

COMMUNE DE SAINT ETIENNE LE LAUS HAUTES-ALPES

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Rapport de présentation

PLU approuvé octobre 2012
Modifié février 2013
Révisions allégées et modifications V3-janvier 2014



1. Diagnostic

- 1.1. Données générales :
 - Le territoire,
 - La population.
- 1.2. La population permanente et saisonnière:
 - Evolution de la population permanente,
 - Pyramide des âges,
 - Scolarisation,
 - Migrations,
 - Population saisonnière.
 - Le sanctuaire de ND du Laus.
- 1.3. La vie communale
 - Niveau d'équipement de la commune,
 - Déplacements des actifs.
- 1.4. L'activité économique :
 - L'emploi : généralités,
 - L'agriculture,
 - Le tourisme,
 - Les activités industrielles et artisanales,
 - Le projet de développement économique.
- 1.5. Le logement et la construction :
 - Résidences principales et secondaires,
 - Les lits touristiques,
 - Evolution des permis de construire,
 - Le logement locatif social.

2. Etat initial de l'environnement

- 2.1. L'organisation du territoire :
 - Historique du développement communal,
 - Diagnostic du développement actuel,
- 2.2. Etat initial de l'environnement,
- 2.3. Analyse paysagère,
- 2.4. Les risques naturels,
- 2.5. Le transit routier,
- 2.6. Le réseau viaire,
- 2.7. Les équipements.

3. Projet d'aménagement et développement durable (PADD) et traduction des objectifs au PLU.

- 3.1. Le PADD
- 3.2. Traduction du PADD au PLU
- 3.3. Justifications détaillées du zonage et du règlement

4. Incidences du plan sur l'environnement.

- 4.1. Incidences sur les espaces naturels,
- 4.2. Incidences sur l'espace agricole,
- 4.3. Incidences sur le bâti existant,
- 4.4. Incidences sur le bâti nouveau.

5. Révisions allégées et modification janvier 2014

a) Le territoire

Saint Etienne le Laus couvre une surface de 8,66 km². La commune se situe dans la vallée de l'Avance et comprend deux villages : le chef-lieu, dans la plaine et Le Laus (Notre Dame du Laus) sur un plateau en rive droite. Le Laus comporte des maisons d'habitations mais la plus grande partie du village est occupée par le sanctuaire de Notre-Dame du Laus qui accueille chaque année 170 000 pèlerins.

Le pèlerinage du Laus est recensé comme un haut lieu de fréquentation touristique dans le cadre des études en cours du SCOT (Schéma de cohérence territorial) du pays gapençais.

Saint Etienne le Laus fait partie du canton de la Bâtie-neuve et de la communauté de communes de la vallée de l'Avance (CCVA).

La commune est dans la sphère d'influence de la ville de Gap, toute proche, mais garde un caractère rural.

b) La population

Au dernier recensement de 2008, la population communale est de 297 habitants. Le taux de variation annuelle a fortement augmenté, à 3,7 % du essentiellement à l'arrivée d'une nouvelle population (3,6%) alors que la simple évolution des naissances ne représente que 0,1 %.

La commune se fixe comme objectif du présent PLU, de maintenir cette croissance soit 400 habitants à l'horizon 2016 et 440 dans dix années, à l'horizon 2019.

Surface de la commune : 8,66 km²

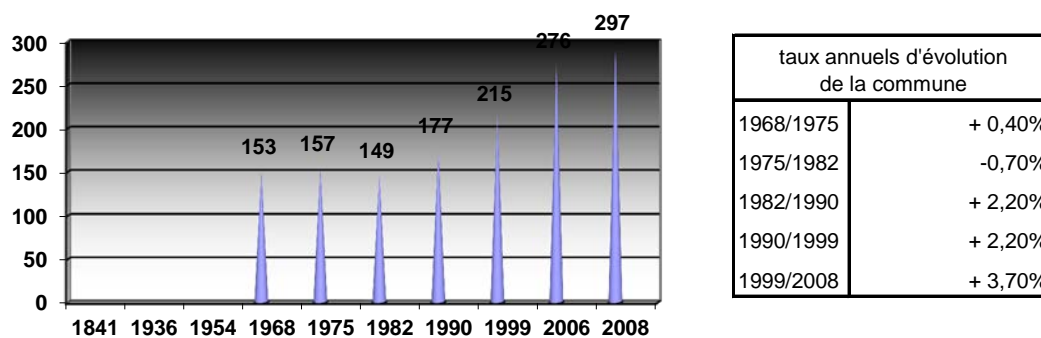
Population 2008 : 297 habitants

Densité population : 34 ,3 habitant / km² soit 29,1 ha / habitant en 2008



1.2. La population permanente et saisonnière.

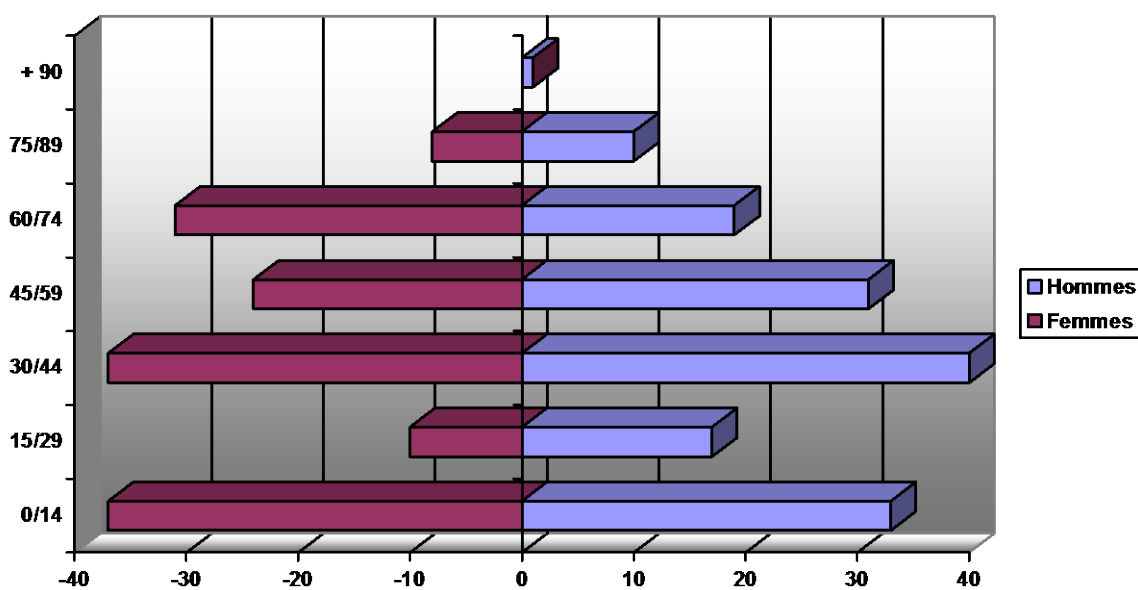
a) Evolution de la population permanente.



La population est restée très stable jusqu'en 1982 et a commencé à croître dans les années 90 avec une augmentation significative de 1999 à 2006.

La structure de la pyramide des âges est équilibrée mais avec un net déficit de la tranche d'âge 15-29 ans. Ce déficit est caractéristique des régions rurales, c'est l'âge ou les étudiants sont expatriés et la période de recherche du premier emploi, en attendant un éventuel retour au pays.

b) Structure par âge – pyramide des âges.



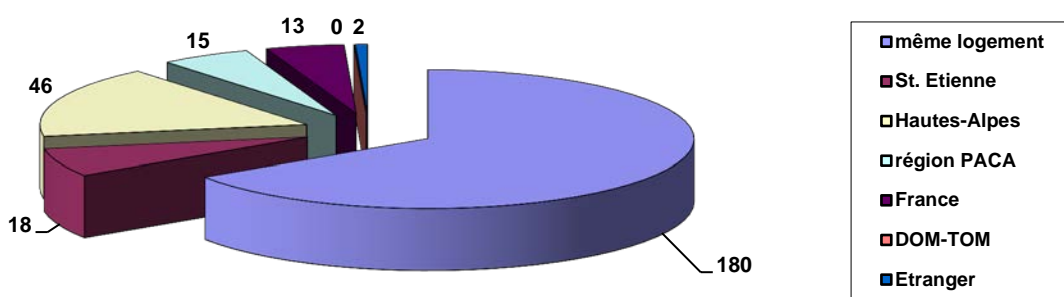
c) Scolarisation.

La commune fait partie d'un regroupement scolaire avec les communes voisines d'Avançon et Valsertres. Elle dispose d'1 classe de maternelle et d' 1 classe de 1^{er} cycle en primaire, récemment réalisée (2010). Valsertres possède actuellement 2 classes de 1^{er} et 2^e cycle primaire. Le 1^{er} cycle a été transféré à St. Etienne à la rentrée 2010. Il n'y a pas d'école sur Avançon.

Le nombre total d'élèves était de 60 en 2008 pour le regroupement, dont 28 proviennent de St. Etienne. Beaucoup d'enfants d'Avançon sont scolarisés sur la Bâtie neuve, la Bâtie vieille ou même Montgardin. Mais la Bâtie ne peut recevoir de nouveaux élèves. Une extension de l'école de la commune serait à prévoir, à moins que l'on s'oriente vers la création d'une école intercommunale.

d) Migrations.

ou habitaient les stéphanois..... de 2008, en 1999 ?



Une part importante de la population (65,6%) résidait dans le même logement en 1999, le reste, soit 34,4% a emménagé dans un nouveau logement.

Population saisonnière.

La population saisonnière est essentiellement constituée des pèlerins de Notre-Dame du Laus. La capacité hôtelière est de 480 lits, mais n'est pas disponible toutes saisons (certains bâtiments ne sont pas chauffés). Elle est largement atteinte et dépassée en été, des lits camping s'ajoutant aux lits en dur pour une capacité totale de 600 lits. Le nombre total de nuitées est de 40 000 par an. L'accueil à la journée atteint des chiffres nettement supérieurs : plusieurs milliers à l'occasion des grandes célébrations. La fréquentation totale à l'année est de 170 000 pèlerins correspondant à 110 000 repas servis à l'hôtellerie et 60 000 de passage journalier (en 2008).

A titre de comparaison, le sanctuaire de la Salette accueille 200 000 pèlerins/an correspondant à 170 000 repas servis.

A cela s'ajoute quelques résidents secondaires : 47 logements en 2008 (INSEE)

L'accueil touristique privé n'est pas très développé (voir plus loin le détail des capacités d'accueil recensées par l'Observatoire départemental du tourisme).

Le sanctuaire de Notre Dame du Laus.

Le sanctuaire de ND du Laus a été édifié au XVII^e siècle à la suite des apparitions de la Vierge à Benoîte Rancurel.

La reconnaissance du caractère surnaturel des apparitions par le Vatican et le titre de bienheureuse décerné à sœur Benoîte, voie vers la sanctification ont donné un nouvel élan au lieu. Un concours d'architecture a été lancé par le diocèse, portant à la fois sur la construction d'une nouvelle église et sur la réorganisation de l'ensemble du site. Le projet lauréat identifie clairement 2 zones :

Au nord, la nouvelle église, en bordure du torrent, le site « spirituel ».

Au sud : l'hôtellerie, le site « temporel ».

Entre les deux, une zone libre, destinée à redevenir naturelle après la démolition des édifices existants.

a) Équipement de la commune.

L'inventaire communal est une étude de l'INSEE réalisée en 1998. Elle n'a malheureusement pas été actualisée depuis.

Cette enquête permet de mesurer le degré d'équipement de la commune et sa dépendance vis à vis des agglomérations voisines.

Distance à la commune la plus fréquentée	16 km (Gap)
Niveau d'équipements (1)	8% (3/36)
Niveau des équipements essentiels (2)	C
Eloignement moyen des équipements (3)	9 Km (La Bâtie-neuve et Chorges)
Eloignement moyen des produits et services (3)	9 Km (La Bâtie-neuve et Chorges)

(1) Le niveau d'équipements s'évalue à partir des 36 équipements de base.

(2) Le niveau des équipements essentiels est estimé de A à C :

A : commune très équipée,

B : commune moyennement équipée,

C : autres communes

(3) L'éloignement est mesuré par deux indicateurs :

- Le premier est la distance d'accès aux 36 équipements de base,

- Le second est la distance d'accès aux équipements dits de substitution.

En bref, la commune était sous équipée en 1998, mais il y a 6 ans, une supérette communale a été créée au chef-lieu. Par ailleurs, elle dispose à proximité immédiate de la plupart des équipements, produits et services indispensables, notamment sur Chorges.

b) Déplacements des actifs : migrations – habitat – travail.

L'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) est passé de 72,6 en 1999 à 47,3 en 2006 pour remonter à 55,3 en 2008. En d'autres termes, 45 % des actifs de la commune travaillent à l'extérieur, ce qui induit de nombreux déplacements.

a) L'emploi : généralités

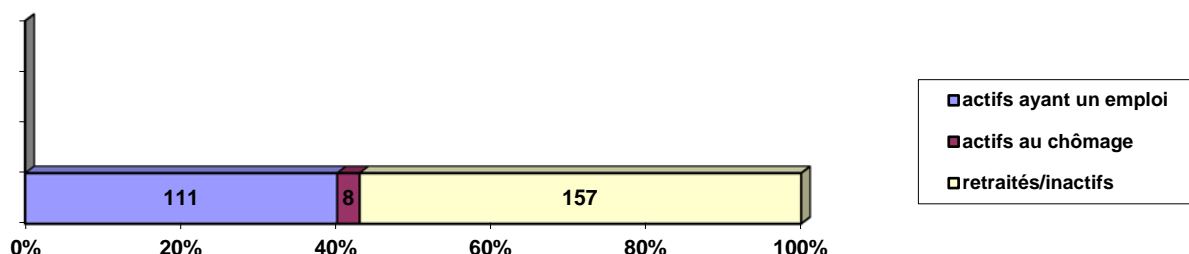
Le taux d'actifs (nombre d'actifs par rapport à la population de plus de 15 ans) est de 56,8 %, proche de la moyenne départementale (55,9).

Les actifs sont majoritairement masculins 54%, contre 46 % pour les femmes. L'emploi des femmes est en progression (+6% par rapport à 1999).

Le taux de chômage est faible à 6,7 %

Le chômage touche plus les femmes (8,5%) que les hommes (5,5%).

Le nombre d'emploi dans la zone d'emploi n'a pas progressé : 67 en 2008 pour 69 en 1999.



Catégories socio-professionnelles (en 1999)			
Chiffres non disponibles pour 2008			
	H	F	TOT.
Agriculteurs			4
Artisans et commerçants			4
Cadres et professions intellectuelles sup.			4
Professions intermédiaires			12
Employés			40
Ouvriers			44
Total actifs ayant un emploi			108
Chômeurs			8
Retraités			72

b) L'agriculture.

Selon le RGA 2000 :

La superficie agricole (SAU) est de 439 ha se répartissant en 169 ha toujours en herbe et 265 ha de terres labourables.

7 exploitations sont recensées comme professionnelles sur un total de 12.

Le nombre d'actifs agricoles est évalué à 19, soit 10 équivalents temps-plein.

Les emplois déclarés agricoles au recensement INSEE 2006 (4 agriculteurs) sont très inférieurs, même s'il y a 6 ans entre les deux recensements. Le chiffre de 4 agriculteurs, voire 5 est confirmé par la commune.

L'agriculture est principalement axée sur l'élevage, bovin et ovin, la culture des céréales et la polyculture.

Ces chiffres ont été actualisés au dernier recensement agricole de 2010.

Le tableau détaillé est donné page suivante.

On notera la diminution du nombre d'exploitations (-50%), mais en revanche, une nette augmentation de la surface exploitée, qui passe de 439.1 à 533.9 ha, soit + 22%.

L'économie agricole reste axée sur l'élevage, mais 24% des terres, soit 130 ha sont utilisées pour la production de céréales et oléoprotéagineux.

Malgré la proximité de la ville de Gap, le maraichage est inexistant.

