

Analyse de l'évolution des tissus pavillonnaires

Livret 2 : Études de cas sur huit secteurs

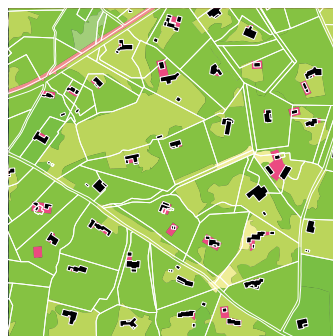
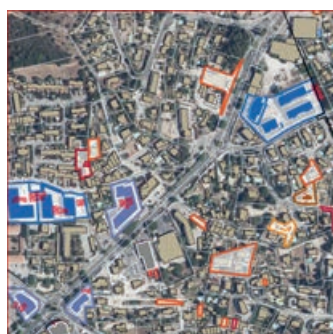


TABLE DES MATIÈRES

LIVRET 1 : CADRE GÉNÉRAL ET ANALYSE COMPARATIVE

LIVRET 2 : ÉTUDES DE CAS SUR HUIT SECTEURS

Les secteurs du Var.....pg. 3

Les secteur du Vaucluse.....pg. 37

LIVRET 3 : OUTILLER LES COLLECTIVITÉS

LIVRET 4 : ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES

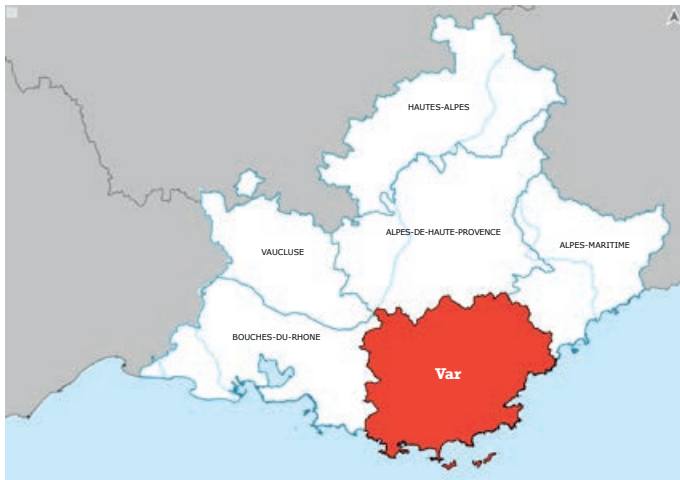
LIVRET 5 : ANNEXES BIBLIOGRAPHIQUES DU LIVRET 3

Les secteurs du Var



LA CRAU- 83

Contexte géographique



Quelques chiffres clés communaux (Source : RP INSEE 2021)

Population : **19 179 habitants**

- > Part des 65 ans ou plus : **21 %**
- > Part de la population résidant dans le même logement depuis au moins un an : **89 %**
- > Part des ménages d'une personne : **30.3 %**
- > Part des couples sans enfant : **29.1 %**
- > Part des couples avec enfant : **29.5 %**

Densité moyenne de la popu. : **506 hab/km²**

Taux annuel d'évolution de la population entre 2015 et 2021 : **+1.7 %**

Taux d'activité chez les 15-64 ans : **75 %**

Nombre de logements : **9 026**

- > Part des appartements : **27.3 %**
- > Part des maisons : **71.6 %**
- > Part des résid. secondaires : **3.7 %**
- > Part des résidences vacantes : **3.6 %**
- > Part des lgts construits avant 1945 : **12 %**
- > Part des lgts construits après 2006 : **22 %**

Le secteur à l'échelle de la commune



Le secteur d'étude correspond à un tissu urbain situé à proximité du centre ancien de la ville de La Crau. Son évolution a été marquée, dans les années 2000, par l'apparition de lotissements pavillonnaires, tandis que certains terrains agricoles subsistaient entre deux tissus contrastés : d'un côté, un tissu ancien très compact ; de l'autre, un tissu plus récent, à faible densité.

Depuis 2010, on observe l'émergence de logements collectifs dans le secteur, accompagnés de quelques maisons en bande. Ces nouvelles constructions viennent occuper les terrains agricoles restants et contribuent au remplissage progressif de la trame urbaine, bien que certaines parcelles et bâtiments isolés échappent encore à cette dynamique de densification. Cela se traduit par une production de logements plus denses que dans les tissus purement pavillonnaires.

LE SECTEUR AUJOURD'HUI : AMBIANCE / CADRE DE VIE



Impasse du Carignan, collectif plus lotissement ancien composé de pavillons mitoyens. Le recul et la végétation présentes à l'avant des bâtiments, contribuant à l'intimité de leurs occupants.



Avenue Général de Gaulle, axe principal du périmètre, récemment aménagé avec la création d'immeubles collectifs accueillant des collectifs mixtes en bordure d'un parc.



Rue de Chasselas, tissu récent composé de pavillons groupés et de petits collectifs. L'espace dédié à la végétation et à la circulation piétonne est très réduit.



Parking Jean Moulin, la place de la voiture est très importante dans les opérations plus récentes, matérialisée par la construction des grandes zones de parkings imperméables comme celle sur la photo.



Rue de la Sultarine, à droite, un bâti et un parcellaire très anciens, encore fortement végétalisés. À gauche, des immeubles collectifs en R+3 récents, avec une végétation très limitée et des aménagements majoritairement minéraux.



Rue Lamartine, fait partie des constructions les plus anciennes du secteur. On peut remarquer que la végétation privée y est beaucoup plus présente que dans les lotissements plus récents.



Rue de Chasselas, petit-collectif mixte accueillant 4 appartements et 1 activité au rez-de-chaussée.



Rue de Sauvignon, constituée sous la forme d'un cul-de-sac, où la voiture occupe la majeure partie de l'espace. Ce type d'aménagement urbain est très présent dans le secteur, ce qui provoque des discontinuités dans le tissu urbain.



Chemin de Grenaches, entrée mutualisée pour 4 maisons.

LE SECTEUR À TRAVERS LE TEMPS

1965-1980



2000-2005



Nombre de bâtiments supplémentaires

+ 277 bâtiments

**362 bâtiments en
+ en 25 ans**

> 11,1 bâtiments
supplémentaires
/ ha en 2000 par
rapport à 1980

> 3,4 bâtiments
supplémentaires
/ ha en 2024 par
rapport à 2000

+ 4 bâtiments

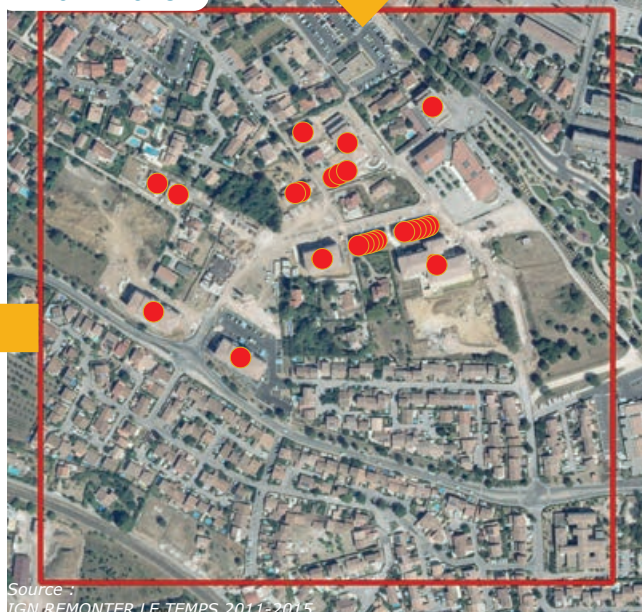
+ 31 bâtiments

+ 50 bâtiments

2006-2010



2011-2015



Aujourd'hui



QUELS MÉCANISMES DE DENSIFICATION ?

2014

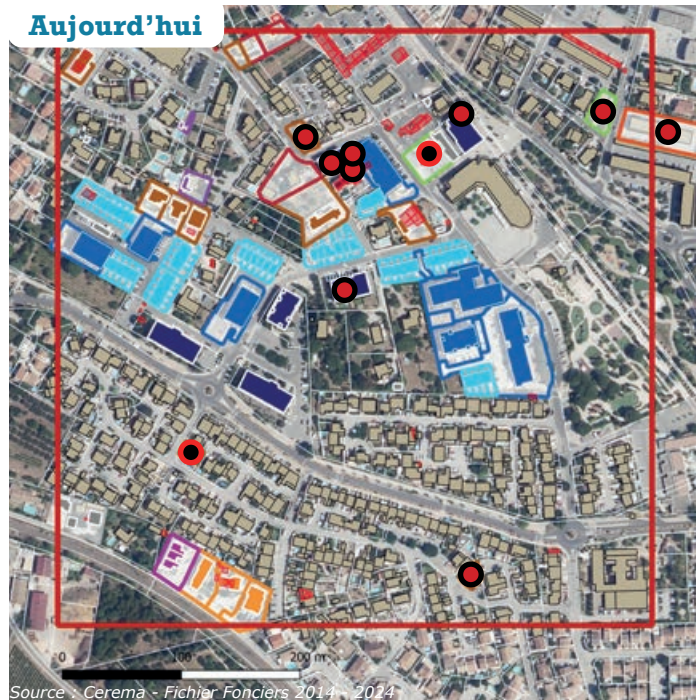


288 maisons



172 appartements

Aujourd'hui



349 maisons



556 appartements

Entre **2014** et **2024**, le nombre total de logements a quasiment doublé, passant de **460 (18 log/ha)** à **905 logements (36 log/ha)**, soit une augmentation de **96,7 %**.

La surface moyenne des parcelles est aujourd'hui de 367 m², contre 440 m² il y a dix ans, soit une diminution d'environ 17 %.

Répartition des types de logements :

En **2014**, les maisons représentaient 63 % du parc résidentiel (288 unités), contre 37 % d'appartements (172 unités). En **2024**, la tendance s'est inversée : le nombre d'appartements a connu une forte progression de 223 % et représente 70 % du parc (556 unités), contre 30 % pour les maisons (349 unités).

11 locaux d'activités en plus

● 2 sur des bâtiments purement d'activités,

● 9 sur des bâtiments mixte (logement et activité).

■ 3 logements (maisons ou appartements) ont été transformés en locaux d'activités,

■ 3 parcelles ont perdu au minimum un logt. ou activité,

■ 10 parcelles ont gagné au minimum un logt. ou une activité par construction du bâti sans modification du foncier,

■ 3 parcelles ont gagnés un logement au minimum en division foncière,

■ 1 parcelle a été fusionnée pour accueillir des logt.,

■ 1 logement a gagné au minimum un log en division du bâti,

■ 2 bâtiments avec une extension présumée,

14 immeubles collectifs ont été construits, dont :

■ 7 en division foncière,

■ 7 sans changement de forme parcellaire,

■ 52 bâtiments supplémentaires présumés en lotissements,

■ Bâtiments détruits.

Formes urbaines aujourd'hui



**Pavillonnaire
en lotissement**



**Pavillonnaire
en diffus**



**Moyen et grand
collectif**



Petit collectif



Autre

ANALYSE CADASTRALE ET RÉGLEMENTAIRE

Foncier public



- Foncier public
- > 24 % de foncier public.
- > 79 % de la voirie est sur le foncier public.
- > Au total 39 parcelles publiques accueillant 82 logements : 80 appartements et 2 maisons.
- > 8 300 mètres linéaires de voirie (sur le foncier public et privé), soit une moyenne de 9 mètres linéaires par logt.

Foncier privé



- Foncier privé
- > 76 % de foncier privé.
- > 21 % voirie sur le foncier privé.
- > Au total 544 parcelles privées accueillant 823 logts. : 476 appts. et 347 maisons.
- > La taille moyenne d'une parcelle sur ce secteur est de 366 m².
 - 300m² ou moins : 77%
 - de 300m² à 500m² : 9%
 - de 500m² à 1000m² : 9%
 - plus de 1000m² : 5%

Hauteurs bâtiments :

- 0 à 3m
- 3 à 6m
- 6 à 9m
- 9 à 12m
- 12 à plus

Quelques règles spécifiques du PLU de 2012



Potentiel de surélévation basé sur le règlement d'urbanisme :

- 48 % du bâti atteint la hauteur maximale réglementée.
- 1 étage supplémentaire (entre 2,5 à 5,49m) : 37 % du bâti (environ 1,8 ha d'emprise au sol existant)
- 2 étages supplémentaires (entre 5,5 à 8,49m) : 13 % du bâti (environ 0,6 ha)
- 3 étages supplémentaires (entre 8,5 à 11,5m) : 2 % du bâti (environ 0,1 ha)

Places de stationnement nécessaires par zone :

- > Pour la zone UA : 1 place de stationnement pour 33 m² de surface de plancher et 1 emplacement 2 roues/70 m².
- > Pour les zones UB et UC : 1 place de stationnement pour 35 m² de SP.



