



SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU SUD LUBERON

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



SCOT approuvé

le 23 novembre 2015

Note au lecteur

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une composante du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé par délibération du Comité Syndical du 23 novembre 2015.

Les autres composantes du SCOT qui figurent à part, sont :

- le Rapport de présentation (RP)
- le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) comprenant un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC)

Le projet de SCOT arrêté le 24 février 2015 a été soumis selon la réglementation en vigueur, à l'avis des Personnes Publiques Associées et à une enquête publique qui s'est déroulée du 15 juin au 17 juillet 2015 : il a pris en compte les observations, réserves ou recommandations formulées par ces différentes procédures avant son approbation par le Comité Syndical.

NB : Il est rappelé que le Comité Syndical a retenu l'option offerte par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, sur l'application du Code de l'Urbanisme antérieur à sa rédaction résultant de l'application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR) dans la mesure où le Syndicat Mixte du SCOT Sud Luberon avait engagé l'élaboration de son schéma de cohérence territoriale avant la publication de la dite loi et que les travaux étaient déjà en phase d'achèvement au moment de sa publication.

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
2. OBJECTIFS GENERAUX	4
2.1. LE MODELE DE DEVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE	4
2.2. LES ENJEUX REVELES PAR LE DIAGNOSTIC	5
2.2.1. <i>La croissance démographique</i>	5
<i>Diversifier l'économie locale</i>	6
2.2.2. <i>Une politique d'habitat à adapter</i>	8
2.2.3. <i>Les déplacements des personnes</i>	9
2.3. OBJECTIFS DE QUALITE DE VIE	10
2.3.1. <i>Développer les services à la population</i>	10
2.3.2. <i>Développer une économie propre au territoire</i>	11
2.3.3. <i>Répondre à la demande de logements</i>	12
2.3.4. <i>Protéger l'environnement</i>	13
2.4. ORGANISER LES DEPLACEMENTS	15
2.4.1. <i>Développer les transports alternatifs</i>	16
2.4.2. <i>Aménager les routes</i>	16
3. OBJECTIFS APPLIQUES AUX POLITIQUES D'URBANISME	17
3.1. LIMITER L'IMPACT DU DEVELOPPEMENT URBAIN SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL	18
3.1.1. <i>Maitriser l'extension de la tâche urbaine</i>	18
3.1.2. <i>Mieux gérer la consommation des ressources et favoriser les énergies renouvelables</i>	19
3.1.3. <i>L'intégration paysagère des constructions</i>	20
3.2. PROMOUVOIR DES FORMES URBAINES MOINS CONSOMMATRICES D'ESPACE.....	21
3.2.1. <i>Resserrer le tissu urbain</i>	21
3.2.2. <i>Diversifier la production de logements</i>	22
3.3. STRUCTURER LE TERRITOIRE AUTOUR DE SES DEUX POLES EN PRESERVANT LA VITALITE DE CHAQUE VILLAGE.....	24
3.3.1. <i>Deux pôles aux fonctions intercommunales</i>	24
3.3.2. <i>Des villages vivants</i>	25
4. OBJECTIFS QUANTIFIES	26
4.1. MAINTENIR LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE.....	26
4.2. CREER DES EMPLOIS NOUVEAUX.....	26
4.3. DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	27

1. INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue **le volet politique du SCoT**.

Il fixe **les objectifs** qui guideront les politiques d'aménagement et de développement du territoire Sud Luberon pour les dix à quinze prochaines années. Il s'agit, selon **les préceptes du développement durable**, de mettre en regard les besoins du présent avec ceux des générations futures en orientant notre territoire vers un avenir souhaitable.

2025 constitue l'horizon de ce document, sachant que le SCoT devra être évalué d'ici là, au plus tard tous les 6 ans.

L'élaboration du PADD s'est appuyée sur les enjeux du territoire révélés par le diagnostic, sur les orientations de la Charte du Parc Naturel Régional du Luberon révisée en 2007 ainsi que sur les débats et rencontres tenus avec les élus du territoire au printemps 2010 et repris dans l'hiver 2012.

En particulier, le diagnostic a révélé la **grande dépendance** du territoire du point de vue de l'emploi et des grands équipements, se traduisant par une **mobilité importante** en direction de l'agglomération aixoise notamment, d'autant plus problématique que le **système de transport collectif est peu développé** sur le territoire et que le recours aux véhicules individuels est donc quasi-systématique. De plus, le diagnostic a constaté au cours de la dernière décennie, un accroissement très important de la consommation des espaces naturels ou agricoles par l'urbanisation, au regard de l'augmentation de la population et des emplois.

Ce constat se traduit, dans un contexte de raréfaction à moyen terme des sources d'énergies fossiles, par une **fragilité du territoire** que le projet de SCOT a pour objectif de réduire.

Le PADD distingue différents types d'objectifs :

1. les **objectifs généraux** : ils définissent le projet de territoire, la "vision" du Sud Luberon pour 2025 et les dynamiques à initier ou soutenir pour y arriver
2. les **objectifs appliqués aux politiques d'urbanisme** : ils précisent les objectifs généraux sur des thématiques particulières de la planification urbaine : la structuration urbaine, les formes urbaines, les impacts du développement urbain
3. les **objectifs quantifiés** : ils fixent, en application des deux types d'objectifs précédents, les grands chiffres de la population, du logement et de l'emploi en 2025

Ces objectifs, et singulièrement les objectifs appliqués, seront déclinés en prescriptions techniques par le **Document d'Orientations Générales (DOG)**.

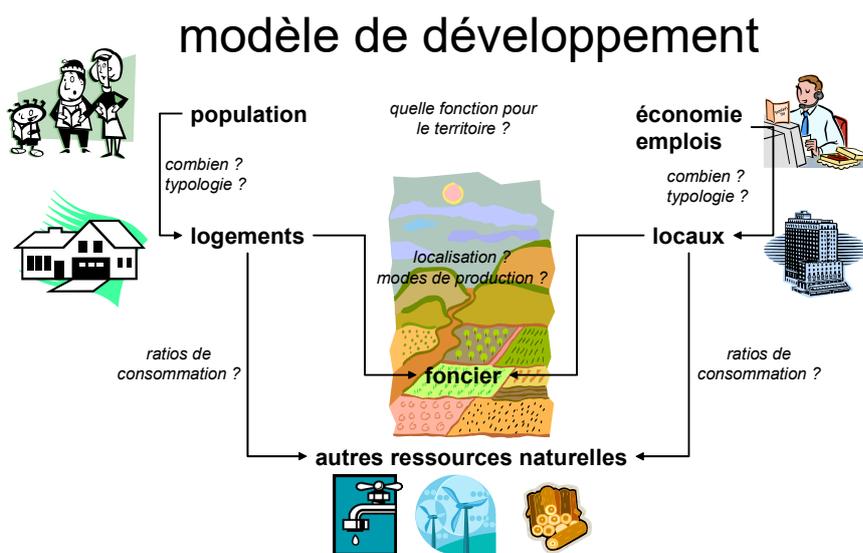
2. OBJECTIFS GENERAUX

Le diagnostic réalisé sur le territoire du Sud Luberon, mis à jour en tenant compte de l'intégration récente de Villelaure au périmètre et de la mise à disposition de données les plus récentes en matière de socio-économie, a mis en évidence un certain nombre d'évolutions dans l'occupation de l'espace et dans le développement socioéconomique qui doivent faire l'objet de projections afin d'en tirer les ressources à mobiliser pour faire face à ces besoins. Il s'agit donc de concevoir le **modèle de développement du territoire** qui s'applique au territoire Sud Luberon, compte tenu de son histoire et de ses spécificités. A partir des **enjeux révélés** par l'application de ce modèle, pourront alors être définis les **objectifs généraux** que le SCOT devra afficher et traduire en orientations.

2.1. Le modèle de développement d'un territoire

Le graphique ci-contre décrit le modèle théorique de développement d'un territoire :

- un territoire, ce sont d'abord des **personnes**, y résidant ou y travaillant, le poids relatif de ces deux modes définissant la **fonction du territoire**
- ces personnes ont besoin de **locaux** (des logements, des bâtiments industriels) et de **foncier** (agricole, terrain d'assise des bâtiments, espaces publics, ...)
- l'ensemble de l'occupation du territoire consomme un certain nombre de **ressources naturelles** (eau, énergie, espace)



Le modèle de développement qu'a connu le Sud Luberon au cours des dernières décennies se caractérise par une **grande stabilité** dans ses modes de réalisation : **la fonction est clairement "résidentielle +"** (proportions des CSP et des revenus élevés plus fortes que la moyenne des territoires alentour), dans un **environnement naturel préservé**, et dans un **cadre villageois affirmé**.

