



**VILLE DE
COURTHEZON**
Jeunesse & Patrimoine



Plan Local d'Urbanisme

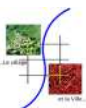
Démographie - habitat
Juin 2026



CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE - PRINCIPES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	1
1 LES GRANDES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LA LOI.....	1
2 CONTENU GENERAL DU DOCUMENT	2
3 LES PRINCIPAUX DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX.....	2
3.1 Le SDAGE	3
3.2 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDET).....	5
3.2.1 Une vision à horizon 2030 et 2050	5
3.2.2 Les objectifs du SRADDET	5
3.2.3 La trame verte et bleue du SRADDET	5
3.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie d'Avignon (SCoT BVA)	7
3.4 Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....	9
3.5 Le PCAET	12
4 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	13
4.1 Raison de sa mise en œuvre.....	13
4.2 Objectifs et contenu de l'évaluation environnementale.....	13
DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	15
1 SITUATION GEOGRAPHIQUE	15
1.1 Localisation	15
1.2 Structure géographique et mode d'urbanisation	21
2 LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE LOCAL.....	25
2.1 La progression démographique et la croissance du parc de logements permanents des communes de la CCPRO..	25
2.2 Evolution du nombre d'habitants et soldes migratoires et naturels.....	32
2.2.1 La population totale.....	32
2.2.2 Soldes naturels et migratoires.....	33
2.3 La structure des ménages.....	35
2.3.1 Les ménages selon leurs compositions	35
2.3.2 Les ménages selon leurs revenus.....	37
2.4 Les facteurs d'évolution	39
2.5 Synthèse et enjeux démographiques.....	41



2.6	Age de la population	42
2.7	Synthèse et enjeux pour la pyramide des âges.....	45
2.8	La population active	46
2.9	Les ménages selon leurs compositions socio-professionnelle.....	48
2.10	Les trajets domicile-travail	51
	Population de 15 à 64 ans par type d'activité.....	53
2.11	Synthèse et enjeux	56
3	LE LOGEMENT	58
3.1	L'évolution de l'urbanisation et du rythme de la construction.....	58
3.2	L'évolution quantitative du parc de logements et les facteurs d'évolution.....	61
3.3	Les facteurs d'évolution	63
3.3.1	Les résidences principales	63
3.3.2	Les résidences secondaires	64
3.3.3	Les logements vacants	64
3.4	Synthèse et enjeux	65
3.5	Taille des logements (résidences principales)	66
3.6	Le parc de logements selon le statut des occupants (propriété/locatif/locatif aidé/logements gratuits)	71
3.7	Inventaire des logements sociaux au 01/01/2024	76
3.8	Le coût des logements	78
4	LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES.....	80
4.1	L'organisation de l'activité industrielle et artisanale à l'échelle du bassin de vie.....	80
4.2	Les activités économiques à Courthézon	83
4.3	Synthèse et enjeux.....	88
4.4	Le commerce	89
4.5	Le commerce – synthèse et enjeux.....	94

Table des illustrations « pleine page »

Figure 1 : carte du SDAGE.....	3
Figure 2 : la commune au sein du SRCE du SRADDET	6
Figure 3 : les territoires couverts par le SCoT du bassin de vie d'Avignon	8
Figure 4 : carte de la communauté de communes dans le Département.....	15
Figure 5 : Courthézon dans la CCPRO	16
Figure 6 : carte de localisation de la commune	17
Figure 7 : carte de situation Courthézon.....	18
Figure 8 : carte du relief.....	19
Figure 9 : carte géologique.....	20
Figure 10 : carte de la population par commune dans la communauté de communes	27
Figure 11 : carte des croissances annuelles moyennes par commune.....	28
Figure 12 : carte des croissances annuelles moyennes issues du solde apparent des entrées/sorties	29
Figure 13 : carte de la taille moyenne des ménages par commune dans la communauté de communes	30
Figure 14 : part des familles monoparentales.....	35
Figure 15 : part des ménages d'une personne	35
Figure 16 : évolution de l'impôt sur le revenu à Courthézon	39
Figure 17 : carte de l'indice de vieillissement	44
Figure 18 : nombre d'emplois par commune et indicateur de concentration d'emploi.....	46
Figure 19 : taux d'évolution annuel de l'emploi 2015 - 2021.....	51
Figure 20 : part du vélo dans les trajets domicile-travail.....	52
Figure 21 : part de la voiture dans les trajets domicile travail et flux	52
Figure 22 : part des transports en commun dans les trajets domicile-travail.....	53
Figure 23 : nombre de HLM loués vides et part de HLM dans les résidences principales	74
Figure 24 : Nombre de résidences principales et part des propriétaires dans le total des résidences principales	75
Figure 25 : nombre de résidences principales et part des résidences principales dans le total des logements	75
Figure 26 : loyers d'annonces par m ² pour un appartement du parc privé locatif (en euros)	77
Figure 27 : loyers d'annonces par m ² pour une maison du parc privé locatif (en euros)	77
Figure 28 : prix de vente des logements au m ² - moyenne sur les 5 dernières années en Vaucluse	78
Figure 29 : prix de vente au m ² des logements à Courthézon.....	79
Figure 30 : distribution de l'activité artisanale à l'échelle locale.....	81
Figure 31 : distribution des activités industrielles à l'échelle du bassin de vie	82
Figure 32 : carte de localisation de la zone d'activités de Grange Blanche	83
Figure 33 : carte de comparaison entre population totale et entreprises avec salarié dans le bassin de vie	85
Figure 34 : cartes des communes par taux d'entreprises par nombre de salariés	86
Figure 35 : les supérettes et épiceries à l'échelle du bassin de vie	89
Figure 36 : les grandes surfaces à l'échelle du bassin de vie	90
Figure 37 : distribution de l'activité commerciale à l'échelle du bassin de vie	91
Figure 38 : distribution des principaux commerces à l'échelle des communes – vue sur l'ensemble de la commune.....	92
Figure 39 : les zones commerciales du Pontet dans l'agglomération d'Avignon et des Vignes à Orange	96

PREAMBULE - PRINCIPES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

1 LES GRANDES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LA LOI

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) traduit une politique locale volontariste en matière de planification urbaine, d'aménagement et de développement durables, au moyen de réponses qui tiennent compte des spécificités de Courthézon et des enjeux définis par la loi, notamment ceux établis aux articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ; 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Le PLU s'inscrit dans une logique de développement durable, C'est-à-dire, « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

2 CONTENU GENERAL DU DOCUMENT

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le présent rapport a pour objectifs de présenter un diagnostic du territoire communal, d'analyser l'état initial de l'environnement (*l'état initial de l'environnement naturel, établi par le bureau d'études ECOTER est annexé au présent document*).

3 LES PRINCIPAUX DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

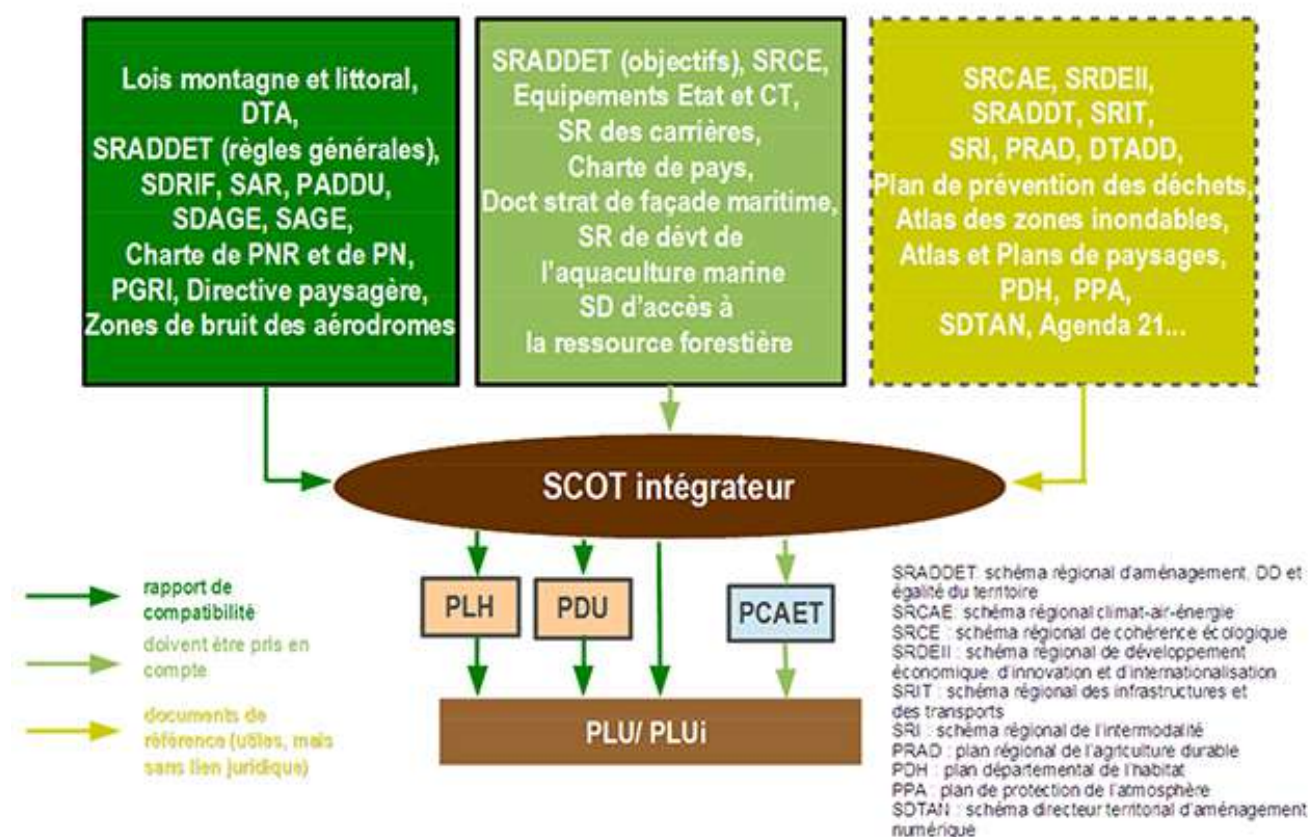
Différents documents d'urbanisme, plans et schémas de rangs supérieurs au PLU couvrent le territoire communal :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée,
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des Territoires (SRADDET),
- le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Vie d'Avignon,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays Réuni d'Orange (CCPRO).

Ces documents définissent des principes, orientations, enjeux et objectifs que le PLU doit respecter sous différents régimes : le rapport de compatibilité ou le rapport de prise en compte. Cependant, Courthézon étant couverte par un SCoT approuvé (et ce SCoT étant réputé être compatible avec les documents, plans et programme de rangs supérieurs) la compatibilité du PLU de Courthézon avec le SCoT et avec le PLH vaudra compatibilité avec tous les documents de rang supérieur.

Toutefois, le SRADDET étant postérieur au SCoT en vigueur le rapport explicitera le niveau de compatibilité entre ce document et le PLU en phase projet.

Le SCOT intégrateur dans la hiérarchie des normes



3.1 LE SDAGE



Figure 1 : carte du SDAGE

Le SDAGE Rhône-Méditerranée fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux.

*Le SDAGE et les régions qu'il couvre.
Source : SDAGE.*

LE SDAGE fixe les grandes orientations pour atteindre les objectifs et assurer une bonne gestion des milieux aquatiques et de la ressource en eau.

Les 9 orientations fondamentales : elles traitent les grands enjeux de la gestion de l'eau et visent à économiser l'eau et s'adapter au changement climatique, réduire les pollutions et protéger la santé, préserver et restaurer les cours d'eau en intégrant la prévention des inondations, préserver les zones humides, la mer Méditerranée et la biodiversité. Ces objectifs ne peuvent être atteints sans une organisation adaptée et une concertation entre tous les acteurs.

OF 0	S'adapter aux effets du changement climatique	
OF 1	Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
OF 2	Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques	
OF 3	Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau	
OF 4	Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux	
OF 5	Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	
	OF 5A	Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle
	OF 5B	Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques
	OF 5C	Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses
	OF 5D	Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles
	OF 5E	Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
OF 6	Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides	
	OF 6A	Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques
	OF 6B	Préserver, restaurer et gérer les zones humides
	OF 6C	Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau
OF 7	Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
OF 8	Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	

3.2 LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

Source :SRADDET

3.2.1 Une vision à horizon 2030 et 2050

Créé par la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 7 août 2015, le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires organise la stratégie régionale pour l'avenir des territoires à moyen et long terme (2030 et 2050). A destination des acteurs publics de la région, il a été adopté le 26 Juin 2019.

Ce projet ambitieux est le résultat de 2 ans de travail, de concertation et de co-construction avec les partenaires régionaux. L'objectif de ce plan ambitieux est de bâtir un nouveau modèle d'aménagement du territoire en coordonnant l'action régionale dans 11 domaines définis par la loi.

3.2.2 Les objectifs du SRADDET

- Diminuer de 50 % le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à horizon 2030.
- Démographie : un objectif de + 0,4 % à horizon 2030 et 2050.
- Atteindre 0 perte de surface agricole irriguée.
- Horizon 2030 : + 30 000 logements par an dont 50 % de logements abordables.
- Horizon 2050 : rénovation thermique et énergétique de 50 % du parc ancien.
- Une région neutre en carbone en 2050.
- Une offre de transports intermodale à l'horizon.

Le SRADDET est désormais pleinement applicable et opposable aux documents de planification territoriaux infrarégionaux.

3.2.3 La trame verte et bleue du SRADDET

La perte de biodiversité, est principalement due à la fragmentation et la destruction des milieux naturels. **La lutte contre la perte de biodiversité ne peut plus se cantonner à la préservation d'espaces naturels remarquables.** En effet, les instruments de protection à caractère réglementaire ont principalement été définis sur la base de connaissances ciblées sur des espèces et habitats remarquables, en général particulièrement menacés. **La Trame verte et bleue s'intéresse aussi aux échanges nécessaires avec des espaces, pouvant abriter aussi une biodiversité plus ordinaire tout aussi indispensable à leur bon fonctionnement et leur pérennité.**

L'objectif du SRADDET est l'identification des trames verte et bleue d'importance régionale, c'est à dire du réseau écologique qu'il convient de préserver pour garantir à l'échelle régionale les déplacements des espèces. Ces capacités de déplacements sont nécessaires au maintien du bon état de conservation des populations d'espèces.

Le SRADDET comprend :

- une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques sur la base d'un diagnostic des continuités écologiques,
- la cartographie au 1/100 000 ème de la trame verte et bleue d'importance régionale, des continuités écologiques à enjeu régional.
- un plan d'actions constitué de mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et d'un dispositif d'accompagnement à leur mise en œuvre locale.

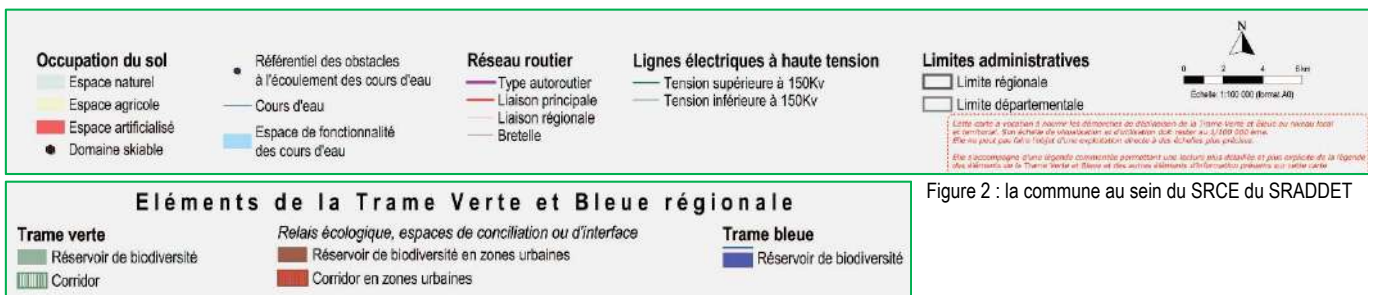
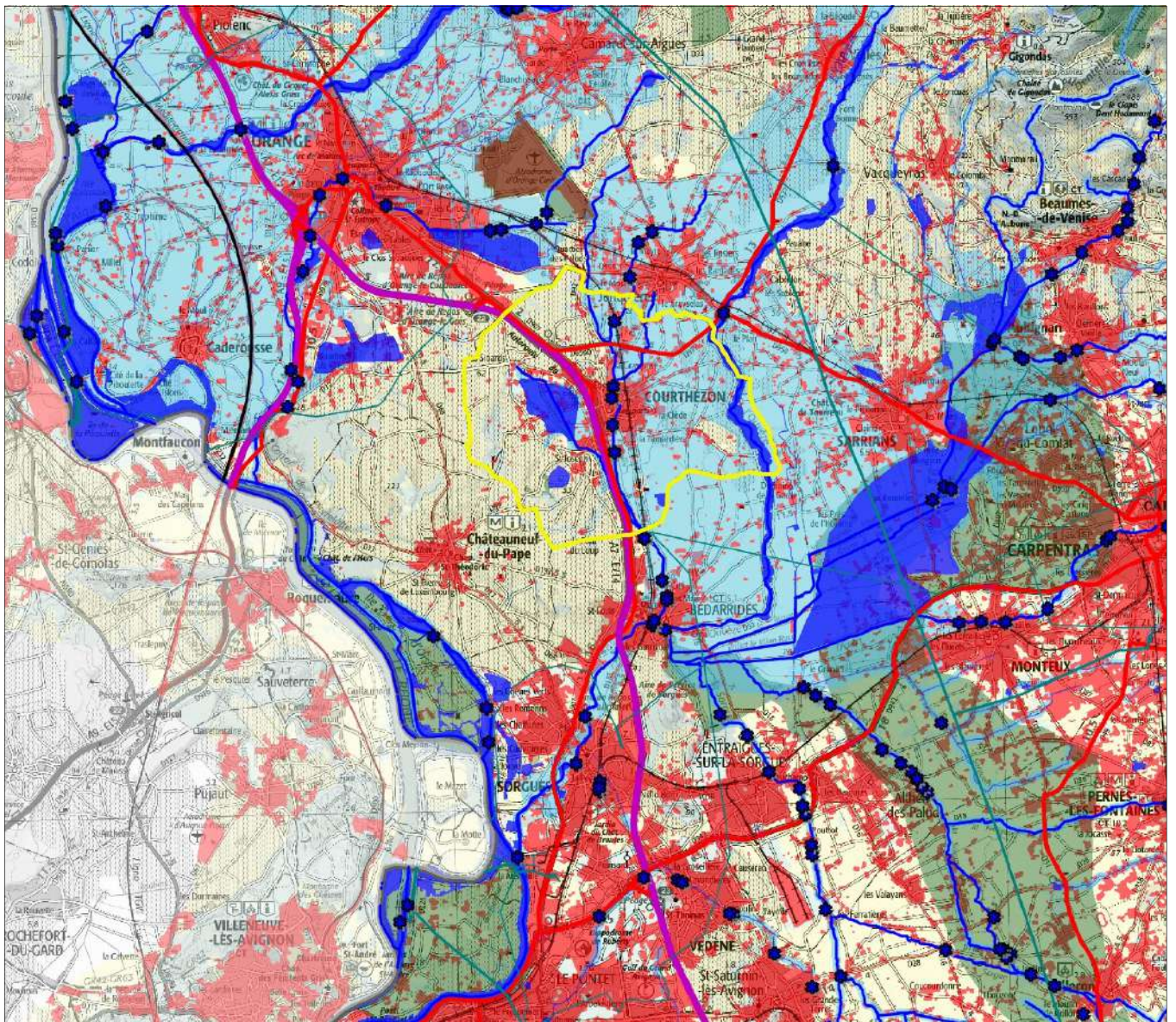


Figure 2 : la commune au sein du SRCE du SRADDET

3.3 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON (SCoT BVA)

Le SCoT est un document d'urbanisme supra communal. Il est l'outil de planification du développement à l'échelle du bassin de vie d'Avignon. Le SCoT en vigueur, approuvé en 2011, définit notamment des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de densification de l'espace bâti. Concrètement, outre un regard général du SCoT sur les différentes composantes du projet de PLU, des objectifs chiffrés de densité de l'espace bâti et de croissance démographique ont été définis, pour promouvoir un développement équilibré et respectueux du territoire. Actuellement en cours de révision, le nouveau SCoT sera contemporain du PLU de Courthézon. Lorsque les orientations du SCoT révisé seront connues (intégrant notamment les dispositions de la loi Climat Résilience), elles seront intégrées dans les objectifs du PLU sous le régime de la compatibilité.

LE TERRITOIRE DU SCOT DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON

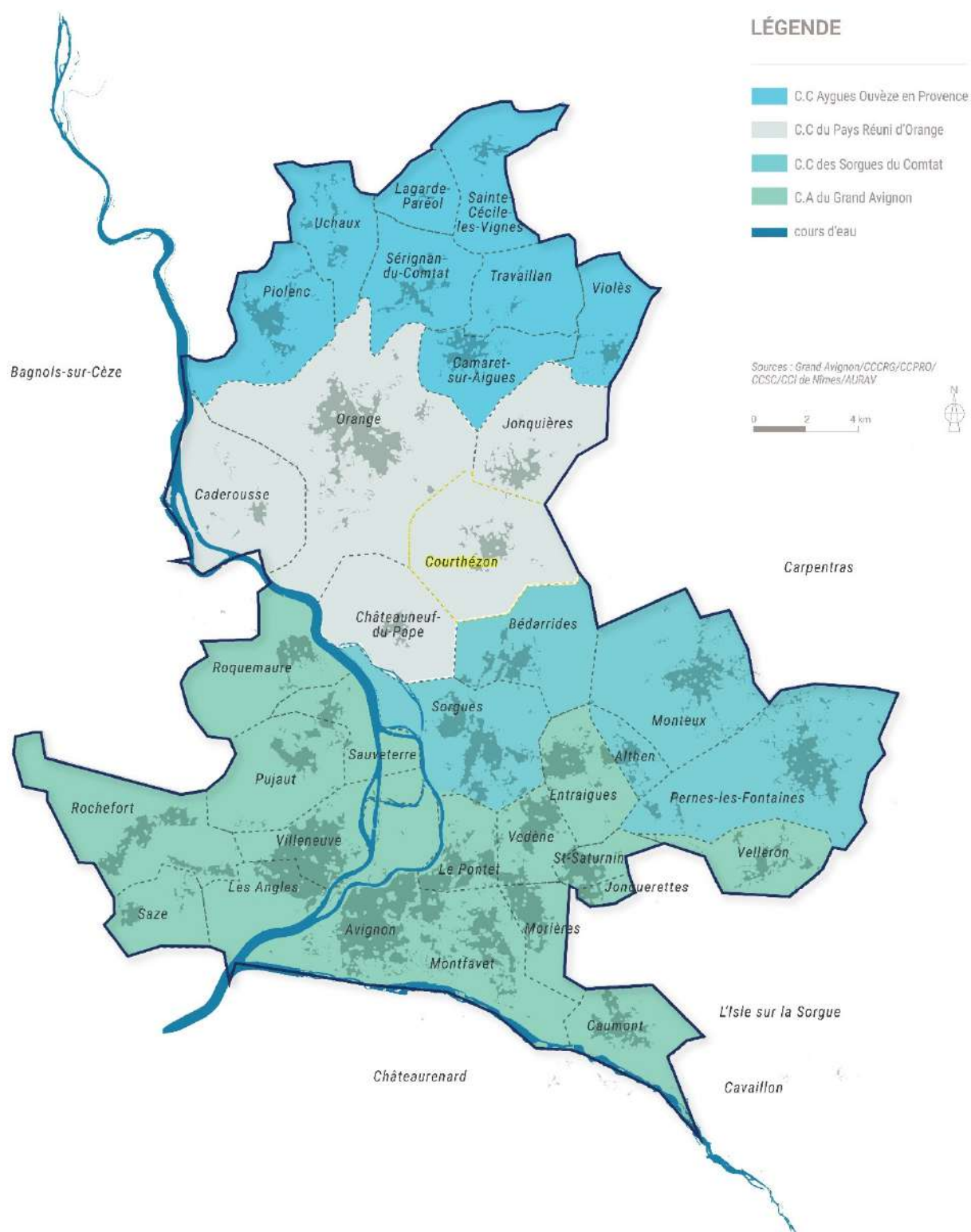


Figure 3 : les territoires couverts par le SCOT du bassin de vie d'Avignon

Source : AURAV

3.4 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

A l'échelle de la CCPRO, le PLH est un outil d'analyse des besoins en logements et de programmation d'actions à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins mis en évidence, sur un plan quantitatif (croissance démographique attendue) et qualitatif (quels types de logements faut-il créer ?).

Le PLH de Courthézon porte toutefois sur la période 2018 – 2024, prolongée jusqu'en 2026. Le PLU sera donc approuvé postérieurement à la clôture du PLH. Il est donc possible que de nouveaux objectifs issus d'études propres à un nouveau PLH influent sur les objectifs du PLU en terme de logement.

Extrait du PLH 2018 -2024 (prolongé à l'horizon 2026).

Orientations stratégiques	Actions
1. Mieux connecter le développement de l'offre de logements avec la politique d'aménagement durable du territoire	1. Mettre en place une stratégie foncière <i>pour phaser, territorialiser et maîtriser le développement</i>
	2. Accompagner les projets d'habitat <i>pour promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère</i>
	3. Inscrire la politique de l'habitat dans la dynamique de développement économique <i>pour mieux répondre aux besoins en logements des actifs</i>
2. Mobiliser et requalifier le parc existant, en lien notamment avec la revitalisation des centres-villes	4. Améliorer durablement l'habitat privé <i>pour l'adapter aux besoins des ménages et lutter contre la vacance</i>
	5. Lutter contre le mal logement et la précarité énergétique <i>afin d'améliorer la qualité du parc privé</i>
	6. Mettre en place un dispositif d'amélioration de l'habitat privé
	7. Accompagner la requalification du parc social <i>pour lui redonner de l'attractivité</i>
3. Produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins	8. Soutenir l'offre locative sociale <i>pour compléter, diversifier et rééquilibrer le parc</i>
	9. Promouvoir les outils de solvabilisation des ménages accédant <i>pour fluidifier le parcours résidentiel</i>
	10. Compléter l'offre de logements <i>pour les seniors et personnes en situation de handicap</i>
	11. Développer la connaissance des besoins des personnes défavorisées ou nécessitant un accompagnement social renforcé <i>pour préfigurer une stratégie</i>
4. Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, et se donner les moyens de suivre et d'animer le PLH	12. Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier <i>pour suivre et faire évoluer le PLH</i>
	13. Installer une instance de pilotage et renforcer les partenariats <i>pour assurer la mise en œuvre des objectifs du PLH</i>
	14. Instaurer une politique de peuplement intercommunale <i>pour améliorer la mixité sociale</i>

Ces orientations stratégiques sont déclinées en actions chiffrées pour une partie des thématiques, notamment concernant les objectifs de création de logements sociaux :

Orientation 3.

Produire une offre diversifiée et adaptée aux besoins

Action 8

Soutenir l'offre locative sociale pour compléter, diversifier et rééquilibrer le parc

Constats

- Malgré une tension limitée sur les logements locatifs sociaux, la demande reste importante, en lien avec le faible niveau de revenus des ménages.
- Des efforts de production, mais un déficit de logements sociaux au regard de la loi qui reste important (16,7% en 2017 et un déficit estimé à 1 245 logements sur les trois communes SRU pour atteindre le taux réglementaire de 25%).
- Des aides nécessaires à l'équilibre économique des opérations de logement social, notamment en raison d'un foncier relativement cher.
- Des systèmes d'aides multiples et parfois complexes à mobiliser par les opérateurs.

Objectifs visés/ enjeux

- Renforcer l'offre locative conventionnée et produire un minimum de 118 logements sociaux par an (soit un minimum de 30% de la production totale de logements), pour répondre à la fois à la demande latente et exprimée, et aux obligations réglementaires.
- Rééquilibrer l'offre locative conventionnée à l'échelle du territoire et reconstituer celle des logements démolis à hauteur de 0,75 pour 1 dans le cadre du projet de renouvellement urbain de l'Aygues. Cette reconstitution se fera en dehors des QPV et selon un principe de répartition entre Orange (environ 50% de l'offre reconstituée) et le reste du territoire de la CCPRO (environ 50%).
- Rester attractif pour les opérateurs HLM en poursuivant le soutien, notamment financier, à la production de logements locatifs sociaux.
- Proposer des produits diversifiés et adaptés aux profils et aux attentes des demandeurs pour fluidifier les parcours résidentiels.
- Mieux encadrer le système d'aides de la Communauté en faveur du développement de l'offre locative sociale.

Modalités de mise en œuvre de l'action – rappel bilan PLH1

1. Produire un minimum de 357 logements locatifs conventionnés en construction neuve et 70 logements conventionnés en acquisition-amélioration, sur les 6 ans du PLH

Les objectifs sont répartis comme suit :

Commune	Objectifs globaux	Dont construction neuve opérateurs HLM	Dont Acquisition/amélioration LLS opérateurs HLM
Orange	70 logts/an	35 logts/an	Objectif global, non décliné à la commune
Courthézon	26 logts/an	13 logts/an	
Jonquières	19 logts/an	10 logts/an	
Caderousse	2 logt/an	Pas d'objectif annuel	
Châteauneuf-du-Pape	1 logt/an	Pas d'objectif annuel	
TOTAL	118 logt/an	58 logts/an	12 logts/an

En définitive, c'est 59% de la production de logements locatifs conventionnés (49% en neuf, 10% en acquisition-amélioration) qui est portée par les opérateurs HLM. Les 41% restants correspondent à des logements sociaux conventionnés dans le parc privé (cf. fiches actions N°4 et 6).

Sur les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU, la CCPRO veillera à la mixité des types de financements prévus pour les logements conventionnés.

Dans ce parc, il est proposé au regard de la structure de l'offre et des besoins :

- de maintenir le taux de T5 et + autour de 8% ;
- d'augmenter significativement la part de T2, pour tendre vers un taux de 20% (15% en 2016, d'après RPLS) ;
- et de maintenir une part relativement importante de logements familiaux T3 et T4, pour tendre respectivement autour de 40% et 30% (contre 43% et 31% en 2016).

Pour tendre vers ces proportions, la répartition typologique des logements sociaux à produire dans les programmes pourra être la suivante :

T1	T2	T3	T4	T5
0 à 5%	25 à 30 %	35 à 40 %	25 à 30%	5 à 10 %

Ces typologies seront amenées à évoluer en fonction de la demande exprimée sur le territoire, via les évolutions constatées de la structure familiale et de la demande exprimée (dans le Système National d'Enregistrement (SNE)), en lien avec l'observatoire de l'habitat.

L'offre de logements démolis dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de l'Aygues devra être reconstituée à hauteur de 0,75 pour 1. Cela correspond à 85 logements à reconstruire, dont environ 50% sur Orange (potentiellement sur le secteur de la Violette) et le reste sur le territoire de la CCPRO, afin de favoriser la mixité sociale. Une stratégie pour la reconstitution de l'offre devra être élaborée (logements à démolir et donc à reconstituer, forme urbaine, typologie, lieu, calendrier). L'ensemble de ces éléments sera inscrit dans la convention qui doit être signée fin 2019-début 2020.

2. Soutenir financièrement la production de logements locatifs sociaux

Le PLH précédent prévoyait déjà une aide de la CCPRO à la production de logements locatifs aidés (Fiche Action N°1 - Axe N°3), reposant sur « un apport de garantie de prêts aux bailleurs sociaux » et une subvention à hauteur de 3 000 € par logement pour les logements financés en PLAI, sous réserve d'un cofinancement communal à hauteur de 500 € par logement. Le bilan établit que « la CCPRO a apporté une aide à hauteur de 393 000 € entre 2011 et 2016 en faveur du logement social de type PLAI, et 498 000 € au total (avec subventions BBC) », et « sous forme de garanties des emprunts contractés par les bailleurs, à hauteur de 50% sur les logements PLUS et PLAI ».

Le règlement communautaire des garanties d'emprunt sur le nouveau périmètre intercommunal a été mis en place en septembre 2017, dans le cadre de la délibération N°2017-99 et modifié par la délibération N°2019-115 (avec une garantie à hauteur de 30% du montant des prêts pour la CCPRO, 30% restant à solliciter auprès de la Commune où le programme est localisé et 40% auprès du Conseil Départemental). Ce règlement est assorti d'une convention de réservations de logements.

Il s'agit de poursuivre l'octroi de subventions aux opérateurs HLM, ainsi que de leur fournir une garantie d'emprunt, nécessaires au montage financier des opérations. **Le montant prévisionnel total de subventions aux opérations de construction neuve de logements conventionnés est de 1 003 200 € (167 200 €/ an). Soit une moyenne de 2 400 € par logements, en contrepartie de réservations de logements (cf. modèle de convention de réservation de logements locatifs sociaux au titre du PLH à mettre à jour).**

Ces aides, garanties d'emprunts et subventions, seront modulées selon des critères prévus par le **cadre général de soutien aux opérations de production de logements conventionnés.**

Ce dernier sera actualisé et s'articulera autour de 2 modalités de mise en œuvre.

- **Continuer d'accorder la garantie des emprunts contractés par les opérateurs HLM dans le cadre d'opérations de création de logements sociaux, en contrepartie de droits de réservation de logements.** Cela dans le respect du cadre réglementaire (article R 441-5 du CCH) qui prévoit 30% des réservations aux services de l'Etat et 20% maximum aux collectivités. La part dédiée aux collectivités peut être plus forte dans le cas d'aides particulières de type apport de terrain, à négocier avec les opérateurs HLM notamment. A noter, par ailleurs, qu'une réflexion pourra être envisagée sur les logements issus du contingent préfectoral « rendus pour un tour », ces derniers étant aujourd'hui attribués par le bailleur, en l'absence de candidat ou en cas de refus.

3.5 LE PCAET

Source : PCAET de la CCPRO

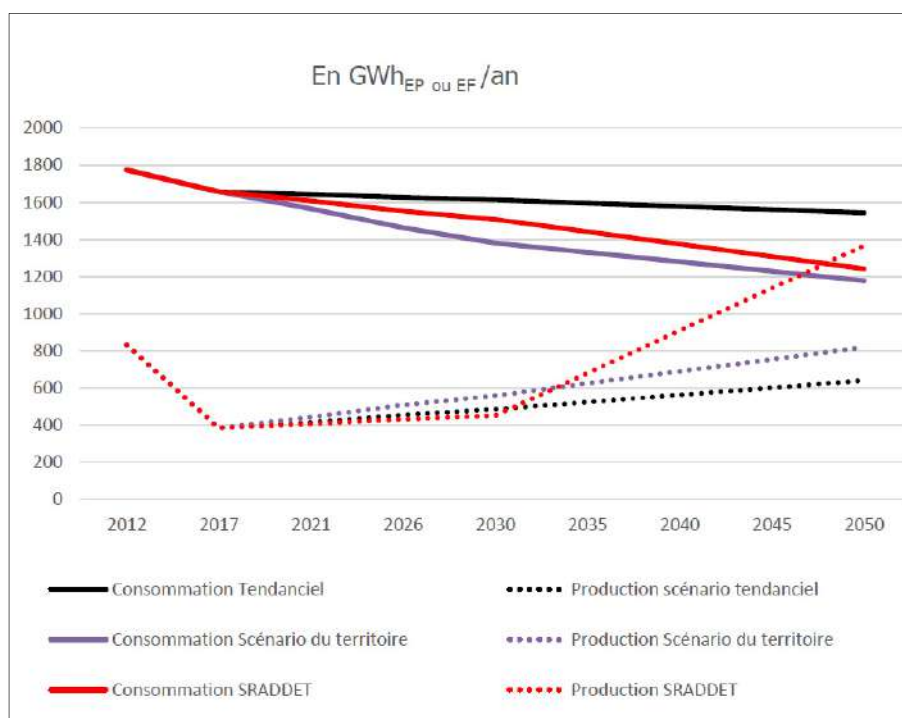
Un **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique et une meilleure qualité de l'air (gaz à effet de serre et polluants). Le PCAET vise plusieurs objectifs dans un délai de 6 ans au bout duquel une révision du plan sera effectuée.

Les objectifs stratégiques du PCAET sont les suivants :

- Réduire les consommations d'énergie et améliorer la qualité de l'air,
- Produire et utiliser des énergies renouvelables et de récupération,
- S'adapter au changement climatique,
- Séquestrer le carbone,
- Favoriser une économie locale et circulaire,
- Mobiliser les citoyens.

Le graphique ci-contre résume la trajectoire énergétique du territoire à l'horizon 2050 en la comparant au scénario tendanciel et aux objectifs du SRADDET :

Comparaison des trajectoires énergétiques des scénarios étudiés (énergie finale pour les consommations d'énergie et énergie primaire pour la production d'énergie renouvelable).



Le SRADDET fixe un objectif de couverture énergétique de 110% en 2050 et le territoire un objectif de 70 %. Les objectifs du territoire sont inférieurs au scénario SRADDET mais semblent plus réalistes pour le territoire à l'heure actuelle. La variabilité de la production hydroélectrique pourra combler tout ou partie du différentiel entre la stratégie du territoire et les objectifs SRADDET, comme le montre l'exemple de l'année 2018. Le territoire pourra être amené à actualiser ce scénario au vu des résultats du premier plan d'actions 2022-2027.

Le PLU doit être compatible le PCAET (et non plus simplement le prendre en compte comme c'était le cas jusqu'au 1er avril 2021).

4 L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

4.1 RAISON DE SA MISE EN ŒUVRE

En application de l'article L104-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Courthézon est soumis à évaluation environnementale :

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement [...]

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article [L. 122-26](#) ;
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article [L. 4433-7](#) du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article [L. 4424-9](#) du code général des collectivités territoriales.

4.2 OBJECTIFS ET CONTENU DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le PLU est le **principal document de planification de l'urbanisme à l'échelle communale**. Il permet notamment d'établir les **orientations d'aménagement** du territoire et de définir les règles d'occupation du sol, au travers de l'établissement des : zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières. **L'évaluation environnementale place l'environnement au cœur du processus de décision et de planification**, dès le début du document d'urbanisme, dans l'objectif de contribuer au **développement durable** de la commune. Elle relève d'une **démarche intégratrice, consultative et collaborative menée tout au long de l'élaboration du PLU** et intègre en particulier de **nombreux échanges entre les différents acteurs du projet**.

La démarche d'évaluation environnementale

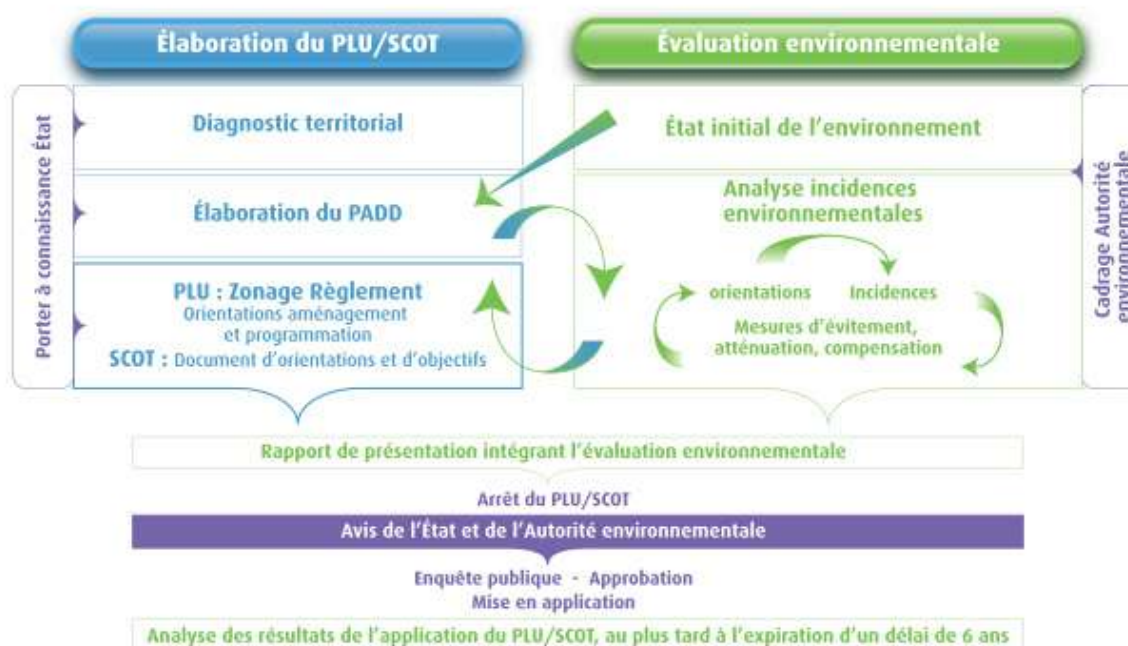


Schéma de principe de l'évaluation environnementale (Commissariat général au développement durable, 2011)

La première phase de ce **processus itératif** est la rédaction de l'**état initial de l'environnement et du diagnostic territorial**. Il s'agit de la présentation **des éléments prépondérants de l'environnement communal**, en particulier ceux relatifs au **patrimoine naturel** (présence de périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel, prise en compte des fonctionnalités écologiques et analyse de la trame verte et bleue communale...), à l'agriculture, aux paysages, à la démographie, l'habitat, l'économie, aux risques, aux réseaux...

C'est cette première phase qui est traitée dans le cadre du rapport de phase 1 du PLU.

1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

1.1 LOCALISATION

Courthézon se situe dans l'ensemble géographique du Pays d'Orange. D'une superficie de 32,78 km², la commune est bordée à l'Est par l'Ouvèze. Elle est limitrophe d'Orange.

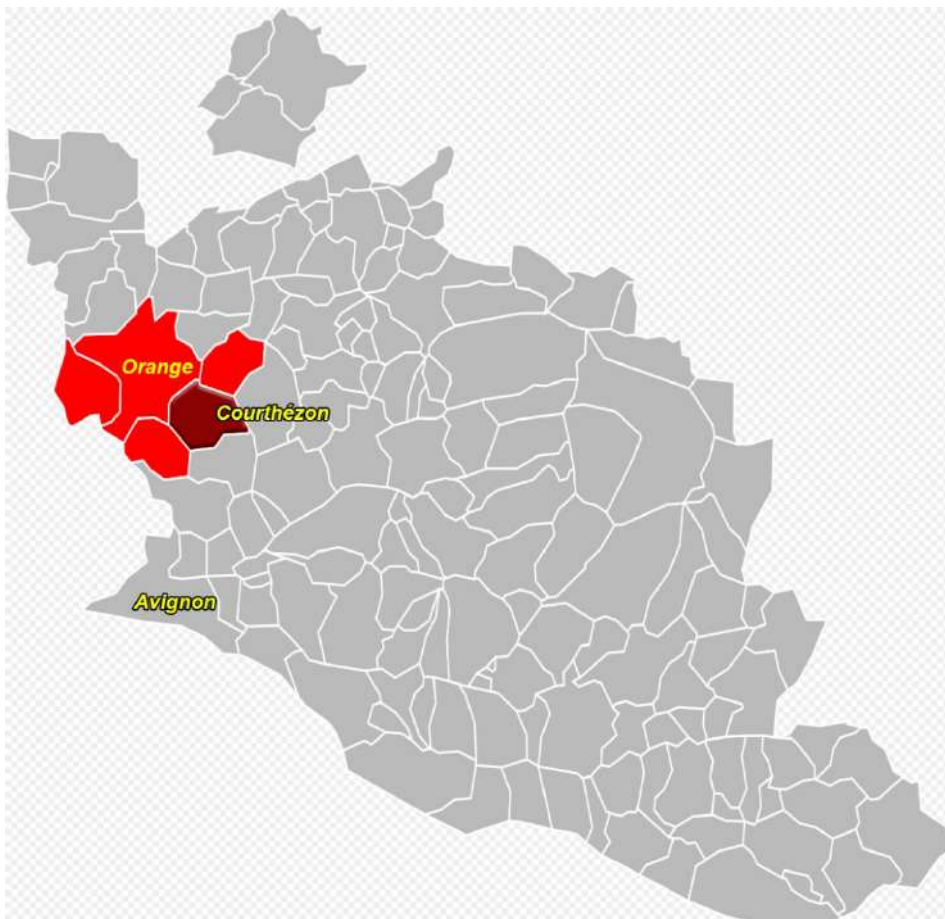


Figure 4 : carte de la communauté de communes dans le Département

La commune se situe directement dans la sphère d'influence d'Orange mais aussi de l'agglomération d'Avignon. Bien qu'inscrite dans un territoire rural, Courthézon est desservie par de grandes infrastructures routières de la vallée du Rhône :

- Autoroute A7 et échangeur autoroutier d'Orange Sud,
- Proximité du nœud routier A7 – A9, qui permet notamment de desservir tout l'arc méditerranéen.
- Route départementale R.D.907, R.D.950.
- Gare TER.