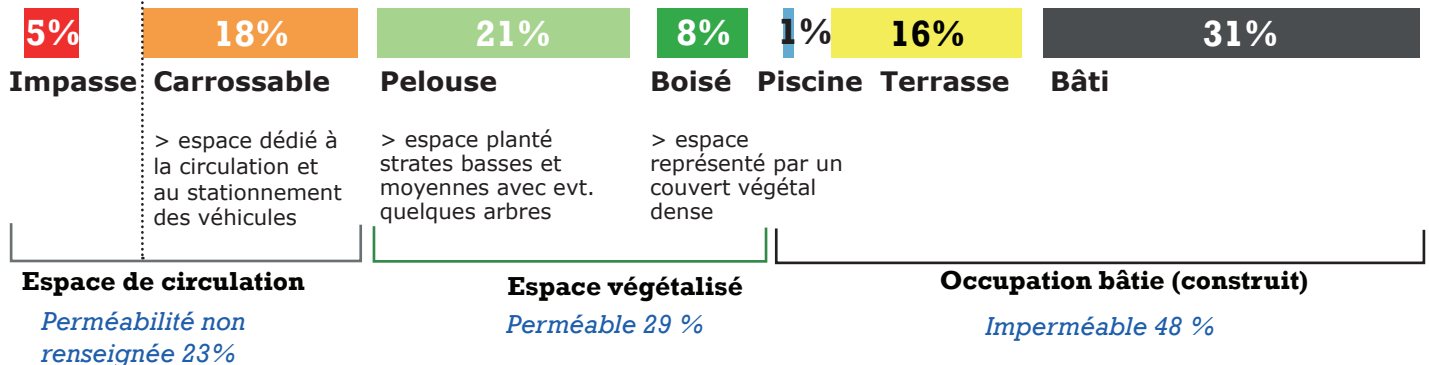
Potentiel d'extension en m² selon le CES réglementé :

- 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

ANALYSE FINE DE L'OCCUPATION DU SOL



Privé mutualisé | **Privé individuel (foncier habité)**



ANALYSE PAR L'OCSGE 2020

Photo aérienne



Artificialisation



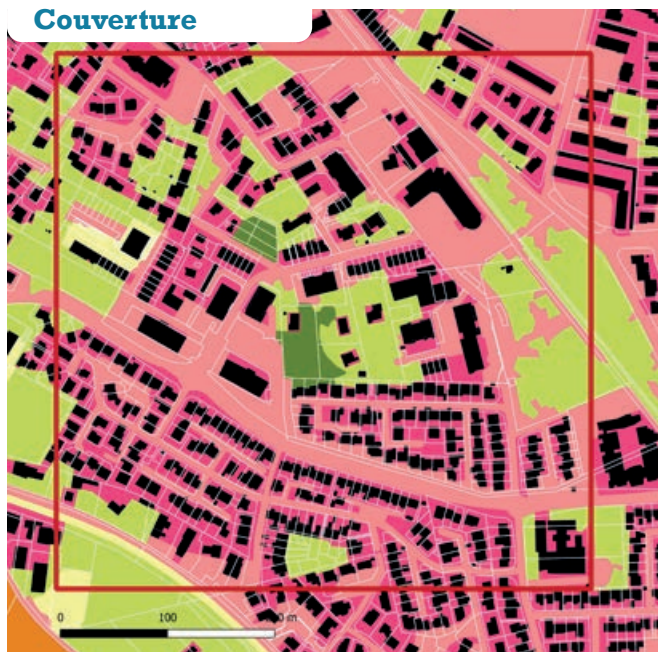
96 %

Espace
artificialisé

4 %

Espace
non
artificialisé

Couverture



44 %

Zones
Bâties

34 %

Zones
non bâties

20 %

Formations
herbacées

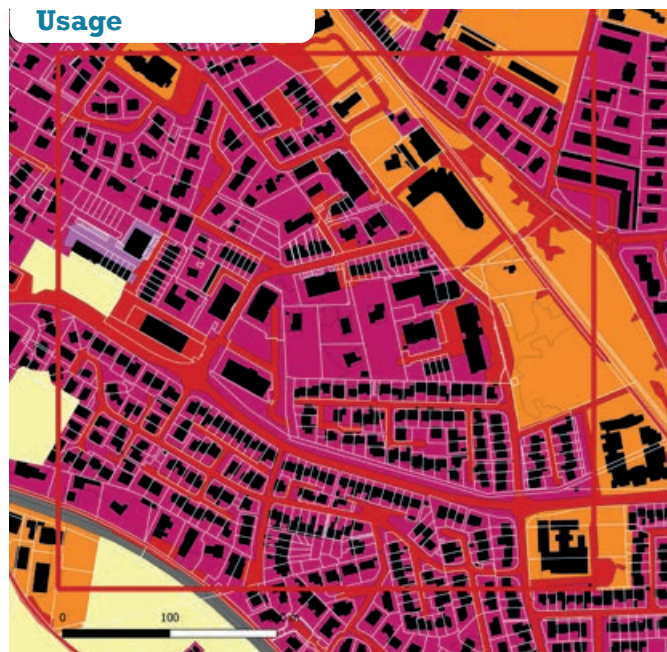
2 %

Peuplement
de feuillus

1 %

Zones à
matériaux
minéraux

Usage



60 %

Usage
résidentiel

21 %

Réseau
routier

15 %

Production
tertiaire

2 %

Agriculture

1 %

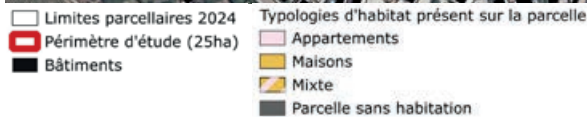
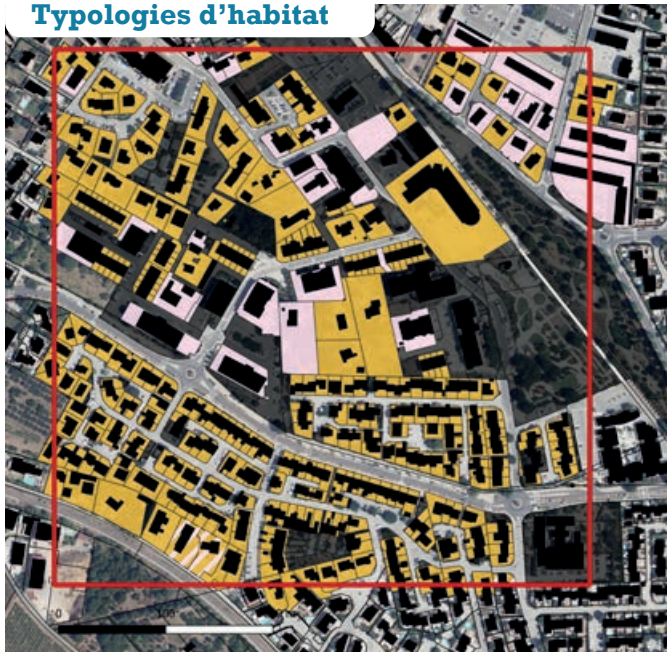
Ferré

1 %

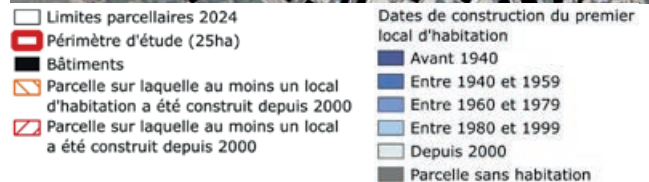
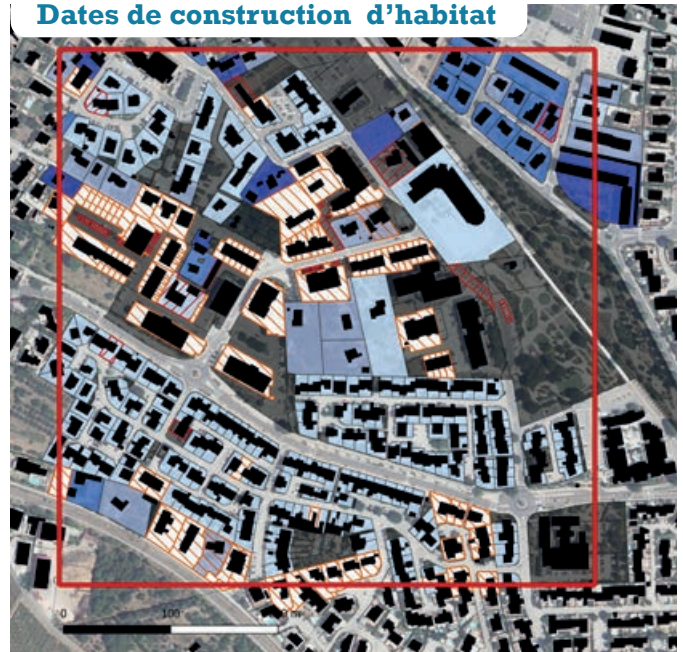
Zone en
transition

TYPOLOGIE D'HABITAT ET D'OCCUPATION

Typologies d'habitat



Dates de construction d'habitat



Surface moyenne des logements en m² En 2014 Aujourd'hui



Ventes de biens entre 2014 et 2024



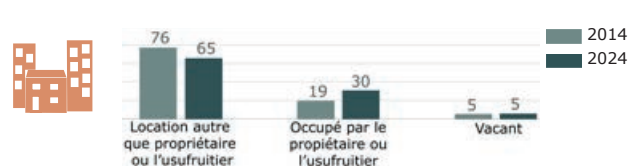
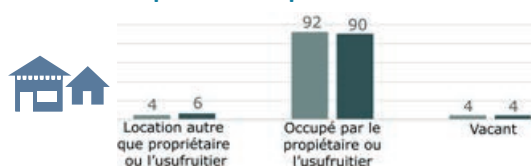
Dates moyenne de construction par typologie



Age moyen des propriétaires



Evolution du profil d'occupants entre 2014 et 2024

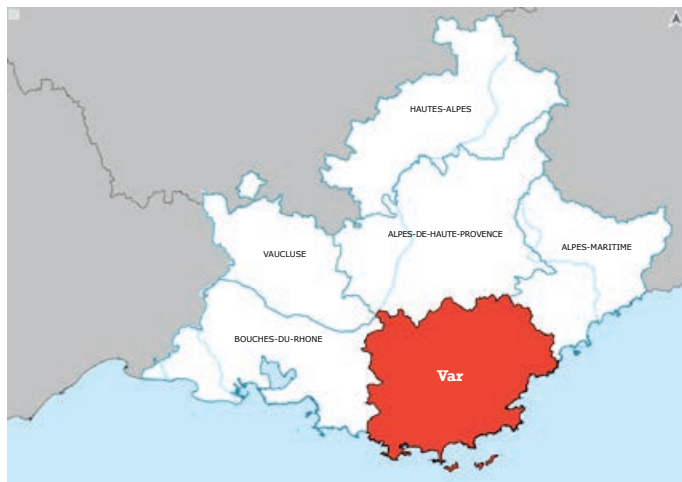


En 2014, 92 % des maisons étaient occupées par leur propriétaire ou usufruitier, 4 % louées, et 4 % vacantes. En 2024, la part de propriétaires occupants diminue légèrement à 90 %, tandis que celle des locations augmente pour atteindre 6 %. Le taux de vacance reste stable. On note par ailleurs la présence de 10 résidences secondaires présumées dans ce secteur.

Pour les appartements, en 2014, 76 % étaient loués, 19 % occupés par leur propriétaire, et 5 % vacants. En 2024, le taux de location diminue à 65 %, tandis que la part des propriétaires occupants progresse significativement de 19 % à 30 %, ce qui pourrait refléter une politique d'accession à la propriété ou une attractivité accrue du logement collectif. La vacance reste stable. 5 résidences secondaires présumées sont identifiées dans ce parc.

HYÈRES- 83

Contexte géographique



Quelques données de la commune (Source : RP INSEE 2021)

Population : **55 103 habitants**

- > Part des 65 ans ou plus : **30 %**
- > Part de la population résidant dans le même logement depuis au moins un an : **88.6 %**
- > Part des ménages d'une personne : **46.5 %**
- > Part des couples sans enfant : **48 %**
- > Part des couples avec enfant : **31.3 %**

Densité moyenne de la popu. : **416.2 hab/km²**

Taux annuel d'évolution de la population entre 2015 et 2021 : **-0.4 %**

Taux d'activité chez les 15-64 ans : **72 %**

Nombre de logements : **40 260**

- > Part des appartements : **71.2 %**
- > Part des maisons : **27.6 %**
- > Part des résid. secondaires : **25 %**
- > Part des résidences vacantes : **6.1 %**
- > Part des lgts construits avant 1945 : **16 %**
- > Part des lgts construits après 2006 : **9.3 %**

Le secteur à l'échelle de la commune



Le tissu patrimonial d'Hyères résulte d'une volonté d'embellissement portée par un urbanisme structuré. En réponse à la loi Cornudet, qui imposait aux villes de plus de 10 000 habitants un plan d'aménagement, Hyères initie dès les années 1920 un projet ambitieux. En 1923, Henri Prost conçoit le plan d'aménagement de la côte varoise, suivi en 1924 par le plan propre à la ville.

Dès 1925, cette politique se concrétise avec la création du lotissement Beau-regard, aménagé sur d'anciens jardins. Ce quartier se caractérise par des rues courbes bordées d'arbres et une végétation abondante, lui conférant une grande qualité paysagère.

Au sud, les grands collectifs et équipements publics n'apparaissent qu'à partir des années 2000. L'évolution reste toutefois limitée, notamment dans les secteurs pavillonnaires bioclimatiques, où les constructions s'orientent vers le nord, laissant place à la végétation au sud, dans une logique d'ensoleillement et de confort thermique.

LE SECTEUR AUJOURD'HUI : AMBIANCE / CADRE DE VIE



Av. Alexis Godillot, vue sur une impasse privée mettant en avant le système d'accès dit en lanières.



Residence du Soleil, av. Victoria, bâtis mitoyen que accueillent aujourd'hui de logements et des petit activités.



Av. André de David-Beauregard, vue sur le lotissement Beauregard, idéalisé en 1925, avec des pavillonnaires dit orienté et la voie publique végétalisée.



Trav. Michelet, bâti divisé en deux logements avec des entrées indépendantes.



Eglise anglicane Saint-Paul, contextualisation entre le patrimoine bâti et le bâti collectif plus récent.



Rue François Arene, bâti construit en 2019 sous la forme d'une maison en R+1.



Rue Michelet, bâtis construits en 2024 sous la forme de trois logements en R+1, avec accès en commun.



Av. Victoria, grand ensemble collectif implanté en intégrant la végétation existante.



Secteur en 1930 : une trame urbaine planifiée dans les années 1920, progressivement occupée par des constructions qui viennent s'inscrire dans le tissu au fil du temps.