Il n'apparaît pas nécessaire de changer fondamentalement ce modèle qui correspond aux desiderata des élus locaux et de la population, sans danger fondamental pour la pérennité du territoire. Toutefois des adaptations sont retenues de manière à corriger quelques effets négatifs qui pourraient s'accroître notamment l'effet « dortoir » et les déplacements induits par la dépendance économique et commerciale.

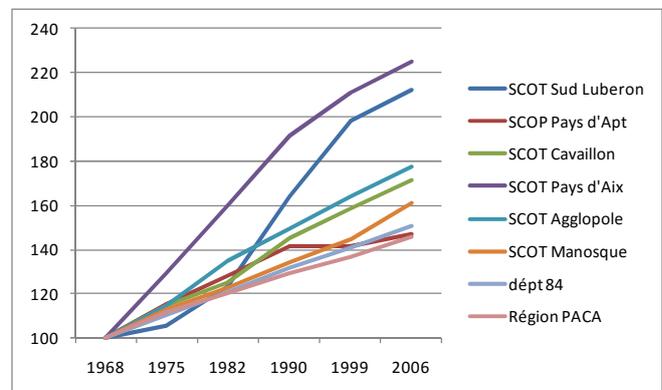
2.2. Les enjeux révélés par le diagnostic

Le territoire du Sud Luberon est aujourd'hui très nettement caractérisé par une double fonction résidentielle d'une part (bassin de vie de Pertuis et d'Aix-en-Provence et, aux marges, de Cavaillon et Manosque), d'économie agricole d'autre part (omniprésence de la vigne dans le paysage).

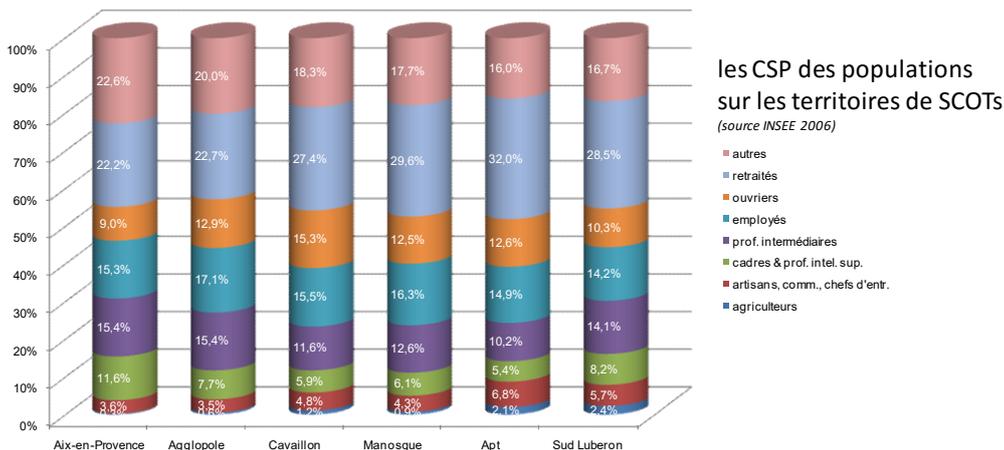
Il en résulte que les enjeux principaux sont relatifs à la démographie (quelle évolution quantitative et qualitative ?) et à l'emploi (quelle stratégie économique propre ? et par rapport aux territoires environnants ?).

2.2.1. La croissance démographique

Une tendance à l'infléchissement du rythme de croissance démographique s'est constatée au cours des décennies passées. Il est souhaité **continuer sur un rythme équivalent** à celui la dernière décennie, en maîtrisant la consommation de l'espace pour l'urbanisation nouvelle et en cherchant à accroître les dispositions permettant un développement économique local afin de réduire les déplacements et la dépendance des territoires voisins.



En revanche, le **profil sociologique** de la population correspond au modèle de développement du territoire du Sud Luberon; il est néanmoins souhaité que des mesures notamment en matière de logement, soient prises de manière à permettre à de **jeunes ménages avec enfants** de faciliter leur maintien sur le territoire ou de s'y installer.

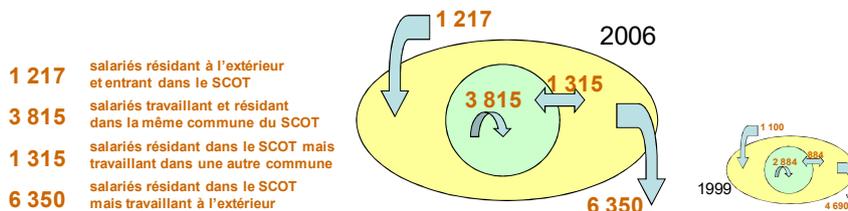
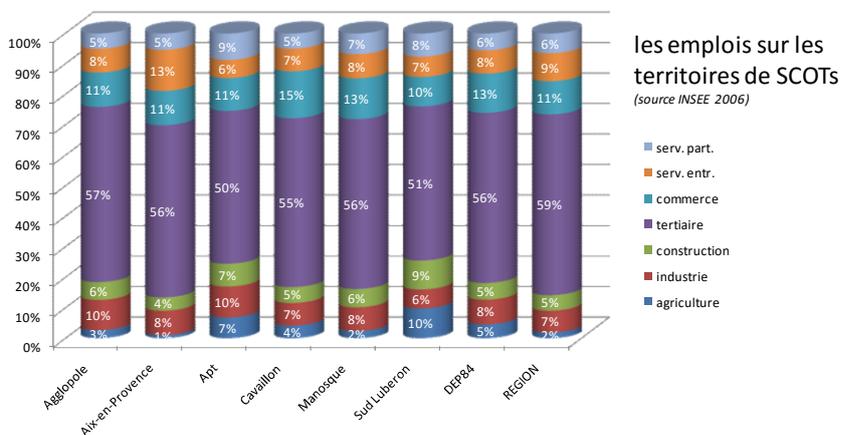


	rev. fiscal de référence	moyenne salaires	moyenne retraites
SCOT	22 948	23 828	19 284
Vaucluse	19 820	20 532	17 367
PACA	22 127	22 725	18 674

les niveaux de revenus 2007

Diversifier l'économie locale

L'économie du territoire est aujourd'hui quasiment uniquement composée de l'agriculture (et singulièrement la viticulture, en crise) et de l'économie résidentielle (construction, services à la personne, administration). Le reste de l'économie productive se situe à l'extérieur du territoire (Pertuis, Aix et, à un degré moindre, Manosque et Cavallion); le tourisme reste "passif" (résidences secondaires), l'économie touristique marchande étant réduite à quelques lieux emblématiques (Lourmarin, étang de la Bonde).



Face à une économie agricole en crise, à un développement des territoires voisins (cf. les retombées envisagées du projet ITER sur la CPA et le territoire manosquin), plusieurs axes de diversification sont néanmoins identifiés dans une logique de préservation de l'identité Sud Luberon :

