PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LAURIS

1.1 DIAGNOSTIC

DIAGNOSTIC STRATEGIQUE

Table des matières

PREAMBULE **7**

1. Présentation générale **8**

1.1 Histoire de la commune **8**

1.2 Situation géographique **9**

1.3 Contexte institutionnel **9**

1.3.1 Le Parc Naturel Régional du Luberon **9**

1.3.2 Le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) Durance-Luberon **10**

1.3.3 1.3.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Luberon (SCoT) **10**

1.3.4 La communauté de communes des Portes du Luberon **13**

2. Évolution et structure de la population communale **14**

2.1 Évolution de la population laurisienne **14**

2.1.1 Évolution démographique croissante depuis 1968 ..... **14**

2.1.2 Facteur de cette évolution : un solde migratoire important **15**

2.2 Structure de la population laurisienne **16**

2.2.1 Comparaison de l'âge : une commune qui se situe dans la moyenne intercommunale **16**

2.2.2 Population des ménages selon la structure familiale **17**

2.3 Résumé, tendances et enjeux pour la population **18**

3. Logements, constructions et marché de l'immobilier **19**

3.1 Organisation des logements dans la commune **19**

3.1.1 Répartition des différentes catégories de logements dans la commune **19**

3.1.2 Une taille des ménages qui diminue **20**

3.1.3 Nombre de logements autorisés dans la commune 20
3.1.4 Comparaison de statut d'occupation des résidences principales 21
3.1.5 Quelques caractéristiques du logement à Lauris 21
3.1.6 État des lieux des logements locatifs sociaux à Lauris 22
3.2 Le marché de l'immobilier et du foncier 23
3.2.1 Le marché de l'immobilier 23
3.2.2 Caractéristiques fiscales 23
3.3 Résumé, tendances et enjeux de la commune pour le logement 24
4. Emplois, population active, formation et revenus 25
4.1 Evolution et caractéristiques de la population active 25
4.1.1 Evolution de la population active et comparaison 25
4.1.2 Lieu de travail de la population active occupée Laurisienne 26
4.1.3 Catégories socio-professionnelles des actifs et comparaison avec l'intercommunalité 26
4.2 Formations et revenus des ménages 27
4.2.1 Formation et niveau de diplômes de la population 27
4.3 Caractéristiques locales de l'économie 28
4.3.1 Les commerces et entreprises présents à Lauris 28
4.3.2 *La dynamique économique locale* 29
4.3.3 Le patrimoine et le tourisme: source d'attractivité économique 30
4.4 Équipements publics à Lauris 32
4.5 Résumé, tendances et enjeux pour l'emploi, revenus et diplômes 34
5. Portrait de la mobilité et des déplacements 35
5.1 Etat des lieux du stationnement 35

5.2 Les déplacements des Laurisiens ... 35
5.2.1 La voiture comme premier moyen de transport ... 35
5.2.2 Équipement automobile des ménages ... 37
5.2.3 La desserte par les transports en commun ... 37
5.2.4 Les grandes infrastructures de transport à proximité : aéroport, gare, port ... 37
5.3 Résumé, tendances et enjeux des mobilités à Lauris ... 38
6. Bilan du POS (Plan d'Occupation des Sols) ... 39
6.1 Le POS en chiffres ... 39
6.2 Les zones qui le composent ... 40
6.2.1 Les zones urbaines ... 40
6.2.2 Les zones naturelles ... 41
6.3 Constructibilité résiduelle de la commune ... 42
7. Consommation d'espace et densification ... 44
7.1 Consommation d'espace ... 44
7.2 Analyse de la densification ... 46
7.2.1 La densification ... 46
7.2.2 Le potentiel de divisions parcellaires (BIMBY) ... 46
1. Approche paysagère, un paysage structurant à l'échelle de la commune ... 50
1.1 Trois entités paysagères ... 50
1.2 Le piémont ... 53
1.3 Le massif du petit Luberon ... 55
1.4 Les continuités végétales ... 56
2. Développement urbain ... 57

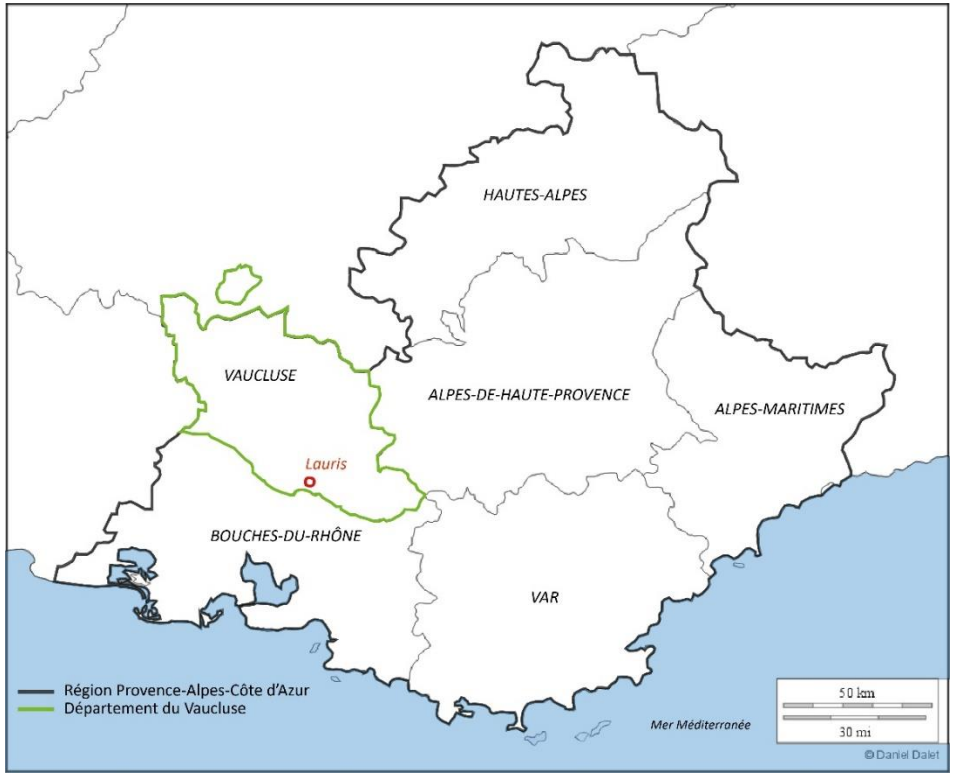
2.1 3 entités, 3 problématiques 57

2.2 En négatif, des espaces naturels et agricoles à enjeux 61

3. Fonctionnement urbain, une dualité centre-village/extensions 62

4. Synthèse, enjeux 63

PREAMBULE



La région Provence-Alpes-Côte d'Azur figure parmi les régions françaises les plus dynamiques en termes économique, démographique, de recherche et d'enseignement ; le département du Vaucluse y contribue par son attractivité touristique liée à sa culture, son agriculture et son patrimoine.
Cependant, la région n'échappe pas à la crise nationale et subit en 2012 une baisse d'activités, une hausse du chômage, un ralentissement de la construction etc. ; seule l'activité hôtelière reste positive du fait de la demande internationale.

Le département du Vaucluse est marqué par ses reliefs tel que le Mont-Ventoux au nord-ouest, aussi appelé « le Géant de Provence ». Il est également délimité par son hydrographie : à l'ouest, le Rhône et, au sud, la Durance. C'est dans cette région de la Durance, à l'extrême sud du département, que se situe la commune de Lauris.

Cette dernière fait partie de la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse qui a de nombreuses compétences dont le développement économique, l'aménagement de l'espace communautaire, l'équilibre social de l'habitat, la politique de la ville, le transport urbain, etc.
La commune est aussi membre du Parc Naturel Régional du Luberon qui anime, à travers sa Charte, une politique de préservation et de mise en valeur du Massif du Luberon. Lauris est limitrophe à des communes telles que Bonnieux (1 395 habitants), Puyvert (778 hab.) ou Puget (681 hab.).

1. Présentation générale

1.1 Histoire de la commune

L'Histoire de la commune remonte à la Préhistoire du fait de son emplacement idéal ; cernée au sud par la Durance, entre la Camargue et la Crau, et au nord-ouest par le Rhône qui la relie directement aux Alpes du nord, sa position est stratégique pour le commerce de l'époque. La stèle de Lauris, présente au château de Lourmarin, date de cette période.

La commune a traversé les âges, passant de village romain à propriété des évêques et du Comte de Provence pour être, finalement, rattachée au XVIIème et XVIIIème siècles à plusieurs seigneuries (ducs de Lesdiguières et marquis d'Arlatan).

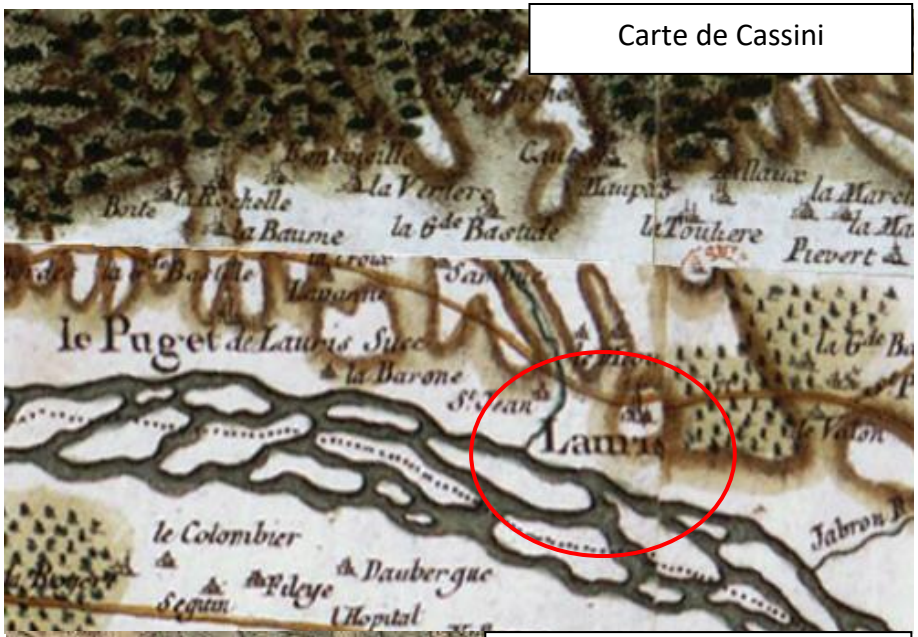
Les origines médiévales du village sont aussi visibles à travers certains monuments locaux :

- Le prieuré Saint-Jean ;
- L'église paroissiale, jusqu'au milieu du XVème siècle (détruite en 1486) ;
- L'église Saint-Martin (actuellement Saint-Roch), jusqu'au début du XIVème siècle.

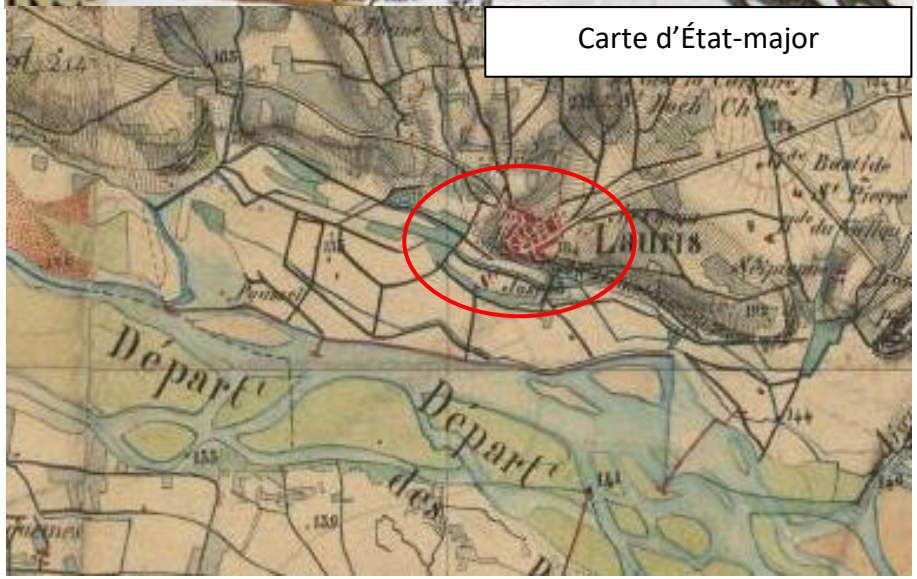
Les nombreuses bastides présentes dans les hauteurs de Lauris témoignent également de l'Histoire de la commune. Aujourd'hui, certaines d'entre elles ont été transformées en mas (par exemple les mas de Recaute, de Maupas, de La Jambonne, de Fontenille, de Roquefraiche, etc.).

Au XIXème siècle, c'est le développement de l'agriculture qui fait sa réputation (grâce à l'asperge notamment) pour aujourd'hui se démarquer par ses activités artisanales et touristiques.

Carte de Cassini



Carte d'État-major



1.2 Situation géographique

La commune de Lauris est située au sud-est du département du Vaucluse, à la limite des Bouches-du-Rhône. Elle est encerclée par deux éléments naturels : au sud, la Durance (cultivée dans le passé mais laissée en friche aujourd'hui à cause des risques d'inondation) et au nord, le petit Luberon formant un patrimoine paysager de grande valeur.

Lauris est limitrophe de la commune de Bonnieux au nord (sur l'autre versant du petit Luberon), de Puget à l'ouest, Puyvert à l'est et La Roque d'Anthéron au sud (située dans les Bouches-du-Rhône).

1.3 Contexte institutionnel

Lauris est concernée par plusieurs documents et périmètres institutionnels qu'il est nécessaire de prendre en compte pour l'élaboration du PLU.

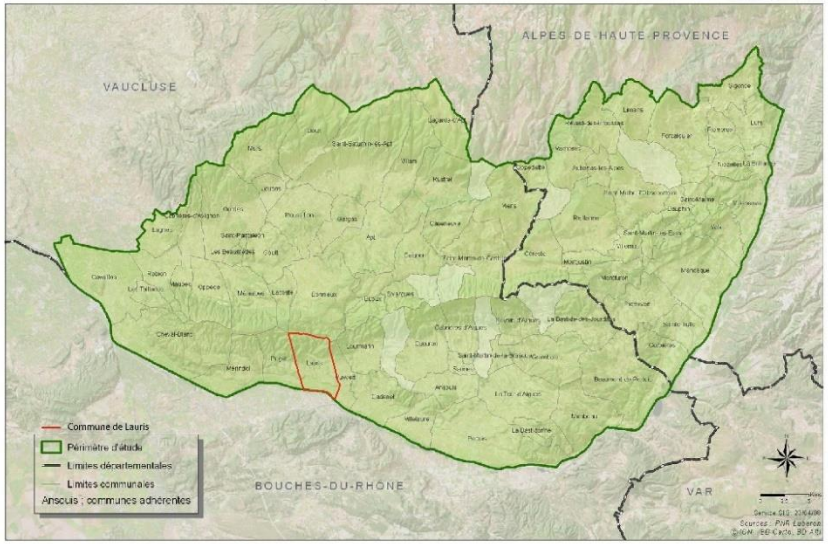
1.3.1 Le Parc Naturel Régional du Luberon

Il s'agit du Parc naturel situé en Luberon, massif montagneux qui s'étend entre les Alpes-de-Haute-Provence et le Vaucluse, et qui comprend trois montagnes : le Luberon oriental, le Grand Luberon et le Petit Luberon (dont fait partie Lauris).

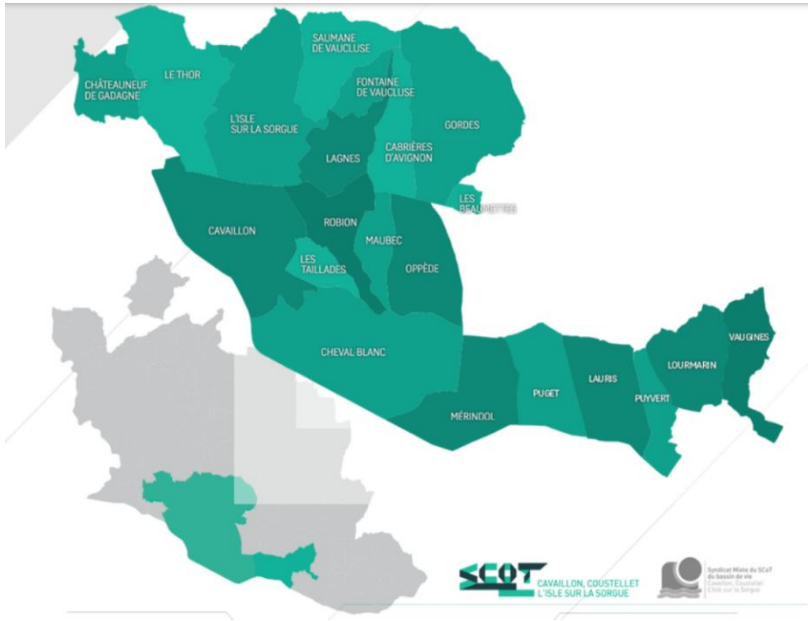
Le territoire du Parc naturel régional correspond à celui de l'ensemble des communes qui ont approuvé sa charte, révisée en 2009 pour douze ans, jusqu'en 2021. Le territoire actuel du Parc compte 77 communes adhérentes, soit 170 000 habitants (26 dans les Alpes-de-Haute-Provence et 49 dans le Vaucluse).

Les orientations et missions du Parc sont multiples :

Territoire du Parc, Charte Objectif 2020



- Protéger et valoriser le patrimoine naturel, culturel et paysager de son territoire : gérer la biodiversité, les ressources naturelles, les paysages, ainsi que les réserves naturelles géologiques ;
- Mettre en œuvre une politique innovante d'aménagement du territoire : créer un aménagement cohérent pour améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants des communes du périmètre ;
- Favoriser un développement économique et social : valoriser un développement économique local en accord avec la préservation de l'environnement, particulièrement dans les secteurs du tourisme et de l'agriculture. Le Parc souhaite contribuer à l'insertion professionnelle des habitants et à un développement économique social et solidaire ;
- Promouvoir l'éducation et l'information sur son territoire à travers la mobilisation et l'information auprès des visiteurs, mais aussi des habitants eux-mêmes. Il soutient la création et l'animation culturelle



sur son territoire ainsi que l'essor de ses relations avec les territoires extérieurs.

1.3.2 Le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) Durance-Luberon

Le SIVOM possède deux principales compétences pour ces communes : l'eau potable et l'assainissement. Ses actions sur le terrain consistent à :

- Réaliser les travaux nécessaires à la production du réseau et à la distribution de l'eau potable, et ceux utiles à la collecte et au traitement des eaux usées ;
- Assurer la gestion des services de l'eau et de l'assainissement et ce, par l'intermédiaire de sa régie intercommunale créée en 1996 et mise en service en 1997 ;
- Mettre en synergie les 62 agents pour permettre la maintenance, le suivi, et la qualité du service public.

Source : site du SIVOM

1.3.3 1.3.3Le Schéma de Cohérence Territoriale Sud-Luberon (SCoT)

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) permettent la mise en œuvre dans un document d'urbanisme et d'aménagement d'une véritable stratégie territoriale. Il définit les objectifs des politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement pour l'habitat, le développement économique, les loisirs, les déplacements, les transports, l'environnement, etc.

Le SCoT dont Lauris fait partie est celui du bassin de vie Cavaillon – Coustellet - L'Isle-sur-la-Sorgue qui regroupe deux intercommunalités et un total de 21 communes : la Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse (16 communes, dont Lauris) et la Communauté de communes Pays des Sorgues et Monts de Vaucluse (5 communes).

Le SCoT a été approuvé le 20 novembre 2018. Le syndicat mixte a engagé la révision de celui-ci le 5 juillet 2023 afin d'intégrer le nouveau contexte législatif et réglementaire, notamment les lois dites « ELAN », « Climat et Résilience » et « Accélération de la production des énergies renouvelables ». La révision permettra également d'intégrer d'autres documents tels que le SRADETT, le Schéma Régional des Carrières et la charte du Parc naturel régional du Lubéron.

