



## ÉCOLOGIE DU CARCASSONNAIS, DES CORBIÈRES ET DU LITTORAL AUDOIS

Agréée au titre des articles L. 121-8 et L. 160-1 du Code de l'Urbanisme et au titre de l'article L 141-1 du Code de l'Environnement, dans un cadre départemental

### Enquête publique pour la 9<sup>ème</sup> modification de PLU de Leucate- La Franqui

*Contribution de l'association ECCLA  
à l'attention de Monsieur Christian MINE, désigné en qualité de Commissaire Enquêteur*

Cette enquête publique appelle plusieurs remarques de la part de notre association :

#### ➤ *Dates de consultations du public de l'EP et contexte*

Tout d'abord, l'association ECCLA déplore une « coutume » de la Mairie de Leucate concernant la tenue des enquêtes publiques qui ont lieu, une nouvelle fois, à une période où la fréquentation de la station leucatoise est encore en mode « saison basse ».

Et, par voie de conséquence, où l'ensemble de public concerné et présent au plus fort de l'été ne sera pas au courant des projets de la Mairie de Leucate. Et donc où beaucoup moins de personnes auront pu s'exprimer.

ECCLA avait d'ailleurs fait cette remarque lors de la « consultation » de janvier 2022 sur la suppression des emplacements réservés.

Les publics fréquentant La Franqui (résidences secondaires et touristes) sont, en effet, principalement concernés par la disparition des activités foraines et d'un des derniers endroits « historiques » de la plus vieille station balnéaire audoise. Ils auraient sans doute aimé être informés des intentions « bétonnières » de la Mairie.

Dire que\* « *La modification du PLU vise effectivement à optimiser le fonctionnement du secteur concerné en apportant - une solution d'aménagement pour un espace qui a un usage de d'accueil temporaire d'équipements forains, peu adapté à la vocation prioritaire de La Franqui liée aux loisirs balnéaires, de promenade et de sports de glisse ; - une requalification d'un espace occupé par une friche urbaine qui sera remplacée par du logement ; - une amélioration paysagère pour ce secteur urbain qui a vieilli et ne présente plus les caractéristiques de la Franqui du début du XX<sup>ème</sup> siècle* » semble un « tantinet » voire très condescendant ou plus, vis-à-vis de ces populations qui fréquentent et apprécient depuis des années cet espace encore « authentique et préservé » de vie balnéaire...

#### ➤ Compatibilité et cohérence de ces 2 projets avec les SCoT et PADD et PPRL

##### - SCoT : Dans son DOO, les éléments suivant y sont notifiés :

- Attirer par la qualité » et aménager autrement, p.23/24.
- S'il priorise la limitation de la consommation d'espace afin d'optimiser l'urbanisation p.72, il demande le maintien d'une qualité des ouvrages et le maintien d'espaces de respiration dans le tissu urbain, p.73.
- Avec l'exécution du projet d'AOP, ce vœu reste lettre morte car tout le front de mer devient construit.
- Si les dents creuses sont utilisées, "il est plutôt souhaité que la densité moyenne soit en cohérence avec le reste du cadre bâti" p.75.

**ECCLA constate que ces préconisations du SCoT ne sont pas ou très partiellement pris en compte dans les projets présentés.**

##### - PADD et ZPPAUP

Il y est demandé à :

- "Garder le caractère de « grosse maison » même si elle est divisée et éviter les immeubles de plus de quatre logements".

Présidente : Maryse Ardit - Secrétaire : Christine Roques  
170, av. de Bordeaux - 11100 Narbonne – Tél.: 04 68 41 75 78  
Courriel : [eccla@wanadoo.fr](mailto:eccla@wanadoo.fr) Site Internet : [eccla-asso.fr](http://eccla-asso.fr)

- “Éviter absolument toute urbanisation en linéaire homogène en imposant des « coupures », des variations de hauteur et une végétation”. La dent creuse de la parcelle 4 constitue la seule coupure dans la ligne des bâtiments en front de mer. Abandonner l’idée de construire en front de mer sur la parcelle 47 était la seule manière de concrétiser cet objectif, sauf à détruire d’autres bâtiments situés devant le rivage
- Créer une harmonie urbaine “prenant en compte les qualités du site d’implantation afin de maintenir une qualité paysagère des lieux”, p.81.
- Souhaiter que « la densité moyenne soit en cohérence avec le reste du cadre bâti », p.75 et que soient prises en compte “les qualités du site d’implantation afin de maintenir une qualité paysagère des lieux” p.8

