



*Demande d'examen au cas par cas pour l'Aménagement d'un complexe
touristique naturiste*

ANNEXE VOLONTAIRE 2 : PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON ÉVOLUTION



Juillet 2025

Évolution du projet au fil des ans



Aire d'étude initiale (en pointillés blancs)	
Surface totale	Environ 12 ha

Zone de projet 2016 (en pointillés bleus)	
Surface totale	5,2 ha
Surface de plancher	8000 m²
Nombre de logements	150
Places de parking	362

Zone de projet 2025 (en pointillés rouges)		Évolution
Surface totale	2,8 ha	↘
Surface de plancher	8 247 m²	=
Nombre de logements	150	=
Places de parking	212	↘

Présentation brève du projet

> Les zones d'implantation des constructions

À l'échelle du bâti, nous envisageons la répartition sur le site sous forme de « secteurs » formant des résidences ou villages de différentes natures.

Leur implantation est soumise au respect des règles d'urbanisme et à des critères liés à l'adaptation au site et à ses environnants.

En zone dite constructible au titre du PLU (1AUn), seuls les secteurs présentant une altimétrie du terrain naturel à 1.50m NGF minimum seront potentiellement bâtis. Ces espaces constructibles restants sont non contiguës et spatialement différents les uns des autres.

La morphologie du bâti actuel est également prise en compte dans la composition du plan d'ensemble afin de créer une couture urbaine et morphologique entre l'existant et le futur.

Au nord du site, le village « Le Mas de la Plage » présente essentiellement des volumes reliés par des cheminements piétonniers hors du flux des véhicules. Nous avons souhaité conserver ce dispositif en proposant une morphologie similaire afin de favoriser l'accroche à l'existant et donner un caractère « pavillonnaire » à cette partie du site. Le long de la voie, des villas en R+1 sont implantées dans la continuité du bâti existant et des résidences sous forme de plots dispersés dans un grand jardin marquent l'entrée du site.

> Un projet sur pilotis

Nous proposons un projet innovant basé sur les principes suivants :

- Une architecture en bois, à la fois pour la structure générale et les façades. Ce concept architectural est parfaitement adapté au site et en adéquation avec l'usage naturiste.
- Une construction générale sur pilotis.

Ce concept a un double avantage :

- Il réduit de manière significative l'emprise au sol des constructions, conservant ainsi une très grande emprise dans son état d'origine ;
- Il permet de gérer une distribution des réseaux hors sol, regroupés dans un encoffrement dissimulé sous les passerelles.

Ce concept serait étendu aux cheminements piétonniers d'accès aux logements, conçus L'accessibilité pour les PMR est prévue aux extrémités des pontons. Les logements étant, par ailleurs, conformes à la réglementation en la matière.

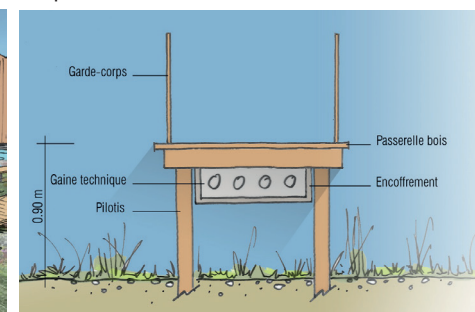
Un réseau de galeries techniques horizontales, en sous-face des pontons, permettra la mise en place des différents réseaux. Ce principe a l'avantage de réduire de manière très importante les tranchées et, par voie de conséquence, les impacts sur le site.