LE SECTEUR À TRAVERS LE TEMPS

1965-1980



2000-2005



Nombre de bâtiments supplémentaires

+ 93 bâtiments

100 bâtiments en
+ en 25 ans

> 3,7 bâtiments
supplémentaires
/ ha en 2000 par
rapport à 1980

> 0,3 bâtiments
supplémentaires
/ ha en 2024 par
rapport à 2000

+ 3 bâtiments

+ 1 bâtiment

+ 3 bâtiments

2006-2010



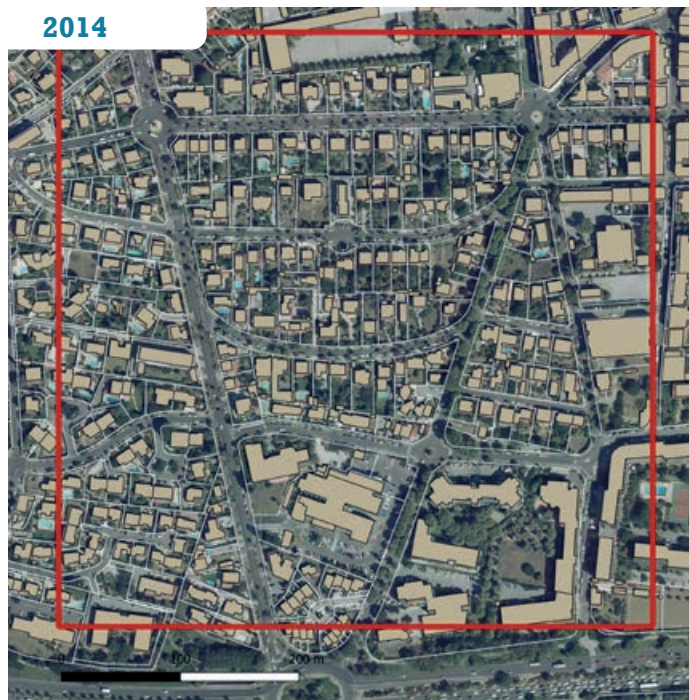
Aujourd'hui



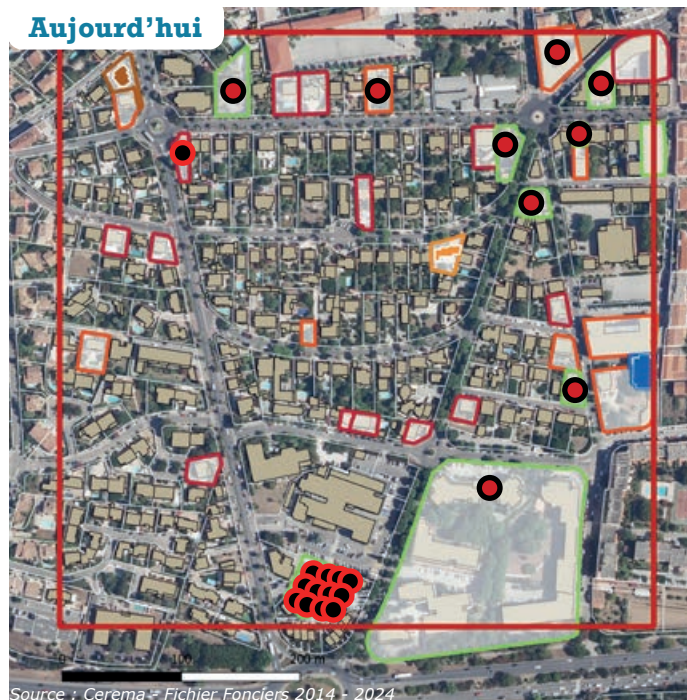
2011-2015



QUELS MÉCANISMES DE DENSIFICATION ?



170 maisons 775 appartements



170 maisons 763 appartements

Entre **2014** et **2024**, le nombre total de logements a diminué de **945 (38 log/ha)** à **933 logements (37 log/ha)**, soit une diminution de **1,3%**.

La surface moyenne des parcelles est aujourd'hui de 604 m², contre 612 m² il y a dix ans, soit une diminution d'environ 1,3 %.

Répartition des types de logements :

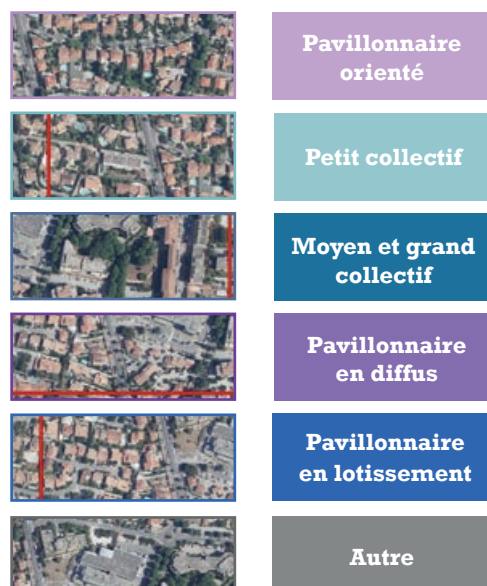
En **2014**, les maisons représentaient 18 % du parc résidentiel (170 unités), part qui est restée stable jusqu'à **2024**, contre 82 % d'appartements (775 unités) qui a connu une baisse de 1,6 % (763 unités) en 10 ans.

31 locaux d'activités en plus depuis 2014

- 13 sur des bâtiments purement d'activités,
- 18 sur des bâtiments mixte (logement et activité).

- 21 logements (maisons ou appartements) ont été transformés en locaux d'activités,
- 15 parcelles ont perdu au minimum un logt. ou activité,
- 1 parcelle a gagné au minimum un logt. ou une activité par construction du bâti sans modification du foncier,
- 1 parcelle a gagné un logement présumée en division foncière,
- 9 parcelles ont gagné au minimum un log en division du bâti,
- 1 immeuble collectif a été construit en division foncière.

Formes urbaines aujourd'hui



ANALYSE CADASTRALE ET RÉGLEMENTAIRE

Foncier public



Source : Cerema - Fichier Foncier - 2014

Foncier public

- > 5 % de foncier public.
- > 83 % voirie sur le foncier public.
- > Au total 6 parcelles publiques accueillant 20 logements type appartement.
- > 5 000 mètres linéaires de voirie (sur le foncier public et privé), soit une moyenne de 5 mètres linéaires par logt.

Foncier privé



Source : Cerema - Fichier Foncier - 2014

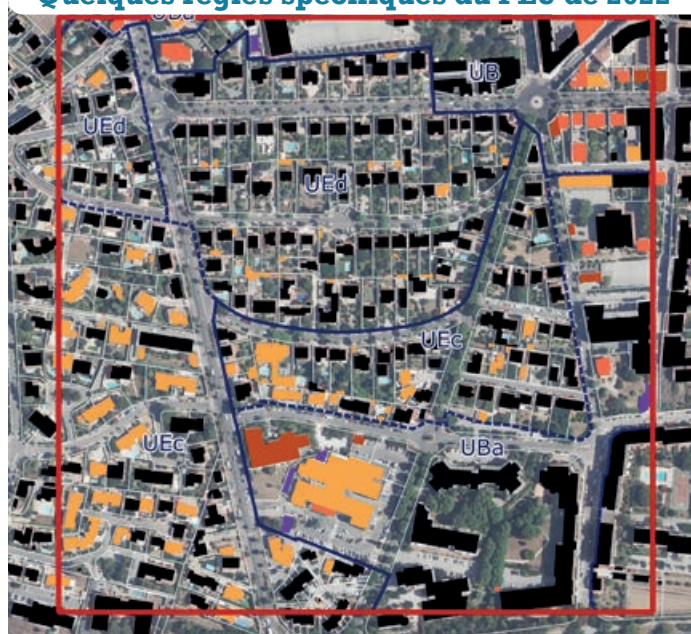
Foncier privé

- > 95 % de foncier privé.
- > 17 % voirie sur le foncier privé.
- > Au total 320 parcelles privées accueillant 913 logts. : 743 appts. et 170 maisons.
- > La taille moyenne d'une parcelle sur ce secteur est de 671 m².
 - 300m² ou moins : 30%
 - de 300m² à 500m² : 24%
 - de 500m² à 1000m² : 39%
 - plus de 1000m² : 7%

Hauteurs bâtiments :

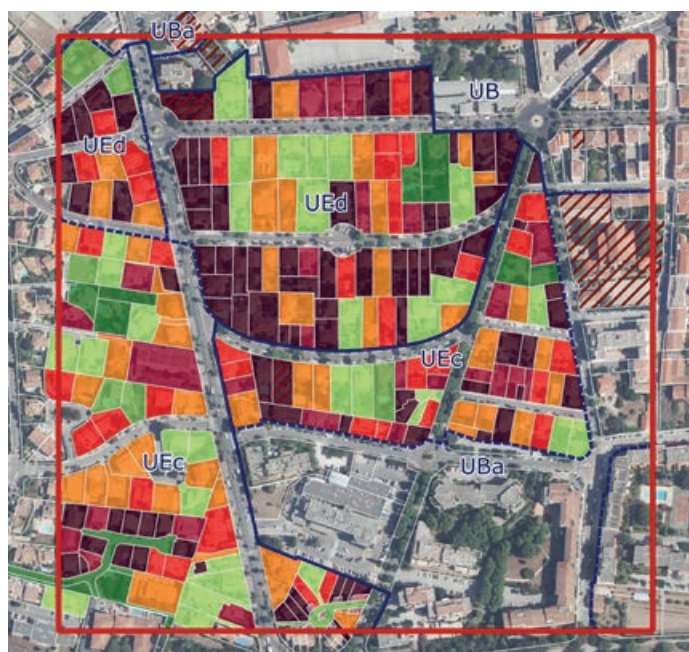


Quelques règles spécifiques du PLU de 2022



Potentiel de surélévation basé sur le règlement d'urbanisme :

- 68 % du bâti atteint la hauteur maximale réglementée.
- 1 étage supplémentaire (entre 2,5 à 5,49m) : 22 % du bâti (environ 12 ha d'emprise au sol existant)
- 2 étages supplémentaires (entre 5,5 à 8,49m) : 4 % du bâti (environ 2,3 ha)
- 3 étages supplémentaires (entre 8,5 à 11,49m) : 3 % du bâti (environ 1,8 ha)
- 4 étages supplémentaires (entre 11,5 à 13,5m) : 2 % du bâti (environ 1 ha)



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

NB. Zones UB et UBa : CES non réglementé.

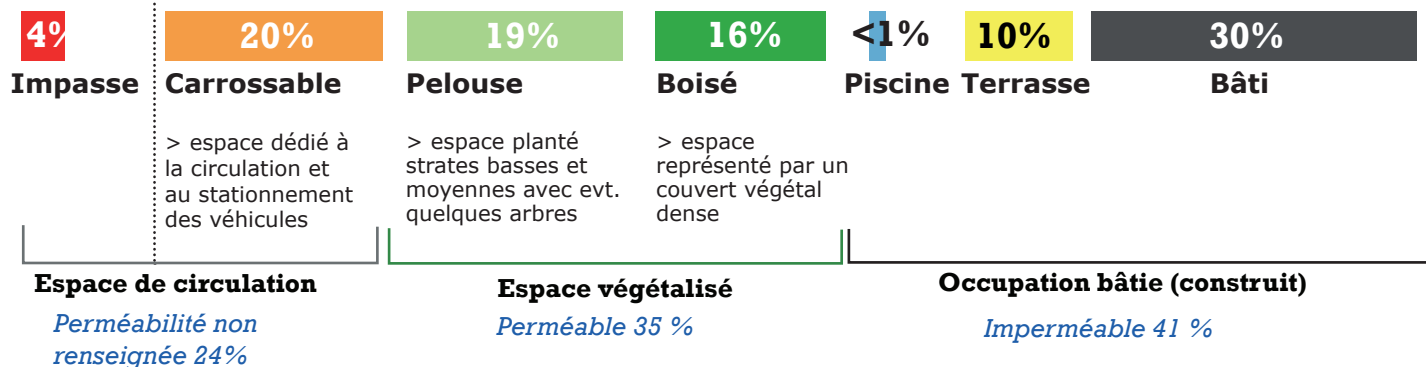
Places de stationnement nécessaires par zone :

- > Pour la zone UB, UBa, UEc et UEd : 2 places de stationnement par logement. Si l'opération comporte >5 logts., 1 place supplémentaire est exigé par tranche de 5 logts..

