnière dans l'essor de la maison individuelle. Plusieurs facteurs convergents expliquent cette tendance. La conjoncture économique favorable à l'accession à la propriété, encouragée par des dispositifs publics et des conditions de financement avantageuses favorise cet essor. La préférence croissante pour la maison individuelle, perçue comme un idéal résidentiel, tend à privilégier cet habitat au détriment des formes collectives de logement.

À l'image des dynamiques observées à l'échelle nationale, un tiers du parc régional de maisons individuelles a été construit durant cette période (1971-1990), faisant de cette décennie la plus prolifique en matière de production pavillonnaire.

Si l'intensité de la construction s'est légèrement atténuée après 1990, elle est restée tout de même soutenue durant les périodes suivantes.

Entre 1991 et 2005, puis entre 2006 et 2019, la production de maisons individuelles a continué de représenter un volume significatif, couvrant un autre tiers du parc actuel. Ainsi, sur cinquante ans (1971-2019), les deux tiers des maisons individuelles de la région ont été édifiées.

L'analyse de ces données révèle l'ampleur et la rapidité de la transformation du paysage résidentiel. Depuis la Seconde Guerre mondiale (soit sur une période d'environ 75 ans), 81 % du parc actuel de maisons individuelles a été construit. Ce phénomène illustre ainsi une mutation accélérée des modes d'habitat, marquée par la prédominance durable de la maison individuelle dans les choix résidentiels des ménages.

Cette évolution, à la fois récente et massive, soulève des enjeux majeurs en termes d'aménagement du territoire, de sobriété foncière et d'adaptation des politiques publiques pour accompagner la transition des espaces urbains et périurbains.

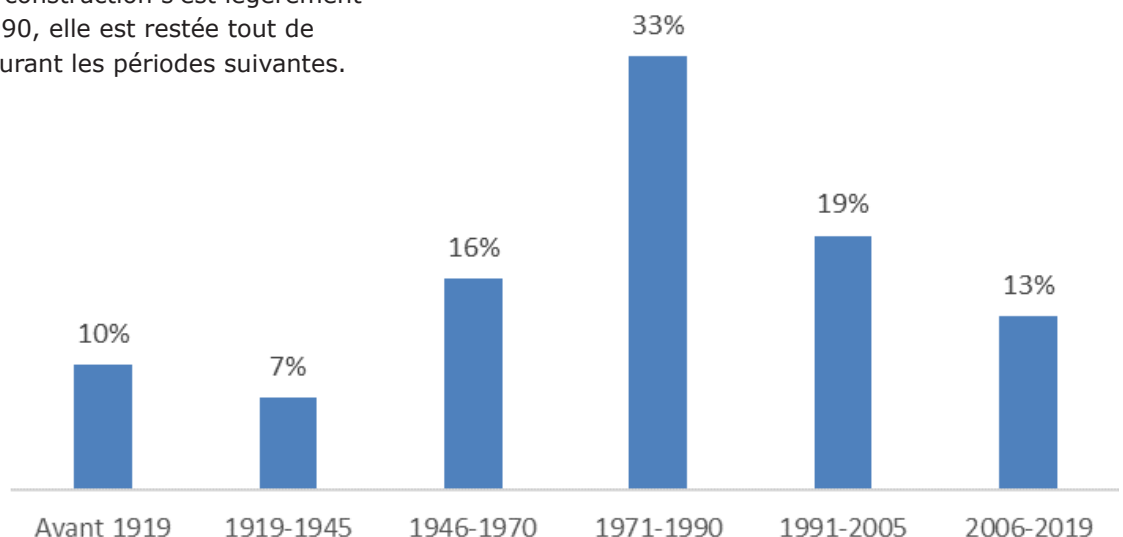


Figure 4: Source : INSEE – Recensement de la population 2024

Analyse du marché de la maison individuelle en Provence-Alpes-Côte d'Azur : un secteur en mutation dans un contexte de crise du logement

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur, à l'instar du territoire national, est confrontée à une crise du logement structurelle, caractérisée par un parc de logements inadapté aux besoins, tant en termes de quantité que de qualité, qu'il s'agisse de logements individuels ou collectifs, privés ou sociaux et une production insuffisante, ne permettant pas de combler les déficits accumulés.

Selon les données de l'INSEE (2019), plus de 340 000 ménages sont concernés par le mal-logement en région. Cette situation ne se limite pas aux seules problématiques de précarité ou d'insalubrité, mais inclut également des phénomènes tels que la suroccupation des logements, souvent sous-estimés.

Le déficit de logements se creuse en raison d'un désajustement chronique entre les besoins et la production :

- Sur les douze derniers mois, environ 20 000 logements ont été mis en chantier, alors que les besoins sont estimés à 30 000 par an ;
- Le stock de logements disponibles ne permet pas de répondre à la demande, tandis que le rythme des mises en chantier reste en deçà des objectifs ;
- L'attractivité de la région exacerbe encore cette tension, en augmentant mécaniquement la demande sans que l'offre ne suive.

Dans ce contexte, la crise du logement non seulement persiste, mais s'aggrave, faute de mécanismes correcteurs efficaces.

Le marché de la construction neuve de maisons individuelles suit une tendance similaire à celle du secteur du logement dans son ensemble, avec une baisse significative et durable de la production.

Cette production est en déclin depuis deux décennies. Environ 8 300 maisons sont mises en chantier annuellement en région, représentant un peu plus de 40 % de la production totale de logements. Ce chiffre, bien qu'encore conséquent, marque un recul continu depuis vingt ans, après un pic en 2000 (près de 15 000 maisons mises en chantier cette année-là).

L'individuel diffus (maisons isolées) a connu une chute brutale, probablement liée à la progressive généralisation des documents d'urbanisme conformes à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000, qui a encadré plus strictement l'étalement urbain. L'individuel groupé (lotissements, programmes promoteurs) a également reculé, mais dans une moindre mesure, suggérant une meilleure résilience de ce segment face aux contraintes réglementaires.

Jusqu'en 2015, la baisse de la production de maisons individuelles avait été partiellement compensée par une hausse des mises en chantier de logements collectifs ou semi-collectifs.

Cependant, depuis cette date, aucun segment du marché – ni l'individuel, ni le collectif – ne parvient à atteindre les objectifs annuels de production. Cette situation contribue à aggraver le déficit global de logements et à maintenir la pression sur les prix, dans un contexte où la demande reste soutenue.

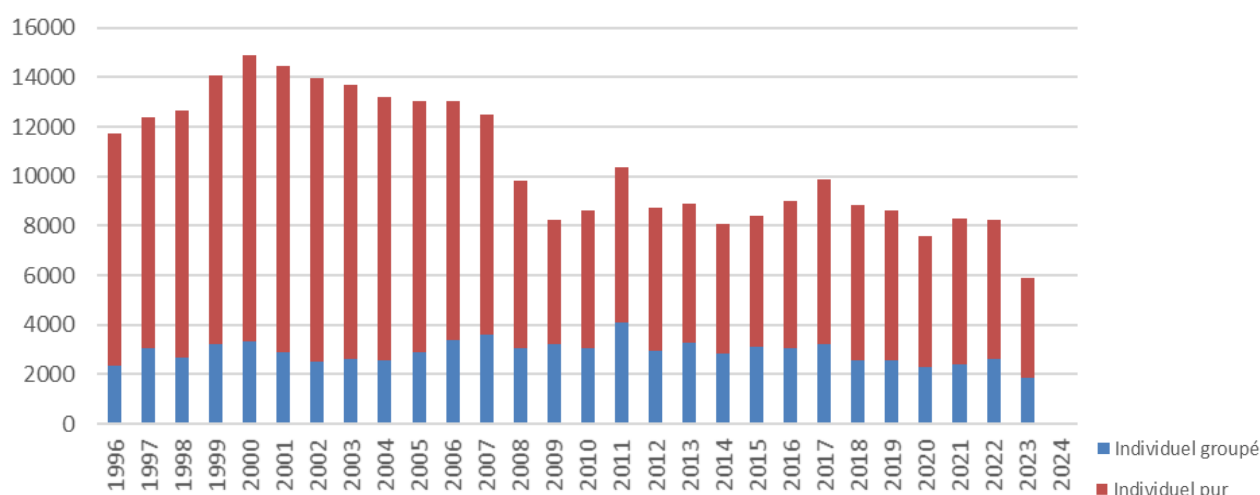


Figure 5: Source : INSEE – Recensement de la population 2024

2. DYNAMIQUES PAVILLONNAIRES ET ENJEUX DE L'ÉTALEMENT URBAIN

La maison individuelle, en tant que forme d'habitat, est indissociable d'un modèle urbain spécifique : la ville pavillonnaire. Ce phénomène, relativement récent à l'échelle historique, s'est structuré à partir de la seconde moitié du XX^e siècle.

La période fondatrice des Trente Glorieuses (1945-1975) a marqué le début d'une tendance massive en faveur de l'habitat individuel, portée par une croissance économique sans précédent, une motorisation généralisée et des politiques publiques favorisant l'accès à la propriété.

À partir des années 1970, la France pavillonnaire a connu une fortune durable, en dépit des chocs pétroliers (1973, 1979) et des premières prises de conscience écologiques. La publication du rapport Meadows alertait déjà en mars 1972 sur les limites de la croissance. La conférence de Stockholm en juin 1972, marque l'émergence des préoccupations environnementales à l'échelle internationale. Pourtant, ces signaux n'ont pas freiné l'essor du pavillonnaire, bien au contraire.

L'expansion de la maison individuelle s'est accompagnée d'une consommation accrue d'espaces, principalement en périphérie des villes, bourgs et villages. Ce phénomène d'étalement urbain a engendré des débats majeurs, opposant la désirabilité de l'habitat individuel, associé à un mode de vie valorisé (espace, propriété, cadre de vie) et les impératifs environnementaux, de plus en plus

pressants (préservation des sols, lutte contre l'artificialisation, transition écologique).

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, les chiffres illustrent le phénomène :

- Consommation totale d'ENAF (tous secteurs confondus) : environ 1 300 hectares par an. À titre comparatif, cette surface équivaut annuellement à l'intégralité de l'île de Porquerolles.
- Part dédiée à l'habitat : près de 800 hectares par an, soit 65 % de la consommation foncière sur la période 2016-2020.

L'analyse des densités résidentielles révèle des déséquilibres marquants. Entre 2021 et 2023, 25 % des logements construits en extension urbaine (correspondant 8 % de la production totale) ont consommé 75 % des ENAF. Autrement dit, un quart des logements neufs mobilise à lui seul les trois quarts des espaces naturels artificialisés pour le logement. Cette statistique met en lumière la persistance de faibles densités dans les nouvelles opérations :

- Densités très basses : moins de 5 logements à l'hectare (parcelles supérieures à 2 000 m² par logement) ;
- Densités basses : entre 5 et 20 logements à l'hectare (parcelles supérieures à 500 m² par logement).

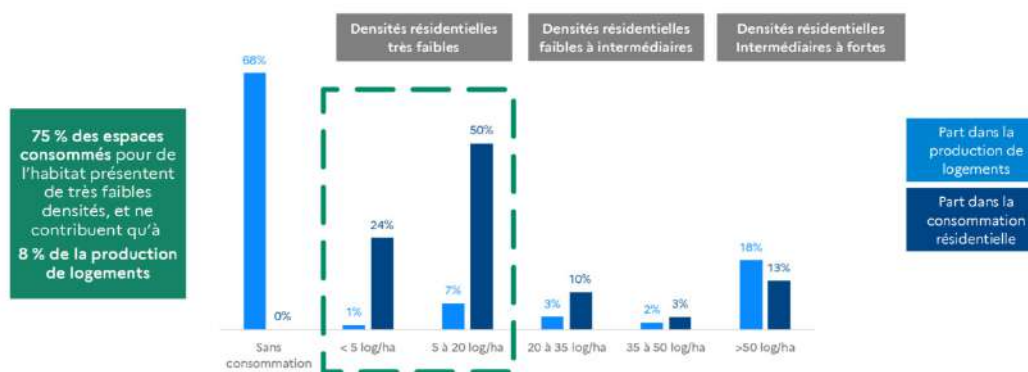


Figure 6: Répartition de logements dans la région entre 2021 et 2023 par classe de densité : Poids dans la production de logements et dans la consommation d'ENAF à vocation résidentielle

Ces données questionnent l'efficacité foncière des modèles d'urbanisation dominants, y compris dans des projets récents, et la soutenabilité d'un étalement urbain non maîtrisé. Ce constat appelle à une réorientation des pratiques d'aménagement, vers une densification plus vertueuse et une meilleure sobriété foncière.

Les faibles densités et l'extension urbaine : un modèle à repenser

Dès 1977, le ministère de l'Équipement publiait « Attention mitage ! », mettant en lumière les limites d'un modèle extensif de production de logements, et plus particulièrement de l'habitat pavillonnaire. Les chocs pétroliers (1973, 1979) et les premières prises de conscience écologiques avaient déjà révélé les faiblesses structurelles de ce modèle, notamment la forte dépendance à la voiture individuelle (et, par extension, aux énergies fossiles) et les coûts accrus pour les collectivités, liés à l'extension des réseaux et des voiries en périphérie urbaine.

Dans les années 2000, outre les avancées réglementaires (notamment la loi SRU), des travaux comme « La ville franchisée » de David Mangin (2004) ont approfondi l'analyse des conséquences de la périurbanisation :

- Banalisation des paysages et perte d'identité territoriale ;
- Désertification des centres-villes, au profit d'une urbanisation diffuse et peu structurée.

Bien que ces constats n'aient pas remis en cause le modèle de manière radicale, ils ont contribué à renforcer les outils de connaissance et d'encadrement réglementaire, posant les bases d'une transition progressive vers des modes d'aménagement plus durables.

Les impacts environnementaux et sociétaux de l'artificialisation des sols

L'artificialisation des sols engendre des conséquences multidimensionnelles, tant sur l'environnement que sur la santé publique, tout en aggravant la vulnérabilité des territoires face au changement climatique :

Risques naturels exacerbés :

- Inondations (imperméabilisation des sols, ruissellement accru) ;
- Crues et glissements de terrain (perturbation des cycles hydrologiques) ;

Dégradation du cadre de vie :

- Îlots de chaleur urbains (surchauffe estivale) ;
- Érosion de la biodiversité (fragmentation des écosystèmes) ;

Perte de fonctionnalité des sols :

- Ressource non renouvelable (disparition des terres agricoles et naturelles) ;
- Pollution des sols et de l'air (émissions de gaz à effet de serre, particules fines) ;

Dépendance accrue aux mobilités carbonées :

- Allongement des déplacements pendulaires (étalement des zones d'habitat et d'emploi) ;
- Congestion routière et émissions polluantes associées.

Conditions de réussite d'une densification pavillonnaire maîtrisée

La densification des quartiers pavillonnaires représente un levier essentiel pour répondre à la crise du logement sans recourir à une artificialisation supplémentaire des sols. Toutefois, sa mise en œuvre exige une approche rigoureuse et adaptative, reposant sur plusieurs principes clés :

Une démarche sur mesure

Chaque territoire présente des spécificités (morphologiques, sociales, économiques) nécessitant des solutions taillées sur mesure, afin de garantir leur pertinence et leur acceptabilité.

Un dialogue continu avec les habitants

La réussite des projets passe par une concertation active, visant à rassurer les résidents sur la préservation de leur cadre de vie, à mettre en avant les bénéfices directs (amélioration des espaces publics, services de proximité, etc.) et à créer une dynamique de désirabilité, en associant les habitants à la construction du projet.

Un projet équilibré, réaliste et attractif

Les initiatives doivent concilier intérêt général (sobriété foncière, mixité sociale, transition écologique), intérêts collectifs (qualité de vie, services partagés) et attentes individuelles (appropriation des espaces, valorisation patrimoniale).

Une capacité d'action renforcée à toutes les échelles

La convergence des intérêts est indispensable pour dépasser la simple juxtaposition des demandes particulières et construire un projet commun. Les collectivités locales, en particulier les communes, doivent se doter des moyens d'intervenir activement, au même titre que les acteurs privés, en portant des projets et en s'imposant comme des partenaires incontournables dans les négociations mais aussi en mobilisant les outils de projet urbain (maîtrise foncière, montages juridiques et financiers, etc.).

Des interventions publiques garantes de la qualité du cadre de vie

Les collectivités ont un rôle central à jouer pour accompagner la densification tout en préservant, voire en améliorant, les qualités paysagères, environnementales et sociales des quartiers.

Perspectives d'appropriation et de mise en œuvre

L'enjeu consiste à créer des projets de densification modérée, maîtrisée et choisie, permettant de :

- Réintroduire de l'urbanité dans des espaces souvent peu structurés ;
- Préserver les aménités existantes (espaces verts, tranquillité) ;
- Articuler intérêts publics et privés pour une valorisation collective du cadre de vie.

Des transformations sont déjà en cours dans ces quartiers, souvent portées par des initiatives privées et locales. Toutefois, elles restent peu structurées, voire subies plutôt que maîtrisées, soulevant des questions centrales pour l'aménagement urbain :

Comment encourager les démarches individuelles tout en garantissant une cohérence collective ?

Comment concilier logiques privées et enjeux communs (vie de quartier, services partagés, équité spatiale) ?

Pour dépasser une approche opportuniste et fragmentée, ces territoires doivent être reconsidérés comme des espaces de projet, où l'intérêt général prime sur les logiques individuelles ; où les habitants et les acteurs locaux sont associés à la construction de solutions durables et adaptées ; et où le « déjà-là » (bâti, paysages, usages) est valorisé et intégré dans les dynamiques de transformation.

Cette évolution nécessite un changement de posture en passant d'une logique de consommation foncière à une logique de valorisation des ressources existantes et en transformant ces espaces en laboratoires d'innovation urbaine, où densification et qualité de vie sont conciliées.

Les faibles densités et l'étalement urbain ne sont plus soutenables, ni sur le plan environnemental, ni sur le plan économique ou social. Les quartiers pavillonnaires, souvent perçus comme des espaces figés, peuvent devenir des leviers de transition, à condition d'y déployer des stratégies adaptées, concertées et ambitieuses.

Les outils et méthodes nécessaires à la conduite de tels projets ambitieux, existent déjà, comme en témoignent les travaux menés dans le cadre des « Mutations pavillonnaires ». Le défi réside désormais dans leur mise en œuvre opérationnelle. Cette étude offre aux collectivités, acteurs territoriaux et habitants une base de travail concrète pour s'emparer des enjeux propres à leur territoire, construire des projets d'aménagement exploitant le « déjà-là » et anticiper les besoins des habitants actuels et futurs.

En s'appuyant sur ces éléments, chaque acteur peut contribuer à faire émerger des dynamiques urbaines durables, ancrées dans les réalités locales et porteuses d'un équilibre entre développement et préservation.

Analyse comparative



1. DESCRIPTION GÉNÉRALE COMPARÉE DES SECTEURS ET COMMUNES ÉTUDIÉS

COMPILATION DES PROFILS TERRITORIAUX DES COMMUNES : VAR (83) ET VAUCLUSE (84)

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Profil des communes dans lesquels les 8 secteurs étudiés se situent



Source : audat.var

Les huit communes où se situent les sites d'analyse présentent des profils territoriaux contrastés, reflétant la diversité des dynamiques démographiques, résidentielles et urbaines observées.

Communes vieillissantes à forte spécificité touristique, caractérisées par un dynamisme démographique relativement faible :
Hyères (83), Bonnieux (84)

Commune touristique inscrite dans un mécanisme relativement récent de périurbanisation :
Roquebrune-sur-Argens (83)

Communes inscrites dans un processus ancien de périurbanisation, avec une dynamique de développement encore soutenue :
Six-Fours-les-Plages (83), La Crau (83)

Communes engagées dans un processus plus récent de périurbanisation, avec une dynamique mesurée :
Mazan (84), Le Thor (84), Violès (84)

COMPILATION DES CONFIGURATIONS DES SECTEURS D'ANALYSE : VAR (83) ET VAUCLUSE (84)

Région Provence-Alpes-Côte d'Azur Profil des secteurs étudiés



Source : audat.var

COMPILATION DES CONFIGURATIONS DES SECTEURS D'ANALYSE DU VAR (83)

Communes		Secteurs d'analyses (25 ha)	
Commune	Profils territoriaux	Contexte urbain (spécifique) du secteur	Caractérisation des secteur d'analyse
La Crau 	Communes inscrites dans un processus ancien de périurbanisation, avec une dynamique de développement encore soutenue	Couronne villageoise	Situé près du centre ancien, le secteur alterne entre tissu urbain dense et zones pavillonnaires récentes. Depuis les années 2000, l'urbanisation s'est accélérée avec l'apparition de lotissements puis de logements collectifs dès 2010. La densification se poursuit sur les anciens terrains agricoles, comblant progressivement les vides urbains.
Six-Fours-les-Plages 		Axe de mobilité	Implanté le long de la D559, le secteur profite d'un emplacement stratégique entre littoral et métropole toulonnaise. Après un fort développement entre 1970 et 1990, l'habitat pavillonnaire s'est étendu sur une large partie du territoire. Depuis 2015, une densification modérée s'opère avec l'introduction de logements collectifs.
Hyères 	Communes vieillissantes à forte spécificité touristique, caractérisées par un dynamisme démographique relativement faible	Couronne de centre-ville	Ville au patrimoine urbanistique fort, Hyères s'est développée dès les années 1920 selon les plans d'Henri Prost. Le quartier Beauregard incarne cet urbanisme paysager, mêlant rues arborées et végétation. Depuis 2000, quelques collectifs apparaissent, mais l'évolution reste limitée dans les secteurs pavillonnaires bioclimatiques.
Roquebrunne-sur-Argens 	Commune touristique inscrite dans un mécanisme relativement récent de périurbanisation	Pavillonnaire diffus (ex-zone NB)	Au nord de la commune, le secteur, longtemps agricole, s'est urbanisé à partir des années 2000. L'habitat pavillonnaire domine, organisé en lotissements et impasses privées depuis 2010. Malgré cette croissance, la densité et la connectivité urbaine demeurent faibles.

COMPILATION DES CONFIGURATIONS DES SECTEURS D'ANALYSE DU VAUCLUSE (84)

Communes		Secteurs d'analyses (25 ha)	
Commune	Profils territoriaux	Contexte urbain (spécifique) du secteur	Caractérisation des secteurs d'analyse
Mazan 	Communes engagées dans un processus plus récent de périurbanisation, avec une dynamique mesurée	Pavillonnaire diffus (ex-zone NB)	Localisé au sud-ouest de la commune, le secteur pavillonnaire s'est formé dans les années 2000 sur d'anciennes parcelles agricoles. L'urbanisation s'est faite progressivement et de manière diffuse, suivant les chemins ruraux. La densification se poursuit par la division de grandes unités foncières.
Le Thor 		Couronne de centre-ville	Situé en limite du centre historique, le secteur est scindé par une voie ferrée créant une coupure nette nord-sud. L'habitat mêle tissu de faubourg et pavillonnaire, avec quelques activités artisanales en bordure. Le développement, amorcé au début du XXe siècle, se poursuit aujourd'hui sous forme de divisions parcellaires.
Violès 		Couronne villageoise	À la limite nord de la commune, le secteur conserve la trame agricole d'origine, ponctuée de mas anciens. Depuis les années 2000, une urbanisation résidentielle progressive transforme les grandes parcelles en lots pavillonnaires. L'activité agricole décline nettement depuis 2015 au profit du logement.
Bonnieux 	Communes vieillissantes à forte spécificité touristique, caractérisées par un dynamisme démographique relativement faible	Pavillonnaire très peu dense	En périphérie ouest, le secteur résidentiel s'inscrit sur de grandes parcelles boisées, souvent en résidences secondaires. Le développement, mené entre 2000 et 2015, s'est appuyé sur les anciens chemins ruraux. Discret et peu visible depuis la route, le bâti conserve les traces agricoles et un dispositif de prévention incendie.

La Crau



Six-Fours-les-Plages



Hyères



Roquebrune-sur-Argens



* Les secteurs sont déterminés par des carrés de 500 m par 500 m, soit une superficie totale de 25 ha.

