

**LEUC**

8 janvier 2026



**Plan  
Local d'  
Urbanisme**

*3. Orientations d'Aménagement et de programmation*

## PARCE QUE LES PROJETS DE DEMAIN...

## ... SE PRÉPARENT AUJOURD'HUI

**L** Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Leuc, comporte 3 orientations générales d'aménagement, visant à répondre durablement aux enjeux de son territoire.

- Un village à taille humaine
- Un cadre de vie qualitatif
- Pour une économie locale solide

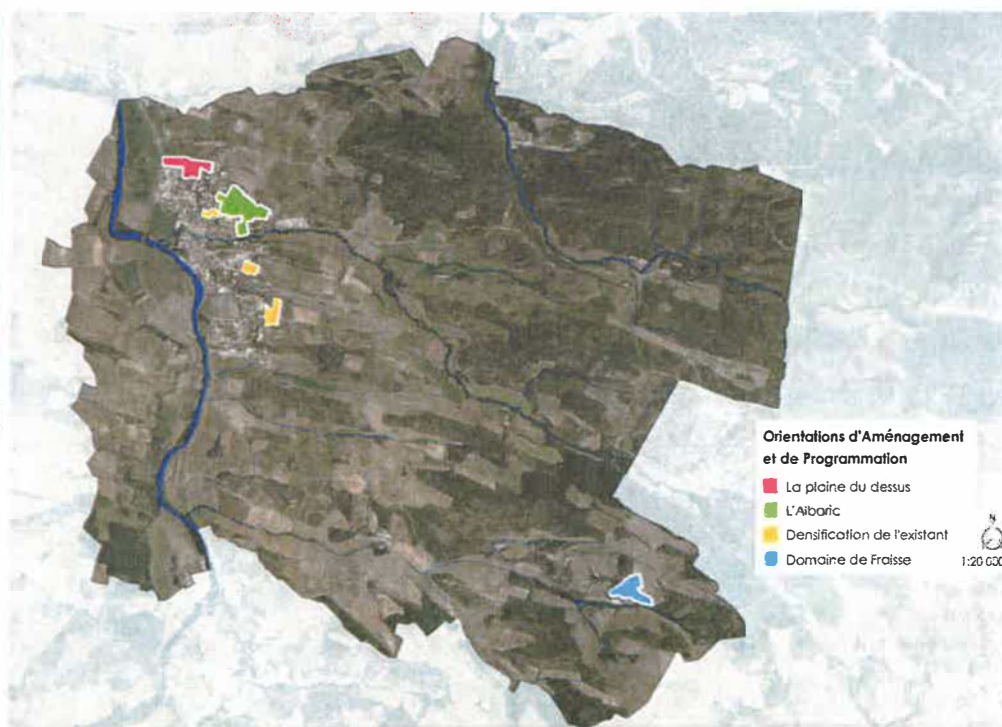
Le travail effectué en amont a permis non seulement d'identifier les besoins de la commune mais aussi de définir les directions à privilégier dans son projet de développement.

L'objectif d'une croissance démographique raisonnée se conjugue donc avec formes urbaines réfléchies, fonctionnement villageois et équilibre social dans une logique de développement durable.

C'est en respect avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ses orientations générales, que la Commune a défini ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles présentent les principes retenus pour la réalisation des opérations à venir, planifiées par secteurs :

- La plaine de dessus.....p.3
- L'Albaric.....p.6
- Densification de l'existant.....p.9
- Domaine de Fraisse.....p.11

**Tout projet devra être compatible avec les principes d'aménagement, de voirie et de préservation imposés par le schéma ET le texte de l'OAP.**



**U**ne orientation d'aménagement et de programmation a une portée normative, dans un rapport de compatibilité. Leur degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion et du niveau d'engagement souhaité par la Commune. Les Orientations présentées se limitent dans le détail pour ne pas se révéler contraignantes pour les opérations envisagées.

Les Orientations d'Aménagement s'appuient sur l'Approche Environnementale de l'Urbanisme. Elles sont l'expression des projets menés avec la Commune.