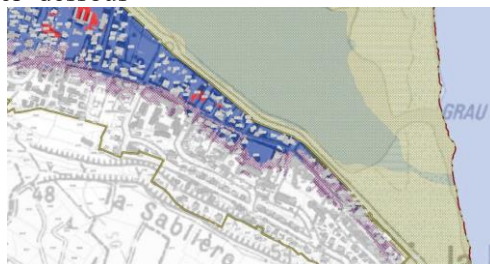
ECCLA s’étonne que ABF ait donné un avis favorable car **une nouvelle fois, ces points ne sont pas ou peu pris en compte dans les présentations du projet.**

- PPRL, Submersion marine :

Ce projet est situé le PPRL de Leucate en zone RL2 de submersion marine :

« ... Les secteurs UD1 et UD2b sont peu impactés par le risque de submersion marine. Les parcelles objets du projet sont classées, en partie, en zone RL4 et RL2., et afin d’étayer ces observations, une évaluation environnementale annexée à la présente modification viendra détailler ce point... »

Le texte est accompagné la carte ci- dessous

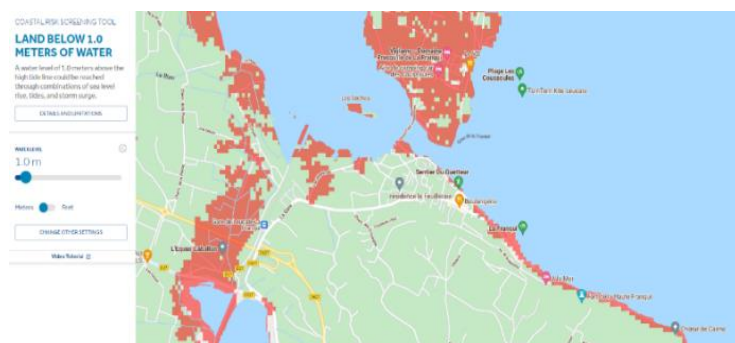


« zone soumise à un risque de submersion marine modéré (inférieur à 0,50m dans les espaces urbanisés). Dans cette zone les constructions à usage d’habitation sont autorisées sous réserve que « le niveau des planchers créés, constitutifs de surface de plancher de la construction, soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau marin de référence 2100, soit 2,60 m NGF ». Tout projet éventuel quel qu’il soit, dans ce secteur, devra répondre à cette obligation, sans qu’il soit nécessaire de modifier le règlement sur ce point. Ceci étant, conformément à l’article R.104-12 du Code de l’urbanisme entré en vigueur le 15 octobre 2021 »

La Mairie a choisi, néanmoins, de déclasser la parcelle 4 dans la zone UD2b alors qu’elle pourrait servir « d’éponge » en cas de la submersion marine annoncée par toutes les instances locales et nationales. Rappelons que le GIEC car le GIEC prévoit maintenant une montée de la mer de 1,1m à l’horizon 2100 et non plus de 0,40 selon les hypothèses actuelles du PPRL.

A l’heure où le changement climatique est bien réel et plus rapide que prévu, que la montée des eaux est un risque annoncé et que la notion de retrait est prônée, ce projet de construction en total front de mer semble incongru.

ECCLA tient vraiment à souligner qu’une zone classée à risque modéré dans le PPRL de 2017 (comme la parcelle 4 dans la zone UD2b) sera très probablement reclassée à risque fort dans quelques années, tant l’évolution des modèles de submersion marine est préoccupante (voir la carte ci-dessous montrant l’évolution préoccupante submersion marine selon le GIEC



Ce qui explique sans doute, la célérité avec laquelle ce projet est présenté avant qu'il soit déclaré inconstructible.

Il faut vraiment noter **la très importante différence entre les 2 cartes présentées...**

ECCLA affirme qu'il faut surseoir à toute modification du PLU tant que la loi du 22 août 2021 n'est entrée concrètement en application.

Cette Loi oblige les communes littorales impactées par le recul du trait de côte et d'érosion du littoral, comme Leucate, à cartographier les zones qui seront impactées d'ici 30 ans et celles qui le seront entre 30 et 100 ans.