Mazan



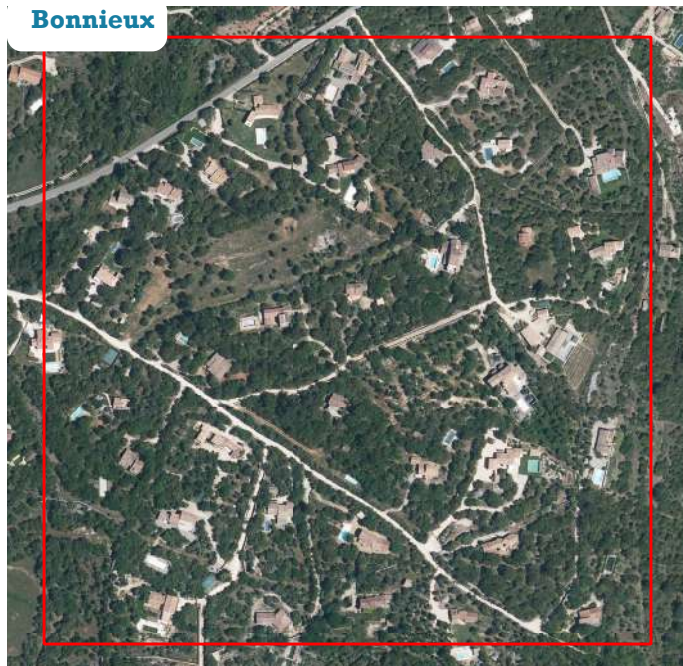
Le Thor



Violès



Bonnieux



* Les secteurs sont déterminés par des carrés de 500 m par 500 m, soit une superficie totale de 25 ha.

LES SECTEURS D'ANALYSE (25HA) DU VAR (83)

LA CRAU

En 2024

36 logts/ha

905 logements :
349 maisons et
556 appartements

SIX-FOURS-LES-PLAGES

23 logts/ha

578 logements :
227 maisons et
352 appartements

HYÈRES

37 logts/ha

933 logements :
170 maisons et
763 appartements

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

11,5 logts/ha

287 logements :
222 maisons et
65 appartements

Evolution depuis 2014

+96,7% logts/ha

+21,2% de maisons et
+223% d'appartements

+39% logts/ha

-1,3% de maisons et
+89% d'appartements

-1,3% logts/ha

stable en maisons et
-1,6% d'appartements

+21% logts/ha

+30,6% de maisons et
-4,4% d'appartements

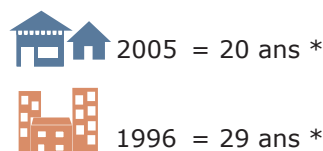
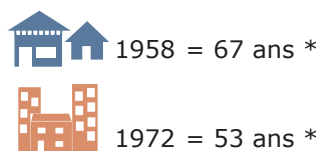
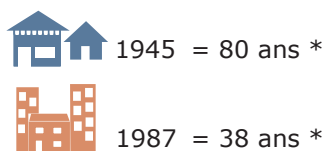
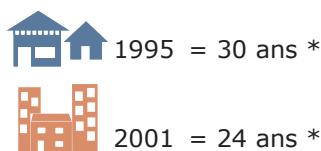
Les communes étudiées montrent des trajectoires urbaines contrastées. **La Crau** connaît une forte densification portée par l'essor des appartements. **Six-Fours** amorce une transition où l'habitat collectif progresse face au pavillonnaire. Hyères, déjà très dense, se stabilise avec une prédominance d'appartements mais peu d'évolution. À l'inverse, **Roquebrune-sur-Argens** conserve un modèle pavillonnaire extensif, avec une densité faible malgré une croissance continue. Globalement, l'opposition se joue entre communes en densification verticale (différents types de collectifs) et un territoire attaché à l'urbanisation plus horizontale (par différents types de pavillonnaires).

Âges moyens des propriétaires par typologie



Les moyennes d'âge des propriétaires par typologie varient fortement selon les secteurs d'étudiés. **La Crau** et **Roquebrune** présentent les contrastes les plus marqués : les propriétaires d'appartements à **La Crau** sont les plus âgés, tandis qu'à **Roquebrune**, les propriétaires, qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements, affichent un âge moyen les plus jeunes. **Hyères** se distingue une moyenne d'âge identique entre les propriétaires de maison et les propriétaires d'appartement.

Dates moyennes de construction par typologie



Le secteur de **Six-Fours-les-Plages**, l'urbanisation est la plus ancienne. Elle s'est développée progressivement autour des hameaux historiques, témoignant d'un ancrage fort dans le temps long. À **Hyères**, le développement est un peu plus récent. La ville s'est densifiée en suivant la trame urbaine établie dans les années 1920, ce qui traduit une urbanisation planifiée (Loi Cornudet). Dans le secteur roquebrunais, en revanche, l'urbanisation est très récente et s'inscrit principalement dans l'extension d'une zone d'activités située au nord de la commune. Enfin, à **La Crau**, le développement s'est opéré en deux temps : d'abord par la construction de lotissements en rupture avec la trame urbaine existante, puis par le comblement de dents creuses avec la création d'ensembles immobiliers collectifs. Dans l'ensemble de ces communes, le socle commun reste la transformation progressive des espaces agricoles en tissus urbains (augmentation de l'artificialisation), sous formes et époques différents, illustrant un processus commun d'expansion urbaine.

* Âge moyenne des constructions en 2025

Ventes de biens entre 2014 et 2024



À **La Crau**, le marché des maisons est particulièrement dynamique, avec un nombre de transactions nettement supérieur à celui des appartements et à un prix le plus faible parmi les quatre secteurs. Cela montre une forte attractivité pour les logements individuels, qui restent plus accessibles malgré des prix plus élevés pour les appartements. À l'inverse, **Hyères** se distingue par un marché fortement tourné vers les appartements. Le volume de ventes y est très élevé pour ce type de bien, tandis que le marché des maisons est bien plus restreint. À **Six-Fours**, la rotation du marché y est modérée, avec une offre légèrement plus élevée pour les appartements. À **Roquebrune-sur-Argens**, un secteur pavillonnaire encore en consolidation affiche une activité plus soutenue sur le segment des maisons que sur celui des appartements. Les ventes de maisons y sont fréquentes, traduisant une forte demande pour ce type de bien, tandis que les appartements se vendent moins, malgré des prix attractifs.

LES SECTEURS D'ANALYSE (25HA) DU VAUCLUSE (84)

MAZAN

En 2024

6,2 lgts / ha

155 logements :
147 maisons et
8 appartements

Evolution depuis 2014

+ 45% lgts / ha
+ 47 % de maisons
+ 14,3 % appartements

LE THOR

16,4 lgts / ha

411 logements :
218 maisons et
193 appartements

+ 5,6 % lgts / ha
+ 0,2 % de maisons
+ 9,7 % appartements

VIOLE

6,6 lgts / ha

166 logements :
153 maisons et
13 appartements

+ 13 % lgts / ha
+ 14,9 % de maisons
+ 0 % appartement

BONNIEUX

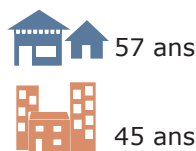
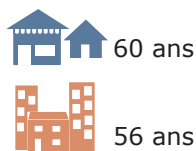
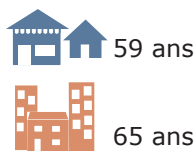
1,5 lgts / ha

38 logements :
38 maisons et
0 appartement

+ 8 % lgts / ha
+ 8,6 % de maisons
+ 0 % appartement

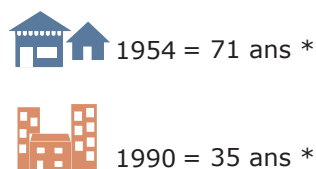
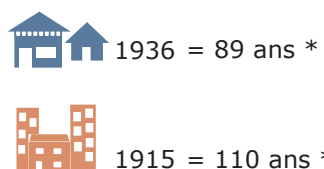
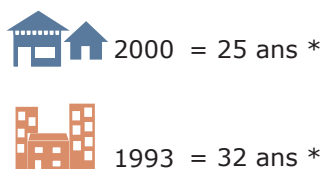
Les zones étudiées de **Mazan** et de **Violès** ont des densités de logement très similaires, relativement faible même pour des zones pavillonnaires. Elles présentent une large majorité de maisons individuelles. Celle du **Thor** est plus dense, se rapprochant d'un tissu de type urbain avec près de la moitié des logements qui sont des appartements. Enfin la zone de **Bonnieux**, a une densité extrêmement faible, typique d'une urbanisation diffuse sur des grandes parcelles, anciens terres agricoles.

Âges médians des propriétaires



Les propriétaires des maisons de l'ensemble des quatre zones ont un âge médian de 59 ans. Au **Thor** et à **Bonnieux**, cet âge médian est même de 60 ans ou plus. Ces quatre zones pavillonnaires illustrent le défi à venir du vieillissement des habitants de ces tissus urbains. Seuls les propriétaires d'appartements à **Violès** se distinguent réellement avec un âge médian inférieur. Ce différentiel s'explique probablement par des prix immobiliers médians plus accessibles que dans les autres secteurs, favorisant l'installation de ménages plus jeunes.

Dates moyennes de construction



Ces quatre territoires se sont développés à des périodes très différentes s'étalant sur une grande partie du 20^e siècle. C'est le quartier du **Thor** qui s'est développé le premier, certainement du fait de sa proximité directe avec le cœur de ville, principalement durant la première moitié du XX^e siècle. À **Violès**, c'est également la proximité avec le cœur du village qui a dû induire une urbanisation précoce, principalement effectuée juste après guerre. Enfin les zones de **Mazan** et de **Bonnieux** se sont, principalement développées à la fin du XX^e siècle voire au début des années 2000 pour **Mazan**.

* Âge moyenne des constructions en 2025

Ventes de biens entre 2014 et 2024



Le marché immobilier des maisons sur ces secteurs est très hétéroclite. À **Bonnieux**, il est très peu dynamique, mais les prix de vente sont extrêmement hauts, signe d'un stock faible et d'une forte demande. Le nombre de ventes des zones de **Mazan** et de **Violès** sont similaires mais les prix pratiqués à Mazan sont bien plus importants que ceux de **Violès** qui sont, parmi les quatre zones, les plus faibles que la médiane départementale (230 000 euros). Au **Thor**, le nombre de transactions est le plus fort, mais les prix pratiqués restent très proches de la médiane départementale.



VILLA

Cabinet Dumay
Architecte
en charge

COMPILATION DES PROFILS DES COMMUNES ET SECTEURS D'ANALYSE DU VAR (83) ET VAUCLUSE (84)

Communes *					Secteurs d'analyses (25 ha) **		
Dépt.	Commune	Population (habitants)	Densité moyenne (hab/km ²)	Densité moyenne par surface artificialisé (OCSGE) (hab/km ²)	Type périmètre	Population (habitants) estimée	Densité moyenne par surface artificialisé (OCSGE) (hab/km ²)
Var 83	La Crau	19 179	506 hab/km ²	1 959 hab/km ²	1ère couronne de centralité urbaine ou villageoise	1 555	6 440 hab/km ²
	Hyères	55 103	416,2 hab/km ²	1 901 hab/km ²	1ère couronne de centralité urbaine ou villageoise	1 184	4 811 hab/km ²
	Six-Fours-les-Plages	36 203	1 361 hab/km ²	2 427 hab/km ²	Axe de mobilité support d'un développement urbain	1 006	4 149 hab/km ²
	Roquebrune-sur-Argens	14 448	136,2 hab/km ²	777 hab/km ²	Pavillonnaire diffus en déconnection ou éloigné des cœurs villageois	471	1 982 hab/km ²
Vaucluse 84	Mazan	6 269	165 hab/km ²	1 124 hab/km ²	Pavillonnaire diffus en déconnection ou éloigné des cœurs villageois	293	1 373 hab/km ²
	Le Thor	8 858	250,1 hab/km ²	1 170 hab/km ²	1ère couronne de centralité urbaine ou villageoise	630	2 718 hab/km ²
	Viols	1 736	119 hab/km ²	993 hab/km ²	1ère couronne de centralité urbaine ou villageoise	329	1 452 hab/km ²
	Bonnieux	1 177	23 hab/km ²	391 hab/km ²	Pavillonnaire diffus en déconnection ou éloigné des cœurs villageois	37	561 hab/km ²

* Les chiffres de population et de densité moyenne à l'échelle communale proviennent des données publiées par l'INSEE millésime 2021. Le calcul de la densité rapportée à la surface artificialisée s'appuie sur les données de l'Occupation du Sol à Grande Échelle (OCSGE) : millésime 2020 pour le département du Var et 2021 pour le Vaucluse.

** Les chiffres de population estimée à l'échelle des secteurs d'analyse sont calculés à partir des données carroyées de l'INSEE millésime 2021. La densité est obtenue en rapportant la population estimée à la surface artificialisée de l'OCSGE de chaque secteur. Exemple : le secteur de La Crau présente une surface artificialisée d'environ 24 hectares, soit 0,24 km², et une population estimée de 1555 habitants soit une densité 2.5 fois plus importante que la densité moyenne de la commune.

LE PROFIL DE LA POPULATION (EN %) DES COMMUNES D'ANALYSE

(SOURCE INSEE 2021)

Commune	Part des 65 ans ou plus	Part de la population vivant dans le même logement depuis moins d'un an	Part des ménages d'une personne	Part des couples sans enfant	Part des couples avec enfant résidant	Taux annuel d'évolution	Taux d'activité chez les 15 - 64 ans
La Crau (83)	21 %	89 %	30,3 %	29 %	29,5 %	1,7 %	75 %
Hyères (83)	30 %	88,6 %	46,5 %	48 %	31,3 %	-0,4 %	72 %
Six-Fours-les-Plages (83)	33 %	90 %	42,2 %	29,4 %	18,5 %	1,4 %	74,1 %
Roquebrune-sur-Argens (83)	27,9 %	89,6 %	33 %	34,2 %	23,9 %	1,5 %	77,2 %
Mazan (84)	24,1 %	88,6 %	29,7 %	32,1 %	18,5 %	1,4 %	74,1 %
Le Thor (84)	20,6 %	89,9 %	31 %	29 %	27,2 %	-0,2 %	77,7 %
Violès (84)	22,9 %	90,2 %	28,1 %	27,7 %	32,4 %	0,95 %	70,8 %
Bonnieux (84)	30,7 %	89,1 %	42,1 %	28,8 %	20,9 %	-2,4 %	80,4 %

Source : INSEE 2021

OBSERVATIONS :

L'analyse comparative met en évidence des profils démographiques contrastés, traduisant un fonctionnement territorial différencié entre communes littorales, périurbaines et villages patrimoniaux.

Les communes littorales, notamment **Hyères** et **Six-Fours-les-Plages**, présentent un profil nettement plus âgé que la moyenne des secteurs, avec près d'un tiers de la population âgée de 65 ans ou plus. Cette caractéristique s'accompagne d'une forte proportion de ménages de petite taille, composés majoritairement de personnes seules ou de couples sans enfant. Ces données traduisent un territoire résidentiel vieillissant, marqué par la présence de retraités et un ralentissement démographique, voire une légère décroissance de la population comme à **Hyères**.

À l'inverse, les communes périurbaines telles que **La Crau**, **Mazan**, **Le Thor** et **Violès** présentent un profil plus familial (nombre de personne par foyer) et plus jeune (moyenne d'âge).

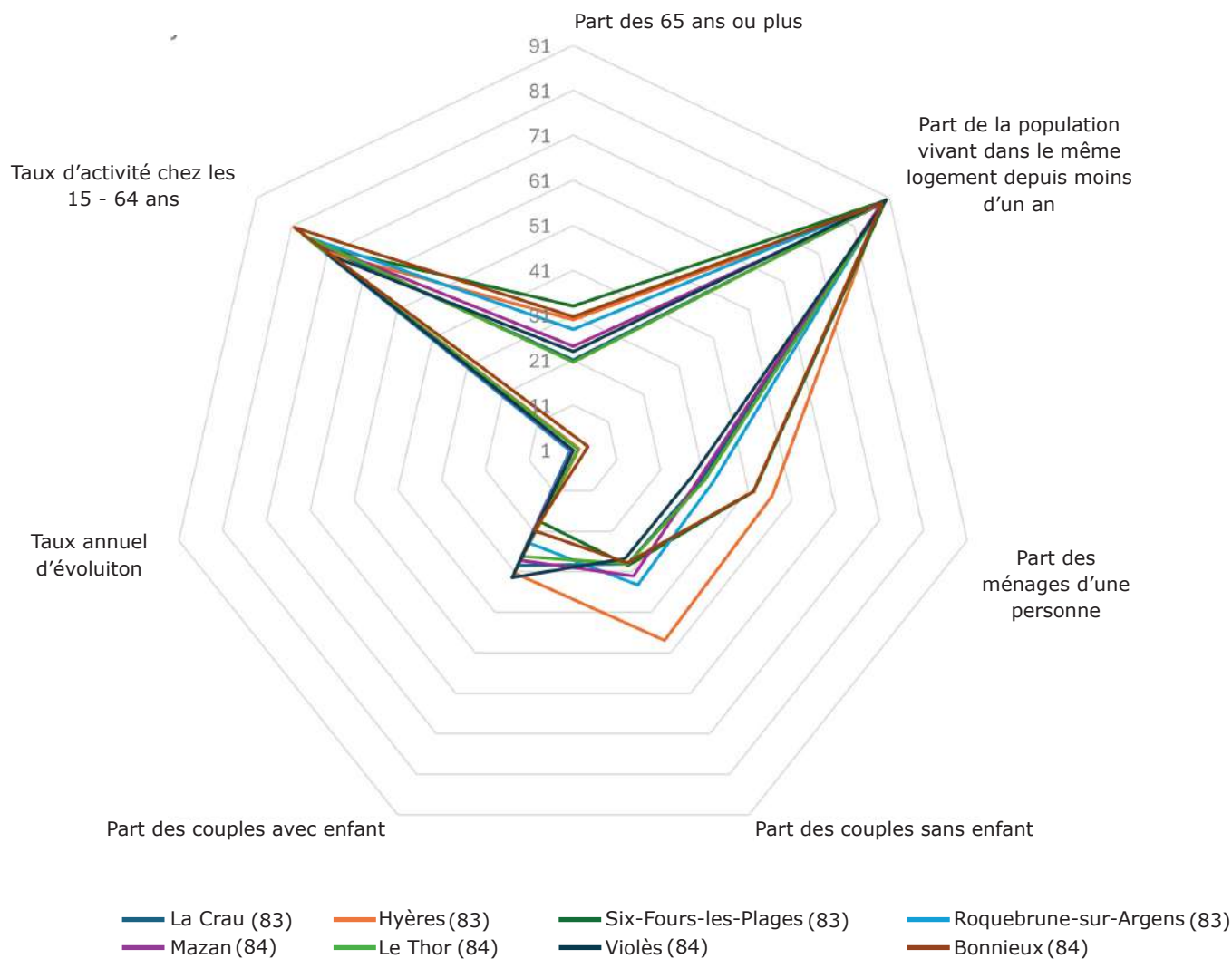
La part des seniors y est plus faible tandis que la proportion de couples avec enfants y est plus élevée et la croissance démographique positive. Ces territoires apparaissent comme des espaces d'accueil résidentiel pour les actifs, ce que confirme un taux d'activité relativement élevé.

Certaines communes intermédiaires, comme **Roquebrune-sur-Argens**, présentent un profil plus équilibré combinant attractivité résidentielle, croissance démographique et structure par âge relativement diversifiée.

Enfin, les villages patrimoniaux¹, illustrés par le cas de **Bonnieux**, présentent une situation particulière : malgré un taux d'activité élevé, la population y décroît et la structure des ménages se rapproche de celle des communes littorales, avec une forte proportion de petits ménages et de seniors (tendance naturelle).

¹ Est entendu par village patrimonial un village dont l'identité et le développement reposent principalement sur la valorisation de son patrimoine, notamment à travers des activités touristiques. Ce type de village peut bénéficier de dispositifs de protection ou de mise en valeur (réglementaires, architecturaux ou paysagers), sans que ceux-ci soient systématiques

Profil population des communes d'analyse :



Source : INSEE 2021

LE PROFIL DE LOGEMENT (EN %) DES COMMUNES D'ANALYSE

(SOURCE INSEE 2021)

Commune	Part des appartements	Part des maisons	Part des résidences secondaires	Part des résidences vacantes	Part des logements construits avant 1945	Part des logements construits après 2006
La Crau (83)	27,3 %	71,6 %	3,7 %	3,6 %	12 %	22 %
Hyères (83)	71,2 %	27,6 %	25 %	6,1 %	16 %	9,3 %
Six-Fours-les-Plages (83)	55,8 %	43,3 %	29,3 %	4,2 %	5,3 %	10,4 %
Roquebrune-sur-Argens (83)	33,3 %	64,5 %	49,8 %	4,5 %	4,9 %	24,6 %
Mazan(84)	14,7 %	84,4 %	8,2 %	10 %	14,4 %	15,9 %
Le Thor (84)	21,8 %	77,1 %	3,6 %	6,1 %	15,8 %	17,6 %
Violès (84)	11,2 %	88,7 %	7,9 %	8,4 %	21,1 %	10 %
Bonnieux (84)	8,7 %	91,1 %	44,1 %	6,7 %	19,2 %	4,9 %

Source : INSEE 2021

OBSERVATIONS :

Les communes littorales, notamment **Hyères** et **Six-Fours-les-Plages**, se caractérisent par un parc majoritairement collectif, avec respectivement plus de la moitié et jusqu'à plus de 70 % d'appartements. Elles présentent également une forte proportion de résidences secondaires, dépassant un quart du parc et atteignant près d'un tiers à **Six-Fours-les-Plages**. Ces caractéristiques confirment leur fonction résidentielle et touristique, marquée par la présence de petits logements et d'occupations non permanentes. Le parc y est relativement récent, avec une part modérée de logements anciens. Mais la production récente est limitée, traduisant une dynamique d'urbanisation relativement ancienne.

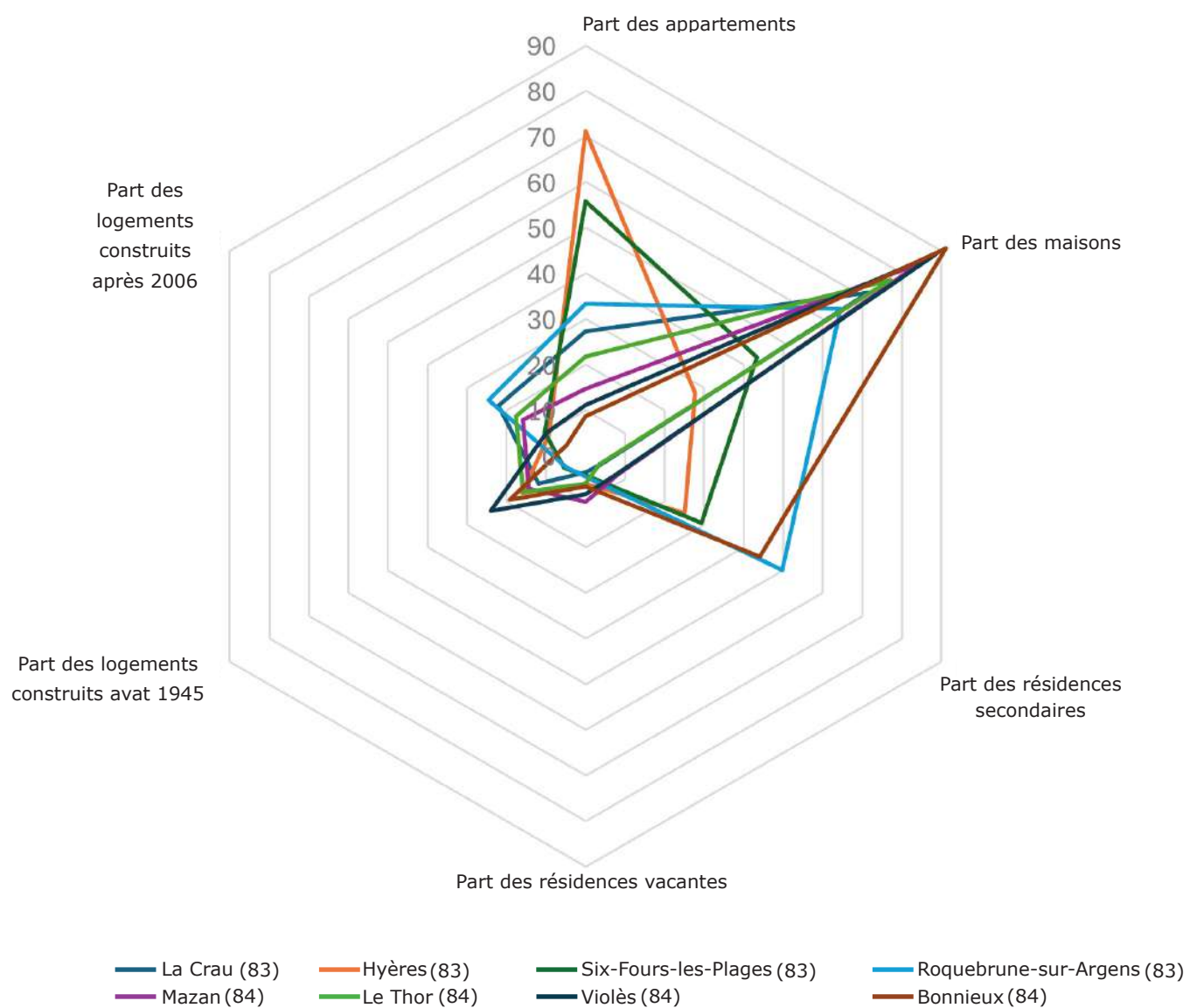
À l'opposé, les communes périurbaines telles que **La Crau**, **Mazan**, **Le Thor** et **Violès** présentent un parc très majoritairement pavillonnaire, la maison individuelle dépassant souvent les trois quarts des logements. Les résidences secondaires y restent marginales et le parc récent y est plus développé, notamment à **La Crau** et au **Thor**. Ces communes jouent un rôle d'accueil

des ménages permanents et familiaux, porté par une urbanisation plus récente. Toutefois, la vacance y est parfois plus élevée que la moyenne des secteurs, notamment à **Mazan** et **Violès**, traduisant des phénomènes de rotation résidentielle ou d'inadéquation du parc aux besoins actuels.

