REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.3 JUSTIFICATION DES CHOIX

Arrêté le 07/04/2025

Le cadre législatif et réglementaire 3
Cadre législatif 3
Articulation entre les pièces opposables 5
Articulation avec les documents de rangs supérieurs 6
Obligation de compatibilité 7
Compatibilité avec le SCoT du Grand Narbonne 8
Prise en compte et compatibilité du SRADDET Occitanie 32
Compatibilité avec les dispositions relatives à la loi Littoral 40
Compatibilité avec le SDAGE Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 118
Compatibilité avec le PGRI Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 121
La charte du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée 2010-2025 123
Le PCAET du Narbonnais 2019-2024 en l'absence d'un document approuvé révisé 127
Obligation de prise en compte 129
Schéma régional des carrières 130
Justification des choix effectués pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) 135
Justifications des orientations du PADD 135
Les objectifs du SCoT en matière d'accroissement de la population et de besoin en logements 145
Compatibilité avec le Programme Local de L'habitat du Grand Narbonne 147
Prospective démographique et besoin en logements 147
Justification des choix – croissance démographique, besoins en logements 148
Justification de la délimitation des zones du règlement graphique 151
Construction du zonage 153
Superficie des zones du PLU 154
Délimitation des zones urbaines « U » 161
Délimitation des zones à urbaniser « AU » 172
Délimitation aux zones agricoles « A » 183
Délimitation des zones naturelles « N » 186
Justification des règles du règlement écrit 189
Justification par thématique des règles pour chacune des zones 190
Justification des règles portant sur les destinations des constructions et affectations des sols 191

Justification des règles portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 194
Justification des règles portant sur les équipements et réseaux 201
Justification des autres dispositions écrites ou graphiques participant à la mise en œuvre du PADD 203
Synthèse des outils 203
Les Emplacements Réservés 205
Les Emplacements Réservés pour les déplacements 206
Les Emplacements Réservés pour les équipements 206
Les Espaces Boisés Classés (EBC) 207
Préservation du patrimoine bâti et paysager 208
Mixité sociale et fonctionnelle 210
Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation 212
Justification au regard de la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles 225
Contexte règlementaire et besoins d'analyse de la consommation d'espaces associés 225
Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis 225
Surface en extension en comptément de la densification et la mutation des espaces bâtis 227
Calcul de l'objetif de modération de la cnsommation d'espaces agricoles et naturels et forestiers contre l'étalement urbain 227
Comparaison avec le PLU en vigueur 230
Justification au regard de l'environnement 232
Préservation de la biodiversité 232
Intégration des risques 233
Intégration des enjeux climat, énergie et air 233
Intégration des enjeux eau 234

Le cadre législatif et réglementaire

Cadre législatif

Le contenu du rapport de présentation est encadré par le code de l'urbanisme en ses articles L. 151-4 et R. 152-2 :

- L'article L. 151-4 mentionne les attendus thématiques du rapport et appuie sur la nécessité d'expliquer les choix retenus dans le projet, au regard des éléments de diagnostic.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

- L'article R. 152-2 précise quant à lui les attendus spécifiques aux justifications du projet, mettant l'accent sur la cohérence entre les parties et la nécessité du règlement pour la mise en oeuvre du PADD.

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles

comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme met l'accent sur les différents niveaux de cohérences entre les parties. Ainsi, la présente partie dite de « *justification des choix* » rappelle les correspondances entre les différentes parties du PLU.

Articulation entre les pièces opposables

Plusieurs pièces composent un dossier de PLU, dont trois présentent un caractère opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Il s'agit :

- Des dispositions réglementaires écrites ;
- Des dispositions réglementaires graphiques ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les volets réglementaires et les OAP n'ont pas de rapport hiérarchique l'un par rapport à l'autre, mais ils doivent être cohérents l'un avec l'autre. Les OAP peuvent s'inscrire en complément de la partie réglementaire en apportant des précisions ou en formulant des prescriptions non gérées par le règlement.

La distinction entre la partie réglementaire et les OAP se fait surtout au regard de leur degré d'implication et de précision :

- La partie réglementaire (écrite et graphique) implique la conformité des autorisations d'occupation du sol ;
- Les OAP impliquent la compatibilité des autorisations d'occupation du sol, apportant des prescriptions aux contours plus souples.

Articulation avec les documents de rangs supérieurs

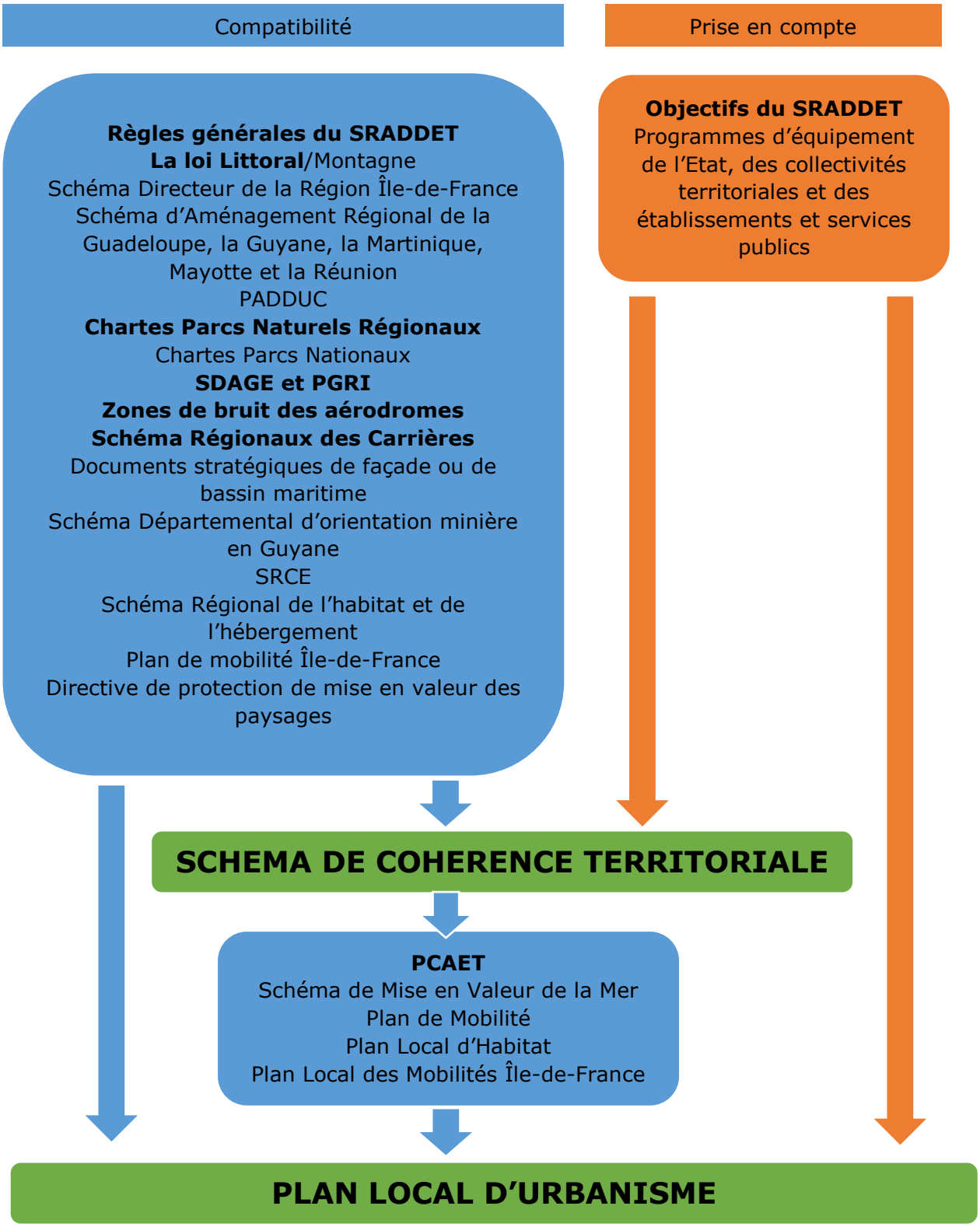


Schéma général de la hiérarchie des normes et des documents stratégiques intégrateurs – *ce schéma est indicatif et ne représente pas l'ensemble des documents avec lesquels le PLU doit être compatible*

Obligation de compatibilité

La compatibilité d'un document avec d'autres documents ou normes supérieures requiert seulement du document qu'il ne fasse pas obstacle à l'application du document supérieur ou qu'il ne lui soit pas manifestement contraire.

Ainsi, en application de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- *Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- *Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- *Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- *Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- *Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »*

Cet article est complété par l'article L.131-5 du Code de l'urbanisme : « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L.1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L.1214-30 du code des transports.* »

Conformément à l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU de Leucate doit être compatible avec :

- le SCoT de la Narbonnaise approuvé le 28 janvier 2021
- Le programme local de l'habitat du Grand Narbonne (en cours d'élaboration).

Le SCoT étant un document intégrateur, l'ensemble des documents de norme supérieure au PLU n'ont pas à être le sujet d'une analyse de compatibilité avec le PLU.

La démonstration de la conformité, de la compatibilité du document avec les normes supérieures sera toutefois présentée concernant :

- le SRADDET Occitanie 2040 approuvé le 30 juin 2022
- la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » promulguée le 3 janvier 1986
- Le SDAGE Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027
- Le PGRI Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027
- La charte du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée 2010-2025
- Le PCAET du Narbonnais 2019-2024 en l'absence d'un document approuvé révisé

Compatibilité avec le SCoT du Grand Narbonne

Le SCoT du Grand Narbonne a été approuvé le 28 janvier 2021 et sa modification simplifiée n°1 a été approuvé le 10 février 2022. Une procédure de modification de droit commun n°2 a été prescrite le 8 février 2024.

Le PLU de Leucate se doit d'être compatible avec le ScoT de la Narbonnaise. Afin de démontrer la compatibilité du PLU, la structure du DOO est présentée ci-après avec pour chaque orientation une explication du lien de compatibilité entre le PLU et le DOO du SCoT.

LE DOO DU SCOT DE LA NARBONNAISE		**LE PLU DE LEUCATE**
AXE 1 S'OUVRIR POUR SE DEMARQUER		
ORIENTATION N°1 RENFORCER LES CONNEXIONS AVEC LES ESPACES EXTERIEURS POUR AMPLIFIER LES SYNERGIES		
OBJECTIF N°1 ORGANISER LES MOBILITES ET TRANSPORTS DE GRANDE ECHELLE	Structurer un couloir méditerranéen ferré associant ouverture à grande échelle (LGV) et liaisons intra et inter territoires à l'échelle des bassins de vie et d'emplois	Si la commune n'est pas localisée sur un secteur propice au développement de la LGV, le territoire peut faciliter l'accès et le développement de service multimodal autour de la gare TER. La gare de Leucate la Franqui est localisée au nord-ouest du territoire et est classée en zone UF. Il s'agit du futur Pôle d'Échange Multimodal comprenant des dispositifs de location de voitures et de vélos et de nombreux services annexes. Le pôle de la gare sera renforcé à travers un Emplacement Réservé élargissant le parking. Ces opérations permettront de renforcer le pôle de mobilité de la commune. Le secteur est également concerné par l'OAP n°2 « Secteur de la Franqui, La porte d'entrée de Leucate ». Cette OAP a vocation à développer le secteur en entrée de ville de la commune autour de la gare jusqu'à l'ancien parc résidentiel de loisirs les Pitchinos. L'objectif est de s'appuyant sur un équipement structurant existant afin de développer le secteur, mais également des aménagements de complément de services à la gare. Cela permettra aussi le développement de

		l'intermodalité mais également l'accueil de logements saisonniers.
	Capitaliser sur la présence des aéroports en coopération avec les territoires voisins	La gare de Leucate permet de rejoindre à la fois en TER puis en bus l'aéroport de Perpignan. En tant que commune périphérique, il s'agit du seul aéroport accessible à moins de deux heures en transports en commun.
	Optimiser la desserte routière pour améliorer la fluidité et la sécurité	La bretelle d'accès au spot de la Mine à Leucate et le rond point sur la RD627 de Port-Leucate…
	Accompagner le « choc économique » de l'agrandissement de Port-la-Nouvelle et du développement d'une économie bleue associée à la transition énergétique	Non concerné.
OBJECTIF N°2 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT RAPIDE DU NUMERIQUE, LEVIER ET CONDITION DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL, ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	Renforcer la couverture numérique globale du territoire	Le territoire a un taux de locaux raccordables supérieur à 80%. Le PLU inscrit dans son PADD la volonté de poursuivre le développement des réseaux numériques.
	Développer les services liés au numérique pour gagner en qualité de vie, compétitivité économique des entreprises et stratégie touristique	Le PLU permet le confortement et la création d'espaces de coworking notamment le FABLAB au Village, le PEM de la Franqui, la capitainerie à Port Leucate. Les bureaux sont autorisés dans toutes les zones urbaines à l'exception de la zone UD, UEQ, UF, UG, UH, UP3 et US qui ont des vocations spécifiques peu compatibles avec les activités économiques de bureau.
ORIENTATION N°2 STRUCTURER LES FILIERES ECONOMIQUES POUR FRUCTIFIER LES SAVOIR-FAIRE		
OBJECTIF N°1 RENFORCER LE NIVEAU DE SERVICE DE LA FILIERE TOURISTIQUE EN LIEN AVEC LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE RESIDENTIELLE		Le territoire préserve les activités touristiques grâce aux règles empêchant les changements de destination des bâtiments à usage d'hôtel ou d'hébergements touristiques. Le PLU prévoie également de nombreux emplacements réservés protégeant et mettant en valeur des éléments patrimoniaux, aménageant des liaisons douces et réalisant des équipements sportifs. La rénovation et le renforcement des secteurs touristiques sont prévus, notamment concernant :

		- La requalification du port de plaisance de Leucate : le port de Leucate est renforcé à travers l'extension des activités en continuité des résidences portuaires existantes. - La requalification résidentielle de la zone d'activité portuaire : le réaménagement du port est prévu à travers un emplacement réservé. La requalification du port se traduit également avec l'aménagement de nombreux espaces publics - La valorisation touristique de l'ex-colonie des hauts de Leucate Plage : les zones UD3 et UD4 confortent les activités touristiques de Leucate Plage. La vocation résidentielle du nord de la plage est maintenue et renforcée avec l'extension sur le quartier des Falaises en continuité du tissu existant. Cette opération comportant des logements sociaux. Ce tissu sera mixte entre les vocations résidentielles permutantes et les activités touristiques. - Valorisation du Chai de la Prade à Leucate.
OBJECTIF N°2 ACCOMPAGNER LES BESOINS D'EVOLUTION ET DE STRUCTURATION DE LA FILIERE VIGNE ET VIN ET LA RENFORCER EN L'INTEGRANT DANS UNE STRATEGIE GLOBALE DE VALORISATION DURABLE DES ACTIVITES AGRICOLES ET DE PRODUCTIONS MARINES (PECHE,	Accompagner les besoins d'évolution et d'équipement de la filière viticoles, et des activités agricoles et de productions marines	Les filières agricoles sont essentielles à l'économie du territoire et à ses paysages. Les espaces agricoles sont donc régies par les zones Aa et Aconc qui permettent la création/aménagement/réhabilitation de constructions annexes et l'activité de dégustation. La zone Av concerne une coopérative viticole qui permet l'extension limitée des bâtiments et des installations existants. Anciennement 1AUDh pour « hameau nouveau intégré à l'environnement », la loi ELAN a supprimé cette notion. Du fait du besoin d'évolution et d'adaptation des

AQUACULTURE ET SALICULTURE)		équipements de la filière viticole déjà présente sur le territoire, un classement permettant ces évolutions est nécessaire et est permis de manière limitée sur ce secteur précis, n'impactant pas les autres zones A qui applique le principe d'inconstructibilité en discontinuité des agglomérations et des villages et dans les espaces proches du rivage.
	Accompagner les besoins d'évolution des activités halieutiques et salicoles	La zone Aconc respecte les dispositions de la loi Littoral en en permettant que les activités agricoles exigeant la proximité immédiate de l'eau et dont les nouvelles constructions sont autorisées du fait qu'il s'agit de cultures marines.
	Préserver les espaces agricoles productifs et les activités associées	La zone agricole Aa est maintenue au nord de la commune. Elle a été redessinée en fonction de l'évolution des parcelles agricoles.
	Reconquérir et valoriser les friches agricoles	
	Poursuivre le développement des circuits courts et des filières locales pour favoriser une offre alimentaire de qualité	Les espaces de vente des producteurs locaux et de dégustation « à la ferme » sont autorisés uniquement sur les espaces de cultures marines, associés au port de Leucate.
OBJECTIF N°3 OPTIMISER LE POTENTIEL DE LA FILIERE ENVIRONNEMENT ET CROISSANCE VERTE ET BLEUE	Renforcer le potentiel de production des énergies renouvelables et de développement de l'économie circulaire au travers de la valorisation des déchets ou sous-produits	La production d'énergie renouvelable est encouragée par le document d'urbanisme qui autorise la pose de panneaux solaires, notamment en toiture sous réserve d'être en harmonie avec le caractère, les sites et paysages naturels ou urbains. La valorisation et la collecte des déchets est prévue par le PLU à travers des prescriptions s'appliquant aux opérations d'aménagement.
	Contribuer à l'adaptation de la filière BTP à la transition énergétique	Le PLU autorise dans plusieurs zones urbaines les locaux commerciaux de petites tailles comme de grandes tailles. L'espace urbain de Leucate étant principalement résidentielle, touristiques et portuaires de plaisance, les zones d'activités artisanales se limitent à quelques espaces délimités en entrée de ville. Toutefois, les locaux commerciaux en RDC sont autorisés dans les zones à majorité résidentielle. De facto, le PLU ne va pas à l'encontre de

		l'installation de la filière BTP innovante et durable. Cependant la filière BTP est seulement autorisée dans la zone UE car elle correspond à la sous-destination « commerce de gros ».
OBJECTIF N°4 AFFIRMER LA PERFORMANCE GLOBALE DE LA FILIERE GLISSE ET VENT		La filière glisse et vent est favorisée par le document d'urbanisme notamment grâce à la possibilité de créer des bureaux et des locaux d'activités dans la majorité des zones U. Le secteur Nc permet également à des équipements touristiques et sportifs d'être présent à proximité des activités portuaires de Leucate. Le secteur Ng3 à proximité de la plage des Coussoules autorise également les activités nécessaires aux pratiques nautiques.
OBJECTIF N°5 DEVELOPPER ET STRUCTURER UNE FILIERE CULTURE ET PATRIMOINE		Des prescriptions ponctuelles et surfaciques sont indiquées dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour protéger le patrimoine bâti pour des motifs culturel, historique ou architectural. De plus, le PLU prévoit un emplacement réservé pour le déplacement de l'école de musique au sein du village.
OBJECTIF N°6 DEVELOPPER LA FILIERE SANTE ET BIEN-ETRE		Le PLU de Leucate participe à son échelle à développer les pratiques favorisant la bonne santé et le bien-être à travers de nombreux emplacements réservés pour les équipements sportifs, le zone US qui correspond à une zone de services accueillant des constructions à usage médical, paramédical et social. De plus, l'OAP n°3 « Le Village, Rec de la Fontaine » a pour vocation l'accueil d'une résidence senior en bordure de la maison de retraite déjà existante. La partie de l'OAP dédiée à cet équipement est concernée par la zone 1AUs qui a pour vocation d'accueillir les constructions de la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

OBJECTIF N°7 RENFORCER LA FILIERE NUMERIQUE EN S'APPUYANT SUR LES BESOINS DE SERVICES NUMERIQUES LIES AUX AUTRES FILIERES	Le territoire a un taux de locaux raccordables supérieur à 80%. Le PLU inscrit dans son PADD la volonté de poursuivre le développement des réseaux numériques.

ORIENTATION N°3 AMELIORER LA LISIBILITE DES ESPACES ECONOMIQUES POUR GAGNER EN ATTRACTIVITE

OBJECTIF N°1 DESSINER UNE ARMATURE DE POLES ECONOMIQUES COHERENTE ET LISIBLE POUR UN MAILLAGE DU TERRITOIRE	Le pôle majeur de développement économique du Narbonnais a vocation à poursuivre le développement des activités économiques à la fois dans le tissu urbain et dans les espaces d'activités économiques périphériques	Le PLU de Leucate, à son échelle, permet le confortement de l'économie du Narbonnais à travers l'aménagement de son pôle multimodal, l'amélioration des emplacements de stationnement de plus le règlement prévoit des aménagements qualitatifs sur le plan environnemental avec des prescriptions relatives à l'imperméabilisation des sols et l'infiltration des eaux et les espaces de pleine terre. Au sein du tissu urbain, tout changement de destination des bâtiments recevant des activités commerciales ou de services existants en RDC est interdit dans les zones UA, UB, UC, et UD. La zone UE a pour vocation d'accueillir les activités artisanales, commerciales et de dépôts qui nécessitent de grands terrains pour le stockage des matériaux.
	En articulation avec le Pôle majeur Narbonnais, l'objectif est de développer un pôle d'appui stratégique à Montredon-des-Corbières – Névian, sur un positionnement « Santé » d'une part et « Logistique et industrie » d'autre part	Non concerné.
	Les espaces économiques des pôles secondaires (Gruissan, Sigean, Port-la-Nouvelle, Leucate) ont vocation à se renforcer pour répondre à une logique d'équilibre territorial tout en prenant en compte les spécificités économiques qu'ils recèlent, qu'il s'agisse de leur dimension touristique ou portuaire.	Le PLU de Leucate, à son échelle, permet le confortement de l'économie du Narbonnais notamment à travers la possibilité de créer des bureaux et des locaux d'activités dans la majorité des zones U, l'autorisation dans plusieurs zones urbaines des locaux commerciaux de petites tailles comme de grandes tailles et la requalification/amélioration des activités portuaires et touristiques à travers des emplacements réservés.

		L'OAP n°6 « Résidence naturistes » vient également conforter la vocation touristique et économique du territoire en finalisant l'urbanisation du village naturiste au niveau de Port-Leucate.
	La structuration d'un espace économique au Sud associant Corbières et Littoral, comme nouveau pôle structurant stratégique est un objectif majeur du SCoT	Non concerné.
	L'irrigation économique au nord de Narbonne et dans le Minervois doit être renforcée	Non concerné.
OBJECTIF N°2 ORGANISER L'ACCUEIL DES ENTREPRISES ET DES ACTIVITES EN COHERENCE AVEC L'ARMATURE ECONOMIQUE	Prioriser l'implantation des activités économiques tertiaires et sans nuisance dans les centre-ville et les villages pour répondre aux nouveaux modes de travail et dynamiser l'économie présentielle.	Les activités susceptibles d'être accueillies dans des locaux tertiaires adaptés sont favorisées grâce à l'interdiction du changement de destination des bâtiments recevant des activités commerciales ou de services dans les zones UA à UD et en zone UP. Les activités économiques pouvant générer des nuisances sont seulement autorisées en zone UE, se situant de face au village mais de l'autre côté de la route départementale RD 627.
	Optimiser la capacité des espaces économiques existants et renouveler leur attractivité	Le PLU mobilise l'outil réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour renforcer les activités économiques avec notamment : L'OAP n°2 « Secteur la Franqui, la porte d'entrée de Leucate » créant des logements saisonniers à proximité du futur pôle d'échanges multimodal. L'OAP explicite des principes d'aménagement assurant la qualité paysagère de l'opération mais également la qualité environnementale et en fournissant de nouveaux emplacements de stationnement.
	Adapter l'offre foncière en extension aux besoins du territoire	Non concerné. Le port de Leucate limite les extensions. Le PLU favorise davantage le réaménagement du secteur favorisant les espaces publics et la diversification des activités économiques.

	Organiser la desserte et l'accessibilité des espaces d'activités économiques	Le PLU prévoit à son échelle de requalifier et d'élargir plusieurs voies routières ce impactera positivement le trafic routier de la commune et de son bassin de vie. Le pôle multimodal de la gare sera renforcé d'un parking, d'un espace location de véhicules et de vélo. Plusieurs cheminements piétons seront créés ou réaménagés pour favoriser les modes doux.
OBJECTIF N°3 DEVELOPPER L'OFFRE DE FORMATION EN LIEN AVEC LES FILIERES DU TERRITOIRE	Accueillir des formations en lien avec les filières du territoire	Objectifs ne concernant pas le document d'urbanisme local régissant le droit du sol.
	Accompagner la liaison entre formations, emplois et monde professionnel	
OBJECTIF N°4 S'AFFIRMER COMME DESTINATION TOURISTIQUES	Articuler le tourisme de littoral et d'arrière-pays, pour une destination « complète »	Le PLU, à son échelle, valoriser les espaces patrimoniaux et protéger les activités touristiques en lien avec la mer, la culture, le sport, etc. Les grands espaces naturels et maritimes sont également protégés.
	Faire connaître et faciliter les parcours autour de thématiques touristiques	Les activités touristiques, commerciales etc. sont autorisées par le PLU dans la UD qui concerne la plage des Coussoules. Cette zone abrite le centre de vacances des Coussoules qui permet aux visiteurs d'accéder à une grande variétés d'activités qu'elles soient nautiques, en pleine nature, culturelles, sportives, etc. De manière plus générale, le PLU ne va pas à l'encontre de la volonté du SCoT de créer un circuit touristique dont la mobilité décarbonée et/ou durable est mise en valeur. En effet, le PLU protège les activités touristiques tout en prévoyant le développement d'autres mobilités comme avec le pôle multimodal et les circuits piétons.
	Faire du Canal du Midi, du Canal de la Robine et du tourisme fluvial un vecteur majeur de la diversification et du développement touristique	Non concerné.
	Diversifier l'offre touristique notamment par une montée en gamme	L'OAP n° 5 « Cœur de la Franqui », secteur en réhabilitation et renouvellement urbain, a pour objectif de redonner une offre d'hébergement touristique de qualité permettant l'élargissement de la

		saison et favorisant la vitalité du quartier. L'OAP n°6 « Résidence naturistes » vient elle aussi compléter l'offre en hébergement touristiques en finalisant l'urbanisation du village naturiste. PLU se dote de plusieurs emplacements réservés pour l'extension de camping.
AXE 2 ATTIRER PAR LA QUALITE : UN TERRITOIRE OU L'ART DE VIVRE S'AFFIRME AU SERVICE DU BIEN VIBRE		
ORIENTATION N°1 CONCERSER UNE DIMENSION DE PROXIMITE PAR UN MAILLAGE DE COMMERCES, D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES POUR TOUS		
OBJECTIF N°1 PROPOSER UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS POUR REPONDRE A UNE DIVERSITE DE BESOINS	Diversifier l'offre pour répondre aux besoins des résidents permanents comme des visiteurs, et à toutes les classes d'âge	Le PLU prévoit le renforcement des infrastructures sportives et de loisirs.et des équipements de santé, notamment avec un équipement paramédical. Des voies piétonnes à proximité des écoles permettent également de renforcer le bien-vivre pour les petits âges. L'offre de santé et l'offre sportive bénéficient aussi bien aux résidents qu'aux visiteurs. Le patrimoine culturel est également mis en valeur, renforçant l'attrait touristique de la commune à travers des prescriptions graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. L'OAP n°3 « Le Village, Rec de la Fontaine » vient compléter une offre d'établissements de santé et d'action sociale à destination des personnes âgées. Un emplacement réservé au sein du village permettra le déplacement de l'école de musique existante.
	Développer l'offre selon une logique intercommunale, de complémentarité et de mutualisation	Le renforcement des équipements et l'amélioration du cadre de vie se fait en priorité à proximité des centres urbains. Ces équipements peuvent aussi bien être sociaux, sportifs, des espaces publics, etc. A proximité du quartier de la gare, l'accent est mis sur les équipements en lien avec la mobilité du territoire avec le pôle multimodal. Les divers centres

		urbains et lieux d'activités sportives et touristiques notamment seront accessibles en transport en commun depuis la gare.
	Développer les équipements « métropolitains » pour contribuer à l'attractivité globale du territoire à l'échelle régionale	Leucate est un territoire périphérique au sein du Grand Narbonne, limitant les possibilités pertinentes de développer des équipements métropolitains. Toutefois, le pôle multimodal est un équipement participant à l'accessibilité du Grand Narbonne et de Leucate de manière durable.
OBJECTIF N°2 RECONQUERIR ET FAIRE VIVRE LES CENTRES ANCIENS	Investir sur l'espace public et sur la valorisation patrimoniale pour susciter la mobilisation de l'investissement privé	Le PLU de Leucate prévoit un nombre conséquent d'emplacements réservés et des OAP qui ont vocation à améliorer l'espace public notamment en le rendant plus agréable à s'y promener. Nous pouvons citer notamment le réaménagement du port, la création d'un espace vert et d'un espace public d'agréement au village historique mais aussi les nombreux cheminements piétons et cyclables. L'extension et la création de certains parkings permettent également de gérer les flux en amont des nœuds urbains et d'améliorer l'agréabilité des centres. La requalification et l'élargissement des voiries participent également à cet objectif tout en augmentant la sécurité. Les entrées de ville sont également sujettes à des OAP prescrivant des principes d'aménagement qualitatifs. Les éléments patrimoniaux marqueurs dans le paysage sont également mis en valeur. Toutes ces actions améliorent la qualité urbaine et de vie de Leucate et favorisera la revitalisation des cœurs urbains.
	Organiser le stationnement et créer des espaces de respiration pour faciliter la réappropriation du bâti pour différents sages (habitat, activités, commerce)	Les emplacements réservés prévoient la création/extensions d'emplacements de stationnements à l'entrée des centres urbains fluidifiant la circulation au cœur des bourgs. Des espaces publics et verts de respiration sont ponctuellement aménagés à travers des emplacements réservés spécifiques.

		Des règles de stationnements ont été intégrés dans le règlement de chaque zone.
	Favoriser la multiplicité des usages dans les centres anciens	Les bourgs de Leucate ont déjà de multiples usages faisant cohabiter l'habitat, le commerce, le tourisme et l'artisanat. Les changements de destination sont interdits pour toute activité jugée déterminante pour une zone. C'est le cas notamment des activités hôtelières dans certains quartier ou encore des locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Ces règles participent à sécuriser le dynamisme des centres urbains et éviter une appropriation des locaux par des activités participant moins à l'attractivité de l'espace public. Les activités artisanales sont préservées dans le quartier du port et les grandes activités sont définis dans des zones appropriées.
	Accompagner l'investissement privé pour la rénovation ou la restructuration de bâti permettant de confirmer ou retrouver un usage durable	Le PLU de Leucate prévoit la réhabilitation d'un ancien restaurant sur l'avenue de la Méditerranée à la Franqui (OAP n°5 « Cœur de la Franqui »). L'opération prévoit de créer une résidence hôtelière avec des activités de services et de restauration au rez-de-chaussée. Des logements en accession à la propriété sont également prévus dans l'opération afin de renforcer le parcours résidentiel des ménages sur la commune. La zone est règlementée par un zonage UD1a qui préserve les activités hôtelières, permet le logement et l'hébergement et autorise les activités commerciales en rez-de-chaussée contrairement à sa zone voisine UD2 principalement résidentielle.
OBJECTIF N°3 S'ADAPTER AUX BESOINS EN COMMERCES EN PRIVILEGIANT LA PROXIMITE ET L'ANIMATION DES CŒURS DE VILLES ET VILLAGES	Renforcer le maillage du territoire	A l'échelle du PLU, le zonage permet de protéger les activités commerciales dans les centres urbains et en entrée de ville tout en améliorant l'agréabilité et la sécurité des déplacements des cœurs urbains du territoire. La zone UE, à destination d'activités artisanales, commerciales et de dépôts, se situe à proximité

		immédiate de la route départementale et du village.
	Accompagner l'évolution des consommations sans urbaniser de nouveaux espace	Le développement commercial du territoire est maîtrisé grâce à la protection des activités commerciales et artisanales en rez-de-chaussée dans les zones urbaines. Les entreprises nécessitant des surfaces de planchers plus importantes sont priorisées en zone UE et UC. Le règlement prévoit également des principes d'insertion paysagère et architectural assurant l'intégration paysagère des espaces commerciaux. Ces dispositions limitent la consommation d'espace et valorisent les espaces urbanisés existants. Le PLU applique également les règles du PPRL. L'aménagement et le maintien de ces espaces commerciaux sont donc compatibles avec la gestion des risques.
	Répondre à des besoins ponctuels, à intégrer dans les objectifs fonciers de la stratégie économique, et en veillant à assurer la cohérence avec les objectifs du SCoT	Les projets d'extensions du PLU sont : - Le secteur de la Franqui en entrée de ville (zone 1AUd) - Le secteur de la Franqui à la gare (zone 1AUf) - Le village Rec Fontaine (zone 1AUc et 1AUs) - Leucate Plage – Falaise (zone 1AUh) - Port-Leucate – Village Naturiste (zone 1Aun) La consommation économique représentée par ces projets sera justifiée dans le chapitre « *Justification au regard de la modération de la consommation d'espaces* ». Toutefois des premières justifications peuvent être apportées en ce que ces extensions correspondent à des projets ponctuels améliorant la qualité d'une entrée de ville pour les deux premiers secteurs. Les autres secteurs permettent d'apporter de nouveaux logements, notamment sociaux, sur une commune dont le marché est saturé et les possibilités

		de renouvellement urbains sont limités (une seule OAP renouvellement a pu être crée de manière réaliste). Le village naturiste quant à lui participe à la valorisation touristique du territoire notamment en étant à proximité du port ostréicole.
	Améliorer la qualité des espaces commerciaux en maîtrisant l'offre	Le développement commercial du territoire est pérenniser grâce à la protection des activités commerciales et artisanales en rez-de-chaussée dans les zones urbaines. Les entreprises nécessitant des surfaces de planchers plus importantes sont priorisées en zone UE et UC déjà urbanisées et mobilisant des dents creuses. Cette variété de foncier disponible permet une mixité des typologies de commerces et d'artisanats dédiant des zones pour des activités plus lourdes et protégeant les petits commerces des centres urbains. Le règlement prévoit également des principes d'insertion paysagère et architectural assurant l'intégration paysagère des espaces commerciaux. De nombreux espaces publics sont prévus à travers des emplacements réservés, assurant la qualité des espaces aérant le tissu urbain.
ORIENTATION N°2 DEVELOPPER DES MOBILITES INNOVANTES ARTICULEES AVEC LES ESPACES DE VIE DU TERRITOIRE		
OBJECTIF N°1 PROPOSER DES MOBILITES ALTERNATIVES A L'USAGE INDIVIDUEL DE LA VOITURE CARBONNEE	Étoffer l'offre de transports alternatifs à la voiture individuelle, en développant l'intermodalité et en l'articulant avec l'armature urbaine	Le PLU est ambitieux au regard des objectifs de développement des mobilités alternatives à la voiture : - Le Pôle Multimodal sera développé près de la gare de la Franqui avec l'extension du parking et la valorisation des mobilités alternatives (vélo, autopartage, borne de recharge électrique, etc. - Des cheminements piétons et cyclables sont également prévus à travers un maillage doux sur le principe des circulations cyclables existantes, permettant de desservir la gare et rejoindre Leucate Village et La Franqui

		- Les logements et les activités crées seront à proximité de la gare renforçant l'enjeu d'adéquation entre les mobilités et les lieux de vie.
	S'appuyer sur le numérique pour consolider de nouveaux usages	PLU non concerné.
OBJECTIF N°2 DEVELOPPER DES MODES DOUX EN COHERENCE AVEC LES POLITIQUES DE MOBILITES DURABLES DE CIT'ERGIE ET DU PCAET	Poursuivre les aménagements facilitant la pratique du vélo occasionnellement comme au quotidien	Les emplacements réservés prévoient de nombreuses pistes cyclables, de réaménagement de voiries en cohérence avec la pratique existante et le stationnement de vélo au niveau du pôle multimodal.
	Redonner une place affirmée au piéton	Les emplacements réservés prévoient de multiples cheminements piétons, de réaménagement de voiries en cohérence avec la pratique existante et le besoin de sécurisation des axes et des voies stratégiques piétonnes/douces par exemple entre le cimetière et l'école ou rejoignant les plages.
	Élargir les déplacements fluviaux aux trajets quotidiens	Non concerné.
ORIENTATION N°3 VALORISER LES RESSOURCES POUR LE BIEN-VIVRE		
OBJECTIF N°1 PRESERVER LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE DU GRAND NARBONNE	Articuler le projet de développement avec la trame verte et bleue du territoire garantissant une bonne gestion des espaces	La Trame Verte sur le territoire se caractérise principalement par les espaces boisés en bord de mer et d'étang et par les espaces agricoles et pastoraux de plateau. Le PADD du PLU identifie ces espaces de réservoirs et de continuités écologiques en cohérence avec la carte de la TVB du SCoT. Les extensions du PLU sont localisées en dehors des réservoirs identifiés par le SCoT. Le reste des espaces de la Trame Verte sont classés en zone N et en espaces boisés classés. Le principe d'inconstructibilité s'applique à l'exception de quelques secteurs limités dédiés aux équipements publics et aux activités touristiques mais qui sont localisés au plus près des tâches urbaines. Les espaces de coupures d'urbanisation et les espaces remarquables du littoral (Ns) ne permettent que la réhabilitation et l'extension limitée du bâti existant

		Concernant la Trame Bleue, le PADD identifie les fronts de mer et les espaces littoraux à préserver en plus des espaces boisés littoraux et en bord de lagune. Ces espaces sont strictement protégés à travers un zonage Ns, et NL pour les plages dont les activités pouvant exercées sont encadrée par la réglementation de la bande des 100 mètres. Les campings à proximité de zones humides ne verront pas leur capacité étendue. Le PLU contient également une OAP Thématique « Trame Verte et Bleue. »
	Préserver l'intégrité des espaces de biodiversité prioritaires	La justification de la préservation des espaces de biodiversité prioritaire sera complétée de la justification du PLU au regard de la charte du PNR. Toutefois, il peut déjà être justifié de l'intégrité des espaces de biodiversité prioritaires du fait que les extensions de l'urbanisation sont uniquement localisées en dehors des zone Natura 2000. La majorité des espaces ouverts de type pelouse, garrigue ouverte arbustive et garrigue semi-fermée arbustives a été préservée. Les OAP précisent notamment les éléments de la TVB à préserver et à valoriser au sein des secteurs de projets.
	Préserver et gérer durablement les espaces complémentaires pour la biodiversité	Ces espaces sur la commune sont bien souvent agricoles hétérogènes au cœur d'une mosaïques de bosquets et de terres cultivées. Le maintien de ces espaces répond à la fois à des enjeux environnementaux et à des enjeux de lutte contre le risque incendie. Ces espaces sont majoritairement naturels à Leucate justifiant d'un classement N, toutefois la pratique agricole est autorisée.
	Protéger les réservoirs de la trame bleue	Ces justifications sont présentes dans le chapitre sur la compatibilité du PLU avec le SDAGE et le PGRI.
	Garantir la mise en réseau des réservoirs de biodiversité par des corridors écologiques	Les corridors bleus sont préservés comme le démontre le chapitre sur la compatibilité du PLU avec le SDAGE et le PGRI.

		Les corridors verts quant à eux sont peu présents sur le territoire. Ils sont en tout cas peu identifiés par le SCoT. L'EIE du PLU identifie lui des continuités verts le long du littoral marin, et au cœur des espaces ouverts au nord de la commune. Ces continuités sont traduites dans les principes environnementaux et paysagers des OAP. Les projets d'aménagement devront respecter les continuités de garrigue denses et les arbres individuellement identifiés.
	Organiser l'accueil et la fréquentation dans les sites fragiles	La fréquentation des sites fragiles est réglementée dans le PLU à travers le zonage N et NS, les règles applicables aux espaces remarquables et caractéristiques mais aussi sur les règles des coupures d'urbanisation (Ns). Le PADD précise que le développement des activités de pleine nature doit prendre en compte un aménagement des capacités d'accueil des sites naturels.
	Conforter les espaces naturels de la nature ordinaire et de la nature dans les villes	Le PADD comporte une disposition "*préserver le patrimoine végétal dans les espaces urbanisés* » qui participe au confortement de la nature ordinaire. Le PLU mobilise l'outil des EBC pour préserver des espaces boisés afin de pérenniser les structures arborés rares du plateau de Leucate. La pinède de Port-Leucate coupée par la voie rapide est également classée en EBC afin de préserver cette rare poche de nature au cœur des agglomérations marines. Les lisières urbaines sont traitées au sein des OAP afin de créer des limites à l'urbanisation de qualité et respectant les espaces non bâtis.
OBJECTIF N°2 VALORISER LES PAYSAGES MEDITERRANEEN DE LA NARBONNAISE, VECTEURS ESSENTIELS DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET DE	Caractériser la diversité des paysages pour mieux les préserver et valoriser	Le PADD du PLU distingue le patrimoine végétal dans les espaces urbanisés et les grandes structures paysagères (en particulier le plateau de Leucate). Cette distinction permet de mobiliser les outils adéquats : - Les grands paysages et les coupures d'urbanisation sont

L'ATTRACITVITE DU TERRITOIRE		protégés à travers le zonage N et NS, - Les végétaux patrimoniaux sont quant à eux protégés et valorisés à travers les OAP, les EBC mais aussi les emplacements réservés prévoyant des espaces verts.
	Identifier et préserver la qualité des points de vue remarquables	Les éléments remarquables du territoire sont identifiés comme les éléments dont la vue depuis les secteurs urbanisés est à maintenir (étang, plateau, mer, château, église…). Les principes des OAP permettent de préserver les vues à travers des prescriptions architecturales (« préserver les percées visuelles vers les éléments du paysage lointain », les principes d'organisation d'une parcelle entre le bâti et les front arborés, etc.).
OBJECTIF N°3 RENFORCER LA QUALITE DU CADRE DE VIE POUR UN TERRITOIRE DE SANTE ET DE BIEN-ETRE	Assurer une gestion durable des déchets	La valorisation et la collecte des déchets est prévue par le PLU à travers des prescriptions s'appliquant aux opérations d'aménagement. Ces enjeux qui sont considérés comme faibles sur le territoire (analyse du PADD au regard des enjeux environnementaux) ne trouvent que peu de réponses du fait de leviers moindres du PLU : il s'agit des sites et sols pollués, des ressources minérales et des déchets.
	Limiter l'expositions des pollutions aux nuisances sonores	La piétonnisation partielle de certaines portion du territoire, la réorganisation des mobilités et des parkings en entrée de ville contribuent à réduire les impacts des nuisances sonores. Le règlement rappelle les règles applicables aux projets de construction qui devront présenter les normes d'isolation conformément aux lois, Décrets et arrêtés ministériels concernés.
	Étudier les opportunités de mutation des friches et sites pollués vers de nouveaux usages	Pas de sujet.
	Prévenir les risques au regard des ondes	Non concerné.

AXE 3 AMENAGER AUTREMENT : UN TERRITOIRE AUDACIEUX POUR ESPACES LITTORAUX, URBAINS ET RURAUX RENOUVELES		
ORIENTATION N°1 ORGANISER LE DEVELOPEMENT EN PRENANT EN COMPTE LA CAPACITE D'ACCUEIL POUR UN REDEPLOIEMENT MAITRISE ET UNE GESTION OPTIMISEE DES PRESSIONS LITTORALES		
OBJECTIF N°1 AFFIRMER UNE ARMATURE TERRITORIALE POUR UN DEVELOPPEMENT D'ENSEMBLE, ADAPTEE AUX CAPACITES DE CHACUN	Renforcer le cœur Narbonnais	La commune de Leucate est un pôle à vocation touristique littorale en diversification à l'échelle du SCoT et ne fait pas partie du cœur narbonnais.
	Renouveler et diversifier l'attractivité résidentielle et touristique du littoral	La commune de Leucate, pôle à vocation touristiques littorale en diversification, s'inscrit dans une logique de renouvellement (nouveaux hébergements, requalification de l'ancien, création d'espaces publics).
	Conforter l'identité des Corbières et du Sigeanais	A son échelle, le PLU de Leucate participe au renforcement du pôle touristique de Sigean.
	Organiser le fonctionnement en réseau du Minervois	Non concerné.
OBJECTIF N°2 UN PROJET DE CROISSANCE ASSUME MAIS ENCADRE PAR L'EXIGENCE DE QUALITE	Un développement qui s'adapte localement au enjeux environnementaux et à la capacité de fournir un cadre d'accueil de qualité	Les besoins en logements, pour le pôle littoral maritime dont Leucate fait partie, est de 7000 logements. La compatibilité des logements produits, de la capacité d'accueil et du scénario démographique est justifiée dans la compatibilité avec les dispositions de la loi Littoral et dans la justification des choix effectués pour le PADD.
	Mobiliser et adapter les logements aujourd'hui inoccupés	Le PLU de Leucate prévoit un secteur de renouvellement urbain à la Franqui qui contribue à la réhabilitation d'un ancien restaurant en nouveaux logements et en hôtel.
	Veiller à conserver une mixité dans l'offre de logements pour un territoire ouvert à tous sur le long terme	Le PLU de Leucate prévoit des opérations d'aménagement créant du logement avec une diversité de taille (T3-T4 pour 60% des logements de l'opération à la Franqui et donc 40% de petits logements). Les densités sont variables allant de 15 logements à l'hectare à 50 logements/ha, en R+1 à du R+3 en fonction des secteurs. Les formes urbaines restent similaires à de l'habitat individuel pour la majorité du fait du contexte communal majoritairement composé

		de maisons individuels. Mais permet également l'implantation d'habité individuel groupé, d'habitat intermédiaire et petit collectif. Le PLU facilite également la production de logements en accession à la propriété et des logements sociaux.
OBJECTIF N°3 ORGANISER L'AMENAGEMENT LITTORAL POUR SOUTENIR LA CAPACITE D'ACCUEIL	Préserver et mettre en valeur les espaces remarquables du littoral	Le PLU permet de préserver les espaces remarquables en appliquant la règlementation applicable sur ces espaces (notamment les aménagements légers). La fréquentation des lieux est gérée à travers le zonage Ng. Le zonage NL règlemente les plages dans la bande des 100 mètres et notamment en rappelant les autorisations nécessaires pour les concessions de plages. La zone Ns concerne également les espaces naturels à préserver de l'urbanisation et caractéristiques des ERCL.
	Préserver les coupures d'urbanisation	Les coupures d'urbanisation sont identifiées dans le PLU avec notamment le zonage Ns et N.
	Permettre le développement des villages et agglomérations, en tenant compte de la capacité d'accueil	Le PLU applique la loi Littoral notamment en respectant le principe d'interdiction de constructibilité en discontinuité des agglomérations et des villages identifiés. Les extensions dans les espaces proches du rivage sont également limitées. Les règles applicables aux espaces remarquables et à la bande des 100 mètres sont également traduits dans le PLU. La justification de la capacité d'accueil et du respect des autres principes de la loi Littoral est présente dans le chapitre sur la justification de l'application de la loi Littoral.
	Maîtriser la capacité d'accueil dans les espaces proches du rivage en lien avec les risques littoraux	La justification du respect du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage est présente dans le chapitre sur la justification de l'application de la loi Littoral.
	Définir un parti d'aménagement littoral qui permette le renouvellement et	Le PLU prévoit la requalification et la mise en valeur d'éléments patrimoniaux (à travers des emplacements réservés et l'article

	la qualification des espaces littoraux	L.151-19 du CU). Le PLU prévoit également le renforcement et la protection des hébergements et des activités commerciales, il met en place des cheminements doux et cyclables. Les projets mentionnées dans le SCoT concernant Leucate sont prévus à travers le PLU (valorisation du patrimoine, requalification du Port, Clarianelle, etc.). La pratique des activités nautiques est préservée sur la plage des Coussoules et seulement les activités autorisées dans le cadre des concessions de plages décernées par la commune. La conchyliculture est également confortée à travers le zonage Aconc.
ORIENTATION N°2 OPTIMISER L'ESPACE POUR COMPOSER AVEC LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE NARBONNAIS		
OBJECTIF N°1 OPTIMISER LE FONCIER DEJA URBANISE	Mobiliser prioritairement les disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines	La justification de l'optimisation du foncier déjà urbanisé est présente dans le chapitre présentant la justification des choix effectués pour le PADD et les justifications au regard de la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles.
	Privilégier la densification et la requalification des zones économiques existantes	
	Étudier le potentiel de reconversion et d mutation des espaces économiques	
OBJECTIF N°2 LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE AFIN DE LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN TOUT EN REPONDANT AUX BESOINS LIES AU PROJET DE DEVELOPPEMENT	Limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle	Le SCoT prévoit à l'échelle du littoral maritime dont Leucate fait partie 60% des logements à construire mobiliser dans l'enveloppe et une consommation d'espace maximale de 127 hectares en extension. La justification de la consommation d'espaces en adéquation avec les besoins en logements et en activités de la commune est rédigée dans le chapitre présentant la justification des choix effectués pour le PADD et les justifications au regard de la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles.
	Maîtriser la consommation d'espace à vocation économique	
	Anticiper les besoins fonciers pour accompagner la stratégie de développement touristique	
	Privilégier les secteurs d'urbanisation hors des espaces productifs (viticoles, agricoles) du territoire	
	S'engager dans une diminution marquée de la consommation d'espace au regard de la période précédente	
ORIENTATION N°3 PROPOSER DES AMENAGEMENTS DE QUALITE ET INNOVANTS, SOCLES D'ATTRACTIVITE		

OBJECTIF N°1 RECHERCHER UNE QUALITE DES AMENAGEMENTS POUR LES ESPACES RESIDENTIELS ET ECONOMIQUES	Mettre l'accent sur la qualité et la durabilité et la réversibilité des constructions	Le PLU prévoit dans ses OAP des principes de construction et des principes architecturaux à respecter. La production d'énergie renouvelable est autorisée à l'échelle du bâti en fonction des zones sous couvert de respect de principes architecturaux et d'insertion paysagère. Les OAP intègrent également des principes de bio climatisme. La justification au regard du PCAET complète ce chapitre.
	Limiter les îlots de chaleur urbains	La nature en ville est développée à l'échelle du PLU à travers des emplacements réservés et des principes d'aménagement et bio climatisme dans les OAP.
	Prévoir l'intégration architecturale, paysagère et environnementale des espaces d'activités économiques	Les espaces d'activités ne font pas l'objet de nombreuses extensions, toutefois, le règlement des dispositions générales concernant l'aspect extérieur des constructions des zones de stockage extérieurs qui doivent être masquées par des végétaux et des haies notamment. La gestion des eaux pluviales est également prévue par le PLU avec notamment des coefficients minimums de surfaces de pleines terre pour réduire l'imperméabilisation des sols et lutter contre le ruissellement urbain
	Promouvoir le développement de services dans les zones d'activités	Le PLU autorise les services et les activités de bureau dans la majorité des zones urbaines. Les infrastructures numériques favorables au développement économique sont déjà présentes. Les zones favorables au développement économiques en particulier, la gare et le village historique.
	Faciliter le parcours résidentiel des entreprises pour permettre leur croissance sur le territoire et le maintien des emplois	
	Faire preuve d'innovation dans les aménagements pour une capacité d'accueil optimisée et une attractivité résidentielle et touristique accrue	
OBJECTIF N°2 CONCILIER LES ACTIVITES HUMAINES AVEC LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE	Favoriser une urbanisation cohérente avec le cadre géographique	L'ensemble des justifications précédentes explicitent l'harmonisation entre les formes urbaines et la topographie : les extension de l'urbanisation présentes
	Valoriser les silhouettes urbaines de la Narbonnaise	

ET LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE	Concilier les enjeux paysagers et le développement des énergies renouvelables	des principes d'insertion harmonieuse avec le cadre (préserver les cônes de vue, les lignes de crêtes, etc.). Les énergies renouvelables sont autorisées à l'échelle du bâti. Le site inscrit du Plateau de Leucate (+ Zone Natura 2000) est tout particulièrement soumis à des prescriptions architecturales et paysagères en particulier sur les lisières urbaines et les entrées de ville.
	Établir un équilibre entre préservation des paysages et promotion du Canal du Midi	
	Traiter qualitativement les entrées de villes et villages	
ORIENTATION N°4 INTEGRER LA GESTION DES RISQUES ET DES RESSOURCES EN AMONT DU DEVELOPPEMENT		
OBJECTIF N°1 ORGANISER LA PREVENTION ET LA GESTION DES FEUX DE FORETS	Mobiliser les connaissances existantes pour apprécier la défendabilité des projets face au risque incendie	Ces justifications sont complétées par le chapitre sur la justification du PADD au regard des enjeux environnementaux, l'évaluation environnementale, la justification au regard de la charte du PNR et la justification au regard du PCAET : • Dans le PADD : orientation « « 2A/ Promouvoir un urbanisme durable » : il s'agit d'encadrer l'urbanisation, par des principes de résilience face aux risque de submersion au autres aléas ; il s'agit par ailleurs de « pérenniser la ressource en eau » ; • Dans le règlement : le PPR est reporté sur le zonage et ses règles s'imposent au PLU, et il est stipulé que « les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales directement et exclusivement sur la parcelle ». Le PLU ne se positionne pas sur ces risques. Le territoire n'est pas concerné par les risques miniers, et est relativement épargné par le risque TMD.
OBJECTIF N°2 ANTICIPER LA GESTION DES RISQUES INONDATION ET LITTORAUX PAR UNE STRATEGIE DE RECOMPOSITION SPATIALE	Intégrer la gestion des risques inondation et submersion en amont du développement	
	Protéger les champs d'expansion des crues pour favoriser la rétention des eaux en amont des lieux habités	
	Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols	
	Étudier les opportunités de désimperméabilisation de l'existant	
	Étudier les opportunités de développement de l'habitat flottant	
OBJECTIF N°3 PRENDRE EN COMPTE LES AUTRES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	Intégrer la gestion du risque mouvements de terrains en amont du développement	
	Limiter l'exposition des populations aux risques industriels	
	Prendre en compte les risques liés au transport de matières dangereuses	
	Approfondir les connaissances des aléas miniers sur le bassin de lignite du Minervois	

OBJECTIF N°4 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT D'UNE CULTURE DU RISQUE ET DE L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	Anticiper sur les enjeux de recomposition spatiale	Le PADD acte de limiter la constructibilité dans les secteurs soumis au risque d'érosion, mais aucune anticipation de l'évolution du trait de côte n'est mentionnée.
OBJECTIF N°5 GERER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU ET LES RESSOURCES MINERALES	Gérer durablement la ressource en eau	Dans le PADD : orientation « « 2A/ Promouvoir un urbanisme durable » : il s'agit de « pérenniser la ressource en eau en protégeant et diversifiant les sources d'approvisionnement, en maîtrisant l'urbanisation, en favorisant le réemploi des eaux usées pour l'agriculture, l'arrosage, les travaux d'entretien techniques (port / voirie…). » Dans le règlement : il est stipulé que « les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales directement et exclusivement sur la parcelle » et que « toute construction ou installation à évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. » Concernant les zones humides, le PADD inscrit la préservation de la trame verte et bleue (orientation 2B). les éléments identifiés au titre du L.151-23 doivent être protégés, notamment les zones humides. Dans la trame bleue, « les constructions nouvelles sont interdites, seules les extensions peuvent être autorisées à la condition de ne pas altérer les fonctions écologiques et à la condition d'augmenter leur emprise au sol de façon limitée. Pour les aménagements de surfaces, seules 10% des surfaces pourront être imperméabilisées. » Le PLU ne se positionne pas sur la question du sol et du sous-sol.