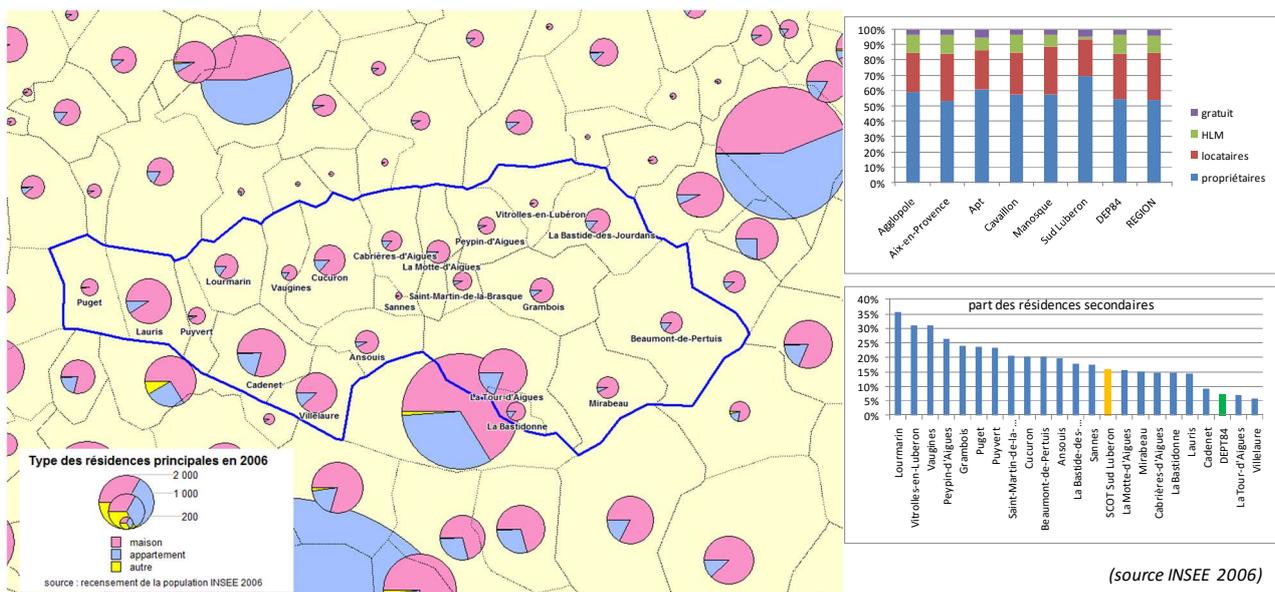
- les **services de proximité** à destination des résidents du territoire, et particulièrement dans le secteur sanitaire dans la mesure où celui-ci est déjà assez bien représenté sur le territoire (maisons de retraite)
- l'exploitation forestière et la **filière bois-énergie**, de façon à valoriser cette ressource présente sur le territoire tout en assurant l'entretien des paysages et la lutte contre les incendies
- le **tourisme** qui est presque entièrement à inventer sur le Sud Luberon autour des ressources naturelles et patrimoniales du territoire et sur la base de « produits » à créer, dans une logique de réseau entre Pays d'Aigues et villages perchés, et d'une capacité d'hébergement à étoffer et diversifier – le concept d'agri-tourisme, en particulier, a une vocation « naturelle » à se développer sur le territoire
- dans une moindre mesure, les secteurs de la **formation professionnelle** et le **développement des énergies renouvelables** (éolien, solaire) sont des secteurs potentiels de développement de l'activité, sinon de l'emploi
- enfin les **activités tertiaires** réalisables « à distance » (vente à distance, télétravail ...)

Cette logique de diversification est souhaitée, mais les moyens manquent pour la mettre en œuvre, notamment en termes de gouvernance et de capacités de fédérer les acteurs économiques des filières concernées. L'association d'autres acteurs (CG84, par exemple) pourrait se révéler féconde en la matière.

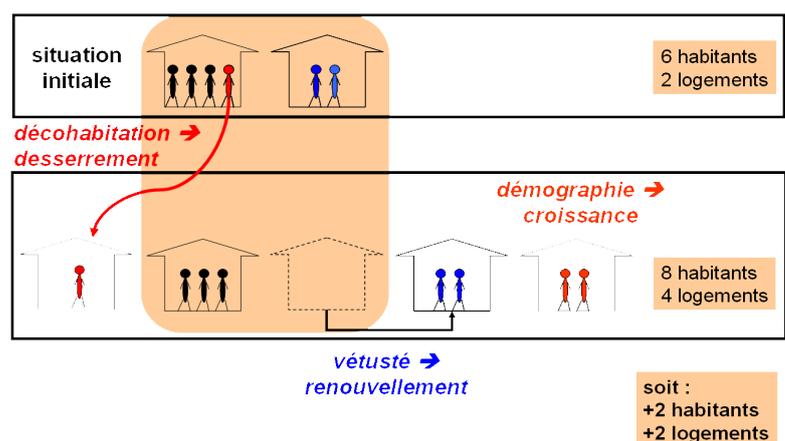
2.2.2. Une politique d'habitat à adapter

Le double objectif de chercher à attirer et conserver de jeunes actifs sur le territoire et de diversifier l'économie est certes très cohérent, mais il nécessite d'assurer des conditions de logement et de vie satisfaisantes. Sur ce point, la question du logement est cruciale tant les difficultés à se loger deviennent aiguës sur le territoire. Elle recouvre, de plus, des enjeux liés aux déplacements car pouvoir loger les actifs à proximité de leur lieu de travail conduit à limiter la longueur des déplacements et encourager le recours à la marche et au vélo.

Or, le modèle actuel dominant reste celui de la maison individuelle, à la fois en résidence principale et en résidence secondaire, avec une très faible part de logements sociaux.



La politique d'habitat à définir sur le Sud Luberon devra donc en tenir compte, et s'engager résolument dans une **démarche de stabilisation des prix du foncier**, et de **réalisation de logements locatifs à loyer acceptable** (logements sociaux, logements communaux, ...). Cette politique est d'autant plus indispensable que, même sans croissance, les besoins en logements existent du fait du **desserrement** (diminution tendancielle de la taille des ménages).



Il convient donc de trouver un **équilibre** entre le mode dominant de construction résidentielle (la maison individuelle sur une parcelle relativement vaste) et la production de logements plus denses, en petit collectif locatif, à proximité des centres-bourgs et de leurs équipements.

2.2.3. Les déplacements des personnes

Le positionnement économique du territoire génère un nombre élevé de déplacements vers l'extérieur pour y trouver réponse aux besoins en matière d'emploi, de scolarité secondaire et supérieure, d'équipements structurants ou encore de commerces anomaux. La question des déplacements, que l'on peut penser secondaire sur un territoire peu dense et au maillage assez fin du réseau de voirie, devient alors préoccupante, les encombrements aux portes du territoire (les ponts, accès à Pertuis) devenant de plus en plus fréquents et nuisant à la qualité de vie renommée du territoire.

Elle met aussi en lumière la grande carence en réseau de transport public (train inexistant, réseau départemental très insuffisant) pour se rendre dans les pôles économiques voisins (Aix-en-Provence, mais aussi Cavaillon, Apt, Salon-de-Provence et Manosque) ou aux grands équipements de transport (gare d'Aix-TGV, aéroport Marseille-Provence).



Des actions sont toutefois en cours, qui nécessitent toutefois d'être coordonnées et amplifiées pour que les effets sur le territoire soient significatifs : récente mise en place du Schéma Départemental des Transports, projet de remise en service du trafic voyageurs sur la ligne ferroviaire entre Pertuis et Cavaillon, densification des services ferroviaires sur l'axe durancien entre Aix et Manosque, ...

Dès lors, en cohérence avec les points précédents, le SCOT devra prendre en considération cette question et proposer un mode de développement moins consommateur de déplacements quotidiens, en proposant un urbanisme plus compact autour des villages centres et des gares ferroviaires dans une perspective de leur réouverture à moyen /long terme.

2.3. Objectifs de qualité de vie

Le cadre de vie préservé et authentique du Sud Luberon est constitutif de son **identité** qu'il convient de préserver. Ce cadre de vie s'appuie sur des espaces naturels riches et une architecture traditionnelle présente dans chacun des villages. Il est très recherché, c'est la raison pour laquelle les flux migratoires sont importants. Un équilibre devra cependant être préservé de façon à ce que le développement du territoire ne remette pas en cause la qualité du cadre de vie.

Les **services publics, services à la population** contribuent également à la qualité du cadre de vie ; l'augmentation de la population doit s'accompagner d'une adaptation des services aux besoins afin de vivre autant que possible sur place ; de même, le **développement économique** doit se concevoir non seulement comme une ressource potentielle pour le territoire, mais surtout comme un moyen de réduire la dépendance en emploi vis-à-vis de l'extérieur.

Une **offre culturelle et sportive** doit permettre aux habitants du Sud Luberon de trouver ici satisfaction de leurs attentes. L'ensemble des services qu'ils y trouvent sont à la fois constitutifs d'une réelle communauté de vie et limitent les déplacements vers l'extérieur, ce qui est une manière d'apporter une réponse à l'enjeu des déplacements.

2.3.1. Développer les services à la population

L'offre de services produite sur un territoire détermine en grande partie l'intérêt d'y vivre. Un Sud Luberon luxuriant, préservé des pollutions, au patrimoine mis en valeur mais sans aucun commerce, sans association sportive, culturelle ou de loisir, sans crèche ni école... n'aurait finalement pas beaucoup d'âme. Il convient donc de continuer d'œuvrer au **maintien** des services existants et à la création/diffusion de **services nouveaux**.