Certaines communes présentent un profil intermédiaire, comme **Roquebrune-sur-Argens**, caractérisé par un habitat individuel dominant et une très forte part de résidences secondaires, proche de 50 % du parc. Ce profil traduit une fonction à la fois résidentielle et touristique, avec une production récente particulièrement importante qui souligne un développement urbain encore actif.

Enfin, **Bonnieux** se distingue par un parc presque exclusivement composé de maisons anciennes, avec une part importante de logements construits avant 1945 et une très forte proportion de résidences secondaires. La production récente y est très faible.

Profil logement des communes d'analyse :



Source : INSEE 2021

2. LES SECTEURS AUJOURD'HUI : AMBIANCES ET CADRE DE VIE

L'analyse des ambiances urbaines s'est appuyée sur quatre dimensions : les clôtures et façades, la végétalisation, la place accordée à l'automobile et la qualité des espaces publics. Les résultats montrent que la fabrication de ces ambiances est étroitement liée aux modes de production urbaine.

Les quartiers issus d'opérations d'aménagement planifiées présentent généralement des caractéristiques différentes de ceux ayant bénéficié d'opérations de requalification ou de ceux constitués progressivement par une urbanisation diffuse et ponctuelle.

Clôtures et façades des secteurs étudiés :



Six-Fours-les-Plages (83) © audat.var



Le Thor (84) © AURAV



Bonnieux (84) © AURAV



Hyères (83) © audat.var



Six-Fours-les-Plages (83) © audat.var



Roquebrune-sur-Argens (83) © audat.var



Hyères (83) © audat.var



Violès (84) © AURAV



Mazan (84) © AURAV



Violès (84) © AURAV



La Crau (83) © audat.var



Roquebrune-sur-Argens (83)
© audat.var

Végétation des secteurs étudiés :



Violès (84) © AURAV



Bonneux (84) © AURAV



La Crau (83) © audat.var



Hyères (83) © audat.var



Roquebrune-sur-Argens (83) © audat.var



Le Thor (84) © AURAV



Roquebrune-sur-Argens (83) © audat.var



Roquebrune-sur-Argens (83) © audat.var



Six-Fours-les-Plages (83) © audat.var



Six-Fours-les-Plages (83) © audat.var



Six-Fours-les-Plages (83) © audat.var



La Crau (83) © audat.var

LES SECTEURS AUJOURD'HUI : AMBIANCES ET CADRE DE VIE

Espaces publics des secteurs étudiés :



Roquebrune-sur-Argens (83)
© audat.var



Hyères (83) © audat.var



Roquebrune-sur-Argens (83)
© audat.var



Le Thor (84) © AURAV



Le Thor (84) © AURAV



La Crau (83) © audat.var



La Crau (83) © audat.var



La Crau (83) © audat.var



La Crau (83) © audat.var



La Crau (83) © audat.var



Six-Fours-les-Plages (83) © audat.var



Hyères (83) © audat.var

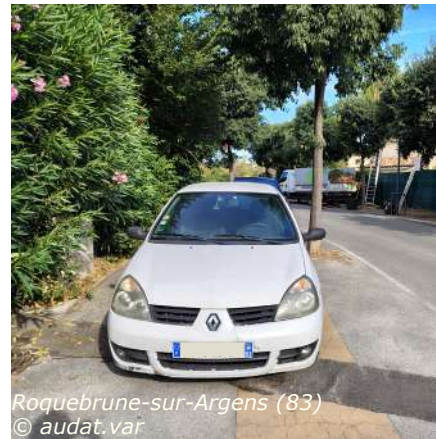
Place de la voiture des secteurs étudiés :



Six-Fours-les-Plages (83) © audat.var



Violès (84) © AURAV



Roquebrune-sur-Argens (83)
© audat.var



Violès (84) © AURAV



La Crau (83) © audat.var



La Crau (83) © audat.var



Le Thor (84) © AURAV



Violès (84) © AURAV



Hyères (83) © audat.var



La Crau (83) © audat.var

OBSERVATIONS :

L'analyse qualitative menée lors des visites de terrain montre que la perception du cadre de vie dépend moins du niveau de densité que de la maîtrise de la composition urbaine (gestion des limites, organisation parcellaire, organisation des

retraits) et de la place accordée au végétal. La qualité des ambiances repose principalement sur l'équilibre entre bâti, espace public et insertions paysagères.

LES PRINCIPAUX FACTEURS QUALITATIF IDENTIFIÉS :

Les secteurs ayant fait l'objet d'une planification précoce (début 20ème siècle), comme **Hyères** ou la partie nord du **Thor**, présentent des ambiances plus qualitatives. L'organisation cohérente du bâti, la structure viaire lisible et la présence de rues arborées produisent un cadre urbain structuré et identifiable. L'harmonisation des clôtures, des murets et des alignements bâtis participe également à la lisibilité de l'espace public.

La présence d'une strate arborée développée constitue un facteur majeur de qualité des ambiances perçues. Dans les secteurs pavillonnaires de **Mazan** ou **Violès**, comme dans les grandes parcelles boisées de **Bonnieux**, la conservation d'une trame végétale continue et des murets en pierre sèche, renforce par ailleurs l'identité locale.

Les secteurs conservant des ouvertures paysagères importantes apparaissent également plus qualitatifs. À **Bonnieux** notamment, la faible occupation bâtie et la forte perméabilité contribuent à des ambiances aérées contrastant avec la densité du village et soulignant sa silhouette.

LES FACTEURS IMPACTENT LES PERCEPTIONS D'UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ :

À l'inverse, certains modes de développement altèrent la qualité perçue. L'hétérogénéité des limites parcellaires (clôtures, enduits, murets) dans les secteurs d'urbanisation diffuse produit des interfaces public-privé discontinues et dégrade la lecture de la rue.

Le recours fréquent à des clôtures opaques, à des dispositifs de fermeture ou à des lotissements en impasse, particulièrement observés à **Roquebrune-sur-Argens**, fragmente le tissu urbain et limite la porosité du quartier.

Le développement le long d'anciens chemins ruraux sans mutualisation des voiries entraîne un suréquipement en surfaces imperméabilisées

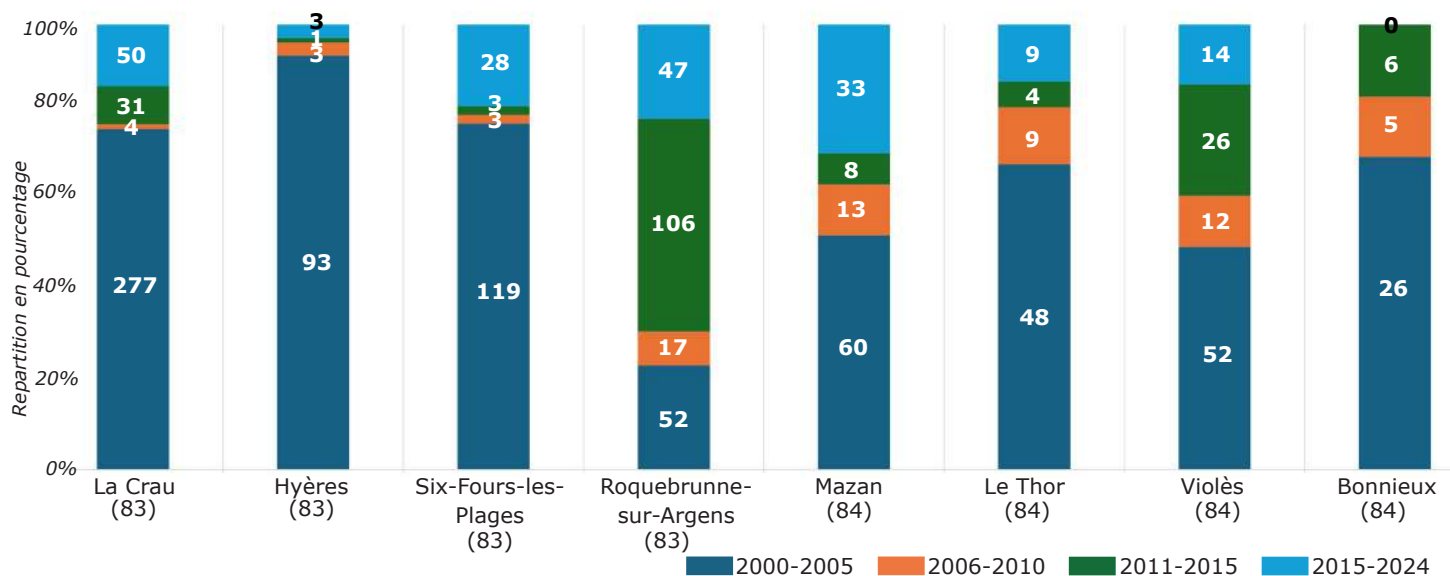
notamment par le développement de voiries dédoublées sur les espaces privés aboutissant à une fragmentation spatiale importante.

En définitive, le ressenti et la perception qualitative de l'espace urbain produit ne dépendent pas du caractère dense ou moins dense mais surtout de la manière dont le bâti s'insère dans la trame végétale, dans une trame viaire structurée et hiérarchisée, de la cohérence du traitement des espaces publics et des limites séparatives.



3. LES SECTEURS À TRAVERS LE TEMPS : UNE ANALYSE TEMPORELLE DE LA DENSIFICATION

Repartition des évolutions des bâtiments en nombre par période :



Source : Photo-interprétation à partir des orthophoto IGN – audat.var et AURAV

OBSERVATIONS :

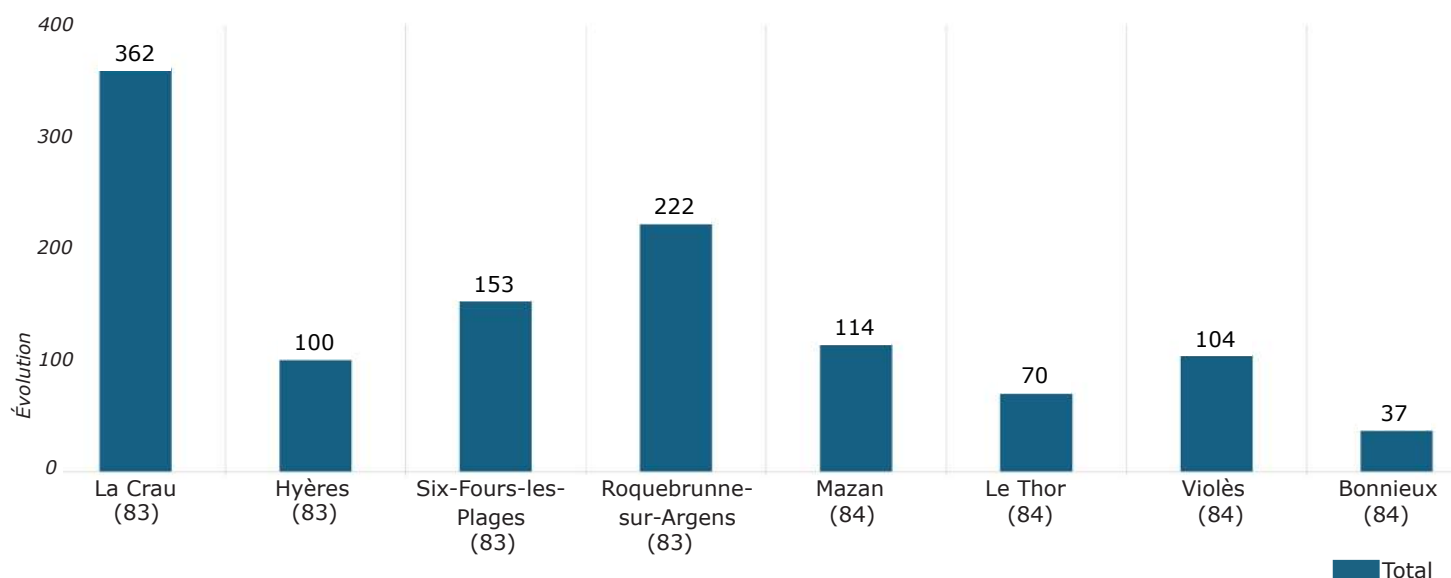
La répartition temporelle des évolutions du tissu urbain sur chacun des périmètres d'analyse de 25 hectares met en évidence des dynamiques très différenciées selon les secteurs.

Les secteurs des communes varoises, sous influence directe de la métropole toulonnaise (**La Crau, Hyères, Six-Fours-les-Plages**) concentrent l'essentiel de leurs transformations au début des années 2000 (respectivement 277, 93 et 119 bâtiments nouveaux entre 2000 et 2005), traduisant un cycle d'urbanisation des secteurs d'analyse aujourd'hui largement stabilisé et désormais orienté vers des interventions plus ponctuelles. À noter que sur la commune de **La Crau**, les constructions réalisées au cours des deux dernières périodes sont principalement des immeubles collectifs. Ce type de bâti traduit une mutation urbaine plus marquée que dans d'autres secteurs.

À l'inverse, certaines communes connaissent des transformations plus récentes ou décalées dans le temps. **Roquebrune-sur-Argens** présente une évolution du tissu urbain très marquée entre 2011 et 2015 (106 bâtiments nouveaux), tandis que **Mazan** enregistre une progression importante sur la période récente 2015-2024 (33 bâtiments nouveaux). Ces profils traduisent une entrée plus tardive dans le cycle d'urbanisation ou une attractivité résidentielle plus récente. D'autres communes (**Le Thor, Violès, Bonnieux**) présentent une répartition plus équilibrée dans le temps, caractéristique d'une croissance progressive par ajouts successifs plutôt que par phase d'expansion unique.

Ainsi, le graphique révèle une succession de cycles urbains différenciés: stabilisation dans les espaces déjà constitués (**Hyères** avec ses constructions produites entre 2000 - 2005), croissance continue dans les communes intermédiaires (**Violès, Roquebrune-sur-Argens...**) et dynamique récente dans les territoires en recomposition résidentielle (**La Crau, Six-Fours-les-Plages**).

Évolution du nombre de bâtiments pendant la période d'analyse entre 2000 et 2024, sur les secteurs d'étude :



Source : Photo-interprétation à partir des orthophoto IGN – audat.var et AURAV

OBSERVATIONS :

Sur une même superficie de référence (25 ha), l'évolution des secteurs présentent des situations très contrastées.

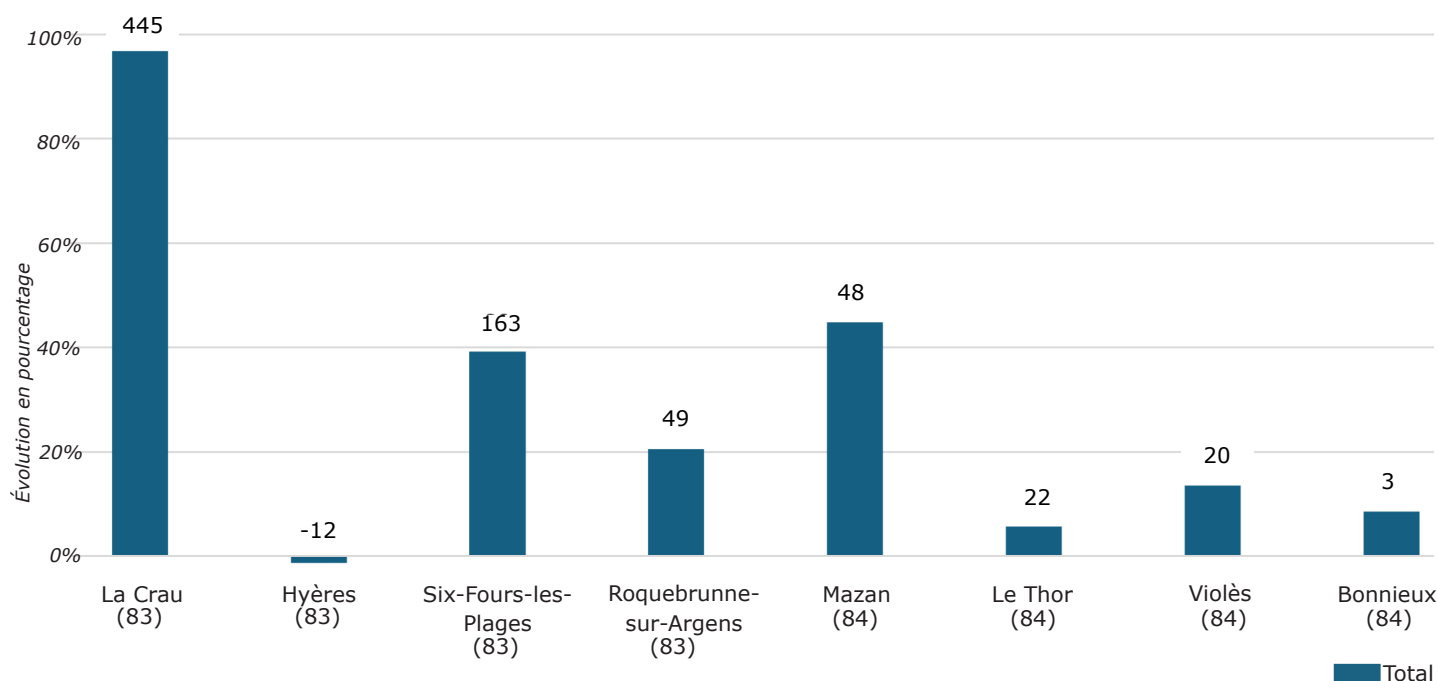
La Crau se distingue nettement avec 362 bâtiments supplémentaires, suivie de **Roquebrunne-sur-Argens** (222) et **Six-Fours-les-Plages** (153), traduisant une intensité de transformation plus forte dans ces territoires. À l'inverse, **Le Thor** (70) et surtout **Bonnieux** (37) présentent des niveaux beaucoup plus faibles, révélant des tissus plus stables ou des marchés immobiliers plus limités.

Les communes intermédiaires (**Hyères, Mazan, Violès**) affichent une dynamique plus modérée et régulière avec près de 100 nouveaux bâtiments construits sur la même période.

Ainsi, au-delà des temporalités différenciées observées précédemment, ce graphique met en évidence des évolutions contrastées : certaines communes concentrent une part importante de la transformation du parc bâti, tandis que d'autres connaissent une évolution plus contenue. Ces dynamiques peuvent s'expliquer par des facteurs territoriaux ou d'attractivité contrastés, liés soit à la taille des communes et leur positionnement dans l'armature territoriale, traduisant une pression urbaine plus ou moins forte ou encore à une dimension patrimoniale qui tend à préserver le caractère de certains secteurs.

4. LES MÉCANISMES DE DENSIFICATION

Évolution du nombre de logements sur les secteurs d'analyse entre 2014 et 2024 :



Source : Fichiers fonciers CEREMA

OBSERVATIONS :

La comparaison met en évidence des évolutions très contrastées du nombre de logements entre 2014 et 2024 selon les secteurs étudiés.

Le secteur de **La Crau** se distingue nettement, avec une progression particulièrement marquée (+445 logements), traduisant une dynamique résidentielle récente et soutenue, portée par d'importants mécanismes de transformation du tissu urbain.

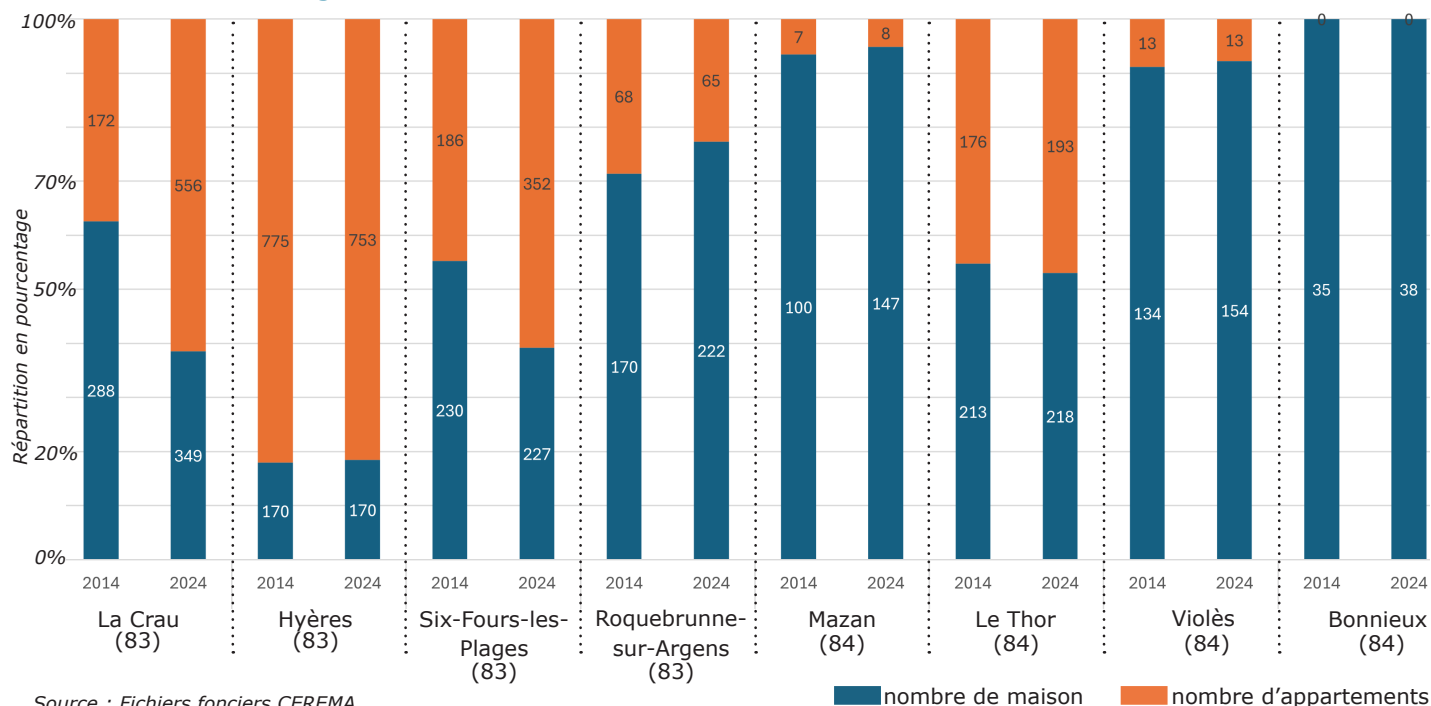
La dynamique observée à **Six-Fours-les-Plages** (+163 logements) apparaît également significative, s'inscrivant dans un processus de renouvellement urbain actif.