Le projet d'aménagement est recoupé par secteurs : Les habitations et les communs. Nous avons proposé ce découpage en raison des coutures urbaines à privilégier. Il est donc basé sur la morphologie des bâtiments

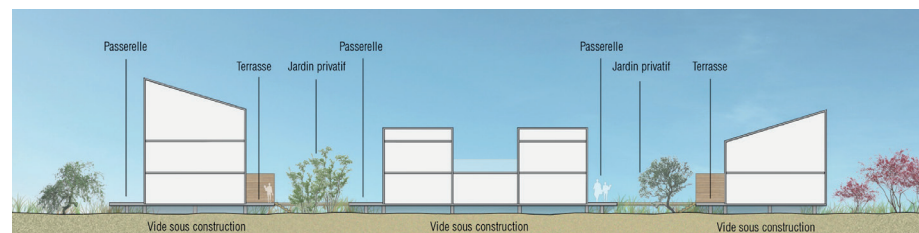
projetés. Le principe de constructions légères sur pilotis s'applique à l'ensemble des constructions décrites dans les paragraphes suivants qu'il s'agisse de logements, de leur annexe de type cellier d'extérieur ou des cheminements piétonniers sous forme de passerelles.



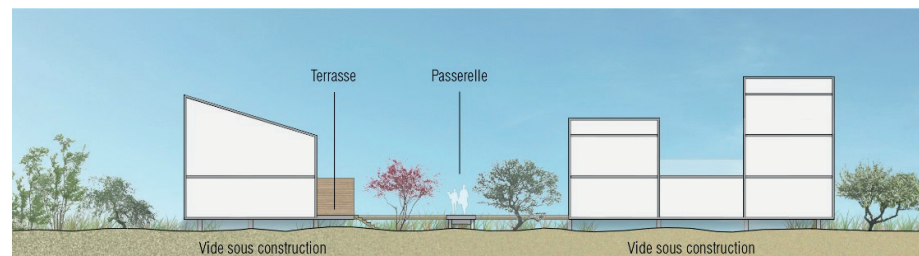
Croquis schématique d'ambiance sur le principe des habitations sur pilotis



Coupe technique sur le principe des passerelles



Coupe type de principe 01



Coupe type de principe 02

Un paysage in-situ rudéralisé et dégradé

→ Projet inséré dans un **environnement urbain peu qualitatif** : voiries, parkings, zones résidentielles de part et d'autre et site composé d'espaces remaniés.



Griffes de sorcière monopolisant le couvert au sol



Voirie traversant le site avec accotements en pierre



Chemins en gravats sur le site et présence de la voiture



Ambiance urbaine sur le site



Route et parking délimitant le site au Sud



Remblais et espèces envahissantes, marqueurs de la rudéralisation du site



Traces marquant les flux piétonniers importants sur le site et non gérés



Aménagements urbains sur le site

Vue sur le site depuis le paysage lointain (Mars 2024) et les abords



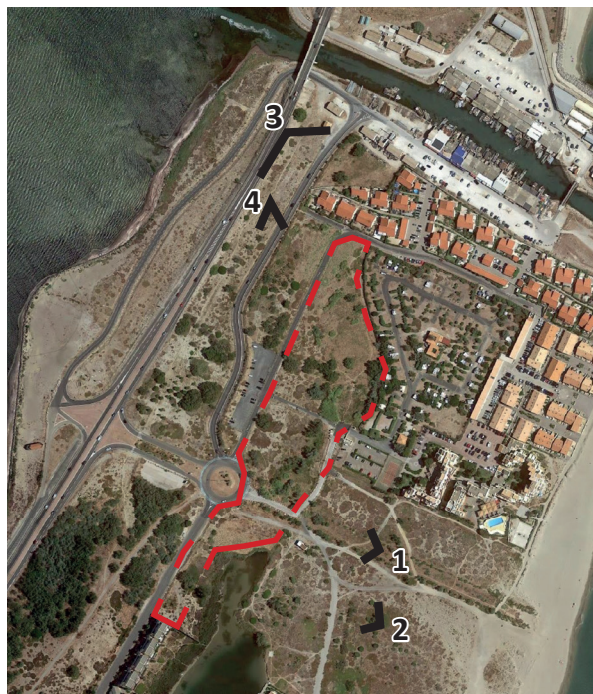
Vue 1 - Depuis le quartier de la Falaise, Leucate Plage



