

COMMUNE DE FRESPECH PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION ALLEGEE N°1

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture
---------------------	-------------------------

UrbaDoc Badiane

Chef de projet :

Etienne BADIANE

Chargée d'étude :

Pauline LEROUX

1 rue des Lavandes

32220 Lombez

Tél. : 06 80 43 26 46

contact@urbadocbadiane.fr

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	15 novembre 2016
PRESCRIPTION DE LA REVISION ALLEGEE N°1	04 décembre 2025
ENQUETE PUBLIQUE	
APPROBATION DE LA REVISION ALLEGEE N°1	

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
CREATION D'UN STECAL A USAGE ECOTOURISTIQUE	4
L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE	5
1. OAP : Développer l'écotourisme au nord de Frespech	5
2. Principes d'aménagement recherchés et réseaux	6
3. Conditions d'aménagement.....	7
4. Schéma d'aménagement	8
5. Plan de masse du projet écotouristique	9

PREAMBULE

Article L.151-6 du code de l'urbanisme (version en vigueur depuis le 25 août 2021)

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements** et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

Article L.151-6-1 du code de l'urbanisme (Version en vigueur depuis le 25 août 2021) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L.151-6-2 du code de l'urbanisme (Version en vigueur depuis le 25 août 2021) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.** »

Article L.151-7 du code de l'urbanisme (Version en vigueur depuis le 25 octobre 2023) :

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...] »

Important :

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité.

Le projet doit respecter les principes d'aménagement écrits dans l'OAP.

Néanmoins, le projet dessiné peut faire ressortir certaines préconisations, des idées novatrices qui pourront être incluses dans le projet d'aménagement.

Ainsi, les termes employés pour expliquer et décrire le projet sont importants afin d'éviter une mauvaise compréhension de certains projets.

Les deux termes essentiels à bien comprendre :

Rendre obligatoire : qui a la force d'une obligation, qui est nécessaire

Point de préconisation : Recommander quelque chose, soumettre l'idée

CREATION D'UN STECAL A USAGE ECOTOURISTIQUE

Le règlement graphique identifie une zone à usage de loisirs pour la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées).

Un STECAL est une dérogation permettant d'autoriser des constructions ou installations dans des zones normalement inconstructibles (zones **A** agricoles ou **N** naturelles d'un PLU), à condition que cela reste limité et justifié.

Le caractère exceptionnel signifie que le STECAL ne doit pas devenir une règle générale d'aménagement, mais rester une dérogation ponctuelle et strictement encadrée.

Concrètement, cela implique :

- **Justification spécifique** : le projet doit répondre à un besoin particulier (ex : activité de loisirs difficilement implantable ailleurs).
- **Absence d'alternative en zone constructible** : il faut démontrer que le projet ne peut pas être réalisé en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).
- **Insertion dans l'environnement** : le projet doit respecter le caractère naturel ou agricole du site.
- **Impact limité** : faible emprise au sol, capacité d'accueil restreinte, pas d'urbanisation diffuse.

Le projet touristique projeté sur la commune de Frespech ne peut être réalisé dans le cadre des dispositions actuellement en vigueur du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé car se trouvant dans un espace classé agricole (A).

Le projet envisagé sur le site du lac de Frespech consiste en la création d'un centre de remise en forme mentale, s'inscrivant dans une démarche écotouristique et de bien-être. Ce projet vise à valoriser le cadre naturel du lac tout en proposant une activité tournée vers la santé, la prévention et la récupération mentale dans un environnement calme et préservé.

Afin de permettre sa mise en œuvre, une adaptation du document d'urbanisme est nécessaire. Cette évolution relève d'une procédure de révision allégée du PLU, permettant d'ajuster les règles applicables tout en préservant l'économie générale du document.

Cette évolution implique notamment la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), permettant d'encadrer l'implantation des aménagements et constructions nécessaires au projet.

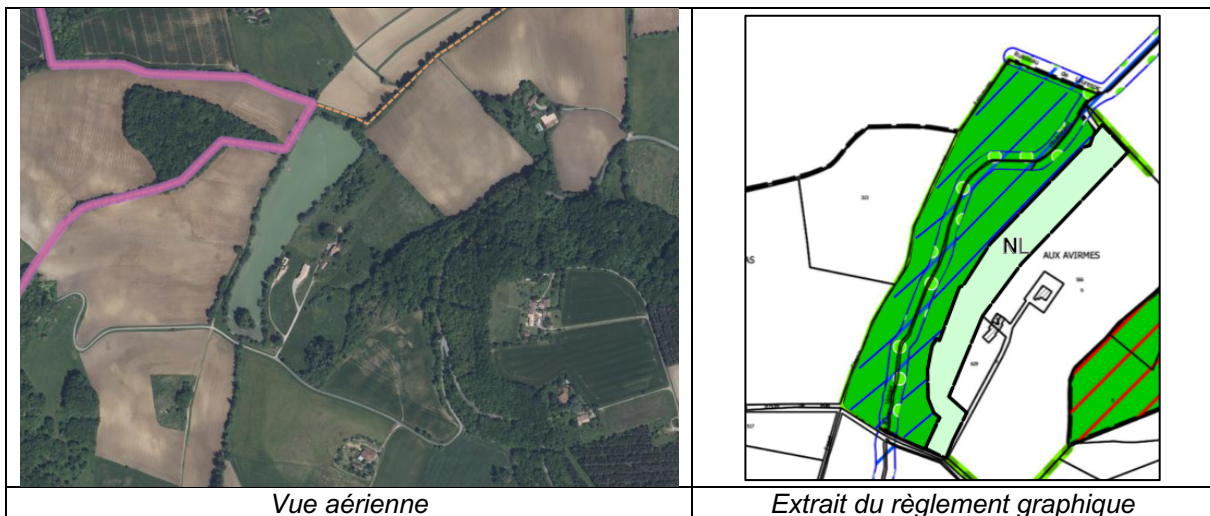
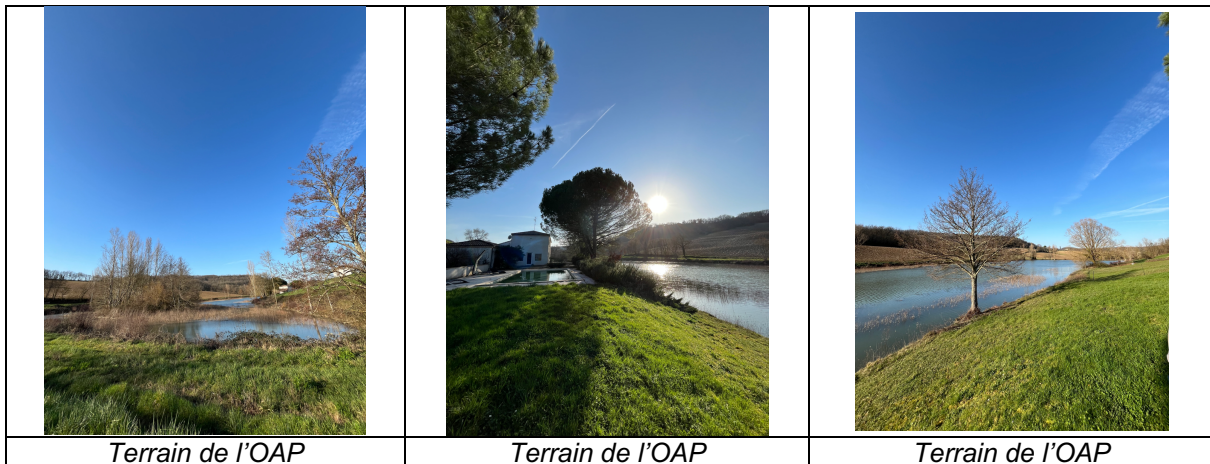
L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE

1. OAP : Développer l'écotourisme au nord de Frespech

Superficie

Surface totale de la zone NL : 13 ha
Surface de la zone du projet : 1,41 ha

Occupations actuelles du sol



La zone concernée est située au nord de la commune, en limite avec celle d'HautePAGE-la-Tour.

