



Commune de
Leuc (11)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
1 ^{ère} modification simplifiée	23 septembre 2025	-	03 décembre 2025	08 janvier 2026
Elaboration PLU	05 mars 2015	18 janvier 2018	13 septembre 2018	19 décembre 2018

approbation

1 - Notice de la modification simplifiée 1

SOMMAIRE

1.	OBJETS DE LA MODIFICATION DU P.L.U.	3
2.	CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU	3
2.1.	HISTORIQUE ET ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME	3
2.2.	LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	3
2.3.	LE SCOT DU CARCASSONNAIS	4
2.4.	LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	4
2.5.	LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU)	4
2.6.	LE PROJET DE MODIFICATION	4
3.	ADAPTATIONS DU P.L.U.	7
3.1.	LES DOCUMENTS MODIFIÉS	7
4.	RESPECT DES CONDITIONS D'UTILISATION DE LA PROCÉDURE	12
4.1.	RAPPEL DES PROCÉDURES	12
5.	OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	14
5.1.	INCIDENCES NATURA 2000	16
5.2.	RAPPEL DE LA TVB ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	17

III. OBJETS DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

La présente modification du P.L.U. porte sur trois ajustements réglementaires :

- Aspect architectural des constructions : suppression de la notion d' «attique» et de l'obligation de deux pentes ;
- En A, augmentation de l'emprise au sol maximale ;
- Ajustement de l'OAP du secteur de Mingaud.

IV. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU

IV.1. HISTORIQUE ET ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Leuc s'inscrit dans l'évolution de son document d'urbanisme.

La commune de Leuc dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2018.

Depuis, ce document n'a fait l'objet d'aucun ajustement.

La présente démarche s'inscrit dans le cadre d'une clarification et de la bonne application du document.

IV.2. LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

☐ DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Par délibération du 23 septembre 2025, le conseil municipal de Leuc :

- > autorise le maire ou son représentant à prescrire par le biais d'un arrêté, la modification simplifiée n°1 du PLU de Leuc
- > définit les modalités de concertation suivantes :
 - Affichage pendant 1 mois de la délibération
 - Affichage pendant 1 mois de l'arrêté du maire prescrivant la modification simplifiée n°1
 - Mention de la délibération et de l'arrêté dans un journal local
 - Registre en mairie
 - Possibilité d'écrire au maire
 - Mise à disposition du public pendant 1 mois en mairie

☐ ARRÊTÉ DU MAIRE PRESCRIVANT LA PREMIÈRE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Suite au conseil municipal, Monsieur le Maire a pris un arrêté prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de Leuc, le 23 septembre 2025.

☐ DÉLIBÉRATION MOTIVÉE POUR TOUTE MODIFICATION VISANT À OUVRIR UNE ZONE À L'URBANISATION

La loi ALUR ajoute une obligation en cas de modification du PLU afin d'ouvrir une zone à l'urbanisation. Dans ce cas, l'organe compétent doit prendre une délibération motivée afin de justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

[La présente modification concerne uniquement des points réglementaires, sans ouverture à l'urbanisation et n'est donc pas concernée par cette délibération complémentaire.

IV.3. LE SCOT DU CARCASSONNAIS

La commune de Leuc s'inscrit dans le périmètre du SCoT de Carcassonne aggro, approuvé en 20 décembre 2023.

Les ajustements envisagés par la présente modification ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité avec le SCoT.

En effet, les ajustements réglementaires envisagés ont pour objectif de mieux encadrer l'aspect architectural des constructions en zones urbaines et à urbaniser et à permettre les projets agricoles en zone A : ces adaptations vont dans le sens des objectifs du SCoT.

IV.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

[La commune est couverte par le PLH de la Carcassonne aggro approuvé le 29 septembre 2023, pour autant l'objet de la présente modification n'a aucun impact sur le logement.

IV.5. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU)

[Aucun PDU sur le territoire

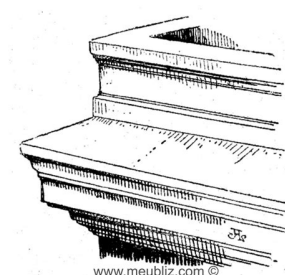
IV.6. LE PROJET DE MODIFICATION

IV.6.1. ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

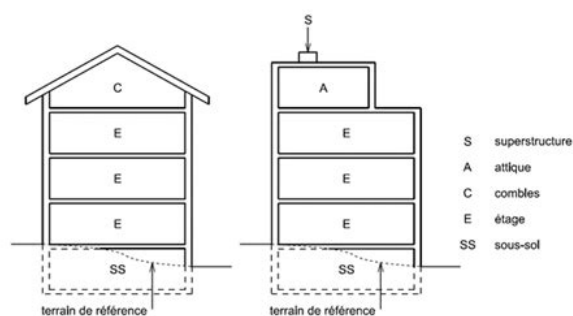
■ Notion d'«attique»

L'attique, en architecture peut faire référence à deux éléments différents, inspirés du style (néo)classique :

- > Un petit muret au-dessus de la corniche d'un bâtiment, masquant ainsi un toit plat.



- > Un étage supérieur plus petit (souvent avec des ouvertures carrées), au-dessus d'une corniche, en retrait de la façade.



Dans l'architecture traditionnelle à Leuc, le premier d'attique (muret dans le cadre d'un toit plat) est totalement inadapté.

Le deuxième sens d'attique (étage supérieur réduit, en retrait) n'est pas parfaitement exact. On retrouve en effet, ponctuellement, des étages supérieurs réduits, mais il n'existe ici aucun retrait, aucune effet de corniche.

L'architecture traditionnelle est plutôt composée de combles sous toiture, qui génèrent un dernier niveau moins haut et donc des ouvertures plus petites ; la notion d'étage supérieur plus réduit (et donc en retrait de la façade) n'existe pas.



Architecture traditionnelle, centre ancien de Leuc

[La notion d'attique est inadaptée à la construction traditionnelle locale et ce terme sera supprimé dans l'ensemble du PLU : elle est présente en zone UB et AU.

■ Toitures deux pentes

Le PLU impose, dans la plupart des zones urbaines et à urbaniser (UA, UB, UG, AU, AUt), des toitures à deux pentes.

Il est à noter que les toitures à deux pentes sont imposées en AUt, mais ne le sont pas en Ut, alors que c'est le même hameau de Fraisse.

L'architecture traditionnelle présente en effet principalement des toitures à deux pentes, souvent liées à l'implantation de rue à rue, mais il existe aussi des toitures plus complexes (par exemple, 4 pentes sur les pigeonniers), ou à pente unique sur le volume principal.



Architecture traditionnelle, centre ancien de Leuc

[Imposer les toitures deux pentes limite donc fortement et ne reflète pas la richesse de l'architecture traditionnelle locale : cette obligation sera supprimée.

IV.6.2. EMPRISE AU SOL MAXIMALE EN A

Le PLU de 2019 pose les enjeux de la zone agricole et son encadrement en vu du développement de l'activité agricole.

□ EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION, P. 107

Conformément aux objectifs du PADD de soutenir l'agriculture (Axe 3 – asseoir la dynamique existante) et de préserver le paysage viticole (Axe 2 – protéger la trame de nature), la zone A est délimitée de façon à couvrir l'intégralité du terroir agricole. Elle concerne ainsi 686,2 ha soit 58,5% du territoire communal.

Les possibilités de nouvelles constructions sont exclusivement destinées aux besoins de l'activité agricole. Elles devront présenter un aspect extérieur soigné, et respecter un recul d'au moins 150 mètres par rapport aux zones résidentielles, sans co-visibilité. Cette règle permet d'organiser les usages en évitant les conflits de voisinage et les impacts paysagers.

La hauteur de construction est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, et l'emprise au sol à 300 m².

Les installations d'exploitation de l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou thermiques) sont autorisées en toiture des bâtiments à condition d'être intégrées à la couverture, ou au sol à condition de respecter un recul d'au moins 500 mètres par rapport aux zones résidentielles, sans co-visibilité.

[Ainsi, les règles limitatives apportées aux constructions agricoles sont instaurées au regard des enjeux paysagers et non de biodiversité.

[Par ailleurs, les enjeux paysagers sont bien encadrés par le croisement des diverses règles (recul de 150m des habitations et pas de co-visibilité, aspect extérieur soigné, hauteur de 6m).

La fixation à 300m² de l'emprise au sol maximale est arbitraire et ne repose sur aucune argumentation développée dans le PLU. Cette limitation est même un contre-sens au regard des besoins agricoles et va à l'encontre de l'objectif du PADD de permettre le développement agricole sur le territoire. Une telle limitation est très rare dans les PLU et n'existe d'ailleurs pas sur les PLU des communes alentour.

La surface d'un bâtiment agricole est liée au besoin spécifique de chaque exploitation et elle est difficile à évaluer a priori. La généralisation d'une surface n'est pas pertinente car elle ne permet pas de s'adapter au contexte de chaque exploitation.

Pour comparaison, le bâtiment en entrée de Leuc, côté Couffoulens, le long de la RD104 a une emprise au sol de plus de 650m².

[La suppression du seuil maximum d'emprise au sol génère un impact théorique sur l'environnement, mais le maître d'ouvrage évalue l'impact comme mineur, grâce à l'encadrement par les autres règles (intégration paysagère et justification du besoin en lien avec l'activité agricole elle-même) et au faible nombre de demandes.

