

Analyse de l'évolution des tissus pavillonnaires

Livret 2 : Études de cas sur huit secteurs

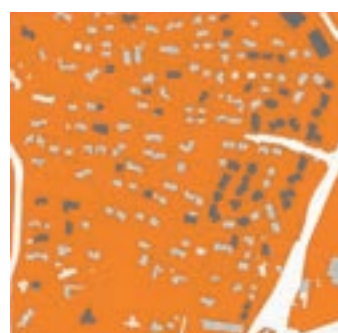
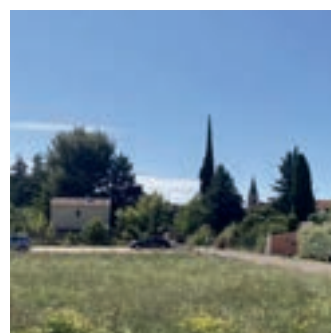
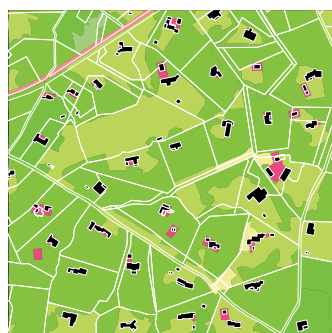
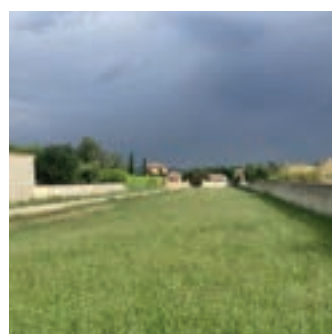


TABLE DES MATIÈRES

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

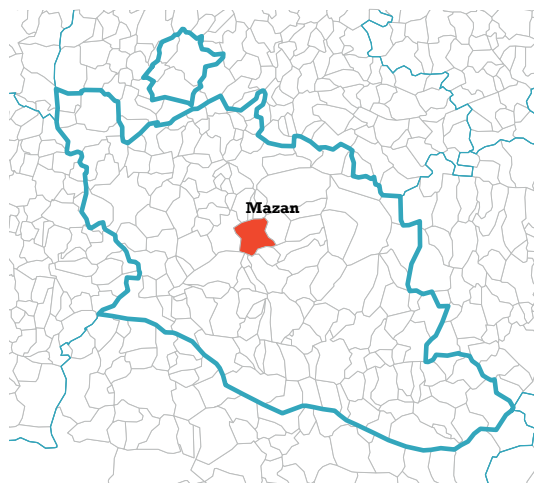
Les secteurs du Vaucluse



Vue sur la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgues (84) depuis la colline de Sève @AURAV

FICHE SECTEUR MAZAN- 84

Contexte géographique



Quelques chiffres clés communaux (Source : RP INSEE 2021)

Population : **6 269 habitants**

- > Part des 65 ans ou plus : **24.1 %**
- > Part de la population résidant dans le même logement depuis au moins un an : **88.6 %**
- > Part des ménages d'une personne : **29.7 %**
- > Part des couples sans enfant : **32.1 %**
- > Part des couples avec enfant : **28.1 %**

Densité moyenne de la popu. : **165 hab/km²**

Taux annuel d'évolution de la population entre 2015 et 2021 : **+1.18 %**

Taux d'activité chez les 15-64 ans : **75.5 %**

Nombre de logements : **3 338**

- > Part des appartements : **14.7 %**
- > Part des maisons : **84.4 %**
- > Part des résid. secondaires : **8.2 %**
- > Part des résidences vacantes : **10.0 %**
- > Part des lgts construits avant 1945 : **14.4 %**
- > Part des lgts construits après 2006 : **15.9 %**

Le secteur à l'échelle de la commune



Le secteur étudié se situe à la périphérie sud-ouest de la commune de Mazan, plutôt déconnecté du centre ancien. Ce périmètre, principalement résidentiel, est composé d'habitat pavillonnaire implanté sur de grandes unités foncières. Les voies d'accès, en majorité constituées d'impasses, ainsi que les limites parcellaires, reprennent l'armature des anciennes parcelles agricoles.

Le processus de développement de ce secteur a débuté au début des années 2000. L'urbanisation s'est opérée de manière diffuse, selon un mode de développement progressif et peu planifié, en s'appuyant les chemins ruraux. Toutefois, on retrouve quelques opérations de lotissement plus structurées, formant un découpage parcellaire plus régulier.

Ce secteur continue de faire l'objet d'une densification au coup par coup. Ce phénomène se traduit par une réduction progressive de la taille des unités foncières et le comblement d'unité foncière à ce jour non bâtie.

 carré de 25 ha

 Centre historique

LE SECTEUR AUJOURD'HUI : AMBIANCE / CADRE DE VIE



Chemin de Pied Marin N°1, où les limites privées et publiques sont très marquées, seule la végétation s'autorise la transgression.



Mise en avant d'un système d'adressage décorrélé du bâti.



Vue sur une impasse privée mettant en avant le système d'accès dit en lanière ou en drapeau.



La strate arborescente très présente à l'intérieur des parcelles, est visible malgré des dispositifs de clôtures aveugles ...



Vue sur le lotissement réalisé en deux temps, où le surdimensionnement de la voie dénote avec le vocabulaire local.



... ou ouvert. Un grand soin est lisible dans le traitement des limites dans la plupart des cas.



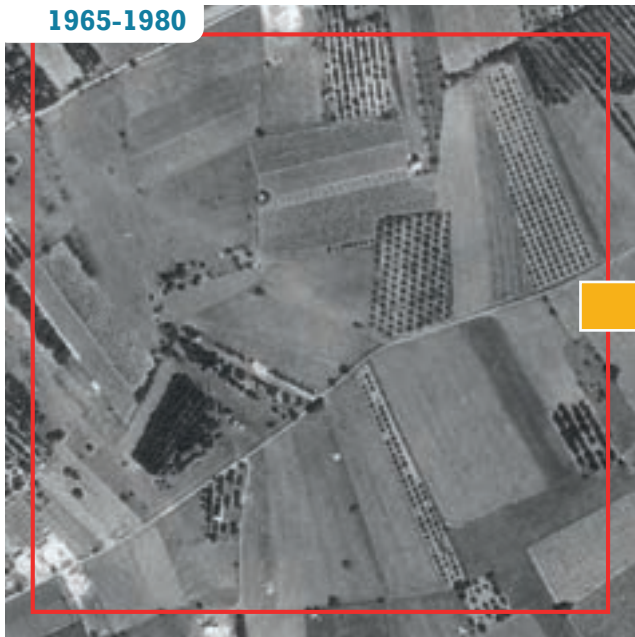
Depuis le **chemin de Pied Marin N°1**, vue sur des « dents creuses », rappelant le contexte agricole préexistant.



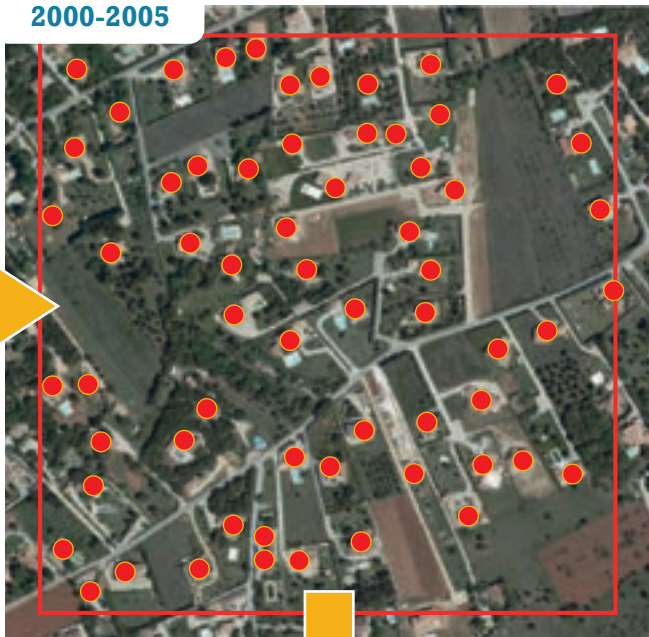
Les mécanismes de la densification douce s'opèrent et s'intègrent dans le tissu bâti déjà constitué.

LE SECTEUR À TRAVERS LE TEMPS

1965-1980



2000-2005



Nombre de maisons supplémentaires

**114 bâtiments
en + en 25 ans**

+ 60 bâtiments

> 2.4 bâtiments
supplémentaires
/ ha en 2000 par
rapport à 1980

+ 13 bâtiments

> 2.16 bâtiments
supplémentaires
/ ha en 2024 par
rapport à 2000

+ 8 bâtiments

+ 33 bâtiments

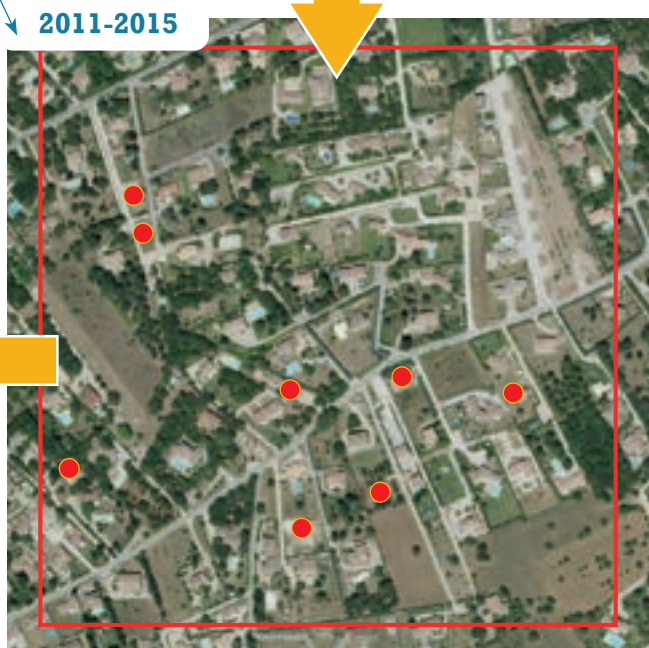
2006-2010



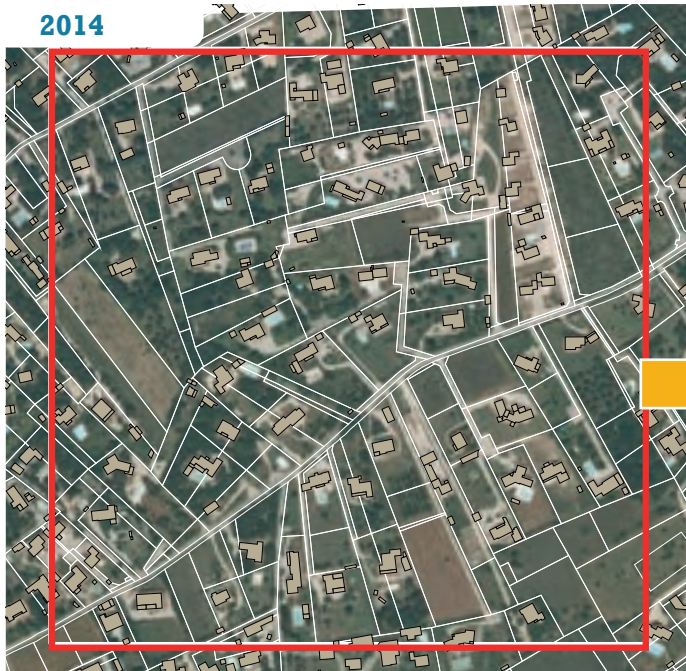
Aujourd'hui



2011-2015



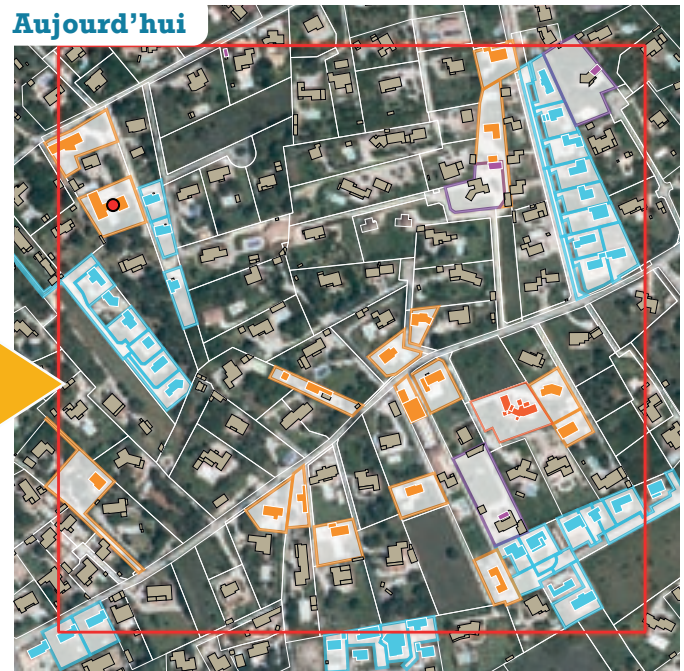
QUELS MÉCANISMES DE DENSIFICATION ?



100 maisons



7 appartements



147 maisons



8 appartements

Aujourd'hui

Entre **2014** et **2024**, le nombre total de logements a augmenté de 45 %. **Il y avait 155 logements en 2024 contre 107 en 2014.** La majorité de ces logements supplémentaires sont des maisons. La taille des parcelles a augmenté de 3% dans sur l'ensemble de la zone pour cette même période, cette augmentation semble être liée à la mise à jour cadastrale (une maison sur plusieurs unités foncières transformée en une unité). Toutefois, la tailles des parcelles pour les nouvelles constructions en lotissement semble avoir réduit.