---

---

## **La Plaine de Dessus**

*Terminer le front urbain*

## LA PLAINE DE DESSUS



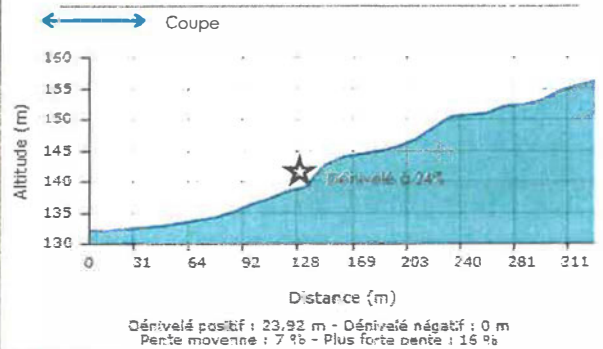
### ÉTAT ACTUEL

Cette OAP couvre 2,1 ha dont 6000 m<sup>2</sup> en zone déjà urbanisée UB et 1,5 ha en zone d'extension AUa, à ouverture immédiate. Les réseaux sont de capacité suffisante à proximité immédiate du secteur.

Le site présente la particularité d'être organisé en 2 terrasses, séparées par un important dénivelé au niveau du chemin d'Esparetx. Il s'agit de terres agricoles aujourd'hui en friches, étroitement imbriquées avec l'urbanisation existante qui a été conçue sans intégrer de traitement particulier de la limite entre lotissements et terres cultivées.

Ce secteur porte un enjeu paysager identifié au PADD, car il constitue la première perception du village pour l'automobiliste arrivant par la RD104 depuis Couffoulens.

### PROFIL ALTIMÉTRIQUE



### OBJECTIFS DES AMÉNAGEMENTS

L'objectif est de créer un nouveau quartier à dominante résidentielle, de façon à répondre au besoin en logements prévisible pour l'atteinte de l'objectif démographique sans porter atteinte à la morphologie de la grappe bâtie.

Sur une emprise totale de 2,1 ha qui feront l'objet de 2 programmes distincts, c'est un secteur de développement logique et prioritaire de la commune, en continuité de l'urbanisation existante.

## LA PLAINE DE DESSUS

### PRINCIPES DE COMPOSITION

L'aménagement se fera en 2 opérations d'ensemble (une sur chaque plateforme). Les opérations seront distinctes mais couvriront à elles 2 la totalité de l'emprise de l'OAP. Chacune devra respecter les principes écrits et schématisés de cette OAP.

La densité de construction attendue est de 14 logements/ha. Les projets devront tendre vers une mixité de densité, exclusivement en logement individuel ; les lots à bâtir devront être de superficies diverses.

Les programmes de logements devront être composés comme suit :

- **Au moins 10 maisons à l'Ouest**, dont 1 en accession aidée et 1 en locatif intermédiaire
- **Au moins 18 maisons à l'Est**, dont 2 en accession aidée et 2 en locatif intermédiaire. Un des locatifs devra être de type T2.

Le traitement des rues devra être soigné et participer à la qualité de vie du quartier. Des placettes internes et des cheminements doux dissociés des voies carrossables sont à intégrer.

*Secteur de la Plaine de Dessus (Opération Est)*

### INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'urbanisation de ce secteur sera de nature à renforcer la lisibilité en entrée de ville et à améliorer les perceptions depuis la RD104.

La forme urbaine visera l'harmonie, la qualité de vie, l'économie de foncier en évitant l'uniformité. Une harmonie architecturale est attendue, en R+1 attique. Les vis-à-vis proches doivent être évités et les implantations variées (alignements internes à éviter).

Bien qu'en dehors des périmètres de protection des monuments historiques, l'architecture et les revêtements utilisés devront s'inscrire en harmonie avec leur environnement construit et naturel.

Une frange arborée est à intégrer pour le traitement de l'interface Nord du secteur avec les espaces agricoles, et en bordure de départementale. Sur une largeur d'au moins 3 mètres, cette ceinture est à concevoir comme un espace public équipé (cheminements, bancs, éclairage;;) et paysager. On utilisera des espèces végétales méditerranéennes, diversifiées et non invasives ; les haies seront mixte et pluristratifiées.

### ACCÈS, VOIRIE ET STATIONNEMENT

➤ **Opération Ouest** : la desserte se fera par le prolongement de la voirie en attente du lotissement Lou Prat. La voirie interne sera doublée d'un trottoir sur un côté.