Ceux-ci concerneront particulièrement :

- les équipements commerciaux existants (Puyvert) et futurs, nécessaires pour limiter l'évasion vers les grandes concentrations commerciales de Pertuis, d'Aix-en-Provence voire de Marseille
- les commerces de proximité et l'artisanat dans chaque village
- la garde d'enfants
- les services aux personnes âgées restées à leur domicile
- l'offre éducative et les services d'animation propres à la jeunesse
- les services publics

Par ailleurs, le développement des activités culturelles et des activités sportives apparaît également comme une priorité en raison d'une demande forte de la population. Ceci nécessite, d'une part, d'aménager des locaux et infrastructures pour l'exercice de ces activités et, d'autre part, de soutenir les initiatives privées et l'offre publique à travers non seulement des aides financières mais également la promotion, la mise en réseau, la coordination...

Enfin, il s'agit de répondre à l'un des enjeux sociétaux qui se posent au Sud Luberon : l'intégration des jeunes à la construction et la vie du territoire, dans un contexte de vieillissement de la population. Ceci passe par la prise en compte spécifique des besoins de cette classe d'âge au

niveau des services nouveaux envisagés et une meilleure association à la gestion du territoire à travers une représentation renforcée.

2.3.2. *Développer une économie propre au territoire*

L'absence d'une économie productive significative sur le territoire génère pour celui-ci des effets peu satisfaisants : dépendance de territoires voisins pour les nombreux actifs qui y résident, accroissement du nombre et de la distance des déplacements domicile-travail pour les salariés et domicile-étude pour leurs enfants, incapacité à profiter des retombées des grands projets qui se développent sur les territoires voisins, faibles ressources fiscales.

Dès lors, il semble impérieusement nécessaire de doter les communautés de communes qui composent le SCOT d'une stratégie de développement économique à la fois ambitieuse et réaliste :

- ambitieuse, car elle doit permettre de combler un retard certain par rapport aux territoires alentour, et de s'inscrire dans une optique de diversification permettant au territoire de sortir du « tout viticole » dans lequel il se trouvait jusqu'à la fin du siècle dernier, ou de l'économie résidentielle qui est seule en mesure de fournir les emplois d'aujourd'hui
- réaliste, car la qualité du cadre de vie impose une grande prudence quant aux formes urbaines susceptibles d'accueillir de nouvelles entreprises, et à l'ampleur des projets économiques visés. Réaliste aussi, car le territoire ne dispose pas, à l'évidence, des atouts et des infrastructures que les territoires voisins recèlent

Plusieurs pistes méritent néanmoins d'être creusées, dans le souci permanent d'une cohérence et d'un respect du cadre de vie du territoire.

La première de ces pistes est le **tourisme**. Des réflexions ont été initiées par la Communauté de Communes Luberon Durance à l'automne 2009, qui considère que le développement touristique du territoire peut s'ancrer autour de quelques projets moteurs :

- la valorisation du site de la Bonde: aménagements, développement d'animations, etc.
- la valorisation du patrimoine architectural et historique
- la valorisation du patrimoine agricole à travers la promotion des produits du terroir : développement de l'œno-tourisme notamment
- la valorisation du patrimoine naturel et paysager à travers les activités de pleine nature (poursuite des efforts fournis en cyclotourisme, développement du VTT et de la randonnée notamment, en lien avec une prise en compte accrue du risque incendie...)
- le développement d'une offre plus adaptée aux enfants et aux familles
- la valorisation du site des 7 lacs

Cela passe nécessairement par une fédération et une structuration des acteurs, telle que celle qui permet, chaque mois d'août, d'organiser le Festival des Musiques à Voir. La prise de la compétence « tourisme » par les Communautés de Communes pourrait, de ce point de vue, se révéler efficace.

Cela passe aussi par la mise en œuvre, dans les documents d'urbanisme, de dispositions autorisant l'aménagement, voire l'extension, de bâtiments existants destinés à la fonction touristique, y compris dans certaines zones agricoles spécialement identifiées.

Une deuxième piste prometteuse est **l'activité induite par le projet ITER**, à Cadarache. Le territoire n'a certes pas vocation à recevoir de lourdes activités de sous-traitance ; néanmoins,

certaines activités induites (organisation de séminaires, activités de formation professionnelle, accueil de chercheurs dans des résidences hôtelières adaptées, installation de laboratoires de haute technologie dans des sites discrets et agréables, ...) peuvent trouver leur place, notamment dans la partie est du territoire. D'autres activités tertiaires réalisables « à distance » (base centrale d'e-commerce, d'e-services ...) sont à même de s'implanter localement en profitant de la dynamique environnante et d'un cadre de vie agréable. Là encore, des dispositions d'urbanisme devront être prises pour autoriser de telles implantations.

Le territoire présente de sérieux atouts pour développer ce type d'activités induites :

- la proximité de grandes infrastructures d'accès (autoroute A51 mais aussi autoroute A7, gare TGV de l'Arbois mais aussi gare de Pertuis et, à plus long terme, gares de Lauris, Cadenet, Villelaure et Mirabeau)
- l'aménagement numérique du territoire qui permet désormais d'envisager de travailler à distance avec des laboratoires ou des entreprises éloignées, voire de pratiquer le télétravail
- les atouts naturels (paysage, qualité de vie, villages à taille humaine)

Une troisième piste est celle, déjà vue au § précédent, des **services à la personne** et, plus généralement de **l'économie résidentielle**. Ce secteur d'activités est déjà dynamique sur le territoire, mais son organisation, et l'implantation de ses entreprises, doivent être en cohérence avec la politique générale de préservation des milieux naturels, des paysages, la recherche d'une moindre consommation d'espaces et d'une plus grande proximité entre les lieux d'activité et les lieux de résidence, dans le but de limiter les déplacements mécanisés inutiles.

Enfin, une quatrième piste concerne le **développement des énergies renouvelables**. Les atouts climatiques du territoire (exposition au vent et à l'ensoleillement, tout particulièrement) se prêtent à la mise en place, en des sites spécifiques choisis, d'équipements de production d'énergie éolienne ou solaire. De même, une valorisation énergétique du patrimoine ligneux pourrait être engagée dans le cadre du développement d'une filière bois-énergie à partir de plaquettes forestières.

Pour autant, la diversification de ces activités ne doit pas faire oublier le poids encore important de **l'agriculture**, et la nécessité pour la maintenir de trouver de nouveaux débouchés à la production agricole, en privilégiant par exemple les **circuits courts de consommation**. La préservation, à proximité immédiate de la grande agglomération Aix-Marseille, d'une « couronne agricole » aussi importante, doit constituer l'un des enjeux majeurs et des objectifs du SCOT, en vue de pouvoir inciter de jeunes agriculteurs à produire une culture de qualité.

2.3.3. Répondre à la demande de logements

La **demande de logements est très importante**, elle est la conséquence du développement et du desserrement de l'agglomération aixoise; le prix du foncier et de l'immobilier à Aix et dans les communes voisines, la difficulté à y trouver des logements, conduisent les candidats à rechercher de plus en plus loin à se loger. Par ailleurs la qualité de vie dans les villages séduit un nombre de plus en plus grand de personnes qui recherchent authenticité, identité et espace; le Sud Luberon répond à ces attentes et son cadre de vie attire de plus en plus.

Par ailleurs, **la production** de logements sur le territoire est assez **stéréotypée**. La villa constitue le "modèle dominant." Les logements collectifs sont peu nombreux et il s'en construit peu. Les

logements sociaux sont rares. De la sorte, la production de logements ne peut pas répondre à **l'éventail de la demande** qui tend à s'accroître avec la diversification souhaitée du paysage socioéconomique du Sud Luberon : vieillissement de la population mais installation d'actifs, éclatement de la cellule familiale, maintien des classes élevées mais souhait d'offrir des loyers suffisamment faibles pour les revenus moindres notamment ceux des jeunes ménages actifs.

Ainsi, se loger dans le Sud Luberon devient de plus en plus difficile et réservé à un segment privilégié de la population.

Pour contrer cette évolution, pour éviter que le marché du logement n'enferme le territoire dans une identité restrictive et élitiste, il importe de :

- **diversifier la production** des logements,
- proposer **une gamme de prix plus étendue**.