ANALYSE FINE DE L'OCCUPATION DU SOL



Privé mutualisé **Privé individuel (foncier habité)**



ANALYSE PAR L'OCSGE 2020

Photo aérienne



Artificialisation



97 %

Espace
artificialisé

3 %

Espace
non
artificialisé

Couverture



49 %

Zones
Bâties

26 %

Zones
non bâties

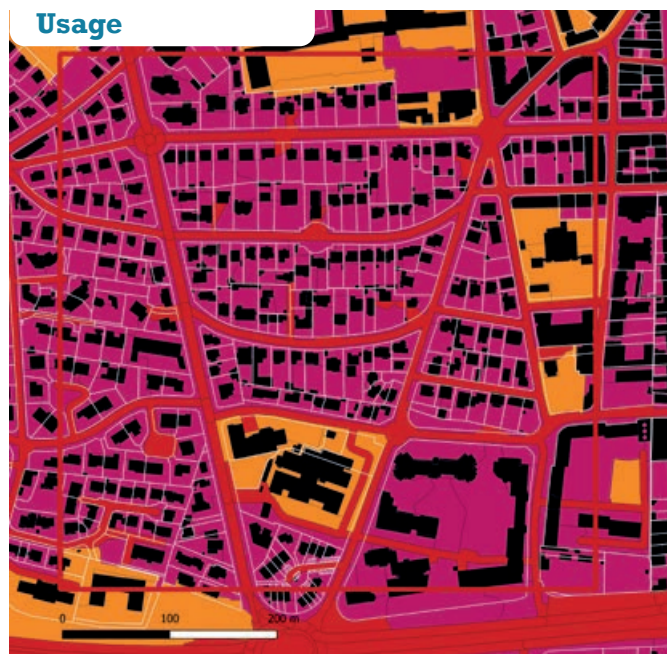
22 %

Formations
herbacées

3 %

Peuplement
de feuillus

Usage



73 %

Usage
résidentiel

15 %

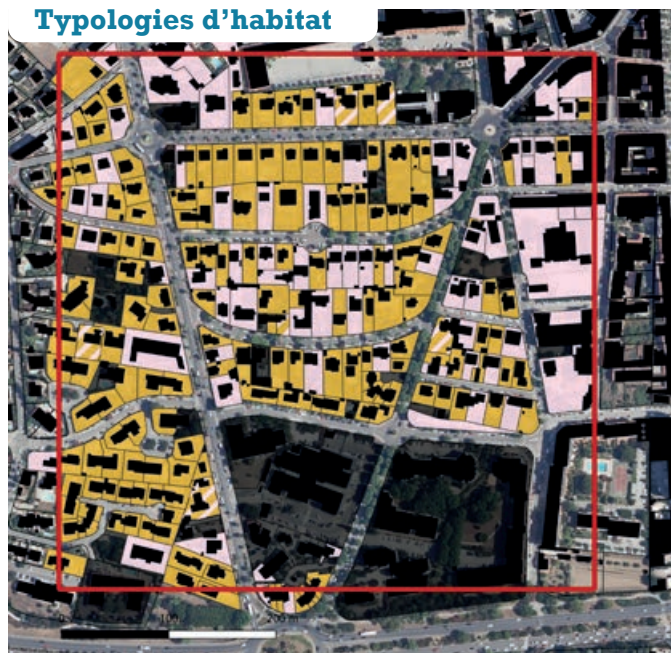
Réseau
routier

11 %

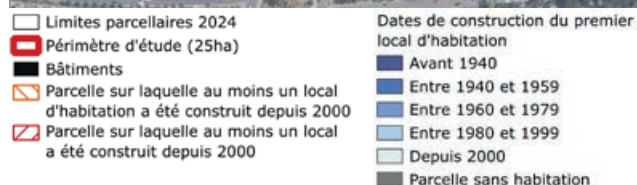
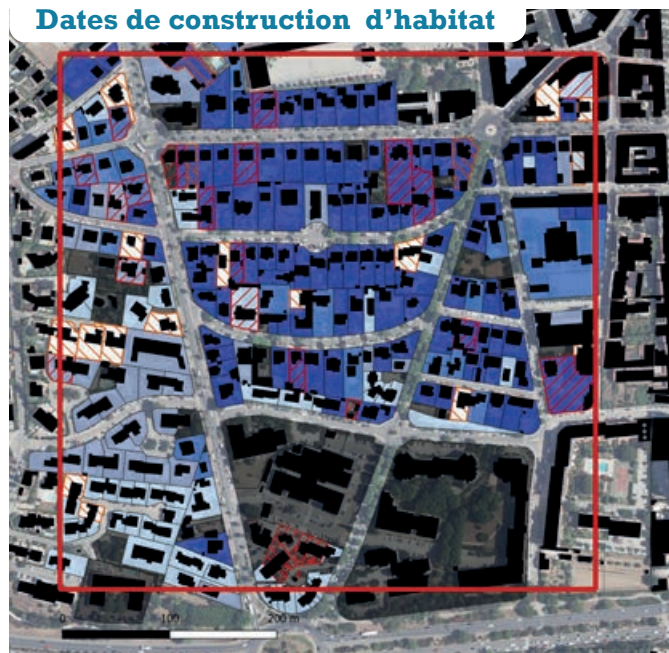
Production
tertiaire

TYPOLOGIE D'HABITAT ET D'OCCUPATION

Typologies d'habitat



Dates de construction d'habitat



Surface moyenne des logements en m²

En 2014



Aujourd'hui



La surface moyenne des maisons évolue sensiblement : de 117 m² en 2014 à 122 m² en 2024.

En revanche, la surface moyenne des appartements stagne à 65 m².

Ventes de biens entre 2014 et 2024



Médiane du prix :
512 500€



Médiane du prix :
180 000€

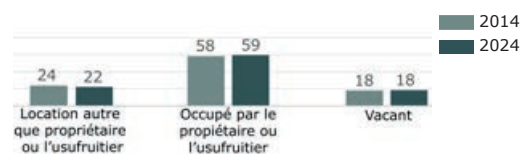
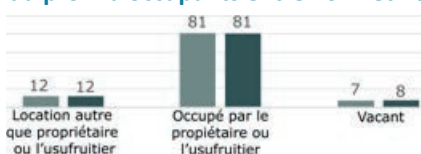
Dates moyenne de construction par typologie



Age moyen des propriétaires



Evolution du profil d'occupants entre 2014 et 2024



Entre 2014 et aujourd'hui les modes d'occupation restent stables, à l'exception des maisons vacantes, dont la proportion a varié de 7 % à 8 %.

On note par ailleurs la présence de 16 résidences secondaires présumées dans ce secteur.

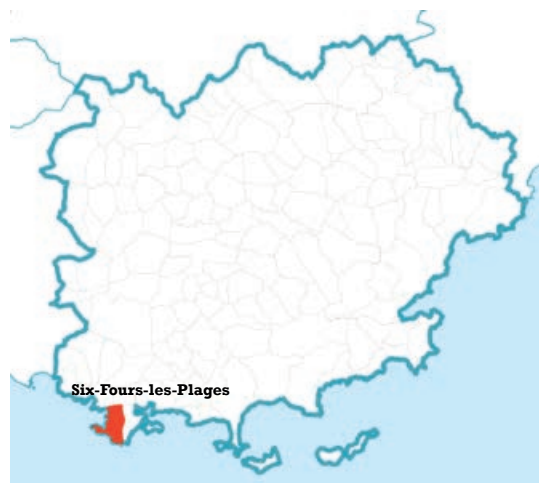
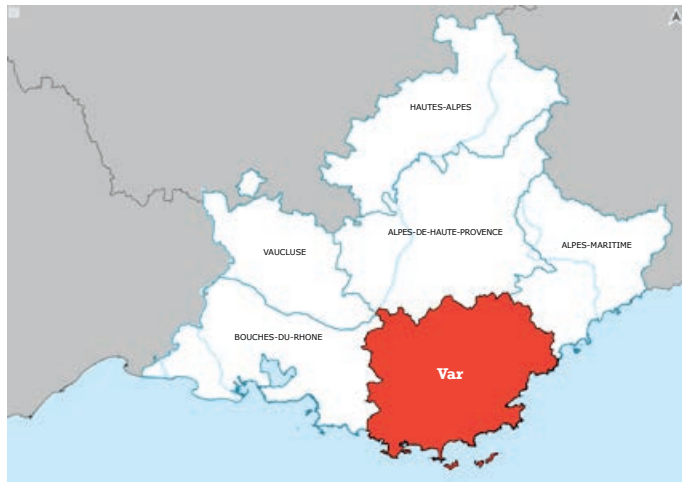
Pour les appartements, en 2014, 24 % étaient loués, 58 % occupés par leur propriétaire, et 18 % vacants.

En 2024, le taux de location diminue à 22 %, et la part des propriétaires occupants progresse à 59 %.

La vacance reste stable. 47 résidences secondaires présumées sont identifiées dans ce parc.

SIX-FOURS-LES-PLAGES - 83

Contexte géographique



Quelques chiffres clés communaux (Source : RP INSEE 2021)

Population : **36 203 habitants**

- > Part des 65 ans ou plus : **33 %**
- > Part de la population résidant dans le même logement depuis au moins un an : **90 %**
- > Part des ménages d'une personne : **42.2 %**
- > Part des couples sans enfant : **29.4 %**
- > Part des couples avec enfant : **18.5 %**

Densité moyenne de la popu. : **1 361 hab/km²**

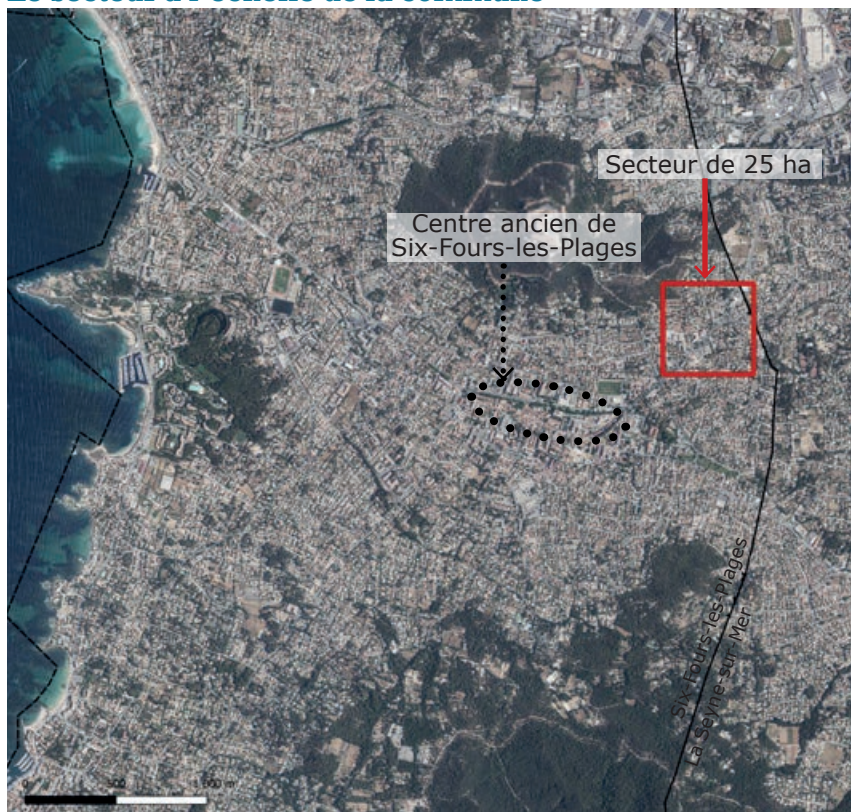
Taux annuel d'évolution de la population entre 2015 et 2021 : **+1.4 %**

Taux d'activité chez les 15-64 ans : **74.1 %**

Nombre de logements : **27 808**

- > Part des appartements : **55.8 %**
- > Part des maisons : **43.3 %**
- > Part des résid. secondaires : **29.3 %**
- > Part des résidences vacantes : **4.2 %**
- > Part des lgts construits avant 1945 : **5.3 %**
- > Part des lgts construits après 2006 : **10.4 %**

Le secteur à l'échelle de la commune



Le secteur d'étude est situé sur la D559, un axe structurant de mobilité reliant les communes de Six-Fours-les-Plages et La Seyne-sur-Mer, à l'auto-route et le cœur de la Métropole.

Dans un contexte géographique attractif — marqué par la proximité de Toulon et du littoral méditerranéen — le territoire a connu un essor du tourisme balnéaire à partir du XXe siècle.

Entre les années 1970 et 1990, une forte augmentation de la construction de logements a été observée dans l'ensemble de la commune, représentant environ 40 % du parc résidentiel actuel.

Historiquement caractérisé par un habitat pavillonnaire étendu et peu dense, le secteur a progressivement évolué vers une densification modérée, notamment par le développement de logements collectifs, principalement à partir de 2015.

LE SECTEUR AUJOURD'HUI : AMBIANCE / CADRE DE VIE



Chemin Julien, la densification douce prend la forme d'un collectif en continuité du tissu existant.



Certaines parcelles sont accessibles seulement à pied et partagent la voie d'accès.



Ou sous la forme de deux maisons au **chemin de Pourquoi**



Chemin de Pourquoi, un des quatre hameaux présents sur le périmètre gardant encore ses caractéristiques anciennes.



Av. Maréchal Juin, collectif plus récent avec le rez-de-chaussée d'activité.



rue Denans, parcelle non bâtie utilisée pour le parking.



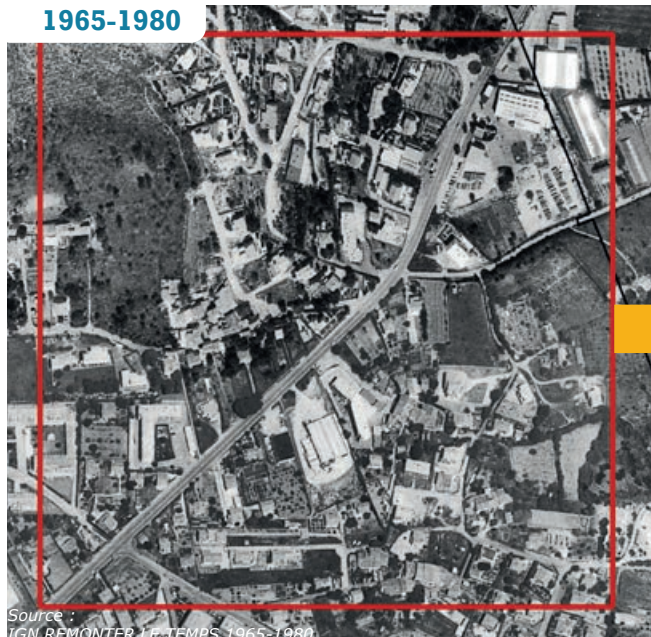
... ou encore un délaissé commerciale non bâtie.



chemin Julien, lotissement mitoyen: le recul sur la voie et la végétation participent à l'intimité du bâti.