Prise en compte et compatibilité du SRADDET Occitanie

Le rapport de compatibilité est déjà établi entre le PLU de Leucate et le SCoT du Grand Narbonne dans le chapitre précédent. Le SCoT étant un document intégrateur qui prend déjà en compte les objectifs du SRADDET et est compatible avec les règles générales du SRADDET, l'exercice de la démonstration de la compatibilité entre le PLU et le SRADDET approuvé le 30 juin 2022 par délibération de l'Assemblée régionale n'est pas obligatoire.

Toutefois, ce chapitre rappelera les objectifs et les règles du SRADDET en prenant soin de présenter brièvement le reste de ces derniers dans le PLU de Leucate.

REGLES DU SRADDET	**LE PLU DE LEUCATE**
AXE 1 VISER LE REEQUILIBRAGE REGIONAL POUR L'EGALITE DES TERRITOIRES	
DES SOLUTIONS DE MOBILITE POUR TOUS	
REGLE 1 POLES D'ECHANGES MULTIMODAUX (PEM) STRATEGIQUES	L'urbanisation de Leucate éviter de s'étendre autour des grands axes routiers pour préserver la santé de la population (l'urbanisation le long de la D627 n'est pas renforcée). La gare de Leucate est excentrée du reste des zones agglomérées de la commune. Toutefois, il convient de développer un pôle multimodal autour des infrastructures existantes. Le secteur déjà aggloméré autour de la gare est donc renforcé en parallèle du développement des infrastructures valorisant la multimodalité (bus, parking, autopartage, stationnement vélo à proximité d'une gare et d'un axe routier central). Il s'agit notamment de la zone 1AUf et la zone UF concernées par l'OAP n°2.
REGLE 2 RESEAUX DE TRANSPORT COLLECTIF	La zone UF et la zone 1AUf avec les emplacements réservés prévus à cet effet permettent de créer des infrastructures favorisant les modes doux, l'autopartage, le transport ferroviaire, etc. Des pistes cyclables et itinéraires piétons sont également prévus au sein de la commune à travers des emplacements réservés. Le PLU n'a pas d'autres marges de manœuvre pour réorganiser l'offre de transport en coopération avec l'intercommunalité et la région.
REGLE 3 SERVICES DE MOBILITE	Le PLU n'a pas d'autres marges de manœuvre pour réorganiser l'offre de transport en

	coopération avec les acteurs des mobilités, avec l'intercommunalité et avec la région.
DES SERVICES DISPONIBLES SUR TOUS LES TERRITOIRES	
REGLE 4 CENTRALITES	Les centralités du territoire de Leucate sont identifiées dans le diagnostic à travers l'étude des morphologies urbaines. La commune est composée de plusieurs bourgs dont les limites urbaines sont clairement identifiés. Le développement des activités de services, commerciales et artisanales se cantonnent au espaces déjà urbanisés. Les extensions de l'urbanisation sont rares et l'implantation des nouvelles activités est prévue à proximité du pôle multimodal.
REGLE 5 LOGISTIQUE DES DERNIERS KILOMETRES	Le PLU ne créé pas d'activités en dehors des centralités identifiées et des espaces stratégiques (pôle multimodal). La logistique sera abordé dans des documents stratégiques ultérieurs produits à l'échelle des bassins de vie.
REGLE 6 COMMERCES	Le PLU prévoit des règles de protection des occupations et des destinations du sol relatives aux activités touristiques et aux commerces et aux services en rez-de-chaussé. Un secteur de renouvellement urbain a été identifié à la Franqui permettant de réinvestir l'existant au profit d'activités économiques et de logements. Les nouvelles implantations d'activités sont prévues à proximité du pôle multimodal.
DES LOGEMENTS ADAPTES AUX BESOINS DES TERRITOIRES	
REGLE 7 LOGEMENTS	Le PLU de Leucate a pris à bras-le-corps le besoin en logements et notamment le besoin de diversifier son parc. Les secteurs d'extension de l'urbanisation permettent tous de créer de nouveaux logements en particulier des logements sociaux et en accession à la propriété. Le secteur de renouvellement urbain permet de réinvestir un ancien restaurant et de créer 40% de T1-T2.
REGLE 8 REEQUILIBRAGE REGIONAL	Le territoire fait parti du ruban méditerranéen. Le PLU prévoit donc une prévision d'évolution démographique en cohérence avec le positionnement de Leucate dans l'armature régionale et intercommunale. En tant que station touristique avec de nombreuses résidences secondaires qui est malgré tout dynamique économiquement, le besoin en logements permanents est élevé en particulier

	lié à la tension immobilière sur ces territoires. Le scénario démographique choisi est donc cohérent avec ce dynamisme démographique et économique à l'air d'un besoin accru de logements variés et accessibles.
REGLE 9 EQUILIBRE POPULATION-EMPLOI	Leucate est une station touristique périphérique aux grands ports et stations de plaisances voisines. A son échelle, le PLU prévoit le confortement de ces activités économiques en particulier en centre-bourg et prévoit le renforcement des activités demandant plus de surfaces dans la zone économique et artisanale en entrée de bourg. Les activités économiques du territoire sont renforcées grâce aux initiatives comme la FABLAB au village, des activités économiques du futur pôle multimodal, etc. Ainsi le développement économique se fait de manière modéré en cohérence avec la production de logements et à des lieux stratégiques.
DES COOPERATIONS TERRITORIALES RENFORCEES	
REGLE 10 COOPERATION TERRITORIALE	Le chapitre sur la compatibilité avec le SCoT du Grand Narbonne précise la bonne coopération entre les territoires dont les objectifs sont précisés et localisés par l'intercommunalité.
AXE 2 UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT POUR REPONDRE A L'URGENCE CLIMATIQUE	
REUSSIR LE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE A L'ECHELLE REGIONAL	
REGLE 11 SOBRIETE FONCIERE	Le PLU de Leucate priorise le renforcement et la pérennisation des activités et des logements des bourgs et des agglomérations au sein de l'enveloppe urbaine existante. Toutefois, les dents creuses sont rares. Un secteur de renouvellement urbain a été identifié pour réinvestir un ancien restaurant et créer des activités et des logements. Les autres secteurs d'extensions sont localisés en continuité du tissu urbain existants et permettent de créer de nouveaux logements dont des logements sociaux. Le futur pôle multimodal est également un secteur privilégié de développement. Enfin, le PLU inscrit la trajectoire ZAN dans son documnet en cohérence avec le SCoT.

REGLE 12 QUALITE URBAINE	La nature en ville est manifeste sur le territoire à travers des alignements d'arbres, de l'agrandissement des espaces boisés classés sur La Franqui, des lisières de garrigue, des espaces verts prévus par des emplacements réservés luttant contre les îlots de chaleur urbains. Des continuités vertes longents également les espaces urbains et sont traduites dans les principes environnementaux et paysagers dans les OAP. Les projets d'aménagement devront respecter les continuités de garrigue denses et les arbres individuellement identifiés. L'imperméabilisation des sols est également limitée par le règlement du PLU qui impose des surfaces minimales d'espaces de pleine terre.
REGLE 13 AGRICULTURE	Les filières agricoles sont essentielles à l'économie du territoire et à ses paysages. Les espaces agricoles sont donc régies par les zones Aa et Aconc qui permettent la création/aménagement/réhabilitation de constructions annexes et l'activité de dégustation. La zone Av concerne une coopérative viticole qui permet l'extension limitée des bâtiments et des installations existants. Anciennement UDh pour « hameau nouveau intégré à l'environnement », la loi ELAN a supprimé cette notion. Du fait du besoin d'évolution et d'adaptation des équipements de la filière viticole déjà présente sur le territoire, un classement permettant ces évolutions est nécessaire et est permis de manière limitée sur ce secteur précis, n'impactant pas les autres zones A qui applique le principe d'inscontructibilité en discontinuité des agglomérations et des villages. Les espaces ouverts mixant les parcelles cultivées et la garrigue sont classés en zone N et Ns afin de garantir le principe d'inconstructibilité en discontinuité des agglomérations et des villages et de préserver les coupures d'urbanisation.
REGLE 14 ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES	Les zones d'activités économiques ne sont pas étendues et mobilisent en priorité les espaces déjà urbanisés en entrée de bourg. Ces espaces valorisent les surfaces de planchers plus importantes pour les activités le nécessitant.

	Les activités économiques en général sont en priorité renforcées et protégées dans les centre bourg à travers des interdictions de changement de destination notamment et les nouvelles activités sont localisées à proximité du pôle multimodal.
REGLE 15 ZONES LOGISTIQUES	Le territoire est peu porteur sur le plan logistique.
ATTEINDRE LA NON PERTE NETTE DE BIODIVERSITE	
REGLE 16 CONTINUITES ECOLOGIQUES	La Trame Vert sur le territoire se caractérise principalement par les espaces boisés en bord de mer et d'étang et par les espaces agricoles et pastoraux de plateau. Le PADD du PLU identifie ces espaces de réservoirs et de continuités écologiques en cohérence avec la carte de la TVB du SCoT. Les extensions du PLU sont localisées en dehors des réservoirs identifiés par le SCoT. Le reste des espaces de la Trame Verte sont classés en zone N et en espaces boisés classés. Le principe d'inconstructibilité s'applique à l'exception de quelques secteurs limités dédiés aux équipements publics et aux activités touristiques mais qui sont localisés au plus près des tâches urbaines. Les espaces de coupures d'urbanisation et ERCL (Ns) ne permettent que la réhabilitation du bâti existant
REGLE 17 SEQUENCE « EVITER REDUIRE COMPENSER »	La justification de la séquence éviter réduire compenser au regard des extensions de l'urbanisation et des projets est présentée dans le chapitre de l'évaluation environnementale. Toutefois, il peut déjà être justifié de l'intégrité des espaces de biodiversité prioritaires du fait que les extensions de l'urbanisation sont uniquement localisées en dehors des zone Natura 2000. La majorité des espaces ouverts de type pelouse, garrigue ouverte arbustive et garrigue semi-fermée arbustives a été préservée. Les OAP précisent notamment les éléments de la TVB à préserver et à valoriser au sein des secteurs de projets.
REGLE 18 MILIEUX AQUATIQUES ET ESPACES LITTORAUX	L'OAP Trame Verte et Bleue vient indentifier les enjeux pour la commune de Leucate. Elle identifie les lagunes, les zones humides notamments concentrées aux Coussoules et

	aux abords de l'étang de Leucate. Elle vient notamment identifier des continuités de milieux et des corridors de déplacement des espèces liées à la trame bleue. Les corridors bleus sont préservés comme le démontre le chapitre sur la compatibilité du PLU avec le SDAGE et le PGRI.	
PREMIERE REGION A ENERGIE POSITIVE		
REGLE 19 CONSOMMATION ENERGETIQUE **REGLE 20 DEVELOPPEMENT DES ENR**	La question de l'énergie verte à l'échelle du bassin vie et du ruban méditerranéen sont principalement représentés par les éoliennes flottantes qui bénéficient à la commune. La production d'énergie renouvelable est encouragée par le document d'urbanisme qui autorise la pose de panneaux solaires, notamment en toiture sous réserve d'être en harmonie avec le caractère, les sites et paysages naturels ou urbains. L'agrivoltaïsme est autorisé sur la plaine ouest du territoire. Les principes bioclimatiques font partis des orientations prescrites dans les OAP pour les nouvelles constructions sur la commune.	
AMENAGEMENT ADAPTE AUX RISQUES ET RESPECTUEUX DE LA RESSOURCE EN EAU		
REGLE 21 GESTION DE L'EAU	La gestion de la ressource en eau en adéquation avec l'urbanisation du territoire est justifiée dans l'évaluation environnementale du PLU.	
REGLE 22 SANTE ENVIRONNEMENTALE	Les règles relatives à lutte contre les nuisances sonores sont rédigées en cohérence avec la législation. Le pôle multimodal contribuera à réduire la pollution atmosphérique du territoire en réduisant la part modale de la voiture.	
REGLE 23 RISQUES	Les espaces soumis au risque incendie sur la commune sont bien souvent agricoles hétérogènes au cœur d'une mosaïques de bosquets et de terres cultivées. Le maintien de ces espaces répond à la fois à des enjeux environnementaux et à des enjeux de lutte contre le risque incendie. Ces espaces sont	

	majoritairement naturels à Leucate justifiant d'un classement N, toutefois la pratique agricole est autorisée. Le PLU rappelle la réglementation du PPRL gérant les risques inondation, submersion marine et recul du trait de côte.
UN LITTORAL VITRINE DE LA RESILIENCE	
REGLE 24 STRATEGIE LITTORALE ET MARITIME	Le PLU instaure des protections d'activités touristiques et hôtelières au sein de son règlement afin de pérenniser l'économie touristique. La requalification du port et les nombreux emplacements réservés dédiés aux parkings en entrée de bourg et à la création d'espaces publics permettront également d'améliorer l'agréabilité du territoire. Les activités agricoles maritimes sont également protégées grâce au zonage Aconc.
REGLE 25 RECOMPOSITION SPATIALE LITTORALE	Le PPRL s'applique sur la commune et prévoit des règles de surélévation notamment afin de lutter contre la submersion. L'insconstructibilité dans la bande des 100 mètres est respectée ce qui limite également l'exposition des populations aux risques littoraux.
REGLE 26 ECONOMIE BLEUE DURABLE	Les activités économiques exigeant la proximité immédiaite de l'eau ont des règles précises concernant leur nature, leurs conditions d'implantation et de respect de l'environnement des paysages et des sites. A l'excepton des activités agricoles maritimes, l'ensemble des installations permises sont démontables et permettent un retour à l'état naturel du site.
REDUIRE LA PRODUCTION DES DECHETS AVANT D'OPTIMISER LEUR GESTION	
REGLE 27 ECONOMIE CIRCULAIRE	La valorisation et la collecte des déchets est prévue par le PLU à travers des prescriptions s'appliquant aux opérations d'aménagement. De plus les ressources agricoles notamment venant de la mer sont directement disponibles à la dégustation sur le site ostréicole. Concernant les autres thèmatiques relatives aux déchets, aux matières dangereuses, etc. le PLU n'est pas concerné.
REGLE 28 CAPACITES D'INCINERATION ET DE STOCKAGE DES DECHETS NON DANGEREUX	
REGLE 29 INSTALLATIONS DE STOCKAGE DES DECHETS NON DANGEREUX	
REGLE 30 ZONES DE CHALANDISE DES INSTALLATIONS	
REGLE 31 STOCKAGE DES DECHETS DANGEREUX	

REGLE 32 DECHETS PRODUITS EN SITUATION EXCETIONELLE	

Compatibilité avec les dispositions relatives à la loi Littoral

1. Rappels règlementaires

La commune de Leucate est concernée par la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite loi Littoral. La loi est codifiée aux articles L et R.121-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La loi Littoral vise à concilier l'équilibre entre préservation des espaces naturels particuliers au littoral et le développement des activités liées. Elle définit les principes généraux : espace naturel remarquable, espace boisé significatif, coupure d'urbanisation, urbanisation en continuité, urbanisation limitée des espaces proches du rivage, capacité d'accueil, dont la déclinaison est opérée dans les documents d'urbanisme. La loi Littoral s'impose au document d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et dans un rapport de conformité pour les autorisations d'urbanisme. Le SCoT du Grand Narbonne précise les modalités d'application de la loi et propose une liste des espaces à préserver au titre de la loi Littoral et transcription cartographique.

Les dispositions de la Loi Littoral sont prises en compte dans le PLU à deux niveaux :

- Les règles du PLU respectent les dispositions particulières définies par la loi ;
- Le PLU est compatible avec les orientations du SCoT, intégration de la loi Littoral.

Les principales prescriptions de la Loi Littoral sont les suivantes, sur la base des articles L.121-16 à L.121-27 du code de l'urbanisme :

- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal ;
- Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage ;
- Urbanisation interdite dans la bande littorale ;
- Détermination des capacités d'accueil ;
- Préservation des coupures d'urbanisation ;
- Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- Classement des parcs et ensembles boisés.

2. Le cadre fixé par le SCoT du Grand Narbonne en vigueur

Les espaces définis par la loi Littoral

Le SCoT en vigueur intègre une partie sur la loi Littoral conformément à l'article L.121-3 du Code de l'urbanisme. Le SCoT identifie et localise notamment, sur une cartographie de traduction de la loi Littoral à son échelle et en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les espaces remarquables (d'un point de vue paysager et/ou écologique), les critères d'identification des villages, des agglomérations et des secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, et les grandes coupures d'urbanisation à respecter.

Le SCoT identifie sur une cartographie la traduction de la loi Littoral à son échelle :

- Les espaces remarquables et localise les grandes coupures d'urbanisation à respecter. L'objectif est de préserver les espaces remarquables du littoral et les coupures d'urbanisation qu'il s'agit de délimiter. Ainsi, les entités naturelles situées au sein de ces espaces ont vocation à être valorisés et conservés, et les espaces boisés plus particulièrement sont de fait significatif au titre de la loi Littoral.

- Les espaces proches du rivage sont représentés dans le SCoT au travers d'une limite cohérente à l'échelle du SCoT. Cette limite a été déterminée à travers le critère principal de la co-visibilité avec la mer qui a ensuite été réinterrogé par d'autres critères comme la distance et l'ambiance maritime. La présence de certains espaces remarquables peut également être déterminante pour la définition des espaces proches du rivage.

- Les agglomérations et les villages du littoral sont définis par le SCoT grâce aux critères retenus par la jurisprudence du Conseil d'Etat : *« qu'il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.* ». Les notions du nombre de constructions significatif et la densité sont définis en continu en fonction des décisions de justice administratives.

  Pour le SCoT, les critères servant de cadre, que le PLU doit s'approprier, créaient les définitions suivantes :
  - Des agglomérations constituant des centralités principales ou fortes du territoire avec une taille, un nombre de constructions et une densité très significative ; Ces agglomérations procurent à leur échelle de rayonnement de nombreux services,
  - Des "villages" ou centralités d'accompagnement des centralités principales ci-dessus, ce sont des secteurs disposant aussi d'une structuration (réseau viaire lisible) qui organise la continuité de l'urbanisation ; ces espaces sont

de taille, de nombre de constructions ou d'emprise au sol et de densité significative ; ils sont associés à du service et /ou notamment un service d'échelle SCOT : port ; pole mobilité ; activité économique.

De fait, le SCoT complète les critères fortement quantitatives de la jurisprudence avec les notions de centralité et de niveau de services.

- En revanche pour les Secteurs Déjà Urbanisés, l'article L.121-8 du code de l'Urbanisme dispose que « *ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs* ». Comme pour les agglomérations et les villages, un certain nombre de constructions et de densité est exigé mais de manière plus lâche que des agglomérations ou des villages notamment au regard de leur vocation à être densifiés. Seuls les SCoT peuvent identifier les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU). Le SCoT du Grand Narbonne a identifié uniquement le Hameau du Lac localisé en dehors du périmètre de Leucate. A titre informatif, les nouveaux hameaux intégrés à l'environnement approuvés avant leur suppression par la loi Elan n'existe plus. Des règles respectant la loi Littoral seront appliquées.

La stratégie du SCoT au regard des enjeux littoraux

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le SCoT a pour objectif:

3.1 Organiser le développement en prenant en compte la capacité d'accueil pour un déploiement maîtrisé et une gestion optimisée des pressions littorales

- Affirmer une armature territoriale pour un développement d'ensemble, adaptée aux capacités de chacun.

3.4 Intégrer la gestion des risques et des ressources en amont du développement

- Anticiper la gestion des risques littoraux par une stratégie alliant retrait et résilience.
- Organiser l'aménagement littoral pour soutenir la capacité d'accueil.

Les prescriptions du SCoT au regard des enjeux littoraux

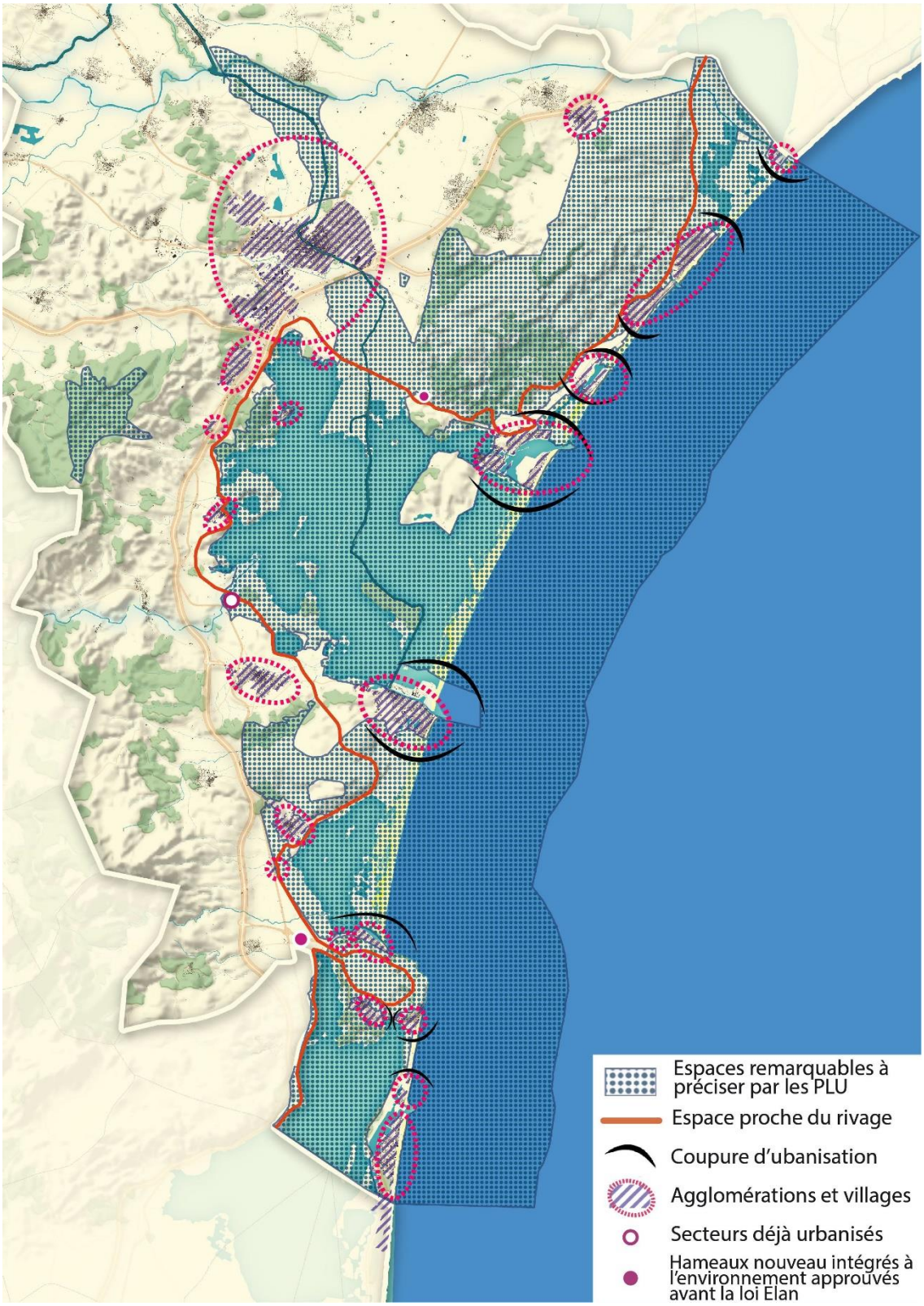
Le Document d'Orientations du SCoT détaille les objectifs suivants pour la Loi Littoral :

Axe 3 Aménager autrement : un territoire audacieux pour des espaces littoraux, urbains et ruraux renouvelés

3.1 Organiser le développement en prenant en compte la capacité d'accueil pour un redéploiement maîtrisé et une gestion optimisée des pressions littorales

- Préserver et mettre en valeur les espaces remarquables du littoral
- Préserver les coupures d'urbanisation

- Permettre le développement des villages et agglomérations, en tenant compte de la capacité d'accueil
- Maîtriser la capacité d'accueil dans les espaces proches du rivage en lien avec les risques littoraux
- Définir un parti d'aménagement littoral qui permette le renouvellement et la qualification des espaces littoraux


Espaces remarquables à préciser par les PLU
Espace proche du rivage
Coupure d'ubanisation
Agglomérations et villages
Secteurs déjà urbanisés
Hameaux nouveau intégrés à l'environnement approuvés avant la loi Elan

Le SCoT détaille les objectifs suivants pour l'intégration de la Loi Littoral dans les documents d'urbanisme :

Concernant les espaces remarquables et caractéristiques du littoral dans le SCoT
Les espaces remarquables sont localisés à l'échelle du SCoT (cf. Carte SCOT de l'application de la Loi Littoral) conformément à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme. Les espaces remarquables, sites ou paysages, sont reconnus pour leur intérêt environnemental et paysager et à ce titre maintenus non urbanisés.

Les espaces remarquables sont protégés et seuls peuvent y être réalisés des aménagements légers dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'État, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

L'objectif à traduire dans les PLU est :

1. De gérer la fréquentation, aussi bien automobile (organisation du stationnement, canalisation pour éviter les accès et le stationnement sauvages) que cyclable et piétonne (gestion des flux par couloirs de ganivelles par exemple, sensibilisation, zones totalement mises en défens).
2. D'éviter les pratiques sauvages, car les sites non gérés sont inévitablement envahis de manière anarchique.
3. Sur la base de fréquentations canalisées en amont, de permettre ponctuellement des équipements légers, démontables, intégrés à l'environnement et sans rejet sur le milieu pour mieux gérer la fréquentation et les usages, notamment de glisse, déjà en place aujourd'hui. Il s'agit notamment de les conforter sur les étangs, mais au travers d'une meilleure organisation des accès et une optimisation des services, et en préservant les bordures d'étangs non aménagées de pratiques « sauvages »
4. De réaffirmer l'enjeu et la place des concessions de plages avec des lots adaptés aux besoins ;
5. Au titre du SCoT, au vu de l'équilibre trouvé entre développement économique et protection de la biodiversité, l'exploitation des lots de plages (ou sous traités) situés en espaces remarquables pourra être maintenue sans augmentation de leur nombre et de la surface globale actuels et en conservant les types d'activités existants, dans le respect du régime des concessions qui lui est applicable sur le domaine maritime.
6. Pour rappel, cette exploitation demeure soumise à autorisation dans le cadre de concessions de plages régies par des dispositions spécifiques, notamment du code général de la propriété des personnes publiques sur le domaine public maritime (cf. art. L2124-4, Art.2124-13 à R2124-38 du CGPPP).
7. De définir et délimiter en conséquence des accès et poches de stationnement circonscrites en lien avec des sous traités d'exploitation (liés aux concessions de plage) sur les sites de forte fréquentation dans des parties de plages non urbaines.

Le SCoT précise que les PLU, à leur échelle et dans leur cadre, ont vocation à préciser leur contour et apprécier leur caractère remarquable.

Concernant les coupures d'urbanisation
Le SCoT du Grand Narbonne délimite les coupures d'urbanisation au sens de la Loi Littoral conformément à l'article L121-22 du code de l'urbanisme (cf. Cartographique du SCoT présentée précédemment). Le PLU de Leucate devra délimiter leurs tracés en prenant en compte les espaces remarquables et en évitant de recouvrir les espaces urbanisés même si des constructions ponctuelles peuvent y figurer.

Comme pour les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation ne peuvent recevoir d'urbanisation. Seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure d'urbanisation :

1. Équipements légers de sport et de loisirs,
2. Équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc.),
3. Réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants,
4. Les installations liées aux lots des concessions de plage, démontables, peuvent s'implanter dans ces coupures.

Concernant les villages et les agglomérations
Les agglomérations et villages et les secteurs déjà urbanisés pouvant accepter de nouvelles constructions en dents creuses ont été identifiés et délimités par le SCoT.
En ce qui concerne la commune de Leucate, le SCoT identifie seulement des agglomérations et villages sur le territoire communal.

Les agglomérations et villages retenus répondent aux critères suivants :

- Des agglomérations constitutant des centralités principales ou fortes du territoire avec une aille, un nombe de constructions et une densité très significative. Ces agglomérations procurent à leur échelle de rayonnement de nombreux services.

- Des « villages » ou centralités d'accompagnement des centralités principales ci-dessus, ce sont des secteurs disposant aussi d'une structuration (réseau viaire lisible) qui organise la continuité l'urbanisation ; ces espaces sont de taille, de nombre de constructions ou d'emprise au sol ou de densité significative ; ils sont associés à du service et /ou notamment un service d'échelle SCoT : port ; pôle mobilité ; activité économique.

Dans l'explication des choix du SCoT, celui justifie les critères suivants pour la commune de Leucate :

Entités communales	Surface	Densité	Continuité	Equipements, commerces et services	Observations
Port-Leucate	191 ha	21	Oui	Oui	Agglomérations
Leucate village	74 ha	20	Oui	Oui	Agglomérations
Leucate Franqui	46 ha	23	Oui	Oui	Agglomérations
Leucate villages naturistes	31 ha	30	Oui	Oui	Agglomérations

Leucate Plage	53 ha	17	Oui	Oui	Agglomérations
Leucate gare élargie	8 ha	18 hors emprise gare	Oui	Oui, pôle mobilité	Village

Concernant la bande des 100 mètres
Dans toutes les communes littorales, la réalisation d'aménagements ou de construction dans la bande des 100 mètres n'est possible qu'au sein de l'espace urbanisé conformément à l'article L.121-16 du code de l'urbanisme.
En dehors de ces espaces, toute construction nouvelle est interdite dans la bande des 100 mètres sauf les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Concernant les espaces proches du rivage
La cartographie du SCoT délimite les espaces proches du rivage au sens de la loi Littoral. Cette délimitation est reprise et affinée dans le PLU. Elle est indiquée dans la cartographie dans le point 3 « La cohérence du PLU au regard de la loi Littoral ». Ils sont identifiés à partir de la prise en compte combinée de trois données : la distance séparant le secteur en cause du rivage, la covisibilité entre ce secteur et la mer et le caractère urbanisé ou non de la zone séparant le secteur en cause du rivage. Un document d'urbanisme peut également prendre en compte la topographie, le relief et la présence d'infrastructures majeures en plus des trois critères précédents. L'extension doit s'inscrire dans les mêmes morphologies que l'espace auxquelles elles sont rattachées pour ne pas créer de ruptures significatives de hauteur ou de densité. Si elles sont réalisées en extension, les extensions doivent être proportionnellement subsidiaires au secteur déjà urbanisé dans l'espace proche.

Concernant la capacité d'accueil
Afin de maitriser la capacité d'accueil du territoire et de la gérer dans le temps, les collectivités mettent en œuvre les objectifs concernant :

- La reconnaissance et la protection d'une trame écologique fonctionnelle
- La gestion de l'eau
- La gestion des risques
- Les objectifs de limitation de la consommation d'espace
- La protection des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation

Concernant le recul du trait de côte
Le SCoT ne mentionne pas de dispositions particulières concernant l'exposition au recul du trait de côte prévue par les articles L.121-22-1 à L.121-22-12. Toutefois, la gestion des risques inondation et de submersion marine sont mentionnés ce qui permet également de détailler que la lutte contre l'érosion doit être poursuivie en privilégiant les aménagements doux et la préservation des cordons dunaires. Le SCoT rappelle notamment : « *l'enjeu du territoire est double en ce qu'il concerne à la fois l'aménagement touristique et des usages d'hébergement temporaires associés mais aussi des enjeux de recomposition spatiale liés aux impacts du changement climatique sur l'évolution du trait de côte […] Le retrait stratégque systématique et/ou le blocage systématique de toute rénovation adaptation du bâti exisant, aurait pour conséquence la dégradaiton lente et le détournement d'usage de quartiers de staitons tombant en*

déshérence et entrainant un effondrement de l'économie littorale. Une stratégie de recomposition spatiale nécessite de réfléchir à des solutions innonvantes, et notamment à l'habitat flottant pouvant constituer une composante de cette recomposition. »
Pour l'heure, le PLU sera cohérant avec le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) et la loi Littoral en particulier concernant la bande des 100 mètres et l'extension limitée de l'urbanisation dans les Espaces Proches du Rivage afin de limiter les impacts négatifs du PLU sur la gestion du trait de côte en attendant une modification ultérieure.

3. La cohérence du PLU au regard de la Loi Littoral

Afin garantir une transparence et une application de la loi compréhensible pour les usagers du territoire, le PLU doit justifier du respect de la loi Littoral. Le PLU est cohérent avec les dispositions particulières de la loi Littoral établies par articles L.121-1 et suivants du CU dont les modalités d'application sont précisées par le SCoT. L'ensemble des justifications du respect de la loi Littoral rappelleront le cadre d'application de la loi Littoral fixé par le SCoT et préciseront le détail de la traduction de la loi à l'échelle des communes littorales du territoire. La justification s'articulera autour de 3 fils rouges :

- Les mesures stratégiques répondant aux enjeux de préservation des côtes encadrés par la loi Littoral dans le PADD et les OAP.
- Le respect des principes de la loi Littoral dont le PLU explicite et en détaille ci-après les espaces et les périmètres définis par la loi Littoral et dont le cadre est fixé par le SCoT. Chaque espace sera déterminé spatialement au vu des données locales du territoire et sera associé à sa traduction réglementaire dans le PLUi.
- La planification des projets de renforcement et d'extensions des agglomérations et des villages à travers le cadre des OAP et les règles associées qui respectent le cadre de la loi Littoral fixé par le SCoT et l'étude locale, réalisée ci-après par le PLUi, des espaces définis par la loi Littoral.

Enjeux littoraux dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU

La commune de Leucate a débattu son PADD en conseil municipal le 19 octobre 2024. Le PADD fixe les orientations d'aménagement du projet de développement de la commune à horizon 15 ans (2025-2040). Il met ainsi en perspective l'avenir du territoire de Leucate.

Parmi les orientations définies par celui-ci, certaines sont directement liées à la protection du littoral et des espaces boisés :

Axe 1 – Améliorer la vie quotidienne des Leucatois
1B/ Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate
- Développer une offre en stationnement de report, notamment en entrée de la Franqui afin de structurer cette porte d'entrée de la Commune et du plateau ;
- Sur le secteur de Leucate Plage : réorganiser l'offre en stationnement dans le centre ainsi que les piétons et véhicules vers la falaise.

Axe 2 – Conduire la transition environnementale et s'adapter aux effets du changement climatique

2B/ Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate

- Maintenir les activités économiques préexistantes (ex : clubs de plage, glisse…) tout en préservant les espaces naturels au titre de la Loi Littoral (leur continuité et fonctionnalités écologiques assurant la coupure d'urbanisation) :
- Maintenir les cônes de vue depuis les secteurs urbanisés vers les éléments remarquables du territoire (étang, plateau, mer, château, église) ;
- Préserver les espaces littoraux relevant de la Loi Littoral (la bande des 100 mètres dans les espaces non urbanisés et les espaes proches du rivage, les coupures d'urbanisation), déimiter et encadrer les espaces remarquables du littoral, tout en maintenant les activités déjà présentes exigeant la proximité immédiate de l'eau (ex : postes de secours, clubs de plages…).

Traduction du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation

Aménagement et protection du littoral (Articles L.121-1 à L.123-35 du CU)	
Les prescriptions de la loi Littoral	**La cohérence dans le PLU**
Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal (Articles L121-8 à L121-12-1)	Agglomérations et les villages :L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants, il y a en effet cinq secteurs d'extension de l'urbanisation sur un total de 16 hectares environ. Concernant les espaces en dehors des agglomérations. Ils sont classés en zone naturel ou agricole ne permettant aucune extension de l'urbanisation et ne permettent que les dérogations permises par la loi Littoral en discontinuité, dans les Espaces Proches du Rivage et dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral. L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Les terrains de campings et les villages cavances sont classés en U lorsque les caractéristiques des lieux sont jugés suffisemment urbaines et qu'ils sont contiguë à l'enveloppe urbaine.

	Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.
Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (Articles L121-13 à L121-15)	L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Quatre secteurs d'extension sont localisés dans le périmètre des espaces proches du rivage. La surface totale de ces projet s'élève à 14,5 hectares environ. Les Espaces Proche du Rivage sont définis selon des critères liés à la configuration des lieux, de la covisibilité entre les terrains et le rivage et la distance du rivage. . Le SCoT de la Narbonnaise défini les Espaces Proches du Rivage (EPR) et détaille des critères applicables au PLU

	pour justifier d'extensions limitées de l'urbanisation. Le PLU complète ces critères et la délimitation des Espaces Proches du Rivage au regard des données locales. Les justifications des espaces s'urbanisant ou se densifiant doivent développer le choix des règles notamment au regard de la configuration des lieux et des dérogations liées aux activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau En effet, l'interdiction prévue à l'article L.121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L.121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation.
Urbanisation interdite dans la bande littorale (Articles L121-16 à L121-20)	En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement. L'interdiction prévue à l'article L.121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.
Détermination des capacités d'accueil (article L.121-21)	Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les

	documents d'urbanisme doivent tenir compte : 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23 ; 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales forestières et maritimes ; 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. Se reporter notamment à la justification du scénario de développement, de la consommation foncière et des capacités de densification ainsi qu'à l'évaluation environnementale.
Préservation des coupures d'urbanisation (Article L.121-22)	Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Le SCoT a identifié plusieurs grandes coupures d'urbanisation sur les communes littorales. Ces coupures ont été traduites en zone A ou N appliquant le principe d'inconstructibilité en discontinuité à l'exception des dérogations permises par le Code de l'urbanisme et à l'exception des activités déjà existantes.
Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (articles L. 121-23 à L.121-30)	Le SCoT a identifié des espaces remarquables et caractéristiques « terrestres » littoraux, le Marais Poitevin et les espaces maritimes. Le présent document a justifié de la délimitation locale de ces espaces afin d'assurer la préservation des espaces remarquables et caractéristiques. Ces espaces sont classés en A ou en N et sont identifiés sur le plan

	de zonage afin d'appliquer les dispositions des articles R.121-4 à R121-6 du Code de l'urbanisme spécifiques aux espaces remarquables et caractéristiques du littoral notamment les dérogations au principe d'inconstructibilité et l'autorisation des aménagements légers.
Classement des parcs et ensembles boisés (article L.121-27)	

Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal

Les agglomérations correspondent aux entités identifiables concentrées autour d'un bourg ou d'un noyau d'activités. Sont considérées comme agglomérations :

- Leucate-Plage ;
- Port-Leucate ;
- La Franqui ;
- Leucate Village.

Les villages comprennent actuellement ou vont comprendre des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux. C'est un ensemble de constructions organisées autour d'un noyau ancien créant une vie de village. Sur le territoire, est considéré comme village le lieudit suivant :

- La Franqui Gare qui a notamment pour vocation d'accueillir le futur pôle d'échange multimodal et du logement saisonnier.

Les agglomérations et villages sont zonés en zone urbaine et à urbaniser dans le PLU arrêté.

La commune de Leucate compte 5 secteurs d'extension prévus dont 3 à vocation d'habitat et deux mixtes :

- Le secteur de La Franqui Gare qui a pour vocation d'accueillir du logements saisonniers, un pôle d'échange multimodal et des activités nécessaires à l'accueil du PEM. Ce secteur est considéré comme un village au regard de la Loi Littoral.
- La Franqui en entrée de ville qui a pour vocation d'accueil de l'habitat en continuité de la Franqui qui est une agglomération au regard de la Loi Littoral.
- La résidence naturiste au niveau de Port-Leucate, station littorale, en continuité de l'existant, à vocation habitat.
- Le secteur d'extension de la Falaise en continuité de Leucate Plage au nord à vocation d'habitat.
- Le Rec de la Fontaine au nord du village à vocation mixte qui a pour objectif d'accueillir des logements, du commerce et activité de services ainsi qu'un établissement d'action sociale et de santé.

PLU

Leucate

Volet Loi Littoral

Proposition Volet Loi Littoral :

Agglomérations et villages

Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2024.

Secteurs en extension à vocation d'habitat					
	Nombre de logements projetée	Surface ENAF consommée (en ha)	Surface total de l'OAP (en ha)	Densité brut	Formes urbaines
La Franqui entrée de ville	61	3.9	3.9	15.64/ha	Habitat intermédiaire/individuel groupé
La Franqui gare – vocation hébergements pour travailleurs saisonniers)	60	0.8	4.9 (dont 2 ha déjà urbanisé)	75/ha	Habitat intermédiaire/individuel groupé
Leucate Village – Rec de la fontaine de loin	47	2.4	3.2 (0.8 ha au titre de l'économie)	19.75/ha	Habitat individuel groupé
Leucate Plage – La Falaise	50	2.7	2.7	18.51/ha	Habitat intermédiaire/individuel groupé
Port Leucate - Naturistes	150	3	3	50/ha	Petit collectif
Total	368 en extension	12.8 ha pour l'habitation			
Secteurs en extension à vocation d'activités économiques					
La Franqui gare – PEM		2.1	4.9		
Leucate Village – Rec de la fontaine de loin		0.8	3.2 (dont 2.4 ha au titre de l'économie)		
Total		2.9 ha pour de l'économie			

Ces projets s'étendent sur 15.7 hectares au total (+2 hha déjà urbanisés). Ils sont de taille moyenne, excepté pour le secteur de la Franqui entrée de ville qui longe l'avenue Pinet de Gaulade, constituant la colonne vertébrale viaire de la Franqui. L'ensemble de ces extensions se situe en continuité des zones urbanisées en respectant le contexte environnant.

PLU

Leucate

Extensions urbaines

Vocation des secteurs en extension :

- Habitat
- Mixte

Source(s) : Google Satellite

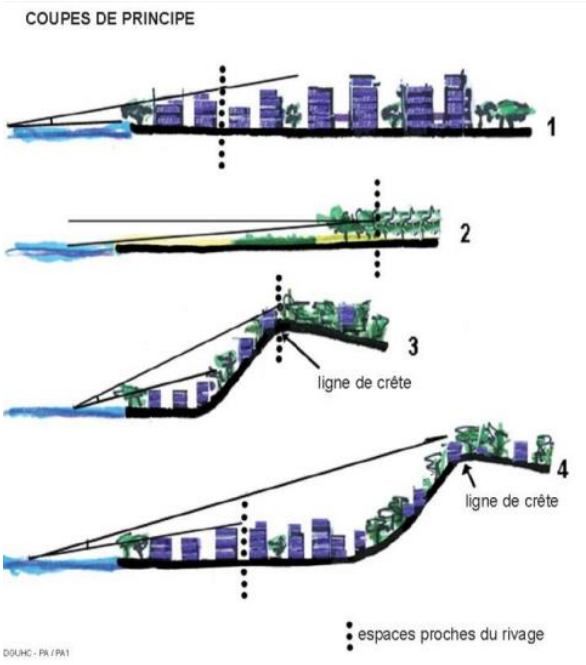
Réalisation : Écovia - Planèd, 2024.

Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage

Définition des Espaces Proches du Rivage :
Afin de définir localement la limite des EPR, les critères non cumulatifs suivant seront mobilisés :

- La co-visibilité avec la mer, elle s'établit à partir d'une analyse des reliefs et de la topographie et des obstacles visuels (bâtiments, espaces boisés, infrastructures majeures, etc…)
- La distance par rapport au rivage, ce critère est difficile à prendre en compte car il doit être pondéré aux notions de covisibilité et par la présence ou non d'une urbanisation entre les sites concernés et la mer.
- La configuration du site, la nature et l'occupation de l'espace ou la présence d'un espace remarquable au sens de la loi Littoral. Ce critère est compléter par la nature de l'espace environnant (tel que l'influence maritime)

Concernant la covisibilité, le territoire est essentiellement composé de plateaux rendant la covisibilité avec la mer comme le critère principal à prendre en compte dans la définition des espaces proches du rivage. Le territoire sera donc uniquement concerné par une configuration telle que représentée ci-dessous sur le schéma n°3 en espace urbain et le schéma n°4 en espace d'urbanisation diffuse. De plus, la lagune est une composante essentielle de l'ambiance maritime et sera également un pilier de la définition des espaces proches du rivage.



Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, juillet 2006 – DGUHC.

L’analyse des critères sera effectuée par secteur afin de faciliter la lecture et fournir une explication détaillée de la limite des Espaces Proches du Rivage.

Séquence 1 : La Lagune, limite administrative ouest

La lagune de Leucate fait partie intégrante de l’espace maritime. Régie juridiquement en tant composante du Domaine Public Maritime, la lagune et la mer sont liés par un fin détroit au niveau du Port de Leucate. La lagune étant une extension de la mer, le critère de co-visibilité s’applique.

Ainsi sur la commune de Leucate, les espaces proches du rivage longe le périmètre administratif de la commune à l’ouest.

La limite des espaces proches varie en fonction de la visibilité sur la mer, notamment en partie sud-ouest où au-delà de la voie ferrée la mer devient de plus en plus visible.

Sur la portion plus au nord-ouest, la visibilité avec la mer s'atténue notamment par la présence d'un terrain plat, légèrement en relief par rapport à l'étang et est fortement boisé. Cette configuration correspond davantage à la coupe de principe n°2.

Le critère de la distance par rapport au rivage est avant déterminé par les limites administratives de la commune.

Enfin, concernant le critère d'ambiance maritime/configuration des lieux, la proximité de la lagune à son environnement naturel direct associé à un parimètre administratif proche, fait que l'ensemble des éléments identifiés comme étant compris dans le périmètre des espaces proches du rivage sont de fait associés à l'ambiance maritime.

Séquence 2 : Anse du Paurel

L'Anse est caractérisée par deux entités reliées par le ruisseau de l'Anse. Ces entités sont dans la continuité de la Lagune, justifiant qu'elles soient comprises dans les espaces proches du rivage.

L'enjeu est donc de déterminer la limite de ces espaces proches sur les espaces terrestres environnant.