Le DOO classe Lauris comme un pôle de proximité du Bassin de vie Cavaillon-Coustellet-L'Isle-sur-la-Sorgue.

Le DOO prévoit seize objectifs répartis en quatre orientations :

- La consolidation de la qualité patrimoniale, paysagère, naturelle et environnementale du territoire
- L'organisation du développement urbain par un maillage territorial équilibré
- la dynamisation de l'économie territoriale
- la limitation des besoins en déplacement en diversifiant l'offre de mobilité

A l'échelle du logement et de l'habitat, le DOO prévoit plusieurs orientations.

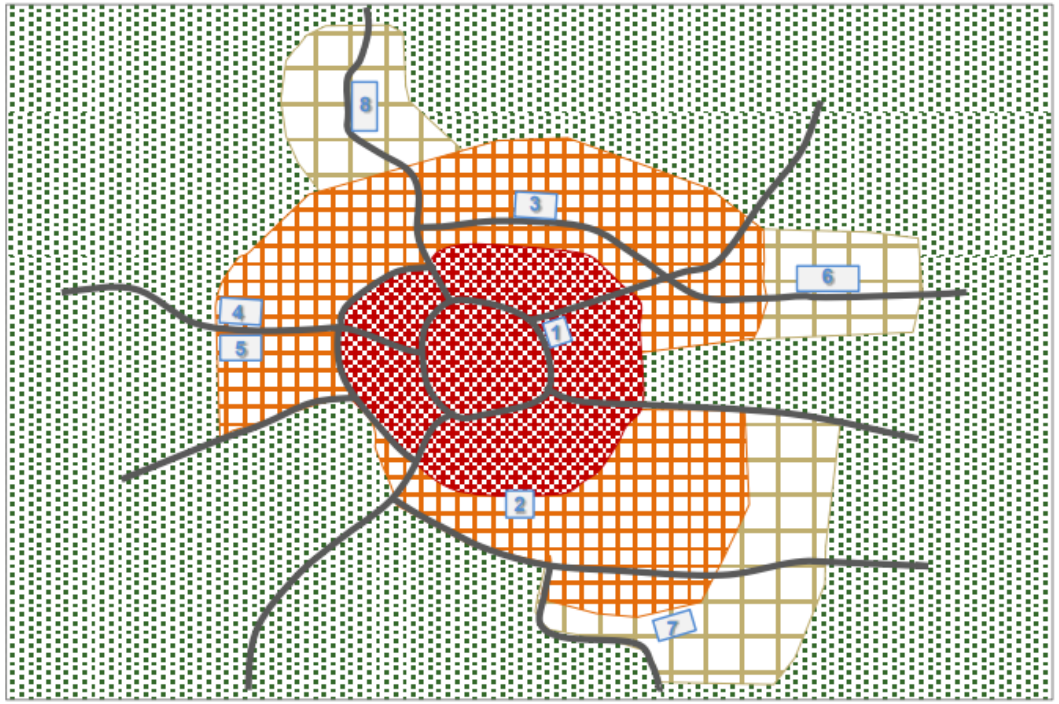
Il est prévu d'accueillir plus de 16 000 habitants sur la période 2015-2035. De ce fait, il convient ainsi de produire plus de 10 000 nouveaux logements sur le territoire. Ce nombre comprend à la fois la production de résidences principales et de résidences secondaires ou touristiques. La répartition du nombre de résidences à produire dans chaque pôle et dans chaque intercommunalité est prévue par le DOO.

La diversification de l'offre de logement doit permettre aux générations futurs de trouver un logements qui correspond à leurs attentes. Ainsi, pour l'ensemble des communes du SCoT, la mixité sociale est un objectif prioritaire. Le SCoT prévoit de prioriser l'effort de production de logements sociaux sur les communes concernées par les obligations de la loi SRU, et fixe des objectifs à atteindre pour toutes les communes du territoire du SCoT selon leur situation. Il précise les taux minimums que chaque commune devra produire selon ses manques. Il encourage les communes non concernées dans le début des années 2020 par la loi SRU à anticiper les efforts de rattrapage, que ce soit par la production de logements locatifs sociaux ou par le production de logement pouvant apporter un caractère social. Il souhaite que les communes qui ont 25% de logements locatifs sociaux maintiennent ce taux. Les communes doivent également prendre en compte la proximité des équipements ou la desserte par les transports collectifs.

Le SCoT impose aux PLU et PLH de décliner les objectifs de développement du parc résidentiel pour l'adapter aux besoins de la population et dans les proportions les plus propices (entre accession et location, entre social et non conventionné, selon les tailles etc..). Il demande également de mettre en place des outils pour favoriser la réhabilitation du parc de logements privés en anticipant la fin du PIG. Les logements doivent également être aménagés de manière à être adaptés pour les personnes à mobilités réduite et les personnes âgées en vertu de la loi de 2005 dite « pour l'égalité des droits et des chances ».

Les communes et intercommunalité du SCoT de Cavaillon devront produire près de 2950 logements sociaux sur tout le territoire.

La capacité foncière totale en extension urbaine à l'horizon 2035 (production de logements et d'équipements publics ou collectifs structurant) est de 236 hectares. Le DOO encourage à privilégier la production de logements dans les tissus urbains existants. Les communes doivent mobiliser les loements vacants, intensifier l'urbanisation des sites à fort potentiel de densification, urbaniser de manière progressivedans les espaces libres des autres tissus urbains existants et réinvestir les espaces bâtis qui ont perdu leur vocation. De ce fait, les communes doivent produire une proportion minimale de logements en renforcement des tissus existants.



N° des Dents creuses (DC)	Surface des DC (ha)	Densité OAP en densification (lgt/ha)	Explications/ densités proposées	Nb de logement à produire dans les DC	Nb de logement vacant à remobiliser	Nb de logement en extension	Nb de logement total à produire	Part de la production de logement en renforcement des tissus existants
1 et 2	0,5	65	Tissu historique/ collectif/ posiibilité opération publique	32,5				
3	1	40	Proximité centre/accessibilité/ mobilité douces: possibilité opération publique	40				
4 et 5	1,5	25	En frange urbaine, précaution en matière d'insertion paysagère	37,5				
7	1	15	Eloignement centre mais continuité des tissus de densité moyenne	15				
6 et 8	3	10	Densification très progressive, au fil de l'eau, en cohérence avec la maille diffuse environnante	30				
Total Commune	7	22		155	30	150	335	55%

Morphologie urbaine (pôle de proximité)

- Centre historique (60-80 logt/ha)
- Maison individuelle groupée (20-30 logt/ha)
- Tissu pavillonnaire faible densité (5-10 lgt/ha)
- n° Dent creuse
- Axe principal

Dispositions du SCoT à prendre en compte dans le PLU

- Nombre total de logements à produire : 385
- Part de la production en renforcement des tissus existants : 54% minimum
  dont logements vacants à mobiliser : 30% du parc vacants

Indications complémentaires à intégrer dans le cadre du projet urbain communal et dans la justification des choix du PLU

- *Superficie totale en dents creuses : 7 ha*
- *Densités résidentielles applicables aux DC : entre 10 et 65 lgt à l'ha selon la localisation, la sensibilité paysagère et morphologie urbaine environnante*
- *Densité résidentielle moyenne en DC : 22 lgt/ha*

Principe de calcul du potentiel de production de logement en renforcement des tissus existants, exemple du pôle de proximité

(sources : DOO du SCoT du Bassin de Vie Cavaillon, Coustellet, L'Isle-sur-la-Sorgue)

Le DOO indique que les communes doivent respecter des densités moyennes minimales pour l'ensemble des extensions urbaines communales. Ce respect permet de limiter l'impact sur la consommation d'espaces naturels ou agricoles des communes.
Densité : nombre de logements prévu dans l'opération / surface totale de l'opération.

La surface totale de l'opération comprend les ilôts bâtis et espaces publics ayant vocation d'habitat, es espaces publics qui ont un intérêt au fonctionnement du quartier et tous les autres éléments de programme nécessaires au fonctionnement du quartier. Sont exclus :

- les infrastructures de déplacement d'intérêt supra-communal
- les aménagements léis à la mobilité
- les epsaces publics dont il est démontré qu'ils ne répondent pas aux seuls besoin du quartier
- les epesaces de rétention hydraulique, les servitudes de passage, les marges de retrait aux abords des cours d'eau lorsqu'ils constituent des éléments d'espace public d'intérêt gnéral et contribuent à la qualité urbaine de l'opération et au bon fonctionnement des milieux naturels.

Le SCoT encourage les commune à produire une urbanisation urbaine et à diversifier les modes d'habitats ainsi que les formes urbaines. L'objectif consiste à répondre à plusieurs problématiques, notamment l'augmentation du prix du foncier, le rétrécissement des parcelles, les exigences de mixité sociale et les préoccupations environnemntales.

Au-delà des seize objectifs et des politiques global de logements et de consommation d'espace, le DOO annnonce des résultats que la commune de Lauris et l'ensemble des pôles de proximité seront amenés à atteindre pour 2035.

Ainsi, en 2018-2019, la commune de Lauris est exemptée de manière temporaire de construire des logements sociaux. Toutefois, le SCoT prévoit pour 2035 un taux minimum de 30% à 35% de logements locatifs sociaux sur son territoire. De plus, le SCoT prévoit un projet commun de création de zone agricole protégée avec la commune de Puget. Enfin, il est prévu que Cavaillon soit le point de rabattement des lignes de transport depuis plusieurs communes, dont celle de Lauris.

Du point de vue de l'ensemble des pôles de proximité, le DOO rappelle qu'ils étaient constitués de 15 780 habitants en 2015. Il estime un taux de croissance annuel moyen de 1.1%, ce qui porterait le nombre d'habitants à environ 19 720 en 2035. Sur ces mêmes communes, le besoin de construction de logement sur la période 2015-2035 est de 2400 (ce qui équivaut à construire 120 nouveaux logements par an). Parmi eux, 1300 doivent être destinés à renforcer le tissu urbain déjà existant et 1100 devront être produits en extension urbaine. Au final, les capacités foncières totales à vocation habitat et équipement en extension sont de 53 hectares.

1.3.4 La communauté de communes des Portes du Luberon

La Communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse compte 16 communes, parmi lesquelles Lauris. Créée le 1er janvier 2014 sous la forme d'une Communauté de communes issue de la fusion entre la Communauté de communes Provence Luberon Durance et la Communauté de communes de Coustellet, rejointe par les communes de Beaumettes et de Gordes jusqu'alors isolées, elle devient une Communauté d'agglomération le 1er janvier 2017. A cette date, elle intègre cinq des sept communes issues de la dissolution de la Communauté de communes des Portes du Luberon (Puget, Lauris, Puyvert, Lourmarin et Vaugines).

2. Évolution et structure de la population communale

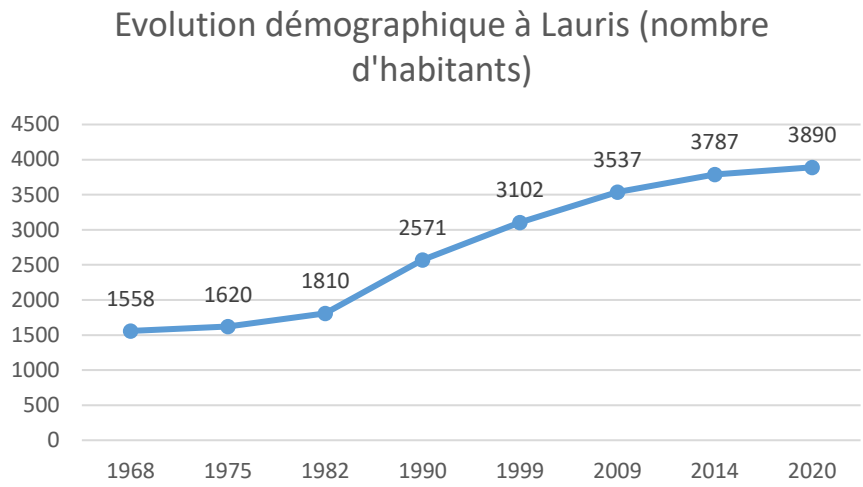
2.1 Évolution de la population laurisienne

2.1.1 Évolution démographique croissante depuis 1968

Cette courbe nous permet d'évaluer l'évolution de la population laurisienne depuis 1968 en nombre d'habitants. Plusieurs phases se dégagent :

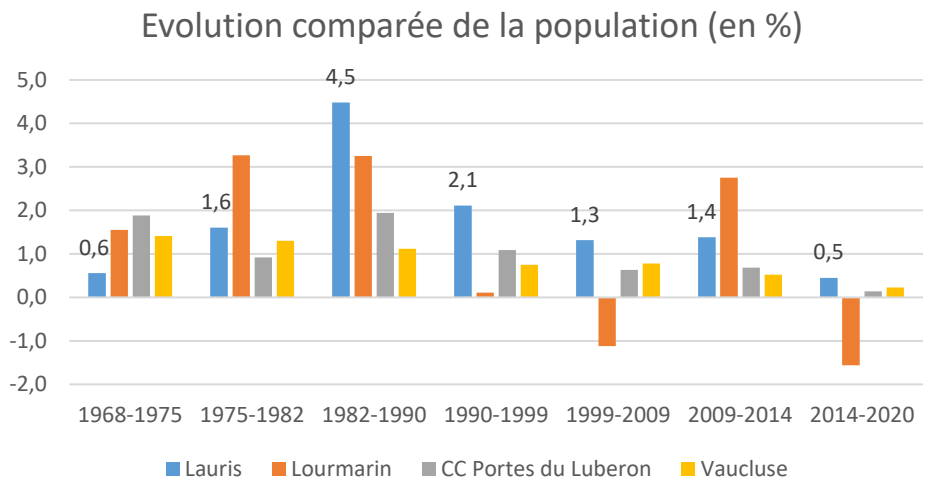
- Une augmentation légère du nombre d'habitants entre 1968 et 1982 avec un gain de 250 habitants environ sur une durée de 14 ans, soit environ 18 hab/an ;
- Une accélération de la croissance démographique à partir de 1982 et jusqu'à 1999 avec un gain de 1 300 habitants environ en 17 ans, soit environ 80 hab/an ;
- Une augmentation constante entre 1999 et 2014 avec un gain de 685 personnes en 15 ans ;
- Un ralentissement de cet accroissement entre 2014 et 2020 avec un gain de 103 personnes en 6 ans.

La population laurisienne aura connu des variations dans l'évolution de sa population tout en suivant une tendance générale d'accroissement pour aboutir à 3 890 habitants en 2020.



Le second graphique nous permet d'étudier l'évolution en pourcentage de la démographie au fil des années. Il va permettre de comparer quatre territoires distincts : Lauris, Lourmarin, la CALMV et le département du Vaucluse. Sur la première période 1968-1990, les courbes relatent trois tendances :

- Bien que variable, la commune de Lauris et l'intercommunalité connaissent une évolution démographique positive ;
- Lourmarin connaît une évolution positive de sa démographie de 1968 à 1999. Elle est la seule à avoir un chiffre négatif entre 1999 et 2009 et entre 2014 et 2020 ;
- Le Vaucluse est à peu près constant dans son évolution, bien qu'en diminution à long terme.
- A partir de 1982, Lauris évolue avec des taux supérieurs à la moyenne départementale et intercommunale. Elle atteint 4,5% d'évolution entre 1982 et 1990.

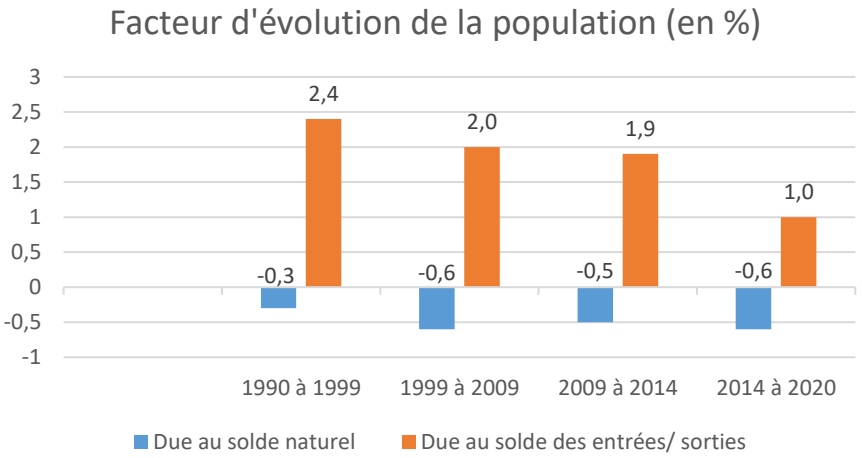


2.1.2 Facteur de cette évolution : un solde migratoire important

L'étude des différents soldes, qu'ils soient naturels ou migratoires, expliquent l'évolution de la population.

- Dans un premier temps, nous remarquons que **le solde migratoire** (différence entre les entrées et les sorties de population au sein de la commune) **est toujours positif et supérieur au solde naturel**, variant entre 1% et 2,4% ;
- **Le solde naturel** (différence entre le taux de mortalité et de natalité) **est, quant à lui, toujours négatif** à Lauris, c'est-à-dire que le taux de mortalité est supérieur au taux de natalité. C'est le solde migratoire qui permet de compenser le solde naturel **;**
- Entre 1999 et 2020, il y a eu une baisse du solde migratoire (de 2,4% à 1%) et une augmentation négative du solde naturel (de -0,3% à -0,6%) expliquant **le ralentissement démographique de cette période.**

Il y a une corrélation entre évolution de la population et soldes naturels et migratoires. L'évolution de la population à Lauris dépend en grande partie des variations de ces soldes.

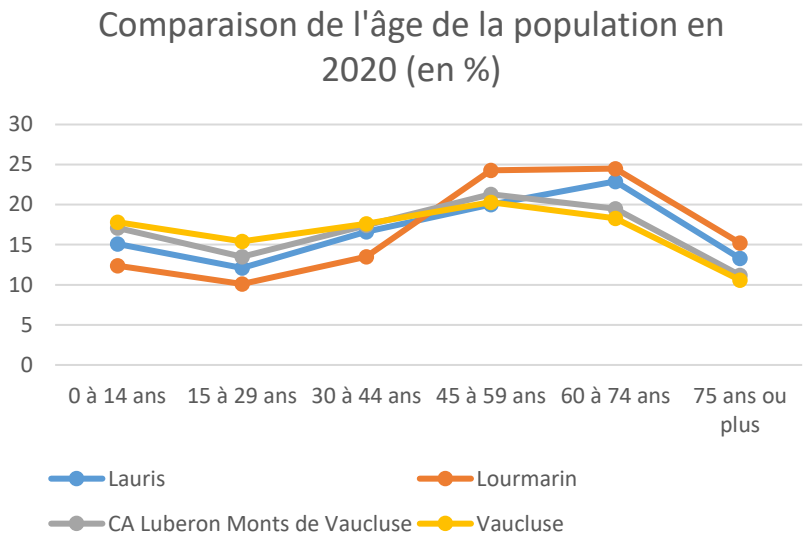


2.2 Structure de la population laurisienne

2.2.1 Comparaison de l'âge : une commune qui se situe dans la moyenne intercommunale

Les courbes des différentes tranches d'âge vont permettre de savoir si la commune de Lauris possède une population jeune ou plutôt vieillissante, et de comparer cette tendance aux autres territoires :

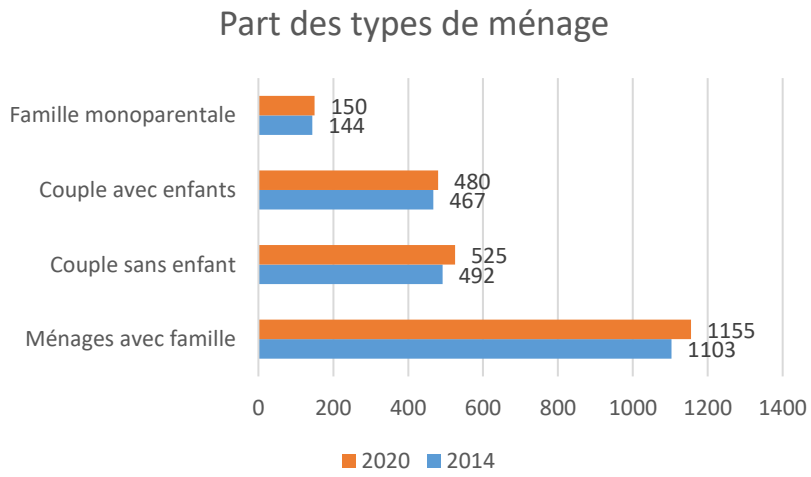
- Une homogénéisation assez générale quant à la répartition des différentes tranches d'âges ;
- Un « creux général » pour la tranche des 15-29 ans, à toutes les échelles ;
- **Deux courbes se croisent dans les extrêmes : le Vaucluse** qui semble posséder une **population jeune** avec un taux conséquent de jeunes (0-29 ans) et, au contraire, plus faible pour les tranches d'âges de plus de 45 ans. **Lourmarin**, à l'inverse, semble avoir une **population plutôt vieillissante** puisque sa courbe est inférieure à la moyenne pour les jeunes tranches d'âge et supérieure pour les plus âgées ;
- **Et Lauris ?** Sur le même modèle que son intercommunalité, Lauris se situe à l'intermédiaire de ses deux courbes. **Son taux le plus élevé est celui des 60-74 ans (22.9 %) et le plus faible appartient au creux des 15-29 ans (12,7 %).** La commune de Lauris suit la tendance générale (française) avec une population légèrement vieillissante.

