

COMMUNAUTE DE COMMUNES FUMEL VALLEE DU LOT

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

REGLEMENT ECRIT

PIECE 5

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture
-------------------------------------	-------------------------

UrbaDoc Badiane

Chef de projet : Etienne BADIANE

Chargées d'études :

Coline ARNAUD

Pauline LEROUX

Elsa DE OLIVEIRA

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 ALLEE N°1 04 décembre 2025

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DE LA REVISION ALLEE N°1

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

AVERTISSEMENT

Dans le cadre de la révision allégée du présent Plan Local d'Urbanisme, les parties suivantes ont été changées ;

- Ajout de la zone NL dans le caractère de la zone ;
- Modification de l'article N2 ;
- Modification de l'article N10 ;
- Modification de l'article N11.

L'ensemble des autres articles demeure inchangé.

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend deux sous-secteurs :

- Une zone Nj à vocation naturelle de jardin ;
- Une zone NL destinée à accueillir des équipements légers de loisirs, de bien-être et d'écotourisme, compatibles avec la préservation du paysage, de la biodiversité et du caractère rural de la commune.

Rappel :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.

Toute parcelle située dans un périmètre de **trame verte et bleue** doit maintenir sa fonctionnalité écologique. À ce titre, les dispositions suivantes s'appliquent, en tenant compte des caractéristiques de biodiversité locales :

- **Clôtures** : seules les clôtures présentant un caractère *perméable* à la faune sauvage sont autorisées.
- **Préservation des éléments naturels** : toute construction ou tout aménagement susceptible de fragmenter les haies, bosquets, mares ou cours d'eau est interdit.
- **Protection des continuités écologiques** : sont interdits les aménagements ou constructions pouvant détruire les bandes enherbées, corridors arborés et talus.
- **Implantation des constructions** : les constructions et aménagements doivent être conçus et implantés de manière à préserver les haies et les ruisseaux, en limitant les impacts sur leur fonctionnement écologique (hors travaux de réfection de l'existant et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation).
- **Végétalisation** : les abords des constructions doivent être plantés avec des essences locales et diversifiées, afin de favoriser les continuités écologiques et l'intégration paysagère.

Les zones N et Nj sont concernées par le PPR argiles. Les constructions ou installations touchées par ce risque devront se conformer au règlement du PPR joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

Des dispositions constructives sont recommandées dans les zones de risque de retrait-gonflement des argiles, ainsi que la réalisation d'une étude géotechnique de niveau G11-G12 pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Une partie de la zone N est concernée par le PPRT généré par les installations de la société ATPM. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRT joint dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

Une partie de la zone N est impactée par le risque inondation relatif à l'atlas des zones inondables des affluents du Lot Amont (la Tancanne). Toutes les constructions sur ces espaces doivent tenir compte du risque inondation.

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions forestières, les constructions et ouvrage liées à l'irrigation nécessaire à une activité agricole,

forestière et ou pastorale, et celles soumises à des conditions particulières et listées à l'article N2 ci-après.

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones N :

Toute construction et utilisation du sol concernée par le PPRT (ATPM) devront se conformer aux prescriptions règlementaires contenues dans ce document et figurant dans le dossier de servitudes d'utilité publique du présent PLU.

L'extension des habitations à hauteur de 30% maximum de l'emprise au sol dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La hauteur maximale sera limitée à celle du bâtiment existant.

Les annexes doivent être implantées à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation principale.

Les constructions annexes ne devront en aucun cas dépasser la superficie totale de l'habitation principale.

Le changement de destination des bâtiments existants des exploitations agricoles dès que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Dans les zones Nj :

Sont autorisées les constructions et annexes nécessaires à la pratique du jardinage.

Dans la zone NL :

Sont autorisées dans la zone NL, sous réserve de leur compatibilité avec la préservation des milieux naturels et des paysages, la sous-destination autres hébergements touristiques et services associés, ainsi que les activités de service avec accueil d'une clientèle (bien-être et sports aquatiques).

ARTICLE N3 ACCES ET VOIRIE

Toute opération doit présenter un minimum d'accès sur les voies publiques et ne présentant pas un risque pour la sécurité des usagers de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Elles doivent permettre notamment, l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être prise en compte.

ARTICLE N4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

Assainissement des eaux usées :

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Électricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Prévention des feux de forêts

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisation du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage ainsi que les règles d'emploi du feu.

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible.

De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible, et dans le référentiel des essences locales.

Dispositions sur l'aménagement numérique

Les projets d'aménagement devront prévoir les fourreaux pour la desserte numérique du futur quartier conformément au cahier des charges établi par le « Lot-et-Garonne numérique ».

ARTICLE N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 10 mètres minimum de l'emprise des voies publiques ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations polluantes, nuisances ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 500 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les autres constructions doivent s'implanter à 3 m minimum de la limite séparative.

ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

En zone N :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout conformément à la définition ci-dessus.

En zone NL :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit conformément à la définition ci-dessus.

En zone Nj :

La hauteur maximale des constructions à usage de jardinage est fixée à 2,50 mètres.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En zone N et Nj :

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent également permettre la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

Aussi elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

L'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doit également être réfléchi.

Les constructions sont implantées en respectant au mieux la topographie du terrain c'est-à-dire en recherchant le meilleur équilibre déblais/remblais, avec un raccordement au terrain naturel par des pentes de 1/3 au maximum.

En zone NL :

Les constructions et aménagements doivent privilégier une architecture favorisant une bonne insertion dans le paysage naturel.

Les constructions seront réalisées à partir de matériaux naturels et durables, tels que le bois, la pierre, ou tout autre matériau présentant un faible impact visuel et environnemental.

ARTICLE N12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration, les défrichements y sont interdits.

ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

ARTICLE N16 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé