



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Décision de soumission à étude d'impact après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

Le préfet de région, en tant qu'autorité en charge de l'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement,

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;
- Vu l'arrêté du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 5 janvier 2026, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement par intérim ;
- Vu l'arrêté portant subdélégation de signature du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement par intérim aux agents de la DREAL Occitanie, en date du 6 janvier 2026 ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :
 - **n°005712/KK P ;**
 - **aménagement d'un complexe touristique naturiste à Leucate (Aude) ;**
 - **déposée par la société « Terres du Soleil promotion » ;**
 - **reçue le 17 septembre 2025 et considérée complète le 22 décembre 2025 ;**
- Vu la décision de soumission à étude d'impact prise le 12 février 2018 sur le précédent projet d'aménagement d'un village naturiste à Leucate ;

Considérant la nature du projet :

- qui consiste à aménager un complexe touristique naturiste sur une secteur de 2,8 ha de superficie, via la réalisation des opérations suivantes prévues en 2 phases sur une durée totale d'environ 24 mois :
 - la construction de 150 logements répartis sur plusieurs bâtiments offrant une surface de plancher de 8 247 m², étant précisé qu'ils seront réalisés avec une architecture en bois (structure générale et façades) et qu'ils seront disposés sur pilotis « *afin d'impacter le moins possible le sol* » ;
 - l'aménagement de 212 places de stationnement (167 privées et 45 publics) réparties sur plusieurs parkings, étant précisé qu'elles seront traitées de manière à « *maintenir une perméabilité maximale du sol et une intervention limitée sur le terrain actuel* » et qu'elles seront accompagnées d'ombrières photovoltaïques ;
 - l'aménagement de cheminements piétons sous forme de passerelles sur pilotis ;
 - le maintien de plusieurs espaces naturels entre les bâtiments (« *écran végétal* ») ;
 - l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales qui restent à définir ;
- qui prévoit l'intégration et la conservation de plusieurs zones à enjeux écologiques présentes dans le périmètre du projet (zone avec des espèces végétales protégées, zone humide) ;
- qui relève de la rubrique n° 41.a du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant la localisation du projet :

- au sein d'un secteur de 2,8 ha, situé le long de la rue Albert Lecoq sur le territoire de la commune de Leucate ;
- au sein d'un secteur :
 - qui se compose globalement d'habitats naturels « *caractérisés par leur état de dégradation généralisé* » et présentant en outre « *un fort développement des espèces végétales exotiques à caractère envahissant comme la Griffes de sorcières* », soit des milieux auxquels le diagnostic réalisé dans le cadre du projet attribue un enjeu écologique « faible » ;
 - qui comprend néanmoins « *la présence d'espèces floristiques et faunistiques inscrites sur des listes de protection et/ou jugé à enjeu local de conservation notable ainsi que des espaces caractéristiques des zones humides* », soit des enjeux écologiques qualifiés de « modéré » à « fort » selon le diagnostic ;
 - qui se positionne par ailleurs sur un lido et plus particulièrement au droit d'un corridor écologique reliant l'étang de Leucate et la mer Méditerranée et séparant deux taches urbaines existantes (villages vacances riverains) ;

- au sein des zones « 1AUn » (« secteur réservé à l'extension du village naturiste ») et « UE » (« zone du Port de Plaisance de la station de Port Leucate ») définies par le plan local d'urbanisme de Leucate en vigueur ;
- sur des zones présentant un aléa de submersion marine selon le plan de prévention des risques littoraux de Leucate approuvé le 5 janvier 2017 et modifié le 02 août 2021, à savoir :
 - la zone « RL1 » (zone soumise à un aléa fort de submersion marine, avec un niveau supérieur ou égal à 0,50 m, dans les espaces urbanisés) ;
 - la zone « RL2 » (zone soumise à un aléa modéré de submersion marine, niveau inférieur à 0,50 m, dans les espaces urbanisés) ;
 - et la zone « RL3 » (zone soumise à un aléa de submersion marine, dans les espaces non ou peu urbanisés) ;
- au sein de la zone de répartition des eaux « Aquifères pliocène du Roussillon » et « Aquifères des alluvions quaternaires du Roussillon » ;
- en partie au sein du périmètre de la zone humide d'importance internationale (convention de RAMSAR) « Étang de Salses – Leucate » ;
- à proximité des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) « Étang de Salses-Leucate », « Rive est de l'étang de Salses-Leucate » et « complexe lagunaire de Salses - Leucate » ;
- à proximité des sites Natura 2000 « Côte languedocienne », « prolongement en mer des Cap et étang de Leucate » et « Complexe lagunaire de Salses-Leucate » ;