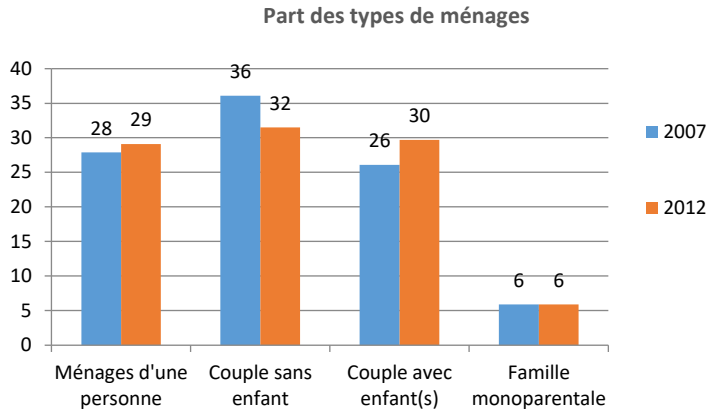


2.2.2 Population des ménages selon la structure familiale

En lien avec l'augmentation de population observée ces dernières années, le nombre de ménages augmente et évolue aussi :

- Le nombre de ménages sans enfant a augmenté de 6,7%, entre 2014 et 2020, soit 33 couples sans enfant de plus en 2020 ;
- Toutefois, le nombre de couples avec enfant(s) a visiblement augmenté. La commune compte environ 13 couples avec enfant(s) de plus en 2020 par rapport à 2014 ;
- Enfin, il faut prendre en compte les nouveaux arrivant pouvant être des couples avec et sans enfants, cela peut faire évoluer le nombre de ménages.





2.3 Résumé, tendances et enjeux pour la population

Résumé :

Lauris se caractérise par une augmentation démographique plus soutenue ces dernières années que les autres territoires étudiés : Lourmarin, la CALMV ou le Vaucluse. Elle connaît même entre 1982 et 1990 une croissance de population de 29,6%. Cette accroissement se justifie entre autre par un solde migratoire très élevé.

La population laurisienne est composée principalement de personnes d'âges compris entre 45 et 74 ans. Les jeunes entre 15 et 29 ans partent de la commune. Cependant, la taille de ménages augmente du fait de l'arrivée de couples avec enfant(s).

Tendances :

- Une augmentation de la population importante supérieure à la moyenne intercommunale et vauclusienne ;
- Un solde migratoire important qui soutient la croissance démographique ;
- Un solde naturel faible, voire négatif depuis les années 1990 ;
- Une population vieillissante ;
- Des couples avec enfant(s) qui ont besoin d'un parc de logements adéquat, ainsi que d'équipements éducatifs.

Enjeux :

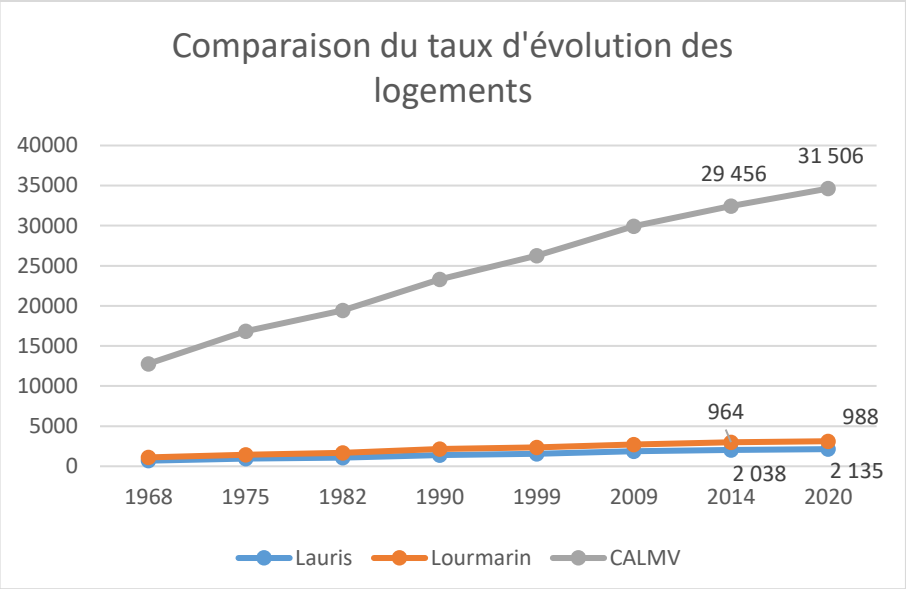
- Comment attirer de jeunes ménages qui permetteront le renouvellement naturel de la population ?
- Comment la commune, à travers le document d'urbanisme et les opérations qui en découleront, prendra en compte cet enjeu?

3. Logements, constructions et marché de l'immobilier

3.1 Organisation des logements dans la commune

3.1.1 Répartition des différentes catégories de logements dans la commune

Dans la commune de Lauris**, le nombre de logements ne cesse d'augmenter depuis 1968** suivant la tendance générale française. Cela est lié à l'arrivée d'une nouvelle population.



En comparant la commune de Lauris avec Lourmarin et la CALMV, on remarque que l'évolution du nombre de logements est croissante pour les trois territoires présentés. Toutefois, des disparités apparaissent :

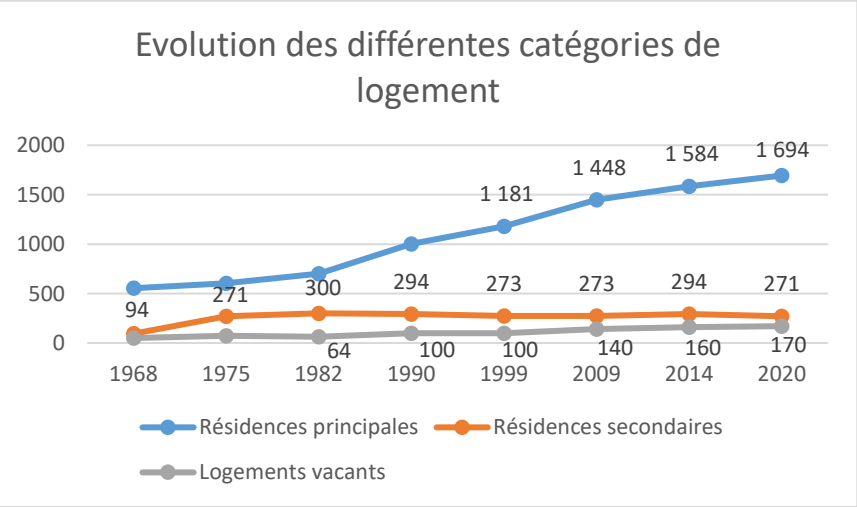
- une croissance assez soutenue sur la CALMV : +7% d'évolution, passant de 29 456 logements en 2014 à 31 506 en 2020 environ ;
- un développement plus faible sur Lourmarin: +2,5% d'évolution, passant de 964 à 988 logements ;
- une évolution intermédiaire sur Lauris : +4,8% d'évolution, passant de 2 038 à 2 135 logements entre 2014 et 2020.

Lauris est une commune qui se définit par une évolution croissante du nombre de ses logements permettant de répondre aux besoins de la population, croissante elle aussi.

Les résidences principales restent la catégorie la plus présente dans la commune avec une accélération particulièrement soutenue depuis 1982. En 2020, elles constituent 79,3% du marché de l'immobilier. Les deux autres courbes des logements secondaires et vacants connaissent depuis quelques années (surtout depuis 1999) un rapprochement sensible.

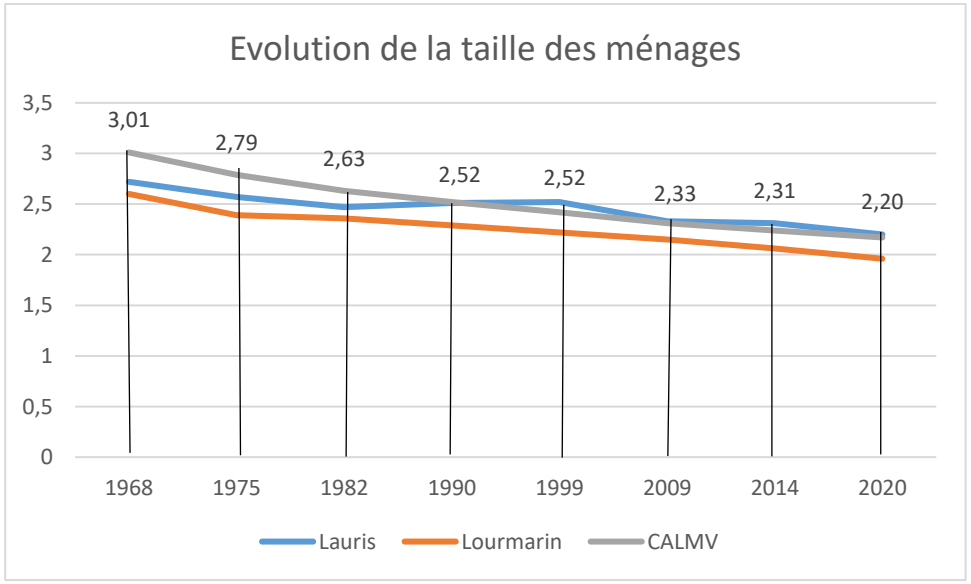
- Alors que les résidences secondaires ont connu une période de croissance de 1968 à 1982 (+200 environ), elles ont commencé à diminuer à partir de cette période jusqu'en 2009 (-30 à peu près). Elles récupèrent aujourd'hui un peu de vitesse avec 21 nouvelles constructions entre 2009 et 2014. En 2020, elles représentent 12,7% du marché de l'immobilier ;
- Les logements vacants ne connaissent qu'une croissance positive depuis 1982 avec 106 nouveaux logements vacants. Ils représentent 8% du marché.

A Lauris, la part des résidences principales est importante en comparaison de celle des logements secondaires ou vacants.



3.1.2 Une taille des ménages qui diminue

Si la taille des ménages diminue fortement suivant la tendance générale française à partir de 1990, celle de Lauris est légèrement supérieur à celle de l'EPCI (2,2 personnes par ménage).

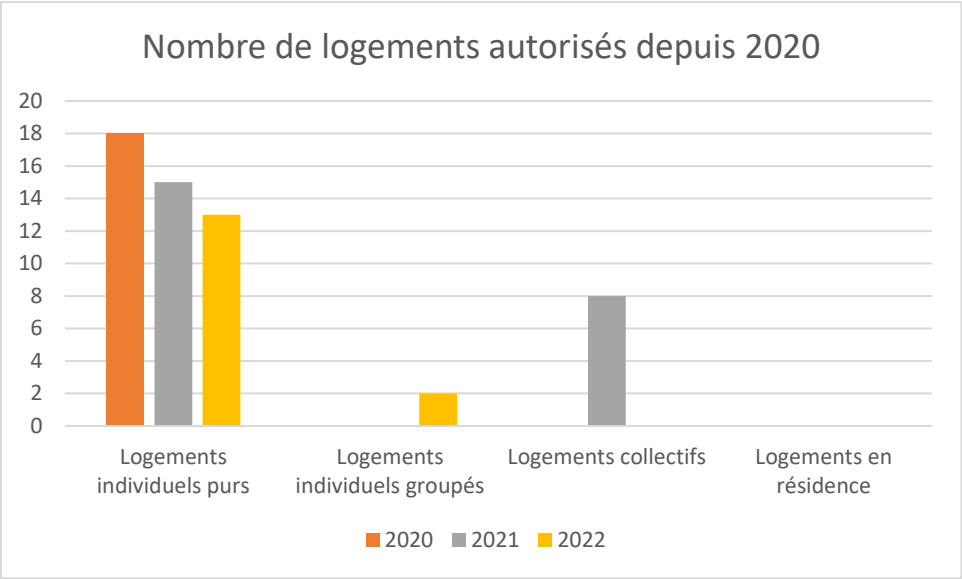


3.1.3 Nombre de logements autorisés dans la commune

Le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie permet de calculer le nombre de constructions autorisées grâce aux données *Sitadel 2* des années 2020, 2021 et 2022.

Selon ces données, deux catégories de constructions ont été autorisées : les logements individuels purs et les logements groupés. Les logements collectifs et en résidence ne sont pas présents dans les nouvelles constructions depuis 2013. De plus, on peut remarquer que le nombre de constructions autorisées

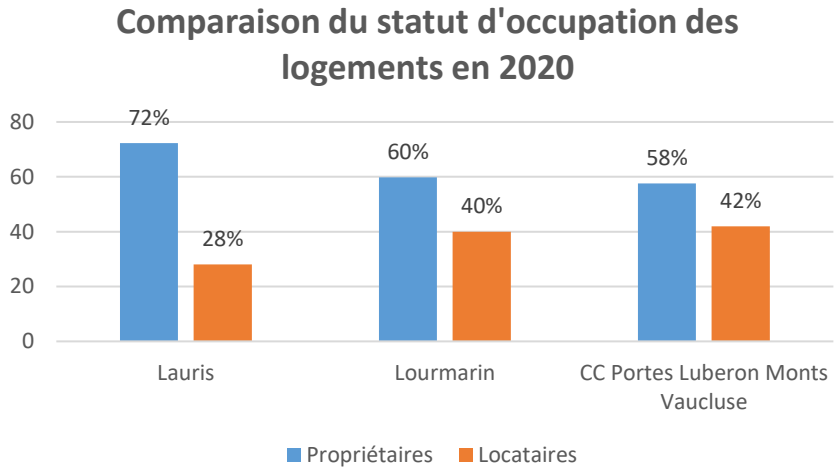
pour les logements individuels purs a été plus important pour l'année 2020 (18 autorisations contre 15 pour l'année 2021).



3.1.4 Comparaison de statut d'occupation des résidences principales

La répartition entre propriétaires et locataires suit, elle aussi, la tendance générale française. Les propriétaires forment le statut dominant. De petites différences sont tout de même à relever selon les territoires étudiés :

- La CALMV est la plus proche d'un équilibre entre les deux statuts : 42% de locataires pour 58% de propriétaires ;
- Lourmarin présente un niveau intermédiaire avec 30% de locataires pour 60% de propriétaires ;
- **Enfin, Lauris est le territoire le moins équilibré des trois avec 28% de locataires pour 72% de propriétaires.** Lauris se définit donc comme une commune où l'accession prédomine par rapport à la location en comparaison du reste du territoire et de son intercommunalité. Toutefois, 28% représente une part non négligeable afin de permettre l'accueil de jeunes ménages.



3.1.5 Quelques caractéristiques du logement à Lauris

En 2009, la répartition entre maisons et appartements était très inégale avec 87% de maisons (1 620 environ) et 13% d'appartements (230 environ).

En 2020, ce chiffre avait assez peu évolué pour finalement offrir 86% de maisons (1 837) et 14% d'appartements (290).

Concernant la typologie des résidences principales, 72% des logements possèdent 4 pièces ou plus.

A propos de l'ancienneté d'emménagement, Environ 50% de la population de Lauris habitent dans la commune depuis plus de 10 ans.

Seulement 12% de la population sont installés depuis moins de 2 ans. C'est donc une population attachée et implantée durablement sur le territoire qui est présente dans la commune.

3.1.6 État des lieux des logements locatifs sociaux à Lauris

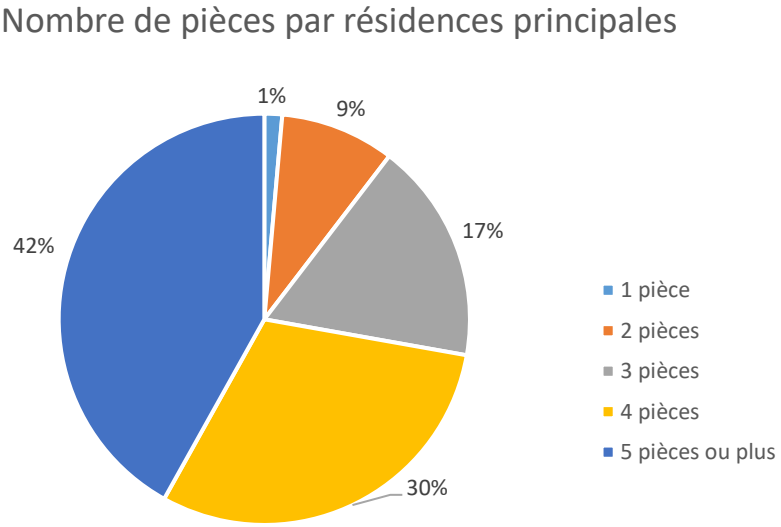
D'après l'article 55 de la loi SRU, les 25% de logements locatifs sociaux à respecter ne s'appliquent qu'aux communes de plus de 3 500 habitants situés dans une intercommunalité à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

La commune de Lauris a intégré au 1er janvier 2017 la communauté d'agglomération Luberon Monts de Vaucluse, et est ainsi entrée dans le champ d'application des dispositions de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU). Néanmoins, la commune de Lauris ne remplit pas toutes les conditions et n'est donc pas soumise à l'obligation de logements locatifs sociaux ; son exemption a été décrétée car Lauris est insuffisamment reliée aux bassins d'activité et d'emploi par les services de transport public urbain ou non urbain. Elle compte cependant 43 logements locatifs sociaux.

Dans le quartier de Hauts Fraisses, 37 logements se répartissent ainsi :

- 25 en PLAI ;
- 7 en PLUS ;
- 5 en PLS.

6 logements en PLAI se situent dans la rue Fourment.



3.2 Le marché de l'immobilier et du foncier

3.2.1 Le marché de l'immobilier

A *Lauris*, en moyenne :

	Vente	Location	Terrain
	Prix du m²	Prix du m²	Prix du m²
Appartement	3 154 €	12,50 €	277 €
Maison	4 191 €	13,20 €	

Pour comparaison, à Lourmarin, en moyenne :

	Vente	Location	Terrain
	Prix du m²	Prix du m²	Prix du m²
Appartement	4 686 €	12,60 €	229 €
Maison	5 708 €	12,20	

Pour comparaison, à Puget, en moyenne :

	Vente	Location	Terrain
	Prix du m²	Prix du m²	Prix du m²
Appartement	3 271 €	12,60 €	291 €
Maison	4 249 €	13 €	

- **Lauris possède une diversité importante dans ses biens à louer**. En revanche, Lourmarin et Puget ne possèdent, pour l'une, aucune maison et, pour l'autre, aucun appartement à la location sur les sites utilisés ;
- Lourmarin présente les prix de vente les plus élevés (5629 € le m² en moyenne). Lauris pratique des prix « moyens » avec 3 900 € le m² environ **;**
- A la location, Lourmarin est la commune la moins chère des trois étudiées avec 12 € maximum le prix du m² ;
- **Pour les terrains non bâtis, Lauris est la commune sur laquelle le prix du foncier est le plus élevé avec plus de 277 € le m².**

3.2.2 Caractéristiques fiscales

Pour les terrains construits et l'habitation, les taxes sont plus élevées à Lauris qu'à Lourmarin ou Puyvert (commune limitrophe à l'est de Lauris).