Cela va entraîner rapidement par ailleurs une nouvelle révision du PLU (et du SCoT aussi d'ailleurs). Ceci expliquant sans doute cette 9<sup>ème</sup> modification « très urgente » de PLU pour construire en front de mer...

De plus, **cette zone se situe en zones RLH**, c'est-à-dire « atteinte par l'effet dynamique des vagues ».

Dans les "Dispositions Générales" du règlement approuvé en août 2020 page 5 - article 3.2, on peut lire pour les zones RLH : "... Ainsi l'arrière-plage est d'une manière générale soumise à la submersion et, dans le cas où le cordon littoral (dune ou ouvrage) se situe à une côte inférieure à +3m NGF, l'intrusion d'eau marine est certaine. En outre dans ce cas, les habitations et constructions immédiatement à l'arrière du haut de plage peuvent être affectées par l'impact mécanique du jet de rive."

En l'absence de protections jusqu'à 3m NGF, les futures constructions, avec un RdC à 2,60m NGF et des ouvertures (portes et portes fenêtres) vers le front de mer, seront dans le cas de tempêtes envahies par l'eau de mer par l'effet dynamique des vagues.

Il faut arrêter le bétonnage en zone à risques. Ce projet de « barre » d'immeuble en front de mer exposé va totalement à l'encontre de ce qui est prôné actuellement sur les risques de submersion dûs aux changements climatiques.

**ECCLA, ne peut que regretter vivement le manque de vision et d'anticipation de la commune de Leucate sur le risque à moyen/long terme ainsi que sur les précautions à prendre avant de construire en bord de rivage.**

#### ➤ **Sur les 2 projets d'immeubles (zones UD1 et UDb2)**

ECCLA souligne l'important « flou artistique » entourant ces 2 projets.

Des croquis approximatifs ont été présentés sans précisions sur les matériaux choisis et leur qualité, les performances énergétiques et le respect de la sobriété de l'énergie thermique envisagée ainsi que sur les techniques employées, le traitement des déchets de chantier. Aucune présentation ni de la destination finale des bâtiments, ni de leurs emprises au sol et de leur réelle hauteur (hauteur des plafonds, taille des immeubles, ...) n'est faite.

De même, la notion d'alignement avec les immeubles existants (notamment la Résidence des Pins par ailleurs en retrait de la route), la prévision de faire des exceptions aux normes de constructions sur ces 2 immeubles ainsi que sur leurs zones séparatives sont affirmées sans aucune explication sur leur faisabilité et leurs impacts.

A noter également, que, les riverains habitant dans les quartiers situés au-dessus de ces projets vont être très fortement impactés par la construction de ces 2 barres d'immeubles. Cela va induire pour ces propriétaires une perte non seulement de la vue sur la mer sur mais également une forte baisse de la valeur de leurs biens immobiliers

**Le citoyen leucatois ne sait donc rien de précis et ni de finalisé sur ces projets de bâtis pour lesquels il doit se prononcer.**

#### **1/ Projet de construction d'un « hôtel de luxe » sur la parcelle 4 dans la zone UD2b**

##### ○ Sur l'utilité et la justification de ce projet :

Cet emplacement « réservé n°4 » était prévu initialement dans le PLU 2007 comme Projet d'équipement public pour la réalisation d'une placette (1648m<sup>2</sup>).

ECCLA remarque que cette « dent creuse » est encore un des très rare endroit non urbanisé, sur le front de mer.

La nécessité d'un « hôtel de luxe ? » avec commerces en RDC n'est aucunement justifiée.

Plusieurs ont déjà existés à La Franqui et ont tous fermés au fil des années pour se transformer en rentables appartements ou en résidence hôtelière. Ce projet ne risque-t-il pas, dans quelques années d'en faire de même ? On peut se poser la question, car il n'est aucunement fait mention de la destination réelle du projet et de ses impacts lors de la lecture de ce qui est présenté à l'E.P.

Concernant les commerces de proximité et marchés, ils sont en suffisance et répondent à la demande actuelle de pleine saison. La commune de Leucate étant par ailleurs très largement pourvue en choix de supermarchés (Leucate, Port Leucate). A noter, qu'il y a quelques années, une épicerie a essayé une ouverture pérenne, et a dû fermer faute de clients.

