

AMÉNAGEMENT D'UN COMPLEXE TOURISTIQUE NATURISTE



NOTE

COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LA LOI LITTORAL

Document du 12/12/2024

Contexte

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 » a pour ambition de protéger et mettre en valeur les espaces littoraux. Cette loi a introduit les principes d'application des besoins et mis en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage.

L'objectif est ainsi de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux permettant la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux.

Application

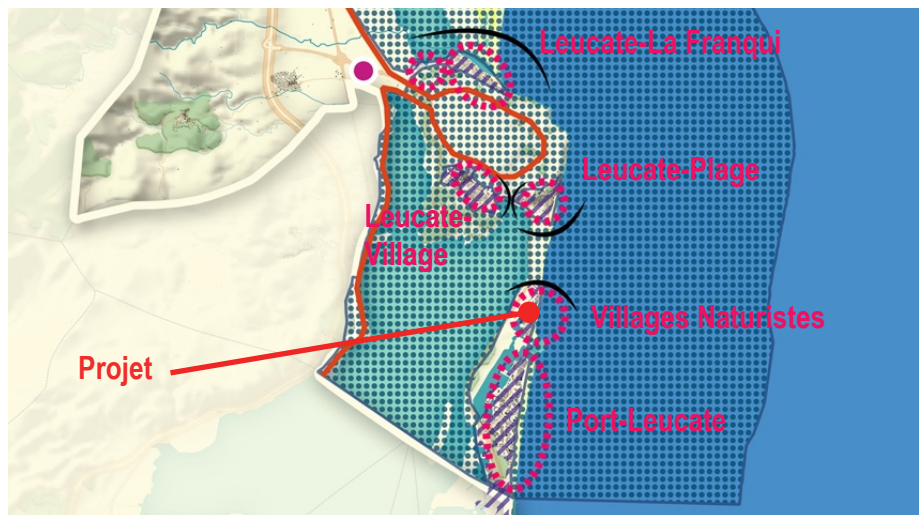
> L'extension de l'urbanisation en continuité

Au titre de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. [...] »

Le principe est donc de maîtriser l'urbanisation des communes littorales en termes de consommation d'espace et d'éviter le mitage.

Compatibilité du projet : Le projet de complexe touristique naturiste se localise au sein de l'entité « Village naturiste » de la commune, au cœur du tissu urbain existant. Cette entité est reconnue par le SCoT comme une « Agglomération ou village » (cf. extrait du SCoT ci-contre). L'extension de l'urbanisation induite par le projet se fera au sein de l'entité existante et en continuité avec les constructions existantes (cf. illustration page suivante et photographies aériennes pages suivantes). Cela constitue, avec l'urbanisation existante, une densité significative de constructions. Il évite ainsi



le mitage, ce qui est compatible avec l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme.

A noter que le camping en limite Nord-Est avec le projet pourrait permettre d'assurer la continuité (jurisprudence du Conseil d'État, 11 juillet 2018, commune d'Urrugne, n°410084). Cependant toutefois, il s'agit d'un camping comptant peu d'aménagements et ayant peu de constructions soumises à autorisation mais qui se situe lui-même en continuité avec une quarantaine de bâtiments collectifs.

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

*Le projet situé au cœur d'espace identifié comme « Agglomérations et Villages » du SCoT
- SCoT Grand Narbonne*





//



Le projet au sein du tissu urbain existant - Vue depuis la rue Albert Lecoq, au niveau de la résidence Les Mas de la Plage - GAU



Le projet au sein du tissu urbain existant - Vue depuis la plage, au niveau de la résidence Ulysse - GAU

La vue drone en haut de la page illustre l'insertion du projet au sein du tissu urbanisé existant, et notamment le point d'accroche au Nord, avec la résidence Le Mas de la Plage tandis que la vue drone en bas de la page illustre l'accroche du projet avec la résidence Ulysse et notamment ses équipements sportifs et le camping.

//

> Les espaces proches du rivage

Au titre de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme :

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] 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.