Cependant, en ce qui concerne la taxe foncière sur terrain non bâti et la taxe professionnelle, c'est Lourmarin qui obtient les taux les plus élevés. **Cette différence des taxes entre terrain bâti et non bâti fait écho aux résultats précédents selon lesquels les prix des terrains sont plus élevés à Lauris lorsqu'ils ne sont pas bâtis.**

3.3 Résumé, tendances et enjeux de la commune pour le logement

Résumé :

Le premier aspect notable à Lauris est l'évolution croissante du nombre de logements. Cette évolution se fait surtout au profit des résidences principales qui ne cessent d'augmenter depuis les années 1960, laissant les logements secondaires et vacants à la marge, malgré une légère croissance. Il s'agit donc principalement d'une population permanente, présente à l'année dans le village de Lauris.

Toutefois, cette évolution ne se fait pas au profit de la diversité dans les logements. En effet, les chiffres nous montrent que 86% des biens sont des maisons, dont le tiers possèdent plus de cinq pièces. Il s'agit généralement de biens en accession (72%).

Enfin, le prix de l'immobilier semble plus bas à Lauris qu'à Lourmarin ou Puyvert, deux communes limitrophes, mais le prix du foncier (à savoir les terrains non bâtis) est, quant à lui, plus élevé dans la commune étudiée.

Tendances :

- Une population majoritairement permanente et qui vit à l'année dans le village de Lauris ;
- Une croissance plus soutenue pour les résidences principales que pour les résidences secondaires ou les logements vacants ;
- Une diversité absente dans les types de logements offerts : prédominance des maisons, en accession et de grandes tailles ;
- Une faiblesse du parcours résidentiel dans la commune ;
- Un prix de l'immobilier raisonnable mais un prix du foncier plus élevé que sur les communes limitrophes.

Enjeux :

- Comment améliorer le parcours résidentiel et diversifier l'offre de logements pour favoriser la venue de nouvelles populations ?
- Pourquoi cette augmentation des logements vacants ? Leur réhabilitation ne serait-elle pas favorable ?
- Pourquoi le prix des terrains ont autant de valeur avant construction et diminue une fois bâtis ?

4. Emplois, population active, formation et revenus

4.1 Evolution et caractéristiques de la population active

4.1.1 Evolution de la population active et comparaison

	Lauris		Lourmarin	CALMV
	2009	2020	2020	2020
Ensemble	2 027	2 212	584	32 309
Actifs en %	**71,2**	**75,5**	**79,7**	**75**
Actifs ayant un emploi en %	63,1	67	69	65,1
Chômeurs en %	8	8,5	10,8	9,9
Inactifs en %	**28,8**	**24,5**	**20,3**	**25**
Nombre d'emplois dans la zone	699	731	435	21 165
Actifs ayant un emploi et résidant dans la zone	1 287	1 522	418	21 559
Indicateur de concentration d'emplois	54,3	48	104,1	98,2
Taux d'activités	50	51,8	52,6	54,6

	Lauris		Lourmarin	CALMV
	2009	2020	2020	2020
Ensemble	1 286	1 522	418	21 555
Actifs ayant un emploi dans la commune de résidence en %	**32,4**	**27,5**	**43,8**	**38,9**
Actifs ayant un emploi dans une autre commune en %	67,6	72,5	56,2	61,1

À la vue de ce tableau nous pouvons observer :

- Une augmentation générale de la population active à Lauris, passant de 71,2% en 2009 à 75,5% en 2020 ;
- Cette augmentation des actifs se fait, d'une part, grâce à la population active inoccupée (chômeurs) qui augmente de 8% à 8,5%. Elle se justifie aussi par l'augmentation des actifs occupés, passant de 63,1% à 67% ;
- En 2009, la commune de Lauris possède le taux d'actifs le plus bas et le taux d'inactifs le plus élevé des trois territoires étudiés ;
- La concentration d'emplois (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) en dit long sur le dynamisme économique d'une commune. En 2020, elle était de 48 pour 100 actifs à Lauris. Parallèlement, elle est de 98,2 dans l'intercommunalité et de 104,1 à Lourmarin, qui emploie donc très localement. Lauris est une commune qui offre donc peu d'emplois à sa population active.

4.1.2 Lieu de travail de la population active occupée Laurisienne

Le lieu de travail des actifs occupés est un indicateur intéressant du dynamisme économique de la commune :

- Le taux d'actif dans la commune de résidence a baissé de 5% entre 2009 et 2020. Cela se justifie notamment par le taux d'indicateur de concentration d'emploi qui a également baissé passant de 54% à 48% ;

Lourmarin a un taux d'actifs travaillant dans la commune se rapprochant des 45%. Cela s'explique par un indicateur de concentration d'emploi plus élevé qu'à Lauris, soit de 104,1.

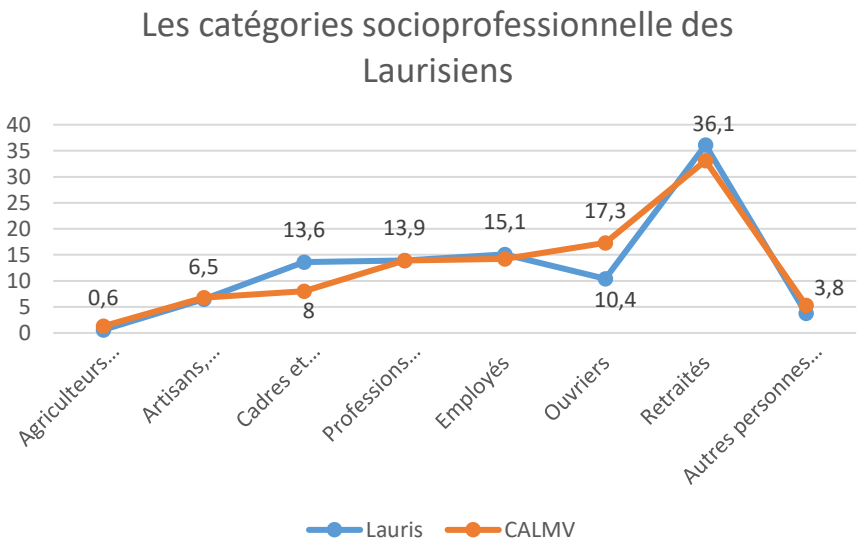
En termes de déplacements, les **trajets domicile/travail se font donc majoritairement à l'extérieur de Lauris.**

4.1.3 Catégories socio-professionnelles des actifs et comparaison avec l'intercommunalité

La répartition des catégories socio-professionnelles est assez hétérogène entre Lauris et son intercommunalité :

- Surreprésentation des retraités (36%) ;
- Les employés représentent seulement 15% de la population, les professions intermédiaires 14%, etc.

La répartition de ces catégories justifie en partie la diminution du dynamisme économique avec un taux important de retraités qui ne sont plus en âge de travailler. Ce taux peut s'expliquer par le vieillissement de la population.

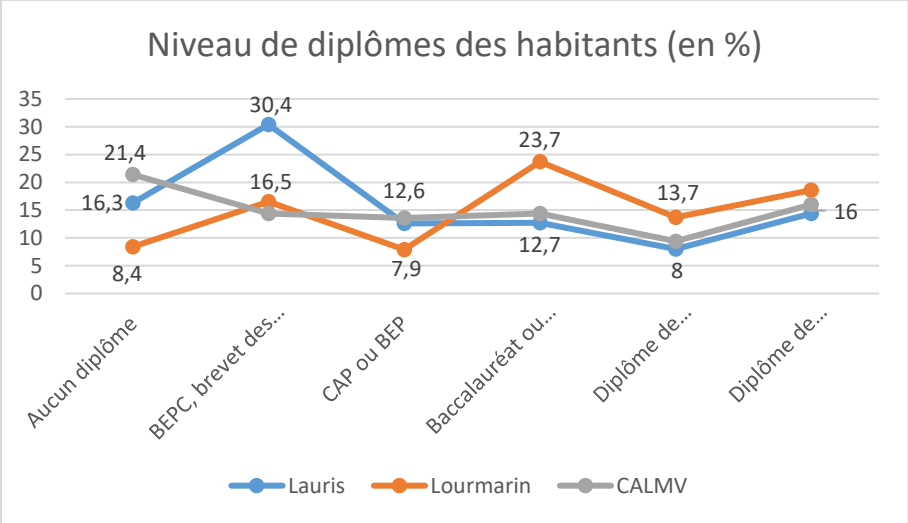


4.2 Formations et revenus des ménages

4.2.1 Formation et niveau de diplômes de la population

Le graphique ci-dessous nous permet d'appréhender le niveau de formation à travers l'obtention des diplômes de la population laurisienne :

- **Les deux diplômes les plus obtenus** sont le BEPC et des diplômes de l'enseignement supérieur long à hauteur de 45% de la population ;
- Un petite partie de la population détient un diplôme professionnel, **BEP ou CAP,** à hauteur de 12 % ;
- Il y a environ 16% de la population qui ne possède aucun diplôme, 12% qui possède le baccalauréat et 8% environ qui possède un diplôme de l'enseignement supérieur court.



Il existe une cohérence entre diplômes et professions à Lauris. La part des diplômes professionnalisant (BEP, CAP) correspond aux ouvriers, artisans et employés. La part des diplômes issus des études supérieures correspond, quant à elle, aux cadres et professions intermédiaires. Enfin, les 16 % des non diplômés peuvent éventuellement correspondre au 16% de personnes sans activités dans la commune.

4.3 Caractéristiques locales de l'économie

4.3.1 Les commerces et entreprises présents à Lauris

Il est important de préciser que le Centre de pneumologie et de réadaptation polyvalente est le plus gros employeur de la commune. Cependant, la logique de réduction des frais de santé et le départ de nombreux médecins de cet établissement semblent induire un regroupement de cet établissement à Cavaillon. Cet événement aura des effets économiques très négatifs pour la commune.

En totalité, 10 types de commerces de proximité sont présents dans la commune de Lauris :

- 3 boulangeries ;
- 1 fleuristes ;
- 2 boucheries ;
- 1 station-service ;
- 1 magasin d'optique ;
- 3 salons de coiffure ;
- 1 épicerie ;
- 1 primeur ;
- 3 garages ;
- 1 quincaillerie.

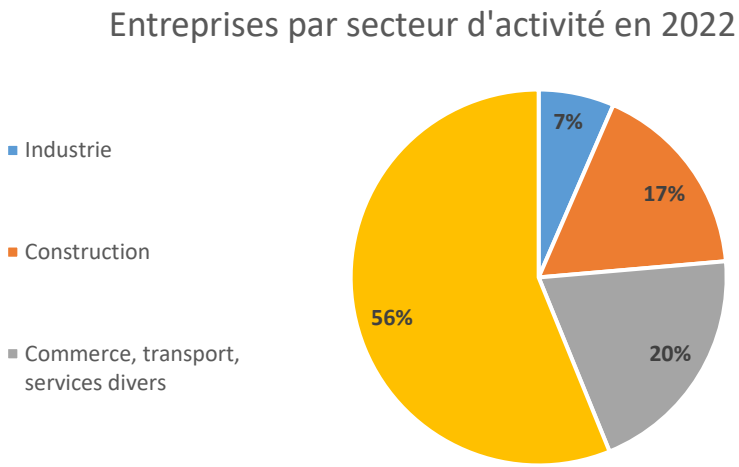
La commune dispose donc d'un panel plutôt élargi de commerces de proximité. Toutefois, il est important de préciser que ces entreprises du centre du village souffrent depuis l'ouverture d'une grande surface dans la commune voisine de Puyvert.

D'après l'INSEE, Lauris est la deuxième commune de la CALMV présentant le plus d'entreprises. Précédée de Cadenet avec 335 entreprises, Lauris compte 275 entreprises et 289 établissements sur son territoire, tous secteurs confondus. Cet effectif se démarque des autres communes de la CCPL, puisque le nombre est compris entre 182 entreprises maximum à Lourmarin et 42 entreprises minimum à Vaugines.

Les entreprises présentent sur le territoire font preuve de stabilité puisque 55% d'entre elles ont entre 5 ans et plus de 10 ans, dont 50% entre 6 et 10 ans et plus.

Par ailleurs, la commune de Lauris présente une certaine attractivité puisqu'elle attire également de nouvelles structures. En effet, 45% des entreprises du territoire ont entre 4 et moins d'un an, dont 17,1% ont un an et moins.

On peut voir sur le graphique suivant, illustrant la répartition des entreprises par secteur d'activité, que le secteur tertiaire est prépondérant. En effet, 57% des entreprises appartiennent au secteur du commerce, des transports et services divers. Parmi ce taux, 13,1% des entreprises sont du commerce et des réparations automobiles. Le secteur de la construction est supérieur de 2,9 points à celui de l'administration publique-enseignement-santé et action sociale. Enfin, avec 6,5% des entreprises, le secteur de l'industrie est le moins représenté.



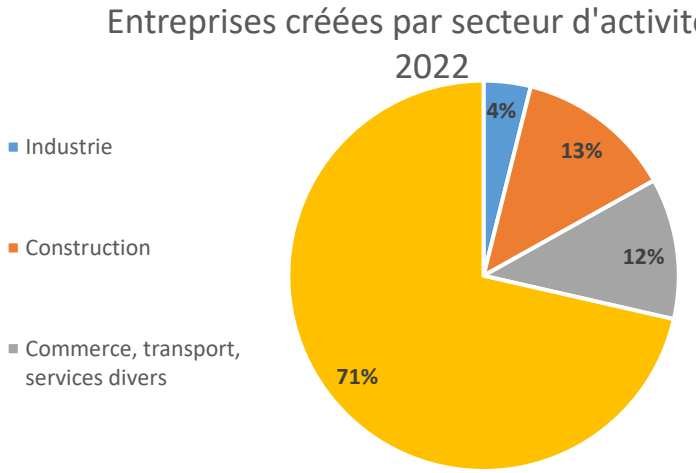
4.3.2 *La dynamique économique locale*

Au 1er janvier 2022, les créations d'entreprises se font en première position sur la commune de Lauris, devant Cadenet. 70 entreprises ont été créées sur Lauris, contre 58 entreprises sur la commune de Cadenet. Là encore, la commune se différencie nettement par son attractivité en termes de créations d'entreprises puisque 493 entreprises se sont installées sur son territoire.

Création d'entreprises	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total 2014-2022
Lauris	54	52	39	43	52	59	61	63	70	493
Lourmarin	23	17	33	31	28	28	31	28	23	242
Cadenet	43	37	35	38	51	72	51	62	58	447

Source : INSEE 2020

Les entreprises créées suivent la même répartition par secteur d'activité que celles existantes. De fait, la majorité de ces créations appartiennent au secteur tertiaire (64 établissements dont 9 entreprises nouvelles pour le secteur des commerces, transports et services divers) et une minorité dépend du secteur industriel (3 entreprises).



4.3.3 Le patrimoine et le tourisme: source d'attractivité économique

Le patrimoine bâti sur la commune de Lauris est composé de :

- **L'église paroissiale Notre-Dame de la Purification** datant du XVe siècle, classée au titre des monuments historiques depuis 1990 et qui appartient à la commune. Elle est composée de quatre chapelles latérales du XVIII^{e} siècle, autour d'une nef du XVIII^{e} siècle, sur les plans de l'architecte aixois Vallon. La façade comporte une niche comportant une statue de la Vierge du XIX^{e} siècle.

L'église paroissiale Notre-Dame de la Purification,
source site internet : www.tonton84.centerblog.net et www.laurisenluberon.com

Château de Lauris, source site internet : www.laurisenluberon.com

- **Le château** reconstruit au XVIIIe siècle sur les ruines de la forteresse seigneuriale démolie en 1730. Il est peut-être le plus emblématique des bâtiments car, étant bâti sur le roc, il surplombe la plaine de la Durance et représente un symbole visuel pour la ville. Devenu récemment propriété communale, il n'est pas ouvert au public à l'heure actuelle. Cependant, la commune prévoit son ouverture à la suite de travaux en cours de réalisation.

- **Le jardin Conservatoire des plantes tinctoriales,** jardin du château, est unique en Europe, et permet d'observer environ 250 espèces de plantes tinctoriales, dont sont extraits des colorants pour la teinture, l'alimentation, la cosmétique et l'art. Elles proviennent de diverses zones géographiques du monde. Il a obtenu le label « Jardin remarquable » en 2011.

Lavoir public inscrit classé en monument historique,

Source site internet : www.monumentum.fr

- **Les lavoirs publics.** Il existe sur la commune trois lavoirs, dont un situé dans le centre-ville à côté de l'église Notre-Dame de la Purification et qui est classé au titre des monuments historiques depuis 1989 et date du XIXe siècle. Il fut construit sur l'ancien cimetière.

- Autres patrimoines bâtis d'intérêt religieux :

- Chapelle St Roch ;
- Oratoire Saint Joseph de la Sainte dit la Sante ;
- Niches de St Marc, de Sainte Catherine et de Sainte Marguerite ;
- Croix des Missions.

- D'autres patrimoines d'intérêt esthétique :

- Maison dite "Maison claustrale" ;
- Maison dite St Pierre - Ch de Cadenet ;
- Maison 3 place de l'église ;
- Ancien Hôtel de Ville, rue Couvent ;
- Maison 2 rue de Couvent ;
- Maison 7 rue Ste Marguerite.

Le tourisme dans le Luberon se caractérise généralement de la même manière pour toutes les communes environnantes, autour de trois grandes activités :

- *Tourisme historique et culturel,* basé sur la découverte du patrimoine local :
  - Château de Lauris (18ème) ;
  - Lavoir public (19ème) ;
  - Église paroissiale de Notre-Dame-de-la-Purification (18ème-19ème) avec un des plus beaux campaniles de la région ;
  - L'atelier du peintre Michèle Gondinet ;
  - La Cours des Créateurs.
- *Tourisme de détente*, basé sur le développement des gîtes, hôtels et chambres d'hôte et leur capacité d'hébergement :
  - De nombreux gîtes à Lauris dont de très beaux : Mas de Recaute, Gîte du Méou ou le gîte écologique de l'Aiolo ;
  - Quelques hôtels dont le Domaine de Fontenille ou La Cadière ;
  - De nombreux marchés à proximité de Lauris pour découvrir les produits locaux : marché hebdomadaire de Cadenet, de la Tour-d'Aigues, Lourmarin, ou encore de Saint-Cannat.

- *Le tourisme vert,* basé sur les chemins de randonnées, les activités physiques dans le cadre privilégié et protégé du Luberon :
    - La Durance et ses balades en canoë ;
    - La forêt de Cèdres pour la randonnée ;
    - Les gorges du Régalon ;
    - Le jardin des plantes tinctoriales ;
    - Le jardin de Magali, site d'exposition.

Les projets suivants, portant sur le tourisme et sur la qualité de vie des Laurissiens, sont prévus à moyen terme :

- *Aménagement et revitalisation du centre ancien :* Remise en valeur des voiries et des espaces publics (place de l'église, place du lavoir) par un travail sur les revêtements, enfouissement des réseaux et requalification de l'éclairage public. Cet aménagement porte sur la revalorisation du centre historique et sur le développement des liaisons de circulation douces (piéton/cycle).

- *Réaménagement des jardins du château (Jardins de la Bourgade) :* Réaménagement des parcours de promenade et des accès à la partie basse du château afin de créer une offre touristique par son ouverture au public et scolaire.
- *Réhabilitation du château :* Réaménagement de la cour du château et réhabilitation des salles du bâtiment (sous-sol et étages) dans l'intention d'accueillir des activités et manifestations publiques.

- *Réaménagement des terrasses du château :* Réaménagement des terrasses du château et réhabilitation du pigeonnier.