Distances Courthézon – villes proches :

Orange	9 Km	15 min
Avignon	21 Km	24 min
Carpentras	18 Km	23 min
Vaison la Romaine	28 Km	30 min

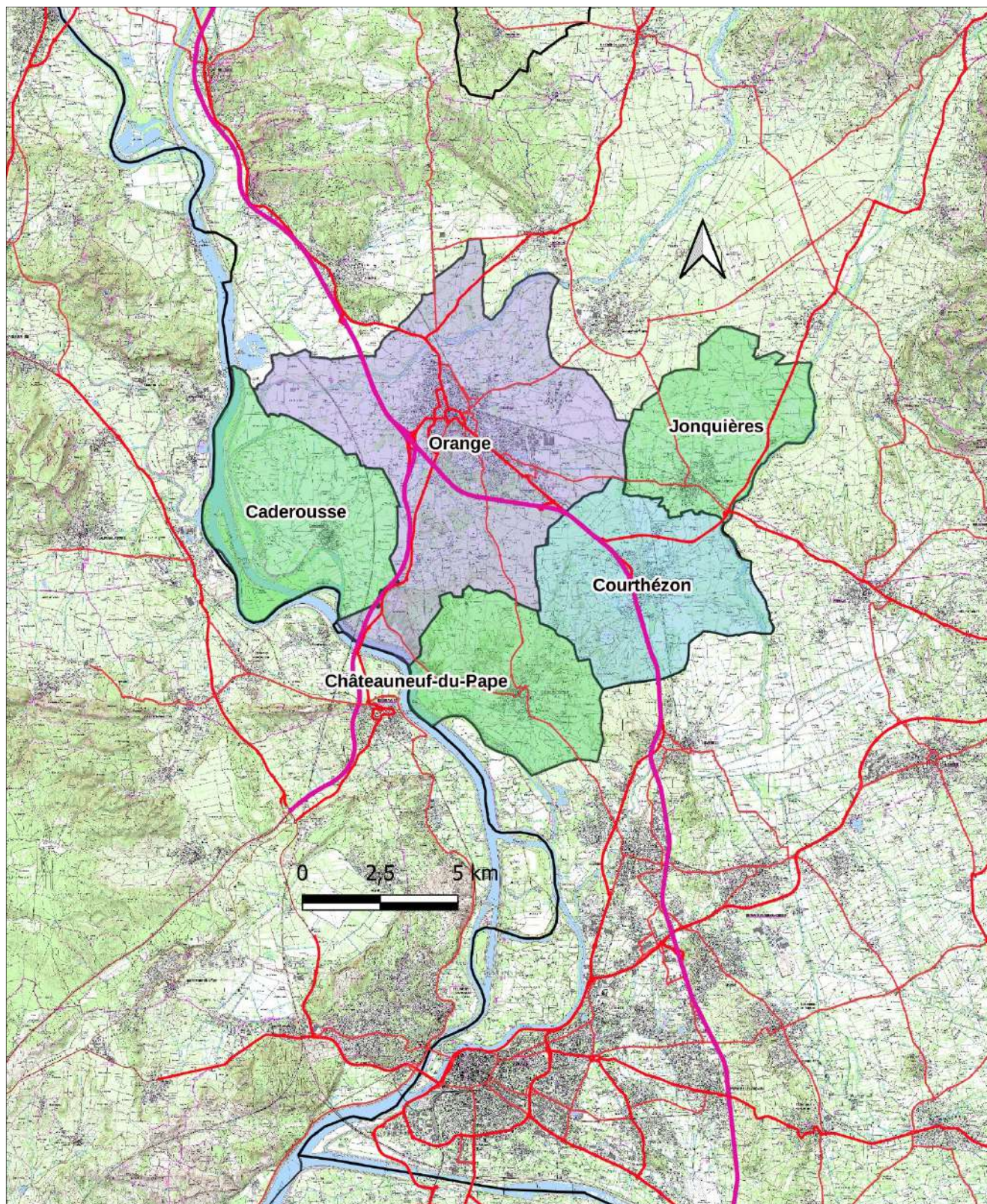
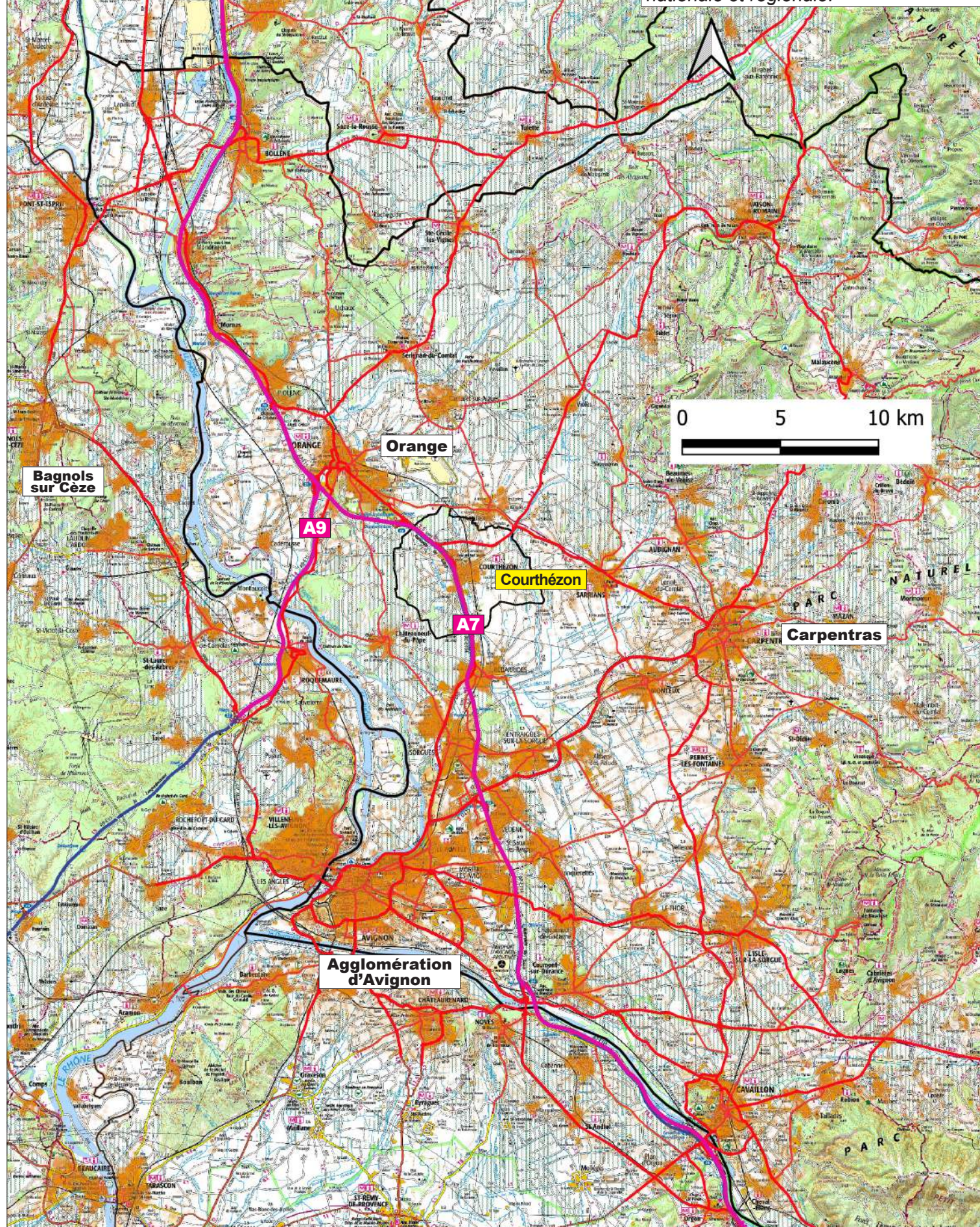


Figure 5 : Courthézon dans la CCPRO

La CCPRO regroupe 5 communes. Orange, ville-centre et 4 communes adjacentes, de structures rurales (Caderousse, Châteauneuf du Pape) ou intermédiaires (Courthézon, Jonquières).

LOCALISATION

Courthézon, dans la plaine du Rhône, limitrophe d'Orange, dans un secteur qui concentre des enjeux économiques (grande proximité de l'agglomération d'Avignon) et de production de logements, dans un contexte de carence à l'échelle du bassin de vie. La commune est desservie par des infrastructures de transport d'échelle internationale (A7), nationale et régionale.



Bagnols sur Ceze

Orange

A9

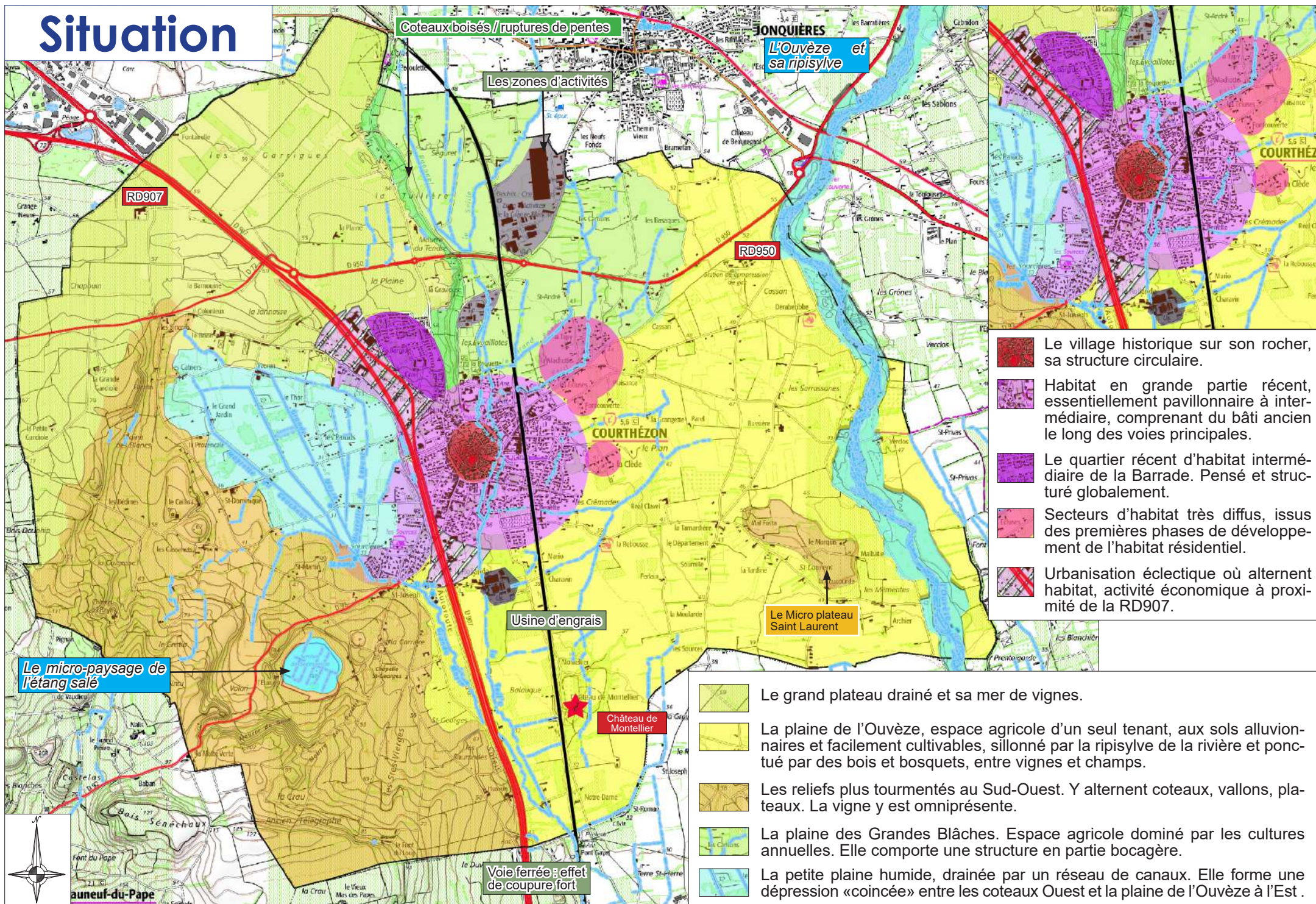
Courthézon

A7

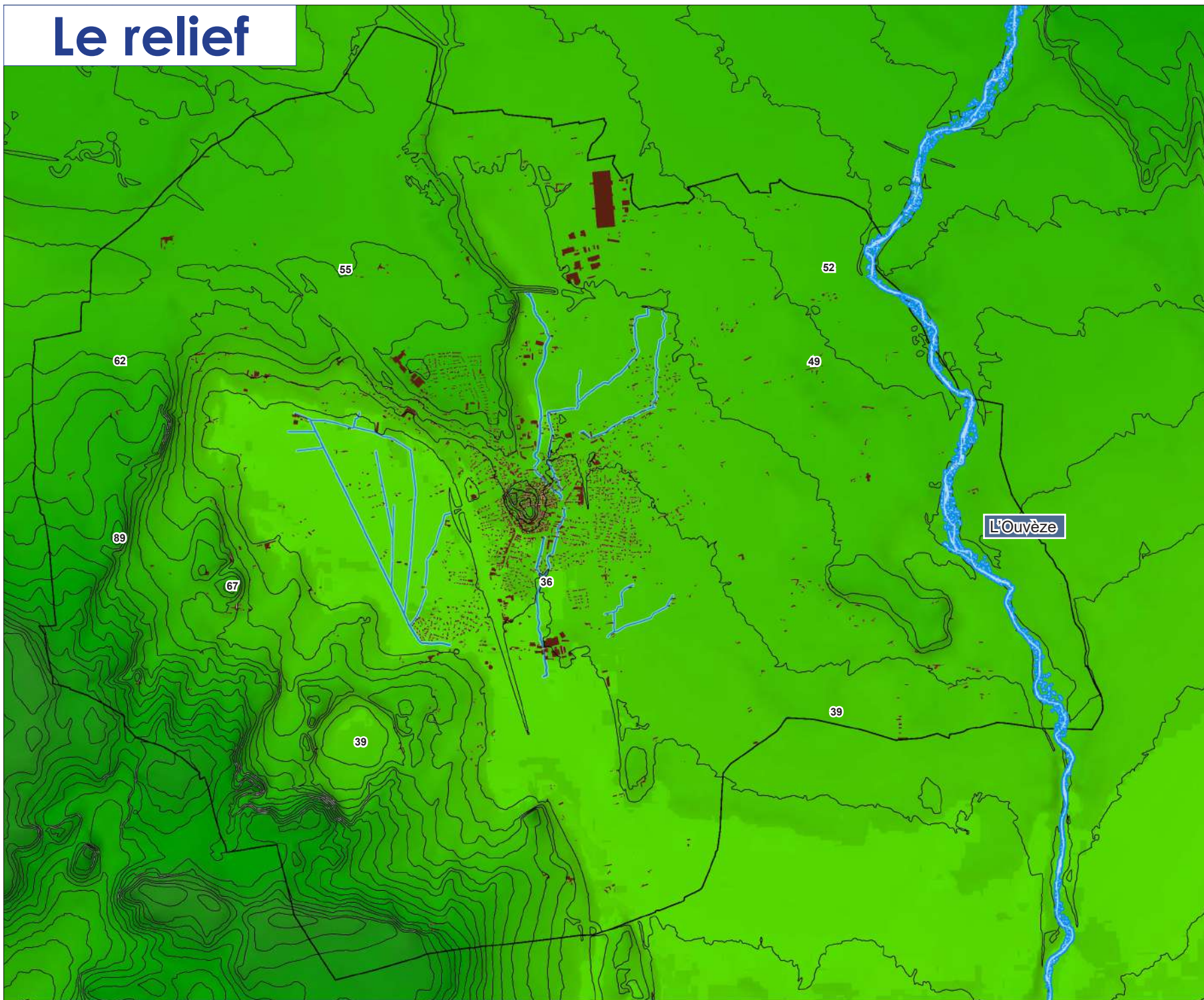
Carpentras

Agglomération d'Avignon

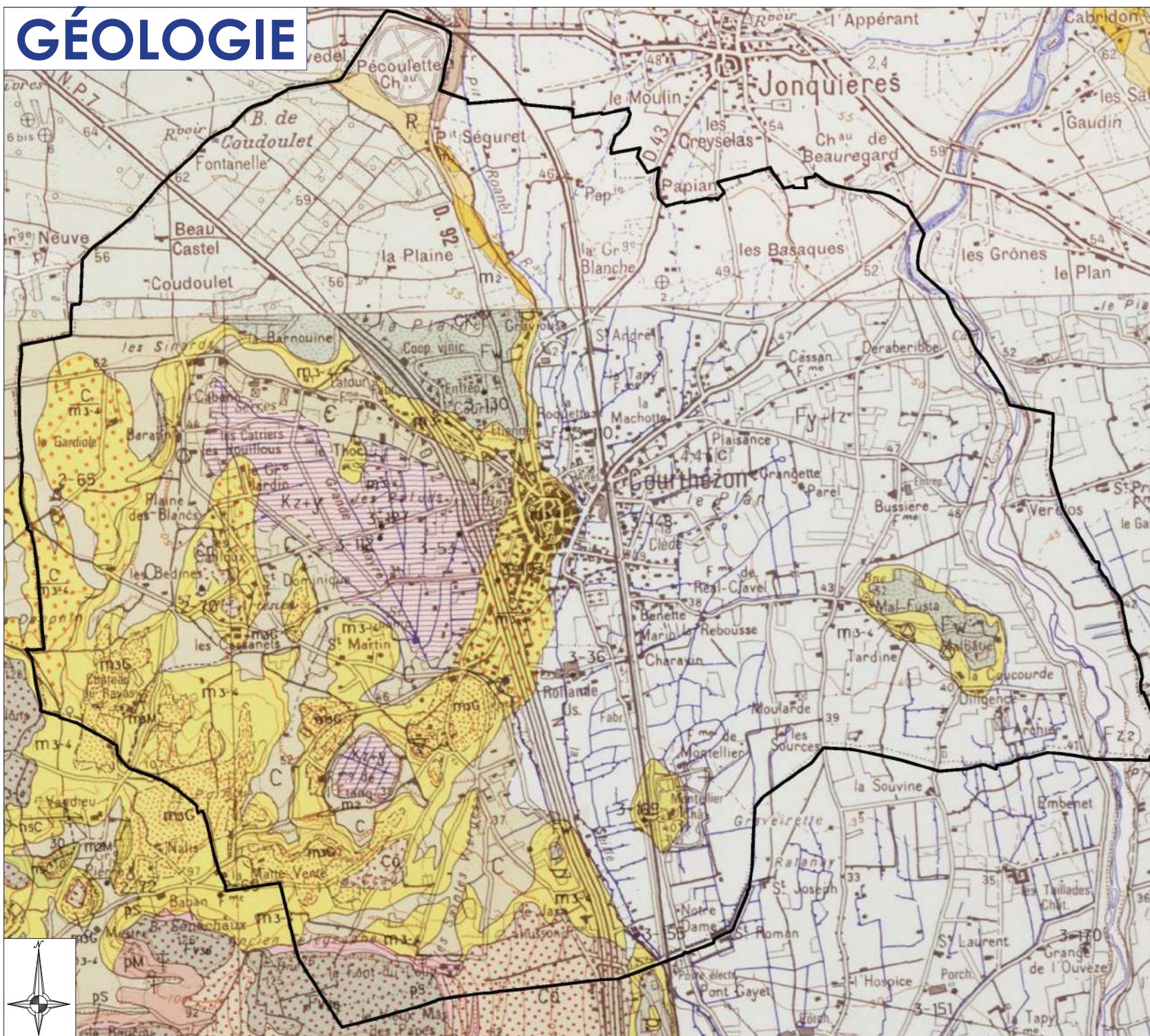
Situation



Le relief



GÉOLOGIE



 Fy+Iz Alluvions de la basse plaine (Wurmien à Holocène-Quaternaire)-Création caisson

 Fx Alluvions anciennes (Riss)

 Fw Terrasse de Carpentras (Mindélien-Quaternaire)

 C Colluvions (Quaternaire)-Création caisson

 C/m3-4 Colluvions en plaquages minces sur la formation m3-4 (Quaternaire)-Création caisson

 m3-4 Sables et grès molassiques («safres helvétiques») (Miocène moyen)-Création caisson

 m3G Grès roux du Comtat (Miocène moyen)-Création caisson

 Kz+y Colmatages palustres des dépressions (Quaternaire)

 CQ Colluvions à quartzites (Quaternaire)

 Fv3a Plateau de Châteauneuf-du-Pape, niveau récent sur pM (Pliocène terminal à Pléistocène inférieur)-Création caisson

 pS Sables marins et saumâtres (Pliocène)-Création caisson

1.2 STRUCTURE GEOGRAPHIQUE ET MODE D'URBANISATION

Courthézon, en dépit de l'effet de polarité d'Orange, située à proximité immédiate, a préservé et développé une armature urbaine et une diversité socio-économique, de fonctions de services. Au-delà du cœur historique solidement ancré sur son roc, de structure médiévale mais de fondation antique romaine, l'urbanisation s'est déployée d'abord en faubourgs denses, puis sur un modèle à dominante pavillonnaire, pour retrouver plus récemment des structures davantage conceptualisées (notamment pour le quartier récent de la Barrade, au Nord du centre-ville).

La périphérie du centre-ville abrite plusieurs services et commerces qui offrent aux habitants des alternatives crédibles pour une partie de leurs besoins, permettant ainsi à la commune de préserver une forme d'équilibre entre la vie locale, sa dimension économique et sociale et le tropisme global, qui pousse à la spécialisation des territoires : habiter ici mais travailler et exercer sa vie sociale ailleurs. Dans la commune, ce tropisme est facilité par la présence d'une gare ferroviaire voyageurs, la proximité de l'A7 (échangeur d'Orange centre), la R.D.907.

Courthézon s'inscrit dans un espace de transition qui s'étend, d'Est en Ouest des rives de l'Ouvèze jusqu'aux coteaux et plateaux à l'étage collinéen (grand terroir viticole sous l'appellation Châteauneuf du Pape). Cette géographie façonne un territoire aux paysages contrastés, où le centre-ville ceint par ses remparts en surplomb de la plaine constitue le point focal du grand paysage. L'urbanisation présente plusieurs grands visages :

- un centre-ville médiéval en circulade, avec ses rues, ses espaces publics, « sédimentés » au fil des siècles :



- Dans une deuxième phase, l'urbanisation a été « aimantée » par les voies principales et a pris la forme de faubourgs. Ensuite les programmes de logements successifs ont présenté des structures et des densités diverses. Ils se sont inscrits dans la trame orthogonale de l'urbanisation de plaine.



- A partir des années 70 – 80 se développe une urbanisation faite d'opérations d'aménagement d'ensemble et de maisons réalisées sur un modèle pavillonnaire. Les densités sont variables, du pavillonnaire à l'individuel groupé.



- Dans la plaine de l'Ouvèze, autour, de quelques corps de fermes se sont agrégées des maisons le long des voies, sur un modèle très diffus, détaché de l'urbanisation historique.



Le quartier de la Barrade a été construit récemment, selon un plan pré-établi pensé globalement, avec des groupes de logements diversifiés et quelques commerces de proximité.



2 LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE LOCAL

Préambule : l'essentiel des données utilisées sont issues du recensement officiel INSEE 2022 (le plus récent).

2.1 LA PROGRESSION DEMOGRAPHIQUE ET LA CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENTS PERMANENTS DES COMMUNES DE LA CCPRO

La CCPRO regroupe 5 communes aux structures différentes :

- Orange constitue la ville centre. Elle concentre presque les deux tiers de la population totale de la communauté de communes et forme un pôle urbain d'échelle départementale, exposé néanmoins à l'influence de l'agglomération d'Avignon, située à environ 30 km au Sud.
- deux communes de structure intermédiaire, entre urbanité et ruralité : Courthézon et Jonquières,
- deux communes rurales, à l'économie essentiellement basée l'agriculture et l'activité touristique estivale :
 - Caderousse, commune de plaine, ne dispose que de potentiels de développement très limités en raison d'une inondabilité omniprésente.
 - Châteauneuf du Pape s'inscrit dans une géographie plus tourmentée. Elle bénéficie d'une appellation viticole éponyme de grande renommée (qui s'étend sur Courthézon) qui limite fortement le potentiel de développement urbain.

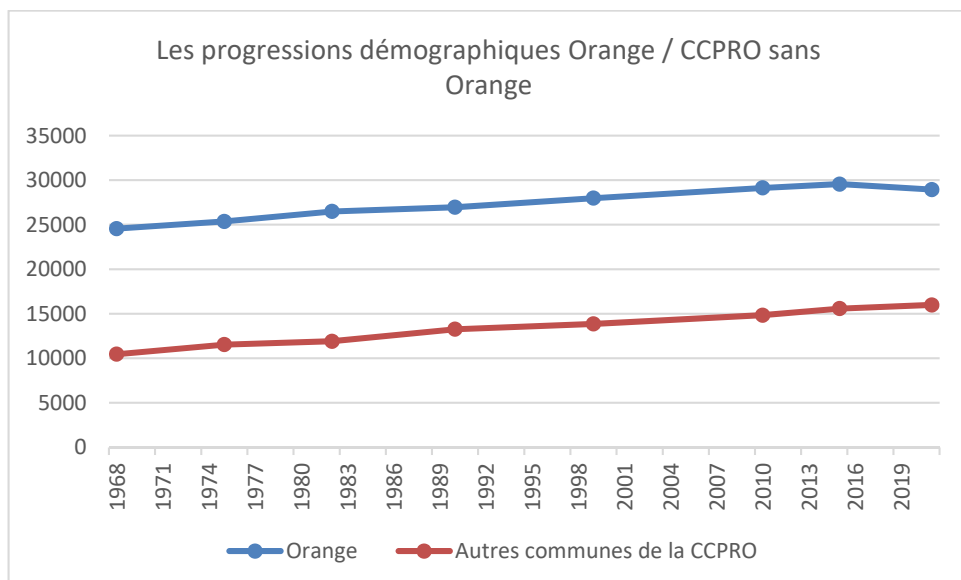
La CCPRO et tout particulièrement Courthézon s'inscrivent dans un territoire de transition, entre plaine et coteaux, Rhône et Ouvèze. Le territoire forme un creuset où se mêlent notamment :

- des enjeux de développement économique, dans un secteur porteur, qui accueille déjà un tissu artisanal, commercial et industriel mûre, très bien desservi par de grandes infrastructures de transports, dont certaines d'échelle européenne (l'A7 notamment),
- des enjeux en terme d'habitat, dans un contexte où l'offre en logements ne correspond que partiellement aux besoins identifiés dans le Programme Local de l'Habitat, avec aussi, à Courthézon notamment, en raison de la proximité du pôle d'Avignon, une tendance naturelle à la décorellation entre l'économie locale, l'emploi et la progression démographique (on vient habiter dans les petites villes et village de la CCPRO, mais on travaille ailleurs, à Orange, mais aussi dans l'agglomération avignonnaise).
- Des enjeux de préservation, avec des espaces agricoles et notamment un vignoble AOC de grande valeur et des espaces naturels plus ponctuels ou linéaires mais qui portent des enjeux forts (l'Ouvèze, le Rhône, leurs ripisylves et zones humides associées notamment).

	Population 2022	Part dans la population totale de la CCPRO
Orange	29 357	64,7%
Caderousse	2541	5,6%
Châteauneuf-du-Pape	2045	4,5%
Courthézon	6245	13,8%
Jonquières	5213	11,5%
	45 401	100,0%

Afin d'appréhender le contexte global pour mieux comprendre les évolutions de Courthézon, on a comparé ci-après les évolutions démographiques des communes de la CCPRO.

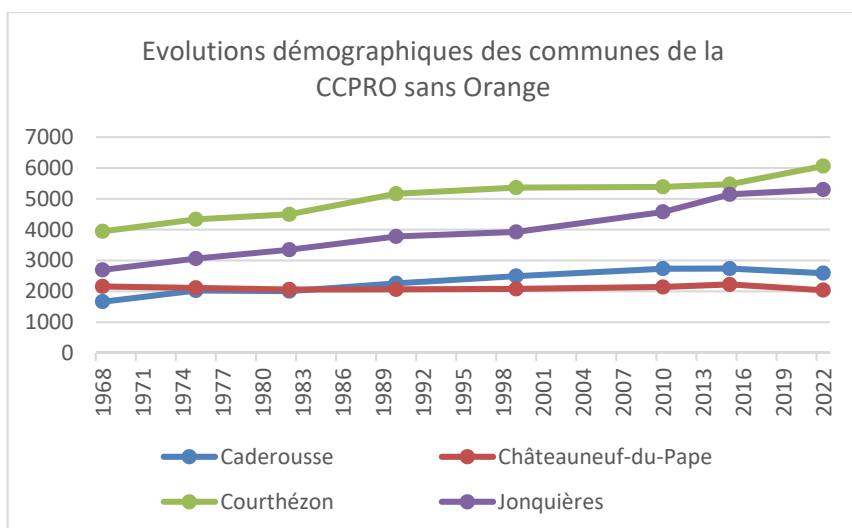
La croissance démographique de la communauté de communes a été forte, sans réel à-coup, portée par l'économie de la vallée du Rhône et la qualité de vie proposée par le territoire, alliant ruralité et densité de services.



Depuis 20210, en dépit des efforts de production de logements engagés à Orange, le clivage est très net entre :

- Un nombre d'habitants qui stagne, puis décroît à Orange, d'une part,
- et les petites villes et villages d'autre part, où la croissance est forte et quasi sans inflexion depuis les années soixante-dix.

Courthézon et Jonquières ont porté la croissance démographique : cadre de petite ville attractive, combinant ruralité, proximité immédiate de services de base, petite structure industrielle et artisanale, ouverture facile vers l'agglomération d'Avignon au Sud, potentiel foncier pour la production de logements significatif (rare à Orange, Châteauneuf et Caderousse, pour des raisons structurelles ou des enjeux agricoles très forts).



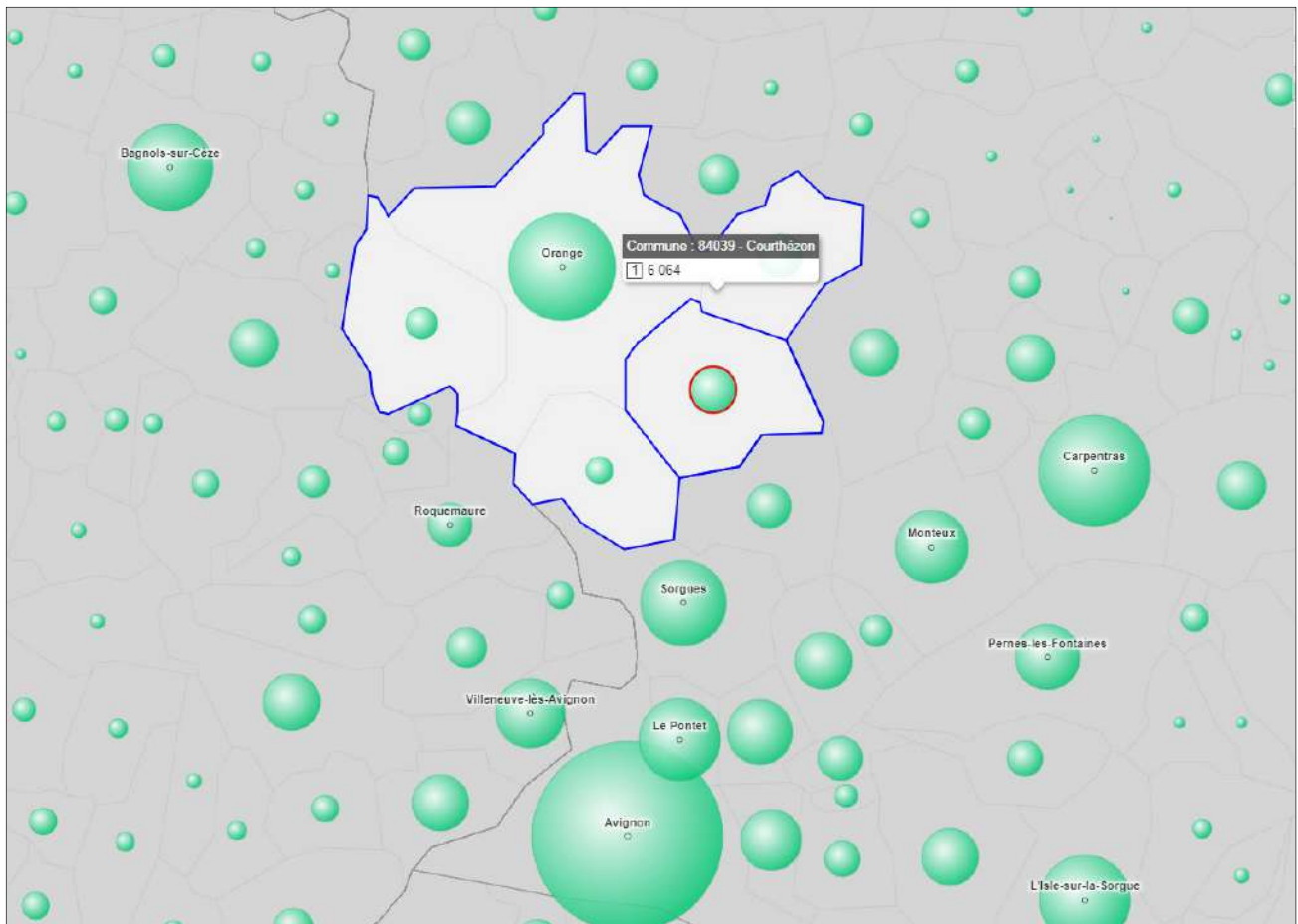
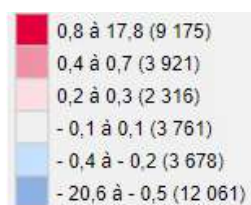
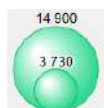
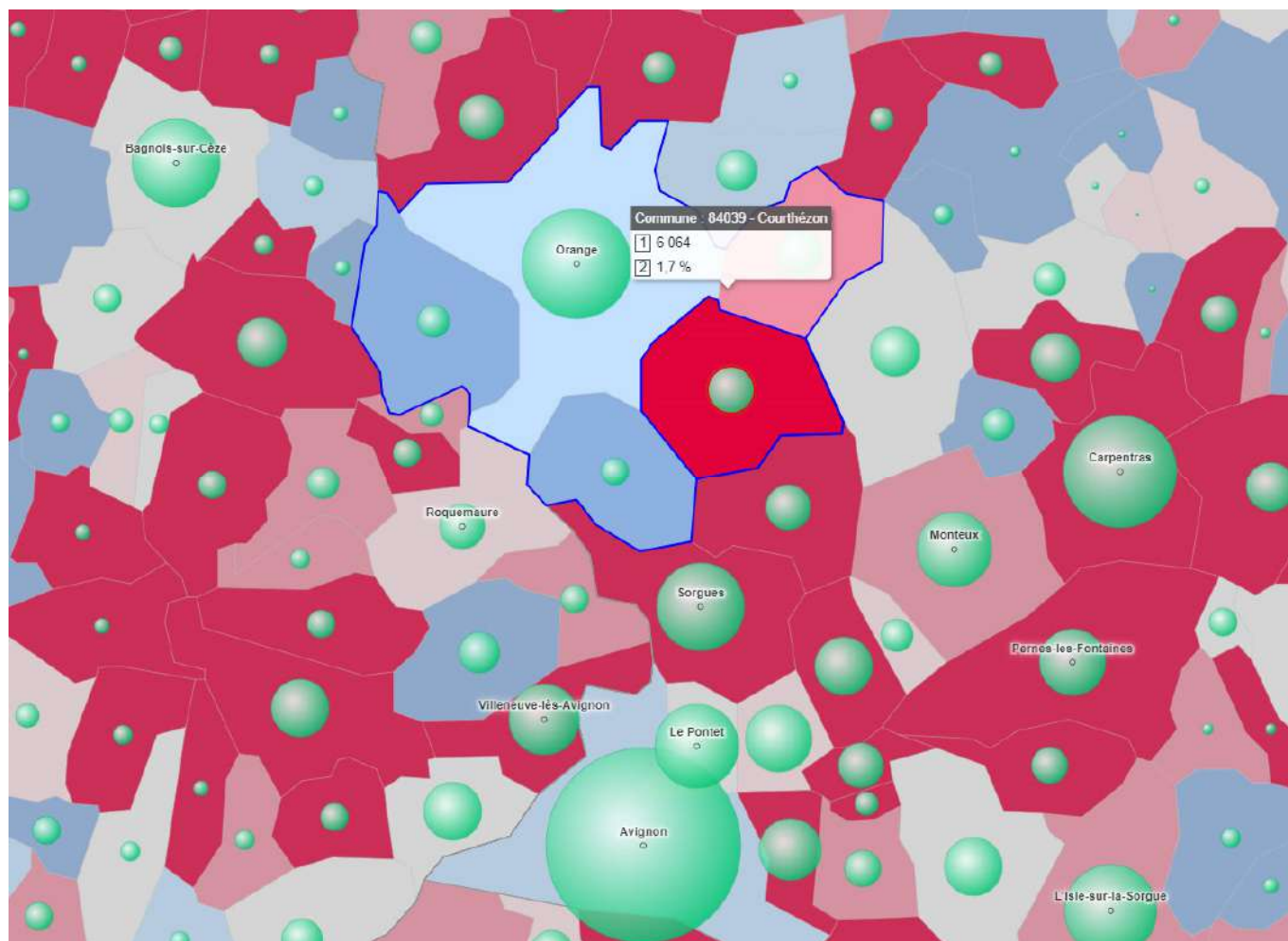


Figure 10 : carte de la population par commune dans la communauté de communes



Orange est de loin le « le poids lourd » de la CCPRO, à la périphérie de laquelle « gravitent » des communes nettement moins peuplées et surtout rurales. Courthézon forme cependant historiquement « une centralité locale ». Son poids démographique est supérieur à celui d'autres communes pourtant aussi proches d'Orange qu'elle.

Courthézon conjugue attractivité de sa ruralité et présence de services et commerces. Son poids démographique est intermédiaire à l'échelle de la communauté de communes et s'affirme, porté par les efforts de développement économique conjugués à une nette progression du parc de logements qui relaie les besoins de desserrement des ménages dans la ville d'Orange et les besoins en logements de l'agglomération d'Avignon, proche et facilement accessible.



Au Sud, plusieurs communes cumulent croissances fortes et populations totales assez importantes : outre le climat socio-économique local favorable, elles bénéficient, dont Courthézon, de l'extension de l'aire d'influence de la métropole avignonnaise.

Figure 11 : carte des croissances annuelles moyennes par commune

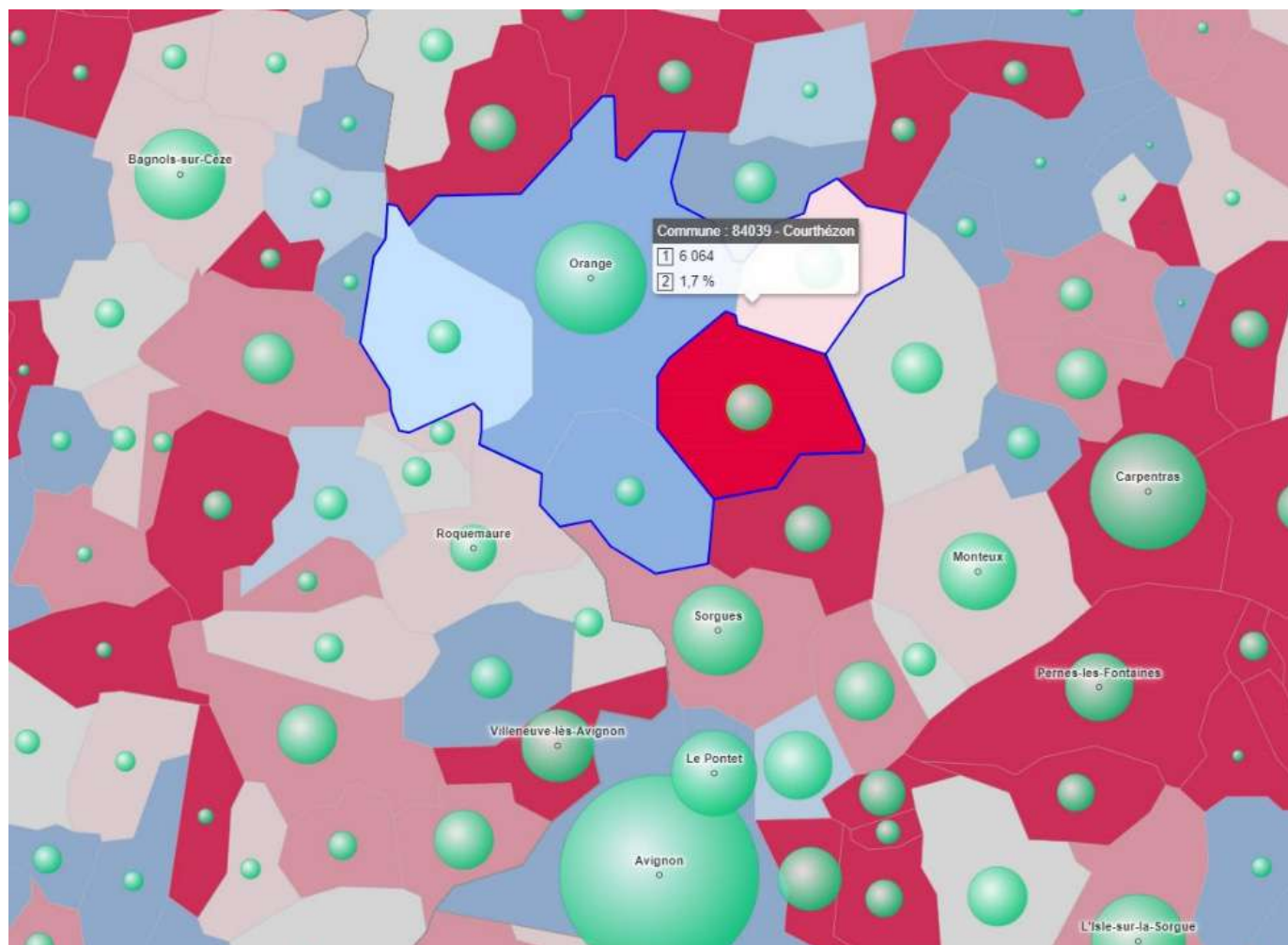
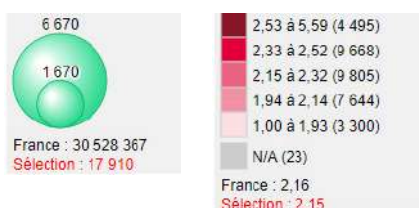
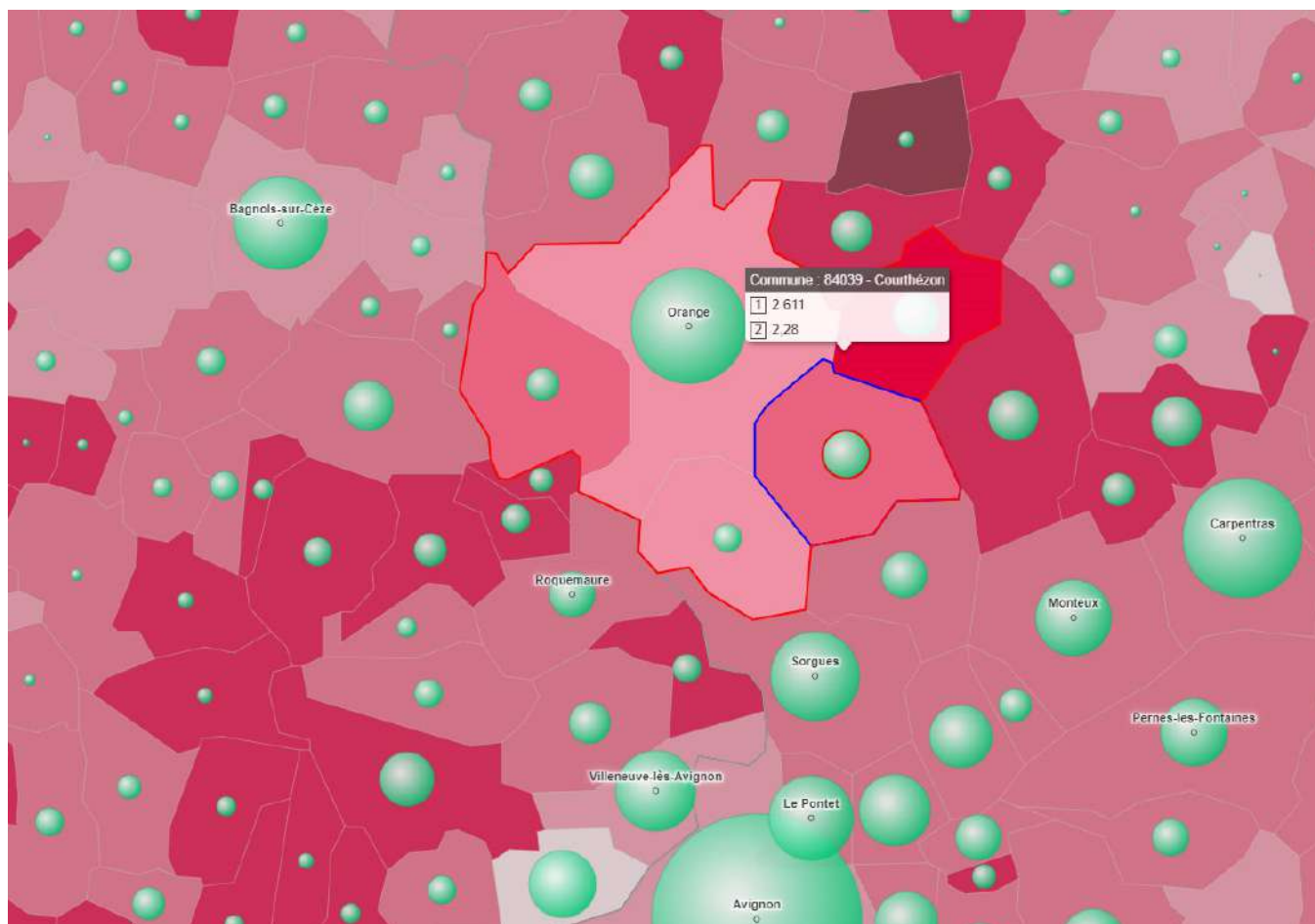


Figure 12 : carte des croissance annuelles moyennes issues du solde apparent des entrées/sorties

Entre 2015 et 2022, la croissance annuelle moyenne est portée par un solde apparent des entrées/sorties nettement positif dans la commune. Cette croissance exprime des tendances assez couramment constatées de stagnation, voire de décroissance de la ville centre (ici Orange), au profit des communes proches où l'accès au logement et notamment à l'habitat pavillonnaire ou individuel groupé est moins onéreux.



