

Analyse de l'évolution des tissus pavillonnaires

Livret 4 : Annexes méthodologiques

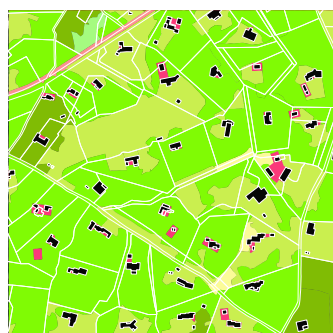
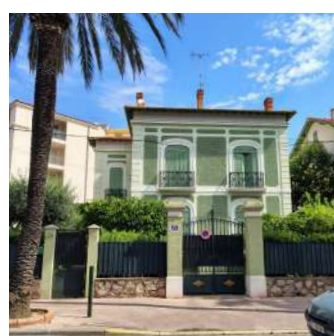


TABLE DES MATIÈRES

LIVRET 1 : CADRE GÉNÉRAL ET ANALYSE COMPARATIVE

LIVRET 2 : ÉTUDES DE CAS SUR HUIT SECTEURS

LIVRET 3 : OUTILLER LES COLLECTIVITÉS

LIVRET 4 : ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES

1. Description générale des secteurs et des communes	pg. 5
2. Le secteur aujourd'hui : ambiance / cadre de vie	pg. 7
3. Analyse quantitative historique de l'évolution des secteurs d'étude	pg. 8
4. Analyse des mécanismes de densification	pg. 9
5. Analyse cadastrale et réglementaire	pg. 17
6. Analyse fine de l'occupation du sol	pg. 20
7. Analyse OCSGE	pg. 21
8. Typologies d'habitat et d'occupation	pg. 22

LIVRET 5 : ANNEXES BIBLIOGRAPHIQUES DU LIVRET 3

Annexes méthodologiques



1. DESCRIPTION GÉNÉRALE DES SECTEURS ET DES COMMUNES

Cette partie de l'analyse permet de localiser le secteur d'étude par rapport à son environnement urbain et fait état de quelques données clés permettant de mieux comprendre le contexte communal dans lequel il s'inscrit à partir des données statistiques de l'INSEE selon le RGP 2021.

Contextualisation communale s'appuie sur une série d'indicateurs permettant d'éclairer le profil des communes.

Indicateur	Ce que mesure l'indicateur	Apports pour l'analyse territoriale
Population totale	Taille de la commune	Met en évidence la diversité des communes étudiées et permet de comparer les dynamiques entre petites communes rurales et villes péri-urbaines plus importantes.
Part des 65 ans ou plus	Poids des seniors dans la population	Indique le degré de vieillissement de la population. Une part élevée de personnes âgées suggère une population plus stable, occupant souvent des logements de plus grande taille, tandis qu'une population plus jeune traduit une attractivité résidentielle accrue et un turnover plus important. Le postulat de départ est également que le renouvellement des générations au sein d'un quartier constitue un levier potentiel d'évolution et de transformation de ces secteurs.
Part de la population résidant dans le même logement depuis au moins un an	Stabilité résidentielle	Apprécie la mobilité ou la stabilité de la population ; une valeur élevée correspond à une faible mobilité, une valeur faible à un fort renouvellement démographique.
Part des ménages d'une personne / couples sans enfant / couples avec enfant	Typologie des ménages	Constitue une « carte d'identité sociale » du territoire en identifiant les profils de ménages dominants (familles, personnes seules, personnes âgées) et permet d'évaluer les besoins en matière de taille et d'adaptation des logements, notamment en termes d'extension ou de division du bâti existant.

DESCRIPTION GÉNÉRALE DES SECTEURS ET DES COMMUNES

Indicateur

Ce que mesure l'indicateur

Apports pour l'analyse territoriale

Densité moyenne de la population

Rapport entre population et surface de la commune

Qualifie la forme urbaine : une densité élevée est généralement associée à un tissu urbain plus compact, tandis qu'une faible densité renvoie à un cadre pavillonnaire ou rural. Le postulat retenu est qu'une commune déjà relativement dense a davantage la capacité d'accueillir des mécanismes de densification de son tissu pavillonnaire, comparativement à des communes rurales plus diffuses.

Taux annuel d'évolution de la population (2015-2021)

Dynamique démographique récente

Mesure l'attractivité du territoire ainsi que la pression exercée sur le foncier, susceptibles d'entraîner des mutations de certains secteurs urbains ou des dynamiques d'extension de l'urbanisation. Dans un contexte de sobriété foncière et de ZAN, la transformation des secteurs urbains existants constitue un levier majeur pour l'accueil de nouvelles populations.

Taux d'activité des 15-64 ans

Part de la population active

Reflète la vitalité économique et sociale du bassin de vie, souvent corrélée à la demande en logement et à la mobilité résidentielle.

Nombre de logements / part des appartements / part des maisons

Typologie du parc de logements

Caractérise les formes d'habitat et les préférences résidentielles ; maisons associées à une faible densité, appartements à une urbanisation plus concentrée.

Part des résidences secondaires / logements vacants

Usage et occupation du parc de logements

Informe sur l'attractivité résidentielle et touristique, ainsi que sur les phénomènes de vacances.