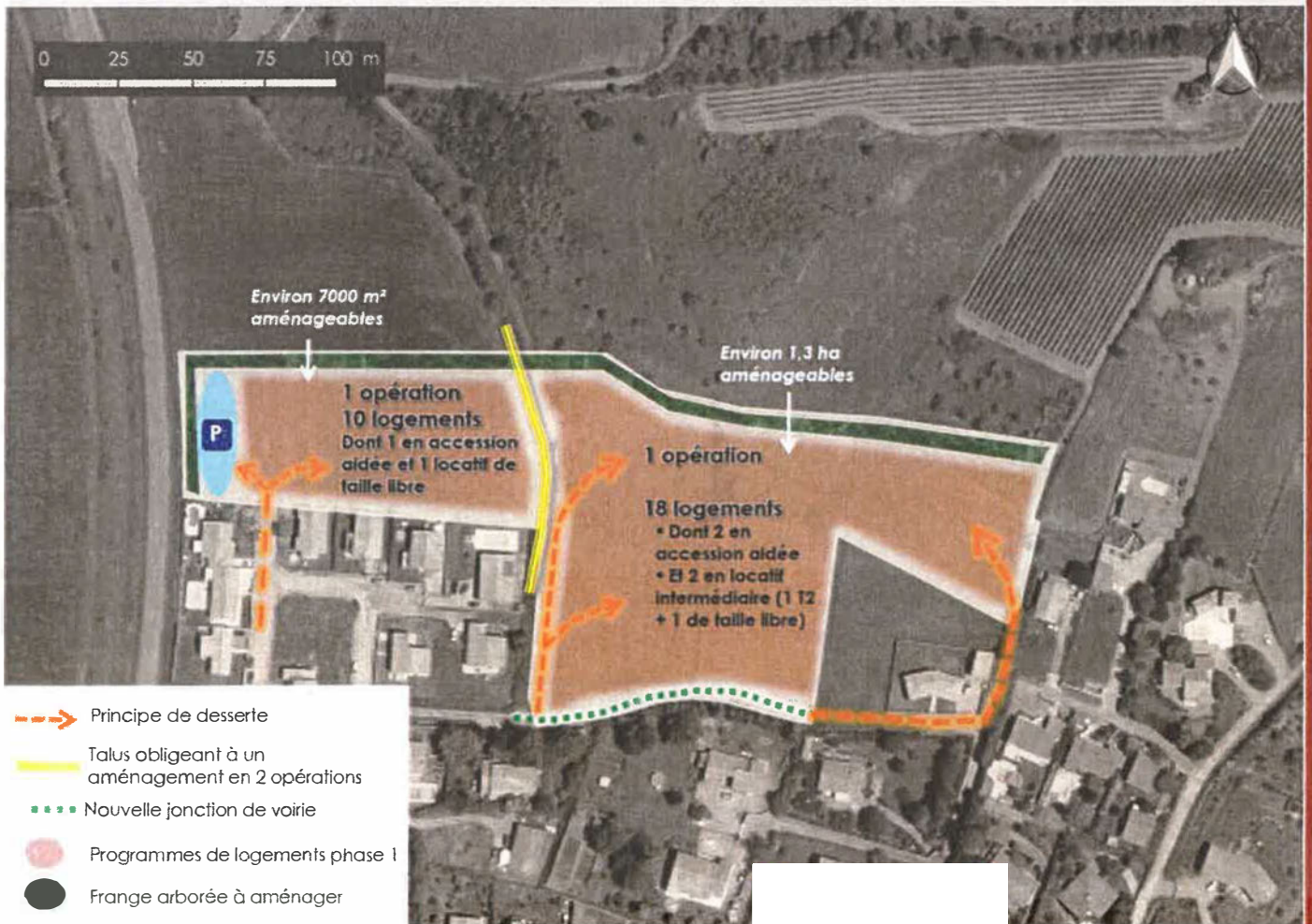
Le stationnement « visiteurs » ouvert au public sera groupé en bordure de départementale, à raison d'environ 1 place par lot qui s'ajouteront aux 2 places privatives imposées par le règlement.

➤ **Opération Est** : la desserte sera assurée par une boucle greffée sur le chemin des Espartex et la rue Roc de Courtes. Cette voirie interne sera doublée d'un trottoir arboré sur un côté.

Le stationnement « visiteurs » sera organisé de part et d'autre de la voirie interne, à raison d'environ 1 place par lot qui s'ajouteront aux 2 places privatives imposées par le règlement.



## LA PLAINE DE DESSUS

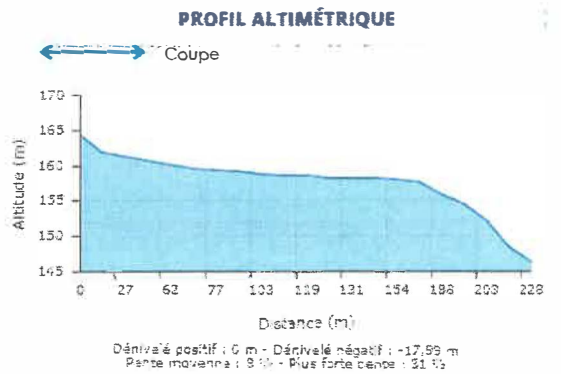


---

## **L'Albaric**

*Organiser les nouveaux quartiers*

## L'ALBARIC



### ÉTAT ACTUEL

Cette OAP couvre 4 ha dont 7000 m<sup>2</sup> en zone déjà urbanisée UB, 1.4 ha en zone d'extension AUB à ouverture immédiate, et 1.9 ha en zone d'extension 2AU à ouverture différée. Les réseaux sont de capacité suffisante à proximité immédiate de la première tranche, mais des travaux de voirie devront être mis en œuvre en préalable à l'urbanisation de la 2ème tranche.

Le secteur est imbriqué dans l'urbanisation « au coup par coup » existante au-dessus de l'avenue de Villeflore. Les terrains présentent une pente moyenne de l'ordre de 7%, offrant une exposition Sud intéressante et une vue dégagée.

### OBJECTIFS DES AMÉNAGEMENTS

L'objectif est, comme dans le secteur de la Plaine de dessus, de créer un nouveau quartier à dominante résidentielle, de façon à répondre au besoin en logements prévisible pour l'atteinte de l'objectif démographique.

## PRINCIPES DE COMPOSITION

L'aménagement se fera en 2 opérations d'ensemble, phasées dans le temps :

- 1ère tranche : parcelles 131, 1432 et 1433
- 2ème tranche : ensemble des autres terrains

Les opérations couvriront à terme la totalité de l'emprise de l'OAP. Chacune devra respecter les principes écrits et schématisés de cette OAP, sans compromettre la bonne réalisation des opérations suivantes.

La densité de construction attendue est de 12 logements/ha. Les projets devront tendre vers une mixité de densité, exclusivement en logement individuel ; les lots à bâtir devront être de superficies diverses.

Les programmes de logements devront être composés comme suit :

- **Environ 18 maisons par phase**, dont 2 en accession aidée et 2 en locatif intermédiaire. Un des localités devra être de type T2.

Le traitement des rues devra être soigné et participer à la qualité de vie du quartier. Des placettes internes et des cheminements doux dissociés des voies carrossables sont à intégrer.

## INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La forme urbaine visera l'harmonie, la qualité de vie, l'économie de foncier en évitant l'uniformité. Une harmonie architecturale est attendue, en R+1 attique. Les vis-à-vis proches doivent être évités et les implantations variées (alignements internes à éviter).

Bien qu'en dehors des périmètres de protection des monuments historiques, l'architecture et les revêtements utilisés devront s'inscrire en harmonie avec leur environnement construit et naturel.

Une frange arborée est à intégrer pour le traitement de l'interface Nord-Est du secteur avec les espaces agricoles, et en bordure de départementale. Sur une largeur d'au moins 3 mètres, cette ceinture est à concevoir comme un espace public équipé (cheminements, bancs, éclairage;;;) et paysager. On utilisera des espèces végétales méditerranéennes, diversifiées et non invasives ; les haies seront mixte et pluristratifiées.

Le talus boisé existant sera conservé lors de l'aménagement de la 2ème tranche.