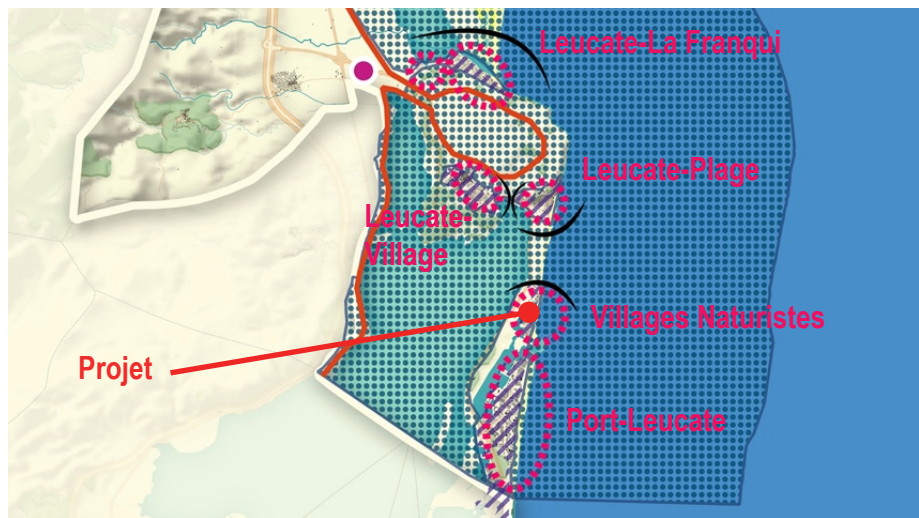
Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. »

Le SCoT du Grand Narbonne localise les espaces proches du rivage, « dans lesquels l'extension doit être limitée conformément aux objectifs de la loi Littoral :

- 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. »

Le site du projet, comme la quasi-totalité de la commune de Leucate, est localisée en espace proche du rivage (cf. extrait du SCoT ci-contre).

Compatibilité du projet : Au sens de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, c'est-à-dire « proportionnellement subsidiaire » au secteur déjà urbanisé, selon les termes du SCoT. Tel que démontré sur la carte page suivante, le site du projet, représentant une surface d'environ 2,9 hectares, est près de deux fois plus petite que la poche urbaine située au Nord du site,



et six fois plus petite que la poche urbaine située au Sud du site. Le projet représente environ 11% de l'enveloppe urbaine globale de la zone. Il constitue donc une extension fortement limitée et proportionnellement subsidiaire du secteur déjà urbanisé. De plus, le SCoT classe les villages naturistes comme « centralité forte avec une taille, un nombre de constructions et une densité très significatives ».

Également, au sens de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit être justifiée et motivée. En l'espèce, la commune de Leucate constitue une des principales destinations naturistes de l'arc méditerranéen. Des touristes nationaux et internationaux s'y rendent chaque année, ce qui fait que la demande de logements naturistes s'est accrue au fil des ans. Le projet poursuit un objectif de confortement de l'offre d'hébergement touristique naturiste sur la commune. Il s'implante au coeur d'un secteur accueillant déjà 7 résidences naturistes et un camping naturiste. Il s'agit d'un type de tourisme spécifique, qui, au

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

Le projet identifié dans un espace proche du rivage par le SCoT
- SCoT Grand Narbonne

vue de ses spécificités, requiert quelques exigences propres quant à sa localisation. Le projet permet ainsi de constituer un ensemble cohérent et d'un seul tenant de résidences naturistes, bénéficiant d'un accès direct à la plage, naturiste également.