Territoire : Commune → (05) - SAINT-ETIENNE-LE-LAUS
Données Générales

	2000	2010	Evolution en %
Nombre d'exploitations	12	6	-50
Nombre d'Unités de Travail Annuel (UTA)	10	7	-30
Superficie Agricole Utilisée (SAU)	439	534	22
Nombre d'Unités Gros Bétail (UGB)	306	308	1

Exploitations	2000		2010		Evolution 2000 - 2010 en %	
	Exploitations (Nombre)	SAU (ha)	Exploitations (Nombre)	SAU (ha)	Exploitations	SAU
Total des exploitations	12	439.1	6	533.9	-50	22
dont : Moyennes et grandes (*)	5	345.4	5	509.9	0	48
{ Exploitations individuelles GAEC EARL	11	299.9	4	235.6	-64	-21
	s	s	s	s		
	0	0.0	s	s		

(*) Exploitations ayant un potentiel de production (Production Brute Standard) supérieur à 25 000 € par an

Superficie agricole utilisée (SAU)	2000		2010		Evolution 2000 - 2010 en %	
	Surface (ha)		Surface (ha)			
Total SAU	439.1		533.9		22	
Superficie irrigable	26.0		28.3		9	
{ Superficie en faire-valoir direct Superficie en fermage	97.4		128.0		31	
	341.7		405.9		19	
Terres labourables	265.2		337.3		27	

Population Active Agricole	2000		2010		Evolution 2000 - 2010 en %	
	Effectif		Effectif			
Total population active agricole	29		8		-72	
Total population active permanente	29		8		-72	
- Chefs et coexploitants	13		7		-46	
- Autres actifs familiaux	16		s			
- Salariés permanents	0		0			
Total population active saisonnière	0		0			

Unités de Travail Annuel	2000		2010		Evolution 2000 - 2010 en %	
	Nombre		Nombre			
Total du Travail	10		7		-30	
UTA familiales	10		7		-30	
- Chefs et coexploitants	9		7		-25	
- Conjoins non coexploitants	0		0		200	
- Autres actifs familiaux	1		0			
Salariés permanents	0		0			
Saisonniers - occasionnels	0		0			
ETA et CUMA	0		0			

Age des Chefs et coexploitants	2000		2010		Evolution 2000 - 2010 en %	
	Nombre	% du total	Nombre	% du total		
Total des chefs et coexploitants	11	100	7	100	-36	
Moins de 40 ans	7	64	3	43	-57	
de 40 à moins de 55 ans	s		4	57		
55 ans et plus	4	36	0	0		

Territoire : Commune → (05) - SAINT-ETIENNE-LE-LAUS

Cultures	2000		2010		Evolution 2000 - 2010 en %
	Superficie (ha)	% SAU	Superficie (ha)	% SAU	
Total SAU	439.1	100	533.9	100	22
dont : - Céréales et oléoprotéagineux (*)	115.9	26	130.2	24	12
- Vignes	4.2	1	0.0	0	
- Arboriculture, y compris oléiculture	0.0	0	0.0	0	
- Légumes frais	0.0	0	0.0	0	
- PAPAM (**)	0.0	0	0.0	0	
- Horticulture	0.0	0	0.0	0	
- Prairies temporaires	63.3	14	171.6	32	171
- Prairies artificielles	73.2	17	s		
- STH (***) productive	33.4	8	16.5	3	-50
- STH (***) peu-productive	136.0	31	176.6	33	30

(*) y compris Riz (**) Plantes à Parfum, Aromatiques et Médicinales (***) Surfaces Toujours en Herbe

Cheptel	2000		2010		Evolution 2000 - 2010 en %
	Effectif d'animaux		Effectif d'animaux		
Total Bovins	218		206		-6
dont : - Vaches laitières	s		s		
- Vaches allaitantes	31		27		-13
Total Ovins	700		s		
dont : - Brebis mères laitières	0		0		
- Brebis mères nourrices	480		s		
Total Caprins	0		s		

Qualité et Diversification	2000		2010		Evolution 2000 - 2010 en %
	Exploitations (Nombre)		Exploitations (Nombre)		
Signes de qualité	6.0		3.0		-50
Circuits courts	nc		0		
Diversification (*)	s		0		

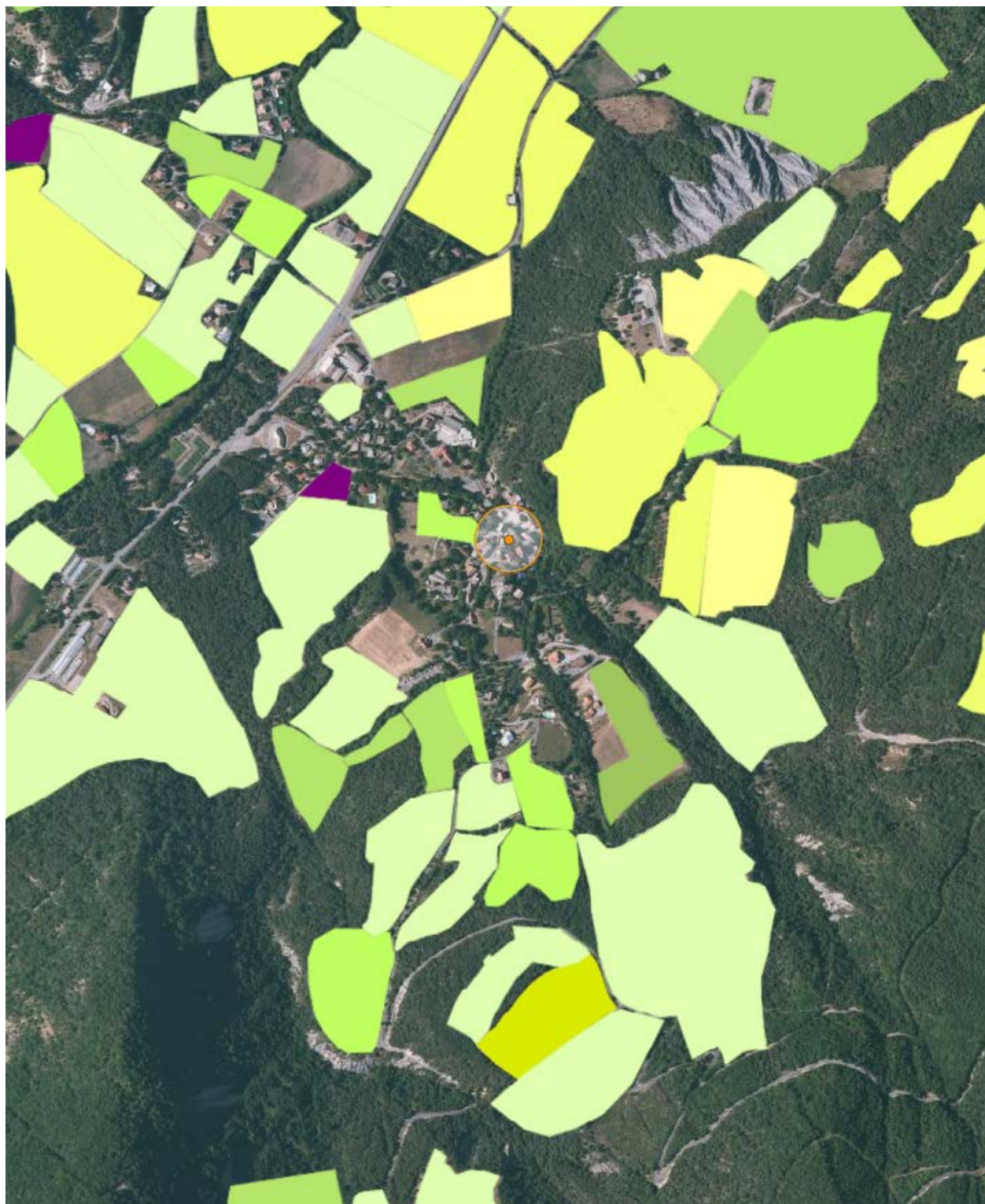
(*) Travail à façon agricole ou non, sylviculture, transformation de bois, hébergement, restauration, activités de loisir, artisanat, production d'énergies renouvelables

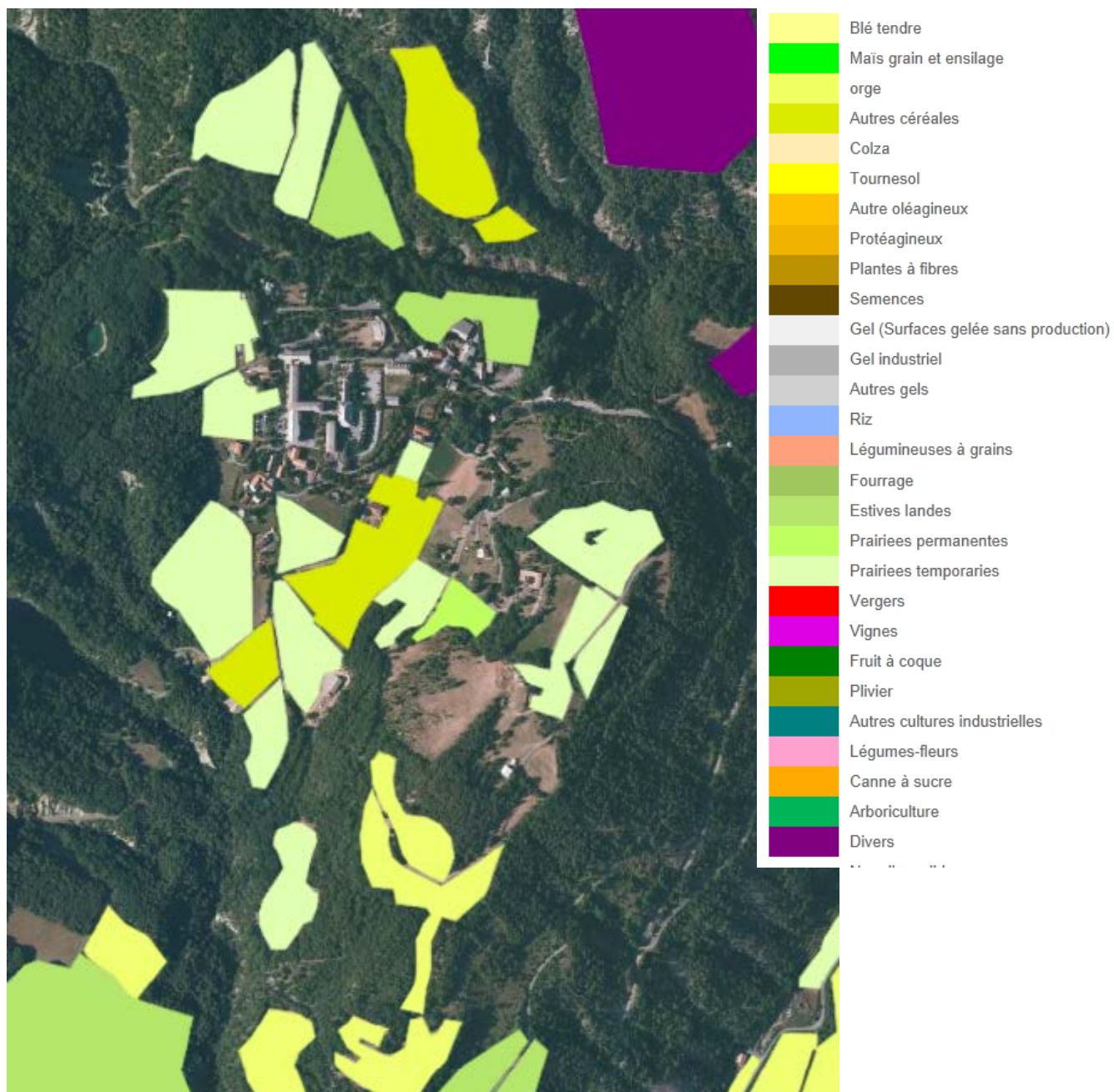
Orientation technico-économique	2000		2010		Evolution 2000 - 2010 en %
	Exploitations (Nombre)	% du total	Exploitations (Nombre)	% du total	
Champ : moyennes et grandes exploitations					
Polyculture élevage et apiculture	s		s		
Polyculture	0	0	0	0	
Ovins et caprins	s		s		
Autres animaux	s		s		
Cultures permanentes	0	0	0	0	
Viticulture	0	0	0	0	
Horticulture	0	0	0	0	
Maraîchage	0	0	0	0	
Céréales et Oléoprotéagineux (y compris riz)	0	0	0	0	
Autres grandes cultures (dont PAPAM)	0	0	0	0	

Groupements collectifs	2010
Nombre de groupements	0
Superficie agricole utilisée	0

Les cartes suivantes précisent la localisation des terres agricoles au registre parcellaire graphique 2010, établi à partir des déclarations des exploitants au titre de la PAC.

RPG 2010 : terres agricoles Chef-lieu, La Plâtrerie.





c) Le tourisme.

Les équipements de tourisme sont inexistants.

Les points forts de l'attraction touristique sont :

- Le sanctuaire de Notre-Dame du Laus.
- Différents sites de randonnée pédestre, à vélo ou équestres, tant en rive droite, en amont du sanctuaire, qu'en rive gauche jusqu'au mont Colombis.

L'essentiel de l'activité touristique, bien que le terme ne soit pas forcément approprié en la matière est constituée par le pèlerinage au sanctuaire de ND du Laus. Il s'agit d'une activité relativement autonome, étant donné la capacité importante de l'hôtellerie. Il sera important d'étudier dans quelle mesure, une offre d'hébergement privée, complémentaire est susceptible de se développer ?

d) Les activités industrielles et artisanales.

Il n'y a pas d'activités industrielles sur la commune.

On dénombre 9 entreprises commerciales ou artisanales (source commune).

e) Le projet de développement économique

L'agriculture, la forêt :

L'agriculture, représente peu d'emplois mais occupe et entretient une large part du territoire. La proximité des débouchés (Gap) permet de penser que son avenir n'est pas compromis, contrairement à d'autres communes du département. Cette proximité ne semble pas toutefois, être pleinement mise à profit aujourd'hui.

L'exploitation de la forêt est et restera marginale compte tenu de la qualité médiocre du couvert forestier. Toutefois, la progression des besoins en bois de chauffage pourrait permettre un léger développement.

Le tourisme :

L'offre touristique en matière de randonnée est perfectible, notamment en améliorant la signalisation, le balisage et l'information. Ce travail a été amorcé par la CCVA, mais beaucoup reste à faire. La randonnée thématique autour des « apparitions » et de l'histoire de Benoîte serait également à développer par une meilleure connaissance des sites en dehors du sanctuaire lui-même : vallon des fours, Pindreau, etc.

Le développement de la fréquentation du sanctuaire peut générer de nouveaux besoins d'hébergement touristique et différents scénarios peuvent être envisagés :

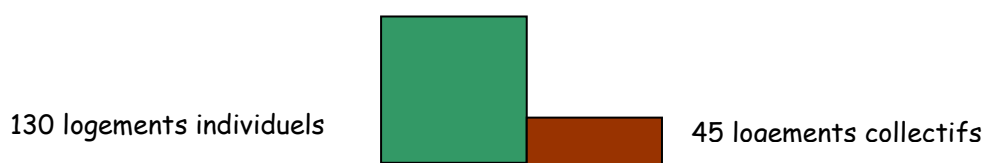
- Développement de l'hôtellerie existante ou encouragement de l'hébergement d'initiative extérieure ?
- Offre d'hébergement concentrée sur le Laus, ou au contraire répartie sur la commune ?

L'artisanat :

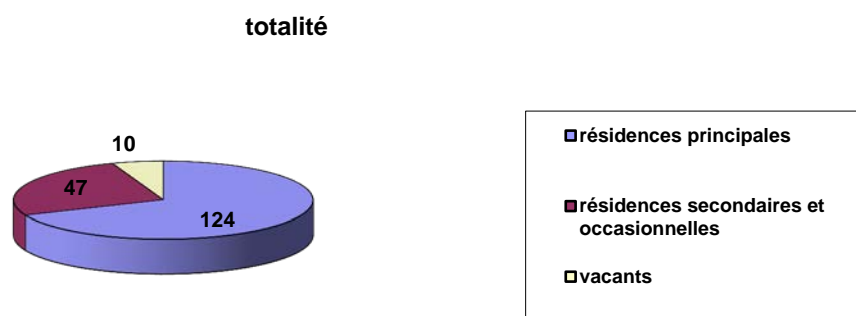
La compétence économique est dévolue à la communauté de communes. La CCVA projette une zone d'activités artisanale et tertiaire au « carrefour de l'Avance », cette zone est de nature, par son étendue, à répondre à la plupart des besoins de la vallée. Toutefois, la zone déjà existante sur la carte communale, en aval du chef-lieu, dans la continuité de la station d'épuration, serait maintenue. Elle permettrait l'accueil de 3 à 4 entreprises. Les terrains communaux, situés de l'autre côté du chemin départemental pourraient accueillir des activités commerciales et tertiaires autour de la supérette existante.

1.5. Le logement et la construction

a) Résidences principales et secondaires.



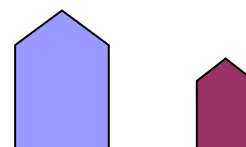
Répartition des résidences principales et secondaires (en nombre de logements).



Les résidences principales représentent 68.5 % du parc de logements, les résidences secondaires et occasionnelles 26 %.

Il y a 5,5 % de logements vacants.

La résidence principale est très majoritairement individuelle.



2.6 résidences principales pour 1 résidence secondaire

b) Les lits touristiques.

Le nombre total de lits touristiques comptabilisé en 2009 (ODT 05) était de 534 dont 399 lits marchands, dont 390 sur l'hôtellerie du sanctuaire. Les meublés étaient recensés pour 9 lits sur 2 bâtiments (il y aurait en fait 9 meublés selon la commune ?). Les résidences secondaires représentent 135 lits pour 27 bâtiments. La capacité globale est en diminution par rapport au chiffre 1998 de la même source, mais ceci semble s'expliquer par des modalités de décompte différentes. En effet, seuls 390 lits sont répertoriés sur le Laus alors qu'il y en a en fait 480, sans compter le camping qui n'apparaît pas dans les statistiques. Les résidences secondaires semblent en diminution, mais le chiffre de 47 (recensement 2008) n'est pas cohérent avec celui de 27 (ODT 2009).

c) Evolution des permis de construire.