## ACCÈS, VOIRIE ET STATIONNEMENT

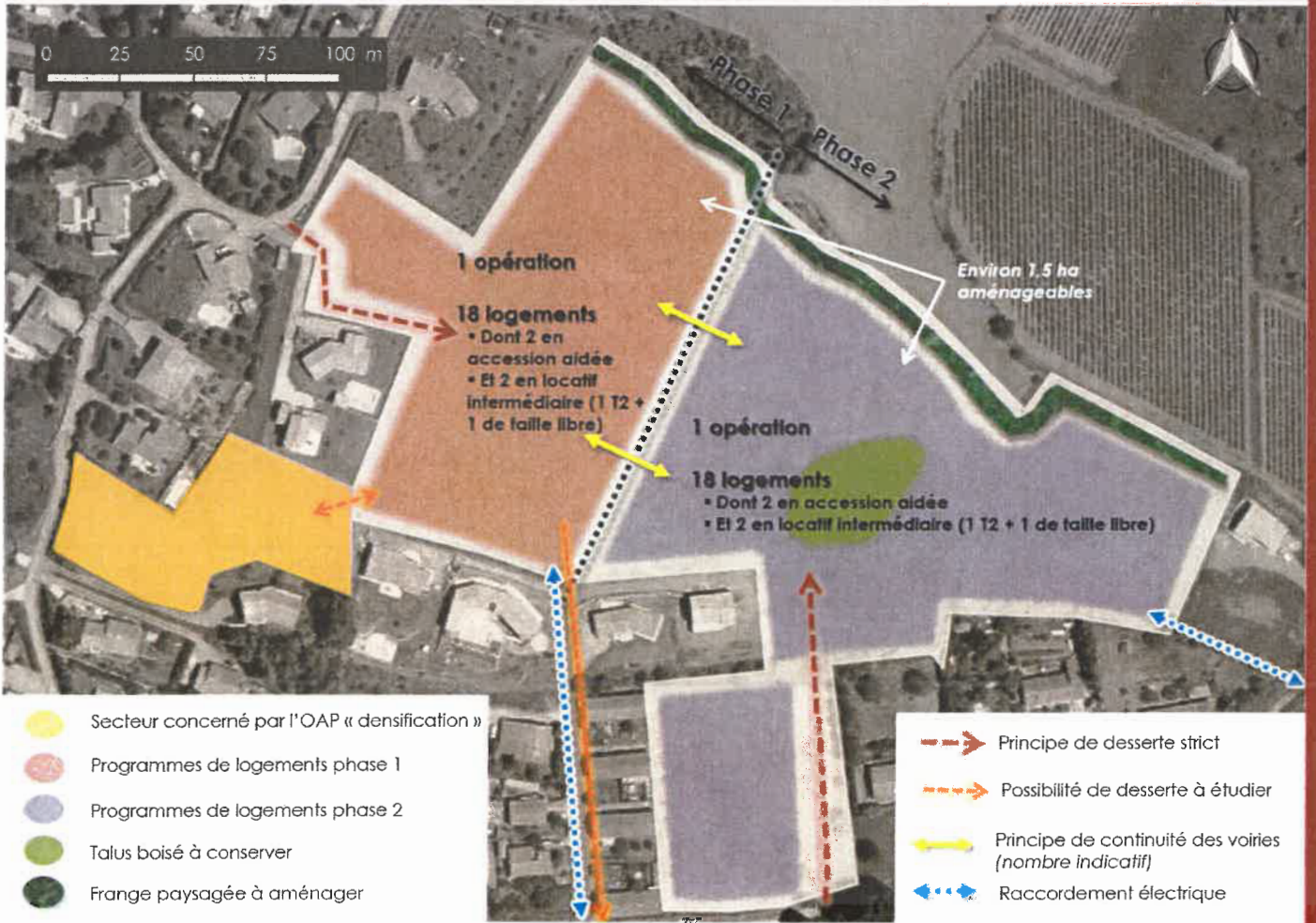
➤ **Phase 1** : la desserte sera maillée au chemin de Mingaud. L'opportunité et la faisabilité technique d'aménager une jonction avec les terrains de l'OAP « densification » attenante, et celle de se greffer sur l'impasse des Ormeaux, sera à étudier. En ce cas, une circulation en sens unique sera mise en place. La continuité des voiries internes devra être assurée, et prévue dès la 1ère phase.