Vue 2 - Depuis le quartier de la Falaise, Leucate Plage

A grande échelle, le site à aménager est localisé sur un cordon dunaire. Cette bande de sable, qui relie le village de Leucate au Nord à celui du Barcarès au Sud, représente une double rupture paysagère, comme l'expression d'une lisière entre différentes typologies de relief, d'hydrographie et même d'urbanisation. Le relief est marqué au nord par une topographie prononcée, celle du village de Leucate. Depuis les quelques points dépourvus de végétation ou d'habitation, le regard cerne de larges panoramas et s'engouffre dans de profondes perspectives. Ce relief prononcé est d'autant plus qualitatif qu'il est rare le long des plages françaises, entre l'Espagne et la Camargue. Vers le Sud, le cordon dunaire du projet s'étale au premier-plan, cerné de chaque côté par des étendues d'eau, l'étang de Salses à l'Ouest et la Méditerranée à l'Est. Alors qu'aucun relief notable n'est identifiable aux alentours immédiats, les montagnes du Fenouillèdes et le mont enneigé du Canigou s'élèvent au sud et bouchent la perspective. L'hydrographie marque plus encore le paysage. Le cordon dunaire qui accueille le site du projet assure la transition entre la Méditerranée et l'étang de Salses. Outre la nature plane de ces deux plans d'eau, ces deux surfaces hydrographiques se différencient l'une par l'absence de mouvement et une délimitation nette tandis que la deuxième est rythmée par une agitation incessante en plus d'ouvrir le champ visuel à perte de vue. Le cordon dunaire, étroit, sans relief, semble posé ici délicatement, avec l'allure frêle de ce qui est fragile, lovée entre deux éléments d'eau et de mouvements. Cette rupture est visuellement saisissante et fait la particularité de ce paysage.

Le projet, s'il prend place dans ce paysage exceptionnel, est d'une emprise foncière et visuelle bien trop faible pour avoir une quelconque incidence dans la lecture et la compréhension du grand paysage.



Carte de localisation des prises de vue



Vue 2



Vue 4

A l'échelle du petit paysage, les abords du site révèlent un paysage très différent. A l'Est, la D627 est très ouverte sur le paysage. La proximité immédiate de l'étang de Salses assure cette ouverture du champ visuel en direction de l'Ouest et du Sud. Le grand paysage se discerne alors dans un panorama d'ampleur, garantissant de la sorte la vue sur les montagnes du Fenouillèdes et le mont enneigé du Canigou. Ces reliefs sont deux points d'appels visuels en direction du Sud qui font de ce site un lieu d'une certaine valeur paysagère. Depuis la voirie, la Méditerranée n'est quant à elle plus perceptible. Elle est dissimulée par le cordon dunaire, sa végétation ainsi que par les nombreuses habitations intermédiaires qui forment un écran opaque. Les détails de l'architecture sont alors lisibles. Outre les teintes ocre et les tuiles utilisées, qui sont des marqueurs locaux, l'architecture se révèle standardisée dans ces ensembles pavillonnaires dénués de végétations structurantes. Cette banalisation, sans identité locale et peu qualitative, autant dans l'architecture que dans les éléments d'urbanisme, tranche avec le paysage remarquable précédemment décrit. Il y a de la sorte une perte d'intérêt, une contradiction forte entre le grand paysage atypique et remarquable qui attirent et focalisent les vues et ces aménagements exempts de valeurs particulières. La préservation d'une pinède, par ailleurs étouffée par les tamaris et plus encore par les griffes de sorcières, conserve un aspect sauvage à la dune tout en éloignant visuellement les constructions. Le projet entraînera une modification conséquente à l'échelle du petit paysage. Toutefois, les atouts qu'il porte seront mis en valeur par le projet, notamment sur la diversité végétale tandis qu'à l'inverse, les éléments négatifs seront quant à eux remaniés (présence de griffe de sorcière, espace abandonné) afin d'améliorer la naturalité du site.