De 2000 à 2007

PC	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total	Moyenne annuelle
Maisons individuelles	5	4	2	6	2	3	4	2	28 u	3.5
Logements collectifs	2		2						4 u	0.5
Bâtiments agricoles			152					7	159 m ²	
Autres ⁽¹⁾			73				308	16	397 m ²	

⁽¹⁾ dont commerces : 16 m².

A raison de 3.5 logements par an en moyenne, la construction nouvelle a représenté sur la période 2000/2007 environ 8 personnes/an (au taux moyen d'occupation de 2.3 personnes/logement). Dans la même période, le taux de croissance de 3.6 %/an génère un accroissement de population de 8,7 personnes. On constate un rapport presque direct entre l'accroissement de la population et le nombre de logements neufs construits. Comme nous avons déjà noté que l'origine principale de l'accroissement de la population était due au solde migratoire et non au solde naturel, ces chiffres sont logiques. Mais ils reflètent également l'incapacité du parc de logement existant à couvrir cette demande.

d) Le logement locatif social.

La commune possède 18 logements locatifs sociaux.

- 10 au chef-lieu (gîtes individuels) ;
- 8 au Laus dont 4 dans l'ancienne école et 4 dans l'ancienne poste.
- Soit 11% du parc total de logements et 16% des logements permanents.

2. Etat initial de l'environnement

2.1. L'organisation du territoire

a) Historique du développement communal.

Les habitations de la commune se répartissent sur deux sites : le chef-lieu et le hameau de Laus. Chaque site a une origine commune mais une histoire différente.

L'origine commune est agricole. Le chef-lieu s'est développé au centre des terres agricoles les plus riches de la vallée et des terres en amont qui au XVIII^e siècle étaient beaucoup plus étendues qu'aujourd'hui où la forêt referme de plus en plus le paysage. Le hameau du Laus, quant à lui s'est développé au cœur du plateau agricole suspendu au dessus de la vallée. Dans les deux cas, les villages se sont implantés sur les reliefs du site, préservant les terres les plus riches.

Sur le cadastre napoléonien, les habitations du chef-lieu sont regroupées autour de l'église sur les versants nord et ouest du relief, en rive gauche du torrent de Lambournier. Un quartier se développe en rive droite : le « petit village ».

A la même époque, le Laus est un tout petit hameau de moins de 10 maisons, en rapport avec l'étendue limitée du domaine exploitable.

L'évolution du chef-lieu ressemble à celle de la plupart des villages haut-alpins. La position perchée est progressivement abandonnée et le village s'étend vers la plaine et les axes de circulation. Plusieurs constructions récentes se sont réalisées en amont. Un quartier s'est développé de l'autre côté du CD, en direction de l'ancienne plâtrerie : « Le Moulin ».

Le développement du Laus (Notre-Dame du Laus) est plus original et exceptionnel. Il est entièrement lié à l'histoire de Benoîte Rancurel et des apparitions de Sainte Marie. C'est la Vierge, elle-même, apparue à benoîte au vallon des Fours qui aurait ordonné d'établir une basilique sur le site du Laus. Depuis le pèlerinage de Notre-Dame du Laus n'a cessé de se développer. Il a pris un nouvel essor depuis la reconnaissance officielle des apparitions par le Vatican. La béatification probable de sœur Benoîte aura sans doute un impact fort sur l'évolution de la fréquentation future.





b) Diagnostic du développement actuel.

De manière générale, les nouvelles constructions se sont réalisées de façon très dispersée, au chef-lieu comme au Laus, dans une logique d'implantation plus agricole qu'urbaine, même si les constructeurs n'étaient pas agriculteurs.

Le chef-lieu comporte :

- Une zone agglomérée centrale correspondant au vieux village ;
- Un quartier en aval, développé par la commune elle-même sous forme de lotissement ou l'utilisation du sol est mieux gérée. Une particularité de ce quartier est d'être en zone boisée, ce qui contribue à la bonne intégration des constructions.
- Un développement très diffus et très consommateur d'espace, en amont.

En aval du chef-lieu, de l'autre côté du CD 942, s'est développé le quartier du Moulin aux constructions également très dispersées sur de grandes parcelles.

La présence de grandes parcelles dans les zones constructibles ou susceptibles de le devenir est le résultat du remembrement agricole qui a suivi une logique essentiellement agricole sans se préoccuper du devenir des villages.

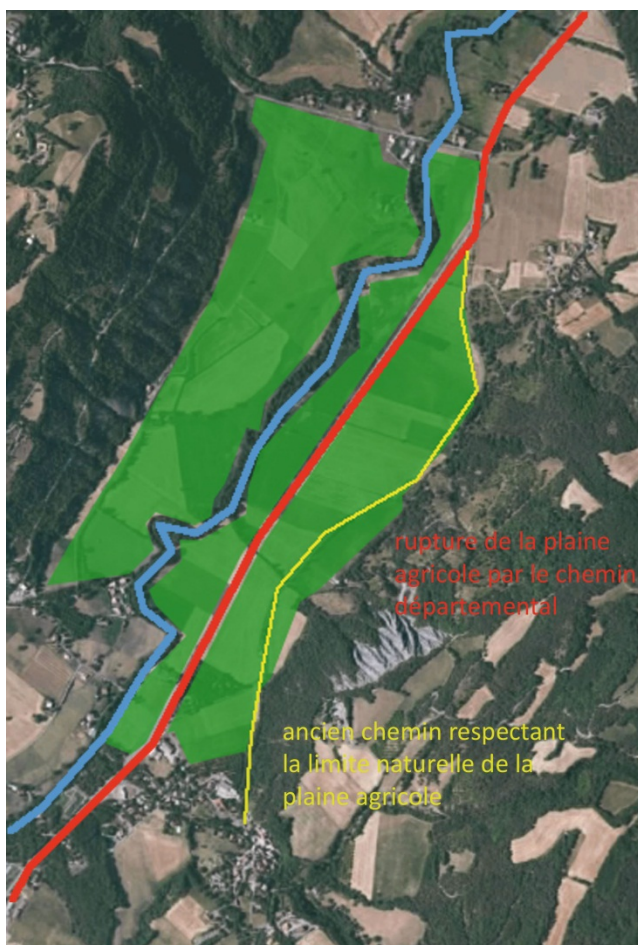
Le Laus comporte une zone centrale occupée par le sanctuaire et les hameaux d'origine, en aval et en amont. Quelques maisons diffuses se sont développées sur les pentes de Gyquière, mais le nombre global de constructions nouvelles est relativement faible.

La carte communale de 2003 ménage des possibilités constructives assez larges en apparence, mais peu efficaces, vu la configuration du parcellaire et l'absence de règlement spécifique, inconvénient majeur des cartes communales.

2.2. Etat initial de l'environnement

Le territoire de la commune est avant tout agricole. On distingue 3 sites différents :

- La plaine de l'Avance, espace agricole le plus riche. La route départementale, au lieu de s'établir en limite a coupé cet espace en deux parties : la plaine aval étant elle-même recoupée par la rivière.



- Les plateaux ouest en rive gauche s'élevant jusqu'au Bas Col.
- Le plateau suspendu du Laus, en rive droite.

Le chef lieu commande les 2 premiers territoires et Le Laus, le troisième.
La commune, comme on l'a vu précédemment, a été remembrée.

Les pentes les plus élevées sont occupées par une forêt de faible qualité :

- Bois du Seigneur, Grand bois, bois des Colombes sur les versants rive gauche, exposés à l'ouest.
- Les Bancs, Chamoussière et Privat exposés plein sud, encadrant le sanctuaire du Laus.

Dans cette configuration générale, on note quelques particularités topographiques, notamment le relief de Pindreau à Gyquière isolant physiquement le site du Laus de la plaine.

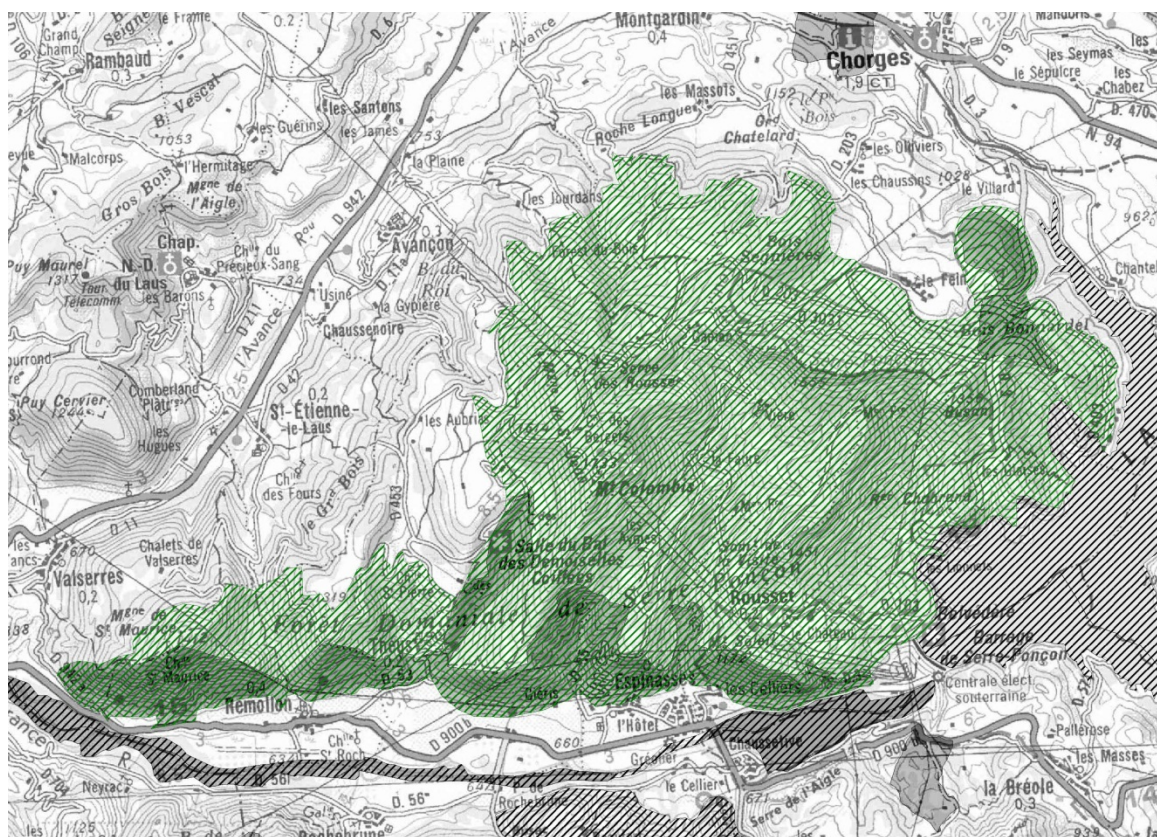
En matière de richesses naturelles, la commune comporte deux zones d'intérêt écologique répertoriées :

1. Zone d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) n° 05-119-100 :

-Versant adret d'Espinasses, Théüs et remollon – Forêt domaniale de Serre-Ponçon – Mont Colombis : ce site comporte deux habitats déterminants qui sont les hêtraies sapinières neutrophiles méridionales des Alpes du Sud à trochiscanthe à fleurs nues et les hêtraies. On y trouve six espèces végétales déterminantes : le Sabot de Vénus, la Diplachnée tardive, la Passerage de Villars, l'Orcanette helvétique, la Fléole paniculée et la Potentille inclinée. Sur le plan faunistique, de nombreuses espèces sont présentes dont le Cerf élaphe et de nombreux oiseaux nicheurs et estivants dont l'aigle royal.

En fait, si Saint Etienne est citée parmi les communes concernées, le périmètre de la zone reste en limite de la commune dans le secteur du Bas Col.

Il s'agit d'une zone terrestre de type II, c'est-à-dire recouvrant un grand ensemble naturel riche et peu modifié offrant des potentialités biologiques importantes. Elle intègre, côté Durance, des ZNIEFF de type I aux habitats particuliers.



2. Zone humide n°121 à l'inventaire départemental.

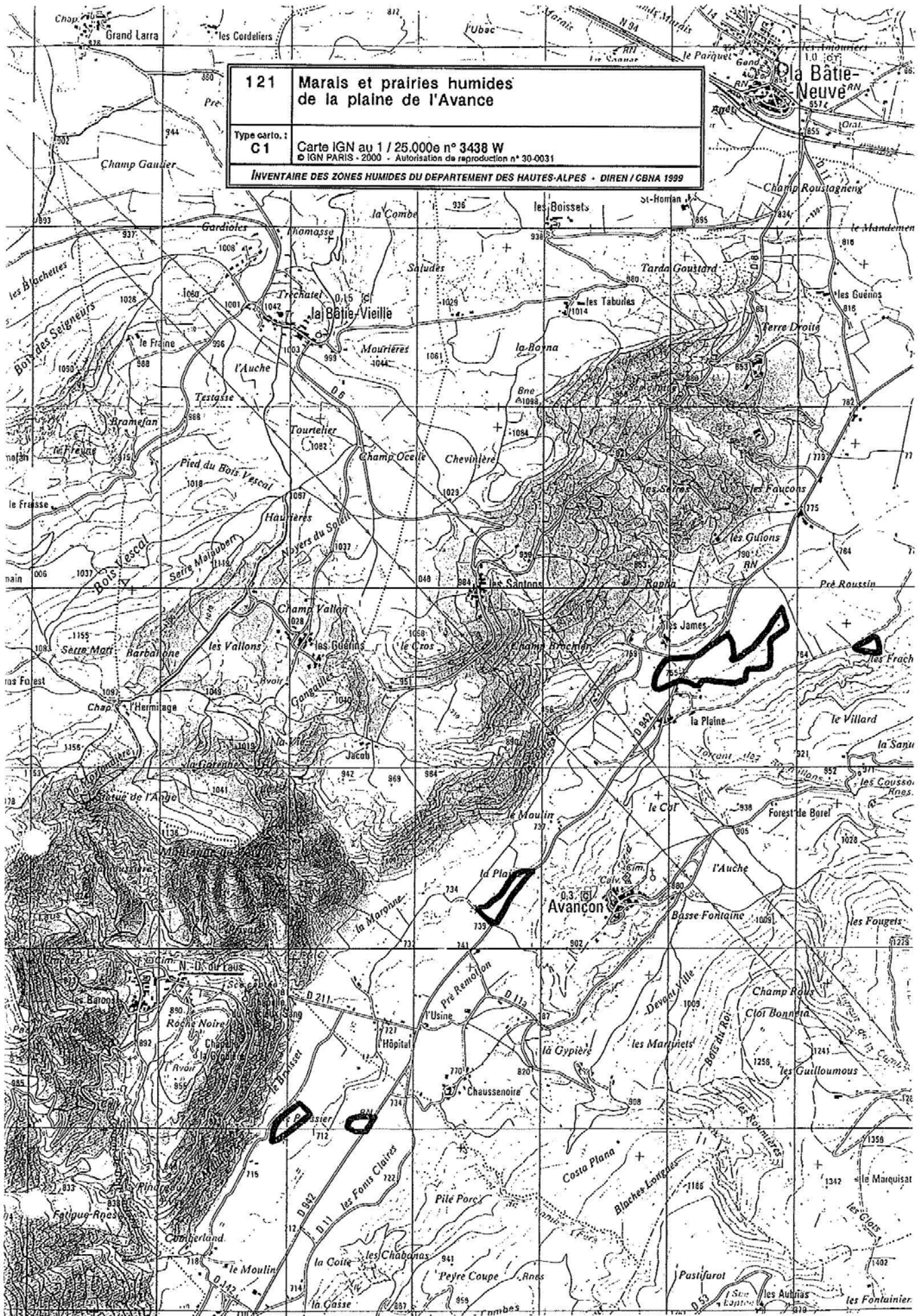
Il s'agit des marais et prairies humides de la plaine de l'Avance. Recensées sur l'ensemble de la vallée, elles sont au nombre de deux sur Saint Etienne au lieu dit « Peyssier ». Ces zones extrêmement sensibles nécessitent une protection assez stricte.

On y remarque certaines espèces végétales dont la crise de Montpellier, la prêle panachée, l'inule de Suisse.

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général, comme mentionné dans la loi sur le développement des territoires ruraux (article 127). Une vigilance particulière devra être développée sur ces milieux d'intérêt patrimonial (faune, flore, habitats) et fonctionnel fort (zones tampon, fonctionnement hydrologique des bassins versants...),

Aucun site d'intérêt communautaire (SIC Natura 2000) ne couvre la commune. En conséquence, la procédure d'évaluation environnementale n'est pas requise.

Enfin, bien que non répertoriée en tant qu'espace sensible, mais citée dans l'Atlas des Paysages des Hautes-Alpes, la ripisylve de l'Avance constitue un milieu biologique riche à préserver.