Dans sa partie Est, la parcelle est recensée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2024 en raison de la présence de zones d'estives et de landes.

Le site se caractérise par un espace de prairie comprenant en son centre un bassin entouré de roseaux, bordé de quelques bosquets et ceinturé par des terres agricoles. Quelques bâtiments sont également présents dans la partie Est de la zone de projet.

Le projet prévoit la création d'un centre de remise en forme mentale.

La zone de projet dispose à proximité d'un réseau d'alimentation en eau potable. Elle n'est toutefois pas desservie par un réseau d'assainissement collectif ; le projet devra prévoir la mise en place de plusieurs dispositifs d'assainissement non collectif, en filière agréée, d'une capacité inférieure à 20 équivalents-habitants (EH).

Enfin, les réseaux d'électricité et de téléphonie sont présents à proximité du site et pourront être raccordés aux futures installations.

2. Principes d'aménagement recherchés et réseaux

Accès et desserte

- L'accès au site sera assuré depuis la voie communale existante, utilisée pour la desserte du projet.
- Les voies de desserte internes devront être conçues en privilégiant leur végétalisation.
- Les accès aux différents espaces du site devront être créés et sécurisés.
- Les intersections entre les voies communales et les voies internes devront faire l'objet d'aménagements garantissant la sécurité des usagers.
- La voie interne se terminera par une aire de retournement végétalisée, permettant les manœuvres en demi-tour.

Stationnement

- Un espace de stationnement d'une capacité de 15 à 20 véhicules sera aménagé sur l'emplacement du parking existant, en veillant à répondre aux besoins des usagers tout en limitant l'impact environnemental. La surface prévue pour le stationnement est de 400 m², dimensionnée pour répondre aux besoins des visiteurs tout en limitant l'impact sur l'environnement.

Aménagement paysager et intégration

- Le tampon paysager existant devra être préservé et renforcé afin de limiter les nuisances visuelles et sonores, notamment au nord, à l'est et à l'ouest de la zone humide.
- Les quelques bâtiments à l'est de la zone de projet devront être conservés ainsi que la piscine.
- Des plantations complémentaires seront réalisées entre les différents enclos afin d'améliorer l'intégration paysagère et le confort visuel.
- Les essences végétales choisies seront adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales, tout en respectant les caractéristiques du milieu naturel.
- Les implantations d'hébergements touristiques légers sont fournies à titre indicatif.

Environnement et préservation des milieux

- La zone sera préservée autant que possible, conformément à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les haies et alignements d'arbres existants seront conservés au maximum.

Gestion des eaux pluviales

- Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle est à privilégier.
- Les aménagements prendront en compte les dispositifs adaptés permettant une gestion des eaux pluviales directement sur site, afin de limiter le ruissellement.

Performance environnementale et réglementaire

- Les aménagements projetés respecteront les exigences réglementaires en matière de performance énergétique et environnementale.

3. Conditions d'aménagement

Ce secteur devra être aménagé par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Le projet devra prévoir une hauteur de construction limitée, afin de garantir une bonne intégration paysagère et de préserver les caractéristiques du site, avec un maximum fixé à 6 mètres à l'égout du toit