À l'inverse, le secteur **hyérois** se caractérise par une relative stabilité, voire une légère diminution

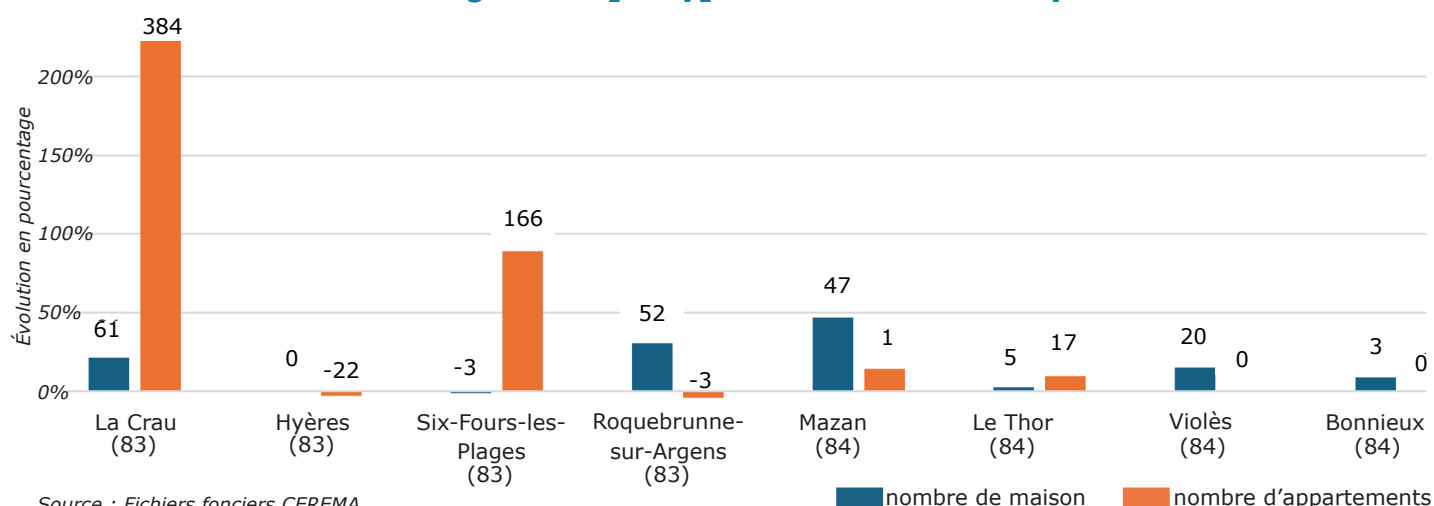
du nombre de logements. Cette situation suggère un tissu urbain déjà largement saturé, où la production neuve demeure limitée ou compensée par des recompositions au sein du parc existant.

Plusieurs communes présentent une croissance intermédiaire : **Mazan** (+48), **Roquebrunne-sur-Argens** (+49) témoignent d'un développement résidentiel actif mais plus modéré. **Violès** (+20), **Bonnieux** (+3) et **Le Thor** (+22) affichent des évolutions plus faibles, caractéristiques de territoires à croissance contenue ou faiblement sollicités par la pression immobilière ou encore un frein de la densification par les règles d'urbanisme.

Répartition des logements par type en 2014 et 2024 sur les secteurs d'étude :



Évolution du nombre des logements par type des secteurs d'analyse entre 2014 et 2024 :



OBSERVATIONS :

L'analyse des deux graphiques met en évidence une différenciation nette de la structure du parc de logements entre les secteurs étudiés, ainsi qu'une évolution contrastée entre 2014 et 2024.

Plusieurs secteurs présentent une dominante de logements individuels qui se renforce dans le temps. À **Mazan**, **Violès** et **Bonnieux**, la part de maisons est très majoritaire dès 2014 et progresse encore en 2024, traduisant un développement résidentiel où le modèle pavillonnaire se renforce.

Le secteur de **Roquebrunne-sur-Argens** suit une tendance similaire avec une augmentation notable de la part de maisons (de 170 à 222), confirmant une dynamique d'urbanisation orientée vers l'habitat individuel.

À l'inverse, le secteur **hyérois** conserve un profil très majoritairement collectif, avec une forte proportion d'appartements en 2014 comme en

2024, ce qui caractérise un tissu urbain plus stable et déjà structuré.

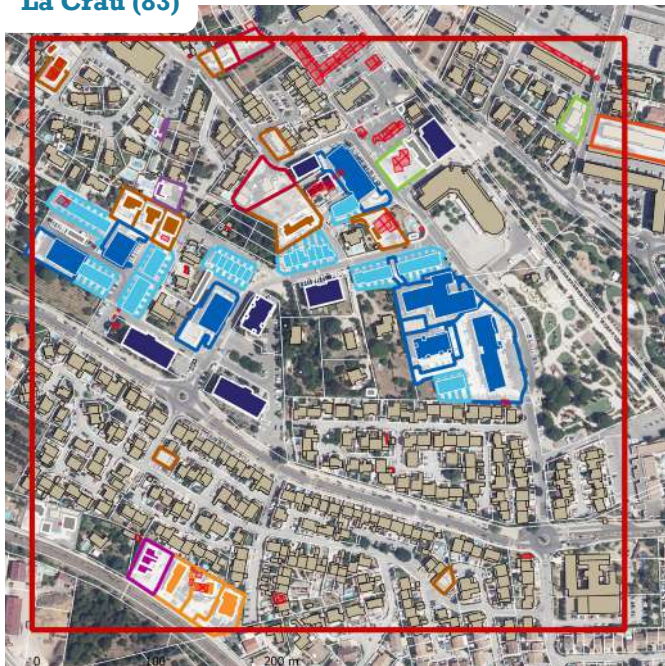
Les secteurs sur les communes de **Six-Fours-les-Plages** et du **Thor** présentent une situation intermédiaire : bien que les maisons restent majoritaires, la part d'appartements demeure significative, traduisant une diversification des formes d'habitat. A noter que le secteur de **Six-Fours-les-Plages** connaît une mutation significative par une forte production de logements en collectifs allant vers un doublement et constitue un territoire de forte mutation observée.

La Crau constitue un cas particulier : le nombre de maisons progresse mais la part d'appartements augmente également fortement, illustrant une intensification de la production résidentielle et une diversification du parc. Le nombre de logements collectif sur ce secteur est quasiment multiplié par 4.

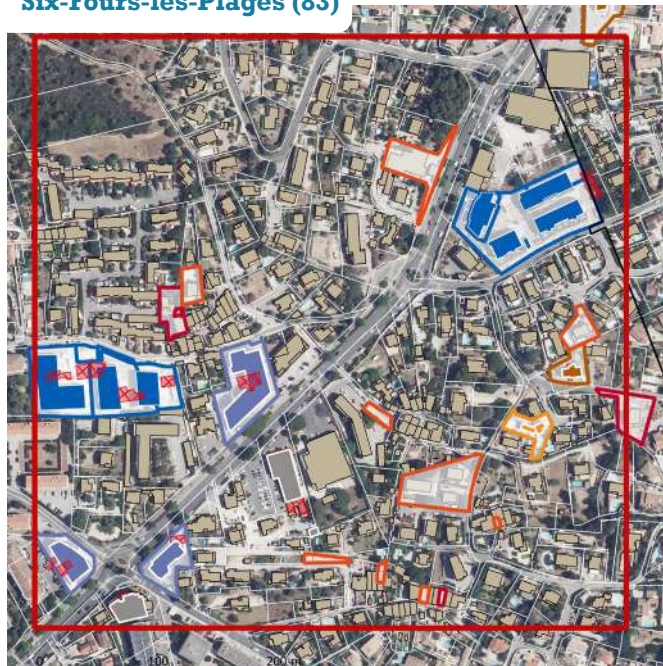
12 MÉCANISMES DE DENSIFICATION OBSERVÉS

Source : Fichiers fonciers CEREMA (2014/2024) / PCI Vecteur DGFIP (2014/2024) / OrthoIGN 2023 (Var 83) / OrthoIGN 2024 (Vaucluse 84)

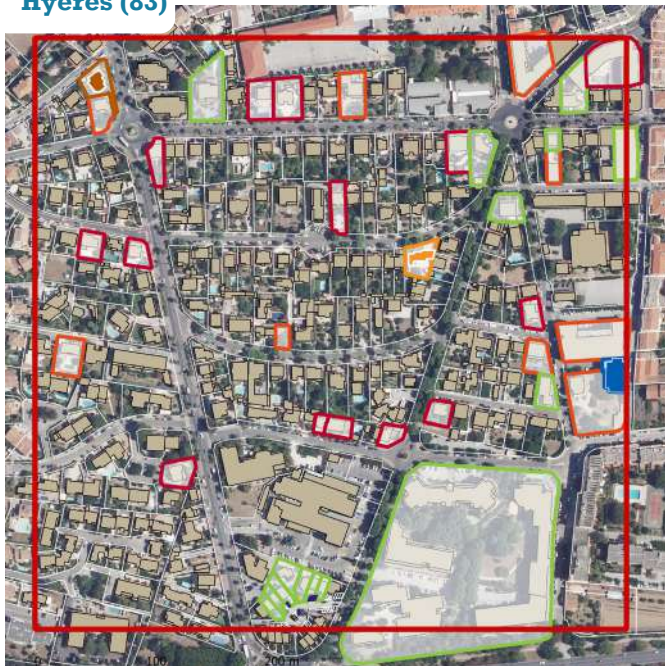
La Crau (83)



Six-Fours-les-Plages (83)



Hyères (83)



Roquebrune-sur-Argens (83)

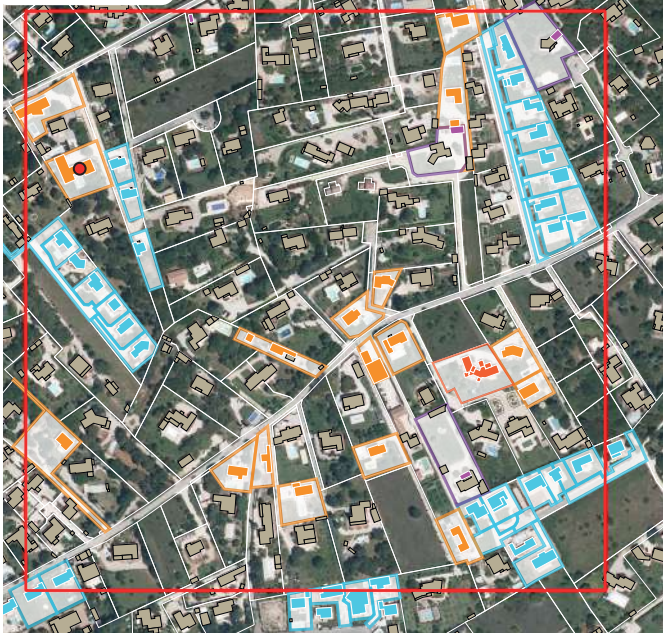


LEGENDE :

- Transformation de logement en local d'activité
- Perte de logement ou d'activité
- Création de logements ou d'activités par construction du bâti sans modification du foncier
- Construction de logements en division foncière
- Construction de logements en fusion foncière

- Division du bâti existant
- Extension du bâti existant
- Construction d'un immeuble collectif en division foncière
- Collectif sans changement foncier
- Construction d'un immeuble collectif en fusion foncière
- Maisons supplémentaires en dents creuses
- Construction en lotissement

Mazan (84)



Le Thor (84)



Violès (84)



Bonnieux (84)



OBSERVATIONS :

Ces mécanismes témoignent de la capacité d'adaptation du pavillonnaire, entre reconversions ponctuelles et opérations planifiées (exemple : à **La Crau**). Ils permettent d'observer des formes variées de densification, allant de la micro-intervention à la recomposition d'îlots entiers.

La division bâtie est plus présente dans le Vaucluse, notamment à **Violès** et **Le Thor**.

Les lotissements se retrouvent dans les deux départements : à **La Crau** (souvent sous forme de maisons mitoyennes) et à **Roquebrune** (souvent fermés soit par des clôtures/grilles d'accès soit sur des culs de sacs qui deviennent des coupures

urbaines), ainsi que dans les quatre secteurs vauclusiens, où ils apparaissent de manière plus diffuse.

Les activités sont peu nombreuses dans les quatre périmètres du Vaucluse, tandis que, dans le Var, de nombreuses résidences (maisons ou appartements) ont été transformées en locaux d'activités (professions libérales, services, commerces ou bureaux).

C'est notamment le cas à **Hyères**, où 31 nouvelles activités ont été créées entre 2014 et 2024.

À l'inverse, **Roquebrune** n'a accueilli qu'une seule nouvelle activité, implantée dans un bâtiment mixte associant logement et activité.

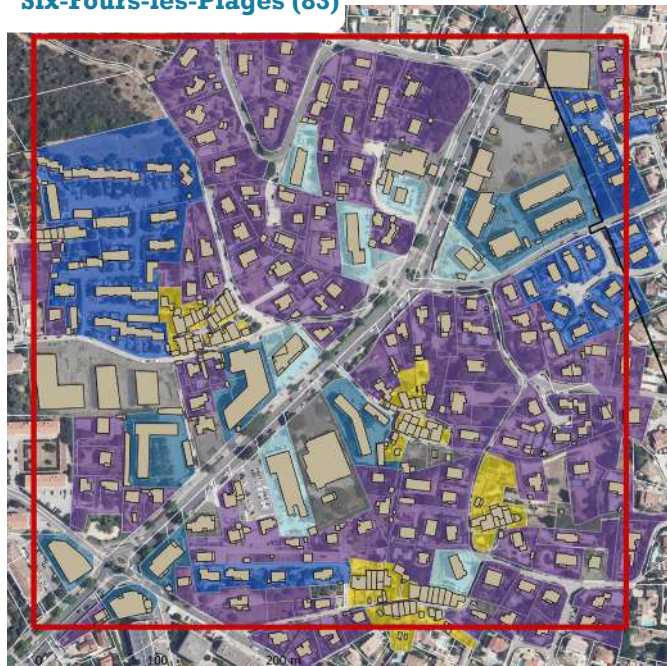
LES FORMES URBAINES OBSERVÉES AUJOURD'HUI SUR LES SECTEURS D'ANALYSE :

Source : BD TOPO 2024 / Fichiers fonciers CEREMA 2024 / OrthoIGN 2023 (Var 83) / OrthoIGN 2024 (Vaucluse 84) / audat.var / AURAV

La Crau (83)



Six-Fours-les-Plages (83)



Hyères (83)



Roquebrune-sur-Argens (83)



LEGENDE :

Centre bourg

Faubourg dense

Faubourg aéré

Hameau

Corps de ferme

Petit-collectif

Moyen et grand collectif

**Pavillonnaire en lotissement ou
pavillonnaire organisé**

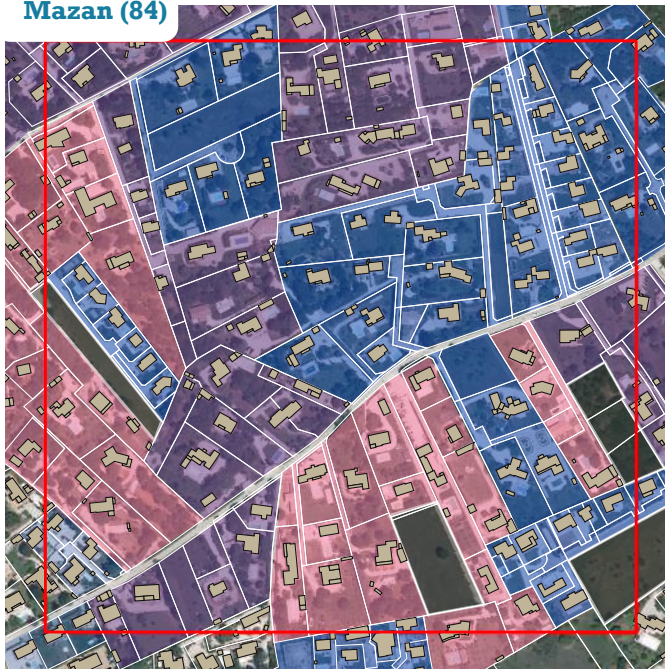
Pavillonnaire en diffus ou spontané

Pavillonnaire en drapeau

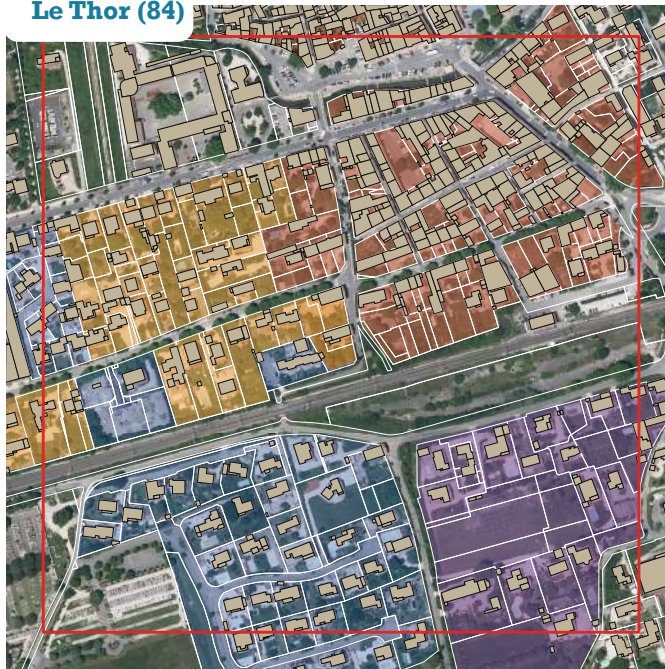
Pavillonnaire orienté

Autre

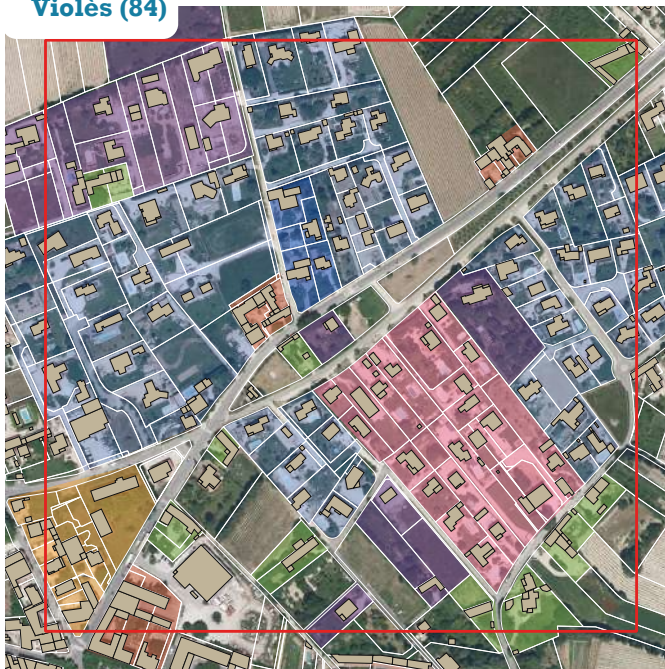
Mazan (84)



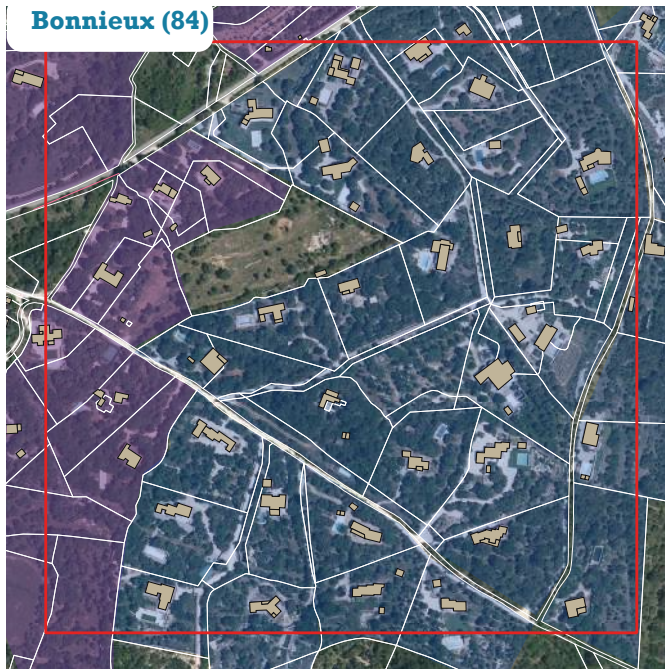
Le Thor (84)



Violès (84)



Bonnieux (84)



OBSERVATIONS :

Certaines formes urbaines sont plus fréquentes dans le Vaucluse que dans le Var. Par exemple, le pavillonnaire en drapeau n'est présent dans aucun des périmètres varois, alors qu'il se rencontre dans le Vaucluse en lien avec les structures parcellaires agricoles. À l'inverse, le pavillonnaire orienté constitue une particularité du Var, plus spécifiquement observée à **Hyères**.

Les formes collectives sont présentes dans des périmètres comme **La Crau** ou **Six-Fours-les-Plages**, traduisant une évolution plus récente et plus dense de ces territoires. Dans le Vaucluse, l'évolution est moins marquée et se manifeste plutôt par du pavillonnaire en drapeau à **Violès** ou par des lotissements à **Mazan**.

5. ANALYSE CADASTRALE ET RÉGLEMENTAIRE

DOMANIALITÉ :

LA RÉPARTITION ENTRE FONCIER PUBLIC ET FONCIER PRIVÉ

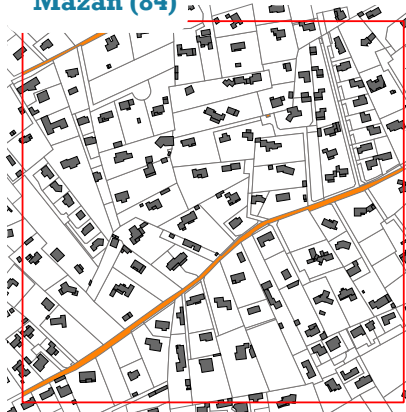
Source : Fichiers fonciers CEREMA 2024

La Crau (83)



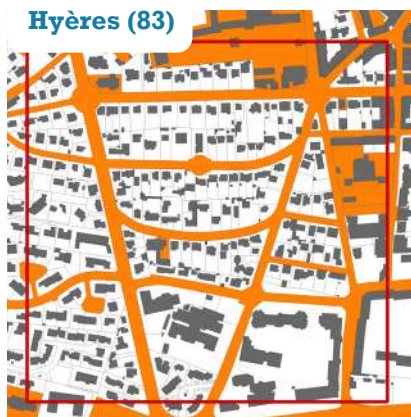
Foncier public
24 % de foncier
public / 25 ha.

Mazan (84)



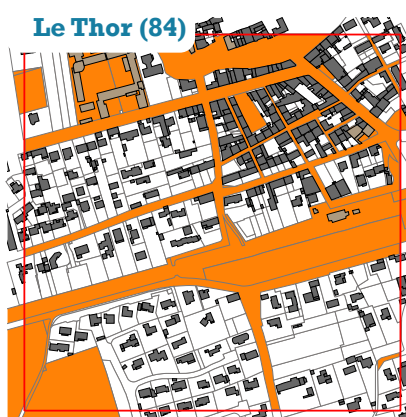
Foncier public
1,7 % de foncier
public / 25 ha.

Hyères (83)



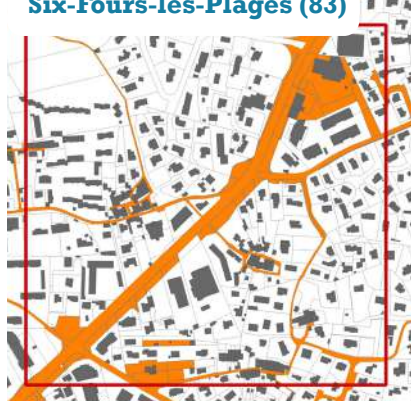
Foncier public
5 % de foncier
public / 25 ha.

Le Thor (84)



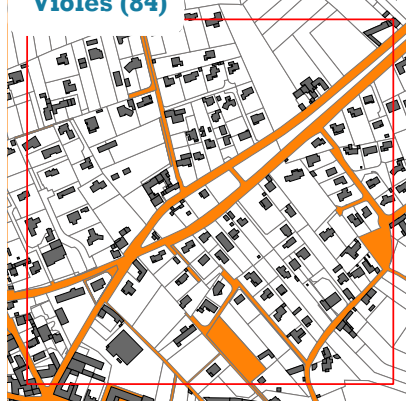
Foncier public
35,3 % de foncier
public / 25 ha.

Six-Fours-les-Plages (83)



Foncier public
9 % de foncier
public / 25 ha.

Violès (84)



Foncier public
11,2 % de foncier
public / 25 ha.