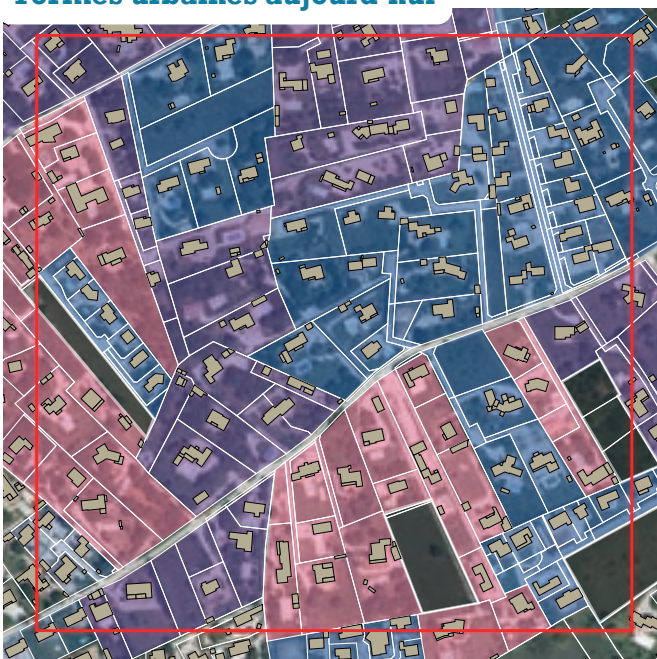
- 1 local d'activité supplémentaire depuis 2014 dans un bâtiment mixte (logement et activité)

4 locaux d'activité au total, tous dans des locaux mixtes

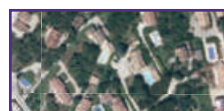
47 maisons + un appartement supplémentaire 2014 et 2024

- > 24 maisons supplémentaires présumées en lotissement ;
- > 20 maisons présumées en division foncière ;
- > 3 maisons avec une extension présumée ;

Formes urbaines aujourd'hui



Pavillonnaire en lotissement



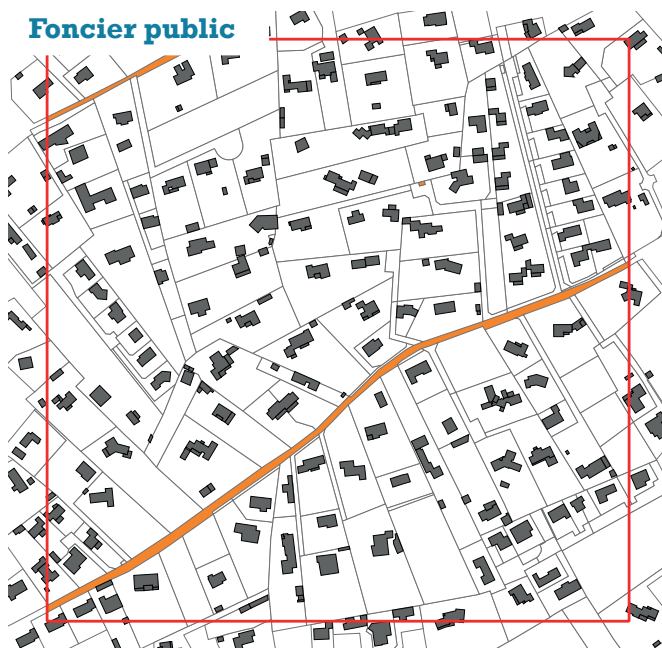
Pavillonnaire en diffus



Pavillonnaire en drapeau

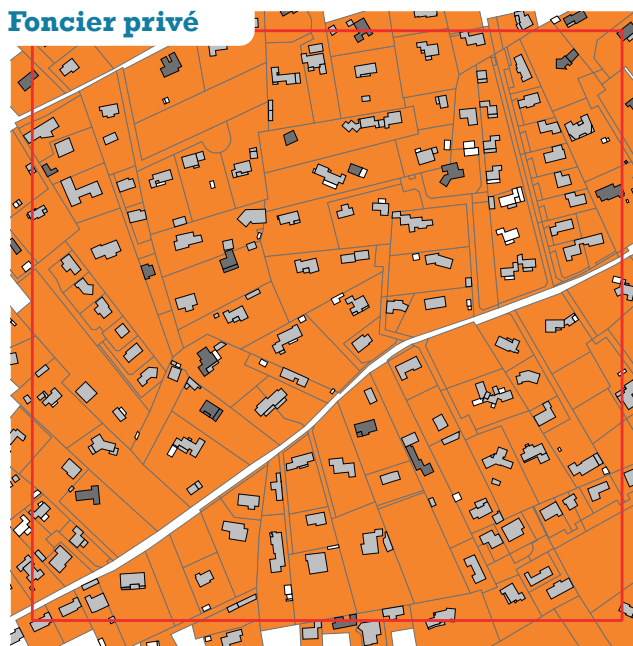
ANALYSE CADASTRALE ET RÉGLEMENTAIRE

Foncier public



- foncier public
- > 1,7 % de foncier public
- > 800 m linéaires de voirie publique soit 24% de la voirie soit 5,2 m / logement
- > Aucun logement n'est présent sur le foncier public

Foncier privé

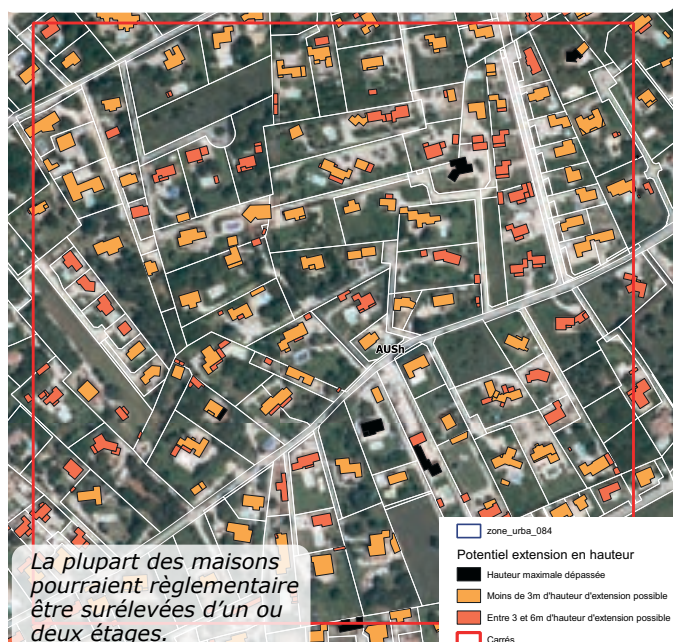


- foncier privé
- > 98,3 % de foncier privé
- > 2543 m de linéaire de voirie privée soit 76% de la voirie
- > 171 parcelles privées
- > les hauteurs du bâti
 - 0 à 3 m
 - 3 à 6 m
 - 6 à 9 m

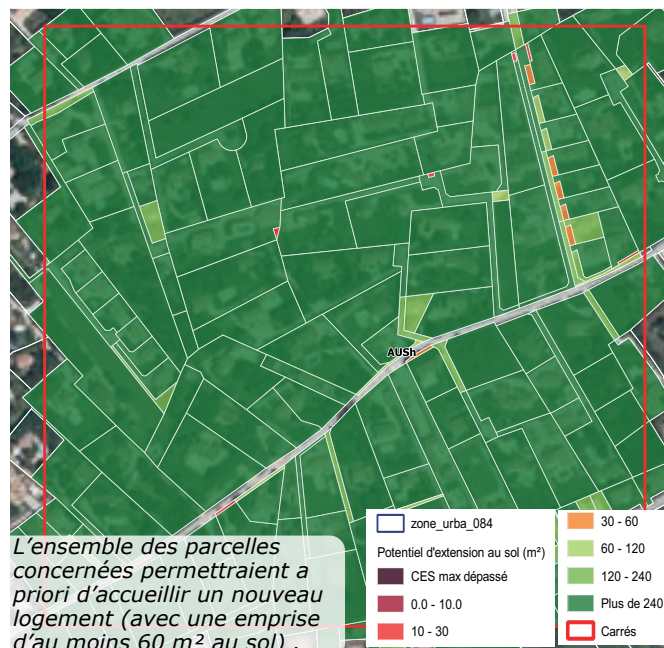
La taille moyenne d'une parcelle sur ce secteur est de 1412m²

- 300m² ou moins : 19%
- de 300m² à 500m² : 9%
- de 501 m² à 1000m² : 18%
- plus de 1000m² : 54%

Potentiel lié aux hauteurs autorisées au PLU



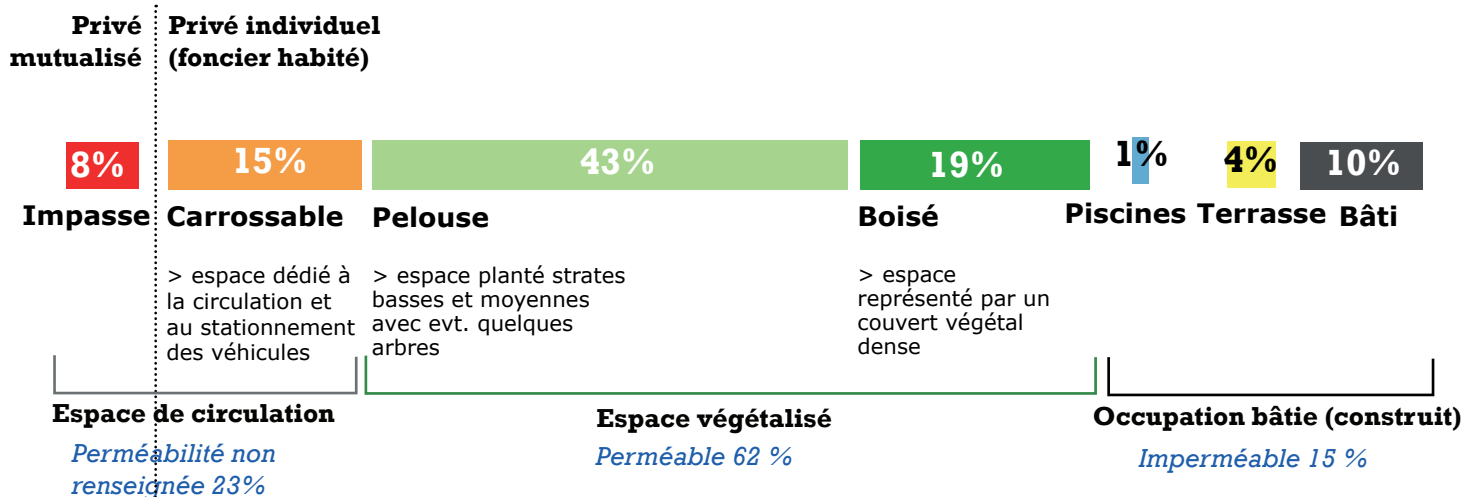
Potentiel lié au coefficient d'emprise au sol (CES)



Quelques règles spécifiques du PLU (approuvé en 2019)

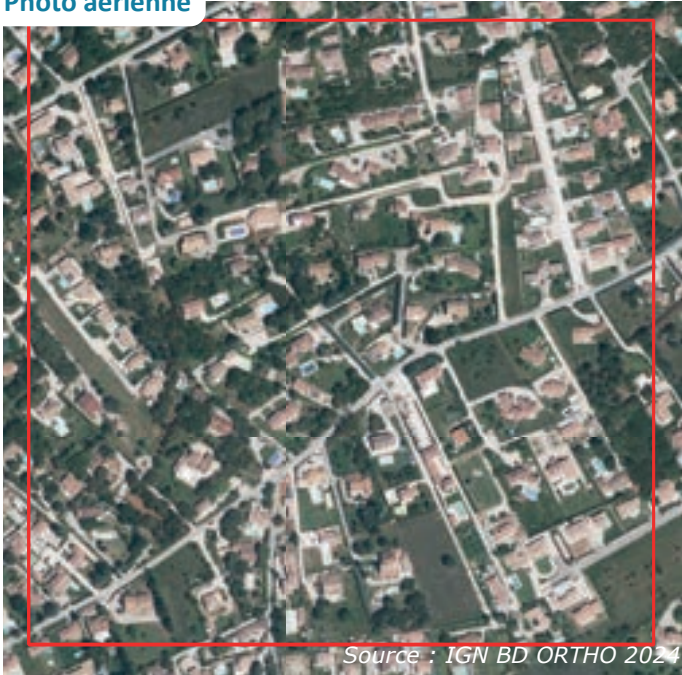
- > La part des espaces libres de toute construction traitée en **espaces verts** doivent être au minimum égal 30 % de la superficie du terrain. La pleine terre n'est pas réglementée.
- > **Stationnement** : 2 places mini. sur l'assiette foncière de construction pour ce zonage

ANALYSE FINE DE L'OCCUPATION DES SOLS

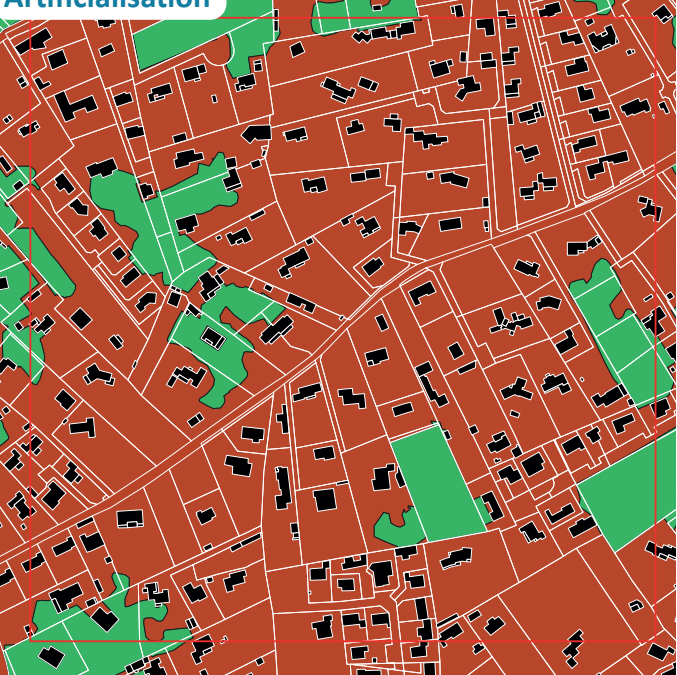


ANALYSE PAR L'OCSGE

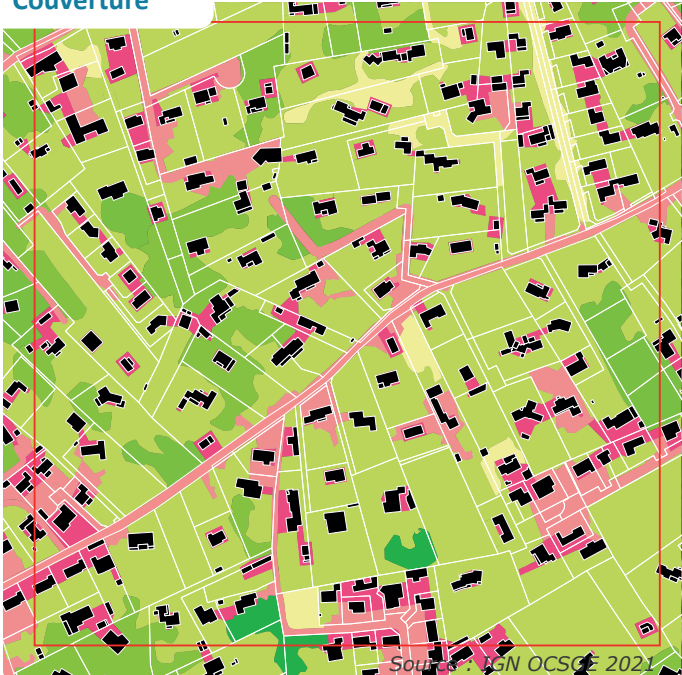
Photo aérienne



Artificialisation



Couverture



Usage



TYPOLOGIE D'HABITAT ET D'OCCUPATION

Typologies d'habitat



Typologie d'habitat présent sur la parcelle

- Maisons
- Appartements
- Mixte

Dates de construction d'habitat



Date de construction du premier local d'habitation copie

- Avant 1940
- Entre 1940 et 1959
- Entre 1960 et 1979
- Entre 1980 et 1999
- Depuis 2000
- Parcelles où au moins un local d'habitation a été ajouté depuis 2000

Surface moyenne des logements en m²

En 2014

Aujourd'hui

112 m²

108 m²

92 m²

99 m²

Entre 2014 et 2024, la surface moyenne des maisons est restée stable : de 112 m² en 2014 à 108 m² en 2024, soit une légère baisse.

