

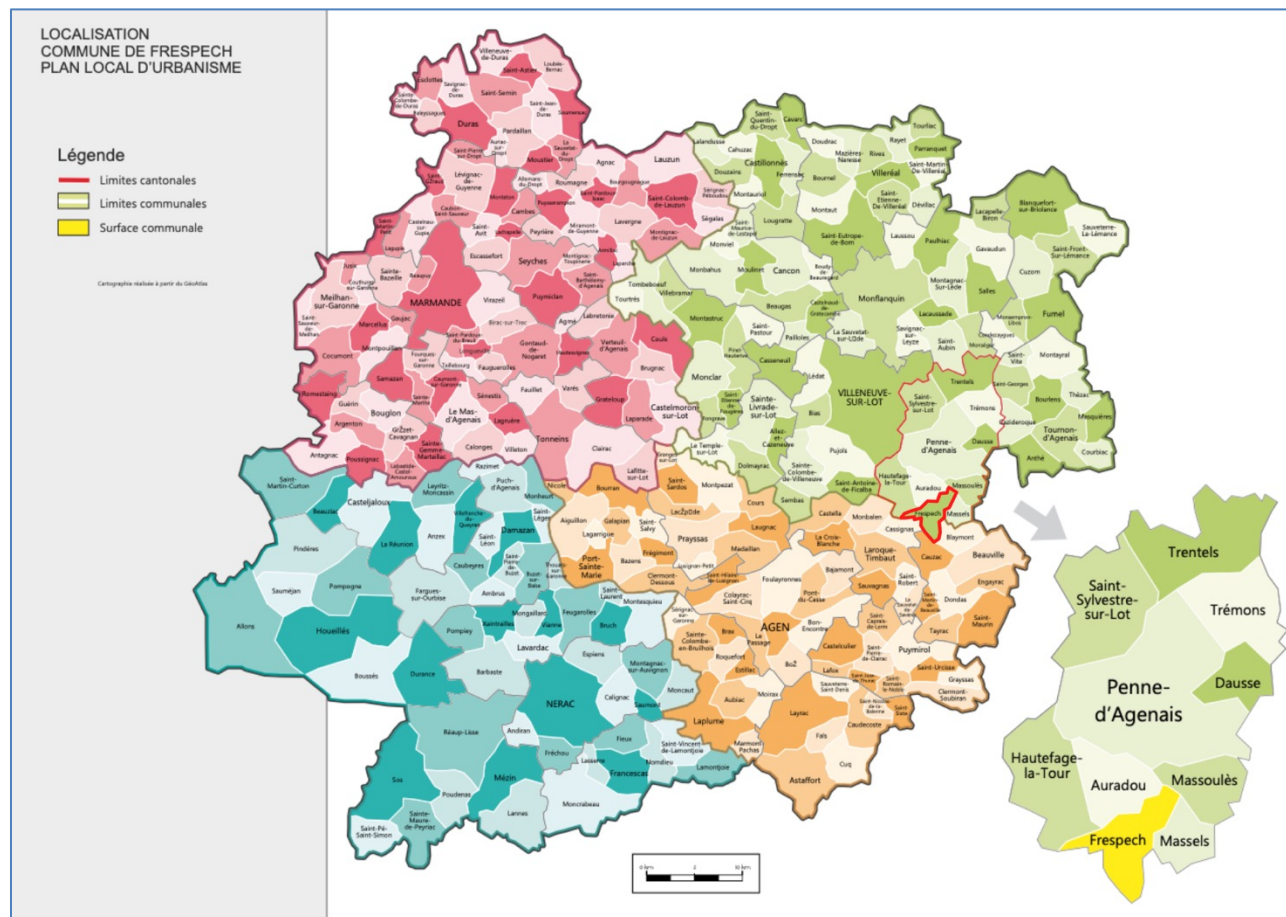
REVISION ALLEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNAUTE DE COMMUNES FUMEL VALLEE DU LOT

COMMUNE DE FRESPECH



DOSSIER CDPENAF



- **La commune est inscrite:**
 - Dans la CC Fumel Vallée du Lot
 - Dans le bassin de vie d'agen
- **Superficie communale : 11,7 km²**

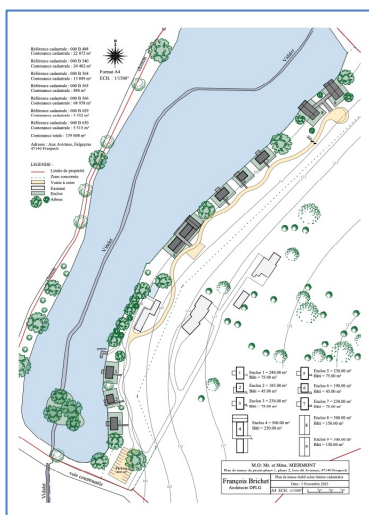
- **283 habitants en 2022** : diminution de la population entre 2011 et 2002 de -4%
 - Taux de variation annuel moyen : -1,2% entre 2016 et 2022
- **164 logements en 2022** : 17 logements vacants
- **102 emplois en 2022**. En 2022, sur les 124 actifs de la commune , 21 résident à Frespech
- **L'occupation des sols est marquée par l'importance des terres agricoles (plus de 70 %)**
- **Au sein de la commune le bâti y est diffus, composé de :**
 - Le centre-bourg médiéval implanté sur un éperon rocheux dominant les vallons environnants
 - Les extensions pavillonnaires récentes implantées en périphérie du bourg
 - La présence de petits hameaux dispersés
 - Un bâti rural diffus synonyme de l'activité agricole
- **Le paysage de Frespech est marqué par un paysage de coteaux et de plateaux**, des panoramas ouverts, une dominante agricole, une alternance entre espaces ouverts et boisements, un patrimoine vernaculaire : il s'agit d'un **paysage rural vallonné de plateau calcaire**, mêlant patrimoine médiéval, agriculture traditionnelle et habitat dispersé, avec de larges ouvertures
- Selon l'observatoire de l'artificialisation :
5,54 ha ont été consommés entre 2011 et 2020.
Entre 2021-2023, 0,624 ha ont été consommés par la commune.

PRESENTATION DU PROJET ECOTOURISTIQUE DE LA COMMUNE

Les objectifs de la révision allégée du PLU

- Frespech dispose d'un PLU approuvé le 16 novembre 2016
- Implantation d'un projet écotouristique autour du sport et du bien-être sur le site du lac de Frespech, au lieu-dit Avirmes, autrefois école de ski nautique
- L'état actuel du règlement graphique classant la zone en A ne permet pas d'accueillir ce projet : nécessité de procéder à une révision allégée du PLU

Présentation du projet



Description : création d'un centre de remise en forme mentale s'inscrivant dans une démarche écotouristique et de bien-être

PRESENTATION DU PROJET ECOTOURISTIQUE DE LA COMMUNE

Accès et voirie :

L'accès au site s'effectue depuis la voie communale, au niveau de l'accès existant, qui sera conservé et utilisé pour la desserte du projet.

Un espace de stationnement sera aménagé sur l'emplacement du parking existant

Desserte par les réseaux :

Le site du projet bénéficie d'une desserte par les principaux réseaux nécessaires à son fonctionnement : eau potable, mise en place d'un système d'assainissement de 20 Eq/hab, les eaux pluviales seront gérées directement sur la parcelle, présence des réseaux électriques et de téléphone sur le site.