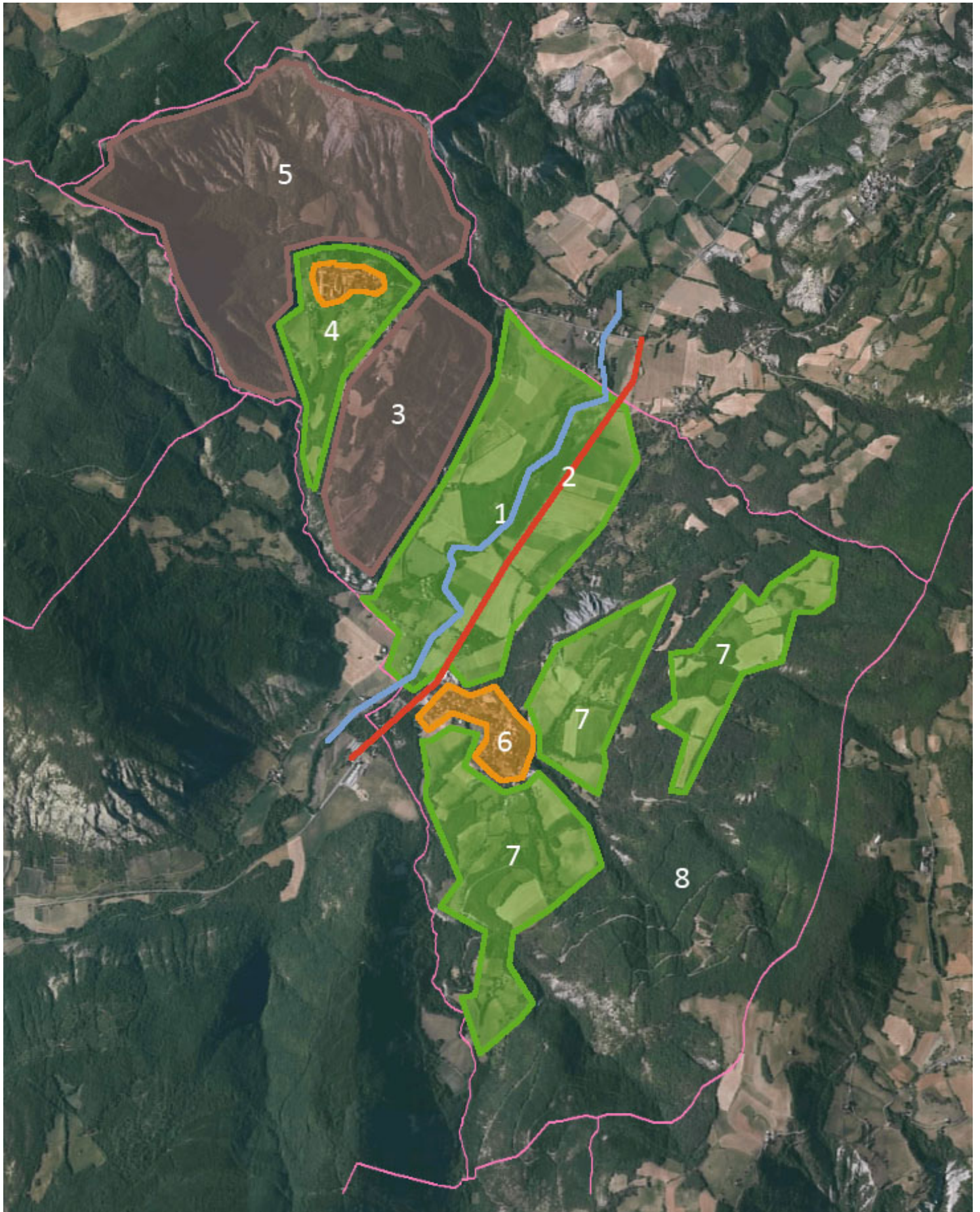
La vallée de l'Avance présente une particularité paysagère déjà notée dans la brochure « Construire en Gapeçais ».

Les villages traditionnels étant exposés au sud et adossés au relief ne sont pas perçus lorsque l'on descend la vallée du nord au sud. En revanche, ils sont bien visibles en remontant du sud au nord. Cette configuration confère à la vallée la vision d'un espace naturel et sauvage dans un sens et celle d'un monde rural humanisé dans l'autre. Il serait bon que cette particularité qui fait tout le caractère de la vallée soit conservée.

Quant au sanctuaire du Laus, il n'est visible que ponctuellement, au droit du croisement du CD avec la route d'Avançon. C'est surtout la basilique qui est perçue. La tour de l'émetteur radio de Puy Maurel, dans l'axe du clocher constitue un point d'accroche du regard quelque peu perturbant.

De manière générale, les éléments constitutifs du paysage sont :

1. La plaine agricole ou serpente l'Avance, que l'on perçoit grâce à sa ripisylve qui marque l'axe médian de la vallée.
2. La coupure (sans ménagement) de la plaine par la route départementale.
3. Le relief de Gyquière, aux pentes ravinées et ingrates, à la végétation rabougrie, qui sépare physiquement le plateau du Laus de la plaine. Des traces de vigne apparaissent. C'est une terre chargée de gypse au pied de laquelle existait autrefois une plâtrerie au lieu-dit du même nom. Le sentier de la Plâtrerie au Laus, en balcon sur la vallée, mériterait d'être mis en valeur.
4. Le plateau du Laus et le sanctuaire : il s'agit d'un site aux contours bien délimités dont la perception dominante est celle que l'on a depuis la route d'accès, mais qui ne correspond pas à sa réalité paysagère véritable. En effet, le plateau du Laus, du nom du lac, encore visible qui en occupait le fond autrefois se présente comme un vallon nord-sud, adossé à la montagne de l'Aigle au nord, ouvert au sud, calé entre les pentes du Puy Maurel, à l'ouest et le relief de Gyquière à l'est. La « fenêtre » EST en permet l'accès, et donne à voir le site depuis la vallée. En d'autres termes, pour bien comprendre la configuration des lieux, il faut observer le site depuis le sud vers le nord, vue réservée au marcheurs, en particulier depuis le sentier du tour de Gyquière. Vu sous cet angle, on comprend mieux la logique d'implantation qui rappelle celle des sites monastiques et de tous les grands sites religieux.
5. Les falaises rocheuses et la forêt dominant le Laus.
6. Le site du chef-lieu, stratégiquement implanté sur un relief central à la convergence des territoires agricoles.
7. Les plateaux agricoles des pentes ouest, rayonnant autour du village : La Casse, Champ Aubert, le Bas Col.
8. Les forêts supérieures montant jusqu'à la crête séparant la commune de Théus et s'ouvrant vers Remollon à travers le Bas Col.



Entités paysagères

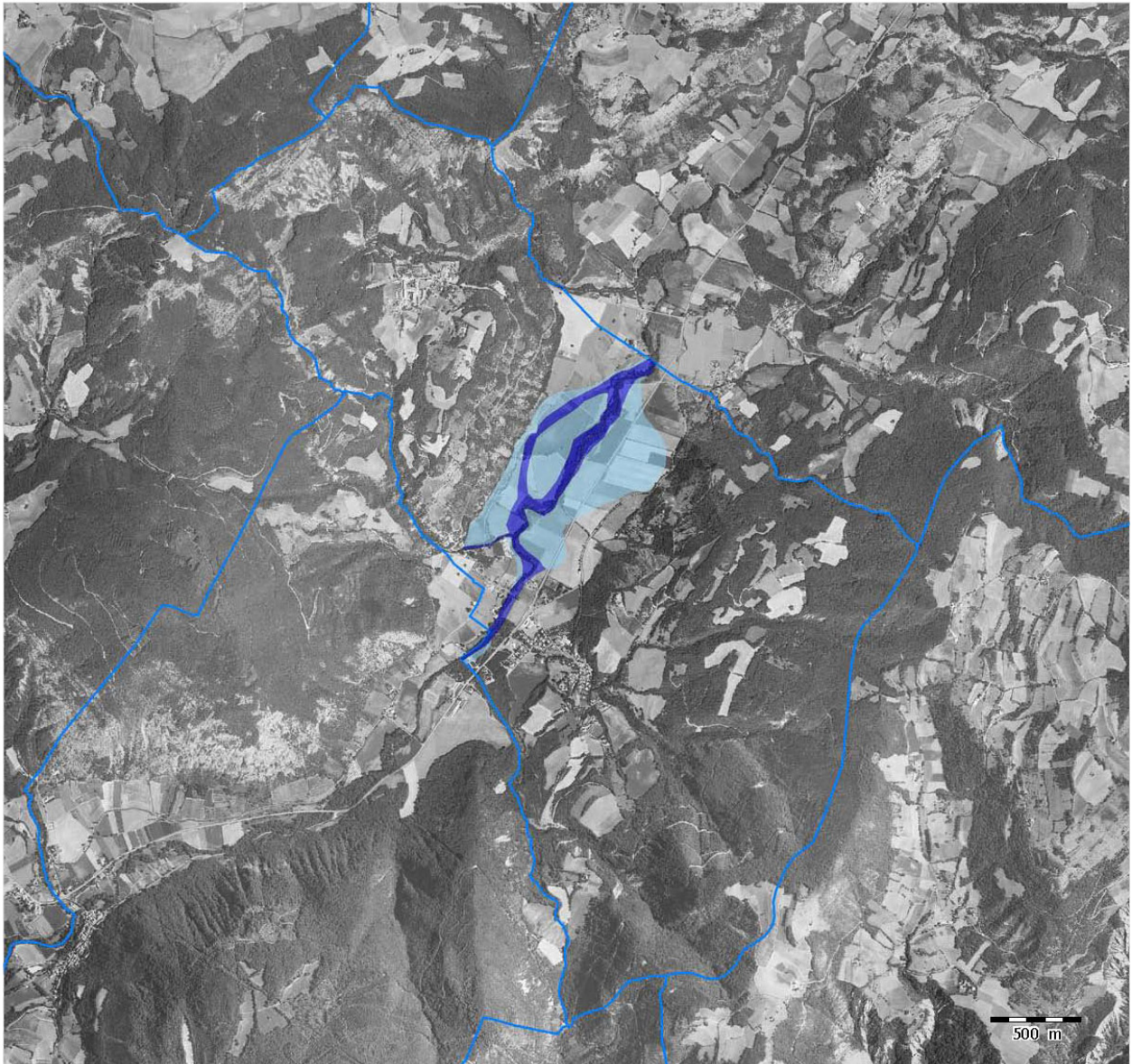
Les risques recensés sur la commune sont (source DIREN) :

1. Le risque d'inondation :

- 2 crues historiques sont répertoriées.
- en 1886 : crue de l'Avance – dégâts matériels 12000 F de l'époque.
- Le 27 octobre 1982 : crue de l'Avance : destruction d'un pont.

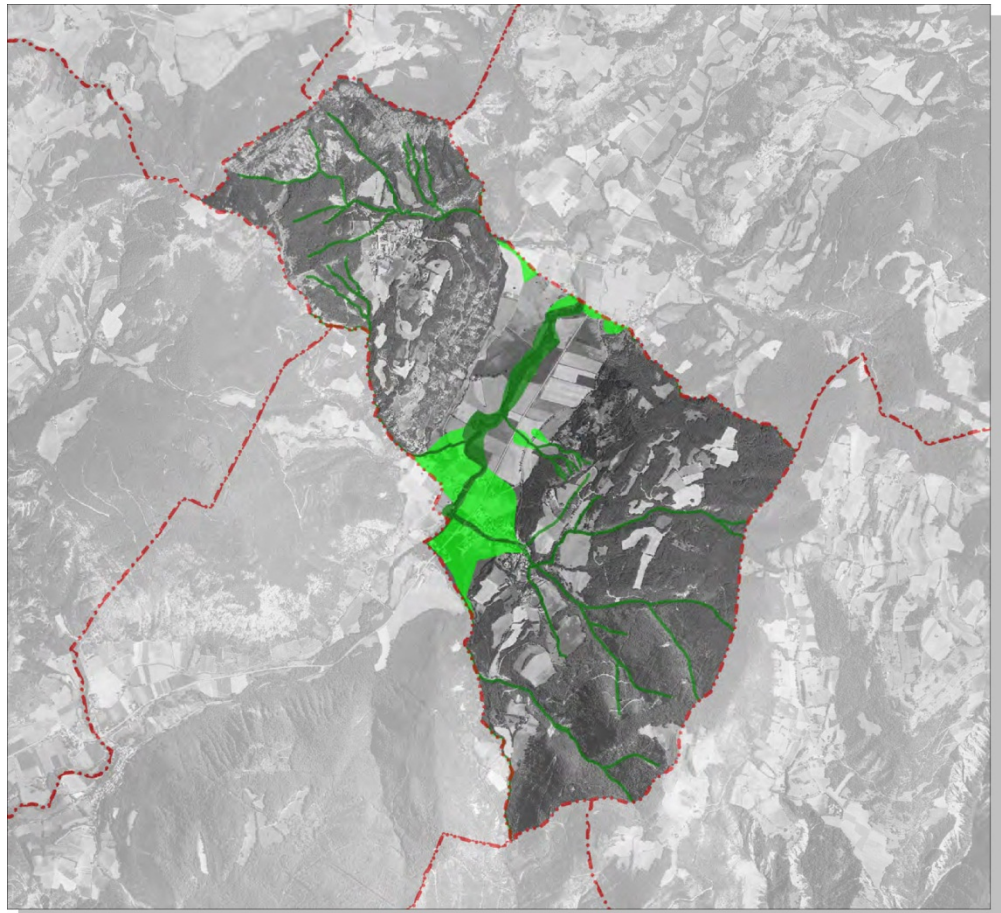
Aucune de ces crues n'a fait de victime.

Au risque d'inondation est associé le risque torrentiel qui concerne notamment le chef-lieu.