En revanche, la surface moyenne des appartements augmente, passant de 92 m² à 99 m².

Dates moyennes de construction par typologie

2000

1993

Âge médian des propriétaires

59 ans

65 ans

Les logements de ce secteur sont relativement récents, notamment pour ce qui est des maisons, qui ont, en moyenne, moins de 25 ans.

Les propriétaires des logements de ce secteur sont relativement âgés, particulièrement pour les propriétaires des quelques appartements.

Ventes de biens entre 2014 et 2024



Ventes :

37

Médiane du prix :

317 500 €



Ventes :

--

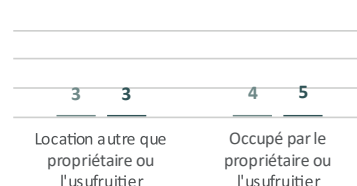
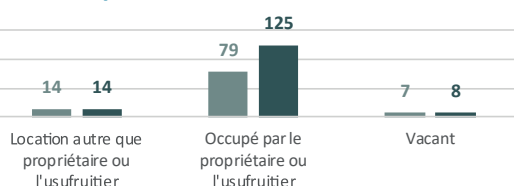
Médiane du prix :

--

37 ventes de maisons ont été effectuées sur le secteur entre 2014 et 2024 pour un prix médian de près de 320 000 €, ce prix élevé peut en partie s'expliquer par la taille importante des terrains. En revanche aucun appartement n'a été vendu durant la même période, leur faible nombre en est certainement la principale raison.

Évolution du profil des occupants entre 2014 et 2024

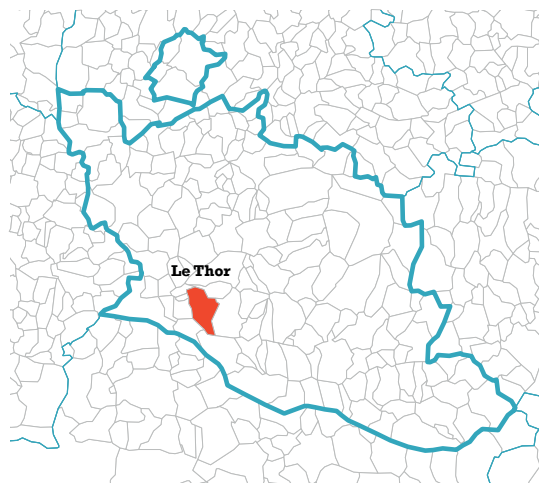
■ 2014
■ 2024



La large majorité des logements sont occupés par leurs propriétaires, cette tendance a été renforcée ces dernières années avec la construction de nouvelles maisons, +58% de propriétaires occupants dans les maisons entre 2014 et 2024. 5 maisons sont des résidences secondaires présumées, soit 3,7%.

FICHE SECTEUR LE THOR - 84

Contexte géographique



Quelques chiffres clés communaux (Source : RP INSEE 2021)

Population : **8858 habitants**

- > Part des 65 ans ou plus : **20.6 %**
- > Part de la population résidant dans le même logement depuis au moins un an : **89.9 %**
- > Part des ménages d'une personne : **31.0 %**
- > Part des couples sans enfant : **29.0 %**
- > Part des couples avec enfant : **27.2 %**

Densité moyenne de la popu. : **250.1 hab/km²**

Taux annuel d'évolution de la population entre 2015 et 2021 : **- 0.2 %**

Taux d'activité chez les 15-64 ans : **77.7 %**

Nombre de logements : **4281**

- > Part des appartements : **21.8 %**
- > Part des maisons : **77.1 %**
- > Part des résid. secondaires : **3.6 %**
- > Part des résidences vacantes : **6.1 %**
- > Part des lgts construits avant 1945 : **15.8 %**
- > Part des lgts construits après 2006 : **17.6 %**

Le secteur à l'échelle de la commune



Le secteur retenu est situé en limite immédiate du centre historique de la commune du Thor.

Il est divisé du nord au sud par une voie ferrée, créant une coupure franche dans le tissu urbain, avec un nombre limité de points de franchissement.

Le secteur présente une dominante résidentielle, articulée autour d'un tissu de faubourg et d'habitat pavillonnaire, témoignant de l'évolution morphologique du bâti au fil du temps. Les rez-de-chaussée actifs se concentrent principalement dans la partie nord du périmètre. Par ailleurs, quelques bâtiments à vocation artisanale, situés en bordure de la voie ferrée, feront l'objet de processus de transformation.

Le développement urbain de ce secteur a démarré au début du XXe siècle, se poursuivant encore aujourd'hui sous forme de divisions parcellaires ou du bâti.

L'urbanisation s'est déployée de manière planifiée au nord, notamment par un découpage le long des voies. En revanche, au sud de la voie ferrée, le développement s'est opéré de façon plus diffuse, selon une logique d'extension au fil de l'eau.

LE SECTEUR AUJOURD'HUI : AMBIANCE / CADRE DE VIE



Chemin St-Pierre, le long de la voie ferrée qui constitue une limite physique et paysagère.



Route des Vignes, où le lexique de la ruralité est encore très présent (dimension de la voie, végétation...)



Cours Gambetta, un paysage plutôt urbain constitué de bâtis de type faubourg dense.



Chemin du Mourgon, où la densification douce s'opère en silence.



Vue sur le **parvis de la Mairie** et l'ancien rempart qui sont séparés par un bras de la Sorgue



Chemin du Mourgon, où la présence de l'eau est visible, une caractéristique de la commune.



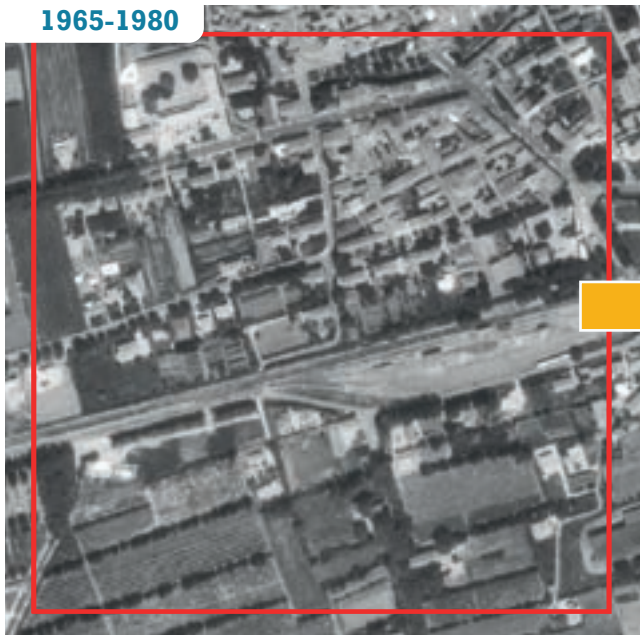
Avenue Carnot, mise en avant un tissu urbain où les fonctions résidentielles et d'activités se côtoient.



Chemin de la Grange, un des rares franchissements de la limite formée par la voie ferrée.

LE SECTEUR À TRAVERS LE TEMPS

1965-1980



2000-2005



Nombre de maisons supplémentaires

**70 bâtiments
en + en 25 ans**

> 1.9 bâtiment
supplémentaire
/ ha en 2000 par
rapport à 1980
> 0.9 bâtiment
supplémentaire
/ ha en 2024 par
rapport à 2000

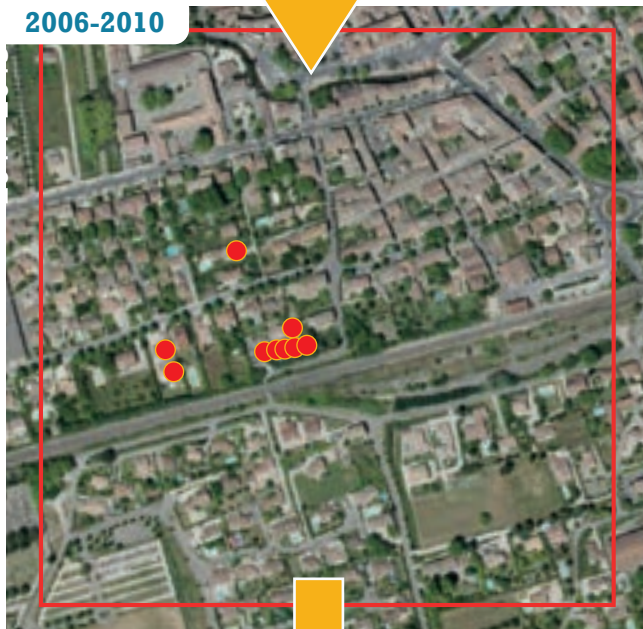
+ 48 bâtiments

+ 9 bâtiments

+ 4 bâtiments

+ 9 bâtiments

2006-2010



Aujourd'hui

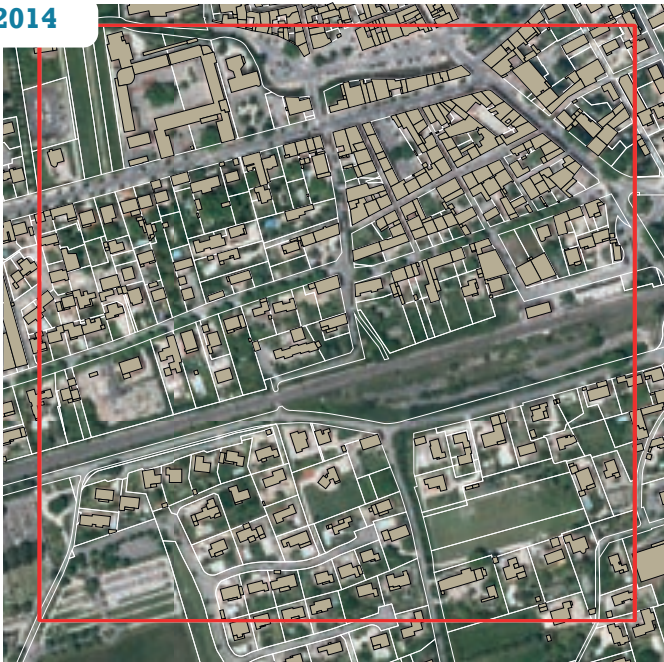


2011-2015



QUELS MÉCANISMES DE DENSIFICATION ?

2014

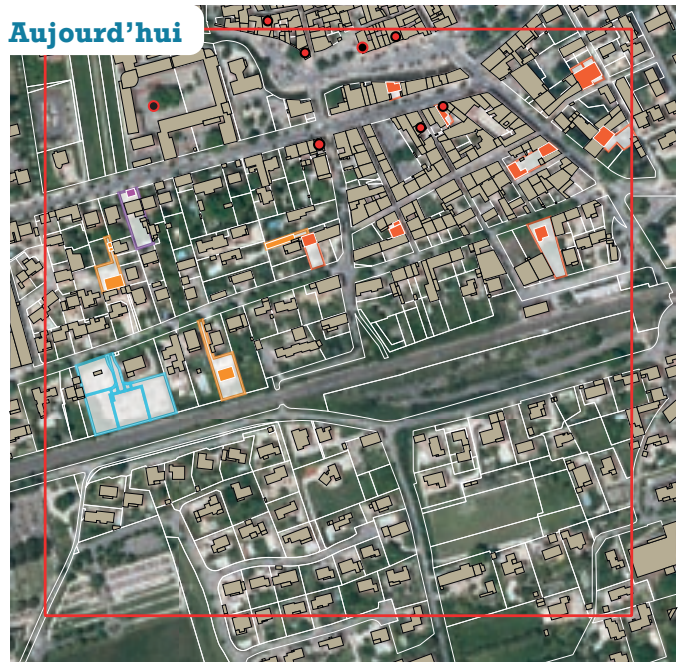


213 maisons



176 appartements

Aujourd'hui



218 maisons



193 appartements

Aujourd'hui

Entre **2014** et **2024**, le nombre total de logements a augmenté de 5,6%. Il y avait 411 logements en 2024 contre 389 en 2014. La majorité de ces logements supplémentaires sont des appartements. La taille des parcelles sur l'ensemble du secteur a diminué de plus de 8% pour la même période.