Part des logements construits avant 1945 et après 2006

Ancienneté et renouvellement du bâti

Met en évidence les différentes phases de développement urbain et les dynamiques de renouvellement immobilier.

2. LE SECTEUR AUJOURD'HUI : AMBIANCE / CADRE DE VIE

Cette partie de l'analyse des sites est composée des différentes photos pour illustrer les ambiances urbaines et les principales particularités des secteurs.

OBJECTIF :

Il s'agit d'une observation qualitative qui permet de décrire le « Cadre de vie » et l'atmosphère du site. Elle met en évidence des éléments spécifiques comme les systèmes de clôtures et les ambiances et discontinuités urbaines qu'ils causent ; les systèmes d'accès par des voies et

impasses privés et le manque d'optimisation de l'espace pour les accès ; le vocabulaire local, les implantations des bâtis et ses espaces verts, ou encore la visibilité des mécanismes de « densification douce » ou de densification plus importante par la construction des collectifs.

3. ANALYSE QUANTITATIVE HISTORIQUE DE L'ÉVOLUTION DES SECTEURS D'ÉTUDE

Il s'agit de comprendre le développement historique du bâti grâce à une analyse diachronique à partir de vues aériennes obtenues via le site « *Remonter le temps* » de l'IGN.

Temporalité et périodes clés : L'analyse couvre cinq périodes clés pour lesquelles des images homogènes sont disponibles sur l'ensemble des huit secteurs : 1965 – 1980, 2000 – 2005, 2006 – 2010, 2011 – 2015 et Aujourd'hui.

OBJECTIF :

Cette approche d'analyse purement visuelle permet de remonter beaucoup plus loin dans le temps, vers des périodes à partir de 1965, et d'assurer une observation homogène par territoire, indépendamment de la disponibilité de données telles que la *BD TOPO* de l'IGN ou les *Fichiers fonciers* du CEREMA.

Elle pallie ainsi l'absence de cadastres anciens homogènes ainsi que l'hétérogénéité des formats et de la qualité des informations disponibles. Les images aériennes offrent la possibilité de mettre en évidence les grandes phases d'urbanisation ainsi que le caractère contrasté du développement entre les huit sites étudiés.

C'est pour cette raison que nous avons choisi de quantifier le nombre de bâtiments apparus entre les dates clés (à partir de la période 2000–2005, puis 2006–2010, 2011–2015 et 2023 pour le Var et 2024 pour Vaucluse) et de localiser précisément leur implantation.

Des indicateurs chiffrés accompagnent les cartes afin de présenter le nombre de bâtiments construits entre 1980 et 2000, puis entre 2000 et 2024, sur le périmètre d'étude de 25 hectares. Cette approche permet de mettre en évidence la dynamique de production du bâti ainsi que l'intensité de la densification observée sur le secteur.

LIMITES MÉTHODOLOGIQUE :

1 : L'analyse est basée sur une lecture purement visuelle. Cela implique qu'elle ne permet ni de qualifier précisément le mode d'occupation des bâtiments, ni de quantifier le nombre exact de logements, sauf de manière approximative à partir du nombre de bâtiments identifiés visuellement.

2 : Nous avons intégré l'apparition des bâtiments à chaque pas de temps à partir des années 2000, en nous appuyant sur la *BD TOPO* de l'IGN (*millésime 2014*), qui constitue la donnée la plus ancienne disponible présentant une structuration exploitable du bâti. Cette base a ensuite fait l'objet d'un nettoyage et d'un enrichissement par croisement et vérification à partir d'images aériennes.

Les constructions antérieures n'ont pas été prises en compte en raison des limites inhérentes aux données disponibles. En effet,

les emprises bâties anciennes sont fréquemment segmentées par cellule de logement ou selon les limites parcellaires, alors que notre analyse repose sur un dénombrement à l'échelle du bâtiment considéré comme une entité unique, indépendamment des subdivisions foncières.

Par ailleurs, la qualité limitée des images aériennes anciennes (souvent en noir et blanc et de résolution hétérogène) ne permet pas une identification suffisamment fiable des bâtiments.

Ces contraintes méthodologiques justifient le choix de restreindre l'analyse aux périodes pour lesquelles les données présentent un niveau de précision et de cohérence compatible avec les objectifs.

4. ANALYSE DES MÉCANISMES DE DENSIFICATION

ANALYSE DES ÉVOLUTIONS ENTRE APPARTEMENTS ET MAISONS

Cette section a été conçue pour exposer les formes et typologies d'habitat, ainsi que les transformations subies par ces secteurs entre 2014 et 2024, en présentant des données relatives aux périmètres d'études. Elle vise ainsi à offrir la visualisation de la dynamique urbaine et morphologique des secteurs, de l'ensemble des données et des catégorisations.

OBJECTIF :

Les informations sont présentées à travers deux cartes distinctes, où l'image aérienne de l'IGN sert de fond, sur laquelle sont superposés les parcelles cadastrales (issues du *PCI Vecteur de la DGFIP*) et les bâtiments référencés dans la BDTopo de l'IGN, respectivement pour les années 2014 et 2024.