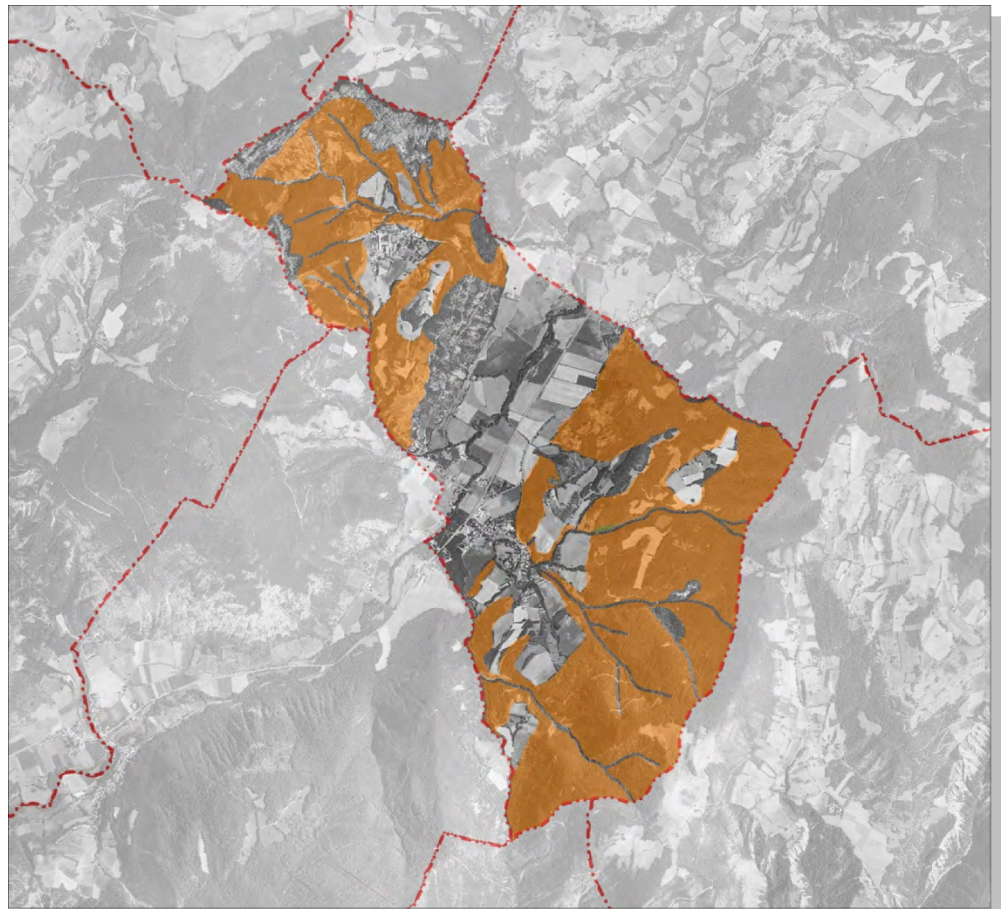
ZONES INONDABLES

aléa faible
aléa moyen
aléa fort





SAINT ETIENNE LE LAUS
CRUES TORRENTIELLES

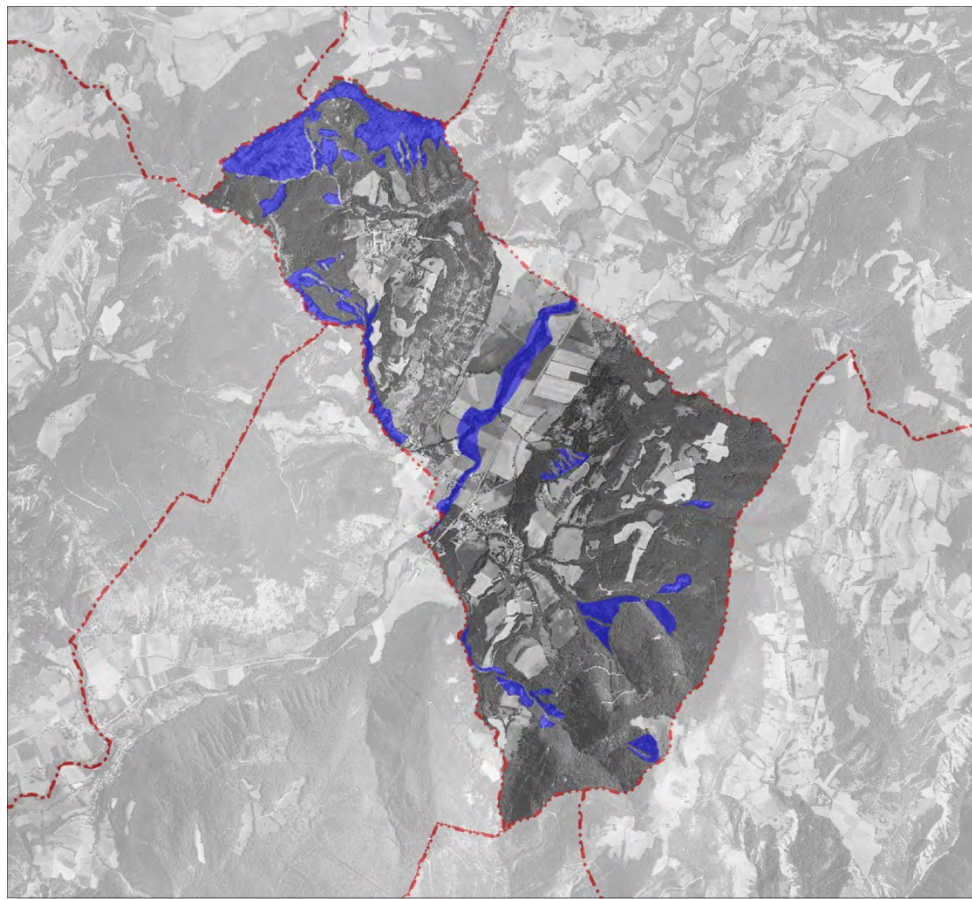
 Torrentiel avéré
 Torrentiel présumé



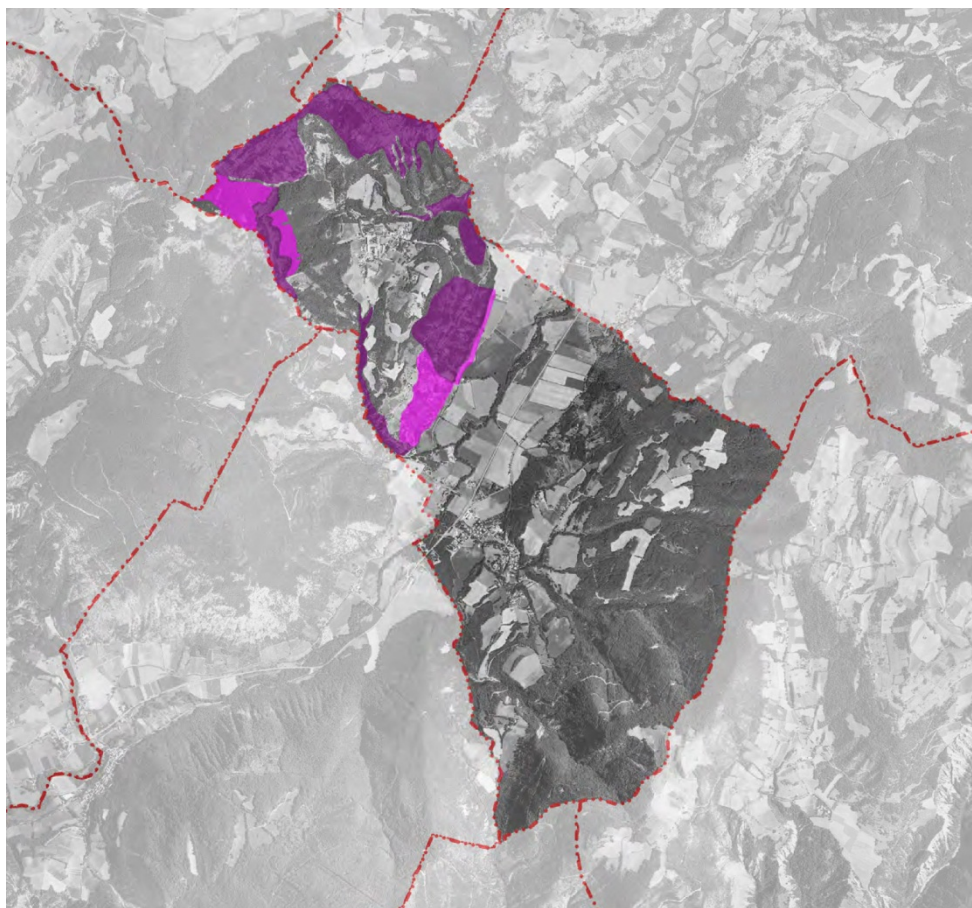
SAINT ETIENNE LE LAUS
GLISSEMENTS

 Glissement avéré
 Glissement présumé

2. Autres risques recensés : glissements de terrains, ravinement et chutes de blocs.



SAINT ETIENNE LE LAUS
RAVINEMENT



SAINT ETIENNE LE LAUS
CHUTES DE BLOCS

Chutes de blocs avérées
Chutes de blocs présumées

3. Le risque sismique

Saint Etienne le Laus est donné en zone 1A (sismicité faible).

4. Le risque de feu de forêt

La commune est classée en risque fort.

5. Le risque lié au transfert de marchandises dangereuses. Ce risque est lié à la traversée par la route départementale. Actuellement, cette route n'est pas classée « à grande circulation ».

2.5. Le transit routier

Le CD 942 est l'axe privilégié de circulation pour tous les véhicules en provenance du sud et se dirigeant vers le Briançonnais et l'Italie.

Le CD est une rupture importante dans le territoire communal.

Il coupe la plaine agricole. Il coupe la zone urbaine du chef-lieu. Le passage de l'autoroute A 51 (non évoqué au PAC) aggraverait la situation.

Le CD est porteur de diverses nuisances dont il conviendrait de se prémunir :

- Le bruit : il n'y a pas de classement de l'infrastructure en matière de bruit, mais la nuisance est réelle.
- Le trafic, particulièrement important en saison touristique.
- Le transport de matières dangereuses déjà signalé auparavant.

Le développement frontal de l'urbanisation du chef-lieu à la Plâtrerie (Comberland) est actuellement un obstacle important à l'organisation rationnelle de la circulation.

2.6. Le réseau viaire

La commune est desservie par quatre chemins départementaux :

- le CD 942 traversant la Vallée de l'Avance,
- le CD 211 desservant Notre Dame du Laus,
- le CD 111 du Laus au col du Tourrond,
- le CD 142 traversant le chef-lieu jusqu'au Bas Col.
- les CD 11 pour partie et 42 reliant Saint-Etienne à Avançon en rive gauche ont été déclassés en voies communales.

Ce réseau est complété par plusieurs voies communales, dont les plus importantes sont :

- la VC n° 4 dite de La Malatière reliant Le Moulin / Comberland, au Laus.
- les voies de dessertes du chef-lieu,
- les voies de desserte du Laus.

La présence du sanctuaire de Notre Dame du Laus, haut-lieu de pèlerinage a permis à la commune de se doter d'équipements importants à la capacité bien supérieure aux seuls besoins de la population permanente.

Eau potable

La ressource en eau provient essentiellement de la source intercommunale du Dévezet qui dessert toutes les communes de la CCVA, hors Chorges et au-delà (Jarjayes).

La dotation de Saint Etienne est importante à 5 l/s, ce qui représente 150 000 m³/an. En fait seulement 30 000 m³ sont consommés.

A cela s'ajoute les ressources propres de la commune :

- Source des fontainiers de St Jean.

Cette source est propriété de Saint Etienne le Laus sur la commune de Théus. Son débit maxi est de 3l/s mais avec des variations saisonnières importantes.

Les arrêtés préfectoraux de protection ont été pris.

Le site est physiquement protégé, les terrains sont communaux et les servitudes sont instituées. Etant sur la commune voisine, elles n'apparaîtront pas au PLU.

Assainissement

La nouvelle station d'épuration de la commune a été réalisée en 2005, en utilisant la technologie du lit filtrant sur roseaux.

La station de 900 équivalents habitants traite les effluents de toute la commune, du chef-lieu au Laus.

Elle fait l'objet d'un contrat de gestion avec Véolia.
Son fonctionnement est normal et satisfaisant.

La séparation des eaux pluviales est réalisée sur le chef-lieu.
Elle est en cours sur le Laus.

Collecte et tri des ordures

La collecte des ordures ménagères est assurée par la communauté de communes. Divers sites de collecte sont aménagés au chef-lieu et au Laus.

3. Le projet d'aménagement et développement durable (PADD) et traduction de ses objectifs au PLU

3.1. Le PADD

Le texte suivant a été approuvé par le conseil municipal en date du 2 juillet 2010 et amendé par le même conseil en date du 11 avril 2011.

Le PADD définit les orientations de la commune en matière de développement et leurs conséquences sur l'organisation urbaine. Le dossier de PLU et notamment son zonage et son règlement doivent être en cohérence avec le PADD (art. L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Le PADD cadre également toutes les évolutions possibles du PLU. Les modifications (normales ou simplifiées) et les révisions simplifiées seront possibles si elles restent conformes au PADD. En revanche, tout nouveau projet nécessitant une redéfinition du PADD devra faire l'objet d'une révision intégrale du PLU.

Le PADD fait partie du PLU. En ce sens, il n'a pas pour but de définir toute la politique de développement de la commune, mais seulement les aspects de cette politique ayant une conséquence sur l'organisation du territoire.

Le PADD se décline en plusieurs registres définissant les objectifs de développement dans les différents domaines sociaux, économiques et environnementaux suivants :

- *Population permanente,*
- *Accueil touristique et population saisonnière,*
- *Agriculture,*
- *Zones naturelles et paysages,*
- *Autres activités économiques.*

Le développement de la population permanente

Le diagnostic a donné les chiffres de croissance de la population permanente constatés sur les périodes proches et plus lointaines. De 1999 à 2006, date du dernier recensement, le taux annuel de croissance s'établit à 3,6 %. La croissance est essentiellement due au solde migratoire (3,3 %), le solde naturel (naissance-décès) ne représente que 0,3 %. C'est, bien sûr, la proximité de Gap qui explique ces chiffres, mais pas totalement. La présence de nombreux emplois locaux, sur la commune, et sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes de la vallée de l'Avance (CCVA) conforte cette situation et permet de la consolider à terme. Il s'agit d'une croissance supportable sur le plan social et économique. L'intention de la commune est de favoriser le maintien de ce rythme, mais sans l'augmenter. En conséquence si l'on applique le taux de 3,6 % par an au chiffre de population actuelle (276 habitants en 2006), on obtient à l'horizon 2020, 180 nouveaux habitants. Au taux d'occupation de 2,3 personnes par logement, actuellement constaté, les besoins seraient de 78 logements nouveaux. Le faible nombre de logements vacants et le fait que ceux-ci se convertissent plutôt en résidence secondaire incite à traduire ces besoins au sein des zones constructibles du PLU. Sachant par ailleurs que tout terrain classé en zone constructible n'est pas un terrain disponible à la construction, un excédent de l'offre par rapport à la demande doit être ménagé.

Si le développement urbain fait l'objet d'opérations d'aménagement soit communales soit concertées, on obtiendra à la fois une meilleure régulation du marché foncier et une meilleure rentabilisation des terrains disponibles.

En conclusion :

- *les zones constructibles nouvelles à créer sont de l'ordre de 7,8 ha (78 logements x 1000 m² en moyenne, cette surface incluant voirie, espaces parkings et espaces protégés).*
- *la commune entend privilégier le développement des formes concertées en utilisant l'outil du lotissement. Cette méthode est d'autant plus nécessaire, la géométrie et la surface des terrains, remembrés pour l'agriculture étant impropre à une utilisation rationnelle pour la construction.*

L'accueil touristique, la population saisonnière, le pèlerinage.

Bien que disposant de ressources touristiques intéressantes, la commune, en dehors de Notre Dame du Laus dont on reparlera ci-après, ne présente quasiment aucun développement : seulement 2 gîtes marchands recensés en 2009 par l'ODT pour 9 lits ! Le potentiel reste important, l'offre spécifique de St. Etienne pourrait se résumer ainsi :

- *porte d'entrée du département depuis le sud,*
- *proximité de la ville de Gap,*
- *proximité du Parc National des Ecrins,*
- *proximité de plusieurs sites touristiques importants (lac de Serre-Ponçon et stations de sports d'hiver du Champsaur et de l'Embrunais).*

Soit un fort potentiel à proximité immédiate de la commune !

Le second type d'accueil de la commune et de loin le plus important est le pèlerinage à Notre Dame du Laus. Les chiffres actuels sont les suivants : 170 000 pèlerins par an, 110 000 repas servis, 40 000 nuitées pour une capacité hôtelière de 480 lits dont 390 utilisables toutes saisons, augmenté de plus de 100 lits de camping l'été. L'intention du diocèse, exprimée lors de réunions de concertation préalable est d'augmenter de façon progressive et limitée la capacité d'hébergement à hauteur de 800 lits à terme. La municipalité souhaite que cette évolution puisse se faire par paliers avec un seuil intermédiaire de 600 lits. En revanche l'accueil journalier n'est pas maîtrisable et pourrait se développer.

Il est également important d'élargir l'impact du pèlerinage à l'ensemble du territoire communal ou plusieurs sites sont concernés :

- *Le site originel des apparitions à la chapelle des Fours.*
- *Le site de Pindreau.*

Une offre d'hébergement alternative est également possible, à l'initiative des habitants de la commune. Il n'est ni obligatoire ni souhaitable que cette offre se développe exclusivement sur Le Laus. La volonté de tous est plutôt de conserver à Notre Dame du Laus, son équilibre actuel et son caractère de hameau rural. C'est d'ailleurs à l'échelle de l'ensemble de la vallée que des projets en ce sens pourraient voir le jour. La possibilité de créer des gîtes et des équipements hôteliers devra être intégrée au PLU.

L'agriculture.

Elle constitue une activité essentielle pour la commune. La protection des zones agricoles nécessite, après avoir recensé les terres agricoles de valeur pour les 3 zones de la plaine, du village et du Laus, de distinguer :

- *les zones d'exploitation, sans construction,*
- *les zones pouvant accueillir des constructions agricoles.*
- *Par ailleurs, le souci de pérenniser les exploitations existantes nécessite de préserver leurs abords de toutes constructions nouvelles.*
- *Les zones agricoles constructibles pourront accueillir les logements de fonction des chefs d'exploitation.*

Les zones naturelles

Elles seraient de deux types :

- *les zones naturelles proprement dites situées sur les parties les plus élevées du territoire communal, principalement occupées par la forêt, les zones rocheuses ou incultes,*
- *les zones à protéger à proximité des zones d'habitation ou d'exploitation agricole, notamment :*
 - o *la ripisylve de l'Avance,*
 - o *les boisements en amont et en aval du chef-lieu,*
 - o *les zones humides de l'Avance.*

La délimitation des zones forestières ne devra pas faire obstacle à la reconquête d'anciennes zones agricoles abandonnées et progressivement envahies par les arbres.

Les autres activités économiques

Parallèlement à l'activité touristique liée au pèlerinage, et l'agriculture, la commune accueille plusieurs activités artisanales actuellement intégrées au sein des zones habitées. Dans la mesure où il n'y a pas de nuisance réciproque entre habitat et artisanat, l'intégration actuelle peut être maintenue et développée. La création de zones artisanales spécialisées est possible mais limitée. Elle est globalement de la compétence intercommunale, échelon plus approprié pour traiter de cette question.