Le projet en continuité avec l'urbanisation existante - Cadastre Etalab



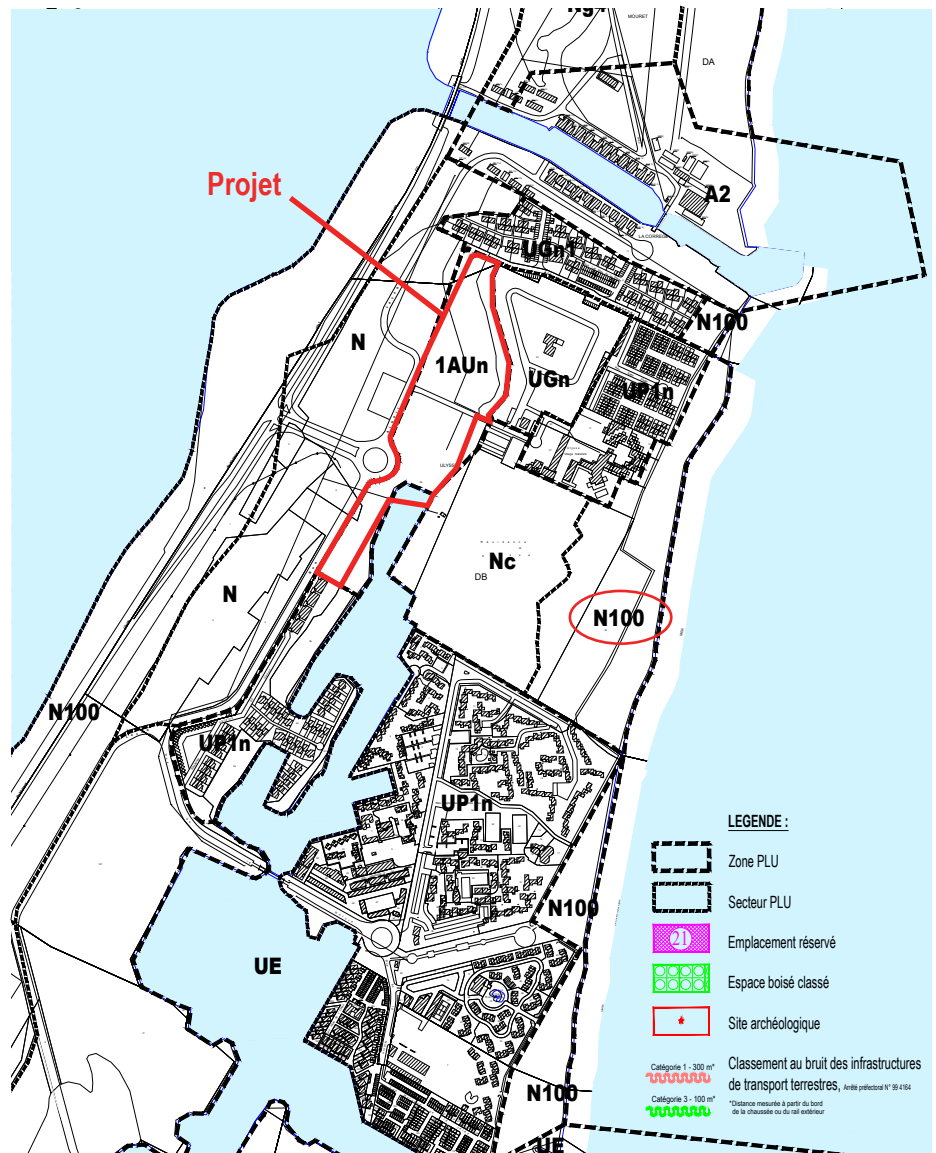
> La Bande littorale (100 m)

L'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« 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. »

Cette bande délimitée à partir de la limite haute du rivage est réputée inconstructible, en dehors des espaces urbanisés (villages ou agglomérations). Cette interdiction concerne aussi bien les constructions nouvelles que celles portant extension d'une construction existante. L'objectif est de préserver de l'urbanisation, cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Compatibilité du projet : Le PLU matérialise la bande des 100 mètres inconstructible sur le plan de zonage, par une zone N100. Le projet se situe en dehors de cette zone N100 (cf. ci-contre).



Le projet en dehors de la zone N100, matérialisant la bande littorale des 100 mètres
- PLU Leucate