Pour ces deux dates de référence, le nombre total de logements, les typologies (maisons et d'appartements) sont présentés (disponibles sur : *Fichiers Fonciers du CEREMA 2014 et 2024*), permettant de mesurer les variations en valeur absolue, en pourcentage et d'identifier les principales tendances d'évolution du bâti. L'analyse intègre également la création ou la disparition d'activités entre 2014 et 2024 (disponibles sur : *Fichiers Fonciers du CEREMA 2014 et 2024*), afin de situer la dynamique

économique actuelle et de comprendre les mutations fonctionnelles des quartiers pavillonnaires. Certaines maisons ont été transformées en locaux d'activités ou en bâtiments mixtes, révélant une évolution des usages et une forme d'attractivité nouvelle de ces territoires.

En complément, l'évolution de la taille moyenne des parcelles (issues du *PCI Vecteur de la DGFIP*) est intégrée afin de d'illustrer et de visualiser les données concernant cette transformation. Cet exercice est limité par l'hétérogénéité des informations disponibles entre les deux départements étudiés, les données ne présentant pas toujours le même niveau de précision, tant sur le nombre d'habitants que sur les typologies bâties. Ceci justifie ainsi le choix de ces deux dates-clefs.

12 MÉCANISMES DE DENSIFICATION OBSERVÉS

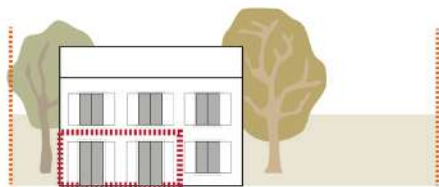
Le croisement de ces informations a permis d'identifier onze types de mécanismes d'évolution (sur le bâti ou sur la parcelle) de ces tissus, traduisant les dynamiques de densification, de mutation du bâti et de transformation foncière observées au cours de la décennie :



Source : aurav

Transformation de logement en local d'activité :

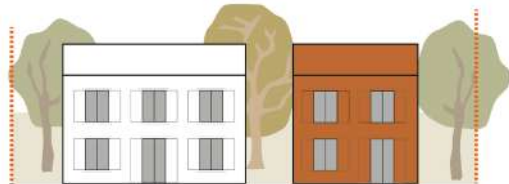
Reconversion d'un usage résidentiel, maison ou appartement, vers un usage économique.



Source : aurav

Perte de logement ou d'activité :

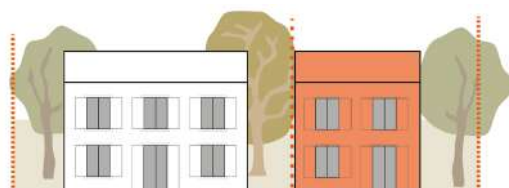
Disparition de fonctions, parfois liée à des fusions de logements ou des changements d'usage.



Source : aurav

Création de logements ou d'activités par construction du bâti sans modification du foncier :

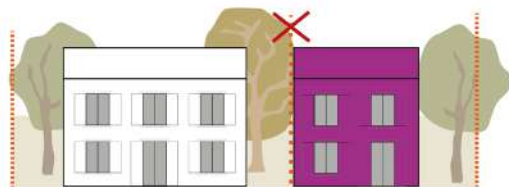
Ajout d'un bâti sur une parcelle existante, sans modification du dessin du foncier.



Source : aurav

Construction de logements en division foncière :

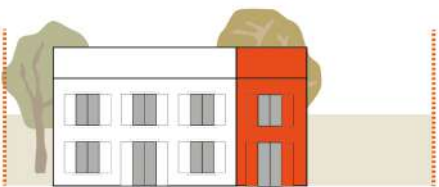
Production d'un nouveau logement (minimum) par découpage d'une parcelle initialement plus vaste.



Source : aurav

Construction de logements en fusion foncière :

Densification par regroupement de plusieurs parcelles.



Source : aurav

Division du bâti existant :

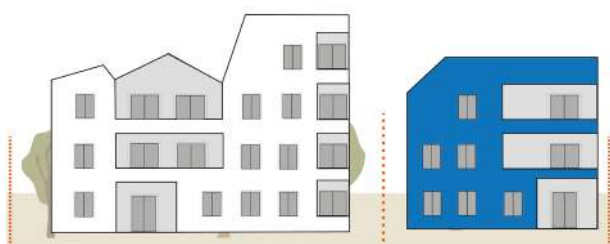
Transformation d'une maison ou d'un appartement unique en plusieurs logements ou activités, ce qu'engendre une augmentation du chiffre d'habitat).



Source : aurav

Extension du bâti existant :

Agrandissement du bâti initial, traduisant un ajustement progressif du cadre résidentiel.



Source : aurav

Construction d'un immeuble collectif en division foncière :

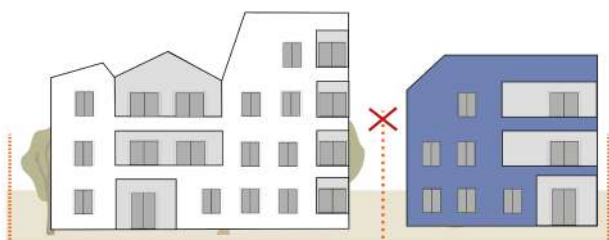
Densification issue d'un morcellement du foncier pour accueillir un collectif (minimum). Un bâtiment collectif c'est considéré quand il y a plus de trois logements type appartements dans la même parcelle et/ou bâtiment.