[Pour autant, l'évaluation précise de ces impacts ne peut être réalisée dans le cadre de cette procédure, il est donc proposé de rehausser ce seuil à 500m² (apportant une certaine souplesse aux exploitations agricoles, sans supprimer cette notion de seuil et maintenant ainsi un impact limité).

Dans la zone A, le changement de destination, les habitations et leurs annexes sont encadrés (% de l'existant, emprise au sol maximale), ce qui répond bien aux objectifs législatifs pour éviter le mitage des zones agricoles. Ces éléments restent bien entendu inchangés.

IV.6.3. AJUSTEMENT DE L'OAP DE

MINGAUD

Le PLU prévoit utilement un certain nombre d'OAP pour les secteurs de développement urbain ou de densification.

Chaque aménagement de secteur est précisé par un schéma organisant les dessertes, les programmes de logements, le traitement des franges.

Pour les secteurs dits « de densification urbaine », le PLU fixe les conditions suivantes :

- en page 12 : Pour éviter les dommages des opérations « au coup par coup » et maîtriser l'urbanisation tout en respectant la typologie rurale du village, ces terrains devront être aménagés en opération d'ensemble, après avoir constitué une unité foncière par îlot. Chaque opération devra intégrer les équipements collectifs nécessaires aux futurs habitants, conformément aux dispositions ci-après.
- en page 13 : L'aménagement de ces dents creuses se fera obligatoirement en 1 opération d'ensemble par secteur.

Le secteur de Mingaud présente des particularités :

- De très petite taille et entièrement inclus dans l'enveloppe urbaine. Les deux autres secteurs de « densification urbaine » se trouvent en limite d'urbanisation, présentant donc des enjeux d'organisation sur le long terme pour assurer la desserte des terrains arrière, le développement ultérieur, ... L'organisation du secteur de Mingaud n'a d'impact que sur lui-même.
- La desserte attendue dans l'OAP (par la rue à l'Ouest et

la voie privée au Nord) est déjà, de fait, présente et ne justifie donc pas d'imposer une opération d'ensemble.

- Le nombre de logements attendus, environ 4, est tout à fait réalisable en l'état du découpage foncier (déjà 3 parcelles).

Ainsi, les objectifs qualitatifs et quantitatifs de l'OAP peuvent être atteints sans imposer d'opération d'ensemble. Cette règle impose aux propriétaires (avec création d'une seule et même unité foncière) de se regrouper, sans justification. Cela crée ici un blocage de l'urbanisation, car les différents propriétaires n'ont pas la même temporalité de projet.

Pour autant, ce secteur, en UB, mérite d'être urbanisé en priorité car entièrement inclus dans une zone déjà urbanisée.

[Il est donc proposé de supprimer la contrainte d'opération d'ensemble sur ce seul secteur de Mingaud, tout en maintenant évidemment les objectifs qualitatifs et quantitatifs de l'OAP.

V. ADAPTA- TIONS DU P.L.U.

V.1. LES DOCU- MENTS MODIFIÉS

V.1.1. LE RÈGLEMENT, DOCUMENT 4

en bleu : inchangé

en rouge : rajouté

~~barre~~ : supprimé

V.1.1.1. Notion d'attique

☐ **ARTICLE UB3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

> Existant

(...)

La volumétrie des constructions* principales (hors annexes) doit être composée en attique : la surface de plancher* au premier niveau doit être inférieure d'au moins 30% à celle du rez-de-chaussée.

(...)

☐ **ARTICLE AU3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

> Existant

(...)

La volumétrie des constructions* principales (hors annexes) doit être composée en attique : la surface de plancher* au premier niveau doit être inférieure d'au moins 30% à celle du rez-de-chaussée.

(...)

☐ **ARTICLE UB3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

> Proposition

(...)

~~La volumétrie des constructions* principales (hors annexes) doit être composée en attique : la surface de plancher* au premier niveau doit être inférieure d'au moins 30% à celle du rez-de-chaussée.~~

(...)

☐ **ARTICLE AU3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

> Proposition

(...)

~~La volumétrie des constructions* principales (hors annexes) doit être composée en attique : la surface de plancher* au premier niveau doit être inférieure d'au moins 30% à celle du rez-de-chaussée.~~

(...)

V.1.1.2. Toiture 2 pentes

☐ ARTICLE UA4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

> Existant

(...)

Pour les constructions existantes

Les constructions* doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal de préférence de réemploi et de teintes ocres non mouchetées. La pente de toiture ne doit pas excéder 33%. Les génoises seront restaurées et conservées, sans surélévation.

Pour les nouvelles constructions et les extensions

Les constructions* (hors annexes) doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal ou à emboîtement, de teintes ocres non mouchetées. La pente de toiture ne doit pas excéder 33%.

☐ ARTICLE UB4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

> Existant

(...)

Les constructions* (hors annexes) doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal ou à emboîtement.

