

NOTE D'INFORMATION AUX ADMINISTRÉS

Elaboration du PLU

1- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLU ET DES MODALITÉS DE CONCERTATION :

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), prescrit par la commune d'Estoher par délibération du 5 janvier 2009, les objectifs poursuivis dans le cadre de cette procédure ainsi que les modalités de concertation ont été définis par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Conflent Canigò, compétente en matière d'urbanisme, le 8 avril 2016.

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU sont les suivants :

- **Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie du village** en poursuivant la **reconquête du centre ancien**, en réfléchissant au **potentiel d'accueil au sein des « dents creuses »**, en **valorisant les espaces publics**, en **respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles**.

- **Mettre en œuvre une politique d'acquisitions foncières** afin de permettre la réalisation d'aménagements et d'équipements complémentaires dans le but de **participer à la valorisation de la qualité du cadre de vie**.

- **Prévoir un développement limité et maîtrisé de l'urbanisation** prenant en compte la préservation de l'environnement et de l'activité agricole.

- **Sécuriser les déplacements** en conciliant les différents modes de déplacements.

- **Mettre en avant la qualité environnementale et paysagère** du territoire d'Estoher et **préserver les espaces naturels** remarquables.

- **Prendre en compte les risques et nuisances** présents sur le territoire communal.

- **Maintenir les terres agricoles** sur le territoire en **préservant les espaces à fort potentiel** et en **favorisant une agriculture raisonnée**.

- **Renforcer l'attractivité et dynamiser le développement touristique** à l'échelle communale.

Les modalités de la concertation dans le cadre de cette élaboration de PLU sont les suivantes :

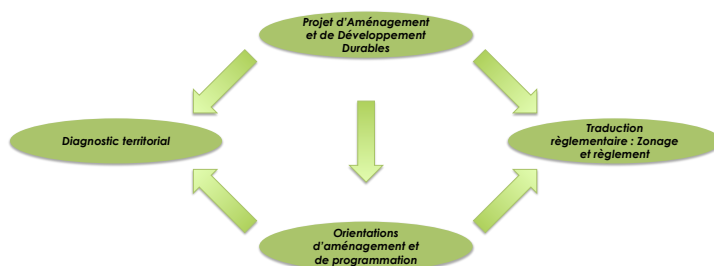
- *Affichage de la délibération durant toute la durée de l'élaboration ;*
- *Note d'information aux administrés (présent document) ;*
- *Réunions publiques avec la population ;*
- *Exposition publique en mairie ;*
- *Registre d'observation mis à disposition du public en mairie de d'Estoher.*

QU'EST CE QU'UN PLU ?

Document fondamental pour la commune, il a des incidences directes sur la vie quotidienne des habitants. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol : où, quoi et comment construire ?

Le futur PLU sera constitué de 5 documents :

- **LE RAPPORT DE PRÉSENTATION** : Il expose le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement et explique les choix et le contenu du PLU.
- **LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)** : Il exprime le projet global de la commune.
- **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** : Elles fixent des objectifs particuliers pour les sites à aménager et à développer.
- **LE RÈGLEMENT ET LE DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE** : Ils définissent les vocations et les règles applicables dans les différentes zones du PLU.
- **LES ANNEXES** : Elles comprennent les éléments d'information et de prescriptions générales sur le territoire.



2- SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DES ENJEUX :

Un **DIAGNOSTIC TERRITORIAL** portant sur l'ensemble des composantes de la commune (cadre de vie, démographie, déplacements, état initial de l'environnement...) a été réalisé.

Cette première étape constitue un état des lieux de la commune. **Le diagnostic territorial est un document essentiel** qui doit permettre de comprendre **le contexte communal et d'identifier les enjeux de territoire**.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL :

Démographie :

- Accroissement constant de sa population depuis le début des années 80 (134 habitants en 1999, 153 habitants en 2012).
- Difficulté à fixer des populations jeunes...

Logements :

- Nombreuses réhabilitations réussies.
- Part importante de résidences secondaires (41%)...

Cadre de vie :

- Morphologie et tissu urbain du village originel préservé.
- Présence d'espaces sportifs et de loisirs qualitatifs...

Déplacement :

- Grande partie du village accessible uniquement à pied.
- Réalisation de nombreuses aires de stationnement ainsi que de garages communaux.
- Présence d'un important réseau de sentiers et chemins forestiers...