LE SECTEUR À TRAVERS LE TEMPS

1965-1980



Source :
IGN REMONTER LE TEMPS 1965-1980

2000-2005



Source :
IGN REMONTER LE TEMPS 2000-2005

Nombre de bâtiments supplémentaires

+ 119 bâtiments

143 bâtiments en
+ en 25 ans

> 4,8 bâtiments
supplémentaires
/ ha en 2000 par
rapport à 1980

> 1,0 bâtiments
supplémentaires
/ ha en 2024 par
rapport à 2000

+ 3 bâtiments

+ 3 bâtiments

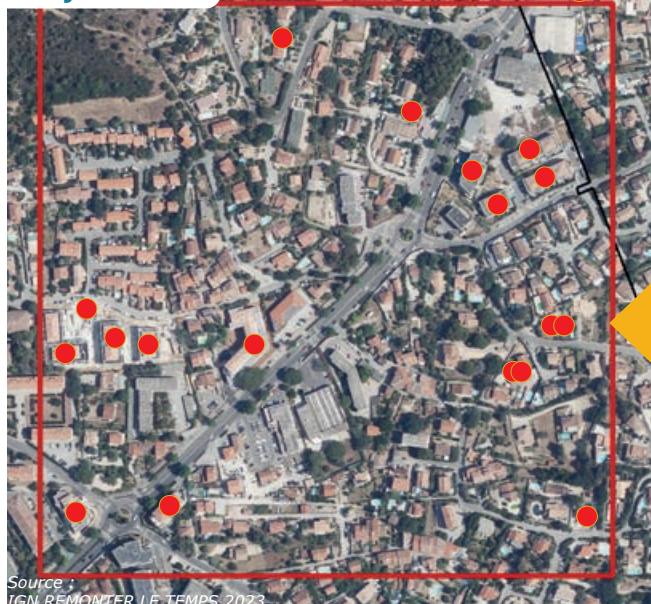
+ 18 bâtiments

2006-2010



Source :
IGN REMONTER LE TEMPS 2006-2010

Aujourd'hui



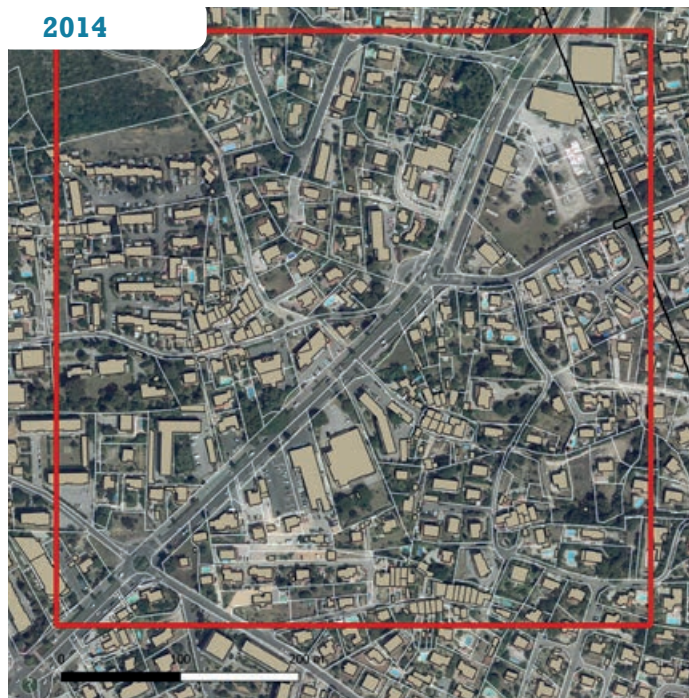
Source :
IGN REMONTER LE TEMPS 2023

2011-2015

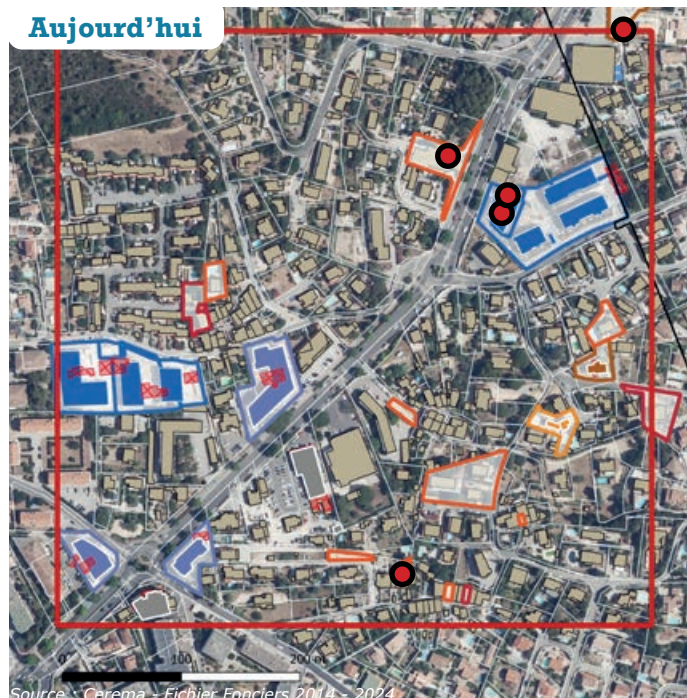


Source :
IGN REMONTER LE TEMPS 2011-2015

QUELS MÉCANISMES DE DENSIFICATION ?



230 maisons 186 appartements



227 maisons 352 appartements

Entre **2014** et **2024**, le parc résidentiel de la commune a connu une évolution notable, passant de **416 (17 log/ha)** à **579 logements (23 log/ha)**, soit une **augmentation de près de 39 %**.

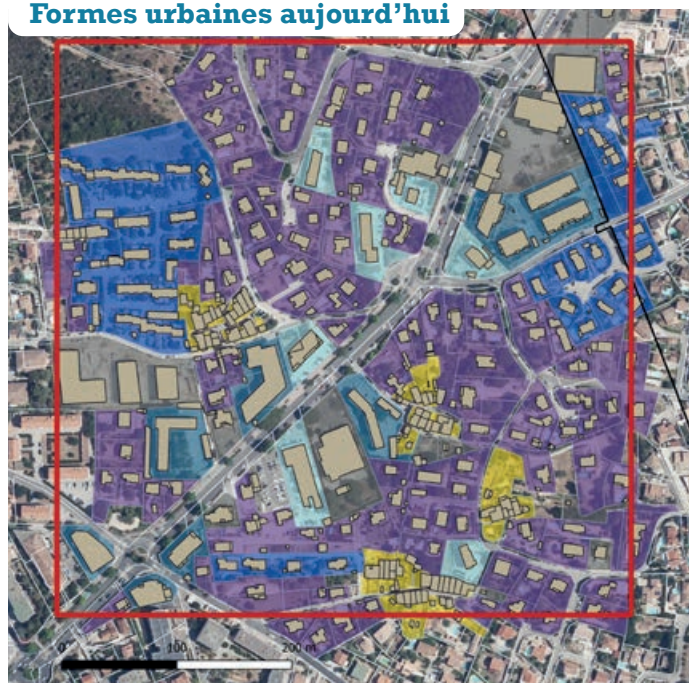
En 2014, la surface moyenne des parcelles s'élevait à 655 m², contre 618 m² en 2024, soit une diminution de 5,5 %.

Répartition des types de logements :

En **2014**, les maisons représentaient 56 % du parc résidentiel (230 unités), contre 44 % d'appartements (186 unités). En **2024**, le nombre de maisons a légèrement diminué d'environ 1 %, passant à 227 unités, tandis que le nombre d'appartements a connu une forte progression de 89 %, atteignant 352 logements.

- 5 locaux d'activités en plus sur des bâtiments mixte (logement et activité).
- 3 parcelles ont perdu au minimum un logt. ou activité,
- 2 parcelles ont gagnés au minimum un logt. ou une activité par construction du bâti sans modification du foncier,
- 1 parcelle a gagné au minimum un logt. en division foncière,
- 9 parcelles ont gagné au minimum un log en division du bâti, 10 immeubles collectifs ont été construits, dont :
 - 7 en division foncière,
 - 3 en fusion foncière,
 - 2 bâtiments ont été construits, mais le nombre de logements et/ou d'activités n'a pas changé,
 - Bâtiments détruits.

Formes urbaines aujourd'hui



ANALYSE CADASTRALE ET RÉGLEMENTAIRE

Foncier public



Foncier public

- > 9 % de foncier public.
- > 62 % voirie sur le foncier public.
- > Au total 51 parcelles publiques accueillant 2 logements type maison.
- > 6 800 mètres linéaires de voirie (sur le foncier public et privé), soit une moyenne de 12 mètres linéaires par logt.

Foncier privé



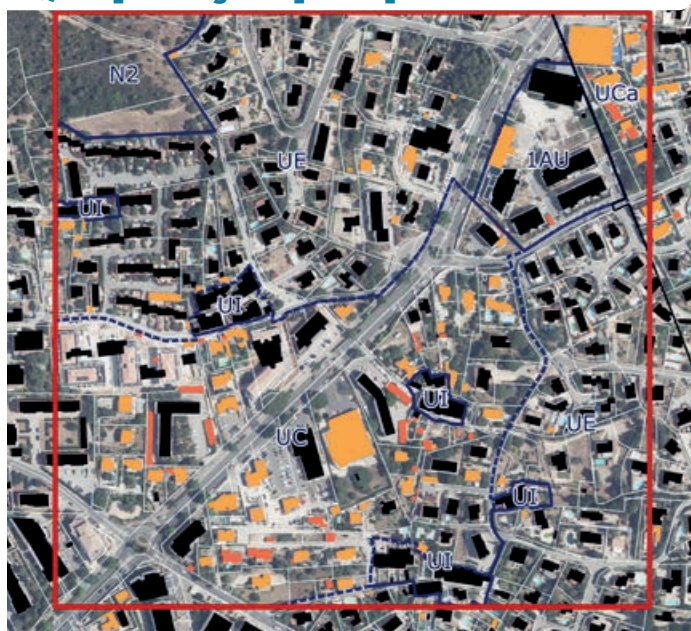
Foncier privé

- > 91 % de foncier privé.
- > 38 % voirie sur le foncier privé.
- > Au total 337 parcelles privées accueillant 557 logts. : 352 appts. et 225 maisons.
- > La taille moyenne d'une parcelle sur ce secteur est de 668 m².
 - 300m² ou moins : 38%
 - de 300m² à 500m² : 16%
 - de 500m² à 1000m² : 28%
 - plus de 1000m² : 18%

Hauteurs bâtiments :

- 0 à 3m
- 3 à 6m
- 6 à 9m
- 9 à 12m
- 12 à plus

Quelques règles spécifiques du PLU de 2015



Potentiel de surélévation basé sur le règlement d'urbanisme :

- 72 % du bâti atteint la hauteur maximale réglementée.
- 1 étage supplémentaire (entre 2,5 à 5,49m) : 23 % du bâti (environ 1 ha d'emprise au sol existant)
- 2 étages supplémentaires (entre 5,5 à 8,5m) : 5 % du bâti (environ 0,2 ha)

Places de stationnement nécessaires par zone :

- > UC : 1 place de stationnement pour 66 m² de surface de plancher (minima 1,5 par logement).
- > 1AU et UE 1 : 1 place de stationnement pour 60 m² de SP (minima 2 par logt).
- > UI : Non réglementé.

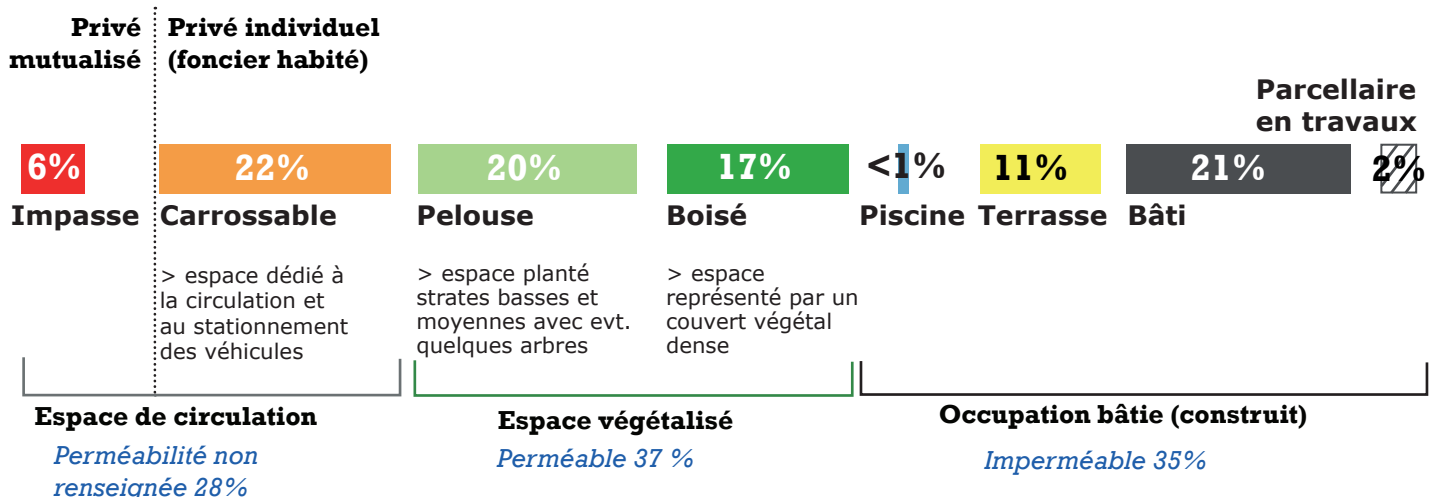


Potentiel d'extension en m² selon le CES réglementé :

- 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

NB. Zone UI et 1AU : CES non réglementé.