☐ ARTICLE UG4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

> Existant

(...)

Les constructions* doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal ou à emboîtement.

☐ ARTICLE UA4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

> Proposition

(...)

Pour les constructions existantes

Les constructions* doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal de préférence de réemploi et de teintes ocres non mouchetées. La pente de toiture ne doit pas excéder 33%. Les génoises seront restaurées et conservées, sans surélévation.

Pour les nouvelles constructions et les extensions

Les constructions* (hors annexes) doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal ou à emboîtement, de teintes ocres non mouchetées. La pente de toiture ne doit pas excéder 33%.

☐ ARTICLE UB4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

> Proposition

(...)

Les constructions* (hors annexes) doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal ou à emboîtement.

☐ ARTICLE UG4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

> Proposition

(...)

Les constructions* doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal ou à emboîtement.

ARTICLE AU4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

> Existant

(...)

Les constructions* doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal ou à emboîtement.

ARTICLE AUT4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

> Existant

(...)

Les constructions* doivent être couvertes :

- > Soit d'une toiture en terrasse (pente< 5%), couverte d'un revêtement soigné respectant le nuancier
- > Soit d'une toiture inclinée, à deux pentes et couverte de tuile canal

ARTICLE AU4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

> Proposition

(...)

Les constructions* doivent être couvertes de toitures à deux pentes, en tuile canal ou à emboîtement.

ARTICLE AUT4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

> Proposition

(...)

Les constructions* doivent être couvertes :

- > Soit d'une toiture en terrasse (pente< 5%), couverte d'un revêtement soigné respectant le nuancier
- > Soit d'une toiture inclinée, à deux pentes et couverte de tuile canal

V.1.1.3. Emprise au sol en A

☐ **ARTICLE A3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

> Existant

La hauteur de toute construction* est limitée à 6 mètres à l'égout* du toit. L'emprise au sol est limitée à 300 m² par construction*.

(...)

☐ **ARTICLE A3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

> Proposition

La hauteur de toute construction* est limitée à 6 mètres à l'égout* du toit. L'emprise au sol est limitée à 500 m² par construction*.

(...)

V.1.2. L'OAP DE MINGAUD, DOCUMENT 3

Un astérisque est rajouté après les deux formules imposant une opération d'ensemble, page 12 et page 13 :

* Cette obligation n'est pas applicable au secteur de Mingaud

VI. RESPECT DES CONDITIONS D'UTILISATION DE LA PROCÉDURE

VI.1. RAPPEL DES PROCÉDURES

Plusieurs procédures sont définies dans le code de l'urbanisme (élaboration, révision, modification). Leur champ d'application et déroulement sont spécifiques à chacune.

VI.1.1. RÉVISION DU PLU

«Art. L. 153-31 : Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

[Le présent projet n'est pas concerné par l'article L.153-31 (révision générale) et est donc bien du ressort d'une modification du PLU.

VI.1.2. MODIFICATION DE DROIT COMMUN

«Art. L.153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.»

«Art. L.153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.»

[Le présent projet n'est pas concerné par les articles L.153-36 à 44 (modification de droit commun); la modification de l'OAP de MINGAUD maintient les objectifs quantitatifs et n'a donc aucun effet sur les droits à construire.

VI.1.3. MODIFICATION SIMPLIFIÉE

«Art. L. 153-45 : La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 :

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.»

[Le présent projet relève du 1^{er} alinéa de l'article L.153-45 (modification simplifiée).

VI.1.4. RESPECT DU L.153-31 RÉVISION

VI.1.4.1. Respect des Orientations du PADD du PLU

Le PADD du PLU de Leuc (2018) s'est développé selon les axes suivants (extrait du P.A.D.D. du P.L.U.) :

☐ I. UN VILLAGE À TAILLE HUMAINE

- > DÉFINIR DES LIMITES COHÉRENTES À L'URBANISATION
- > MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE
- > PROPOSER DE L'HABITAT POUR TOUS
- > RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITÉ
- > METTRE EN RÉSEAU LES LIEUX DE VIE SOCIALE DÉVELOPPER LES TRANSPORTS EN COMMUN
- > TROUVER DES SOLUTIONS DE STATIONNEMENT

☐ II. UN CADRE DE VIE QUALITATIF

- > PROTÉGER LA TRAME VERTE ET BLEUE
- > PRÉSERVER LE PAYSAGE VITICOLE
- > PENSER LES ACCÈS À LA NATURE
- > REQUALIFIER LES INTERFACES URBAINES
- > ASSURER UNE ARCHITECTURE DE QUALITÉ
- > METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE LOCAL

☐ III. POUR UNE ÉCONOMIE LOCALE SOLIDE

- > MAINTENIR LE TISSU COMMERCIAL
- > SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE
- > DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES
- > ENCADRER L'EXPLOITATION DES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES NATURELLES

[La présente modification simplifiée ne remet pas en cause le PADD, bien au contraire, puisqu'elle décline l'axe 2 en affinant les caractéristiques architecturales locales et l'axe 3 en accompagnant le développement agricole.