Economie :

- Agriculture : principale activité sur le territoire.
- Attrait touristique (massif du Canigou, gorges du Llech...) mais peu de possibilités d'accueil...

Environnement et paysage :

- trois entités paysagères remarquables : la montagne et ses forêts, les terres agricoles longeant la vallée du Llech et le village.
- Territoire concerné par des mesures de protection (ZNIEFF type I et type II, Natura 2000, Loi Montagne...) et des risques majeurs naturels (inondation, feux de forêt, sismique)...

ENJEUX :

- **Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie du village** et mettre en avant le patrimoine architectural et urbain.

- **Prévoir un développement limité et maîtrisé de l'urbanisation** prenant en compte la préservation de l'environnement et de l'activité agricole.

- **Sécuriser les déplacements** en conciliant les différents modes de déplacements.

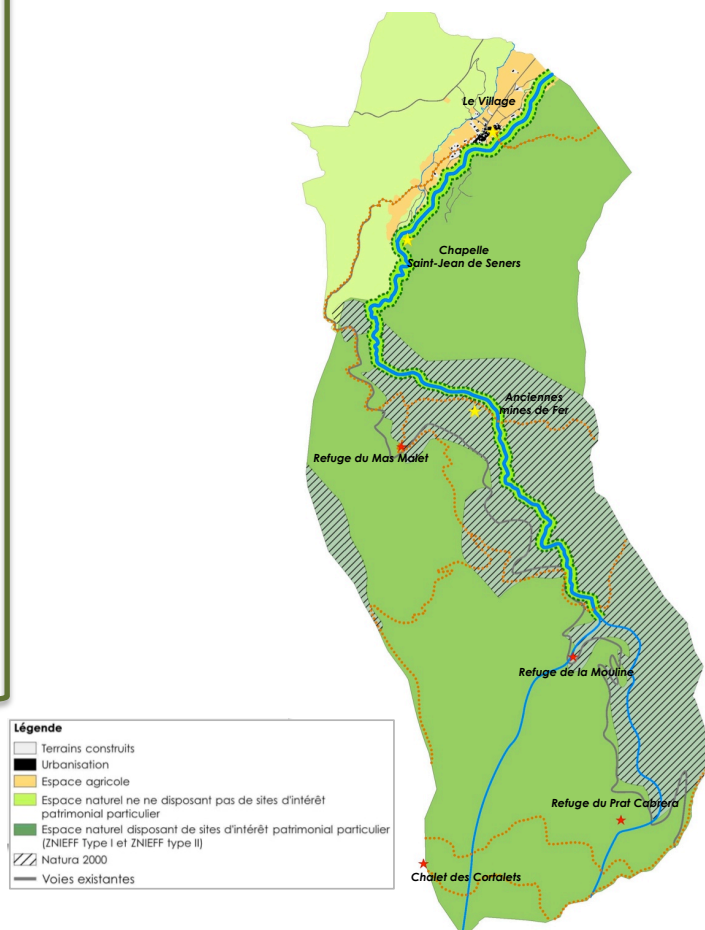
- **Favoriser le développement de l'offre touristique.**

- **Protéger les espaces naturels.**

- Préserver les terres agricoles référencées comme des terres à fort potentiel.

- **Prendre en compte les contraintes réglementaires permettant de prévenir certains risques et de protéger l'environnement.**

Contexte communal



3- LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT DÉFINIES DANS LE PADD :

Sur la base de ces constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, la définition d'un projet, que le PLU se chargera de mettre en œuvre à Estoher, a été définie. Il s'agit du **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**.

Le PADD a permis de définir 7 orientations générales d'aménagement répondant à l'objectif général suivant :

Préserver l'identité du village et son cadre de vie qualitatif, en créant des espaces de convivialité riches, en préservant et en valorisant les milieux urbains, agricoles et naturels, tout en permettant un développement maîtrisé et limité pour l'accueil de nouveaux habitants et intégré dans le paysage.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

ORIENTATION N°1 : Préserver le cadre de vie du village

- Continuer à réfléchir l'aménagement des espaces publics, de les traiter, et de les valoriser.
- Poursuivre la reconquête du centre ancien en accompagnant les propriétaires de bien vacants à la réhabilitation des ces bâtiments.
- Réfléchir au potentiel d'accueil au sein des « dents creuses » existantes, dans le centre ancien du village.
- Préserver l'image du village en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles par la mise en œuvre d'un règlement adapté pour la réhabilitation, la rénovation ou la construction...