4.4 Équipements publics à Lauris

La commune possède un nombre conséquent d'équipements publics :

- *Équipements sportifs*
    - Tennis club avec plusieurs cours de tennis en terre battue ;
    - Football club avec un stade municipal ;
    - Dojo et salle pour les arts martiaux ;
    - Un skate-park ;
    - Un boulodrome.

- *Équipements culturels*
    - Une bibliothèque municipale ;
    - Une salle polyvalente – Maison des jeunes ;
    - Un centre de loisirs ;
    - École de musique.

- *Équipements médicaux*
    - Centre de pneumologie et de réadaptation polyvalente qui dépend du CHI (Centre Hospitalier Intercommunal) de Cavaillon.

- *Équipements éducatifs*
    - Crèche « La Marelle » ;
    - École maternelle « Les Aires » ;
    - École primaire « Les Aires ».

La commune prévoit des projets à moyen terme, portant sur les équipements afin d'adapter l'offre publique à une demande croissante :

- *Réhabilitation du moulin hydroélectrique :* Remise en état de l'ensemble du bâtiment et remise en état de la machinerie de l'usine hydroélectrique, de manière à créer une offre touristique par son ouverture au public et scolaire.

- *Réalisation de la « Maison pour tous » :* Réhabilitation de l'ancien pigeonnier et création d'une extension en vue d'accueillir des activités publiques (maison des jeunes, espaces intergénérationnels,…). Cette « Maison pour tous » s'accompagnera d'un traitement paysager de ses alentours afin d'assurer une continuité de cet espace entre la place Remilly et le parc municipal. En outre, l'aménagement de quelques places de stationnement permettra le développement des liaisons douces entre les équipements publics.

- *Réaménagement du restaurant scolaire et construction d'une cantine :* Modernisation du restaurant scolaire existant (partie cuisine et partie réfectoire). Réalisation d'une nouvelle cuisine en continuité avec le restaurant existant afin de doubler l'offre en repas (de 280 à 500 repas/jour).

- *Réaménagement du plateau sportif :* Réalisation d'un espace multi-sport en plein air par :
    - Création d'une piste de course ;
    - Création d'équipements d'athlétisme ;
    - Réhabilitation des sanitaires et des vestiaires ;
    - Remise en conformité du terrain de football ;
    - Création d'un terrain omnisport et/ou d'un complexe *city sport* ;
    - Réhabilitation du Boulodrome.

4.5 Résumé, tendances et enjeux pour l'emploi, revenus et diplômes

Résumé :

Lauris se définit comme une commune à la population active croissante du fait de l'augmentation des actifs inoccupés (passant de 8% en 2009 à 8,5% en 2020), mais aussi des actifs occupés (de 63,1% à 67% entre 2009 et 2020). Ce taux d'actifs reste le plus faible des trois territoires étudiés, et fait de Lauris une commune économiquement moins dynamique. Les trajets des actifs se font à 27,5% à l'intérieur de la commune, à 32% dans le Vaucluse et, enfin, à 33% dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Concernant les caractéristiques des actifs, il y a une part équivalente qui possède le baccalauréat et qui ne le possède pas. Les salaires les plus bas, correspondant aux employés et aux ouvriers, sont les plus nombreux dans la commune. Toutefois, ils restent supérieurs au salaire des actifs de l'intercommunalité, dans son ensemble. Enfin, en ce qui concerne l'économie du village de Lauris, il existe une véritable diversité dans les commerces de proximité qui, toutefois, souffrent depuis l'ouverture d'une grande surface à Puyvert. Les entreprises présentes sur le territoire place la commune comme seconde commune la plus pourvoyeuse d'entreprises et de créations d'entreprises.

Tendances :

- Une population active en augmentation car le nombre d'actifs occupés mais aussi inoccupés augmentent ;
- Des trajets domicile/travail très locaux, généralement effectués dans la région ;
- Des salaires peu élevés mais qui restent supérieurs au reste de l'intercommunalité des Portes du Luberon Monts de Vaucluse;
- Une économie locale diversifiée mais qui peine à fonctionner depuis l'ouverture d'une grande surface dans la commune voisine de Puyvert ;
- Des entreprises solidement implantées sur le territoire, appartenant majoritairement au secteur tertiaire ;
- Suite à des restructurations sanitaires nationales, une réflexion est en cours sur le démenagement du plus gros employeur de la commune : le centre de pneumologie et réadaptation polyvalente.

Enjeux :

- Que faire pour pérenniser les commerces du cœur de ville et enrayer l'influence de la grande surface à Puyvert ?
- Comment attirer davantage de nouvelles entreprises, favorables à l'économie et à l'attractivité du territoire ?
- Comment mettre en adéquation les objectifs d'accueil de population avec les équipements publics ?
- Quels besoins en équipements pour satisfaire les besoins de la population existante et future ?
- Comment anticiper le départ du Centre de pneumologie vers Cavaillon ?

5. Portrait de la mobilité et des déplacements

5.1 Etat des lieux du stationnement

A Lauris, le stationnement se fait beaucoup en bord de voie sur des stationnements aménagés ou non. En effet, il existe beaucoup de stationnements longitudinaux aménagés dans la commune devant les habitations et même dans les petites ruelles du village. Toutefois, nous pouvons trouver des voitures garées devant leur domicile sans présence de marquage au sol.

En ce qui concerne les stationnements de surface, il existe quelques parkings pour stationner librement dans la commune sans s'engager dans les ruelles :

- Rue du parc : parking de 70 places environ ;
- Rue sous les Campanes : parking de 10 places environ ;
- Rue du portail : parking de 15 places environ ;
- Proche de la station-service : 30 places environ.

La commune prévoit la réalisation d'un parking paysager sur un terrain situé en entrée de ville (avenue de la gare). Ce parking fera la part belle à la végétation et à la minéralisation, et épousera la topographie du lieu, tout en garantissant un aménagement de qualité pour l'entrée de la ville. D'une capacité d'une centaine de places (véhicules légers, lourds et deux roues), cet équipement permettra également de répondre aux difficultés de stationnement des riverains du quartier du Carrelets. Ce projet pourra être accompagné d'un équipement public d'intérêt général (ex : office du tourisme). De même, un projet de logements et un parking public, est prévu sur le terrain qui est en convention avec l'EPF (Établissement public foncier) dans le secteur de l'école.

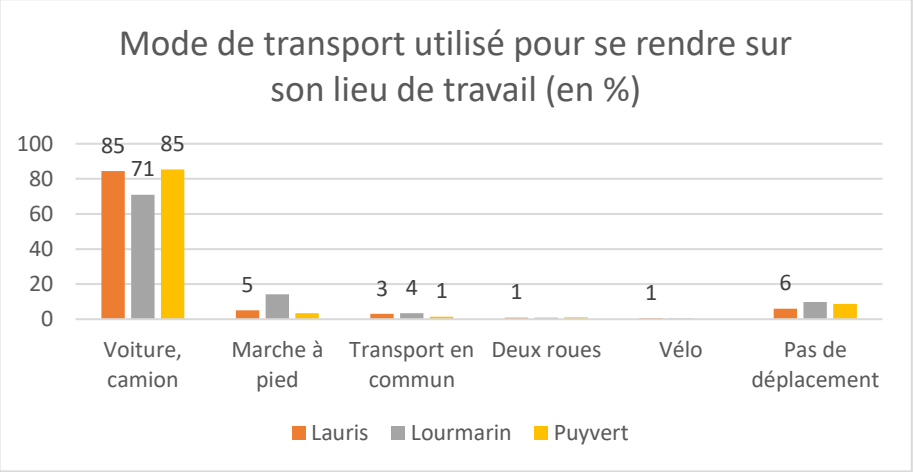
5.2 Les déplacements des Laurisiens

5.2.1 La voiture comme premier moyen de transport

Pour les déplacements domicile/travail, le mode de transport de prédilection des habitants de Lauris est la voiture (85%). C'est également le cas pour la commune voisine de Puyvert mais plus que Lourmarin. Les modes plus doux sont moins élevés avec :

- 5% qui vont au travail en marche à pied (qui traduit des emplois au sein de la commune donc) ;
- 6% qui travaillent à domicile ;
- 3% qui utilisent les transports en commun, à savoir les bus.

A la lecture de ce graphique, la commune des trois qui utilisent le moins la voiture et davantage les transports doux est Lourmarin, suivi de Lauris et, enfin, Puyvert. Cette importante utilisation de l'automobile s'explique par les lieux de travail des Laurisiens, à l'extérieur de la commune.

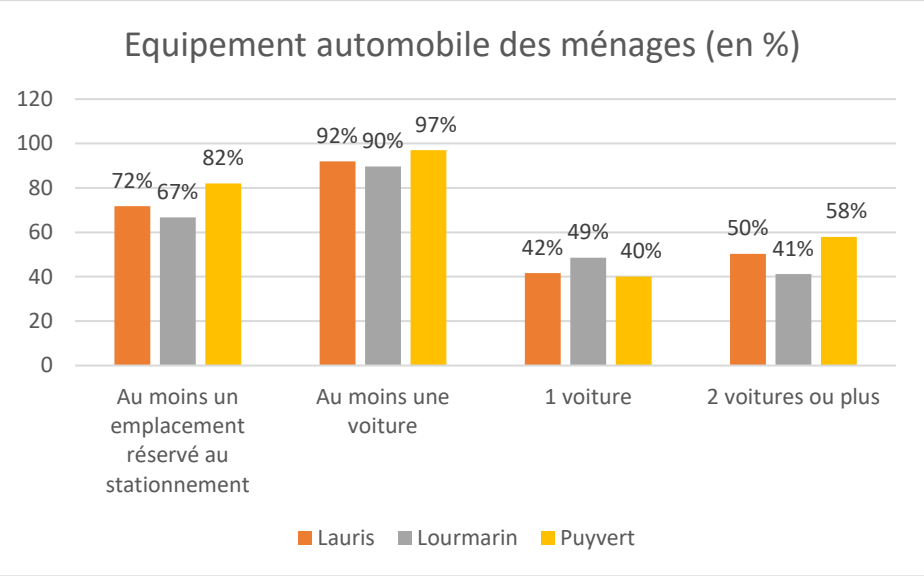


En ce qui concerne les déplacements dans la ville, la traversée de la voie principale (la D973 Av. Philippe de Girard, puis Joseph Garnier) reste très contraignante pendant les heures de pointe avec des passages de poids lourds et de cars. Un autre secteur problématique est l'école et le centre de loisirs, qui aux heures d'entrées et de sorties crée un bouchon sur le rondpoint près du cimetière, lieux de parking actuellement, et l'entrée est de la ville. Pour résoudre cela, un plan d'amélioration de la circulation est mis en place, pendant 6 mois pour une période de test. Sur le secteur du centre ancien, le plan sera actif en avril 2016, après les chantiers en cours.

De même, l'adaptation des voies, en relation aux usages, doit être étudiée. En effet, de nombreuses voiries de desserte conservent un profil rural alors que l'urbanisation s'y est fortement développée, ce qui pose des problèmes de circulation pour les voitures et pour les modes doux. De nombreuses voiries ont un statut privé aujourd'hui alors qu'elles sont utilisées comme des voies publiques. Une réflexion sur le reclassement en voiries publiques (84 en total) est en cours par un géomètre.

5.2.2 Équipement automobile des ménages

Le graphique ci-contre fait écho à cette analyse de l'équipement en automobile des ménages. En effet, en 2020, 92% des ménages laurisiens possèdent une voiture et presque 72% des mêmes ménages bénéficient d'un emplacement réservé ou d'un stationnement privé. Ces taux sont élevés mais sont en accord avec le nombre de personnes qui travaillent en dehors de la commune et l'utilisation qu'il est fait de l'automobile par les habitants du village de Lauris. Les habitants de Lourmarin effectuent moins de trajets en automobile que les Laurisiens mais possèdent à 90% une voiture. Toutefois, ce sont ceux qui l'utilisent le moins (67%). Dans cette comparaison avec les trois communes, Lauris apparaît toujours en intermédiaire entre Puyvert et Lourmarin.



5.2.3 La desserte par les transports en commun

La commune est desservie par deux lignes de la compagnie régionale « ZOU ! » :

- Ligne 908 Cavaillon/ Cadenet/ Pertuis/ Cucuron : pour les trois arrêts « Centre », « Gaillardon » et « Les Fraisses » et 11 horaires différents.
- Ligne 909 Apt/ Cadenet/ Aix-en-Provence : les trois mêmes arrêts, « Centre », « Gaillardon » et « Les Fraisses » et 11 horaires différents.

5.2.4 Les grandes infrastructures de transport à proximité : aéroport, gare, port

- *Réseau ferroviaire* : Les gares les plus proches sont :
  - Lamanon (22 km/22 min)
  - Pertuis (20km/22 min)
  - Sénas -Halte- (23 km/24 min)
  - Cavaillon (28 km/31 min)
  - Orgon -Halte-(28 km/29 min)
  - Aix-en-Provence - Centre (44 km/41 min)
  - Aix-en-Provence - TGV (54 km/45 min)

Lauris semble donc bien situé avec l'accès à un port, une gare ou un aéroport à moins d'une heure, que ce soit pour des trajets locaux, nationaux ou internationaux.

- *Réseau aérien :* Les aéroports les plus proches sont :
  - Aix-Les Milles (45 km/40 min)
  - Avignon-Provence (49 km/40 min)
  - Marseille-Provence (68 km/50 min)
- *Réseau maritime :* Les ports les plus proches sont :
  - Grand port maritime de Marseille (69 km/56 min)
  - Port de Carry-le-Rouet (84 km/1h02 min)

5.3 Résumé, tendances et enjeux des mobilités à Lauris

Résumé :

Sur les questions du stationnement, Lauris possède de nombreux aménagements que cela concerne les stationnements sur voie ou de surface. Cela se justifie par le fait que la voiture est le premier moyen de déplacement pour les Laurisiens avec 85% de la population qui l'utilisent pour aller au travail. Un peu plus de 90% des habitants possèdent au moins une voiture. Cependant, 6% de la population travaille à domicile et n'utilise aucun transport.

Les modes de déplacements doux et en commun sont moins utilisés avec seulement deux lignes régionales de bus qui passent par la commune et une utilisation par la population inférieure à 5%.

Toutefois, il faut noter que les autres infrastructures de transport, plus conséquentes, à savoir les aéroports, gare TGV et port maritime sont tous situés à moins d'une heure de la commune.

Tendances :

- Un nombre conséquent de stationnements aménagés dans la commune ;
- Une population très attachée à l'utilisation automobile : 92% de la commune en possède une et 85% l'utilise pour aller sur son lieu de travail ;
- Deux lignes de transport en commun desservant Lauris ;
- Des infrastructures de transport plus conséquent à proximité : Aéroport Marseille-Provence, gare TGV d'Aix-en-Provence ou le Grand Port maritime de Marseille ;
- Un plan d'amélioration de la circulation est en période de test en ce moment.

Enjeux :

- Comment favoriser les modes doux pour les déplacements quotidiens?
- Le développement plus important des transports en commun vers des destinations plus diverses pourrait-il pallier l'usage massif de la voiture ?

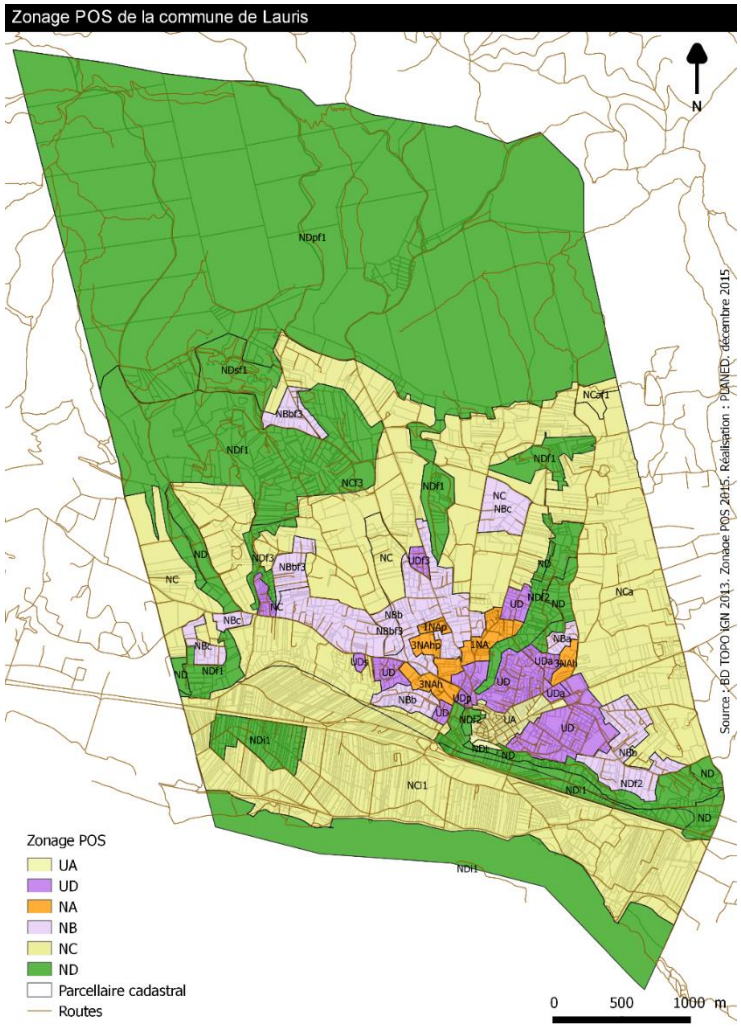
6. Bilan du POS (Plan d'Occupation des Sols)

6.1 Le POS en chiffres

Secteur	Superficie (ha)	Pourcentage	
Commune de Lauris	2243,35	Zone	Communal
Zones urbaines	84,16	100%	4%
Zone UA	14,74	16,18%	0,57%
UAf2	0,1	0,12%	0%
UAt	0,87	1,03%	0,004%
Zone UD	70,39	84,61%	2,72%
UDa	5,04	5,99%	0,22%
UDf3	2,48	2,95%	0,11%
UDp	0,85	1,01%	0,04%
UDs	1,04	1,24%	0,05%

Secteur	Superficie (ha)	Pourcentage	
Commune de Lauris	2243,35	Zone	Communal
Zones naturelles	2 159,19	100%	96%
Zone NA	25,08	1,19%	1,15%
1NA	11,23	0,52%	0,50%
1Nap	1,97	0,09%	0,09%
3NAh	9,38	0,43%	0,42%
3NAhp	3,22	0,15%	0,14%
Zone NB	134,47	6,23%	5,99%
NBa	3,43	0,16%	0,15%
NBb	88,66	4,11%	3,95%
NBbf1	1,84	0,09%	0,08%
NBbf3	19,8	0,92%	0,88%
NBc	20,74	0,96%	0,92%
Zone NC	737,54	34,16%	32,88%µ
NCa	159,15	7,37%	7,09%
NCaf1	4,5	0,21%	0,20%
NCf3	110,65	5,12%	4,93%
NCi1	249,04	11,53%	11,10%
Zone ND	1261,38	58,42%	56,23%
NDf1	185,37	8,59%	8,59%
NDf2	41,04	1,90%	1,90%
NDf3	6,53	0,30%	0,30%
NDi1	136,17	6,31%	6,31%
NDpf1	827,17	38,31%	38,31%
NDsf1	19,78	0,92%	0,92%
NDt	0,9	0,04%	0,04%

6.2 Les zones qui le composent



6.2.1 Les zones urbaines

Ces zones sont caractérisées par des espaces urbanisés et aménagés. La population laurisienne s'y concentre en grande majorité. Selon différents critères de hauteur, de densification ou de fonction du bâti, cet espace est subdivisé en plusieurs zones.