Hauteur de constructions : 6 m à l'égout du toit

Aspect extérieur des constructions : style contemporain tout en prenant en compte l'environnement naturel du lac

Stationnement : aménagement d'un parking pouvant accueillir entre 15 et 20 véhicules (surface prévue 400 m²)

Espaces libres et plantations : Préservation du cadre naturel existant



Nombre de constructions : 9 bâtiments pour une surface de 940 m²

INTERET DU PROJET ECOTOURISTIQUE DE LA COMMUNE

Intérêts du projet :

Au niveau de la commune :

- Valorisation et mise en valeur du patrimoine naturel et paysager du site
- Développement touristique de la commune
- Créateur d'emplois pour la commune
- Participe à la qualité de vie des habitants

Au niveau de la communauté de communes :

- Le projet s'inscrit dans une stratégie de développement durable et touristique favorisant la diversification de l'offre touristique et de loisirs
- Promotion de la santé et du bien-être en proposant des services adaptés aux sportifs et aux personnes en recherche de récupération psychique
- Le projet favorise une dynamique économique durable pour le territoire en privilégiant les circuits, la valorisation des ressources locales et les initiatives respectueuses de l'environnement

Au niveau départemental et régional

- Le projet renforce la position du département et de la région comme territoire engagé dans le tourisme durable et responsable visant ainsi à promouvoir des activités respectueuses de l'environnement, valorise les sites naturels et favorise l'implantation

URBADOCC
— BADIANE —
Au service des collectivités

EVALUATIONS DES INCIDENCES

Incidences agricoles :

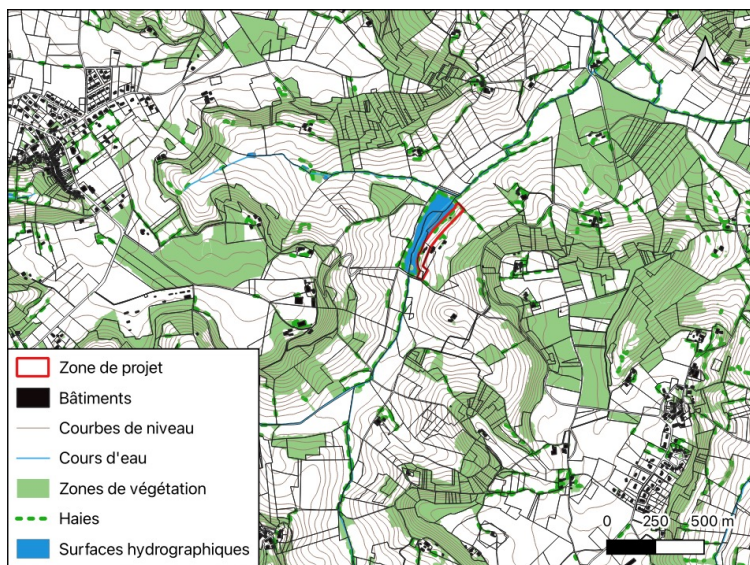


L'activité agricole est donc très bien représentée sur la commune.

Seule la parcelle 566 est déclarée au Registre Parcellaire Graphique de 2023 comme Prairie avec herbe prédominante et ressources fourragères ligneuses présentes.

L'impact de la procédure sur l'agriculture est non significatif.

Incidences environnementales :



Le projet présente des incidences environnementales très limitées, grâce à une implantation discrète, une faible artificialisation et la préservation des milieux humides et boisés.

Les risques naturels et technologiques sont maîtrisés, et les effets sur l'eau, la biodiversité et les paysages restent pris en compte dans le projet.

Compatibilité avec le PADD :

Lors de l'élaboration du PLU, les élus ont défini le projet d'Aménagement et de Développement Durables qui s'articule autour des orientations suivantes :

- **Axe 1 : Promouvoir un développement démographique maîtrisé et raisonné et conforme au cadre de vie du territoire ;**
- **Axe 2 : Préserver la qualité architecturale du bourg et organiser le développement urbain ;**
- **Axe 3 : Conforter les équipements, les activités économiques et les espaces de sport et loisirs à l'échelle du territoire et favoriser une relation entre le bourg et les futures zones de développement ;**
- **Axe 4 : Frespech, territoire agricole et naturel.**

La révision allégée n°1 s'inscrit dans l'axe 3 du PADD.

Extraits du règlement écrit :

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).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit

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.