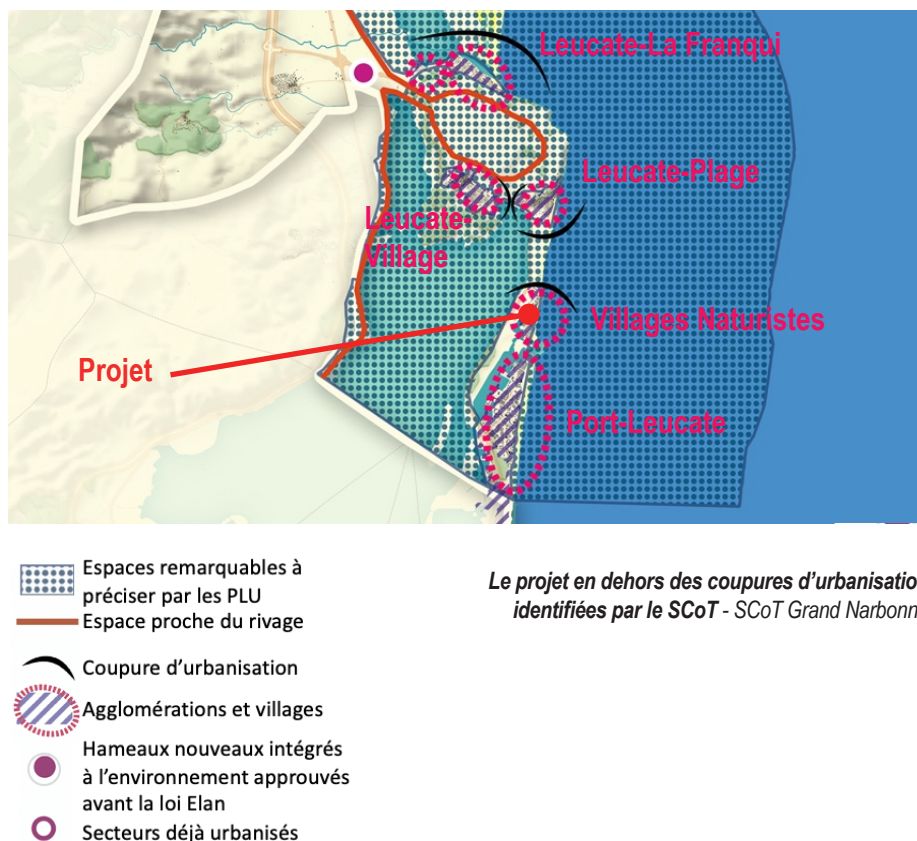
> Les coupures d'urbanisation

L'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme dispose que :

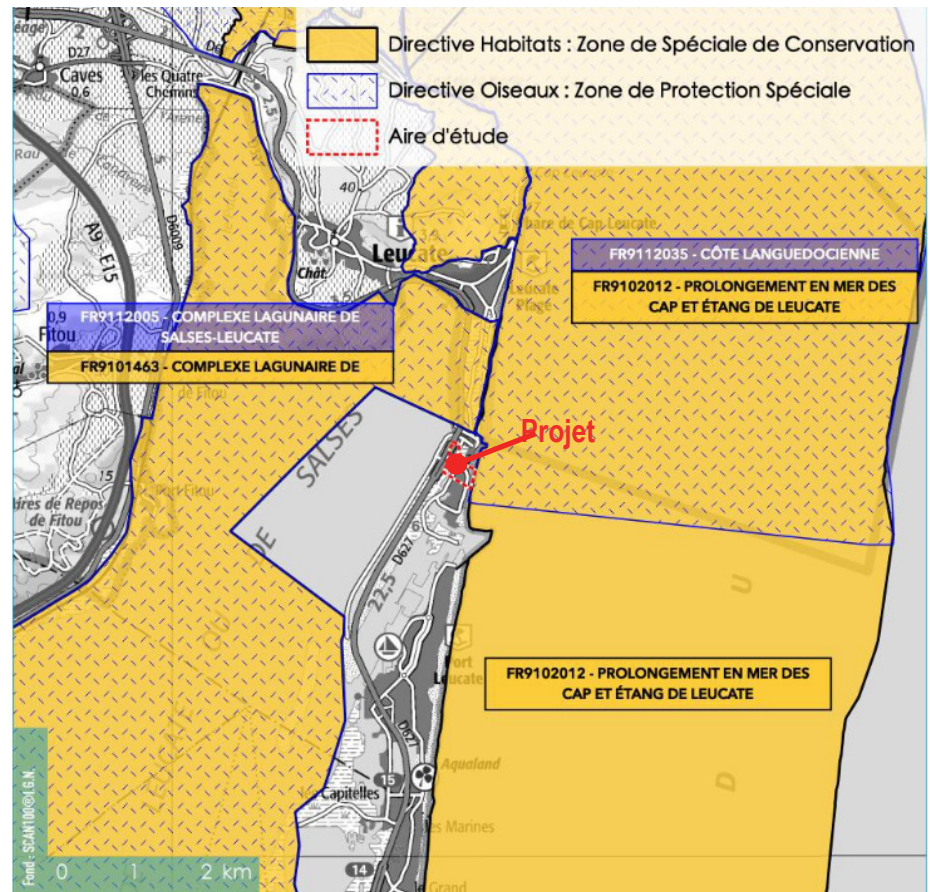
« Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

L'objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.