9 locaux d'activité supplémentaires depuis 2014 dont :

● 6 dans un bâtiment mixte (logement et activité)

● 3 dans un bâtiment purement d'activité

73 locaux d'activité au total, 6 ont disparu dans le même intervalle

5 maisons + 17 appartements supplémentaires entre 2015 et 2024



> 4 maisons supplémentaires présumées en lotissement ;



> 3 maisons présumées en division foncière ;

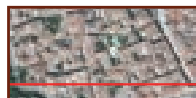
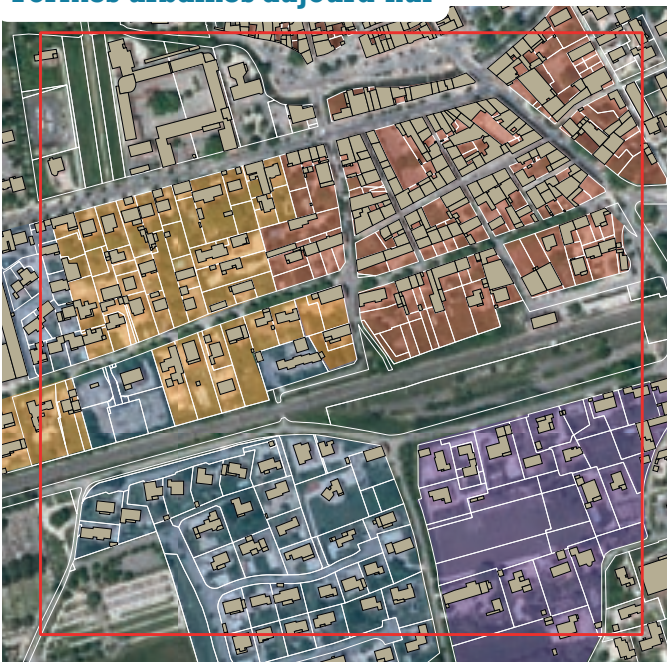


> 9 habitations présumées en division du bâti ;



> 1 maison avec une extension présumée ;

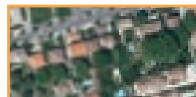
Formes urbaines aujourd'hui



Centre bourg



Faubourg dense



Faubourg aéré



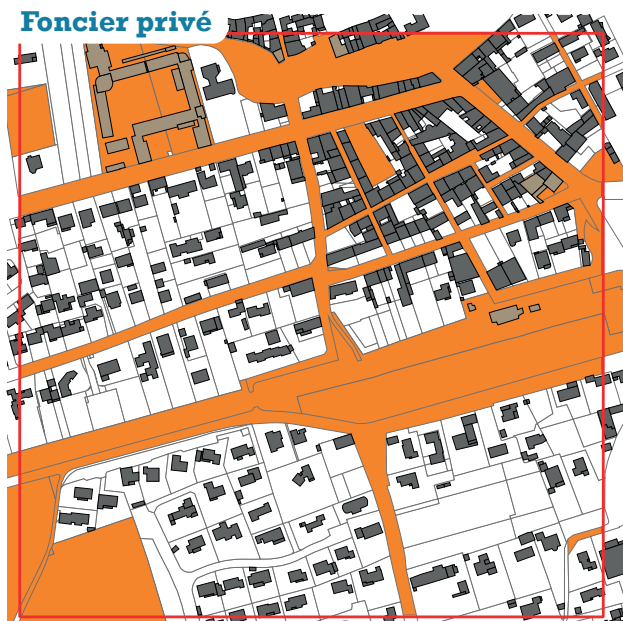
Pavillonnaire en lotissement



Pavillonnaire en diffus

ANALYSE CADASTRALE ET RÉGLEMENTAIRE

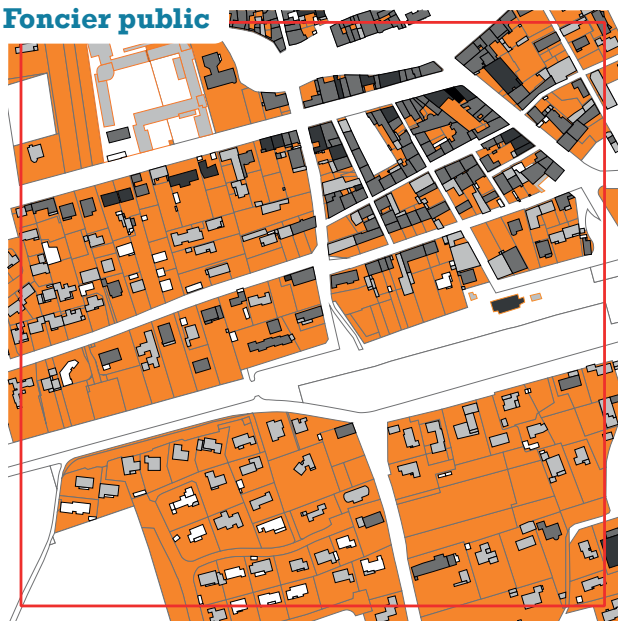
Foncier privé



 foncier public

> 35,3 % de foncier public / 25 ha ;
> 4 598 m linéaires de voirie publique
soit 84% de la voirie et 11,2 m/ logement ;
> Seuls 3 logements sont situés sur du
foncier public

Foncier public



 foncier privé

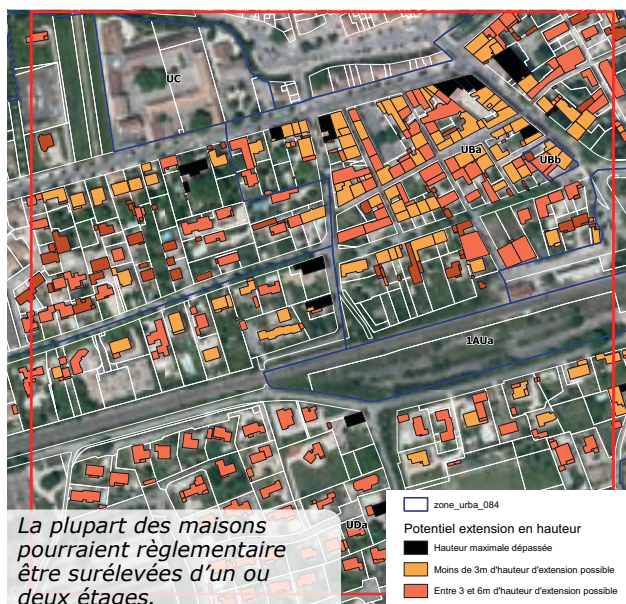
> 64,7 % de foncier privé / 25 ha
> 906 m de voirie privée soit 16%
de la voirie totale
> 367 parcelles privées
> 411 lgts
Une taille moyenne des parcelles
de 433 m²

> les hauteurs

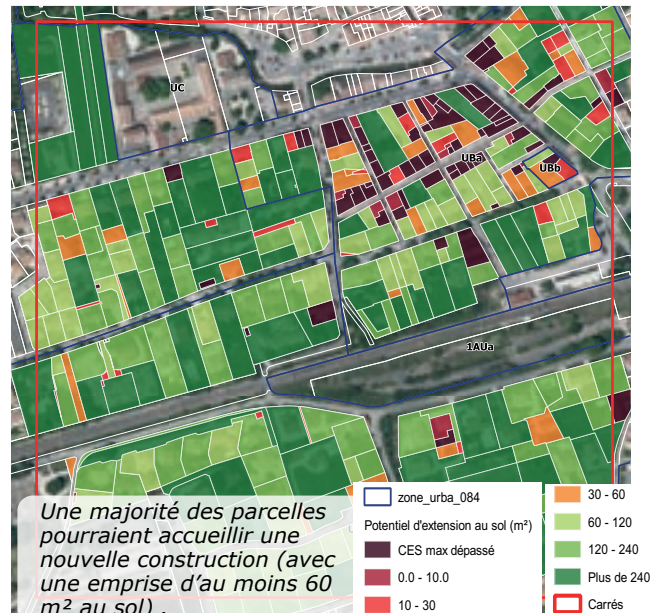


- 300m² ou moins : 50%
- de 300m² à 500m² : 19%
- de 501 m² à 1000m² : 19%
- plus de 1000m² : 11%

Potentiel lié aux hauteurs autorisées au PLU



Potentiel lié au coefficient d'emprise au sol (CES)



Quelques règles spécifiques du PLU (approuvé en 2017)

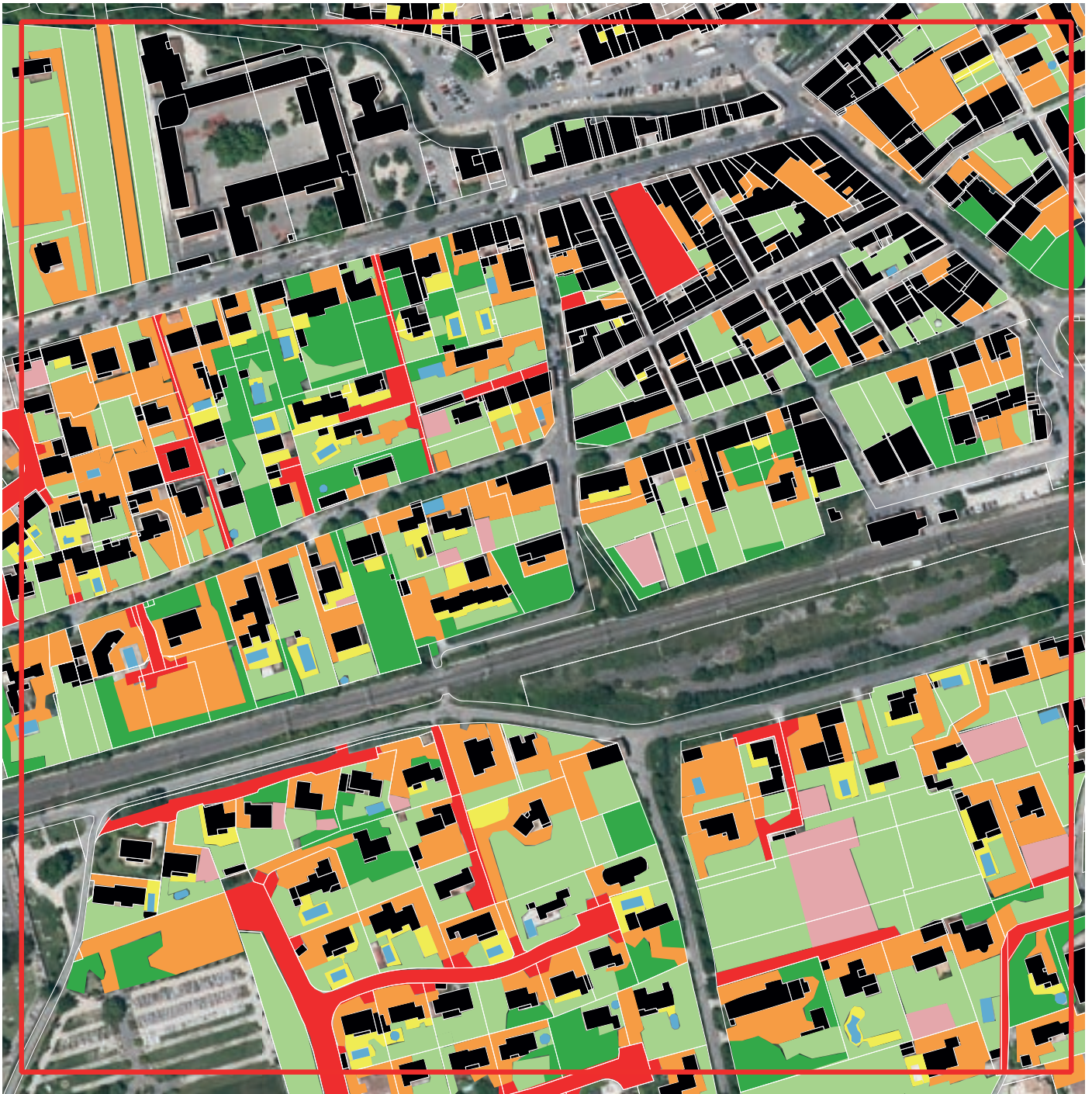
> La surface des **espaces verts*** doit être supérieure à :

- 10% de la superficie totale du terrain en zones UB et UBa
- 30% de la superficie du terrain en UDa,

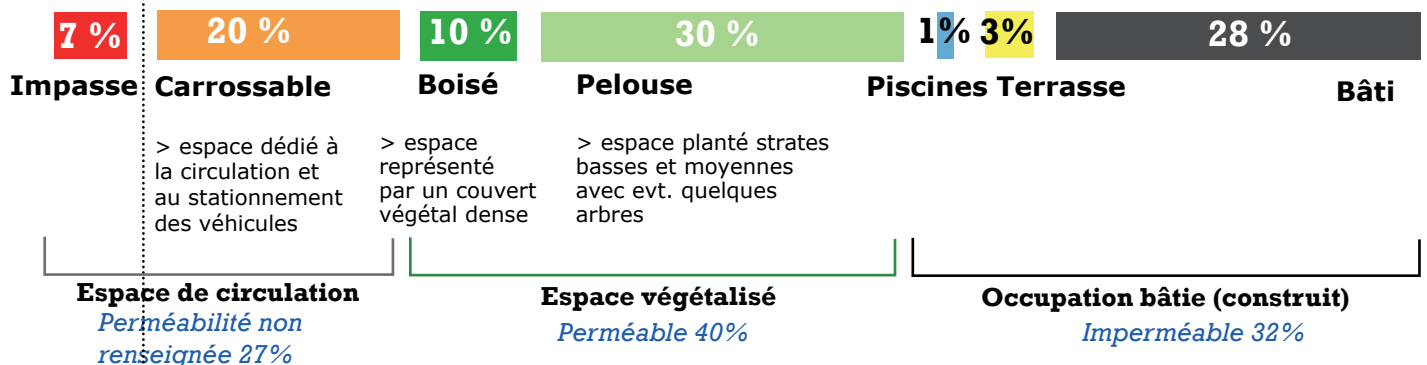
*Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre

> **Stationnement** : 1 place pour 50m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement en zone UB/ UBh/UDa. Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m²= 1 place visiteur en UDa.

ANALYSE FINE DE L'OCCUPATION DES SOLS



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



ANALYSE PAR L'OCSGE

Photo aérienne



Artificialisation



92,8 %

7,2 %

Espace
artificialisé

espace non
artificialisé

Couverture



33 %

24 %

3 %

36 %

4 %

Bâties

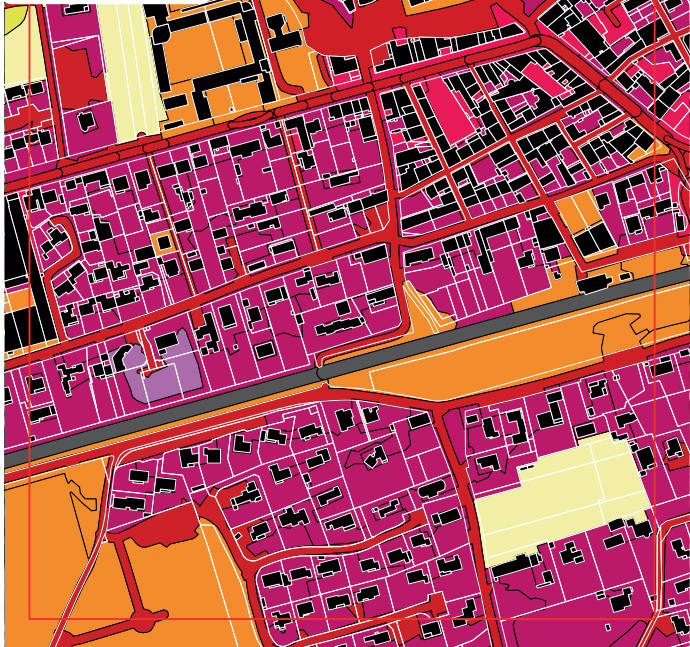
impermeables
non bâtis

matériaux
minéraux

Herbacées

Feuillus et
mixte

Usage



1 %

53 %

5 %

17 %

17 %

5 %

Zone en
transition

Usage
résidentiel

Usage
mixte

Réseau routier
+2% ferré

Production
tertiaire

Agriculture

TYPOLOGIE D'HABITAT ET D'OCCUPATION

Typologies d'habitat



Typologie d'habitat présent sur la parcelle

- Maisons
- Appartements
- Mixte

Dates de construction d'habitat



Date de construction du premier local d'habitation

- Avant 1940
- Entre 1940 et 1959
- Entre 1960 et 1979
- Entre 1980 et 1999
- Depuis 2000
- Parcelles où au moins un local d'habitation a été ajouté depuis 2000

Surface moyenne des logements en m²

En 2014



99 m²



54 m²

Aujourd'hui



102 m²



56 m²

La surface moyenne des appartements comme des maisons a légèrement augmenté entre 2014 et 2024, ces surfaces moyennes restent relativement basses, notamment au regard des autres zones étudiées.