La limite ouest de la petite anse révèle depuis la D327, un paysage ouvert avec la rive de l'anse de plus en plus perceptible le plus l'on s'en rapproche. La route départementale sert d'appuie pour définir la limite notamment car elle marque une rupture entre l'espace plat tourné vers l'anse et l'étang et l'espace plus en relief. Le critère de co-visibilité avec la mer est donc respecté depuis la route.

La distance par rapport au rivage est donc proche de quelques mètre seulement. Cette faible distance se justifie par la prépondérance de la covisibilité et de la topographie qui sont davantage déterminants.

La configuration des lieux est caractérisée par la route marquant une rupture artificielle entre l'espace ouvert herbacé de l'étang et la garrigue plus dense en relief.

Ensuite, la limité des espaces proches du rivage s'éloigne plus dans les terres par rapport à la départementale pour plusieurs motifs :

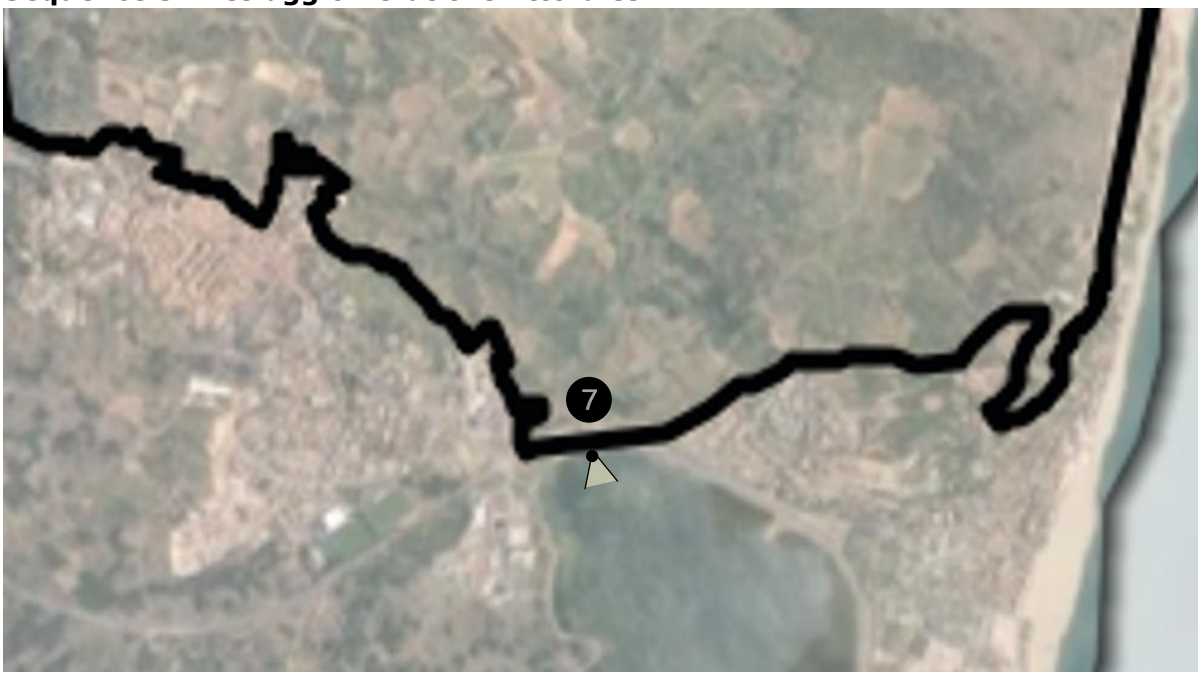
La covisibilité s'étend au de-là de la route avec des espaces agricoles marqueurs d'une séparation entre l'agriculture et la garrigue haute en relief. Ces espaces agricultures sont bien visibles depuis la mer et la mer est perceptible depuis leur léger relief.

Le critère de configuration des lieux est ici déterminant car l'espace herbacé ouvert s'étend au-delà de la route départementale, justifiant une limite plus haute.

La distance par rapport au rivage est légèrement plus éloignée par rapport à la séquence précédente en raison de la pertinence des deux autres critères.

Enfin, sur le reste de la séquence, la ligne de crête est l'élément déterminant pour le tracé de la limite des espaces proches du rivage. La végétation est certe différente entre la portion sud de la départementale et le plateau au nord, l'une est ouverte et l'autre est boisée. Toutefois, la covisibilité s'étend jusqu'aux cimes des arbres.

Séquence 3 : Les agglomérations littorales



Les agglomérations littorales, qu'elles soient un peu reculées dans les terres ou en bord de mer font parties intégrantes de l'ambiance maritime de la lagune et de la mer. En effet, la configuration des lieux témoignent d'une topographie scindée en deux :

- Les versant tounés vers les plans d'eau
- Le plateau de Leucate

Les agglomérations sont localisées sur les versants du plateau, marquant ainsi une unité urbaine continue symbole d'une proximité avec la mer et la lagune : activités touristiques, nautiques, etc.

La co-visibilité avec la mer n'est donc pas toujours évidente sur ces entités urbaines. Mais l'ensemble des critères définis par la loi Littoral n'ont pas être déterminant. Sur les entités urbaines de la commune c'est surtout la configuration des lieux qui reste le critère déterminant.

Comprendre les entités urbaines dans les espaces proches se justifie également par leur distance par rapport à un plan d'eau qui ne dépasse pas 1 kilomètre si l'on prend en compte l'anse du Paurel et la lagune.

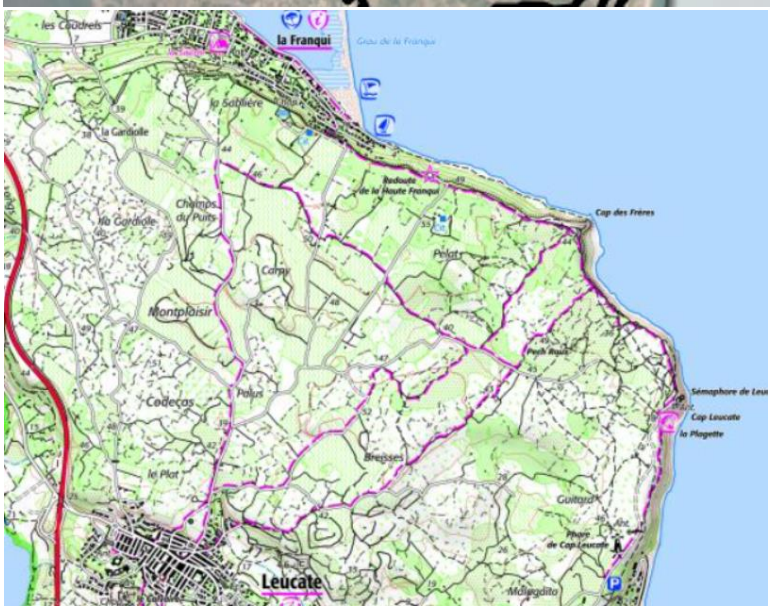
Sur les parties naturelles du territoire, la covisibilité est rapprochée et la proximité de l'eau avec le plateau de Leucate justifie une limite des espaces proches du rivage localisée sur la D627 qui au-delà au nord est marquée par une végétation plus dense et une ligne de crête.

7

Séquence 4 : Bord de mer de la Méditerranée
L'ensemble du littoral maritime avec la mer Méditerranée est caractérisé par une forte limite avec le plateau de Leucate.

La surrélévation du plateau, correspondant à une configuration des lieux déterminée par la topographie, justifie une covisibilité très rapprochée en limite de ligne de crête. La distance avec le rivage ne dépasse donc pas 200 mètres.

Sur la portion la plus à l'ouest, l'enjeu a été de déterminer la continuité topographique et cette ligne de crête qui progressivement s'efface pour rejoindre une plaine agricole. La limite a été repoussée jusqu'à la presence des premières habitations marqueurs des activités touristiques, de campings, etc. profondément liées à la présence de la mer. La covisibilité est donc faible mais l'ambiance maritime prédomine.



Séquence 5 : Les Coussoules
Il s'agit d'un est entièrement couvert par les espaces remarquables et caractéristiques du littoral. L'enjeu de ce secteur a été de déterminer quels espaces correspondent à une continuité de la mer (végétation, topographie, etc.) et quels espaces appartiennent à l'ensemble paysager des Sèches et de l'étang de Palme.

Limite a donc été définie principalement grâce au critère de la configuration des lieux à travers la rupture artificielle représentée par le pont du chemin des Coussoules.

de l'extension limitée de l'urbanisation dans le PLU
Sur la commune de Leucate, 4 secteurs en extension de l'urbanisation, représentant une surface de 12.8 hectares, se trouvent au sein des espaces proches du rivage :

La Franqui - entrée de ville :
Il s'agit d'une extension moyenne de l'entrée de ville au niveau de la Franqui, le long de l'avenue Pinet de Gaulade. Le secteur est occupé par de la friche végétale et une maison individuelle. L'extension de la Franqui s'inscrit dans les mêmes formes urbaines que l'espace auquel elle sera rattachée afin de ne pas créer de rupture urbaine au niveau des hauteurs et de la densité. La hauteur s'élèvera à du R+1 voire R+1+C sur le sud du secteur.

Port Leucate – Résidence Naturiste :
C'est un secteur en extension du village naturiste existant au niveau de Port-Leucate. Le projet comporte 150 logements sur ce secteur comprenant déjà 8 000 lits au sein du village naturiste. La programmation du projet représente donc seulement 1,9% des lits déjà existants dans le secteur. Celui-ci s'intègre dans la continuité de l'ambiance urbaine existante avec des formes urbaines de type petit collectif avec des hauteurs allant du

R+1 au R+1 en favorisant un épannelage des constructions pour une meilleure intégration de celles-ci. Un traitement paysager optimal sera garanti en respectant et valorisant les milieux écologiques présents. Le projet a pour objectif également de développer l'attractivité touristique de la commune et les besoins en logements. Le SCoT identifie Leucate comme étant un pôle à vocation touristique littorale en diversification. Il fixe comme objectif de diversifier l'offre touristique notamment par une montée en gamme. Le projet de résidence naturiste s'inscrit donc dans une diversification de l'offre touristique en compatibilité avec les objectifs du SCoT.

Leucate Plage – La Falaise :
Ce projet d'extension a pour objectif de finaliser l'urbanisation du quartier de la falaise au nord de Leucate-Plage. Ce sont 50 logements de prévus sur le secteur d'une densité faible à moyenne de 19 logements par hectare, avec une hauteur maximale de 7 mètres en lien avec la morphologie ambiante.

Le Village – Rec de la Fontaine :
Il s'agit d'une extension au nord du Village venant compléter l'urbanisation entre le talweg du Rec de la Fontaine et l'arrière du village. Il également relier cette enclave se situant entre de l'habitat individuel et intermédiaire à l'ouest et des équipements d'action sociale et de santé à l'est. Cette extension viendra donc finaliser l'urbanisation du village à travers des formes urbaines en compatibilité avec le contexte environnant pour créer un ensemble urbain cohérent.

PLU

Leucate

Volet Loi Littoral

Proposition Volet Loi Littoral :

— Espaces proches du rivage

Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2024.

Urbanisation interdite dans la bande littorale

Cette bande est délimitée à partir de la limite haute du rivage et est réputée inconstructible, en dehors des espaces urbanisés (villages ou agglomérations).

Le SCoT rappelle seulement le caractère inconstructible de la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Les PLU sont chargés de traduire cette disposition règlementaire.

L'article L121-16 et suivants du code de l'urbanisme prévoit qu'au sein des espaces urbanisés, la constructibilité est permise dans la bande des 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage, sous réserve des autres règles en vigueur.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions sont interdites dans la bande des 100 m. Cette interdiction ne s'applique pas aux installations nécessaires aux services publics en lien avec l'équilibre du rivage, les installations portuaires notamment. Il en est de même pour les activités saisonnières et aménagements liés aux plages. Le PLU inscrit en zone NL et Ns les zones non urbanisées de la bande des 100 m.

L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement prime sur les principes d'aménagement.

Le calcul des 100 mètres se fait horizontalement vers l'intérieur des terres sans prendre en compte la déclivité du terrain, le relief ou d'éventuels obstacles. En présence de falaises, on calculera la distance horizontalement à partir de l'élévation verticale du point jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles.

Techniquement, cette bande des 100 mètres est définie en appui de la projection d'un tampon SIG de 100 m depuis la limite de la rive du lac sur la base de la BD TOPO de l'IGN.

PLU

Leucate

Volet Loi Littoral

Proposition Volet Loi Littoral :

Bande des 100 m

Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2024.

Détermination des capacités d'accueil

L'urbanisation doit être maîtrisée sur les communes situées sur les rives du lac afin notamment de prendre en compte les enjeux liés à la loi Littoral.
Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, le PLU a pris en compte, conformément à l'article l.121-21 du code de l'urbanisme :

- De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme ;
- De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Confère la justification du scénario de démographique retenu, de justification de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de l'analyse de la densification et l'évaluation environnementale.

Ressources principales	**Problématique posée en matière de capacité d'accueil**	**Réponse apportée dans le PLU**
Risques naturels et technologiques	Exposition accrue des personnes et des biens	Les secteurs en extension ne sont pas concernés par l'inconstructibilité lié au PPRL. L'aléa feu de forêt sera prise en compte dans l'attente des données SIG des services de l'Etat.
Sol	Possible dégradation par l'intensification des pratiques touristiques	La bande littorale des 100 m, les espaces naturels du littoral sont évités.
Ressource en eau	Anticiper l'accueil de nouveaux habitants/logements	Réponse apportée dans le chapitre « Justification au regard de l'environnement »

Pour le volet démographique, une analyse sur les capacités d'accueil foncière a été réalisée afin de veiller à la prise en compte de l'ensemble des contraintes et enjeux littoraux et à leur adéquation avec les orientations du PADD.

Concernant le scénario de développement, se reporter à la justification du diagnostic et du PADD.

Pour la détermination des dents creuses, des divisions parcellaires, des objectifs de logements vacants et de renouvellement urbain, se reporter à la justification sur la

consommation d'espaces et les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

Préservation des coupures d'urbanisation

Pour le SCoT, les coupures d'urbanisation s'imposent largement en cohérence avec les espaces remarquables et corrélativement avec la charte du Parc Naturel Régional. Comme pour les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation ne peuvent recevoir de construction.
Seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure d'urbanisation :

- Équipements légers de sport et de loisirs,
- Équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc.),
- Réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants,
- Les installations liées aux lots des concessions de plage, démontables, peuvent s'implanter dans ces coupures.

Conformément à l'article L.121-22, le PLU doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

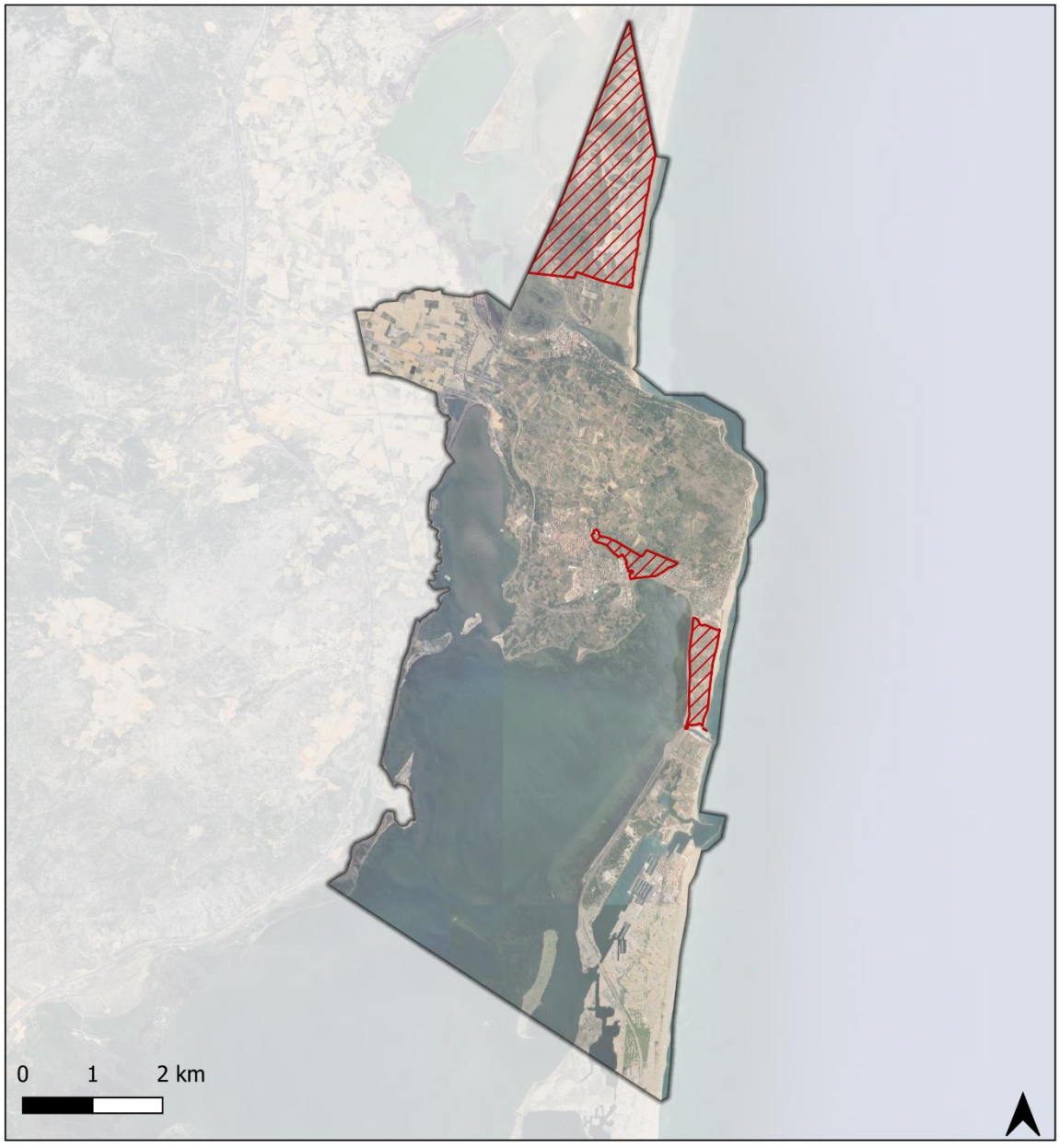
Une grande partie des coupures d'urbanisation repérées portent sur des espaces déjà identifiés en tant qu'espaces remarquables et/ou espaces proches du rivage. La profondeur des coupures d'urbanisation correspond en général aux espaces proches du rivage.

Dans le PLU arrêté, les coupures d'urbanisation ont été traduites pas des zones N, Ns, NL.

PLU

Leucate

Volet Littoral



Proposition Volet Loi Littoral :

Coupures d'urbanisation

Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2024.

Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

Le SCoT localise à son échelle les espaces remarquables présumés que les PLU délimiteront ensuite à leur échelle. Leur définition dans le SCOT s'appuie notamment sur les périmètres à statut ainsi que sur la trame verte et bleue qui reconnaît à son échelle des milieux de qualité telle qu'ils sont par ailleurs définis comme espaces de présomption par l'article L121-23.

Le SCoT classe notamment l'Étang de Leucate, le plateau et les Coussoules, ainsi que la partie Ouest de la plage du Mouret en espaces remarquables du littoral.

A l'échelle du PLU, ces ERCL sont repris et traduits dans le zonage en zone N et Ns, et sont adaptées/déclinées à l'échelle communale et justifiées d'un point de vue écologique.

Plusieurs secteurs NS sont ainsi concernés par une évolution du zonage entre le PLU en vigueur et le PLU révisé.

Au total, 6 zones NS font l'objet d'une évolution de périmètres :

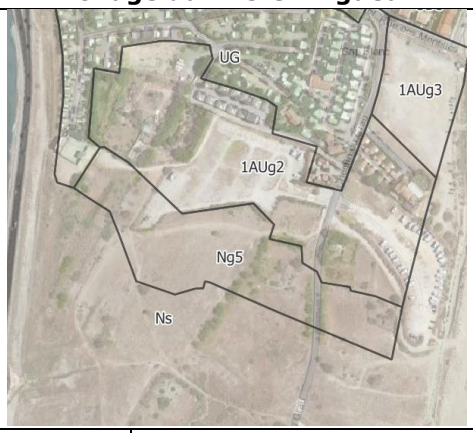
- Leucate plage – Nord du Mouret,
- Leucate plage – plage urbaine en NL,
- Leucate plage – plage du Mouret,
- Leucate Franqui – Camping Coussoules,
- Leucate Franqui - Plage Coussoules,
- Zone agricole nord.

Il est également important de préciser que la révision du PLU de Leucate prévoit des ouvertures à l'urbanisation. Au total, 3 ouvertures à l'urbanisation initialement prévue sur des zones naturelles (et donc susceptible de répondre aux critères d'identification d'un espace remarquable et caractéristique du littoral) sont prévues et méritent également d'être justifiés au regard de la loi littoral :

- Secteur OAP La Falaise,
- Secteur OAP La Franqui,
- Secteur OAP La Franqui entrée de ville Pôle d'échanges multimodal.

Leucate plage – Nord du Mouret

Ce secteur de Leucate plage est concerné par une réduction de la zone Ng5 et une augmentation de la zone NS. La zone Ng5 est remplacée par la zone Ng2.

Zonage du PLU en vigueur	Zonage du PLU pour arrêt
	

Surface évoluée :	Réduction de la zone Ng5 sur 1,4 ha au profit de la zone NS. Cette zone Ng5 évolue en Ng2.
Justification de l'évolution du zonage :	**Il est essentiel de mettre en évidence la plus-value environnementale de cette évolution de zonage qui permet une augmentation de la zone naturelle protégée (NS).** Les habitats concernés par ce **classement en NS** correspondent à un complexe de dunes fixés et de prés salés connectés au lido du Mouret. Ces habitats présentent un **bon état de conservation** et sont **fonctionnels d'un point de vue écologique**, répondant aux critères d'un espace naturel remarquable et justifiant ainsi leur classement en NS. Concernant la **zone maintenue en Ng2**, **plusieurs habitats** sont concernés par ce maintien. **À l'est**, la zone Ng2 englobe des **prairies humides** de pâture clôturées, avec une trame arbustive développée. Cet habitat présente un état de conservation médiocre à bon. Malgré le caractère naturel du site, on retrouve les traces de l'exploitation de ces parcelles : zone de stockage matériaux, clôtures, cabanes, etc. La fonctionnalité écologique est également jugée moyenne à bonne. Ces prairies abritent une diversité floristique intéressante et sont susceptibles d'être favorables à plusieurs espèces faunistiques, notamment des passereaux et des invertébrés. Cependant, cette zone est localisée en continuité de l'urbanisation existante au nord et est bordé par une route à l'ouest, impliquant ainsi des impacts significatifs sur la fonctionnalité et l'attractivité écologiques de cette zone (pollution lumineuse et sonore impliquant un dérangement des espèces les plus farouches, etc.). Ainsi du fait de **l'influence de la zone urbaine voisine** et du **caractère exploité** de la zone impactant son état de conservation et sa fonctionnalité écologique, cet **habitat** correspond davantage à une **zone de transition entre espaces remarquables** au sud (lido du Mouret) et la **zone urbaine** au nord.

Est de la zone Ng2 – *Source : Google Maps*

Au centre du secteur, une **fine bande** est également maintenue en zone Ng2. Cette bande est dominée par une **zone de fourrés peu dense** et bordée au sud par un chemin. Cet habitat est en partie remblayé, présente des espèces invasives (Canne de Provence, etc.) et est directement soumis à la proximité du parking et de la zone urbaine au nord (nuisances sonores, pollution lumineuse, déchets, grillages…). Cette zone présente ainsi un état de conservation médiocre et une fonctionnalité écologique moyenne. **Cette zone ne comporte donc pas les caractéristiques d'un espace remarquable naturel et ne justifie donc pas un besoin de conservation et un classement en NS.**

Centre de la zone Ng2 – *Source : Google Maps*

Pour finir, cette zone Ng2 est maintenue à **l'extrémité ouest** sur une zone correspondant à un **complexe de dunes fixés et de prés salés**. Toutefois cette zone est bordée à l'est par un parking, à l'ouest par la RD627 et au nord par la zone urbaine. Cette zone est donc **enclavée** et fortement **soumise aux pressions urbaines** (pollution lumineuse, nuisance sonore, déchets…). Les continuités écologiques liées à ce secteur sont impactées.
Cette zone présente un état de conservation réduit (médiocre) par rapport aux habitats naturels au sud. Du remblais en bord de route est également relevé. Sa fonctionnalité et son attractivité écologiques sont significativement impactés.
Cette zone correspond donc davantage à une **zone de transition entre espaces remarquables** au sud (lido du Mouret) et la **zone urbaine** au nord.

Ouest de la zone Ng2 – *Source : Google Maps*

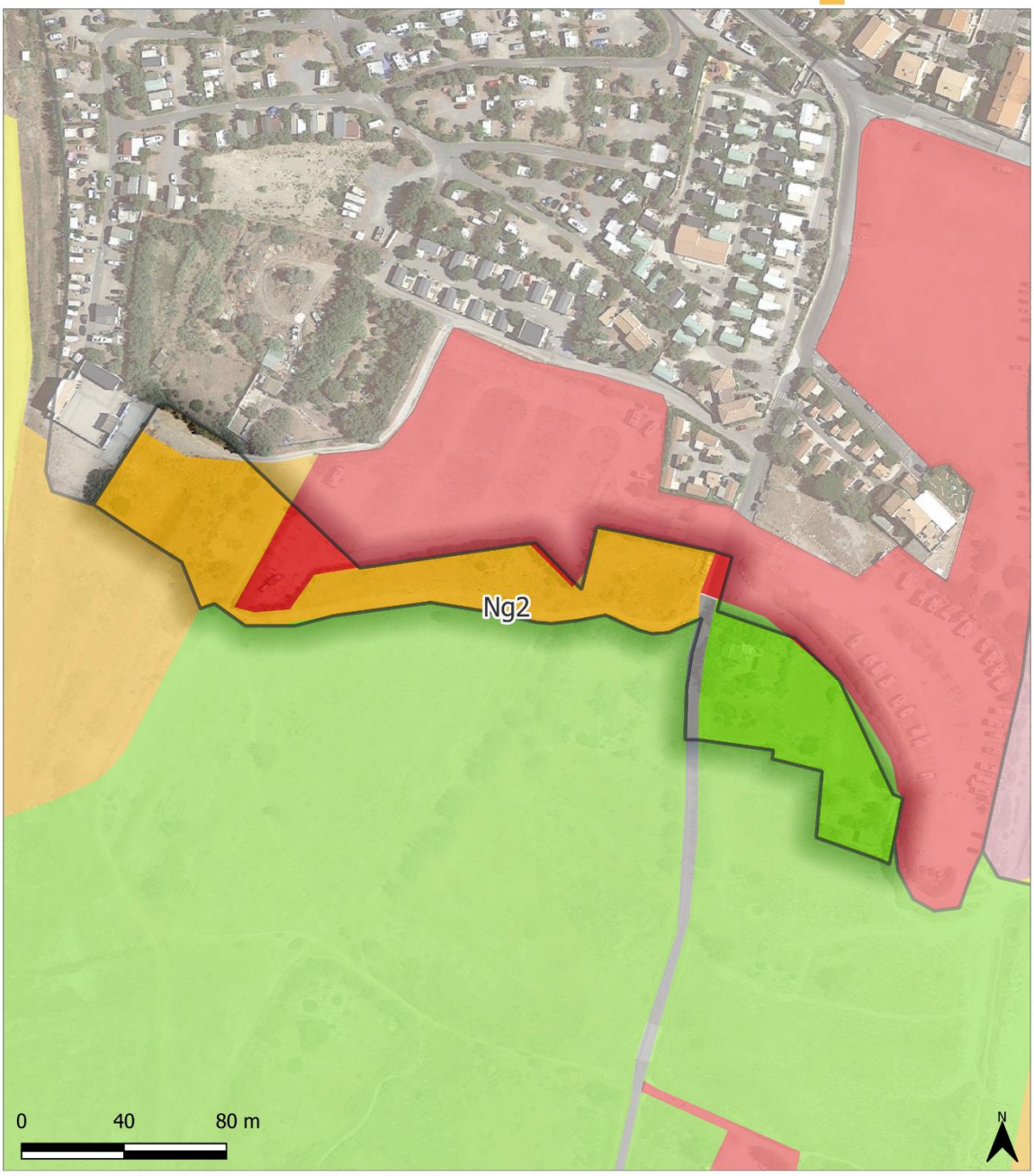
	En conclusion, cette évolution de zonage permet de classer en NS et donc de protéger les habitats remarquables et caractéristiques du littoral. Elle permet également de maintenir une zone Ng (réduit par rapport au PLU en vigueur) sur des habitats davantage soumis à l'urbanisation voisine impliquant un état de conservation et une fonctionnalité écologique réduits et ne répondant pas aux caractéristiques d'un espace naturel remarquable.

Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

Habitats présents :
- Cordon dunaire
- Fourrés/chemin
- Parking
- Prairie humide pâturée/exploitée
- Routes/chemins
- Plage de sable meuble
- Routes/chemins



Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

Etat de conservation :
- Bon
- Médiocre à bon
- Médiocre
- Dégradé à médiocre
- Dégradé
- Mauvais
- Non caractérisable

Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

Fonctionnalité écologique :
- Bonne
- Moyenne à bonne
- Moyenne
- Faible à moyenne
- Faible
- Très faible

Leucate plage – plage urbaine en NL

Ce secteur de Leucate plage initialement zonée NS au sein du PLU en vigueur, évolue en zone NL (correspondant aux secteurs compris dans la bande des 100 m).

<table>
<tr><th>Zonage du PLU en vigueur</th><th>Zonage du PLU pour arrêt</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Surface évoluée :</td><td colspan="2">Evolution de 17,30 hectares de zone NS en zone NL.</td></tr>
<tr><td>Justification de l’évolution du zonage :</td><td colspan="2">Cette zone NL est dominée par une plage de sable meuble bordée à l’ouest par la zone urbaine de Leucate plage.
Le cordon dunaire est quasi-inexistant sur toute la longueur de cette plage. Cette dernière est bordé par un mur en pierre jouant le rôle de limite entre la plage et la zone urbaine.
La plage est régulièrement entretenue. Les laisses de mer sont systématiquement retirées et la végétation est relictuelle en haut de plage. Par ailleurs, plusieurs équipements existent sur ces plages comme des équipements sportifs.

Plage sans cordon dunaire séparée de la zone urbaine par un mur – Source : Google Maps

On note néanmoins la présence d’un cordon dunaire le long de cette plage, sur la partie sud du secteur. Ce cordon dunaire s’étend sur un linéaire d’environ 270 mètres et représente environ 0,7 ha. Ce fin cordon dunaire est localisé entre la plage entretenue et des parkings pour la plage (ces parkings sont bordés par une zone urbaine). Ce cordon dunaire est traversé par au moins un accès officiel à la plage. Cependant, cet habitat n’est pas protégé par des ganivelles et la traversée anarchique par les usagers de la plage est importante.
Cet habitat présente des patchs de végétation basse et de quelques arbustes isolés.</td></tr>
</table>

Cordon dunaire au sud du secteur – *Source : Google Maps*

Sur la partie **nord** de la zone, on note également la **présence de cordons de galets**. Ces **habitats non naturels** sont souvent mis en place pour lutter contre l'érosion côtière et protéger les infrastructures en atténuant l'impact des vagues. Ils permettent également de stabiliser le trait de côte et de limiter la perte de sable.
Au niveau du secteur, ces habitats présentent des patchs de végétation basse.

Cordon de galets au nord du secteur – *Source : Google Maps*

Les habitats de ce secteur présentent donc un ét**at de conservation global dégradé.** La végétation est rare. Ces habitats sont entretenus régulièrement. Le cordon dunaire présente un état de conservation médiocre du fait de la présence d'une végétation plus importante et de quelques individus arbustifs. Néanmoins, sa localisation implique une dégradation par le piétinement importante.

Concernant la **fonctionnalité écologique de ces habitats**, elle est jugée **faible** d'un point de vue global. Ces habitats sont soumis à de nombreuses pressions : surfréquentation (notamment en été) du fait de la proximité des zones urbaines et des parkings (et donc menaces associées : piétinement, déchets, chiens…), pollutions lumineuses et sonores liées aux zones urbaines, entretien de la plage, etc. Par ailleurs, ces zones urbaines et parkings fragmentent significativement les continuités écologiques avec les milieux naturels voisins. Ces nombreuses pressions limitent significativement leur fonctionnalité écologique. Ces habitats sont peu favorables et peu attractifs d'un point de vue écologique. Les espèces inféodées aux milieux littoraux vont privilégier l'utilisation des milieux voisins, davantage fonctionnels et attractifs.
Le cordon dunaire présente une fonctionnalité écologique faible à moyenne du fait de la présence d'une végétation plus importante et de quelques individus arbustifs, potentiellement favorables à certains reptiles et passereaux. Néanmoins, sa localisation implique une dégradation par le piétinement importante et donc une perte de son attractivité.

	En conclusion, ce secteur correspond à des habitats semi-naturels soumis à de nombreuses pressions impliquant ainsi un état de conservation dégradé et une fonctionnalité écologique très réduite. Ce secteur ne comporte donc pas les caractéristiques d'un espace remarquable naturel et ne justifie donc pas un besoin de conservation et un classement en NS. De ce fait, il est classé en NL. *N.B. Les cartes suivantes localisent les habitats évoqués, leur état de conservation et leur fonctionnalité écologique.*

Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

Habitats présents :
- Cordon dunaire
- Cordons de galets
- Fourrés/chemin
- Parking
- Prairie humide pâturée/exploitée
- Route
- Plage de sable meuble
- Complexe dunes fixés/prés salés

Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

Etat de conservation :
- Bon
- Médiocre à bon
- Médiocre
- Dégradé à médiocre
- Dégradé
- Mauvais
- Non caractérisable

Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

Fonctionnalité écologique :
- Bonne
- Moyenne à bonne
- Moyenne
- Faible à moyenne
- Faible
- Très faible

Leucate plage – plage du Mouret

Ce secteur de Leucate plage, localisé le long de la plage du Mouret, antérieurement classé en totalité en zone NS intègre désormais un secteur NL marqué par un état de conservation des milieux naturels dégradés (parking, manades, constructions…) dans lequel pourront être admis ponctuellement de façon saisonnière, des établissements autorisés au titre de la concession de plages naturelles en vigueur sur la commune.

<table>
<tr><th>Zonage du PLU en vigueur</th><th>Zonage du PLU pour arrêt</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Surface évoluée :</td><td colspan="2">Evolution de 35,37 hectares de zone NS en zone NL.</td></tr>
<tr><td>Justification de l’évolution du zonage :</td><td colspan="2">Ce secteur est occupé par des habitats variés. On retrouve d’est en ouest :

Une plage de sable meuble, régulièrement entretenue. Les laisses de mer sont en grande partie retirées. De plus, lors de la période estivale, ce milieu est très fréquenté et impacté par l’homme et par les chiens (c’est par ailleurs une des rares plages de la commune autorisée aux chiens).

Plage entretenue – Source : Ecovia

Cette plage est bordée par une zone dunaire caractérisée par une dune embryonnaire et mobile. Cette zone dunaire est mise en défens grâce à des ganivelles ce qui permet de préserver l’habitat naturel et sa biodiversité et de permettre son évolution naturelle. Néanmoins, cet habitat présente une végétation moyennement développée, plutôt rase.</td></tr>
</table>

Zone dunaire – Source : Ecovia

A l'ouest de cette zone dunaire, on note la présence de **complexes de dunes fixés et prés salés**, dominées par une végétation moyennement développée, essentiellement rase. La trame arborée et arbustive sur cette zone est peu développée.

Complexes de dunes fixés et prés salés – *Source : Google Maps*

L'ouest et le nord de cette zone est dominée par des **espaces anthropisés voire artificialisés**. On retrouve notamment un parking, un ranch et des axes routiers dont la RD627 qui est un axe très fréquenté. Ces routes sont associés à des bords remblayés, entretenus, avec des déchets.

L'état de conservation des habitats naturels du secteur est globalement **médiocre**. On retrouve plusieurs zones pelées, rases. La végétation est moyennement développée avec une trame arborée et arbustive peu représentée.

Concernant la **fonctionnalité écologique de ces habitats**, celle-ci est également jugée **moyenne** d'un point de vue global. Ces habitats sont soumis à de nombreuses pressions : surfréquentation (notamment en été) du fait de la proximité de parkings (et donc menaces associées : piétinement, déchets, chiens, dérangement des espèces faunistiques…),entretien de la plage, pollution lumineuse et sonore liées aux axes routiers, etc. Par ailleurs, Ces éléments anthropiques/artificialisés (routes, ranch, parkings) fragmentent les milieux et créent une déconnexion avec les habitats littoraux au nord. (Ces derniers présentent un faciès plus embroussaillés et un état de conservation et une fonctionnalité écologique supérieure à ce secteur).
A l'échelle du secteur, les continuités écologiques sont réduites.

	Ces habitats sont donc moyennement favorables et attractifs d'un point de vue écologique. Les espèces inféodées aux milieux littoraux vont privilégier l'utilisation des milieux voisins au nord, davantage fonctionnels et attractifs. **En conclusion, ce secteur S'insère dans une zone moins fonctionnelle, moins végétalisée et davantage impacté que sur le reste du lido du Mouret, impliquant ainsi un état de conservation et une fonctionnalité écologique moyens. Ce secteur ne comporte donc pas les caractéristiques d'un espace remarquable naturel et ne justifie donc pas un besoin de conservation et un classement en NS. De ce fait, il est classé en NL.** *N.B. Les cartes suivantes localisent les habitats évoqués, leur état de conservation et leur fonctionnalité écologique.*

Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

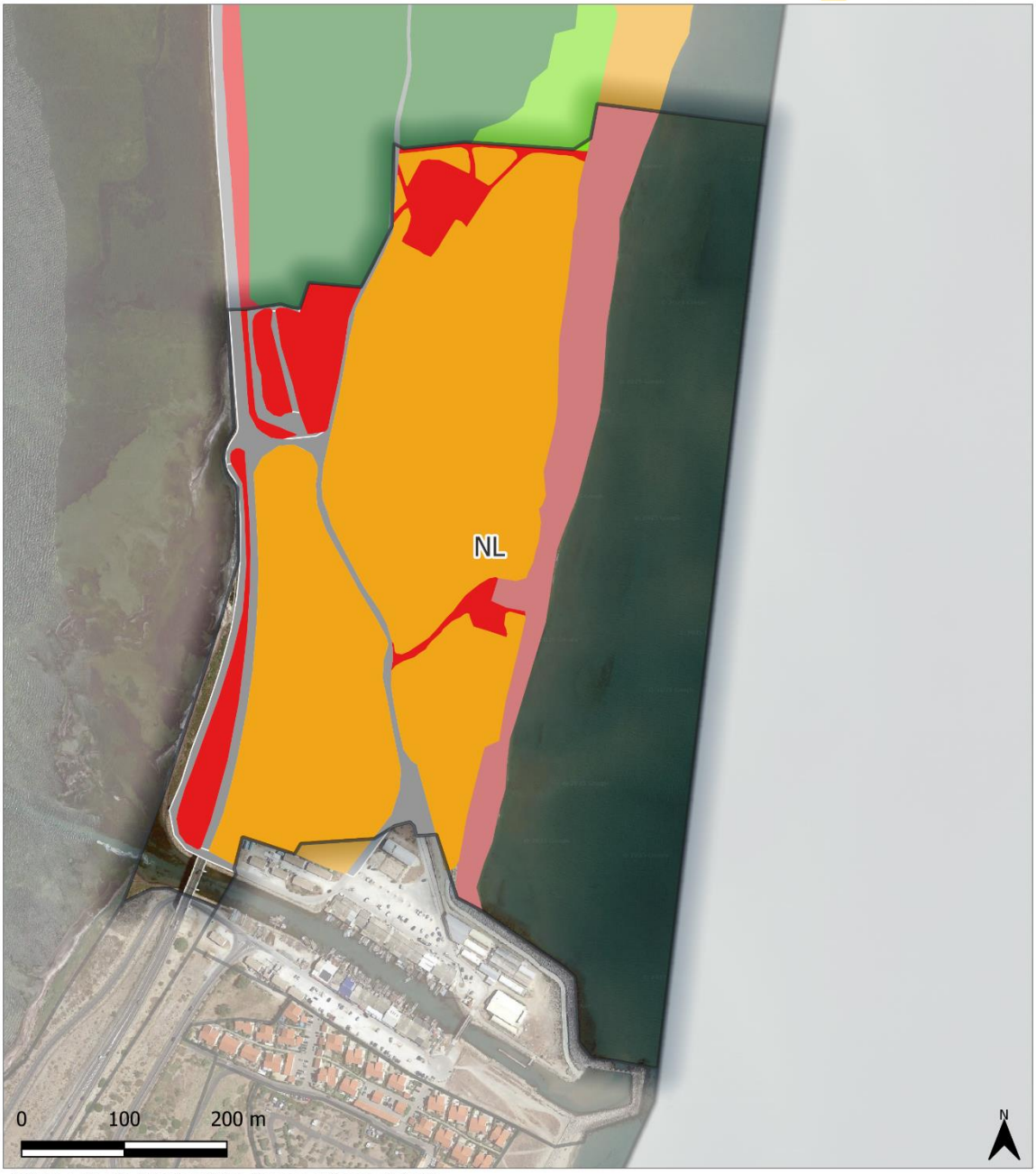
Habitats présents :
- Cordon dunaire
- Parking
- Pelouse rase/zone en terre
- Routes/chemins
- Plage de sable meuble
- Complexe dunes fixés/prés salés
- Ranch

Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

Etat de conservation :
- Bon
- Médiocre à bon
- Médiocre
- Dégradé à médiocre
- Dégradé
- Mauvais
- Non caractérisable



Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

Fonctionnalité écologique :
- Bonne
- Moyenne à bonne
- Moyenne
- Faible à moyenne
- Faible
- Très faible

A l'échelle de ce secteur, la révision du PLU de Leucate prévoit une réduction des zones Ng1 Ng2, Ng3 au profit de la zone NS.

<table>
<tr><th colspan="2">Zonage du PLU en vigueur</th><th>Zonage du PLU pour arrêt</th></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Surface évoluée :</td><td colspan="2">Réduction de la zone Ng2 sur 2,02 ha au profit de la zone NS, réduction de la zone Ng3 sur 1,3 ha au profit de la zone NS et réduction de la zone Ng1 sur 1,4 ha au profit de la zone NS.
On note ainsi une augmentation d'environ 4,7 ha de la zone NS.</td></tr>
<tr><td>Justification de l'évolution du zonage :</td><td colspan="2">Dans le cadre de cette évolution, le périmètre NS est recalé notamment au niveau de son interface avec NG1, NG2 et NG3 à partir de l'analyse de l'environnement du site, en prenant soin de bien intégrer dans la zone Ns tous les environnements de qualités comme prés salés etc.

La réduction de la zone Ng1 concerne des prés salés connectés aux milieux remarquables voisins, notamment les vasières/estrans à l'est et d'autres prés salés au sud. Cet habitat présente un état de conservation médiocre bon et une fonctionnalité écologique bonne répondant ainsi aux caractéristiques d'un espace remarquable et justifiant son classement en zone NS.

La zone Ng2 réduite se divise en 2 habitats.
Cette nouvelle zone NS correspond, à l'ouest, à une friche agricole abandonnée et en cours d'évolution vers des prés salés. Actuellement, son état de conservation est jugé médiocre, du fait du caractère agricole encore présent (lignes clôturées utilisées pour l'exploitation…). Cependant, sa résilience écologique semble bonne et son état de conservation et sa fonctionnalité écologique visent à s'améliorer à court terme (fermeture du milieu, recolonisation par des espèces hygrophiles, etc.) justifiant ainsi d'un futur caractère remarquable.</td></tr>
</table>

Friche agricole – *Source : Google Maps*

A l'est de cette nouvelle zone NS, on retrouve des **prés salés** connectés aux milieux remarquables voisins, notamment au sud. Cet habitat présente un état de conservation médiocre à bon et une fonctionnalité écologique également moyenne à bonne. La proximité du camping et la forte fréquentation estivale aux abords de cette zone limite son état de conservation et sa fonctionnalité écologique mais ne remet pas en cause son **caractère remarquable.**

Prés salés – *Source : Google Maps*

Enfin, la zone Ng3 réduite au nord-ouest du camping correspond également à des prés salés en lien avec les milieux naturels voisins et présentant un état de conservation médiocre à bon et une bonne fonctionnalité écologique répondant ainsi aux **caractéristiques d'un espace remarquable et justifiant son classement en zone NS.**

Prés salés – *Source : Google Maps*

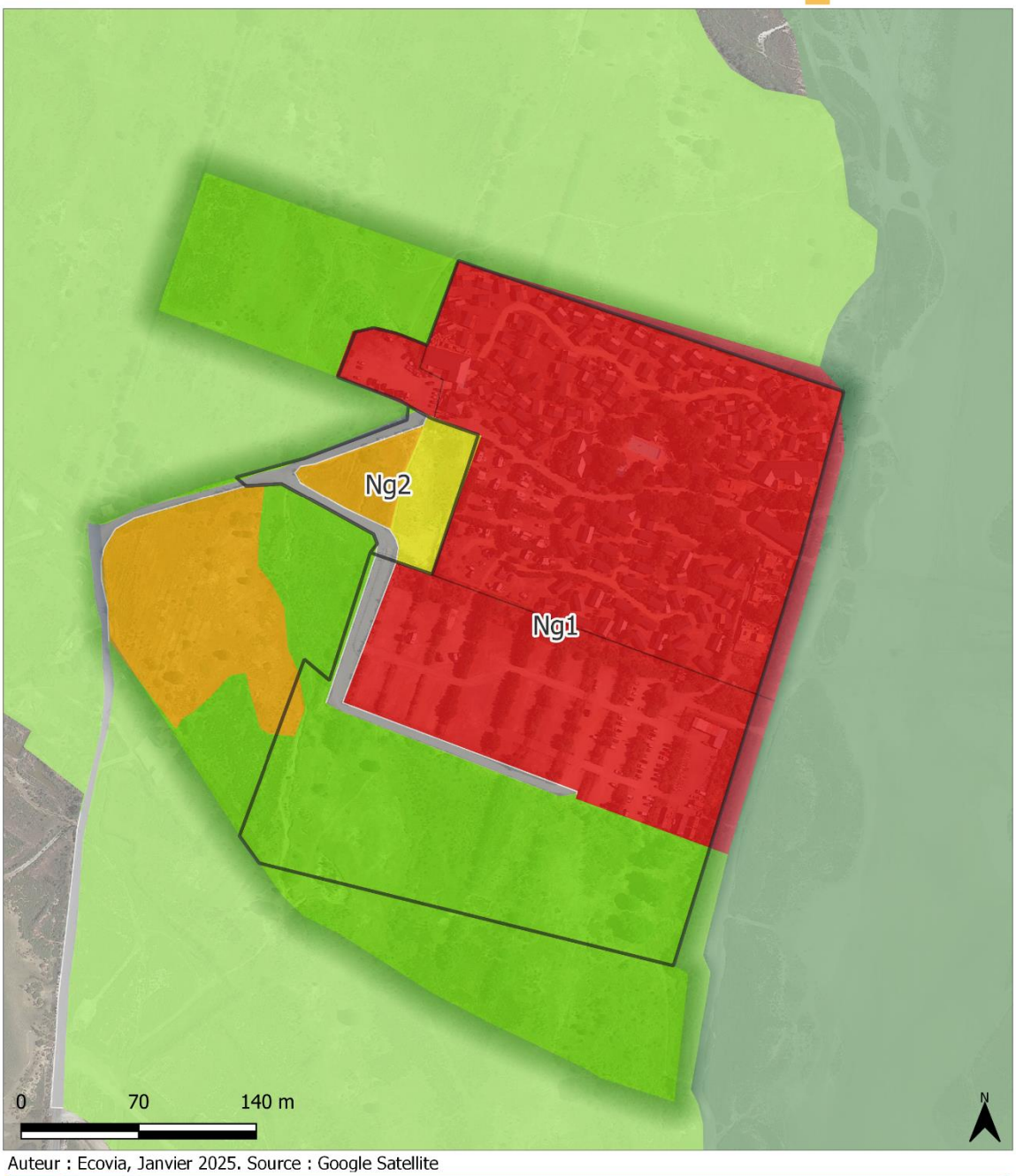
	En conclusion, cette évolution de zonage permet de classer en NS et donc de protéger des habitats remarquables et caractéristiques du littoral.

Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

Habitats présents :
- Parking
- Route
- Prés salés
- Vasière/Estran
- Friche agricole
- Camping

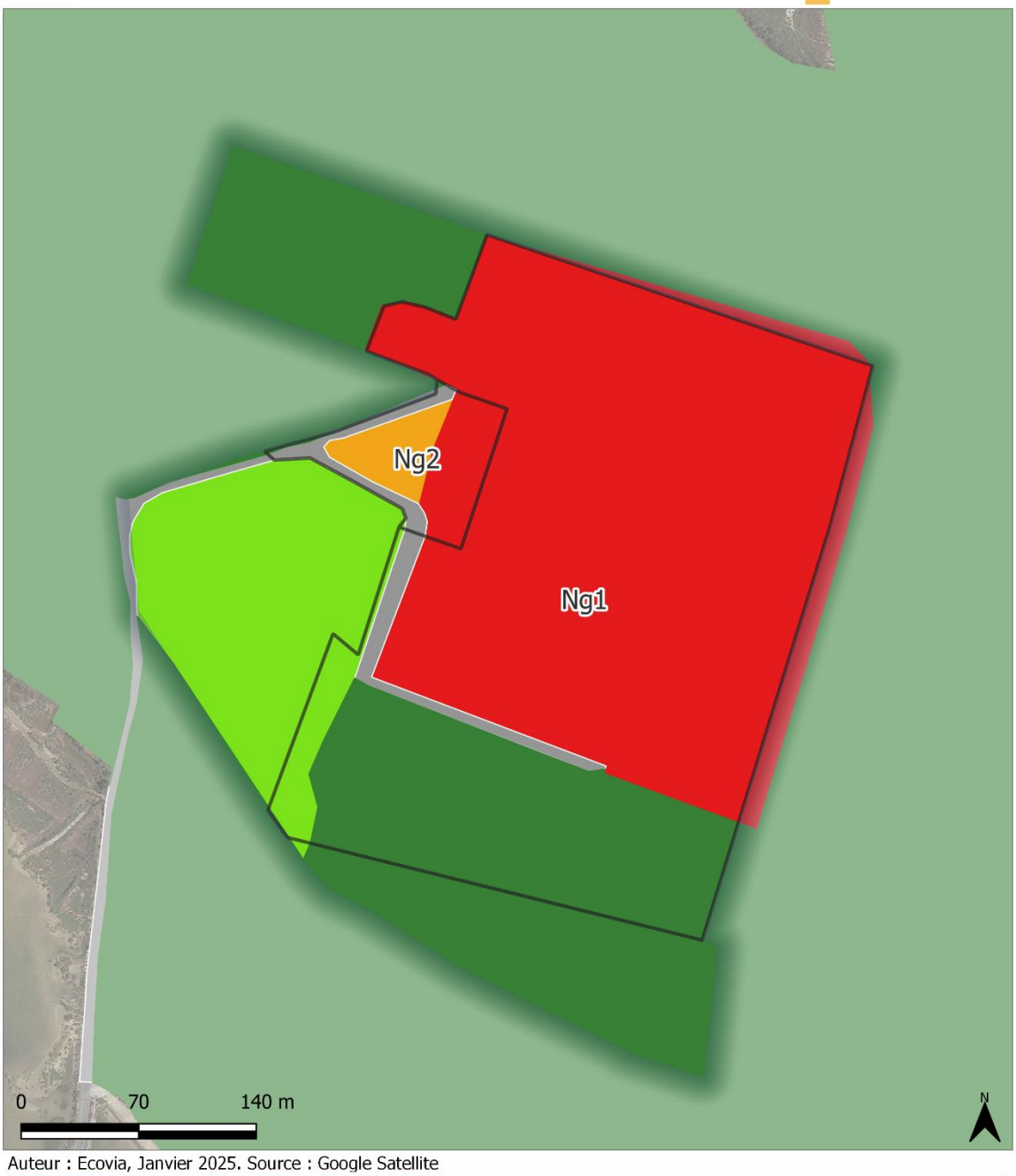


Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

Etat de conservation :
- Bon
- Médiocre à bon
- Médiocre
- Dégradé à médiocre
- Dégradé
- Mauvais
- Non caractérisable



Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

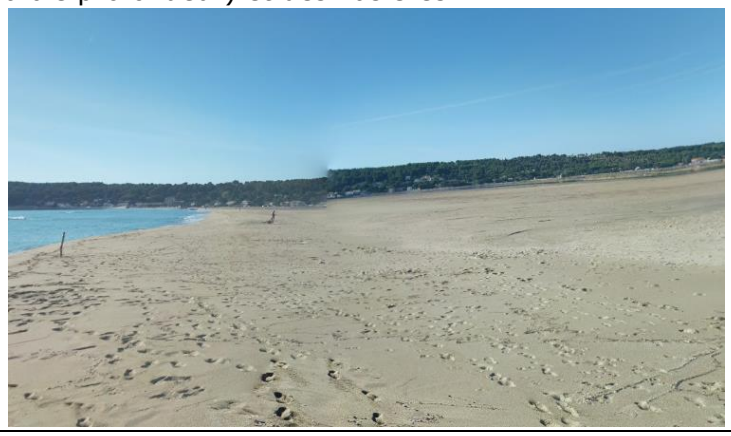
Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

Fonctionnalité écologique :
- Bonne
- Moyenne à bonne
- Moyenne
- Faible à moyenne
- Faible
- Très faible

Leucate Franqui – Plage Coussoules

Ce secteur de Leucate Franqui est concerné par une évolution de la zone NS en zone NL au niveau de la plage des Coussoules.

<table>
<tr><th colspan="2">Zone concernée par l'évolution de la zone NS en zone NL</th></tr>
<tr><td colspan="2"> </td></tr>
<tr><td>Surface évoluée :</td><td>Evolution de 7,31 hectares de zone NS en zone NL.</td></tr>
<tr><td>Justification de l'évolution du zonage :</td><td>L'habitat concernant cette zone correspond à une zone de plage naturelle entre la mer et la zone d'estran (plages en eau de faible profondeur) et des vasières.
  </td></tr>
</table>

	Plage naturelle – *Source : Google Maps* ***Estran en eau –*** *Source : Google Maps* Cette plage est fonctionnelle d'un point de vue écologique et présente un bon état de conservation. Ce secteur accueille potentiellement une riche biodiversité dont des espèces à enjeux comme le Gravelot à collier interrompu. Cette création d'un secteur NL sur la plage des coussoules s'amorce à partir de la station balnéaire existante (La Franqui) pour assurer des possiblités d'activités balnéaires nécessaires notamment à son maintien économique et à son rayonnement touristique dans le cadre seulement des établissements autorisés au titre de la concession de plages naturelles en vigueur sur la commune.

Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

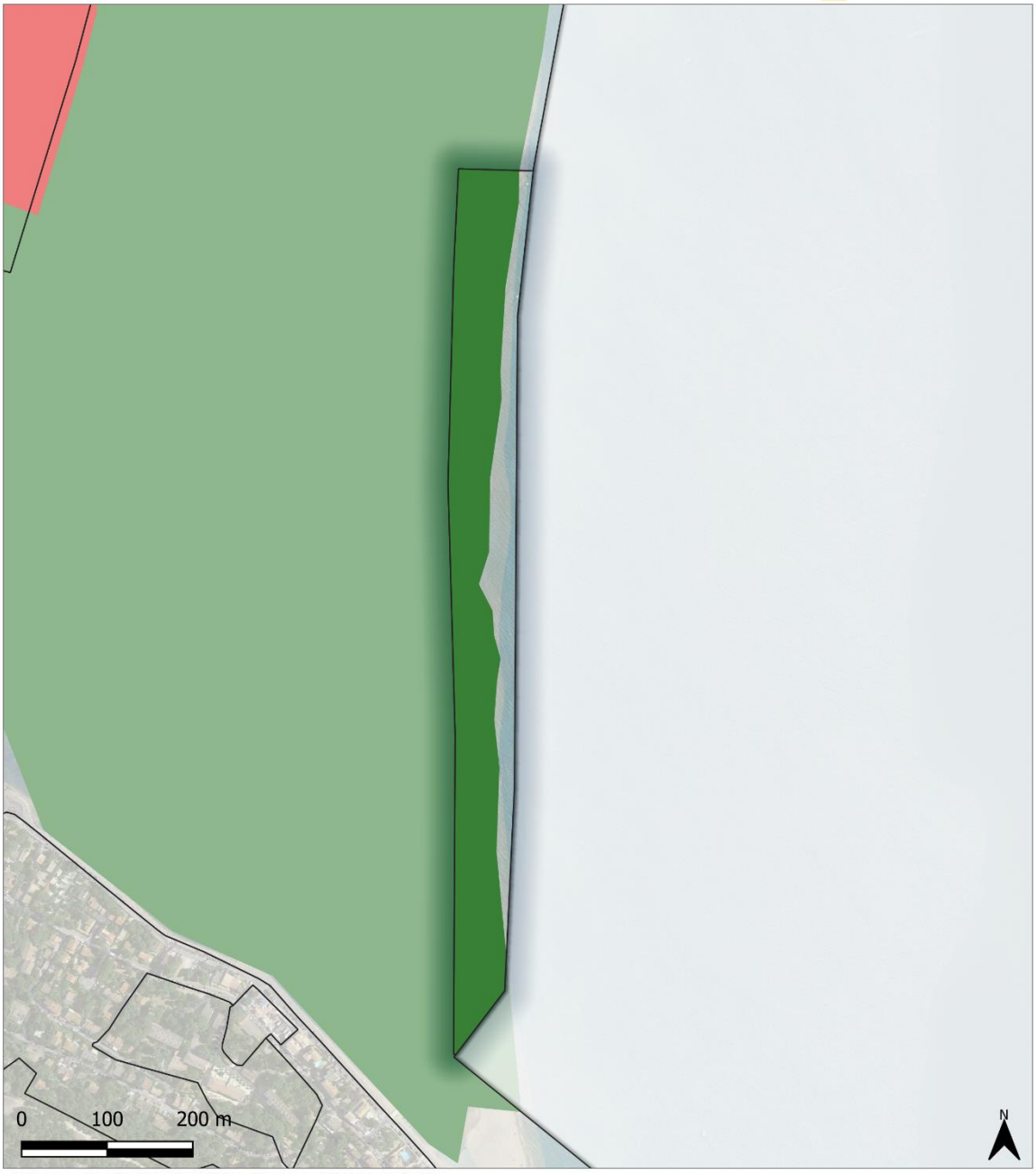
Habitats présents :
- Parking
- Plage de sable meuble
- Prés salés
- Vasière/Estran
- Camping

Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

Etat de conservation :
- Bon
- Médiocre à bon
- Médiocre
- Dégradé à médiocre
- Dégradé
- Mauvais
- Non caractérisable



Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

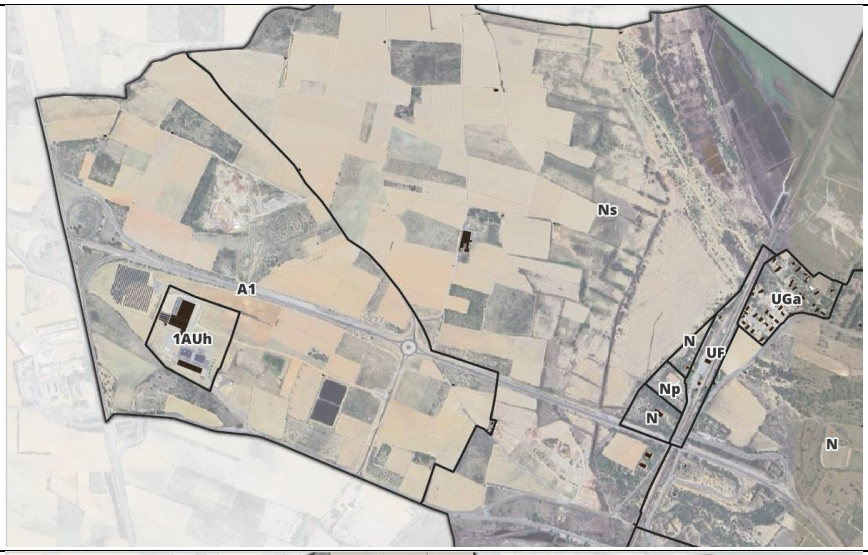
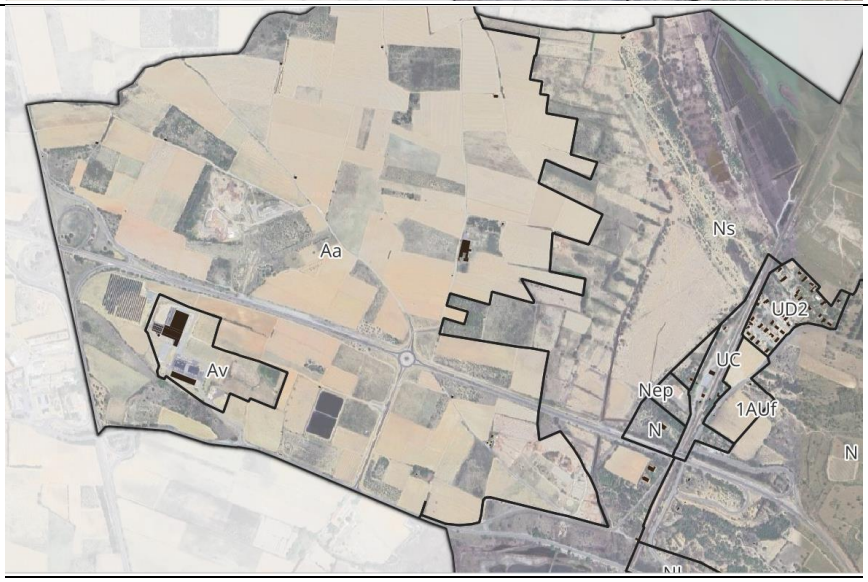
Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

Fonctionnalité écologique :
- Bonne
- Moyenne à bonne
- Moyenne
- Faible à moyenne
- Faible
- Très faible

Zone agricole nord

Ce secteur au nord de la commune, initialement zonée NS au sein du PLU en vigueur, évolue en zone Aa (zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées).

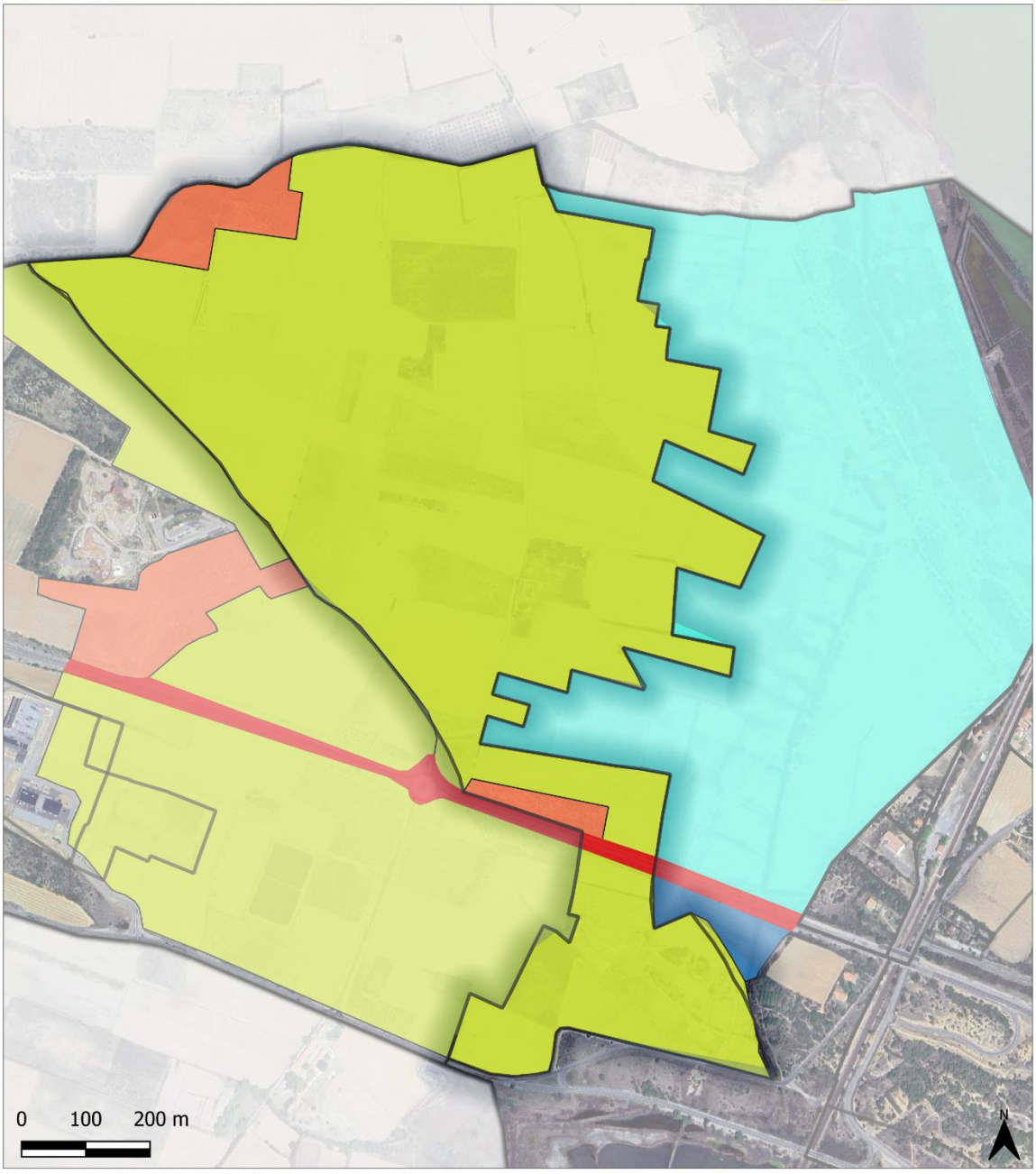
Zonage du PLU en vigueur	
Zonage du PLU pour arrêt	
Surface évoluée :	Evolution de 73 hectares de zone NS en zone Aa.
Justification de l'évolution du zonage :	Ce déclassement de zone NS concerne des habitats exclusivement agricoles, cultivés. On retrouve essentiellement des vignes ainsi que quelques prairies/jachères. L'état de conservation de ces habitats est dégradé : espaces cultivés avec peu de végétation spontanée. La fonctionnalité écologique de ces milieux est également jugé faible du fait du caractère agricole relativement intensif de la zone. Les haies/alignements d'arbres sont relativement rares. Seules quelques friches agricoles éparses sont présentes et sont moyennement fonctionnelles d'un point de vue écologique du fait de leur caractère naturel et de la trame arborée et arbustive relativement bien présentée.

Espace cultivé – *Source : Google Maps*

Cette zone déclassée ne présente pas les caractéristiques d'un espace remarquable naturel et ne justifie donc pas un besoin de conservation et un classement en NS. De ce fait, il est classé en Aa du fait de l'activité agricole existante sur ce site.

Les **habitats conservés en NS** correspondent à un **complexe d'habitats dominés par des prés salés et des prairies humides en partie pâturées**. Ce complexe présente un état de conservation médiocre à bon et une bonne fonctionnalité écologique. Il présente les **caractéristiques d'un espace remarquable** justifiant son classement en NS.

Complexe de prés salés et de prairies humides – *Source : Google Maps*

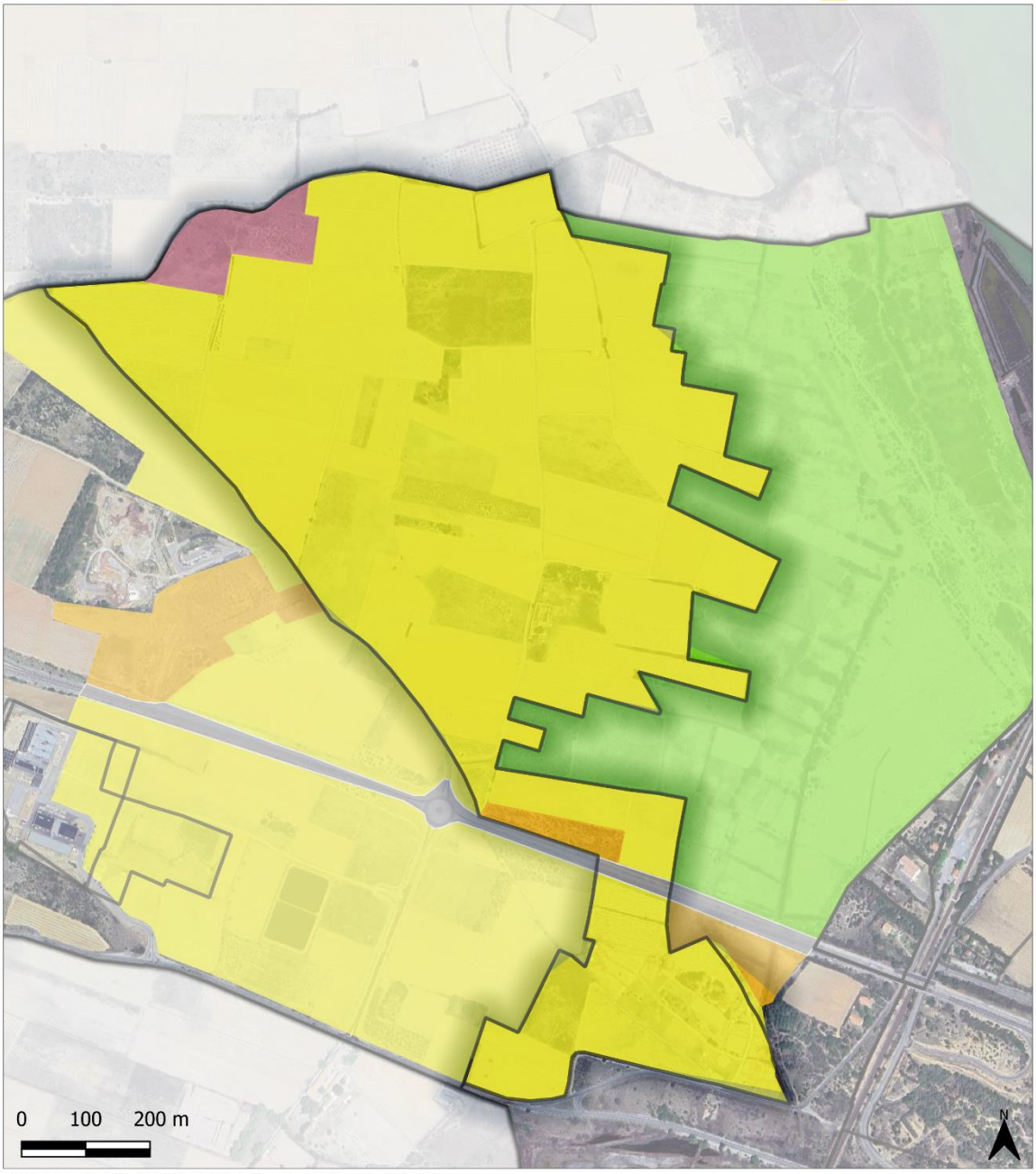


Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

Habitats présents :
- Route
- Espace cultivé
- Friche agricole
- Complexe de prés salés et prairies humides

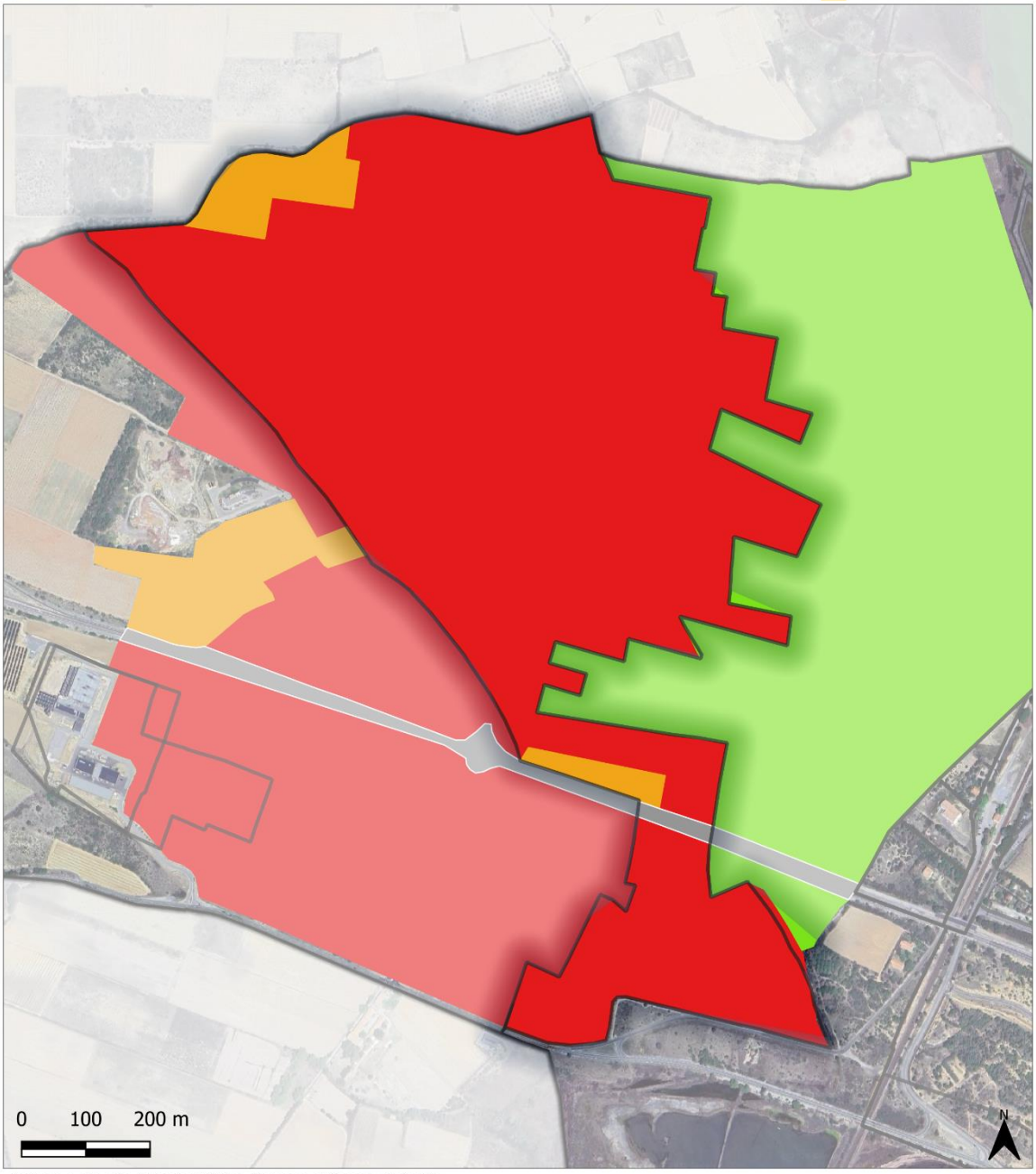


Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

Etat de conservation :
- Bon
- Médiocre à bon
- Médiocre
- Dégradé à médiocre
- Dégradé
- Mauvais
- Non caractérisable



Auteur : Ecovia, Janvier 2025. Source : Google Satellite

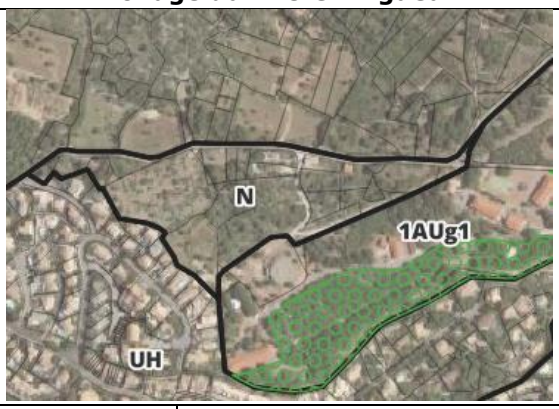
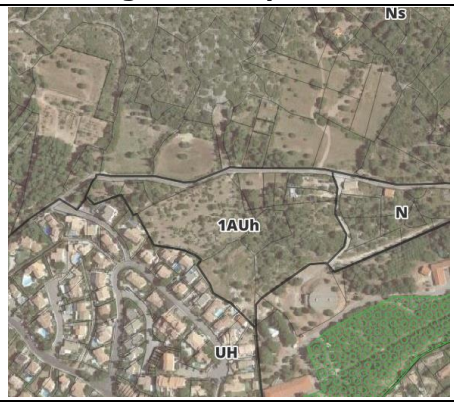
Eléments de repère :
- Limites communales

Zonage pour arrêt :
- NL

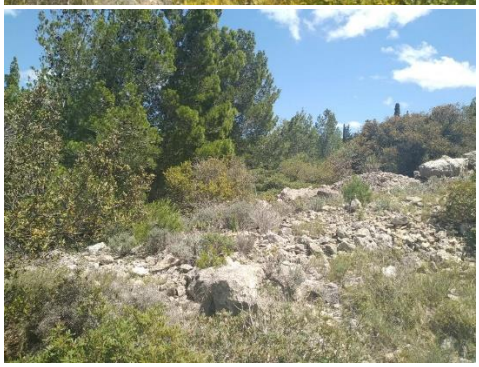
Fonctionnalité écologique :
- Bonne
- Moyenne à bonne
- Moyenne
- Faible à moyenne
- Faible
- Très faible

Secteur OAP La Falaise

Ce secteur d'OAP initialement zoné en N doit également faire l'objet d'une justification au regard de la loi littoral afin de s'assurer que cette zone N ne réponde pas aux critères d'identification d'un espace remarquable et caractéristique du littoral.

<table>
<tr><th>Zonage du PLU en vigueur</th><th>Zonage du PLU pour arrêt</th></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Surface évoluée :</td><td colspan="2">Evolution de 2,5 hectares de zone N en zone 1AUh.</td></tr>
<tr><td>Justification de l'évolution du zonage :</td><td colspan="2">Ce secteur de projet est inclus au sein de l'Espace Naturel Sensible « Etang de Leucate et périphéries », ainsi qu'au sein du Site Patrimonial Remarquable de Leucate et du site inscrit « Plateau et les bourgs de Leucate et de la Franqui » et est donc susceptible de répondre aux critères d'identification d'un espace remarquable et caractéristique du littoral.

Ce secteur se compose de fourrés thermophiles denses à Pin et Genêt, de jardins arborés, de prairies thermophiles et de zones rudérales et rocailleuses. Les zones rocailleuses sont favorables aux reptiles. Les principales espèces relevées lors des phases de terrain sont :
- Faune : Loriot d'Europe, Martinet noir (en vol) ;
- Flore : Asperge sauvage, Centranthe, Clématite odorante, Genêt, Orpin de Nice, Pin, Pistachier lentisque…
Aucune trace d'humidité n'est relevée sur ce secteur.
Malgré la proximité de l'urbanisation, cette zone présente un état de conservation relativement bon et une fonctionnalité écologique bonne en lien avec les milieux naturels voisins : zones boisées et agricoles. Le secteur est inclus dans un réservoir de biodiversité de pelouses et garrigues ouvertes.
Toutefois, cette zone n'abrite pas d'habitats littoraux et n'est pas directement connecté avec des milieux littoraux.</td></tr>
</table>

	   ***Quelques vues du secteur –*** *Source : Ecovia* **Ainsi, cette zone présente des enjeux écologiques certains mais ne correspond pas à un habitat naturel remarquable et caractéristique du littoral, justifiant ainsi l'absence de classement de ce secteur en zone NS.** *N.B. Ce secteur, soumis à une OAP, fait l'objet d'une analyse des incidences au sein de l'évaluation environnementale de la révision du PLU.*

Secteur OAP La Franqui

Ce secteur d'OAP initialement zoné en 1AUd1, 1AUd4 et N doit également faire l'objet d'une justification au regard de la loi littoral afin de s'assurer que cette zone N ne réponde pas aux critères d'identification d'un espace remarquable et caractéristique du littoral.

<table>
<tr><th>Zonage du PLU en vigueur</th><th>Zonage du PLU pour arrêt</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>Surface évoluée :</td><td colspan="2">Réduction de 2 ha de zone N en zone 1AUd,
Réduction de 0,5 ha de zone 1AUd4 en zone N,
Réduction de 4,8 ha de zone 1AUd1 en zone N.
Au total, cette évolution implique une augmentation d'environ 3,3 ha de zone N.</td></tr>
<tr><td>Justification de l'évolution du zonage :</td><td colspan="2">Ce secteur de projet est inclus au sein des Espaces Naturels Sensibles « Etang de Leucate et périphéries » et « Etang de Lapalme et périphéries », des ZNIEFF de type 2 « Plateau de Leucate » et « Complexe lagunaire de Lapalme », du site Natura 2000 - ZSC « Complexe lagunaire de Lapalme », ainsi qu'au sein du Site Patrimonial Remarquable de Leucate et du site inscrit « Plateau et les bourgs de Leucate et de la Franqui » et est donc susceptible de répondre aux critères d'identification d'un espace remarquable et caractéristique du littoral.

Il est essentiel de mettre en évidence la plus-value environnementale de cette évolution de zonage qui permet une augmentation de la zone naturelle.

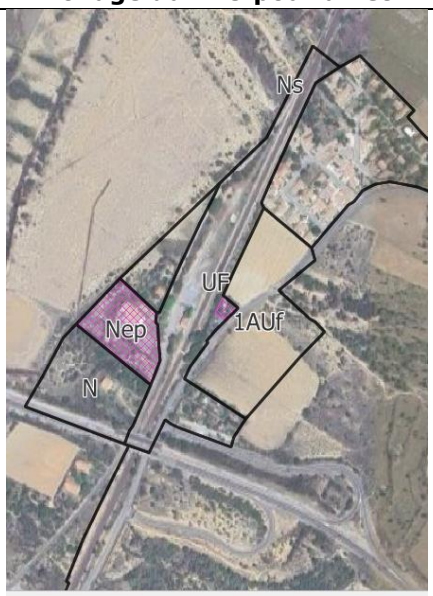
Concernant la zone naturelle déclassée, celle-ci se compose de zones boisées, de prairies et pelouses arborées, ainsi que de zones rocailleuses, et d'une partie de jardins arborés. Cet espace est en partie en pente Sud-Nord et présente quelques fourrés thermophiles.
La partie Nord du secteur d'OAP est composée d'une prairie thermophile arborée.
Les principales espèces relevées lors des phases de terrain sont :
- Faune : Guêpier d'Europe (en vol au-dessus du secteur), Verdier d'Europe ;
- Flore : Brachypode rameux, Dactyle aggloméré, Olivier d'Europe, Plantain queue de lièvre, Urosperme de Dalechamps.

Le secteur peut également être favorable aux reptiles.
Aucune trace d'humidité n'est relevée sur ce secteur.
Malgré la proximité de l'urbanisation, cette zone présente un état de conservation relativement bon et une fonctionnalité écologique bonne en lien avec les milieux naturels voisins : zones boisées et agricoles. Le secteur se situe à l'interface de</td></tr>
</table>

	réservoirs de biodiversité de pelouses et humides. Il est également concerné par un axe de circulation d'espèces Nord-Sud et Est-Ouest. **Toutefois, cette zone n'abrite pas d'habitats littoraux et n'est pas directement connecté avec des milieux littoraux.** ***Quelques vues du secteur –*** *Source : Ecovia* **Ainsi, cette zone présente des enjeux écologiques certains mais ne correspond pas à un habitat naturel remarquable et caractéristique du littoral, justifiant ainsi l'absence de classement de ce secteur en zone NS.** **De plus, il est important de noter que cette évolution de zonage implique une réduction significative de la zone 1AUd1 au profit d'une zone N.** *N.B. Ce secteur, soumis à une OAP, fait l'objet d'une analyse des incidences au sein de l'évaluation environnementale de la révision du PLU.*

Secteur OAP La Franqui entrée de ville Pôle d'échanges multimodal

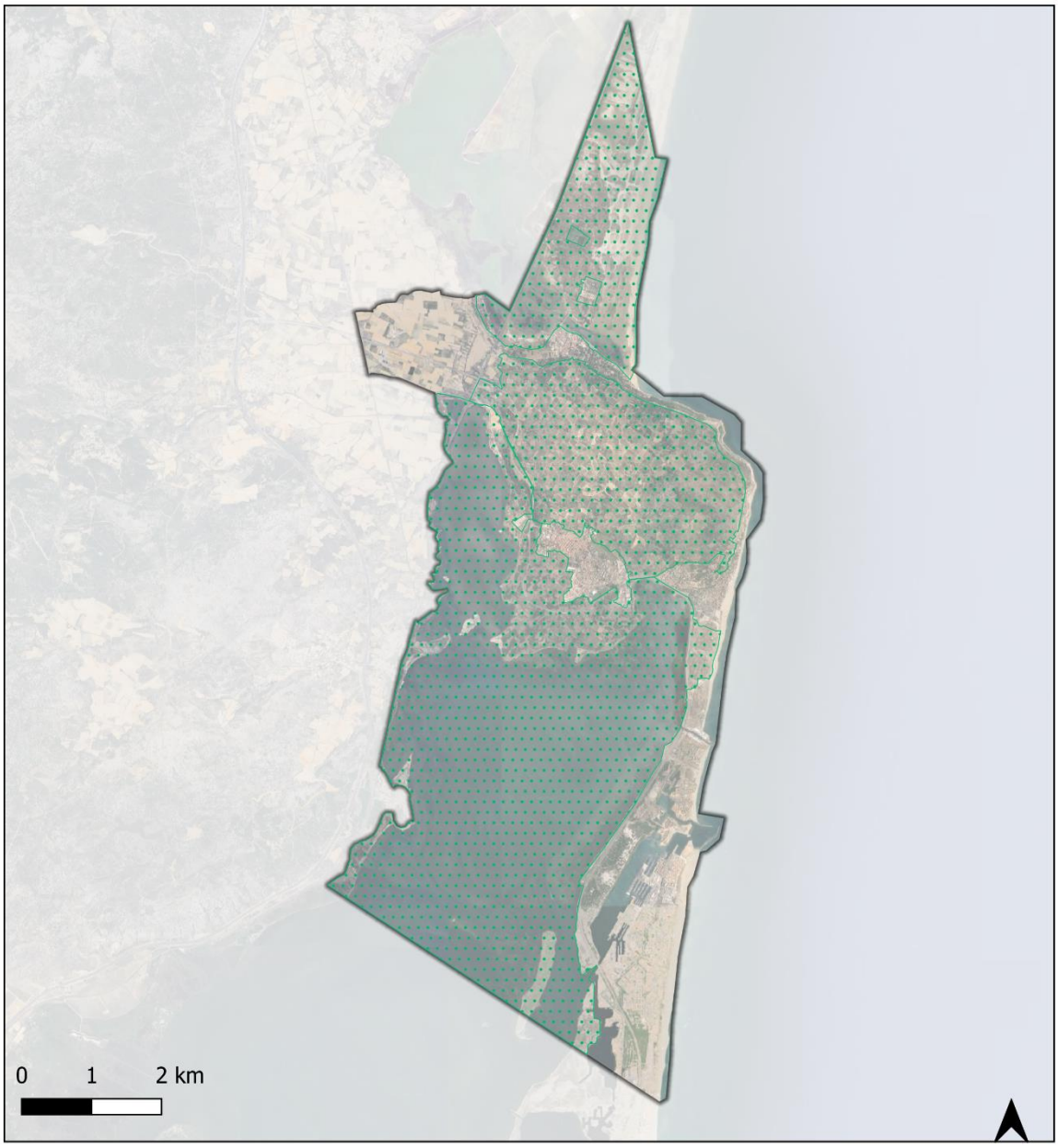
Ce secteur d'OAP initialement zoné en 1AUd1, 1AUd4 et N doit également faire l'objet d'une justification au regard de la loi littoral afin de s'assurer que cette zone N ne réponde pas aux critères d'identification d'un espace remarquable et caractéristique du littoral.

<table>
<tr><th>Zonage du PLU en vigueur</th><th>Zonage du PLU pour arrêt</th></tr>
<tr><td>
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Surface évoluée :</td><td colspan="2">Réduction de 2,7 ha de zone N en zone 1AUf,
Réduction de 0,7 ha de zone N en zone UF.
Réduction totale de 3,4 ha de zone N.</td></tr>
<tr><td>Justification de l'évolution du zonage :</td><td colspan="2">Ce secteur de projet est inclus au sein de l'Espace Naturel Sensible « Etang de Leucate et périphéries », des ZNIEFF de type 2 « Plateau de Leucate » et « Complexe lagunaire de Lapalme », ainsi qu'au sein du Site Patrimonial Remarquable de Leucate et du site inscrit « Plateau et les bourgs de Leucate et de la Franqui » et est donc susceptible de répondre aux critères d'identification d'un espace remarquable et caractéristique du littoral.

Ce secteur se compose de vignes, et de fourrés thermophiles. Des espaces paysagers sont également présents aux abords de la gare. Un ancien muret en pierre est présent sur quelques mètres de linéaire le long de l'Avenue.
Les principales espèces relevées lors des phases de terrain sont :
- Faune : Bergeronnette grise, Chardonneret élégant ;
- Flore : Dactyle aggloméré, Olivier, Tamaris, Vigne.
Le muret en pierres peut également être favorable aux reptiles.
Aucune trace d'humidité n'est relevée sur ce secteur.
Cette zone présente un état de conservation dégradé à médiocre et une fonctionnalité écologique moyenne du fait de la présence d'espaces cultivés et de la proximité de la gare.
De plus, cette zone n'abrite pas d'habitats littoraux et n'est pas directement connecté avec des milieux littoraux.</td></tr>
</table>

	   Quelques vues du secteur – *Source : Ecovia* **Ainsi, cette zone ne correspond pas à un habitat naturel remarquable et caractéristique du littoral, justifiant ainsi l'absence de classement de ce secteur en zone NS.** *N.B. Ce secteur, soumis à une OAP, fait l'objet d'une analyse des incidences au sein de l'évaluation environnementale de la révision du PLU.*

Ainsi, dans le cadre de la révision du PLU de Leucate, ce sont 3 700.88 hectares d'espaces remarquables et caractéristiques du littoral qui sont identifiés et localisés sur la carte suivante.



Proposition Volet Loi Littoral :

Espaces remarquables caractéristiques du littoral

Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovia - Planèd, 2025

Classement des parcs et ensembles boisés

La commune de Leucate ne recense pas d'espaces boisés significatifs au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme.
Seulement des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1.

Synthèse des espaces et des périmètres appliquant les principes de la loi Littoral

Le tableau ci-dessous schématise la traduction règlementaire de la loi Littoral en fonction des types d'espaces :

- Bande des 100 mètres,
- Espaces Proches du Rivage (EPR) urbanisés ou en discontinuité
- Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral (ERC),
- Les grandes coupures d'urbanisation,
- Les espaces boisés significatifs,
- Le reste du territoire communal et les types de milieux urbanisés (agglomérations, villages, SDU, urbanisation diffuse ou secteur non urbanisé) :
-

	Traduction réglementaire et graphique	**Agglomérations et villages**	**Urbanisation diffuse ou secteur non urbanisé**
Bande littorale des 100 m	- linéaire de 100 mètres plus haut que la limite haute du rivage représenté dans les justifications des choix. - les zones comprises entre le linéaire et la limite haute du rivage doivent appliquer le principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés dans la bande des 100 mètres de la loi Littoral qu'elles soient classées en N ou A.	Aucune zone urbaine n'est comprise dans la bande des 100 mètres	- zone Aconc, NL, Ng et Ns : dans la bande des 100 mètres sont uniquement autorisées les services publics et les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Aucune nouvelle construction, aucune extension et aucun changement de destination ne sont autorisés. Seuls les travaux confortatifs des constructions ou des installations existantes sont autorisés si elles ne conduisent pas à de l'extension de l'existant.
Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral	- aire hachurée dans les justifications sur un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique à préserver. Cette aire est identifiée à partir des données du SCoT et répondant aux critères énoncés par l'article R.121-4 du CU. - sur cette aire hachurée, seuls sont autorisés les aménagements légers prévus par l'article R.121-5 du CU. Cette règle prime sur les règles de zones.	- les agglomérations et les villages sont en dehors des espaces remarquables et caractéristiques du littoral.	- le règlement des espaces remarquables et caractéristiques du littoral applique strictement les dispositions de la loi Littoral. Les règles applicables aux zones N et A ne peuvent déroger à l'autorisation uniquement des aménagements légers énumérés à l'article R.121-4 du CU.
Espaces proches du rivage	- zone naturelle N, Ng, Ns linéaire dans les justification délimitant les espaces proches du rivage selon les critères de la distance par rapport du rivage, son caractère urbanisé ou non et la covisibilité entre la zone et la mer	- zones U classiques pour la délimitation de l'existant et la constructibilité des dents creuses de faible ampleur et zone 1AU lorsque des extensions limitées et justifiées de l'urbanisation sont nécessaires	- zones N tous secteurs confondus comprise dans les espaces proches du rivage : uniquement réfection, extensions mesurées et annexes des habitations existantes et extension mesurée des bâtiments agricoles existants ainsi que leur mise aux normes. Les installations ou les constructions liées à des services publics et à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, notamment les installations et constructions agricoles

			nécessaires aux cultures marines sont autorisées
Coupures d'urbanisation	- Zone Ns ou N dans le PLU.	- les agglomérations et les villages sont en dehors des coupures d'urbanisation.	- les coupures sont traduites en zone N et Ns pour les espaces les plus proches de l'eau, essentiellement naturelles qui préservent la coupure entre des entités bâtis. Les dispositions des espaces proches du rivage s'appliquent, limite les évolutions de l'urbanisation uniquement aux extensions mesurées et à la réfection de l'existant.
Espaces boisés significatif	- classement en Espaces Boisés Classés (EBC) représentés par une aire hachurée - il n'y a pas d'espaces boisés significatifs sur la commune	- les agglomérations et les villages sont en dehors des EBC.	- les dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme sont applicables sur les secteurs situés en espaces boisés classés. Si ces articles n'interdisent pas toute construction, ils prohibent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. - dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus par le code forestier.
Reste du territoire communal	- les règles de zones s'appliquent.	- zones U classiques avec toutes ses déclinaisons dont les équipements touristiques existants en continuité des agglomération. - zones 1AU lorsqu'une extension de l'enveloppe urbaine existante est prévue. Ces zones sont en continuité des agglomérations, des zones déjà urbanisés caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions. - zone Ng lorsqu'il s'agit de campings suffisamment naturels en continuité d'une agglomération - La notion de continuité est analyser selon les critères de la distances par rapport à l'agglomération, le caractère urbanisé ou non des parcelles contiguës au projet et la configuration des lieux.	- zones Aa : les installations et les constructions agricoles légères nécessaires à l'activités agricoles ou forestières sont autorisées sous condition. L'évolution de l'existant est permise. -STECAL Av : coopérative viticole nécessitant des évolutions de l'existant plus importantes et des activités de commerces et de services sous-condition. -Zone Aconc : activités agricoles de cultures marines et activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Les nouvelles constructions et les évolutions sont autorisées sous condition. - zone Nl les constructions et les installations nécessaires à l'activités de base de loisirs et les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés -Zone N : les nouvelles constructions sont interdites -Secteurs des zones N : des évolutions, des aménagements légers et des dérogations prévues par la loi Littoral sont autorisés. Les campings sont délimités par des secteurs N prévus pour permettre l'évolution modéré de l'existant et permettre le bon fonctionnement économique.

Compatibilité avec le SDAGE Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027

Le SDAGE Rhône-Méditerranée a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin ; il concerne donc toutes les communes du SCoT. Il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Révisé tous les 6 ans, il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la Directive Cadre sur l'Eau ainsi que les orientations de la conférence environnementale. Suite à son adoption à l'unanimité par le comité de bassin Rhône-Méditerranée lors de sa séance du 18 mars 2022, le SDAGE 2022-2027 et son programme de mesure ont été arrêtés par le préfet coordonnateur de bassin le 21 mars 2022. Il fixe la stratégie 2022-2027 du bassin Rhône-Méditerranée pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques ainsi que les actions à mener pour atteindre cet objectif.

Les orientations fondamentales ciblées sont les suivantes :

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau ;
- Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux ;
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides ;
- Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le tableau ci-après justifie la manière dont la procédure prend en compte les objectifs du SDAGE.

ORIENTATIONS FONDAMENTALES ET OBJECTIFS DU SDAGE	COMPTABILITE DU PLU
S'ADAPTER AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	Le PADD du PLU comporte un axe « Conduire la transition environnementale et s'adapter aux effets du changement climatique ». Il s'agit notamment d'encadrer l'urbanisation, par des principes de végétalisation (stationnement), d'adaptation au changement climatique des formes urbaines.
PRIVILEGIER LA PREVENTION ET LES INTERVENTIONS A LA SOURCE POUR PLUS D'EFFICACITE	La préservation des milieux naturels actée par le PLU permet d'en préserver les services écosystémiques, dont l'infiltration

	des eaux pluviales, l'épuration de l'eau, la stabilisation des sols, la captation et le stockage carbone.
CONCRETISER LA MISE EN ŒUVRE DU PRINCIPE DE NON-DEGRADATION DES MILIEUX AQUATIQUES	Le PADD inscrit la préservation de la trame verte et bleue (orientation 2B). les éléments identifiés au titre du L.151-23 doivent être protégés, notamment les zones humides. Dans la trame bleue, « les constructions nouvelles sont interdites, seules les extensions peuvent être autorisées à la condition de ne pas altérer les fonctions écologiques et à la condition d'augmenter leur emprise au sol de façon limitée. Pour les aménagements de surfaces, seules 10% des surfaces pourront être imperméabilisées. Dans les ripisylves, la continuité du boisement doit être assurée par le maintien des arbres de haute tige. L'aménagement de cheminements sur les berges est autorisé sous condition qu'il soit perméable, d'une emprise restreinte pour limiter le piétinement ».
PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ECONOMIQUES ET SOCIAUX DES POLITIQUES DE L'EAU	Le PLU n'est pas concerné.
RENFORCER LA GOUVERNANCE LOCALE DE L'EAU POUR ASSURER UNE GESTION INTEGREE DES ENJEUX	Le PLU n'est pas concerné.
LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS, EN METTANT LA PRIORITE SUR LES POLLUTIONS PAR LES SUBSTANCES DANGEREUSES ET LA PROTECTION DE LA SANTE	Le PLU n'a pas de levier direct sur ces sujets. Il peut en revanche participer à la limitation des pollutions en préservant les milieux naturels (à travers la trame verte et bleue) et en limitant l'imperméabilisation des sols. Le Règlement enjoint toute construction ou installation à évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
PRESERVER ET RESTAURER LE FONCTIONNEMENT NATUREL DES MILIEUX AQUATIQUES ET DES ZONES HUMIDES	Le PADD inscrit la préservation de la trame verte et bleue (orientation 2B). les éléments identifiés au titre du L.151-23 doivent être protégés, notamment les zones humides. Dans la trame bleue, « les constructions nouvelles sont interdites,

	seules les extensions peuvent être autorisées à la condition de ne pas altérer les fonctions écologiques et à la condition d'augmenter leur emprise au sol de façon limitée. Pour les aménagements de surfaces, seules 10% des surfaces pourront être imperméabilisées. Dans les ripisylves, la continuité du boisement doit être assurée par le maintien des arbres de haute tige. L'aménagement de cheminements sur les berges est autorisé sous condition qu'il soit perméable, d'une emprise restreinte pour limiter le piétinement ».
ATTEINDRE ET PRESERVER L'EQUILIBRE QUANTITATIF EN AMELIORANT LE PARTAGE DE LA RESSOURCE EN EAU ET EN ANTICIPANT L'AVENIR	Dans l'orientation 2A, le PADD inscrit la pérennisation de la ressource en eau. Le Règlement précise que « les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales directement et exclusivement sur la parcelle. »
AUGMENTER LA SECURITE DES POPULATIONS EXPOSEES AUX INONDATIONS EN TENANT COMPTE DU FONCTIONNEMENT NATUREL DES MILIEUX AQUATIQUES.	Le PADD comporte une orientation « 2A/ Promouvoir un urbanisme durable » : il s'agit d'encadrer l'urbanisation, par des principes de résilience face aux risque de submersion au autres aléas. Le PPR en vigueur s'impose au PLU et est reporté sur le zonage.

Compatibilité avec le PGRI Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027

La révision du PGRI a été menée en parallèle de la révision du SDAGE, avec un enjeu fort d'articulation des dispositifs de concertation et du contenu en particulier sur les volets gestion de l'aléa, gouvernance et accompagnement de la GEMAPI.