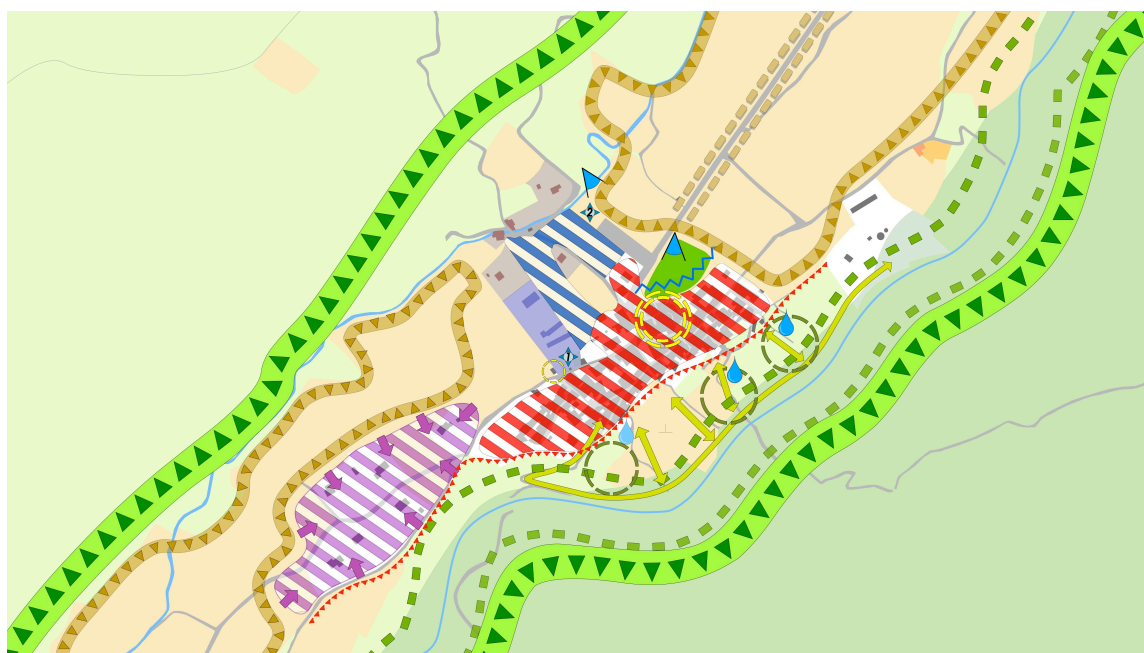
ORIENTATION N°2 : Permettre un accueil raisonné de nouveaux habitants

- Limiter et maîtriser le développement de l'urbanisation sur le territoire communal.
- Préserver l'environnement et l'activité agricole par un développement limité et maîtrisé de l'urbanisation sur des terres à faible potentiel ou délaissées...

ORIENTATION N°3 : Organiser les déplacements

- Continuer à valoriser l'entrée du village par l'amélioration des perceptions sur la « Cellere », et des interventions ponctuelles de requalification sur le bâti.
- Réfléchir à l'amélioration de la traversée du village...