Résumé des objectifs du PADD

- *Définir un objectif de développement de la population permanente de 450 habitants à l'horizon 2020.*
- *Localiser le développement de la construction en majorité sur le chef-lieu.*
- *Conserver à Notre Dame du Laus, son caractère de hameau rural en organisant de façon progressive le développement de l'accueil hôtelier du sanctuaire.*
- *Favoriser le développement d'une offre touristique nouvelle.*
- *Privilégier le développement de la construction sous forme d'opération d'ensemble concertées.*
- *Protéger les zones agricoles de valeur et délimiter au sein de celles-ci des zones agricoles constructibles.*
- *Protéger les zones naturelles et plus particulièrement celles aux abords des zones agricoles et constructibles : boisements de la plaine, ripisylve de l'Avance.*
- *Valoriser, au-delà du sanctuaire lui-même, tous les autres lieux liés à l'histoire de Benoîte : vallon des Fours, Pindreau etc....*

3.2. Traduction du PADD dans le PLU : justification de la délimitation des zones et du règlement

Types de zones

Le PLU a défini 13 types de zones.

Les zones urbaines

La zone U1 correspond aux vieux villages. Sa densité étant déjà très importante, les seules parcelles constructibles sont celles indiquées sur le plan. Il n'a pas été jugé souhaitable de rendre toutes les parcelles, souvent de petite taille, constructibles, ceci afin de garder aux maisons des villages leurs vues, leur ensoleillement et leur agrément.

La zone U2 est la principale zone urbaine constructible en périphérie des villages. La zone U2 est souvent associée à la zone AU0, que l'on présente ci-après.

La zone U3 est une zone réservée aux activités de type commercial et tertiaire. Elle est composée de terrains communaux. Sa position, à proximité du chemin départemental, est favorable aux commerces ou aux bureaux, mais ne l'est pas pour l'habitation. En aval du chef-lieu, sa position est intéressante à la fois pour les habitants de la commune et la clientèle de passage, le CD 942 étant un axe très fréquenté.

La zone U4 est une zone réservée à l'artisanat. Le secteur est déjà partiellement occupé par la station d'épuration communale. Cette zone préexistante sur la carte communale a été maintenue. Elle peut répondre de façon limitée aux besoins d'implantation de quelques activités sur la commune, dans l'attente de la zone intercommunale du carrefour de l'Avance dont la réalisation ne semble pas envisagée à court terme.

La zone U4, potentiellement porteuse de nuisance a été éloignée des zones d'habitation.

La zone U5 est particulière au site du sanctuaire de Notre Dame du Laus. L'aménagement du sanctuaire et de l'hôtellerie nécessite un zonage et un règlement spécifique, adapté à l'occupation des lieux. Outre les

terrains diocésains et dans un souci d'harmonie, la zone U5 a été définie à l'intérieur des limites constituées par les voiries périphériques.

Les zones d'urbanisation conditionnelle ou future.

La zone AU0 est le prolongement immédiat de la zone U2. Elle devient automatiquement constructible dès lors que la zone U2 voisine s'est suffisamment développée.

Cette disposition permet un développement progressif du village, en encourageant la densification autour des centres avant de s'étaler en périphérie.

La zone AU1 est une zone d'urbanisation concertée, où les équipements seront à la charge de l'aménageur. Son organisation est définie au PLU à travers les orientations d'aménagement. La zone AU1 est unique et englobe de grandes parcelles en aval du chef-lieu. La présence de deux exploitations agricoles est prise en compte en aménageant une zone, toujours inconstructible, en limite de zone. La zone AU1 pourra se développer par tranches.

La zone AU2 est une zone d'urbanisation future stricte.

Englobée dans un secteur urbain périphérique, sa vocation est d'être urbanisée à terme, mais excédant les besoins de développement de la commune pour les dix années à venir, son ouverture n'est pas souhaitable immédiatement. Constituant un tènement foncier important, son développement devra se faire sur la base d'un plan d'aménagement global défini par les orientations d'aménagement d'une future modification du PLU.

Les zones agricoles

La zone Ac est la zone agricole réservée aux constructions de bâtiments d'exploitations. Les différentes zones Ac ont été positionnées sur le territoire communal au centre des différents territoires exploités. Le positionnement a fait l'objet d'une large concertation avec la profession agricole.

La zone A est la zone agricole proprement dite. Elle est inconstructible de façon à protéger de façon efficace le patrimoine agricole et pérenniser son exploitation. En effet, dès lors qu'un bâtiment, même agricole, est construit, il devient très difficile d'éviter sa réaffectation après l'abandon de son utilisation première due au départ à la retraite de l'exploitant ou d'autres causes. Le foncier autour du bâtiment, prend alors une valeur de terrain bâti, disproportionné par rapport au prix de la terre agricole. Une telle situation interdit l'installation de nouveaux agriculteurs et ne sert pas l'avenir de l'agriculture. Elle est donc à éviter.

Les zones naturelles.

La zone naturelle N comprend tout le reste du territoire. Elle se répartit en 3 sous-zones :

- Les terrains impropres à toute occupation ou activité humaine : rochers, falaises, ravins ;
- Les terrains exposés à des risques naturels : inondation, débordements torrentiels, etc.
- La forêt.

La zone naturelle N1 est une zone protégée, non constructible (sauf bâtiments de services) au cœur du sanctuaire de ND du Laus.

La zone naturelle N2 est une zone naturelle non équipée dans laquelle le camping est admis.

Dans chaque zone, sont parfois définis des emplacements réservés en vue de la réalisation d'aménagements ou de constructions d'intérêt public : stationnement, élargissements de voiries, extension de l'école, etc.

Justification détaillée du zonage

De manière générale, et comme le PADD le précise, le zonage est en rapport avec les besoins de développement tels qu'ils ont été arrêtés par la municipalité :

- 450 habitants permanents à l'horizon 2020 ;
- Environ 80 logements nouveaux à créer en résidence principale ;
- Favoriser le développement du sanctuaire du Laus en favorisant les retombées économiques sur l'ensemble du territoire communal ;

- Protéger l'espace agricole et pérenniser les exploitations ;
- Favoriser le développement des activités commerciales, tertiaires ou artisanales, soit au sein de zones spécialisées, soit intégrées aux zones urbaines. Privilégier la mixité d'occupation des zones tant que possible.

Le bilan détaillé en termes de surfaces est le suivant :

COMMUNE DE SAINT ETIENNE LE LAUS PLAN LOCAL D'URBANISME											
Etat récapitulatif des surfaces et potentialités de développement.											
Zone	Lieu	Surface			Détail surface			Potentiel zones U1, U2, AU0 et AU1			
		(ha)	Zones urbaines	Autres zones	construite	libre	Densité théorique par application du COS ⁽¹⁾	Total SU potentielle m ²	Evaluation de la capacité réelle ⁽²⁾ nb. SU		
U1	CHEF-LIEU village	1.390	1.390		95%	5%	0.38	264	3	330	
U2	centre sud	8.240	8.240		60%	40%	0.3	9 888	15	1 650	
	centre sud-est	1.500	1.500		50%	50%	0.3	2 250	7	770	
	centre est	0.730	0.730		25%	75%	0.3	1 643	3	330	
	centre nord	2.290	2.290		90%	10%	0.3	687	3	330	
AU0	est	0.420	0.420			100%	0.3	1 260	3	330	
	ouest	0.390	0.390			100%	0.3	1 170	2	220	
AU1	urbanisation concertée	3.970	3.970			66% *	0.3	7 861	39	4 290	
U3	zone commerciale	1.500		1.500	25%	75%					
Ac	chef-lieu	0.990		0.990							
	chef-lieu	1.070		1.070							
	Serre-Maurel	0.830		0.830							
	Peyre-Coupe	1.150		1.150							
	Peyre-Enoze	0.350		0.350							
	La Plaine	1.690		1.690							
	Forest La Beaume	0.860		0.860							
	Bas col	1.450		1.450							
Total Chef-lieu		28.8	18.9	9.9		8.3		25 022	75	8 250	
U2	LA PLATRERIE zone sud	2.850	2.850		40%	60%	0.3	5 130	9	990	
	zone nord	0.860	0.860		100%		0.3				
AU0		0.540	0.540			100%	0.3	1 620	4	440	
U4	zone artisanale	1.130		1.130		100%					
AU2	urbanisation future	2.200		2.200	10%	90%					
Ac	sud	1.590		1.590							
	est	1.620		1.620							
Total La Platerie		10.8	4.3	6.5				6 750	13	1 430	
U1	LE LAUS Le Laus	0.420	0.420		100%		0.38				
	Les Barons	0.120	0.120		100%		0.38				
U2	ensemble	6.150	6.150		30%	70%	0.3	12 915	25	2 750	
AU0	ouest	0.670	0.670			100%	0.3	2 010	6	660	
	centre	0.780	0.780			100%	0.3	2 340	5	550	
	est	0.210	0.210			100%	0.3	630	2	220	
U5	sanctuaire	3.400	3.400		70%	30%	0.6	6 120			
Ac	centre	0.270		0.270							
	nord	0.570		0.570							
	sud	0.350		0.350							
	sud	0.570		0.570							
Total Le Laus		13.5	11.8	1.8				24 015	38	4 180	
TOTAL brut		53.1	34.9	18.2				55 787	126	13 860	
Rendement réel⁽³⁾											
							Hypothèse basse	33%	18 410	42	4 574
							Hypothèse moyenne	45%	25 104	57	6 237
							Rendement nécessaire pour atteindre les objectifs du PADD	61%	34 030	77	8 455
* Zone AU1 du chef-lieu : la capacité constructible est de 66% de la surface totale, compte-tenu de la zone verte réservée (recul par rapport aux bâtiments d'élevage voisins).											
Hypothèses :											
Rappel PADD : 180 nouveaux habitants sur 10 ans.											
source											
SHON unitaire logement :		INSEE 1999	110	soit un besoin de 8470 m ² de SHON							
Nb. Occupants / logement :		INSEE 2008	2.34	soit un besoin de 77 nouveaux logements							
(1) Densité théorique : il s'agit de la densité obtenue par application du COS sur 75% de la surface (voirie et espaces non constructibles déduits).											
(2) Evaluation du nombre de constructions possibles au regard de la configuration parcellaire et du foncier disponible, en perpétuant le mode d'occupation actuel des sols. Ces chiffres montrent que la densité permise est très loin d'être atteinte si l'on ne change pas les pratiques actuelles, très consommatrices d'espace.											
(3) Rendement réel : il s'agit de la correction du chiffre précédent en tenant compte de la réalité des transactions foncières. Le pourcentage représente le rapport entre les terrains mis en vente sur 10 ans et la totalité de la zone constructible. Pour atteindre les objectifs du PADD en perpétuant les pratiques constructives actuelles, il faut que 61% des terrains constructibles soient effectivement construits au terme du PLU. En construisant avec une densité plus importante, ce qui nécessiterait de profonds changements dans les habitudes, 15 % environ des terrains suffiraient!											

Etat récapitulatif des surfaces (ensemble de la commune)

Zone		Surface (ha)
Zones urbaines		
U1		1.93
U2		22.62
U3		1.50
U4		1.13
U5		3.40
AU0		3.01
AU2		2.20
Zones agricoles et naturelles		
Ac		13.36
	Zones agricoles de la plaine, du chef-lieu et des plateaux ubac	29.8
		1.9
	Zones agricoles , secteur du Laus	13.4
A		268.0
N1	Le Laus	1.4
N2		0.7
N		501.70
Total commune		866.0

Zonage du chef-lieu

Le développement de l'urbanisation est organisé de façon radiale autour du vieux village central :

- Limité vers l'amont, en direction du Sud, de façon à préserver l'espace agricole et inciter à une meilleure occupation du sol, ce secteur étant actuellement le moins dense ;
- Davantage privilégié vers l'aval : extension des zones urbanisées existantes et aménagement d'ensemble d'une zone AU1.

La présence au sein du village de deux exploitations agricoles importantes est organisée de façon à gérer au mieux la collaboration avec les zones d'habitation.

Une zone commerciale et tertiaire est prévue en bordure du chemin départemental.

Zonage de la Plâtrerie

- Les zones urbaines cernent les constructions existantes avec une extension limitée et l'association de zones U2 et AU0 permettant un développement progressif organisé ;
- Une zone d'urbanisation future stricte est envisagée pour le plus long terme. L'existence d'un tènement foncier important libre de toute construction nécessite l'étude d'un plan d'aménagement global utilisant le sol de la façon la plus rationnelle possible ;
- Deux zones agricoles Ac permettant le maintien et le développement des exploitations présentes ;
- Une zone artisanale U4 est prévue. Les limites du zonage, de même que celui de la zone Ac sur l'autre rive de l'Avance, préservent les rives de la rivière et le ripisylve. Une distance d'éloignement du CD est également prévue.

Zonage du Laus

- La zone centrale U5 est réservée au développement du sanctuaire : construction de bâtiments culturels sur le secteur nord et développement de l'hôtellerie sur le secteur sud, organisé dans le temps (voir règlement), un espace libre central (zone N1) est préservé de toute construction ;
- Les zones U2 et AU0 associées conduiront à densifier la zone U2 de façon prioritaire avant de déborder sur la zone AU0 ;
- 2 zones Ac sont créées à proximité du village, mais en dehors des zones urbaines, afin de permettre à moyen ou long terme le transfert de l'exploitation située au cœur des habitations ;
- Une zone N2 réservée au camping ou l'hébergement temporaire complète ce dispositif.

Justifications du règlement

Le règlement comporte un corps de règles générales applicable à toutes les zones et des règles particulières pour chaque zone.

Il n'est pas nécessaire de commenter tous les articles, la plupart d'entre eux étant suffisamment explicites. On se limitera d'une part à éclaircir ceux qui pourraient prêter à interprétations et d'autre part à préciser la raison de certaines règles.

G2. Important : Le règlement de chaque zone précise toujours ce qui est interdit (article 1) et ce qui est autorisé sous condition (article 2), conformément à la loi. Par défaut, ce qui n'est ni interdit, ni autorisé sans condition, est autorisé sans condition particulière.

Règles générales

Bâtiments existants. L'application du règlement aux bâtiments préexistants est souvent source de malentendus et de mauvaises interprétations.

De manière générale, les bâtiments existants sont aménageables dans l'état où ils sont. En cas de sinistre, le délai de reconstruction est limité à 2 ans, c'est-à-dire que la demande de permis de construire doit être déposée dans ce délai. La reconstruction est possible avec un volume moindre que celui de départ. Le volume initial étant le maximum.

L'exposition aux risques naturels reste dans tous les cas un motif de refus du permis de construire.

En zone agricole et naturelle, deux cas se présentent.

Soit il n'y a pas de changement d'affectation, la réhabilitation est toujours possible et une extension limitée à 20 m² de SHOB (surface hors œuvre brute) est admise.

Le changement d'affectation (bâtiment agricole aménagé en logement par exemple) n'est possible que pour les bâtiments inscrits à l'inventaire. Obligatoire en zone agricole, le même principe est appliqué en zone naturelle par souci de cohérence.

Article G6. Le recul sur voie est modulé en fonction de la pente du terrain. En effet, sur des terrains de forte pente, l'accessibilité au bâtiment notamment pour les véhicules, pourrait être compromise par l'application d'un recul excessif.

Toutefois, pour pouvoir bénéficier des adaptations admises, il conviendra de fournir avec la demande de PC une coupe précise sur le terrain. Ce document est déjà exigé, de toute façon, dans le dossier de base.

L'application des règles de prospect et de recul ne prend pas en compte les dépassées de toitures inférieures à 1 m.

Les dépassées de toiture sont un élément universel de l'architecture haut-alpine et il serait regrettable qu'on ne puisse les réaliser dans certaines configurations de terrain.

Les dépassées de toiture, ou éventuellement de balcons, sont également possibles sur le domaine public, mais à condition d'être au-dessus du gabarit routier (4.50 m minimum de hauteur). A contrario, en dessous de cette hauteur, toute construction sur le domaine public est strictement interdite (perrons, escaliers, marquises, etc.).

Article G7. Les règles de recul s'appliquent aux limites entre propriétaires différents mais pas entre parcelles appartenant à un même propriétaire. Il est inutile de s'opposer des règles à soi-même !

G12. Stationnement.

Afin de ne pas pénaliser la réhabilitation des bâtiments existants dans les anciens villages, les places supplémentaires ne sont exigibles qu'à partir de 60 m² de SHON créée.

Règles particulières à chaque zone

Zone U1 : l'article U1 7 interdit la construction sur limite si celle-ci fait un angle inférieur à 45° par rapport à la voie. Cette règle a pour but d'éviter de créer des formes bâties, au demeurant inutilisables se terminant en « sifflet » par rapport à la voie.

Cette règle s'applique essentiellement aux extensions des bâtiments existants, les constructions neuves étant limitées aux parcelles indiquées au plan.

Le coefficient d'occupation des sols (U1-14) n'est pas réglementé dans la mesure où les autres règles définissent déjà le gabarit maximum des constructions.

Zone U2 : afin d'éviter le gaspillage au sol, il est obligatoire de réaliser un logement minimum par tranche de 1 000 m². Dans le cas d'une parcelle supérieure à 1 000 m² où l'on voudrait réaliser un seul logement, une subdivision de la parcelle est donc obligatoire.

Zone U3 : les activités tertiaires (bureaux, etc.) sont admises dans la mesure où elles ne sont ni interdites, ni autorisées sans condition.

Zone U4 : cette zone est réservée aux activités artisanales qui sont les seules à ne pas être interdites.