Le tableau ci-après justifie la manière dont la procédure prend en compte les objectifs du PGRI :

ORIENTATIONS FONDAMENTALES ET OBJECTIFS DU PGRI	COMPTABILITE DU PLU
GO N°1 MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE DANS L'AMENAGEMENT ET MAITRISER LE COUT DES DOMMAGES LIES A L'INONDATION	
AMELIORER LA CONNAISSANCE ET REDUIRE LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE	Le PLU n'a pas vocation à améliorer la connaissance. Le PPR en vigueur s'impose au PLU et est reporté sur le zonage, la réduction de la vulnérabilité du territoire est donc traitée par ce document. Comme le règlement impose que « les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales directement et exclusivement sur la parcelle », on estime que l'aléa indondation est maitrisé localement.
RESPECTER LES PRINCIPES D'UN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE INTEGRANT LES RISQUES D'INONDATIONS	
GO N°2 AUGMENTER LA SECURITE DES POPULATIONS EXPOSEES AUX INONDATIONS EN TENANT COMPTE DU FONCTIONNEMENT NATUREL DES MILIEUX AQUATIQUES	
AGIR SUR LES CAPACITES D'ECOULEMENT	Le Règlement précise que « les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales directement et exclusivement sur la parcelle. »
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES TORRENTIELS	La commune de Leucate est concernée par le risque inondation par débordement de la Fontaine de Loin et du Rieu. L'emprise des zones inodables est très localisée et les zones U et AU ne les recoupent pas.
PRENDRE EN COMPTE L'EROSION COTIERE DU LITTORAL	Le PADD inscrit de « limiter la constructibilité dans les secteurs soumis à risque d'érosion (le front de mer des villages naturistes et l'impasse du Briganti à Leucate Plage) ». Un zonage NL a été créée le long des plages urbaines. Pour les

	zonages de Leucate-Plage (UH, UD3), de faibles emprises au sol ont été instaurées afin de les limiter les posssibilités de divisions parcellaires. La zone 1AUn, correspondant à l'OAP « Village Naturistes » vient compléter l'urbanisation en arrière du village naturiste déjà existant.
ASSURER LA PERFORMANCE DES SYSTEMES DE PROTECTION	Le PLU n'est pas concerné.
GO N°3 AMELIORER LA RESILIENCE DES TERRITOIRES EXPOSES	
AGIR SUR LA SURVEILLANCE ET LA PREVISION	Le PLU n'est pas concerné.
SE PREPARER A LA CRISE ET APPRENDRE A MIEUX VIVRE AVEC LES INONDATIONS	
DEVELOPPER LA CONSCIENCE DU RISQUE DES POPULATIONS PAR LA SENSIBILISATION, LE DEVELOPPEMENT DE LA MEMOIRE DU RISQUE ET LA DIFFUSION DE L'INFORMATION	
GO N°4 ORGANISER LES ACTEURS ET LES COMPETENCES	
FAVORISER LA SYNERGIE ENTRE LES DIFFERENTES POLITIQUES PUBLIQUES	Le PLU n'est pas concerné.
GARANTIR UN CADRE DE PERFORMANCE POUR LA GESTION DES OUVRAGES DE PROTECTION	
GO N°5 DEVELOPPER LA CONNAISSANCE SUR LES PHENOMENES ET LES RISQUES D'INONDATION	
DEVELOPPER LA CONNAISSANCE SUR LES RISQUES D'INONDATION	Le PLU n'est pas concerné.
AMELIORER LE PARTAGE DE LA CONNAISSANCE	

La charte du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée 2010-2025

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec la Charte du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée.

La Charte n'a pas une simple valeur d'engagement moral. Elle constitue un cadre de référence pour toutes les procédures de planification mises en œuvre par les acteurs du territoire (plans d'urbanisme communaux, schémas d'aménagement de rivières, schémas d'aménagement touristique, zonages agricoles et forestier…). Elle est approuvée par l'Etat qui attribue le classement en « Parc Naturel Régional ». L'organisme chargé de coordonner la mise en œuvre de la charte est le syndicat mixte de gestion, qui regroupe toutes les collectivités qui ont approuvé la charte. La charte du Parc détermine ainsi l'action de l'organisme de gestion du Parc et engage les collectivités territoriales et l'Etat en matière d'aménagement du territoire, de protection et de valorisation du patrimoine naturel et culturel.

Ce document de référence fixe les objectifs à atteindre au terme de 15 ans de classement en Parc naturel régional ainsi que les mesures et actions permettant de les mettre en œuvre.

La charte actuelle du parc a été élaborée sur une durée de vie de 15 ans allant de 2010 à 2025. Une révision de la charte est actuellement en cours pour la période de 2025-2040. La procédure se poursuit fin 2024 avec la réception et la prise en compte des recommandations issues de l'avis du Préfet de Région sur le projet de Charte en date du 14 août 2024. En l'absence de la charte 2025-2040 approuvée, le PLU devra être compatible avec le document de 2010-2025.

La charte est organisée en 3 axes chacuns étant associés à 3 à 4 objectifs. Chaque objectif a un ensemble de mesures et d'actions que les territoires membres doivent respecter. De plus, la charte a un chapitre dédié aux communes littorales dans son chapitre « Déclinaison Littoral ». Chaque commune littorale a donc des objectifs spécifiques en lien avec les enjeux littoraux.

La justification de la compatibilité avec la charte s'appuie sur les éléments structurants de la charte appliquée spécifiquement à la commune de Leucate.qui est localisé à l'extrémité littorale sud du périmètre du PNR.

Objectif	**Mesure**	**Compatibilité avec Leucate**
Mieux connaître et mieux s'organiser pour la préservation et la valorisation du patrimoine naturel	Renforcer les connaissances sur les écosystèmes	Non concerné
	Définir des stratégies de gestion pertinentes et adaptées	Le PLU est l'un des documents locaux qui permet de renforcer les protections foncières les réglementations relatives à la protection des espaces naturels et agricoles.
Gérer durablement la biodiversité des	Mettre en œuvre une gestion durable des espaces naturels	Le PLU prévoit la protection des sites NATURA 2000, des zones humides et des corridors à travers un zonage

écosystèmes aquatiques et terrestres		protecteur (Ns, N) sur les réservoirs et des principes d'aménagement pour les secteurs d'OAP. L'évaluation environnementale complète ce point.
	Améliorer la qualité de l'eau, le fonctionnement des milieux aquatiques et la gestion de la ressource en eau	La ressource en eau est cohérente avec les capacités d'accueil du PLU. L'évaluation environnementale du PLU détaille ce point.
Reconnaître et préserver la diversité des paysages méditerranéens de la Narbonnaise	Connaitre, préserver et valoriser les paysages de la Narbonnaise, ses éléments identitaires et la bâti traditionnel	Les paysages sont protégés et valorisés à travers la réglementation applicable aux espaces remarquables.
	Restaurer les sites dégradés ou en mutation	Le PLU n'autorise pas les dépôts sauf aux lieux prévus à cet effet et n'induisant pas de nuisances pour le voisinage. Notamment en zone UE où les activités de dépôts sont autorisés mais éloignés des espaces résidentiels pour réduire les nuisances.
Innover pour un aménagement équilibré de l'espace et une préservation de l'environnement et des paysages	S'organiser pour un aménagement respectueux de l'espace, des paysages et des ressources	Le PLU à son échelle permet d'être une étape urbaine et environnementale de projet de territoire. Les documents à plus grandes échelles intègrent les dimensions plus larges de la transition énergétique et écologique.
	Expérimenter de nouvelles modalités d'aménagement et de construction	Le PLU privilégie le renouvellement urbain et la densification en réinvestissant un ancien restaurant et en permettant la densification des dents-creuses. Les OAP valorise la production de logements neufs bioclimatiques.
Anticiper les mutations et garantir le maintien des activités de productions emblématiques : viticulture et pêche lagunaire	Soutenir et valoriser les productions locales et accompagner la diversification de nouvelles filières	La viticulture est confortée à travers la zone Av permettant le développement d'activités liés à la viticulture et valorisant l'émergence des circuits courts. Il en est de même pour la zone Aconc concernant l'activité conchylicole.
	Orienter les évolutions des activités agricoles et de la pêche dans le sens du développement durable du territoire	Le PLU protège les espaces agricoles et les terres de paturage à travers une constructibilité fortement limitée et en appliquant la législation relative aux espaces de la loi Littoral.
Structurer une offre d'accueil touristique et de loisirs liés aux patrimoines	Révéler la dimension « Nature et culture méditerranéenne » de la Narbonnaise	Le PLU ne va pas à l'encontre de cette mesure en protégeant les espaces naturels et littoraux.
	Promouvoir les valeurs du tourisme durable en Narbonnaise	Le PLU valorise les activités de loisirs et sportives en plein air à travers le développement des infrastructures

		sportives et la création de cheminements doux. La zone Nc vient compléter l'offre en équipements touristiques et sportifs.
Promouvoir et accompagner les démarches de qualité environnementale et l'accueil économique durable	Favoriser dans les entreprises l'émergence d'activités et de démarches liées à la qualité environnementale et au patrimoine	Le PLU prévoit la valorisation des activités économiques en particulier l'artisanat et l'auto-entrepreunariat à travers des lieux dédiés (FABLAB) mais aussi en s'appuyant sur des équipements existants (Cf. OAP n°2 « Secteur La Franqui, la porte d'entrée de Leucate »).
	Appuyer les collectivités dans l'innonvation et la performance environnementale	Le PLU prévoit diverses mesures de valorisation des déchets à travers le règlement. La ressource en eau et les impacts du PLU sont évalués dans l'évaluation environnementale du rapport de présentation. Les OAP prévoit des principes bio climatisme pour les nouvelles constructions.
Mettre en place une stratégie de coopération au service du projet de territoire	Partager le projet avec le plus grand nombre et s'inscrire dans une dynamique plus large	Non concerné
	Partager le projet avec les habitants	Non concerné
Prolonger l'émergence d'une plateforme pour l'éducation à l'envionnement et au territoire	Proposer au public un projet éco-citoyen d'envergure et accompagner le changement des comportements	Non concerné
	Sensibiliser et éduquer les jeunes aux patrimoines et à l'environnement	Non concerné
Rendre accessible au grand public la compréhension des patrimoines culturels	Connaître et révéler les patrimoines culturels de la Narbonnaise	A l'échelle du PLU, le patrimoine historique, architectural et archéologique est protégé à travers des servitures et des outils prévus par le code de l'urbanisme (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
	Faire vivre et partager les patrimoines de la Narbonnaise	Non concerné

Concernant les objectifs spatialisés sur la commune, les cartes à la page suivante présentent les orientations relatives à l'aménagement urbain et à la protection des espaces et des paysages :

Le PLU de Leucate respecte ces orientations avec un zonage adéquat (règlementation spécifique aux espaces d'activités en zone naturelle et agricole) et avec des OAP prescriptives sur le traitement paysager des lisières urbaines.

Le PCAET du Narbonnais 2019-2024 en l'absence d'un document approuvé révisé

SOURCE : SITE INTERNET DE LA CAGN

Le Grand Narbonne a élaboré en partenariat avec le Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée sa feuille de route en faveur de la transition énergétique.
La Communauté d'agglomération s'inscrit dans la trajectoire nationale bas carbone et vise à devenir :

- Un territoire autonome en électricité d'ici 2030,
- Un territoire à énergie positive d'ici 2050 reposant sur un développement des énergies renouvelables (qui produit a minima autant d'énergie qu'elle en consomme).

Actions du PCAET	Articulation du PLU
Action 1 : Engager l'éco-exemplarité des collectivités	Le PLU n'a pas de levier.
Action 2 : Soutenir les travaux de rénovation énergétique avec un parcours service coordonné	Le PLU n'a pas de levier.
Action 3 : Valoriser les toits : rénovation et isolation, cadastre solaire, végétalisation	Une des dispositions de l'orientation 2A est de « développer la production d'énergie renouvelables » (sur les batiments).
Action 4 : Planifier un urbanisme durable, notamment par une nouvelle mobilité	Le PADD comporte une orientation « 2A/ Promouvoir un urbanisme durable » (adapter les formes urbaines (…) répondre aux enjeux d'adaptation climatique, etc.).
Action 5 : Mettre en place des alternatives à la voiture	Le PADD inscrit de poursuivre le renforcement des réseaux piétons et cycles et d'anticiper les besoins des nouveaux modes de déplacement.
Action 6 : Développer le tourisme durable	Il s'agit d'aménager un pole d'échange multimodal autour de la gare de la Franqui, qui pourra permettre d'améliorer le report modal. Le développement des activités de pleine nature prend en compte un aménagement des capacités d'accueil des sites naturels.
Action 7 : Mettre en œuvre une stratégie territoriale pour une agriculture durable	Le PLU n'a pas de levier.
Action 8 : Soutenir l'innovation des filières de la croissance verte	Le PLU n'a pas de levier.
Action 9 : Développer le recours aux matériaux biosourcés et/ou locaux pour favoriser la séquestration carbone	Le PLU ne se positionne pas sur cette action.

Actions du PCAET	Articulation du PLU
Action 10 : Développer une énergie renouvelable qualitative et participative	Une des dispositions de l'orientation 2A est de « développer la production d'énergie renouvelables » (agrivoltaïsme, ombrières solaires, etc.).
Action 11 : Adapter le territoire et les écosystèmes au changement climatique et en particulier à l'élévation du niveau de la mer	Le PADD acte de lutter contre les ilots de chaleur
Action 12 : Améliorer la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau	Le PADD inscrit de « *Assurer la pérennité de la ressource en eau en protégeant et diversifiant les sources d'approvisionnement, en maîtrisant l'urbanisation, en favorisant le réemploi des eaux usées pour l'agriculture, l'arrosage, les travaux d'entretien techniques (port / voirie…).* »
Action 13 : Massifier les pratiques et gestes économes en eau et en énergie	Le PLU n'a pas de levier.
Action 14 : Organiser un réseau local d'ambassadeurs pour amplifier la transition énergétique	Le PLU n'a pas de levier.
Action 15 : Partager le suivi et l'évaluation du plan climat avec l'ensemble des acteurs du territoire	Le PLU n'a pas de levier.

Obligation de prise en compte

Malgré l'application du SCoT du Grand Narbonne sur le territoire, il est réalisée la démonstration de la prise en compte de ces documents suivants :

- Schéma régional de développement de l'aquaculture marine Languedoc Roussillon
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc Roussillon
- Schéma départemental de carrières

Ces documents sont compatibles ou sont déjà pris en compte avec/dans le SCoT, la prise en compte dans le PLU est explicitée à titre indicatif.

Schéma régional des carrières

Le schéma régional des carrières des carrières d'Occitanie a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 16 février 2024.

Orientations	Objectifs	Mesures	Articulation du PLU
Orientation 1 : Vers un approvisionnement économe et rationnel en matériaux	Objectif 1.1 : Anticiper les ruptures d'approvisionnement en fonction du besoin et de l'approvisionnement en ressources secondaires	Mesure 1.1.1 : Mettre en place un suivi des ressources primaires produites et une analyse régulière du fichier GEREP	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 1.1.2 : Mettre en place un suivi du besoin selon une méthodologie définie	Le PLU ne traite pas cette question.
		Mesure 1.1.3 :Mettre en place un suivi de la production des ressources secondaires, en lien avec l'objectif 2.4	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 1.1.4 Mettre en place un suivi de la consommation des ressources secondaires, en lien avec l'objectif 2.4	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 1.2 : Promouvoir l'utilisation optimale des surfaces exploitées	Mesure 1.2.1 : Vérification de l'épaisseur du gisement exploitable de manière à éviter les zones où ce gisement aurait une épaisseur nettement inférieure à la moyenne du secteur	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 1.2.2 : L'exploitation doit être optimisée en cherchant à exploiter la totalité de l'épaisseur du gisement sans atteinte à l'environnement ou au projet de remise en état	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 1.3 : Respecter l'équilibre entre la production et le besoin	Mesure 1.3.1 : Argumenter de la nécessité des renouvellements, extensions et des ouvertures de carrières au regard du besoin	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 1.4 : Assurer un accès aux GIN/GIR	Mesure 1.4.1 : Préserver un accès aux gisements d'intérêt national et régional identifiés par le schéma	Un gisement d'intérêt national est présent à Leucate, aucune zone AU ou U ne le recouvre (classé en Ns).
		Mesure 1.4.2 : Concerter l'exploitant lors de projets d'aménagement proches d'une carrière existante de GIN ou GIR	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 1.5 : Favoriser les renouvellements et extensions à la création de nouvelles carrières	Mesure 1.5.1 : Concerter l'exploitant lors de projets d'aménagements proches d'une carrière existante	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 1.6 : Respecter l'adéquation de la ressource avec l'usage : en fonction des familles de ressources, préciser les usages privilégiés	Mesure 1.6.1 : Établir, de manière pédagogique, une hiérarchie d'utilisation de la ressource par rapport à l'usage	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 1.6.2 : Demander aux producteurs et aux utilisateurs de matériaux de carrières de veiller à la bonne adéquation ressource-usage	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 1.7 : Gérer durablement la ressource alluvionnaire	Mesure 1.7.1 : Identifier les voies alternatives à l'extraction de granulats alluvionnaires et les disponibilités de substitution de ces matériaux	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 1.7.2 : S'assurer de l'adéquation des projets de carrières avec l'objectif de gestion durable de la ressource alluvionnaire	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 1.7.3 : Limiter les capacités de production autorisées dans les zones subissant de fortes extractions	Cette mesure ne concerne pas les PLU.

Orientations	Objectifs	Mesures	Articulation du PLU
	Objectif 1.8 : Améliorer la connaissance sur la préservation des ressources primaires (en lien avec l'objectif 2.5)	Mesure 1.8.1: Encourager et soutenir les projets de recherche ayant pour but de préserver la ressource primaire	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 1.9 : Permettre un accès aux gisements de granulats d'intérêt particulier (GGIP)	Mesure 1.9.1 : Définir les gisements de granulats d'intérêt particulier	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 1.9.2 : Préserver leur accès à travers les documents d'urbanisme (SCOT, PLU)	Les GGIP n'ont pas été identifiés à ce jour.
		Mesure 1.9.3 : Concerter l'exploitant lors de projets d'aménagement proches d'une carrière existante ou impactant un GGIP	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
Orientation 2 : Favoriser le recours aux ressources secondaires et matériaux de substitution	Objectif 2.1 : Intégrer dans la commande publique ou privée des exigences en matière de gestion des déchets de chantier ou en matière de recours aux ressources secondaires pour l'approvisionnement dans leurs marchés	Mesure 2.1.1 : Faciliter la formation et l'information des maîtres d'ouvrage sur leurs responsabilités juridiques en matière de gestion des déchets de chantier	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 2.1.2 : Sensibiliser les donneurs d'ordres sur l'expression d'exigences de priorité à l'utilisation des matériaux issus du réemploi, de la réutilisation ou du recyclage lors de la rédaction des marchés de maîtrise d'œuvre ou de travaux, et en suivre l'exécution	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 2.1.3 : S'assurer de l'évolution des pratiques sur l'utilisation de ressources secondaires	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 2.2 : Suivre et communiquer sur les évolutions réglementaires liées aux ressources secondaires	Mesure 2.2.1 : Évaluer et décliner les implications de la mise en place de la nouvelle filière REP au niveau régional	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 2.2.2 : Communiquer sur ces évolutions à travers les outils existants, comme des articles de presse ou en développant de nouveaux outils	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 2.3 : Développer des plateformes de recyclage	Mesure 2.3.1 : Prévoir l'espace nécessaire au fonctionnement et à l'accueil des installations permettant ce type d'activité dans les documents d'urbanisme. Il s'agit en priorité de prévoir le foncier sur des espaces déjà occupés comme : • des plateformes logistiques de matériaux, • des installations déjà autorisées pour le recyclage, la valorisation des déchets ou des carrières.	Le PLU ne se positionne pas.
		Mesure 2.3.2 : Recenser et communiquer sur l'emplacement des plateformes de recyclage existantes	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 2.3.3 : Suivre le développement de nouvelles plateformes via une optimisation des accompagnements financiers	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 2.4 : Améliorer la connaissance (qualitative et quantitative) sur le gisement et l'utilisation des ressources secondaires disponibles	Mesure 2.4.1 : Recenser les plateformes de recyclage existantes (permanentes / mobiles), en lien avec la mesure 2.3.2	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 2.4.2 : Estimer la variabilité des ressources secondaires réutilisées in situ ou via les plateformes mobiles	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 2.4.3 : Quantifier les gisements de ressources secondaires en entrée et sortie de plateforme (estimer les taux de refus, performance de recyclage par usage de granulat)	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 2.4.4 : Estimer les taux d'incorporation des fraisats d'enrobés dans les enrobés	Cette mesure ne concerne pas les PLU.

Orientations	Objectifs	Mesures	Articulation du PLU
		Mesure 2.4.5 : Estimer les taux d'incorporation du béton recyclé dans les différents usages de granulats (béton, techniques routières, etc.)	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 2.4.6 : Suivre le taux de valorisation des MIDND en technique routière (objectif PRPGD : 100%)	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 2.4.7 : Suivre le taux de valorisation des sédiments de dragage en fonction des différents usages de granulat (béton, technique routière, matériau d'étanchéité, etc.) (objectif SRC : 11 kt par an)	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 2.4.8 : Suivre la valorisation des terres polluées et dépolluées (objectif SRC : 21,5 kt par an)	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 2.4.9 : Volume global de déchets inertes recyclés, valorisés en carrière, stockés en ISDI, non tracés (suivi indicateur du PRPGD)	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 2.5 : Améliorer la connaissance sur les techniques de réutilisation ou de valorisation de ressources secondaires et sur les techniques de construction avec des matériaux de substitution	Mesure 2.5.1 : Réaliser une veille et communiquer pour promouvoir l'utilisation des ressources secondaires et matériaux de substitution dans le BTP	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 2.6 : Admettre les déchets inertes en carrière seulement s'ils n'ont pas été jugés techniquement et économiquement recyclables à l'issue des opérations de tri préalables	Mesure 2.6.1 : Réserver les déchets inertes aux opérations de réaménagement et valorisation en carrières, c'est à dire les déchets inaptes techniquement et économiquement à un réemploi ou valorisation matière en tant que matériau pour le bâtiment et les travaux publics, ou si les besoins de cette filière ne sont pas suffisants	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
Orientation 3 : Respecter les enjeux environnementaux du territoire pour l'implantation et l'exploitation des carrières	Objectif 3.1 : Respecter les zones à enjeux	Mesure 3.1.1 : Prendre en compte les secteurs à enjeux environnementaux dans le cadre des projets de carrières	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 3.2 : Préserver la ressource en eau	Mesure 3.2.1 : Appréhender les impacts cumulés des extractions de granulats alluvionnaires en eau dans les zones marquées par ces extractions	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 3.2.2 : Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable par la réalisation d'une étude hydrogéologique pour toute nouvelle carrière, ou pour l'extension d'une carrière existante dans les zones de sauvegarde, et mettre en place les mesures adaptées	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 3.2.3 : Préserver les zones d'expansion de crue prioritaires par la réalisation d'une étude hydraulique pour toute nouvelle carrière ou pour l'extension d'une carrière existante dans une zone d'expansion de crue prioritaire	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 3.2.4 : Remise en état des carrières alluvionnaires par remblaiement à l'aide des déchets d'extraction inertes ou de matériaux inertes extérieurs	Cette mesure ne concerne pas les PLU.

Orientations	Objectifs	Mesures	Articulation du PLU
	Objectif 3.3 : Préserver l'agriculture et la sylviculture	Mesure 3.3.1 : Lorsqu'un projet de carrière est envisagé sur un secteur à très fort enjeu agricole ou sylvicole, prendre en compte cet enjeu dans l'étude d'impact	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 3.3.2 : Mettre en place un suivi de la consommation des terres agricoles par les carrières	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 3.3.3 : Maintenir les activités agricoles autant que possible et mettre en place une remise en état coordonnée à l'exploitation pour un retour rapide à l'agriculture	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 3.4 : Intégrer les carrières dans le paysage	Mesure 3.4.1 : S'appuyer sur les guides existants pour assurer une insertion paysagère	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 3.4.2 : Anticiper et mettre en place, lorsque cela est possible, une remise en état ou un réaménagement coordonnés à l'exploitation pour favoriser l'intégration paysagère des carrières	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 3.4.3 : Recommander aux exploitants de carrières, lorsque les enjeux paysagers le justifient, de faire appel à un paysagiste concepteur	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 3.4.4 : Mettre en place un suivi photographique de l'évolution de la carrière	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 3.4.5 : À l'initiative des syndicats mixtes ainsi que des collectivités locales, inciter à l'élaboration d'un plan d'ensemble dans les secteurs concentrant un grand nombre de carrières	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 3.5 : Préserver la biodiversité	Mesure 3.5.1 : Encourager les exploitants à mettre en place un suivi écologique systématique pour toute nouvelle carrière ou pour le renouvellement / l'extension d'une carrière existante, en zone à enjeu de niveau 2 et 3	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 3.5.2 : Prendre en compte les effets cumulés de plusieurs carrières sur les espèces protégées	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 3.6 : Limiter et suivre les impacts des carrières	Mesure 3.6.1 : Communiquer et mettre en œuvre les bonnes pratiques et les mesures à mettre en place lors de l'exploitation des carrières	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 3.6.2 : Mise en place de commissions locales de concertation et de suivi pour les nouvelles carrières et pour les renouvellements/extensions en cas d'enjeux particuliers	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
Orientation 4 : Favoriser une remise en état concertée et adaptée		Mesure 4.1.1 : Mise en place d'une concertation sur le projet de remise en état avant la création de toute nouvelle carrière	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 4.1.2 : Mettre en place lorsque cela est possible une remise en état coordonnée à l'exploitation pour permettre une meilleure intégration dans le paysage et un retour à l'agriculture plus rapide	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 4.1.3 : Privilégier une remise en état agricole et forestière lorsque l'usage était agricole ou forestier avant la création de la carrière, lorsque cela est pertinent au regard des autres enjeux environnementaux	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
Orientation 5 : Avoir recours à une offre de	Objectif 5.1 : Renforcer le principe de proximité pour	Mesure 5.1.1 : Favoriser l'implantation des carrières et/ou plateforme au plus proche des bassins de consommation	Cette mesure ne concerne pas les PLU.

Orientations	Objectifs	Mesures	Articulation du PLU
transport compétitive et à moindre impact sur l'environnement	l'approvisionnement en matériaux	Mesure 5.1.2 : Utiliser le réseau routier structurant	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 5.2 : Promouvoir une offre de transport routier moins impactante	Mesure 5.2.1 : Communiquer sur les offres de transport en carburants alternatifs	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 5.2.2 : Communiquer sur les retours d'expériences du double fret routier	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
	Objectif 5.3 : Maintenir et développer le report modal pour les flux importants et longues distances	Mesure 5.3.1 : Pérenniser les infrastructures permettant de transporter les ressources primaires par le fer ou la voie d'eau	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 5.3.2 : Prendre en compte dans les documents d'urbanisme les enjeux de report modal, en identifiant le foncier disponible pour les plateformes de transit et stockage de matériaux	Le PLU ne se positionne pas.
		Mesure 5.3.3 : Communiquer sur les projets exemplaires via l'animation d'un réseau d'acteurs du transport de matériaux	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
Orientation 6 : Mettre en place des outils de suivi et une gouvernance du Schéma Régional des Carrières de la région Occitanie représentative des différents acteurs		Mesure 6.1.1 : Suivre la mise en œuvre du SRC via le comité de pilotage	Cette mesure ne concerne pas les PLU.
		Mesure 6.1.2: Créer un observatoire régional des matériaux	Cette mesure ne concerne pas les PLU.

Justification des choix effectués pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Justifications des orientations du PADD

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017, la commune a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de traduire une politique volontariste de planification du développement communal, s'appuyant sur le contexte local et les orientations souhaitées par la commune. La révision du Plan Local d'Urbanisme permet également de prendre en compte les nouvelles exigences réglementaires (loi Climat et Résilience, loi ALUR notamment).

La révision du PLU, dans le respect de l'article L151-1 du Code de l'Urbanisme, traduit une politique volontariste de planification du développement communal qui s'appuie sur l'analyse du contexte local, sur les orientations souhaitées par la commune, et en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Narbonne.

Le PADD met ainsi en perspective l'avenir du territoire de Leucate puis définit avec ses orientations générales et objectifs, sa politique d'aménagement et de développement territorial pour les 15 prochaines années.

Un premier PADD a été débattu en Conseil Municipal le 19 août 2024. Un second PADD a été débattu le 19 octobre 2024.

Axe 1/ Améliorer la vie quotidienne des Leucatois	
1A/ Répondre aux besoins de toux	
Diagnostic	***Traduction dans le règlement et les OAP***
La commune de Leucate, bien que marquée par une forte saisonnalité, voit sa population résidente augmenter en raison de la transformation de logements saisonniers en résidences principales. Pour répondre à cette évolution, la commune s'engage dans un développement équilibré : renforcer son attractivité touristique tout en diversifiant les services pour les habitants, tout en préservant son identité villageoise. Le développement du territoire incluent de répondre aux besoins des actifs (logements, équipements culturels, sportifs et éducatifs, comme une nouvelle crèche et la rénovation des écoles) et de créer des aménagements publics. Par ailleurs, la municipalité priorise le maintien à domicile des personnes âgées, en misant sur des équipements et services adaptés pour prévenir la perte d'autonomie et assurer une prise en charge de qualité.	1. Production d'OAP sur des secteurs en extension stratégique et une en densification/renouvellement urbain. Ces OAP permettent de garantir la production de logement afin de répondre aux objectifs d'accueil de la population. Des parts de logements locatifs sociaux et abordables sont intégrés dans les opérations de logements. 2. Protection des rez-de-chaussées commerciaux dans le règlement écrit pour les zones UA, UB, UC et UD. 3. Création de l'OAP n°6 « Résidence naturistes » pour renforcer l'attractivité touristique et compléter le village naturiste existant à Port-Leucate. 4. Création de l'OAP n°3 « Rec de la Fontaine » dont une partie du secteur sera dédiée à l'accueil d'une résidence de type résidences senior services (RSS) en bordure de la maison de retraite déjà existante. 5. Création d'un emplacement réservé dans le cadre du déplacement de l'école de musique au niveau du village.

Axe 1/ Améliorer la vie quotidienne des Leucatois	
1B/ Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate	
Diagnostic	***Traduction dans le règlement et les OAP***
Leucate, commune composée de cinq pôles aux paysages distincts, nécessite un développement urbain modéré et respectueux de son patrimoine naturel et architectural. 1. **La Franqui** : Son développement, autour des équipements existants et près de la gare, doit préserver son patrimoine bâti, sa végétation et ses arbres remarquables. 2. **Le village** : L'urbanisation doit rester limitée pour protéger les franges urbaines et paysagères, en conformité avec les lois sur le littoral et le climat, tout en maintenant l'attrait du centre ancien. Une meilleure organisation des circulations, notamment avec des zones piétonnes, est également nécessaire. 3. **Port-Leucate et Leucate-naturiste** : L'évolution doit respecter l'héritage de la Mission Racine et l'architecture pensée par Georges Candilis, favorisant les déplacements doux et la continuité des espaces piétons. Le projet Leucate-naturiste doit être finalisé selon les plans initiaux. 4. **Leucate Plage** : Les aménagements doivent s'adapter aux contraintes du littoral (érosion, submersion, préservation du cordon dunaire). Le renouvellement urbain et la réorganisation des espaces publics, comme le camping municipal, visent à répondre aux	1. Création de l'OAP n°2 « Secteur de la Franqui, Porte d'entrée de Leucate » permettant la création d'un pôle d'échange multimodal. 2. Création d'emplacements réservés de stationnements et de voies douces dans le centre et à Leucate Plage. 3. Création d'un emplacement réservé pour le mail de la Clarianelle. 4. Création d'un EBC au niveau de la Franqui. 5. Intégration d'un coefficient d'espaces de pleine terre dans le règlement pour limiter l'imperméabilisation des sols en zones UB, UC et UG (30%), UE (20%). Dans les sous-secteurs UP1a, UP1b et UP1c (10%), en UP1d (20%) et en UP1n (30%). Dans les sous-secteurs UP2a et UP2b (20%), en UP2c (15%). En sous-secteurs UP3a, UP3c et UP3d (20%). 6. Un volet « qualité, urbaine, architecturale et paysagère » dans le règlement de chaque zone afin de garantir une qualité paysagère globale mais également de présenter le caractère de chaque entité de la commune. 7. Création d'un zonage NL pour classer les plages urbaines du territoire. Les constructions y sont interdites. Seules les concessions de plages sont autorisées.

besoins des habitants et des touristes.	
Axe 2/ Conduire la transition environnementale et s'adapter aux effets du changement climatique	
2A/ Promouvoir un urbanisme durable	
Diagnostic	***Traduction dans le règlement et les OAP***
La commune, confrontée depuis longtemps aux effets du changement climatique (submersion marine, sécheresse, canicules, feux de forêt, crise de l'eau), s'est engagée dès les années 2010 dans des actions exemplaires pour y faire face. Parmi ces initiatives : 1. Remplacement des pelouses par des essences locales à Port-Leucate, 2. Plantation d'arbres en milieu urbain, 3. Rénovation énergétique des bâtiments publics, 4. Suppression des douches de plage, 5. Réduction de l'arrosage et travaux sur les réseaux d'eau, 6. Utilisation de l'eau de mer pour les fontaines, 7. Entretien des terrains boisés et renforcement des dunes (ganivelles), 8. Création de parkings drainants. La commune vise à concilier urbanisation et durabilité en anticipant	1. Création de l'OAP n°5 « Cœur de la Franqui » secteur en densification et renouvellement urbain. Ce secteur est situé à proximité des commerces et d'animations présentes notamment en période estivale. 2. Création d'emplacements réservés pour l'extension de camping au niveau de Leucate Plage. 3. Création de plusieurs OAP en extension et continuité de l'existant. Ces extensions permettront des opérations en continuité de l'existant, de densité similaire. Elle permettra notamment de répondre aux objectifs de mixité sociale. 4. Les OAP en extension intère des principes paysagers et environnementales. Il s'agit de traiter de manière qualitative les franges paysaères afin d'intégrer au mieux les opérations à venir. 5. Les OAP mises en place au sein du PLU intègre des prescriptions sur la qualité paysagère et la végétalisation des espaces libres, sur les cheminements, sur la qualité des aménagements et des matériaux entre autres afin de favoriser l'insertion urbaine de ces opérations. 6. Concernant la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ce volet sera justifié dans le chapitre « Justification au regard de la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles ».

les impacts climatiques pour garantir sa résilience.	7. Les OAP permettent l'intégration de formes urbaines un peu plus denses sans dénaturer l'identité patrimoniale des secteurs de Leucate. 8. Les zones Ns et NL viennent préserver le front de mer de l'urbanisation. Seules les concessions de plage sont autorisées en zone NL. 9. Les risques ont bien été pris en compte dans un souci de protection des biens et des personnes. *Dans le cadre de l'aléa feux de fôret, un porté à connaissance (PAC) a été transmis par le Préfet de l'Aude aux maires des communes concernées, dont Leucate, le 19 novembre 2024. Il est disponible sur le site de la préfécture et doit normalement être suivi d'une carte aléa feu de forêt en cours de réalisation par les services de l'Etat.* *En application des dispositions de l'article L.132-2 du code de l'urbanisme, la cartographie de l'aléa incendie de végétation sera annexée au présent PLU dès transmission par les services de l'Etat.* 10. 11. Le PLU autorise les panneaux photovoltaïques en toiture dans le règlement écrit. 12. Les OAP intègrent des principes de bio climatisme et aménagements d'espaces verts de pleine terre pour lutter contre les ilots de chaleur.

Axe 2/ Conduire la transition environnementale et s'adapter aux effets du changement climatique	
2B/ Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate	
Diagnostic	***Traduction dans le règlement et les OAP***
Le PLU de Leucate vise à préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales de la commune, essentielles à son attractivité touristique	1. Un zonage NL a été créée permettant l'accueil des concessions de plages sans altérer l'aspect naturels et les

et économique. Leucate bénéficie d'une biodiversité remarquable (zones humides, les Coussoules, le littoral et ses plages, la plateau, la falaise) et d'un patrimoine bâti d'intérêt. Pour faire face aux enjeux climatiques (érosion, submersion), plusieurs protections ont été mises en place : classements de sites, périmètres Natura 2000 et une ZPPAUP devenue "site patrimonial remarquable" en 2016. La commune engage ainsi un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) pour renforcer ces protections et assurer la pérennité de son cadre exceptionnel.	fonctionnalités des secteurs (Cf. Evaluation environnementale). 2. Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » a été réalisée afin de renforcer la place des espaces naturels et des continuités écologique sur la commune. 3. Les cônes de vue depuis les secteurs urbanisés notamment vers les éléments remarquables ont été respectés et préservés notamment au regard de la loi Littoral. Les orientations d'aménagement et de programmation intègrent des hauteurs raisonnables ne portant pas atteinte aux perspectives visuelles et en cohérence avec le contexte urbain environnant. 4. L'OAP n°6 « Village naturistes » s'ins-re dans le cadre du schéma directeur de Port-Leucate issu de la mission Racine. 5. Un EBC au niveau du secteur de la Franqui a été créée afin de préserver le patrimoine végétal dans les espaces urbanisés. 6. Les grands ensembles paysagers, naturels et agricoles du territoire sont zonés en zone Aa, N et Ns. 7. Les zones Ns et NL viennent caractériser les espaces littoraux relevant de la loi Littoral, notamment la bande des 100 mètres et les coupures d'urbanisaiton. La zone NL vient délimiter et encadrer les activités déjà présentent comme les concessions de plages et équipements de secours sans porter atteintes aux espaces. La zone NC permet l'accueil d'activités sportives et tourstiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

Axe 3/ Renforcer l'attractivité et le développement économique de la destination « Leucate »	
3A/ Développer la filière touristique, comme moteur d'attractivité principal	
Diagnostic	***Traduction dans le règlement et les OAP***
La commune de Leucate mise également sur son potentiel de développement d'activités de pleine nature, balnéaire et nautique pour renforcer son attractivité territoriale. L'objectif d'affirmer son rôle de pôle à vocation touristique littorale en diversification au sein du SCoT en développant également des équipements de santé, des équipements de loisirs et culturel afin d'offrir un complément à l'activité balnéaire pour rester dynamique tout au long de l'année.	1. Création de l'OAP n°5 « Cœur de Franqui » permettant le renouvellement urbain et la réhabilitation sur le site de l'ancien hôtel du parc à la Franqui. 2. Création de l'OAP n°6 « Village Naturiste » permettant la finalisation de l'urbanisation du village naturiste au niveau de Port-Leucate afin de renforcer la capacité d'accueil et d'élargir la gamme hotelière. 3. Les emplacements réservés dédiés à l'extension de campins existants sur le territoire permettre également d'augmenter la capacité d'accueil. 4. Les zones UB et UC ont des emprises au sol de 35% permettant de densifier les secteurs déjà urbanisés dans le village. Le sous-secteur UD3 a une emprise au sol de 40% permettant de densifier au niveau de Leucate-Plage. 5. La création de la zone NC permet l'accueil d'activités nautiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau en zone naturelle sans dénaturer les espaces. 6. La zone d'activités portuaires sont en zone UE permettant son développement et son extension. 7. La création d'une zone UEq permet l'accueil d'équipements sportifs et collectifs au sud du village. La zone comprend le stade et la piscine municipale. 8. L'OAP n°2 « Secteur la Franqui, la porte d'entrée de Leucate » permet l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal innovant afin de compléter l'offre en équipement pour que Leucate affirme son rôle de commune 4 saisons.

	9. Des emplacements réservés pour les cheminements doux et les stationnements viendront compléter l'offre déjà existante pour répondre aux besoins des habitants permanents et des plaisanciers.

Axe 3/ Renforcer l'attractivité et le développement économique de la destination « Leucate »	
3B/ Porter une économoque diversifiée	
Diagnostic	***Traduction dans le règlement et les OAP***
L'attractivité de la Commune repose aussi en partie sur ses activités traditionnelles que sont la pêche, l'ostréiculture, la viticulture et la gastronomie. Il convient à la fois de les mettre en valeur et les réaffirmer, tout en veillant au développement de nouvelles activités complémentaires, afin que Leucate reste un pôle économique majeur du Narbonnais.	1. Création d'un zonage Aconc pour permettre l'accueil et le maintien des activités conchylicoles. Cette zone se situe au niveau de Port-Leucate. 2. Création d'un zonage Av pour la coopérative viticole existante au sein de la zone agricole de Leucate. 3. La zone UE permet le maintien de la zone d'activités existante au sud du Village. Elle permet également l'accueil de nouvelles activités et l'optimisation de cet espace économmique. La zone UE correspond également aux activités portuaires à Port-LEUCATE. 4. Dans les secteurs déjà urbanisés comme les zones UA, UB, UC et UD, les rez-de-chaussée commerciaux sont protégés des changements de destination à vocation d'accueillir d'autres destination différentes de celles des activités de commerces et d'artisanat. Notamment au niveau de la zone UP afin de maintenir le tissu commercila en front de mer. 5. L'OAP n°2 « Secteur la Franqui, la porte d'entrée de Leucate » permet le développement de logements saisonniers pour maintenir l'activité économique liée au tourisme De plus, elle favorise le développement des mobilités alternatives avec la création pôle d'échange multimodal.

Carte synthèse des orientations du PADD

Axe 1 : Améliorer la vie quotidienne des Leucatois

Répondre au besoin de tous

Projet de maison des séniors et des jeunes

Maintien et requalification des services de proximité

Développement du pôle sportif de Leucate-plage

Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate

Garantir et valoriser la qualité paysagère et architecturale, les modes doux, la végétalisation pour lutter contre les îlots de chaleur propre au cinq entités urbaines de Leucate en lien avec le SPR

Développer, renforcer et organisder l'offre de stationnement

Axe 2 : Conduire la transition environnementale et s'adapter aux effets du changement climatique

Promouvoir un urbanisme durable

Proposer des extensions urbaines de qualité pour l'habitat dans une démarche de sobriété foncière

Limiter les constrcution les front de mer, préserver les espaces littoraux, intégrer l'évolution du trait de côte , installer des équipements permettant la pérennité des plages en intégrant le risque de submersion marine et l'élévation du niveau de la mer

Améliorer la perméabilité des stationnements et leur végétalisation, les faire participer aux îlots de fraicheur

Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate

Protéger la trame verte te bleue

Préserver le schéma directeur de Port-Leucate issu de la mission Racine

Préserver le patrimoine végétal dans les espaces urbanisés

Axe 3 : Renforcer l'attractivité et le développement économique de la destination «Leucate»

Développer la filière touristique, comme moteur d'attractivité principal

S'appuyer sur le potentiel du vent et de l'étang, source inépuisable pour conforter les filières glisse

Développer les capacités d'accueil de la zone d'activités portuaires et nautiques en cohérence avec l'extension de l'actuel port

Aménager un pôle d'achange multimodal innovant et touristique autour de la gare de la Franqui et en faire la principale porte d'entrée de la Commune et d'accès aux activités de loisirs

Porter une économie diversifiée pour une commune vivante à l'année

Préserver les espaces agricoles productifs. Maintenir le pastoralisme et les cultures sur le plateau pour limiter l'enfrichement. Développer l'agrivoltaïsme dans les espaces favorables. Protéger les structures paysagères

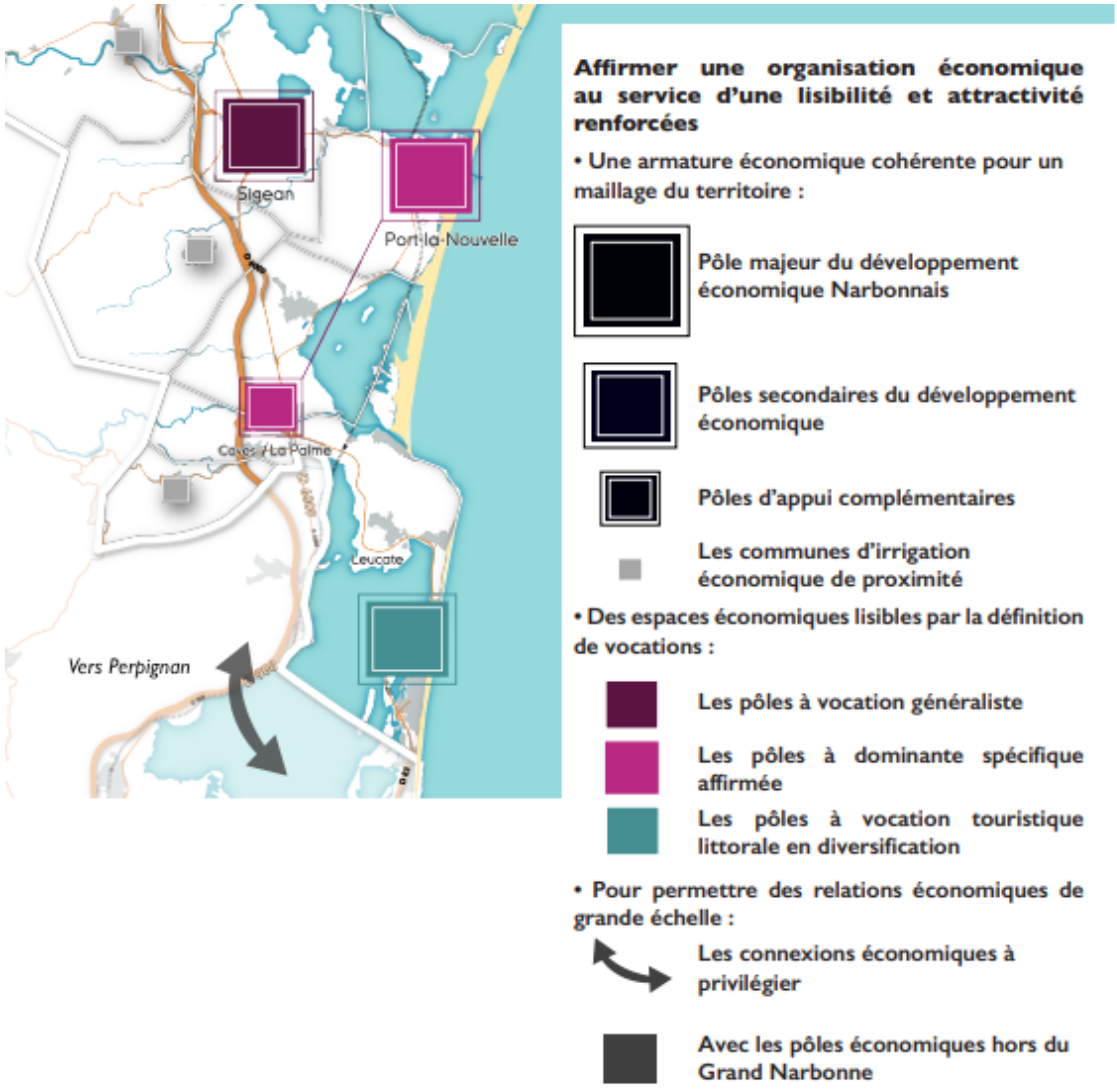
Maintenir la zone d'activités existante au Village et favoriser sa densification/ son renouvellement

Requalifier les espaces commerciaux sur le front de mer de Port-Leucate

Développer l'offre d'hébergements adaptés aux besoins des travailleurs saisonniers

Les objectifs du SCoT en matière d'accroissement de la population et de besoin en logements

Le SCoT du Grand Narbonne a été approuvé en 2021.
Celui-ci identifie Leucate comme « Pôle à vocation touristique » et « Pôle d'attractivité résidentiel et touristique renforcé » dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



Extrait du PADD du SCoT du Grand Narbonne – Armature urbaine

Dans l'orientation « *3.1.2 Un projet de croissance assumé mais encadré par l'exigence de qualité* », il est prescrit un objectif de croissance démographique soutenu par le SCoT de croissance anneulle moyen autour de 1%. Cet objectif n'a pas vocation à se décliner à l'échelle communale. L'objectif sera d'optimiser les capacités en fonction du niveau de pression sur les enjeux environnementaux et capacités urbaines.

Pôles et bassins de vie	**Besoin en logements à 2040 par pôle ou mutualisés par groupe de commune**	Pourcentage de logts à contruire ou mobiliser dans l'enveloppe (minimum)	estimation du nombre de logements à créer dans l'enveloppe	besoins maximal de logements à construire en extension	Densité moyenne en extension (logements / ha)	Consommation maximale d'espace en extension (ha)
Le Narbonnais	12 250	47%	5 800	6 450	25	259
Narbonne	9 000	50%	4 500	4 500	27	167
Salles-d'Aude, Montredon-des-Corbières	850	40%	340	510	25	20
Coursan, Névian, Cuxac-d'Aude, Vinassan, Armissan, Moussan, Marcorignan	2 400	40%	960	1 440	20	72
Llittoral maritime	7 000	60%	4 200	2 800	22	127
Gruissan, Fleury-d'Aude, Leucate, La Palme, Port-la-Nouvelle	7 000	60%	4 200	2 800	22	127
Les Corbières et le Sigeanais	1 800	40%	720	1 080	21	53
Sigean	800	40%	320	480	25	19
Portel-des-Corbières, Roquefort-des-Corbières, Bizanet, Caves, Treilles, Peyriac-de-mer, Bages	1 000	40%	400	600	18	33
Le Minervois	3 000	40%	1 200	1 800	16	110
Sallèles-d'Aude	500	65%	325	175	20	9
Bizes Minervois, Pouzols-Minervois, Mailhac, Sainte-Valière, Argeliers, Mirepeïsset, Ginestas, Ventenac-en-Minervois Saint-Nazaire d'Aude, Ouveillan, Saint-Marcel-d'Aude, Raïssac-d'Aude, Villedaigne	2 500	35%	875	1 625	16	102
Grand Narbonne	24 050	50%	11 920	12 130	22	549

Le SCoT indique également que, pour le bassins de vie « Littoral maritime » dont fait partie Leucate, 60% des logements devront être produits au sein de l'enveloppe urbaine, pour une densité moyenne de 22 logements à l'hectare.

	Population en 2021	**Poids de population en %**	**Logements en 2021**	**Poids de logements en %**
Gruissan	5 096	24%	13 352	27%
Leucate	4 550	21%	16 507	34%
Fleury	3 896	18%	10 036	20%
La palme	1 784	8%	1 359	3%
Port-la-nouvelle	5 905	28%	7 800	16%

En 2021, le bassin de vie « Littoral maritime » compte 21 231 habitants. Au poids de population, Leucate représente 21% de ce bassin de vie. Au poids de logements, la commune représente 34%

Le bassin de vie « Littoral maritime » a pour objectif de produire 7 000 logements à horizon 2040, dont 4 200 au sein de l'enveloppe urbaine et 2 800 en extension.