Les orientations générales à l'échelle du village



PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DU VILLAGE ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS	
	Zone existante d'équipements publics
	Constructions en discontinuité du village
	Constructions isolées
	Poursuivre la reconquête du vieux village participant à l'entrée en valeur du village
	Créer un cœur de village en favorisant l'implantation d'équipements publics (extension des garages communales, zone dédiée aux loisirs, jardins communautaires)
	Potential de requalification en site de stationnement
	Potential de requalification en équipements sportifs (territoire de jeu)
	Maîtriser la constructibilité du secteur et limiter l'expansion des constructions
	Maîtriser la constructibilité du secteur et limiter l'expansion des constructions
	Rupture de pente à prendre en compte, limite à l'urbanisation le long des berges du lac
	Espace à haute valeur paysagère dans le cadre de la mise en valeur du patrimoine bâti / Préserver et valoriser la scène de vue vers le village depuis la RD 55
	Préserver et valoriser la façade urbaine du village
	Mémoriser ou inscrire la réutilisation des jardins à proximité immédiate du village
	Cerner de vue à préserver / Valoriser les points de vue remarquables sur le village
	Valoriser la Cellere et le cadre de vie dans le vieux village
	Valoriser et mettre en scène l'eau dans le village
PRÉSERVER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
	Protection des espaces naturels
	Espace naturel ne disposant pas de sites d'intérêt patrimonial particulier
	Espace naturel disposant de sites d'intérêt patrimonial particulier (ZNIEFF type I et ZNIEFF type II)
	Nature 2000
	Mise en valeur des abords du lac
ORGANISER LES DÉPLACEMENTS	
	Voies existantes
	Valoriser la perception des terres agricoles le long de la RD 55
	Valoriser les cheminements piétons entre le village et le lac
DEVELOPPER L'ATTRAIT ET L'ACCUEIL TOURISTIQUE	
	Éléments patrimoniaux à préserver et mettre en valeur
	Refuges à valoriser
	Site de stationnement à valoriser
	Préserver et valoriser les différents sentiers
	Mise en valeur des abords du lac et de ses falaises
MAINTENIR ET VALORISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE	
	Espace agricole
	Protection des espaces agricoles

ORIENTATION N°4 : Préserver la qualité environnementale et paysagère

- Prendre en compte l'existence de risques majeurs notamment des risques incendies et feux de forêt, inondation et mouvement de terrain.
- Préserver les espaces agricoles entourant le village.
- Mettre en valeur les différents sites de perceptions paysagères, notamment ceux sur le village depuis la route départementale.
- Participer à la protection et la valorisation de la trame bleue.
- Maintenir, protéger et valoriser la trame verte et bleue...

ORIENTATION N°5 : Maintenir et valoriser l'activité agricole sur le territoire

- Pérenniser l'activité agricole par la mise en place d'un zonage adapté tenant compte des terres agricoles à fort potentiel.
- Préserver le réseau de canaux d'arrosage...

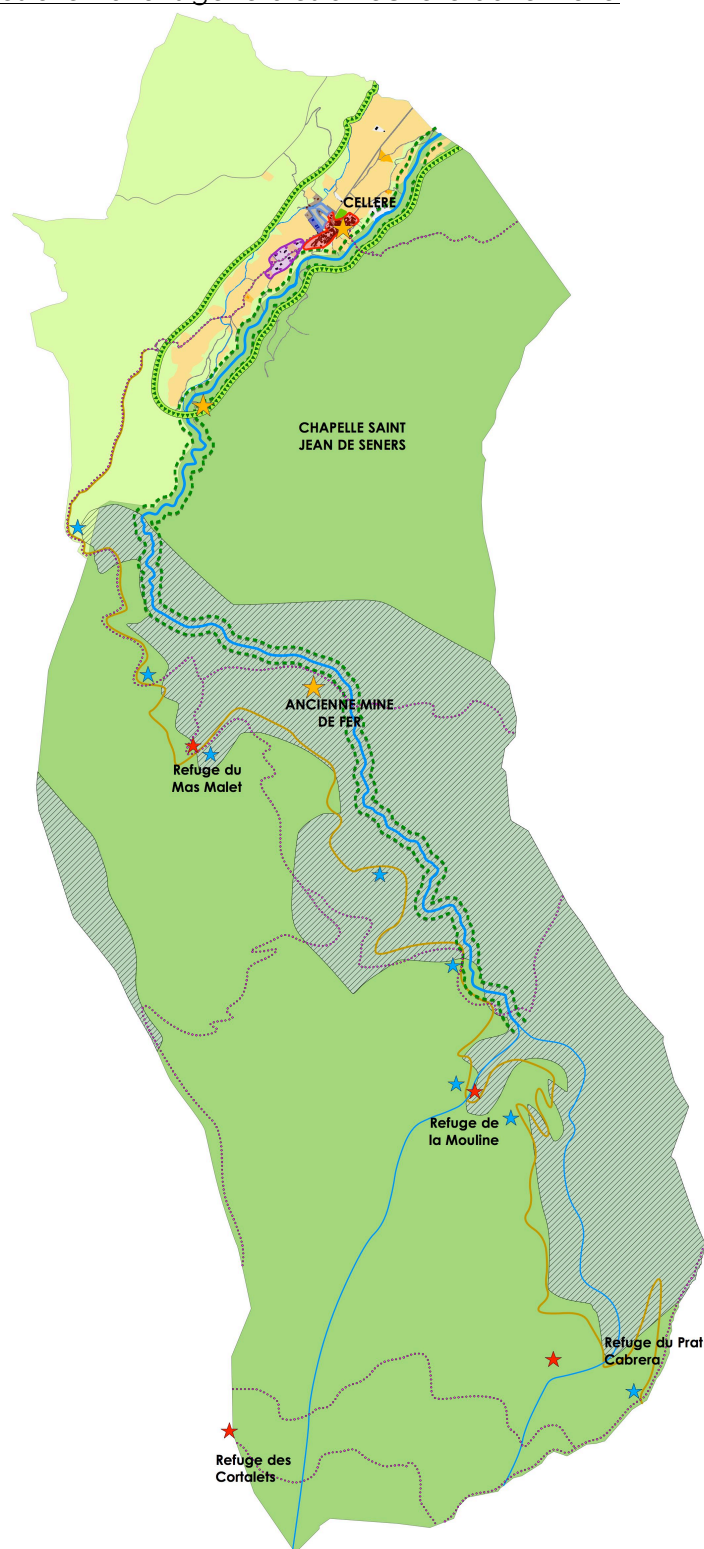
ORIENTATION N°6 : Réfléchir à l'attrait et l'accueil touristique