Roquebrune-sur-Argens (83)



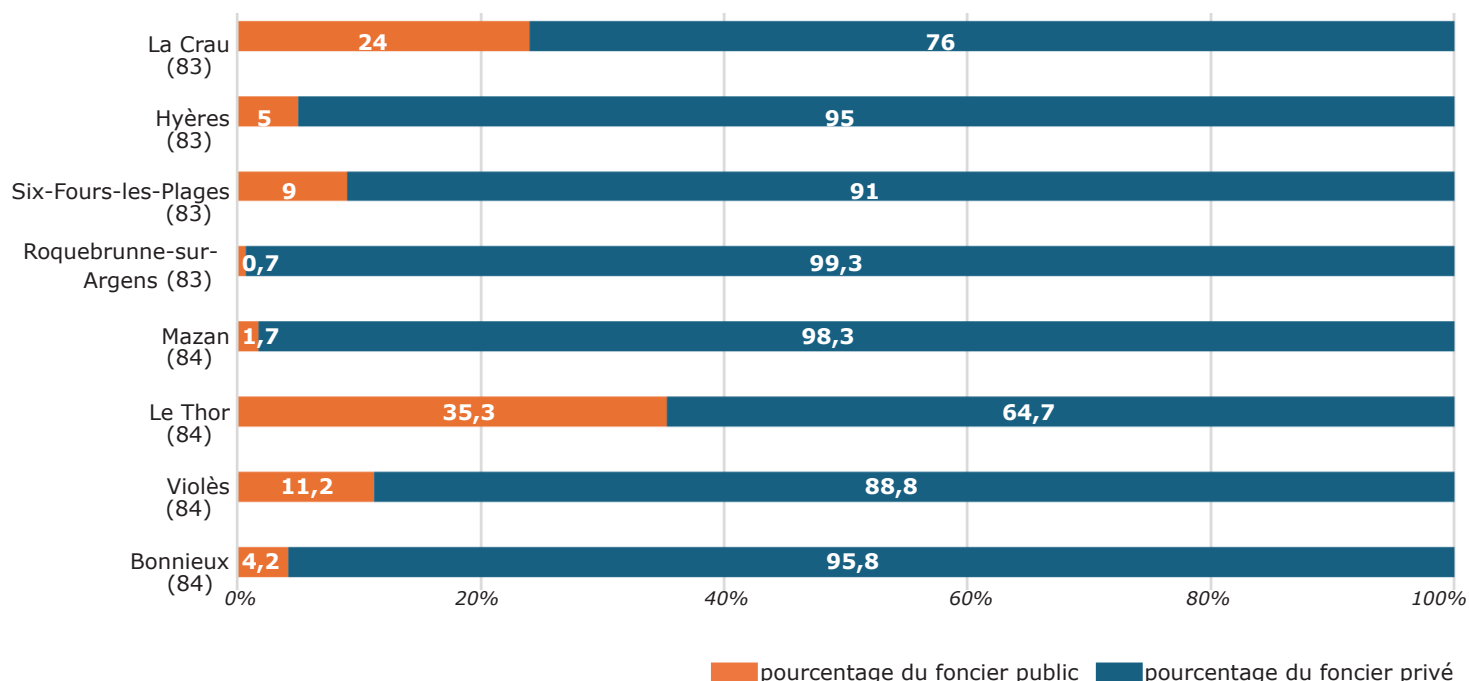
Foncier public
0,7 % de foncier
public / 25 ha.

Bonnieux (84)



Foncier public
4,2 % de foncier
public / 25 ha.

Analyse de la domanialité des secteur d'étude : répartition entre foncier public et privé



Source : Fichiers fonciers CEREMA

OBSERVATIONS :

L'analyse met en évidence une très forte domination du foncier privé dans l'ensemble des secteurs étudiés, le foncier public restant partout minoritaire et généralement inférieur à 15%.

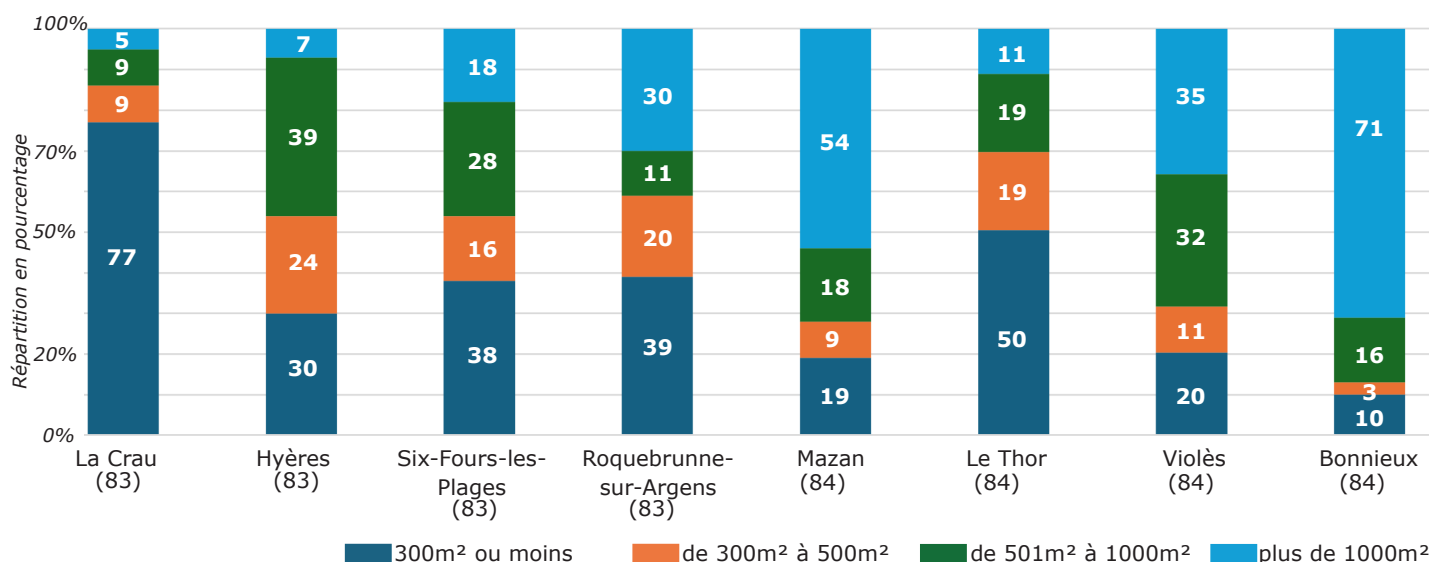
La maîtrise foncière publique est plus marquée dans les secteurs proches des centres historiques : **La Crau** (24 %), **Le Thor** (35,5 %) et **Violès** (11,2 %) et concerne essentiellement les voiries. À mesure que l'on s'éloigne des centres historiques, comme à **Roquebrune**, **Mazan** ou **Bonnieux**, les voiries se trouvent moins souvent sur des terrains publics et davantage sur des fonciers privés.

Les cas de **La Crau** et du **Thor** se distinguent des autres communes par la localisation et la composition des secteurs étudiés. En effet, une partie du secteur d'analyse de **La Crau** intègre des équipements scolaires, un parc public ainsi que des logements sociaux, tandis que celui du **Thor** comprend du foncier appartenant à la SNCF, situé à proximité immédiate de la gare.

DOMANIALITÉ :

TAILLE MOYENNE DES PARCELLES PRIVÉES

Taille moyenne des parcelles sur les secteurs en % :



Source : Fichiers fonciers CEREMA

Transposition de la taille des parcelles en équivalent logt/ha sur la base d'une maison par parcelle :

Taille des parcelles	Densité résidentielle équivalente
300m ²	33 logt/ha
500 m ²	20 logt/ha
1000 m ²	10 log/ha

OBSERVATIONS :

Plus les secteurs d'analyse sont proches des centres villes ou des cœurs villageois, plus les parcelles sont de petites dimensions. Le seuil des 300 m² apparaît être un seuil minimal en deçà duquel la densification par division parcellaire est plus complexe. Impliquant un changement de formes urbaines en cas d'évolution, en passant plutôt du pavillonnaire à du collectif.

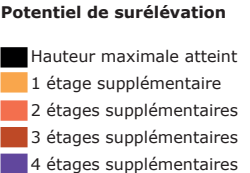
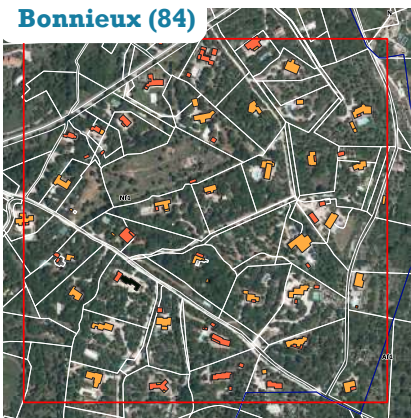
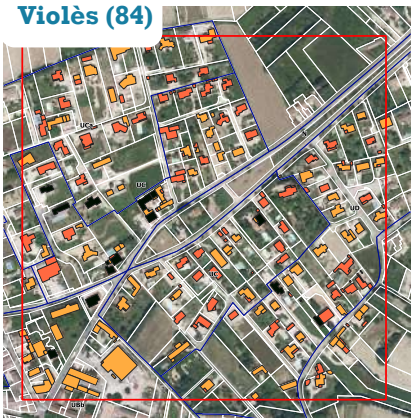
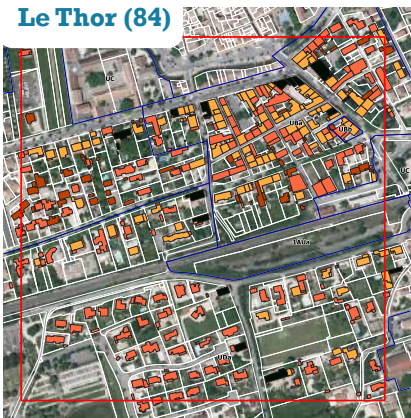
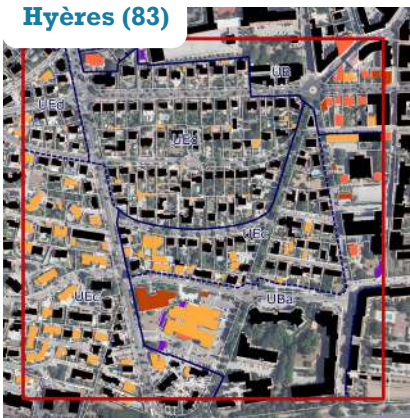
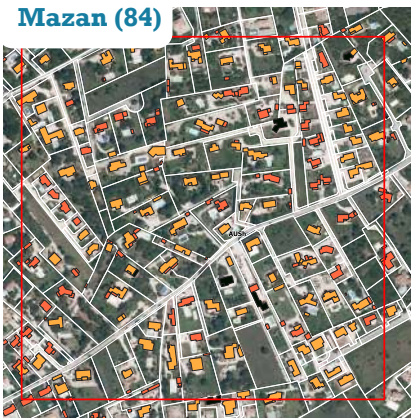
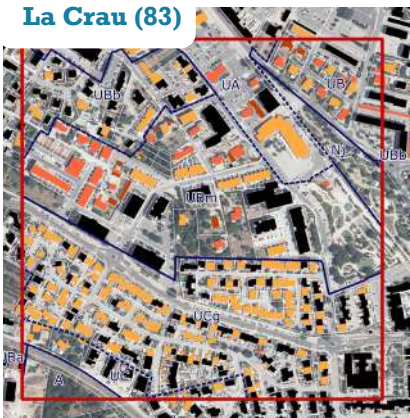
Sur le secteur d'analyse de **Hyères**, certains lots initiaux autour de 600 à 700m² ont pu connaître des divisions dès lors que l'implantation du bâti aligné sur voie le permettait.



POTENTIALITÉS : L'ANALYSE DES CAPACITÉS THÉORIQUES AU REGARD DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DES PLU

Potentiel de surélévation :

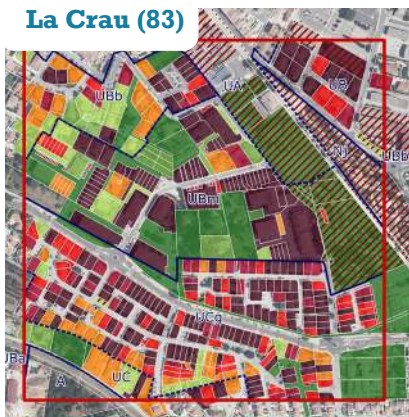
Source : BD TOPO 2024 / Fichiers fonciers CEREMA 2024 / Règlements d'urbanisme / OrthoIGN 2023 (Var 83) / OrthoIGN 2024 (Vaucluse 84)



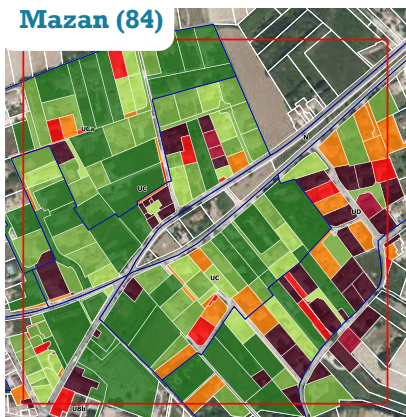
Potentiel d'extension en m² selon le coefficient emprise au sol (CES) réglementé :

Source : BD TOPO 2024 / Fichiers fonciers CEREMA 2024 / Règlements d'urbanisme / OrthoIGN 2023 (Var 83) / OrthoIGN 2024 (Vaucluse 84)

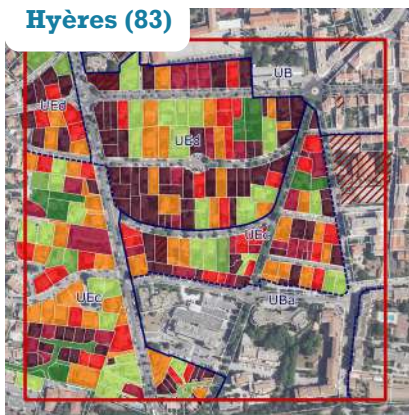
La Crau (83)



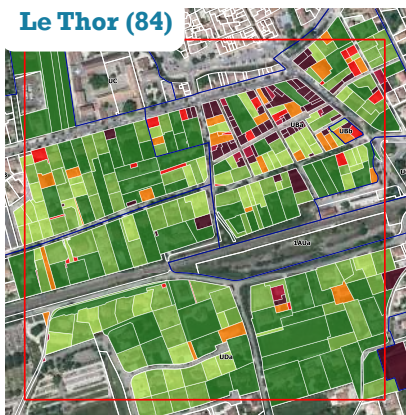
Mazan (84)



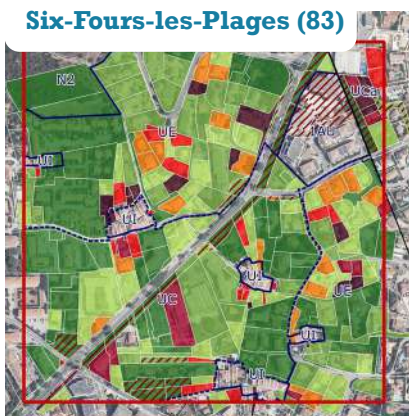
Hyères (83)



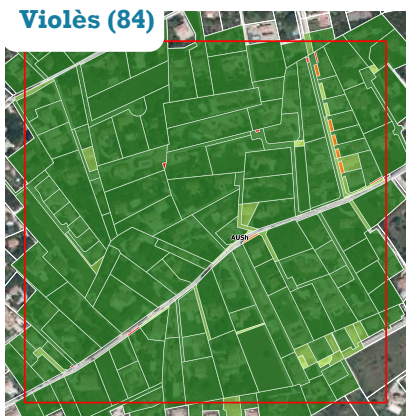
Le Thor (84)



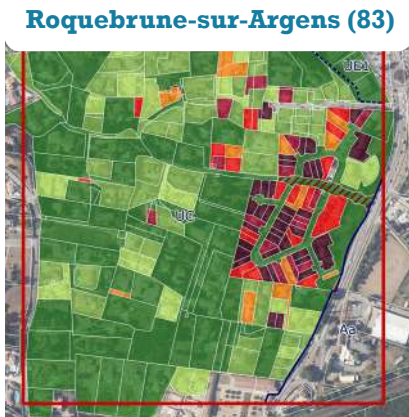
Six-Fours-les-Plages (83)



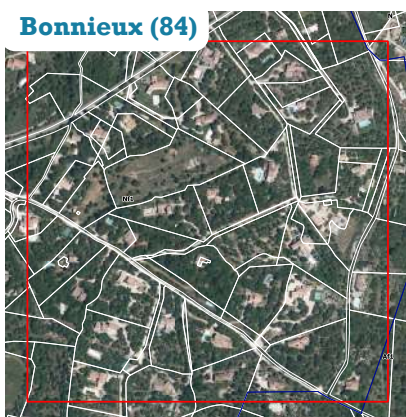
Violès (84)



Roquebrune-sur-Argens (83)



Bonnieux (84)



Potentiel d'extension en m² selon le CES réglementé

- CES attendu
- de 0,1m² à 10m² supplémentaire
- de 10m² à 30m² sup.
- de 30m² à 60m² sup.
- de 60m² à 120m² sup.
- de 120m² à 240m² sup.
- Plus de 240m²
- Foncier public

OBSERVATIONS :

À **La Crau**, le potentiel de surélévation sur la base du PLU est le plus important du Var, tandis qu'il est le plus élevé au **Thor** dans le Vaucluse. Dans le Var, les lotissements, les bâtiments collectifs et les pavillonnaires orientés de **Roquebrune-sur-Argens**, **Hyères** et **La Crau** (urbanisation/constructions «

ordonnées » des années 2000 et celle de depuis 2015) présentent un potentiel de densification très faible, selon le coefficient d'emprise au sol (CES).

Dans le Vaucluse, en revanche, **Mazan** dispose d'un fort potentiel fondé sur le CES, tout comme **Le Thor**, notamment le long de la voie ferrée.

6. ANALYSE FINE DE L'OCCUPATION DU SOL

VAR (83) : OrthoIGN 2023 / audat.var

La Crau (83)



Espace de circulation : 23%
Espace végétalisé : 29 % « perméables »
Occupation bâtie (construit) : 48 % « imperméables »

Six-Fours-les-Plages (83)



Espace de circulation : 28%
Espace végétalisé : 37 % « perméables »
Occupation bâtie (construit) : 35% « imperméables »

Hyères (83)



Espace de circulation : 24%
Espace végétalisé : 35 % « perméables »
Occupation bâtie (construit) : 41% « imperméables »

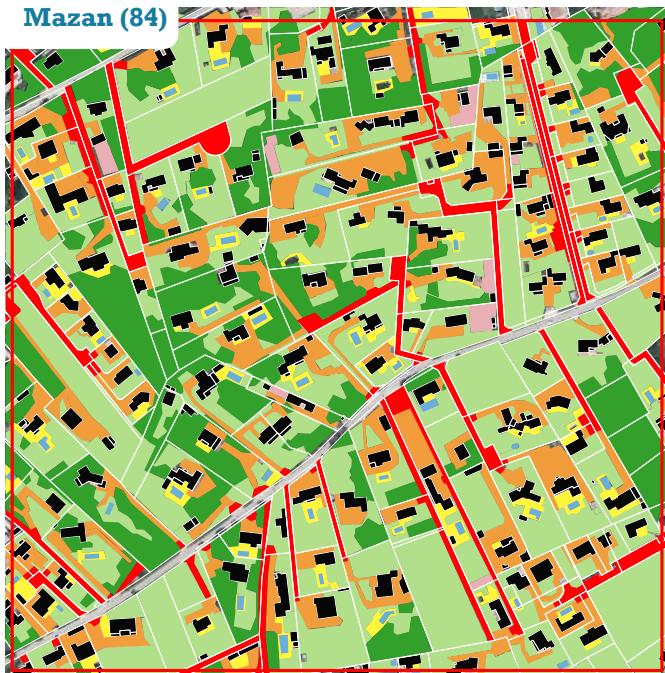
Roquebrune-sur-Argens (83)



Espace de circulation : 26%
Espace végétalisé : 47 % « perméables »
Occupation bâtie (construit) : 25% « imperméables »

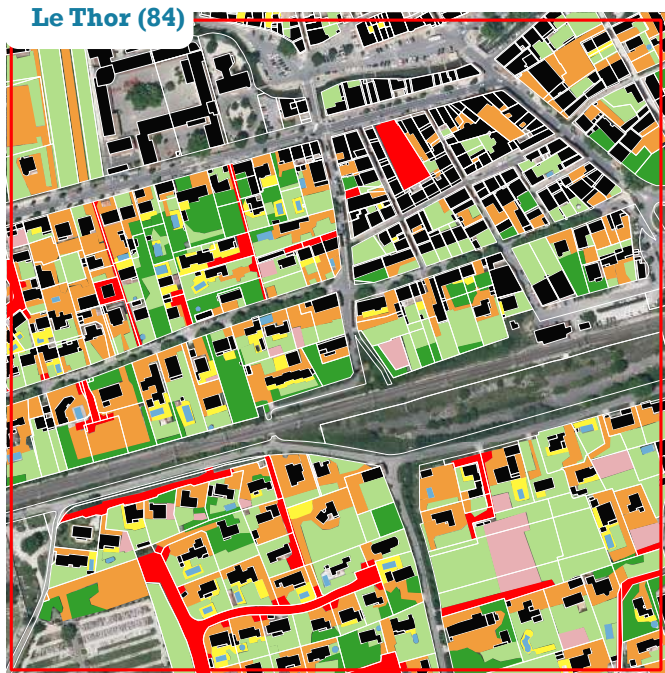
VAUCLUSE (84) : OrthoIGN 2024 / AURAV

Mazan (84)



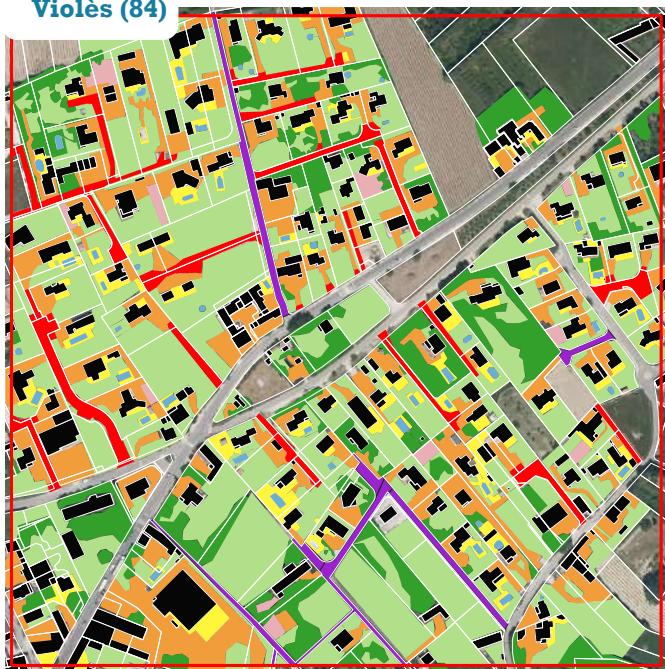
Espace de circulation : 22 %
Espace végétalisé : 78 % « perméable »
Occupation bâtie (construit) : 17 % « imperméables »

Le Thor (84)



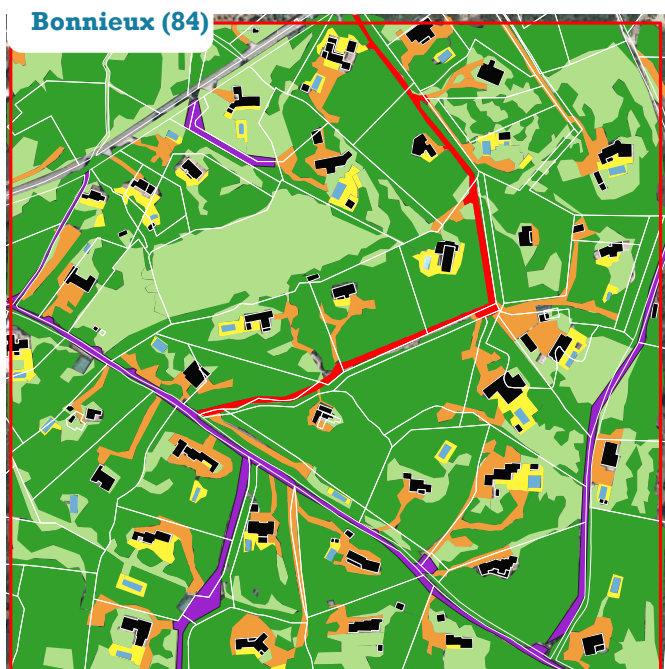
Espace de circulation : 27 %
Espace végétalisé : 40 % « perméable »
Occupation bâtie (construit) : 33 % « imperméables »

Violsès (84)



Espace de circulation : 22 %
Espace végétalisé : 56 % « perméable »
Occupation bâtie (construit) : 22 % « imperméables »

Bonnieux (84)



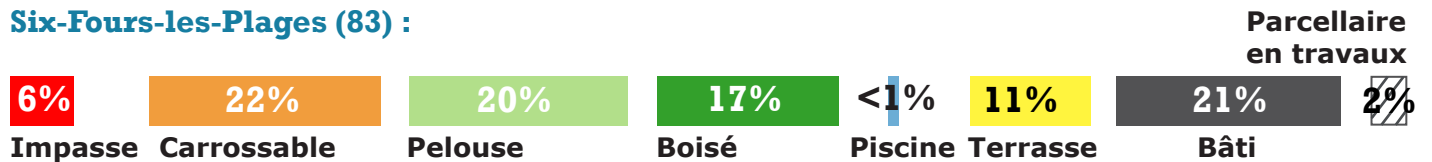
Espace de circulation : 9 %
Espace végétalisé : 84 % « perméable »
Occupation bâtie (construit) : 7 % « imperméables »