Source : aurav

Collectif sans changement foncier :

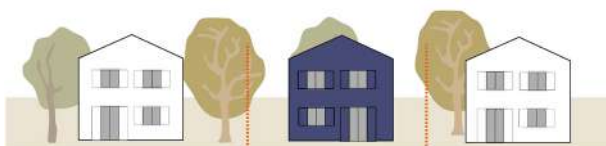
Densification issue de la construction d'un (minimum) logement collectif sans changement de la forme du foncier. Un bâtiment collectif c'est considéré quand il y a plus de trois logements type appartements dans la même parcelle et/ou bâtiment.



Source : aurav

Construction d'un immeuble collectif en fusion foncière :

Densification par regroupement de plusieurs parcelles. Un bâtiment collectif c'est considéré quand il y a plus de trois logements type appartements dans la même parcelle et/ou bâtiment.

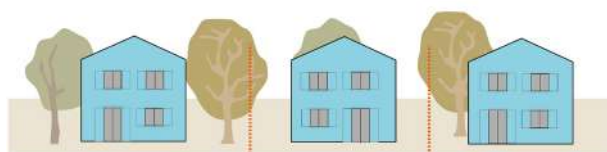


Source : aurav

Maisons supplémentaires en dents creuses :

Constructions sur des interstices non bâties entre parcelles existantes.

12 MÉCANISMES DE DENSIFICATION OBSERVÉS



Source : aurav

Construction en lotissement :

Cette forme peut se distinguer en deux types différents : le lotissement avec maisons construites par le promoteur, dans lequel le terrain d'origine est divisé en plusieurs lots et les maisons sont déjà construites par un même opérateur. Il est facilement identifiable grâce à l'aspect homogène et répétitif des constructions. Le second est le lotissement à construction libre, où maisons individuelles sont réalisées par les propriétaires. Le terrain d'origine est également divisé en lots (généralement régulier), mais chaque acquéreur fait construire sa maison de manière indépendante, c'est pour ça qu'il y a une plus grande diversité architecturale.

NB : Certains territoires présentent des bâtis ou des parcelles dont le contour est grisé afin de témoigner d'un délai entre les informations concernant le bâti et celles concernant la parcelle. Des bâtiments ont pu être construits à posteriori mais la quantité de logements ou d'activités n'a pas été modifiée sur les données entre 2014 et 2024.

LES FORMES URBAINES OBSERVÉES AUJOURD'HUI SUR LES SECTEURS

Les grandes formes urbaines de chaque territoire sont présentées en étudiant la structure physique des secteurs, leur organisation spatiale, la disposition des bâtiments dans les parcelles, les typologies d'habitats, leurs historiques et

processus de construction.

L'étude a pour but de nous aider à comprendre comment la ville s'est construite, évoluée et fonctionne à travers la forme de ses tissus urbains.

12 grandes formes urbaines ont été identifiées sur la base des différentes organisations urbaines et bâties présentes sur les secteurs d'analyse.



Centre bourg :

Noyau historique des secteurs étudiés, dense et continu, caractérisé par des rues étroites bordées notamment de commerces et de services. Les bâtiments mitoyens, souvent à deux ou trois niveaux, occupent largement les parcelles et forment un tissu vivant et mixte.



Faubourg dense :

Extension du centre ancien, au long des voies d'entrée. Le bâti y reste serré, souvent aligné, avec des cours ou façades végétalisées, avec des parcelles légèrement plus vastes. Ce tissu mêle maisons de ville, petits immeubles et parfois ateliers ou commerces.



Faubourg aéré :

Correspond à une urbanisation plus tardive, lorsque la ville commence à s'étendre avec davantage d'espace. Les maisons sont sur la voie mais séparées les unes des autres, accompagnées de jardins, et les rues sont plus larges. L'ambiance y est résidentielle, plus végétalisée, et la densité moindre que dans le centre ou le faubourg dense.

LES FORMES URBAINES OBSERVÉES AUJOURD'HUI SUR LES SECTEURS



Six-Fours-les-Plages (83) © audat.var

Hameau :

Petit groupement d'habitations rurales anciennes, souvent rassemblées le long d'un chemin, d'une ancienne ferme ou d'anciennes usines/petites industries. Le tissu y est resserré, très dense et peu végétalisé, formant un ensemble compact au sein d'un environnement initialement rural. L'organisation des bâtiments est spontanée, parfois autour d'une cour ou d'un carrefour, et témoigne d'une occupation ancienne du territoire.