La taille moyenne des ménages en 2022, qui demeure assez importante mais moyenne dans le secteur s'explique par la dualité entre :

- l'apport démographique issu de la production de logements neufs importante depuis 2015, tout particulièrement au quartier de la Barrade.
- Le fait que les quartiers d'habitat pavillonnaire de la commune qui ont une quinzaine d'années aient perdu des habitants.

Figure 13 : carte de la taille moyenne des ménages par commune dans la communauté de communes

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Orange	70,11%	68,73%	68,98%	67,02%	66,87%	66,26%	65,48%	64,7%
Courthézon	11,27%	11,75%	11,71%	12,84%	12,82%	12,25%	12,13%	13,8%
Jonquières	7,70%	8,30%	8,72%	9,40%	9,38%	10,41%	11,40%	11,5%
Caderousse	4,76%	5,49%	5,22%	5,62%	5,96%	6,22%	6,06%	5,6%
Châteauneuf-du-Pape	6,16%	5,72%	5,36%	5,13%	4,96%	4,87%	4,93%	4,5%

Orange se détache par sa structure urbaine. Sa part dans le total de la population de la communauté d'agglomération tend toutefois à décroître au fil des années.

Dans la CCPRO, seules Courthézon et Jonquières semblent bénéficier de l'atonie et plus largement de la baisse du nombre d'habitants d'Orange. Ces communes tendent à satisfaire de manière croissante la demande en logements qui s'exprime à l'échelle de la communauté de communes et au-delà (avec la proximité de la métropole avignonnaise). Cette évolution traduit un phénomène généralisé (qui n'est pas propre à la communauté de communes) de diffusion de la production de logements dans les territoires ruraux ou dans les petites villes qui demeurent assez proches des villes centres ou des pôles industriels. Les ménages acceptent l'allongement de leurs trajets domicile-travail et un niveau de services plus faible pour pouvoir accéder à un cadre de vie rural, à l'habitat individuel, voire pavillonnaire, qui en dépit de ses effets souvent délétères sur les territoires (consommation d'espace importante, banalisation des paysages, effets de pics et de creux sur la démographie locale) demeure plébiscité.

Ainsi, l'évolution démographique de la communauté de communes a été modulée en fonction de différents facteurs locaux :

- la disponibilité foncière pour construire (rétention plus ou moins forte, dans des zones constructibles plus ou moins grandes). Courthézon a fait partie des communes où le gisement foncier pour construire a été valorisé assez récemment pour construire plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble,
- outre la production de logements « en valeur absolue » la typologie de l'habitat a joué aussi un rôle, ainsi que le passé de l'urbanisation dans chacune des communes : certaines ont connu dans les années quatre-vingt-dix et deux mille une production importante de logements pavillonnaires, sans développer de manière significative de parc locatif ou d'habitat groupé en parallèle. Ce déséquilibre dans la production de logements a ralenti notablement la progression démographique en raison de la décohabitation*,

** Avec le temps, il arrive souvent qu'une maison initialement occupée, par exemple, par 4 personnes (parents et deux enfants) ne soit plus occupée que par les parents dix ou vingt ans plus tard.*

- d'autres communes ont connu aussi ce type d'évolution mais la construction a été plus « lissée » dans le temps et/ou la diversification de l'offre (logements plus petits, logements locatifs) a permis de compenser au moins partiellement les effets de la décohabitation. Parfois aussi, la plus grande partie de l'urbanisation est récente et la décohabitation n'a pas encore produit ses effets.

Courthézon se situe dans la catégorie des communes qui ont très récemment connu un renouveau démographique : la production importante de logements a induit une croissance forte, dans un contexte où la décohabitation dans les logements pavillonnaires existants avec déjà eu lieu en partie.

Entre 1999 et 2022, la croissance annuelle moyenne du nombre d'habitants dans la communauté de communes a été de 0,32% pour une croissance de 0,81 % du parc de résidences principales. Le parc de logements permanents progresse presque trois fois plus vite que la population totale. Ainsi, la taille moyenne des ménages se réduit :

Pays d'Orange	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2022
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,17	3,09	2,88	2,78	2,54	2,38	2,31	2,14

2.2 EVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS ET SOLDES MIGRATOIRES ET NATURELS

2.2.1 La population totale

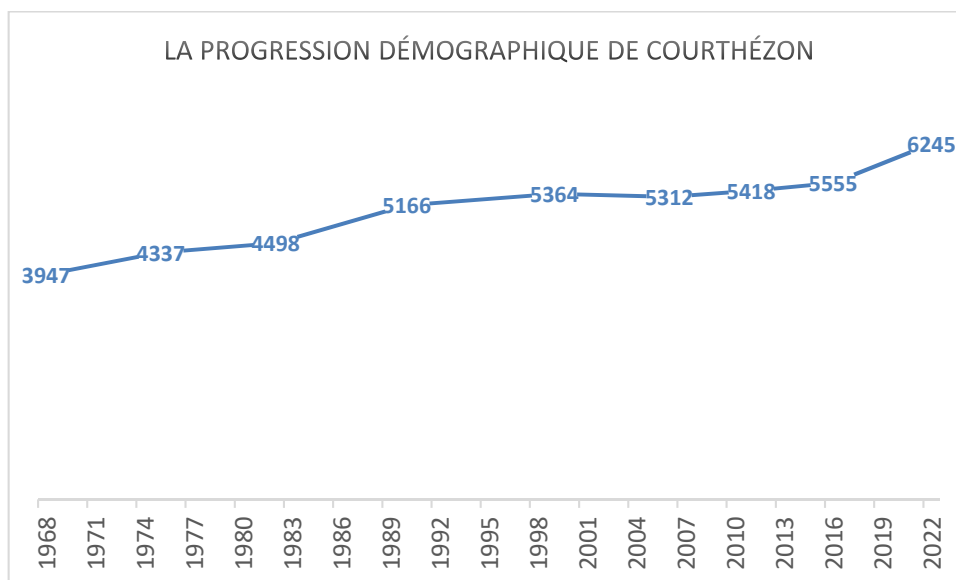
Année de recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
PSDC* de Courthézon	3947	4337	4498	5166	5364	5312	5418	5555	6245
Communauté de communes	35032	36912	38415	40232	41853	44229	44325	44972	45401

*Population Sans Double Compte – source : INSEE.

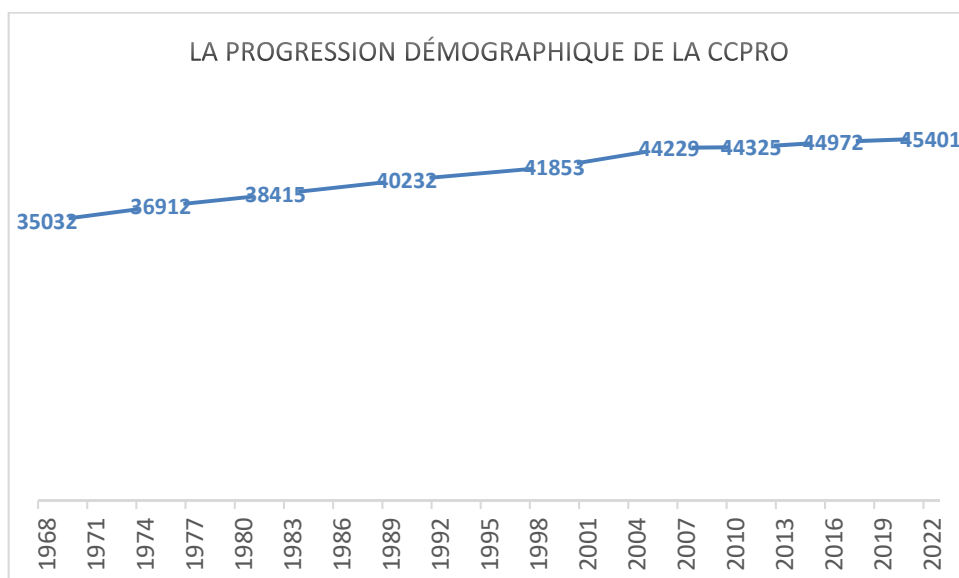
La population totale de Courthézon a progressé d'environ 40% en 40 ans (1982 – 2022). Cette évolution est la conséquence :

- de la situation socio-économique d'Orange, de la métropole avignonnaise, qui génèrent une tension importante sur le marché du logement, relayée par l'ouverture à l'urbanisation de superficies significatives dans la commune,
- Mais aussi en contrepois, d'un modèle de logement dont l'apport démographique induit a été relativement faible sur le long terme.

Ainsi, la croissance a été plutôt contenue des années 90 à 2016. L'apport important du programme de logements très récent de La Barrade a produit un palier de croissance très récent et net. Cette croissance sera probablement plus durable que celle issue de l'habitat pavillonnaire (dominant) grâce à la part des logements locatifs et des logements locatifs aidés dans le programme (moins sujets à la baisse du nombre moyen de personne par résidence principale au fil du temps).



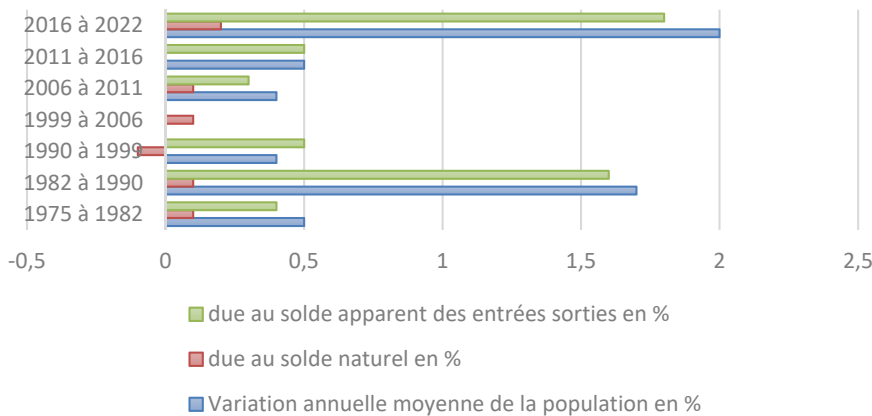
Le courbe d'évolution démographique de Courthézon affiche des amplitudes très sensiblement plus marquées que dans la CCPRO. L'effet de palier y est plus net dans les années quatre-vingt. Il correspond à une production assez massive (à l'échelle de la commune) de logements (pavillonnaires), suivie d'une stabilisation de l'évolution (la croissance demeure, mais elle est presque nulle jusque dans les années deux-mille). Un deuxième effet de palier apparaît tout récemment avec l'opération de la Barrade.



2.2.2 Soldes naturels et migratoires

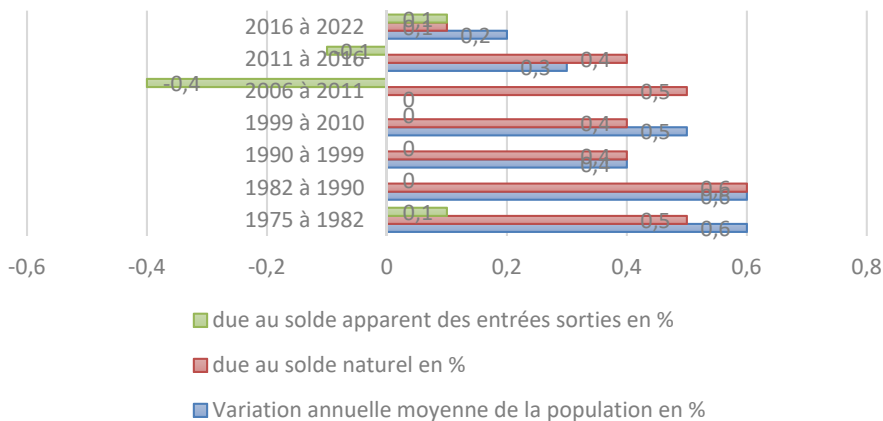
Courthézon	1975-1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,5	1,7	0,4	-0,1	0,4	0,5	2,0
<i>due au solde naturel en %</i>	0,1	0,1	-0,1	0,0	0,1	0,0	0,2
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	0,4	1,6	0,5	-0,2	0,3	0,5	1,8
CCPRO	1975-1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,6	0,6	0,4	0,8	0,0	0,3	0,2
<i>due au solde naturel en %</i>	0,5	0,6	0,4	0,4	0,5	0,4	0,1
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	0,1	-0,0	0,0	0,4	-0,4	-0,1	0,1

Courthézon : croissances annuelles moyennes de la population totale



La croissance démographique de la commune démarre fort dans les années quatre-vingt, se poursuit jusque dans les années quatre-vingt-dix, puis, toute en restant positive, se situe à des niveaux de progression bien plus faibles. Le rythme mesuré entre 1990 et 2016 est inférieur à celui de la CCPRO, contrecoup de la période d'inflation des années quatre-vingt (avec une décohabitation qui a pesé 10 ans plus tard fortement sur la courbe de progression démographique).

CCPRO : croissances annuelles moyennes de la population totale

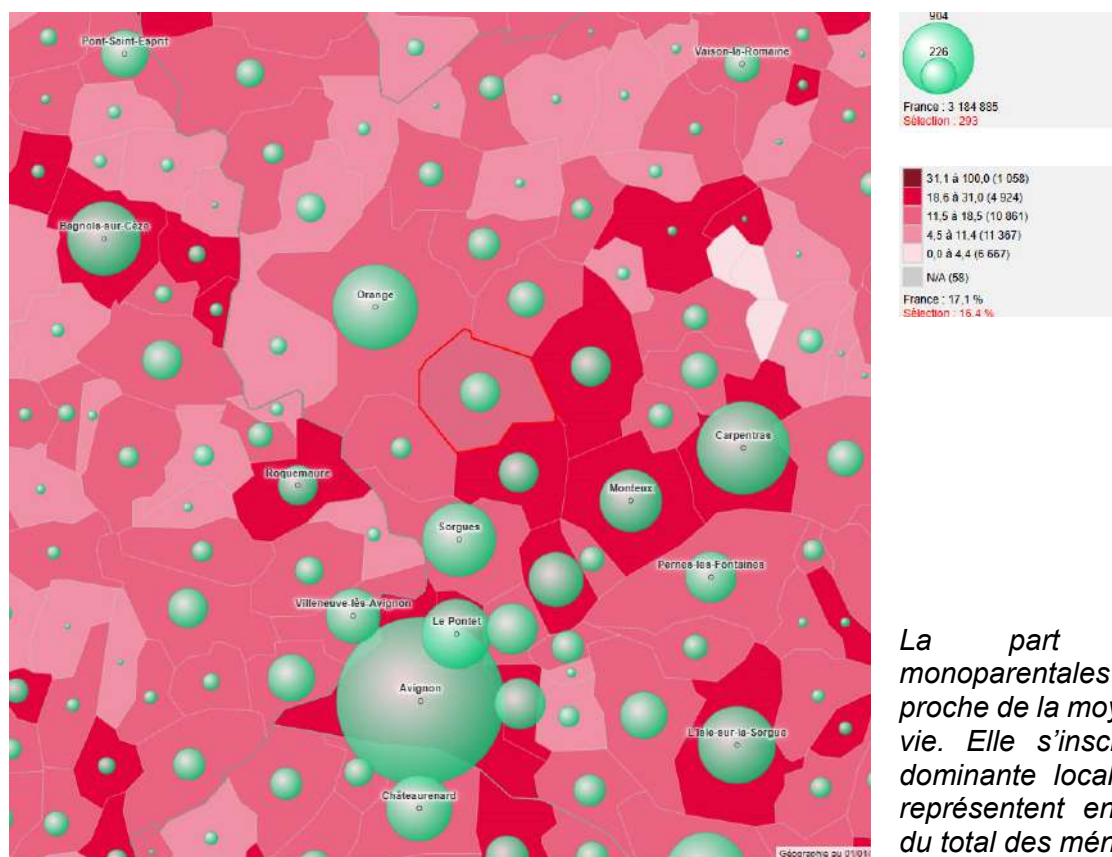


A la différence de la CCPR0, à Courthézon, le solde migratoire occupe une place prépondérante dans les évolutions démographiques intercensitaires. C'est d'abord l'attractivité du territoire qui fait sa démographie, avec un solde naturel qui ne joue au mieux qu'un rôle secondaire.

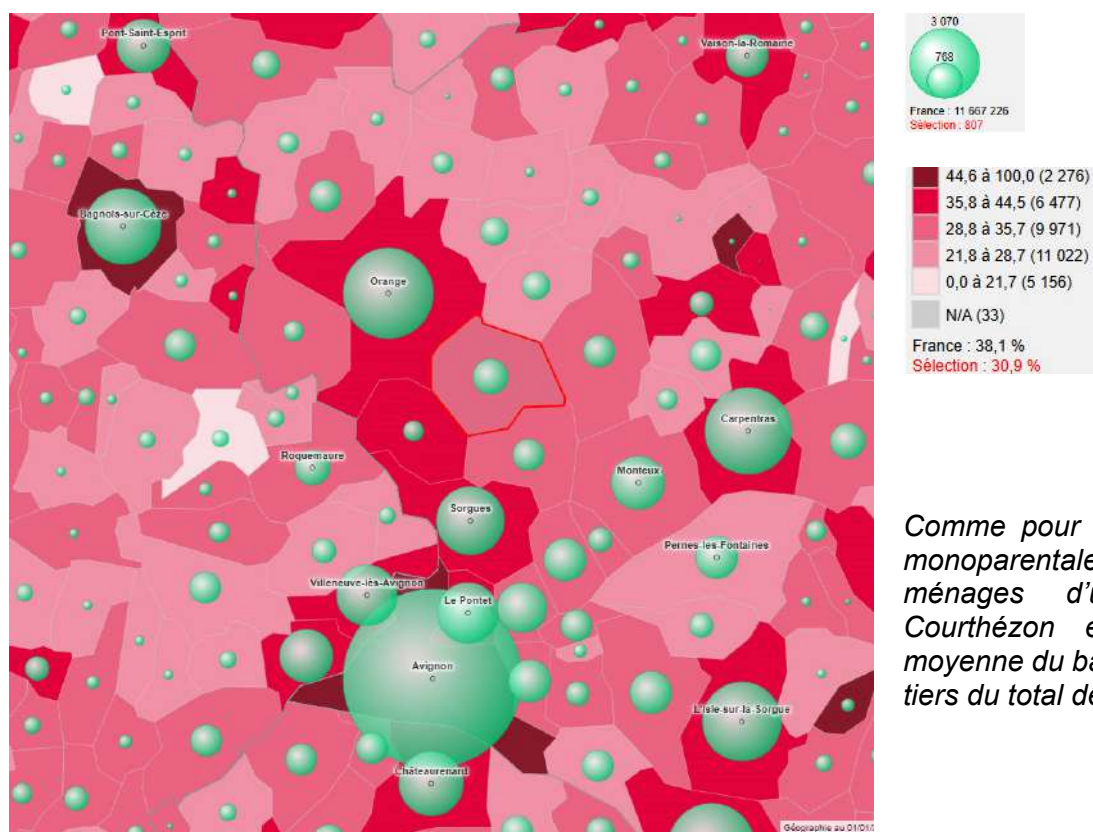
Dès lors, pour l'instant, si les évolutions démographiques sont corrélées comme partout aux caractéristiques du parc de logements, elles dépendent à Courthézon de facteurs socio-économiques qui échappent pour une part significative à la commune seule pour dépendre des évolutions d'Orange et de l'agglomération d'Avignon.

2.3 LA STRUCTURE DES MENAGES

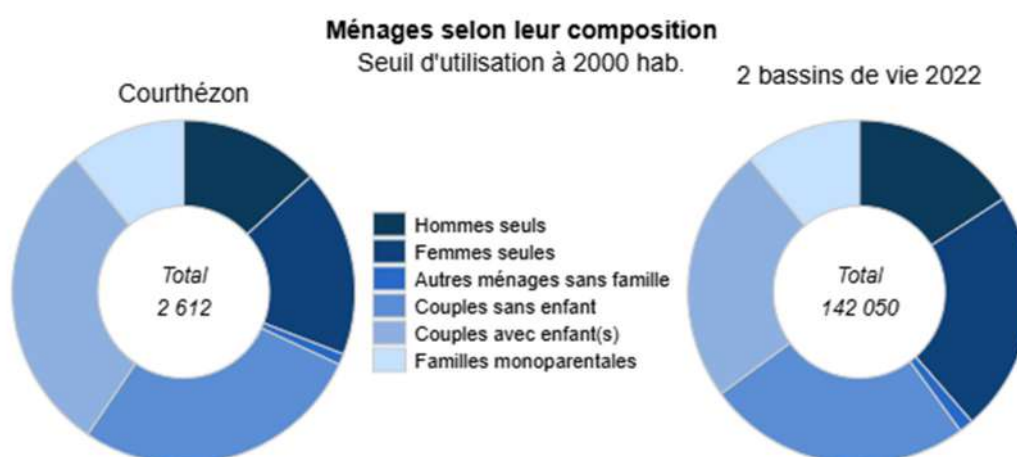
2.3.1 Les ménages selon leurs compositions



La part des familles monoparentales à Courthézon est proche de la moyenne du bassin de vie. Elle s'inscrit dans un large dominante locale où ces familles représentent environ un huitième du total des ménages.



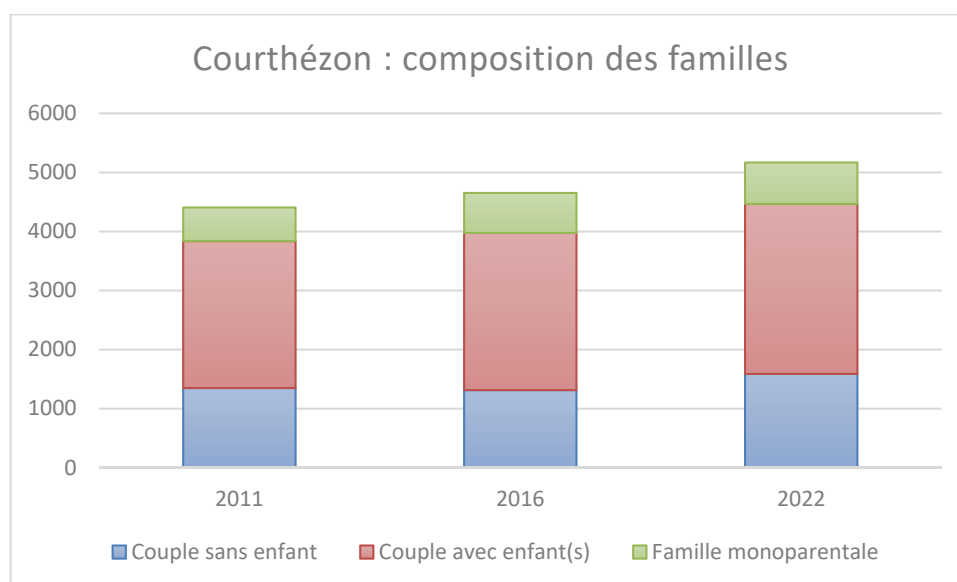
Comme pour la part des familles monoparentales, celle des ménages d'une personne à Courthézon est proche de la moyenne du bassin de vie, avec un tiers du total des ménages.



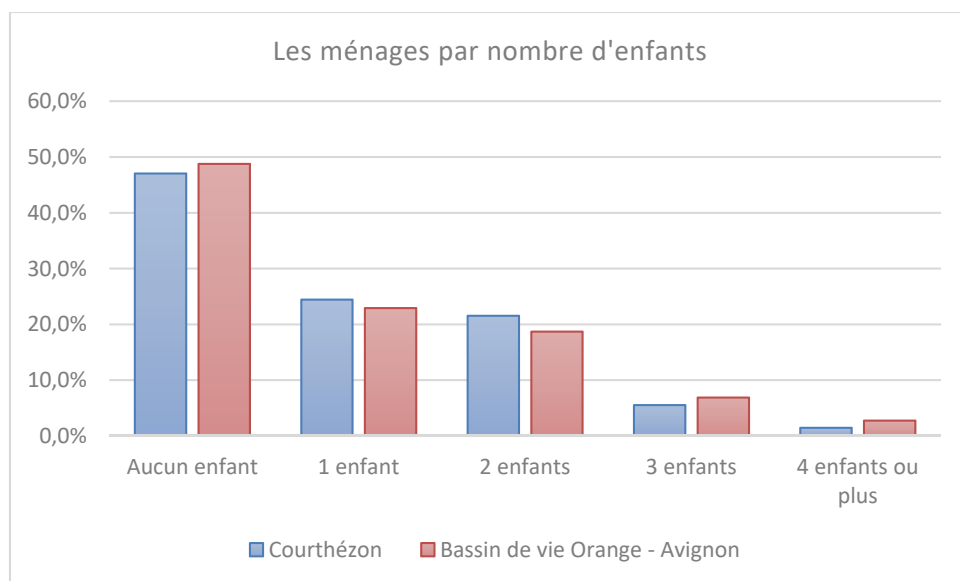
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2021

*L'aire géographique de comparaison est celui des bassins de vie cumulés d'Orange et d'Avignon

Indicateurs	Courthézon	
	Valeur	Évol. 2010-2022
Nb de ménages d'une personne	807	33,8 %
- hommes seuls	347	37,2 %
- femmes seules	460	31,4 %
Autres ménages sans famille	27	- 34,1 %
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est	1 778	14,3 %
- un couple sans enfant	719	8,0 %
- un couple avec enfant(s)	776	12,0 %
- une famille monoparentale	283	43,7 %
Ensemble	2 611	18,7 %



Nombre d'enfant(s) par ménage	Nombre		%	
	Courthézon	Bassins de vie Orange - Avignon	Courthézon	Bassins de vie Orange - Avignon
Aucun enfant	874	41 986	48,9%	48,8%
1 enfant	419	19 739	23,4%	22,9%
2 enfants	365	16 098	20,4%	18,7%
3 enfants	133	5 920	7,4%	6,9%
4 enfants ou plus	20	2 372	1,1%	2,8%
Total	1811	86 115	48,9%	100,0%



Par rapport au bassin de vie Orange – Avignon, Courthézon présente des différences significatives pour les ménages avec 3 enfants ou plus.

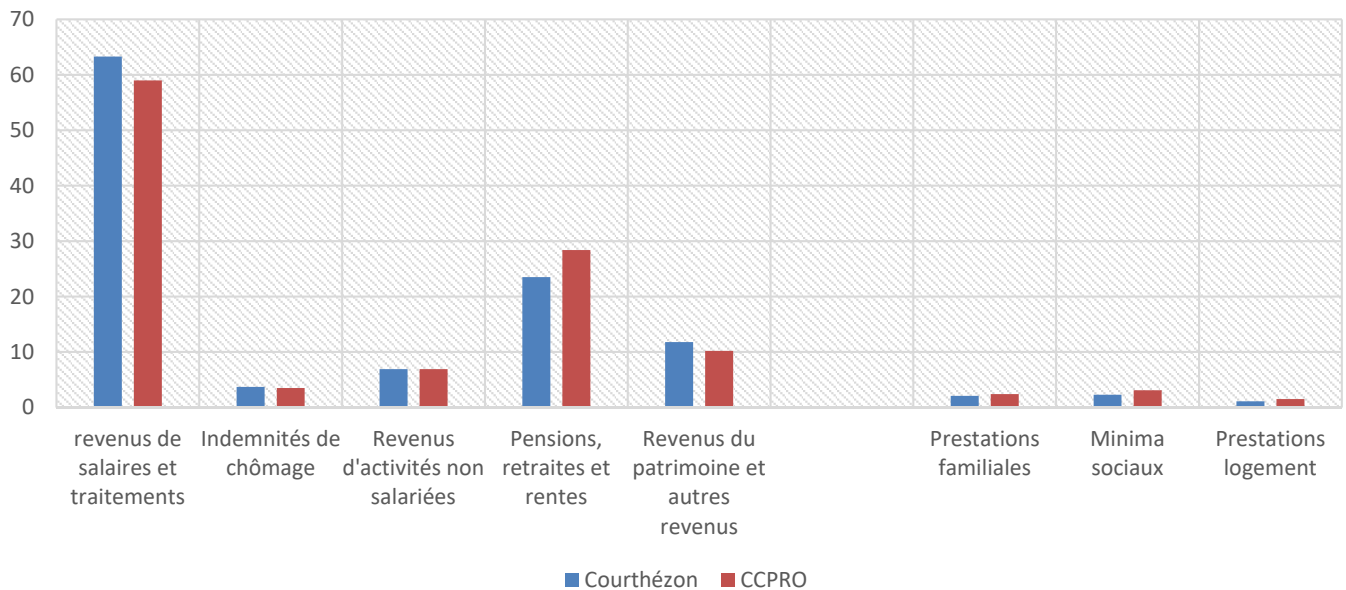
2.3.2 Les ménages selon leurs revenus

	Courthézon 2022	Bassin de vie Orange – Avignon 2022	Ecart Courthézon / bassin de vie Orange Avignon
Médiane du revenu annuel disponible par unité de consommation (en euros)	22150 €	21220 €	+930 €
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	48	45,8	

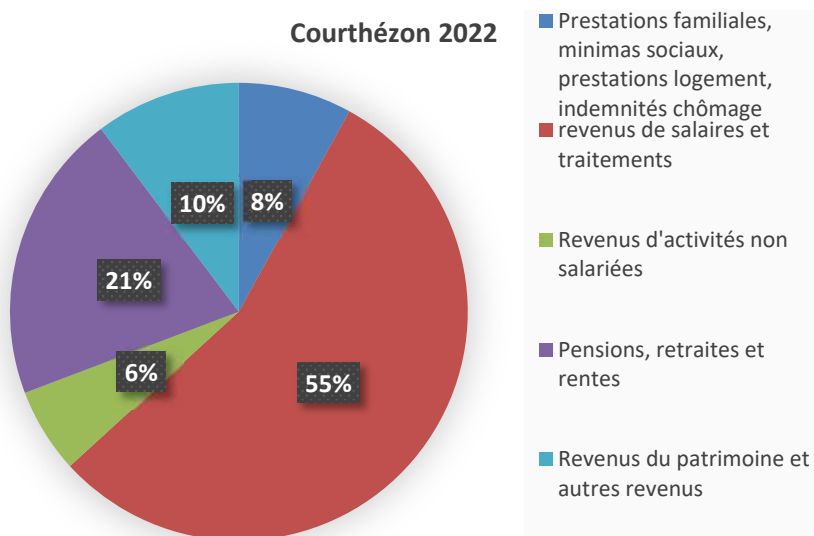
L'unité de consommation permet de comparer le niveau de vie des ménages en prenant en compte le nombre de personnes selon leurs âges. L'INSEE considère, qu'au sein d'un ménage, le deuxième adulte vaut la moitié du premier, de même que les enfants de plus de 14 ans. Les plus jeunes enfants comptent pour 0,3.

Les personnes seules sont considérées comme pauvres si leur revenu est inférieur à 1 000 euros mensuels (Insee, données 2022). Jusqu'à 1 600 euros, elles appartiennent aux classes populaires et, entre 1 600 et 2 900 euros, aux classes moyennes (montants arrondis).

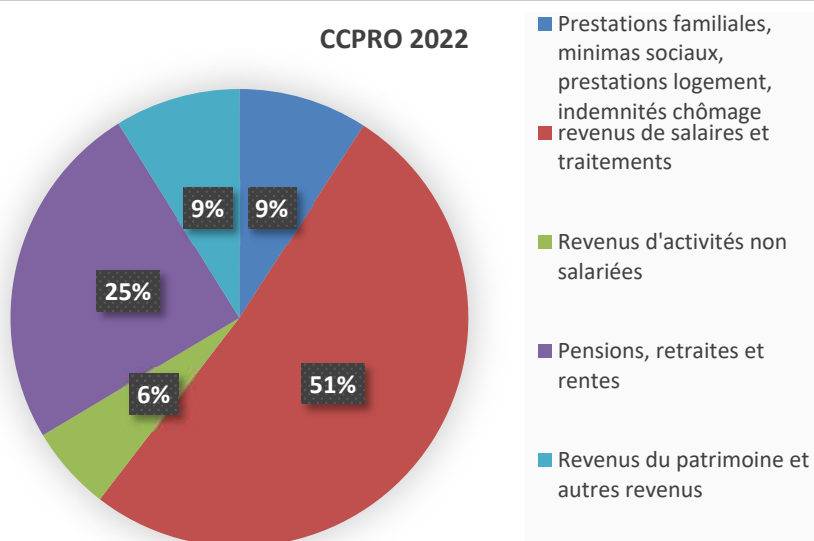
Courthézon - CCPRO - Comparaison des revenus disponibles 2022



Courthézon 2022



CCPRO 2022



Les revenus disponibles pour les habitants de la commune montrent une répartition un peu différente de celle dans la CCPRO. Ces différences vont néanmoins dans le même sens que les disparités mesurées dans la répartition de la population par classes d'âges, ou le profil socio-professionnel des ménages : la part supérieure du salariat dans la commune est cohérente avec le fait que le taux de retraités est inférieur à Courthézon par rapport à celui dans la CCPRO. Les variations faibles des autres indicateurs disent peu de choses. On peut néanmoins remarquer que la part des prestations sociales est un peu supérieure dans la commune, alors que globalement, la part des ménages imposés et le revenu médian à Courthézon sont légèrement supérieurs. On peut imaginer ainsi une distribution des catégories socio-professionnelles un peu différente à Courthézon, avec une représentation ouvrière et des cadres, des professions à revenus élevés supérieure, tandis que les classes moyennes, (employés entre ouvrier et cadres) pourraient être moins représentées.

Impôt sur le revenu 2023	Courthézon	Moyenne nationale
Impôt sur le revenu net moyen par foyer imposé	3 611 €	4 481 €
Revenu fiscal de référence moyen par foyer	27 452 €	31 077 €

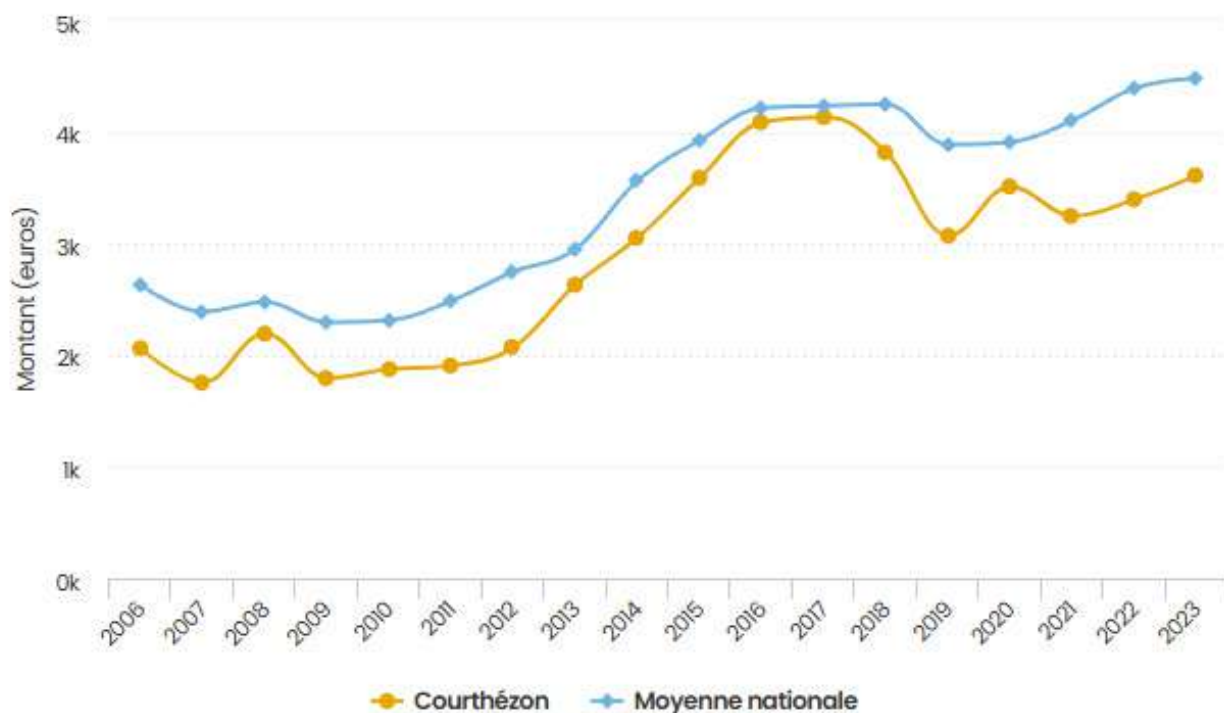


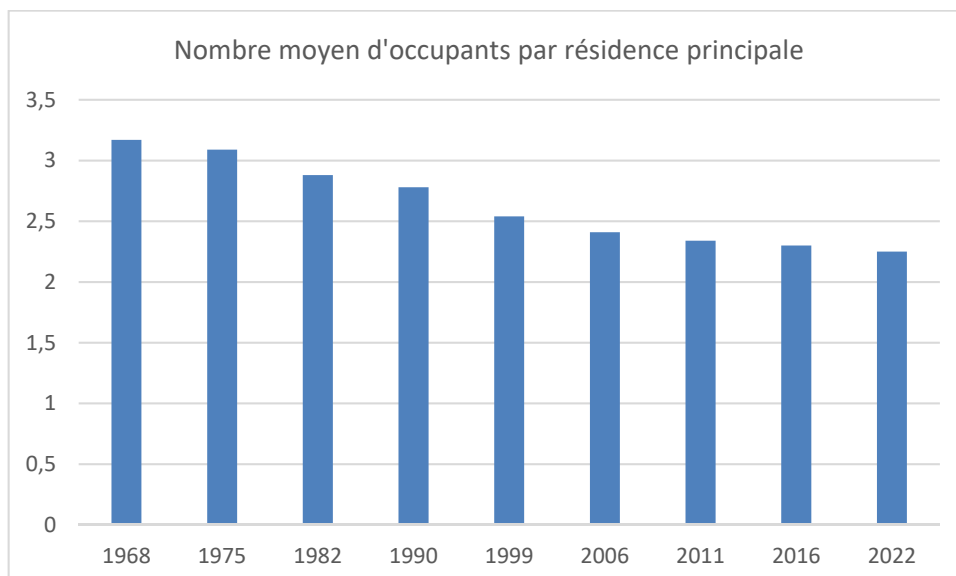
Figure 16 : évolution de l'impôt sur le revenu à Courthézon

Entre la moyenne nationale et la moyenne communale, l'écart est assez stable depuis 2022, à la défaveur de la commune.

2.4 LES FACTEURS D'EVOLUTION

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Croissance du nombre total d'habitants	161	668	198	-52	106	137	690
Croissance du nombre total de résidences principales	132	292	233	110	112	105	373

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,17	3,09	2,88	2,78	2,54	2,41	2,34	2,3	2,25



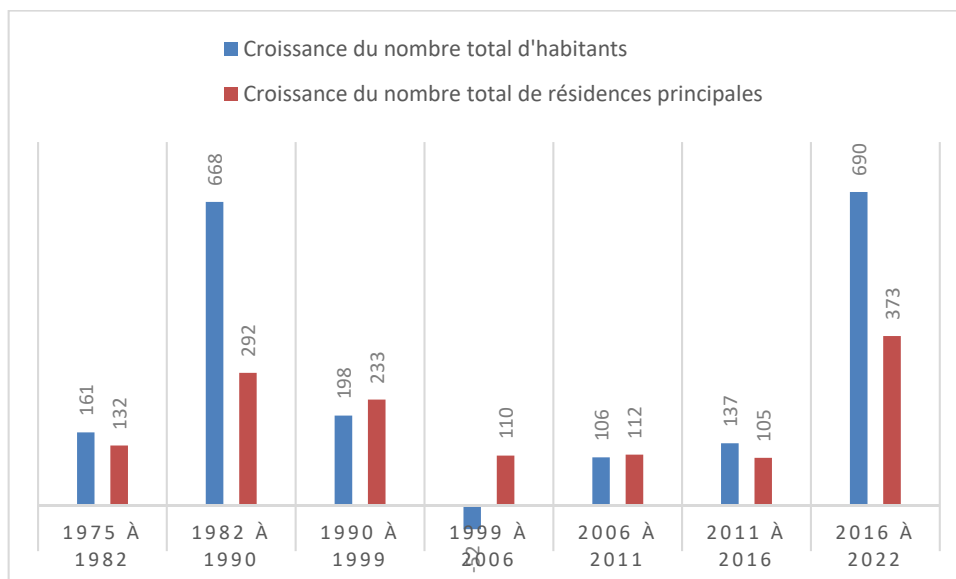
De 1982 à 1990, l'essor des pôles d'emplois de la vallée du Rhône (Orange, Avignon) a induit des besoins en logements de grande échelle, qui se sont répartis dans les communes les plus proches. La présence de services, de fonctions de commerces dans les choix d'installation des ménages a joué un rôle. Ainsi, dans la CCPRO, l'apport migratoire par commune, en nombre d'habitants, a globalement été proportionnel à la population initiale : les évolutions, même en pourcentages ont concerné les deux petites villes de la CCPRO : Courthézon et Jonquières. La croissance démographique a été intimement liée à un solde migratoire nettement positif. Elle a été soutenue pendant une dizaine d'années. Cette évolution traduit une situation économique propice (développement de l'emploi dans les pôles urbains proches) qui a induit une tension importante sur le marché du logement, relayée par l'ouverture à l'urbanisation de superficies importantes dans la commune.