ANALYSE FINE DE L'OCCUPATION DU SOL

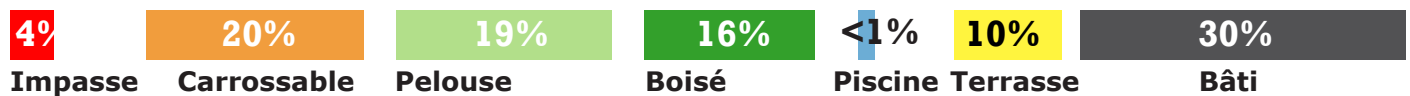
La Crau (83) :



Six-Fours-les-Plages (83) :



Hyères (83) :



Roquebrune-sur-Argens (83) :



Mazan (84) :



Le Thor (84) :



Viols (84) :



Bonnieux (84) :

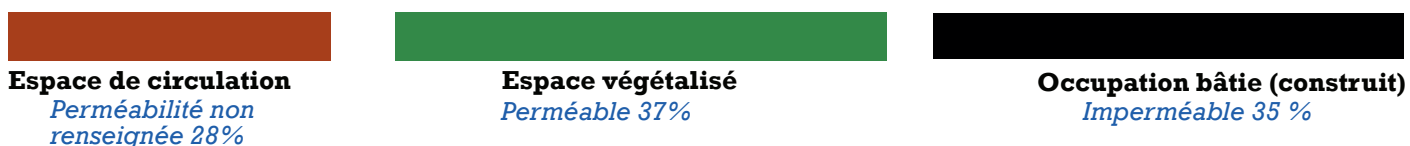


SURFACES PERMÉABLE, IMPÉRMEABLE ET NON RESEINGNÉE

La Crau (83) :



Six-Fours-les-Plages (83) :



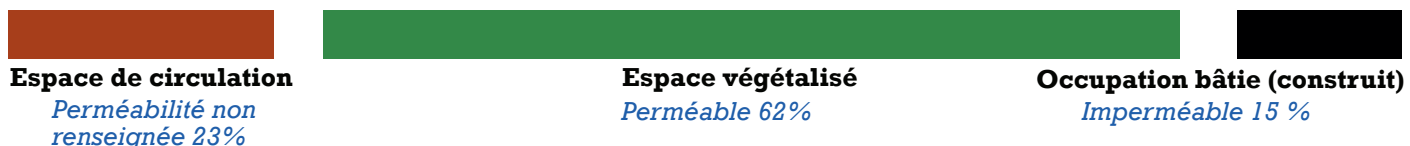
Hyères (83) :



Roquebrune-sur-Argens (83) :



Mazan (84) :



Le Thor (84) :



Violsès (84) :



Bonnieux (84) :



OBSERVATIONS :

À l'échelle des huit sites d'analyse, plusieurs tendances de fond se dégagent :

- En premier lieu, environ un quart de l'espace privé est généralement consacré aux espaces de circulation et de stationnement.
- Les secteurs les plus urbanisés et les plus denses du Var, **La Crau** et **Hyères** (36 et 37 logements/ha respectivement), présentent les taux d'imperméabilisation les plus élevés, avec une occupation bâtie atteignant 43 % dans les deux cas.
- À l'inverse, le secteur le plus diffus, **Bonnieux** (1,5 logement/ha), se caractérise par un taux de perméabilité plus élevé (84 %) et la plus faible occupation bâtie (7 % d'imperméabilisation). Cela confirme que ces tissus pavillonnaires diffus offrent le meilleur cadre de vie en termes de surfaces végétalisées.
- Les tissus intermédiaires du Vaucluse, **Mazan** et **Violès**, bien que soumis à des processus de densification, conservent également des niveaux de perméabilité élevés (respectivement 78 % et 56 %), en grande partie grâce à la présence d'une strate arborée encore très développée au sein des parcelles.

- Enfin, **La Crau** apparaît comme la commune la plus « bâtie » : les espaces perméables y sont majoritairement localisés dans les espaces publics (parc, école), ce qui se traduit par une faible perméabilité à l'intérieur des parcelles privées.

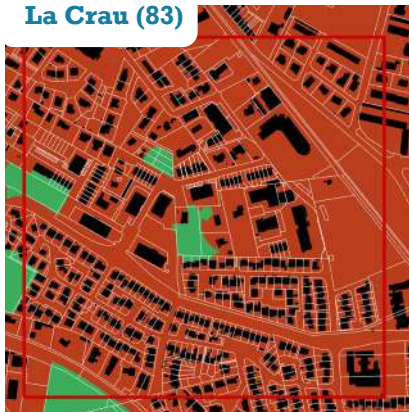
Ces tendances interrogent directement les modèles actuels de densification à l'heure du ZAN, de l'adaptation au changement climatique et de la résilience des territoires face aux risques naturels, mais aussi, plus largement, la qualité de vie recherchée par les habitants dans ces espaces. Ainsi, les leviers liés à la nature en ville, tels que la gestion des espaces libres, le maintien et la création d'espaces verts de pleine terre, doivent être intégrés en amont des projets de densification. Leur prise en compte précoce permet de garantir un cadre de vie plus attractif, d'améliorer la qualité des sols et de contribuer à la lutte contre le réchauffement urbain.



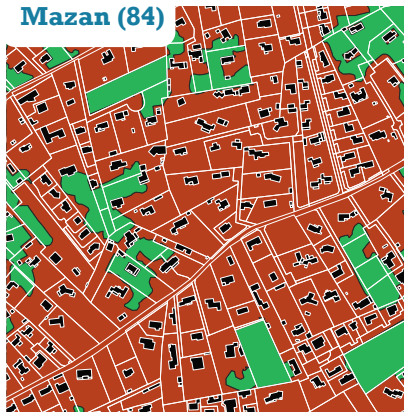
7. ANALYSE OCCUPATION DU SOL À GRANDE ECHELLE (OCSGE)

Espaces artificialisés et non artificialisés : Source : OCSGE 2020 Var (83) et 2021 Vaucluse (84)

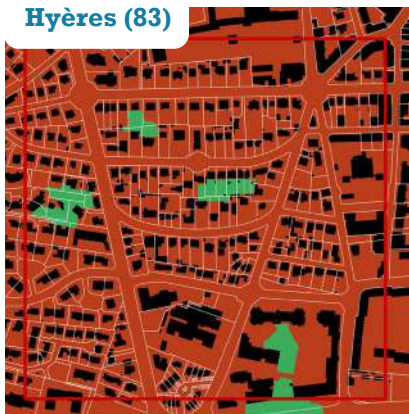
La Crau (83)



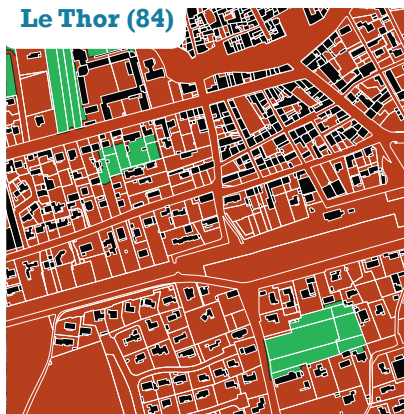
Mazan (84)



Hyères (83)



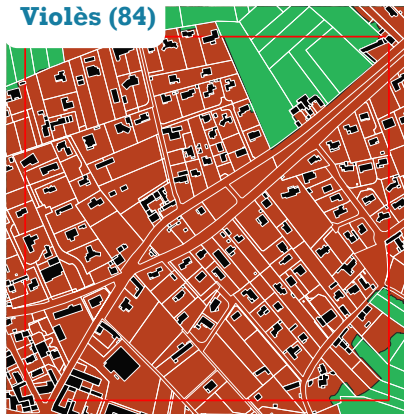
Le Thor (84)



Six-Fours-les-Plages (83)



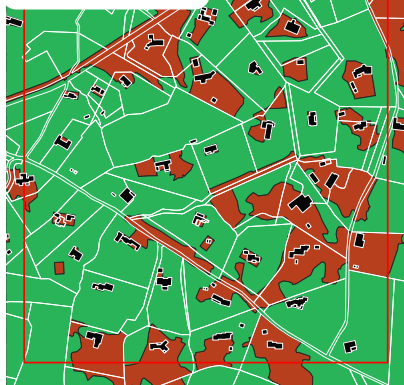
Violès (84)



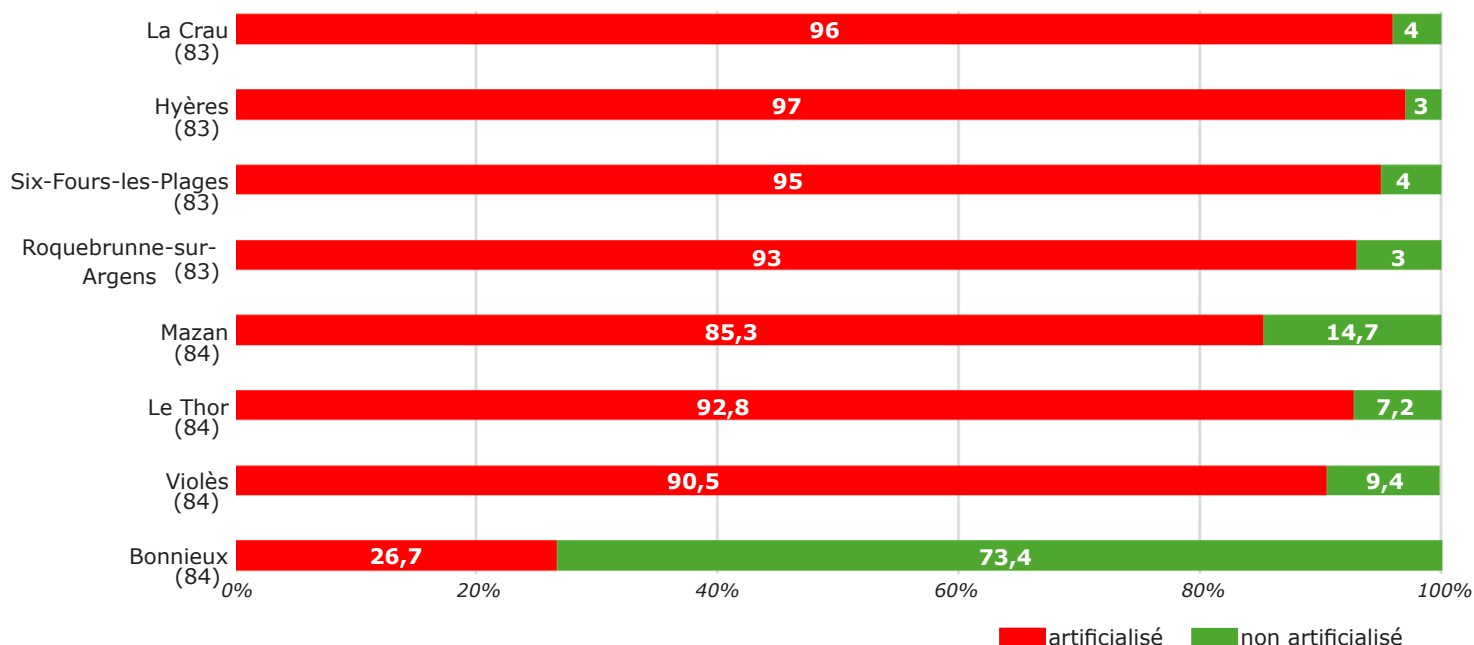
Roquebrune-sur-Argens (83)



Bonnieux (84)



Répartition entre les espaces artificialisés et non artificialisés :



Source : OCSGE 2020 Var (83) et 2021 Vaucluse (84)

OBSERVATIONS :

L'étude met en évidence un niveau d'artificialisation globalement élevé dans la majorité des secteurs étudiés, avec une nette domination des surfaces artificialisées.

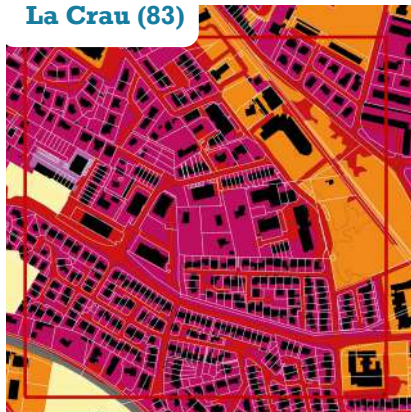
Les communes urbaines ou littorales (**La Crau, Hyères, Six-Fours-les-Plages et Roquebrunne-sur-Argens**) apparaissent presque entièrement artificialisées, traduisant des tissus urbains dense où les espaces naturels résiduels sont très limités et les espaces de verdure sont uniquement issus des jardins privés.

À l'inverse, les secteurs vauclusiens présentent des situations plus contrastées. **Mazan, Le Thor et Violès** restent majoritairement artificialisés mais conservent encore une part d'espaces

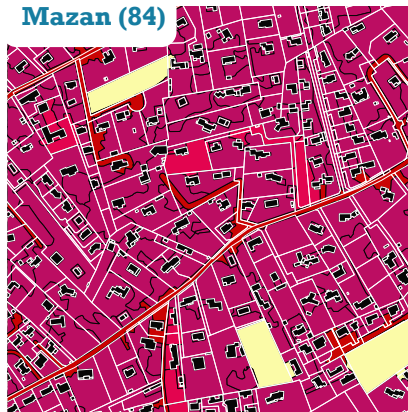
non artificialisés significative, révélant des tissus en cours de densification issus d'une périurbanisation récente. **Bonnieux** se distingue nettement avec une majorité d'espaces non artificialisés, correspondant à un habitat diffus inséré dans un environnement naturel dominant. Ainsi, le graphique oppose des territoires urbains stabilisés, caractérisés par une artificialisation quasi complète, à des territoires encore structurés par la matrice agricole ou naturelle, où l'urbanisation progresse mais sans effacer totalement le paysage d'origine.

Usage du sol : Source : OCSGE 2020 Var (83) et 2021 Vaucluse (84)

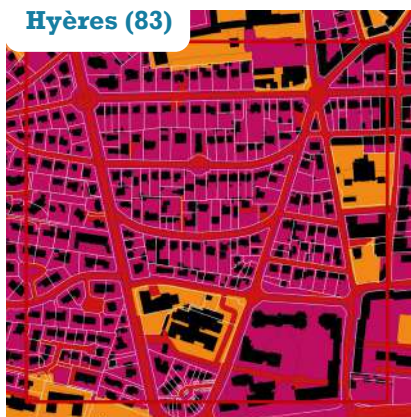
La Crau (83)



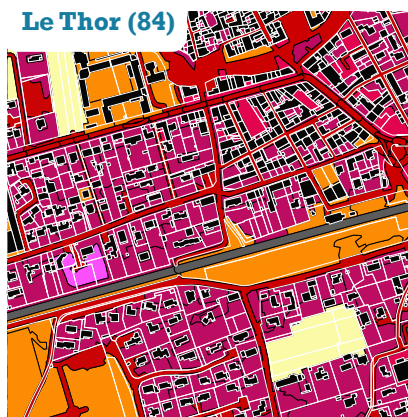
Mazan (84)



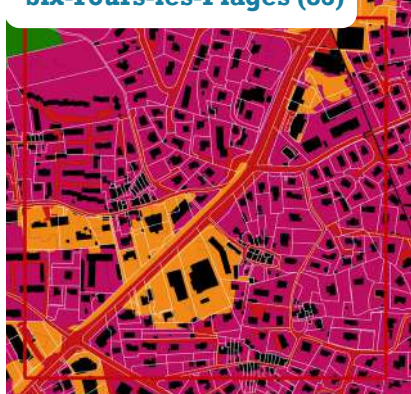
Hyères (83)



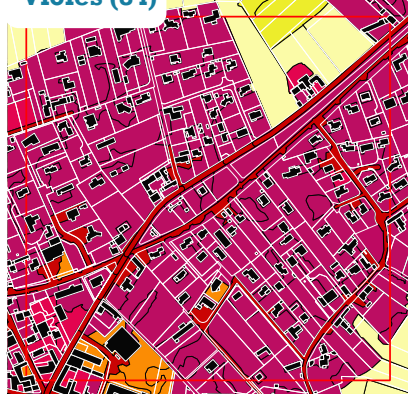
Le Thor (84)



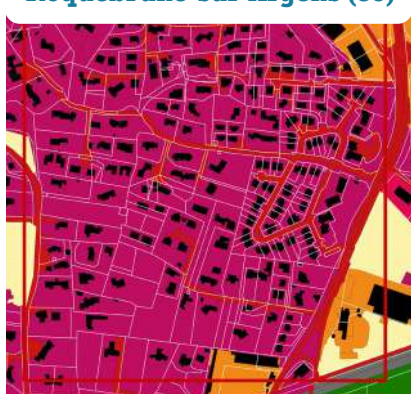
Six-Fours-les-Plages (83)



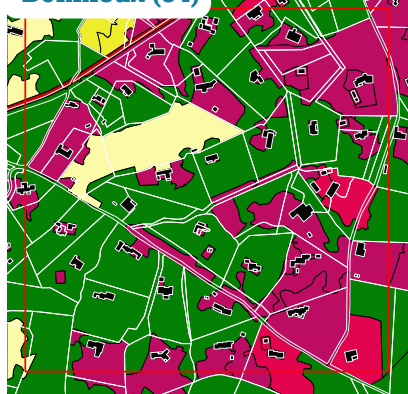
Violès (84)



Roquebrune-sur-Argens (83)



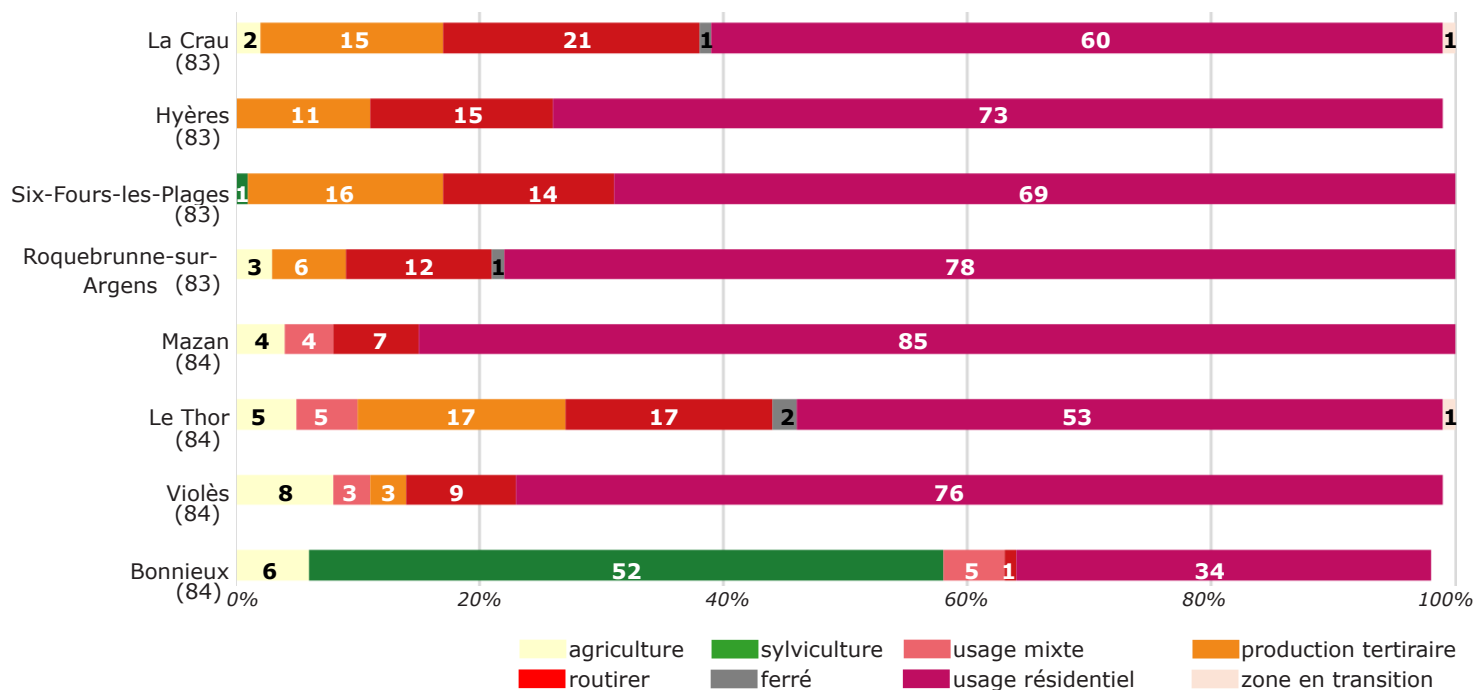
Bonnieux (84)



Usage du sol :

- agriculture
- sylviculture
- usage mixte
- production tertiaire
- routier
- ferré
- usage résidentiel
- zone en transition

Usage du sol :



Source : OCSGE 2020 Var (83) et 2021 Vaucluse (84)

OBSERVATIONS :

Le graphique d'usage du sol met en évidence une organisation spatiale dominée par la fonction résidentielle dans l'ensemble des secteurs étudiés, mais selon des modalités très différentes qui reflètent les trajectoires urbaines locales.

Dans les communes urbaines ou déjà structurées (**La Crau, Hyères, Six-Fours-les-Plages**), l'usage résidentiel s'inscrit dans un environnement plus diversifié : la présence significative d'espaces routiers et d'activités tertiaires traduit un fonctionnement urbain complet. Le logement s'intègre dans un système urbain organisé, où les fonctions sont imbriquées et stabilisées.

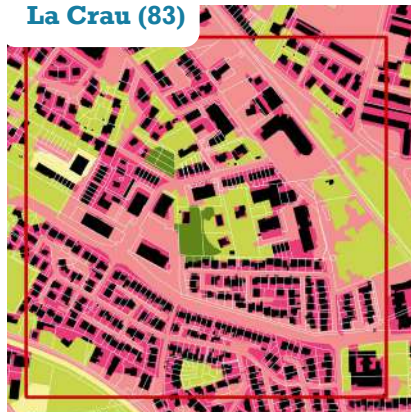
Dans les secteurs vauclusiens, l'usage du sol traduit des formes différenciées de transition vers le résidentiel. **Mazan** correspond à une

urbanisation pavillonnaire récente issue de l'extension du logement sur d'anciennes terres agricoles, peu structurée fonctionnellement.

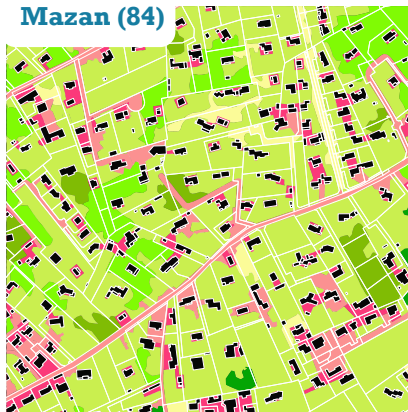
Le Thor présente un tissu de faubourg plus organisé, où l'habitat cohabite avec activités et infrastructures au sein d'une urbanisation progressivement densifiée. **Violès** illustre une mutation encore en cours d'un espace agricole vers un territoire résidentiel. À l'inverse, **Bonnieux** conserve un habitat très diffus inséré dans un environnement naturel dominant, caractéristique d'un secteur peu dense et souvent résidentiel secondaire.