- **Zone UA** (15 ha) : **Zone à caractère central regroupant différentes fonctions**
  - Zone UAf (0,1 ha) : Zone de densité maximale caractérisée par une implantation en ordre continue et par l'alignement des voies, des constructions.
  - Zone UAt (0,87 ha) : Hauteur limitée (faîtages devant s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA et hauteur à l'égout qui ne doit pas excéder celle du plus élevé des deux immeubles limitrophes placé du même côté de la rue).
- **Zone UD** (70 ha) : **Zone à dominante d'habitat résidentiel**
  - Zone UDa (5 ha) : Zone différenciée par sa hauteur (4,50 m à la sablière et 7 m au faîtage) et sa densité (COS 0,30).
  - Zone UDf (2 ha) : Zone identifiée dans le « PIG Incendie » et différenciée par sa hauteur (7 m jusqu'à la sablière et 9 m jusqu'au faîtage) et sa densité (COS 0,30).
  - Zone UDp (0,85 ha) : Zone différenciée par sa hauteur (7 m jusqu'à la sablière et 9 m jusqu'au faîtage) et sa densité (COS 0,30).
  - Zone UDs (1 ha) : Zone utilisé à usage de sports de plein air et différenciée par sa hauteur (7 m jusqu'à la sablière et 9 m jusqu'au faîtage) et sa densité (COS 0,30).

6.2.2 Les zones naturelles

Ces zones sont des espaces actuellement non urbanisés et protégés de toute urbanisation à l'exception de la zone NA, réservée à l'urbanisation future de la commune.

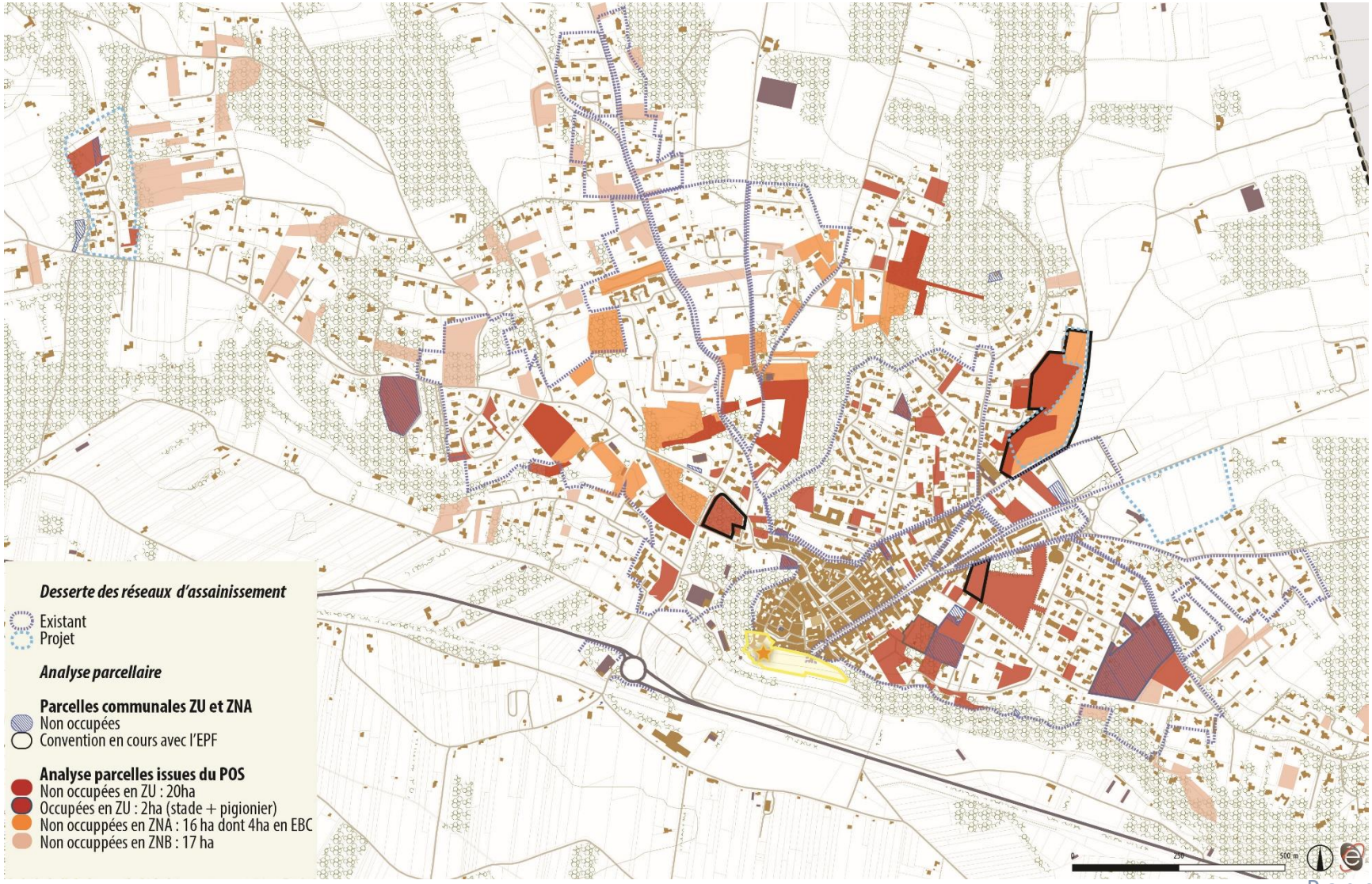
- **Zone NA** (25 ha) **Urbanisation future à caractère strict**, à l'ouest du centre de la commune
  - Zone 1NAa (11 ha) : Zone où les hauteurs sont limitées, elle se différencie par une hauteur de 4,50 m jusqu'à la sablière et 7 m jusqu'au faîtage.
  - Zone 1NAp (2 ha) : Zone comportant des sujétions d'inondabilité. Elle se différencie par une hauteur limitée (7 m jusqu'à la sablière et 9 m jusqu'au faîtage).
  - Zone 3NAh (9 ha) : Zone dont les règles d'urbanisation seront fixées au moment de son ouverture à l'urbanisation.
  - Zone 3NAhp (3 ha) : Zone comportant des sujétions d'inondabilité. Elle se différencie par une hauteur limitée (7 m jusqu'à l'égout des toitures et 9 m au faîtage).

- **Zone NB** (134 ha) **Zone desservie partiellement par des équipements et comprenant des constructions déjà édifiées**
  - Zone NBa (3 ha) : Zone différenciée par sa hauteur (7 m jusqu'à a sablière et 9 m jusqu'au faîtage) et sa densité (0,15)
  - Zone NBb (110 ha) : Zone différenciée par sa hauteur (7 m jusqu'à a sablière et 9 m jusqu'au faîtage) et sa densité (0,08)
  - Zone NBc (21 ha) : Zone différenciée par sa hauteur (7 m jusqu'à a sablière et 9 m jusqu'au faîtage) et sa densité (0,05)

- **Zone NC** (737 ha) **Zone affectée aux activités agricoles**
  - Zone NCa (164 ha) : Sont des constructions ou installations à implanter dans un bâti existant et devant être nécessairement liées au fonctionnement des exploitations agricoles. La hauteur est limitée (7 m jusqu'à l'égout des toitures et 9 m jusqu'au faîtage).
  - Zone NCf (111 ha) : Seules les occupations et utilisations du sol admises doivent faire l'objet de mesure destinées à améliorer leurs protections. La hauteur est limitée (7 m jusqu'à l'égout des toitures et 9 m jusqu'au faîtage).
  - Zone NCi (249 ha) : Sites agricoles de la vallée de la Durance présentant un risque d'inondations. Les planchers habitables seront situés au R+1. La hauteur est limitée (7 m jusqu'à l'égout des toitures et 9 m jusqu'au faîtage).

- **Zone ND** (1261 ha) **Zone naturelle protégée.**

6.3 Constructibilité résiduelle de la commune



La carte de constructibilité résiduelle met en évidence le potentiel de densification et de mutabilité de la commune à partir de l'enveloppe urbaine existante (U, NA, NB du POS en vigueur).

L'analyse a été effectuée en prenant en compte les paramètres suivants :

- Les parcelles non bâties et faiblement bâties en zone urbaine du POS ;
- Les parcelles non bâties en zone NA et NB du POS ;
- Les parcelles qui appartiennent à la commune ;
- Les parcelles sur lesquelles une convention est en cours avec l'Etablissement public foncier PACA ;
- La desserte des réseaux d'assainissement, existant et en projet.

En conclusion et sur la base du zonage du POS en vigueur, la commune dispose d'environ 20 ha de parcelles non bâties en zone U et de 33 ha de parcelles en zone NA et NB , mais aussi de 2 ha de parcelles faiblement bâties très proches du centre de vie.

Ces chiffres mettent en évidence la grande capacité foncière de la commune pour accueillir de nouvelles résidences dans son enveloppe urbaine sans s'étendre. C'est bien la logique de planification et la stratégie de développement démographique, pilier du PADD, que la commune devra mettre en lien avec ce potentiel foncier mobilisable.

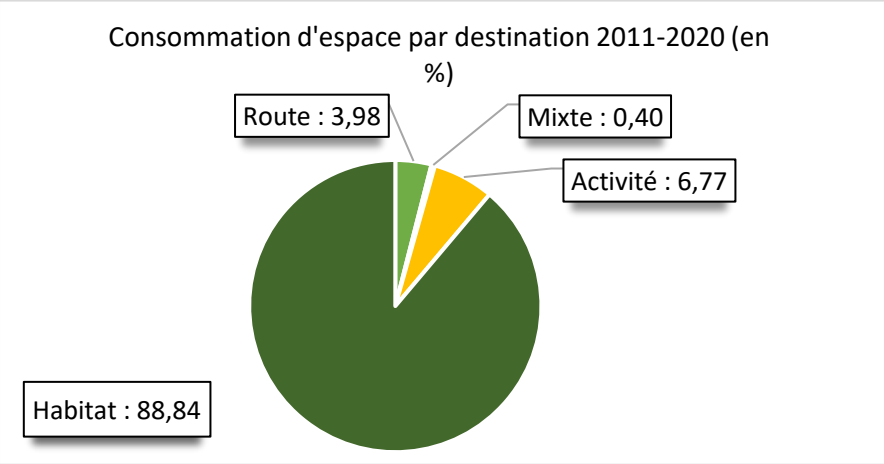
7. Consommation d'espace et densification

7.1 Consommation d'espace

L'étude de consommation d'espace a été réalisée par MonDiagnosticArtificialisation.

Une analyse de la consommation d'espace (MOS) à l'échelle du SCoT est en cours de réalisation. Toutefois, en décembre 2023 la donnée n'est pas disponible et ne peux donc être intégrer dans le diagnostic.

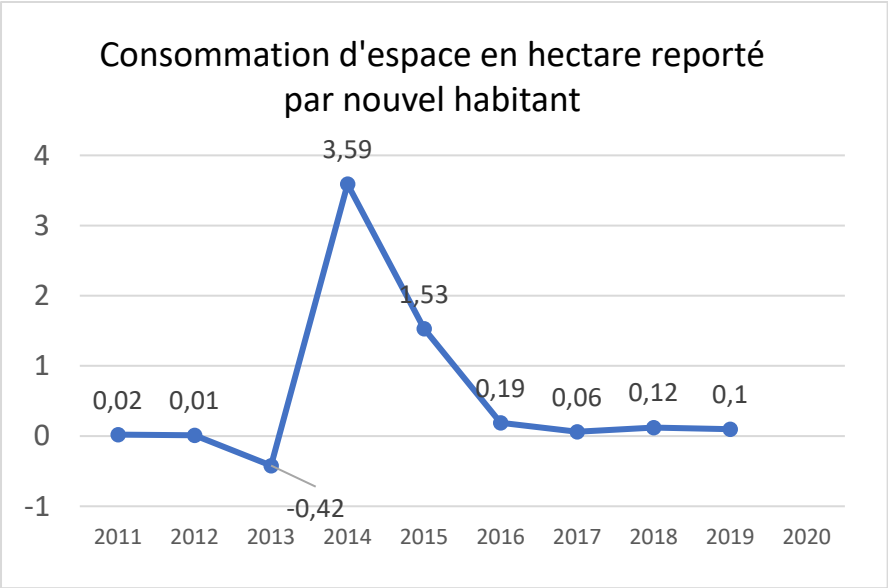
Entre 2011 et 2020, environ 25,2 hectares ont été consommés pour l'urbanisation, soit une moyenne de 2.8 ha/an. Des pics de consommation d'espace ont pu être relevés en 2014 et 2016, avec une consommation d'espace de 7,2 hectares en 2014 et de 5,2 hectares en 2016.



88,84 % de l'espace consommé a été attribué à l'habitat, ce qui correspond à 22.3 hectares. Le reste de l'espace consommé se répartit principalement entre la création de routes (3, 98%) et d'espaces d'activités (6,77%).

En 2011 et 2012, la comme de Lauris a connu une évolution croissante de la population. A partir de 2013, l'évolution de la population a fortement décroit, au point qu'elle est devenue négative. A partir de 2014 jusqu'à 2019, l'évolution de la population redevient croissante. Cette évolution n'est pas aussi élevée que celle de 2011 et 2012.

Ainsi, en 2013, la baisse du nombre d'arrivées sur le territoire communal a entrainé une augmentation moyenne de la consommation d'espace reporté par habitant. De ce fait, de 2013 à 2014, la consommation d'espace par habitant a évolué de -0.42 hectare à 3.59 hectares, avant de décroitre pour tendre vers zéro jusqu'à la fin de la décennie. C'est pourquoi, en 2014, la commune a fait construire sur plus de 7 hectares de surface pour attirer de nouveaux habitants.



Le nombre de ménage correspond au nombre de résidences principales. L'évolution du nombre de ménages est chaque année en augmentation entre 2010 et 2018. Une légère baisse de la valeur de l'augmentation est à relever à partir de 2014 (évolution de 34 ménages à 25 ménages entre 2013 et 2014). Cette évolution du nombre de ménage impacte directement la consommation d'espace : la baisse du nombre de ménage fait augmenter la consommation d'espace. En 2013, la consommation d'espace par ménage était de 0.05 hectares. En 2014, elle est de 0.29. On constate deux pics de la consommation d'espace par ménage en 2014 et en 2016.

7.2 Analyse de la densification

Aujourd'hui, la modération de l'utilisation des ressources foncières est une préoccupation largement partagée. L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour lutter contre l'étalement urbain, un des leviers principaux est de mieux utiliser les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué. Ce mode de construction est communément appelé « densification ». Il s'agit d'identifier les espaces libres au sein du tissu urbain existant.

Les avantages de la densification sont :

- La lutte contre l'étalement urbain et ses conséquences : allongement des distances domicile-travail et des temps de trajet, pollutions, consommation des terres agricoles, coûts des infrastructures, etc.
- Le renouvellement et l'amélioration de l'habitat : adaptation du logement aux besoins de l'occupant, meilleur confort.
- L'innovation architecturale et paysagère avec la nécessité d'engager une réflexion sur les nouvelles formes urbaines adaptées aux besoins, à la région.

7.2.1 La densification

Pour identifier le potentiel en densification, il convient de délimiter les espaces urbanisés par le tracé de l'enveloppe urbaine. Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.

L'analyse ne prend pas en compte le potentiel de densification ou mutation des secteurs, construits ou non, n'ayant pas vocation à changer d'affectation, à savoir :

- Les parcelles occupées par des équipements publics, et les parcelles vouées à des activités artisanales;
- Les parcelles de réserves foncières dédiées à l'implantation d'équipements publics ;
- Les espaces constituant des espaces publics ou d'intérêt général (parcs de stationnement, équipements sportifs de plein air, etc.) ;
- Les espaces verts des lotissements ;
- Les parcelles enclavées.

La commune de Lauris comptabilise une capacité de densification de 7.24 hectares :

	Superficie en Densification (ha)
Entre 500 et 800m²	0,70
Entre 800 et 1000m²	0,18
Entre 1000 et 2000m²	1,84
Entre 2000 et 5000m²	2,13
Supérieur à 5000m²	2,38
Somme	7,24

7.2.2 Le potentiel de divisions parcellaires (BIMBY)

La méthode BIMBY (Build In My Back Yard) est un outil qui aide les collectivités à identifier le foncier disponible sur les parcelles construites, informe et accompagne les particuliers, en mobilisant des experts. Son objectif est d'assurer un développement durable des territoires sans les miter. Il repose principalement sur le principe de division parcellaire.

Cette analyse ne prend pas en compte les parcelles inférieures à 500 m² sauf si contiguë à une autre. Elle ne prend pas en compte le potentiel de

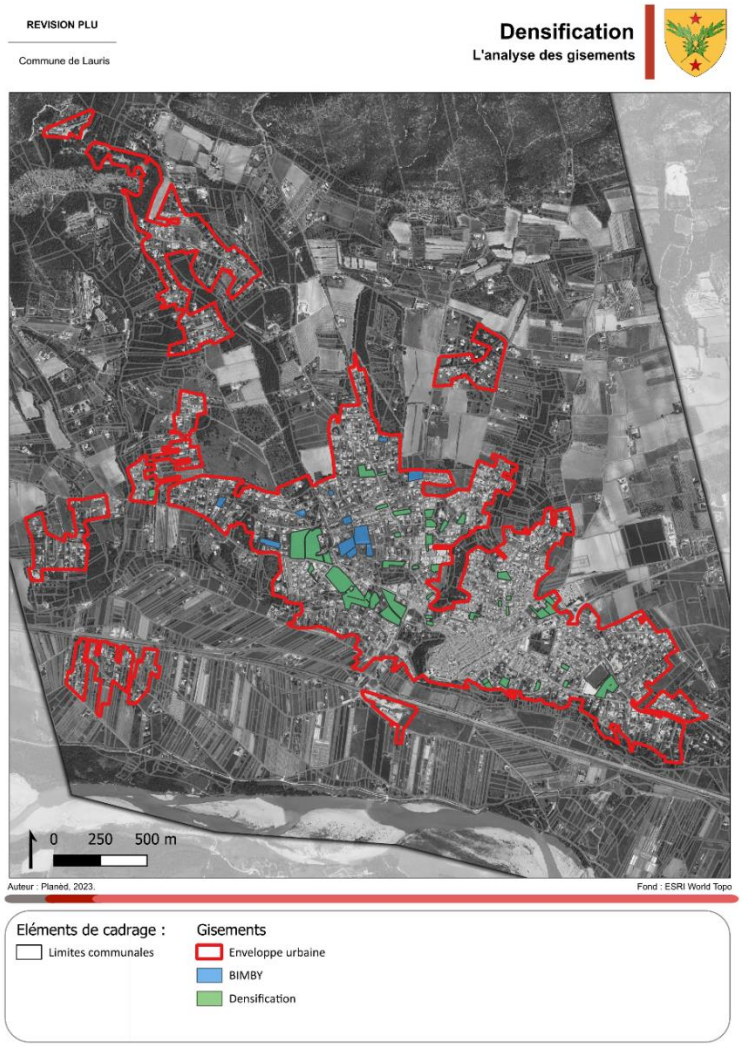
densification ou mutation des secteurs, construits ou non, n'ayant pas vocation à changer d'affectation, à savoir :

- Les parcelles occupées par des équipements publics, et les parcelles vouées à des activités artisanales ;
- Les parcelles de réserves foncières dédiées à l'implantation d'équipements publics ;
- Les espaces constituant des espaces publics ou d'intérêt général (parcs de stationnement, équipements sportifs de plein air, etc.) ;
- Les espaces verts des lotissements ;
- Les parcelles enclavées ;
- Les parcelles avec piscines.

Le potentiel en divisions parcellaires (BIMBY) est de 9.33 hectares :

	Superficie en BIMBY (ha)
Entre 500 et 800m²	0,12
Entre 800 et 1000m²	2,10
Entre 1000 et 2000m²	1,45
Entre 2000 et 5000m²	3,21
Supérieur à 5000m²	2,45
Somme	9,33

L'enveloppe urbaine dans la cartographie correspond aux réseaux existants.



