

COMMUNE DE SAINT ETIENNE LE LAUS HAUTES-ALPES

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Projet d'aménagement et développement durable (PADD)

Dossier approuvé octobre 2012
Modifié 2-2013



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

1.1. 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. Il comporte un complément sur les objectifs de modération de la consommation d'espace, suite aux remarques du contrôle de légalité.

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....

Objectifs en matière de réduction de la consommation d'espace.

Les objectifs et les moyens correspondants mis en œuvre seront les suivants :

- Adapter le zonage urbain aux besoins de développement de la commune, tant pour la résidence permanente que la résidence saisonnière principalement sur le site de Notre Dame du Laus.
- Le PLU réduira d'environ 5 ha la surface des zones urbaines de la carte communale.
- Il sera créé des zones AU0 qui ne deviendront constructibles que si les zones environnantes sont saturées. Cette mesure évitera le mitage et la dispersion de l'habitat.
- Le règlement des zones urbaines imposera de réaliser un logement minimum par tranche de 1 000 m² (zone U). En zones d'urbanisation future, la surface des parcelles n'excédera pas 800 m².

Ces mesures, favorisant une densité raisonnable, éviteront le gaspillage du sol.