Violès (84) © AURAV

Corps de ferme :

Dans le sud de la France, cette typologie, se caractérise par un bâtiment orienté nord-sud. La façade principale, tournée vers le sud, présente le plus grand nombre d'ouvertures et s'accompagne souvent d'un grand arbre, tel qu'un platane, planté à l'avant pour offrir ombre et fraîcheur. Le côté nord, quant à lui, est généralement fermé et protégé du vent, notamment du Mistral. Il est fréquent d'y trouver des constructions annexes accolées au bâtiment principal, formant ainsi un ensemble bâti compact, résultat d'une expansion progressive liée à la croissance familiale et à l'accumulation des activités agricoles.



La Crau (83) © audat.var

Petit-collectif :

Ensemble résidentiel de 4 à 15 logements (appartements), généralement de rez-de-chaussée à R+2. Il peut être continu ou discontinu et introduit une densité intermédiaire dans le tissu pavillonnaire.



La Crau (83) © audat.var

Moyen et grand collectif :

Bâtiments regroupant de 16 à plus de 31 logements, de R+3 à R+5 et plus. Ces ensembles structurent fortement le paysage urbain et témoignent d'une logique de densification verticale.



Violès (84) © AURAV

Pavillonnaire en lotissement ou pavillonnaire organisé :

Le pavillonnaire en lotissement, ou organisé, se compose de maisons individuelles construites selon un plan d'aménagement global. Les parcelles sont régulières, les voiries hiérarchisées et les habitations souvent homogènes. Ce tissu résidentiel, ordonné, traduit une urbanisation planifiée.



Mazan (84) © AURAV

Pavillonnaire en diffus ou spontané :

Habitat individuel développé sans plan d'ensemble. Les maisons y sont implantées au gré des opportunités foncières, sur des parcelles irrégulières, parfois éloignées des réseaux ou des équipements. L'aspect général est hétérogène et l'organisation urbaine peu lisible, marquant une urbanisation spontanée.

LES FORMES URBAINES OBSERVÉES AUJOURD'HUI SUR LES SECTEURS



Pavillonnaire orienté * :

Regroupe des maisons implantées selon une logique bioclimatique. Les logements sont orientés nord-sud pour profiter de l'ensoleillement au sud dans les pièces de vie et le jardin.

Les jardins au sud, souvent plantés d'arbres à feuilles caduques, offrent de l'ombre en été et laissent passer la lumière en hiver. Le bâti, souvent traversant, favorise une ventilation naturelle pendant les périodes chaudes.

L'implantation protège les habitations des vents froids du nord/nord-ouest et, en étant légèrement en retrait de la rue, permet à la végétation privée de contribuer au verdissement de l'espace public.



Pavillonnaire en drapeau * :

Maisons construites en retrait de la rue, accessibles par une impasse privée formant ainsi un système en drapeau. Ce type d'organisation comprend généralement un premier rang de maisons donnant sur la rue, suivi de plusieurs rangs successifs (parfois jusqu'à trois ou quatre) s'enfonçant vers le cœur de l'îlot. Ces logements sont peu visibles depuis la voie publique, ce qui entraîne une faible cohérence d'ensemble et peuvent générer une certaine forme d'enclavement urbain.



Autre :

Espaces dédiés à des équipements, activités ou zones techniques, complémentaires aux tissus résidentiels.

* Les pavillonnaires dites « orientées » et « en drapeau » renvoient à des modes d'organisation distincts du bâti au sein de la parcelle. Cette distinction permet d'affiner l'analyse des formes urbaines en dépassant une catégorisation générique du lotissement, afin de mettre en évidence des configurations spatiales différenciées. Chacune de ces formes, particulièrement représentative dans les deux départements étudiés, est associée à des qualités urbaines spécifiques, notamment en termes de rapport à la voirie, de structuration du front bâti et de modalités d'appropriation des espaces extérieurs/publics.

5. ANALYSE CADASTRALE ET RÉGLEMENTAIRE

OBJECTIF :

L'objectif principal de cette partie du document / ce chapitre est de présenter le potentiel de mutabilité du territoire. Afin d'anticiper les marges de manœuvre de constructibilité disponibles, deux angles d'analyse sont retenus :

- **la domanialité du sol/foncier** (soit le statut du propriétaire),
- **des potentialités** selon les règlements actuels des documents d'urbanisme en vigueur.

Divisée en deux parties, l'analyse est présentée sous forme de cartes, accompagnées de commentaires écrits et de données chiffrées issues des analyses réalisées.

DOMANIALITÉ : LA RÉPARTITION ENTRE FONCIER PUBLIC ET FONCIER PRIVÉ ET TAILLE MOYENNE DES PARCELLES PRIVÉES

La première analyse s'appuie sur deux cartes mettant en évidence la répartition du foncier public et privé, issue du *Fichier Foncier du Cerema (millésime 2024)*, croisée avec les données bâtiments de la *BD TOPO (millésime 2024)*. Ces cartes sont représentées comme le

négatif l'une de l'autre, ce qui permet de faire ressortir plus nettement les écarts entre foncier public et foncier privé. Elles sont accompagnées d'informations clés offrant une lecture plus fine et approfondie du territoire.