VI.1.4.2. Absence de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière

Le projet n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière.

VI.1.4.3. Absence de réduction d'une protection édictée

Des protections ont été édictées, dans le PLU, en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

[Le projet de modification ne touche pas aux protections édictées en raisons des risques.

[L'encadrement de la qualité des sites et des paysages sera renforcé par les précisions sur l'architecture traditionnelle locale.

[En zone A, l'encadrement paysager reste effectif grâce au croisement des différentes règles (hauteur, aspect des constructions,...).

VI.1.4.4. N'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone AU créée depuis plus de 6 ans

Depuis le 1^{er} juillet 2015, il n'est plus possible d'utiliser la procédure de modification pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

[En l'espèce, la modification concerne des ajustements réglementaires et n'a pas objet d'ouvrir à l'urbanisation.

VI.1.4.5. Absence d'OAP valant création de ZAC

La présente modification porte sur des points réglementaires et ne concerne donc pas ce cas de création d'OAP valant création de ZAC.

VII. OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est organisée par le code de l'urbanisme.

L'article 40 de la loi ASAP du 7 décembre 2020, publiée le 8 décembre a apporté une première réponse législative (articles L. 104-1, etc.), précisée par décret du 13 octobre 2021.

«L.104-1: Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.»

«R.104-12 : Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes

effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.»

[La présente modification simplifiée n'emporte pas les mêmes effets qu'une révision et n'est donc pas concernée par l'évaluation environnementale systématique.

☐ SONT SOUMIS À LA PROCÉDURE DE CAS PAR CAS «ADHOC»

Révision assimilable à une modification mineure (art. R. 104-11, II CU) hors :

- révisions ayant une incidence sur un site Natura 2000 (art. R. 104-11, I, 2°a CU) ;
- changement des orientations du PADD (art. R. 104-11, I, 2°b CU).

Modification (R. 104-12, 3°) hors :

- modifications ayant une incidence sur un site Natura 2000 (art. R. 104-12, 1° CU) ;
- modifications simplifiées ayant les mêmes effets qu'une révision (art. R. 104-12, 2° CU) ;
- modification ayant pour seul objet la réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser (art. R. 104-12 CU, dernier alinéa) ;
- rectifications d'une erreur matérielle (art. R. 104-12 CU, dernier alinéa).

Mise en compatibilité, si elle a les mêmes effets qu'une révision lorsqu'elle est assimilable à une modification mineure (art. R. 104-11, II, R.104-13, 2° combinés avec art. R. 104-14, 2° CU)

Autres mises en compatibilité (art. R. 104-14, 2° CU) hors :

- évaluation environnementale systématique (art. R. 104-13 CU) ;
- cas par cas de droit commun (art. R. 104-14, 1° CU).

[La présente modification simplifiée est soumise à la procédure du cas par cas «adhoc».

□ ARTICLE R104-33 CAS PAR CAS «ADHOC»

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

«Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Sit e l n' e s t p a s l e c a s, e l l e s a i s i t l' a u t o r i t é e n v i r o n n e m e n t a l e p o u r a v i s c o n f o r m e d a n s l e s c o n d i t i o n s p r é v u e s a u x a r t i c l e s R. 104-34 à R. 104-37 e t, a u v u d e c e t a v i s c o n f o r m e, p r e n d u n e d é c i s i o n r e l a t i v e à l a r é a l i s a t i o n o u n o n d' u n e é v a l u a t i o n e n v i r o n n e m e n t a l e.»

[La présente modification simplifiée a donc été soumise au cas par cas adhoc.