DIAGNOSTIC URBAIN

Table des matières

1. Approche paysagère, un paysage structurant à l'échelle de la commune 50

1.1 Trois entités paysagères 504

1.2 Le piémont 53

1.3 Le massif du petit Luberon 55

1.4 Les continuités végétales 56

2. Développement urbain 57

2.1 3 entités, 3 problématiques 57

2.2 En négatif, des espaces naturels et agricoles à enjeux 61

3. Fonctionnement urbain, une dualité centre-village/extensions 62

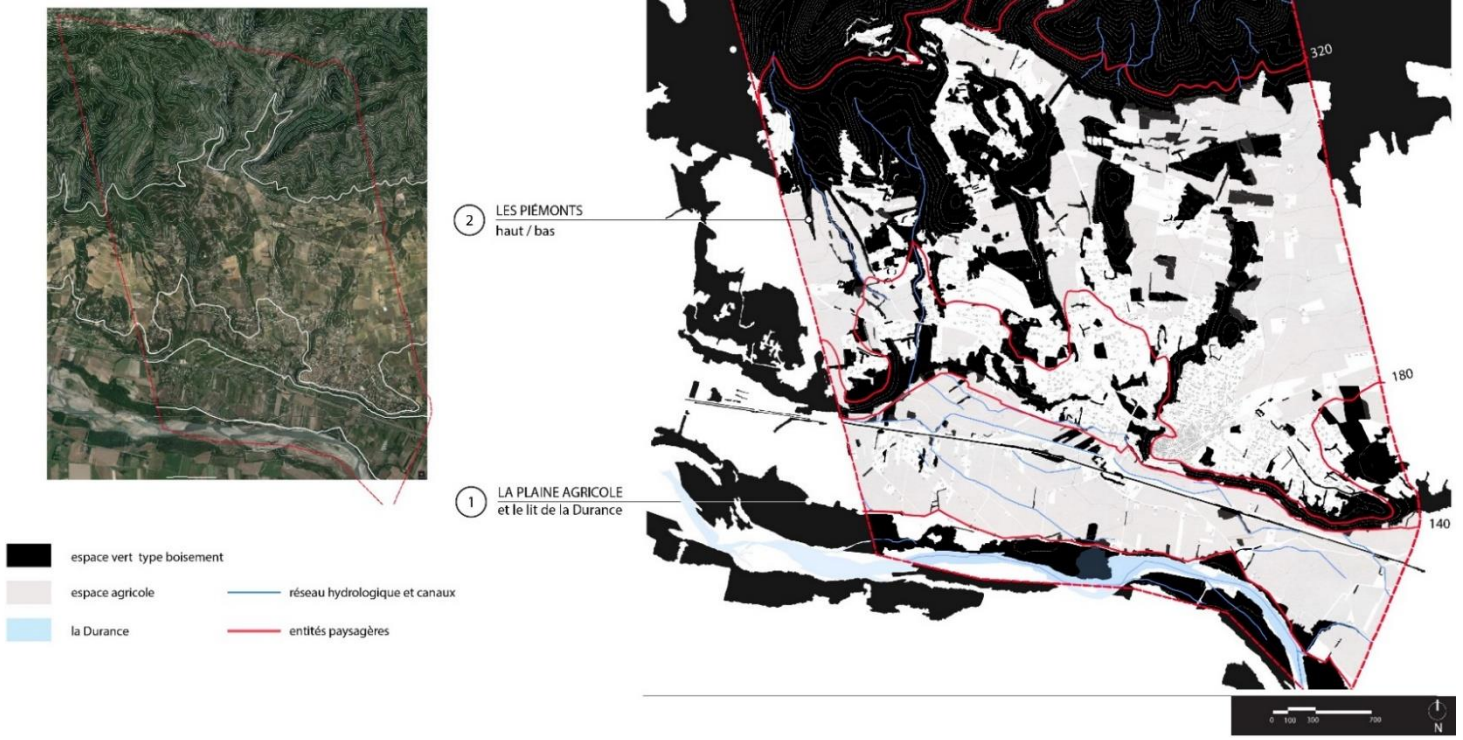
4. Foncier et contraintes ..... Erreur ! Signet non défini.

5. Synthèse, enjeux 63

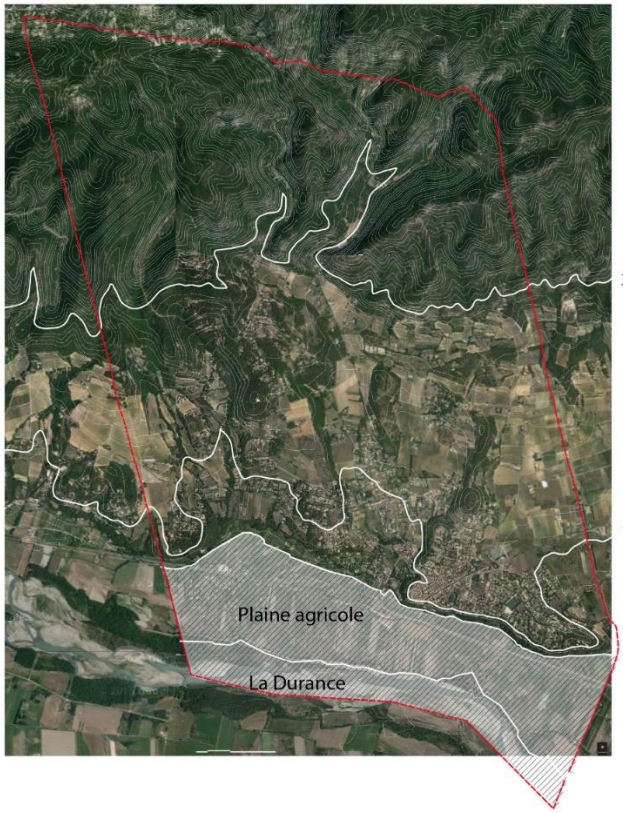
1. Approche paysagère, un paysage structurant à l'échelle de la commune

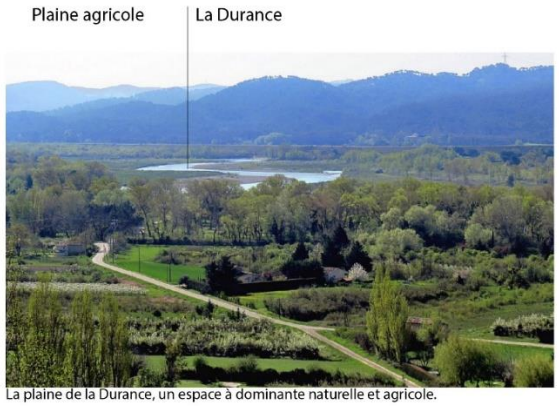
1.1 Trois entités paysagères

Trois entités paysagères structurent le territoire : trois strates dessinées par la topographie, de la Durance au Massif du Petit Lubéron.

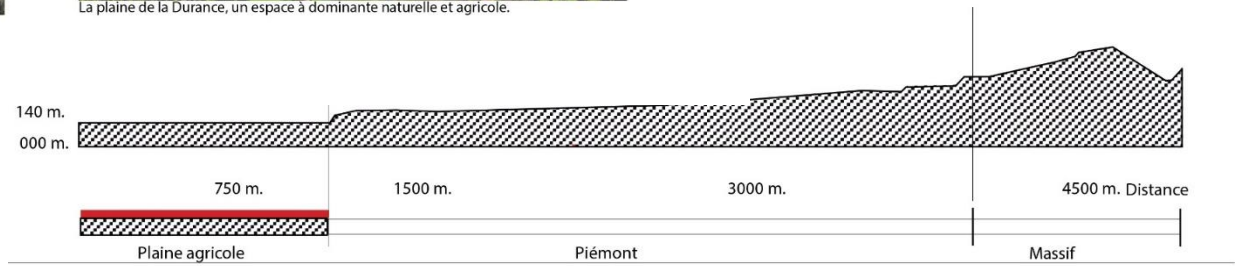


/// LA PLAINE AGRICOLE ET LE LIT DE LA DURANCE





La plaine de la Durance, un espace à dominante naturelle et agricole.



Clairement identifiable par la topographie encaissée, la plaine de la Durance constitue une limite sud à l'urbanisation de la commune. Ce secteur, entièrement soumis aux crues de la rivière, se caractérise par sa dominante naturelle et agricole.

La plaine est dotée d'un fort potentiel agricole, avec notamment une série de canaux qui irriguent l'ensemble de ce secteur.

Il est cependant fait état de difficultés d'exploitation (taille et morcellement des parcelles, etc.).

La partie ouest de la plaine est en partie urbanisée, provoquant un mitage des terres agricoles.

Des infrastructures structurantes (RD et voie ferrée), profitant de la topographie, ont pris place à l'extrémité nord de la plaine, en pied de coteau et en frange de l'urbanisation.

Enjeux, orientations :

- Conforter la plaine dans sa dominante naturelle et agricole, en lien avec le fonctionnement hydraulique de la Durance. Cette orientation va dans le sens de la Charte du Parc Naturel du Lubéron qui classe cet espace en « Milieu naturel exceptionnel devant faire l'objet de mesures de protection règlementaire ».
- Affirmer une limite sud à l'urbanisation de la commune.

1.2 Le piémont

Interface entre la plaine de la Durance et le massif, le piémont constitue un secteur à enjeux majeur, à la fois en termes de modes d'urbanisation, à la fois en termes de mise en résonnance de ces deux entités qu'il connecte.

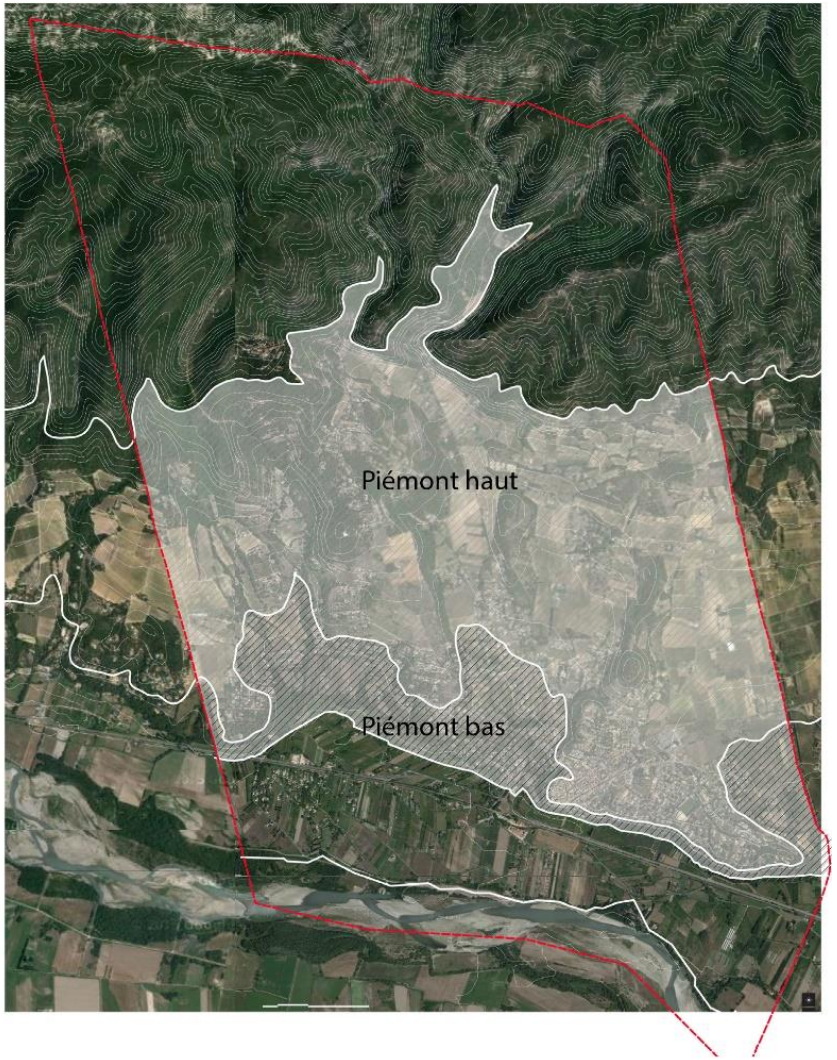
La topographie permet de distinguer deux espaces au sein de ce piémont :

- Le piémont haut se compose du cœur historique, qui domine la vallée, de mas et d'extensions urbaines alternant avec de larges masses boisées qui marquent la continuité avec le massif du Luberon.
- Le piémont bas se compose d'extensions urbaines (lotissements de maisons individuelles) plus diffuses et plus étendues. Les masses boisées du piémont s'amenuisent à proximité de la plaine. Cela dessine un paysage plus « ouvert » mettant souvent en scène ce mode d'urbanisation prêtant peu d'attention au site (implantation sur la parcelle, traitement de la clôture, etc.).

Enjeux, orientations :

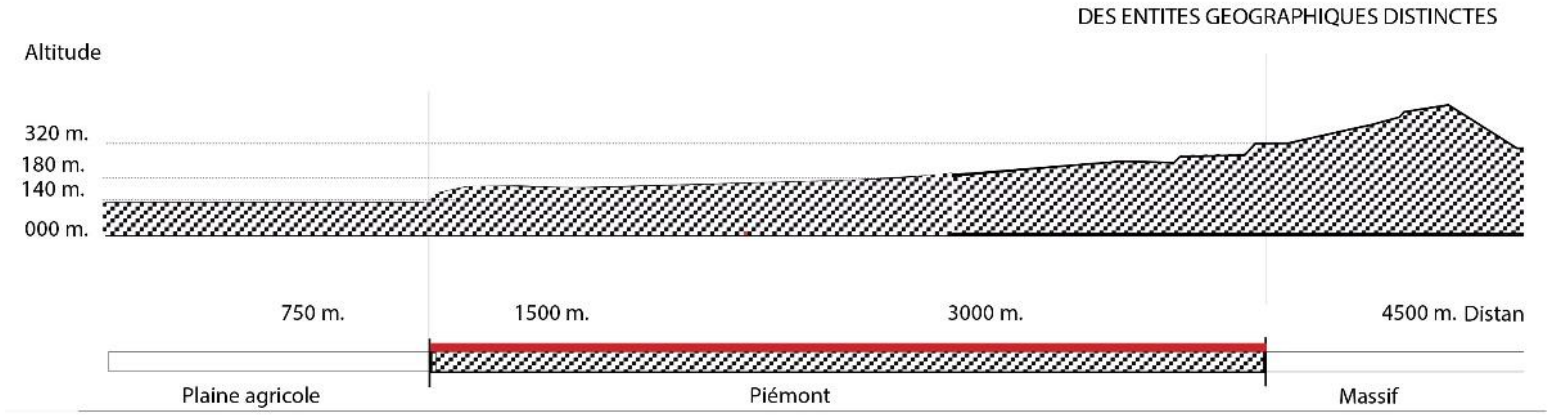
- Limiter l'urbanisation du piémont haut afin de maintenir une alternance entre espaces urbanisés et espaces naturels, caractérisant ce secteur de transition entre les massifs et la plaine.
- Le secteur du « piémont bas » doit faire l'objet d'une attention particulière : le bâti et le traitement des espaces extérieurs privatifs dessinent le paysage de la commune. Ce qui est perceptible depuis l'espace public doit faire l'objet d'un traitement qualitatif.
-

/// LE PIÉMONT



Le piémont haut : paysage ouvert composé de terres agricoles et de boisements alternant avec des «poches bâties».

Lauris : la « ville haute » et la « ville basse ».



1.3 Le massif du petit Luberon

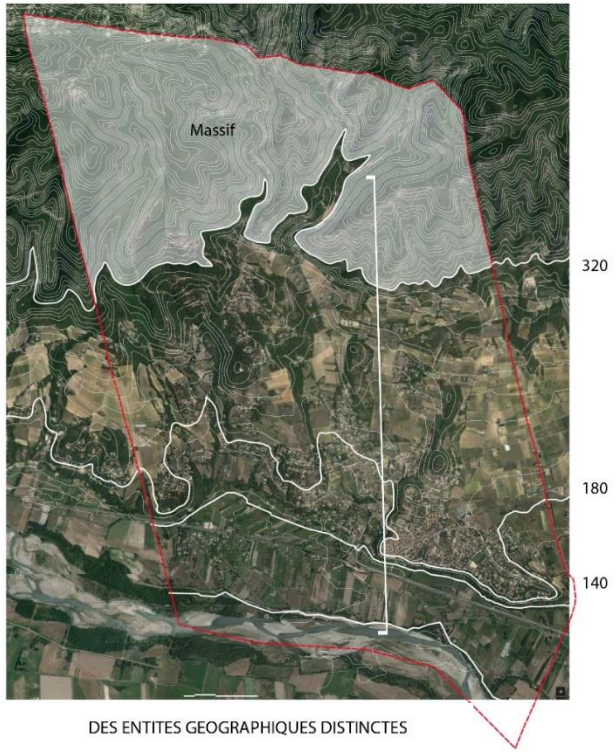
Le massif du petit Luberon constitue la frange Nord de la commune. Cet écrin de verdure est classé dans le cadre de la charte du Parc Naturel Régional du Luberon en « zone de nature et de silence où le caractère de pleine nature doit être renforcé ».

La topographie de cette entité l'a de fait préservé de toute urbanisation.

Enjeux, orientations :

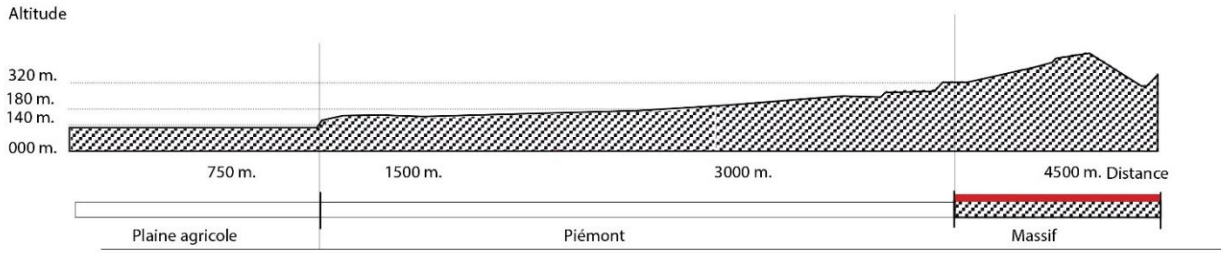
- Valoriser cette interface entre le massif, espace de loisirs (promenade, etc.), et piémont habité. Cela peut être une plus-value touristique mais aussi vecteur d'aménité pour la vie locale.

/// LE MASSIF DU PETIT LUBERON



DES ENTITES GEOGRAPHIQUES DISTINCTES

Falaise rocheuse et sa végétation



1.4 Les continuités végétales

La commune de Lauris est marquée par une série de masses boisées, espaces de connexion nord-sud entre le massif et les coteaux de la plaine de la Durance.