➤ **Phase 2** : une nouvelle voie structurante devra être aménagée à travers la parcelle B674, en préalable à tout projet d'urbanisation. La continuité des voiries internes avec les attentes de la phase 1, devra être assurée,

➤ **Dispositions communes aux 2 phases** : Le stationnement « visiteurs » sera organisé de part et d'autre de la voirie interne, à raison d'environ 1 place par lot qui s'ajouteront aux 2 places privatives imposées par le règlement. La voirie interne sera également doublée d'un trottoir arboré, sur l côté.

➤ **Autres équipements** : Les raccordements électriques seront assurés comme indiqué au schéma suivant, sans création de nouveau transformateur. Des points de collecte des ordures ménagères sont à prévoir en capacité adaptée au nombre de ménages prévisible

# L'ALBARIC

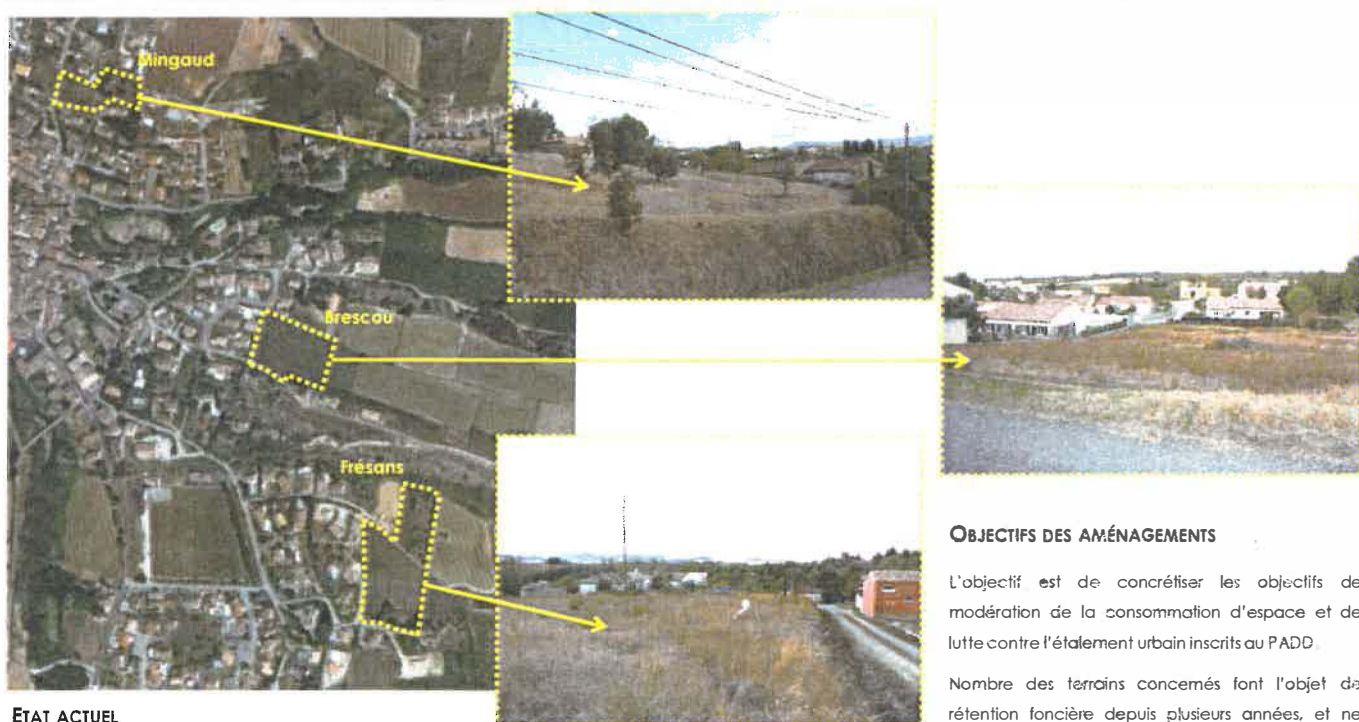


---

## Densification de l'existant

*Utiliser les dents creuses*

## DENSIFICATION DE L'EXISTANT



## ETAT ACTUEL

Les terrains visés sont les « dents creuses » de grande surface (plus de 2500 m<sup>2</sup>) identifiées lors du diagnostic du potentiel de densification de l'enveloppe existante. Ils constituent aujourd'hui de petites enclaves dans le village, en friche ou jardin arboré, et offrent des possibilités de création de nouveaux logements en zone déjà urbanisée. (zone UB).