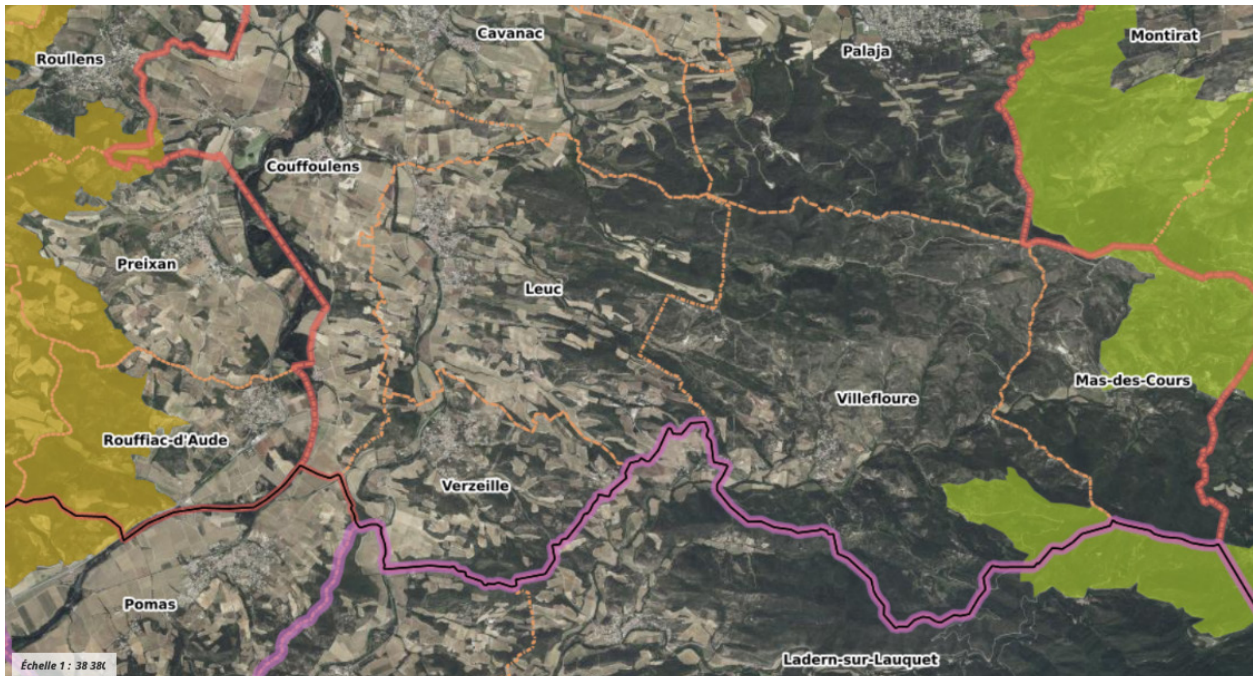
[Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale par avis de la MRAe du 15 décembre 2025.

VII.1. INCIDENCES NATURA 2000

La commune de Leuc n'est concernée par aucun site du réseau Natura 2000.

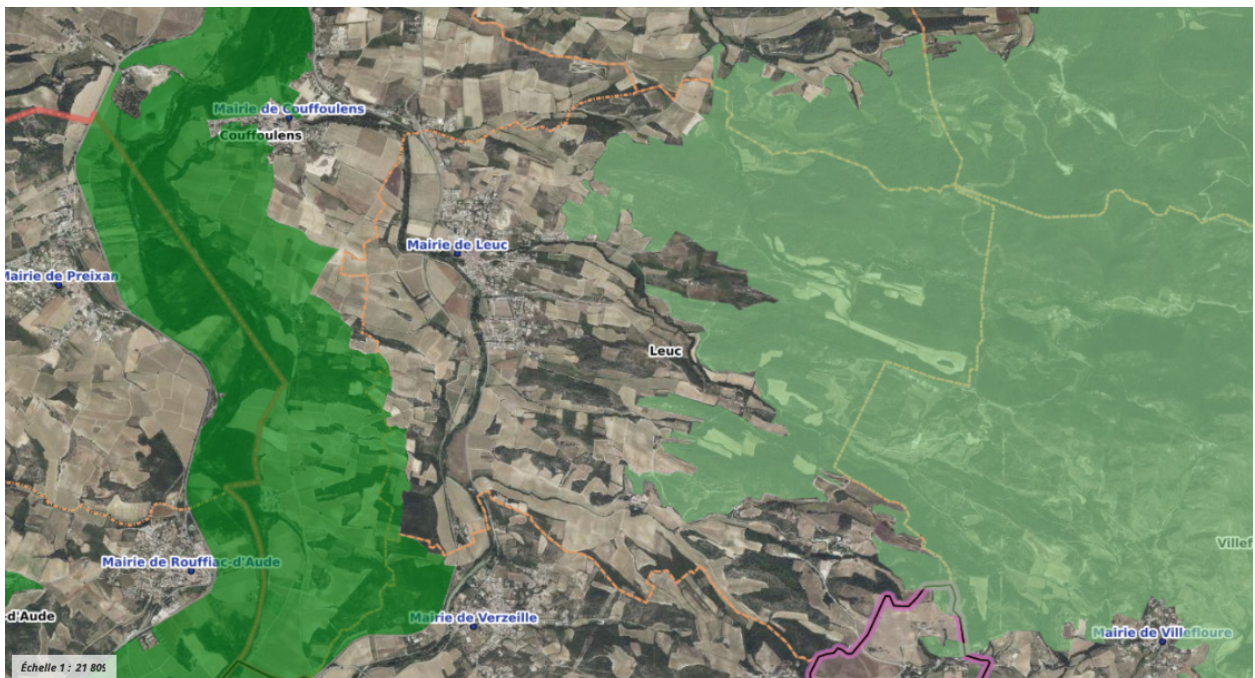
Aude, sans lien direct avec le territoire communal.