Entre 1990 et 1999, Courthézon subit une inflexion démographique nette et ne gagne que 198 habitants en 9 ans (pour 668 entre 1982 et 1990). Si l'attractivité de la commune n'est pas en cause (la dynamique des pôles économiques proches demeure, Orange a maintenu son niveau de services) il est probable que Courthézon « paye » ici sa forte croissance démographique des années passées et son mode d'urbanisation basé en grande partie sur l'habitat résidentiel pavillonnaire : les enfants des ménages installés depuis 10 ou 20 ans commencent à quitter le foyer familial, réduisant fortement le taux d'occupation des logements. La perte d'habitants liée à ce phénomène n'a pu être compensée que partiellement par la construction de logements neufs.

De 1999 à 2006, les tendances mesurées entre 1999 et 2011 s'infléchissent : l'inflation générale du coût de l'habitat pavillonnaire, le peu de logements construits en raison de la raréfaction notable du foncier à bâtir, ont induit des difficultés d'accès au logement pour une partie importante des ménages et notamment des ménages avec de jeunes enfants. Par ailleurs, l'omniprésence de l'habitat pavillonnaire a réduit le potentiel de décohabitation au sein de la commune, avec des jeunes qui doivent quitter Courthézon en même temps qu'ils quittent le foyer familial faute de logements adaptés à leurs besoins et/ou à leurs revenus. Dans cette période, la commune perd des habitants

Depuis 2016, en dépit de la part importante de l'habitat pavillonnaire en propriété (peu propice à l'accueil de jeunes ménages) la construction, sur une période assez courte de logements en quantité significative, alors que parallèlement, les logements construits dans les périodes de fortes croissances du parc « ne perdent plus des habitants » font que l'apport démographique des logements construits est significatif. Dès lors, avec des mécanismes démographiques qui dépendent avant tout de la bonne santé du solde migratoire, la commune entre à nouveau dans une phase de croissance démographique : le solde migratoire redevient nettement positif.

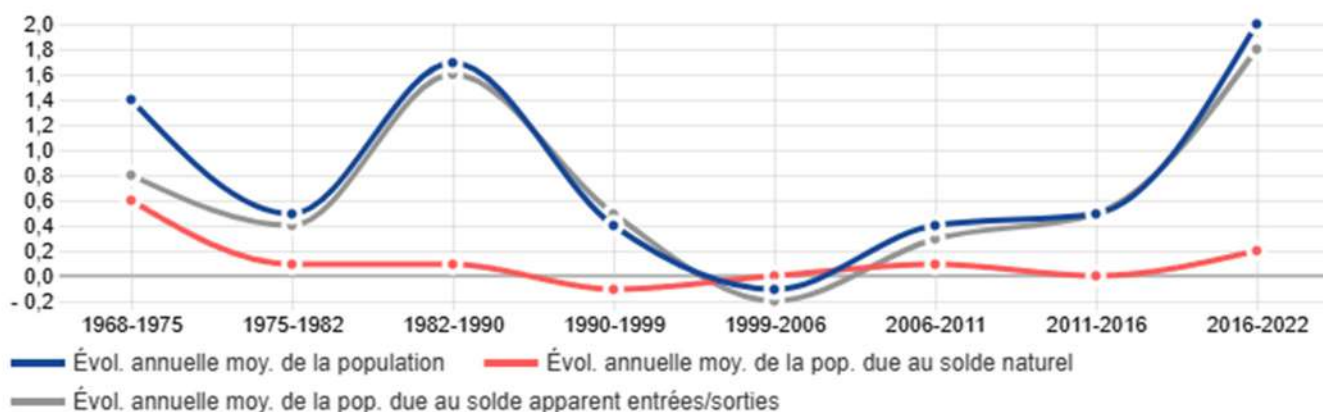
2.5 SYNTHÈSE ET ENJEUX DEMOGRAPHIQUES



	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Evolutions du nombre d'habitants / Evolutions du nombre de résidences principales	1,2	2,3	0,8	-0,5	0,9	1,3	1,8

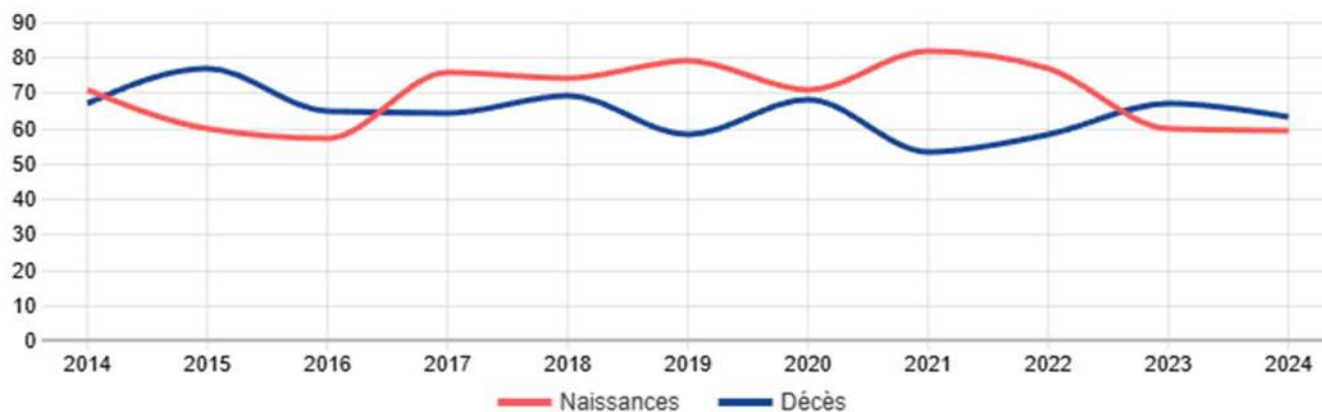
L'analyse des évolutions démographiques sur une période longue met en évidence l'influence d'une production de logements basée sur l'habitat individuel en propriété : ce modèle a induit des variations "quasi sinusoïdales" de la croissance du nombre d'habitants dans la commune : la construction d'un nombre important de logements entre 1982 et 1990 a créé un pic de population, suivi d'une dépression de la courbe de croissance à cause d'une décohabitation forte dans ces mêmes logements dans les 10 ou 15 ans qui ont suivi leur construction. Ce schéma s'est ensuite répété. De cette analyse, on peut déduire que si depuis 2016, Courthézon connaît une croissance redevenue importante, en cas d'inflexion de la production de logements, la commune risque de connaître le contrecoup de cette croissance récente, mais de manière plus amortie néanmoins : si les nouveaux logements, construits pour une grande part dans l'opération de la Barrade comportent de l'habitat pavillonnaire, le programme est diversifié, avec de l'habitat individuel groupé, collectif, locatif social : la perte d'habitants liée à la décohabitation sera mesurable mais amortie par la diversité du parc.

Évolution de la population



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 à RP2021 exploitations principales - Etat civil

Naissances et décès domiciliés



Source : Insee, État civil

Depuis 1975, la courbe d'évolution du nombre total d'habitants dans la commune n'a pas été linéaire, mais caractérisée par des phases de croissances fortes, suivies de périodes d'atonies. Elle a complexifié la gestion de la commune, notamment pour le dimensionnement et le bon fonctionnement des services publics. Selon les périodes intercensitaires, la production de logements n'a pas débouché "mécaniquement" sur une croissance proportionnelle du nombre d'habitants. Ainsi, si la production de logements en volumes significatifs semble importante pour la croissance démographique future, l'action sur la diversification des typologies d'habitats l'est tout autant. En diversifiant l'offre et en proposant l'ensemble du parcours résidentiel (petits logements locatifs pour les jeunes ménages, puis habitat intermédiaire, habitat pavillonnaire en propriété, petits logements pour seniors) on obtiendrait un équilibre qui permettrait :

- d'anticiper beaucoup plus sûrement l'incidence de la production de logements sur la croissance démographique (qui sera plus directe et proportionnée),
- de maîtriser cette croissance qu'il s'agisse de l'accélérer ou de la ralentir.

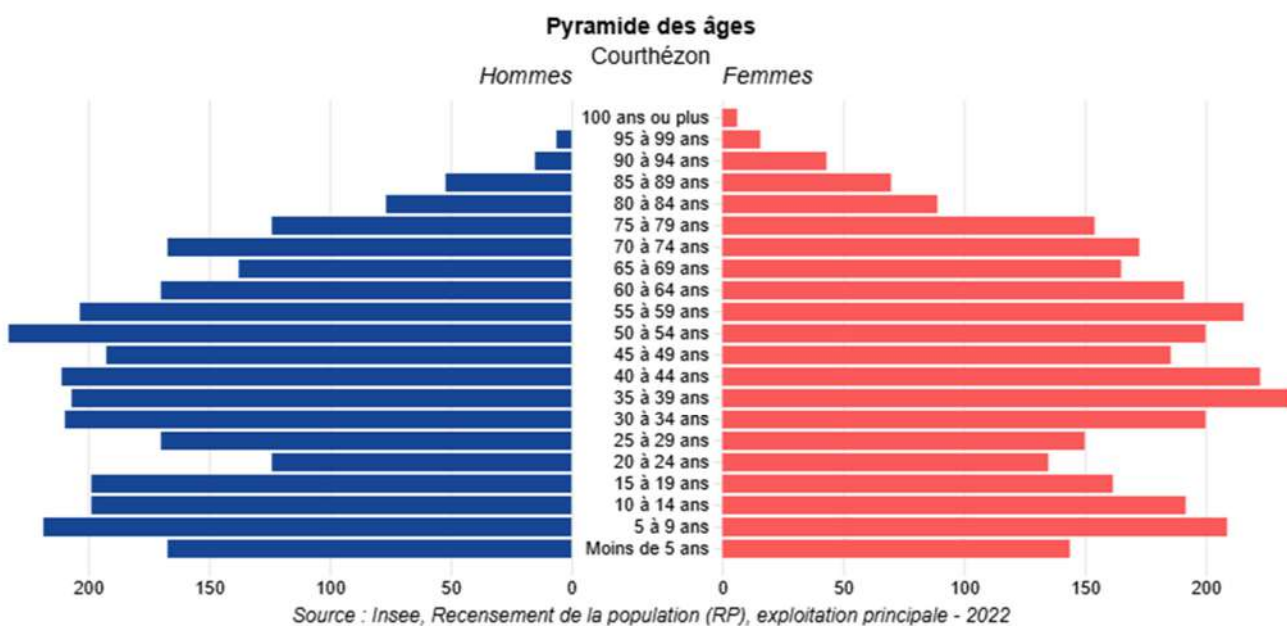
La diversification de la production de logements paraît d'autant plus stratégique que l'écart entre la demande d'une part et l'offre dans la commune d'autre part s'éloignent, avec beaucoup de ménages dont les moyens deviennent incompatibles avec l'achat d'un pavillon ou d'un grand terrain pour construire. A Courthézon, on se situe dans une aire géographique crédible, à la fois pour le développement de l'habitat résidentiel mais aussi pour une offre moins stéréotypée, plus élargie, qui serait garante, parallèlement à la production de logements en valeur absolue, d'une croissance démographique maîtrisée et moins prédatrice d'espaces agricoles ou naturels, comme l'a montré l'opération de la Barrade.

2.6 AGE DE LA POPULATION

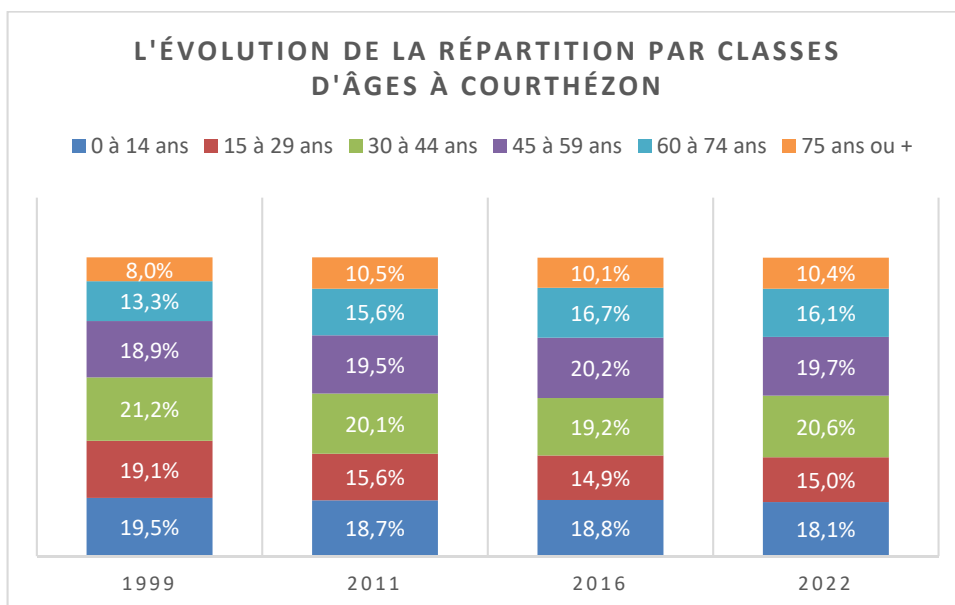
	1999	2011	2016	2022
0 à 14 ans	19,5%	18,7%	18,8%	18,1%
15 à 29 ans	19,1%	15,6%	14,9%	15,0%
30 à 44 ans	21,2%	20,1%	19,2%	20,6%
45 à 59 ans	18,9%	19,5%	20,2%	19,7%
60 à 74 ans	13,3%	15,6%	16,7%	16,1%
75 ans ou +	8,0%	10,5%	10,1%	10,4%

CCPRO	2011	2016	2022
0 à 14 ans	18,6%	18,9%	17,4%
15 à 29 ans	18,2%	16,4%	15,2%
30 à 44 ans	19,2%	18,2%	18,1%
45 à 59 ans	18,9%	19,5%	19,6%
60 à 74 ans	15,4%	16,7%	17,8%
75 ans ou plus	9,7%	10,2%	11,9%

Source : INSEE



La croissance démographique a été en grande partie portée par la construction de pavillons dès les années quatre-vingt. Ce mode de croissance s'est traduit par une évolution caractéristique : tant que la demande en terrains à bâtir a été forte et que les zones constructibles ont pu accueillir un nombre important de logements, la vague d'installation de ménages a été entretenue et les familles qui sont arrivées dans la commune ont stabilisé la répartition par classes d'âges, car il s'agissait pour l'essentiel de familles avec enfants (même si l'âge moyen de ces familles a augmenté ces dernières années).



Les logements créés (des maisons en propriété) n'ont cependant que peu connu le « turn-over ». Leurs occupants ne les ont pas revendues la plupart du temps et lorsque les enfants sont arrivés à l'âge adulte, ils ont quitté la commune pour accéder à un logement qui a correspondu à leurs revenus et leurs besoins.

En cas d'inflexion de l'apport démographique un déséquilibre dans la pyramide des âges apparaît alors : quand le rythme de la construction diminue, moins de familles nouvelles arrivent et le départ des jeunes n'est plus compensé, avec à la clé un vieillissement de la population.

Ainsi, après la période « de démarrage » des années quatre-vingt, une part croissante des logements nouveaux a servi uniquement à compenser la décohabitation, entraînant un vieillissement de la population, particulièrement perceptible dans la tranche d'âges des 15 – 29 ans entre 1999 et 2011. Leur part a diminué dans cette période au bénéfice de celle des classes d'âges les plus élevées.

Depuis 2011, on remarque néanmoins une forme de stabilisation de la pyramide des âges en raison de la production de logements assez importante après 2016, qui a permis encore d'accueillir des ménages (surtout dans les tranches d'âges 30-44 ans) ...Mais on retrouve ici la corrélation forte entre le rythme de la production de résidences principales et l'âge moyen dans la commune, qui augmente lorsque ce rythme baisse.

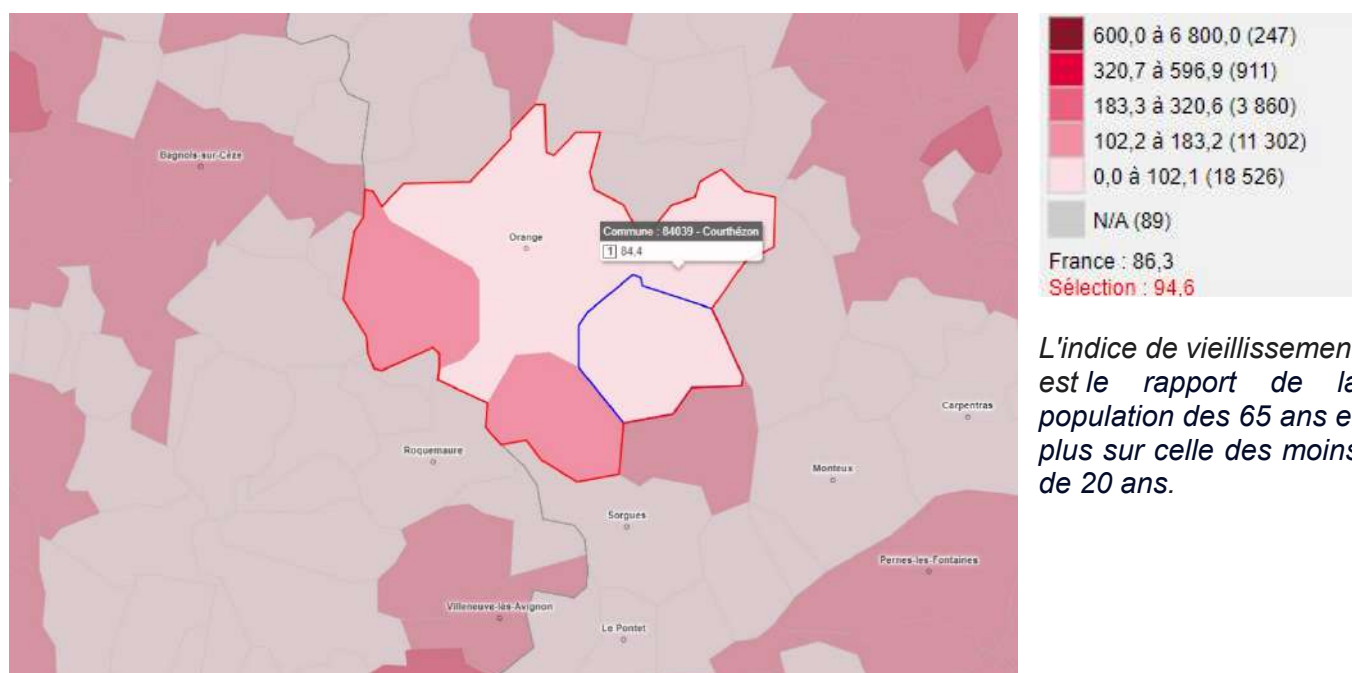
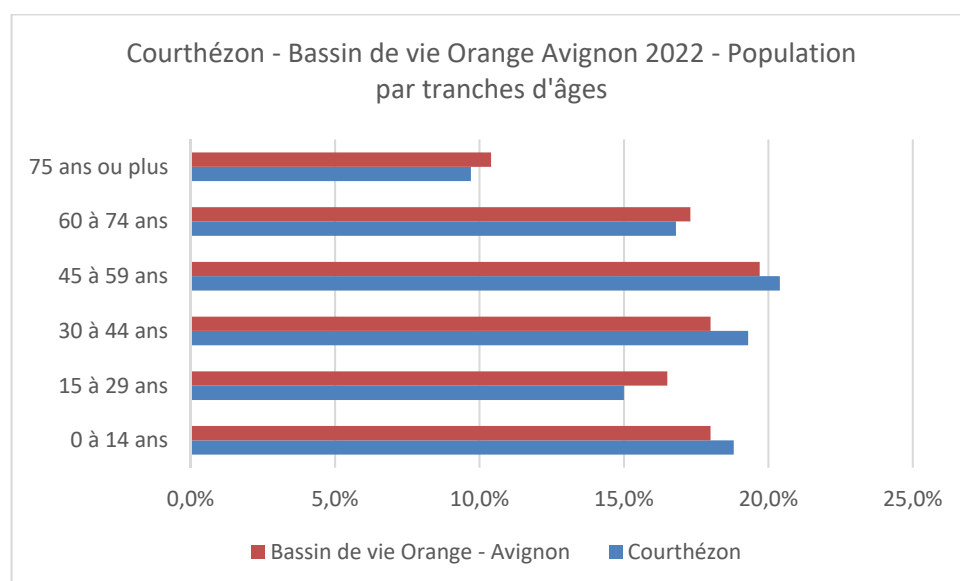
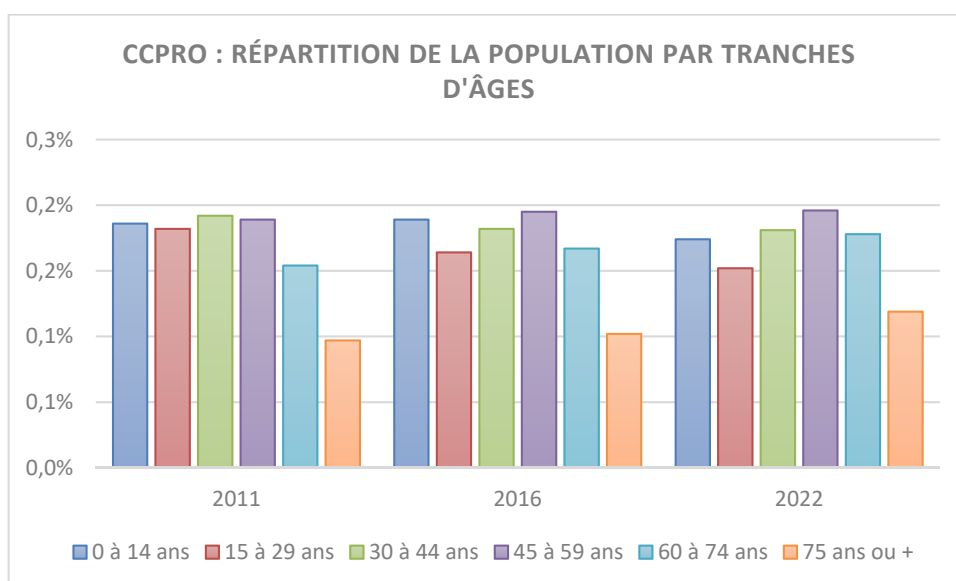
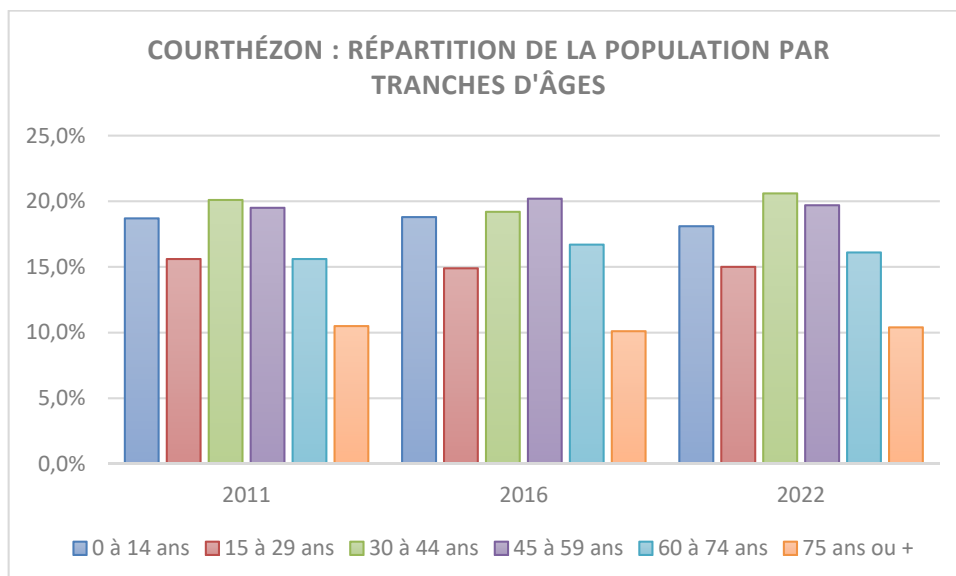


Figure 17 : carte de l'indice de vieillissement

L'indice de vieillissement de Courthézon est proche de celui d'Orange et de Jonquières. Il demeure assez faible *A contrario*, cet indice est nettement plus élevé dans des communes voisines et notamment dans les autres communes de la CCPRO, sensiblement plus rurales : quand Courthézon et Jonquières, grâce à des programmes de logements de tailles importantes et diversifiés ont pu récemment participer au renouvellement des générations, en satisfaisant une partie des besoins de desserrement de la ville d'Orange, ces programmes n'ont pas eu d'équivalent à Châteauneuf du Pape ou à Caderousse par exemple.





Par rapport au bassin de vie Orange – Avignon, Courthézon montre de légères sous-représentations des plus de 60 ans et de légères surreprésentations des classes d'âges les plus jeunes, à la différence notable des 15 à 29 ans. La répartition par classes d'âges montre un profil de commune qui attire les actifs de manière croissante. La sous-représentation des 19 – 25 ans peut pour un part traduire simplement le fait que les étudiants quittent logiquement la commune pour vivre dans les villes universitaires voisines, mais aussi une difficulté d'accès au logement pour cette tranche d'âge, avec les personnes qui la composent qui peuvent plus souvent ne pas avoir d'emploi stable ou de revenus suffisants tout en étant en phase de décohabitation et chercher à acquérir ou louer leur premier logement.

2.7 SYNTHÈSE ET ENJEUX POUR LA PYRAMIDE DES ÂGES

Si d'un point de vue strictement démographique, le développement des zones constructibles pavillonnaires, en permettant l'arrivée de nouveaux ménages via l'implantation de maisons individuelles a pu constituer une solution dans le passé, il a montré ses limites : quand la production de logements s'infléchit la décohabitation n'est plus compensée et il faut toujours construire davantage :

- pour un bénéfice démographique de plus en plus mince,
- et un âge moyen des ménages qui s'installent de plus en plus élevé.

Sans effort de diversification de l'offre en logements, on n'aura que repoussé à la décennie suivante la question de l'équilibre de la pyramide des âges et amplifié à terme les écarts, tout en consommant pour construire un espace précieux.

L'opération de logements de la Barrade a constitué une phase nouvelle d'une production plus diversifiée de logements (comprenant du petit collectif et du logement locatif) qui va probablement plus durablement contribuer à l'équilibre de la pyramide des âges, au maintien de la part des 0 – 29 ans dans un contexte, au-delà de la commune, de vieillissement généralisé de la population.

Pour rabaisser l'âge moyen de la population dans la commune il s'agit donc :

- de maintenir une production globale de logements dans des échelles proches de celles mesurées récemment,
- de faciliter la rotation dans les logements au travers de la poursuite de la diversification de l'offre, en produisant notamment des logements plus petits, des logements intermédiaires, des logements locatifs.

2.8 LA POPULATION ACTIVE

Indicateur sur l'emploi - Courthézon	2011	2016	2022
Nombre d'emplois à Courthézon	1375	1454	1864
Actifs ayant un emploi à Courthézon	2175	2224	2843
Indicateur de concentration d'emploi	63,2	65,4	65,5

Indicateur sur l'emploi - CCPRO	2011	2016	2022
Nombre d'emplois dans la zone	18124	17937	19012
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	17033	16725	17785
Indicateur de concentration d'emploi	106,4	107,2	106,9

Source : INSEE. L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

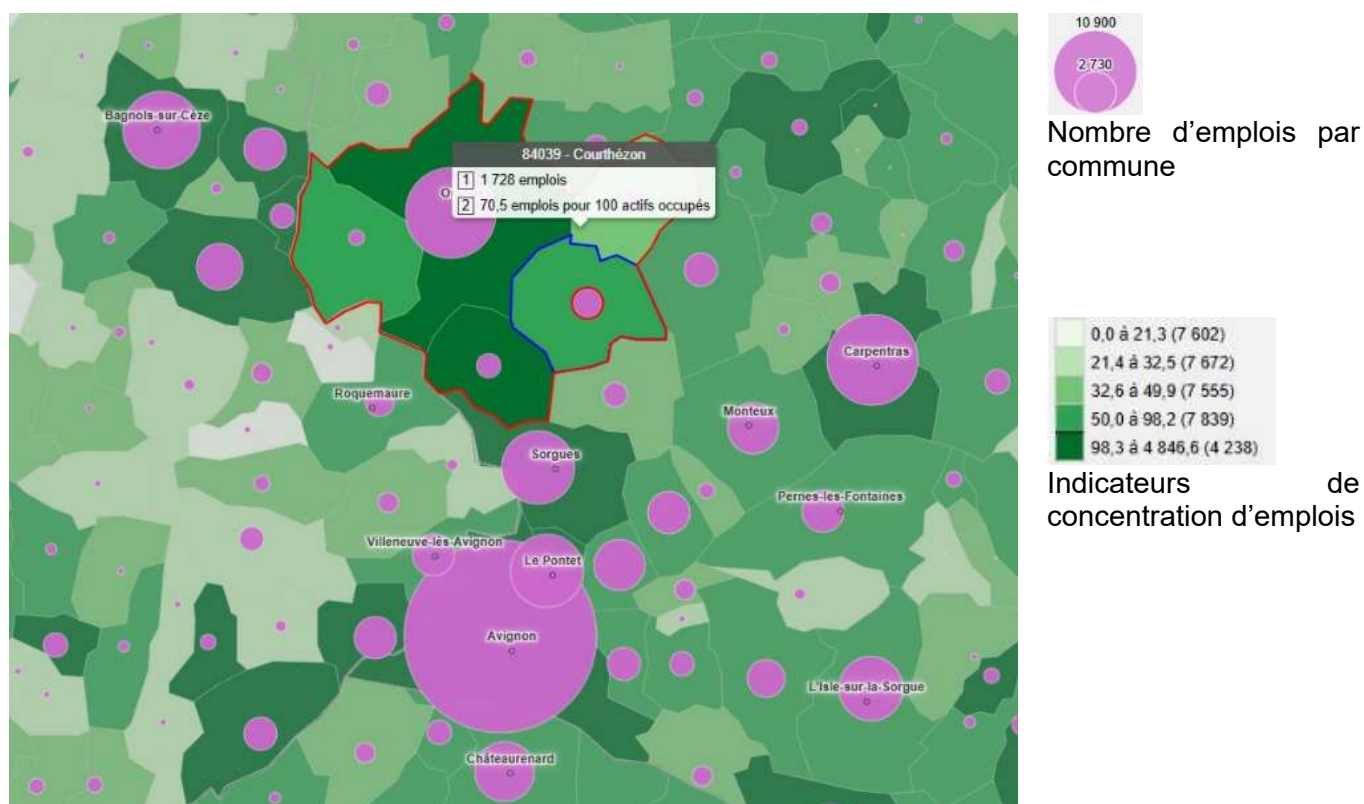
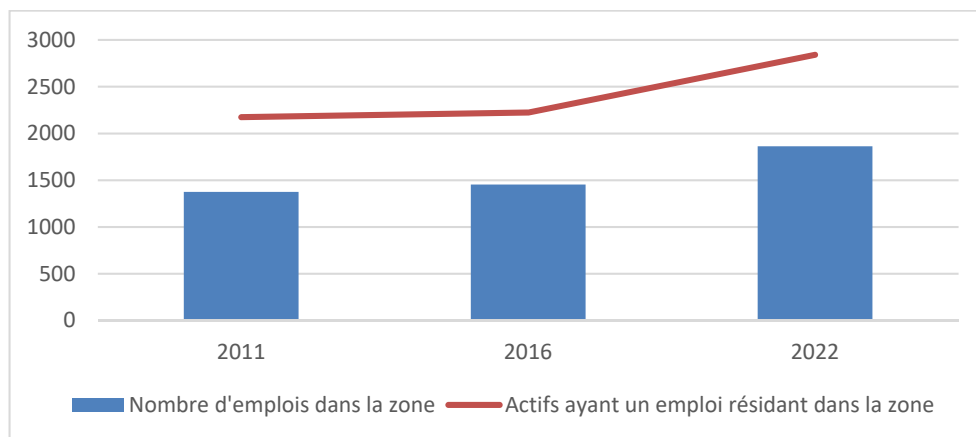


Figure 18 : nombre d'emplois par commune et indicateur de concentration d'emploi

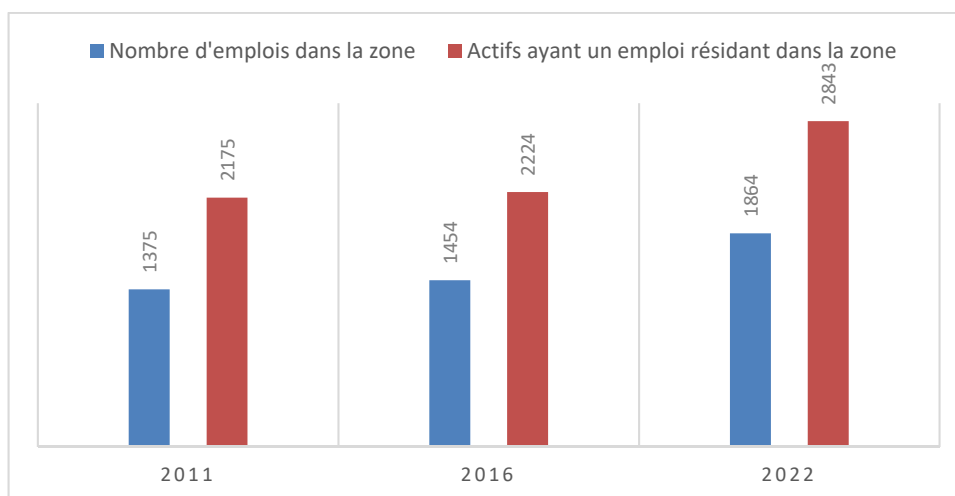
En 2022, l'économie de Courthézon générait 1864 emplois, nombre en augmentation sensible par rapport à 2016. Le nombre d'actifs ayant un emploi qui habitent dans la commune a aussi augmenté significativement dans la même période.



Type d'activité des habitants de Courthézon	2011	2016	2022
Ensemble	3 331	3 329	3 818
Actifs en %	76,1	77,5	80,6
Actifs ayant un emploi en %	64,5	65,8	73,3
Chômeurs en %	11,6	11,8	7,4
Inactifs en %	23,9	22,5	19,4
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,1	8	7,1
Retraités ou préretraités en %	8	5,3	4,7
Autres inactifs en %	8,8	9,1	7,5

Source : INSEE

Depuis 2011, les évolutions de la part des actifs ayant un emploi qui habitent dans la commune et l'indice de concentration d'emplois montrent des corrélations plus ou moins fortes : de 2011 à 2016, les variations du nombre d'emplois à Courthézon et du nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la commune sont peu liées.



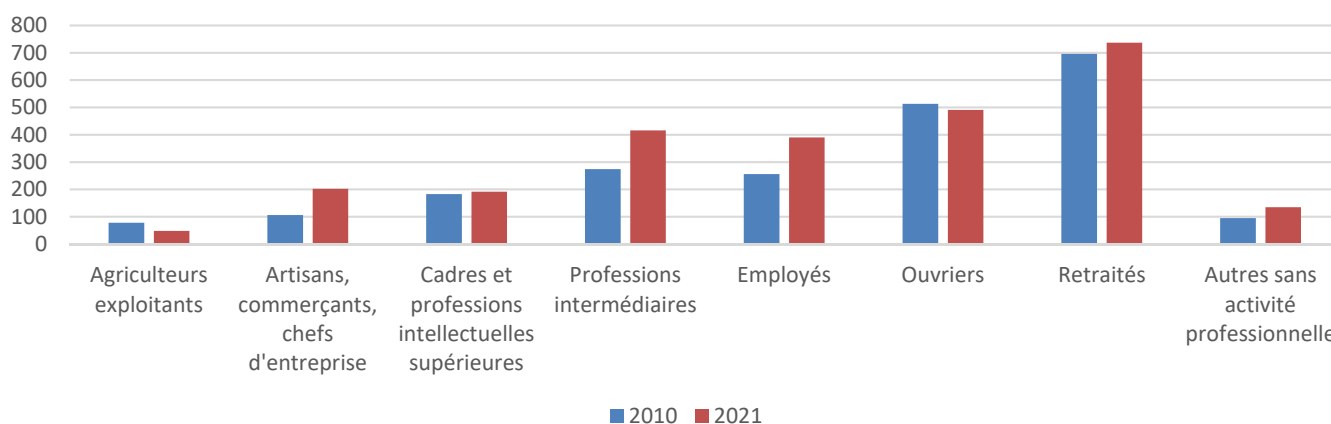
Indicateurs	Courthézon 2022	Bassins de vie Avignon – Orange 2022
Emploi total au lieu de travail	1 864	134 415
dont part des emplois salariés (%)	80,3	84,6
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	77,7	73,5
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	15,2	14,9

A l'échelle du grand bassin de vie Orange – Avignon, le taux de chômage ne montre pas d'écart très significatif avec celui de Courthézon. Le fait que les trois quarts des actifs ayant un emploi à Courthézon travaillent en-dehors de Courthézon (et pour l'essentiel de ces actifs, au sein du bassin de vie Orange – Avignon) fait que le taux de chômage dans la commune est logiquement très proche de celui du bassin vie, avec une activité économique communale que ne pèse sur le taux de chômage de actifs qui habitent la commune que pour un quart des effectifs.

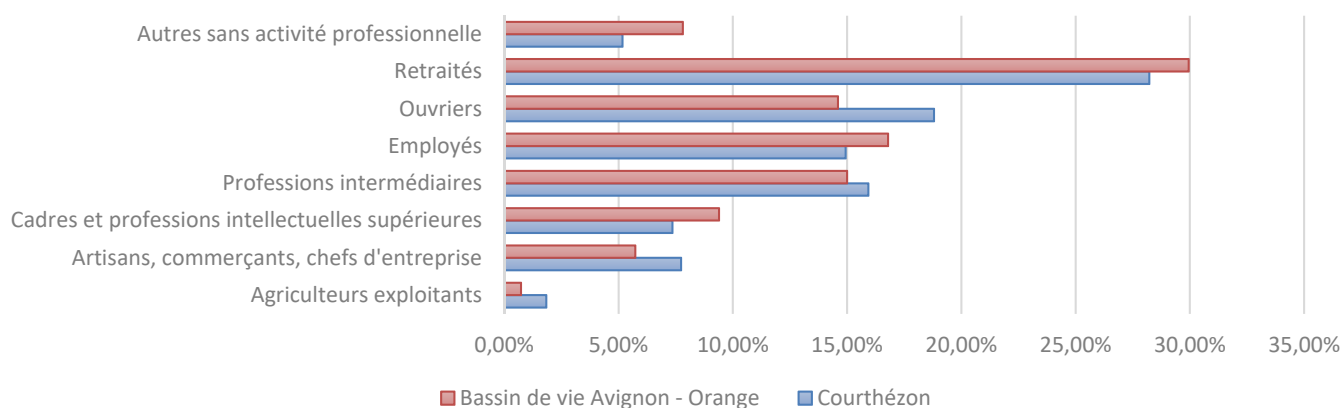
2.9 LES MENAGES SELON LEURS COMPOSITIONS SOCIO-PROFESSIONNELLE

Indicateurs	Courthézon		Bassins de vie Orange - Avignon	
	Valeur	Évol. 2010-2021	Valeur	Évol. 2010-2021
Agriculteurs exploitants	48	- 38,5 %	1 036	- 10,5 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	202	90,6 %	8 140	12,6 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	192	4,9 %	13 345	17,2 %
Professions intermédiaires	416	51,8 %	21 303	17,1 %
Employés	390	52,3 %	23 852	44,3 %
Ouvriers	491	- 4,3 %	20 739	- 4,8 %
Retraités	737	5,9 %	42 544	- 0,5 %
Autres sans activité professionnelle	135	42,1 %	11 092	19,4 %

Courthézon - Catégories socio-professionnelles des ménages selon la personne de référence - Evolutions 2010 - 2021



Courthézon - Bassin de Vie Orange et Avigno- Catégories socio-professionnelles des ménages selon la personne de référence - 2021

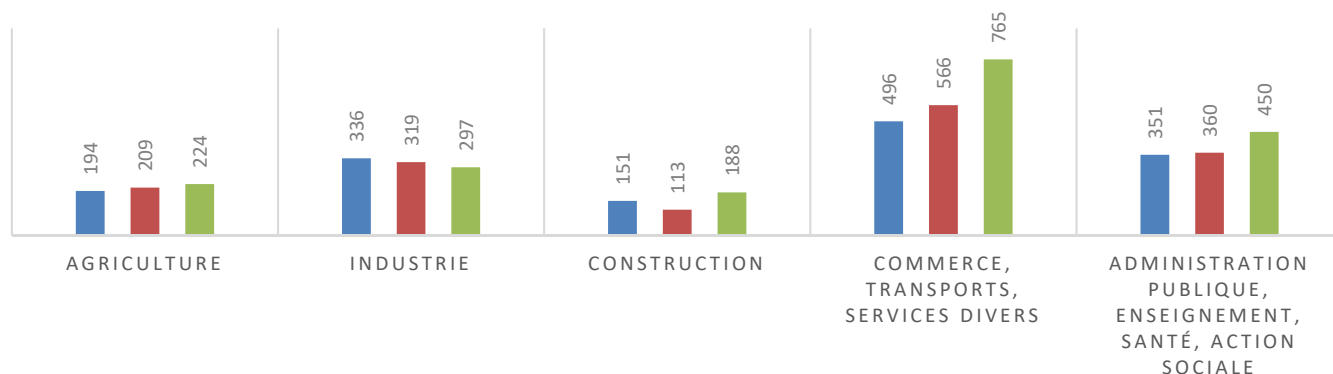


La composition des ménages à Courthézon renvoie bien l'image de « commune intermédiaire », où les indicateurs relatifs aux catégories socio-professionnelles s'éloignent assez peu de ceux des bassins de vie d'Orange et d'Avignon.