Dates moyennes de construction par typologie



1936



1915

Âge médian des propriétaires



60 ans



56 ans

Le bâti habitable de ce secteur est en grande partie issu de la première moitié du XX^e siècle. C'est le cas pour les appartements dont la date de construction moyenne est 1915, comme pour les maisons, qui datent en moyenne de 1936.

Ventes de biens entre 2014 et 2024



Ventes :

58

Médiane du prix :
234 175 €



Ventes :

29

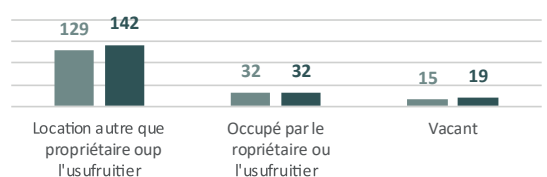
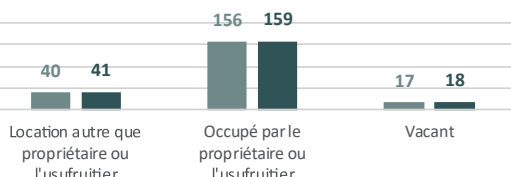
Médiane du prix :
1 763 €/m²

58 ventes de maisons ont été effectuées sur le secteur entre 2014 et 2024 pour un prix médian de 234 175 €

29 appartements ont également été vendus au cours de la même période à des prix relativement faibles (1 763 €/m² contre 1 954 €/m² dans le Vaucluse sur la même période), certainement poussés vers le bas en raison de l'âge du bâti.

Évolution du profil des occupants entre 2014 et 2024

■ 2014
■ 2024



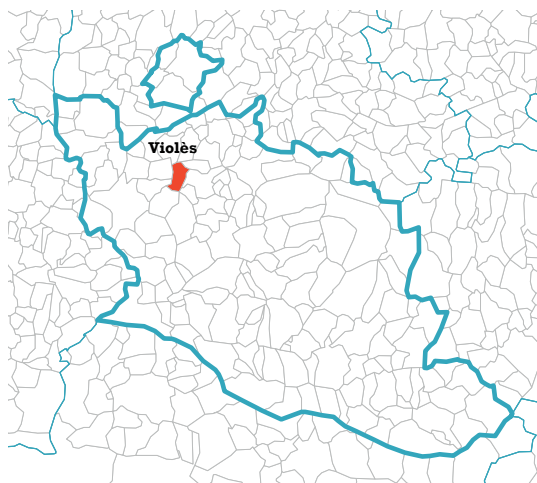
Les parts des propriétaires occupants et des locataires sont similaires (respectivement 46% et 44%), en revanche, les locataires vivent principalement en appartement quand les propriétaires vivent dans des maisons individuelles.

La part des locataires a sensiblement augmenté entre 2014 et 2024 (+8%), mais moins que celle des logements vacants (+16%).

7 maisons et 4 appartements sont des résidences secondaires présumées, soit 3,2% des maisons et 2,0% des appartements.

FICHE SECTEUR VIOLES- 84

Contexte géographique



Quelques chiffres clés communaux (Source : RP INSEE 2021)

Nombre habitant : **1736 habitants**

- > Part des 65 ans ou plus : **22.9 %**
- > Part de la population résidant dans le même logement depuis au moins un an : **90.2 %**
- > Part des ménages d'une personne : **28.1 %**
- > Part des couples sans enfant : **27.7 %**
- > Part des couples avec enfant : **32.4.1 %**

Densité moyenne de la popu. : **119 hab/km²**

Taux annuel d'évolution de la population entre

2015 et 2021 : **+0.95 %**

Taux d'activité chez les 15-64 ans : **70.8 %**

Nombre de logements : **848**

- > Part des appartements : **11.2 %**
- > Part des maisons : **88.7 %**
- > Part des résid. secondaires : **7.9 %**
- > Part des résidences vacantes : **8.4 %**
- > Part des lgts construits avant 1945 : **24.1 %**
- > Part des lgts construits après 2006 : **10 %**

Le secteur à l'échelle de la commune



Le secteur étudié se trouve à la limite nord de la commune de Violès, en bordure de l'ancienne voie ferrée reliant Orange à Buis-les-Baronnies, et en continuité du centre ancien. Il est majoritairement constitué d'un habitat pavillonnaire implanté sur des unités foncières héritées de la trame agricole.

Depuis la fin du XIXe siècle, quelques corps de ferme de type mas (bâtiments étroits et alignés nord-sud) occupent les lieux. À partir des années 2000, le secteur connaît une mutation résidentielle marquée, toujours en cours, par l'urbanisation progressive des espaces non construits et la division des grandes parcelles. Le réseau viaire, composé en grande partie d'impasses, ainsi que les limites foncières actuelles, reprennent la structure des anciennes parcelles agricoles.

Jusqu'au début des années 2000, certaines terres non urbanisées restaient exploitées. Cependant, l'analyse des vues aériennes anciennes (outil "remonter le temps") laisse entrevoir un déclin de l'activité agricole à partir de 2015.

 carré de 25 ha

 Centre historique

LE SECTEUR AUJOURD'HUI : AMBIANCE / CADRE DE VIE



Rue Grenache, un parking récemment aménagé sur une dent creuse, pour répondre aux besoins de stationnement du centre bourg.



Un secteur où la diversité des époques de constructions est bien présente ...



Une ancienne parcelle viticole qui s'est récemment transformée pour accueillir une nouvelle maison et une plantation d'oliviers.



... et encore à l'œuvre. Et/ou a priori, les propriétaires ne seront pas toujours ceux qui habiteront la maison rêvée ?! ...



Un ancien chemin rural **Chemin Neuf**, le long duquel on retrouve des corps de fermes implantées en limite de voie.



... Il y a aussi des rénovations contemporaines ayant gardé les codes de l'habitat traditionnel ...



Un secteur où le passé agricole est encore bien présent et où des tenements libres sont accolés à des parcelles bâties récemment construites.



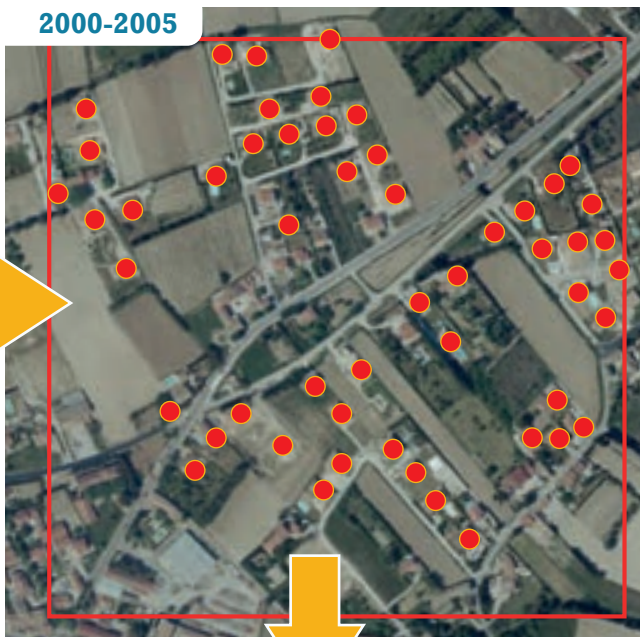
... et des formes bâties contemporaines décorrélées du contexte local. La densification et la transformation du secteur semblent encore en cours pour les années à venir.

LE SECTEUR À TRAVERS LE TEMPS

1965-1980



2000-2005



Nombre de maisons supplémentaires

**103 bâtiments
en + en 25 ans**

+ 52 bâtiments

> 2.08 bâtiments
supplémentaires
/ ha en 2000 par
rapport à 1980

+ 12 bâtiments

> 2.08 bâtiments
supplémentaires
/ ha en 2024 par
rapport à 2000

+ 26 bâtiments

+ 14 bâtiments

2006-2010



Aujourd'hui

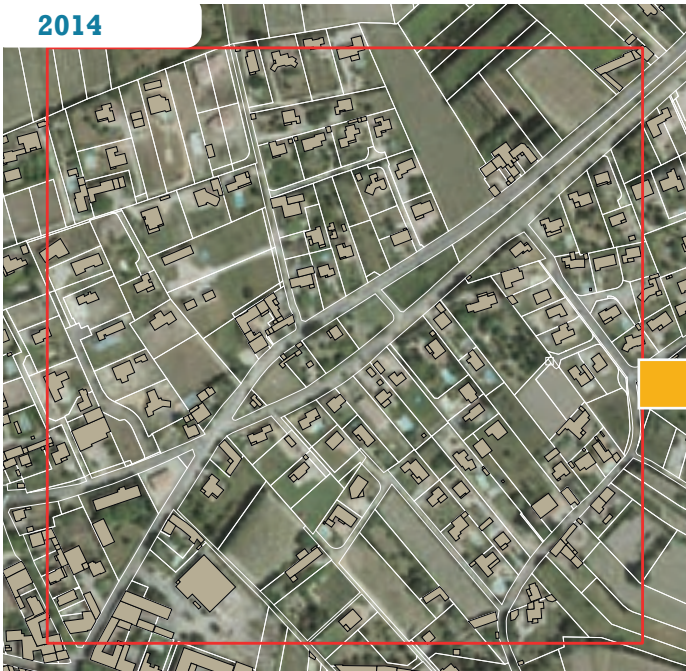


2011-2015



QUELS MÉCANISMES DE DENSIFICATION ?

2014

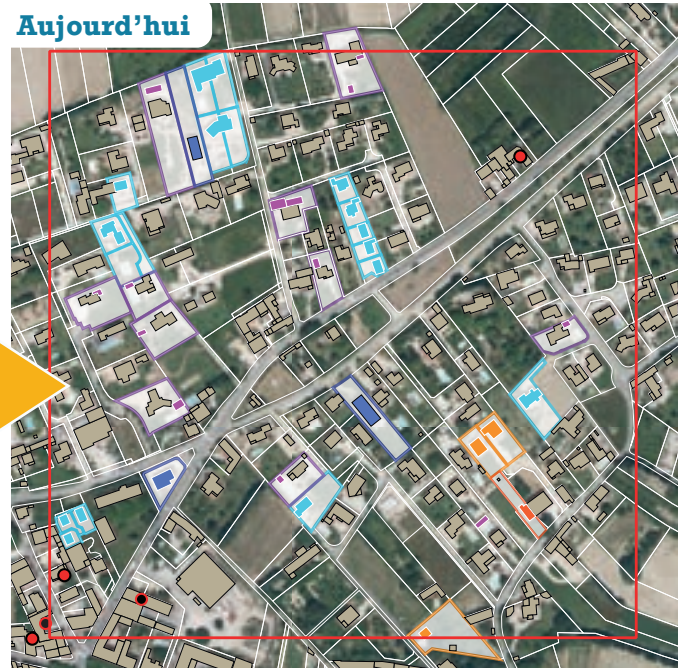


134 maisons



13 appartements

Aujourd'hui



154 maisons



13 appartements

Aujourd'hui

Entre **2014** et **2024**, le nombre total de logements a augmenté de 13 %. Il y avait 167 logements en 2024 contre 147 en 2014. L'ensemble de ces logements supplémentaires sont des maisons.

La taille des parcelles sur l'ensemble du secteur a diminué avec une baisse de plus de 14% pour cette même période.

5 locaux d'activité supplémentaires depuis 2014, dont :

● 3 dans un bâtiment mixte (logement et activité)

● 2 dans un bâtiment purement d'activité

19 locaux d'activité au total, 1 a disparu dans le même intervalle

20 maisons supplémentaires 2014 et 2024

 > 13 maisons supplémentaires présumées en lotissement ;

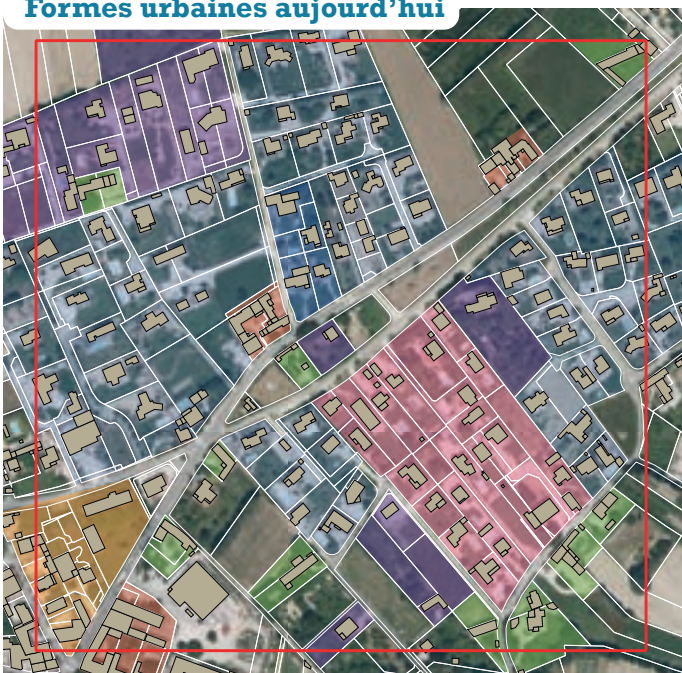
 > 3 maisons présumées en division foncière ;

 > 3 maisons supplémentaires présumées en dents creuses sans modification du foncier ;

 > 1 habitation présumée en division du bâti ;

 > 9 maisons avec une extension présumée.