Les modifications mineures apportées au règlement du PLU n'auront aucune incidence sur les sites Natura 2000.



Localisation des sites Natura 2000

AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



Localisation des ZNIEFF

La ZNIEFF des Corbières Occidentales couvre une partie Est de la commune, traduit en zone N au PLU.

Les modifications mineures du règlement du PLU (zones urbaines et à urbaniser et zone A) n'auront pas d'incidences sur les ZNIEFF.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 4km à l'Ouest du village, de l'autre côté du fleuve

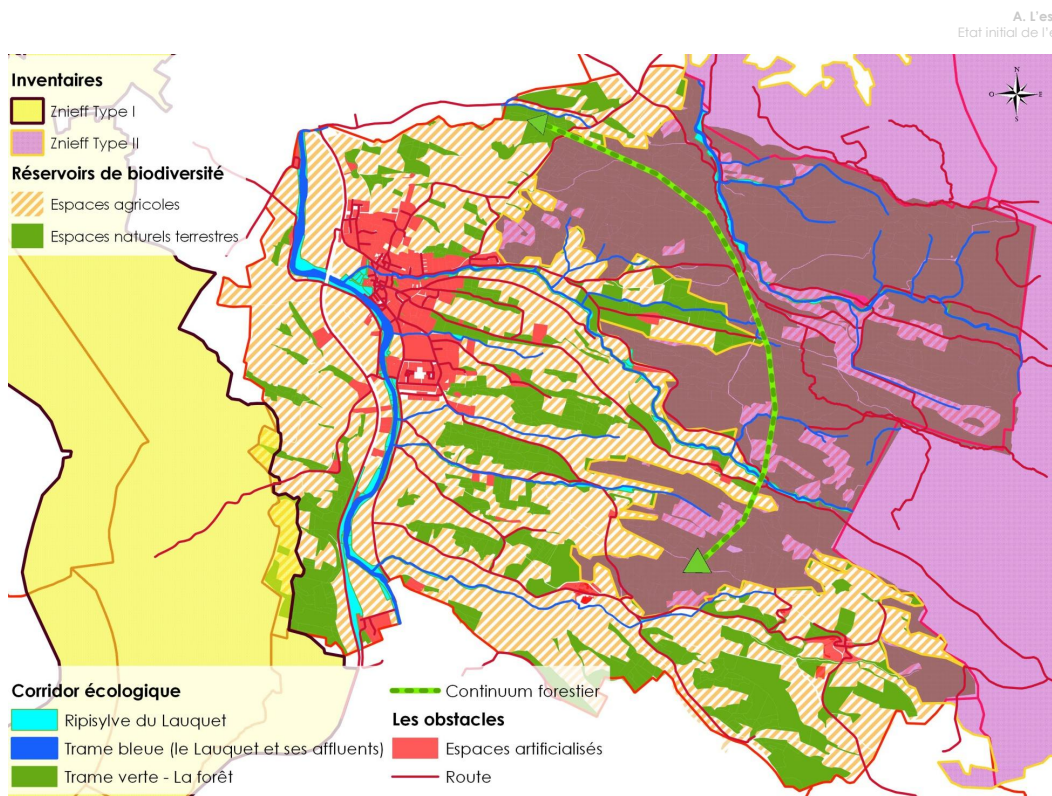
VII.2. RAPPEL DE LA TVB ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le PLU de 2019 a identifié les enjeux de biodiversité et la Trame verte et bleue (p45 et suivantes du rapport de présentation), déclinant à l'échelle de la commune les TVB du SCoT et du SRCE, en tenant compte des zones d'inventaires et des PNA présents sur la commune.

Tous les milieux terrestres du territoire sont intéressants:

- Les espaces agricoles parce qu'ils constituent une mosaïque agricole imbriquée aux derniers reliefs des Corbières, et constituent des sites de nourrissage de la faune forestière

- Les massifs forestiers car l'empreinte humaine y est assez faible, et qu'ils participent d'un grand ensemble à l'intérêt écologique reconnu.