Ceci passe par la conduite d'actions concordantes de différentes natures :

- la conclusion de partenariats entre les communes et les opérateurs immobiliers, d'habitat social ou non, pour la conduite d'opérations maîtrisées
- la modification des règles de constructibilité qui parfois empêchent la diversité de l'habitat
- la création d'outils permettant d'encourager la remise sur le marché de biens délaissés (opérations programmées d'amélioration de l'habitat, périmètre de restauration urbaine, réaffectation foncière et valorisation des emprises des caves coopératives délaissées suite au projet de regroupement à l'échelle du territoire, ...)
- la mise en place d'une politique foncière intercommunale pour dégager des terrains et réguler le marché

2.3.4. Protéger l'environnement

a) Protéger, valoriser, entretenir et requalifier le patrimoine naturel

Le Sud Luberon dispose d'un environnement à la fois **privilegié et fragile** : les cours d'eau, les forêts, les vignes, les ripisylves, la végétation arbustive, les pentes du Luberon ... constituent un capital vert de premier ordre, un véritable poumon pour la région et l'agglomération aixoise voisine. Dans le même temps, l'environnement fait l'objet d'agressions de plus en plus nombreuses en raison de l'extension non maîtrisée de l'urbanisation, de la circulation routière surchargée et parfois du manque d'entretien.

Il importe de protéger, valoriser, entretenir et requalifier ce patrimoine.

Protéger : L'environnement naturel est un bien fragile, qu'il convient de préserver et protéger. De nombreux périmètres existent aujourd'hui sur le territoire, mais le SCOT doit avoir pour vocation, dans son expression cartographique, de préserver ou restaurer les continuités écologiques qui permettent à l'écosystème de « fonctionner » durablement.

Valoriser : différentes actions permettent de valoriser les ressources naturelles du territoire comme l'agriculture (cf. infra), l'exploitation de la forêt, le tourisme vert (randonnées, VTT, escalade, découverte de la faune, de la flore et de la géologie), mais dans tous les cas, il s'agit d'organiser ces activités dans le plus grand respect de l'environnement et le renouvellement des ressources selon les principes du développement durable.

Entretien et requalifier : les actions de valorisation précédentes permettent en outre d'entretenir les espaces naturels et agricoles (sentiers de randonnée, lits des ruisseaux, forêts) et de réparer ce qui a été détruit accidentellement ou modifié (re-végétalisation, ré-introduction d'espèces endémiques menacées, ...).

b) Valoriser, entretenir et requalifier le patrimoine urbain

La qualité du **patrimoine architectural** des villages est remarquable, les villages perchés, authentiques et préservés offrent des richesses patrimoniales de plus en plus appréciées. Il est impératif de préserver, en tant qu'éléments caractéristiques, les silhouettes paysagères formées par ces vieux villages et leurs abords.

Mais d'autres éléments patrimoniaux doivent être sauvegardés et valorisés : les chapelles, églises, oratoires, fontaines, vestiges archéologiques, ruines, ... Les efforts seront poursuivis pour leur mise en valeur à travers la requalification des éléments dégradés et la "mise en scène" progressive des éléments les plus remarquables, à travers l'ensemble du territoire.

c) Préserver et développer l'agriculture

Le rôle important de l'agriculture dans la préservation et l'entretien des paysages mérite d'être souligné. Or, l'activité viticole est aujourd'hui en crise, même si les perspectives d'une irrigation permise par les réalisations prochaines du Canal de Provence, ainsi que le regroupement des caves coopératives laissent espérer un regain de productivité pour cette économie caractéristique du Sud Luberon. Cette évolution pose question vis-à-vis des enjeux paysagers précités mais aussi de l'économie locale (directe et indirecte à travers la sous-traitance).

La volonté de simplement préserver l'agriculture (ie les espaces et les pratiques agricoles) risque de ne pas suffire à enrayer le déclin actuel et il importe de se fixer **un objectif ambitieux de développement**.

Le maraîchage, avec l'engouement croissant des citoyens pour les produits frais et biologiques, et le développement de nouvelles formes de vente directe telles les AMAP (associations pour le maintien d'une agriculture paysanne), peuvent constituer une piste de développement malgré les besoins en eau qui l'accompagnent.

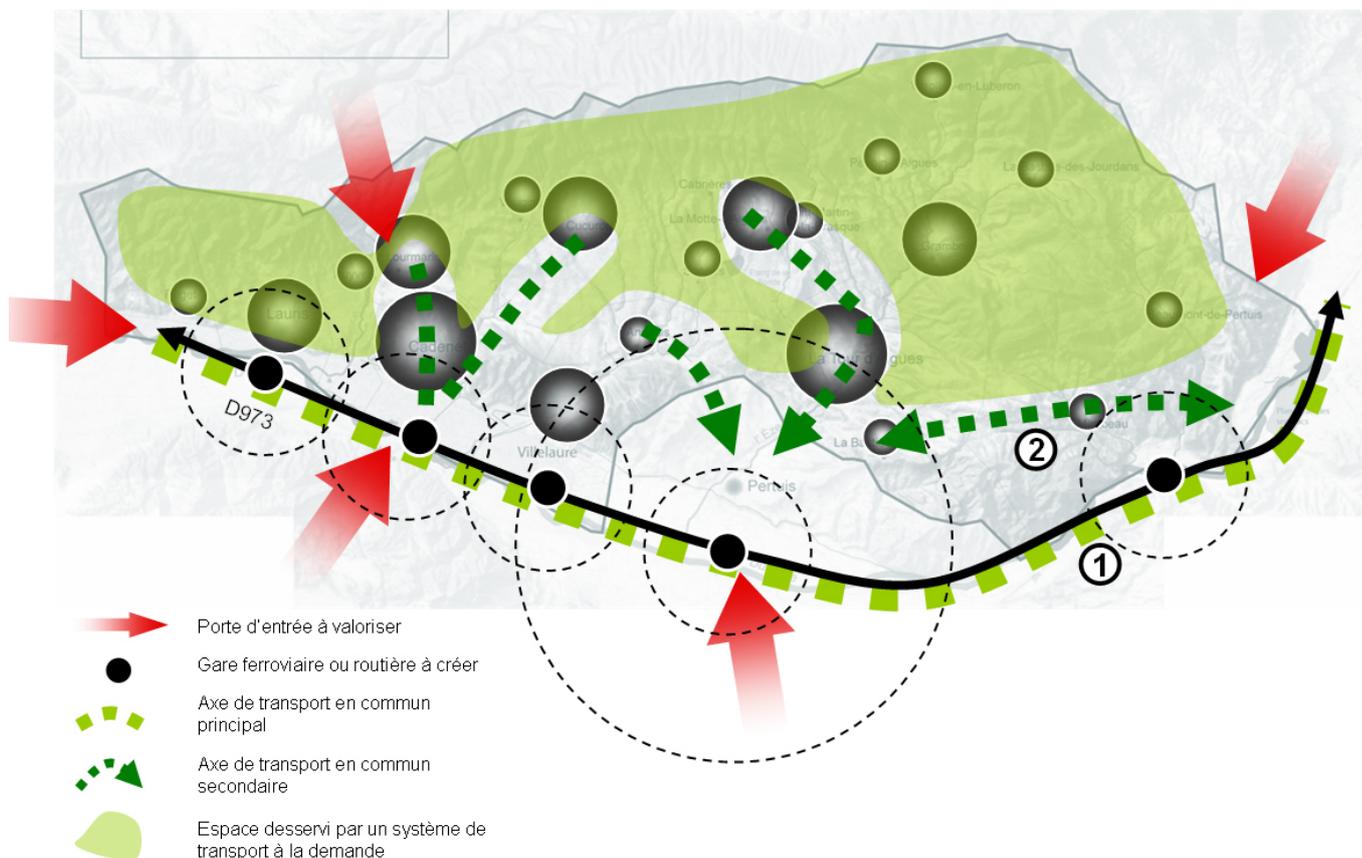
Ceci passe, bien sûr, par la **préservation** vis-à-vis de l'urbanisation des "terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières", telle que l'impose la loi S.R.U. (articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme). Mais il faut également savoir, et pouvoir, **arbitrer** en faveur du développement agricole en cas d'un conflit d'usages sur un terrain où l'on pourrait éventuellement envisager une opération urbaine.

2.4. Organiser les déplacements

La question des déplacements est devenue cruciale pour le Sud Luberon où prédomine l'automobile et où les transports collectifs sont insuffisamment développés et utilisés.