Formes urbaines aujourd'hui



Faubourg
dense



Faubourg
aéré



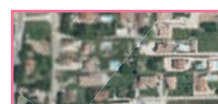
Corps de
ferme



Pavillonnaire en
lotissement



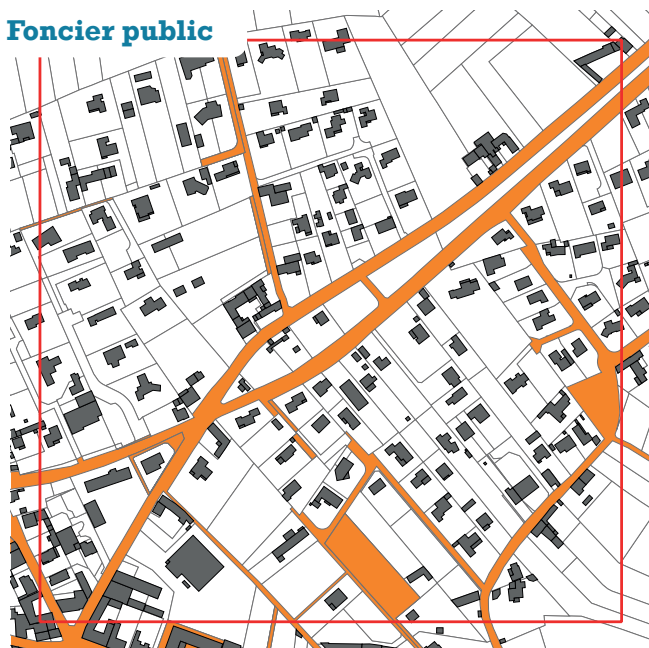
Pavillonnaire
en diffus



Pavillonnaire
en drapeau

ANALYSE CADASTRALE ET RÉGLEMENTAIRE

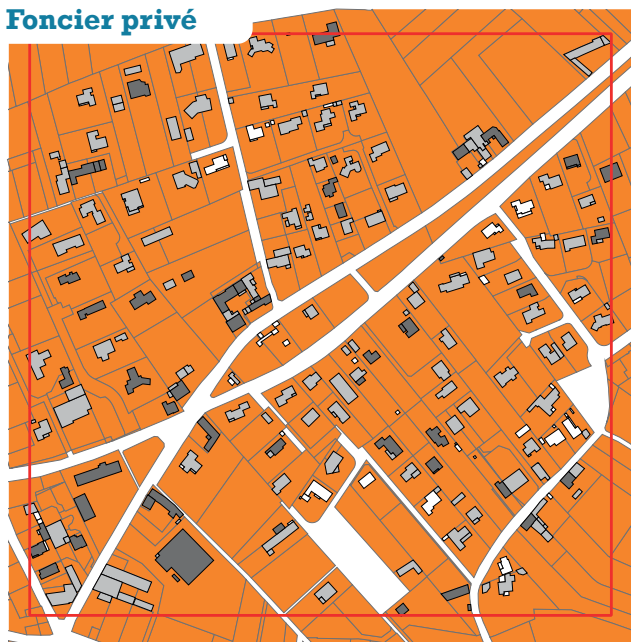
Foncier public



 foncier public

- > 11,2% de foncier public / 25 ha
- > 2770 m linéaires de voirie publique soit 69% de la voirie et 16,7 m / logements
- > Aucun logement n'est présent sur le foncier public

Foncier privé



 foncier privé > les hauteurs du bâti

- > 88,8 % de foncier privé / 25 ha
- > 1260m de voirie privée soit 31% de la voirie totale
- > 221 parcelles privées

 0 à 3 m
 3 à 6 m
 6 à 9 m

La taille moyenne d'une parcelle sur ce secteur est de 991 m²

- 300m² ou moins : 20%
- de 300m² à 500m² : 11%
- de 501 m² à 1000m² : 32%
- plus de 1000m² : 35%

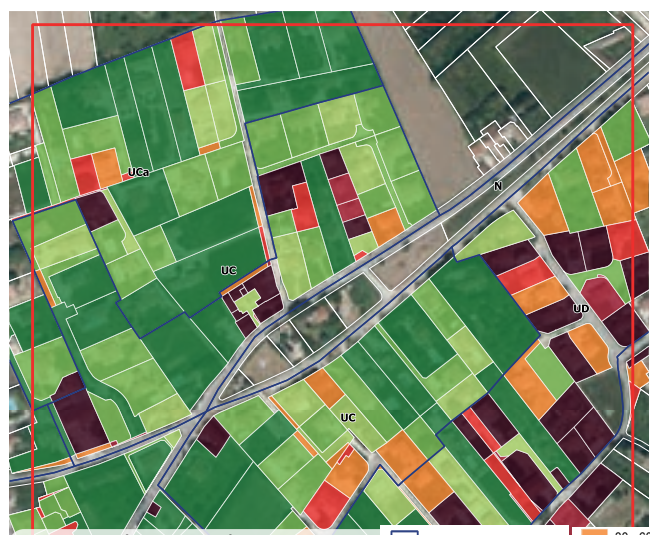
Potentiel lié aux hauteurs autorisées au PLU



La plupart des maisons pourraient réglementairement être surélevées d'un ou deux étages.

 zone_urb_084
 Potentiel extension en hauteur
 Hauteur maximale dépassée
 Moins de 3m d'hauteur d'extension possible
 Entre 3 et 6m d'hauteur d'extension possible
 Carrés

Potentiel lié au coefficient d'emprise au sol (CES)



Une grande partie des parcelles pourraient accueillir une nouvelle construction (avec une emprise d'au moins 60 m² au sol).

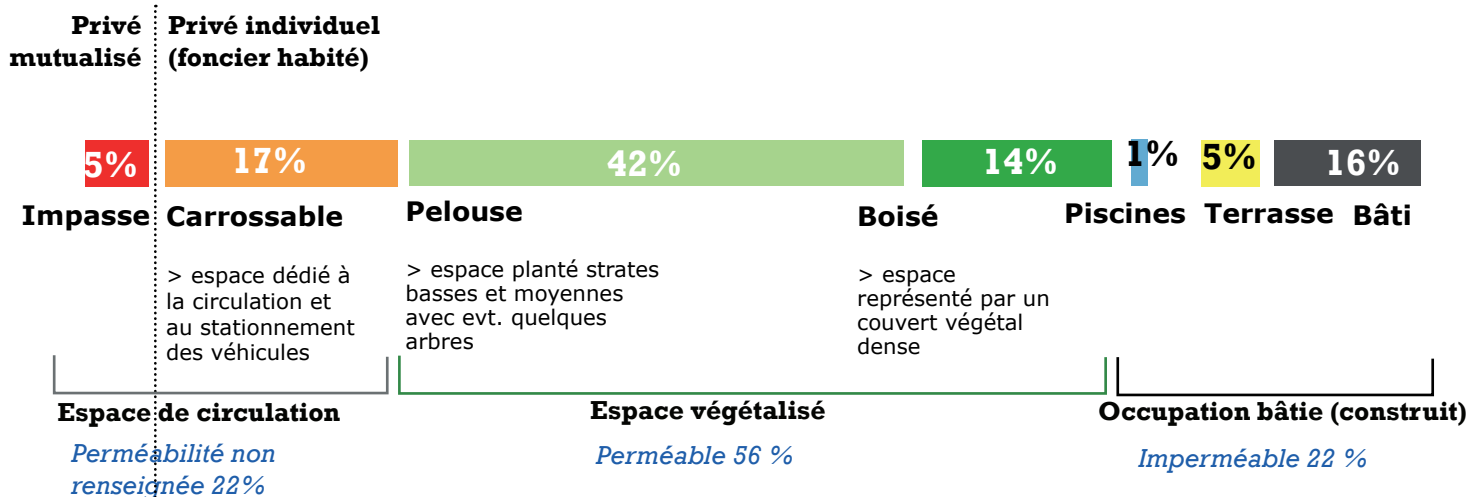
 zone_urb_084
 Potentiel d'extension au sol (m²)
 CES max dépassé
 0.0 - 10.0
 10 - 30
 30 - 60
 60 - 120
 120 - 240
 Plus de 240
 Carrés

Quelques règles spécifiques du PLU (approuvé en 2016)

> La part des espaces libres de toute construction traitée en **espaces verts** varie fortement selon les zonages du secteur, elle est comprise entre 30 % et 80% de la superficie du terrain. La pleine terre n'est pas réglementée.

> **Stationnement** : ce dernier doit être assuré sur l'assiette foncière de construction.

ANALYSE FINE DE L'OCCUPATION DES SOLS

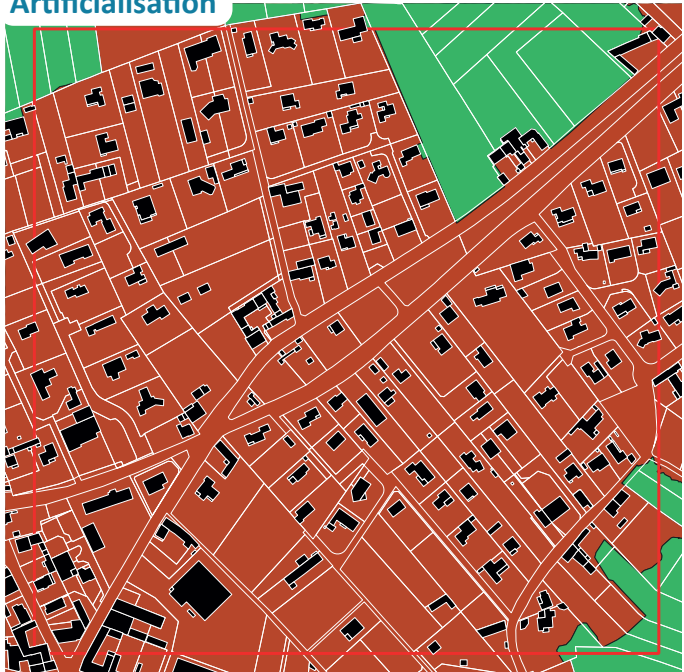


ANALYSE PAR L'OCSGE

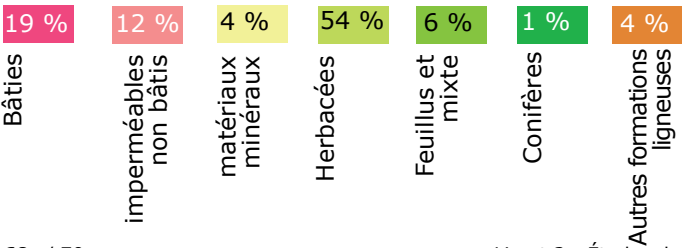
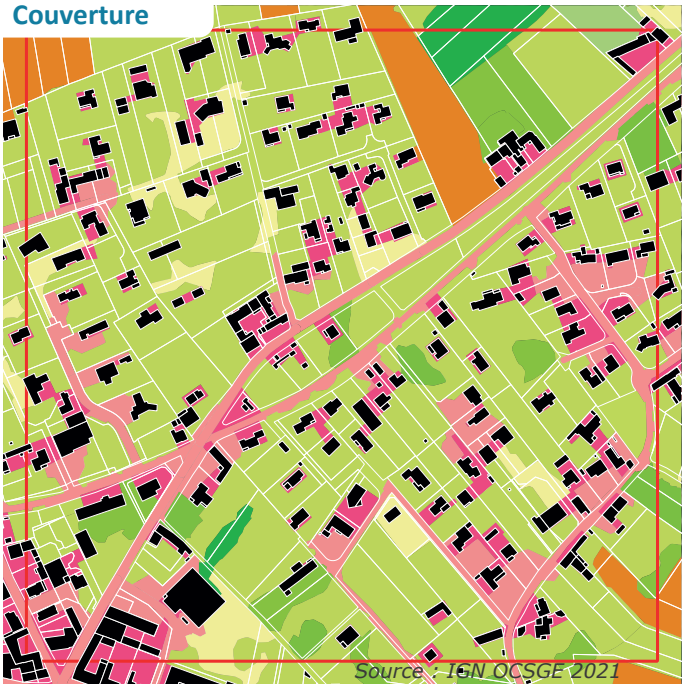
Photo aérienne



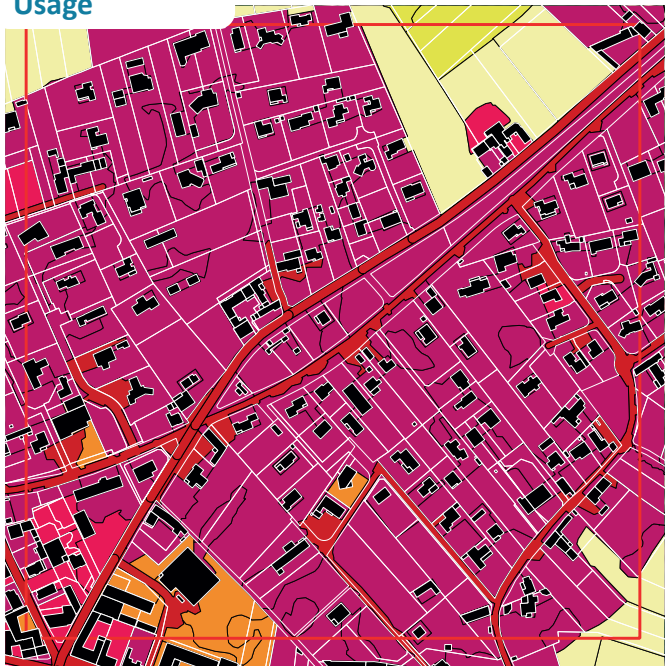
Artificialisation



Couverture



Usage



TYPOLOGIE D'HABITAT ET D'OCCUPATION

Typologies d'habitat



Typologie d'habitat présent sur la parcelle

Maisons
Appartements
Mixte

Dates de construction d'habitat



Date de construction du premier local d'habitation copié

Avant 1940
Entre 1940 et 1959
Entre 1960 et 1979
Entre 1980 et 1999
Depuis 2000
Parcelles où au moins un local d'habitation a été ajouté depuis 2000

Surface moyenne des logements en m²

En 2014

Aujourd'hui



Dates moyennes de construction par typologie



Âge médian des propriétaires



Ventes de biens entre 2014 et 2024



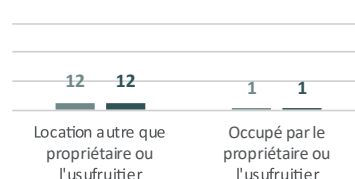
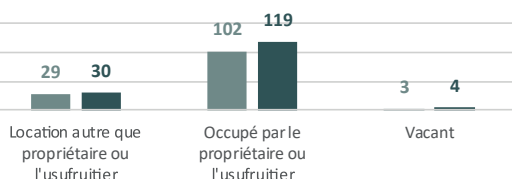
Ventes :
32
Médiane du prix :
214 500 €



Ventes :
--
Médiane du prix :
--

Évolution du profil des occupants entre 2014 et 2024

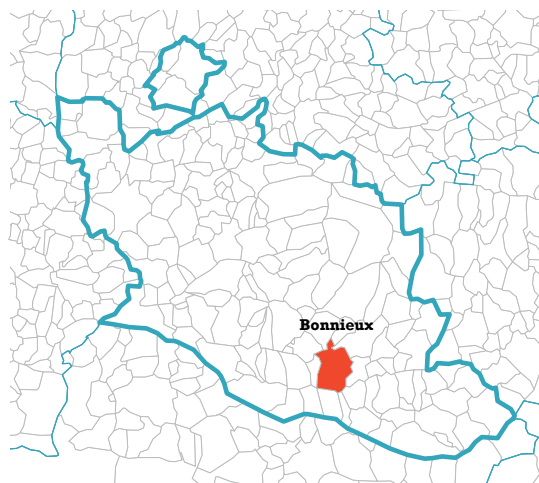
■ 2014
■ 2024



La large majorité des maisons du secteur sont occupées par leur propriétaire ou usufruitier, cette situation s'est même renforcée entre 2014 et 2024, les nouvelles constructions étant majoritairement occupées par leurs propriétaires. Les appartements, sont eux plus souvent occupés par des locataires, une situation qui n'a pas évolué entre 2014 et 2024, 9 des maisons sont des résidences secondaires présumées, soit 5,8% d'entre elles.