4. Schéma d'aménagement

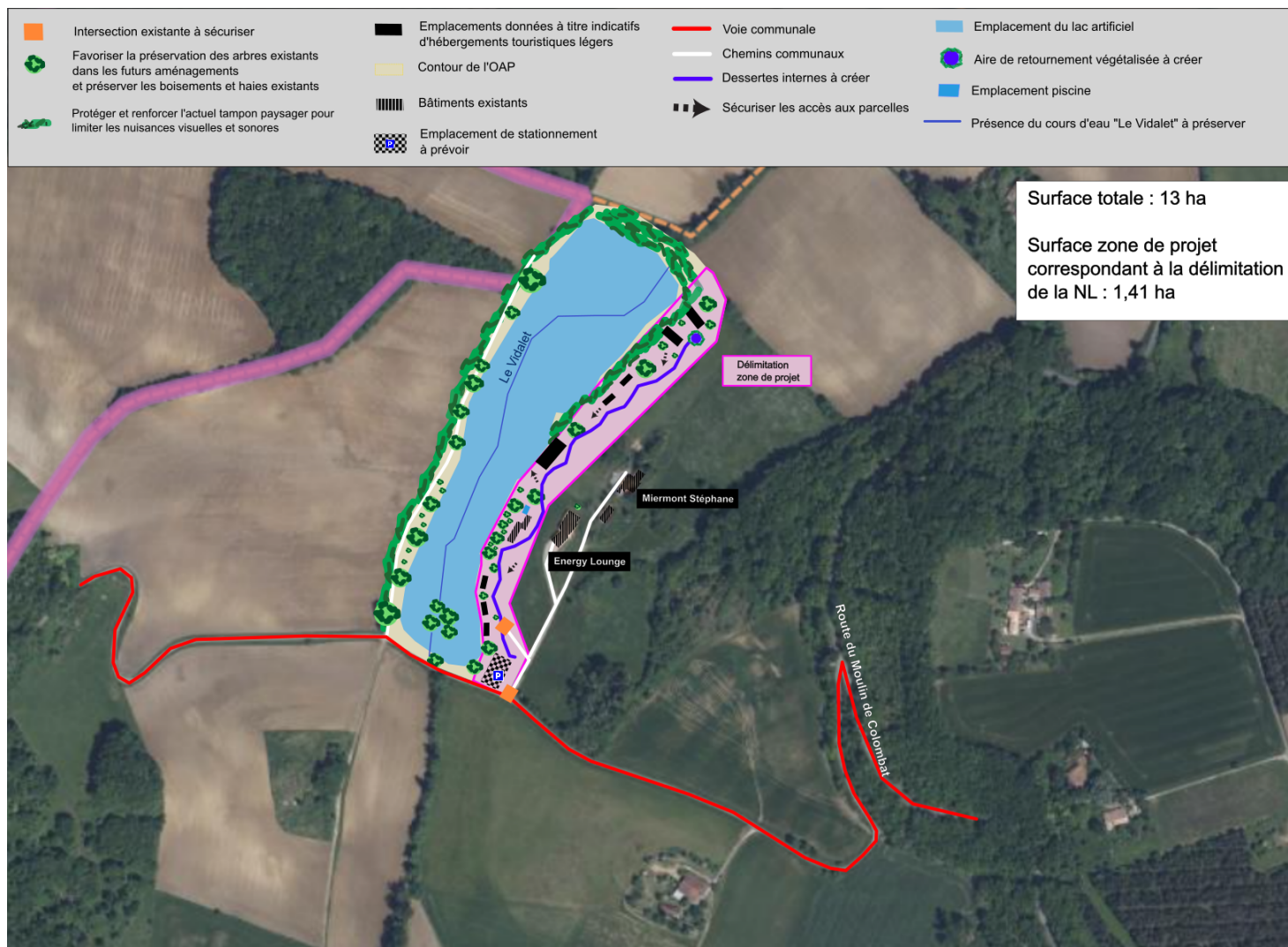


Illustration 1 : Principes d'aménagement, Urbadoc Badiane, mars 2026

5. Plan de masse du projet écotouristique

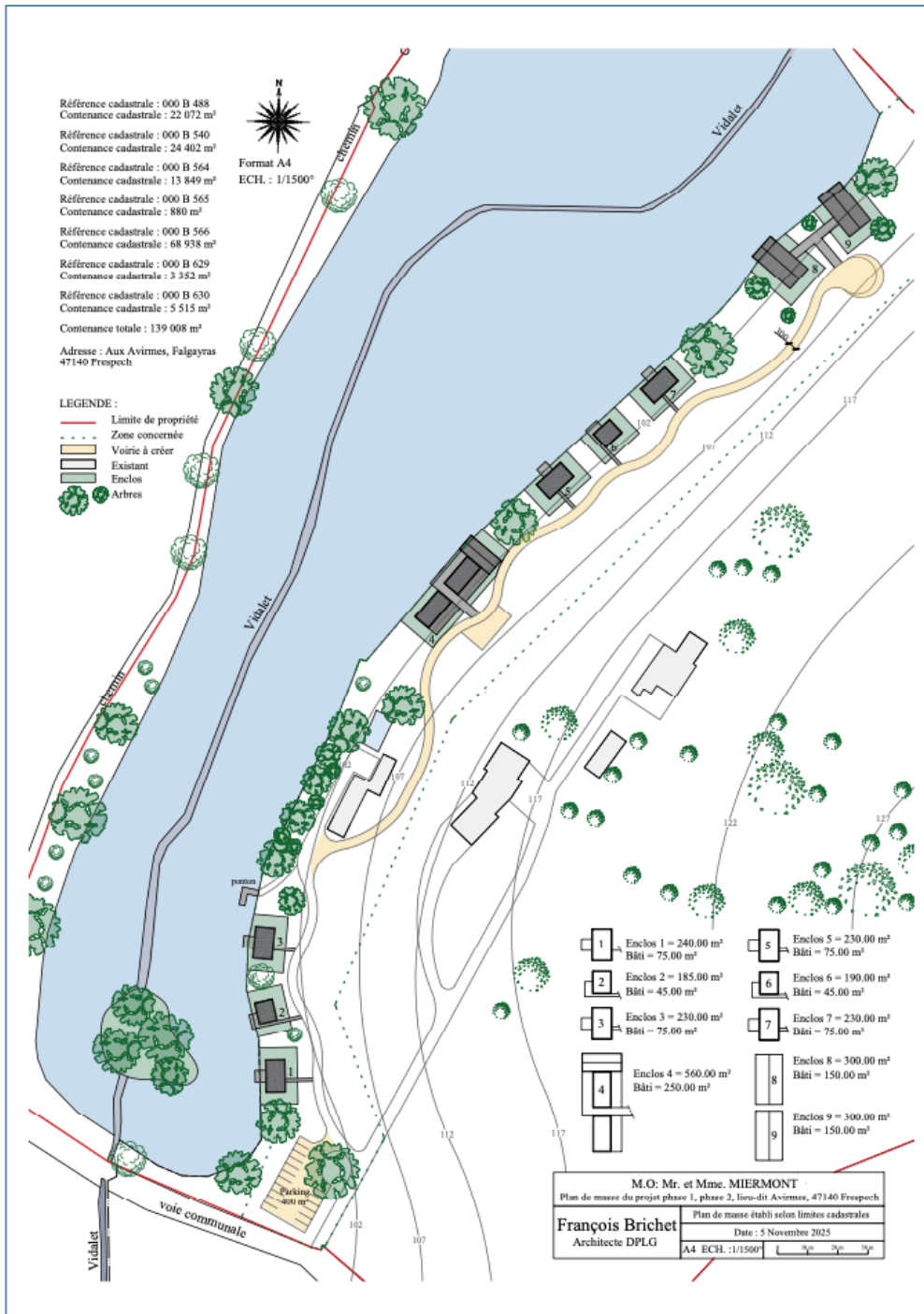


Illustration 2 : plan de masse du projet écotouristique

Le plan de masse présenté ci-dessus illustre le projet écotouristique, qui comprendra neuf bâtiments pour une surface totale de 940 m². L'implantation et la répartition de ces constructions ont été soigneusement étudiées afin de limiter la constructibilité sur le site, préserver les espaces naturels et maintenir la qualité paysagère de la zone.

Chaque bâtiment a été positionné pour s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant. Cette approche garantit que le développement touristique s'effectue sans surdensification, favorisant ainsi une occupation raisonnée du territoire et la qualité de vie des futurs usagers.