ANALYSE FINE DE L'OCCUPATION DU SOL

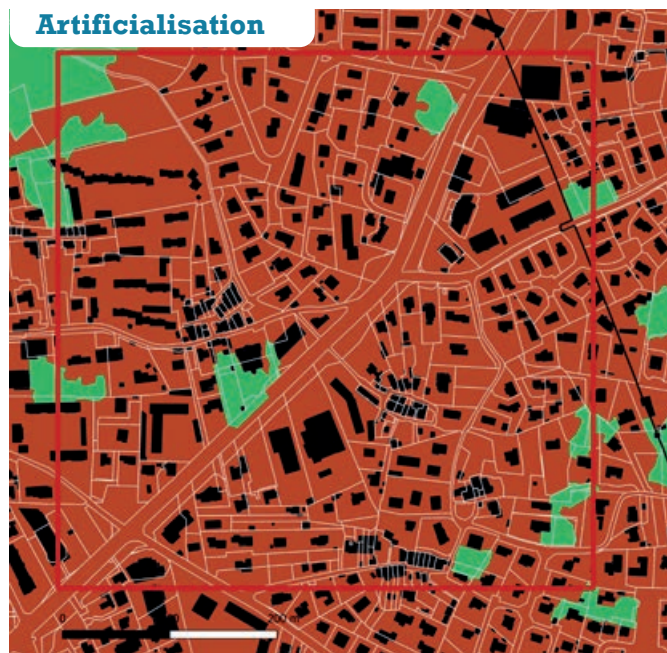


ANALYSE PAR L'OCSGE 2020

Photo aérienne



Artificialisation



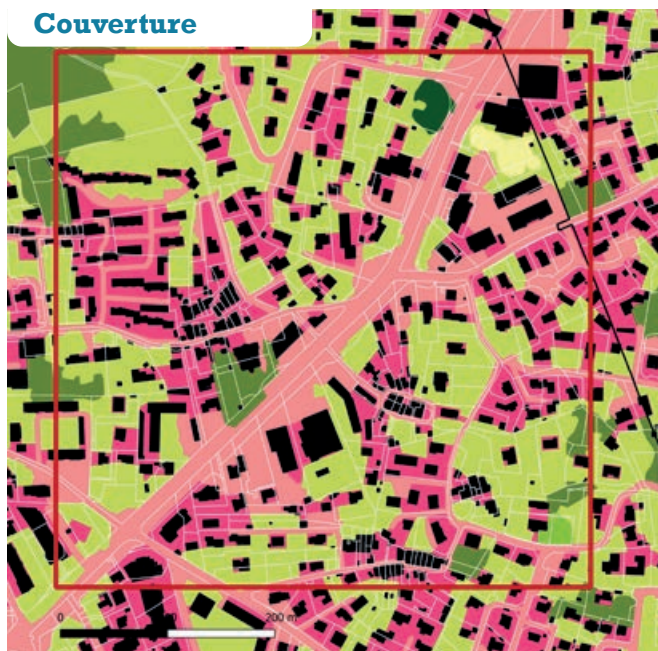
95 %

Espace
artificialisé

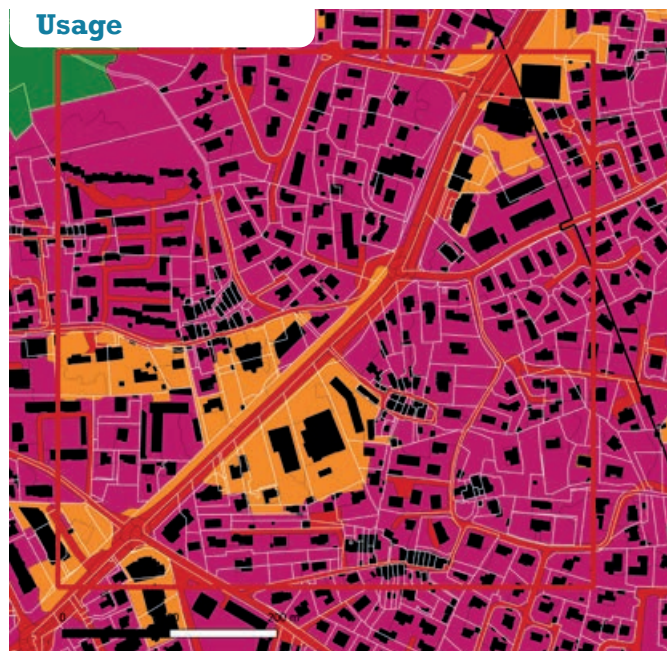
5 %

Espace
non
artificialisé

Couverture



Usage



36 %

Zones
Bâties

34 %

Formations
herbacées

24 %

Zones
non bâties

4 %

Peuplement
de feuillus

1 %

Zones à
matériaux
minéraux

1 %

Peuplement
de conifères

69 %

Usage
résidentiel

16 %

Production
tertiaire

14 %

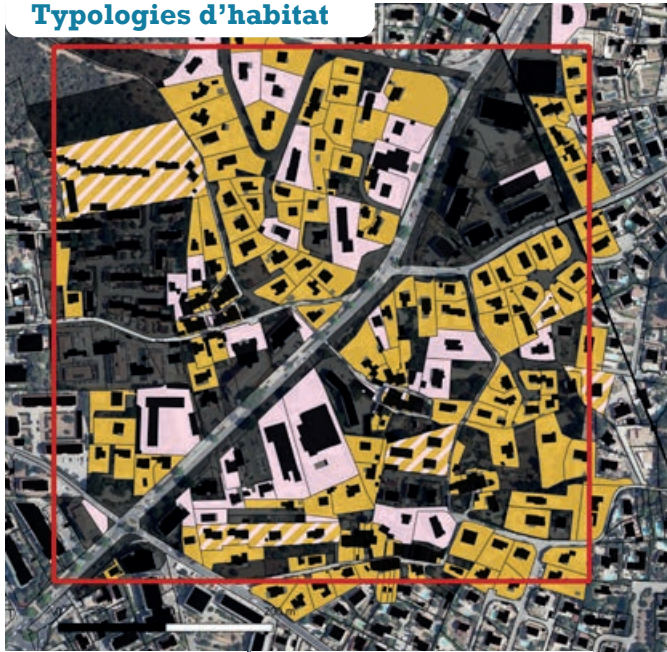
Réseau
routier

1 %

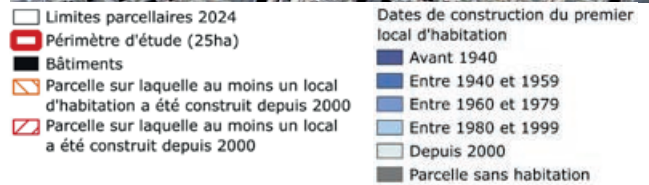
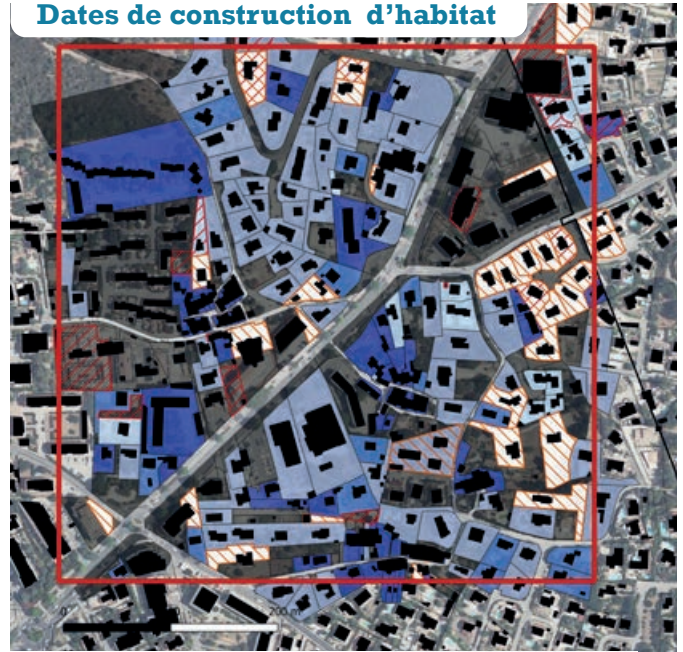
Sylviculture

TYPOLOGIE D'HABITAT ET D'OCCUPATION

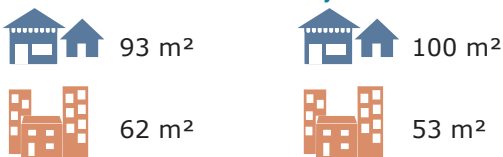
Typologies d'habitat



Dates de construction d'habitat



Surface moyenne des logements en m²



La surface moyenne des maisons a augmenté, passant de 93 m² à 100 m². À l'inverse, les appartements ont vu leur surface moyenne diminuer, passant de 62 m² à 53 m².

Ventes de biens entre 2014 et 2024



Le secteur a enregistré 53 ventes de maison, avec un prix médian de 335 000 euros. La surface médiane de plancher des biens vendus est de 87 m². Le secteur a enregistré 59 ventes d'appartements, avec un prix médian de 190 000 euros. La surface médiane de plancher des biens vendus est de 68 m².

Dates moyenne de construction par typologie



Age moyen des propriétaires



Evolution du profil d'occupants entre 2014 et 2024

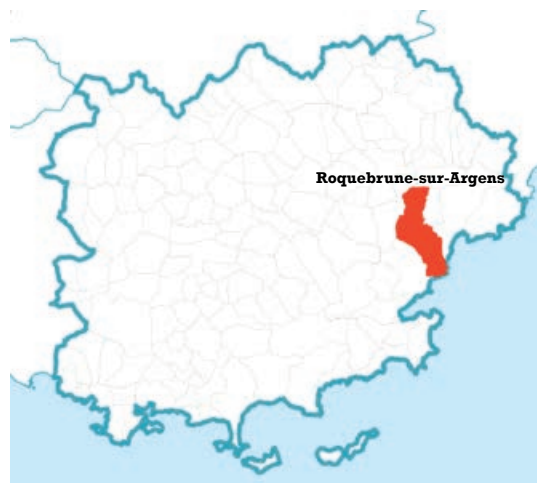
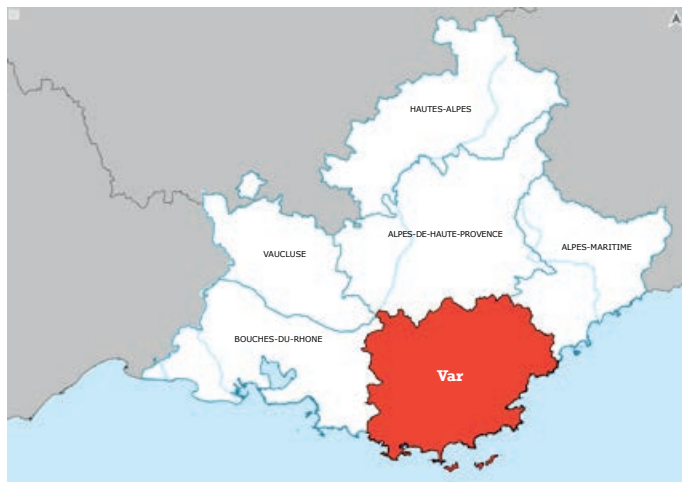


En 2014, 71 % des maisons étaient occupées par leur propriétaire ou un usufruitier, contre 70 % en 2024. La part des logements mis en location par des tiers (non-propriétaires occupants) est restée constante à 28 %. On observe cependant une légère hausse de la vacance, passant de 1 % à 2 %. Par ailleurs, on dénombre désormais 7 maisons identifiées comme résidences secondaires présumées.

En 2014, 56 % des appartements étaient loués, chiffre qui grimpe à 70 % en 2024, soit une augmentation de 14 points. Ce phénomène s'accompagne d'une baisse du taux de propriétaires occupants, passé de 37 % à 26 %. La vacance a légèrement reculé, passant de 7 % à 5 %, ce qui peut indiquer une meilleure occupation du parc existant. En parallèle, 8 appartements sont considérés comme résidences secondaires présumées.

ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS- 83

Contexte géographique



Quelques chiffres clés communaux (Source : RP INSEE 2021)

Population : **14 448 habitants**

- > Part des 65 ans ou plus : **27.9 %**
- > Part de la population résidant dans le même logement depuis au moins un an : **89.6%**
- > Part des ménages d'une personne : **33 %**
- > Part des couples sans enfant : **34.2 %**
- > Part des couples avec enfant : **23.9 %**

Densité moyenne de la popu. : **136.2 hab/km²**

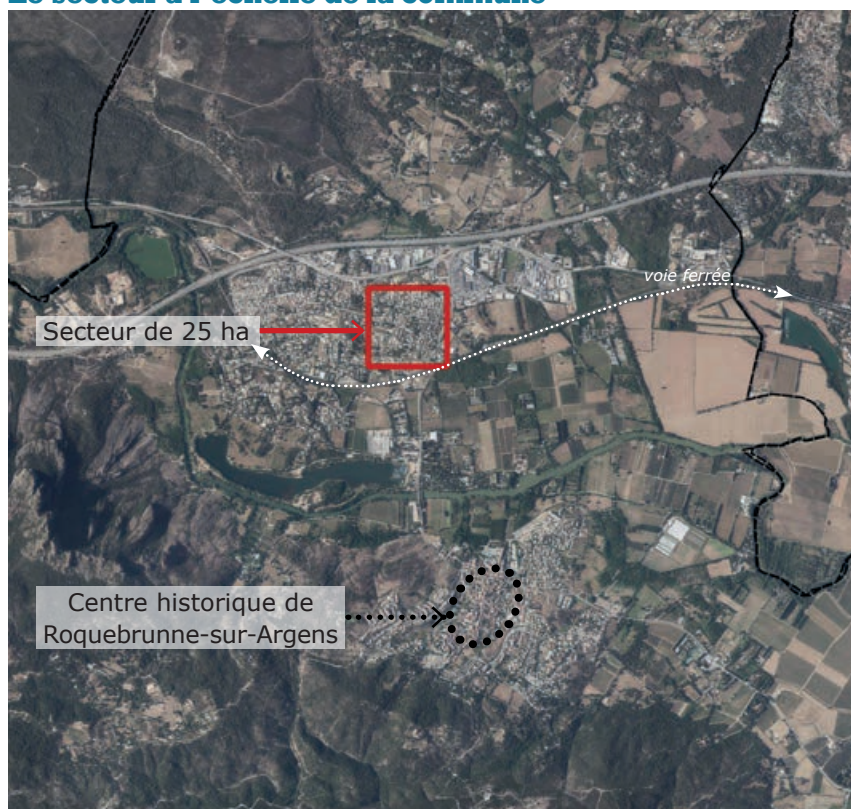
Taux annuel d'évolution de la population entre 2015 et 2021 : **+1.5 %**

Taux d'activité chez les 15-64 ans : **77.2 %**

Nombre de logements : **14 656**

- > Part des appartements : **33.3 %**
- > Part des maisons : **64.5 %**
- > Part des résid. secondaires : **49.8 %**
- > Part des résidences vacantes : **4.5 %**
- > Part des lgts construits avant 1945 : **4.9 %**
- > Part des lgts construits après 2006 : **24.6 %**

Le secteur à l'échelle de la commune



Le secteur se situe au nord de la commune de Roquebrune-sur-Argens, déconnecté du tissu ancien et à l'opposé de la partie littorale de la ville. Il est délimité au sud par la voie ferrée, au nord par l'autoroute A8, et à l'ouest par le parc d'activités des Garillans.