FICHE SECTEUR BONNIEUX- 84

Contexte géographique



Quelques chiffres clés communaux (Source : RP INSEE 2021)

Nombre habitant : **1 177 habitants**

- > Part des 65 ans ou plus : **30.7 %**
- > Part de la population résidant dans le même logement depuis au moins un an : **89.1%**
- > Part des ménages d'une personne : **42.1 %**
- > Part des couples sans enfant : **28.8 %**
- > Part des couples avec enfant : **20.9%**

Densité moyenne de la popu. : **23 hab/km²**

Taux annuel d'évolution de la population entre

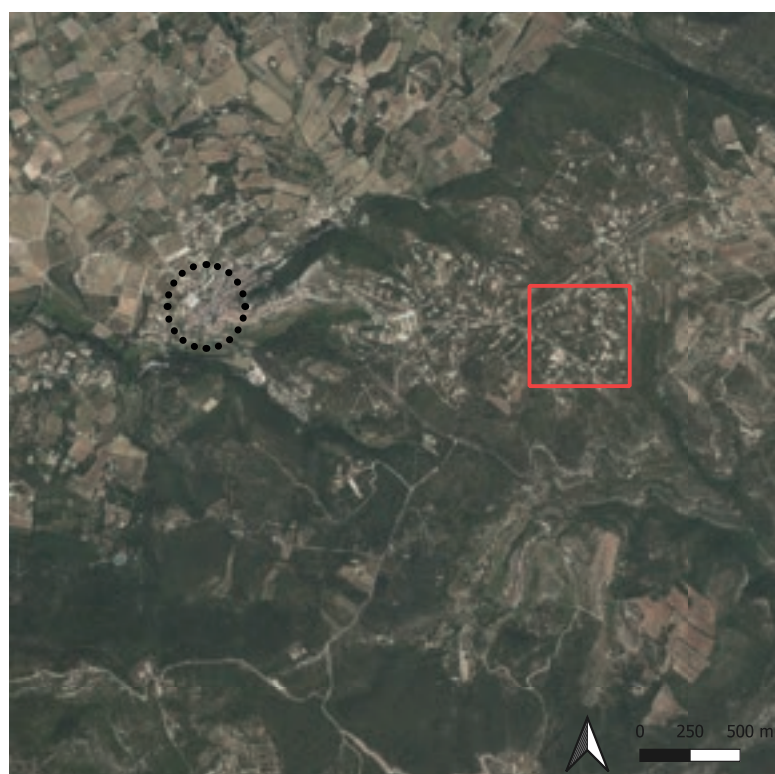
2015 et 2021 : **-2.40 %**

Taux d'activité chez les 15-64 ans : **80.4 %**

Nombre de logements : **1 224**

- > Part des appartements : **8.7 %**
- > Part des maisons : **91.1 %**
- > Part des résid. secondaires : **44.1 %**
- > Part des résidences vacantes : **6.7 %**
- > Part des lgts construits avant 1945 : **19.2 %**
- > Part des lgts construits après 2006 : **4.9 %**

Le secteur à l'échelle de la commune



Le secteur se situe à la périphérie ouest de la commune de Bonnieux, à l'écart du centre historique. Ce périmètre, principalement résidentiel, est composé d'habitat pavillonnaire (+ de 40% en résidence secondaire) implanté sur de très grandes unités foncières boisées.

Le site porte encore les traces d'un passé agricole et d'élevage, typique du territoire local, à travers la présence de bories et de murets en pierres sèches.

Le développement de cette zone a débuté au début des années 2000, le long de chemins ruraux existants. La création d'un maillage entre ces voies a permis le découpage du secteur en lots. L'ensemble des constructions ont été réalisé entre 2000 et 2015.

Un dispositif de prévention contre les incendies, matérialisé par des cuves, est disposé à proximité des voies d'accès. Ces cuves aux aspects divers sont signalées par des panneaux.

Le bâti ainsi que les jardins demeurent peu visible depuis les voies publiques. Seuls certains éléments ponctuels — murets, portails, boîtes aux lettres, équipements de sécurité — témoignent de la présence des habitations.

 carré de 25 ha

 Centre historique

LE SECTEUR AUJOURD'HUI : AMBIANCE / CADRE DE VIE



Quelques bâtisses aux façades enduites ou en pierres sèches sont visibles depuis la rue.



Plutôt discrète, l'ambiance « dolce vita » se fait sentir.



Présences d'un passé agricole, bories et murets en pierre sèche, construits par les paysans du XIXe siècle.



Le PLU peu permissif autorise encore quelques extensions. Des systèmes de sécurité sont très présents aux entrées.



Au centre du secteur, un grand tènement libre de constructions.



Des cuves d'eau destinées à lutter contre les incendies sont déployées le long des voies.



La plupart de propriétés sont fermées aux vues et ont pour clôture des murs en pierres sèches.



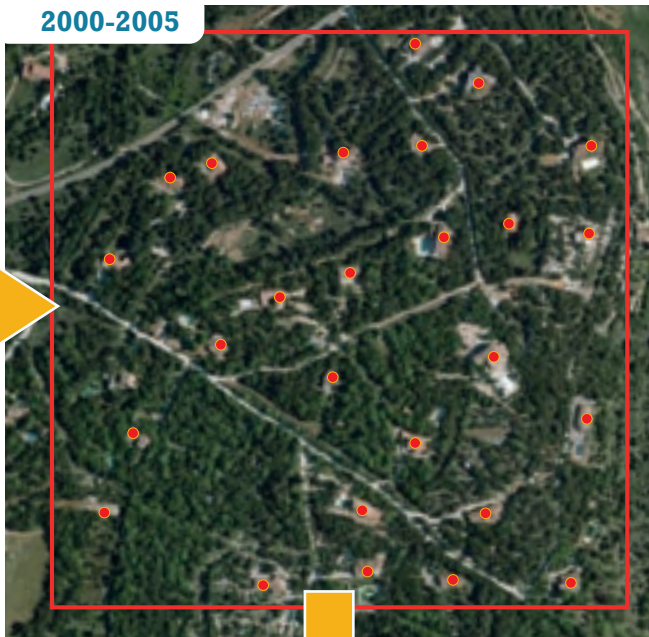
D'anciens sentiers pédestres, délimités par des murs en pierres sèches, sont accessibles en limites du secteur.

LE SECTEUR À TRAVERS LE TEMPS

1965-1980



2000-2005



Nombre de maisons supplémentaires

37 bâtiments en + en 25 ans

+ 26 bâtiments

> 1.4 bâtiment supplémentaire / ha en 2000 par rapport à 1980

+ 5 bâtiments

> 0.44 bâtiment supplémentaire / ha en 2024 par rapport à 2000

+ 6 bâtiments

+ 0 bâtiment

2006-2010



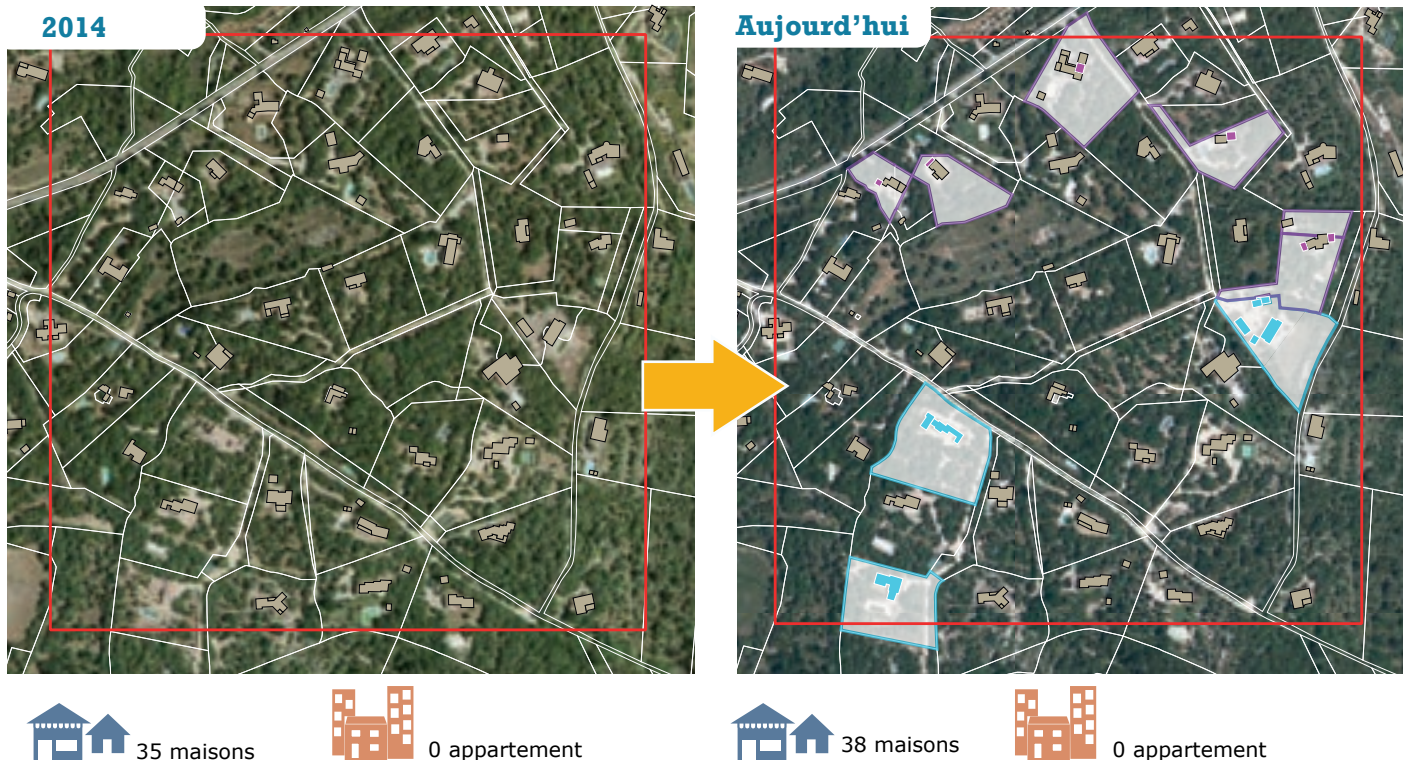
Aujourd'hui



2011-2015



QUELS MÉCANISMES DE DENSIFICATION ?



Aujourd'hui

Entre **2014** et **2024**, le nombre total de logements a augmenté de 8 %, une augmentation a relativisé au regard du faible nombre de logements sur ce secteur. Ainsi, seuls 3 logements supplémentaires sont apparus entre 2014 et 2024 pour porter leur total à 38, tous étant des maisons.

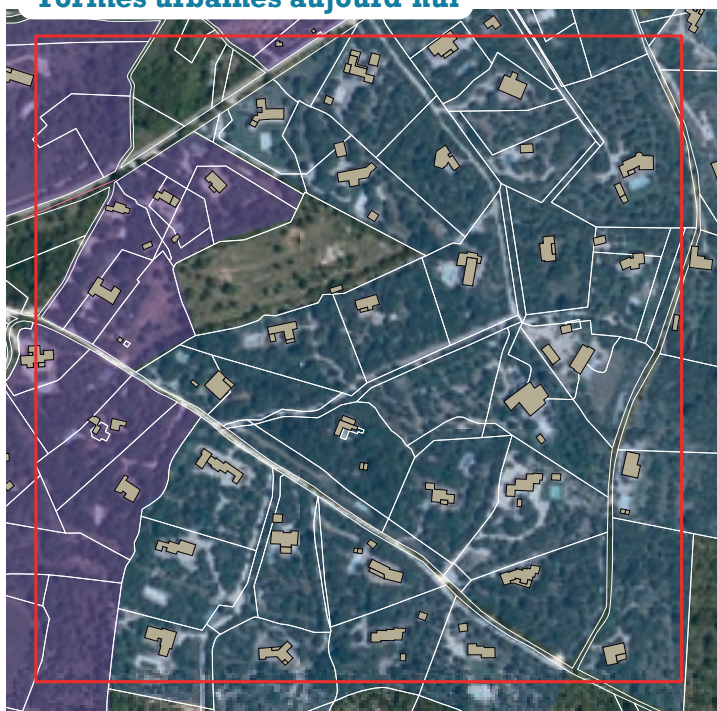
La taille des parcelles a diminué de 5% pour cette même période, une baisse relativement faible au vu de la taille initiale des parcelles.

Aucun local d'activité

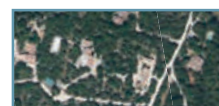
3 maisons + 5 extensions supplémentaires entre 2014 et 2024

- > 3 maisons supplémentaires qui se sont implantées sur des lots libres (découpage en lot présumé) ;
- > 5 maisons avec une extension présumée.