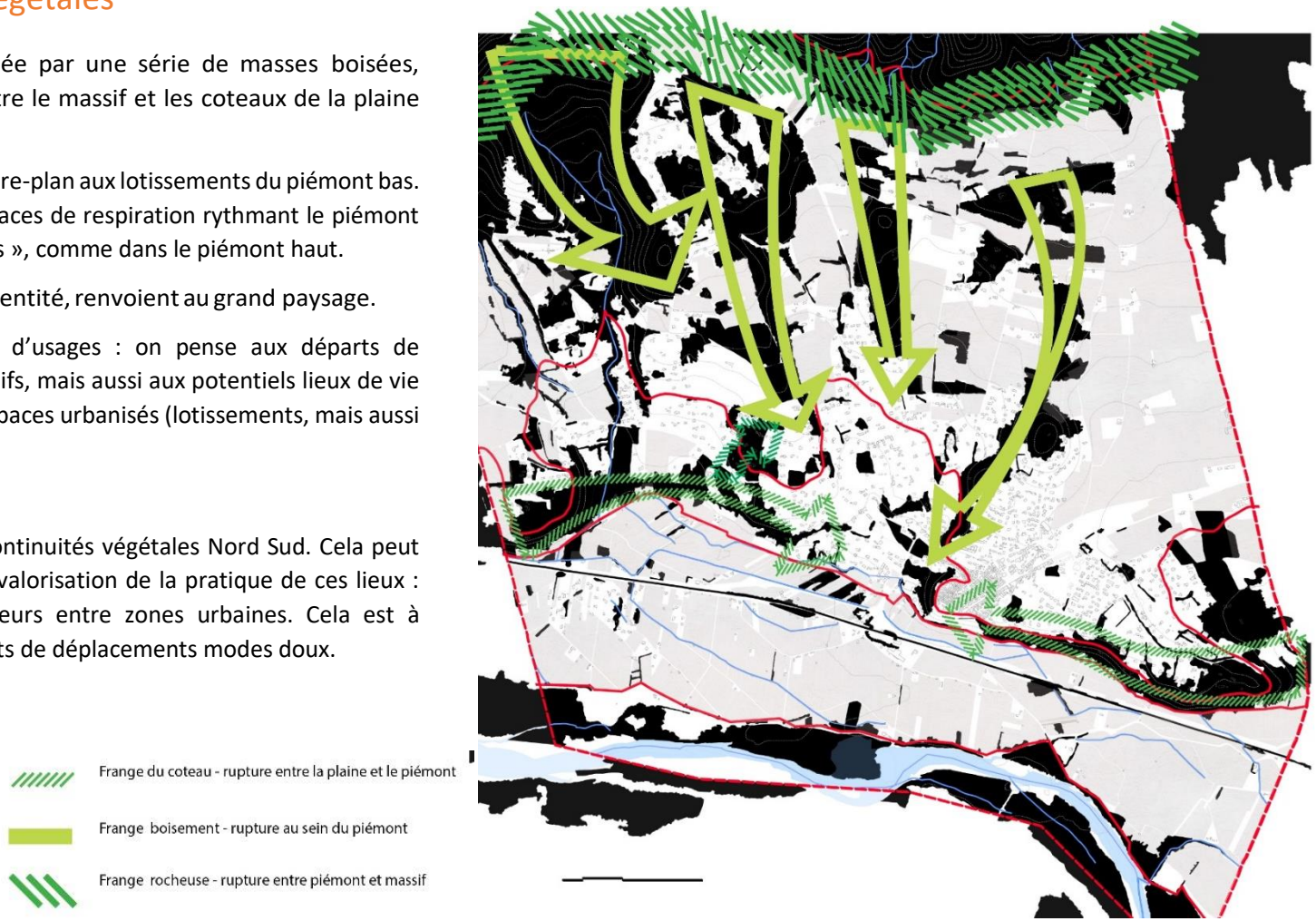
Ces masses boisées dessinent un arrière-plan aux lotissements du piémont bas. Traversées, elles constituent des espaces de respiration rythmant le piémont urbanisé. Elles sont parfois « habitées », comme dans le piémont haut.

Dans tous les cas elles portent une identité, renvoient au grand paysage.

Elles peuvent aussi être porteuses d'usages : on pense aux départs de cheminements piétons dans les massifs, mais aussi aux potentiels lieux de vie qu'elles constituent en interface d'espaces urbanisés (lotissements, mais aussi « ville haute » et « ville basse »).

<u>Enjeux, orientations :</u>

- Maintenir et valoriser ces continuités végétales Nord Sud. Cela peut passer notamment par une valorisation de la pratique de ces lieux : espaces d'interface fédérateurs entre zones urbaines. Cela est à mettre en lien avec les projets de déplacements modes doux.



2. Développement urbain

2.1 3 entités, 3 problématiques

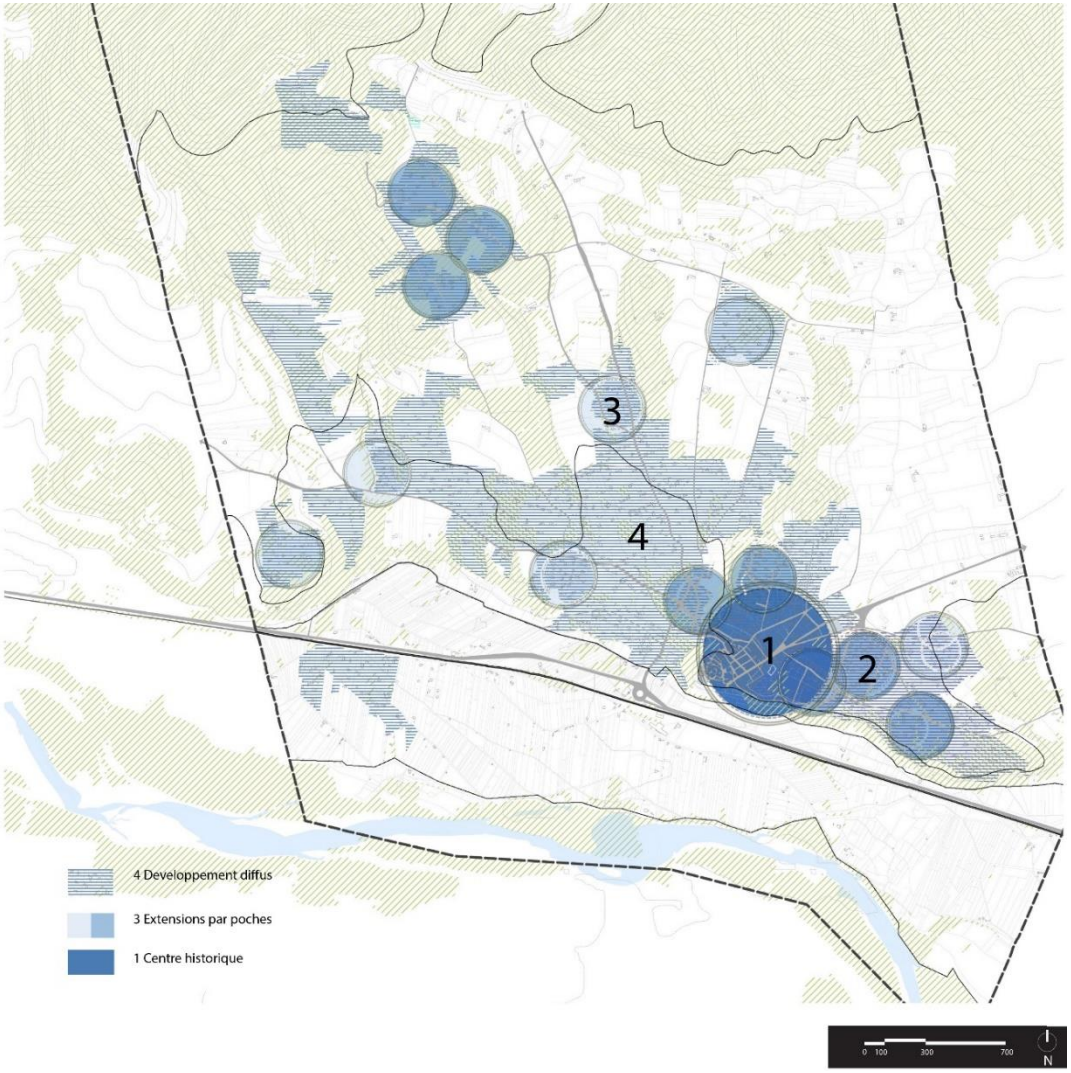
Développement historique

Si le cœur historique s'est développé en frange de la vallée de la Durance, en position de domination, autour du château, les extensions urbaines se sont peu à peu étendues, de manière souvent anarchique, le long des voies de communication, dans l'ensemble du piémont.

Les premières extensions urbaines se sont inscrites en continuité du centre-bourg, et, de manière ciblée, dans le piémont. L'urbanisation par « poches » vient s'intensifier à partir des années 80. Et une urbanisation diffuse, par nappe, se développe en parallèle, en « piémont bas », dans le secteur le plus proche des axes de communication majeurs (RD) et du cœur de village.

On distinguera trois types d'urbanisation :

- Le cœur historique et ses faubourgs ;
- L'urbanisation du piémont haut, caractérisée par une interaction très forte avec les espaces boisés ;
- L'urbanisation du piémont bas, caractérisée essentiellement par une urbanisation diffuse.



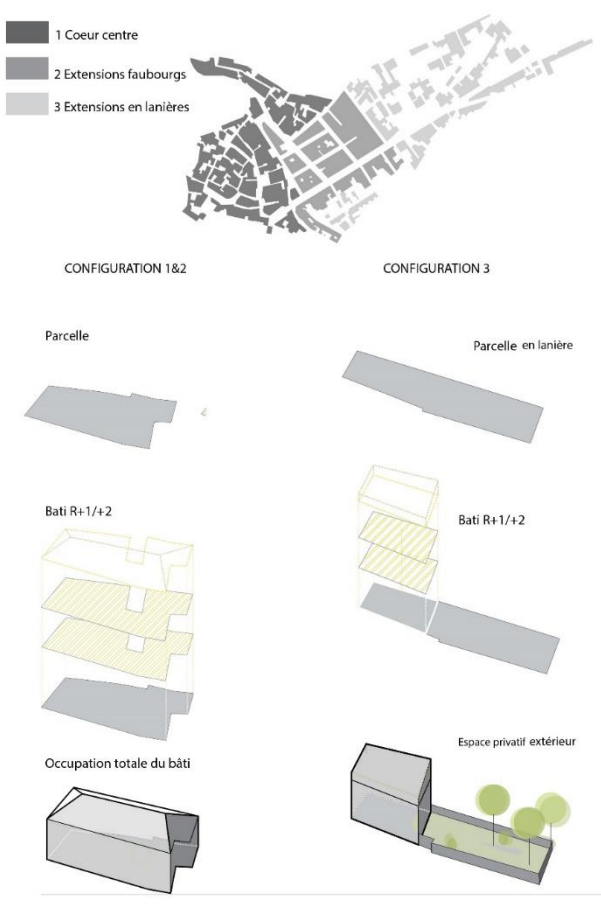
Le cœur historique

Le centre de Lauris est caractéristique des centres anciens, avec une organisation compacte, dense, une accessibilité limitée de la voiture (espaces publics partagés tous modes).

Si la qualité du patrimoine bâti est évidente (bâtisses en pierres apparentes), la typologie des logements est bien souvent en décalage par rapport aux modes de vie contemporains. Le bâti occupe ainsi l'ensemble de la parcelle, ne laissant aucune place à des espaces extérieurs. L'étroitesse des espaces publics rend bien sou- vent les logements peu lumineux, voire humides.

/// CENTRE HISTORIQUE

Centre bourg.



Enjeux, orientations :

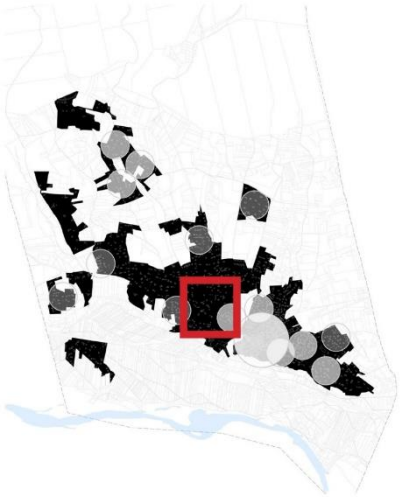
- Un état des lieux de la vacance éventuelle permettrait d'engager une réflexion globale sur le cœur historique : la démolition ciblée de certains bâtis (dégradés et/ou vacants) pourrait par exemple permettre de faire rentrer de la lumière, de reconnecter des espaces publics.
- La problématique des centres anciens relève bien souvent de la dédensification.

L'urbanisation du piémont bas

Le piémont bas se caractérise par des poches d'urbanisation qu'un développement continu de lotissements est venu peu à peu uniformiser.

Les maisons individuelles se jouxtent, avec peu de considération du site d'implantation (peu de prise en compte de la pente, des ouvertures qui ne cadrent pas le grand paysage, des clôtures peu qualitatives (parpaings) et une banalisation des espaces publics) et du voisinage (proximité).

/// LOTISSEMENTS



Piémont bas

CONFIGURATION HABITAT GROUPÉ ET LOTISSEMENTS

Enjeux, orientations :

- Ce secteur se banalise peu à peu. Des préconisations doivent permettre aux propriétaires ou futurs bâtisseurs de prendre conscience du territoire dans lequel ils s'implantent et de ses potentialités.
- Une densification stratégique de certains secteurs pourrait permettre de hiérarchiser et de redonner de la lisibilité à la structure de cet ensemble.

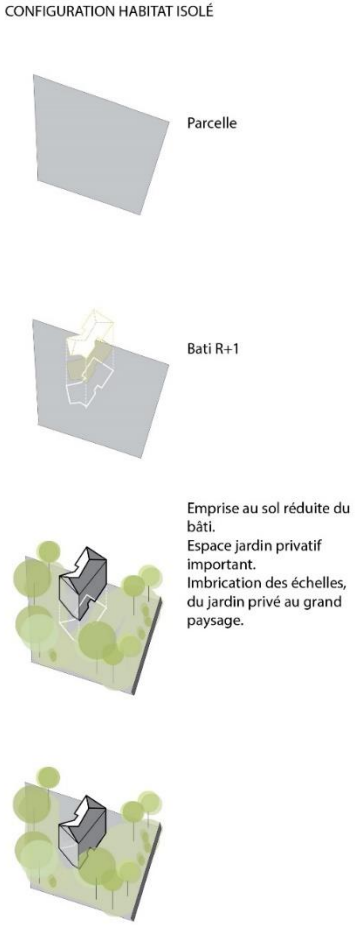
L'urbanisation du piémont haut

L'urbanisation du piémont haut prend la forme de mas ou bâtisses isolés, ou bien d'ensemble de maisons individuelles groupées.

Piémont haut

On retrouve une réelle qualité dans ces espaces caractérisés par :

- une attention à la topographie : des murets en pierre marquent des terrasses qui structurent l'espace public et sur lesquelles, ou en continuité desquelles, le bâti s'insère. Le corps du bâti s'implante de manière parallèle aux courbes de niveau, etc.
- une imbrication des échelles et des domanialités : les parcelles privées redécoupent, d'un point de vue du foncier, les masses boisées. Dans la perception du site, les arbres sont préservés, conférant une unité au site entre jardins particuliers et masses boisées, espaces publics.

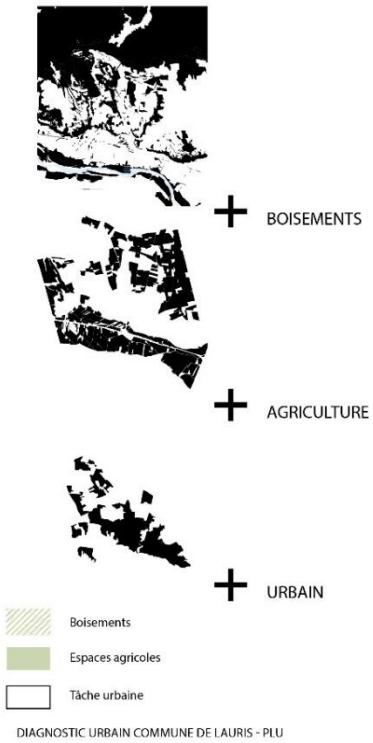


Enjeux, orientations :

- Limiter l'urbanisation et l'intensification de ce secteur afin d'en préserver le caractère de « secteur de transition » entre la vallée et les massifs.

2.2 En négatif, des espaces naturels et agricoles à enjeux

L'urbanisation progressive et étendue de la commune a peu à peu impacté les parcelles agricoles et boisées. Quel projet pour ces espaces non bâtis (espaces d'interfaces, de loisirs, agriculture pérennisée, etc.) ?



3. Fonctionnement urbain, une dualité centre-village/extensions

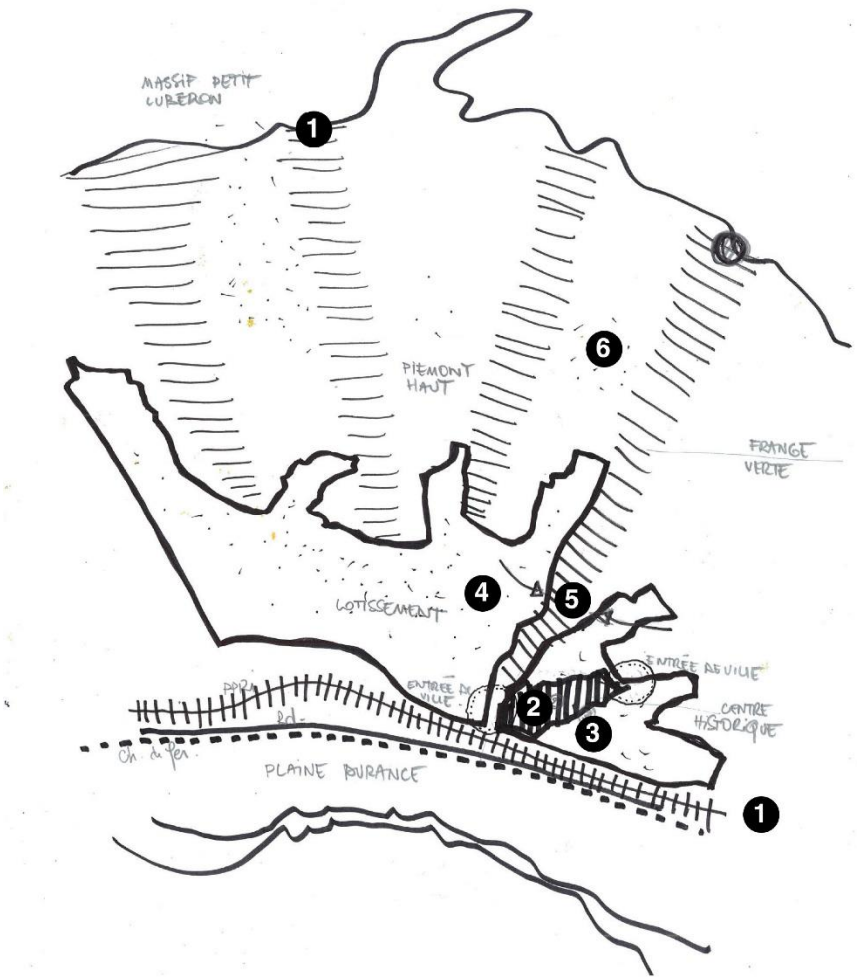
Le fonctionnement urbain est caractérisé par :

- une concentration d'équipements, de services, de commerces dans le cœur de ville et dans ses extensions immédiates ;
- des secteurs de projet et du foncier mobilisé qui viennent conforter cette dynamique ;
- un projet d'entrée de ville (parking paysager) à l'interface ouest entre « ville basses » et « ville haute » ;
- des extensions pavillonnaires qui se sont développées indépendamment du cœur de ville.

<u>Enjeux, orientations :</u>

- quels modes de vie dans ces secteurs d'extensions urbaines ? quels liens avec la dynamique de cœur de ville ?
- les distances permettraient de favoriser des déplacements cycles depuis les zones d'extension urbaine les plus éloignées. Cela dessine un secteur d'interface en pied de coteau, entre ville haute et ville basse, en lien avec l'entrée de ville ouest. Quel projet potentiellement fédérateur entre ces deux « parties de ville » ? et quel lien avec l'aménagement d'entrée de ville (tourisme) ?

4. Synthèse, enjeux



1. Des limites franches à l'urbanisation à conforter : la plaine de la Durance au Sud, les massifs du Petit Lubéron au Nord. Ces interfaces ville/nature sont à valoriser, rendre lisibles : vecteurs d'aménités pour la vie locale, mais aussi d'attractivité touristique. Cela peut passer par de la signalétique, des aménagements *a minima* (espaces de stationnement peu imperméabilisés en lien avec les chemins de randonnée), mais aussi par la valorisation des continuités végétales nord-sud. Quelle fonction et quelle pratique de ces espaces ?

2. Des problématiques d'habitabilité du centre ancien en adéquation avec les modes de vie actuels (espaces extérieurs privés, lumière, grands logements, etc.).

3. La nécessité de conforter la dynamique (commerces, services, équipements) du centre ancien par une intensification urbaine de secteurs stratégiques (dents creuses) et une valorisation patrimoniale (le Château).

4. Une opportunité de structurer les extensions urbaines à proximité du cœur de village par la densification de certains secteurs. Ces extensions devraient par ailleurs faire l'objet de recommandations afin d'en favoriser l'insertion urbaine et paysagère (implantation du bâti, traitement de la clôture, etc.).

5. Un espace d'interface fédérateur entre ville haute et ville basse à valoriser en lien avec l'entrée de ville Ouest en projet.

6. Le piémont haut : un espace de transition entre massif et piémont habité à préserver en en limitant la constructibilité.