L'objectif d'organiser les déplacements à l'intérieur du territoire et dans les échanges avec les territoires voisins (agglomération aixoise, mais aussi Cavaillon, Manosque, Apt, Salon-de-Provence) découle directement des deux grands objectifs précédents. En effet, la mobilité est aujourd'hui une **condition de la qualité de vie**, en particulier sur un territoire aussi dispersé que le Sud Luberon où il est nécessaire de se déplacer pour accéder à l'ensemble des aménités qu'il propose. De même, la qualité du système de transport conditionne **le développement économique** du territoire. Mais **les nuisances environnementales** liées aux déplacements ne doivent pas pour autant dégrader l'attractivité du territoire, ce qui impose des choix en matière d'organisation des transports, de politique modale.

L'objectif principal de faciliter les déplacements se décline en deux sous objectifs : développer les transports alternatifs, d'une part, et aménager le réseau de voirie, d'autre part.



2.4.1. Développer les transports alternatifs

La nécessité absolue du Sud Luberon en matière de déplacement est le développement des transports alternatifs à la voiture. En effet, ils constituent **la seule voie durable** pour assurer sur le territoire :

1. le droit à la mobilité pour tous, y compris les personnes non motorisées (personnes âgées, enfants, ...)
2. le fonctionnement du territoire, en luttant contre l'accroissement du trafic automobile
3. la qualité du cadre de vie, car ils sont moins polluants, ramenés à la personne transportée, que la voiture particulière

Cet objectif concerne :

- **les transports collectifs routiers**, d'échanges externes et internes
- **les modes doux** : vélo, marche, qui ont toute leur pertinence sur les déplacements les plus courts constituant l'essentiel des trajets quotidiens
- **le transport ferroviaire**, avec notamment l'éventuelle réouverture au trafic voyageur de la ligne entre Pertuis et Cavaillon

2.4.2. Aménager les routes

Les objectifs sur le réseau routier ne concernent pas la création d'infrastructures nouvelles, les besoins en la matière étant insuffisants au regard du maillage du réseau existant et des coûts directs et indirects de telles réalisations. En revanche, les actions que pourra soutenir, si ce n'est initier, le Sud Luberon auront pour objectifs :

- la résolution de problèmes ponctuels de gestion du trafic
- l'amélioration de la qualité et du confort des infrastructures routières
- la diminution de l'insécurité routière
- l'amélioration des conditions de stationnement aux abords des villages

3. OBJECTIFS APPLIQUES AUX POLITIQUES D'URBANISME

L'objet du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT est d'établir les objectifs des politiques publiques d'urbanisme qui s'expriment dans **les documents de planification** auxquels s'impose le SCOT : les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les opérations foncières et les opérations d'aménagement, les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains.

Ils préfigurent les orientations générales du SCOT, qui seront détaillées dans un document spécifique, qui seul, parmi l'ensemble des pièces constituant le SCOT, s'imposera aux documents de planification urbaine susmentionnés.

Trois grands objectifs ont été retenus :

1. **limiter l'impact** du développement urbain sur l'environnement naturel
2. promouvoir des **formes urbaines moins consommatrices d'espace**
3. **structurer le territoire** autour de deux pôles en préservant la vitalité de chaque village

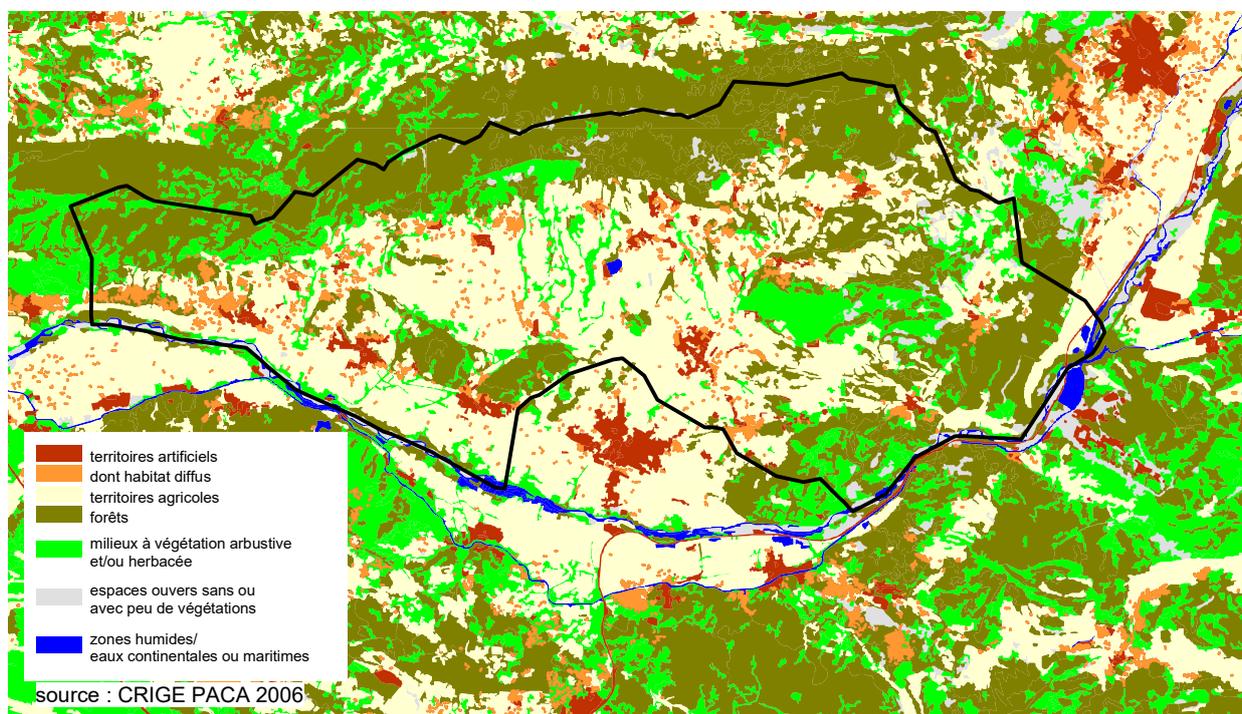
3.1. Limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement naturel

3.1.1. Maitriser l'extension de la tâche urbaine

De façon à satisfaire les objectifs généraux de préserver et entretenir les espaces naturels, agricoles, et pastoraux, le SCOT du Sud Luberon se fixe comme objectif de **maitriser l'extension de "la tâche urbaine" existante**.

La "tâche urbaine" se définit comme l'espace occupé par les bâtiments (habitat, activités, équipements), les infrastructures, les installations de plein air... Elle constitue la marque laissée par l'activité humaine sur le territoire (hors agriculture).

Elle s'appréhende à travers l'observation du terrain, in situ et par le biais des photos aériennes, et à travers les plans locaux d'urbanisme. Son relevé par la DDE entre 1970 et 2000 montre qu'elle s'est largement étendue sur cette période, essentiellement sous la forme d'habitat pavillonnaire. Plus récemment, l'analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels au cours de la dernière décennie montre une augmentation importante et désordonnée de celle-ci au regard de l'évolution de la population et des emplois.



La tâche urbaine est à présent **assez hétéroclite**, et se compose en particulier d'une part importante d'habitat diffus (les zones NB des actuels POS), en quantité 1,5 fois plus élevée que les zones U.

L'analyse des rapports de présentation des documents d'urbanisme communaux montre que **la capacité résiduelle d'aménagement** au sein de cet espace est loin d'être négligeable, même si le foncier correspondant n'apparaît pas facilement mobilisable (rétention, prise en compte des risques naturels, accessibilité...).

Aussi, **le développement urbain** à venir du Sud Luberon, qu'il concerne l'habitat, les équipements, les services et les activités, **devra se positionner en priorité au sein de la tâche urbaine existante** et non en prenant sur les espaces naturels. Le document d'orientations générales précisera les conditions d'application de ce principe général.

3.1.2. Mieux gérer la consommation des ressources et favoriser les énergies renouvelables

Tout développement urbain s'accompagne de consommation de ressources naturelles et d'énergie.

En ce qui concerne la consommation d'eau, il convient de prendre en considération les projets d'irrigation du Canal de Provence, qui vont contribuer à satisfaire la majeure partie des besoins agricoles, touristique (maintien en eau de l'étang de la Bonde) et d'arrosage domestique. Toutefois, cela ne doit pas masquer la fragilité de la ressource en eau potable par le biais des captages dont certains sont aujourd'hui en limite de capacité.