Compatibilité du projet : Le projet se situe en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT du Grand Narbonne. En effet, celui-ci identifie le Grau de Leucate comme coupure d'urbanisation au sens de l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme. Le site du projet est localisé au coeur de l'entité «Villages Naturistes», et est traduit dans le PLU de Leucate par une zone 1AUn, à savoir un secteur de la zone à urbaniser « réservé à l'extension du village naturiste. ».



Le projet en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT - SCoT Grand Narbonne



Le projet en dehors des zones de protection Natura 2000- Géoportail

> Les espaces remarquables

Selon l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme, les espaces remarquables sont particulièrement protégés, au titre d'une législation tels que les sites Natura 2000 ou par nature (dunes, landes côtières, forêts littorales, marais...). Il s'agit d'espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ces zones bénéficient d'une protection interdisant toute construction ou installation, à l'exception de la mise en place d'aménagements légers qui sont nécessaires à leur gestion ou à l'ouverture du public.

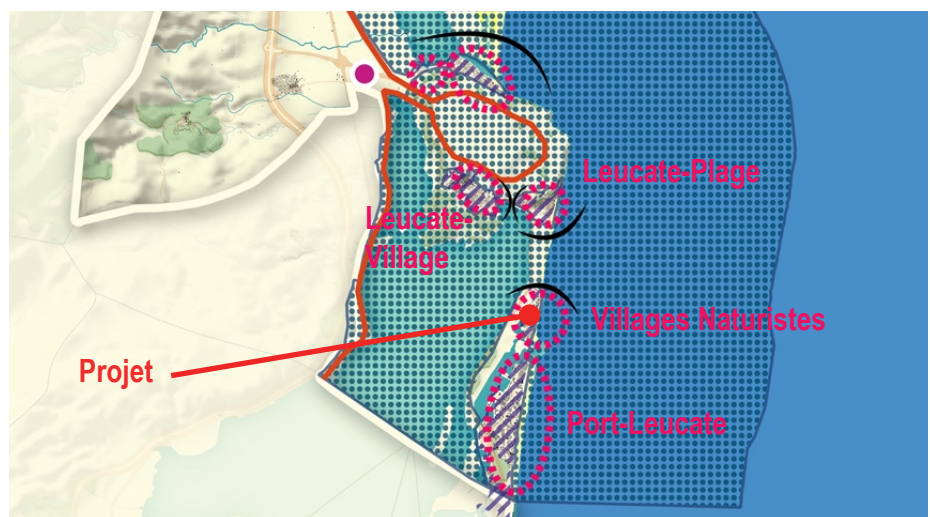
L'objectif est de préserver les espaces naturels de toutes dégradations éventuelles et notamment des projets d'aménagements du territoire.

Compatibilité du projet : Le projet se situe en dehors des espaces remarquables identifiés par le SCoT (cf carte ci-contre). A l'échelle de la commune, le projet se situe en dehors des espaces remarquables identifiés, à savoir : hors Natura 2000, hors ZNIEFF, ENS, site inscrit ou classé, EBC...

Le diagnostic écologique réalisé sur site confirme l'absence d'utilisation du secteur de projet par les espèces inféodées aux sites remarquables alentours.

De plus, le projet se situe en dehors de tout réservoir de biodiversité ou corridor écologique identifié par la Trame Verte et Bleue du SCoT (cf carte pages suivantes).