Carte 23: Composition de la trame verte et bleue à l'échelle communale

PLU de Leuc – rapport de présentation

49

□ EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION P.48

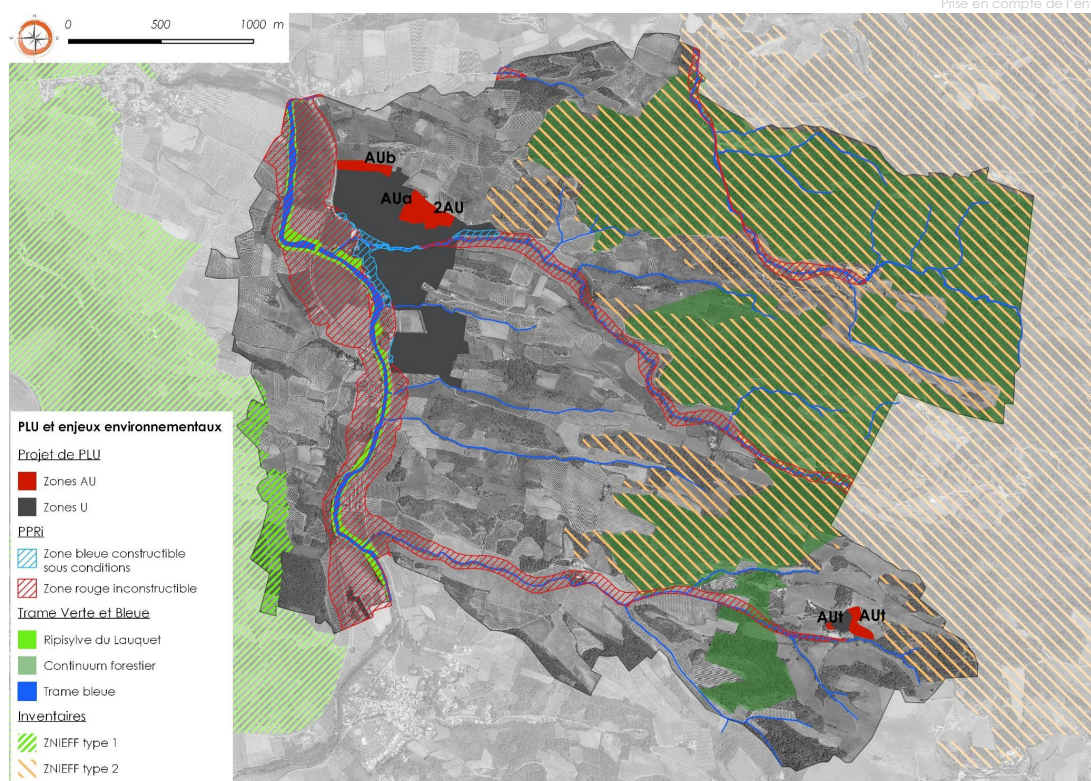
La Trame Bleue

Qu'ils constituent de simples corridors aquatiques (c'est-à-dire vecteurs de déplacement des espèces) ou de véritables réservoirs de biodiversité, tous les cours d'eau de la commune font partie de la Trame Bleue à préserver.

Entre aquatique et terrestre, les zones humides autour du Lauquet sont particulièrement intéressantes. Leur ripisylve (végétation arborée) fait pourtant l'objet de dégradations voire de destructions qu'il convient de stopper au plus vite.

La Trame Verte

[Le projet de PLU décline la protection de ces espaces à enjeux forts environnementaux par un classement zone naturelle N ; il en ressort un zonage N assez précis, qui vient englober les différents secteurs à enjeux environnementaux.



Carte S2 : Évitement des enjeux environnementaux par le PLU

119

Justices est classé en EBC.

Une attention particulière est aussi portée à la perméabilité de l'entité villageoise à la circulation des espèces et au maintien d'une certaine biodiversité. Ainsi :

- Les jardins et terrains cultivés comme les parcs et boisements sont conservés
- Des franges urbaines seront à intégrer aux futures opérations, avec une composition qui servira leur fonction écologique complémentaire aux linéaires naturels (haies vives pluristratifiées, flore locale et diversifiée)
- Le petit talus boisé existant dans le secteur de l'Albaric, sera conservé lors de l'aménagement
- Les haies arborées sauvages du domaine de Fraisse sont à conserver

[L'ensemble des enjeux de biodiversité est donc traités en N.

□ EXTRAIT RP, JUSTIFICATION DE LA ZONE N, P.118

Respect des espaces naturels

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont en continuité immédiate avec l'urbanisation existante.

L'enjeu principal concerne les grands ensembles de hêtraies hygrophiles à l'Est du territoire (désignés par la Znieff type II : Corbières occidentales). Ces reliefs boisés sont classés en zone N strictement inconstructible. La zone N couvre 435 ha.

Il n'y a pas de sites N2000 sur la commune, ni à proximité. Les sites les plus proches sont ceux du Massif de la Malepère (FR9101452) et des Corbières Occidentales (FR9112027). En raison de la distance des sites, de la configuration topographique et hydrographique, le projet ne semble pas susceptible de produire la moindre incidence (directe comme indirecte) sur le réseau Natura2000.

Intégration des continuités écologiques

La pinède des Justices, la ripisylve du Lauquet et les berges boisées du ruisseau du Cazals sont protégées au titre du L151-23 (respectivement 68,9 et 16,2 ha + Cazals), ainsi que la totalité des cours d'eau.

Un couloir de 15 mètres de part et d'autre du sentier des