Concernant les énergies renouvelables et **la maîtrise de l'énergie**, le climat du Sud Luberon, la clémence du froid et le niveau d'ensoleillement, sont des éléments très favorables qui doivent être pris en compte :

- au niveau de la conception des constructions nouvelles pour limiter les pertes d'énergies et optimiser les apports
- pour le développement des systèmes de valorisation de l'énergie d'origine naturelle : solaire (chauffe-eau solaires et panneaux photovoltaïques), éolienne

Par ailleurs, la ressource forestière du territoire peut être valorisée en matière énergétique par le développement des chaudières à bois, dont l'efficacité énergétique n'est plus à démontrer et qui s'avèrent économiquement très avantageuses dans le contexte actuel d'enchérissement des énergies fossiles.

Une action coordonnée des communes du Sud Luberon pour l'utilisation au sein des bâtiments publics et la promotion auprès des particuliers de ce type d'installation permettrait non seulement de réduire la facture énergétique globale du territoire mais également de doper le développement de la filière bois, par ailleurs promue notamment au niveau du Parc Naturel Régional du Luberon (P.N.R.L.)

Le document d'orientations générales précisera les conditions d'application de ce principe général.

3.1.3. L'intégration paysagère des constructions

La qualité du cadre de vie est un enjeu qui traverse le SCOT du Sud Luberon et s'appréhende à travers différentes entrées. La **qualité architecturale** des constructions et leur intégration dans leur environnement naturel et urbain en est une qu'il ne faut pas sous-estimer. Sans pour autant interdire toute interprétation, il importe que les nouvelles constructions respectent l'identité du territoire et ses paysages.

Des secteurs paysagers sont particulièrement sensibles : les lignes de crêtes - les abords des villages traditionnels, et particulièrement des villages perchés - les entrées de village - les bords des axes de circulation - les bords de la Durance.

3.2. Promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace

3.2.1. Resserer le tissu urbain

L'occupation humaine du Sud Luberon se caractérise aujourd'hui par **une consommation élevée d'espace**. Les zones d'habitat diffus, en particulier, sont étendues et ont progressivement investi les coteaux et les plaines. Cette façon de se développer a aujourd'hui atteint **ses limites** au regard des inconvénients qu'elle génère :

- monopolisation du foncier
- impacts paysagers
- coût d'installation des réseaux pour les communes
- multiplication de l'assainissement individuel et des risques de pollutions des nappes phréatiques associés
- impossibilité d'organiser une desserte en transport collectif, donc recours systématique à l'automobile

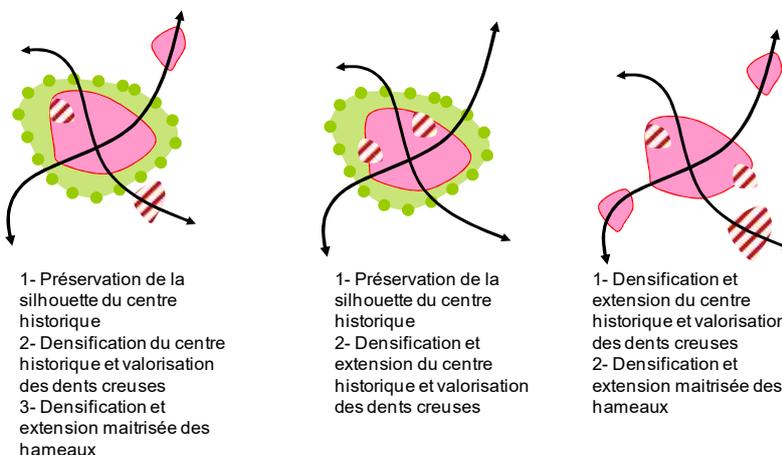
En outre, la rareté de l'espace pour construire, dont témoigne l'augmentation continue du coût du foncier, impose d'imaginer **une autre forme de développement**. Enfin, il est retenu dans le cadre du grand objectif précédent de maîtriser l'extension de la tâche urbaine du territoire.

Pour l'ensemble de ces raisons, l'objectif de **resserrer le tissu urbain** au cours des quinze prochaines années s'impose.

Le resserrement du tissu urbain pourra prendre plusieurs formes :

- des opérations de démolition/reconstruction au sein des zones urbaines denses
- la résorption des dents creuses au sein des zones urbaines denses
- l'épaississement des zones urbaines denses par densification des zones diffuses attenantes
- la création de zones urbaines denses au sein des zones diffuses (hameaux nouveaux) ...

Ces objectifs ne devront toutefois pas conduire à une homogénéisation des modes de développement, mais s'adapter aux spécificités de chaque commune.



On trouvera dans le document d'orientations générales des précisions sur ces processus et les clés décisionnelles de leurs mises en œuvre.

3.2.2. Diversifier la production de logements

De façon, d'une part, à respecter l'objectif général de « proposer des logements pour tous » et, d'autre part, à limiter la consommation de l'espace, il convient de diversifier la production de logements sur le Sud Luberon.

Au cours des quinze dernières années, la production de logements s'est concentrée à 90% sur l'habitat individuel et seulement 10% de collectif.

Cette répartition ne peut pas être reconduite pour les quinze prochaines années (cf. les objectifs quantifiés). Le modèle unique de la villa posée au milieu d'un jardin de 2000 m² ne convient plus au territoire, à ses exigences d'aménagement du territoire, aux besoins de logements de ses habitants et il convient d'intégrer de plus en plus le développement de **l'habitat intermédiaire**.

Le concept d'habitat intermédiaire développe l'idée d'un habitat personnalisé « **individualisé** », accessible à une majorité tant par ses coûts que par l'assiette foncière requise. Cette forme urbaine permet de satisfaire aux objectifs fixés par la loi SRU du 13 décembre 2000 notamment en matière de **mixité sociale, d'étalement urbain et de nombre de logements à produire**.

L'habitat intermédiaire dans le Sud Luberon est une forme d'habitat qui répond de façon pertinente:

- à des **demandes sociales diverses** (jeunes, jeunes ménages, personnes âgées ou « enfants du pays »)
- à un **contexte géographique** (une disponibilité foncière relativement peu étendue en raison des contraintes topographiques et géologiques),
- à une **pression foncière due à la proximité de l'agglomération aixoise** qui se conjugue à la raréfaction de l'offre foncière et à une demande importante de terrains à construire.

Cette conjonction de situations induit des coûts fonciers importants pour l'habitat individuel pur, avec des impacts environnementaux sensibles pour le Sud Luberon.

Les opérations de construction d'habitat intermédiaire, publiques ou privées, sont des opérations d'ensemble, encadrées par les pouvoirs publics, dans un souci de **développement durable**, de façon à anticiper l'avenir et répondre à la demande croissante de logements.

Cette procédure d'ensemble permet:

- **d'optimiser la rentabilité des investissements publics** en termes de services de proximité, d'infrastructures viaires, de gestion des flux (assainissement, gestion des déchets, mise en place des réseaux techniques eau électricité etc....) en raison de la densité et du nombre de personnes desservies
- **de réduire le coût du foncier** par la globalisation de l'opération et par des facteurs d'échelle
- de mener une réflexion à l'échelle du périmètre de l'opération immobilière afin de **l'insérer dans le tissu urbain existant**

Les avantages de cette forme urbaine pour les collectivités locales sont en adéquation avec les attentes des résidents.

La volonté de mieux gérer la consommation du foncier, induit un découpage parcellaire moins large mais dont l'organisation spatiale préserve les espaces d'agrément privatifs possédés, tout en élargissant l'espace d'agrément perçu.

La réduction de l'emprise foncière des parcelles, qui n'obère en rien les qualités spatiales « individualisantes » de l'habitat intermédiaire, est un des facteurs déterminants de **la réduction du coût** de revient de ce type d'habitat.

Dans ce contexte, **la mixité sociale** prend tout son sens car, jeunes ménages et personnes âgées peuvent être intéressées par ce type d'habitat en zone urbaine, proche des services, qui préserve l'individualisation des espaces dans une proximité relative et réduit la dépendance aux moyens de locomotion motorisés.

La charge financière résultante de l'habitat intermédiaire est moins lourde que celle de l'habitat individuel pur et permet des **statuts d'occupation** différents au sein d'une même opération immobilière : accession à la propriété, logement aidé, opérations privées, location.