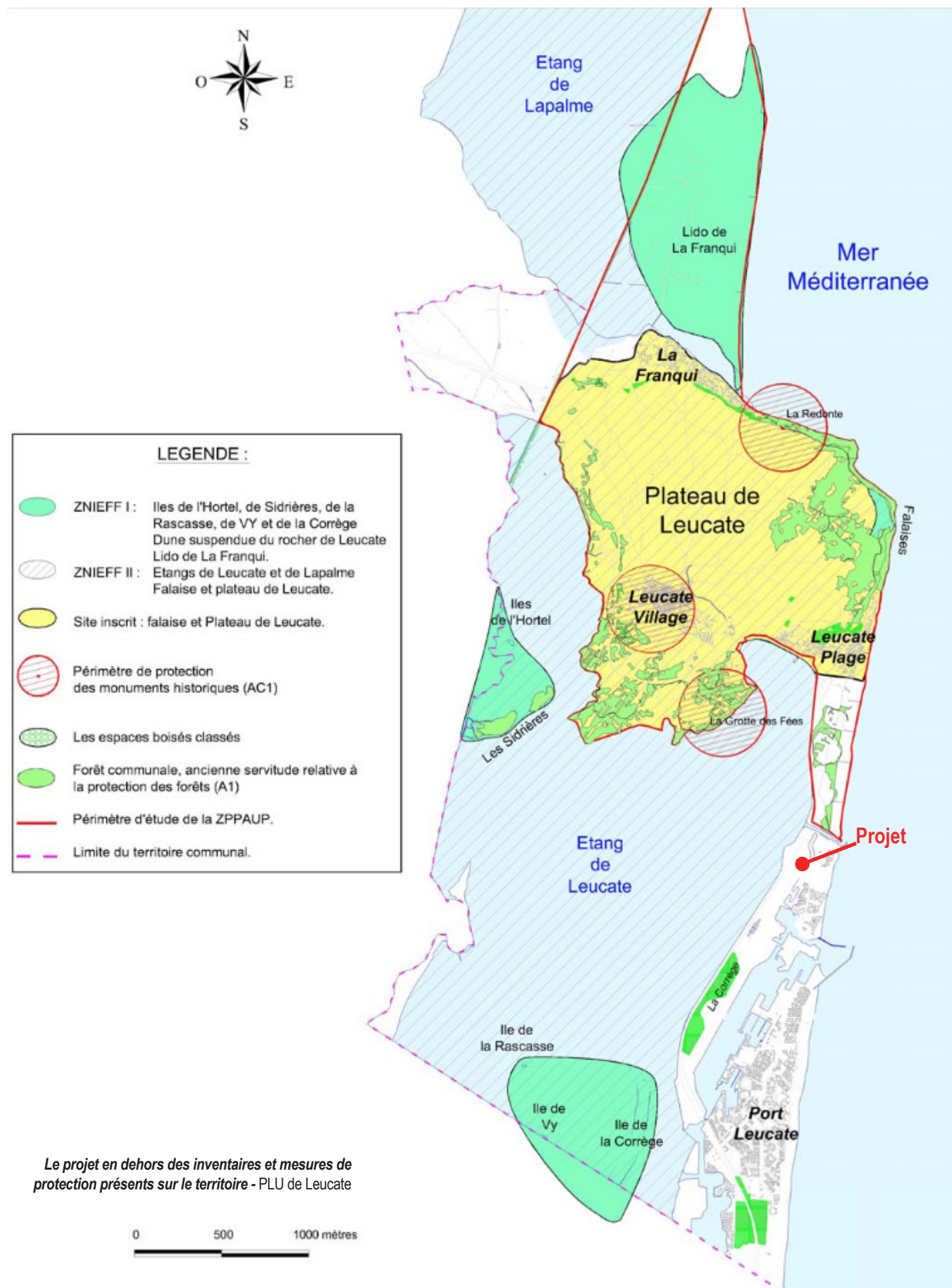
Enfin, le site du projet en lui-même ne comprend pas de milieux à préserver au titre des articles L. 121-23 et R. 121-4 du Code de l'Urbanisme. L'occupation du sol du site est dégradée à cause de la fréquentation piétonne non régulée et des espèces invasives présentes.