Pour éviter les dommages des opérations « au coup par coup » et maîtriser l'urbanisation tout en respectant la typologie rurale du village, ces terrains devront être aménagées en opération d'ensemble, après avoir constitué une unité foncière par îlot\*. Chaque opération devra intégrer les équipements collectifs nécessaires aux futurs habitants, conformément aux dispositions ci-après.

## OBJECTIFS DES AMÉNAGEMENTS

L'objectif est de concrétiser les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain inscrits au PADD.

Nombre des terrains concernés font l'objet de rétention foncière depuis plusieurs années, et ne seront peut-être pas mobilisables rapidement. Il s'agit toutefois d'inscrire les conditions d'une urbanisation de qualité, qui s'appliqueront en cas de projet de construction. L'effort d'économie d'espace est ainsi équitablement réparti sur l'ensemble du village et de ses futures extensions, pour l'intérêt des générations futures.

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

## DENSIFICATION DE L'EXISTANT

### PRINCIPES DE COMPOSITION

L'aménagement de ces dents creuses se fera obligatoirement en 1 opération d'ensemble par secteur.\* La densité de construction est adaptée à la topographie des terrains, et limitée à la capacité de la voirie de desserte.

Chaque opération devra respecter les principes écrits et schématisés de cette OAP.

Les programmes seront exclusivement constitués de logements individuels, avec des superficies de lots diversifiées. Devront être aménagés :

- **Chemin de Mingaud** : 4 logements
- **Chemin de Brescou** : 6 logements
- **Chemin de Fresans** : 6 logements

Aucune obligation n'est faite en matière de production de logements locatifs, ni d'aménagement d'espaces publics. Le traitement des rues devra toutefois être soigné.

### INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La forme urbaine visera l'harmonie, la qualité de vie, l'économie de foncier en évitant l'uniformité. Une harmonie architecturale est attendue, en R+1 attique. Les vis-à-vis proches doivent être évités et les implantations variées (alignements internes à éviter).

Bien qu'en dehors des périmètres de protection des monuments historiques, l'architecture et les revêtements utilisés devront s'inscrire en harmonie avec leur environnement construit et naturel.

En limite de village (chemin de Brescou et chemin de Fresans), une frange arborée est à intégrer au projet. Elle assurera une interface entre urbanisation et terres agricoles, sur une largeur d'au moins 3 mètres.

On utilisera des espèces végétales méditerranéennes, diversifiées et non invasives ; les haies seront mixte et pluristratifiées.

### ACCÈS, VOIRIE ET STATIONNEMENT

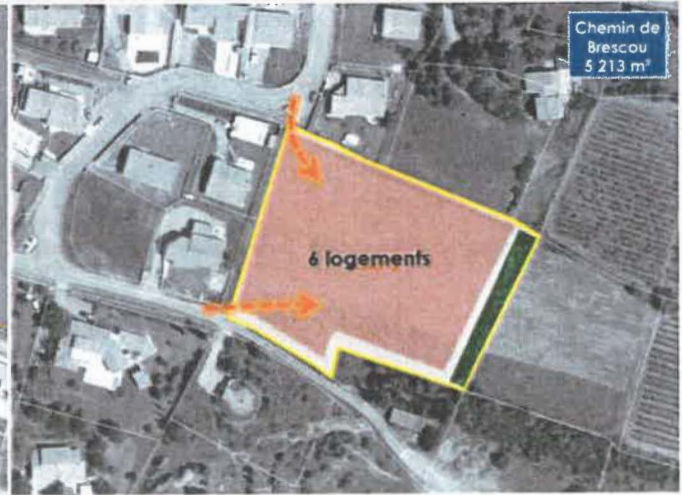
La desserte des opérations doit être maillée à la voirie existante conformément au schéma d'aménagement en page suivante.