Le périmètre est principalement composé d'habitats pavillonnaires. Son urbanisation a débuté dans les années 2000, avec la transformation progressive de terrains agricoles en zones résidentielles. Un développement plus marqué s'est amorcé à partir des années 2010, avec la création de lotissements et d'impasses privées venant urbaniser le nord de la commune.

La perméabilité et connexion viaire y est faible, tout comme la cohérence des différents lotissements et constructions diffuses, dont le développement est encore en cours. Malgré cela, il s'agit du secteur le moins dense parmi les quatre secteurs du Var.

LE SECTEUR AUJOURD'HUI : AMBIANCE / CADRE DE VIE



D7
Entrée contrôlée vers un des lotissements les plus récents.



D7
Des liaisons quasi exclusivement automobiles. Les espaces publics dédiés aux piétons sont peu présents et peu qualitatifs.

66



impasse des Figuiers

Tissu récent composé de pavillons diffus cloturés. La strate arborescentes est présente à l'intérieur des parcelles mais l'espace public reste minéral.



Les Combettes

Vue depuis l'entrée d'un petit lotissement dont la voie est privée.



chemin de l'Alisier Blanc

Vue depuis l'une des nombreuses impasses privées.



Les Combettes

Trois voies privées, parallèles une à l'autre accèdent 3 opérations distinctes.



chemin des Fourques

Système d'adressage décorrelé du bâti situé à l'entrée de l'impasse.



chemin des Fourques

Cœur de ferme, l'un des plus anciens bâtis du secteur, encore accompagné aujourd'hui de terrains agricoles.



impasse des Figuiers

Secteur où une densification douce vient s'implanter au fond d'un jardin.

LE SECTEUR À TRAVERS LE TEMPS

1965-1980



2000-2005



Nombre de bâtiments supplémentaires

+ 52 bâtiments

**222 bâtiments en
+ en 25 ans**

> 2,1 bâtiments
supplémentaires
/ ha en 2000 par
rapport à 1980

> 6,8 bâtiments
supplémentaires
/ ha en 2024 par
rapport à 2000

+ 17 bâtiments

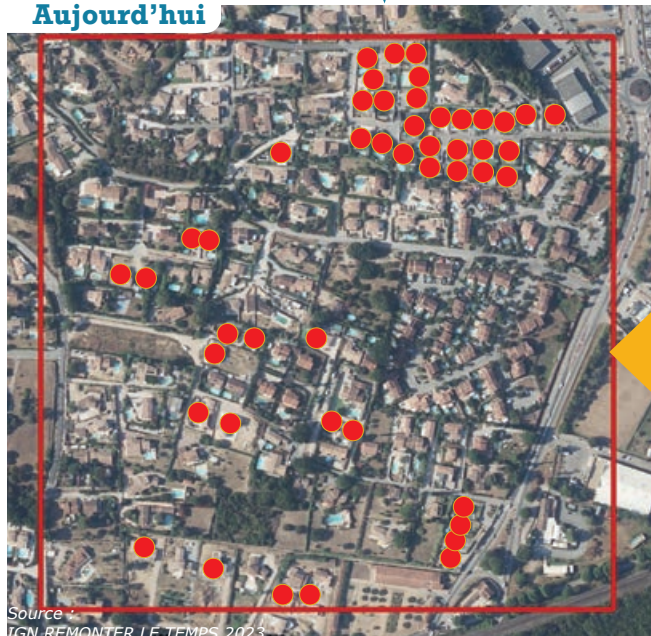
+ 106 bâtiments

+ 47 bâtiments

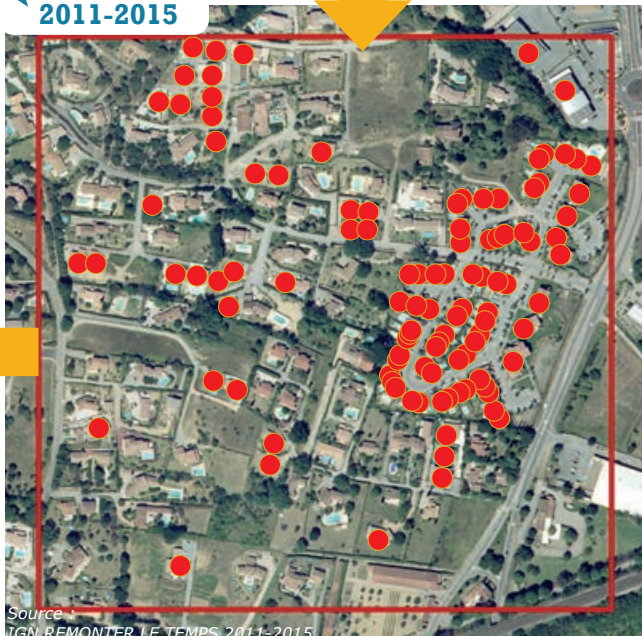
2006-2010



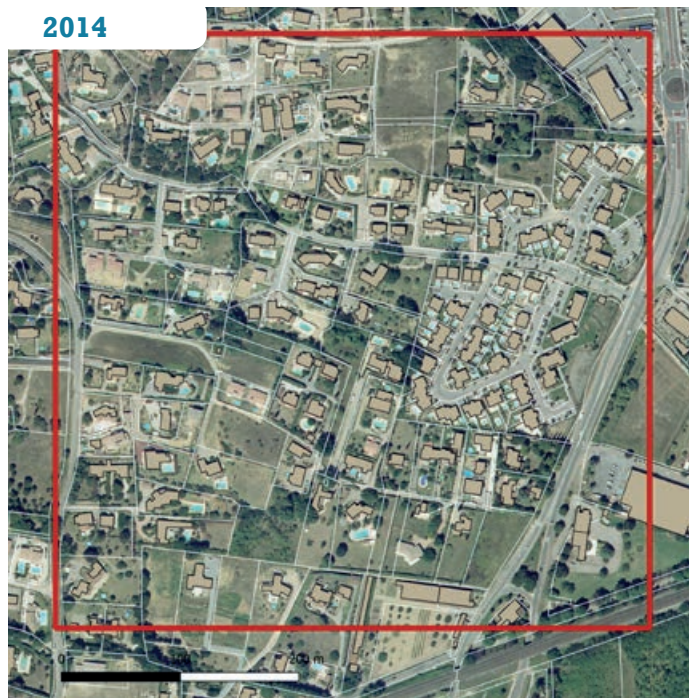
Aujourd'hui



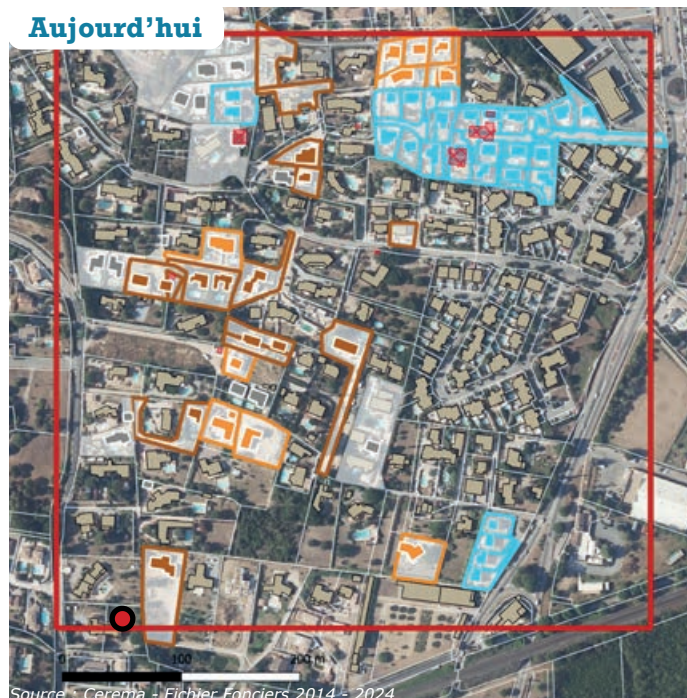
2011-2015



QUELS MÉCANISMES DE DENSIFICATION ?



170 maisons 68 appartements



222 maisons 65 appartements

Entre **2014** et **2024**, le nombre total de logements en passant de **238 (9,5 log/ha)** à **287 logements (11,5 log/ha)**, soit une **augmentation de 21%**.

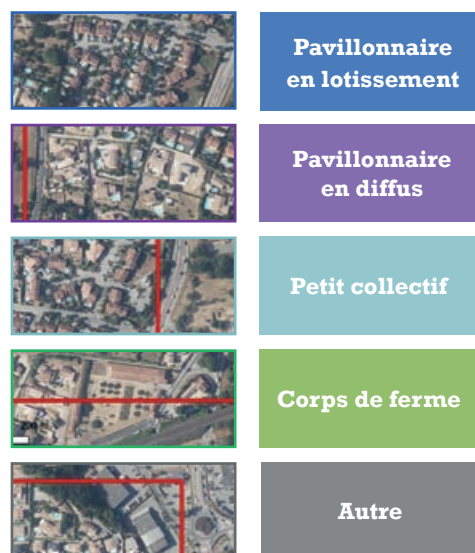
La surface moyenne des parcelles est aujourd'hui de 785 m², contre 1071 m² il y a dix ans, soit une diminution d'environ 27 %.

Répartition des types de logements :

En **2014**, les maisons représentaient 72 % du parc résidentiel (170 unités), contre 28 % d'appartements (68 unités). En **2024** le nombre de maisons a connu une forte progression de 30 % (222 unités), contre une baisse d'environ 4 % pour les appartements (65 unités).

- 1 local d'activité en plus sur un bâtiment mixte (logement et activité).
- 14 parcelles ont gagné au minimum un logt. par construction du bâti sans modification du foncier,
- 9 parcelles ont gagnés un logement au minimum en division foncière,
- 27 bâtiments supplémentaires présumés en lotissements,
- 9 bâtiments ont été construits, mais le nombre de logements et/ou d'activités n'a pas changé,
- Bâtiments détruits.

Formes urbaines aujourd'hui



ANALYSE CADASTRALE ET RÉGLEMENTAIRE

Foncier public



Foncier public

- > 0,7 % de foncier public.
- > 67 % voirie sur le foncier public.
- > Aucun logement n'est présent sur la seule parcelle publique.
- > 4 500 mètres linéaires de voirie (sur le foncier public et privé), soit une moyenne de 16 mètres linéaires par logt.

Foncier privé



Source : Cerema - Fichier Fonciers 2024

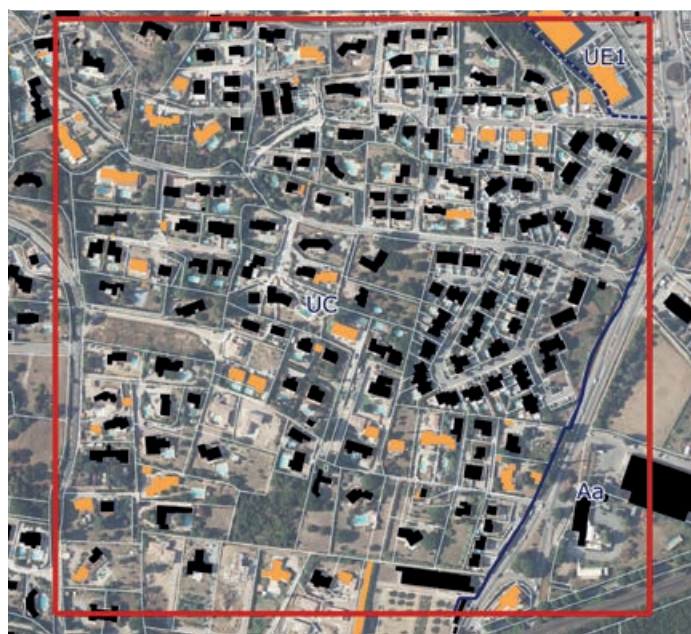
Foncier privé

- > 99,3 % de foncier privé.
- > 33 % voirie sur le foncier privé.
- > Au total 299 parcelles privées accueillant 287 logts. : 65 appts. et 222 maisons.
- > La taille moyenne d'une parcelle sur ce secteur est de 785 m².
 - 300m² ou moins : 39%
 - de 300m² à 500m² : 20%
 - de 500m² à 1000m² : 11%
 - plus de 1000m² : 30%

Hauteurs bâtiments :

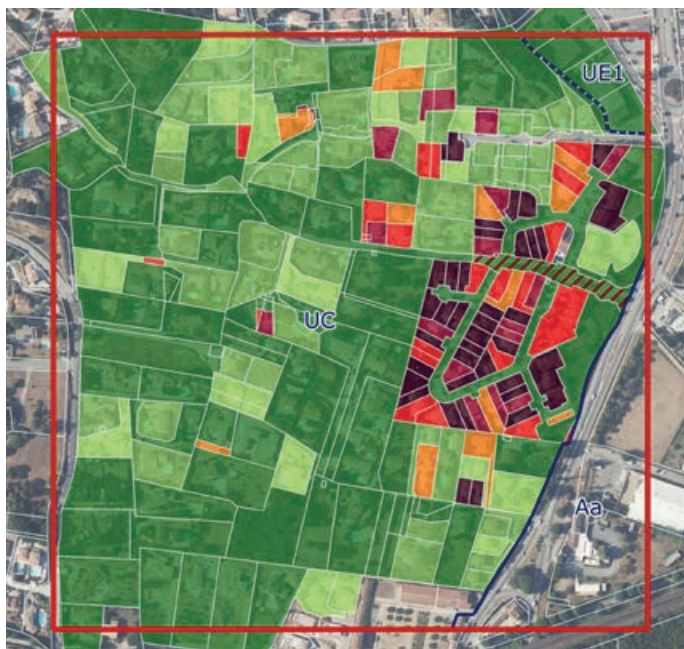
- 0 à 3m
- 3 à 6m
- 6 à 9m
- 9 à 12m
- 12 à plus