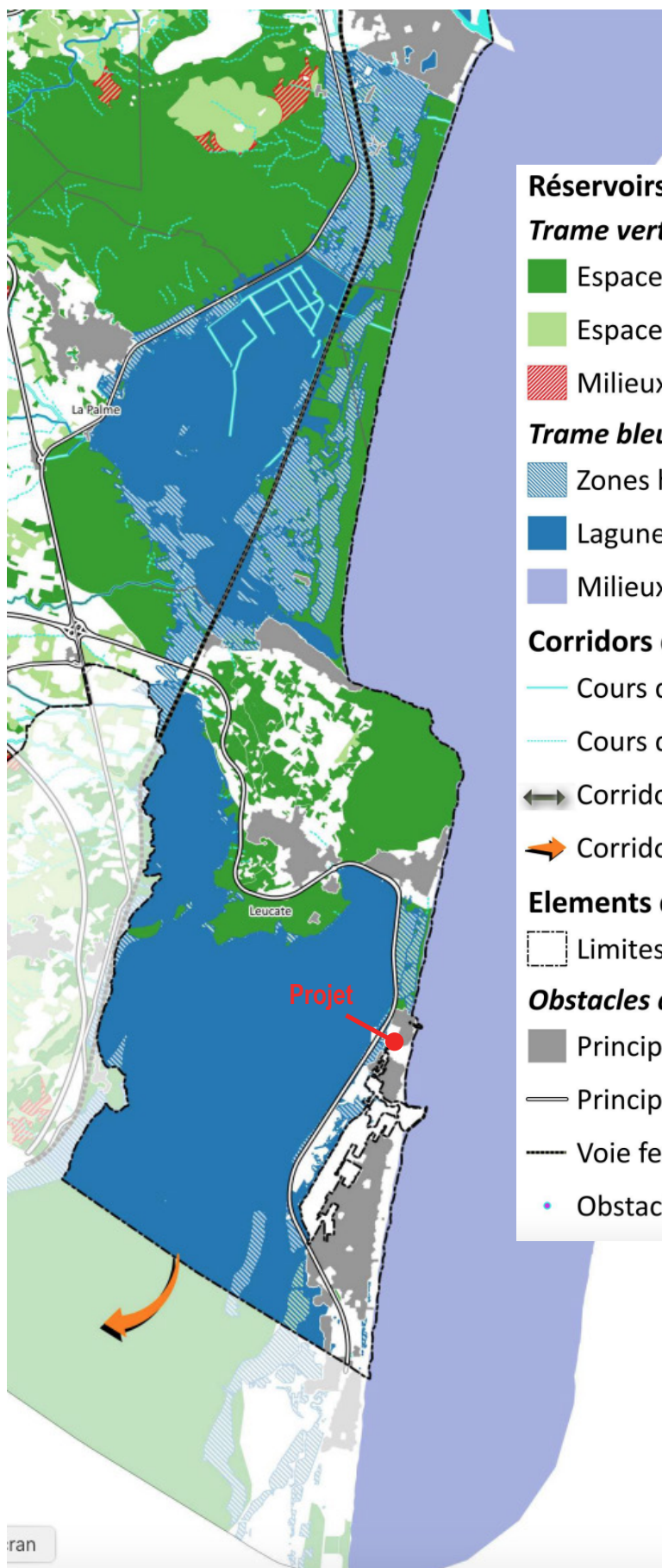


Le projet en dehors des coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT - SCoT Grand Narbonne

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

////////////////////////////////////





Réservoirs de biodiversité

Trame verte

- Espaces de biodiversité prioritaires
- Espaces complémentaires
- Milieux ouverts en cours de fermeture à restaurer

Trame bleue

- Zones humides avérées
- Lagunes et plans d'eau
- Milieux marins

Corridors de biodiversité du SCoT

- Cours d'eau permanents
- Cours d'eau intermittents
- Corridors verts de principe entre les réservoirs
- Corridors limitrophes