- Préserver et valoriser les différents sentiers
- Favoriser le maintien, le développement ou la création d'activités liées à l'accueil touristique et à la promotion de produits locaux...

ORIENTATION N°7 : Favoriser la production d'énergies à partir de ressources renouvelables

- Favoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables.
- Limiter les consommations d'énergies, d'eau...

Les orientations générales à l'échelle du territoire



PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DU VILLAGE ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS	
	Terrains construits
	Urbanisation
	Zone existante d'équipements publics
	Constructions en discontinuité du village
	Constructions isolées
	Poursuite de la reconquête du vieux village participant à la mise en valeur du village
	Créer un cœur de village en favorisant l'implantation d'équipements publics (extension des garages communautaires, zone dédiée aux loisirs, jardins communautaires)
	Potentiel de requalification en aire de stationnement
	Potentiel de requalification en équipements sportifs (terrain de jeux...)
	Maîtriser la constructibilité du secteur et limiter l'expansion des constructions
	Maîtriser la constructibilité du secteur et limiter l'expansion des constructions
	Rupture de pente à prendre en compte, limite à l'urbanisation le long des berges du Uech
	Espace à triller paysagèrement dans le cadre de la mise en valeur du patrimoine bâti / Préserver et valoriser le cadre de vue vers le village depuis la RD 55
	Préserver et valoriser la façade urbaine du village
	Réaménager ou inciter à la réutilisation des jardins à proximité immédiate du village
	Cônes de vue à préserver / Valoriser les points de vue remarquables sur le village
	Valoriser la Cellère et le cadre de vie dans le vieux village
	Valoriser et mettre en scène l'eau dans le village
PRÉSERVER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
	Protection des espaces naturels
	Espace naturel ne disposant pas de sites d'intérêt patrimonial particulier
	Espace naturel disposant de sites d'intérêt patrimonial particulier (ZNIEFF type I et ZNIEFF type II)
	Natura 2000
	Mise en valeur des abords du Uech

ORGANISER LES DÉPLACEMENTS	
	Voies existantes
	Valoriser la perception des terres agricoles le long de la RD 55
	Valoriser les cheminements piétons entre le village et le Uech
DEVELOPPER L'ATTRAIT ET L'ACCUEIL TOURISTIQUE	
	Éléments patrimoniaux à préserver et mettre en valeur
	Refuges à valoriser
	Aires de stationnement à valoriser
	Préserver et valoriser les différents sentiers
	Mise en valeur des abords du Uech et de ses falaises
MAINTENIR ET VALORISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE	
	Espace agricole
	Protection des espaces agricoles

A VOS AGENDAS !

Afin d'échanger avec vous sur les enjeux propres à Estoher et de vous présenter le projet de PADD, une réunion publique d'information et d'échanges est organisée le **jeudi 1^{er} septembre 2013 à 19h00 à la salle polyvalente.**