Considérant que le projet, objet de la présente décision, constitue une évolution du projet initialement soumis à étude d'impact (décision du 12 février 2018) et que les modifications apportées consistent en la réduction de l'emprise totale du projet (passant de 5,2 ha à 2,8 ha) et la suppression de 150 places de parkings ;

Considérant que le projet s'accompagne de mesures d'évitement et de réduction de ses impacts potentiels, notamment :

- la réduction de l'emprise initiale du projet afin d'éviter des secteurs à enjeux écologiques ;
- l'évitement et la mise en défens des stations d'espèces végétales protégées qui ont été observées dans le périmètre du projet ;
- l'évitement des zones humides inventoriées dans le périmètre du projet ;
- l'adaptation du calendrier des travaux pour réduire les perturbations sur la faune locale ;
- la réalisation des logements et des liaisons piétonnes sur pilotis afin de réduire l'impact sur le sol ;

- l'implantation des bâtiments en dehors de la zone d'aléa submersion marine « RL1 » ;
- la mise en place de mesures pour limiter les incidences de la phase chantier (kit anti-pollution, balisage, aire de stockage des matériaux éloignée des zones sensibles...);

Considérant néanmoins que les impacts prévisibles du projet sur l'environnement et la santé humaine restent susceptibles d'être significatifs, compte tenu :

- que le projet conduit à « connecter » deux taches urbaines existantes et ainsi à urbaniser des terrains constituant un corridor écologique entre l'étang de Leucate et la mer méditerranée ;
- qu'il s'implante au droit et à proximité immédiate de milieux naturels présentant une sensibilité écologique remarquable, sans que la préservation de leur fonctionnalité écologique ne soit assurée à long terme (notamment pour les zones humides) ;
- qu'il conduit à aggraver l'exposition des milieux naturels du lido aux impacts liés à la fréquentation humaine (piétinement, nuisances, déchets...), notamment en période estivale, à cumuler avec la fréquentation actuelle ;
- qu'il conduit à accroître les enjeux humains dans un secteur présentant un aléa de submersion marine notable et ainsi à augmenter le risque naturel (croisement des enjeux et de l'aléa), d'autant plus dans un contexte de changement climatique et de montée du niveau des eaux ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet reste susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine ;

Décide

Article 1^{er}

Le projet d'aménagement d'un complexe touristique naturiste à Leucate (Aude), objet de la demande n°005712/KK P, est soumis à étude d'impact, dont le contenu est défini par l'article R. 122-5 du Code de l'environnement.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

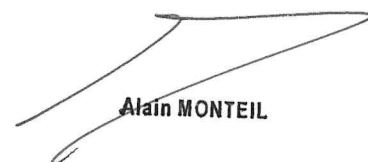
Article 3

La présente décision sera publiée sur le portail internet de l'autorité environnementale : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

Fait à Toulouse, le

28 JAN. 2026

Pour le préfet de la région et par délégation,
Le directeur régional de l'environnement,
de l'aménagement et du logement d'Occitanie par intérim



Alain MONTEIL

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Ce RAPO, ou recours gracieux, doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision et doit être adressé à :

Monsieur le préfet de région
DREAL Occitanie
1 place Émile Blouin - CS 10008
31 952 Toulouse Cedex 9

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé soit par :

Courrier : auprès Tribunal administratif compétent

soit par :

Télérecours accessible par le lien : <https://www.telerecours.fr>