Vue 1



Vue 3

Bilan environnemental du projet

• Urbanisme :

- Zone AU ouverte : 1AUu
- Loi littoral : - hors coupure d'urbanisation
 - hors espaces remarquables
 - en espace proche du rivage mais en extension limitée (projet représentant environ 11% de l'enveloppe urbaine globale de la zone)
 - en dehors de la bande des 100m
 - en continuité d'urbanisation

• Biodiversité :

- Projet réduit pour éviter les zones à enjeux forts
- Projet localisé sur des secteurs à enjeux faibles et évitant les stations de flore protégée et les zones humides
- Présence de milieux naturels dégradés et fragilisés

• Risques :

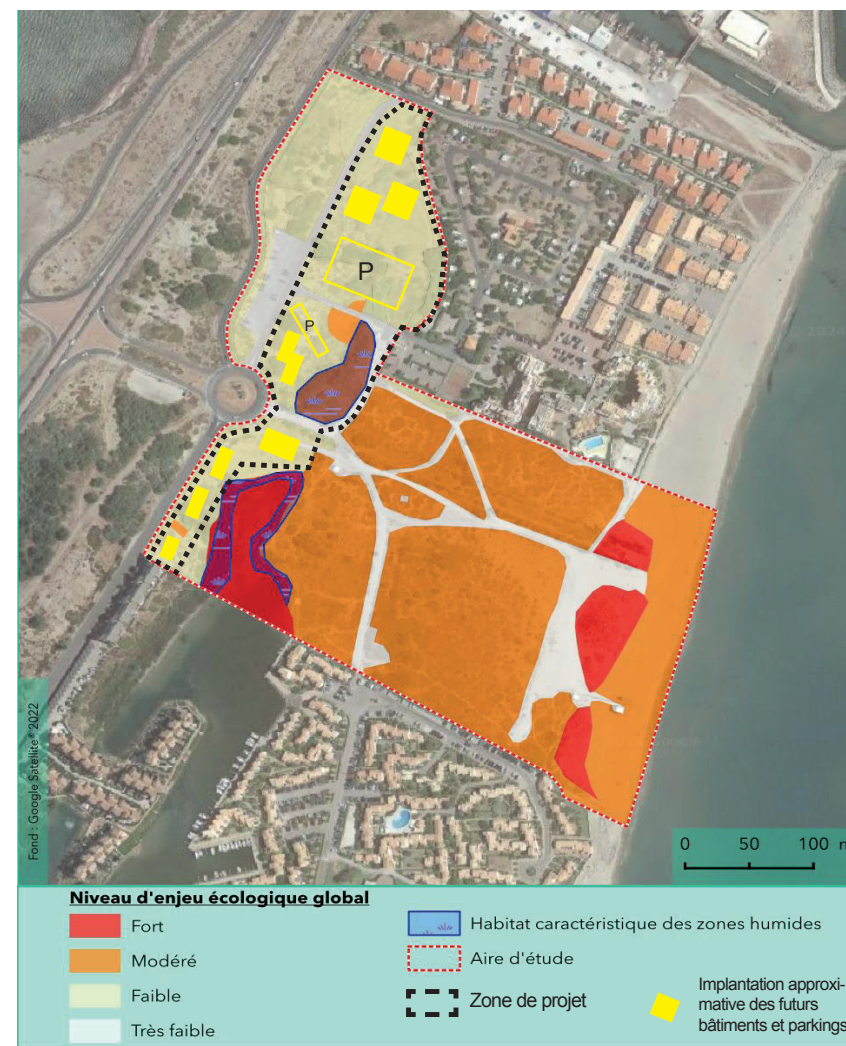
- En dehors des zones inondables et compatible avec le PPRL : bâtiments implantés dans les zones où la côte NGF est > à 1,50 m, pilotis, parking perméable en zone d'aléa le plus fort

• Paysage :

- Requalification positive du site in-situ et de sa salubrité via sa renaturation
- Grand paysage préservé

• Ressources :

- Adéquation des besoins en eau avec la ressource disponible
- Projet relié aux réseaux existants avec une STEP suffisamment dimensionnée (44% de sa capacité).



**Bâtiments et aménagements structurants en dehors
des zones à enjeux (risques et biodiversité)**