L'habitat intermédiaire propose une forme urbaine simple dans son principe, basée sur une valorisation et un traitement qualitatif des espaces individualisés et privatifs, sur une économie de la ressource foncière et sur une densification adéquate mise en forme par le biais d'une composition urbaine non oppressante.

Les typologies de construction de l'habitat intermédiaire s'adaptent à **différents contextes**. Les compositions urbaines et architecturales d'habitat intermédiaire exploitent les typologies d'habitat individuel ou de petit collectif, qui s'intègrent au paysage, évitent les ruptures d'échelle, s'insèrent harmonieusement dans les silhouettes villageoises ou de noyaux urbains.

Les besoins d'un habitat individualisé aux espaces privatifs de qualité, financièrement abordable et la gestion économe de l'espace et des flux, constituent les arguments majeurs de production de l'habitat intermédiaire.

3.3. Structurer le territoire autour de ses deux pôles en préservant la vitalité de chaque village

3.3.1. Deux pôles aux fonctions intercommunales

Le territoire du Sud Luberon, s'il veut exister en tant qu'entité géographique cohérente à côté de l'agglomération aixoise qui en fait en partie son bassin d'expansion, doit se doter de **pôles suffisamment forts** pour créer une dynamique propre au territoire.

Cette affirmation d'une ou plusieurs polarités est nécessaire pour éviter que le territoire ne se « résidentialise » à outrance, ne conservant qu'une fonction « dortoir » tandis que les fonctions de travail, de consommation, de loisirs... seraient captées par Pertuis, Cavaillon, Manosque ou Aix-en-Provence.

En raison de la configuration géographique du territoire, mais aussi de son fonctionnement actuel, en particulier en matière d'équipements publics, des dynamiques résidentielle et économique déjà à l'œuvre, et enfin des projets actés, il est retenu d'affirmer sur le territoire **deux polarités** : La Tour d'Aigues et Cadenet.

L'affirmation de ces polarités passe par :

1. l'installation d'équipements, commerces et services d'intérêt intercommunal
2. le regroupement éventuel d'activités et d'emploi selon des dominantes sectorielles

L'enjeu de ces efforts de polarisation est de permettre à l'ensemble des habitants du Sud Luberon de se rendre dans l'un ou l'autre de ces pôles, plutôt qu'à Pertuis ou Aix (sauf pour les fonctions métropolitaines : hypermarchés, universités...), pour travailler, consommer, se divertir... Aujourd'hui, seule la zone commerciale de Puyvert existe avec une extension de sa surface en cours; il est donc nécessaire, afin de développer l'armature du territoire et de réduire sa dépendance vis-à-vis de l'extérieur, de définir de nouvelles zones d'activités commerciales.

En complément de ces polarités pour des équipements et services d'intérêt intercommunal, des pôles-relais (communes les plus importantes), ainsi que les villages pourront chacun être dotés d'un rôle économique en fonction de ses atouts.

4. OBJECTIFS QUANTIFIÉS

A la lumière des objectifs généraux et appliqués exposés précédemment, et en tenant compte des tendances actuelles à l'œuvre sur le Sud Luberon, il est possible de quantifier les objectifs de développement du territoire au niveau :

1. de la population
2. des emplois
3. des logements

Ces objectifs s'appliquent à **l'ensemble du territoire du Sud Luberon**, dont chaque commune suivra ses objectifs propres, dans le sens de la structuration générale du territoire édictée par le SCOT et le respect de la quantification opérée à l'échelle du territoire.

4.1. Maintenir la croissance démographique

Ces dernières années, la population du Sud Luberon a connu une croissance très soutenue, sur l'ensemble du territoire et particulièrement au niveau de la partie centrale. En prolongeant la tendance des dernières périodes intercensitaires (1990-1999 et 1999-2009) sur les décennies à venir, la population du territoire s'élèverait à plus de 35 000 habitants en 2020 pour dépasser les 40 000 habitants en 2030, soit environ **36 à 38 000 habitants** à l'horizon 2025. Cette évolution globale est conforme aux perspectives de développement des communes.

Ainsi, le SCOT retient comme **hypothèse de développement**, l'installation **d'environ 7 000 habitants supplémentaires** par rapport à 2009, c'est-à-dire l'accueil d'environ 500 nouveaux habitants par an.

Par ailleurs, la taille des ménages devrait poursuivre la réduction observée tant au niveau local que national pour atteindre 2,35 personnes par ménage contre 2,43 aujourd'hui, à ce même horizon en moyenne à l'échelle du SCOT soit environ 220 nouveaux ménages par an.

Pour être compatible avec les objectifs généraux et appliqués posés par le SCOT qui prévoient en particulier de ne pas étendre l'empreinte sur le territoire de l'urbanisation, cette perspective démographique implique de développer des politiques fortes en matière de maîtrise de l'urbanisation afin de maîtriser et non pas de subir cette croissance.

4.2. Créer des emplois nouveaux

Pour limiter la « résidentialisation » à outrance, et réduire la dépendance économique et commerciale avec les déplacements induits, le SCOT vise à préparer son territoire à accueillir des emplois supplémentaires : ceci constitue une **inversion de tendance** incontournable pour respecter les objectifs généraux du SCOT.

Aujourd'hui, avec 6 050 emplois pour 29 950 habitants, le taux d'emploi¹ en 2009 est de 20 %, ce qui rend le territoire largement dépendant économiquement de ses voisins.

Le simple maintien du nombre d'emplois actuels jusqu'en 2025 ferait chuter ce taux d'emploi à 16% avec l'hypothèse démographique retenue. Ce taux rendrait le territoire encore plus dépendant économiquement et signifierait : peu de ressources financières, des déplacements augmentés, moins de lien social et de vie locale...

Aussi, alors que la tendance est à une légère progression des emplois et afin de donner plus de libertés au territoire du Sud Luberon dans les choix et la maîtrise de son devenir, le SCOT fixe l'objectif ambitieux de porter le taux d'emploi à 25% à l'horizon 2025.

L'objectif est donc de tout mettre en œuvre pour atteindre 9 250 emplois locaux par la création de **3 200 emplois supplémentaires entre 2009 et 2025**, dont la moitié par la seule croissance endogène.

4.3. Diversifier la production de logements

L'évolution de la demande de logements à l'horizon 2025, se fonde d'une part sur la taille des ménages et d'autre part sur l'évolution de la part des résidences secondaires et des logements vacants au sein du parc total de logements.

Sur ce deuxième point, on se fixe comme objectif de **résorber de façon plus marquée la vacance** (7% du parc en 2006) et l'on peut penser que **la diminution du parc de résidences secondaires** constatée sur certaines communes va s'étendre à l'ensemble du territoire sous l'effet de la pression foncière.

Ainsi, on pose **l'hypothèse** que, à l'échelle du Sud Luberon, la part des logements vacants sera réduite à 4% du parc et que les résidences secondaires continueront à se réduire au rythme actuel pour atteindre 2 200 en 2025 (2 500 en 2009).

Dans ces conditions, il s'agit de créer environ **3 100 résidences principales supplémentaires sur le territoire du Sud Luberon entre 2009 et 2025**, soit environ 200 par an.

Les besoins fonciers totaux **pour satisfaire l'ensemble du développement démographique et économique** sont évalués à environ **200 hectares** permettant de répondre aux objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cet objectif est réellement ambitieux et marque une rupture par rapport aux pratiques de la dernière décennie dans la mesure où il a été consommé 200 ha pour 3 000 habitants et 1 000 emplois supplémentaires alors que le projet actuel concerne 7 000 habitants et 3 200 emplois supplémentaires. Ainsi, la consommation d'espace envisagée par habitant supplémentaire est divisée par 2,3.

¹ rapport du nombre d'emplois locaux au nombre d'habitants

Pour atteindre cet objectif, les habitations nouvelles seront construites prioritairement par densification du tissu urbain existant, notamment dans le diffus, et le reste par extension compacte.

Il s'agit de changer radicalement la structure du marché de logements neufs, c'est-à-dire changer dans un premier temps, les idées reçues qui condamnent le Sud Luberon à l'habitat individuel et, dans un second temps, les pratiques des acteurs de l'immobilier. Il demandera donc une mobilisation très importante de la part des acteurs publics qui doivent réellement s'investir au nom de l'intérêt général.