Formes urbaines aujourd'hui

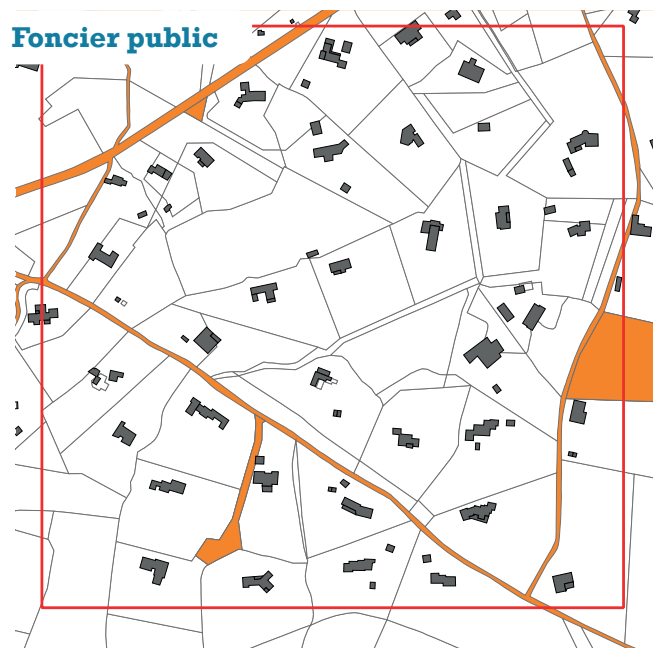


Type
lotissement



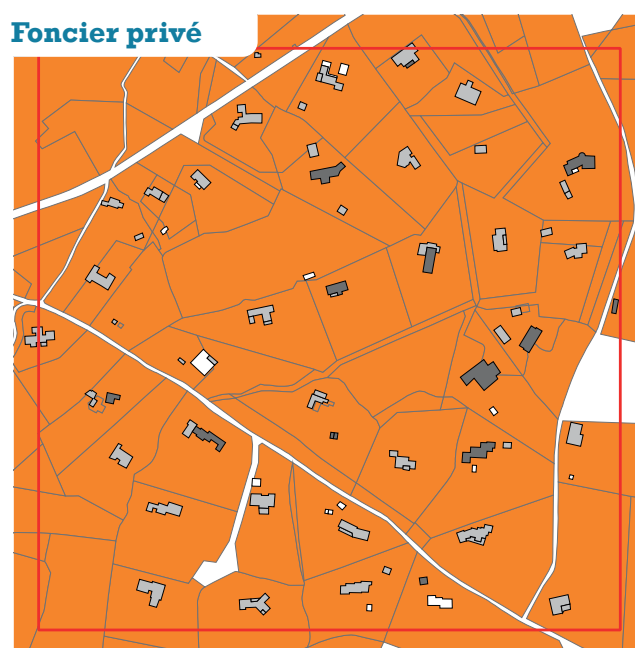
Pavillonnaire
diffus

ANALYSE CADASTRALE ET RÉGLEMENTAIRE



foncier public

> 4,2 % de foncier public / 25 ha
 > 571 m linéaires de voirie publique
 soit 28% de la voirie et 15,0 m / logement
 > Aucun logement n'est présent sur le foncier public



foncier privé

> les hauteurs du bâti

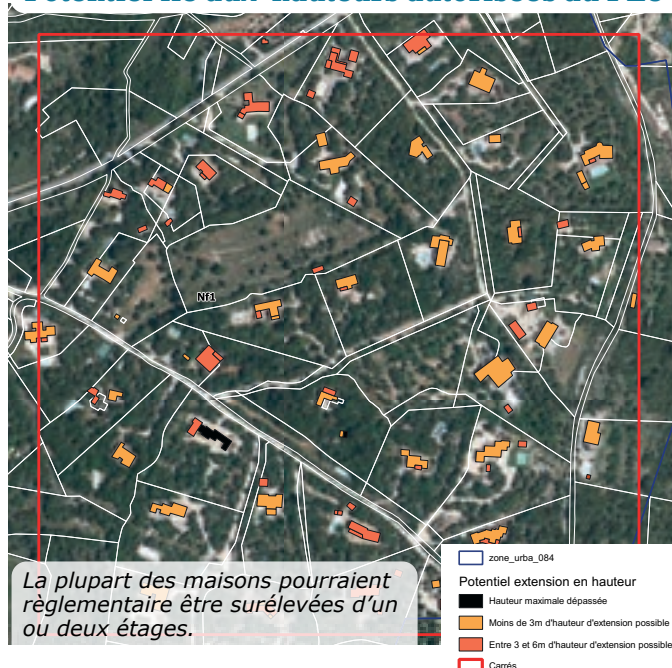
> 95,8 % de foncier privé / 25 ha
 > 1486m de voirie privée
 soit 72% de la voirie totale
 > 73 parcelles privées
 > 38 maisons

0 à 3 m
 3 à 6 m
 6 à 9 m

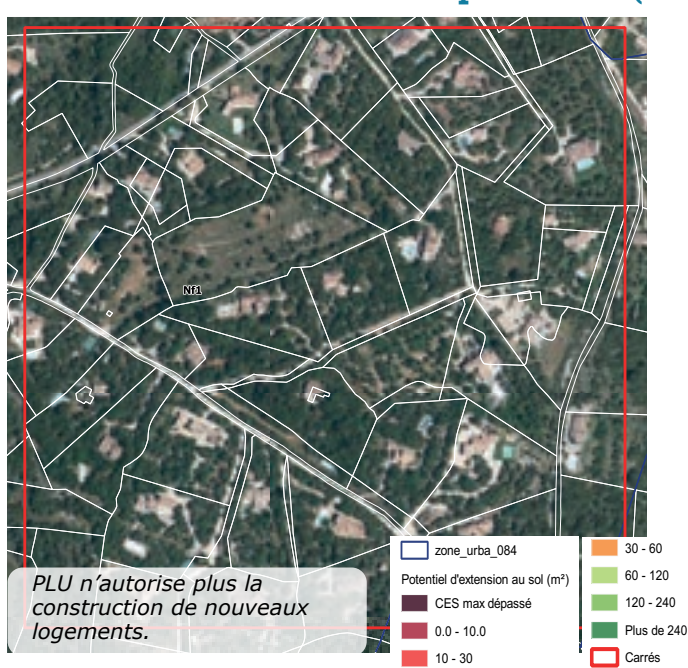
La taille moyenne d'une parcelle sur ce secteur est de 3030 m²

- 300m² ou moins : 10%
- de 300m² à 500m² : 3%
- de 501 m² à 1000m² : 16%
- plus de 1000m² : 71%

Potentiel lié aux hauteurs autorisées au PLU



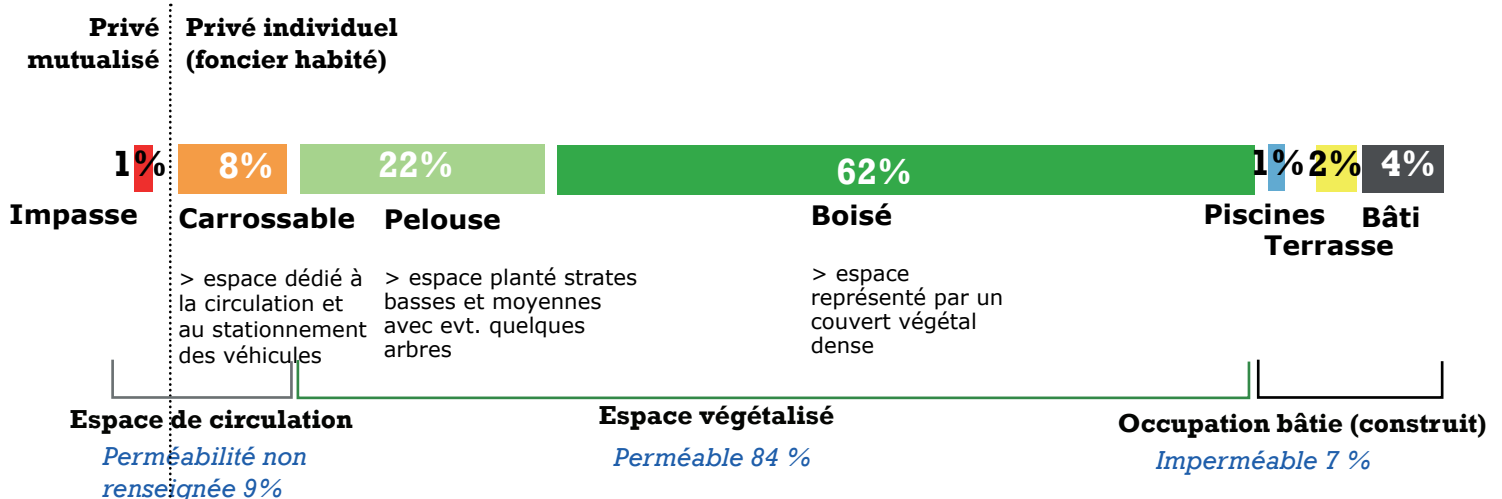
Potentiel lié au coefficient d'emprise au sol (CES)



Quelques règles spécifiques du PLU (approuvé en 2015)

> Dans les secteurs, Nf1 sont interdits, toute nouvelle construction à usage d'habitation à l'exception des extensions limitée à 50% de la surface de plancher de la construction existante, et la surface de plancher totale ne peut excéder 250 m².

ANALYSE FINE DE L'OCCUPATION DES SOLS



ANALYSE PAR L'OCSGE

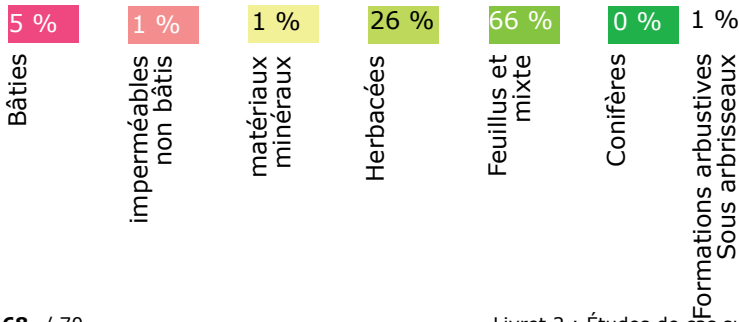
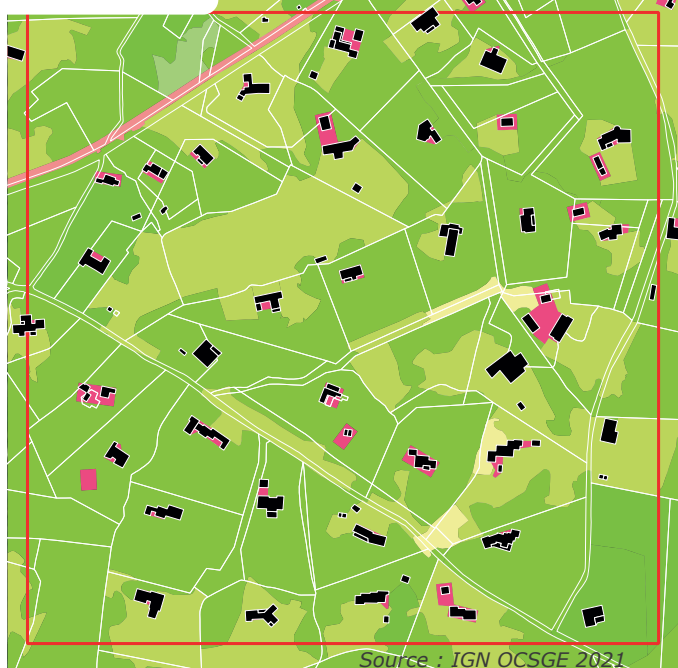
Photo aérienne



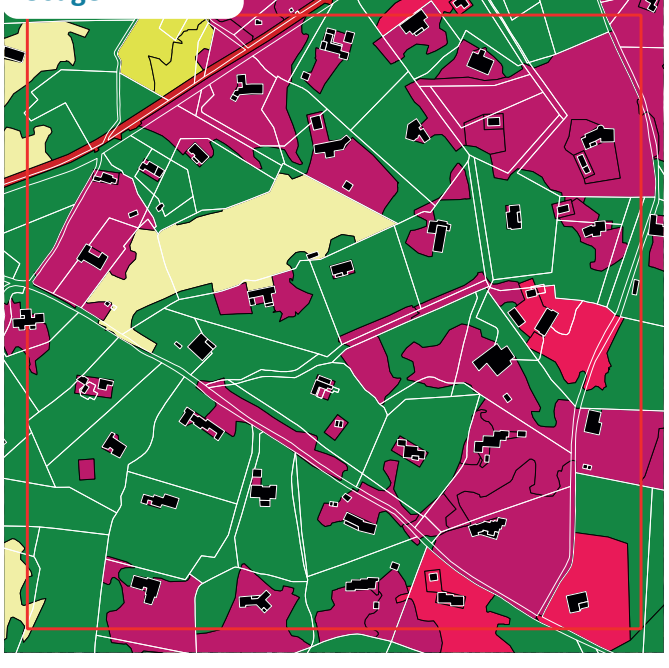
Artificialisation



Couverture



Usage



TYPOLOGIE D'HABITAT ET D'OCCUPATION

Typologies d'habitat



Typologie d'habitat présent sur la parcelle

- Maisons
- Appartements
- Mixte

Dates de construction d'habitat



Date de construction du premier local d'habitation copie

- Avant 1940
- Entre 1940 et 1959
- Entre 1960 et 1979
- Entre 1980 et 1999
- Depuis 2000
- Parcelles où au moins un local d'habitation a été ajouté depuis 2000

Surface moyenne des logements en m²



134 m²





139 m²



Dates moyennes de construction par typologie



1994



Âge médian des propriétaires



63 ans



Ventes de biens entre 2014 et 2024



Ventes :

6

Médiane du prix :

686 475 €



Ventes :

--

Médiane du prix :

--

Les maisons du secteur de Bonnieux se distinguent par leur très grande taille. Leur superficie moyenne n'ayant pas cessé de croître puisqu'entre 2014 et 2024 elle est passée de 134m² à 139m².

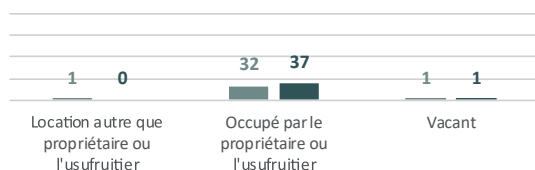
Le tissu pavillonnaire de ce secteur est relativement récent puisque, les maisons ont, en moyenne, 30 ans. C'est le secteur vaclusien, avec Mazan, qui accueille les maisons les plus récentes.

À contrario, c'est dans ce secteur que l'âge médian des propriétaires est le plus élevé.

Un âge élevé qui peut être en partie expliqué par les prix de vente des biens du secteur qui sont, sur la période 2014-2024, près de 3 fois plus élevés que la médiane départementale (230 000 €).

Évolution du profil des occupants entre 2014 et 2024

■ 2014
■ 2024



Sur le secteur de Bonnieux, l'ensemble des logements occupés le sont par leurs propriétaires ou usufruitier, le seul occupé par un locataire en 2014 ne l'est désormais plus. 12 de ces maisons sont des résidences secondaires présumées, soit 31% d'entre elles.



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