Zone U5 : les édifices à caractère culturel ne sont pas réglementés en hauteur (articles 7 et 10), de façon à permettre la réalisation d'ouvrages de grande hauteur (clocher) et de disposer d'un maximum de liberté architecturale pour ce type de réalisation.

Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique qu'aux constructions à caractère hôtelier et d'habitation, mais prises dans leur ensemble, espaces d'accueil du public et dépendances compris.

Le nombre total de lits hôteliers est dans un premier temps limité à 600, mais peut être augmenté jusqu'à 800 par simple modification du PLU, dans la mesure où le PADD le prévoit expressément.

Zone AU0. Il s'agit d'une zone de conception inhabituelle permettant de contrôler l'urbanisation de façon progressive et non anarchique en imposant que la zone U2 contiguë soit d'abord construite avant d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU0.

Deux cas se présentent :

- Soit les terrains situés en U2 et AU0 sont contigus et appartiennent au même propriétaire : la construction sur la zone AU0 est possible dès lors que les terrains en zone U2 sont construits ;
- Soit les terrains situés en U2 et AU0 appartiennent à des propriétaires différents. Dans ce cas, on prendra en compte l'occupation globale de la zone U2 voisine pour admettre la constructibilité en AU0.

Le règlement définit le seuil à prendre en compte. Pour construire en zone AU0, il faudra que 80 % des terrains de la zone U2 voisine soient bâtis. Le mode de calcul au pourcentage est le rapport entre le nombre de maisons et le nombre de parcelles de la zone.

Zone AU1. La zone AU1 n'est constructible qu'à raison d'opérations sur 4 000 m² minimum, sous réserve de la prise en charge de tous les équipements par l'aménageur et de respecter les orientations d'aménagement.

Afin de garantir l'équité entre tous les propriétaires de la zone, il est exigé que chaque opération intègre une part du terrain constructible et une part du terrain inconstructible, telles que ces parts sont définies par les orientations d'aménagement. Il n'est pas nécessaire que ces parts soient contiguës.

L'obligation qu'il ne subsiste pas de reliquat inférieur à 4 000 m² impose que les terrains restants de surface inférieure à ce seuil soient obligatoirement intégrés dans la dernière tranche d'aménagement. A défaut, ces terrains deviennent inconstructibles.

Zone AU2. Cette zone n'est pas réglementée, étant inconstructible dans le PLU.

Zone A. la zone agricole A est une zone d'exploitation agricole stricte dans laquelle aucune construction nouvelle n'est admise. Seule la réhabilitation des bâtiments existants inventoriés est possible, avec les affectations admises à l'article 2.

Zone Ac. La zone Ac est réservée pour la construction de bâtiments d'exploitation agricole. Le logement de fonction du chef d'exploitation y est admis. Dans le cas où l'exploitation comprend deux sites distincts, un logement peut être réalisé sur chaque site. Le logement de fonction sera obligatoirement réalisé à moins de 300 m du bâtiment d'exploitation proprement dit. On admet la réalisation des logements de fonction en zone agricole s'ils sont liés aux nécessités de l'exploitation.

Zone N. la zone naturelle est inconstructible. Seuls les bâtiments existants inventoriés peuvent être réhabilités. De façon marginale, des cabanes forestières ou pastorales peuvent être réalisées.

Zone N1. Cette zone, constitue un espace paysager entre les 2 secteurs de développement du Laus. Elle devrait être purgée des constructions existantes (podium, etc.). Seuls des aménagements de surface paysagers et des constructions de service, de faible importance sont admis. Les constructions, elles-mêmes devront être enterrées.

Zone N2. La zone naturelle Nt est de même nature que la zone N mais autorise les aires de camping et caravaning.

Il est bien précisé « aire », c'est-à-dire un espace mis temporairement à disposition pour l'implantation limitée dans le temps d'une tente ou d'une caravane.

Le règlement n'autorise pas les constructions permanentes (habitats léger de loisirs) sauf les constructions collectives nécessaires à l'activité : sanitaires, salles de réunion et de manière générale toute construction nécessaire au classement du camping.

4. Incidences du PLU sur l'environnement. Prise en compte du souci de sa préservation et sa mise en valeur.

4.1. Incidences sur les espaces naturels

Les espaces naturels les plus sensibles du territoire communal sont :

- La ZNIEFF n° 05.119.100 ;
- Les marais et zones humides de la plaine de l'Avance.

Des deux sites ne sont pas affectés par le projet de PLU.

La ZNIEFF 05.119.100 versant adret d'Espinasses, Théus et Remollon, Forêt domaniale de Serre-Ponçon, mont Colombis ne fait que tangenter la commune sur sa limite Sud au Bas Col, qui la sépare de la commune de Remollon. Il semble que la ZNIEFF soit entièrement en dehors du territoire communal. En tout état de cause, le Bas Col est classé en zone naturelle où toute construction ou occupation des sols sont pratiquement interdites. Seule la rénovation de bâtiments existants inscrits à l'inventaire du PLU est possible et il n'y en a pas dans ce secteur.

Sont également admises les cabanes pastorales ou forestières. Il est peu probable que de telles constructions soient envisagées à cet endroit. Elles peuvent, si le besoin s'en fait sentir, être édifiées dans un secteur plus éloigné de la ZNIEFF.

Quant aux marais et zones humides de l'Avance, ils se situent dans la zone agricole du PLU qui ne modifie pas l'usage antérieur des lieux.

Toutefois, afin de renforcer leur protection, l'article 13 du règlement de la zone A est rédigé ainsi :

« Les Marais et zones humides de l'Avance, répertoriées dans l'inventaire des zones humides des Hautes-Alpes sous le n° 121, sont rigoureusement protégés. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun aménagement. L'assèchement et la mise en culture sont interdits. »

Parmi les autres sites sensibles qui ne font pas actuellement l'objet, soit d'une protection, soit d'un inventaire, on citera la ripisylve de l'Avance. Le boisement qui suit chaque rive de la rivière est dans un excellent état général. Seules quelques zones ponctuelles, aux abords de La Plâtrerie, ont malheureusement été défrichées.

Les zones du PLU affectées à certains usages ont toutes été placées à distance de la rivière, de façon à protéger la ripisylve qui reste en zone naturelle.

En outre, le règlement de la zone agricole a interdit tout défrichement le long de la rivière.

Enfin, le PLU est neutre par rapport à la forêt, entièrement classée en zone naturelle.

4.2. Incidences sur les espaces agricoles

Les espaces agricoles de la commune ont été répertoriés et classés en zone A, de la façon la plus précise possible, à partir des données cartographiques de la DREAL recoupées avec les photos aériennes, les données locales et le RPG 2010 (déclarations PAC).

Il s'agit des espaces actuellement exploités. Le règlement de la zone naturelle N autorise le défrichement des terrains plats, autrefois agricoles, qui ont été reconquis par la forêt ces dernières décennies.

La zone agricole A est une zone strictement réservée à l'exploitation ou aucune construction n'est admise. Cela permet d'en garantir le maintien à long terme.

Les zones réservées aux constructions agricoles (Ac) sont réparties sur le territoire en position centrale de chaque zone exploitée. Bien qu'il soit inévitable que l'urbanisation s'étende au détriment des zones agricoles, le PLU a limité ces effets de plusieurs façons :

- En privilégiant le développement de la construction au sein des zones déjà construites et des zones impropres à l'exploitation ;

- En organisant le développement progressif de l'urbanisation en couplant les zones U2, immédiatement constructibles avec les zones AU0 constructibles à condition que les zones U2 voisines soient saturées ;
- En obligeant, par le règlement, à réaliser 1 logement minimum sur 1000 m², ce qui a pour but d'éviter le gaspillage d'espace.

La seule zone en conflit avec le développement agricole est la zone AU1 du chef-lieu. Celle-ci est indispensable au développement de la commune et au respect des objectifs de croissance définis au PADD.

Afin d'en limiter l'impact, les mesures suivantes sont prévues :

- Le mode d'urbanisation de la zone est défini par les orientations d'aménagement qui évitent le gaspillage du sol et organisent de façon précise les zones constructibles et les zones à conserver en espace vert ;
- Le développement de la zone AU1 peut se faire de façon progressive de façon à permettre d'user le plus longtemps possible de la terre en tant qu'exploitation. Il ne sera pas possible de construire de façon ponctuelle et anarchique aux quatre coins de la zone ;
- Le PLU préserve les exploitations agricoles situées en périphérie en instituant une zone tampon entre celles-ci et les nouvelles constructions.

4.3. Incidences sur l'environnement bâti existant

La prise en compte du bâti existant est effective au sein du PLU.

En zone U1, seules certaines parcelles sont constructibles, de façon à conserver l'équilibre des villages actuels et que chaque maison ancienne garde ses vues et son ensoleillement.

Vu la densité élevée des villages existants, la construction sans limite sur toutes les parcelles, souvent de petite taille, contribuerait à les rendre inhabitables et générerait des conflits de voisinage permanents.

En zone U2, le règlement à travers les règles de reculs sur limites et de hauteur, garantit une homogénéité des constructions nouvelles par rapport à celles préexistantes.

4.4. Incidences sur le bâti nouveau

Les orientations d'aménagement de la zone AU1 constituent une approche de type « éco-quartier » :

- Consommation optimisée du foncier ;
- Regroupement des constructions, sans forcément recourir à la mitoyenneté ;
- Continuité des espaces plantés (boisements périphériques) et continuité des espaces libres ;
- Organisation réciproque des bâtiments de façon à ménager à chacun d'eux vue et ensoleillement ;
- Définition d'un règlement complétant les orientations d'aménagement : article G11 : règles spécifiques aux groupements d'habitations (lotissement ou autre) ;
- Possibilité de moduler le coefficient d'occupation des sols (COS) de façon à encourager la mixité d'occupation : individuel / petit collectif.

5. Révisions allégées et modification de janvier 2014

Le PLU approuvé en octobre 2012 a fait l'objet de modifications mineures en février 2013, suite au contrôle de légalité préfectoral. Il a fait l'objet de 3 révisions allégées et d'une modification en janvier 2014 :

1. Révision du PLU n°1
Création d'un zonage U6 (nouvelle église du sanctuaire de ND du Laus) et requalification partielle du zonage A en N1.
2. Révision allégée du PLU n° 2
Requalification partielle zone N en N3 (site de la chapelle du Précieux Sang).
3. Révision allégée du PLU n° 3
Modification du périmètre de la zone N2 (camping de Gyquière)
4. Modification n° 1 du règlement

5.1. Révision allégée n°1 : Création d'un Zonage U6 et requalification partielle zone A en N1.

Création d'un zonage U6.

Le zonage 2012 du secteur où la nouvelle église est prévue est de type U5.

La zone U5 recouvre l'ensemble des terrains voués au développement du sanctuaire et ne fait pas de distinction entre la zone réservée à l'hôtellerie et la zone destinée à la construction de l'église.

Le projet d'église, encore non défini à l'époque d'élaboration du PLU est aujourd'hui cerné.

Bien que le règlement ait envisagé la réalisation d'une nouvelle église, certaines règles ne peuvent s'appliquer de la même manière à des constructions de nature et de destinations différentes : l'hôtellerie et l'église, il convient donc de créer un zonage spécifique U6 mieux approprié à la réalisation de la nouvelle église.

Requalification partielle zone A en N1.

Les abords immédiats de la nouvelle église, à l'emplacement finalement retenu à l'issue du concours d'architecture, sont actuellement classés en zone agricole de type A. Ce classement est la conséquence de l'enclavement de ces terrains entre deux zones agricoles avérées, mais les terrains concernés n'ont aucune valeur agricole. Le projet de la nouvelle église (zone U6) nécessite la création de voies d'accès et d'espaces publics en zone A, ce que le règlement de cette zone n'autorise pas. Toutefois, aucune construction n'est envisagée. Un zonage de type N1 en prolongement de celui existant dans la partie centrale du sanctuaire serait plus approprié.

Objet spécifique de la révision n°1 :

Changement de la classification d'une partie de la zone U5 du PLU en zone U6 réservée à la construction de la nouvelle église et requalification partielle de la zone A, en périphérie de la zone U6 en N1.

Nature de la révision :

Il s'agit d'une révision affectant :

- Le zonage (U5 en U6 et A en N1)
- Le règlement, à créer pour la nouvelle zone U6 qui reprendra en partie certains articles de la zone U5, mais sera adapté à la vocation spécifique de cette zone.

Références du PLU en vigueur :

PLU approuvé en date du 26 octobre 2012.

Procédure :

La révision n°1 du PLU est conduite selon la procédure de révision allégée en application de l'article L.123-13 II du code de l'urbanisme.

Exposé des motifs :

La zone U5 du PLU de Saint Etienne le Laus est une zone réservée au développement du sanctuaire de ND du Laus, définie comme zone à caractère touristique et culturel.

Bien que le pèlerin ne soit pas, à proprement parler, un touriste, le terme touristique a été évoqué dans la mesure où l'hôtellerie du sanctuaire est l'objet d'une importante fréquentation :

- 170 000 pèlerins par an ;
- 110 000 repas servis ;
- 47 000 nuitées pour une capacité hôtelière actuelle de 480 lits dont 390 utilisables en toutes saisons.

Mais le sanctuaire, c'est avant tout le site culturel lui-même, la basilique existante, et la future église.

La basilique existante, d'une capacité de l'ordre de 400 places, est nettement insuffisante pour accueillir les pèlerins lors des rassemblements qui peuvent atteindre 4000 personnes ! Ces évènements, jusqu'à maintenant se sont déroulés en plein air et continueront à l'être en partie. Il n'est pas envisagé de construire une nouvelle église de cette capacité, mais un édifice capable d'accueillir de 2000 à 2500 personnes répondra mieux aux besoins les plus courants.

Le zonage U5 n'a pas établi de distinction entre ces 2 entités, sauf sur certains articles du règlement.

Il n'a pas été possible d'intégrer les résultats du concours d'architecture conduit dans la phase finale d'élaboration du PLU, postérieurement à l'arrêt du projet.

Or, une telle distinction s'avère nécessaire de par la nature différente de chaque occupation du sol :

- L'hôtellerie et de manière générale l'ensemble de la structure d'accueil autre que les édifices culturels eux-mêmes, constituent un établissement d'hébergement avec prestations de service de nature commerciale.
- L'église, quant à elle est construite grâce à des fonds privés mais constitue un établissement d'usage public, même s'il n'est pas considéré comme un établissement public à part entière, ce qu'est la basilique actuelle, propriété communale.

En conséquence, certaines règles applicables à l'hôtellerie ne sont pas justifiées pour l'église elle-même et la nature différente de chaque fonction justifie un zonage séparé.

Le règlement sera modifié sur les points suivants :

Art U6-1. : Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

Art U6-2. : Cet article autorise les constructions à caractère culturel et les bâtiments d'habitation liés à l'activité culturelle : logement des prêtres ou ordres monastiques, exclusivement.

Art U6-3, 4, 5 : inchangés et identiques au règlement de la zone U5.

Art.U6-6 : Non réglementé.

Art. U6-7. : L'alinéa concernant les édifices à caractère culturel est supprimé du règlement de la zone U5 et transféré au règlement de la zone U6. Réciproquement, la règle de prospect de la zone U5 est supprimée de la zone U6.

Art U6-8 et 9. : Inchangés

Art U6-10 : La rédaction de l'article U5-10 est reprise : hauteur non réglementée pour les édifices à caractère culturel et hauteurs réglementées pour les autres types de bâtiments.

Art U6-11 : Aucune prescription architecturale ne s'applique pour toutes les constructions.

Art U6-12. : L'obligation de réaliser 50% des places de stationnement enterrées ou intégrés aux constructions est maintenue dans la zone U5 mais supprimée de la zone U6. Des règles spécifiques de stationnement sont édictées pour la zone U6, en tenant compte :

- De l'usage public de l'église.
- Du stationnement public existant dont la raison d'être est précisément d'accueillir les pèlerins.
- De la volonté communale de ne pas transformer le site du Laus en une vaste aire de parking.
- Il doit être envisagé à terme de réaliser des aires de stationnement au niveau de la vallée, avec navette pour accéder au sanctuaire et d'aménager une circulation piétonne praticable par tout public. Cependant, cette réflexion dépasse le cadre communal. Il faut rappeler que le chef-lieu de St Etienne et le Laus sont reliés par des voies départementales qui traversent la commune voisine d'Avançon. Les terrains éventuellement disponibles pour un parking de « dissuasion » seraient pour partie sur le territoire communal, mais pour une autre sur la commune voisine. Cette question devrait logiquement être abordée à l'échelon intercommunal ou mieux, au niveau départemental.
- De la prise en compte de tous les modes d'accès, sachant qu'une majorité des pèlerins utilisent les transports en communs et que l'accès en véhicules individuels ne représente qu'une partie. L'accès par des véhicules 2 roues, motos ou vélos, est également important.

Zone N1 : la modification de zonage A en N1 n'a pas d'incidence sur le règlement de la zone N1.

Justification de la règle concernant le stationnement : Art. U6-12.