Elements de repères

- Limites du SCoT

Obstacles aux déplacements des espèces

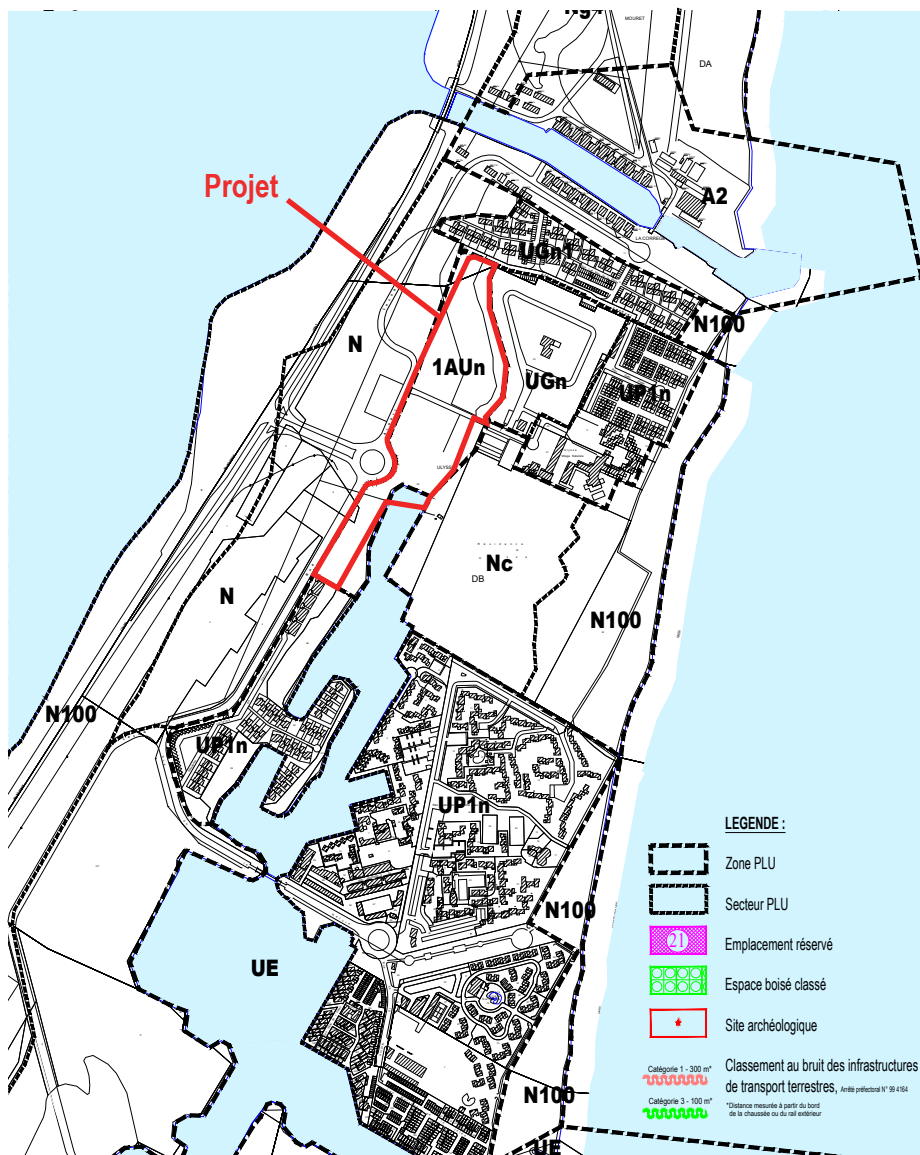
- Principaux éléments de la tache urbaine
- Principales routes (importance 1 à 3)
- Voie ferrée
- Obstacles à l'Ecoulement de l'eau avérés

*Le projet en dehors des réservoirs de biodiversité et corridors
identifiés par le SCoT - SCoT Grand Narbonne*

> Les espaces boisés les plus significatifs

Dans les communes soumises à la loi Littoral, le Code de l'Urbanisme, à l'article L.121-27, impose aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de classer en espaces boisés, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes. Cette protection exclue le changement d'affectation des sols qui doivent être maintenus dans leur vocation de boisements.

Compatibilité du projet : Le projet se situe en dehors des Espaces Boisés Classés (EBC) établis par le PLU de Leucate. D'ailleurs, aucun EBC n'est identifié au sein de l'entité «Villages Naturistes» de la commune (cf. ci-contre).



Le projet en dehors des Espaces Boisés Classés du PLU de Leucate
- PLU Leucate