Quelques règles spécifiques du PLU de 2024



Potentiel de surélévation basé sur le règlement d'urbanisme :

- 78 % du bâti atteint la hauteur maximale réglementée.
- 1 étage supplémentaire (entre 2,5 à 5,49m) : 22 % du bâti (environ 7 ha d'emprise au sol existant)



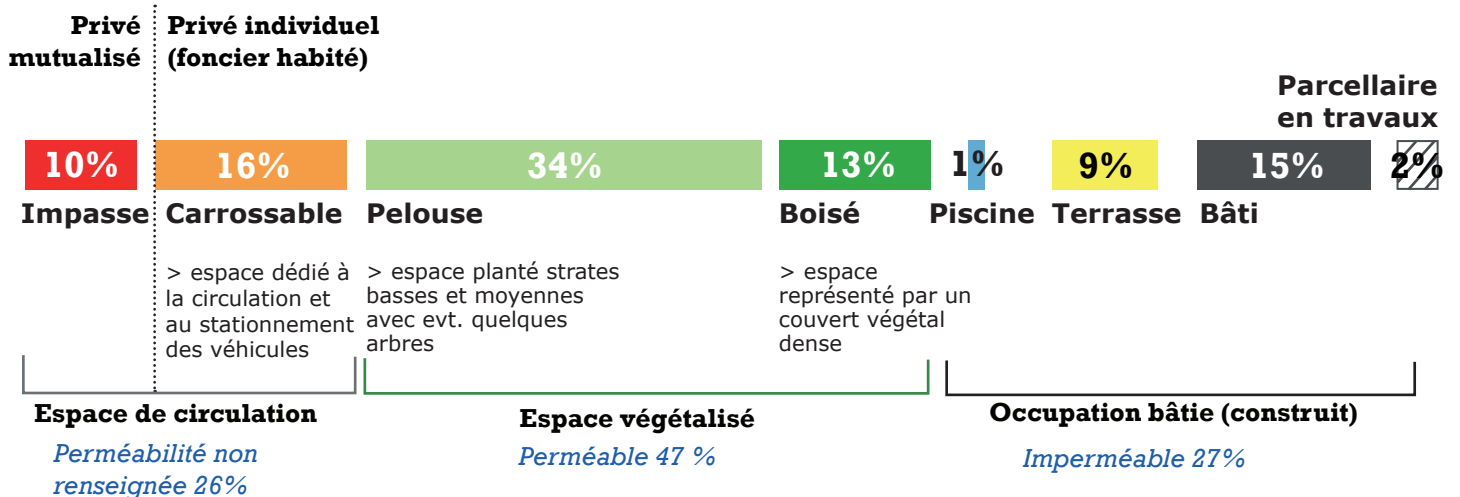
Potentiel d'extension en m² selon le CES réglementé :

- 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

Places de stationnement nécessaires par zone :

- > Pour la zone UC : 2 places de stationnement par logement (si c'est logt. social 1 place par logt.) et une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logts. Et 1 place pour 35 m² de surface de plancher pour les activités.
- > Pour la zone UE1 : 1 place de stationnement pour 40 m² de SP pour les activités.

ANALYSE FINE DE L'OCCUPATION DU SOL

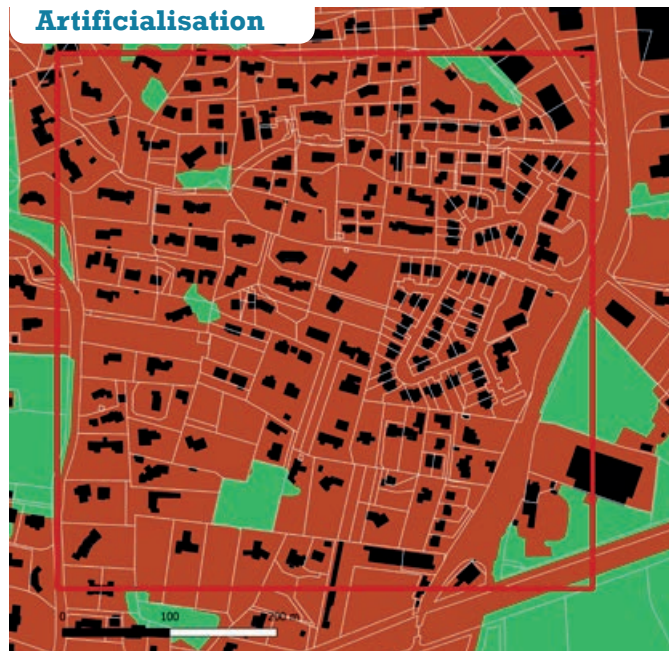


ANALYSE PAR L'OCSGE 2020

Photo aérienne



Artificialisation



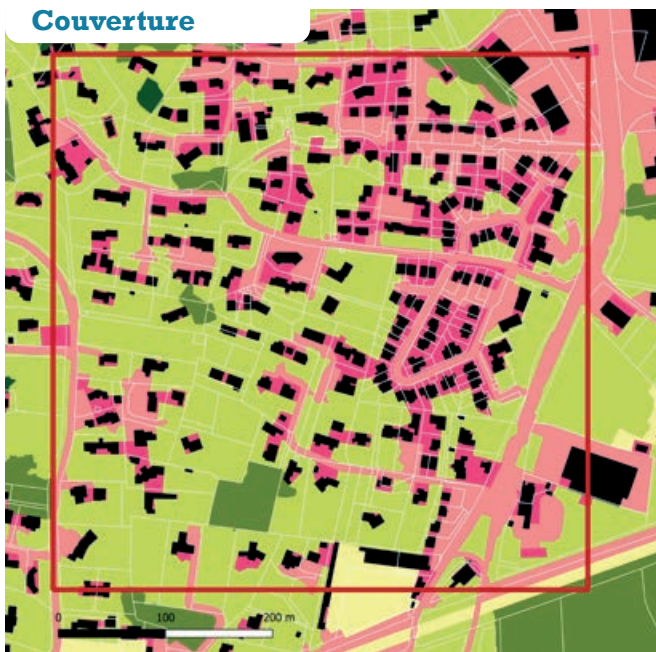
93 %

Espace
artificialisé

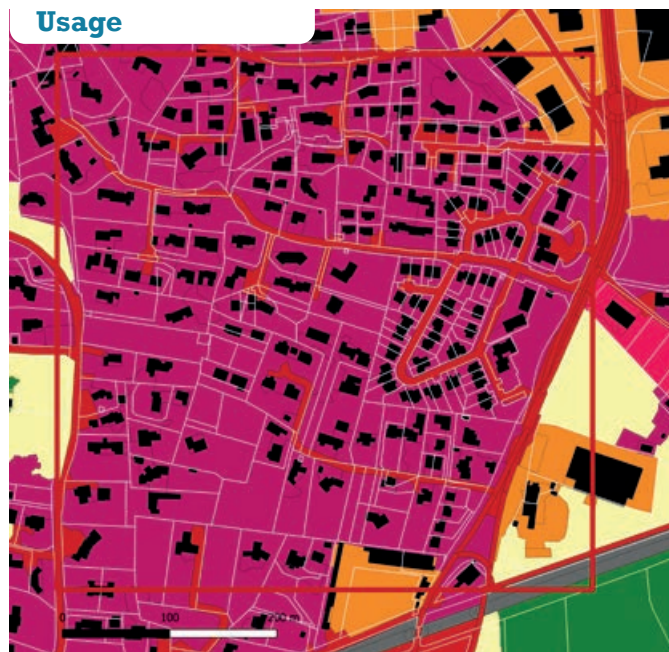
7 %

Espace
non
artificialisé

Couverture



Usage



48 %

Formations
herbacées

26 %

Zones
Bâties

22 %

Zones
non bâties

3 %

Peuplement
de feuillus

1 %

Zones à
matériaux
minéraux

<1 %

Peuplement
de conifères

78 %

Usage
résidentiel

12 %

Réseau
routier

6 %

Production
tertiaire

3 %

Agriculture

1 %

Ferré

<1 %

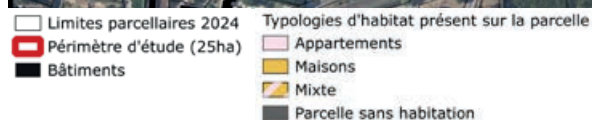
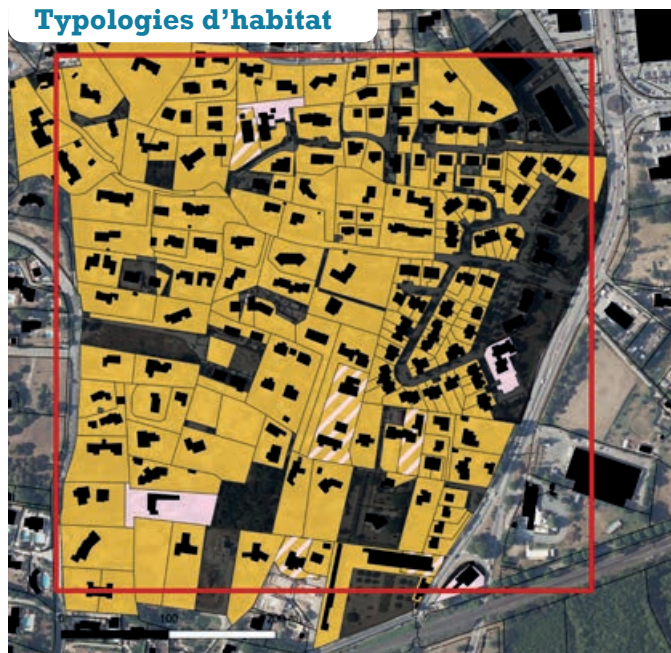
Sylviculture

<1 %

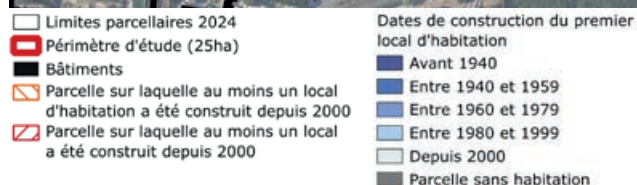
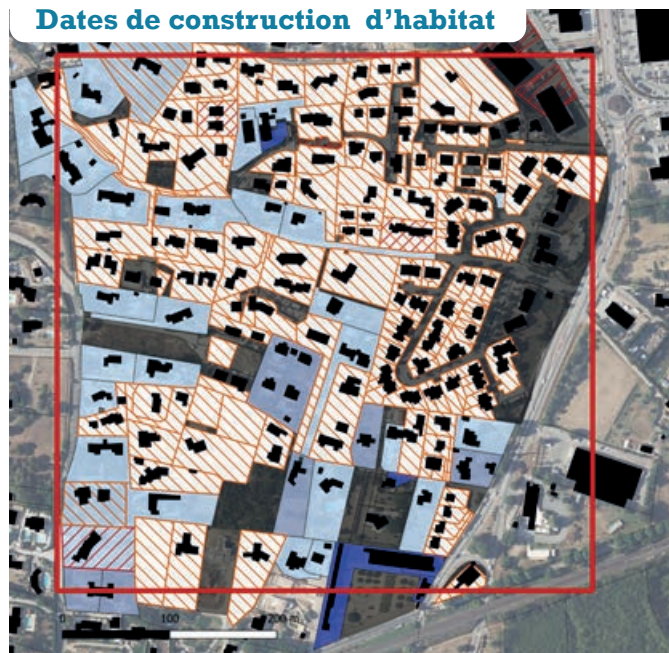
Mixte

TYPOLOGIE D'HABITAT ET D'OCCUPATION

Typologies d'habitat



Dates de construction d'habitat



Surface moyenne des logements en m²

En 2014



97 m²



56 m²

Aujourd'hui



100 m²



53 m²

La surface moyenne des maisons évolue sensiblement : de 97 m² en 2014 à 100 m² en 2024. En revanche, la surface moyenne des appartements a diminué de 56 m² à 53 m².

Ventes de biens entre 2014 et 2024



Ventes :

96

Médiane du prix :

327 500€



Ventes :

29

Médiane du prix :

158 000€

Dates moyenne de construction par typologie



2005



1996

Age moyen des propriétaires



55 ans



54 ans

Entre 2014 et 2024, on observe 96 ventes de maisons, soit le nombre le plus bas parmi les trois périmètres. Le prix médian de vente s'élève à 327 500 €, et la surface médiane de plancher des biens vendus est de 88 m². Pour les appartements, entre 2014 et 2024, 29 ventes ont été enregistrées à un prix médian de 154 000 euros. La surface médiane de plancher des biens vendus est de 55 m². Les montants les plus faibles des 4 secteurs.

Evolution du profil d'occupants entre 2014 et 2024



En 2014, la part des maisons occupées par leur propriétaire ou un usufruitier a diminué, passant de 13 % à 11 % en 2024. En revanche, celle des bâtiments occupés par leurs propriétaires ou usufruitiers a augmenté, passant de 79 % à 83 %. La proportion de maisons vacantes a également diminué, passant de 8 % à 6 %.

On note par ailleurs la présence de 22 résidences secondaires présumées dans ce secteur.

Pour les appartements, en 2014, 31 % étaient loués, 44 % occupés par leur propriétaire et 25 % vacants.

En 2024, le taux de location augmente à 32 %, la part des propriétaires occupants progresse à 49 %. La vacance diminue à 18 %, mais ce secteur reste l'un de ceux du Var où le taux de vacance demeure le plus élevé. 5 résidences secondaires présumées sont identifiées dans ce parc.



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