Couverture du sol : Source : OCSGE 2020 Var (83) et 2021 Vaucluse (84)

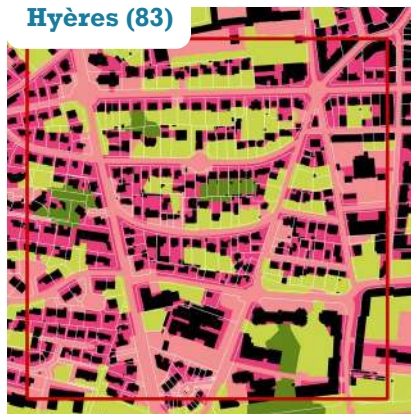
La Crau (83)



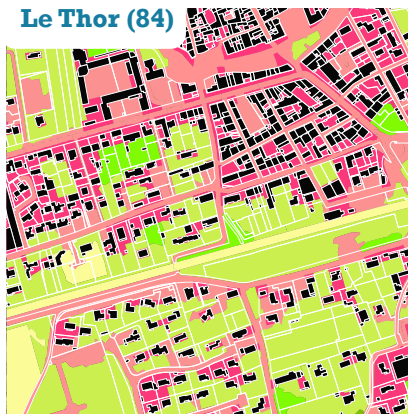
Mazan (84)



Hyères (83)



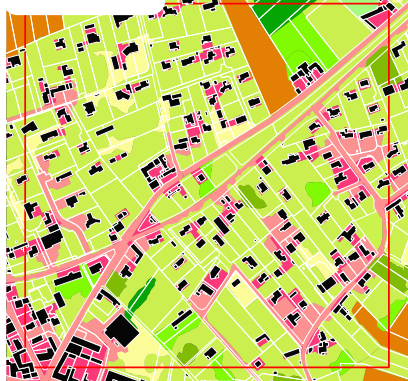
Le Thor (84)



Six-Fours-les-Plages (83)



Violès (84)



Roquebrune-sur-Argens (83)



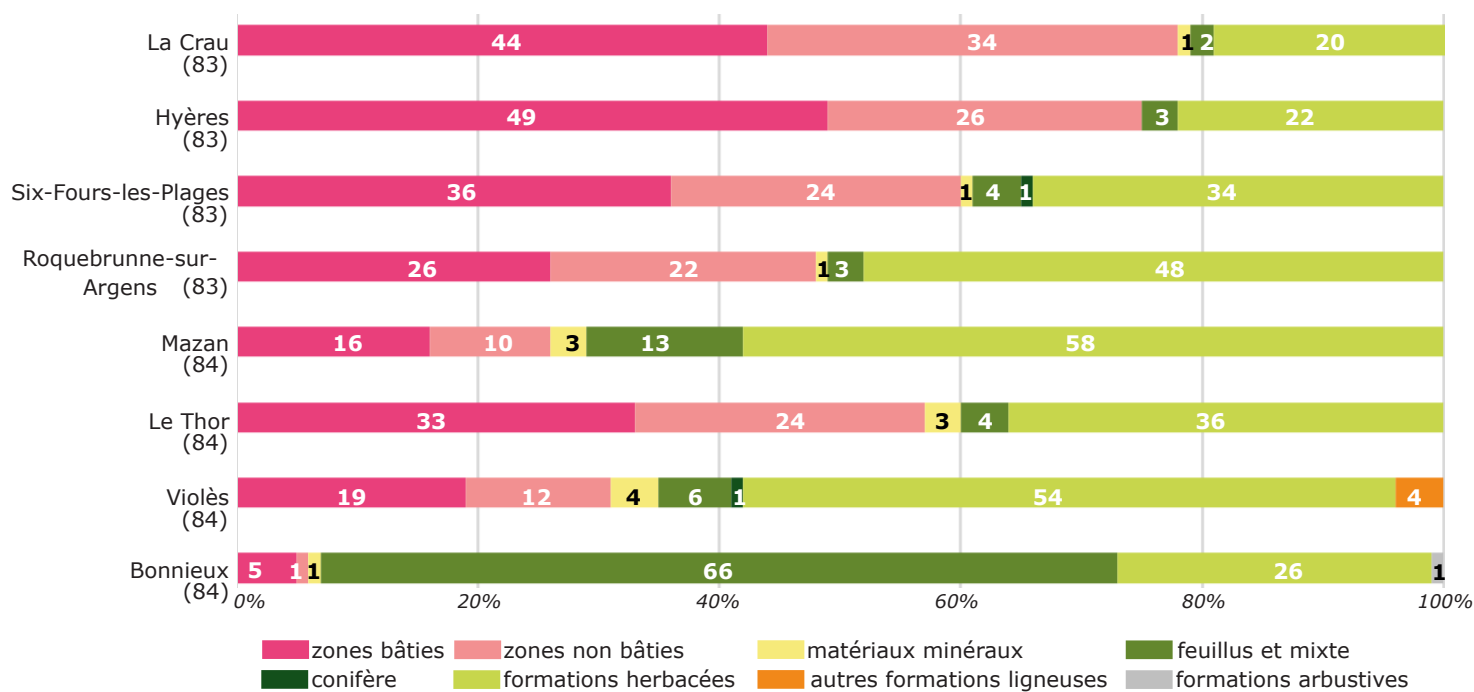
Bonnieux (84)



Couverture du sol :

- zones bâties
- zones non bâties
- matériaux minéraux
- feuillus et mixte
- conifère
- formations herbacées
- autres formations ligneuses
- formations arbustives

Couverture du sol :



Source : OCSGE 2020 Var (83) et 2021 Vaucluse (84)

OBSERVATIONS :

La couverture du sol met en évidence un gradient d'artificialisation directement lié aux profils territoriaux et aux formes urbaines propres à chaque secteur d'analyse.

Dans les communes déjà urbanisées ou structurées par un tissu continu (**La Crau, Hyères, Six-Fours-les-Plages**), la part importante de surfaces bâties et minéralisées traduit un fonctionnement urbain consolidé.

La matrice végétale y subsiste essentiellement sous forme d'espaces résiduels, de jardins ou de franges, caractéristique de tissus urbains stabilisés où l'évolution relève davantage du renouvellement que de l'extension.

À l'inverse, dans les communes de Vaucluse, la couverture du sol traduit une périurbanisation

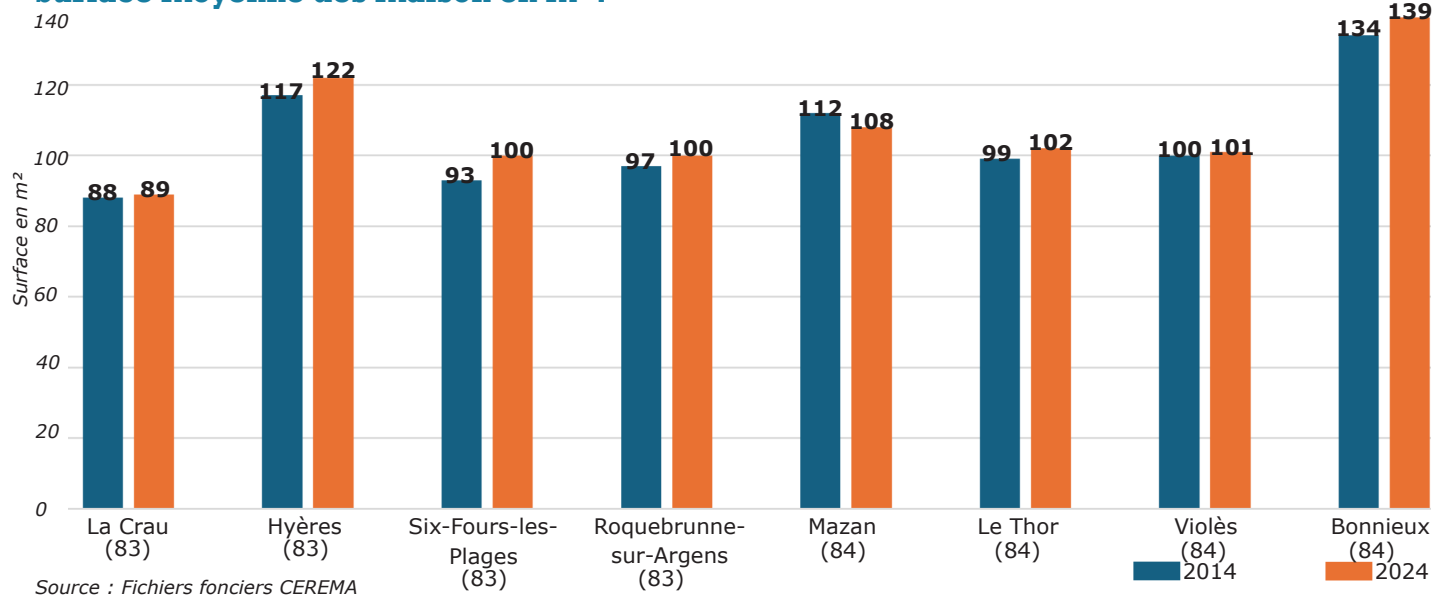
récente encore fortement liée à la matrice agricole et naturelle. **Mazan** et **Violès** correspondent à des extensions pavillonnaires progressives conservant la trame rurale, **Le Thor** présente un tissu de faubourg mêlant bâti et espaces ouverts issus d'une densification graduelle, tandis que **Bonnieux** se caractérise par un habitat très diffus inséré dans un environnement majoritairement naturel.

Roquebrunne-sur-Argens apparaît dans une situation intermédiaire, combinant artificialisation notable et maintien d'espaces naturels, traduisant un territoire en phase de transition résidentielle.

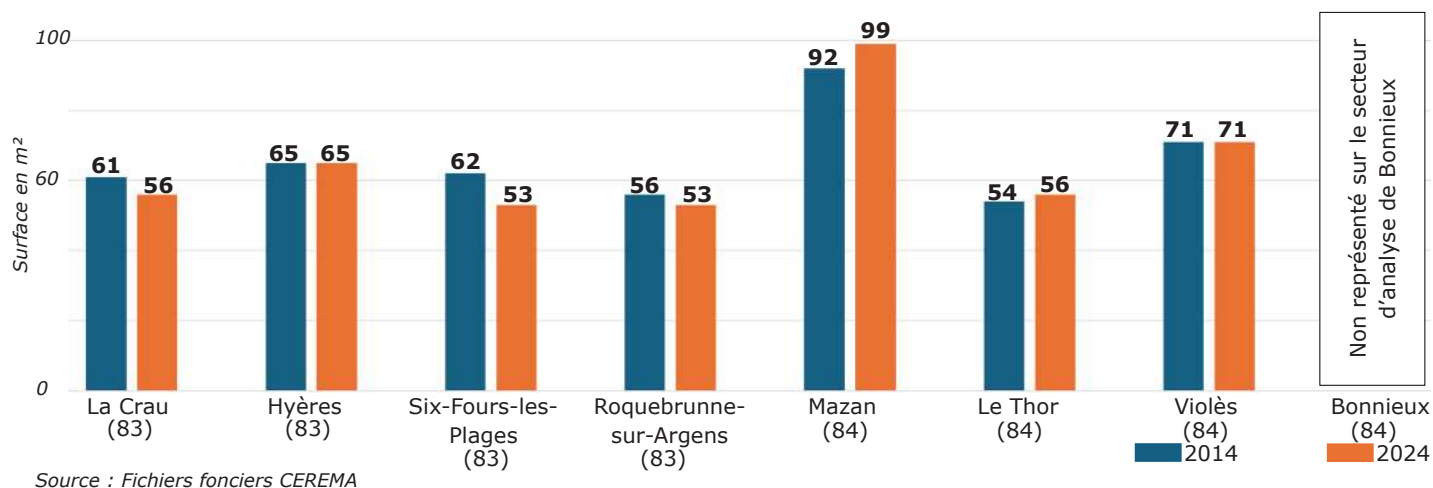
8. LA TYPOLOGIE D'HABITAT ET LE PROFIL DES OCCUPANTS

SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE

Surface moyenne des maison en m² :



Surface moyenne des appartements en m² :



OBSERVATIONS :

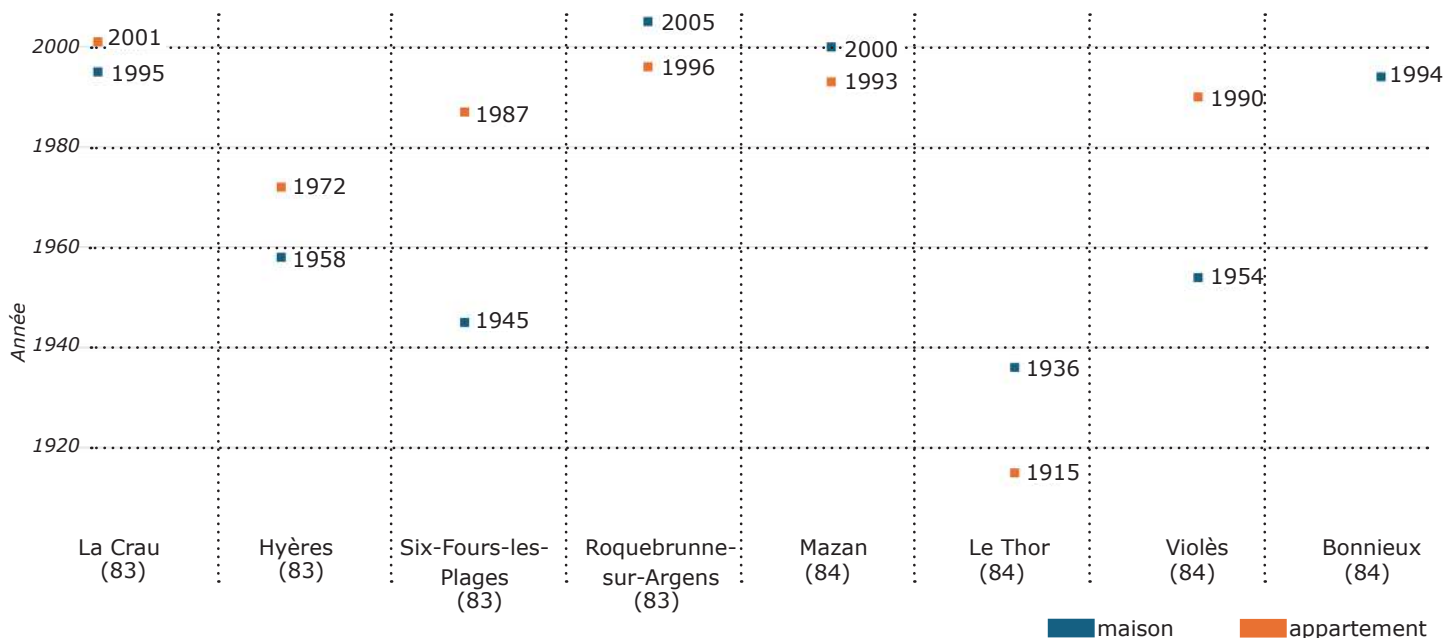
De manière générale, et plus particulièrement sur les secteurs varois, les évolutions observées traduisent une augmentation de la surface moyenne des maisons, concomitante à une réduction de la surface moyenne des appartements. Ainsi, les processus de densification des secteurs apparaissent avoir pour corollaire une réduction de la surface habitable, notamment pour le logement collectif.

Dans ce contexte, la commune de **Mazan** se distingue par une évolution singulière, marquée à la fois par une diminution de la taille moyenne des maisons et une augmentation de la surface des appartements, traduisant un positionnement différent dans la production récente de logements.

Ces constats interrogent plus largement la capacité des formes urbaines les plus denses à répondre à l'ensemble des parcours résidentiels, et en particulier à l'accueil des ménages familiaux. Cette question se pose avec une acuité renforcée s'agissant du logement des familles, et plus encore des familles recomposées, dont les besoins en surfaces et en typologies sont spécifiques et plus difficiles à satisfaire dans un contexte de réduction des surfaces habitables. A l'inverse le logement des personnes seules peut s'avérer également complexe par l'achat ou la location de logements surdimensionnés au regard de leur usage.

DATES MOYENNES DE CONSTRUCTION PAR TYPES

Date de construction moyenne des logements par commune et par type sur les secteurs d'analyse :



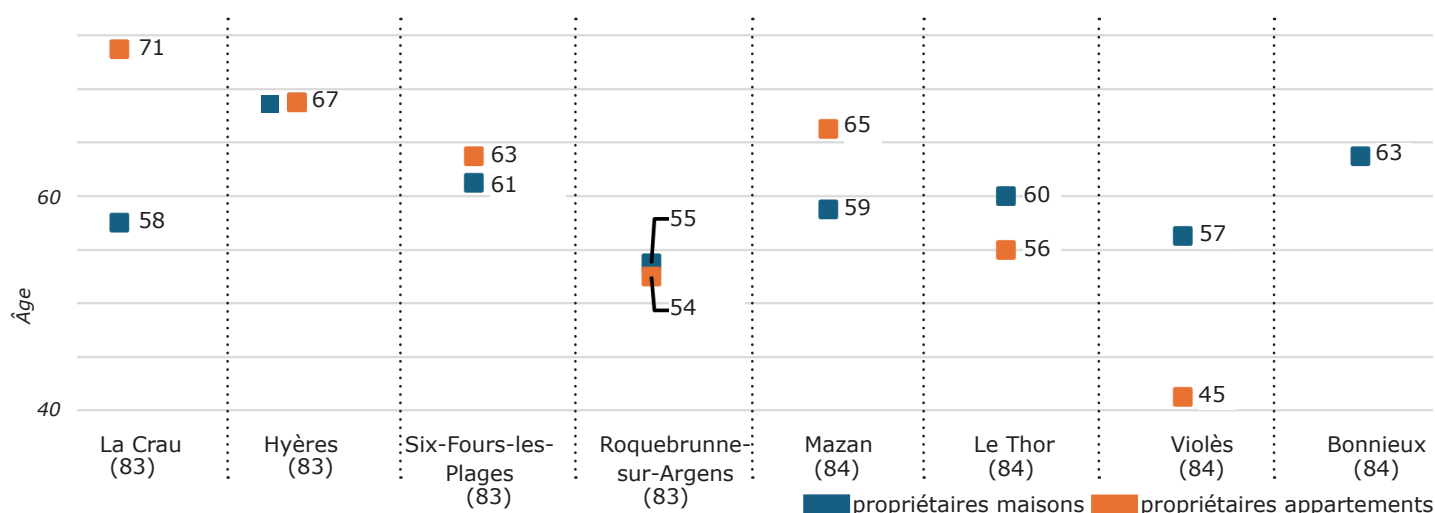
OBSERVATIONS :

Les secteurs analysés présentent des profils contrastés, révélateurs de trajectoires de développement urbain différenciées.

À titre d'exemple, le secteur de **Six-Fours-les-Plages** se caractérise par un écart plus marqué entre l'âge moyen des maisons et celui des appartements. Cette situation s'explique par une histoire de développement urbain spécifique, avec un modèle initial majoritairement pavillonnaire à la sortie de la Seconde Guerre mondiale, suivi d'une dynamique de densification engagée relativement tôt, notamment par la production de logements collectifs.

À l'inverse, les communes de **Mazan** et de **La Crau** présentent des âges moyens plus resserrés entre maisons et appartements, traduisant un développement plus simultané des différentes formes d'habitat. Sur le secteur de **La Crau**, cette configuration résulte notamment de la mixité de la programmation des logements lors du développement de la dent creuse de la Maunière, qui a combiné production de maisons et de logements collectifs sur une période rapprochée.

Âge moyen (Var) ou médian (Vaucluse) des propriétaires sur les secteurs d'analyse par type de logement :



OBSERVATIONS :

Le profil d'âges des propriétaires reflète en partie les modes de constitution des tissus urbains et leur degré de maturité.

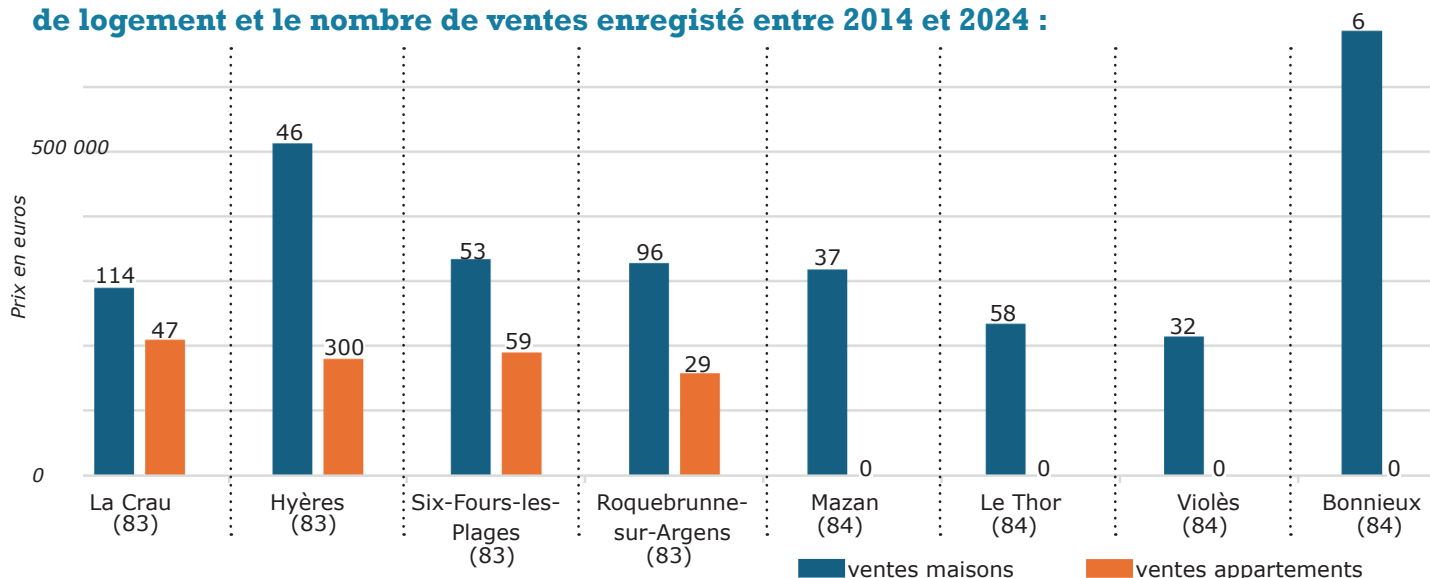
Dans les communes du Var, marquées par des urbanisations plus anciennes et stabilisées, le vieillissement des propriétaires est particulièrement visible dans le parc collectif. À **La Crau**, **Hyères** et **Six-Fours-les-Plages**, les appartements sont occupés par des ménages nettement plus âgés que dans les maisons. Ce phénomène s'explique par un parc collectif introduit progressivement dans des tissus déjà constitués : densification à **La Crau**, renouvellement modéré le long de l'axe de mobilité à **Six-Fours-les-Plages**, et insertion ponctuelle dans un urbanisme paysager à **Hyères**. La faible rotation résidentielle traduit ici des quartiers arrivés à maturité, où les ménages se maintiennent durablement. L'augmentation du parc collectif sur ces secteurs permet de loger des personnes plus âgées qui ne serait pas en capacité d'entretenir une maison. **Roquebrunne-sur-Argens** présente une situation intermédiaire : le pavillonnaire diffus récent accueille des

ménages relativement plus jeunes signe d'un territoire entré plus récemment dans son cycle résidentiel.

Dans le Vaucluse, les profils d'âge pourraient correspondre davantage à des phases de transition urbaine. À **Mazan**, secteur pavillonnaire issu des années 2000, les propriétaires de maisons ont un âge déjà élevé : l'urbanisation récente n'est plus dans une phase d'installation mais de stabilisation, les ménages pionniers vieillissant sur place. Au **Thor**, la couronne de centre-ville mêlant faubourg et divisions parcellaires accueille des propriétaires d'âge intermédiaire, traduisant une évolution progressive plutôt qu'une urbanisation par vagues successives.

À **Violès**, la transformation encore récente de la trame agricole attire des ménages plus jeunes dans le collectif, indiquant un renouvellement résidentiel actif. Enfin, à **Bonnieux**, l'âge élevé des propriétaires de maisons correspond à un habitat très diffus et souvent secondaire, marqué par une occupation durable et peu de rotation.

Volumes de ventes et prix médians observés des ventes par territoire d'analyse, par type de logement et le nombre de ventes enregistré entre 2014 et 2024 :



Source : Fichiers fonciers CEREMA 2024

OBSERVATIONS :

Les prix médians et les rythmes de construction soulignent l'existence de marchés immobiliers différenciés sur l'ensemble des territoires d'analyse, parfois marqués par la spéculation ou la rareté foncière mais surtout pour l'importance du fait touristique notamment sur **Hyères** et **Bonnieux**. Les analyses s'appuient sur des hypothèses. Le volume des ventes sur les secteurs ne permet pas de définir des tendances confirmées.

Dans le Var, les valeurs immobilières élevées correspondent à des tissus urbains consolidés ou insérés dans des dynamiques métropolitaines et littorales.

Sur le secteur hyérois la forte valorisation des maisons s'explique par un urbanisme paysager ancien et qualitatif, où la production récente reste limitée : la rareté foncière entretient des prix élevés. À **Six-Fours-les-Plages**, l'implantation le long d'un axe structurant et la proximité du littoral soutiennent un marché actif et hiérarchisé entre maison et appartement, typique d'un territoire attractif en densification modérée.