## ***2/ Projet de construction sur la parcelle UD1***

### ***○ Sur l'utilité et la justification de ce projet :***

Cet emplacement « réservé n°5 » était prévu initialement dans le PLU 2007 comme Projet d'équipement public pour la réalisation d'un espace culturel (1475m<sup>2</sup>).

Il se situe sur l'emplacement d'un des premiers établissements de bain existant sur la côte audoise fin du XIX siècle situé en front de mer et dans un parc très arboré. Un hôtel, un restaurant guiguette y était implanté accueillant une clientèle huppée. Il est tombé en déshérence au fil des années, laissant à l'abandon bâtiments et jardin. Il fait néanmoins encore partie du patrimoine leucatois.

La justification mentionnée sur l'utilité à démolir est que l'ensemble est vétuste et dangereux, que le parc laissé à l'abandon et n'a aucun d'intérêt faunistique et floristique.

L'étude effectuée sur la prise en compte sur les incidences sur la biodiversité est particulièrement succincte. Elle balaie d'un revers de main la nature ordinaire et ne soucie pas de la préservation du parc arboré qui jouxte les « restes » de l'Hôtel Excelsior et de réhabilitation éventuelle ...

- La MRAe va également dans ce sens lorsque qu'elle indique en p.7 que *“l'analyse des incidences environnementales notables de la modification n°9 conclut trop rapidement que « compte tenu de la nature du secteur concerné par la modification, il n'en résulte pas de destruction de milieux naturels de qualité et n'entraîne pas une de perte de biodiversité ». Un pré-diagnostic écologique sur l'ensemble du secteur aurait permis de confirmer cette affirmation et de préciser notamment les enjeux écologiques du parc arboré.”*

La MRAe émet également d'autres réserves :

- “ Le choix du secteur de projet n'est pas justifié au regard des « solutions de substitution raisonnables » à l'échelle du territoire.”
- « Le projet ne démontre pas non plus une traduction réglementaire des mesures de réduction visant l'optimisation des ressources ».
- L'obligation pour la collectivité de justifier les choix opérés dans le PLU en particulier concernant les secteurs de développement de l'urbanisation au regard des solutions alternatives envisageables (art. R. 151-3 - 4° du code de l'urbanisme
- Elle recommande de traduire dans le règlement écrit et dans l'OAP les mesures de réduction au titre de la séquence ERC annoncées dans l'évaluation environnementale.
- La démarche d'évaluation environnementale est inaboutie en matière de traduction réglementaire des mesures de « réduction » au titre de la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC).
- La MRAe relève notamment l'absence de traduction réglementaire concernant la perméabilité des parkings, la réutilisation des matériaux de déconstruction du site et l'emploi de matériaux biosourcés pourtant annoncés comme des mesures de réduction effectives dans l'évaluation environnementale (p.42).
- S'agissant de la réutilisation de matériaux de déconstruction du site et l'emploi de matériaux biosourcés, la MRAe signale que le règlement écrit du PLU peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées (art. L. 151-21 du code de l'urbanisme).

### **Cela fait beaucoup de réserves et de préconisations qui confirment les inquiétudes d'ECCLA**

#### **➤ Effets problématiques de ces 2 projets :**

- *Places de parkings* : La Franqui est la plus ancienne station construite dans l'Aude, enclavée entre mer et falaise. Elle n'a qu'une seule route qui en fait le tour en sens unique. Les possibilités de stationnement y sont très restreintes, l'existence de garages dans des maisons construites dans des maisons datant des années 50 sur toute la station n'ayant pas été anticipée.

Les engorgements sont constants et très importants en « moyenne et haute saison » surtout lors des événements festifs.

Le PLU 2007 impose en zone Ud impose 1 chambre / 1 place de parking.

Dans ces OAT, pour « l'hôtel » prévu en front de mer seul 1 stationnement pour 2 chambres est proposé, ceci de manière dérogatoire.... Cela ne pourra pas être respecté, car seuls 30 emplacements sont prévus hors de la fréquentation des commerces en rdc. Et surtout, si, « l'hôtel de luxe » se transforme en « résidence hôtelière ...