Secteur d'activité	2011		2016		2022			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	1 528	100	1 569	100	1 925	100	41,8	80,6
Agriculture	194	12,7	209	13,3	224	11,7	31,6	81,6
Industrie	336	22	319	20,4	297	15,4	32,8	82,1
Construction	151	9,9	113	7,2	188	9,8	9,4	61,3
Commerce, transports, services divers	496	32,5	566	36,1	765	39,8	39,9	77,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	351	23	360	23	450	23,4	69,8	91,8

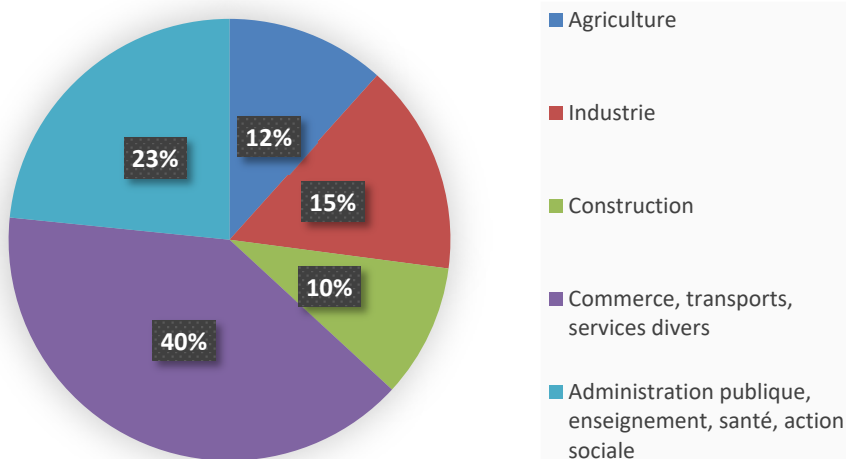
COURTHÉZON : ÉVOLUTION DES EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ

■ 2011 ■ 2016 ■ 2022



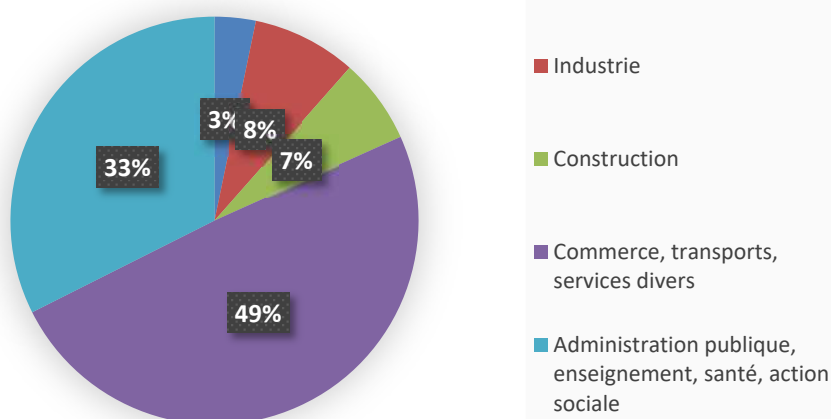
Emplois par secteurs d'activités	2011		2016		2022	
	Courthézon	Bassin de vie Orange-Avignon	Courthézon	Bassin de vie Orange-Avignon	Courthézon	Bassin de vie Orange-Avignon
Agriculture	12,7%	3,3%	13,3%	3,3%	11,7%	3,3%
Industrie	22,0%	9,3%	20,4%	8,9%	15,0%	8,3%
Construction	9,9%	7,6%	7,2%	6,4%	9,4%	6,7%
Commerce, transports, services divers	32,5%	47,4%	36,1%	48,4%	39,9%	49,3%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	23,0%	32,3%	23,0%	33,0%	23,4%	32,4%

Courthézon : les emplois par secteur d'activité en 2022



La large surreprésentation de l'agriculture dans la commune est en grande partie liée à la viticulture en AOC « Châteauneuf du Pape ». Elle offre un volume d'emplois significatif à l'échelle de la commune, dans les exploitations (qui comportent peu de salariés) mais aussi dans les activités directement associées (caves coopératives). Cependant, ce volume d'emplois n'échappe pas à la tendance à la baisse d'échelle nationale.

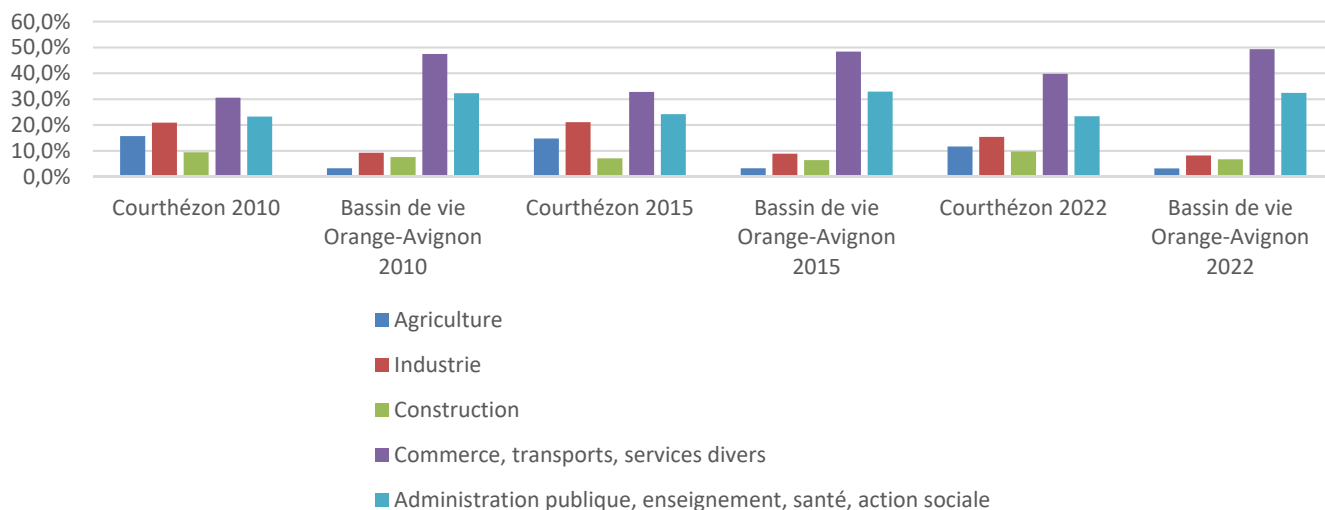
Bassin de vie Orange - Avignon : les emplois par secteur d'activité en 2022



La surreprésentation de l'industrie dans l'emploi est portée par la grande usine d'engrais au Sud de la ville et dans la zone d'activités de Grange Blanche, Au Nord Est, en limite avec Jonquières. Le nombre d'emplois industriels a un peu baissé entre 2011 et 2022 (il est passé de 336 à 297, soit -13,3%).

La part du commerce, transports et services demeure sensiblement en-deçà de celle mesurée dans le grand bassin de vie compte-tenu de l'effet de polarité important du pôle d'Avignon et du pôle d'Orange en terme d'offre commerciale. C'est ce même phénomène qui fait que la part des administrations est plus faible aussi dans la commune.

Les emplois par secteur d'activité



2.10 LES TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL

Courthézon - zone du lieu de travail des habitants	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	2 174	100	2 224	100	2 843	100
Travaillent :						
à Courthézon	608	28,0	560	25,2	706	24,8
dans une commune autre que Courthézon	1 566	72,0	1 663	74,8	2 137	75,2

CCPRO - zone du lieu de travail	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	17 023	100	16 714	100	17 782	100
Travaillent :						
Dans la commune de résidence	8 280	48,6	7 563	45,2	7 508	42,2
dans une commune autre que la commune de résidence	8 742	51,4	9 151	54,8	10 274	57,8

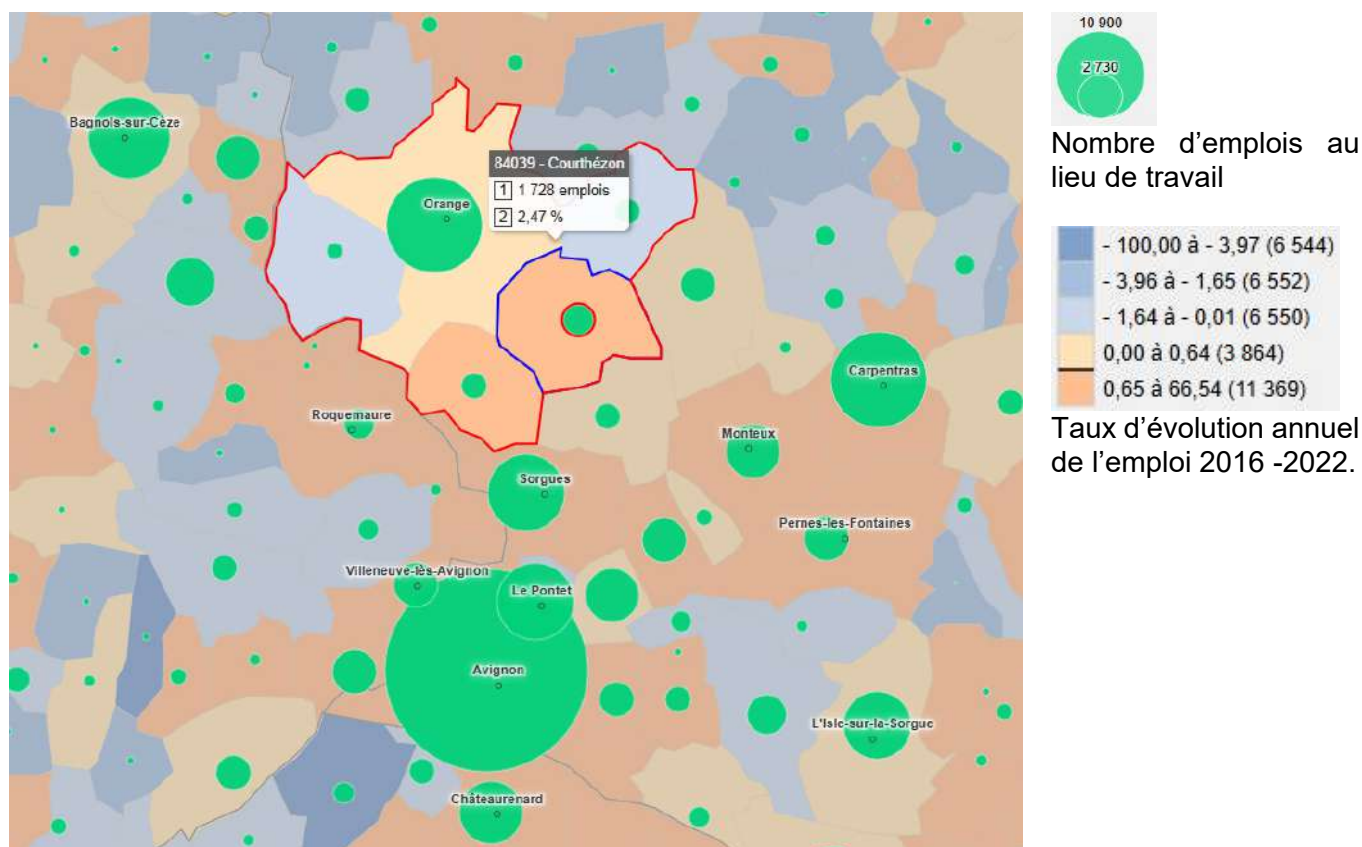


Figure 19 : taux d'évolution annuel de l'emploi 2015 - 2021

Malgré une structure économique bien présente (mais assez récente pour une partie) les évolutions de la population active ayant un emploi et celle des retraités reflètent pour une part notable des mouvements démographiques d'échelle supra communale. Le nombre d'actifs ayant un emploi dépend pour une partie significative d'un contexte économique qui échappe à Courthézon : 2843 actifs ayant un emploi habitent dans la commune pour 1864 emplois recensés à Courthézon en 2022 mais 706 seulement occupés par des habitants de la commune.

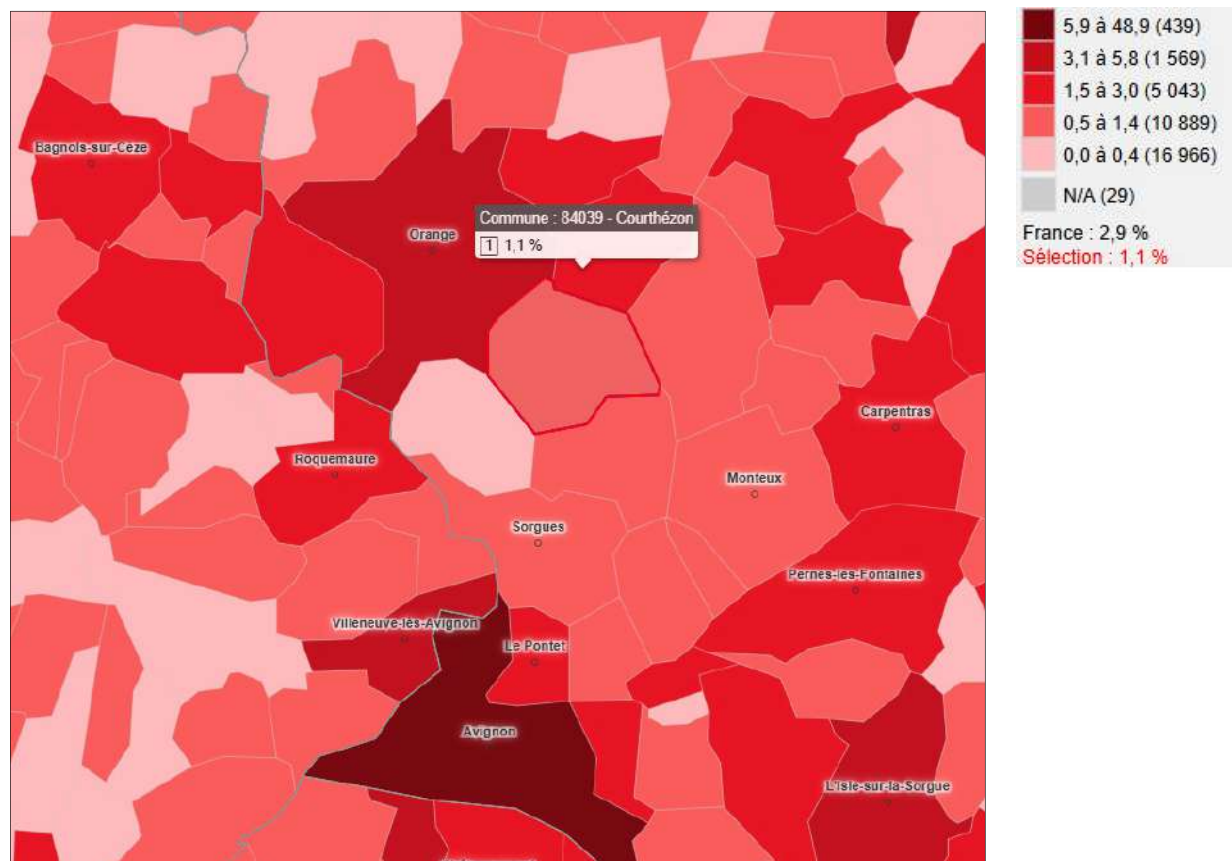


Figure 20 : part du vélo dans les trajets domicile-travail

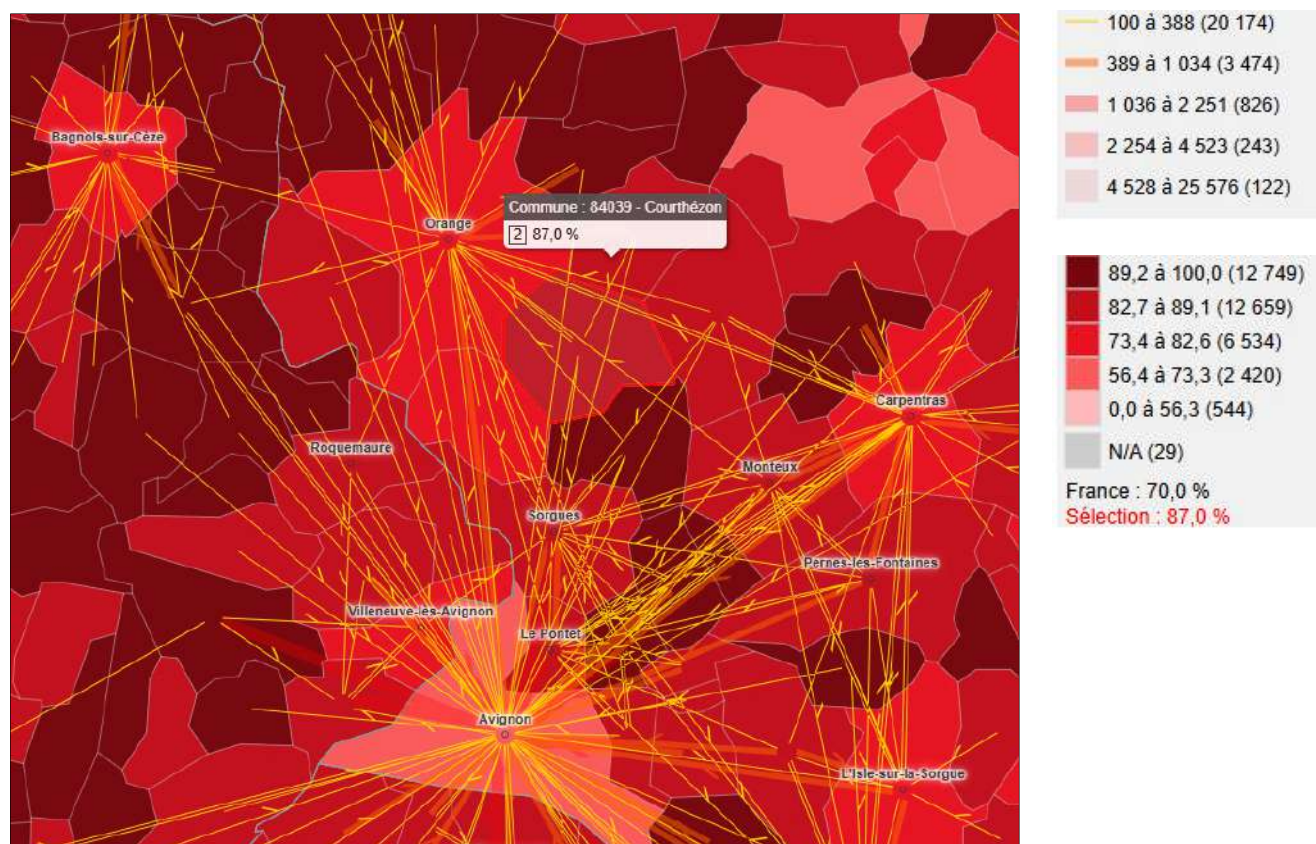


Figure 21 : part de la voiture dans les trajets domicile travail et flux

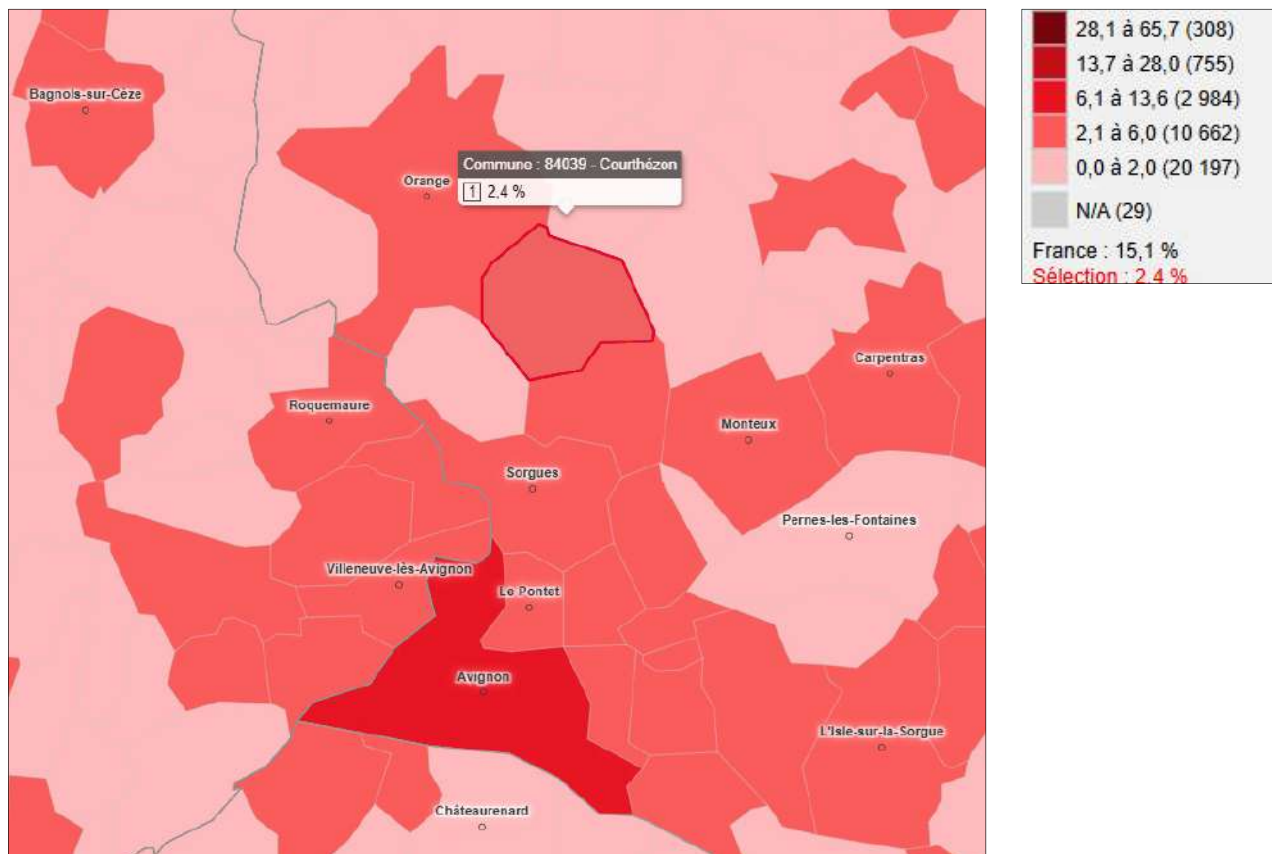


Figure 22 : part des transports en commun dans les trajets domicile-travail

La part des modes de transports autre que la voiture est très faible. Le seul moyen crédible à ce jour pour lutter contre l'allongement des trajets domicile-travail est celui qui « rapprochera » l'activité économique des secteurs qui présentent une densité d'habitat à la fois significative et en déficit d'activité économique au regard de leur développement démographique, comme c'est le cas de Courthézon (même si la politique de développement de l'activité a porté ses fruits à Grange Blanche, un décalage demeure entre dynamique démographique et croissance économique). On remarque néanmoins que Courthézon fait partie d'un ensemble de communes qui se détache localement par une part un peu plus forte des transports en commun. Si à Avignon et dans les communes directement attenantes, ce sont les réseaux de bus urbains qui augmentent le recours aux transports en commun, à Courthézon, c'est davantage le train, grâce à la présence d'une gare voyageurs.

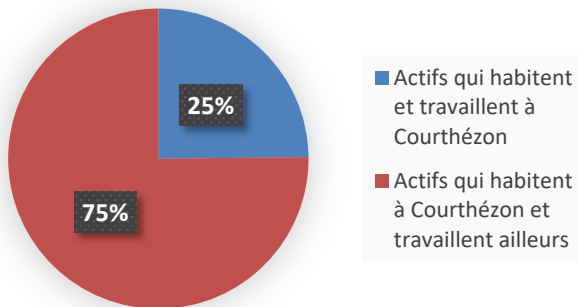
Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Population de 15 à 64 ans par type d'activité	2011	2016	2022
Retraités ou préretraités en %	8,4%	6,4%	5,5%
Actifs ayant un emploi en %	60,4%	60,8%	64,8%

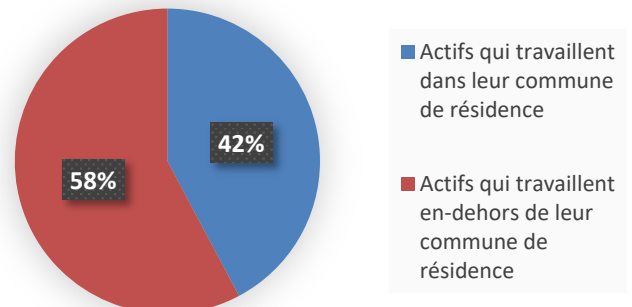
Les évolutions du nombre d'actifs ayant un emploi et du nombre de retraités sont en grande partie inféodées au marché de l'emploi à l'échelle de la CCPRO mais même au-delà (à Orange, ville centre, seuls 47% des actifs qui y habitent y travaillent aussi). Cette situation a induit un apport démographique important sans qu'il soit corrélé fortement au moteur économique de la commune, porté par un solde migratoire dont l'incidence bénéfique directe sur le nombre total d'habitants et l'âge moyen s'étiole avec le temps, au fur et à mesure que les ménages qui ont composé la première vague migratoire d'ampleur s'approchent de l'âge de la retraite et que ce vieillissement n'est plus que partiellement compensé par l'installation de nouveaux ménages d'actifs.

Les évolutions du nombre d'actifs ayant un emploi et du nombre de retraités sont donc en grande partie inféodées à un marché de l'emploi qui dépasse assez largement la commune. Ils ont induit un apport démographique important porté par un solde migratoire dont l'incidence bénéfique directe sur le nombre total d'habitants et l'âge moyen s'étiole avec le temps, au fur et à mesure que les ménages qui ont composé la première vague migratoire d'ampleur s'approchent de l'âge de la retraite. A Courthézon toutefois, la récente vague d'installation de ménages, notamment dans le programme de logements de la Barrade a fait que le rapport entre actifs ayant un emploi et retraités a évolué positivement :

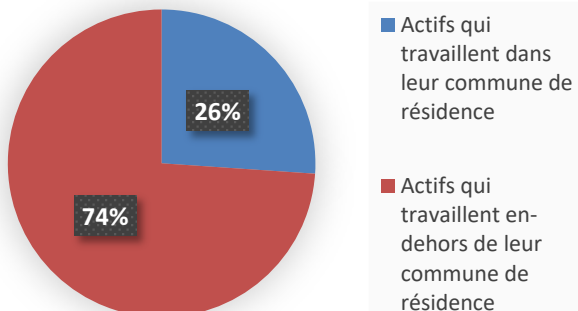
Courthézon 2022



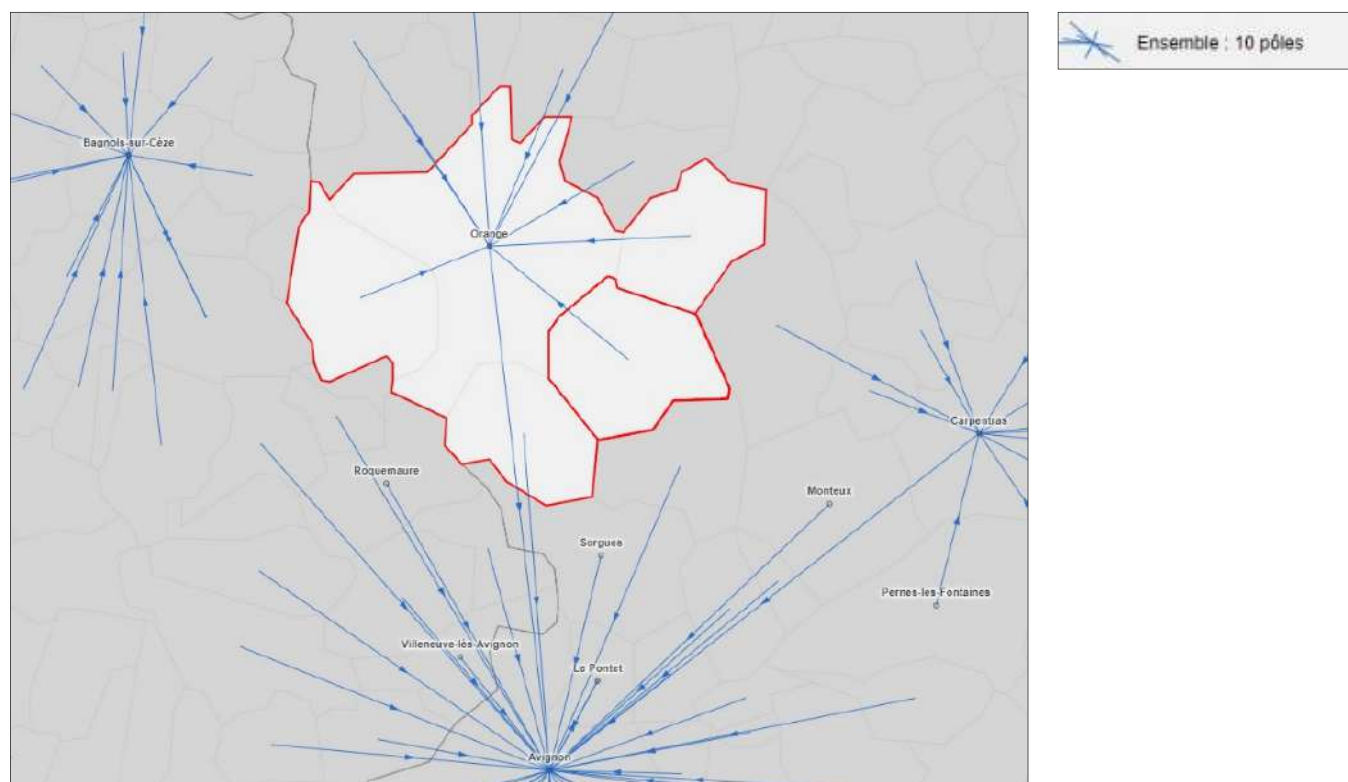
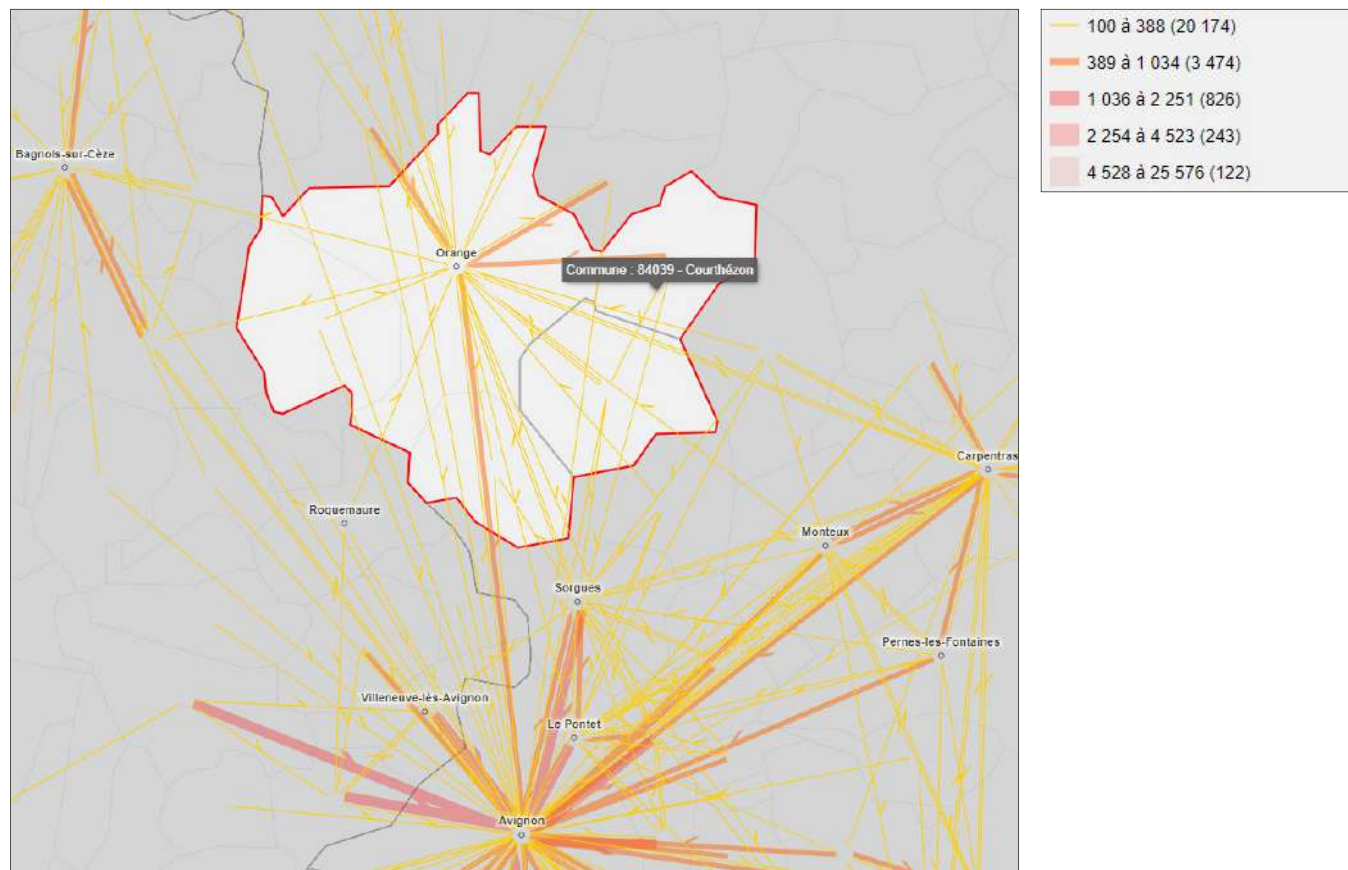
CCPRO 2022



CCPRO sans Orange 2022



Le profil socioéconomique de Courthézon est pluriel, s'y conjuguent une activité locale bien présente et l'influence des pôles industriels de la vallée du Rhône. Les emplois induits bénéficient à la démographie locale. L'emploi, l'activité économique ont progressé, mais toutefois moins vite que la démographie.



L'évolution de la population active et de ses trajets domicile-travail démontre que l'essor démographique est en grande partie le résultat d'un développement de l'activité économique d'Orange et du pôle avignonnais, associé à l'attractivité propre à Courthézon. Cette conjonction a drainé vers la commune une partie significative de l'apport migratoire qui s'est réparti sur les communes rurales et intermédiaires situées entre Orange et Avignon et notamment celles de la plaine de l'Ouvèze.

Cependant, par son statut de commune « intermédiaire », la structure socio-économique de Courthézon, plus complexe que celle des communes rurales proches (caractérisées par l'hypertrophie de la fonction de logement, incarnée surtout par de l'habitat pavillonnaire) a permis un développement des fonctions de services, l'implantation d'entreprises, avec en 2022 un gisement d'environ 1864 emplois, qui a crû significativement avec la zone d'activités de la Grange Blanche (aménagée il y a une dizaine d'années).

Néanmoins, en dépit de la diversité de l'offre en logements et notamment de la présence de logements locatifs et de logements locatifs aidés, le rapport de proportions entre les actifs qui habitent et travaillent à Courthézon demeure très proche de celui de la « communauté de communes sans Orange », alors que la population totale de Courthézon représentait en 2022 environ un tiers de celle de la « CCPRO sans Orange »

2.11 SYNTHÈSE ET ENJEUX

Le modèle dominant de l'organisation urbaine d'échelle moyenne dans la vallée du Rhône se lit à Courthézon : une répartition spatiale du développement basée sur une activité économique qui se concentre dans les pôles urbains et industriels de la vallée du Rhône (avec l'agglomération avignonnaise qui constitue le principal élément) dont les besoins en logements induits rejaillissent sur les communes alentour (qui voient ainsi leur population active augmenter plus vite que la création d'emplois *in situ*).

Cependant :

- la structure économique de Courthézon, qui s'appuie sur une petite industrie, l'agroalimentaire (viticulture portée par l'appellation AOC Châteauneuf du Pape tout particulièrement),
- le développement récent d'une zone d'activités en limite de Jonquières, organisée autour d'une base logistique (Grange Blanche),
- la polarité historique de la commune, toujours présente, en dépit de la proximité immédiate d'Orange et son gisement d'emplois significatif,

pèsent suffisamment pour cultiver une réelle différence avec les communes proches de strate démographique comparable. Ce meilleur équilibre entre habitat, activités et services n'extrait pas totalement pour autant la commune de l'évolution de fond qui tend à spécialiser les territoires, avec l'activité économique qui se concentre à la périphérie immédiate des pôles urbains d'une part et l'habitat dans les petites villes et villages voisins d'autre part. Cette tendance de fond, même si elle est freinée à Courthézon porte l'éclairage sur l'importance d'une bonne gestion des transports et sur l'importance du développement économique dans la commune, pour ne pas que la surreprésentation de l'habitat résidentiel (on habite dans la commune mais on travaille ailleurs) n'évolue vers une hypertrophie (c'est-à-dire vers « la ville dortoir »).

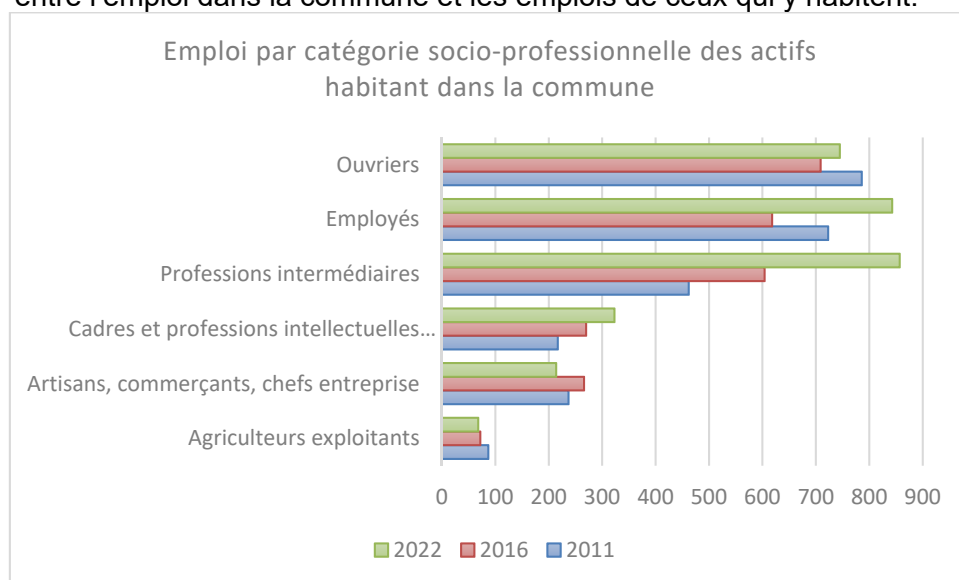
Outre cette question d'équilibre mise en exergue par l'analyse démographique, les chiffres de l'INSEE montrent que seulement 35% des emplois situés dans la commune sont occupés par des personnes qui habitent Courthézon.

Il est probable que l'offre en logements dans la commune soit un peu décalée par rapport à la nature des emplois générés localement. A Courthézon, ce sont essentiellement des activités artisanales et industrielles, souvent en lien avec la viticulture qui constituent le gros des entreprises présentes. L'emploi est donc majoritairement ouvrier et les niveaux de salaires sont globalement situés dans une fourchette de moins en moins compatible avec l'acquisition d'une maison individuelle à Courthézon, qui aujourd'hui présente des coûts d'accession élevés. Parallèlement, la qualité de vie offerte à Courthézon attire des ménages de catégories socio-professionnelles plus élevées, qui travaillent pour une part significative dans des entreprises souvent situées hors de la commune.

Emplois dans la commune en 2022	Emplois dans la commune	Emplois des habitants	Emplois dans la commune	Emplois des habitants	Différence fonctions dans la commune – emplois des habitants
Agriculteurs exploitants	64	68	2,2%	2,2%	4
Artisans, commerçants, chefs entreprise	205	214	6,9%	7,0%	9
Cadres et professions intellectuelles supérieures	314	323	10,6%	10,6%	9
Professions intermédiaires	857	857	28,8%	28,1%	0
Employés	808	843	27,2%	27,6%	35
Ouvriers	728	745	24,5%	24,4%	17
Totaux	2976	3050			

Source : INSEE

Le tableau met en évidence, par catégorie socio-professionnelle les écarts entre l'emploi dans la commune et les emplois de ceux qui y habitent.



Les écarts en pourcentages sont significatifs pour les Professions intermédiaires et les employés, qui sont sensiblement surreprésentés dans la commune par rapport au profil de l'emploi à Courthézon.

Se pose donc la question de l'adéquation entre les emplois générés dans la commune, l'économie locale et le parc de logements à Courthézon. Aujourd'hui, cette adéquation reste *a priori* améliorable, en dépit de la création récente de logements locatifs aidés. L'avancée d'actions qui seraient de nature à combler le décalage entre les besoins de la population active qui travaille dans la commune et l'offre en logements pourrait constituer des objectifs du document d'urbanisme. Dit simplement, dans une perspective d'équilibres, deux grandes orientations pourraient se dessiner :

- Poursuivre l'effort de production de logements abordables pour ceux qui travaillent déjà dans les entreprises locales, mais aussi pour les ouvriers qui habitent à Courthézon et travaillent ailleurs (en permettant ainsi de réduire les coûts de transports, de leur permettre de vivre dans une petite ville attractive).
- Accueillir des entreprises à haute valeur ajoutée, développer les services et commerces pour fixer durablement et plus facilement les catégories socio-professionnelles plus élevées qui habitent à Courthézon mais travaillent ailleurs, dans une perspective d'équilibres et de développement induit des services et du commerce.

3 LE LOGEMENT

3.1 L'EVOLUTION DE L'URBANISATION ET DU RYTHME DE LA CONSTRUCTION

En 2022, la commune comptait 3151 logements : 2 730 résidences principales et 131 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 290* logements sont déclarés vacants).

**Ce chiffre établi par l'INSEE est très largement surestimé, les investigations menées par la commune ont montré que le nombre réel de logements vacants est beaucoup plus faible : plusieurs des habitations recensées par l'INSEE étaient des logements récemment livrés mais non encore occupés, implantés dans des programmes neufs.*

L'urbanisation s'est construite en plusieurs phases :

Phase 1

D'abord une ville d'origine médiévale, présentant une forte densité, au tissu urbain bien constitué, hiérarchisé, mais d'emprise très modeste au regard de celle du bâti récent.

Plus tardivement, le cœur historique a été paré de faubourgs, dans un contexte où les flux économiques portés par les voies extérieures au cœur historique ont progressivement primé sur l'organisation défensive.



Le centre-ville médiéval et ses faubourgs historiques

Phase 2

Un développement de nature résidentielle, affirmé réellement dans le milieu des années quatre-vingt, avec l'essor d'un habitat qui n'est plus inféodé aux besoins en logements et au contexte économique locaux, mais à des mouvements démographiques de plus grandes échelles. Ce mode d'urbanisation a pris toutefois deux formes :

- des opérations d'aménagement d'ensemble (souvent les plus récentes),
- une urbanisation plus diffuse, au coup par coup, le long des voies secondaires.

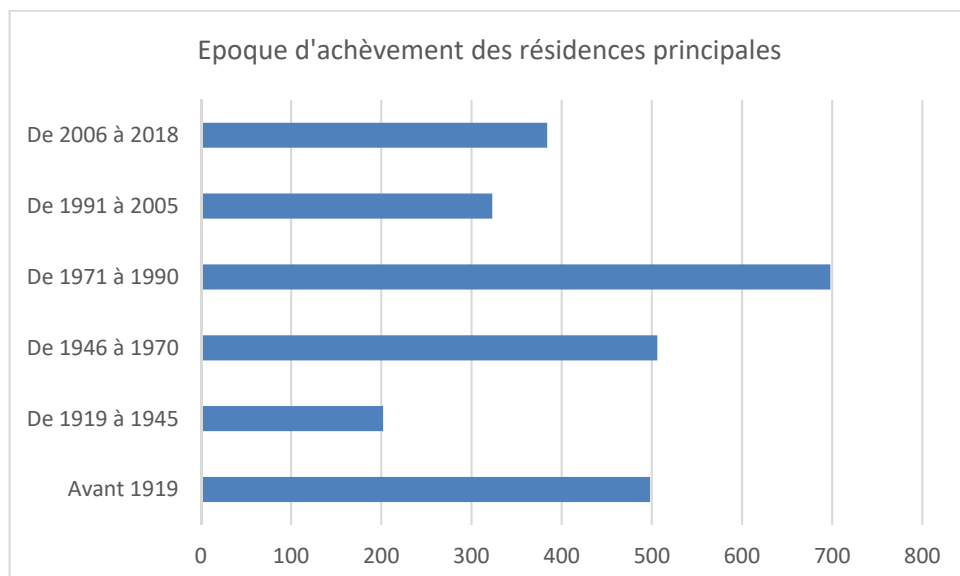
Plus ponctuellement quelques opérations ont produit ponctuellement de l'habitat plus groupé, voire collectif.