Répartition de la maîtrise foncière et typologie des logements :

L'étude précise la part que représente chaque maîtrise foncière (publique ou privée) dans le secteur ainsi que la répartition des logements selon leur typologie, maison ou appartements, disponibles sur *BD TOPO (millésime 2024)*. Elle permet également d'évaluer la surface occupée par les espaces publics, souvent plus présente à proximité des centres anciens. En croisant ces

données avec celles du logement, il apparaît que, dans certains territoires, le foncier public ne détient aucun logement, ni espaces comme équipements publics, contrairement à d'autres secteurs avec de grandes surfaces d'équipements publics ou des résidences sociales.

Structure viaire et maîtrise du sol :

Concernant la voirie, la base *IGN BD TOPO 2024* ne distingue pas directement les statuts public et privé. Les données relatives aux voies ont donc été corrélées avec les informations foncières, afin de mieux comprendre la structure de maîtrise du sol et de calculer le nombre de mètres linéaires

de voirie par logement. Cet indicateur contribue à qualifier la morphologie urbaine et le degré de structuration du tissu résidentiel.

Taille des parcelles privées :

L'analyse de la surface moyenne des parcelles privées, disponibles sur *Fichier Foncier du Cerema (millésime 2024)*, met en évidence que la présence de grandes unités foncières traduit un potentiel de mutabilité plus élevé. À l'inverse, des parcelles plus petites limitent les possibilités d'ajout de logements ou de nouvelles interventions.

En associant la maîtrise foncière (publique/privée), la structure viaire et la taille moyenne des parcelles privées, il est possible d'identifier les secteurs présentant une plus grande capacité d'évolution. Ces trois indicateurs constituent ainsi des leviers essentiels pour évaluer la mutabilité urbaine et orienter les stratégies d'aménagement futures.

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

L'étude aborde le territoire à travers trois axes d'analyse fondés sur les règlements d'urbanisme en vigueur. Les différents zonages applicables aux secteurs étudiés sont ainsi identifiés et annotés.

Les principales règles associées sont ensuite recensées : hauteurs maximales autorisées, emprise au sol et occupation des sols, obligations en matière de stationnement, ainsi que, pour le Vaucluse, le pourcentage minimal de surfaces végétalisées requis.

Ces informations sont représentées sous forme de deux cartes, complétées par des éléments explicatifs en bas de page. Cette représentation permet d'appréhender de manière visuelle et synthétique les occupations actuelles ainsi que les potentialités d'évolution, notamment en termes de hauteur et d'emprise au sol.

Le potentiel de surélévation des bâtiments existants :

L'étude intègre notamment le potentiel de surélévation du bâti dur, calculé à partir des hauteurs maximales autorisées par le PLU et comparé aux hauteurs réelles issues de la *BD TOPO 2024*. Ces hauteurs varient fortement selon le zonage, traduisant une grande hétérogénéité morphologique, souhaité et déterminé par les documents d'urbanisme réglementaires.

La carte produite permet d'identifier les bâtiments susceptibles d'être surélevés sans modification du PLU, révélant ainsi des gisements fonciers verticaux au sein du tissu urbain existant. Elle met en évidence les écarts entre la

réglementation et la réalité construite, signalant soit des zones sous-exploitées, soit des secteurs déjà saturés.

Il convient toutefois de noter que cette lecture doit être complétée par une analyse de l'évolution historique du règlement, certaines hauteurs constatées pouvant provenir d'anciennes dispositions réglementaires aujourd'hui modifiées.

Le seuil par pallier de 3m a été choisi pour pouvoir retranscrire assez simplement cette différence en niveau supplémentaire (sur la base de 3m par niveau).

Le potentiel d'emprise au sol supplémentaire (CES) :

Par ailleurs, le potentiel lié au Coefficient d'Emprise au Sol (CES) a été évalué à partir du rapport entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle. En croisant cette donnée avec le CES réglementaire, il est possible d'estimer, en mètres carrés, le volume constructible théorique encore disponible dans chaque secteur. En règle générale, plus la parcelle est vaste et le bâti peu développé, plus le potentiel de mutation est élevé.

Les seuils ont été définis selon les paliers suivants :

- De 30 m² à 60 m² capacité théorique de réaliser un logement supplémentaire du studio au T2.
- De 60 m² à 120 m² capacité de réaliser un T3 à une maison individuelle de plain-pied.
- De 120 m² à 240 m² et au-delà, capacité de réaliser une ou plusieurs villas voire un petit collectif.

Les règles relatives aux obligations de stationnement :

Enfin, une analyse des exigences de stationnement par zonage complète ce travail. Elle permet d'apprécier l'emprise spatiale de l'automobile et son influence sur l'organisation du tissu urbain, constituant ainsi un élément clé pour comprendre les marges de manœuvre foncières et les contraintes liées à la densification. Souvent l'argument des capacités à réaliser les places de stationnement est un argument évoqué comme une contrainte à la densification des territoires.

6. ANALYSE FINE DE L'OCCUPATION DU SOL

OBJECTIF :

L'approche développée consiste en une analyse (notamment du foncier privé habité) des différentes catégories d'occupation de sols au sein de chaque secteur, permettant ainsi d'évaluer la qualité du cadre de vie (taux de végétalisation distingué par type) et le degré de perméabilité des sols. Basée sur l'image aérienne

de *IGN de 2024* pour Vaucluse et 2023 pour le Var, les bâtiments de la *BD TOPO (millésime 2024)* et les parcelles privées issues du *Fichier Foncier du Cerema (millésime 2024)*, cette approche permet de préciser les analyses issues de la base l'OCSGE (cf. point suivant).