De plus :

- **Chemin de Brescou et chemin de Fresans** : Le stationnement « visiteurs » sera organisé de part et d'autre de la voirie interne, à raison d'environ 1 place par lot qui s'ajouteront aux 2 places privées imposées par le règlement.

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

## DENSIFICATION DE L'EXISTANT



-  Principe de desserte
-  Programmes de logements
-  Frange arborée à aménager



---

## **Domaine de Fraisse**

*Un projet d'intérêt général*

## DOMAINE DE FRAISSE



### ETAT ACTUEL

Le domaine de Fraisse accueille aujourd'hui un restaurant, des chambres d'hôtes, des salles d'activité et un centre équestre. Les activités proposées sont organisées autour de la pratique sportive et comportementale du cheval, de l'initiation à l'environnement et à l'agro-écologie, et des thérapies pour personnes autistes. Le complexe bénéficie du soutien des réseaux renommés de projets éthiques et novateurs.

Le développement du site est prévu sur 1,3 ha de terres attenantes au hameau existant, actuellement occupées par des prés à chevaux.



### OBJECTIFS DES AMÉNAGEMENTS

L'objectif est de permettre le développement du complexe existant par la création d'un véritable centre médico-social avec équipements spécialisés (bassins d'activité sensoriels), établissements scolaires et associatifs (école et collège Montessori, institut de recherche pratique sur l'autisme) et hébergements dédiés (internat et logement du régisseur).

Les activités pédagogiques et médicales autour de l'autisme par des approches alternatives, sont d'ores et déjà proposées mais avec des équipements insuffisants.

Il s'agit d'une initiative privée portée par le propriétaire actuel du domaine. Elle recueille le soutien de la commune pour sa portée d'intérêt général.

## DOMAINE DE FRAISSE

### PRINCIPES DE COMPOSITION

Le projet de développement du site sera autorisé en une opération d'ensemble, qui devra respecter les principes écrits et schématisés de cette OAP.

L'opération comprendra plusieurs constructions :

- Un nouveau bâtiment pour déplacer la ferme-auberge existante
- Un bassin d'activités sensorielles destiné au public autiste
- Deux établissements scolaires (école et collège Montessori)
- Un centre de recherche pratique sur l'autisme
- Les hébergements nécessaires aux enfants scolarisés
- Une habitation pour le régisseur du site : ce sera la seule habitation autorisée sur le site

La surface de plancher totale ne dépassera pas 3 500 m<sup>2</sup>.

Les bâtiments existants du hameau de Fraisse seront utilement réaffectés à des salles (séminaires, formations, séjours des familles...

Aucun nouveau commerce ne pourra être créé.

### INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les bâtiments seront conçus pour une performance énergétique et environnementale renforcée. Les volumes seront épannelés selon les pentes naturelles du site, et les terrassements limités au maximum.

L'imperméabilisation des sols sera drastiquement limitée, et les revêtements perméables systématiquement privilégiés pour les voiries, les aires de stationnement, les espaces publics extérieurs ...

Les haies arborées existantes seront intégralement conservées. En limite Nord de l'extension du site, une frange arborée sera plantée pour la bonne insertion paysagère du projet dans le grand paysage. Il doit s'agir de haies vives multi-stratifiées et multi-spéciées, faisant appel exclusivement à des espèces méditerranéennes sauvages.

### ACCÈS, VOIRIE ET STATIONNEMENT

La desserte des nouveaux bâtiments sera greffée sur l'existant et respectera au mieux les lignes de niveau. Elle doit être dimensionnée selon la fréquentation raisonnablement attendue, et prévoir les surfaces nécessaires au retournement.

Les aires de stationnement, également dimensionnées selon la fréquentation raisonnablement attendue, peuvent être organisées en poche sur le site ou dans un rayon de 200 mètres, à condition que les accès aux établissements recevant du public soient accessibles à tous y compris personnes à mobilité réduite.

Concernant les autres équipements, un réservoir d'eau potable d'une capacité de 50 m<sup>3</sup> doit être mis en service en préalable à toute autorisation.

# DOMAINE DE FRAISSE

- Centre existant
  - Principe de desserte
  - Pôle restauration et salles
  - Hébergements et équipements d'intérêt collectif
  - Frange arborée à aménager
  - Végétation à conserver
- 3500 m<sup>2</sup> de surface de plancher