Pour la commune de Leucate :

- Au poids de population, l'objectif de production de logements selon le SCoT serait donc de 1 500 logements dont 900 au sein de l'enveloppe urbaine et 600 en extension, soit 100 logements par an à horizon 15 ans ;
- Selon le poids en logements, l'objectif serait de 2 355 logements dont environ 1 400 en enveloppe urbaine et environ 940 en extension.

Compatibilité avec le Programme Local de L'habitat du Grand Narbonne

Le Programme Local de L'Habitat du Grand Narbonne 2015-2023 a été approuvé en juillet 2017.

Dans le PLH (2015-2023), les objectifs à l'échelle de Leucate (pôle axe 19 sud) sont de 31 logements par an dont 9 logement sociaux (30%).

Entités	Communes	Parc de résidences principales			Rééquilibrage visé	Objectifs de production annuelle sur la durée du PLH		Potentiel de production identifié en moyenne annuelle	
		Nombre de RP 01/01/2013	% de RP au regard du parc du Grand Narbonne	% de RP au sein du pôle	poids au regard de la production totale	Scénario 1 à 1300 logements ou 1000 RP			
Ville centre	Narbonne	25698	43%	100,0%	42,0%	420	420	317	317
Pôle axe A9 Sud	Fleury	2061	24,4%	14,2%	18,0%	26	180	30	205
	Bages	398		2,8%		5		4	
	Gruissan	2865		19,8%		36		31	
	La Palme	717		5,0%		9		21	
	Leucate	2519		17,4%		31		14	
	Peyriac-de-Mer	517		3,6%		6		17	
	Port-la-Nouvelle	2952		20,4%		37		43	
	Sigean	2442		16,9%		30		45	

Or, le PLH est désormais caduqe. Le taux opposable est de 25% (CCH : L.302-5).

Prospective démographique et besoin en logements

Le projet politique de la commune vise en premier lieu à répondre aux besoins en logements compte tenu de son rôle de pôle à vocation littorale en diversification à l'échelle du SCoT. La question de la production de logement dans le PLU de Leucate est avant tout guidée par l'enjeu de répondre au parcours résidentiel des ménages, mais également de développer le produit « résidences secondaires » et de conforter l'offre en hébergements touristiques sur la commune.

Les élus se sont engagés à affirmer une stratégie de développement en fonction des capacités du territoire au regard du contexte et ses contraintes physiques et naturelles (risques, environnement, topographie, littoral, …).
Cependant, la commune doit également répondre aux obligations de production de logements locatifs sociaux au titre de la Loi SRU. Afin de trouver un juste équilibre entre ces enjeux, et s'appuyant sur les documents supra-communaux, déjà approuvés par les élus et les partenaires, le PADD du PLU de Leucate s'appuie sur ses capacités de développement et la dynamique démographique désirée par les élus.

Ainsi, le PADD affirme la production sur 15 ans de 665 logements, soit 44 logements par an.

Justification des choix – croissance démographique, besoins en logements

Le scénario retenu

Plusieurs scénarios ont permis d'établir ce scénario, en compatibilité avec les capacités d'accueil du territoire tout en intégrant les objectifs du SCoT.

Le point mort rétrospectif fixe un objectif de production de 115 logements par an (en appliquant les paramètres passés sur la période 2014-2020) uniquement pour maintenir la population sans croissance et en poursuivant les tendances passées, selon les détails ci-dessous :

	Données du scénario		Leucate
Renouvellement du parc	Nombre de logements 2021	A	16 507
	Nombre de logements 2015	B	16 040
	Variation du parc de logements entre 2015 et 2021	C	467
	Nombre de logements commencés 2015 - 2020	D	187
	Renouvellement annuel moyen	**E**	**47**
Fluidité du parc	RS + LV 2021	F	13 917
	RS + LV 2015	G	13 651
	Nombre de logements nécessaires à la fluidité du parc en moyenne par an	**H**	**44**
Desserrement	Population des ménages 2015	I	4 310
	Nombre de ménages 2015	J	2 389
	Taille moyenne des ménages 2021	K	1,70
	Desserrement annuel moyen	**L**	**24**
Point mort annuel		**M**	**115**

Le scénario prospectif retenu tient compte des tendances passées INSEE sur la période 2015-2021 et une volonté politique de maintenir croissance démographique similaire dans une dynamique basse. L'objectif est d'également d'atteindre les 5 000 habitants par an à horizon 2040. Ce scénario vise également à prendre en compte les contraintes environnementales et les capacités d'accueil limitées du territoire.

Ainsi le scénario retenu vise à :

- Un taux de croissance anneul moyen d'environ +0,55% par an soit environ 30 résidences principales par en incluant la croissance démographique et un desserrement des ménages moins fort (de -0,95 % par an à -0,50% par an du fait du vieillissement de la population mais aussi de la politique de production de logements abordables engagés par la commune et de principes règlementaires liés à la mixité fonctionnelle dans le règlement écrit). Ce taux de croissance permettra également à la commune d'atteindre 5 050 habitants par an en 2040 ;

- Le taux de vacance est presque inexistant sur la commune de Leucate (+0.4% en 2021) dans ce marché de l'immobilier déjà saturé et surreprésenté par les résidences secondaires. La remobilisation des logements vacants n'a donc pas été intégré dans le scénario.

- Les résidences secondaires représentent, en 2021, 84% du parc de logements. Elles ont faiblement augmenté sur la dernière période avec une évolution de +0,3% entre 2015 et 2021. Cependant, l'objectif de la commune est de consolider le produit « résidences secondaires », essentiel pour allonger la saison touristiques et développer la destination Leucate.
  De ce fait, l'hypothèe est de maintenir la croissance des résidences secondaires, dans une dynamique plus basse afin de conforter le statut touristique de Leucate tout en lui permettant d'être attractive toute l'année.

	Rappel : taux de croissance annuel moyen entre 2015 et 2021	**Taux de croissance annuel moyen retenu**	**Commentaires**
Croissance démographique (TCAM)	+ 0.66 %	+ 0,55 %	Un maintien de la croissance démographique dans une dynamique basse par rapport aux données les plus récentes de l'INSEE.
Taille moyenne des ménages	1,70		En 2021, selon l'INSEE la taille moyenne des ménages est stabilisée à 1,70 (1,80 en 2015)
Évolution de la taille moyenne des ménages	- 0,95 %	- 0,5 %	Une évolution de la taille moyenne des ménages baisse du fait du vieillissement engagé de la population mais aussi de la volonté communale de diversifiée l'offre en logements (jeunes ménages, etc.)
Besoin en résidences principales		30 RP / an	
Taux de logements vacants	+0.4 %		Un taux de logements vacantsqui indique une forte demande et une offre limitée au sien d'un marché très tendu.
Évolution du taux de logements vacants	+3 %	0 %	Des possibilités remobilsation des logements quasi inexistantes au sein du parc de logements.

			Seulement 12 logements vacants ont été identifiés par la commune et potentiellement mobilisables.

Taux de résidences secondaires	83,9 %		Le taux de résidences secondaires en 2021 est de 83,9 % contre 84,7 % en 2014. Un taux en légère baisse.
Évolution du taux de résidences secondaires	+0,3 %	+0.1 %	Maintenir une croissance modérée des résidences secondaires afin de renforcer l'attractivité touristique de Leucate tout en favorisant une dynamique permettant d'attirer des visiteurs toute l'année.
Besoin annuel en logements	**44 Soit 665 logements sur 15 ans**		Ce besoin en logements comprend également une production annuelle de 14 résidences secondaires par an.

Compte-tenu du contexte urbain de Leucate c'est-à-dire d'une absence de mitage urbain et de rares potentiels de densification au sein de l'enveloppe urbaine, la commune se rapproche tout de même de l'objectif des 60% de logements à produire dans l'enveloppe urbaine avec 297 logements soit 45% des logements à produire.

	Potentiel de production de logements
Production de logements en renouvellement urbain	
Logements vacants (LV)	12
Densification théorique	260
OAP Cœur de la Franqui	25
TOTAL renouvellement urbain	297
% logement	45%
Production de logement en extension	
OAP La Franqui entrée de ville	61
OAP La Franqui gare - vocation hébergement	60
OAP Le Rec la Fontaine	47
OAP Leucate plage la Falaise	50
OAP Leucate Naturistes	150
TOTAL extension urbaine	368
% logement	55%
TOTAL DE LOGEMENTS ENVISAGES	665

La densité moyenne préconisée par le SCoT est de 22 logements/ha (hébergements saisonniers compris) dans une optique de sobriété foncière et de densification. À la vue de la réduction démographique importante et du choix de la commune il a été décidé de :

- Produire environ 665 logements dont 60 places d'hébergements pour les travailleurs saisonniers ;
- De fixer la densité moyenne en extension à 29 logements / ha (368 logements et hébergements pour les travailleurs saisonniers sur 12,8 ha
- d'extension dédiée à l'habitat).
- L'OAP Coeur de la Franqui, en densification, est d'une densité brute de 61 log/ha.
- Ce qui fait une densité moyenne de 40 log/ha au sein de l'enveloppe urbaine.

L'objectif du SCoT de produire 1 540 logements (au prorata du poids de la population de Leucate parmi les communes du littoral maritime dont le SCOT octroyait un objectif de 7 000 logements à produire à horizon 2040) est élevé.

De plus, des efforts en termes de densité de logements et d'optimisation des dents creuses, des divisions parcellaires ont été fait. Cela permet donc d'optimiser le potentiel de production de logements dans l'enveloppe urbaine. Avec un potentiel en densification et renouvellement urbain de 10,66 ha, une densité moyenne de 28 log/ha est appliquée. La méthodologie et l'intégration des taux de rétention et de densité sont développées dans le chapitre « Justification au regard de la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles ».

Avec une application de densité volontariste et une analyse de la densification affinée et des taux de rétention appliqués au maximum, le scénario démographique n'est pas compatible avec les attendus du SCoT mais cohérent avec la capacité d'accueil du territoire de Leucate. La commune est notamment très contraintes par :

- les prescriptions règlementaires du PPRL ;
- des enjeux patrimoniaux et paysager du territoire.

La volonté est d'accueillir sans dénaturer le village de Leucate afin de préserver son potentiel touristique. Les contraintes architecturales du SPR ne permettent également pas d'augmenter la densité en surélevant les constructions.

Justification de la délimitation des zones du règlement graphique

En application du Code de l'Urbanisme, la présente partie établit les justifications du règlement du PLU. Ce règlement prévoit de manière générale :

1. Une mixité fonctionnelle en zone urbaine ou ouverte à l'urbanisation (hors zones d'activités). C'est-à-dire que la plupart des destinations de construction sont admises dans la mesure où celles-ci ne sont pas nuisantes ou incompatibles avec la vocation résidentielle des bourgs et villages existants ;

2. Un principe de continuité de l'urbanisation et de limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain.

Construction du zonage

L'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme précise :
« *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.* ».

Le règlement graphique a été construit en cohérence avec le PADD, en intégrant notamment :

1. Les orientations du SCoT de la CAGN,
2. Les objectifs nationaux en matière de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels (SCoT).
3. La prise en compte des spécificités de la commune, avec une déclinaison du zonage adaptée notamment aux tissus urbains, aux contextes, aux paysages et à l'environnement local.
4. Le règlement écrit et graphique est fondé sur les bases du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en intégrant les attentes du SCoT. Il se décline ensuite en s'adaptant aux situations locales du territoire communal à l'échelle fine des terrains.

Superficie des zones du PLU

Le PLU divise le territoire en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. La surface des zones et des sous-secteurs du PLU permet de traduire réglementairement le PADD au regard de la zone AU pour la consommation foncière et des préservations agricole, environnementale et paysagère pour les zones A et N.

Le règlement graphique est divisé en 27 zones correspondantes chacune à des espaces spécifiques :

1. 3 zones agricoles (A)
2. 7 zones naturelles (N)
3. 15 zones urbaines (U)
4. 6 zones à urbaniser (AU)

Zone	Description du secteur	Indice	Superficie (en ha)
Zone Urbaine dite « U »	Zone d'habitat ancien correspondant au vieux village à caractère central d'habitat et de services, où les bâtiments sont implantés en ordre continu.	UA	14,82
	Zone d'habitat et de services proche du centre accueillant des immeubles collectifs et pavillonnaires implantés en ordre discontinu. La zone UBa correspond au secteur Nord du village contigu au bâti ancien.	UB	16,52
	Zone d'habitat et de services accueillant des immeubles collectifs et pavillonnaires implantés en ordre discontinu. Elle représente la zone d'extension récente du village.	UC (secteurs UC1, UC2, UC3 et UC4)	33,55

	Zone d'habitat et de services à caractère balnéaire, où les bâtiments sont implantés en ordre discontinu. Le cœur de la Franqui composé de grands bâtiments et de beaux parcs, et le sous secteur UD1a concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 « Cœur de la Franqui »	UD1 (secteur UD1a)	2,84
	La zone résidentielle de La Franqui et le sous-secteur UD2a situé à l'extrémité de la rue René FAFUR.	UD2 (secteur UD2a)	39,77
	La zone urbaine de Leucate Plage avec le sous-secteur UD3a correspondant à une zone à forte vocation commerciale, de service, hôtelière et de restauration.	UD3	15,15
	Le centre urbain de Leucate-Plage.	UD4	2,75
	Zone à destination d'activités artisanales, commerciales et de dépôts qui nécessitent de grands terrains pour le stockage des matériaux.	UE (UE1et UE2)	164,13
	Zone à vocation d'accueil d'équipements sportifs et collectifs au sud du Village, concernant le stade et la piscine municipale.	UEq	5,87
	Zone d'activités logistiques en raison de la présence de la gare ferroviaire et des infrastructure routières existants. Elle correspond également la partie urbanisée du futur	UF	3,67

	Pôle d'Echange Multimodal.		
	Zone touristique urbanisé et dense accueillant des constructions à vocation d'hébergements. La zone comprend un sous-secteur UG2 à vocation d'accueil d'activités touristiques et sportives, de loisirs, d'artisanat et d'accueil du public.	UG (secteur UG2)	49,39
	Zone correspondant à l'extension sur le versant du plateau de Leucate, de la station de Leucate Plage, destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation.	UH	19,55
	Zone correspondant à la station de Port Leucate, côté port et bassins portuaires.	UP1 (secteurs UP1a, UP1b, UP1c, UP1d, UP1e, UP1n)	68,58
	Zone correspondant à la station de Port Leucate, côté Mer Méditerranée à vocation d'habitat dense collectif individuel et collectif, d'équipements commerciaux, de loisirs, sportifs et publics.	UP2 (secteurs UP2a, UP2b, UP2c)	62,21
	Zone d'habitat indiviuel implanté soit groupé, soit en ordre discontinu, soit sous forme de lotissement.	UP3 (UP3a, UP3b, UP3c, UP3d)	46,33
	Zone de services accueillant des constructions à usage médicale, paramédicale et sociale.	US	1,14
Zone à Urbaniser dite « AU »		1AU	
	Secteur en extension au niveau du village et	1AUc	4,41

	concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 « Rec de la Fontaine » à vocation d'habitat et de commerces.		
	Secteur en extension au niveau de la Franqui et concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 « La Franqui – Entrée de ville » à vocation d'habitat.	1AUd	3,56
	Secteur en extension au niveau de la gare à la Franqui et concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « La Franqui – Porte d'entrée de Leucate » à vocation d'habitat, de commerces et d'activités de services et d'équipement.	1AUf	2,68
	Secteur en extension au nord de Leucate-Plage et concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 « La Falaise » à vocation d'habitat.	1AUh	2,48
	Secteur d'extension au niveau de Port-Leucate et concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 « Résidence Naturiste » à vocation d'habitation.	1AUn	2,95
	Secteur d'extension au niveau du village et concerné par l'OAP n°3 « Rec de la Fontaine » et à vocation d'accueil d'établissements de	1AUs	0,63

	santé et d'actions sociales.		
Zone Agricole dite « A »	Zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.	Aa	152,10
	Correspond à la zone à vocation de pêche et de conchyliculture, superposé à la limite de la concession du complexe conchylicole du Grau de Leucate, située également dans les Espaces Proches du Rivage au titre de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.	Aconc	6,81
	Correspond à la zone à vocation viticole existante de Cap Leucate au cœur de la zone agricole. Secteur et constructions existants dans le cadre des hameaux nouveaux au titre de la Loi Littoral. La Loi ELAN a supprimé la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement	Av	6,11
Zone Naturelle dite « N »	Correspond aux zones protégées en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage ou de la présence de risques naturels La zone également est située dans les Espaces Proches du Rivage au titre de	N	610,16

	l'article L.121-13 du code de l'urbanisme		
	Correspondant aux bassins d'infiltration et de décantation.	NB	5,35
	Accueil d'équipements publics destinés à l'assainissement des eaux usées.	Nep	0,90
	Correspondant au lieu-dit La Corrège où des équipements touristiques et sportifs seront autorisés.	Nc	83,70
	Correspondant aux pôles localisés au titre des article L.121-9 et suivants du code de l'urbanisme, où sont rassemblés les aménagements légers nécessaires à la gestion, la mise en valeur notamment économique et à l'ouverture du public en dehors des espaces remarquables.	Ng (secteurs Ng1, Ng2, Ng3)	13,14
	Ce correspond aux plages permettant l'accueil de concessions de plages comprises dans la bande des 100 m à compter de la limite haute du rivage, en lien et dans le respect des principes de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme.	NL	175
	Correspondant aux espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation au sens de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme ou des milieux à protéger, au sens de l'article R121-4 du code de l'urbanisme.	Ns (secteurs Ns1 et Ns2)	3 292,11

	Le sous-secteur Ns1 correspond au hameau des Sidrières et le sous-secteur Ns2 correspond au site du Grand Cap.		

Délimitation des zones urbaines « U »

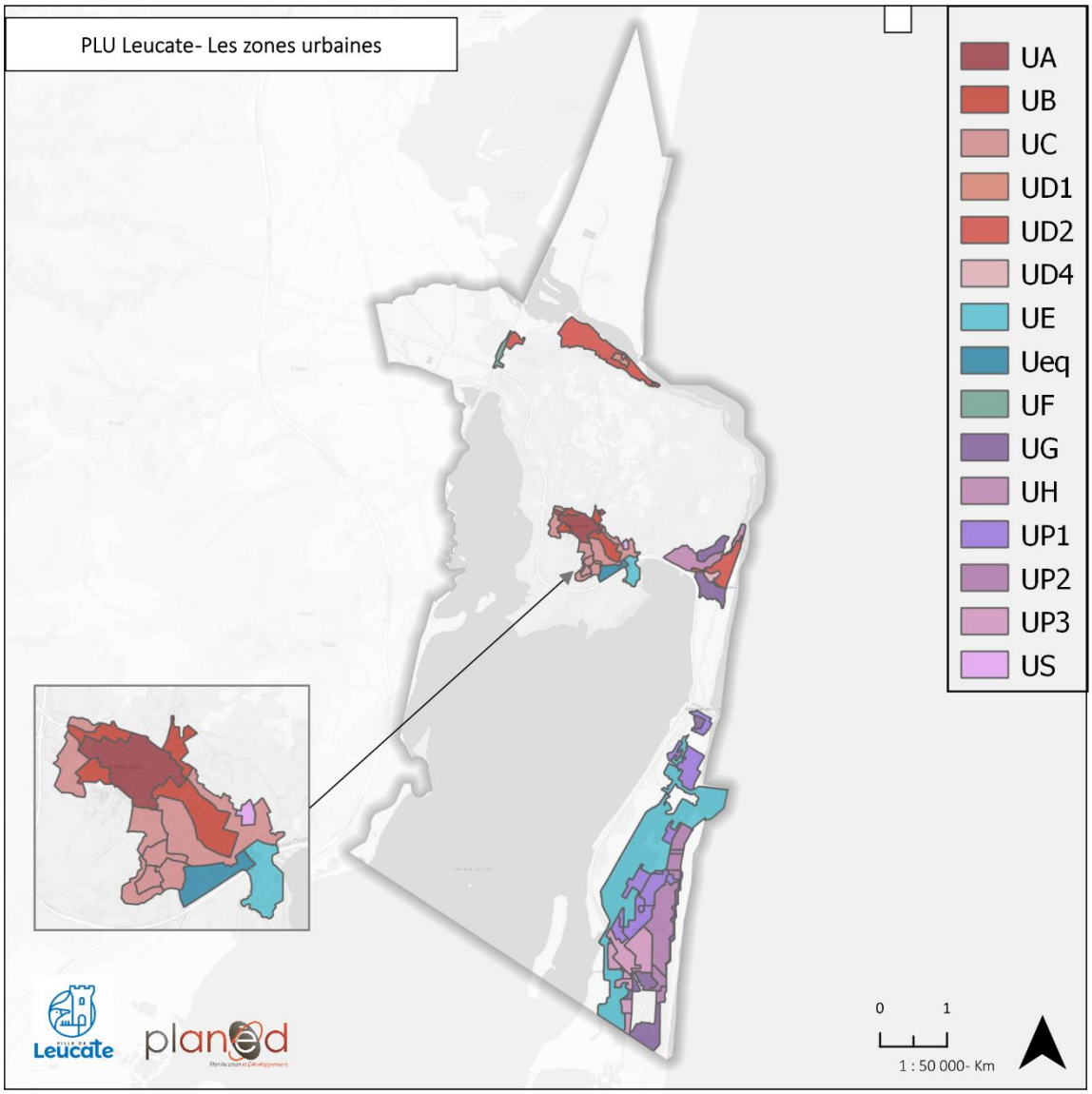
La zone Urbaine (zone « U ») correspond aux secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ensemble de la zone urbaine a été délimité au regard des critères légaux de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Sa délimitation s'est également faite au regarde des critères de la loi Littoral (Agglomération et villages existants) et en lien sur ce point avec le SCoT du Grand Narbonne qui détermine les critères d'identification des villages et agglomérations prévus à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, et en définit la localisation conformément à l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme.

Les principaux objectifs sont de :

1. Favoriser la constructibilité au sein des tissus existants, l'intensification des espaces bâtis ;
2. Développer l'offre résidentielle et de services, commerces de proximité dans une logique de mixité fonctionnelle en tenant compte aussi des limites de densification et/ou de mutation, des périmètres patrimoniaux, de la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale et des contraintes d'accès selon les secteur (hors zones d'activités) ;
3. En intégrant également les principes de la loi Littoral en particulier de la limite des espaces proches du rivage ;
4. Adapter les règles en fonction des contextes urbains existants afin de prendre en compte les spécificités du territoire.

La zone urbaine du PLU de Leucate représente 11 % du territoire, soit 546,27 hectares.


PLU Leucate- Les zones urbaines
UA
UB
UC
UD1
UD2
UD4
UE
Ueq
UF
UG
UH
UP1
UP2
UP3
US
0
1
1 : 50 000- Km

Présentation générale		Objectifs et orientations du PADD	Justification de la délimitation de la zone
UA	Zone urbaine dense et multifonctionnelle (habitation, activités économiques, équipements). La zone UA se trouve dans les critères d'identification des villages déterminés par le SCoT prévu par les articles L.121-3 et L.121-8 du Code de l'Urbanisme.	• **Répondre aux besoins de tous** • **Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate** • **Porter une économie diversifiée pour une commune vivante à l'année**	C'est le noyau historique de la commune, constitué de formes urbaines denses. Il convient ainsi de préserver et mettre en valeur les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du site. Le tissu urbain est resserré et les constructions sont implantées en ordre continu. Elles sont de type maison de ville essentiellement accolées les unes aux autres formant un ensemble assez étroit. Leur hauteur varie de R+3 au cœur du centre à R+1 sur les pourtours. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments. La zone englobe également la Mairie et les commerces situés notamment sur la rue Jean Jaurès et la rue du Dr Sidras. L'objectif est de développer la mixité des fonctions urbaines, de mettre en valeur le patrimoine architectural ainsi que de valoriser les espaces publics.
UB	Zone d'habitat et de services proche du centre accueillant des immeubles collectifs et pavillonnaires implantés en ordre discontinu.		La zone UB correspond aux sescteurs situés à l'ouest et l'est de la zone UA. Elle représente la délimitation des premières extensions du centre-village. Ces secteurs sont à dominante résidentielle et de densité moins important que la zone UA de l'habitat individuel en R+1 et de l'habitat groupé. Les hauteurs peuvent atteindre 12,50 mètres.

			L'objectif est de densifier ce secteur clé très proches du village et équipés en assainissement collectif. La densité a ainsi vocation à être élevée.
UC	La zone UC correspond au pourtour du centre-village de Leucate. S'étendant au au sud de celui-ci.		La zone UC correspond à des secteurs à dominante résidentielle. Ces secteurs sont majoritairement constitués d'habitat individuel et pavillonnaire. Ils sont situés en extension du centre-village. L'objectif de cette zone est de conserver son caractère résidentiel tout en veillant à conserver une qualité des constructions et un aspect caractéristique résidentiel, avec des hauteurs maximales en R+2.
UD	Il s'agit d'une zone d'habitat et de services à caractère balnéaire, où les bâtiments sont implantés en ordre discontinu sur les secteurs de la Franqui et Leucate-Plage.	• **Répondre aux besoins de tous** • **Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate** • **Promouvoir un urbanisme durable** • **Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate** • **Développer la filière touristique, comme moteur d'attractivité principal**	La zone UD correspond à des secteurs résidentiels très peu denses au niveau de la Franqui. Le tissu urbain est peu dense et les constructions y sont implantées en ordre discontinu. Ce sont en majorité des maisons individuelles en milieu de parcelle. L'objectif au travers du PLU est de permettre la densification des dents creuses mais d'éviter une intensification trop importante de ces secteurs assez éloignés du centre-village, notamment grâce à des divisions parcellaires. Pour cela, un coefficient d'emprise au sol assez faible a été mis en place. La vocation de cette zone est résidentielle. Afin d'éviter la banalisation du territoire, le règlement de la zone intègre les caractéristiques locales.

			Elle correspond également au secteur de Leucate-Plage : secteur avec de l'habitat individuel un peu plus dense avec des commerces, des services et des activités liées à l'économie hotelière et à la restauration.
UE	La zone UE correspond à la zone d'activités économie au sud du Village, de l'autre côté de la route départementale RD 627. Elle correspond également aux activités portuaires situées à Port-Leucate.	• **Développer la filière touristique, comme moteur d'attractivité principal** • **Porter une économie diversifiée pour une commune vivante à l'année**	La délimitation de la zone UE se justifie par sa vocation spécifique. La zone UE1 correspond à des commerces implantés à proximité du village, le long de la RD627. La zone UE2au niveau du port de Port-Leucate. La zone UE1 correspond à des activités artisanales, commerciales et de dépôts. Elles nécessites des espaces de certaines tailles pour le stockage de matériaux. Elle est en continuité de la zone UA mais est séparé par la route départementale. La zone UE2 correspond au port de plaisance de la station de Port Leucate comprennat les limites administratives du Port. Seules les activités et services ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci sont autorisées. L'objectif le maintien des activités portuaires à Port-Leucate et l'optimisation des la ZAE au sud du village en permettant l'accueil des commerces de gros, des activités économiques pouvant générer des nuisances en dehors des

			centralités urbaines et résidentielles.
Ueq	La zone Ueq correspond aux équipements sportifs au sud du village.	• **Développer la filière touristique, comme moteur d'attractivité principal**	La délimitation de la zone Ueq s'appuie sur la trame des équipements publics existants. La zone comporte le stade et la piscine municipale.
UF	La zone UF correspond aux activités ferroviaires au niveau de la gare de Leucate à La Franqui.	• **Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate** • **Promouvoir un urbanisme durable** • **Développer la filière touristique, comme moteur d'attractivité principal** • **Porter une économie diversifiée pour une commune vivante à l'année**	Zone d'activités logistiques en raison de la présence de la gare ferroviaire et des infrastructure routières existants. Elle correspond également la partie urbanisée du futur Pôle d'Echange Multimodal. Le secteur est concerné par l'OAP n°2 « La Franqui – Porte d'entrée de Leucate ».
UG	Zone urbaine ayant pour vocation l'accueil d'équipements de campings et de parcs résidentiels de loisirs. Elle concerne les secteurs de Leucate Plage, de Port-Leucate au niveau du Village Naturiste et du parc de loisirs Aqualand au sud de Port-Leucate, en limite communale.	• **Répondre aux besoins de tous** • **Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate** • **Développer la filière touristique, comme moteur d'attractivité principal**	La zone UG permet de compléter l'offre en camping au niveau de Leucate-Plage avec notamment des stationnements afin de compléter l'offre existante. Au niveau de Port-Leucate, les activités de loisirs sont concernées par la zone UG2 permettant le développement des activités de tourisme et de loisirs dans le but de renforcer l'offre touristique déjà présente.

UH	La zone UH correspond au secteur à l'ouest de Leucate plage. Située sur le versant du plateau, elle est destinée à recevoir des constructions à vocation d'habitation.	• **Répondre aux besoins de tous** • **Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate** • **Promouvoir un urbanisme durable** • **Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate**	La zone UH correspond à l'extension à l'ouest du secteur de Leucate-Plage. Elle a vocation à accueillir de l'habitat résidentiel type pavillonnaire, avec des hauteurs maximales en R+1+combles. De plus, les parcelles devront avoir minimum 30% d'espaces libres de pleine terre afin de lutter contre les îlots de chaleur et limiter l'imperméabilisation des sols.
UP	La zone UP correspond à de l'habitat individuel, intermédiaire et collectif, et des hébergements touristiques et hotelier sur le secteur de Port-Leucate. Elle est composée des secteurs suivants : UP1, correspondant à la station de Port-Leucate, côté port et bassins portuaires. UP2, à la station de Port-Leucate, côté mer Méditerranée. UP3, au sud de Port-Leucate.	**Répondre aux besoins de tous** • Soutenir un rythme de production de logements tous types confondus en produisant au moins 44 logements/an en moyenne soit environ 665 logements supplémentaires à minima en 15 ans (2025-2040) ; • Anticiper les besoins à travers des aménagements publics de qualité (ex : création du mail de la Clarianelle). **Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate** • Garantir une qualité paysagère globale d'exception, à adapter à chacune des 5 agglomérations de la commune ; • Valoriser les différentes agglomérations de la commune en lien avec le site patrimonial remarquable (qualité architecturale, paysagère, préservation des cônes de vue…) • Antiper les besoins des nouveaux modes de déplacements par énergie électrique en déployant un réseau de bornes de recharge sur le territoire communal ;	La zone UP est constituée de différents secteurs permettant l'accueil de différentes destinations. Afin de préserver les commerces dans la zone UP, les changements de destinations des rez-de-chaussée commerciaux sont interdits. Des règles de mixité fonctionnelles sont intégrées dans le règlement écrit des zones UP afin de règlementer la taille des futurs logements dans chaque opération à partir d'un seuil de logements produits. Ces règles permettent de garantir la mixité des typologies de logements pour garantir un logement à tous les types de ménages. Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous conditions afin de maîtriser la densification et de ne pas altérer l'identité du secteur. La zone UP1 comprend 6 sous-secteurs permettant

		• Poursuivre le renforcement des réseaux de cheminements piétons et cycles sur l'ensemble de la commune ; • Lutter contre les îlots de chaleur en renforçant la nature en ville dans les nouvelles opérations privées et publiques (végétalisation des parking, immeubles, et désimperméabilisation des surfaces) et en encourageant les plantatoins dans les opérations existantes ; • Renforcer la végétalisation des espaces publics. **Promouvoir un urbanisme durable** • **Réaliser des opérations de densification et/ou de renouvellement urbain ciblées dans des secteurs stratégiques** (proches des aménités, accessibilités, non-impactés par des sensibilités environnementales…) pour le développement du territoire : Leucate Plage (secteur des campings…), Port Leucate (le long du mail de la clarianelle et de son prolongement …), etc… ; • Adapter les formes urbaines tout en respectant les objectifs de consommation d'espace, répondre aux enjeux d'insertion paysagère, aux enjeux patrimoniaux et aux enjeux d'adaptation climatique (notamment au niveau de l'évolution des gabarits) ; • Sur Port Leucate et le front de mer de manière générale : dans le cadre de l'adapation des bâtis aux effets du changement climatique et afin de favoriser la résilience face au risque de submersion marine, encadré notamment par le plan de prévention des risques littoraux (PPRL), limiter la surface des sous-sols	l'accueil d'habitat collectif et indidivuel, pavillonnaire, mais également les constructions liées au Village Naturiste. Elle se situe au nord de Port-Leucate. La zone UP2 comprend 3 sous-secteurs permettant l'accueil des constructions à vocation d'hébergements touristiques le long de la façade littorale de Port-Leucate. La zone UP3, située au sud de Port-Leucate, est composée de 4 sous-secteurs. Elle permet l'accueil d'habitat individuel, d'équipements publics et de lotissements.

		à l'existant et interdire toute nouvelle extension de leur emprise au sol, celle-ci s'entendant dans le sens de la définition posée par l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme (la projection verticale du volume de la construction, tout débord et surplomb inclus); • Favoriser la production d'énergies renouvelables, quand elle est adaptée d'un point de vue paysager, sur des secteurs déjà anthropisés (bâtiment, parking, copropriétés, zone d'activité, port etc…) en tenant compte des contraintes du site patrimoniale remarquable de Leucate ; • Améliorer la perméabilité des stationnements et leur végétalisation, les faire participer aux îlots de fraicheur, par exemple : Sur Port-Leucate, Leucate-naturiste et Leucate-plage : favoriser la renaturation, la désimperméabilisation des stationnements y compris dans les copropriétés. **Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate** • Préserver le schéma directeur de Port-Leucate issu de la mission Racine et encadrer les évolutions des ensemble patrimoniaux du XXème siècle. **Développer la filière touristique, comme moteur d'attractivité principal** • Soutenir la filière touristique en renforçant et en requalifiant la capacité d'accueil, en élargissant la gamme, tout en restant une destination populaire et	

		ouverte : Poursuivre le développement de l'offre hôtelière et l'élargissement de la gamme, notamment vers le haut de gamme. Favoriser le renouvellement urbain et la densification par le haut sur des secteurs favorables à Port-Leucate et Leucate-plage. • Consolider le produit « résidences secondaires », essentiel pour allonger la saison touristique, et développer la destination Leucate. • Développer l'accueil de nouvelles activités de loisirs dans la Pinède des loisirs à Port-Leucate ; • Requalifier la station Port-Leucate dans l'esprit de la trame d'origine, pour offrir 50 années de prospérité supplémentaires à la destination ; • Reprise des cheminements piétonniers de la mission Racine reliant les bassins du port et la plage), poursuite de la mise en valeur des façades commerciales des quais ; • Renforcer l'offre de stationnements pour les besoins des plaisanciers • dans le cadre du projet d'aménagement de nouvelles places de ports et • logements ; • Développer des places de stationnements complémentaires pour les • nouvelles mobilités (autopartage, location, vélos, …) ; • Favoriser la réhabilitation des meublés de tourisme pour les adapter aux besoins actuels et futurs de la clientèle.	

		Porter une économie diversifiée pour une commune vivante à l'année • Maintenir la zone d'activités existante au Village et favoriser sa densification / son renouvellement pour permettre l'accueil de nouvelles activités locales artisanales (brasseries, voileries, nautiques…), commerciales (sportives…) et industrielles (transports, bâtiment…), en poursuivant l'objectif de déplacer la station d'épuration des eaux usées ; • Développer les capacités d'accueil de la zone d'activités portuaires, en optimisant et développant son périmètre pour proposer une offre de services couvrant tous les besoins du nautisme et de la plaisance ; • **Renforcer le tissu commercial** (restauration, hôtellerie, artisanat, services…) **dans le secteur compris entre le miroir d'eau et le quai des pêcheurs** afin de compléter l'offre dans la continuité du nouveau mail de la clarianelle, tout en restant fidèle au schéma directeur de la mission Racine ; • Faciliter la requalification des espaces commerciaux sur le front de met de Port-Leucate présentant une diversité de vocations (le Kyklos, le centre commercial les maisons de la mer par exemple) ; • Maintenir les activités et centres commerciaux au coeur de chaque agglomération afin de préserver le tissu de commerces de proximité maillant le territoire communal ; • Maintenir le tissu commercial en front de mer sur l'ensemble	

		des agglomérations de la station en interdisant la transformation des commerces existants en habitation ; • Encourager la création d'espaces de coworking (ex : FABLAB au Village, PEM de la Franqui, capitainerie à Port Leucate).	
US	Zone de services accueillant des constructions à usage médicale, paramédicale et sociale.	**Répondre aux besoins de tous** • Accompagner la prise en charge des personnes dépendantes et/ou isolées avec des structures d'accueil adaptées et intergénérationnelles	La zone US comprend l'EHPAD La Tramontane déjà existant au nord du Village. L'offre en équipement de santé et d'action sociale sera complétée par l'OAP n°3 « Rec de la Fontaine » avec l'accueil d'une nouvelle offre pour une résidence sénior.

Délimitation des zones à urbaniser « AU »

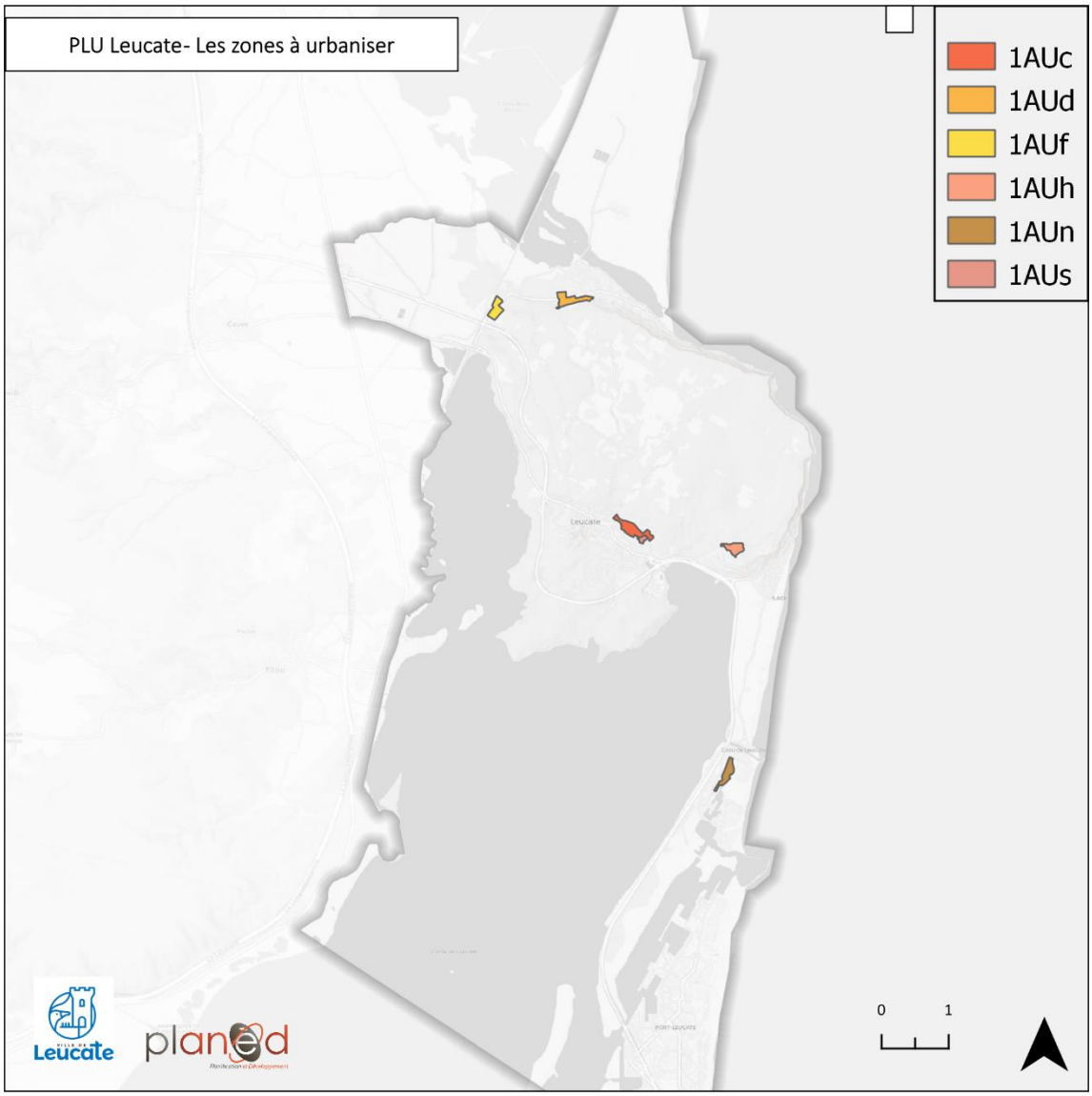
La zone AU correspond à des secteurs non bâtis destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit de secteurs d'urbanisation future à vocation d'équipement public, appelés à être aménagés à court ou moyen terme.

L'ensemble de la zone à urbaniser a été délimitée au regard des critères légaux de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone »

Sa délimitation s'est également faite au regarde des critères de la loi Littoral : en dehors des espaces remarquables et en lien sur ce point avec le SCoT du Grand Narbonne qui détermine les critères d'identification des espaces remarquables et des espaces proches

du rivage prévus à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, et en définit la localisation conformément à l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme.
Ces secteurs se situent en continuité de l'urbanisation existante et ont été délimités en fonction du contexte en prenant en compte les différents paramètres suivants : les espaces les moins impactant pour le paysage, l'environnement ou la qualité des terres agricoles, avec en plus la proximité des réseaux. Ces secteurs sont soumis aux prescriptions d'OAP. L'objectif des OAP sur les zones à urbaniser est de répondre aux besoins de développement urbain, en complément des démarches de densification, renouvellement urbain et mutations promues dans le cadre de la révision du PLU. L'ensemble des zones AU sont des zones ouvertes (1AU). Les zones à urbaniser du PLU de Leucate représentent 0,3 % du territoire, soit 16.71 hectares.

Dans le cadre de l'aléa feux de fôret, un porté à connaissance (PAC) a été transmis par le Préfet de l'Aude aux maires des communes concernées, dont Leucate, le 19 novembre 2024. Il est disponible sur le site de la préfécture et doit normalement être suivi d'une carte aléa feu de forêt en cours de réalisation par les services de l'Etat.


PLU Leucate- Les zones à urbaniser
1AUc
1AUd
1AUf
1AUh
1AUn
1AUs
Leucate
0
1

Présentation générale		Objectifs et orientations du PADD	Justification de la délimitation de la zone
1AUc	Secteur en extension au niveau du village et concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 « Rec de la Fontaine » à vocation d'habitat et de commerces.	**Répondre aux besoins de tous** • Soutenir un rythme de production de logements tous types confondus en produisant au moins 44 logements/an en moyenne soit environ 665 logements supplémentaires à minima en 15 ans (2025-2040) • Diversifier l'offre en logements et faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune pour répondre aux besoins de chacun en réalisant une part de logement social dans la production totale de logements (tout en favorisant la mixité sociale et le développement de quartiers hybrides) **Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate** • Garantir une qualité paysagère globale d'exception, à adapter à chacune des 5 agglomérations de la commune (aussi bien en entrée d'agglomération, dans les espaces publics…) ; • Valoriser les différentes agglomérations de la commune en lien avec le site patrimonial remarquable (qualité architecturale, paysagère, préservation des cônes de vue …) ; • Anticiper les besoins des nouveaux modes de déplacements par énergie électrique en déployant un réseau de bornes de recharge sur le territoire communal ; • Poursuivre le renforcement des réseaux de cheminements piétons et cycles sur l'ensemble de la commune ; • Lutter contre les îlots de chaleur en renforçant la nature en ville dans les nouvelles opérations privées et publiques	La zone 1AUc correspond à l'extension au nord du village de Leucate. Il est situé entre le talweg du Rec de la Fontaine et l'arrière du village. Très bien délimité, il finalisera l'urbanisation entre ces deux limites. Cette extension se fera en continuité de l'agglomératoin existante, de densité de logements similaire au contexte environnant. L'objectif est de favoriser de l'habitat de densité moyenne (20 logements/ha). Le secteur intègre 25% de logements sociaux dans la programmation de l'OAP afin de favoriser la mixité sociale. Sur la partie nord, il est prévu de permettre l'accueil d'activités commerciales pour répondre aux besoins des futurs résidents.

		(végétalisation des parkings, des immeubles, et désimperméabilisation des surfaces) et en encourageant les plantations dans les opérations existantes ; • Renforcer la végétalisation des espaces publics. **Promouvoir un urbanisme durable** • Proposer des extensions urbaines de qualité, pour de l'habitat dans une démarche de sobriété foncière, en s'appuyant sur la gépograhie du site, en évitant les impacts paysagers et en prenant en compte les sensibilités environnementales ; • Adapter les formes urbaines tout en respectant les objectifs de consommation d'espace, répondre aux enjeux d'insertion paysagère, aux enjeux patrimoniaux, et aux enjeux d'adaptation climatique ; • Améliorer la perméabilité des stationnements et leur végétalisation, les faire participer aux îlots de fraîcheur, par exemple sur Leucate Village : favoriser les stationnements perméables et les aménagements éco-paysagers. **Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate** • Maintenir des cônes de vue depuis les secteurs urbanisés vers les éléments remarquables du territoire (étang, plateau, mer, château, église).	
1AUd	Secteur en extension au niveau de la Franqui et concerné par l'Orientation d'Aménagement	**Répondre aux besoins de tous** • Soutenir un rythme de production de logements tous types confondus en produisant au moins 44 logements/an en moyenne soit environ 665	La zone 1AUd correspond à l'extension du quartier de La Franqui au nord de la commune, à proximité de la plage des Coussoules. Cette extension a pour vocation d'accueillir des

	et de Programmation n°1 « La Franqui – Entrée de ville » à vocation d'habitat.	logements supplémentaires à minima en 15 ans (2025-2040) • Diversifier l'offre en logements et faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune pour répondre aux besoins de chacun en réalisant une part de logement social dans la production totale de logements (tout en favorisant la mixité sociale et le développement de quartiers hybrides) **Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate** • Garantir une qualité paysagère globale d'exception, à adapter à chacune des 5 agglomérations de la commune (aussi bien en entrée d'agglomération, dans les espaces publics…) ; • Valoriser les différentes agglomérations de la commune en lien avec le site patrimonial remarquable (qualité architecturale, paysagère, préservation des cônes de vue …) ; • Anticiper les besoins des nouveaux modes de déplacements par énergie électrique en déployant un réseau de bornes de recharge sur le territoire communal ; • Poursuivre le renforcement des réseaux de cheminements piétons et cycles sur l'ensemble de la commune ; • Lutter contre les îlots de chaleur en renforçant la nature en ville dans les nouvelles opérations privées et publiques (végétalisation des parkings, des immeubles, et désimperméabilisation des surfaces) et en encourageant les plantations dans les opérations existantes ; • Renforcer la végétalisation des espaces publics.	logements d'une densité moyenne de 15 logements/ha similaire aux densités déjà existantes.

		Promouvoir un urbanisme durable • Proposer des extensions urbaines de qualité, pour de l'habitat dans une démarche de sobriété foncière, en s'appuyant sur la gépograhie du site, en évitant les impacts paysagers et en prenant en compte les sensibilités environnementales ; • Adapter les formes urbaines tout en respectant les objectifs de consommation d'espace, répondre aux enjeux d'insertion paysagère, aux enjeux patrimoniaux, et aux enjeux d'adaptation climatique ; • Améliorer la perméabilité des stationnements et leur végétalisation, les faire participer aux îlots de fraîcheur, par exemple sur Leucate Village : favoriser les stationnements perméables et les aménagements éco-paysagers. **Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate** • Maintenir des cônes de vue depuis les secteurs urbanisés vers les éléments remarquables du territoire (étang, plateau, mer, château, église).	
1AUf	Secteur en extension au niveau de la gare à la Franqui et concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « La Franqui – Porte d'entrée de Leucate » à vocation d'habitat, de commerces et	**Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate** • Développer une offre en stationnement de report, notamment en entrée de la Franqui afin de structurer cette porte d'entrée de la Commune et du plateau ; • Etudier les possibilités de requalification d'espaces urbains en stationnements ; • Anticiper les besoins des nouveaux modes de déplacements par énergie électrique en déployant un	La zone 1AUf a pour objectif d'accueillir le développement du pôle d'échange multimodal au niveau de la gare de Leucate. Elle se situe sur la route départementale RD 27. La zone a pour vocation la réalisation d'un aménagement de complément de services à la gare, dans le prolongement du PEM. Mais également la production de logements à vocationx

	d'activités de services et d'équipement.	réseau de bornes de recharge sur le territoire communal ; • Poursuivre le renforcement des réseaux de cheminements piétons et cycles sur l'ensemble de la commune ; • Lutter contre les îlots de chaleur en renforçant la nature en ville dans les nouvelles opérations privées et publiques (végétalisation des parkings, des immeubles, et désimperméabilisation des surfaces) et en encourageant les plantations dans les opérations existantes ; • Renforcer la végétalisation des espaces publics. **Promouvoir un urbanisme durable** • Améliorer la perméabilité des stationnements et leur végétalisation, les faire • participer aux îlots de fraicheur, par exemple : Sur Leucate village et La Franqui **:** favoriser les stationnements perméables et les aménagements éco-paysagers. **Développer la filière touristique, comme moteur d'attractivité principal** • Aménager un pôle d'échange multimodal innovant et touristique autour de la Gare de la Franqui, accessible et connecté (stationnements, location de voitures et vélos), proposant de nombreux services annexes (conciergerie, bagagerie, station de covoiturage, hôtellerie, restaurant, espaces de co-working, loisirs, etc…) ; • Faire du PEM de La Franqui la principale porte d'entrée de la Commune et d'accès aux	saisonnières pour répondre aux besoins des activités touristiques, le tourisme étant le moteur de l'économie de Leucate.

		activités de loisirs et hébergements touristiques ; **Porter une économie diversifiée pour une commune vivante à l'année** • Favoriser le développement de nouveaux services, liés notamment aux mobilités alternatives autour du futur PEM à la Franqui ; • Développer les espaces de vente des producteurs locaux leucatois à des endroits stratégiques (PEM …), et de manière générale sur l'ensemble de la commune, pour favoriser les circuits courts ; • Encourager la création d'espaces de coworking (ex : FABLAB au Village, PEM de la Franqui, capitainerie à Port Leucate) ; • Développer l'offre d'hébergements adaptés aux besoins des travailleurs • saisonniers sur la commune, notamment à proximité du PEM à la Franqui.	
1AUh	Secteur en extension au nord de Leucate-Plage et concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 « La Falaise » à vocation d'habitat.	**Répondre aux besoins de tous** • Soutenir un rythme de production de logements tous types confondus en produisant au moins 44 logements/an en moyenne soit environ 665 logements supplémentaires à minima en 15 ans (2025-2040) • Diversifier l'offre en logements et faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune pour répondre aux besoins de chacun en réalisant une part de logement social dans la production totale de logements (tout en favorisant la mixité sociale et le développement de quartiers hybrides)	La zone 1AUh vient finaliser, en extension, l'urbanisation de Leucate-Plage au-dessus de la colonie de vacances. Le secteur a pour vocation l'accueil de logements individuel, en s'adaptant à la topographie du secteur. L'extension se fera en continuité de l'existant avec des densités similaire au contexte urbain environnant.

		Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate • Garantir une qualité paysagère globale d'exception, à adapter à chacune des 5 agglomérations de la commune (aussi bien en entrée d'agglomération, dans les espaces publics…) ; • Valoriser les différentes agglomérations de la commune en lien avec le site patrimonial remarquable (qualité architecturale, paysagère, préservation des cônes de vue …) ; • Anticiper les besoins des nouveaux modes de déplacements par énergie électrique en déployant un réseau de bornes de recharge sur le territoire communal ; • Poursuivre le renforcement des réseaux de cheminements piétons et cycles sur l'ensemble de la commune ; • Lutter contre les îlots de chaleur en renforçant la nature en ville dans les nouvelles opérations privées et publiques (végétalisation des parkings, des immeubles, et désimperméabilisation des surfaces) et en encourageant les plantations dans les opérations existantes ; • Renforcer la végétalisation des espaces publics. **Promouvoir un urbanisme durable** • Proposer des extensions urbaines de qualité, pour de l'habitat dans une démarche de sobriété foncière, en s'appuyant sur la gépograhie du site, en évitant les impacts paysagers et en prenant en compte les sensibilités environnementales ; • Adapter les formes urbaines tout en respectant les objectifs de consommation d'espace,	

		répondre aux enjeux d'insertion paysagère, aux enjeux patrimoniaux, et aux enjeux d'adaptation climatique ; • Améliorer la perméabilité des stationnements et leur végétalisation, les faire participer aux îlots de fraîcheur, par exemple sur Leucate Village : favoriser les stationnements perméables et les aménagements éco-paysagers. **Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate** Maintenir des cônes de vue depuis les secteurs urbanisés vers les éléments remarquables du territoire (étang, plateau, mer, château, église).	
1AUn	Secteur d'extension au niveau de Port-Leucate et concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 « Résidence Naturiste » à vocation d'habitation.	**Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate** • Préserver le schéma directeur de Port-Leucate issu de la mission Racine et encadrer les évolutions des ensembles patrimoniaux du XXème siècle ; **Développer la filière touristique, comme moteur d'attractivité** • Soutenir la filière touristique en renforçant et en requalifiant la capacité d'accueil, en élargissant la gamme, tout en restant une destination populaire et ouverte : Poursuivre le développement de l'offre hôtelière et l'élargissement de la gamme, notamment vers le haut de gamme ; • Reprise des cheminements piétonniers de la mission Racine reliant les bassins du port et la plage), poursuite de la mise en valeur des façades commerciales des quais ; • Développer des places de stationnements complémentaires pour les	La zone 1AUn se situe au nord de Port-Leucate dans la continuité du village naturiste. Le secteur se développe le long de la rue Albert Lecoq qui permettra la desserte du secteur en OAP. Le secteur a pour vocation l'extension en continuité du camping naturiste déjà présente dans une densité de logements équivalente de 50 logements à l'hectare. L'objectif est le développement de l'attractivité touristique de Leucate en proposant un nouvel espace résidentiel. Les constructions seront de type petit collectif pour une meilleure intégration du bâti avec des hauteurs allant du R+1 au R+2.

		nouvelles mobilités (autopartage, location, vélos, …).	
1AUs	Secteur d'extension au niveau du village et concerné par l'OAP n°3 « Rec de la Fontaine » et à vocation d'accueil d'établissements de santé et d'actions sociales.	**Répondre aux besoins de tous** • Accompagner la prise en charge des personnes dépendantes et/ou isolées avec des structures d'accueil adaptées et intergénérationnelles	Le secteur en extension 1AUs est à proximité immédiate de la zone 1AUc. Elles sont toutes les deux comprises dans l'OAP Rec de la Fontaine. Le secteur 1AUs est à destination d'établissement de santé et d'action sociale, concerné par un emplacement réservé pour permettre la création d'une résidence senior.

Délimitation aux zones agricoles « A »

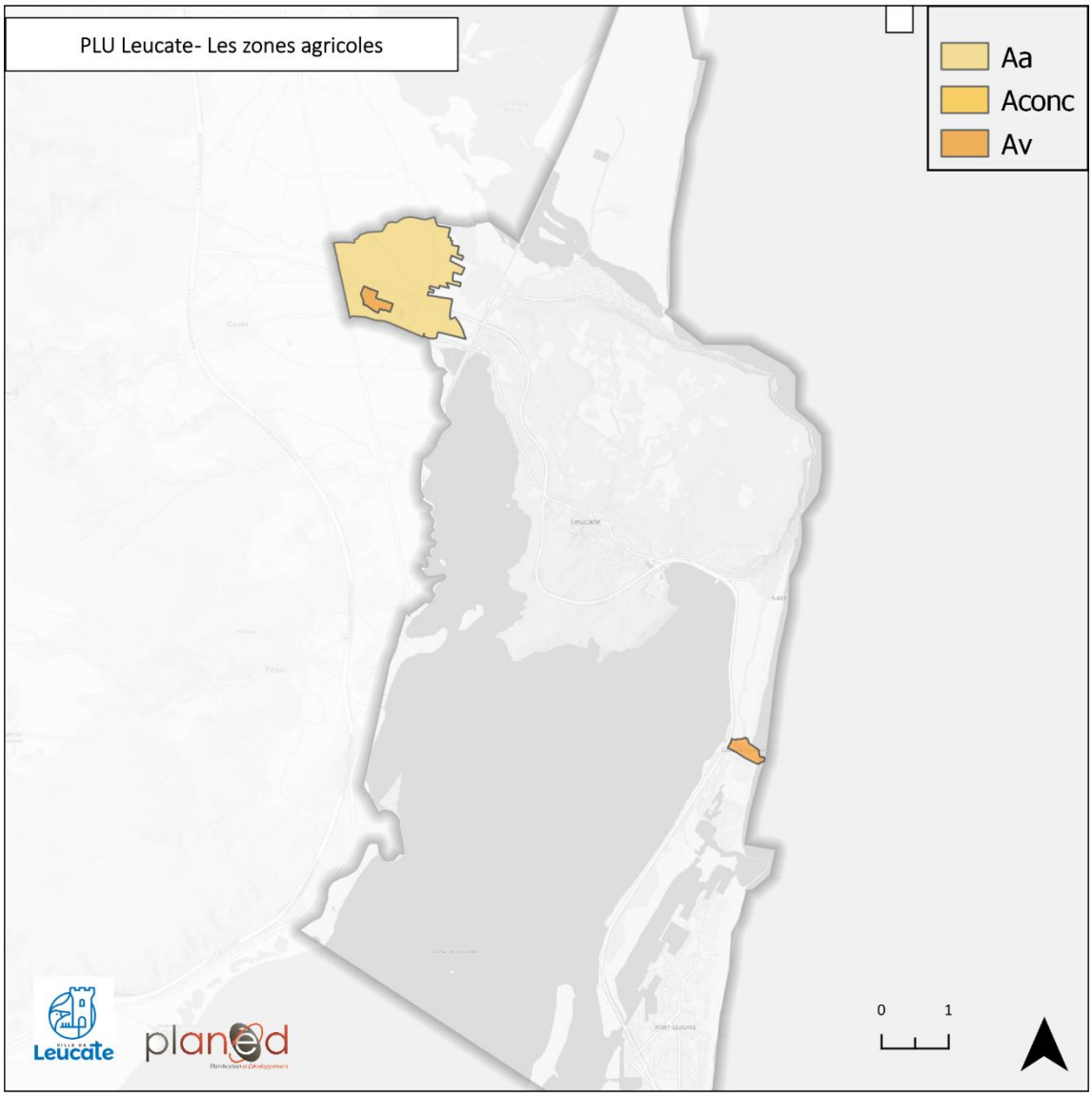
La zone A est une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres. Les zones agricoles ont été délimitées conformément à l'article 5.151-21 du Code de l'Urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Sa délimitation s'est également faite au regard des critères de la loi Littoral et en lien sur ce point avec le SCoT du Grand Narbonne qui détermine les critères d'identification des coupures d'urbanisation, des secteurs en dehors espaces remarquables prévus par la Loi Littoral et conformément à l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme.

Cela intègre notamment :

- Les espaces ouverts constitués de parcelles agricoles cultivées ou pâturées, parfois en friche ;
- Les espaces agricoles pouvant comporter des constructions telles que les bâtiments agricoles, mais aussi des bâtiments à usage d'habitation soit isolés, soit regroupés en hameaux où la vocation agricole est dominante ;
- Les secteurs agricoles d'intérêt paysager.

La zone A représente une superficie de 165 ha soit 3 % du territoire. La qualité de ces espaces, au-delà de leur valeur patrimoniale, emblématique et économique, est un des fondements essentiels de l'image et de la qualité de vie du territoire.


PLU Leucate- Les zones agricoles
Aa
Aconc
Av
Leucate
0
1

Présentation générale		Objectifs et orientations du PADD	Justification de la délimitation de la zone
Aa	Zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.	**Promouvoir un urbanisme durable** **Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate** **Porter une économique diversifiée pour une commune vivante à l'année**	La zone Aa comprend les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme. Elle est ainsi délimitée par l'urbanisation et les zones naturelles. Elle comprend des espaces en exploitation agricole ou à potentiel. Elle recouvre parfois des secteurs mités avec des constructions isolées. Les nouvelles constructions sont interdites. Seules les constructions légères nécessaires à l'activité viticole sont autorisées, ainsi que les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation.
Aconc	La zone Aconc au secteur à vocation de pêche et de conchyliculture du Grau de Leucate.	**Porter une économie diversifiée pour une commune vivante à l'année**	La zone Aconc délimite le secteur du complexe conchylicole au nord de Port-Leucate. Elle permet la surélévation des mas de conchyliculture existants dans une limitée d'un étage (R+1 maximum) afin de pérenniser l'activité économique sur ce secteur. Elle permet également la vente à emporter de production ostréicole ainsi que des activités de dégustation autorisées dans l'arrêté préfectoral relatif.
Av	La Av correspond à une activité non agricole ayant des besoins de développement.	**Porter une économie diversifiée pour une commune vivante à l'année**	La zone Av correspond à la coopérative existante au nord de Leucate. Ancien hameau nouveau intégré à l'environnement supprimé par la loi Elan, ce secteur urbanisé au sein de la zone agricole nécessite une délimitation spécifique. La délimitation reprend les contours de l'occupation du actuelle et de l'emprise de la cave viticole. Sa vocation a pour but le maintien et

			l'extension limitée de l'existant au regard des contraintes actuelles de la loi Littoral Le règlement de la zone Av permet une constructibilité limitée afin de finaliser le développer du secteur pour répondre aux besoins de l'activité viticole. Il est permis de faire une extension de l'existant, afin de permettre la vente et la dégustation sur place.

Délimitation des zones naturelles « N »

Conformément à l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières dites « Zone N » et peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

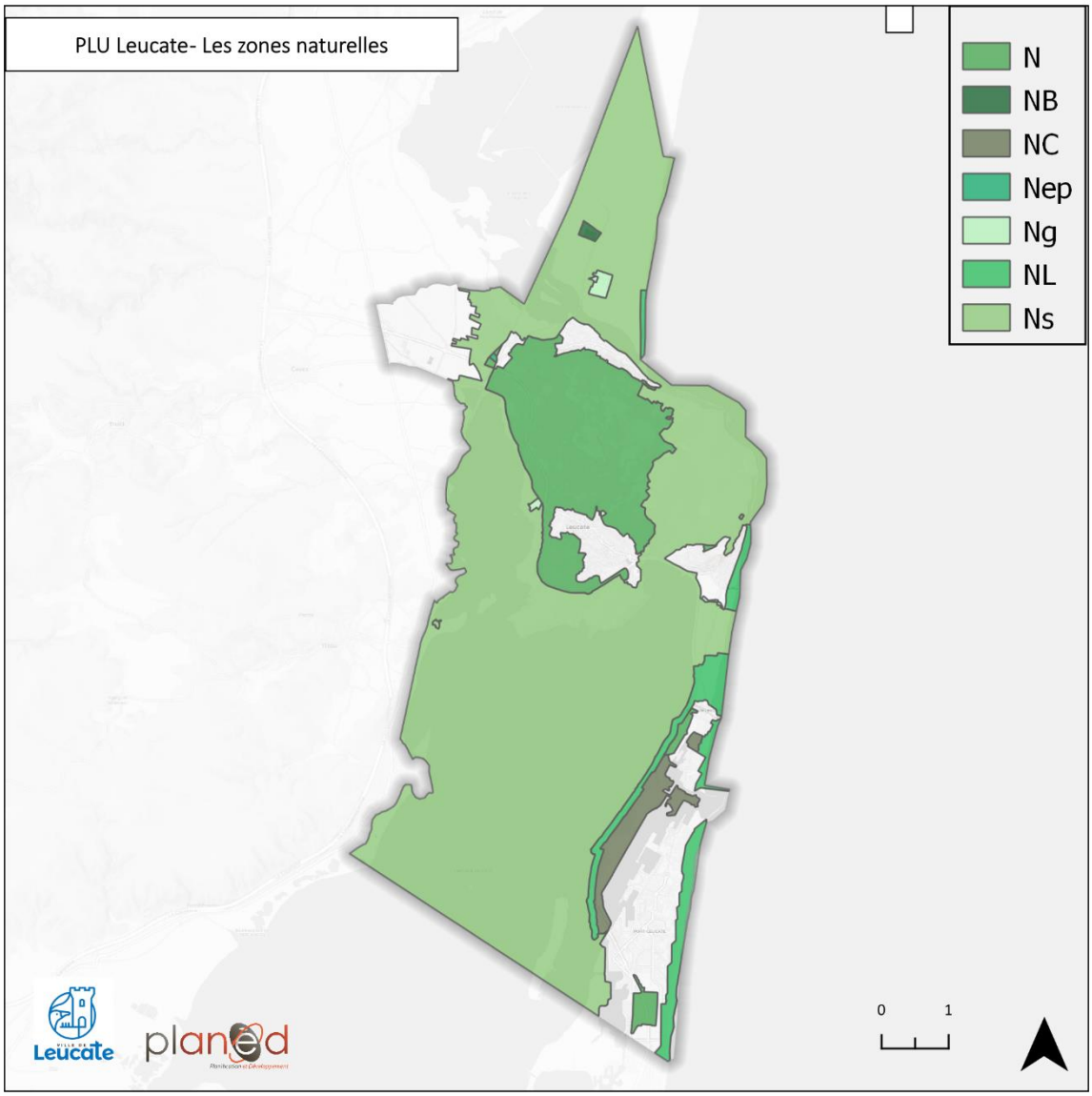
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elles intègrent notamment :

- La valorisation du patrimoine naturel et paysager du territoire ;
- La préservation des réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques nécessaires à la faune du territoire ;
- La mise en valeur des paysages emblématiques ;
- Le développement de secteurs naturels de loisirs, permettant des aménagements légers, installations techniques.

Sa délimitation s'est également faite au regarde des critères de la loi Littoral et en lien sur ce point avec le SCoT du Grand Narbonne qui détermine les critères d'identification des coupures d'urbanisation, des espaces remarquables prévus par les articles L.121-22 et 23 de la loi Littoral, de l'Urbanisme, et en définit la localisation conformément à l'article L.121-3 du Code de l'Urbanisme.

La zone N couvre une surface de 4 180,36 ha, soit environ 85 % du territoire.


PLU Leucate- Les zones naturelles
N
NB
NC
Nep
Ng
NL
Ns
0
1

Présentation générale		Objectifs et orientations du PADD	Justification de la délimitation de la zone
N	Zone correspondant aux espaces naturels sur la falaise et le plateau de Leucate.	- **Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate** - **Présever l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate**	La délimitation de la zone Nn s'appuie sur les espaces naturels, boisé du plateau. Le classement en zone naturelle de ces secteurs a pour but de préserver ces espaces naturels où les constructions sont inexistantes et interdites.
Nc	Zone correspondant au lieu-dit La Corrège où des équipements touristiques et sportifs seront autorisés.	- **Développer la filière touristique, comme moteur d'attractivité principal**	La zone NC se situe sur la frange ouest de Port-Leucate, au niveau de l'étang de Leucate. Le secteur a vocation d'accueil d'activités touristiques et sportives.
NL	Zone correspondant aux secteurs littoraux permettant l'accueil de concessions de plages et localisés dans la bande des 100 mètres.	- **Promouvoir un urbanisme durable** - **Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate**	Cf. Justification au regard de la loi Littoral
Ns	Zone correspondant aux espaces naturels et milieux à préserver.	- **Promouvoir un urbanisme durable** - **Présever l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate**	Cf. Justification au regard de la loi Littoral
Ng	Le secteur Ng correspond aux espaces à vocation d'accueil de camping et d'activités de loisirs.	- **Promouvoir un urbanisme durable** - **Développer la filière touristique, comme moteur d'attractivité principal**	La zone Ng correspond plusieurs sous-secteurs : le camping et l'aire de camping-cars des Coussoules, l'extension du camping au sud de Leucate-Plage, l'aire de camping-car et l'école de Windsurf au niveau du village. Le secteur permet seulement les installations légères pour l'accueil de camping-cars, les constructions et

			installations nécessaires à leur exploitation. Il est également autorisé les équipements liés à l'accueil, aux activités touristiques et sportives liées à la vocation touristique de la station.
NB	La zone correspond aux bassins d'inflitration et de décantaiton.	- **Promouvoir un urbanisme durable**	La zone reprend le périmètre des bassins d'inflitration sur la pointe est de Leucate au niveau des Coussoules.
Nep	La zone permet l'accueil d'équipements publics destinés à l'assainissement.		La zone Nep est un secteur à destination d'équipements publics destinés à l'assainissement des eaux usées, au nord de la commune, au niveau de la gare de Leucate. Le secteur fait également l'objet d'un emplacement réservé à cet effet.

Justification des règles du règlement écrit

Le règlement écrit de Leucate se veut simple d'utilisation. La modernisation du règlement a été appliquée à ce document. L'objectif de ce règlement synthétique est d'exprimer la règle de manière simple et de la rendre lisible et compréhensible de tous.
Le décret de modernisation du contenu du PLU permet de répondre notamment aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R. 151-27 à R. 151-50 du CU) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L. 151-8 à L. 151-42 du CU).
Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

1. L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
3. Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ce parti pris part du constat que les règlements écrits des Plans Locaux d'Urbanisme sont les descendants des Plan d'Occupation des Sols. Ces règlements, à cause d'un nombre de

règles toujours plus nombreux et de règles toujours plus techniques et mathématiques, pouvaient être un frein à certains projets pour novateur. De plus, cette abondance de règles n'a pas apporté plus de qualité à l'urbanisme de manière générale.
En droite ligne avec la philosophie générale de modernisation et de compréhension accrue des citoyens promue par le législateur, le présent règlement s'attache à faciliter les opportunités de développement de ce territoire sans pour autant réduire les possibilités de mise en œuvre de projets qualitatifs.
Il a été décidé d'opter pour un règlement modernisé, plus qualitatif, avec des règles à la juste mesure des orientations générales du PADD, en complément des approches d'aménagement d'ensemble sur secteurs à travers les OAP.
Dans ce cadre, le règlement écrit se découpe en trois parties :

1. Des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du Plan local d'urbanisme ;
2. Des règles relevant de la qualité, des équipements et réseaux communs à toutes les zones applicables à l'ensemble des zones du Plan local d'urbanisme ;
3. Les dispositions du règlement spécifique pour chaque zone, simplifié.

Le règlement graphique comprend :

- La planche des zonages et prescriptions.

Justification par thématique des règles pour chacune des zones

Le règlement assure la mise en œuvre du PADD. La présente partie exprime la justification des règles utilisées de manière commune, mais aussi les spécificités de chacune des zones. Cette justification est organisée par thématique en reprenant la forme du règlement, organisé autour de trois chapitres.
Ainsi, les thématiques abordées sont :

1. La destination des constructions et affectations des sols ;
2. La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
3. Les équipements et réseaux.

Chapitre 1 : Puis-je construire ?	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS	
	INTERDICTIONS	AUTORISES SOUS CONDITIONS
	Constructions interdites	Constructions autorisées sous certaines conditions

Chapitre 2 : Comment s'insérer au mieux dans mon environnement ?	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE			
	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	STATIONNEMENT
	Hauteurs des constructions Implantation des constructions Coefficient d'Emprise au Sol (CES) Surface de Plancher (SDP)	Identité architecturale Eléments architecturaux Couleurs, matériaux autorisés Clôtures - Toitures	Eléments paysagers Espaces verts/espaces libres	Nombre de places de stationnement minimum Dimension des places de stationnement

Chapitre 3 : Comment je m'y raccorde ?	EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
	DESSERTE ET VOIRIE	RESEAUX
	Caractéristiques des voies (largeur, normes de sécurité etc.)	Réseaux d'eau potable, assainissement, électrique et numérique

Justification des règles portant sur les destinations des constructions et affecations des sols

Le règlement écrit exprime cette règle sous forme d'un code couleur :

Autorisé — Autorisé sous condition — Interdit

Pour chaque zone sont interdites les occupations par les destinations et sous-destinations non compatibles avec l'occupation dominante. Il s'agit de favoriser le maintien du caractère spécifique de la zone. Le règlement s'appuie pour son application sur un lexique annexé au règlement. L'écriture dans chaque zone pour les constructions se réfère notamment aux destinations voire sous destinations visées par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme, précisé par l'arrêté du 10 novembre 2016 et modifié par le décret du 22 mars 2023. La structure générale de cette partie est que tout ce qui n'est pas interdit ou admis sous condition est autorisé.

Zone		Destination	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE URBAINE	**UA**	Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante.	La mixité fonctionnelle est garantie par les destinations autorisées (habitation, commerce, services, équipements, bureau, etc.). Elle est également garantie par une taille de typologie de logements à
	UB		

	UC	Préserver le caractère et la dominante résidentielle de la zone.	partir d'un seuil de logements produits.
	UD	Préserver le caractère et la dominante résidentielle de la zone.	
	UE	Permettre le maintien d'activités économiques.	Non réglementé, car ces zones ont une vocation spécifique qui n'est pas compatible avec une mixité fonctionnelle et sociale.
	Ueq	Réserver un secteur pour certaines destinations liées aux équipements, compatibles avec la vocation de la zone.	
	UF	Permettre le développement autour de l'axe ferroviaire de la gare de Leucate.	
	UG	Permettre le maintien et l'accueil des activités de campings et de parcs résidentiels de loisirs	La mixité fonctionnelle est garantie par les destinations autorisées (habitation, commerce, services, équipements, bureau, activités de loisirs etc.).
	UH	Préserver le caractère et la dominante résidentielle de la zone.	Non réglementé car cette zone a une vocation strictement résidentielle.
	UP	Permettre le développement de l'habitat sur le secteur mais également de pérenniser l'activités touristiques en permettant l'accueil d'hébergements touristiques et hôteliers.	La mixité fonctionnelle est garantie par les destinations autorisées (habitation, commerce, services, équipements, bureau, activités de loisirs etc.). Elle est également garantie par une taille de typologie de logements à partir d'un seuil de logements produits.
	US	Maintenir les équipements de santé et d'action sociale.	Non réglementé car cette zone à vocation à accueillir seulement les équipements de santé et d'action sociale.

Zone		**Destination**	**Mixité sociale et fonctionnelle**
ZONE A URBANISER	**1AUc**	Réserver un secteur bien identifié pour l'urbanisation future du Rec de La Fontaine au nord du Village.	La mixité fonctionnelle est garantie par les destinations autorisées (habitation, commerce, activité de services, etc.). Pour la mixité sociale, une servitude de mixité sociale à 25 % a été instaurée sur le secteur de l'OAP Rec de la Fontaine.

	1AUd	Réserver un secteur bien identifié pour l'urbanisation future de l'entrée de ville de la Franqui.	Non réglementé car le secteur a pour vocation d'étendre la vocation résidentielle de la Franqui en s'appuyant sur les caractéristiques du contexte urbain existant. Pour la mixité sociale, une serviture de mixité sociale à 25% a été insautée sur le secteur de l'OAP La Franqui, entrée de ville.
	1AUf	Réserver un secteur bien identifié pour l'urbanisation future autour de la gare.	La mixité fonctionnelle est garantie par les destinations autorisées (hébergement, artisanat et commerce de détail, équipements, activités de services …). L'OAP La Franqui, porte d'entrée de Leucate prévoit l'accueil de logements pour les travailleurs saisonniers.
	1AUh	Réserver un secteur bien identifié pour finaliser l'urbanisation au nord de Leucate-Plage.	Non réglementé car le secteur a seulement une vocation résidentielle. L'OAP la Falaise favorise la mixité sociale en intégrant 25% de logements sociaux.
	1AUn	Réserver un secteur bien identifié pour finaliser l'urbanisation à Port-Leucate, au niveau du Village Naturiste dans le cadre de la Mission Racine.	Le secteur permet l'accueil de logements et d'équipements.
	1AUs	Réserver un secteur bien identifié pour compléter l'offre en équipement de santé et d'action sociale au niveau du Rec de la Fontaine.	Non réglementé car le secteur a pour vocation la création d'un équipement de santé et d'action sociale.

Zone		**Destination**	**Mixité sociale et fonctionnelle**
ZONE AGRICOLE	**Aa**	Permettre les constructions légères nécessaires à l'activité agricole et présever les espaces agricoles de constructions permantentes.	La mixité est exclue, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités spécifiques, agriculture) ou sont inconstructibles par nature (zone A et N).
	Aconc	Répondre aux besoins des activités de pêche et conchylicoles. Permettre la réfection, la reconstruction à l'identique et la surélévation des bâtiments, ainsi que la vente à emporter et les activités de dégustation.	

	Av	Répondre aux besoins des activités viticoles en autorisant une constructibilité et extension limitées de l'existant. Permettre également la vente en directe et les activités de dégustation.	

Zone		Destination	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE NATURELLE	**N**	Préserver les espaces et les milieux naturels de l'urbanisation.	La mixité est exclue, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités spécifiques, agriculture) ou sont inconstructibles par nature (zone A et N).
	NB	Maintenir les équipements nécessaires aux bassins d'infiltration et de décantation.	
	Nc	Permettre l'accueil d'équipements touristiques et sportifs.	
	Nep	Permettre l'accueil d'équipements destinés à l'assainissement des eaux usées.	
	Ng	Pérenniser les activités de campings et campings, et les activités nautiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.	
	NL	Préserver les littoraux de l'urbanisation et des constructions permanentes et maintenir les activités seulement dans le cadre des établissements autorisés au titre de la concession de plages.	
	Ns	Préserver les espaces littoraux de l'urbanisation.	

Justification des règles portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De manière générale, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement intègre une composante environnementale avec notamment un coefficient de végétalisation de pleine terre, la possibilité d'installations en faveur des énergies renouvelables, le respect d'essences végétales variées, et locales dans le traitement des espaces libres et des clôtures.
L'outil du coefficient de pleine terre a été choisi pour répondre à l'enjeu global de faire face aux défis du changement climatique. Il permet d'assurer de la qualité environnementale dans les projets, quelle que soit l'échelle du projet en réponse à plusieurs objectifs :

- Améliorer le microclimat ;

- Développer les fonctions naturelles des sols ;
- Infiltrer les eaux pluviales ;
- Créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore.

En corrélation avec cet objectif global de lutte contre le réchauffement climatique, il a été choisi de privilégier les clôtures végétales sur le territoire. Ce choix permet de répondre aux objectifs suivants :

- Améliorer la qualité des paysages ;
- Créer des perméabilités pour la faune.

Le règlement écrit favorise le développement des énergies renouvelables en n'interdisant pas les dispositifs relatifs. Le règlement donne un cadre pour l'insertion qualitative des dispositifs.

Zone		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non
ZONE URBAINE	**UA**	Respecter les gabarits volumétriques du tissu urbain du centre ancien en limitant la hauteur à l'environnement immédiat. Favoriser la continuité des fronts de rues et le caractère dense du tissu urbain central en implantant à l'alignement la construction dans une profondeur de 15 mètres maximum. L'objectif est de respecter les effets d'alignement en poursuivant la constitution de façade urbaine. Permettre une optimisation maximale des parcelles en centre-village en ne limitant pas l'emprise au sol.	Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les aspects et les matériaux. Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximale des clôtures. Privilégier les toitures à pente pour des raisons d'architecture traditionnelle.
	UB	Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel en limitant la hauteur maximale à 12,50 mètres au faîtage. Permettre une optimisation, sans dénaturer l'identité du secteur, des parcelles du secteur tout en prenant en compte le contexte urbain et la qualité de vie en imposant une emprise au sol maximale de 35 %. Rester cohérent avec le contexte urbain tout en permettant l'intensification urbaine en imposant un recul de 3 mètres minimum en limite séparative.	Privilégier les toitures à pente pour des raisons d'architecture traditionnelle. Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures. Limiter l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 30 %.
	UC	Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel graduant la hauteur de 5,50 mètres à 10,50 mètres au faîtage selon le	Privilégier les toitures à pente pour des raisons d'architecture traditionnelle.

		nombre d'étages prévus par construction et secteurs. Permettre l'intensification modérée des parcelles du secteur tout en prenant en compte le contexte urbain et la qualité de vie en imposant une emprise au sol maximale de 35 %. Rester cohérent avec le contexte urbain tout en permettant l'intensification urbaine en imposant un recul de 3 mètres minimum en limite séparative.	Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures. Limiter l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 30 %.
	UD	Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel en graduant la hauteur de 7,5 mètres à 13,5 mètres au faîtage selon les secteurs. Limiter la division parcellaire et les nouvelles constructions sur de trop petites parcelles afin de rester cohérent avec le contexte urbain en imposant une emprise au sol maximale de 30 à 40% selon les secteurs. Rester cohérent avec le contexte urbain en imposant un recul de 3 mètres minimum en limite séparative.	Privilégier les toitures à pente pour des raisons d'architecture traditionnelle. Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures.
	UE	Garantir la faisabilité des projets d'activités artisanales, commerciales et de dépôts. Imposer une hauteur maximale de 8 mètres pour les nouvelles constructions. Cette hauteur maximale permet d'accueillir de l'activité sans générer de nuisance. Permettre l'optimisation et la densitfication de la zone d'activités en ne réglementant pas l'emprise au sol.	Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures. Imposer une végétalisation de 20 % de l'unité foncière afin de garantir une insertion harmonieuse dans le paysage. Végétaliser les aires de stationnement avec des revêtements perméables et des arbres de haute tige pour une bonne insertion paysagère.
	Ueq	Ne pas réglementer la hauteur maximale pour permettre la réalisation des équipements publics. Ne pas réglementer l'emprise ni l'implantation afin d'apporter une souplesse en fonction de la construction voulue.	Végétaliser les aires de stationnement avec des revêtements perméables et des arbres de haute tige pour une bonne insertion paysagère.
	UF	Imposer une hauteur maximale de 12,50 mètres au faîtage pour les nouvelles constructions. Imposer une implantation de 5 mètres minimum de l'alignement	Non réglementé afin de permettre l'accueil d'activités en lien avec la gare.

		afin de rester cohérent avec le contexte existant. Ne pas réglementer l'emprise au sol afin d'optimiser le développement du secteur.	
	UG	Réglementer la hauteur par rapport à celle de l'immeuble existant afin de garantir une cohérence dans les nouvelles constructions par rapport au contexte urbain environnant. Ne pas réglementer l'emprise au sol pour faciliter l'accueil des aires de camping et camping-cars, ainsi que les constructions liées à ces activités. Implantation des constructions à au moins 4 mètres des emprises publiques.	Imposer un choix d'aspect des constructions et une hauteur maximum des clôtures. Imposer une végétalisation de 20 % de l'unité foncière afin de garantir une insertion harmonieuse dans le paysage. Végétaliser les aires de stationnement avec des revêtements perméables et des arbres de haute tige pour une bonne insertion paysagère.
	UH	Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel en limitant la hauteur à 7 mètres au faîtage à partir du terrain naturel. Limiter la division parcellaire et les nouvelles constructions sur de trop petites parcelles afin de rester cohérent avec le contexte urbain en imposant une emprise au sol maximale de 40%. Rester cohérent avec le contexte urbain en imposant un recul de 3 mètres minimum en limite séparative.	Imposer un choix d'aspect des constructions et une hauteur maximum des clôtures. Imposer une végétalisation de 30 % de l'unité foncière afin de garantir une insertion harmonieuse dans le paysage. Végétaliser les aires de stationnement avec des revêtements perméables et des arbres de haute tige pour une bonne insertion paysagère.
	UP	Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel en limitant la hauteur à celle de l'immeuble existant, ou de 7 à 16 mètres selon les secteurs. Permettre en développement maîtrisé en imposant une emprise au sol maximale de 35% selon les secteurs. Rester cohérent avec le contexte urbain en imposant un recul de 3 à 5 mètres minimum en limite séparative, selon les secteurs.	Imposer un choix d'aspect des constructions et une hauteur maximum des clôtures. Imposer une végétalisation de 10 à 30 % de l'unité foncière afin de garantir une insertion harmonieuse dans le paysage. Végétaliser les aires de stationnement avec des revêtements perméables et des arbres de haute tige pour une bonne insertion paysagère.
	US	Limiter les hauteurs à 11,50 mètres et une emprise au sol non réglementé pour permettre l'accueil optimal des constructions à destination d'équpements de santé et d'action sociale.	Végétaliser les aires de stationnement avec des revêtements perméables et des arbres de haute tige pour une bonne insertion paysagère.

Zone		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non
ZONE A URBANISER	**1AUc**	Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel en limitant la hauteur maximale à 7 mètres au faîtage. Permettre une optimisation des parcelles du secteur tout en prenant en compte le contexte urbain et la qualité de vie en imposant une emprise au sol maximale de 35 %. Rester cohérent avec le contexte urbain tout en permettant l'intensification urbaine en imposant un recul de 3 mètres minimum en limite séparative.	Privilégier les toitures à pente pour des raisons d'architecture traditionnelle. Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures. Limiter l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 30 %.
	1AUd		Privilégier les toitures à pente pour des raisons d'architecture traditionnelle. Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures. Limiter l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 15 %.
	1AUf	Imposer une hauteur maximale de 7 mètres au faîtage pour les nouvelles constructions. Ne pas réglementer l'emprise au sol afin d'optimiser le développement du secteur.	Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures. Limiter l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 20 %.
	1AUh	Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel en limitant la hauteur maximale à 7 mètres à 7,5 mètres au faîtage. Limiter la division parcellaire et les nouvelles constructions sur de trop petites parcelles afin de rester cohérent avec le contexte urbain en imposant une emprise au sol maximale de 35%. Rester cohérent avec le contexte urbain tout en permettant l'intensification urbaine en imposant un recul de 3 mètres minimum en limite séparative.	Privilégier les toitures à pente pour des raisons d'architecture traditionnelle. Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures. Limiter l'imperméabilisation des parcelles avec un taux de perméabilité de 30 %.

	1AUn	Graduer la hauteur de 5,5 à mètres à 10,50 mètres au faîtage selon le nombre d'étage pour une continuité du contexte urbain environnant. Ne pas réglementer l'emprise au sol afin d'optimiser l'occupation des parcelles. Idem pour l'implantation par rapport aux limites séparatives.	Privilégier les toitures à pente pour des raisons d'architecture traditionnelle. Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures. Végétaliser les aires de stationnement avec des revêtements perméables et des arbres de haute tige pour une bonne insertion paysagère.
	1AUs	Imposer une hauteur maximale de 10 mètres en cohérence avec le contexte urbain et les immeubles déjà existants. Ne pas réglementer l'emprise au sol afin d'optimiser l'occupation des parcelles. Idem pour l'implantation par rapport aux limites séparatives.	Privilégier les toitures à pente pour des raisons d'architecture traditionnelle. Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures. Végétaliser les aires de stationnement avec des revêtements perméables et des arbres de haute tige pour une bonne insertion paysagère.

Zone		**Volumétrie et implantation**	**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non**
ZONE AGRICOLE	**Aa**	Garantir un impact paysager et agricole limité en : • Limitant l'urbanisation en autorisant seulement les constructions légères nécessaires à l'activité viticole dans une surface de plancher maximale de 50 m². • En limitant leur hauteur à 6 mètres.	Garantir une bonne insertion dans les paysages des constructions en imposant des volumes simples et des matériaux compatibles avec le site. Les clôtures sont admises sous conditions d'implantant, de taille et d'aspect extérieur.
	Aconc	Répondre aux besoins des activités de pêche et conchylicoles en permettant : • La réfection, la reconstruction à l'identique des bâtiments d'exploitation existants à date d'approbation du PLU directement liés aux activités conchylicoles.	

		• La surélévation des mas existants dans la limite d'un étage (R+1 maximum).	
	Av	Répondre aux besoins des activités viticoles en autorisant une constructibilité et extension limitées de l'existant : • Seulement les extensions dans une limite de 30% et de 500 m² d'emprise au sol.	

Zone		**Volumétrie et implantation**	**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non**
ZONE NATURELLE	**N**	Les constructions sont interdites.	Les clôtures grillagées sont proscrites. Les clôtures seront à l'identique de celles existantes avec des hauteurs limitées. Les panneaux solaires sont interdits. Les aires de stationnements ne devront être ni cimentées ni bitumées. Respecter les règles des aspects extérieurs et des matériaux indiqués pour ne pas dénaturer le contexte naturel environnant.
	NB	Seules les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs directement liés à l'assainissement des eaux usées sont autorisées. Limiter la hauteur à 6 mètres maximum au faîtage pour ne pas dénaturer la qualité des espaces naturels et paysagers.	
	Nc	Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs directement liés à l'assainissement des eaux usées sont autorisées. Permettre les équipements liés à l'accueil, aux activités touristiques et sportives. Limiter la hauteur à 6 mètres maximum au faîtage pour ne pas dénaturer la qualité des espaces naturels et paysagers.	
	Nep	Seules les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs directement liés à l'assainissement des eaux usées sont autorisées. Limiter la hauteur à 14 mètres pour répondre aux besoins de la destination de la zone.	

	Ng	Pérenniser les activités de campings et campings, et les activités nautiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau. Limiter la hauteur à 6 mètres maximum au faîtage pour ne pas dénaturer la qualité des espaces naturels et paysagers.	
	NL	Permettre l'accueil d'activités liées aux concessions de plages mais également les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ou les occupations, installations et constructions démontables nécessaires à l'hygiène et à la surveillance et sécurité des plages. Limiter la hauteur à 6 mètres maximum au faîtage pour ne pas dénaturer la qualité des espaces naturels et paysagers. La hauteur peut monter à 9 mètres pour les installations de surveillances et sécurité.	
	Ns	Autoriser seulement la réhabilitation du bâti en sous-secteur Ns1 et Ns2. Les extensions du bâti sont autorisées à condition de ne pas dépasser 50 m² de surface de plancher. Permettre l'accueil des activités liées aux concessions de plage. Limiter la hauteur à 7,20 mètres au faîtage pour les extensions du bâti. La hauteur peut monter à 9 mètres pour les installations de surveillances et sécurité.	

Justification des règles portant sur les équipements et réseaux

L'essentiel de ces règles portant sur les équipements et réseaux est défini dans les dispositions générales.
Les conditions d'accès et de voiries sont définies dans les dispositions générales car s'appliquent à l'ensemble des zones.

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser, les principes de desserte et de voiries sont de :

- Garantir des dessertes viaires suffisantes à accueillir le trafic existant et futur en imposant le respect des normes de gabarit et les aires de retournement ;

- Assurer une bonne accessibilité des engins de lutte contre l'incendie, les véhicules de secours;
- Garantir la sécurité et le confort des déplacements, quel que soit son mode en imposant les normes d'accessibilité : Desserte par voie publique ou privée d'une largeur minimale.

Du point de vue des réseaux (voiries, eau potable, eaux usées, eaux pluviales et électricité) les principes sont :

- Garantir la desserte en réseaux suffisante aux destinations autorisées dans la zone et le respect des normes en vigueur ;
- Garantir un confort d'usage des constructions ;
- Garantir le raccordement aux réseaux publics.

Dans les zones naturelles et agricoles, les principes sont identiques que pour les zones urbaines tout en prenant en compte la difficulté du raccordement aux réseaux dans les secteurs les plus reculés. Les constructions nouvelles doivent donc se raccorder au réseau public.

Justification des autres dispositions écrites ou graphiques participant à la mise en œuvre du PADD

La commune utilise certains des outils prévus par le Code de l'Urbanisme afin de conserver la maîtrise des aménagements et de se donner les moyens de réaliser des équipements publics.

Synthèse des outils

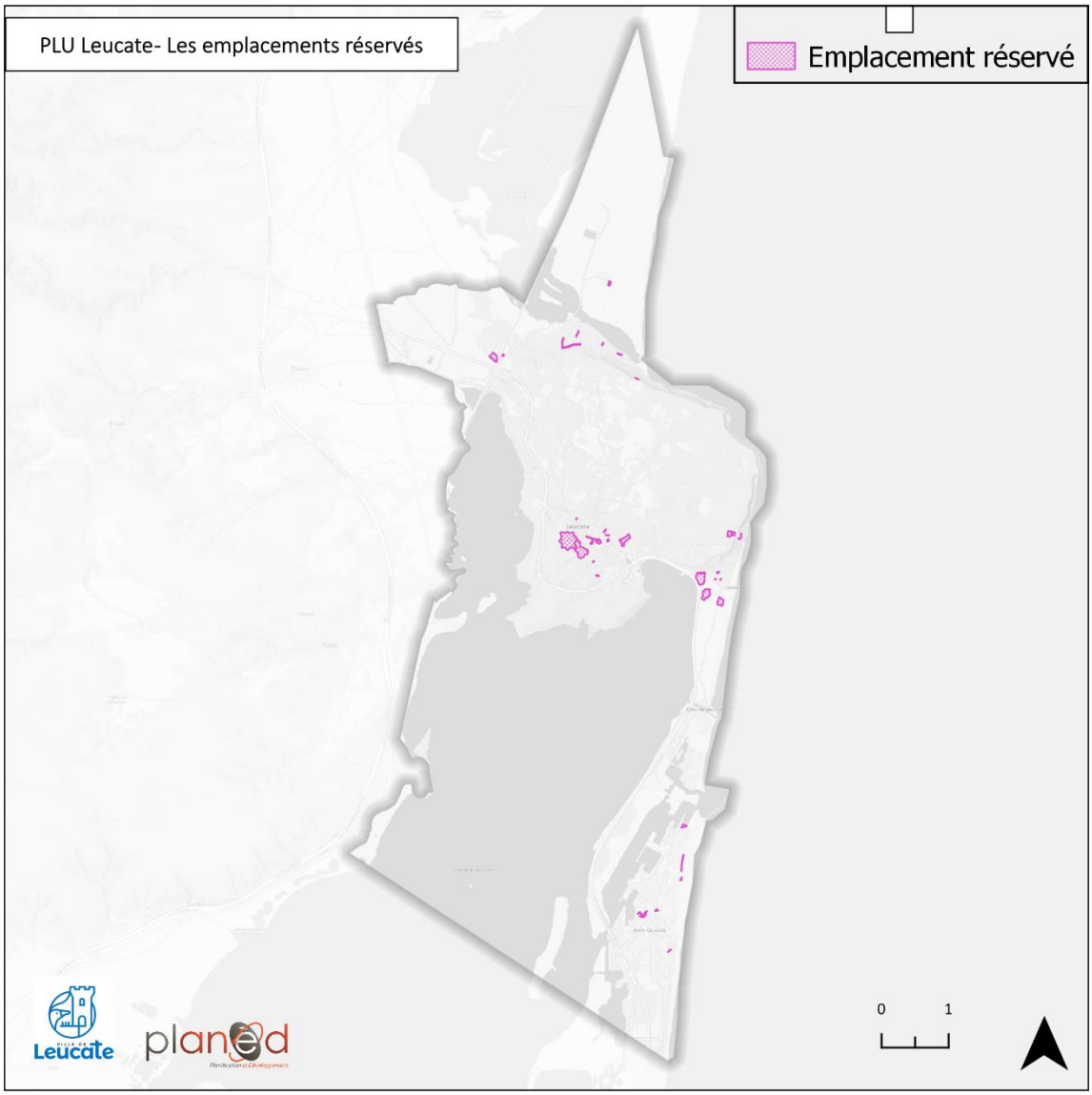
MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE	
Article L.151-15 : Délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale	Des servitudes de mixité sociale sont intégrés dans 3 OAP de Leucate : - OAP Secteur La Franqui, entrée de ville - OAP Le Village, Rec de la Fontaine - OAP Leucate-Plage, La Falaise Elle intègre un principe de 25% de LLS minimum dans chaque opération.
Article L.151-16 : Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers le commerce de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif	Dans le règlement écrit, un règle est appliquée est interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux pour les zones UA, UB, UC et UD.
QUALITÉ DU CADRE DE VIE	
Article L.151-19 : Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	Cet article est utilisé pour identifier et protéger des éléments constituant le patrimoine de la commune : oratoires, chapelles, fontaines, lavoirs, moulin à huile, etc. Ils sont identifiés dans le règlement graphique et sont explicités dans une fiche de présentation.
Article L.151-21 : Définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.	Le PLU n'a pas prévu de secteurs spécifiques. Néanmoins, le règlement écrit permet la mise en œuvre de modes constructifs novateurs favorisant les projets énergétiquement performants en n'interdisant pas les dispositifs d'énergie renouvelable ou les matériaux écologiques.
Article L.151-22 : Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.	Dans l'ensemble des zones U du PLU (excepté en UE, Ueq, UF, et US) est utilisé un coefficient de végétalisation de pleine terre qui oblige à conserver des espaces libres en pleine terre selon un pourcentage minimum de la surface du terrain d'assise des projets des unités foncières. Le coefficient de pleine terre est différencié par

	zone, il est inscrit dans chaque règlement de zone.
Article L.151-23 : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques	Non concerné.
Article L.151-23 : Localiser les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.	Non concerné.
DENSITÉ	
Article L.151-26 : Imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.	Non conc
ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	
Article L.151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;	Le PLU prévoit des emplacements réservés aux voiries (création des aires de stationnement, création d'aire de retournement, aménagement du gabarit des voies existantes, création de cheminements piétons, etc.) pour répondre aux besoins d'amélioration du maillage viaire et modes doux, mais aussi d'amélioration du fonctionnement urbain.
Article L.151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.	Non concerné.

Les Emplacements Réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique délimite des secteurs sur lesquels sont institués des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt général. L'emplacement réservé est un outil au service des collectivités facilitant l'acquisition foncière pour des projets. La liste des emplacements réservés est annexée au Tome 1 du PLU. Plusieurs types d'emplacements réservés ont été inscrits : voirie, cheminement doux, équipements publics, etc.

La commune a fait le choix d'utiliser cet outil réglementaire afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement défini par l'emplacement réservé. L'inscription d'un emplacement réservé a pour objectif de mettre en œuvre les orientations du PADD indépendamment du zonage.



Les Emplacements Réservés pour les déplacements

Les emplacements réservés pour voirie ont pour but :

- L'élargissement de voies existantes ;
- La création d'aires de stationnement ;
- La création de voie dédiée aux circulations douces.