L'analyse repose sur une classification détaillée de l'occupation spatiale, distinguant les espaces perméables des espaces imperméables :

Grande catégorie	Composante	Description	Fonction / effet sur le sol
Composantes imperméables (espaces construits)	Bâti	Espaces construits	Surface imperméable
	Piscines Terrasses	Espaces construits et généralement imperméables	Surface imperméable
	Parcelles en travaux	Espaces en cours de travaux, non classables, assimilés au bâti	Considérées comme imperméables
Composantes de circulation et de stationnement	Carrossables Impasses	Espaces dédiés à la circulation et au stationnement des véhicules	Souvent artificialisés, parfois perméables selon les secteurs
Composantes végétales et perméables	Pelouse	Espace planté de strates basses et moyennes, avec éventuellement quelques arbres	Surface perméable
	Boisé	Espace couvert par une végétation dense	Surface fortement perméable

MÉTHODOLOGIE ET COMPOSITION DU CADRE DE VIE :

Cette analyse propose une lecture plus fine que celle issue des bases classiques d'occupation du sol (OCS).

Elle repose sur une interprétation manuelle d'images aériennes, permettant d'observer avec davantage de précision la structure des parcelles et la nature des surfaces. Le choix a été fait de restreindre l'analyse au foncier privé destiné à l'habitat. Bien que certains équipements publics végétalisés (écoles, parcs, jardins publics, etc.) contribuent à la qualité du cadre de vie à l'échelle du périmètre étudié, ils n'ont pas été

intégrés afin d'éviter de biaiser l'appréciation des ambiances propres aux tissus résidentiels par des surfaces qui ne relèvent pas directement des parcelles d'habitation. Par ailleurs, la classification de certains espaces publics s'est révélée délicate : la cour d'une école ou un jardin public peuvent présenter des caractéristiques proches de celles d'un jardin privé, rendant leur catégorisation incertaine à partir des seules images aériennes ; ces espaces ont donc été exclus pour garantir la cohérence de l'analyse.

7. ANALYSE OCSGE

OBJECTIF :

Cette analyse s'appuie sur les données de l'OCSGE (*Occupation du Sol à Grande Échelle*) pour le Var (2020) et le Vaucluse (2021), appliqués aux huit sites tests. Elle vise à analyser l'artificialisation ainsi que la couverture et les usages des sols.

Une analyse diachronique à partir des données

2017 et 2018 n'a pas été jugée pertinente, en raison d'un pas de temps trop court pour faire apparaître des évolutions significatives. En revanche, ce type d'analyse pourra être reconduit ultérieurement afin d'évaluer les effets des politiques et des modalités de densification à partir de cette source de données.

L'OCSGE constitue une ressource encore récente. Cette étude permet ainsi d'expérimenter de nouvelles façons de mobiliser ces informations à grande échelle pour mieux comprendre les dynamiques urbaines contemporaines, en particulier dans le cadre de l'analyse des zones à potentiel de densification.

ANGLES D'ANALYSE OCSGE

Artificialisation :

L'Espace artificialisé et l'Espace non artificialisé, selon le tableau du décret de nomenclature OCSGE,

Couverture du sol :

Décrit ce qui recouvre physiquement la surface terrestre, indépendamment de son usage ou de sa fonction. C'est une observation physique de l'état du sol.

Usage du sol :

Correspond à la fonction ou à la destination donnée à cet espace par l'activité humaine. C'est une lecture fonctionnelle ou socio-économique du territoire.

8. TYPOLOGIES D'HABITAT ET D'OCCUPATION

OBJECTIF :

La dernière page dresse un panorama des indicateurs tels que la typologie de l'habitat, les dates moyennes de construction par typologie, les évolutions de la surface moyenne et/ou médiane des logements selon les typologies entre 2014 et 2024, la vente des biens par typologie entre 2014 et 2024 également, le profil des

occupants entre 2014 et 2024, les résidences secondaires présumées et l'âge moyen des propriétaires.

En somme, ces indicateurs offrent une lecture à la fois spatiale, temporelle et sociale du territoire, essentielle pour construire une stratégie d'aménagement cohérente et prospective.

NATURE :

Divisée en deux parties, l'analyse est présentée sous forme de cartes, accompagnées de commentaires écrits et de données chiffrées issues des analyses réalisées.

TYPLOGIES D'HABITAT ET SES DATES DE CONSTRUCTION

Dans la première partie, les informations sont présentées sur deux cartes, faisant référence à la typologie de l'habitat et aux dates de construction.