Phase 3

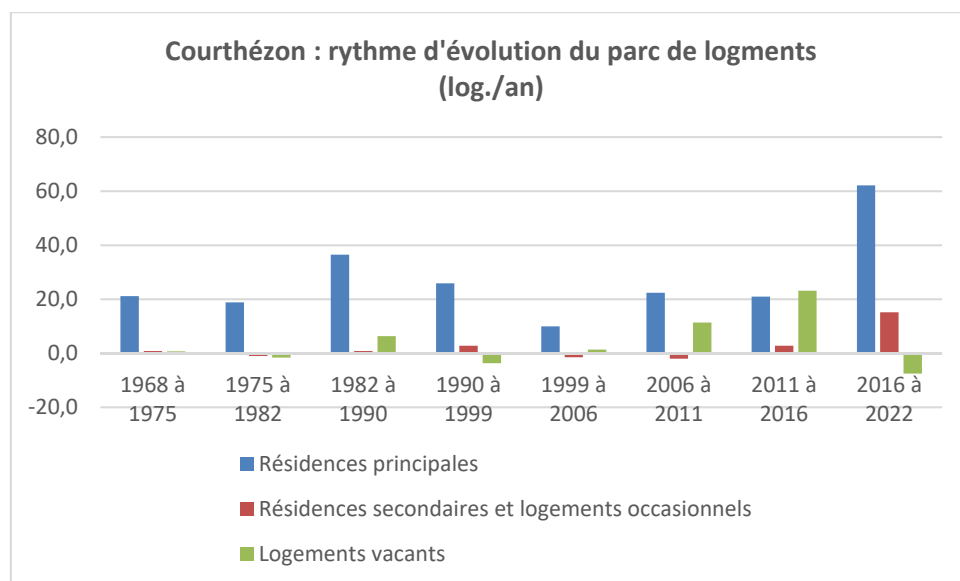
L'opération de la Barrade constitue une phase de développement nouvelle de l'offre en logements. Elle combine un nombre important d'habitations au travers d'une opération pensée à une échelle de quartier, en associant différentes typologies de logements pour répondre plus justement aux besoins pluriels et en mutation (réduction de la taille des ménages, coûts d'accès en fonction des capacités des ménages). Ce genre de programme, contrôlé à une échelle assez grande permet d'apporter des solutions rationnelles aux besoins identifiés. Moins positivement, il génère un apport démographique important sur un laps de temps court qui peut perturber le fonctionnement de la commune (gestion des déplacements, augmentation rapide des effectifs scolaires et plus largement des besoins en services publics notamment).





Période d'achèvement	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2020	2 659	100,0
Avant 1919	404	15,2
De 1919 à 1945	204	7,7
De 1946 à 1970	503	18,9
De 1971 à 1990	701	26,4
De 1991 à 2005	321	12,1
De 2006 à 2019	525	19,7

A Courthézon, les logements créés avant 1919 représentent encore 15% du total, en dépit d'un développement important du parc. Le village historique s'est « sédimenté » au fil des siècles, très dense, mais de faible emprise. Ensuite, différentes phases de construction se sont succédées, avec une phase intense des années 70 à 90, contemporaine de l'essor économique des bassins de vie d'Avignon et d'Orange.



Les années quatre-vingt montrent une activité de la production de résidences principales qui dépasse les seuls besoins propres aux habitants de la commune pour s'inscrire dans des besoins d'échelle intercommunale. La progression du parc de logements permanents se poursuit ensuite selon une courbe en sinusoïde pour atteindre tout récemment un niveau inédit. *A contrario*, les évolutions du parc de résidences secondaires sont très faibles et erratiques.

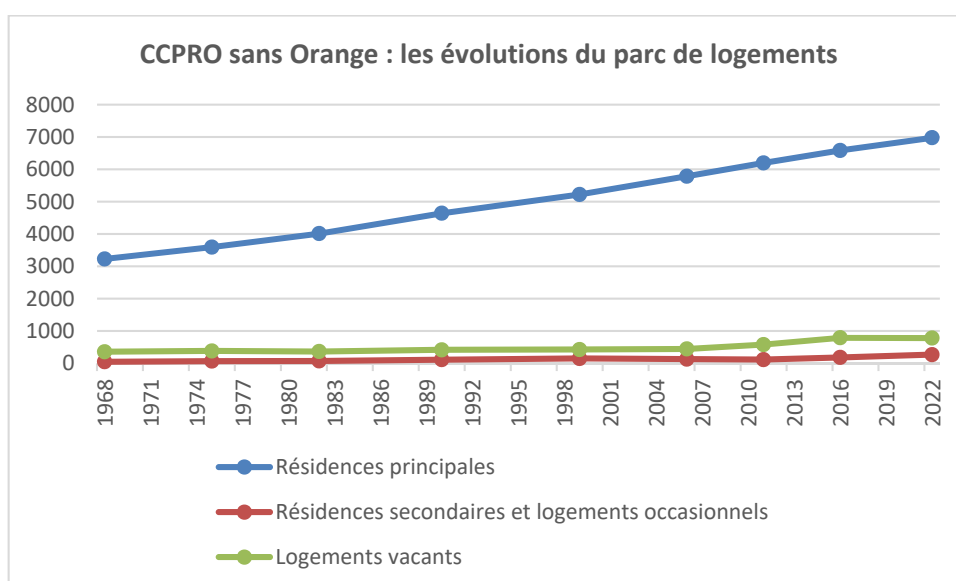
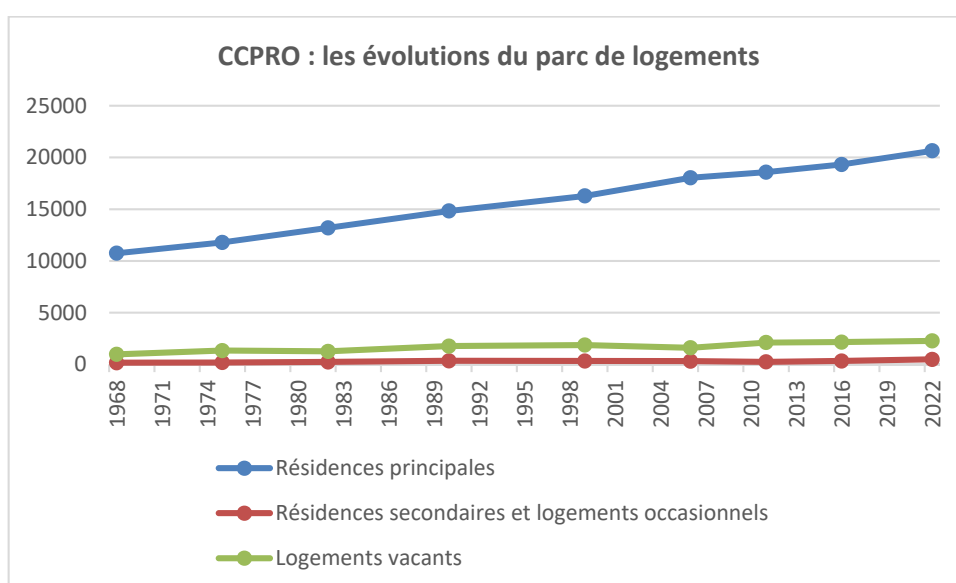
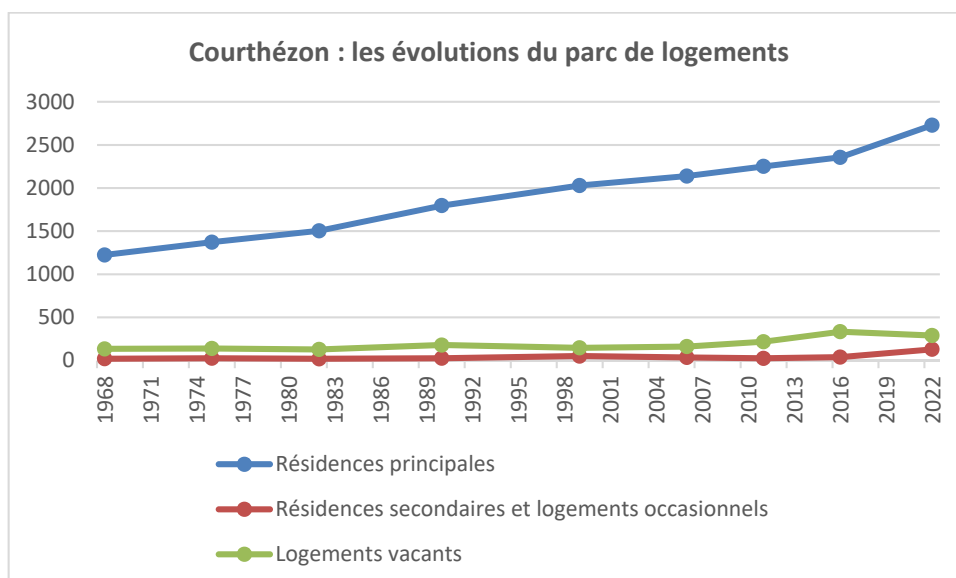
	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Résidences principales	18,9	36,5	25,9	10,0	22,4	21,0	62,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	-1,0	0,9	2,8	-1,5	-2,0	2,8	15,2
Logements vacants	-1,6	6,4	-3,7	1,4	11,4	23,2	-7,5

Le rythme de construction de logements par période intercensitaire suit une courbe en sinusoïde avec un maximum entre 2016 et 2022, où on a construit plus de 62 résidences principales par an. Au regard du nombre de résidences principales construites et des rapports de proportions entre l'effectif de résidences principales et celui des résidences secondaires, l'habitat non permanent ne joue qu'un rôle marginal dans le parc immobilier de la commune.

3.2 L'EVOLUTION QUANTITATIVE DU PARC DE LOGEMENTS ET LES FACTEURS D'EVOLUTION

Courthézon	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	1 381	1 540	1 654	2 004	2 229	2 338	2 497	2 732	3 151
Résidences principales	1225	1373	1505	1797	2030	2140	2252	2357	2730
Résidences secondaires et logements occasionnels	21	27	20	27	52	36	26	40	131
Logements vacants	135	140	129	180	147	162	219	335	290

Courthézon	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Résidences principales	88,7%	89,2%	91,0%	89,7%	91,1%	91,5%	90,2%	86,3%	86,6%
Résidences secondaires et logements occasionnels	1,5%	1,8%	1,2%	1,3%	2,3%	1,5%	1,0%	1,5%	4,2%
Logements vacants	9,8%	9,1%	7,8%	9,0%	6,6%	6,9%	8,8%	12,3%	9,2%



A Courthézon, la production de résidences principales suit une courbe de croissance nette, selon un rythme soutenu depuis les années quatre-vingt qui s'infléchit peu, puis se cabre après 2016, grâce à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui ont produit un effet de palier.

Cette convergence souligne bien la situation de transition de Courthézon entre :

- des communes où s'exprime un besoin fort en habitat permanent, en réponse à la demande toujours importante des ménages qui travaillent dans les pôles industriels et de services proches ou dans le tissu économique de Courthézon, qui a dépassé celui des communes purement rurales.
- des communes rurales qui bénéficient aussi de l'attractivité des pôles d'emplois de la vallée du Rhône, mais dont les contraintes (inondabilité ou enjeux forts de préservation des terres agricoles sur une grande part du territoire) ne permettent pas de relayer la demande en logements à la hauteur des besoins (Caderousse ou Châteauneuf).

3.3 LES FACTEURS D'EVOLUTION

3.3.1 Les résidences principales

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Résidences principales en plus	132	292	233	110	112	105	373
Résidences secondaires en plus ou en moins	-7	7	25	-16	-10	14	91

Dès les années quatre-vingt, Courthézon s'inscrit dans le schéma fonctionnel des zones d'activités économiques de l'axe rhodanien avec une demande forte en logements provenant de l'arrivée importante des salariés de pôles industriels, relayée par la libération de plusieurs unités foncières pour la construction. L'association entre demande forte et disponibilité foncière a permis un accroissement notable du parc de résidences principales, dans un contexte socioéconomique porteur. En valeur absolue néanmoins, l'évolution du parc de résidences principales à Courthézon franchit un palier, avec +292 résidences principales en 8 ans.

L'existence d'un marché des résidences principales dynamique est liée à la position de la commune par rapport à Orange d'abord et Avignon ensuite : proche ou très proche en temps de trajet, donc attractive pour l'habitat permanent mais aussi formant « un îlot » entre grandes villes et grands ensembles viticoles de plaine, à la fois rural, rythmé par les coteaux à l'Ouest et l'Ouvèze à l'Est, disposant de services et de commerces. La croissance continue du parc de résidences principales depuis 1975 traduit un phénomène d'échelle intercommunale qui suit le schéma suivant :

- Une proximité d'Orange, bien dotée en équipements collectifs, dont certains profitent à l'ensemble des communes proches, dont Courthézon,
- Un bassin d'emploi dynamique et attractif, notamment en période de crise économique, où les centres industriels de la vallée du Rhône constituent des « îlots préservés » d'emplois,
- Une identité de petite ville qui a conservé un caractère bucolique et qui a ouvert à l'urbanisation suffisamment d'espaces pour se donner les moyens d'accueillir une partie des nouveaux arrivants qui se sont répartis dans la plaine du Rhône et ses contreforts.

Désormais, la demande en logements provient aussi d'autres besoins qui résultent de processus sociaux et démographiques qui s'affirment :

- comme le départ à la retraite des premiers salariés des grands pôles industriels (qui continuent d'occuper leur logement) et leur relève, les nouveaux salariés, pour qui il faut construire de nouveaux logements « à activité économique constante »,
- ou la tendance générale à la réduction de la taille moyenne des ménages, qui fait qu'il faut plus d'habitations pour loger autant de personnes.

3.3.2 Les résidences secondaires

Les évolutions des parcs de logements permanents et non permanents interagissent peu, car leurs modes de création ont été différents :

- les résidences principales sont essentiellement issues de la construction de logements neufs,
- les résidences secondaires résultent de la restauration, de la rénovation, du changement de destination des constructions anciennes, notamment dans le centre historique.

La croissance en valeur absolue du parc de logements concerne essentiellement les résidences principales. Si Courthézon possède une dimension rurale, son attractivité touristique de séjours reste en recul par rapport aux communes de l'arrière-pays : la pression immobilière et foncière pour l'habitat permanent « écrase » le marché des résidences secondaires, même si dans les périodes où le développement de l'habitat permanent a connu une petite inflexion, le nombre de résidences secondaires construites augmente un peu.

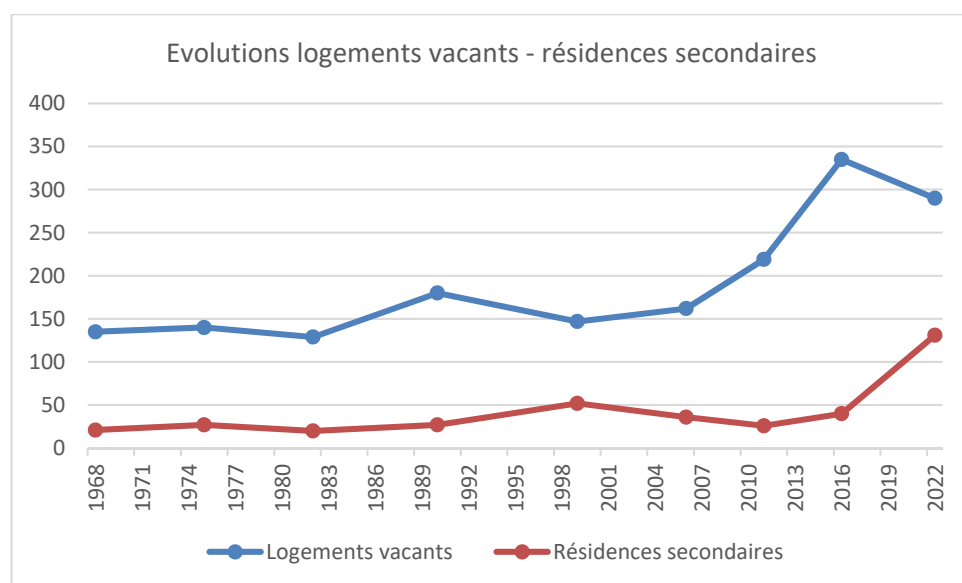
Dans la commune, le marché de l'habitat non permanent est resté confidentiel, compte-tenu des besoins en logements permanents.

Ainsi, on peut établir qu'à l'horizon 2036, il est probable que le marché des résidences secondaires reste faible et sans impact sur la dynamique de production de résidences principales neuves.

3.3.3 Les logements vacants

Courthézon	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Population totale	3 947	4 337	4 498	5 166	5 364	5 312	5 418	5 555	6 245
Logements vacants	135	140	129	180	147	162	219	335	290
Résidences secondaires	21	27	20	27	52	36	26	40	131

Source : INSEE



L'effectif de logements vacants est notoirement surestimé par l'INSEE, néanmoins, les chiffres (notamment croisés avec l'effectif des résidences secondaires) permettent de visualiser des tendances.

L'exploitation des fichiers « LOVAC » faisait état, en 2025 de 143 logements vacants depuis plus de 2 ans.

Jusqu'en 2006, l'effectif de logements vacants est relativement stable, alors que le parc de résidences principales croît fortement. Cette incohérence n'est qu'apparente : l'essentiel des logements vacants se situent en centre-ville. Or, une partie significative des logements de centre-ville ne correspondait pas (et ne correspond toujours pas) à la typologie d'habitat pavillonnaire ou intermédiaire recherchée par les ménages d'actifs qui ont voulu s'installer à Courthézon en quittant souvent des logements collectifs à Orange ou à Avignon. Le parc de logements en centre-ville a pour partie été délaissé (en tout cas pas recherché par les nouveaux arrivants) à cause de son éloignement par rapport au modèle de l'habitat pavillonnaire ou intermédiaire (pas ou peu de terrain, parfois faible ensoleillement des pièces de vie, difficultés de stationnement automobile...).

Il est probable que sans action lourde sur le tissu urbain (curetage d'ilots, création de parkings, diffusion de commerces et de services dans les principales artères, intervention sur les logements eux-mêmes) demeure un réservoir incompressible de logements vacants, faute d'attractivité.

La décrue du nombre de logements vacants dans les années 90 semble être la conséquence de la transformation en résidences secondaires de logements dans le centre-ville, délaissés en tant que résidences principales. Dans cette période, le développement des résidences secondaires, bien que sans impact démographique, a constitué une véritable plus-value, en assurant la sauvegarde du patrimoine bâti.

Ensuite, l'effectif de logements vacants gonfle à nouveau, alors que la progression de résidences principales s'est poursuivie à un rythme assez élevé. Cette situation, *a priori* paradoxale ne l'est pas vraiment : la possibilité de créer facilement une habitation neuve, adaptée « à la façon moderne d'habiter » et les coûts de réhabilitation importants ne rendent pas la reconquête du bâti vacant.

Entre 2016 et 2022, les courbes semblent montrer une transformation massive de logements vacants en résidences secondaires. Sans donnée supplémentaire, cette évolution doit être prise avec circonspection et relève probablement d'une correction de l'INSEE.

3.4 SYNTHÈSE ET ENJEUX

Depuis les années soixante-dix, le parc de logements a plus que doublé, porté avant tout par la production de résidences principales, avec peu d'interactions entre parcs de logements permanents et non permanents. Courthézon exerce une attractivité pour le logement permanent :

- par ses facilités d'accès aux pôles d'emplois, dans un secteur où le développement de l'urbanisation a d'abord dépendu (c'est moins vrai aujourd'hui) de la position des communes par rapport à ces pôles,
- à une immersion dans l'espace rural
- à une structure de petite ville, qui offre commerces et services.

Si Courthézon possède une dimension rurale marquée, son attractivité touristique de séjours reste en recul par rapport aux communes de l'arrière-pays : la pression immobilière et foncière pour l'habitat permanent musèle le marché des résidences secondaires.

La commune a directement bénéficié d'un mode d'urbanisation « assez stable », fait de petits lotissements et de maisons construites au coup par coup, en habitat permanent. Si les bénéfices démographiques de ce mode d'urbanisation sont clairement mesurables sur 40 ans, la construction très majoritaire de maisons individuelles en propriété pèse néanmoins sur l'équilibre de la pyramide des âges et implique de construire toujours plus pour maintenir une croissance démographique (en raison d'une décohabitation* qui s'exerce le plus souvent hors de la commune).

**Avec le temps, il arrive souvent qu'une maison initialement occupée, par exemple, par 4 personnes (parents et deux enfants), ne soit plus occupée que par les parents dix ou vingt ans plus tard.*

L'important programme d'habitat de la Barrade a tout récemment diversifié significativement l'offre en logements dans la commune. L'apport assez massif de logements a induit un palier de croissance démographique qui sera probablement plus durable, grâce à la part de logements locatifs dans le programme, moins sujets à la décohabitation.

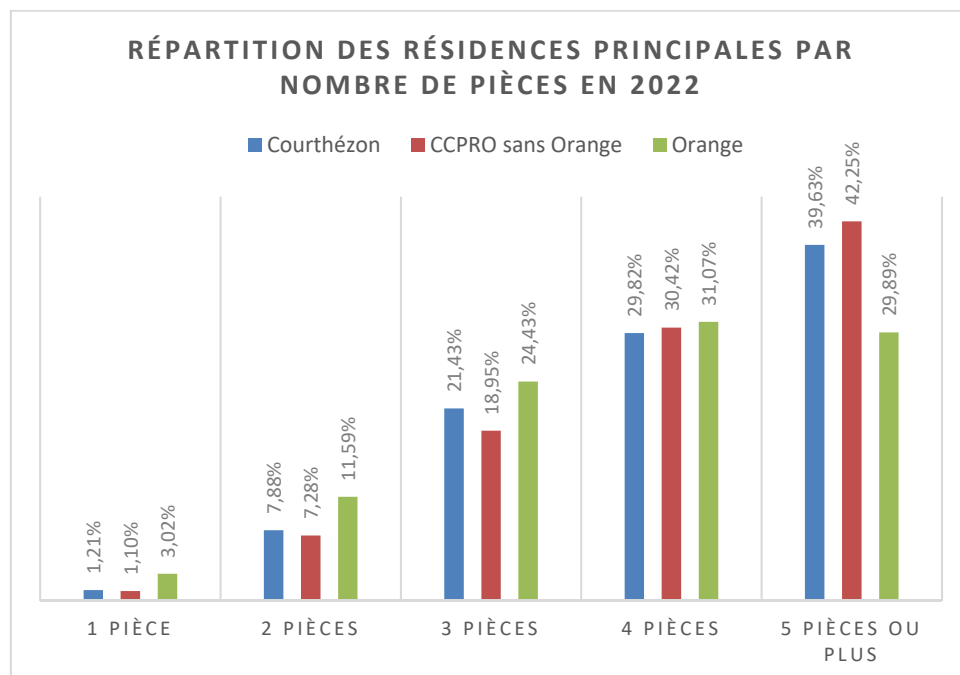
Si la commune concrétise l'expression, toujours forte, de besoins en logements en la focalisant sur des opérations d'aménagement d'ensemble dont elle maîtrisera la typologie et le phasage, elle pourra poursuivre, au rythme qu'elle a choisi, le développement de son parc de résidences principales pour satisfaire les besoins qui s'expriment au sein de la commune et ceux, à un juste niveau, qui s'expriment à une échelle plus vaste. Toutefois si la typologie des logements produits ne poursuit pas la mutation engagée (notamment à la Barrade) pour limiter l'influence de la décohabitation il est probable qu'un déphasage entre production de logements et croissance démographique se crée à nouveau (avec un bénéfice démographique de plus en plus faible de la construction de logements).

3.5 TAILLE DES LOGEMENTS (RESIDENCES PRINCIPALES)

Courthézon	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	2252	100	2357	100	2730	100
1 pièce	45	2	27	1,1	33	1,2
2 pièces	198	8,8	217	9,2	215	7,9
3 pièces	448	19,9	479	20,3	585	21,4
4 pièces	718	31,9	713	30,2	814	29,8
5 pièces ou plus	842	37,4	921	39,1	1 082	39,7

Orange	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	12 387	100,0	12 739	100,0	13 669	100,0
1 pièce	455	3,7	379	3,0	413	3,0
2 pièces	1 271	10,3	1 388	10,9	1 584	11,6
3 pièces	2 620	21,2	3 368	26,4	3 339	24,4
4 pièces	4 148	33,5	3 799	29,8	4 247	31,1
5 pièces ou plus	3 893	31,4	3 805	29,9	4 086	29,9

CCPRO sans Orange	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	6200	100,0%	6586	100,0%	6978	100,0%
1 pièce	101	1,6%	72	1,1%	77	1,1%
2 pièces	468	7,5%	529	8,0%	508	7,3%
3 pièces	1144	18,5%	1244	18,9%	1322	18,9%
4 pièces	1939	31,3%	2063	31,3%	2123	30,4%
5 pièces ou plus	2548	41,1%	2680	40,7%	2948	42,2%



L'évolution de la répartition des logements par nombre de pièces dans la commune montre une progression des logements de 5 pièces ou plus, des 2 pièces et une diminution sensible des 3 et 4 pièces. Cette évolution marque la prédominance de l'habitat individuel.

Type de résidence principale - Courthézon	2011	2016	2022
Maison	73,8	75,6	75,0
Appartement	25,2	23,8	24,3
Autres	1,0	0,7	0,8

A Courthézon comme dans la communauté de communes sans sa ville centre, les grands logements (5 pièces ou plus) sont surreprésentés et ce, malgré la petite taille des logements construits avant 1949. Cette situation souligne une phase d'expansion de l'espace bâti sur un modèle qui s'est avéré assez « aéré » et en grande partie composé de logements individuels. Une grande partie des immeubles collectifs est située à Orange.

Courthézon	Surface moyenne en m ² de logements autorisés individuels purs	Surface moyenne en m ² de logements autorisés individuels groupés	Surface moyenne en m ² de logements autorisés collectifs	Moyenne totale surface en m ²
2010	109,9	105,0	72,8	105,2
2011	105,6			105,6
2012	108,9	60,7		89,2
2013	115,1	94,2	66,3	89,2
2014	115,1	94,2	66,3	89,2
2015	122,6	83,2	72,3	75,4
2016	100,9	90,0		100,5
2017	91,4	78,7		89,8
2018	100,0	78,0	75,0	92,8
2019	96,5	101,7	130,0	102,5

Si on excepte le programme de la Barrade, une partie importante des logements récents s'est incarnée dans la maison individuelle, développée avec une densité moyenne qui a rompu avec la logique historique d'implantation de l'habitat, (qui avait consacré le regroupement, tant pour des raisons de préservation des terres agricoles que défensives). Les surfaces de ces logements récents ont été assez importantes et sont de moins en moins susceptibles d'intéresser des jeunes, des personnes âgées ou des familles monoparentales par exemple (avec l'inflation du coût, ou tout simplement par inadaptation aux besoins de ces catégories). Parallèlement à cette forme d'urbanisation, des rares programmes de logements plus denses ont été réalisés :



La structure de l'habitat pavillonnaire : une d'organisation d'ensemble mais des parcelles qui demeurent assez grandes, avec « la maison posée au milieu » ; La densité moyenne est d'environ 15 logements par hectare.



Des opérations en logements groupés : des espaces communs, un rapport à la rue plus fort des logements. Densité moyenne : 30 logements par hectare.



Le Programme de La Barrade (300 logements dont une centaine de logements sociaux) a ménagé diverses typologies, dans une approche plus équilibrée et plus diversifiée que le parc de logements plus ancien.



Logements collectifs.



Logements intermédiaires.



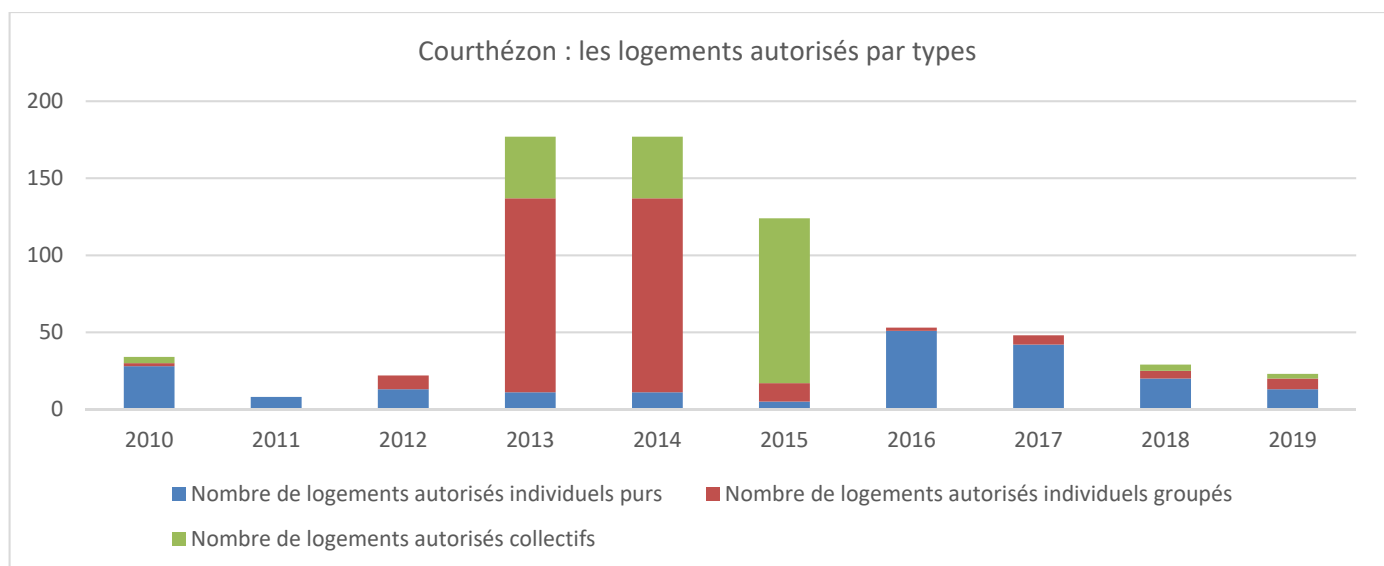
Logements individuels ou individuels jumelés.

Courthézon, dans une partie importante de son urbanisation récente destinée au logement est assez proche de communes plus rurales : peu d'habitat intermédiaire et assez peu de logements locatifs aidés. Ce déficit pourrait s'avérer problématique s'il venait à se creuser :

- grande difficulté d'accès au logement pour les jeunes en phase de décohabitation ou qui voudraient s'installer dans la commune,
- dans un contexte démographique où les tranches d'âges les plus élevées s'affirment, une partie significative des personnes devenues âgées (arrivées dans la communauté de communes dans les années quatre-vingt) pourraient, tout en souhaitant demeurer dans la commune, aspirer à quitter leurs pavillons, devenus moins fonctionnels, souvent trop grands pour une personne seule ou un couple et bâtis sur des terrains trop vastes à entretenir. La production de logements mieux adaptés pourrait satisfaire cette demande potentielle : appartements ou maisons groupées, bâtiments offrant des services permanents, des équipements récréatifs...

Le programme de logements de La Barrade a pour partie comblé les carences du parc de logements de la commune. L'habitat intermédiaire, en collectif constituant des moyens d'accès au logement des jeunes, des anciens qui veulent demeurer dans la commune, au bénéfice de l'équilibre de la pyramide des âges et de la stabilité des services. Il est nécessaire parallèlement à « l'offre classique »

Année	Logements autorisés individuels purs	Logements autorisés individuels groupés	Logements autorisés collectifs	Total logements
2019	13	7	3	23
2018	20	5	4	29
2015	5	12	107	124
2017	42	6	0	48
2019	13	7	3	23
2016	51	2	0	53
2013	11	126	40	177
2011	8	0	0	8
2010	28	2	4	34
2014	11	126	40	177
2012	13	9	0	22
2011	8	0	0	8
2010	28	2	4	34



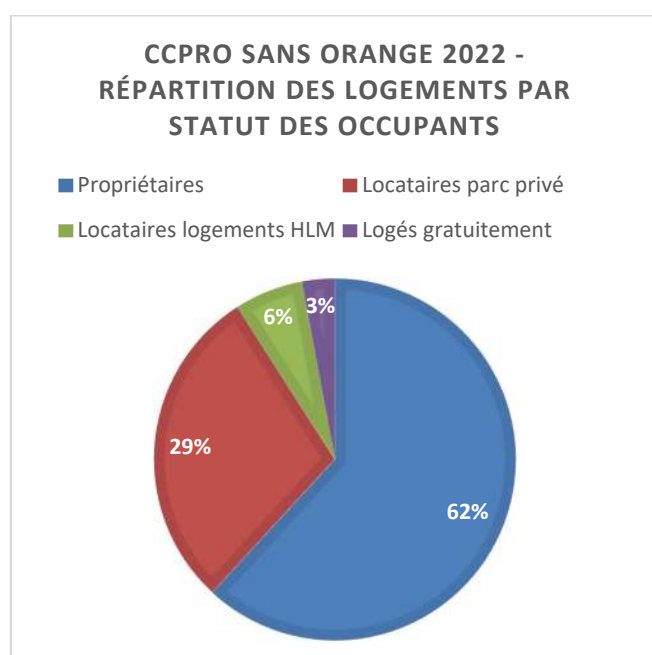
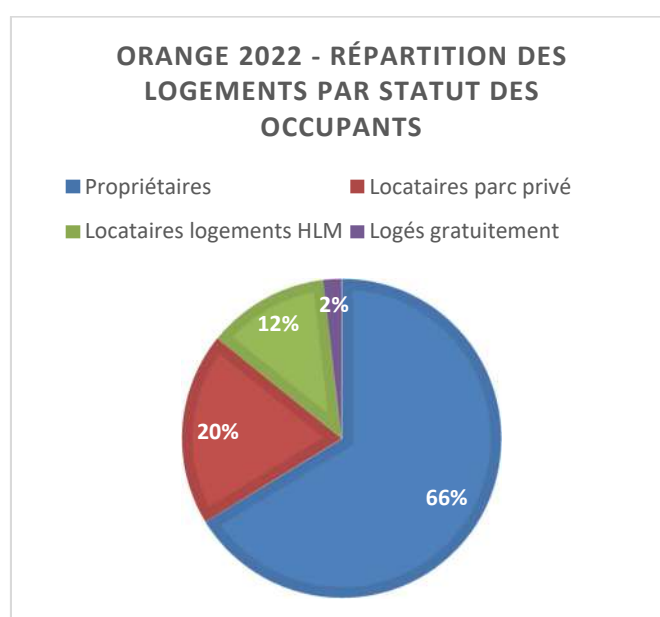
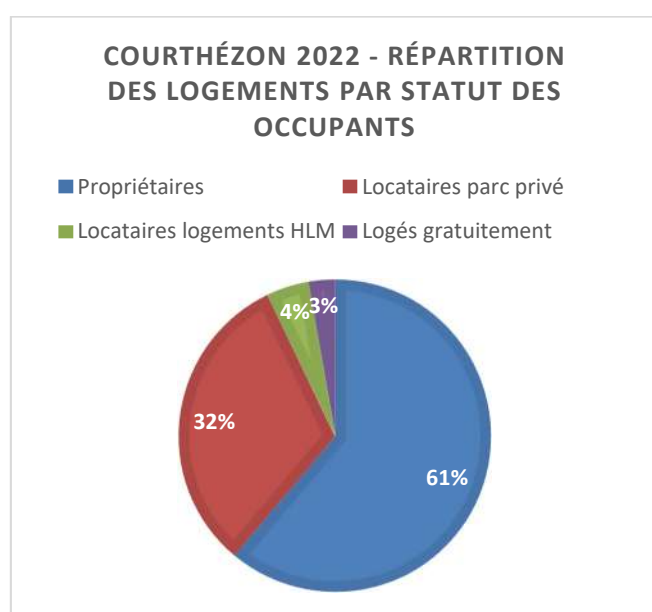
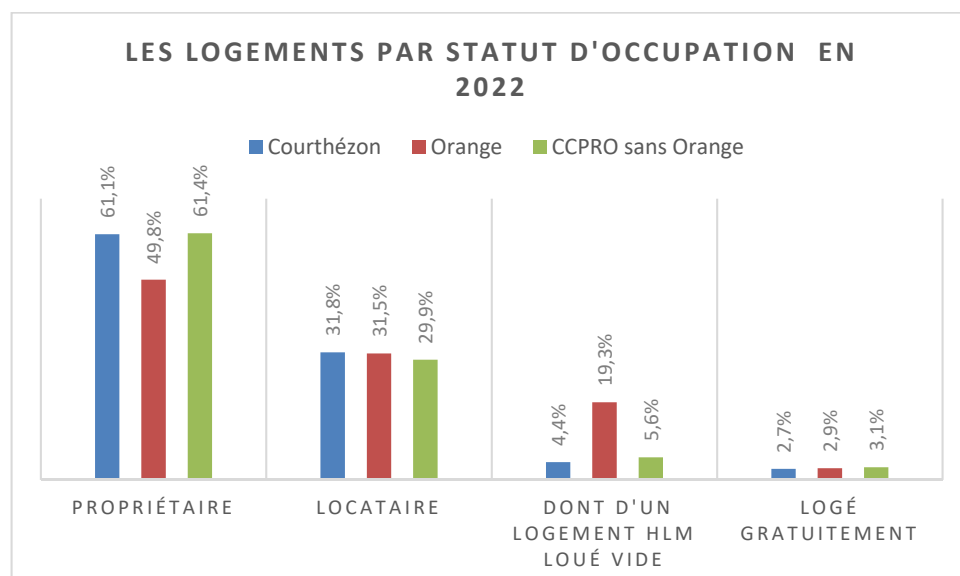
Le pic de logements correspond à la phase de construction du programme de la Barrade (2013 – 2015). Au-delà, le rythme d'autorisation est nettement plus faible. En dehors de la période 2013 -2015, le rythme moyen est de 31 logements par an (pour 159 par an de 2013 à 2015). Cette trentaine de logements par an correspond au rythme moyen « au fil de l'eau » de la production de logements dans la commune sans action volontariste de la collectivité sur l'ouverture de foncier à l'urbanisation. Cette urbanisation « au fil de l'eau » semble produire presque uniquement de l'habitat individuel pur, renforçant l'idée que le marché non contraint de l'habitat à Courthézon produit ce type de logement.

3.6 LE PARC DE LOGEMENTS SELON LE STATUT DES OCCUPANTS (PROPRIÉTE/LOCATIF/LOCATIF AIDE/LOGEMENTS GRATUITS)

Courthézon	2011		2016		2022			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	2 252	100	2 357	100	2 730	100	6 148	15
Propriétaire	1 336	59,3	1 442	61,2	1 669	61,2	3 883	20
Locataire	844	37,5	851	36,1	999	36,6	2 147	6,8
dont d'un log. HLM loué vide	74	3,3	104	4,4	154	5,6	378	6,8
Logé gratuitement	72	3,2	64	2,7	61	2,2	119	13,1

CCPRO sans Orange	2011		2016		2022			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	6200	100	6586	100	6978	100	15704	16,2
Propriétaire	3741	61,4%	3987	61,9%	4316	63,0%	10038	21,2
Locataire	2224	32,1%	2385	31,1%	2457	29,6%	5270	7,3
dont d'un log. HLM loué vide	271	4,4%	384	6,0%	428	6,3%	1087	7,7
Logé gratuitement	235	3,9%	214	3,3%	204	3,0%	397	14,5

Orange	2011		2016		2022			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	12387	100	12739	100	13669	100	28458	14,1
Propriétaire	5793	46,8	6119	48	6582	48,2	13932	19,9
Locataire	6156	49,7	6247	49	6705	49,1	13749	8,8
dont d'un log. HLM loué vide	2207	17,8	2269	17,8	2550	18,7	5826	12,6
Logé gratuitement	438	3,5	374	2,9	382	2,8	777	8,2



Les répartitions des logements par statuts des occupants sont très proches entre la CCPRO sans Orange et Courthézon.

L'analyse quantitative et en proportions du parc de résidences principales selon les statuts d'occupations met en évidence le rôle du logement locatif et du logement locatif aidé dans la rotation au sein des habitations. Il permet, sans qu'il soit nécessaire d'urbaniser, de maintenir l'équilibre social dans la répartition des familles et la répartition par classes d'âges. Dans le parc de résidences principales en propriété de Courthézon, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 20 ans. La rotation dans l'habitat en propriété et notamment pavillonnaire est très faible : les ménages qui possèdent leur logement « vieillissent avec leurs maisons ». Plus de vingt ans après avoir accédé à la propriété, ils contribuent à l'augmentation de l'âge moyen dans la commune, avec la décohabitation comme facteur aggravant. Il en va différemment pour les logements locatifs : l'ancienneté moyenne d'emménagement y est de 6,8 ans dans la commune en 2022 (parc locatif privé). Une partie significative des logements HLM (réalisés dans le programme de la Barrade) est trop récente pour pouvoir tirer des enseignements et l'ancienneté moyenne d'emménagement est probablement anormalement basse. La rotation dans le parc locatif est cependant beaucoup plus importante et à un jeune ménage, succède souvent un autre jeune ménage dans les habitations en location.

On remarque que dans « la CCPRO sans Orange », la rotation dans le logement locatif aidé est paradoxalement inférieure à celle du locatif privé (respectivement 7,3 (parc privé + HLM) et 7,7 ans (HLM seuls)). Cette plus faible rotation peut s'expliquer par la carence en logements locatifs aidés et par l'augmentation importante des coûts d'accession à la propriété qui rendent captive du parc social une partie importante des ménages qui y vivent.

Orange recèle un nombre de logements locatifs aidés important, qui représentait en 2022 84 % du total des logements H.L.M, pour 65 % de la population de la communauté de communes seulement. En dépit de l'effort de production de logements locatifs aidés dans les autres communes et notamment récemment à Courthézon, ce déséquilibre contribue à rompre l'homogénéité de la population de l'intercommunalité du point de vue social et de la pyramide des âges, avec des jeunes et plus largement, des ménages aux revenus modestes, qui tendent à habiter à Orange et un vieillissement de la population (en cours ou à court terme) dans les communes périphériques, où le prix d'accession à la maison individuelle a augmenté alors que ce type de logement constitue encore une partie importante de l'offre.

Dans la problématique de l'offre, le regroupement des logements aidés à Orange peut toutefois posséder une relative logique fonctionnelle :

- des logements plus petits, des logements locatifs localisés pour l'essentiel dans la commune la plus importante (de loin),
- un habitat résidentiel localisé dans communes « satellites ».

Cependant si cette logique était encouragée, elle appauvrirait la diversité sociale à Courthézon et nuirait à l'équilibre de la pyramide des âges, avec un maillon manquant dans la chaîne du parcours résidentiel, celui des ménages en début de parcours résidentiel notamment, qui n'ont pas les moyens d'accéder directement à l'habitat en propriété.

Vu sous cet angle, Courthézon présente une carence en logements aidés et plus largement en logements locatifs, en partie comblée dans l'opération récente de la Barrade toutefois.