Les règles de stationnement doivent s'adapter à la réalité des besoins et la volonté de préserver la sérénité du lieu.

Réglementer le stationnement des véhicules sur le site du Laus doit prendre en considération plusieurs données :

1. Afin de préserver le caractère du sanctuaire, de sauvegarder la sérénité du site et de limiter les nuisances aux habitants permanents, il convient en priorité de limiter l'accès au Laus par des véhicules particuliers.

Cet objectif peut être atteint :

- En privilégiant l'accès par les transports collectifs. C'est déjà le cas pour une part importante.
 - En réalisant en vallée une partie des aires de stationnement nécessaires, soit sur la commune de Saint Etienne, soit sur celle voisine d'Avançon.
 - En aménageant une circulation piétonne de qualité entre la vallée et le Laus (chemin existant à améliorer).
 - En créant des équipements spécifiques et sécurisés pour le stationnement des 2 roues.
2. Les besoins de stationnement doivent être évalués globalement.

Les besoins en stationnement des riverains sur les zones U1, U2 et AU0 sont règlementés par le règlement du PLU et sont assurés à l'intérieur du périmètre de ces zones.

Les besoins restant sont ceux du sanctuaire proprement dit. Le besoin global est défini par la capacité de la nouvelle église. Les pèlerins hébergés dans l'hôtellerie constituent une part des fidèles fréquentant l'église. Il convient donc de ne pas les comptabiliser 2 fois. Il en est de même pour les personnes en salle de réunion (Auditorium).

En conséquence, la jauge globale du stationnement nécessaire peut être calculée uniquement à partir de la capacité d'accueil de l'église, soit :

En temps ordinaire : 646 personnes assises.

Pour les grands événements : 1845 personnes assises.

Pour les événements exceptionnels : 2527 personnes assises.

Pour les événements exceptionnels on considèrera :

- Qu'ils ont lieu en saison estivale,
- Que l'importance de l'évènement justifie la mise en place d'un service de navette par le diocèse,
- Que l'aménagement d'aires de stationnements permanents pour un usage très limité dans le temps serait un non-sens à la fois économique, paysager et écologique.

L'excédent de stationnement nécessaire devra donc être assuré en dehors du site du Laus. Un règlement de police municipal pourra d'ailleurs l'imposer.

Il reste à satisfaire les besoins en temps ordinaires et pour les grands événements.

En temps ordinaire, la capacité globale du site est déjà suffisante.

On considèrera que ce sont les grands événements qui déterminent la capacité nécessaire du stationnement permanent, soit 1845 personnes, ce qui pour une moyenne de 2.5 personnes par véhicules définit **un besoin global de 738 places.**

Evaluation de la capacité de stationnement actuelle du site.

Données de base :

Stationnement VL = 2,5 personnes par véhicule en moyenne.

Stationnement cars = 50 personnes, soit l'équivalent de 20 emplacements VL.

Nombre de personnes maxi. lors des grands événements : 1845.

Surface de l'église accessible au public : 2352 m².

Surface de plancher de l'église :m².

1. Stationnement public.

Situé à l'entrée du Laus, il est estimé à 100 places de véhicules légers + 6 emplacements de cars. Un emplacement de cars (50 personnes) équivaut à 20 emplacements VL. Soit un équivalent VL global de 100 + 20 x 6 = 220 places.

2. Stationnement de l'hôtellerie.

Selon les données du diocèse, il est estimé de la façon suivante :

Dans la partie aval du site :

P1 (le plus bas) : 33 places

P2 (intermédiaire) : 52 places

P3 (le plus haut) : 49 places

P4 (côté Sud) : 43 places (59 places existantes -16 à supprimer)

Garages couverts : 14 places

Dans la partie amont :

P5 : 24 places

Total 215 places.

A cela s'ajoute 3 emplacements de cars soit l'équivalent de 60 places VL.
Soit un total de 275 places

La capacité actuelle globale de stationnement du site est de 495 places (équivalents VL).

Evaluation de la capacité de stationnement nécessaire.

Par rapport au besoin global exprimé de 738 places, le déficit est donc de 243 places.

Sur un plan réglementaire, il convient donc de prévoir la réalisation de 243 places nouvelles.

Compte tenu des réflexions précédentes ces places pourront être créées de la façon suivante :

- Extension du parking P5 : 63 places.
- Autres : 180 places.

180 places représentent 450 personnes en VL ou en transport en commun.

S'il s'agit uniquement de VL, il faut 180 emplacements, s'il s'agit de cars, 9 emplacements de cars sont nécessaires. Entre ces 2 extrêmes, des répartitions différentes peuvent être imaginées.

Il n'est pas souhaitable de créer de stationnements (sauf éventuellement enterré) en amont de l'entrée du sanctuaire (bâtiment Ste Marie), sur les zones N1 et U6.

Les places nécessaires sont donc à réaliser :

- Soit dans le périmètre de la zone U5.
- Soit sur un autre terrain à proximité.

La notion de proximité s'apprécie selon les remarques précédentes comme un emplacement permettant l'accès au Laus par un cheminement piétonnier ou un service de navette. Concrètement la distance maximum entre le stationnement et la construction concernée ne devrait pas excéder 700 m. Le seul site envisageable est celui de la chapelle du Précieux Sang ou existe déjà quelques places. Pour rendre possible cette disposition, il convient de modifier le zonage de la zone N pour partie en N3, admettant ce type d'occupation (voir révision allégée n°2).

En outre, du fait du caractère temporaire du stationnement, les nouvelles places seront obligatoirement réalisées non revêtues (structures en nid d'abeille engazonnées ou gravillonnées) les places concernées n'étant pas utilisées en hiver, la question du déneigement ne se pose pas.

En conclusion le nouvel article 12 du règlement de la zone U6 sera justifié comme suit :

U6-12. Obligations de stationnement.

Eglise :

Il n'est pas souhaitable d'autoriser la circulation des véhicules et le stationnement au cœur du sanctuaire afin de préserver un lieu propice au calme et au recueillement. En conséquence :

Le stationnement en zone U6 est interdit. Le stationnement de surface sera obligatoirement réalisé en dehors de la zone U6, à une distance inférieure à 700 de la construction, à raison d'une place pour 10 m² de surface accessible au public (2352 m² / 243 places), soit une place pour ...m² de surface de plancher. La liaison piétonne entre le stationnement et la construction sera aménagée par le bénéficiaire du permis de construire.

Il pourra être tenu compte de stationnements réalisés à une distance supérieure sous condition.

En outre, il sera prévu :

- *Des aires de stationnement pour les motos.*
- *Des aires de stationnement pour les vélos.*

Les valeurs relatives entre les types de stationnement sont définies aux règles générales (G12).

Autres bâtiments : voir règles générales.

Pour mémoire, l'article 12 de la zone N3 sera rédigé comme suit (voir dossier spécifique) :

Les nouvelles aires de stationnement ne seront pas étanchées. Elles devront être réalisées avec des systèmes perméables mais permettant la circulation des véhicules par tout temps (exemple : structures nid d'abeille engazonnées ou gravillonnées).

Art U6-14. : Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les édifices à caractère culturel, ce qui était implicitement dit dans le règlement de la zone U5 :

« Seules les constructions à caractère hôtelier et d'habitation sont prises en compte pour le calcul du COS qui sera de 0.6 maximum. »

Bilan des surfaces modifiées :

	PLU actuel	PLU modifié	Bilan
Zone U5	3.40 ha	2.52 ha	- 0.88 ha
Zone U6	0 ha	0.88 ha	+ 0.88 ha
Zone N1	1.37 ha	2.30 ha	+ 0.93 ha
Zone A	313.07 ha	312.17 ha	- 0.90 ha

Note : les surfaces modifiées indiquées ci-dessus sont celles résultant de l'ensemble des 3 révisions allégées (les 0.03 ha manquants pour équilibrer le bilan ci-dessus correspondent à la légère augmentation de la surface de la zone A consécutive à la révision allégée n°3).

5.2. Révision allégée du PLU n° 2 : Requalification partielle zone N en N3 (site de la chapelle du Précieux Sang).

Objet spécifique de la révision n° 2 :

Changement de classification de la zone N (inconstructible) en une zone N3 autorisant la création d'aires de stationnement paysagères.

Nature de la révision :

Il s'agit d'une révision affectant :

- Le zonage : N en N3,
- Le règlement, à créer pour la nouvelle zone N3.

Références du PLU en vigueur :

PLU approuvé en date du 26 octobre 2012.

Procédure :

La révision n° 2 est conduite selon la procédure de révision allégée en application de l'article L 123-13.11 du Code de l'Urbanisme.

Exposé des motifs et description de la révision :

Les besoins en matière de stationnement générés par la construction de la nouvelle église ont été évalués (voir révision allégée n° 1).

Ils s'établissent globalement à 738 places.

Il existe actuellement 495 places sur le site. Il convient donc de créer 243 places supplémentaires.

De toute évidence, il ne sera pas possible de créer toutes ces places sur le site même du sanctuaire. Et cela n'est pas souhaitable si l'on veut conserver le caractère et la sérénité du lieu.

Quelques places supplémentaires (63) sont réalisables sur le parking P5 (en amont de l'hôtellerie), mais il est nécessaire de disposer de possibilités supplémentaires.

Parmi les solutions envisageables, le terrain situé en aval de la chapelle du Précieux Sang en est une.

Situé actuellement en zone naturelle N où aucune construction ni aucun aménagement ne sont possibles, il convient de requalifier cette zone en N3, autorisant exclusivement la création d'aires de stationnement paysagères.

Aucune construction, en revanche, ne sera admise.

Les besoins de stationnement les plus importants se situant en période estivale, un traitement du sol le plus naturel possible est envisageable.

En effet, ces parkings n'ont pas à être déneigés l'hiver et ne sont fréquentés de façon intermittente.

Le règlement de la zone N3 définira des règles spécifiques en vue de respecter cet objectif.

Bilan des surfaces modifiées :

	PLU actuel	PLU modifié	Bilan
Zone N	501.70 ha	501.29 ha	- 0.41 ha
Zone N3		0.41 ha	+ 0.41 ha

5.3. Révision allégée du PLU n° 3 : Modification du périmètre de la zone N2 (camping de Gyquière)

Objet spécifique de la révision n° 3 :

Il s'agit de modifier le zonage actuel qui ne correspond pas aux terrains aménagés en aires de camping par le passé.

Nature de la révision :

Il s'agit d'une révision affectant :

- le zonage,
- le règlement.

Références du PLU en vigueur :

PLU approuvé en date du 26 octobre 2012.

Procédure :

La révision n° 3 est conduite selon la procédure de révision allégée en application de l'article L 123-13.11 du Code de l'Urbanisme.

Exposé des motifs de la révision :

Il convient de rappeler que les campings du Laus, qui existent depuis plusieurs dizaines d'années, n'ont jamais eu d'autorisation d'exploitation. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il était indispensable de permettre leur mise en conformité.

Le camping situé à l'emplacement de la future église sera de fait supprimé (zone U6 du PLU révisé).

Il restera le camping de Gyquière pour lequel une autorisation d'exploitation réglementaire devra être obtenue, la première condition pour ce faire est que la zone soit classée au PLU conformément à l'usage envisagé.

La situation de la zone N2 au PLU approuvé en octobre 2012 constitue une erreur, non relevée lors de l'enquête publique, qu'il convient de rectifier.

Description détaillée :

Le nouveau zonage englobe les terrains aménagés de fait en aires de camping depuis plusieurs années. Des plateformes permettant l'installation des tentes existent et le couvert végétal, tant sur ces plateformes que les talus qui les séparent, est en parfait état.

Le site est entouré de massifs boisés et ce camping est pratiquement invisible de toute part.

Il convient de protéger les boisements existants. Le plan de zonage porte une partie boisée à conserver, mentionnée au règlement. Il ne s'agit pas d'un espace boisé classé.

Sur le plan réglementaire, la municipalité souhaite limiter la capacité du site à 50 emplacements.

Cette disposition est en cohérence avec le PADD qui a limité la capacité d'hébergement du site du Laus à 600 lits permanents (hors camping) dans un premier temps.

Bilan des surfaces affectées par la révision :

	PLU actuel	PLU modifié	Bilan
Zone A	313.07 ha	312.17 ha	- 0.90 ha
Zone N2	0.68 ha	0.66 ha	- 0.02 ha

Le bilan des surfaces ci-dessus est le bilan final, toutes révisions considérées.

La diminution de la zone A est uniquement la conséquence du reclassement en N1 de la zone située aux abords de la future église (voir révision allégée n°1).

La présente révision n'a qu'un impact infime sur la zone agricole : 0.02 ha restitués à la zone agricole par la réduction de la zone N2.

5.4. Modification n° 1 du règlement

Objet :

Il s'agit d'une part de mettre à jour le règlement en cohérence avec les 3 révisions allégées engagées par ailleurs et d'autre part de corriger quelques erreurs matérielles relevées depuis l'approbation du PLU.

Références du PLU en vigueur :

PLU approuvé en date du 26 octobre 2012.

Procédure :

Suivant délibération du CM en date du 21 août 2013, la modification est conduite suivant la procédure définie à l'article L 123-13-1 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications envisagées relèvent de la procédure de modification simplifiée (article L 123-13-3 du C.U.), mais comme la modification est conduite conjointement aux trois révisions allégées concomitantes, il a été décidé par le CM de la soumettre à l'enquête publique unique et commune en application de l'article L 123-13-2 du C.U.

Description détaillée :

Les modifications apportées au règlement du PLU approuvé en octobre 2012 sont portées en couleur sur le document annexé.

P.2. Il est rappelé que le règlement approuvé a déjà fait l'objet de modifications à la suite du contrôle de légalité (février 2013). C'est cette dernière version qui est actuellement opposable.

P.3. Deux nouvelles zones sont ajoutées :

- La zone U6 correspondant à la nouvelle église du Laus.
- La zone N3 autorisant les aires de stationnement en zone naturelle.

P.11. La règle concernant les abris de jardin est simplifiée : le sens de pose du bardage n'est plus réglementé.

P.13. Stationnement.

De manière générale et pour tout le règlement, le terme surface de « plancher » remplace le terme inapproprié de surface « utile ».

Modalités d'application : la possibilité de réaliser le stationnement sur un terrain distinct de celui de la construction est maintenue (à moins de 300 m), mais peut faire l'objet d'une réglementation spécifique dans chaque zone. C'est le cas pour la zone U6.

Types de stationnement :

Les règles de stationnement sont en général définies uniquement pour les véhicules légers particuliers (V.L.). Une approche plus soucieuse du développement durable doit encourager les transports en commun ou les transports en mode doux (vélos). C'est notamment le cas pour le secteur du Laus.

En conséquence, il convient de définir des équivalences.

La moyenne d'occupation d'une voiture particulière sur site touristique est de 2,5 personnes par véhicule.

Un car standard comporte 50 places.

La référence de base est le stationnement des véhicules légers.

Un stationnement de car équivaut à 20 emplacements VL (50/2,5).

Un stationnement moto est estimé à 1/2 d'emplacement VL.

Un stationnement vélo est estimé à 1/4 d'emplacement VL.

En outre, le règlement précise que les stationnements vélos doivent être aménagés.

P.25 Zone U5, Art.12 concernant le stationnement.

En zone U6, le stationnement est interdit et doit être réalisé dans un rayon de 700 m autour de la zone. Il est nécessaire de préciser que l'obligation de réaliser 50% de places enterrées ou intégrées à la construction s'applique uniquement pour le stationnement nécessité par les projets en zone U5 et non ceux de la zone U6.

P.26 et 27. Règlement de la zone U6.

Voir justifications détaillées dans le dossier de révision allégée n° 1.

P.39. Règlement de la zone N1.

Afin d'éviter toute ambiguïté, le mot « voirie » est ajouté dans les utilisations du sol autorisées. Le stationnement est également admis mais uniquement enterré, ce qui signifie que tout stationnement en surface est interdit. Il est rappelé que la zone N1 est une zone verte inconstructible (sauf équipements légers), formant un espace de « respiration » entre l'hôtellerie et l'église du sanctuaire.

P.41. Règlement de la zone N2.

L'article N2-2 est modifié de façon à limiter à 50 le nombre d'emplacements de camping ou caravaning admis. Il s'agit d'un maximum autorisé au PLU. Mais le camping devant faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exploitation, les règles spécifiques de classement des campings devront être respectées. Nous les donnons à titre indicatif (arrêté du 6 juillet 2010) :

- Classement 1 ou 2 étoiles : 70 m² mini par emplacement.
- Classement 3 à 5 étoiles : 80 m² mini par emplacement.

Stationnement camping-car : 35 m² avec borne de raccordement eau, électricité et système d'épuration. Pour l'ensemble des normes, consulter l'arrêté du 6 juillet 2010 modifié par arrêté du 7 mai 2012.

P.42. Zone N2, article N2-13.

Un espace boisé à protéger est porté au plan de zonage.
Le règlement précise qu'il doit être préservé.

P.43-44. Règlement de la zone N3.

Voir révision allégée n° 2.