- *Circulation automobile* : Amener encore plus de véhicules sur une zone étroite et déjà sur-fréquentée ne va faire qu'augmenter et reporter sur les riverains cette pression déjà très difficile à vivre et à gérer.

- *Mobilité douce (piétons et vélos)* : Il faut également noter qu'en haute saison, les piétons (groupes, enfants, poussettes, et autres...) et aussi les cyclistes se partagent la route exigüe menant au front de mer. La cohabitation est déjà difficile et dangereuse, et par conséquent, accroître la circulation automobile avec la vitesse et autres causes... ne fera que multiplier les risques accidentogènes.
- *Nuisances sonores* : La problématique pour les riverains de la nuisance sonore est aussi à évoquer. Il semble évident que la multiplication de voitures circulant va multiplier les impacts auditifs pour les riverains sur un espace aussi contraint.
- *Sécurité et incendie* : En raison de sa préfiguration « en cul de sac », l'accès des véhicules de secours est déjà très problématique par la route. Augmenter la fréquentation, avec une pression de stationnement anarchique bloquant un peu plus la circulation, est une option problématique qui peut s'avérer très dangereuse pour tous augmentant les risques de non gestion d'accès aux incendies ou accidents de mer, entre autres. De plus, aucun Plan d'évacuation ou de sécurisation en cas d'incendie ou d'incident grave n'est existant.

### ➤ **Les projets alternatifs**

- Refuser la suppression de espaces réservés en restaurant les projets initiaux et en abandonnant les 2 projets de constructions d'immeubles :
  - Espace avec création d'une placette avec jeux pour enfants et petit jardin méditerranéen : il serait tout à fait possible, mais certes beaucoup moins rentable, d'y aménager cet espace agréable comprenant un vrai espace de loisirs si possible ombragé pour les enfants, qui manque particulièrement à La Franqui, plutôt qu'en y implantant une bétonisation « d'hôtellerie de qualité » doublé de commerces.
  - Espace de convivialité avec création d'un centre culturel et d'espaces de vie, d'ateliers d'artistes et d'artisanat. Ce lieu a été le berceau de nombreux artistes, et a un patrimoine culturel et naturel à reconquérir. Une réhabilitation du bâti dégradé est à envisager afin de conserver le caractère patrimonial d'un des derniers espaces chargés d'histoire de La Franqui.

### ➤ **En conclusion**

La Franqui n'est pas encore ni veut devenir un espace bétonné et formaté « sans âme » tels que de nombreuses villes littorales. Elle a un charme qu'elle veut conserver, sans nier un besoin de modernisation, mais cela peut se faire avec un esprit positif de valorisation de l'existant et pas en construisant des « immeubles de plus de 10m » en front de mer.

Apparemment, c'est une volonté politique de la commune de Leucate qui a pour but de faire venir encore et toujours plus de monde sur ce « spot » branché.

Ce n'est pas avec une sur-fréquentation touristique et sportive et un public toujours plus « chic, argenté et plus huppé » qu'elle y arrivera. Ni en faisant des opérations immobilières « juteuses » qui semblent déjà prévues depuis bien longtemps.

De plus, les espaces naturels alentour ne vont bientôt plus supporter cette pression et cette sur- fréquentation ainsi que les espaces urbanisés contraints de cette entité restée rare dans son « encore authenticité » de la côte audoise.

ECCLA estime que dans cette enquête publique :

- La prise en compte des risques de submersion marine et des risques littoraux et naturels n'est pas prise en compte,
- La séquence ERC n'est pas respectée ainsi que la réelle protection de la biodiversité
- Trop de règlements dérogatoires, sans justifications et sans informations correctes du public, ont été adoptés entraînant une mauvaise compréhension des enjeux et des préjudices induits par ces constructions.

Vous remerciant par avance de bien vouloir prendre en compte ces observations et pour toutes ces raisons,

**ECCLA vous demande de donner un avis défavorable  
à cette OAP et donc à cette 9<sup>ème</sup> modification de PLU de Leucate**

Pour ECCLA, Christine Roques  
Narbonne, le 13/06/22

*Présidente : Maryse Ardit - Secrétaire : Christine Roques  
170, av. de Bordeaux - 11100 Narbonne – Tél.: 04 68 41 75 78  
Courriel : eccla@wanadoo.fr Site Internet : eccla-asso.fr*