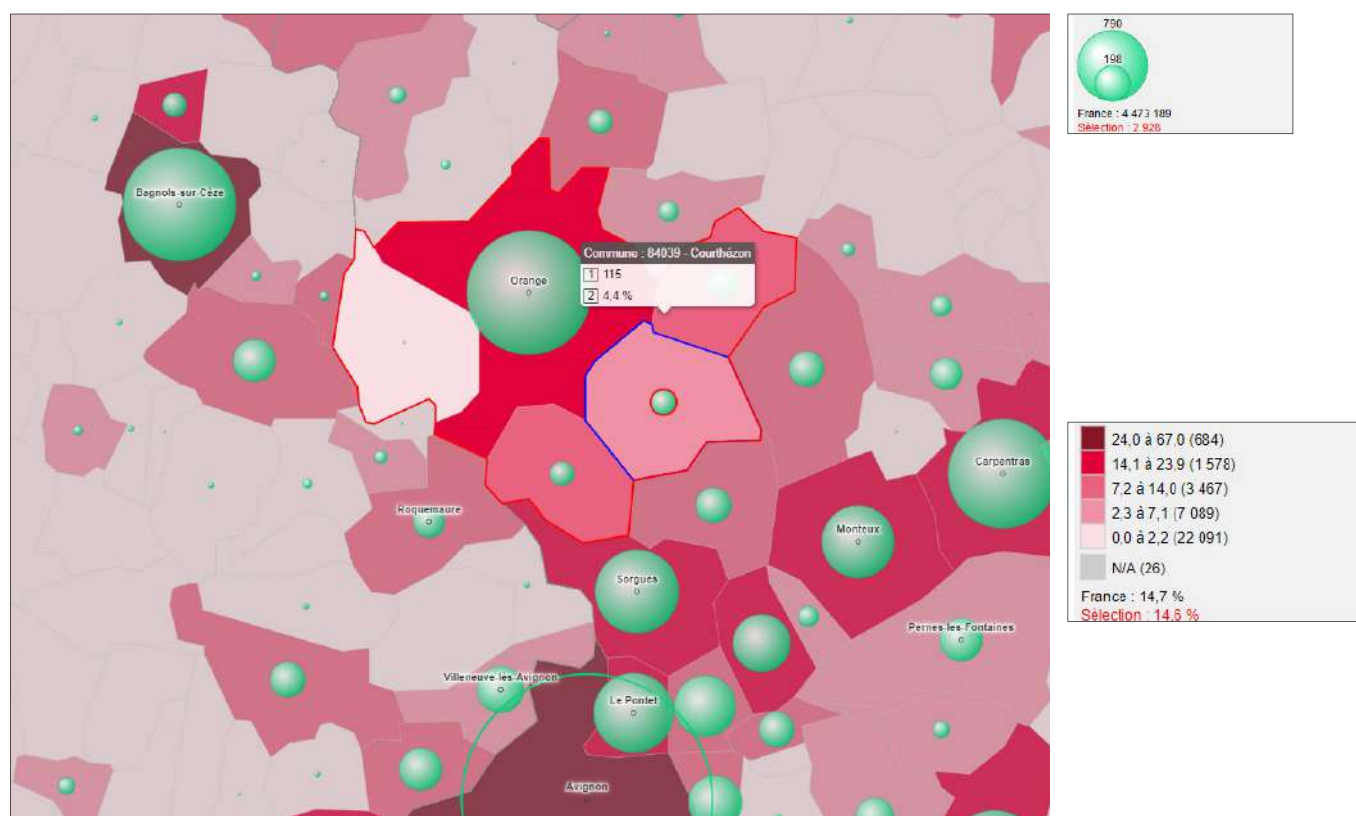
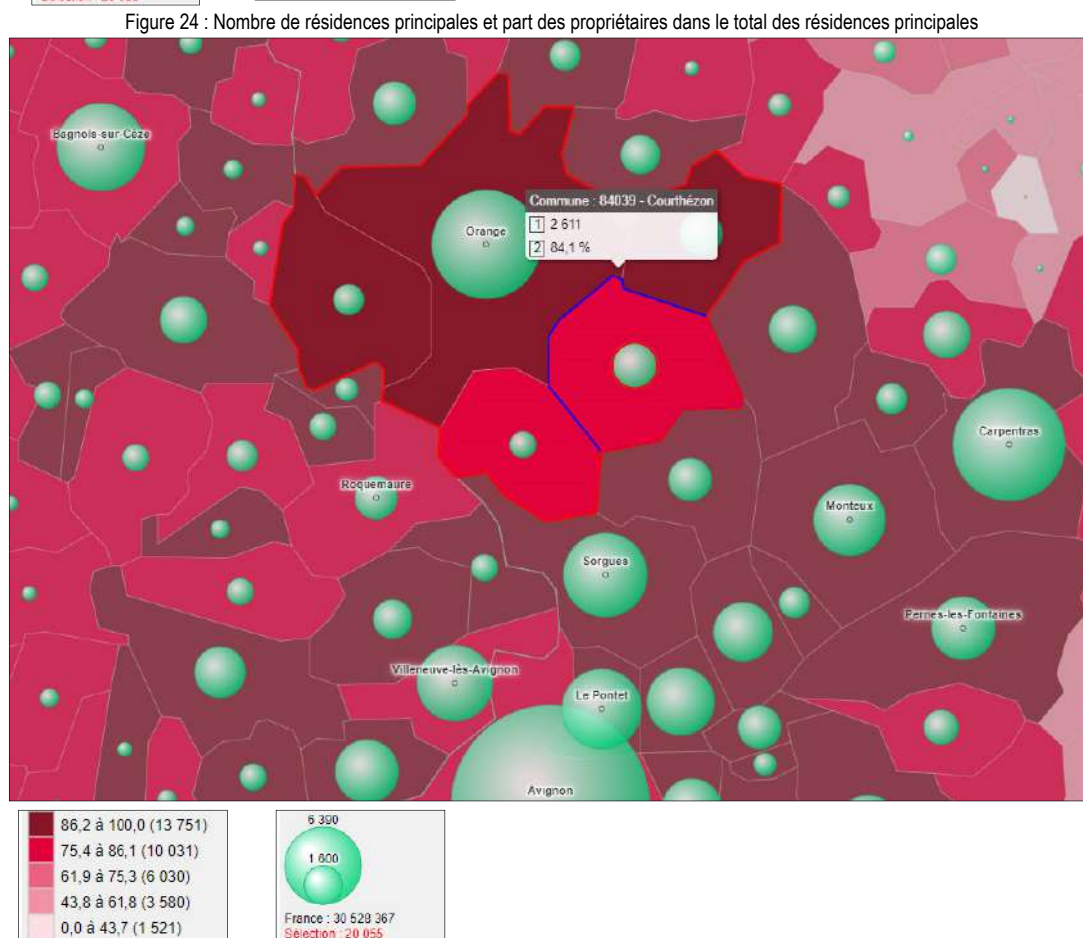
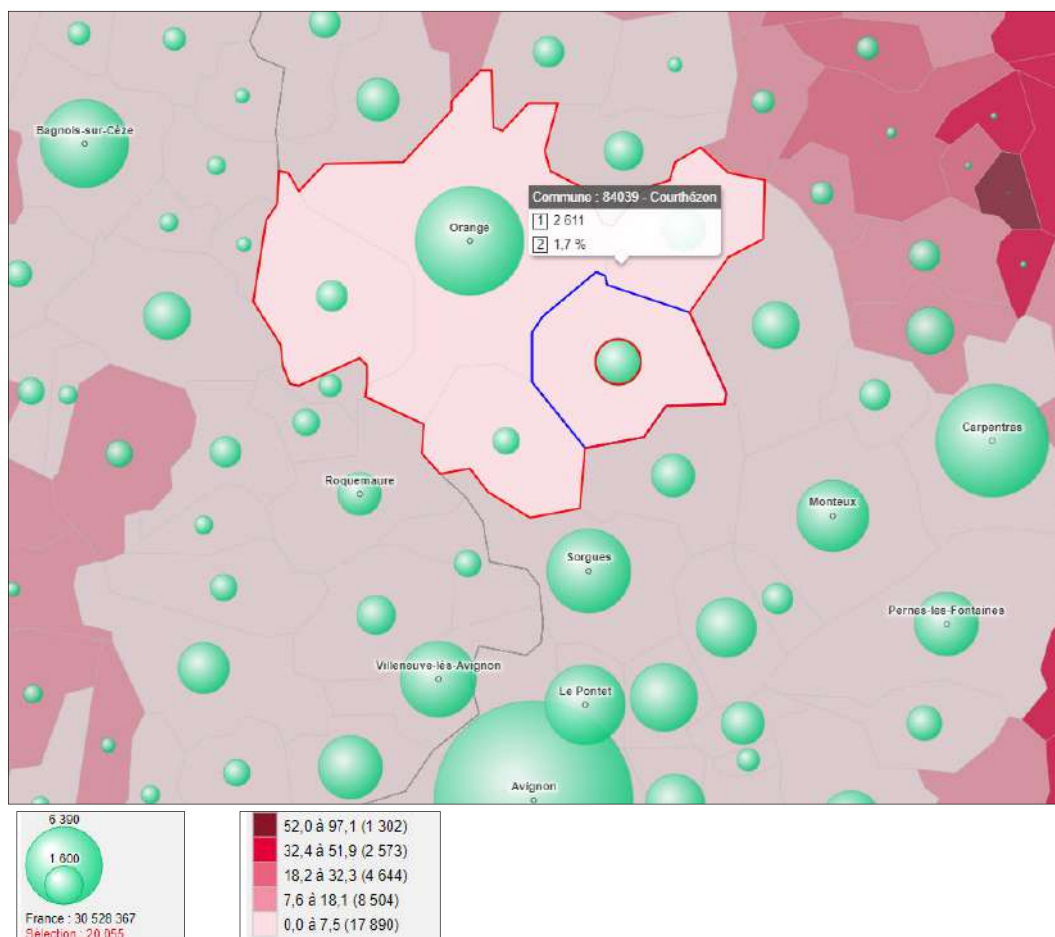


Figure 23 : nombre de HLM loués vides et part et HLM dans les résidences principales

Si en valeur absolue, Courthézon présente un nombre de logements HLM significatif par rapport aux communes voisines, leur part dans le total des résidences principales se situe dans la tranche la plus basse à l'échelle locale.



3.7 INVENTAIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX AU 01/01/2024

Source : Etat.

L'inventaire le plus récent fait état de :

Nombre de logements ordinaires non conventionnés	0
Nombre de logements ordinaires conventionnés	233
Dont nombre total de logements propriétaires privés	45
Nombre d'équivalents-logements (foyers, CHRS, etc.)	0
Nombre total de logements	233

En 2024, la commune compte 4 logements locatifs sociaux supplémentaires par rapport à 2023.

L'augmentation de la proportion de logements locatifs et de logements locatifs aidés dans le parc de résidences principales pourrait constituer un objectif du PLU, pour amener le parc de résidences principales à un point d'équilibre qui permettrait à maturité, de renouveler les générations et d'assurer les besoins en logements pour la population locale au moins, sans qu'il soit nécessaire de continuellement construire des habitations.

Cet équilibre pourrait être atteint au travers de la rotation dans les logements locatifs et des effets « de vases communicants » entre le logement locatif et le logement en propriété (durée courte d'emménagement dans le parc locatif, puis accès à l'habitat intermédiaire en propriété).

Ceci dit, le cœur de la demande en logements à Courthézon demeure pour une bonne part liée à l'habitat résidentiel. Plus qu'un basculement dans l'offre en logements, il s'agit plus simplement d'affirmer le rééquilibrage engagé dans le programme de logements de La Barrade, dans les secteurs qui s'y prêtent le plus (proches des services, des accès aux transports en commun...).

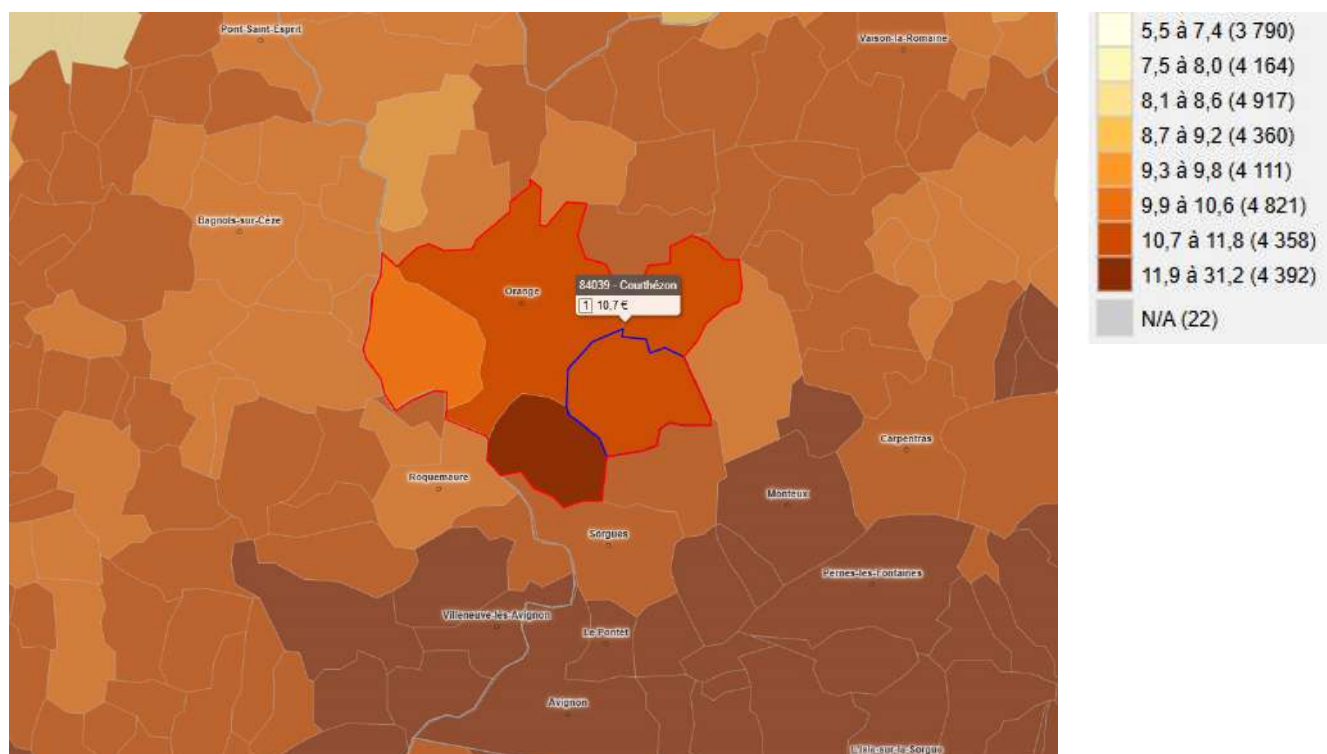


Figure 26 : loyers d'annonces par m² pour un appartement du parc privé locatif (en euros)

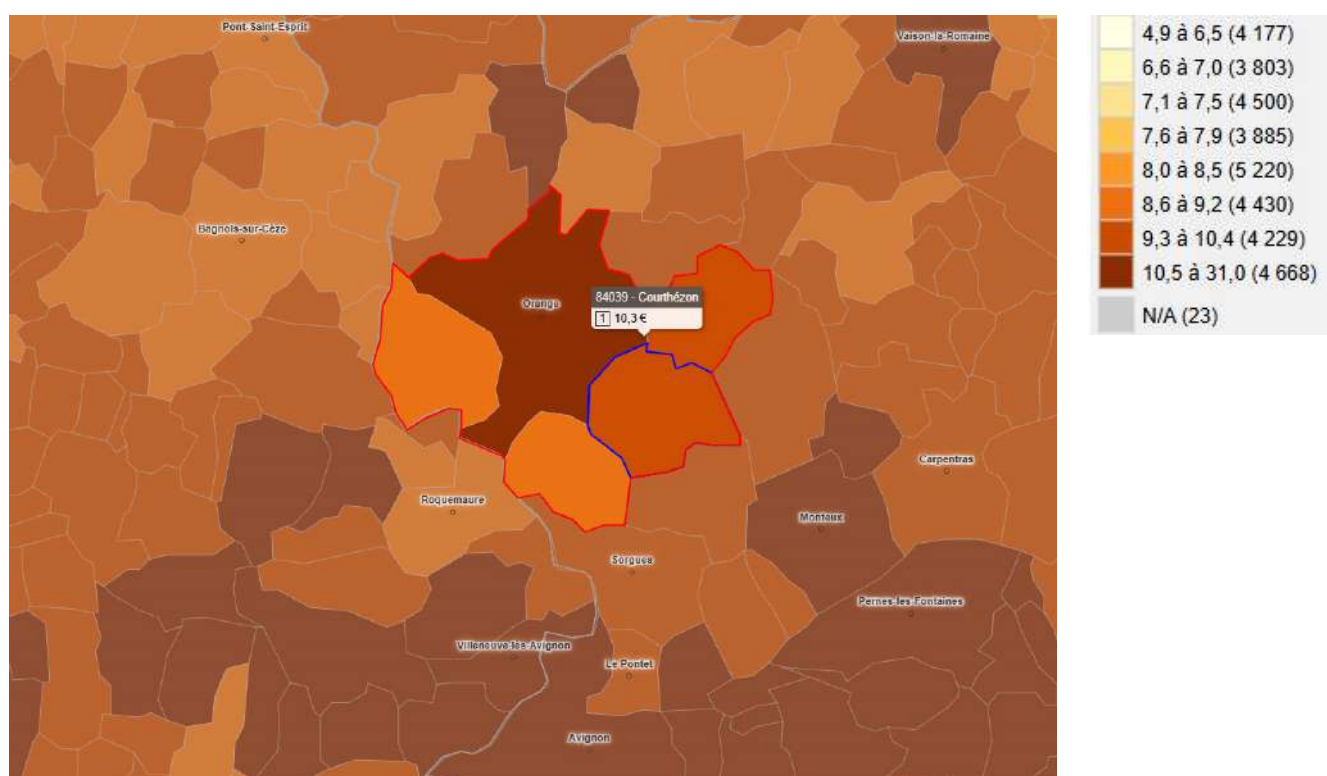
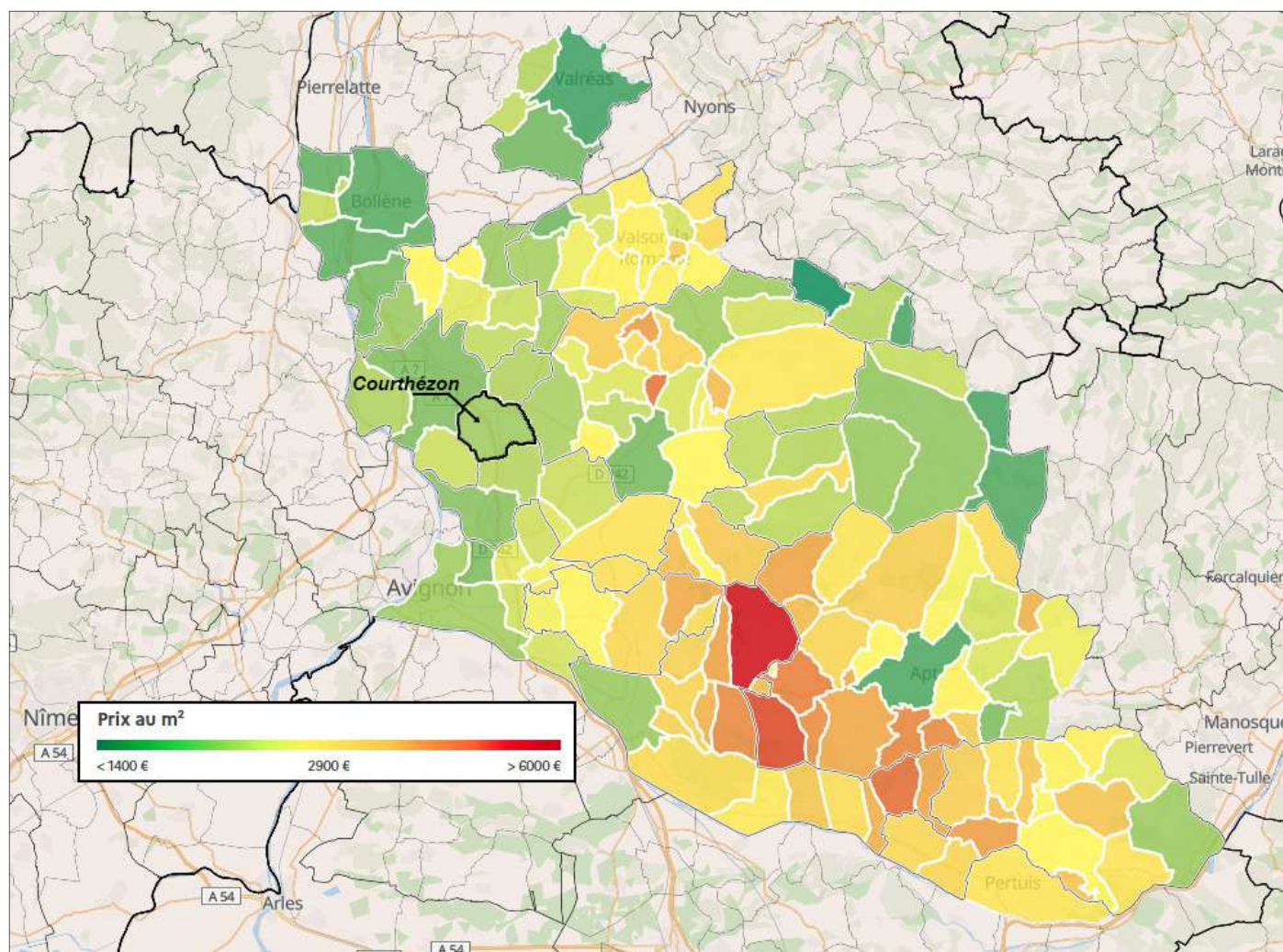


Figure 27 : loyers d'annonces par m² pour une maison du parc privé locatif (en euros)

3.8 LE COUT DES LOGEMENTS



Source : Etat

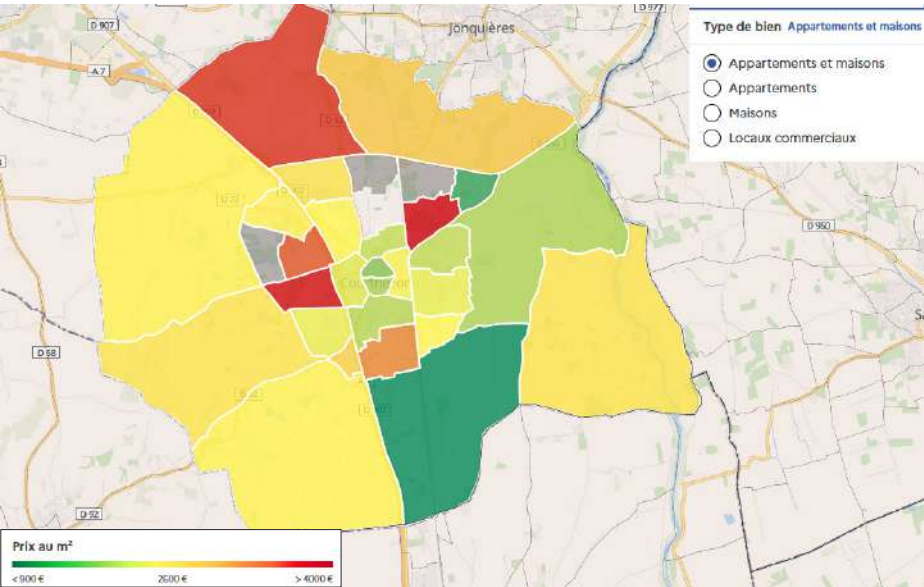
Figure 28 : prix de vente des logements au m² - moyenne sur les 5 dernières années en Vaucluse

	Appartements – Prix médian	Maisons – Prix médian	Appartements – maison Prix médian
Vaucluse	1 912 €	2 438 €	2 500 €
Courthézon	2 110 €	2 727 €	2 290 €

Le prix médian indique que la moitié des transactions ont été conclues à un prix inférieur et l'autre moitié, à un prix supérieur. Par exemple, un prix médian de 250 000 € indique que 50 % des propriétés se sont vendues en deçà de 250 000 € et 50 %, au-delà de ce prix.

Le prix de vente médian des logements au m² à Courthézon se situe un peu en-dessous de celui du département, « tiré vers le haut » par les communes du Lubéron et Gordes notamment. Cependant, par catégorie, Courthézon présente des prix médians de vente supérieurs pour les maisons comme pour les appartements. Il est probable que les prix aient été tirés vers le haut à Courthézon avec, dans le cadre du programme de la Barrade, la mise sur le marché d'une quantité assez importante d'appartements neufs. Il en va de même pour les maisons. Les cartes montrent d'ailleurs ce phénomène.

Les prix de vente des logements au m² 2019 - 2024



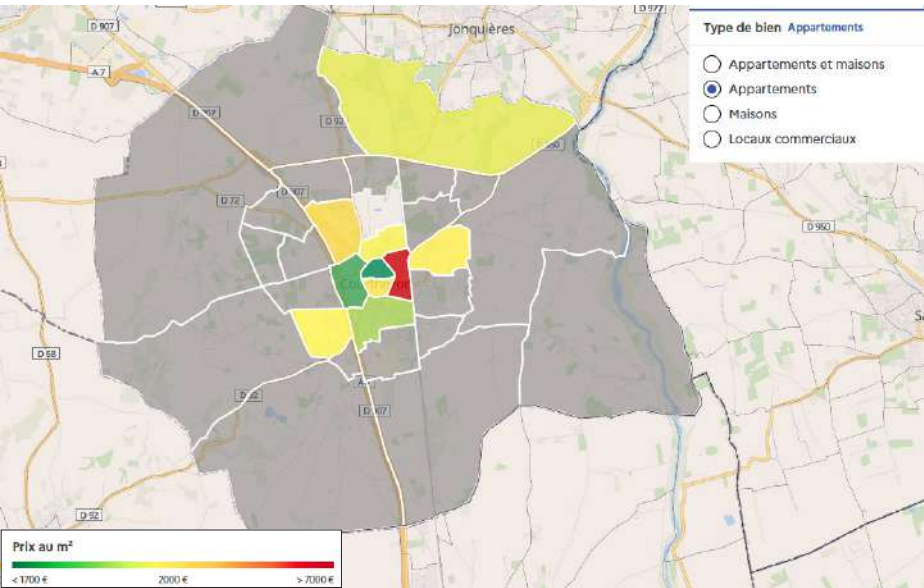
Nombre total de ventes ? **366** Prix de vente médian au m² ? **2 290€**

	Appt.	Maisons	Locaux
Ventes :	79	287	21
Prix median m² :	1912€	2 438€	629€

Evolution du prix de vente median au m² (Courthézon) ?

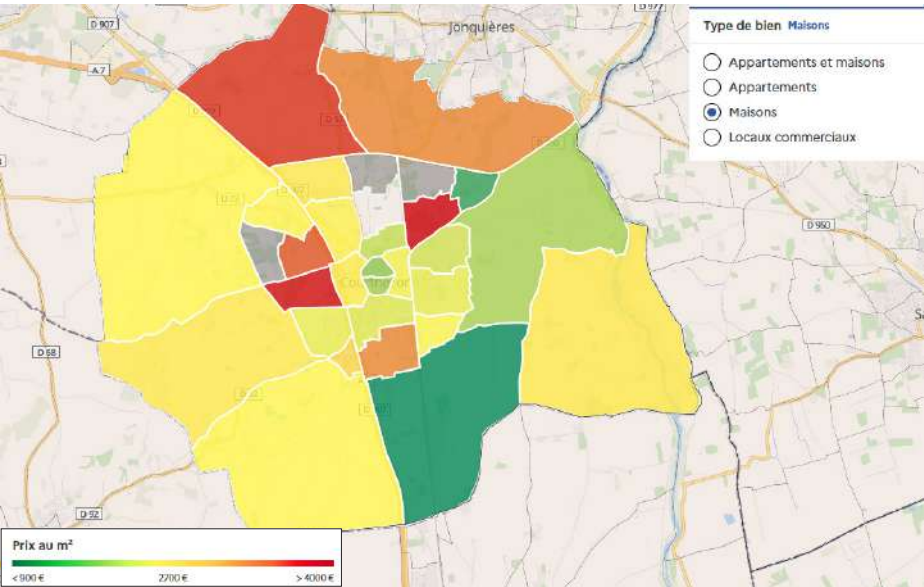


Distribution du prix de vente au m² (Courthézon) ?



Nombre total de ventes ? **79** Prix de vente médian au m² ? **1912€**

	Appt.	Maisons	Locaux
Ventes :	79	287	21
Prix median m² :	1912€	2 438€	629€



Nombre total de ventes ? **287** Prix de vente médian au m² ? **2 438€**

	Appt.	Maisons	Locaux
Ventes :	79	287	21
Prix median m² :	1912€	2 438€	629€

Evolution du prix de vente median au m² (Courthézon) ?



Distribution du prix de vente au m² (Courthézon) ?



Vaucluse (84)

Nombre total de ventes ? **39 446** Prix de vente médian au m² **2 500€**

	Appt.	Maisons
Ventes :	14 141	25 305
Prix median m² :	2 110€	2 727€

Evolution du prix de vente median au m² (Vaucluse) ?



Distribution du prix de vente au m² (Vaucluse) ?



4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES

4.1 L'ORGANISATION DE L'ACTIVITE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE A L'ECHELLE DU BASSIN DE VIE

La distribution de l'activité industrielle et artisanale autour de Courthézon montre que la commune se trouve entre 3 pôles principaux d'activité : Avignon, Orange, Carpentras. L'importance de ces 3 pôles et notamment de celui de l'agglomération d'Avignon crée un tropisme pour l'installation d'entreprises, avec un effet de concentration qui dans un premier temps, a constitué un frein au développement économique des communes rurales proches.

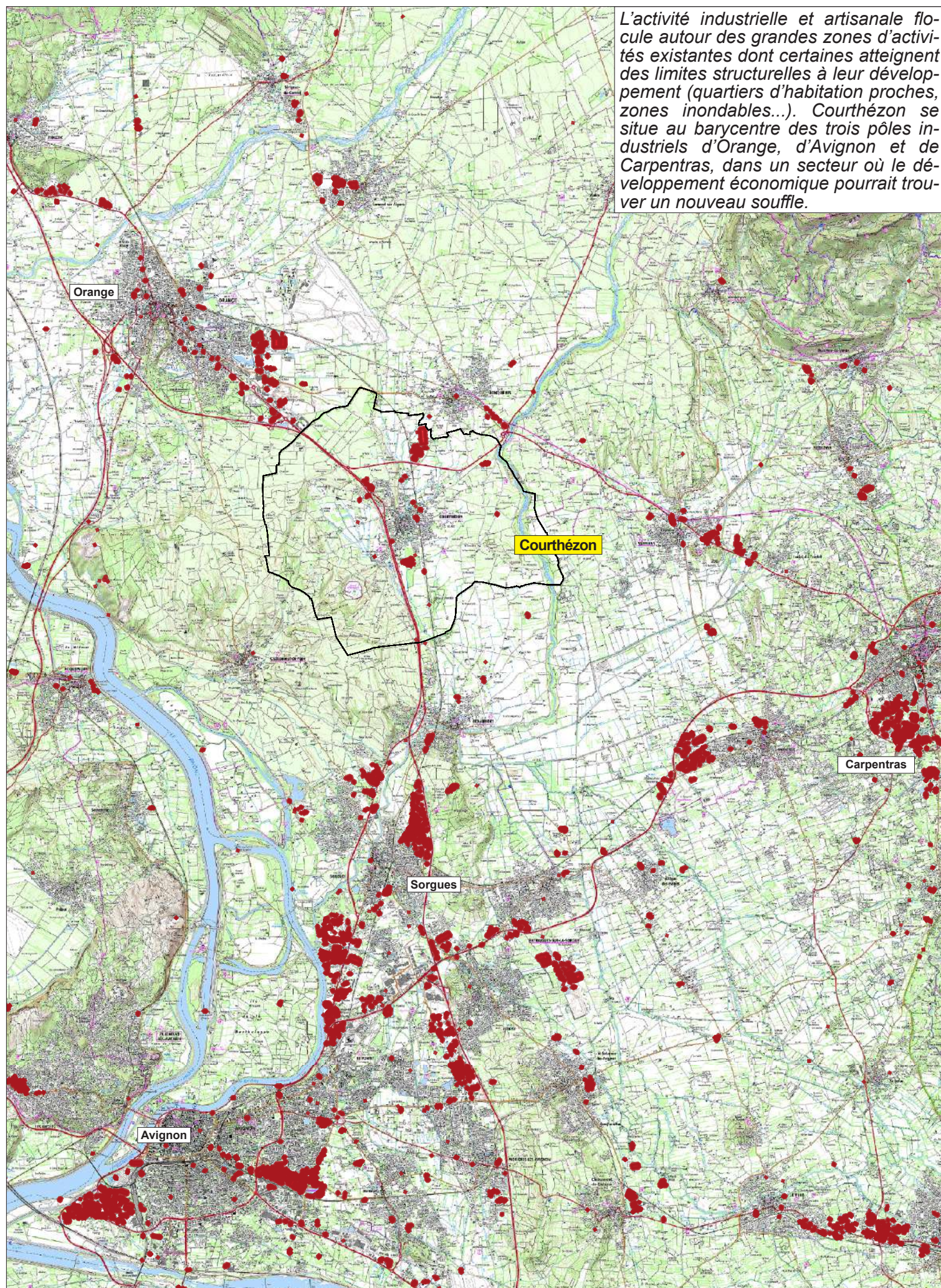
Aujourd'hui toutefois, ce modèle de concentration des activités économiques semble se heurter à des limites structurelles, car plusieurs grandes zones d'activités de l'agglomération d'Avignon notamment disposent désormais de peu de moyens d'extension :

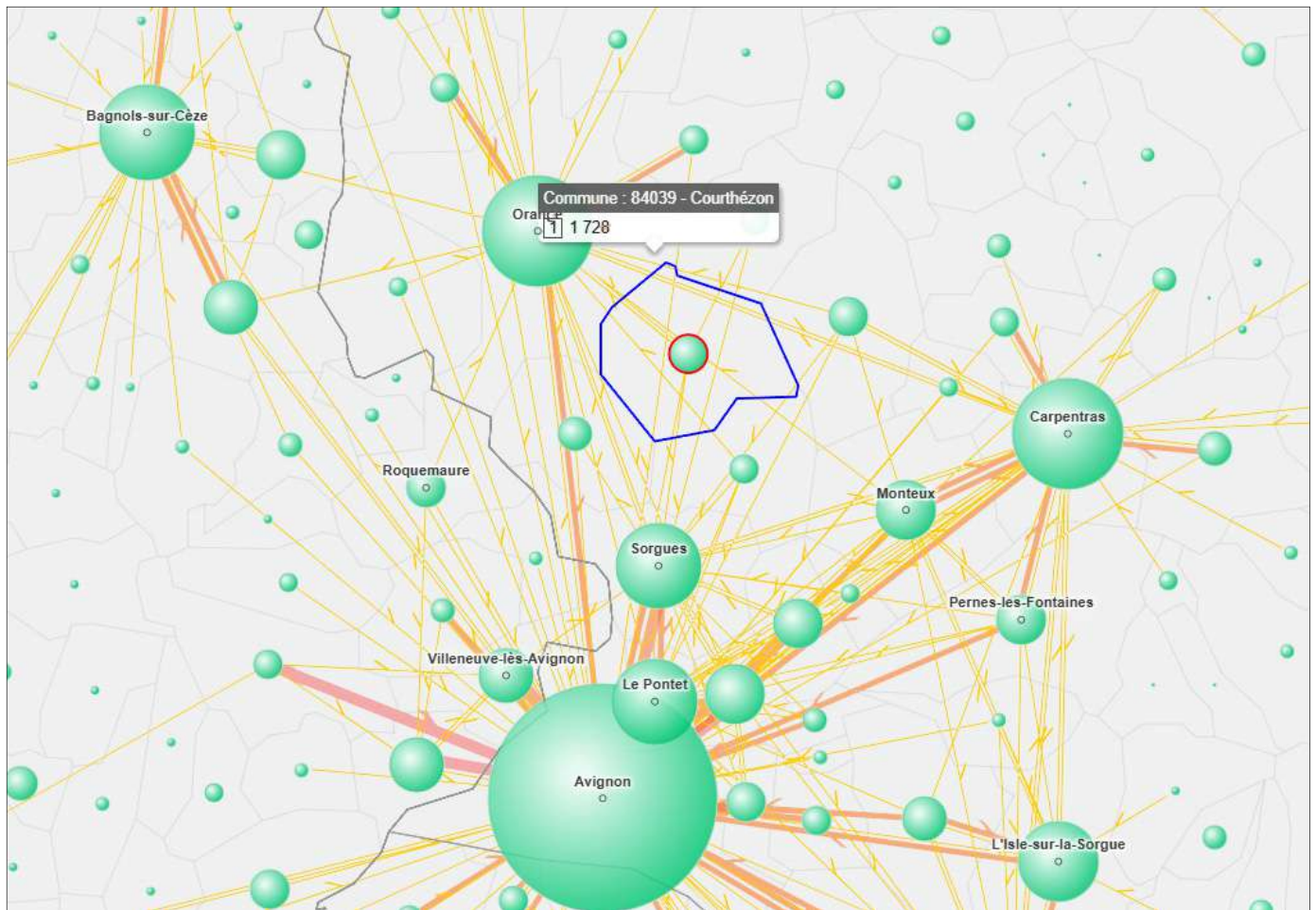
- Certaines sont « coincées » par des quartiers d'habitation importants, qui ne peuvent pas raisonnablement cohabiter avec de l'industrie et plus largement avec des PME,
- D'autres pâtissent de la proximité du Rhône et de ses zones inondables, incompatibles avec l'urbanisation, compte-tenu de l'aléa.

Ces situations géographiques et urbanistiques constituent des limites au développement « naturel » d'une partie des grandes zones d'activités proches de Courthézon.

Par ailleurs, en dépit des moyens de transports en commun dans les bassins de vie d'Orange et d'Avignon, l'automobile reste le vecteur très dominant des trajets domicile-travail. La distance croissante entre les grands pôles d'emplois et les zones d'habitat beaucoup plus diffuses (car elles intègrent des salariés qui vivent pour une part importante dans les communes rurales ou urbaines) fait que le coût économique et en qualité de vie des temps et des distances de trajet entre travail et habitation est devenu important.

Distribution de l'activité artisanale





Flux domicile - travail



Démographie des entreprises

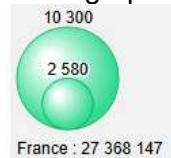


Figure 31 : distribution des activités industrielles à l'échelle du bassin de vie

La comparaison entre flux domicile-travail et nombre d'emplois dans les communes montre qu'à la différence de communes plus rurales (comme Piolenc ou Sérignan du Comtat par exemple), les flux domicile-travail sont moins concentrés vers les pôles d'emplois. Cette différence est la marque d'une structure industrielle et artisanale bien présente, mais néanmoins insuffisante pour générer des emplois en quantité suffisante pour une polarité intermédiaire.

4.2 LES ACTIVITES ECONOMIQUES A COURTHEZON

Entre les 3 pôles et davantage au Nord, l'activité industrielle et artisanale devient quasi ponctuelle. Dans ce contexte, Courthézon se distingue positivement avec :

- l'usine d'engrais au Sud de la ville, activité « historique »,
- des installations en lien avec la viticulture au Nord, en bordure de RD907,
- la zone d'activités récente de Grange Blanche, qui accueille une base logistique autour de laquelle se sont agrégées d'autres activités, dans un secteur de transition, entre Jonquières et Courthézon. La zone d'activités de Grange Blanche est issue d'une zone d'Aménagement Concertée (ZAC), réalisée en plusieurs phases. La dernière phase se situe dans le prolongement Nord de Courthézon, dans la commune limitrophe de Jonquières, pour une superficie supplémentaire de 10 ha environ. Cette dernière phase portera la surface totale de la zone d'activités à environ 45 ha.

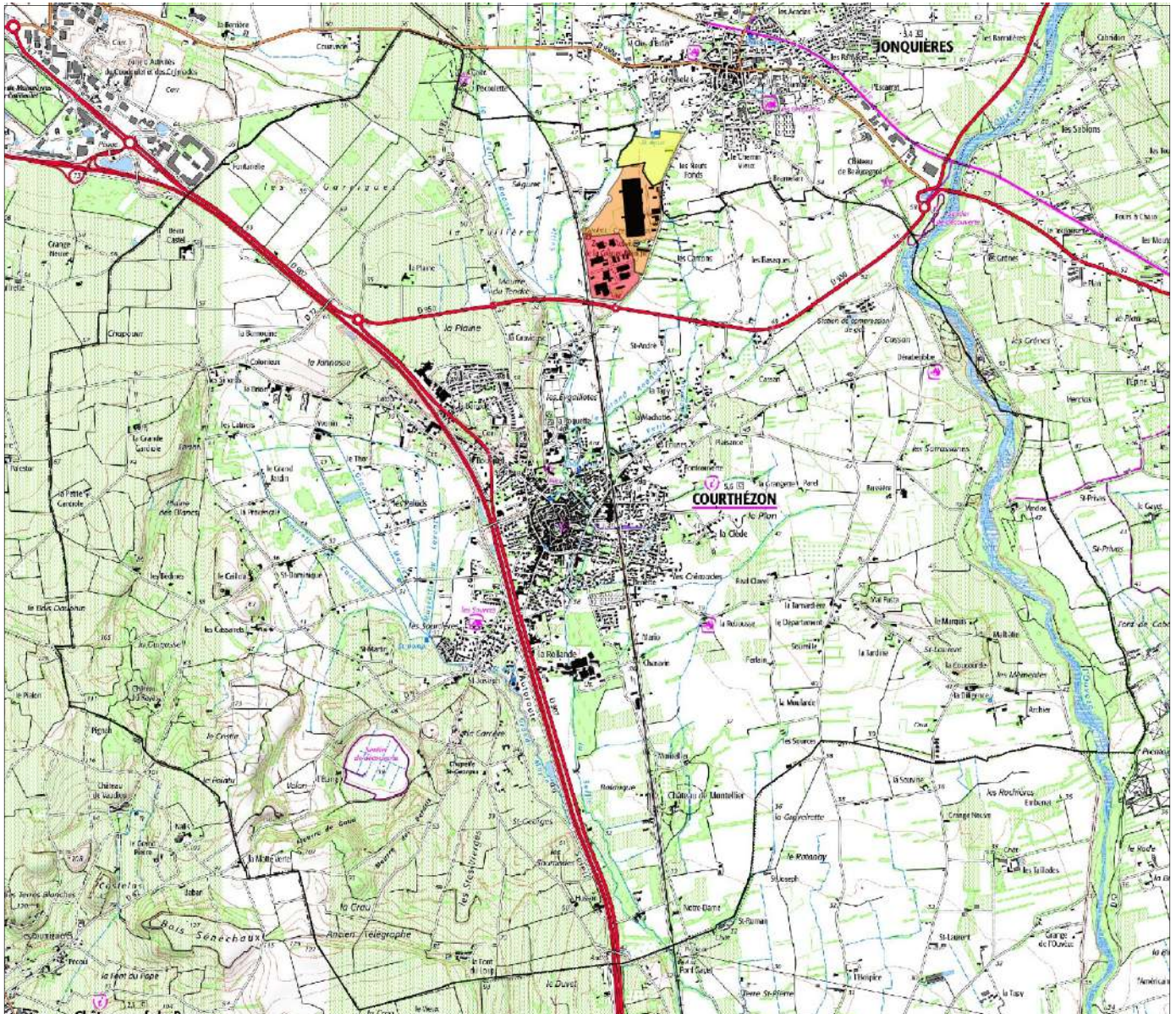
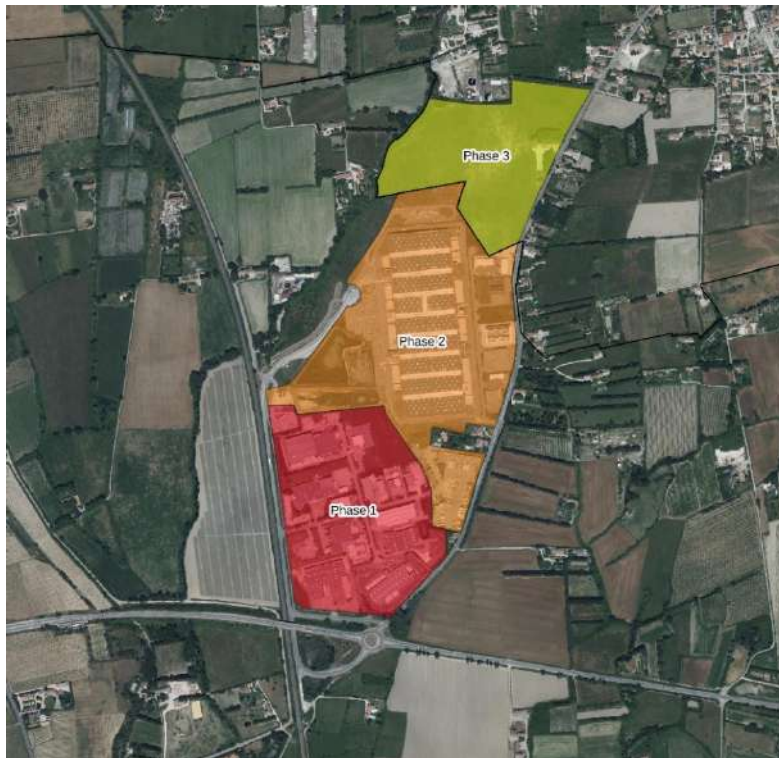
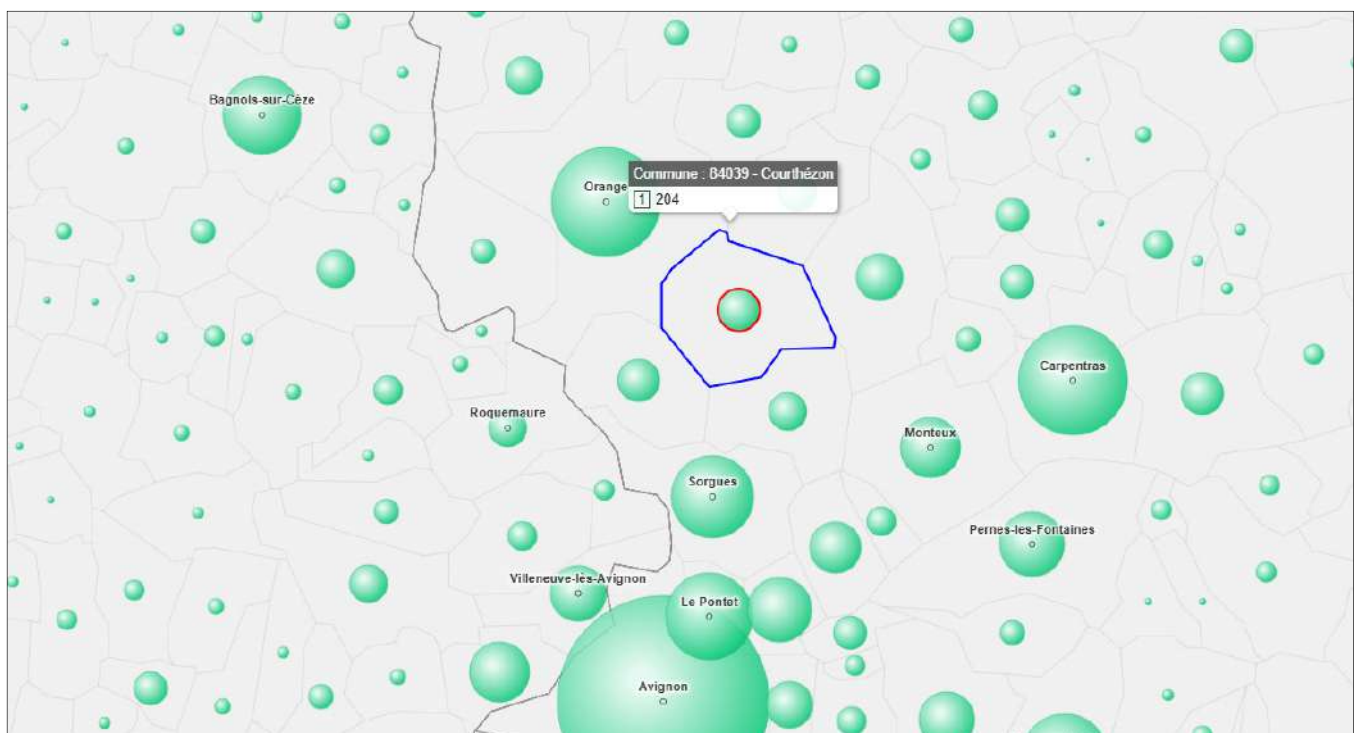


Figure 32 : carte de localisation de la zone d'activités de Grange Blanche



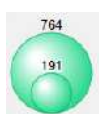
La ZAC de Grange Blanche : les phases 1 et 2 ont été réalisées. Demeure à mettre à oeuvre la phase 3 à Jonquières.