- La lecture à partir de la **carte des typologies d'habitat**, où les types appartements, maisons et mixtes sont affectés à chaque parcelle selon les données issues des Fichiers Fonciers du CEREMA 2024, permet de visualiser la répartition des formes d'habitat présentes sur le territoire. Cette carte constitue un premier niveau d'analyse de la morphologie urbaine : elle met en évidence la diversité des structures bâties et les contrastes entre les zones d'habitat collectif et individuel. Comprendre cette distribution est essentiel, car elle reflète à la fois l'histoire de l'urbanisation, les logiques d'aménagement et les dynamiques socio-spatiales propres à chaque quartier.
- En complément, la **carte des dates** de construction des habitations offre une lecture temporelle du développement urbain. Elle met en évidence les périodes successives de construction du bâti, depuis les premières implantations jusqu'aux phases d'expansion et de densification plus récentes, et permet

ainsi de retracer l'évolution historique du territoire à partir des données factuelles disponibles dans les Fichiers Fonciers du CEREMA.

Les grandes classes chronologiques retenues pour cette analyse sont les suivantes : avant 1940, entre 1940 et 1959, entre 1960 et 1979, entre 1980 et 1999 et depuis 2000.

Cette classification permet de repérer les grands cycles de construction et de situer les différentes périodes d'urbanisation. En parallèle, la carte met également en évidence les parcelles sur lesquelles au moins un local et un local d'habitation a été construit depuis 2000, révélant ainsi certaines formes d'évolution ou d'ajouts récents au sein du tissu existant.

LES PROFILS D'OCCUPANTS ET SES OCCUPATIONS

Dans la deuxième partie, sont présentées les données clés concernant l'évolution, la dynamique et l'attractivité résidentielle des huit secteurs. De cette façon, différentes informations sont présentées :

Surface moyenne des logements par typologie : *(Source : fichiers fonciers du CEREMA 2014 et 2024)*

L'évolution de la surface moyenne des logements (en m²) selon la typologie (maisons et appartements) illustre les changements dans les modes de vie et les besoins des ménages. On constate que les maisons ont vu leur surface augmenter, tant dans le Var que dans le Vaucluse, dans la majorité des huit sites. À l'inverse, la réduction de la surface moyenne des appartements dans le Var (et son augmentation dans le Vaucluse) témoigne de contextes urbains différenciés : pression foncière, coût du logement, densification ou recomposition des marchés immobiliers.

Dates moyennes de constructions par typologie : *(Source : fichiers fonciers du CEREMA 2024)*

Présenter les nombres moyens de logements construits selon la typologie permet de mettre en lumière les grandes courbes de dates des constructions/urbanisation.

Âge moyen ou médian des propriétaires : *(Source : fichiers fonciers du CEREMA 2024)*

L'âge moyen ou médian des propriétaires est un indicateur démographique éclairant : il reflète la maturité du marché immobilier et les cycles générationnels de propriété. Un vieillissement des propriétaires peut indiquer une stagnation du renouvellement résidentiel, tandis qu'un rajeunissement traduit une attractivité accrue pour les jeunes ménages et les primo-accédants. Le vieillissement des propriétaires peut également donner une indication sur une évolution future du secteur dans le cadre de la transmission du patrimoine.

NB : L'âge moyen présente un écart plus marqué dans le Var, tandis que l'âge médian est davantage écarté dans le Vaucluse. Le choix a été fait d'utiliser, pour chaque territoire, l'indicateur le plus pertinent et le plus parlant. Il est donc méthodologiquement cohérent d'adapter l'indicateur afin qu'il reflète au mieux la réalité locale et d'éviter une standardisation plutôt que d'imposer un indicateur uniforme peu représentatif.

Prix médians de vente des biens : *(Source : DV3F 2024 du CEREMA)*

La présentation du prix médian de vente des biens immobiliers permet d'appréhender la valeur du marché et ses évolutions socio-économiques. Cet indicateur est central pour mesurer la tension immobilière, l'accessibilité au logement et les disparités territoriales entre les départements. Il met également en lumière la relation entre prix, typologie et localisation.

NB : Sur la commune du Thor les 29 ventes d'appartements se sont réalisées avec un prix moyen de 1726 euros par m².

Les communes de Mazan, de Violès et de Bonnieux n'ont pas enregistré de ventes d'appartement sur la période de référence.

Évolution du profil des occupants (propriétaires, locataires, vacants) : *(Source : fichiers fonciers du CEREMA 2014 et 2024)*

L'analyse de l'évolution du statut d'occupation entre 2014 et 2024 (propriétaires occupants, locataires, logements vacants) est cruciale pour comprendre les dynamiques de la transformation du parc de logements et du rôle que peut jouer le secteur d'analyse dans les parcours résidentiels des habitants.

Résidences secondaires : *(Source : fichiers fonciers du CEREMA 2024)*

Les données sur les résidences secondaires sont utiles pour mesurer la saisonnalité du peuplement et les formes de pression foncière liées au tourisme sur les secteurs d'analyse. Leur répartition renseigne sur les stratégies de valorisation du territoire et sur les déséquilibres et les tensions potentielles entre habitat permanent et temporaire. Dans des zones attractives comme le Var ou le Vaucluse, cet indicateur aide à comprendre les tensions entre habitat permanent et habitat saisonnier qui peut influencer sur des blocages des parcours résidentiels en fonction de la typologie des logements et de la localisation des secteurs stratégiques de mutation.



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