Les Emplacements Réservés pour les équipements

Les emplacements réservés pour voirie ont pour but :

- La création ou l'extension de camping ;
- La création d'équipements à vocation santé et action sociale ;
- La création d'équipements dédiés à l'assainissement des eaux usées et le réseau public ;
- Extension d'un cimetière ;
- Ou encore déplacement d'une école de musique.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

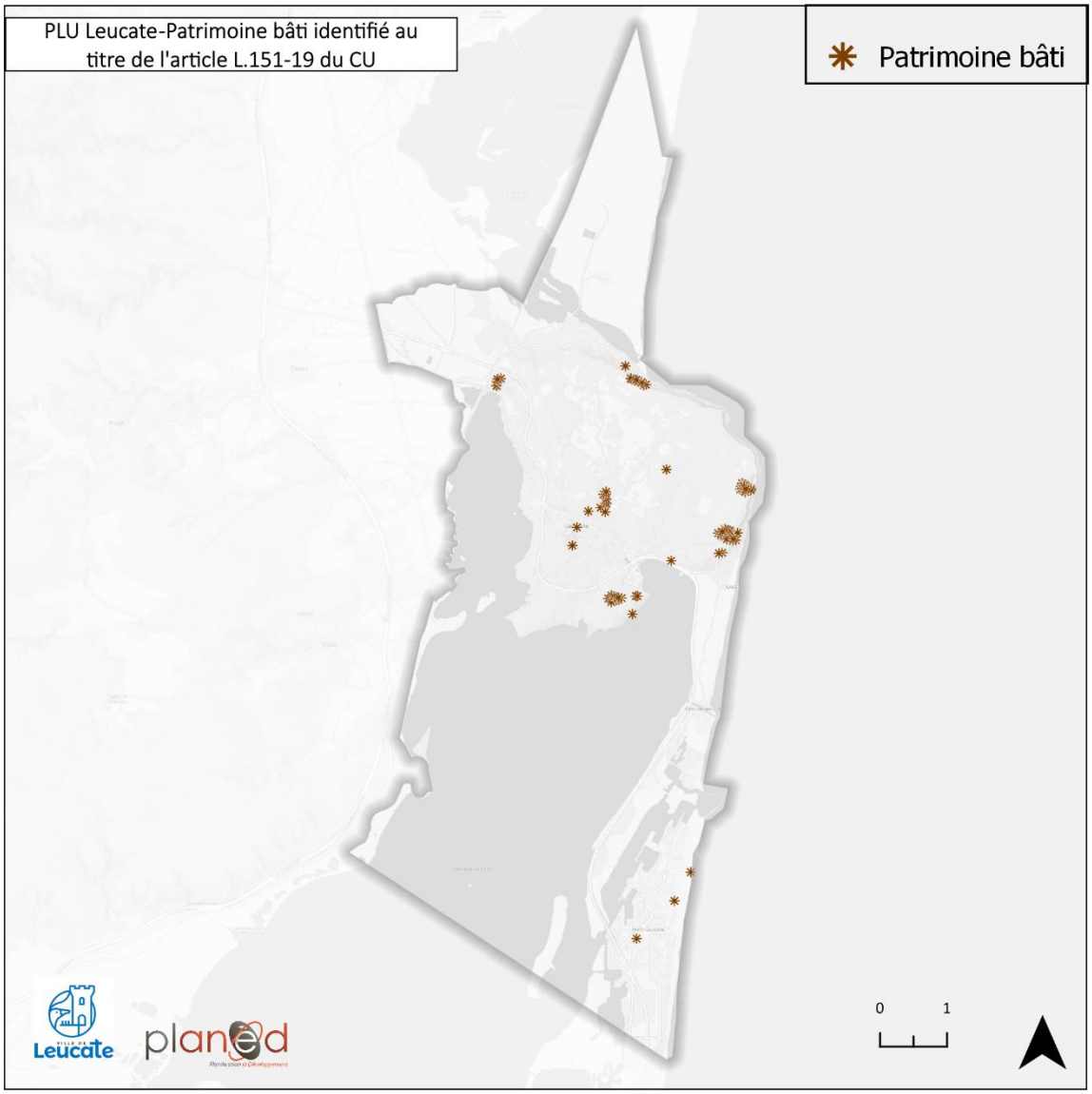
L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme permet au PLU de « *classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements*. »

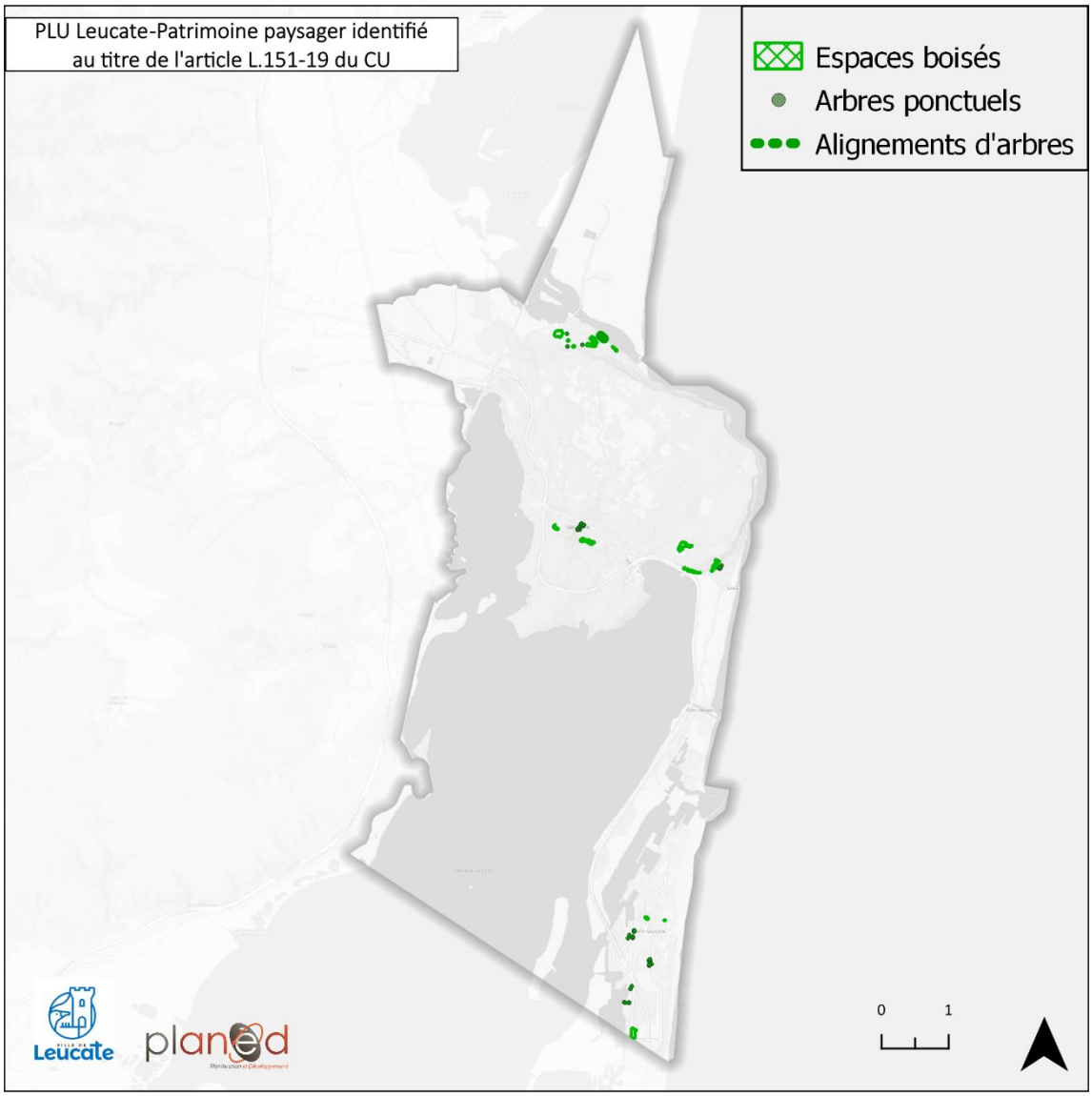
Le classement au titre des espaces boisés classés interdit les changements d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

Au total, le PLU compte 68 ha classés en EBC. Soit 8.71 hectares d'espaces supplémentaires classés en EBC par rapport à la surface antérieure (59.29 hectares).

Préservation du patrimoine bâti et paysager

En réponse au PADD et par l'application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement identifie et délimite les immeubles bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.


PLU Leucate-Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du CU
Patrimoine bâti
Leucate
0
1



Mixité sociale et fonctionnelle

Leucate est soumis à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).

Aujourd'hui, la commune compte 281 logements sociaux. La commune entend être volontaire sur les efforts de production de logements locatifs sociaux en cohérence avec les objectifs fixés par le PLH.

Le Code de l'urbanisme prévoit des outils dans le PLU permettant la production de logements locatifs sociaux. Sur le territoire, la production de logements sociaux est en déficit. L'utilisation d'un outil réglementaire par projet permet de mettre en œuvre une

offre souvent plus adaptée au contexte foncier et urbain. La définition de secteurs de mixité sociale est une réponse à la nécessité de la croissance de l'offre en logements sociaux dans le parc des résidences principales. La commune a fait le choix d'utiliser l'outil de la servitude de mixité sociale pour mettre en œuvre les objectifs du PADD. Cet outil permet de délimiter zonages pour lesquels un objectif minimal de production de logements sociaux s'applique.

Secteurs	Part des logements sociaux imposés
OAP 1 – Secteur La Franqui, entrée de ville	25 % de LLS
OAP 2 – Secteur La Franqui, porte d'entrée de Leucate	25 % de LLS
OAP 3 – Secteur la Franqui, Rec de la Fontaine	25 % de LLS
OAP 4 – Secteur Leucate-Plage, La Falaise	25 % de LLS

Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

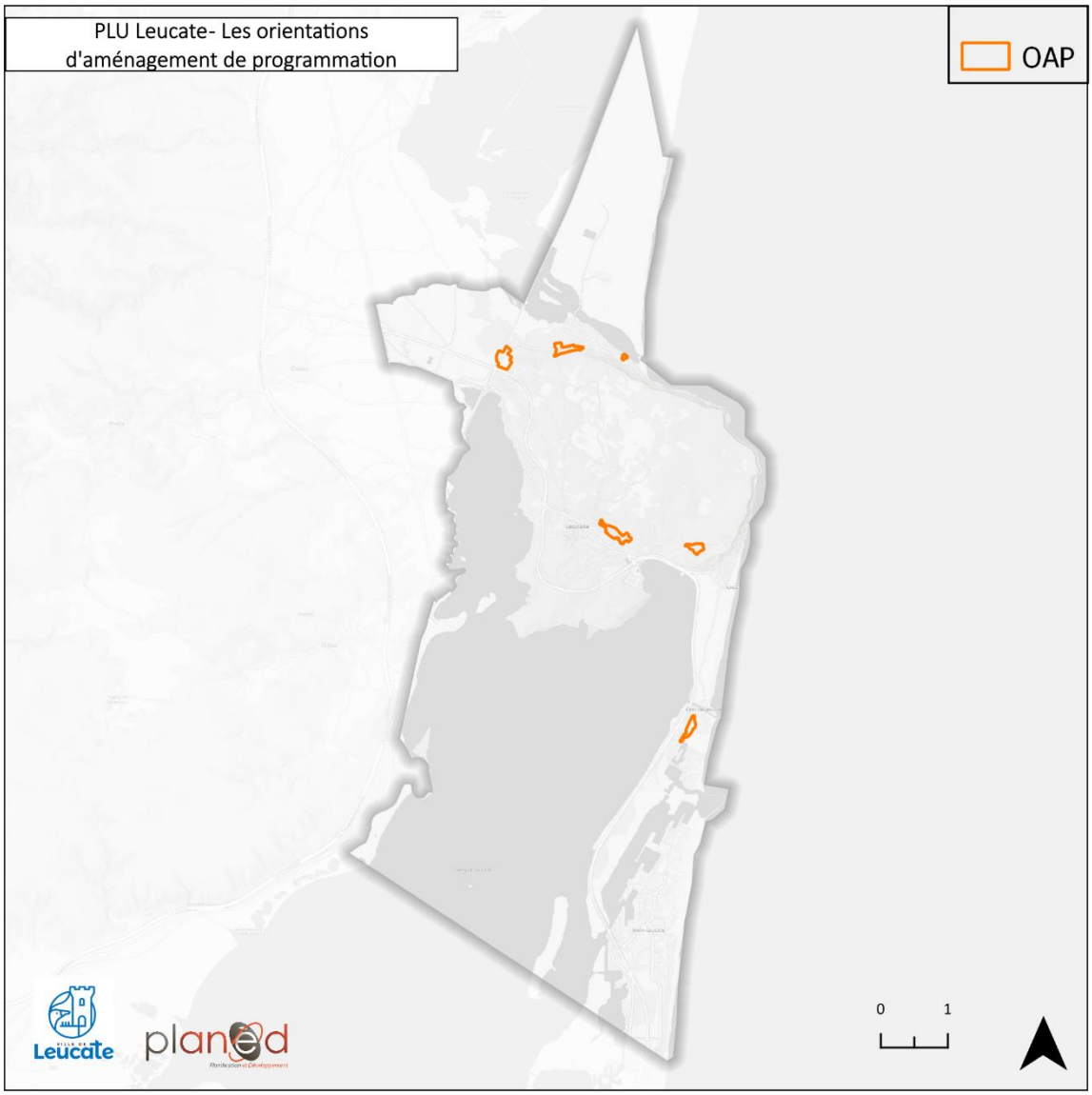
Le règlement couvre l'ensemble du territoire à la parcelle de manière précise et stricte. Dans les secteurs à enjeux, le PLU complète le dispositif avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui couvrent l'ensemble d'un secteur pour y déterminer des principes d'aménagement cohérents, un programme, des modalités d'urbanisation en fonction du contexte avec des modalités d'application plus souple sur l'ensemble, étant opposables dans un rapport de simple compatibilité. Et ce, à la différence des dispositions du règlement qui s'imposent au terrain d'assiette dans un rapport de plus stricte conformité, sauf adaptations mineures ou dérogations dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme. Les OAP permettent d'enrichir la norme sur une partie du territoire.

Le PLU décline son projet de développement dans **6 OAP sectorielles et 1 OAP thématique**.

Lorsqu'elles visent des zones AU, les OAP définissent bien les conditions d'aménagement et d'équipement d'ensemble de la zone en application de l'article R. 151-20 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de l'aléa feux de fôret, un porté à connaissance (PAC) a été transmis par le Préfet de l'Aude aux maires des communes concernées, dont Leucate, le 19 novembre 2024. Il est disponible sur le site de la préfécture et doit normalement être suivi d'une carte aléa feu de forêt en cours de réalisation par les services de l'Etat.

L'aléa feu de forêt fera l'objet d'une analyse et sera pris en compte dans l'élaboration du PLU entre son arrêt et son approbation.


PLU Leucate- Les orientations
d'aménagement de programmation
OAP
Leucate
0
1

Nom du secteur	N° OAP	Caractère du site et objectifs de l'OAP	PADD mise en œuvre dans l'OAP
Secteur La Franqui, entrée de ville	**1**	Situé au sud-ouest de la Franqui, en entrée de ville de Leucate, le secteur s'étend sur des friches végétales et à vocation à accueillir des logements individuels et intermédiaires en cohérence avec le contexte urbain déjà existant. Le secteur est d'une surface de 3.56 ha. L'objectif est de créer une extension urbaine harmonieuse des constructions existantes. Les enjeux sont les suivants : - Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle ; - Améliorer la desserte et favoriser les mobilités douces ; - Préserver les espaces boisés et optimiser la gestion des eaux pluviales. Le secteur en extension se situe le long de l'avenue Pinet de Galaude, véritable colonne vertérable de la Franqui. Il présente une capacité d'accueil de 60 logements dont 25% de LLS permettant d'assurer la mixité sociale dans le secteur. La préservation des espaces boisés en bordure permet d'assurer une transition paysagère entre le secteur en extension et les espaces naturels à proximité. La composition urbaine se caractérise par des les logements intermédiaires de hauteurs allant de R+1 à R+1+C.	**Répondre aux besoins de tous** • Soutenir un rythme de production de logements tous types confondus en produisant au moins 44 logements/an en moyenne soit environ 665 logements supplémentaires à minima en 15 ans (2025-2040) • Diversifier l'offre en logements et faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune pour répondre aux besoins de chacun en réalisant une part de logement social dans la production totale de logements (tout en favorisant la mixité sociale et le développement de quartiers hybrides) **Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate** • Garantir une qualité paysagère globale d'exception, à adapter à chacune des 5 agglomérations de la commune (aussi bien en entrée d'agglomération, dans les espaces publics…) ; • Valoriser les différentes agglomérations de la commune en lien avec le site patrimonial remarquable (qualité architecturale, paysagère, préservation des cônes de vue …) ; • Anticiper les besoins des nouveaux modes de déplacements par énergie électrique en déployant un réseau de bornes de recharge sur le territoire communal ;

			• Poursuivre le renforcement des réseaux de cheminements piétons et cycles sur l'ensemble de la commune ; • Lutter contre les îlots de chaleur en renforçant la nature en ville dans les nouvelles opérations privées et publiques (végétalisation des parkings, des immeubles, et désimperméabilisation des surfaces) et en encourageant les plantations dans les opérations existantes ; • Renforcer la végétalisation des espaces publics. **Promouvoir un urbanisme durable** • Proposer des extensions urbaines de qualité, pour de l'habitat dans une démarche de sobriété foncière, en s'appuyant sur la gépograhie du site, en évitant les impacts paysagers et en prenant en compte les sensibilités environnementales ; • Adapter les formes urbaines tout en respectant les objectifs de consommation d'espace, répondre aux enjeux d'insertion paysagère, aux enjeux patrimoniaux, et aux enjeux d'adaptation climatique ; • Améliorer la perméabilité des stationnements et leur végétalisation, les faire participer aux îlots de fraîcheur, par exemple sur Leucate Village : favoriser les stationnements perméables et les aménagements éco-paysagers.

			Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate • Maintenir des cônes de vue depuis les secteurs urbanisés vers les éléments remarquables du territoire (étang, plateau, mer, château, église).
Secteur La Franqui, porte d'entrée de Leucate	**2**	Secteur stratégique en tant que porte d'entrée principale de Leucate, il s'appuie sur la gare ferroviaire pour le développement d'un pôle d'échange multimodal. Cet aménagemetn à vocation d'être un équipement stratégique pour la commune car il permettra le développement de mobilités alternatives et de pérenniser les activités liées à la gare. Le secteur est d'une surface de 2.68. Les enjeux sont les suivants : - Développer un équipement structurant : le futur pôle d'échange multimodal ; - Produire des logements liés à l'activité touristique ; - Assurer un cadre de vie qualitatif avec des aménagements paysagers ; - Promouvoir les mobilités alternatives. Le secteur en OAP prévoit également l'accueil de 60 logements saisonniers pour pérenniser l'activité touristique, qui le moteur économique de Leucate. Une offre de services et des commerces ainsi que des stationnements sont prévus sur le secteur. Les continuités piétonnes sont valorisées, ainsi que les transitions paysagères afin d'insérer au mieux les nouvelles constructions par rapport aux espaces naturels environnant.	**Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate** • Développer une offre en stationnement de report, notamment en entrée de la Franqui afin de structurer cette porte d'entrée de la Commune et du plateau ; • Etudier les possibilités de requalification d'espaces urbains en stationnements ; • Anticiper les besoins des nouveaux modes de déplacements par énergie électrique en déployant un réseau de bornes de recharge sur le territoire communal ; • Poursuivre le renforcement des réseaux de cheminements piétons et cycles sur l'ensemble de la commune ; • Lutter contre les îlots de chaleur en renforçant la nature en ville dans les nouvelles opérations privées et publiques (végétalisation des parkings, des immeubles, et désimperméabilisation des surfaces) et en encourageant les plantations dans les opérations existantes ; • Renforcer la végétalisation des espaces publics. **Promouvoir un urbanisme durable**

		Sur le volet habitat, la trame urbaine se caractérise par des constructions en petit collectif de taille R+1, avec des espaces végétalisés pour lutter contre l'imperméabilisation des sols.	• Améliorer la perméabilité des stationnements et leur végétalisation, les faire • participer aux îlots de fraicheur, par exemple : Sur Leucate village et La Franqui **:** favoriser les stationnements perméables et les aménagements éco-paysagers. **Développer la filière touristique, comme moteur d'attractivité principal** • Aménager un pôle d'échange multimodal innovant et touristique autour de la Gare de la Franqui, accessible et connecté (stationnements, location de voitures et vélos), proposant de nombreux services annexes (conciergerie, bagagerie, station de covoiturage, hôtellerie, restaurant, espaces de co-working, loisirs, etc…) ; • Faire du PEM de La Franqui la principale porte d'entrée de la Commune et d'accès aux activités de loisirs et hébergements touristiques ; **Porter une économie diversifiée pour une commune vivante à l'année** • Favoriser le développement de nouveaux services, liés notamment aux mobilités alternatives autour du futur PEM à la Franqui ; • Développer les espaces de vente des producteurs locaux leucatois à des endroits stratégiques (PEM …), et de manière générale sur l'ensemble de la

			commune, pour favoriser les circuits courts ; • Encourager la création d'espaces de coworking (ex : FABLAB au Village, PEM de la Franqui, capitainerie à Port Leucate) ; • Développer l'offre d'hébergements adaptés aux besoins des travailleurs • saisonniers sur la commune, notamment à proximité du PEM à la Franqui.
Le Village, Rec de La Fontaine	3	Situé en bordure nord-est de Leucate Village, le secteur s'intègre dans un paysage vallonné marqué par le Rec de la Fontaine. Il prévoit la production de 47 logements dont 25% de LLS, et une résidence pour seniors permettant de compléter l'offre en équipements de santé déjà existantes. L'OAP prévoit également le développement d'activités commerciales de proximité au nord-est. Le secteur est d'une surface de 5.32 ha. Les enjeux sont les suivants : - Réaliser une opération en extension urbaine en continuité de l'agglomération existante ; - Permettre l'accueil d'activités commerciale ; - Favoriser la mixité sociale ; - Privilégier le principe de nature en ville en créant et préservant des espaces naturels en bordure du secteur. Les accès sont organisés pour optimiser les circulations et les connexions piétonnes. L'intégration paysagère s'appuie sur le maintien des continuités	**Répondre aux besoins de tous** • Soutenir un rythme de production de logements tous types confondus en produisant au moins 44 logements/an en moyenne soit environ 665 logements supplémentaires à minima en 15 ans (2025-2040) • Diversifier l'offre en logements et faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune pour répondre aux besoins de chacun en réalisant une part de logement social dans la production totale de logements (tout en favorisant la mixité sociale et le développement de quartiers hybrides) • Accompagner la prise en charge des personnes dépendantes et/ou isolées avec des structures d'accueil adaptées et intergénérationnelles **Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate** • Garantir une qualité paysagère globale d'exception, à adapter à chacune des 5 agglomérations de la

		vertes et bleues, la préservation des vues sur l'étang et le plateau.	commune (aussi bien en entrée d'agglomération, dans les espaces publics…) ; • Valoriser les différentes agglomérations de la commune en lien avec le site patrimonial remarquable (qualité architecturale, paysagère, préservation des cônes de vue …) ; • Anticiper les besoins des nouveaux modes de déplacements par énergie électrique en déployant un réseau de bornes de recharge sur le territoire communal ; • Poursuivre le renforcement des réseaux de cheminements piétons et cycles sur l'ensemble de la commune ; • Lutter contre les îlots de chaleur en renforçant la nature en ville dans les nouvelles opérations privées et publiques (végétalisation des parkings, des immeubles, et désimperméabilisation des surfaces) et en encourageant les plantations dans les opérations existantes ; • Renforcer la végétalisation des espaces publics. **Promouvoir un urbanisme durable** • Proposer des extensions urbaines de qualité, pour de l'habitat dans une démarche de sobriété foncière, en s'appuyant sur la gépograhie du site, en évitant les impacts paysagers et en prenant en compte les sensibilités environnementales ; • Adapter les formes urbaines tout en

			respectant les objectifs de consommation d'espace, répondre aux enjeux d'insertion paysagère, aux enjeux patrimoniaux, et aux enjeux d'adaptation climatique ; • Améliorer la perméabilité des stationnements et leur végétalisation, les faire participer aux îlots de fraîcheur, par exemple sur Leucate Village : favoriser les stationnements perméables et les aménagements éco-paysagers. **Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate** • Maintenir des cônes de vue depuis les secteurs urbanisés vers les éléments remarquables du territoire (étang, plateau, mer, château, église).
Leucate-Plage, La Falaise	**4**	En limite nord de Leucate-Plage, sur le flanc de falaise, le secteur a pour objectif de finaliser l'urbanisation du quartier de Leuate-Plage tout en prenant en compte la topographie des lieux et les formes urbaines du contexte urbain environnant. Le secteur est d'une surface de 2,48 ha. Il a vocation à accueillir 50 logements dont 25% de LLS. Les enjeux sont les suivants : - Finaliser l'urbanisation du quartier de la Falaise ; - Favoriser la mixité sociale ; - Privilégier le principe de nature en ville en préservant les espaces naturels en bordure immédiate. Les constructions seront de type habitat individuel de hauteur allant de R+1 à R+1+C. Les mobilités	**Répondre aux besoins de tous** • Soutenir un rythme de production de logements tous types confondus en produisant au moins 44 logements/an en moyenne soit environ 665 logements supplémentaires à minima en 15 ans (2025-2040) • Diversifier l'offre en logements et faciliter le parcours résidentiel complet sur la commune pour répondre aux besoins de chacun en réalisant une part de logement social dans la production totale de logements (tout en favorisant la mixité sociale et le développement de quartiers hybrides) **Conforter le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain de Leucate** • Garantir une qualité paysagère globale

		interquartiers seront développées à travers un maillage doux.	d'exception, à adapter à chacune des 5 agglomérations de la commune (aussi bien en entrée d'agglomération, dans les espaces publics…) ; • Valoriser les différentes agglomérations de la commune en lien avec le site patrimonial remarquable (qualité architecturale, paysagère, préservation des cônes de vue …) ; • Anticiper les besoins des nouveaux modes de déplacements par énergie électrique en déployant un réseau de bornes de recharge sur le territoire communal ; • Poursuivre le renforcement des réseaux de cheminements piétons et cycles sur l'ensemble de la commune ; • Lutter contre les îlots de chaleur en renforçant la nature en ville dans les nouvelles opérations privées et publiques (végétalisation des parkings, des immeubles, et désimperméabilisation des surfaces) et en encourageant les plantations dans les opérations existantes ; • Renforcer la végétalisation des espaces publics. **Promouvoir un urbanisme durable** • Proposer des extensions urbaines de qualité, pour de l'habitat dans une démarche de sobriété foncière, en s'appuyant sur la gépograhie du site, en évitant les impacts paysagers et en prenant en

			compte les sensibilités environnementales ; • Adapter les formes urbaines tout en respectant les objectifs de consommation d'espace, répondre aux enjeux d'insertion paysagère, aux enjeux patrimoniaux, et aux enjeux d'adaptation climatique ; • Améliorer la perméabilité des stationnements et leur végétalisation, les faire participer aux îlots de fraîcheur, par exemple sur Leucate Village : favoriser les stationnements perméables et les aménagements éco-paysagers. **Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate** • Maintenir des cônes de vue depuis les secteurs urbanisés vers les éléments remarquables du territoire (étang, plateau, mer, château, église).
Cœur de la Franqui	**5**	Le secteur de la Franqui se situe au cœur de la zone urbaine de la Franqui en façade littorale de la plage des Coussoules. L'OAP vise à restructuer l'espace en réhabilitant une rédence hôtelière avec des commerces en rez-de-chaussée. Le secteur est d'une surface de 0,41 ha. Les enjeux sont les suivants : - Redonner une offre d'hébergement touristique de qualité ; - Renforcer l'offre de logement permettant aussi de dynamiser le quartier ; - Faciliter l'accueil des commerces dont certains avec une ouverture plus large que la haute saison.	**Promouvoir un urbanisme durable** • Réaliser des opérations de densification et/ou de renouvellement urbain ciblées dans les secteurs stratégiques • Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forester, conformément à la trajectoire ZAN

		Ce secteur en réhabilitation/renouvellement urbain a pour objectif de réhabiliter le bâtiment en façade de l'avenue Henri de Monfreid. Le bâtiment a également vocation à recevoir des logements en accession avec des typologies de logement T3/14. Les hauteurs en retrait de l'avenue de la Méditerranée atteindront les 16 mètres de hauteur. Pour les constructions situées en front de mer, les hauteurs peuvent atteindre du R+3. Les nouvelles constructions devront avoir des volumes simples et respcter une harmonie globale pour s'insérer au mieux et ne pas dénaturer l'identité de la Franqui.	
Port-Leucate, Village Naturiste	**6**	Situé en continuité du camping CGU, le secteur en OAP prévoit la production de 150 logements sur une superficie brute de 3 ha. Le secteur prévoit égaement des espaces publics végétalisés, des continuités douces vers les quartiers environnant. Un traitement paysager sera garanti afin de créer une interface paysagère avec les quartiers et espaces naturels existants. Les enjeux sont les suivants : - Réalisation l'extension du village naturiste ; - Répondre aux besoins en logements ; - Garantir une insertion paysagère optimale des nouvelles constructions ; - Composer un nouvel espace résidentiel en constituant un front bâti et en développant des équipements et stationnements relatifs au besoin des logements nouveaux. Des mobilités douces seront développées pour connecter le secteur au maillage de Port-Leucate. Les aspects extérieurs	**Préserver l'identité paysagère et la biodiversité spécifique de Leucate** • Préserver le schéma directeur de Port-Leucate issu de la mission Racine et encadrer les évolutions des ensembles patrimoniaux du XXème siècle ; **Développer la filière touristique, comme moteur d'attractivité** • Soutenir la filière touristique en renforçant et en requalifiant la capacité d'accueil, en élargissant la gamme, tout en restant une destination populaire et ouverte : Poursuivre le développement de l'offre hôtelière et l'élargissement de la gamme, notamment vers le haut de gamme ; • Reprise des cheminements piétonniers de la mission Racine reliant les bassins du port et la plage), poursuite de la mise en valeur des façades commerciales des quais ; • Développer des places de stationnements

		des constructions reprendront des matériaux particuliers et des principes d'intégration architecturale pour assurer un insertion de qualité par rapport aux contexte urbain existant. Les hauteurs iront du R+1 au R+2. Les perspectives paysgaère sur la lagune et l'Etang de Leucate seront préservées.	complémentaires pour les nouvelles mobilités (autopartage, location, vélos, …).

Justification au regard de la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles

Contexte règlementaire et besoins d'analyse de la consommation d'espaces associés

La Loi Climat Résilience adoptée le 22 août 2021 fixe comme principe général une trajectoire permettant d'aboutir au zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050 après diminution par tranche du rythme de consommation de foncier et d'artificialisation des sols.

La trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) se base sur 2 périodes :

- 2031 pour un objectif de réduction d'au moins 50% ;
- 2031-2050 pour atteindre le 0 artificialisation nette.

Dans les documents de planification, l'intégration progressive de la mise en œuvre du ZAN est déclinée à différentes échelles. Le SRADDET définit les critères et les objectifs de réduction et ceux-ci sont ensuite déclinés dans le SCOT d'ici 2026. Les PLU devront être conformes à la loi avant 2027.

Depuis le Grenelle I et 2, la thématique de la consommation des espaces est devenue l'un des sujets importants de l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, ce qu'a précisé la loi ALUR qui donne l'obligation de procéder à l'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du document.
Par ailleurs, la loi climat et résilience de 2021, impose des objectifs en lien avec une consommation d'espaces passée selon une période qui couvre les 10 années qui ont suivi la date de promulgation de la loi.

Cette analyse rétrospective permet notamment une réflexion sur les tendances à l'œuvre sur le territoire et sur les évolutions à apporter pour réduire la consommation des espaces naturels agricoles et forestier.

Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Capacités de densifications (espaces non-bâtis, « dents creuses »)

Une analyse des potentialités de densification et de mutation a été réalisée sur le territoire au sein des enveloppes urbaines. Le détail de la méthode utilisée et de ses résultats précis est inclus dans le diagnostic. 10.66 hectares ont été identifiés dont 3.56 en dents creuses et 7.1 ha en divisions parcellaires. Le détail de la méthode utilisée et de ses résultats précis est inclus dans le diagnostic. Un taux de rétention de 30% a été appliqué sur le potentiel.

Il faut différencier dans l'application du PLU 2 types d'espaces de densification : les espaces de densification uniquement couverts par le zonage/règlement et les espaces de densification couverts en plus par 1 secteur en OAP (Cœur de la Franqui). De ce fait le bilan des surfaces en densification diffère de la partie diagnostic dans la présentation des chiffres.

	Surface en dents creuses (ha)	Surface en divisions parcellaires (ha)
Inférieur à 500 m²	**0.07**	**0.04**
Entre 500 et 1 500 m²	**1.64**	**2.64**
Entre 1 500 et 2 500 m²	**1.17**	**1.52**
Supérieur à 2 500 m²	**0.68**	**2.9**

Un potentiel de logements en densification et renouvellement urbain a été calculé en appliquant :

- Une rétention foncière (R) de 10% et une densité (D) de 40 logements/ha sur les dents creuses ;
- Une rétention foncière (R) de 40% et une densité (D) de 30 logements/ha sur les divisions parcellaires.

	Surface en dents creuses (ha)	Surface en divisions parcellaires (ha)
Densification (R=10% et D=40)	**3.20**	**128**
Division parcellaire (R=40% et D=30)	**4.26**	**57**
Total		**256 (environ 260)**

Ce potentiel au regard des règles du PLU proposées permettrait la production d'environ 260 logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Pour anticiper des modes d'application notamment suite aux derniers décrets de la loi Climat et Résilience sur l'artificialisation des sols (étant donné que le PLU s'appliquera également quelques années après 2031) la valeur de 2500 m² a été définie pour identifier le seuil au-delà duquel la consommation d'espace en densification constitue un espace urbanisé au titre de la loi Climat Résilience.

Dans ce cadre, une surface en densification de 3.58 ha est compatibilisée dans la consommation d'espace au titre de Climat Résilience sur des espaces densifiables de plus de 2 500 m².

A ce potentiel de densification, il faut ajouter l'OAP en densification « Cœur de la Franqui ». Les 5 autres OAP sont sur des espaces aujourd'hui naturels et sont donc comptabilisés dans la consommation d'espaces du PLU.

	Surface PLU consommée en ha
Densification au fil de l'eau (hors secteur de projet OAP)	
>2500 m²	3.58
OAP densification et renouvellement urbain	
Cœur de la Franqui	0,41
Sous-total	0.41

Surface en extension en comptément de la densification et la mutation des espaces bâtis

En complément des capacités de renouvellement urbain et en densification, la commune planifie dans le PLU des extensions urbaines :

Production de logements en extension urbaine			
OAP La Franqui Entrée de ville	61	3,9 ha	3,9 ha
OAP La Franqui gare – vocation hébergements	60	0,8 ha	0,8 ha
OAP Rec de la fontaine de loin	47	2,4 ha	2,4 ha
OAP Leucate Plage – La Falaise	50	2,7 ha	2,7 ha
OAP Leucate Naturistes	150	3	3
Total extension urbaine	**368**		
% logements	**55%**		
Total logements envisagés	**665**	**12,8**	
Economie			
OAP la Franqui gare – PEM (extension de l'enveloppe urbaine)		**2,11**	
OAP Rec de la fontaine		**0,8**	
Total	665 logements	15,71 ha	
Total par an (15 ans)	44 logements par an	1,05 ha / an	

Environ 12,8 hectares pour l'habitat et 2.91 ha pour le développement économique sont prévues en consommation d'ENAF à horizon du PLU (15 ans.)

Calcul de l'objetif de modération de la cnsommation d'espaces agricoles et naturels et forestiers contre l'étalement urbain

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu le 19 octobre 2024 en conseil municipal.
Rappel des orientations du PADD :

« **Modérer la consommation d'espace naturel, agricole et forestier, conformément à la trajectoire ZAN,** en fixant des objectifs chiffrés :

- En compatibilité avec le SCOT, environ 45% de la production de logements sera réalisé dans l'enveloppe urbaine ;
- En compatibilité avec le SCOT, la consommation d'espace naturel, agricole et forestier à vocation d'habitat est fixée à 12.8 ha au maximum, pour les 15 prochaines années ;
- En compatibilité avec le SCOT (qui dissocie le volet habitat du volet économie / équipements et prévoit un potentiel de 25 hectares pour cette partie sur le littoral sud), la consommation d'espace naturel, agricole et forestier à vocation d'économie et d'équipement est fixée à 2,91 ha au maximum, pour les 15 prochaines années. »

Détail du calcul de la consommation d'espaces ZAN retenu pour le PLU

Comme vu précédemment, la loi Climat et Résilience (C&R) précise que les objectifs de réduction de consommation d'espace et de trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN), se basent sur une période référence qui couvre 10 années avant la promulgation de la Loi, qui est intervenue en août 2021.

Il convient donc de disposer de la consommation d'espaces intervenue sur le territoire je janvier 2011 à janvier 2021.

Les données utilisées pour le diagnostic sont les données des fichiers fonciers retraités par le Cerema (MAJIC) et retraitées à l'aide d'ortho-photo. L'analyse de la consommation d'espaces a permis de retenir 15.7 (16) hectares soit 1.57 (1.6) ha par an pour la période de référence 2011-2021 C&R.

A date d'arrêt du PLU, la commune de Leucate a consommé 15.2 hectares entre 2015 et 2025.

Sur ce chiffre initial, la loi C&R demande :

- Une réduction de 50% de la consommation d'espace de la période de référence 2011-2021 C&R, jusqu'au 31 décembre 2030. La commune de Leucate se place dans la trajectoire de l'application de la loi ainsi dans la période 2021-2031. Leucate vise une réduction de la consommation d'espace de -50% de 16 ha à savoir 8 ha.
  Le PLU n'étant arrêté qu'en 2025, il faut enlever les consommation d'espaces des années 2022, 2023, et 2024 de cet objectif de 8 ha, pour disposer de l'objectif C&R allant de la date d'approbation du PLU (2025) jusqu'au 31 décembre 2030. La consommation d'espace 2022 jusqu'en octobre 2024 est de 2.3 ha.
  Ainisi pour connaître l'objectif C&R 2031 que la commune de Leucate doit mettre en œuvre dans son PLU, il faut enlever 2.3 ha au 8 ha dont elle a droit au titre de

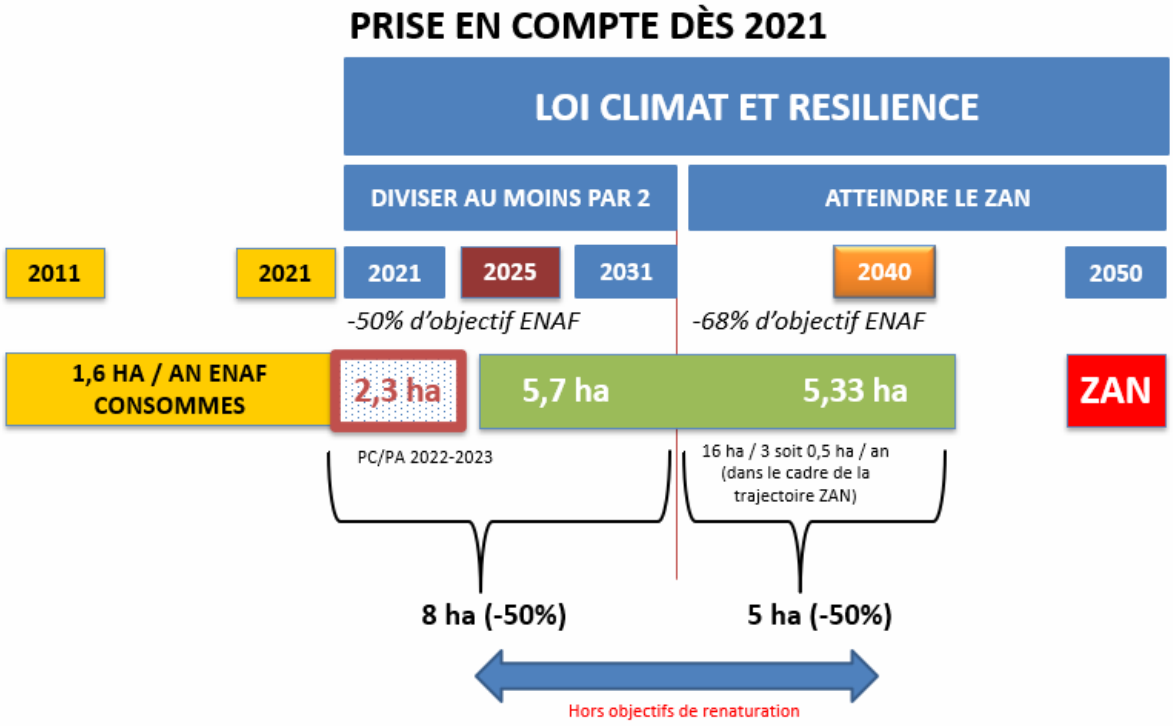
la loi C&R jusqu'en 2031. **L'objectif de C&R 2025 à 2031 est de 5.7 ha pour le PLU de Leucate.**

- **De mettre en place une trajectoire de réduction de consommation d'espaces pour atteindre l'objectif ZAN en 2050.**
  De 2031 à l'horizon PLU (2040), il faut mettre en œuvre une trajectoire ZAN, compartivement à la consommation 2011-2021 C&R de référence.

Le tyhme annuel moyen étant de 0.5 ha sur cette période, les élus ont décidé de réduire de -50% le rythme annuel de cette consommation de référence de 2031 à 2040.
Ainsi durant les 10 années pleines, allant de 2031 à 2040, il sera mis en œuvre 5 ha de consommation d'espaces maximum.

Globalement, la commune vise une réduction de 68.7% de la consommation d'espace à horizon 2050 par rapport à la consommation de référence et intégratn la consommation foncière, non maîtrisée.

La commune se place dans la trajectoire de la loi Climat et Résilience.



Traduction de la loi Climat & Résilience pour <u>le volet habitat</u>

Comparaison avec le PLU en vigueur

Plusieurs éléments sont à prendre en compte dans l'évolution du zonage :

- Une réduction des zones à à urbaniser avec une réduction d'environ 17 hectares de zones classées AU vers des zones classées en A ou N.
- Seulement 1.62 ha de zone N évolue en zone U.
- Environ 20 hectares de zone U évoluant vers de la zone N .
- 7 ha d'espaces naturels sont classés en zone AU pour permettre de répondre aux besoins du territoire.
- 73 hecatres d'espaces naturels classés en A. Ce reclassement est du au redécoupage de la zone Aa par rapport à la zone Ns au regard des exploitations agricoles et de l'évolution des espaces agricoles et naturels.

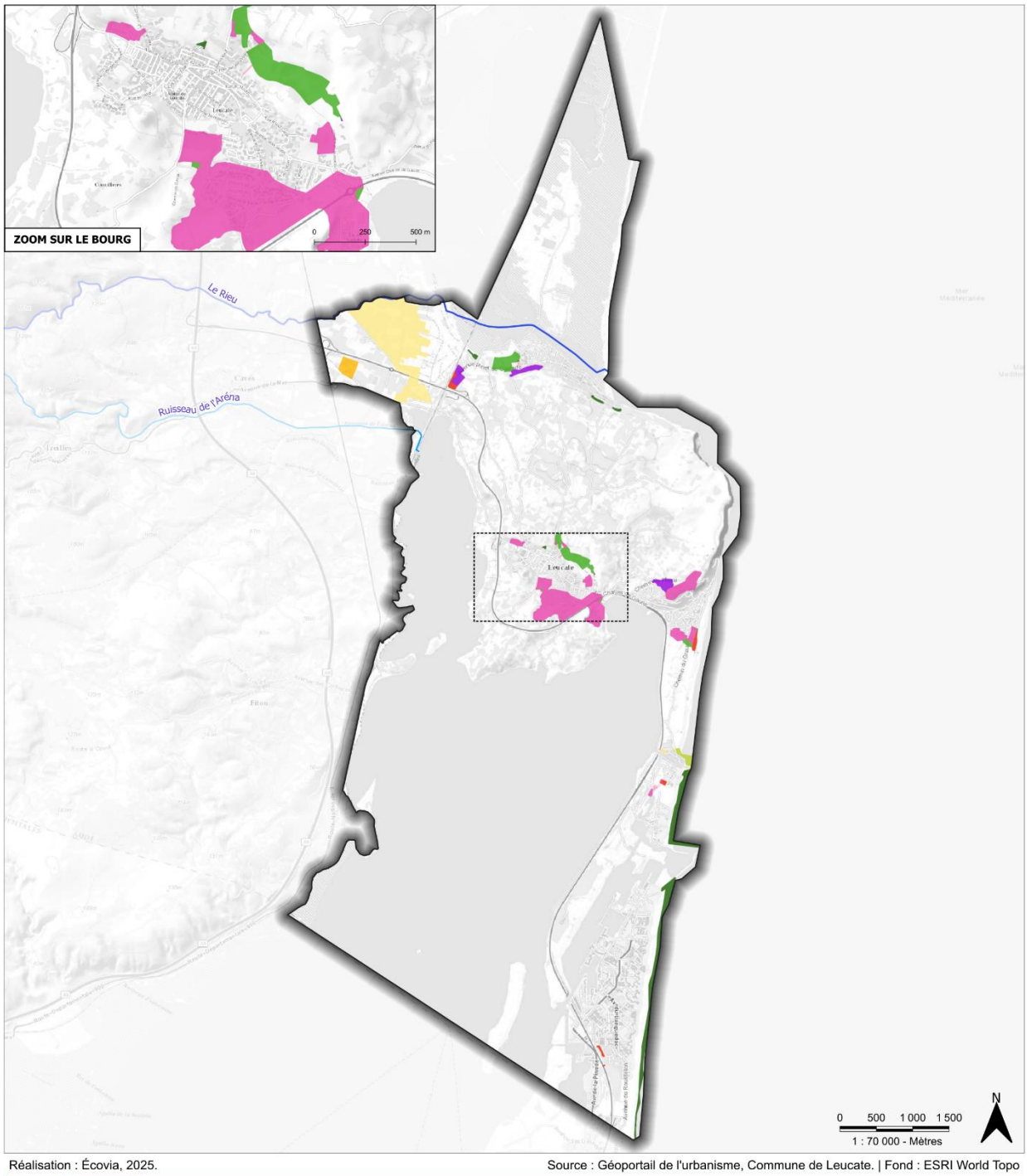
		Zonage pour arrêt			
		A	AU	N	U
Zonage en vigueur	A		-	1,77	-
	AU	4,53		12,23	44,20
	N	73,28	7,19		1,62
	U	-	0,16	20,40	

ÉVALUTATION ENVIRONNEMENTALE

Commune de Leucate

ZONAGE

Évolution du zonage



Réalisation : Écovia, 2025.

Source : Géoportail de l'urbanisme, Commune de Leucate. | Fond : ESRI World Topo

Éléments de repère :

- Limite communale
- Cours d'eau

Évolution des zones simplifiées (Vigueur -> Modification) :

- A - > N
- AU - > A
- AU - > N
- AU - > U
- N - > A
- N - > AU
- N - > U
- U - > AU
- U - > N

Justification au regard de l'environnement

Préservation de la biodiversité

Le patrimoine naturel de la commune a nécessité la mise en place de certaines mesures de protection. Près de 95 % de la surface communale est concernée par un périmètre d'inventaire ou de protection. Les types de périmètres sont nombreux et se superposent entre eux, soulignant l'importance des habitats naturels de la commune, au niveau régional (PNR), national (9 ZPS ou ZSC, 17 ZNIEFF), et international (2 sites Ramsar).
La trame verte et bleue communale repose sur trois sous-trames :

- Sous-trame des milieux dunaires et arrière dunaires ;
- Sous-trame des milieux ouverts ;
- Sous-trame des zones humides.

Intégration des risques

La commune est exposée à plusieurs types d'aléas : inondation (ruissellement), littoraux (risque de submersion marine, géré par le Plan de prévention des risques), mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles, cavités), feux de forêt, etc. il existe en outre des risques industriels (présence d'une ICPE) et de transport de matières dangereuses par la voir ferrée ou l'autoroute.
Le PLU intègre les risques présents à Leucate à travers :

- Le PADD :
  - « Assurer la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels prévisibles » ;
  - « améliorer la perméabilité des stationnements », ce qui permet de favoriser l'infiltration et limiter le ruissellement ;
- le Règlement et le zonage :
  - « les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales directement et exclusivement sur la parcelle », ce qui participer à la maitrise du ruissellement ;
  - Les zones U et AU évitent l'emprise des zones inondables de la Fontaine de Loin et du Rieu ;
  - Un zonage Nl ou Ns est utilisé sur les secteurs exposés aux risques submersion marine et érosion du trait de côte, où les constructions sont interdites ;
  - Le PPRL, qui s'impose au PLU, est reporté sur le zonage.

Par ailleurs, la préservation des milieux naturels actée par le PLU (à travers sa trame verte et bleue) permet d'en préserver les services écosystémiques, dont l'infiltration des eaux pluviales, et la stabilisation des sols, ce qui permet de limiter les aléas.

Dans le cadre de l'aléa feux de fôret, un porté à connaissance (PAC) a été transmis par le Préfet de l'Aude aux maires des communes concernées, dont Leucate, le 19 novembre 2024. Il est disponible sur le site de la préfécture et doit normalement être suivi d'une carte aléa feu de forêt en cours de réalisation par les services de l'Etat.
En application des dispositions de l'article L.132-2 du code de l'urbanisme, la cartographie de l'aléa incendie de végétation sera annexée au présent PLU dès transmission par les services de l'Etat.

Intégration des enjeux climat, énergie et air

La consommation d'énergie moyenne est faible (inférieure aux moyennes départementales et régionales), mais la production d'énergies renouvelables est marginale (seulement 5 % des consommations en 2021, contre 24-25 % dans le département et la région). C'est pourquoi, outre le développement des modes actifs et du report modal, qui pourront permettre de réduire les consommations d'énergie des transports, le PLU a pour objectif de développer la production d'énergies renouvelables (agrivoltaïsme, ombrières solaires, etc.), de fait le zonage autorise les panneaux photovoltaïques en toiture.
Très liées aux consommations d'énergie, les émissions de GES sont également faibles sur le territoire, qui constitue par ailleurs un puits de carbone, du fait de ses zones humides, et de manière plus ponctuelle ses prairies. Le PLU va de fait pérenniser ses puits de

carbone par la protection de la trame verte et bleue, qui couvre les zones humides, les pelouses et garrigues du territoire.

Le PLU vise aussi un développement des modes actifs (le PADD inscrit de poursuivre le renforcement des réseaux piétons et cycles) et du report modal (à travers l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal), ce qui pourra participer à la réduction des émissions des transports localement.
Le PADD du PLU comporte aussi un axe « Conduire la transition environnementale et s'adapter aux effets du changement climatique » afin d'encadrer l'urbanisation, par des principes de végétalisation (stationnement), d'adaptation au changement climatique des formes urbaines. Il est également acté de lutter contre les ilots de chaleur.
Sur le plan des émissions de polluants atmosphériques, les émissions sont relativement faibles, excepté les oxydes d'azote (émis en majorité par le secteur des transports). Ainsi, les mesures mentionnées précédemment en faveur des modes actifs ou du report modal devraient permettre de maintenir de faibles émissions.

Intégration des enjeux eau

Les masses d'eau sont plutôt en bon état sur le territoire communal, mais l'état quantitatif se dégrade. Afin de préserver ces ressources, le PADD inscrit la préservation de la trame verte et bleue (orientation 2B). Ainsi, les éléments identifiés au titre du L.151-23 doivent être protégés, notamment les zones humides. Dans la trame bleue en particulier, « les constructions nouvelles sont interdites, seules les extensions peuvent être autorisées à la condition de ne pas altérer les fonctions écologiques et à la condition d'augmenter leur emprise au sol de façon limitée. Pour les aménagements de surfaces, seuls 10 % des surfaces pourront être imperméabilisées ». Le règlement précise aussi que « les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales directement et exclusivement sur la parcelle », et ce, afin de favoriser la recharge des nappes locales.
Les actions du Grand Narbonne, en particulier en matière de sécurisation, visent à assurer l'alimentation en eau potable du territoire. Actuellement, la commune de Leucate est partiellement sécurisée (alimentation directe par les forages du SMIPEP et une adduction de sécurisation à l'usine de Puech de Labade). La consommation d'eau potable est élevée (485 L/hab./j contre 148 L/hab./j pour un Français). La population augmente régulièrement depuis 1968 et la consommation d'eau augmente en conséquence. Aussi, l'objectif du PLU étant de 5050 habitants à horizon 2040, le volume consommé théorique attendu sera de 893 976 m^3 par an. Ce volume est assez conséquent, puisqu'il représente 72% des capacités moyennes théoriques des forages du SMIPEP (1 241 000 m^3/an). C'est pourquoi le recours à la production de l'usine de Puech de Labade pourrait être plus fréquent à l'avenir. Les travaux en cours dans le cadre du schéma directeur d'eau potable de la commune devraient permettre de clarifier et d'affiner cette analyse.

L'épuration des eaux usées se fait dans 3 stations, toutes conformes en 2022, et dont les capacités sont encore largement suffisantes (charge entrante équivalant à 40 % des capacités). L'assainissement autonome est en revanche peu performant (seulement 34 % de conformité à l'échelle de la Communauté d'agglomération). C'est pourquoi le règlement enjoint toute construction ou installation à évacuer ses eaux usées par des

canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d’assainissement de caractéristiques suffisantes.