La réalisation de la ZAC a permis l'aménagement d'une structure de voirie connectée sur la R.D.950 via un carrefour giratoire sécurisé. Cette structure de voirie offre techniquement des capacités de développement supplémentaire dans le prolongement de la ZAC.



En nombre d'entreprises avec salariés, Courthézon se situe dans une aire de transition, entre :

- le territoire situé au Nord d'Orange, fait de communes rurales assez peu peuplées et avec très peu d'entreprises industrielles ou tertiaires,
- le territoire situé entre le Sud d'Orange et Avignon, où la densité d'entreprise est nettement plus forte (en lien avec une démographie plus importante mais sans que cette démographie conditionne totalement la densité d'entreprises).



Entreprises
salariés - 2022

avec

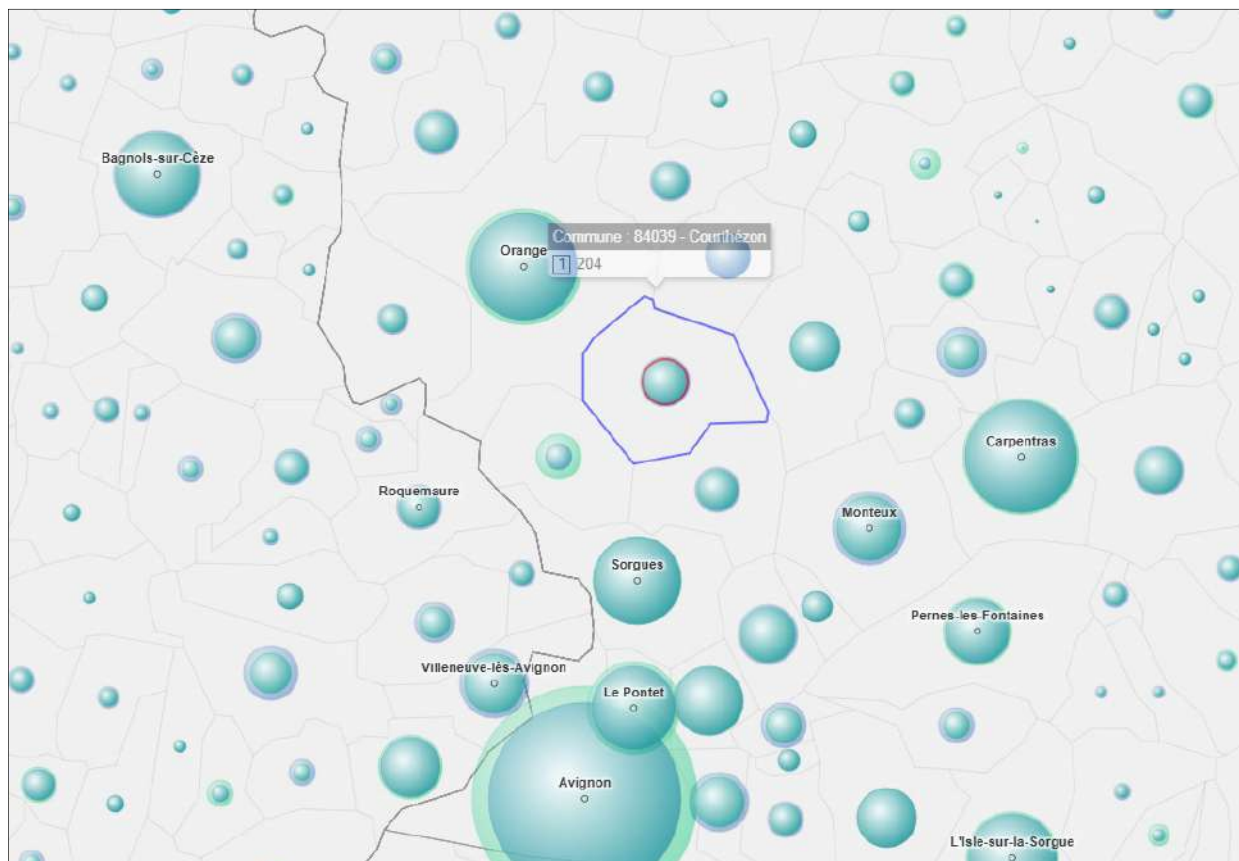


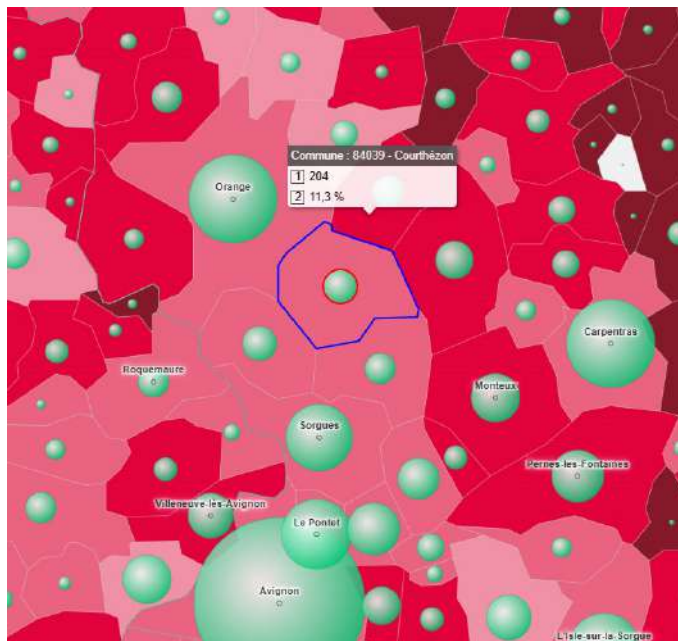
Figure 33 : carte de comparaison entre population totale et entreprises avec salarié dans le bassin de vie



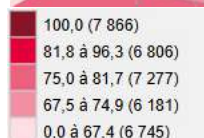
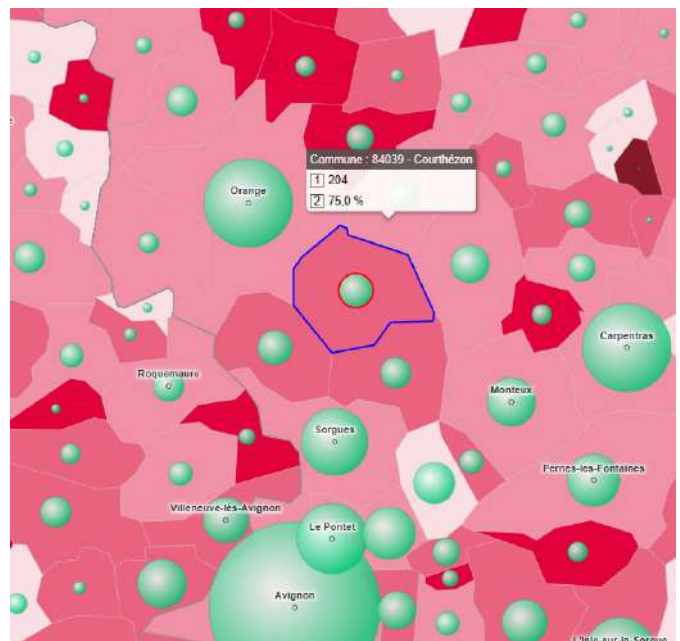
Nombre d'habitants - 2022

Entreprises avec salariés - 2022

La superposition des cartes de populations et d'établissements avec salariés permet de visualiser les rapports de proportions : Avignon dégage un rapport de proportions nettement en faveur des entreprises. Plus surprenant, Châteauneuf du Pape aussi. Mais ici, c'est dû à la forte économie viticole combinée à un faible nombre d'habitants. A Courthézon, le rapport de proportions est légèrement en faveur du nombre d'habitants. Il semble montrer, comme d'autres indicateurs démographiques, une situation « intermédiaire » de la commune, mais aussi une tendance naturelle à voir augmenter le nombre d'habitants plus vite que le nombre d'entreprises et que le nombre d'emplois.



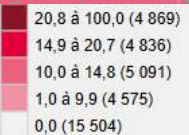
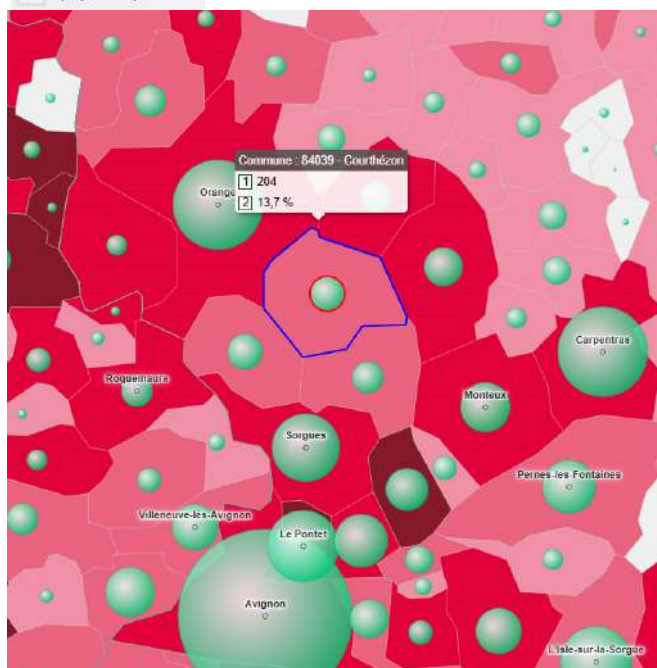
Etablissements sans salarié



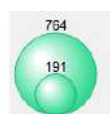
Etablissements de 1 à 9 salariés

Le taux d'entreprises sans salarié à Courthézon (artisans, agriculteurs seuls, professions libérales, micro-entrepreneurs, petits commerçants..) s'inscrit dans la tranche moyenne (8,3% à 12,4%) à l'échelle du bassin de vie.

La position de la commune au sein du bassin de vie sur les entreprises de 1 à 9 salariés et sur celles de plus de 10 salariés montre une surreprésentation des très petites entreprises (1 à 9 salariés) par rapport aux communes proches, mais dans l'intervalle moyen à l'échelle nationale. A l'inverse, les entreprises de 10 salariés et plus sont sous-représentées par rapport aux autres communes du bassin de vie : Courthézon, Châteauneuf du Pape et Bédarrides forment une sorte « d'îlot » entouré de communes à la part de d'entreprises de plus de 10 salariés plus importante. Le taux d'établissements avec 10 salariés ou plus est cependant dans la moyenne nationale.



Etablissements de 10 salariés ou plus



Etablissements avec salariés - 2022

Figure 34 : cartes des communes par taux d'entreprises par nombre de salariés

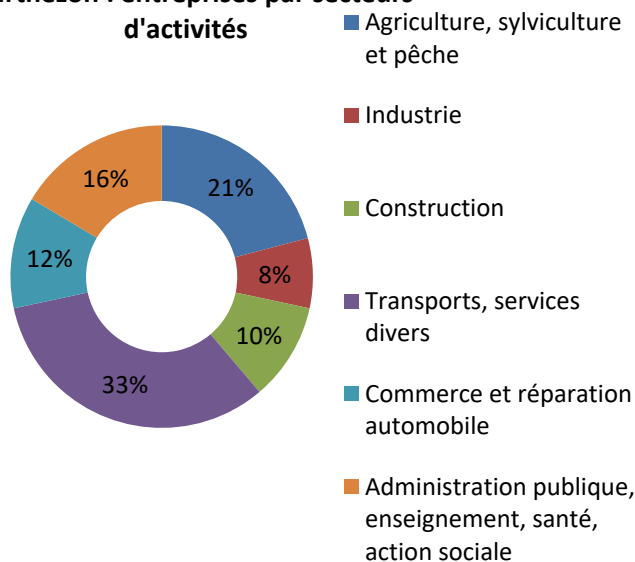
L'analyse de la commune au regard de la taille (en salariés) des entreprises montre une situation globalement « dans la moyenne nationale », mais à l'échelle du bassin de vie elle montre aussi une surreprésentation des très petites entreprises par rapport à celles de 10 salariés ou plus et cela assez indépendamment du nombre total d'entreprises : des communes voisines, au nombre d'entreprises proche ou équivalent présentent un taux d'entreprises de 10 salariés ou plus sensiblement plus important.

Cette donnée met en évidence un tissu économique de Courthézon « moyennement dense » : le rapport de proportion entre population totale et entreprises montre un léger déséquilibre en faveur du logement. Le tissu économique est incarné par de très petites entreprises surtout.

A ce stade, l'accueil d'entreprises de 10 salariés ou plus pourrait constituer un objectif du projet, dans une recherche d'équilibre socio-économique entre logements et emplois, de limitation des temps de trajet domicile-travail, de croissance des ressources financières de la commune, nécessaires au développement des équipements qui doivent accompagner la croissance démographique.

Ce type d'entreprises est souvent assez peu compatible avec la proximité immédiate de quartiers d'habitation. Il induit aussi des besoins logistiques qui impliquent un trafic poids lourds.

Courthézon : entreprises par secteurs d'activités



Indicateurs	Courthézon	Bassins de vie Orange- Avignon 2022
Effectifs présents la dernière semaine de décembre	1 560	131 549
Part de l'agriculture (%)	6,5	2,3
Part de l'industrie (%)	24,5	8,7
Part de la construction (%)	6,3	6,1
Part du commerce, transport, services (%)	42,5	49,2
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	20,1	33,8

Indicateurs	Courthézon	CCPRO
Nb étab. actifs employeurs	193	1957
Part étab. sans salarié dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	7,8	9,5
Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	77,7	75,8
Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	14,5	14,7

Ces tableaux sont présentés à titre informatif, car ils n'apportent pas véritablement d'éléments utiles de comparaison entre Courthézon d'une part et CCPRO d'autre part : s'il y a peu d'écarts entre la commune et la CCPRO, c'est en raison de l'effet « d'écrasement statistique » d'Orange, qui distord les chiffres économiques de la communauté de communes.

Postes dans les établissements		
Indicateurs	Courthézon	CCPRO
Postes dans les étab. actifs	1606	15321
Part de l'agriculture (%)	7,4	6,8
Part de l'industrie (%)	23,7	9,3
Part de la construction (%)	4,8	5,9
Part du commerce. transport. services (%)	39,1	46,3
Part de l'admin. publique. enseignement. santé et action sociale (%)	25	31,8

Une partie significative de l'emploi local (un tiers) est concentrée dans la zone d'activité de Grange Blanche. Si la base logistique génère peu d'emplois directs au regard de la superficie (une dizaine d'emplois pour un terrain d'emprise de 12 ha), elle a agrégé plusieurs entreprises artisanales qui totalisent environ 300 emplois. Ici la faible taille des entreprises offre néanmoins l'avantage d'une résilience accrue en cas de crise économique (pas de grands plans sociaux à craindre, toujours possibles lorsque l'activité économique est concentrée sur quelques activités seulement).

4.3 SYNTHÈSE ET ENJEUX

A l'échelle du bassin de vie, l'organisation du tissu industriel et artisanal est « aimantée » par l'axe rhodanien et par l'effet de polarité d'Orange et du bassin de vie d'Avignon :

- industries et activités artisanales se sont « agglutinées » à proximité des rives du fleuve et des villes-centres, laissant aux communes un peu plus éloignées une activité économique composée essentiellement de petites entreprises souvent orientées vers les activités liées à la construction (BTP).
- L'effet de polarité d'Orange génère une attractivité commerciale forte.

Dans ce contexte, le tissu d'entreprises à Courthézon est néanmoins développé pour une commune d'environ 6000 habitants. Il constitue un gisement d'emplois assez important, basé sur une structure dominée par des petites entreprises surtout.

Sur le plan géographique :

- La zone d'activités de Grange Blanche dispose d'une réserve d'une dizaine d'hectares, mais situés sur la commune voisine de Jonquières (phase 3 de la ZAC de Grange Blanche, avec les phases 1 et 2 aménagées et entièrement occupées à Courthézon). Dès lors, s'ouvre une opportunité pour Courthézon pour développer sa structure industrielle et artisanale, car elle cumule :
- Une desserte simple à partir de grandes infrastructures de voirie d'échelle nationale et internationale.
- Une population ouvrière assez importante dont une partie est sans emploi et qui pourrait être rapidement salariée dans de nouvelles entreprises, sans subir (pour eux-mêmes et pour les entreprises) les coûts économiques et sociaux de trajets domicile-travail longs.
- Une zone d'activité déjà établie, qui constitue, notamment au regard des infrastructures présentes, un noyau économique autour duquel pourraient s'agréger des activités nouvelles, avec des synergies et des mutualisations d'équipements possibles.

Avec son potentiel, la commune dispose de moyens pour affirmer son tissu économique, qui constituera un facteur limitant des trajets domicile travail, un élément de rééquilibrage, de lutte contre la spécialisation des territoires qui tend à appauvrir les communes périphériques aux pôles urbains, en hypertrophiant leur fonction d'habitat résidentiel.

L'accueil d'entreprises apparaît ainsi comme un enjeu du document d'urbanisme, pour la promotion d'une économie locale et pour la recherche d'un meilleur équilibre entre habitat d'une part, entreprises, services et emplois locaux d'autre part, en particulier dans une période où le parc de logements a crû de manière importante.

4.4 LE COMMERCE

La proximité de grands centres commerciaux associés aux pôles urbains proches (Avignon Nord – le Pontet) ou très proches (l'hypermarché Carrefour d'Orange et son centre commercial), même limitrophes (« Les Vignes » à Orange) créent une concurrence exacerbée pour le commerce et le petit commerce tout particulièrement, notamment à Courthézon. Cette concurrence est d'autant plus forte que les centres commerciaux d'Orange sont très facilement accessibles depuis la R.N.7.

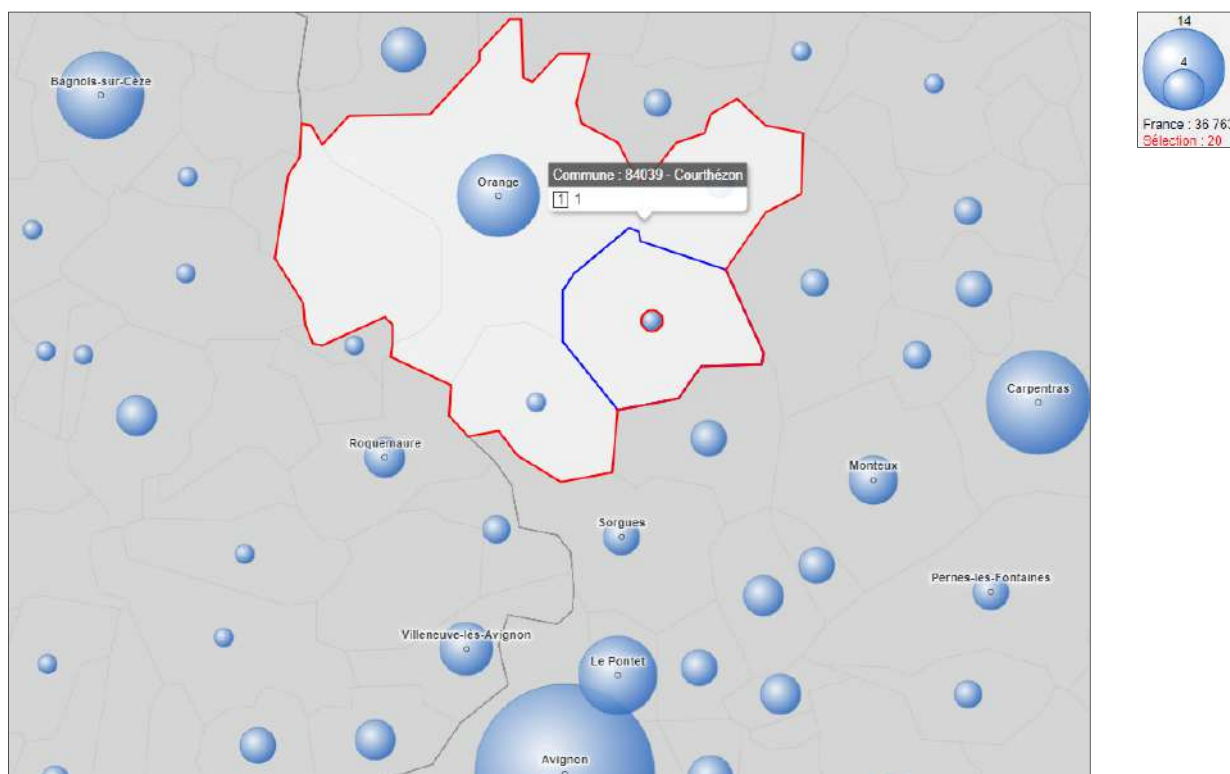


Figure 35 : les supérettes et épiceries à l'échelle du bassin de vie

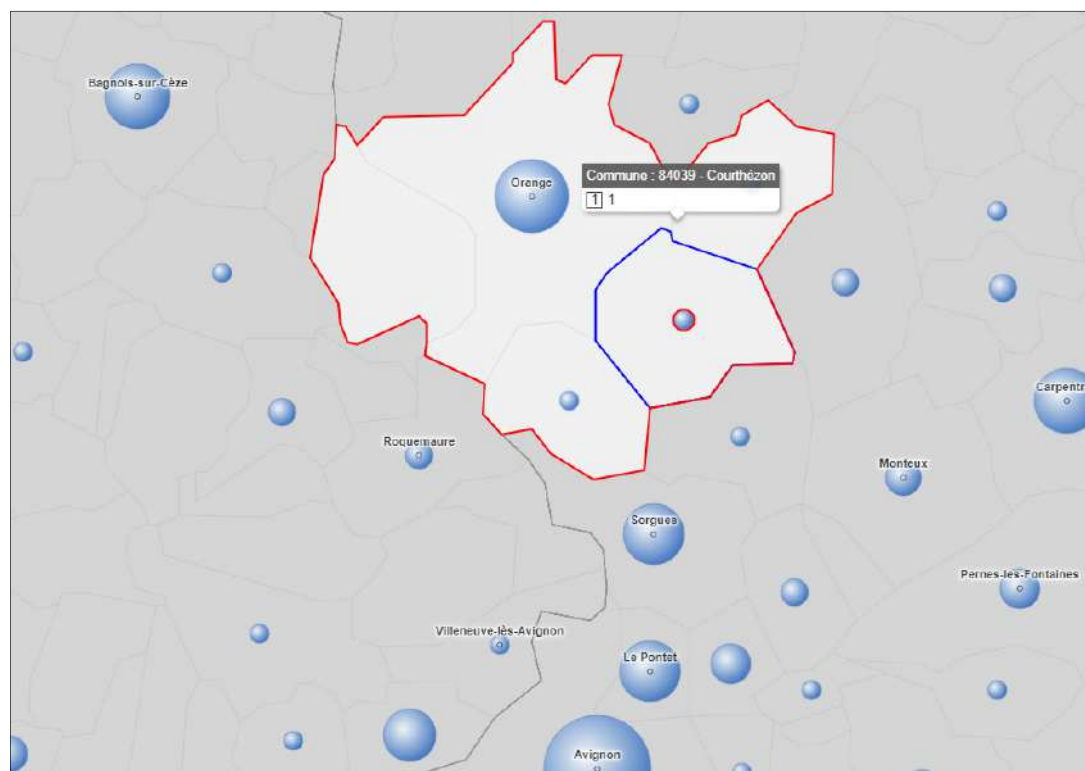
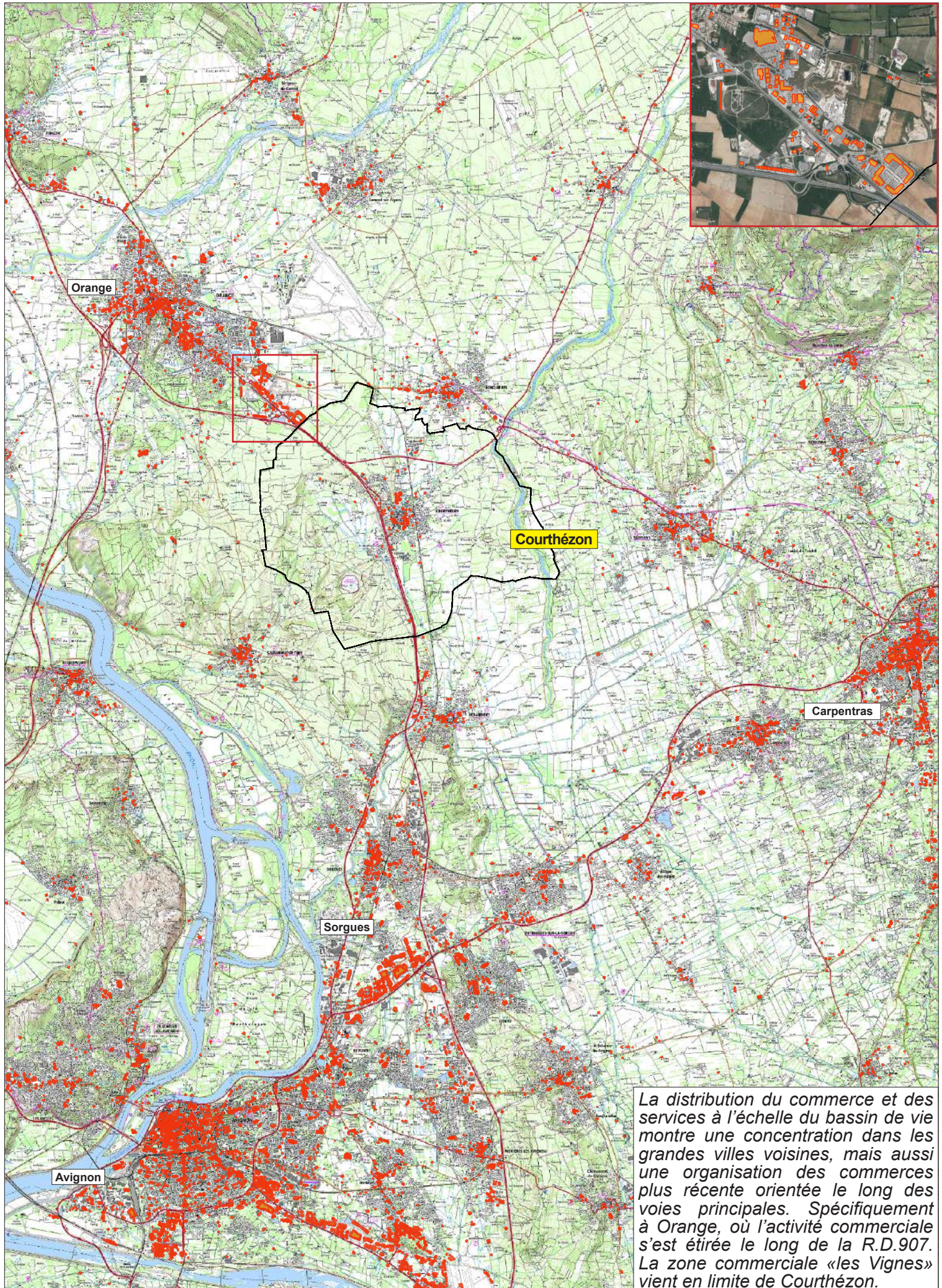


Figure 36 : les grandes surfaces à l'échelle du bassin de vie

Distribution de l'activité commerciale



La distribution du commerce et des services à l'échelle du bassin de vie montre une concentration dans les grandes villes voisines, mais aussi une organisation des commerces plus récente orientée le long des voies principales. Spécifiquement à Orange, où l'activité commerciale s'est étirée le long de la R.D.907. La zone commerciale «les Vignes» vient en limite de Courthézon.

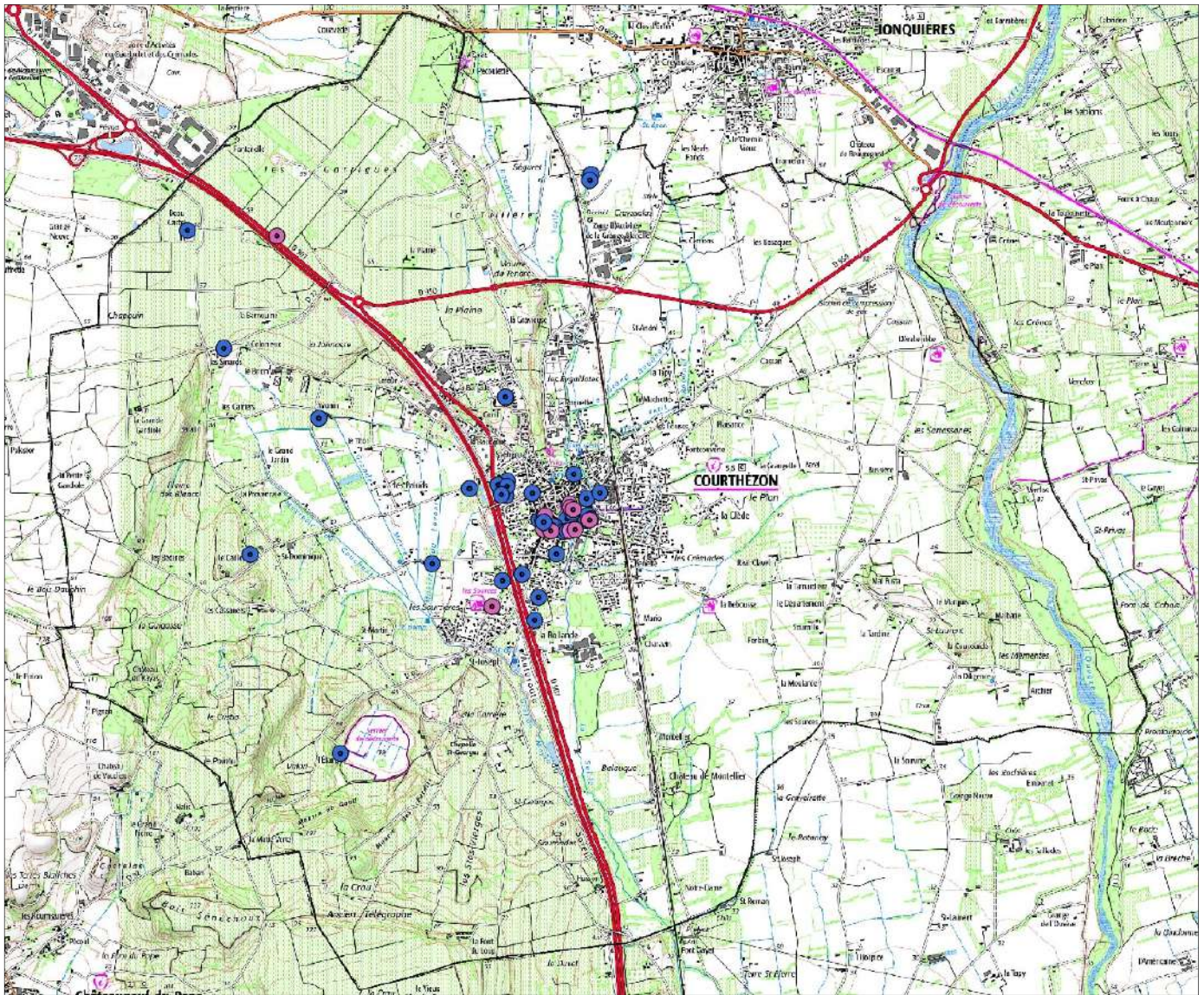


Figure 38 : distribution des principaux commerces à l'échelle des communes – vue sur l'ensemble de la commune

- Commerce
- Bar - café ou glacier
- Local commercial vide
- Restaurant

Compte-tenu de la taille de l'espace urbain, la centralité s'exerce toujours et uniquement au sein de la ville historique, sans réelle centralité secondaire (en dépit de l'implantation de quelques services dans le quartier nouveau de la Barrade au Nord). Dès lors, le commerce est concentré dans le centre et a très peu essaimé au-delà (les rares commerces disséminés dans l'espace rural sont des caveaux de vente de vins essentiellement).



Pour le commerce alimentaire non spécialisé, les surfaces commerciales sont catégorisées ainsi : les hypermarchés ont une surface de 2 500 m² et plus, les supermarchés de 400 m² à moins de 2 500 m², les supérettes de 120 m² à moins de 400 m² et les commerces d'alimentation générale moins de 120 m².

En zoomant sur le centre, qui concentre l'essentiel des commerces, on lit encore un mode de répartition proche de celui du XIXe siècle, avec pas ou peu de commerces au cœur même du village et une distribution soit à « l'interface » entre le cœur historique et les principaux boulevards au Sud, soit le long des principaux boulevards proprement dits, dans une logique de captation à la fois de la clientèle historique du cœur de ville et de celle portée par les flux sur les boulevards, provenant des quartiers périphériques et au-delà.

La supérette sur le boulevard Victor Hugo s'inscrit aussi dans cette logique. Le supermarché la retraduit, mais à une échelle plus grande : une surface de vente trop importante pour être « casée » dans la trame bâtie des faubourgs, mais une localisation qui reste proche du centre (200 m à l'Ouest du faubourg le plus proche) et connectée directement sur le réseau de voirie primaire.

A la différence des petites communes rurales du bassin de vie, au développement récent souvent lié à l'essor de l'habitat résidentiel en propriété sans qu'il ait été accompagné d'une structure de services et de commerces de même échelle, Courthézon, grâce à nombre d'habitants assez importants (aujourd'hui et historiquement) conserve une petite structure commerciale qui permet à ses habitants d'accéder localement aux fonctions commerciales principales.



Les commerces sont situés pour leur majorité à la frange Sud du centre-ville. Ils sont ainsi ouverts sur les voies principales et bénéficient de la proximité de parkings publics, qui font défaut dans le centre-ville proprement dit, mais aussi en partie Nord du centre.

4.5 LE COMMERCE – SYNTHÈSE ET ENJEUX

Courthézon est assez bien dotée en petits commerces, alimentaires d'abord, avec une répartition de ces commerces, y compris pour la supérette (un peu moins pour le petit supermarché) qui globalement participe à la centralité et à l'agrément du centre-ville. Ces commerces participent grandement à la qualité de vie des habitants du cœur historique et des faubourgs. Cette concentration de petits commerces participe à l'agrément et à la vie sociale du centre-ville. Elle maintient un lien fonctionnel entre le centre et les quartiers périphériques qui demeurent globalement proches. Leurs habitants bénéficient d'une alternative pour les petits achats, à l'offre des centres commerciaux d'Orange. L'utilisation des petits commerces anime le centre.

Le maintien du petit commerce et des services constitue un élément fondamental de l'animation du centre-ville et de la centralité au sens large. Ce maintien dépend de plusieurs facteurs et tout particulièrement (outre la capacité des commerçants à attirer et à fidéliser leur clientèle), de la densité de population dans l'aire de chalandise et de la facilité d'accès de cette population aux commerces et services. Cela pourrait se traduire par des actions sur le tissu urbain du centre-ville en développant l'offre en parkings, en améliorant l'attractivité des logements du centre (curage d'îlots...). Ces actions, au sein d'un espace urbain constitué sont cependant longues à mettre en œuvre. Sous l'angle du développement urbain, la densification de l'aire de chalandise passe plus facilement par une urbanisation nouvelle qui demeure proche du centre (travailler sur des programmes de logements denses dans les plus grandes dents creuses) avec des possibilités de déplacements doux et de déplacements motorisés secondaires « en étoile », c'est-à-dire qui donnent un accès facile et direct aux faubourgs et au centre.

Ainsi, dans une approche plus pragmatique du développement du commerce des actions :

- pour faciliter le stationnement sur les faubourgs, dans le sens des aménagements déjà menés,
 - pour favoriser l'accès à pied aux petits commerces implantés (avec en perspective la valorisation pour le logement de dents creuses, qui vont augmenter la densité de population dans l'aire de chalandise de ces petits commerces),
 - pour garantir la destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée (et éviter qu'ils ne se transforment en habitations, par exemple),
- constitueraient des éléments de stabilisation du petit commerce dans la commune.

Concernant le développement d'une offre qui dépasse le petit commerce de centre-ville ou les formats type « supérette » : une zone commerciale dans une nouvelle zone d'activités artisanales pourrait constituer, pour les habitants de Courthézon, une alternative au recours aux zones commerciales d'Orange ou d'Avignon...mais pour un bénéfice limité en terme de qualité de vie et avec une pérennité commerciale, une viabilité économique hasardeuses, compte-tenu de la taille de l'aire de chalandise, qui deviendrait alors faible avec la proximité des centres commerciaux d'Orange : le recours à la voiture étant acquis pour l'accès aux fonctions de services ou de commerce qui vont au-delà de l'alimentaire, la question du kilométrage pour accéder aux fonctions commerciales est moins prégnante, à 1 ou 2 Km près, c'est la diversité et le nombre des fonctions commerciales regroupées qui fait l'arbitrage entre le recours à telle ou telle zone commerciale.

Avec un bénéfice faible en termes de qualité de vie et une pérennité économique incertaine, le développement une zone commerciale à Courthézon ne peut s'entendre que dans le cadre d'une échelle intercommunale, en interrogeant assez précisément les besoins non satisfaits par les zones commerciales déjà présentes dans le bassin de vie. Dans ce cadre, ce type d'équipement pourrait trouver une forme de cohérence au travers d'une extension – diversification d'une zone commerciale existante, qui présenterait l'avantage de développer l'éventail de l'offre commerciale sans créer une polarité supplémentaire dans le bassin de vie ni concurrencer le commerce de centre-ville. Sous cet angle, une extension de la zone commerciale « les Vignes », à Orange, mais limitrophe de Courthézon et disposant déjà de toutes les infrastructures de voirie nécessaire constituerait en première analyse le seul véritable potentiel.

La zone commerciale des Vignes à Orange est quasi limitrophe de Courthézon. En cas de projet de développement d'une zone commerciale dans la commune, l'extension de la zone des Vignes constitue une opportunité qui permettrait de ne pas bouleverser les flux automobiles, de limiter la consommation foncière (présence d'infrastructures de desserte) et de ne pas influencer davantage sur le petit commerce dans le centre-ville.

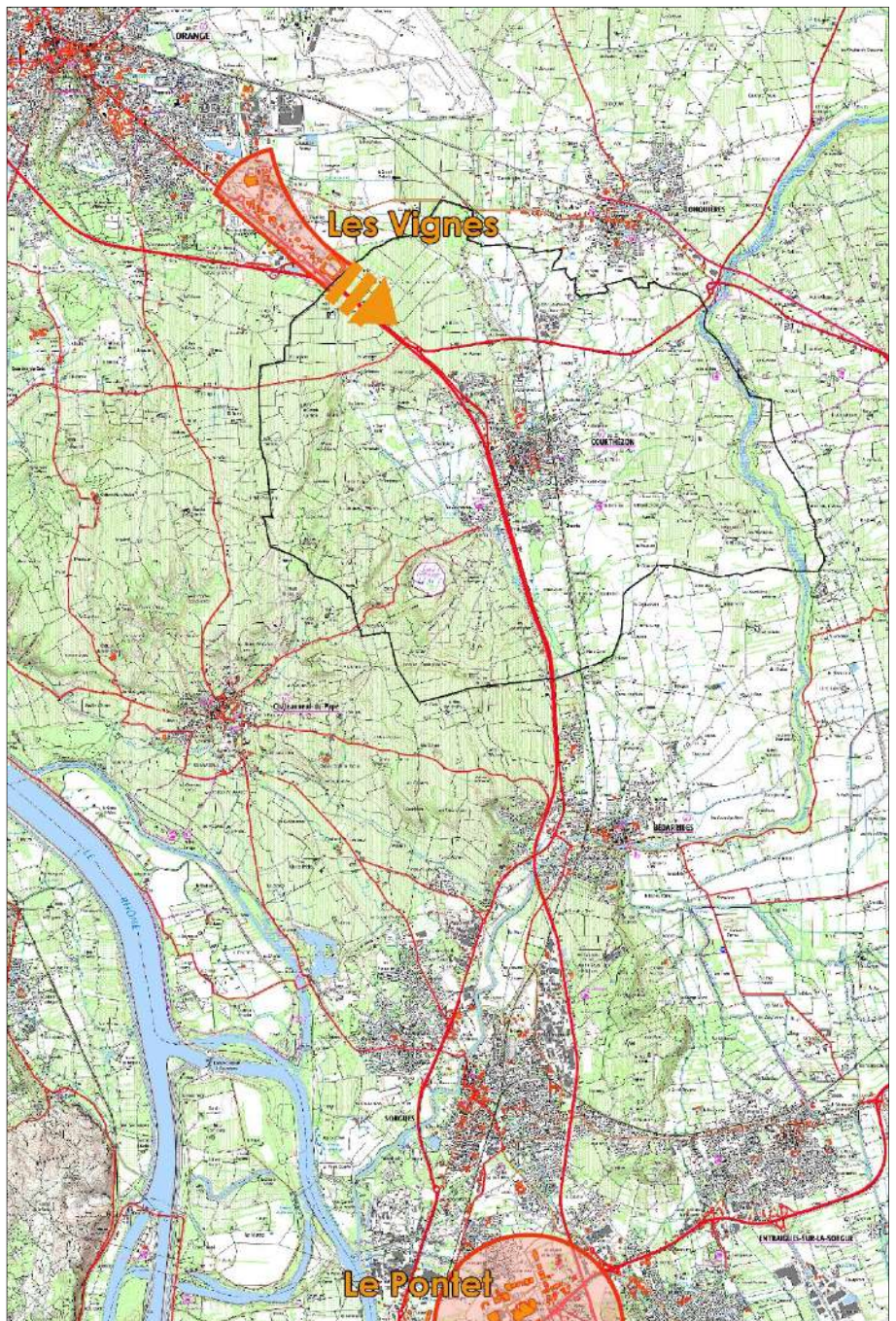


Figure 39 : les zones commerciales du Pontet dans l'agglomération d'Avignon et des Vignes à Orange