À **La Crau**, la diversification récente du parc (lotissements puis collectif) maintient un marché accessible mais dynamique, révélant un secteur de report résidentiel en expansion. Toutefois les valeurs des appartements apparaissent relativement élevé au regard des autres secteurs varois. La proximité au centre villageois peut être un facteur valorisant mais également le fait qu'on soit sur une

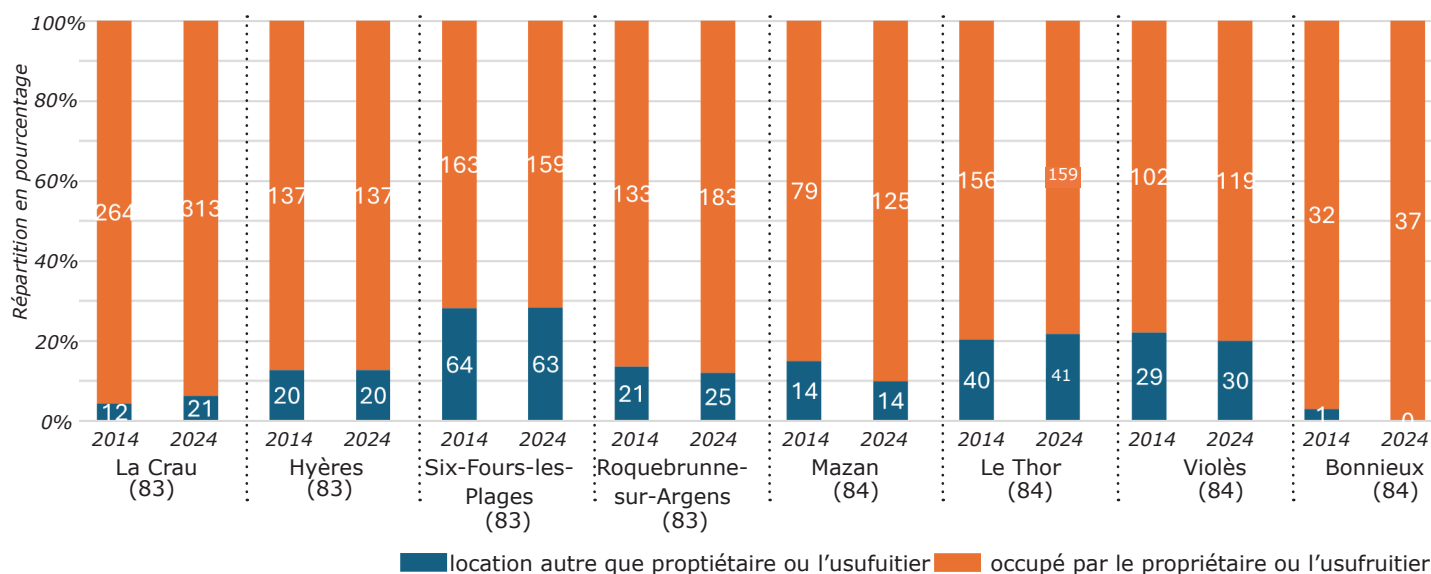
offre relativement récente avec des appartements présentant potentiellement un meilleur confort et moins de rénovation. A l'inverse sur ce secteur le prix des maisons individuelles et plus faibles probablement du fait de produit de moindre superficie et sur des parcelles plus restreintes. Sur le secteur de **Roquebrunne-sur-Argens**, le pavillonnaire diffus produit des valeurs intermédiaires : l'attractivité existe mais la faible densité et la connectivité limitée contiennent les prix.

Dans le Vaucluse, les prix reflètent davantage la structure pavillonnaire et la logique de transition rurale-résidentielle.

Coté vaucluse, sur le secteur de **Mazan**, l'urbanisation diffuse issue d'anciennes parcelles agricoles génère un marché modéré dominé par la maison individuelle, correspondant à un territoire d'installation plutôt que d'investissement. Au **Thor**, la proximité du centre historique et le tissu de faubourg maintiennent des valeurs proches mais légèrement supérieures, liées à une meilleure structuration urbaine. À **Violès**, la transformation récente du paysage agricole en habitat pavillonnaire maintient des prix plus contenus, caractéristiques d'un marché encore accessible. Enfin, **Bonnieux** constitue un cas particulier : le très faible niveau de densité, le cadre paysager et la présence de résidences secondaires entraînent une forte valorisation des maisons, davantage liée à l'image patrimoniale et touristique qu'au fonctionnement urbain.

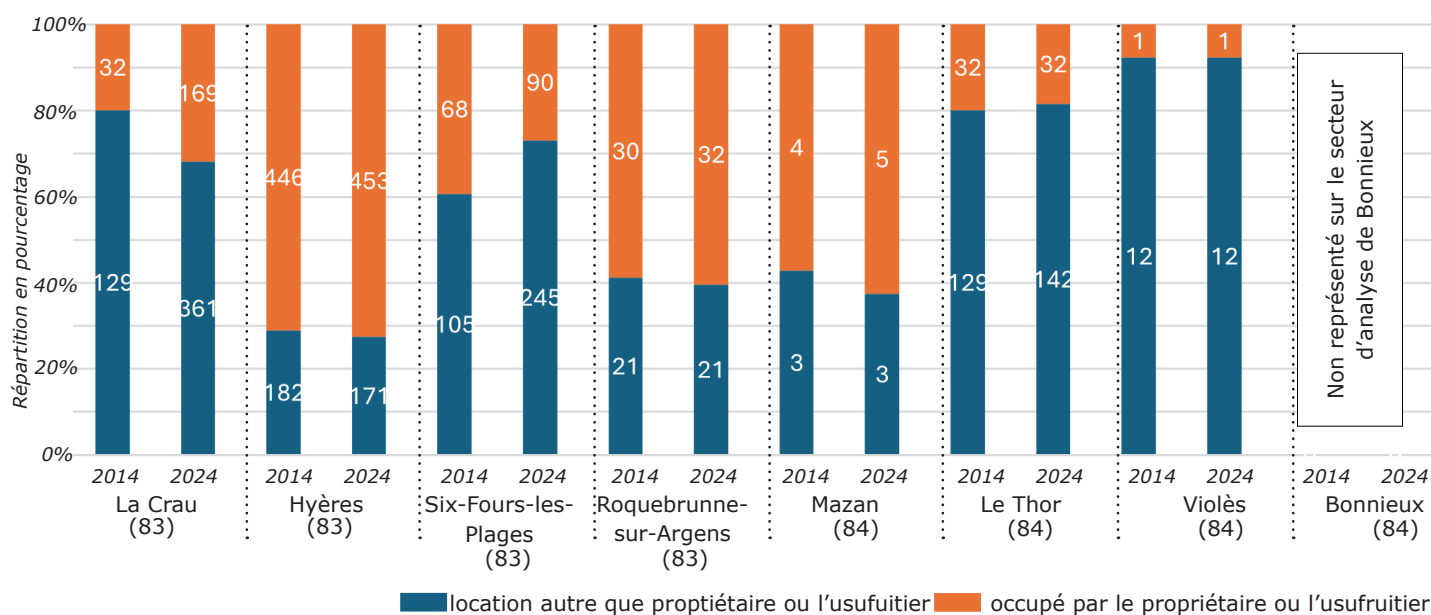
ÉVOLUTION DU PROFIL DES OCCUPANTS (PROPRIÉTAIRES, LOCATAIRES)

Évolution du nombre des occupants des maisons habitées à l'année entre 2014 et 2024 sur les secteur d'analyse par profil :



Source : Fichiers fonciers CEREMA

Évolution du nombre des occupants des appartements habitées à l'année entre 2014 et 2024 sur les secteur d'analyse par profil :



Source : Fichiers fonciers CEREMA

OBSERVATIONS :

De manière générale, les appartements offrent davantage d'opportunités de développement d'une offre locative que les maisons individuelles.

Dans le Var, marqué par des tissus urbains plus structurés, la location se développe principalement dans le parc collectif. À **La Crau** et à **Six-Fours-les-Plages**, la densification récente par la production de logements collectifs accompagne la diversification des statuts d'occupation, avec notamment une progression du locatif dans les appartements. À l'inverse, **Hyères** demeure un secteur stabilisé où les propriétaires restent majoritaires malgré la présence d'appartements. **Roquebrune-sur-Argens** présente une situation intermédiaire : la location progresse mais reste contenue par un fonctionnement pavillonnaire de plus faible densité. Par ailleurs, la production récente montre une différenciation selon les types

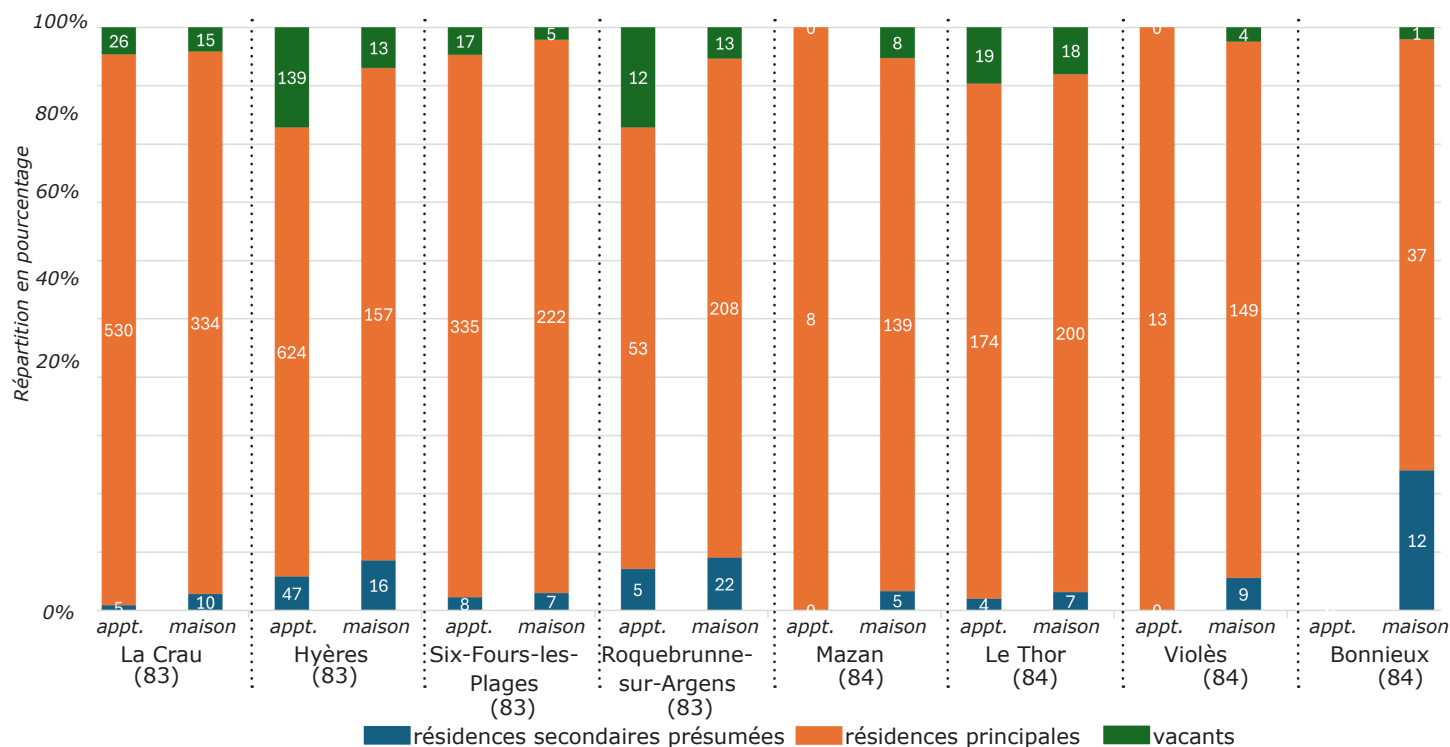
de logements : à **La Crau**, les appartements relèvent davantage de l'accession tandis que les maisons participent davantage à la diversification locative.

Dans le Vaucluse, les profils d'occupation confirment des logiques d'installation durable.

À **Mazan** et **Bonnieux**, la maison est très majoritairement occupée par son propriétaire, traduisant un habitat d'ancrage peu mobile, malgré les divisions parcellaires à **Mazan** et la vocation résidentielle secondaire à **Bonnieux**.

Le Thor présente un profil plus mixte lié à son tissu de faubourg, tandis qu'à **Violès** et **Mazan**, même si les secteurs amorcent une densification modérée, ils ne basculent pas vers un véritable marché locatif du fait de la prédominance de l'augmentation des maisons.

Répartition des logements en nombre selon l'usage résidentiel par secteur d'analyse en 2024 :



Source : Fichiers fonciers CEREMA

OBSERVATIONS :

Sur l'ensemble des secteurs d'analyse, le parc de maisons individuelles apparaît comme le plus enclin à faire l'objet d'acquisitions à usage de résidence secondaire. Ce type de destination peut également relever d'une logique de transmission patrimoniale, notamment à travers le maintien de la maison familiale au sein des ménages en cas de succession.

À l'inverse, les appartements présentent un potentiel plus limité de basculement vers le parc des résidences secondaires, à l'exception des communes littorales à forte attractivité touristique du Var, telles que **Hyères**, **Six-Fours-les-Plages** et, dans une moindre mesure, **Roquebrune-sur-Argens**, où ce phénomène demeure plus marqué.

Dans le Var, les secteurs d'analyse fonctionnent avant tout comme des espaces résidentiels permanents. À **La Crau** et à **Six-Fours-les-Plages**, malgré la proximité littorale pour ce dernier, la part de résidences secondaires reste marginale : ces secteurs correspondent à des territoires de vie quotidienne, structurés par l'emploi et les mobilités directement en lien

avec l'attractivité de la métropole toulonnaise. À **Hyères**, l'importance patrimoniale et paysagère génère une présence un peu plus marquée de résidences secondaires, surtout en appartements, mais le parc demeure majoritairement permanent. **Roquebrune-sur-Argens** se situe dans une position intermédiaire : l'urbanisation pavillonnaire diffuse attire une part de villégiature, bien que relativement éloigné du littoral sans remettre en cause la vocation résidentielle principale.

Dans le Vaucluse, la fonction résidentielle varie davantage selon l'inscription paysagère. À **Mazan** et au **Thor**, la quasi-absence de résidences secondaires confirme des territoires d'installation, liés au bassin de vie du Grand Avignon et à une urbanisation progressive sur ancien foncier agricole ou de faubourg. À **Violès**, la transition récente d'un espace agricole vers le logement reste orientée vers l'habitat permanent. En revanche, **Bonnieux** constitue un cas à part : la part très élevée de résidences secondaires, surtout en maison, traduit une vocation résidentielle touristique liée au cadre paysager et à l'habitat diffus sur grandes parcelles.

9. SYNTHÈSE COMPARÉE DES PRINCIPAUX MÉCANISMES DE DENSIFICATION OBSERVÉS : QUELS PREMIERS ENSEIGNEMENTS?

À partir des 8 secteurs identifiés, l'analyse des mutations du tissu pavillonnaire révèle trois grands types d'évolution des espaces pavillonnaires.

ANALYSE SYNTHÉTIQUE DES MODÈLES D'ÉVOLUTION DIFFÉRENCIÉS

1. Un urbanisme pavillonnaire planifié (Hyères et Le Thor) gage de qualité urbaine et paysagère :

Le secteur d'**Hyères** a été fortement influencé par une politique d'urbanisme structurée dès les années 1920, notamment à travers un plan d'aménagement d'extension et d'embellissement (loi Cornudet), qui a conduit à la réalisation de lotissements orientés s'appuyant sur une trame urbaine planifiée.

De manière comparable, la commune du **Thor** a connu un développement planifié sur la base d'une trame viaire organisée et structurée dans sa partie nord, principalement le long des axes viaires structurants.

Ces secteurs d'analyse se caractérisent ainsi par des ambiances urbaines généralement plus qualitatives, issues d'une composition urbaine maîtrisée et d'une organisation cohérente du bâti et des espaces publics.

En revanche, la mutation urbaine y apparaît globalement moins active que dans d'autres secteurs, du fait d'une reproduction dominante des tissus urbains préexistants, limitant les formes de renouvellement ou de diversification des typologies bâties.

Ces secteurs présentent un caractère stratégique, dans la mesure où les réseaux viaires historiquement mis en place ont été particulièrement bien structurés et organisés, constituant un support favorable à des évolutions maîtrisées du tissu urbain, sous réserve d'une prise en compte des qualités patrimoniales existantes.

2. Une urbanisation diffuse et progressive (Mazan, Violès, Bonnieux, Roquebrune) qui interroge sur les limites du traitement de la densification par la simple division parcellaire :

Sur ces 4 communes, le développement urbain s'est opéré de manière diffuse, un mode de croissance progressif et peu planifié, s'appuyant principalement sur le réseau d'anciens chemins ruraux. L'habitat pavillonnaire s'est implanté sur des unités foncières héritées de la trame agricole, qui connaît une mutation résidentielle progressive depuis les années 2000.

Dans ces configurations, la taille des parcelles constitue un déterminant majeur de la qualité des perceptions paysagères, contribuant à des ambiances résidentielles ouvertes et végétalisées souvent recherchées par les habitants. Toutefois, le phénomène de division parcellaire réalisée au coup par coup, sans réalisation de plan

d'ensemble préalable tend à générer des ambiances urbaines moins qualitatives, marquées par des traitements hétérogènes des interfaces entre l'espace public et l'espace privé.

Ce type d'évolution produit également un suréquipement en voiries de desserte, souvent non mutualisées, induisant des coûts d'aménagement et de gestion plus élevés ainsi qu'une fragmentation accrue du tissu urbain.

3. Un développement à double détente (La Crau et Six-Fours) vers l'intensification d'un tissu pavillonnaire arrivé à maturité :

À **La Crau**, le développement urbain s'est d'abord appuyé sur la réalisation de lotissements pavillonnaires dans les années 2000, avant de connaître, à partir des années 2010, une seconde phase marquée par l'émergence de logements collectifs. Cette dynamique s'est principalement traduite par le comblement des dents creuses et la mobilisation des derniers terrains agricoles résiduels, engageant une évolution progressive des formes urbaines.

À **Six-Fours-les-Plages**, le développement s'inscrit dans une trajectoire comparable, bien que plus étalée dans le temps, avec une extension pavillonnaire initialement diffuse, suivie d'une transformation progressive de ces secteurs vers des formes plus denses. Cette évolution s'opère à la fois par le remplissage des dents creuses et par des opérations d'intensification reposant sur des logiques de démolition-reconstruction du tissu pavillonnaire existant.

Dans ces configurations, la question de l'insertion des nouvelles formes bâties dans le tissu existant apparaît fondamentale et suppose une forte acceptation sociale de la densification. Ces transformations génèrent en outre des impacts significatifs sur les tracés viaires, les gabarits, les continuités urbaines et les usages des espaces publics, nécessitant un encadrement fin des projets afin de préserver la qualité du cadre de vie et la cohérence des quartiers.

Sur ces deux communes, la mutation des espaces pavillonnaires permet selon des hypothèses que l'on peut faire à partir des indicateurs d'analyse à une fluidification des parcours résidentiels, notamment à travers :

- le développement d'une offre locative,
- la libération progressive de maisons individuelles par des ménages âgés,
- et un retour possible vers les centralités, au profit de typologies de logements plus adaptées au vieillissement de la population.

VERS UNE MISE EN PROJET LES TISSUS PAVILLONNAIRES : LES DÉFIS À L'HEURE DU ZAN ET DES TRANSITIONS À L'ŒUVRE (DÉMOGRAPHIQUES, CLIMATIQUES, ÉCONOMIQUES...)

L'analyse croisée des huit secteurs du Var et du Vaucluse révèle que le modèle pavillonnaire n'est pas à considérer comme une structure urbaine figée, mais un espace en pleine mutation qu'elle soit planifiée ou au fil de l'eau. Ces mutations se font à des rythmes variés et avec ambitions différentes. Elles sont confrontées à des défis qui dépassent la simple question de la réponse au besoin quantitatif de logements.

1. Le défi de la résilience environnementale et du ZAN

La densification, levier majeur pour limiter l'étalement urbain, doit intégrer des enjeux multiples dont la préservation des qualités bioclimatiques des quartiers, la biodiversité en ville et la qualité de vie des habitants et des représentations de la ville. Les secteurs de «pavillonnaire diffus» comme **Bonnieux**, avec un taux de perméabilité de 84 %, jouent un rôle crucial de réservoir de biodiversité et de fraîcheur. À l'inverse, dans les secteurs en

«double détente» comme **La Crau** ou **Six-Fours les Plages**, l'occupation bâtie atteint déjà 43 %. Le maintien d'une strate arborée au sein des parcelles privées ou encore de la pleine terre, apparaissent comme des leviers indispensables pour garantir la résilience de ces tissus face au changement climatique. Il en va de même pour le développement d'une politique de végétalisation des espaces publics.

2. Vers une mixité fonctionnelle : la « tertiarisation » du pavillonnaire

L'étude démontre que le pavillonnaire peut s'affranchir de sa fonction strictement résidentielle pour devenir également un support d'activités économiques.

Dans le Var, de nombreuses maisons et appartements ont été transformés en locaux pour des professions libérales ou des commerces. Le secteur de **Hyères** illustre parfaitement cette tendance avec la création de 31 nouvelles activités en dix ans au sein du tissu existant.

Cette hybridation des fonctions impose de repenser la gestion du stationnement et des flux dans des quartiers initialement conçus pour le calme résidentiel. Cette diversité des fonctions non adaptée pour tous les quartiers nécessite des approches programmatiques et fonctionnelles à l'occasion des évolutions des PLU. Le concept de ville du 1/4 d'heure doit servir de base pour analyser les opportunités.

3. Transition sociale et inadéquation du parc aux parcours de vie

Le vieillissement de la population et l'évolution des structures familiales interrogent la pérennité du modèle actuel et surtout la capacité des ménages à faire l'acquisition de maisons individuelles. Les secteurs littoraux au tissu urbain plus mature (Hyères, Six-Fours) voient leur parc occupé par des ménages de plus en plus âgés (souvent plus de 65 ans), avec une faible rotation résidentielle. Les tissus urbains plus récents du Vaucluse se développent selon un modèle d'ancrage territorial des ménages, avec le développement du pavillonnaire et de la propriété privée.

Alors que les besoins des familles, notamment recomposées, nécessitent des typologies spécifiques, la densification actuelle s'accompagne d'une réduction de la surface moyenne des appartements et des maisons. Ce constat pose la question de la capacité des zones densifiées à accueillir durablement une mixité sociale permettant de répondre à toutes les configurations des parcours de vie des habitants.

4. Des limites opérationnelles de la densification au fil de l'eau et la nécessité de développer un projet urbain autour de la densification.

La mutation du tissu pavillonnaire rencontre des seuils physiques et économiques qu'il convient d'anticiper. Le seuil des 300 m² semble être un seuil déterminant. En effet, l'analyse cadastrale montre que la densification par division parcellaire devient extrêmement complexe en dessous de ce seuil. Ainsi, l'évolution du secteur impose un changement de forme urbaine (passage du pavillonnaire au collectif). Cette évolution nécessite une approche spécifique, concertée, planifiée pour optimiser les qualités résidentielles de ces quartiers, en association avec les habitants actuels mais aussi futur des quartiers en mutation.

Le développement diffus (**Mazan, Roquebrune**) génère un suréquipement en voiries privées non mutualisées, ce qui peut augmenter les coûts de gestion aussi bien pour les collectivités que pour les habitants, et fragmente l'espace urbain, contrairement aux secteurs planifiés comme **Le Thor** ou **Hyères**.

En conclusion, la synthèse des enseignements issus de l'analyse comparative menée sur un échantillon de huit secteurs invite à envisager l'évolution des tissus pavillonnaires selon une double approche : d'une part, une gestion quantitative de la densification ; d'autre part, une approche qualitative et systémique. L'avenir de ces quartiers repose sur leur capacité à intensifier les usages, en favorisant notamment la mixité fonctionnelle et locative, tout en préservant leur matrice végétale, qui constitue un atout majeur face aux défis climatiques et un levier essentiel d'attractivité résidentielle pour l'ensemble des catégories de population.

La qualité des nouveaux tissus urbains produits dans le cadre des opérations de densification dépendra de la mise en œuvre d'un projet global d'aménagement, capable d'articuler l'ensemble des exigences attendues des quartiers de demain : performance environnementale, création d'aménités sociales, qualité paysagère, sobriété énergétique, etc... Ces ambitions doivent être traduites et intégrées dans les outils réglementaires.

Enfin, la fabrique de cette ville implique également le déploiement de mécanismes financiers adaptés, permettant de mutualiser les coûts, de soutenir l'investissement dans les espaces publics et d'accompagner les transformations à l'échelle des quartiers.



Aperçu d'un paysage urbain de type pavillonnaire de la commune de Six-Fours-les-Plages (83) © audat.var