



Commune de Leucate

ELABORATION DU PLU



## Les orientations générales du PADD

Août 2006



*INFO CONCEPT V.R.D.*  
*Cellule Etudes*

132·Rue·Pierre·Ciffre·66000·PERPIGNAN

☎ : 04.68.08.11.00 – 04 68 08 11 02 --- Fax : 04.68.08.11.01

MaiP: [ICV4@wanadoo.fr](mailto:ICV4@wanadoo.fr)

2



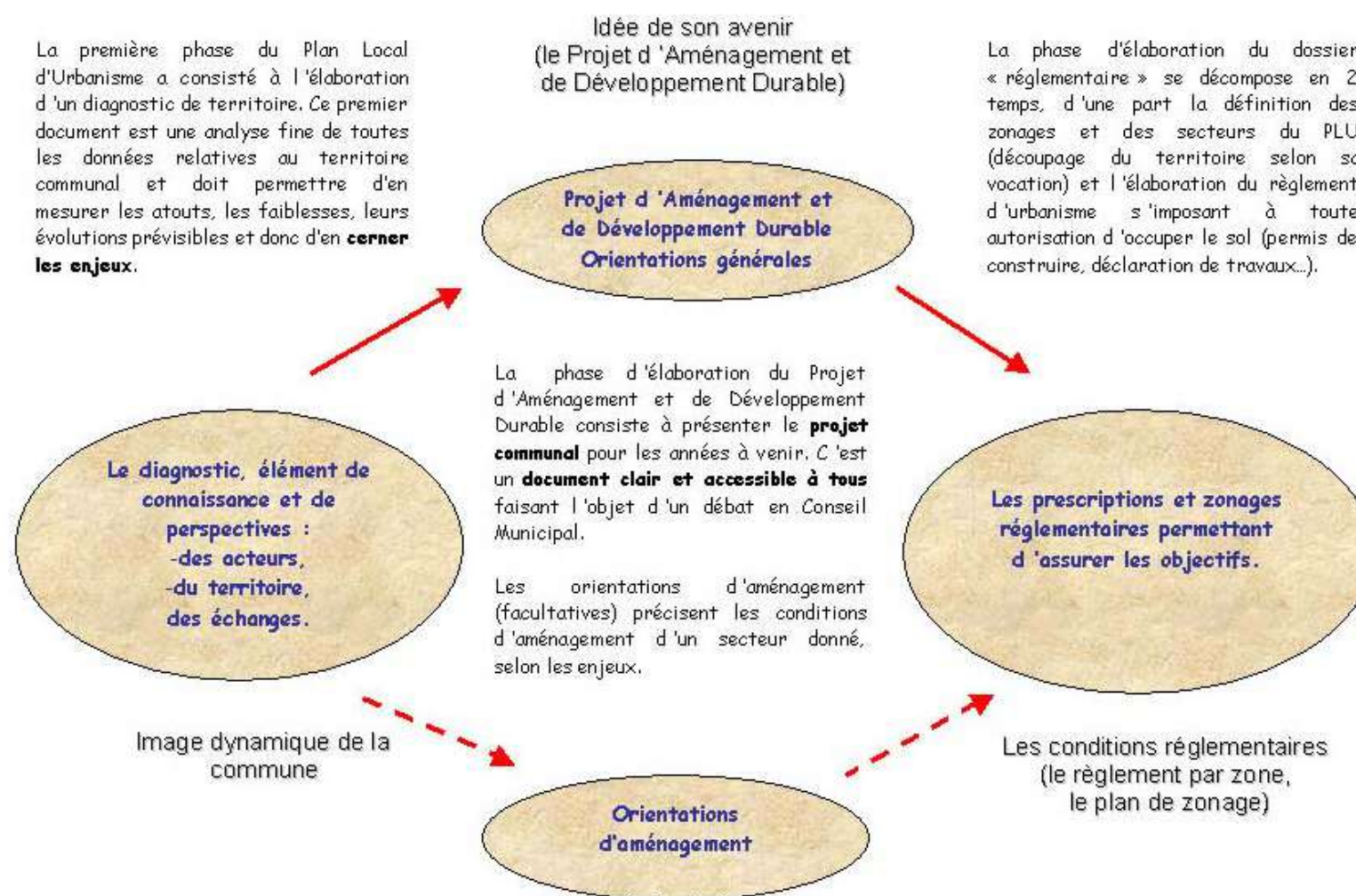
## Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### Quelle finalité pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'expression des orientations du projet des élus sur le territoire de la commune. Il s'agit d'un document qui constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement à engager.

Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il se compose obligatoirement d'orientations générales et facultativement d'orientations d'aménagement.

Son contenu conditionne le recours aux différents types de procédures (modification, révision du PLU) pour faire évoluer le document d'urbanisme dans le futur.



📖 Les nouvelles dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU)** modifiée par la loi « **Urbanisme et Habitat** » du 2 juillet 2003 ont rénové en profondeur le code de l'Urbanisme. Ces lois et le décret d'application n° 2004-531 affirment l'importance du Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme document pivot de la procédure PLU.

## Les principes généraux devant guider l'élaboration du PADD



Le sommet de la Terre à Rio en 1992 a mis en évidence les notions d'équilibre et d'équité à l'échelle planétaire, il s'agit de rechercher les voies d'un développement qui répondent aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.



Trois piliers fondent les décisions et les pratiques du développement durable :



l'Environnement



le Social



et l'économie



En France, cette notion de développement durable a été traduite dans la politique publique ainsi que dans un certain nombre de textes, dont la loi SRU qui prévoit une utilisation économe des espaces et des ressources en s'inscrivant sur une vision à long terme et ce, en respectant des principes de cohésion et d'équité sociale.



### Les principes généraux du code de l'Urbanisme

#### Article L 110 :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant, dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

#### Article L 121-1

Les Plan Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### LES ORIENTATIONS GENERALES

Le projet d'aménagement et de développement durable se compose de 7 orientations générales qui reflètent à la fois :

- la prise en compte des enjeux mis en exergue dans le diagnostic communal
- les objectifs fixés par la commune pour son avenir.

<b>1<sup>ère</sup> orientation :</b> <b>Améliorer la qualité de vie</b>	<b>p 4</b>
<b>2<sup>ème</sup> orientation :</b> <b>Conforter la vocation de chaque pôle urbain, tout en assurant leur complémentarité.</b>	<b>P 6</b>
<b>3<sup>ème</sup> orientation :</b> <b>Valoriser la qualité environnementale de Leucate.</b>	<b>P 8</b>
<b>4<sup>ème</sup> orientation :</b> <b>Valoriser le patrimoine bâti et paysager.</b>	<b>P 10</b>
<b>5<sup>ème</sup> orientation :</b> <b>Affirmer et structurer la vocation sportive et ludique de Leucate, liée à la rencontre de l'eau et du vent, et à une nature diversifiée.</b>	<b>P 11</b>
<b>6<sup>ème</sup> orientation :</b> <b>Exploiter et développer le potentiel économique de la commune.</b>	<b>P 12</b>
<b>7<sup>ème</sup> orientation :</b> <b>Assurer la cohérence et la mise en œuvre des outils de protection contre les risques naturels.</b>	<b>P 13</b>

## 1<sup>ère</sup> orientation : Améliorer la qualité de vie

L'amélioration de la qualité de vie des habitants est l'orientation générale qui prédomine dans le projet d'aménagement et de développement durable car elle recoupe toutes les autres orientations.

L'amélioration de la qualité de vie consiste en tout premier lieu, à prendre en compte les éléments naturels, parce qu'ils sont particulièrement importants sur le territoire leucatois.

La commune compte préserver le capital environnemental pour améliorer la qualité de vie de ses habitants. En effet, les éléments naturels constituent la principale richesse de la commune. Ils contribuent largement à la qualité de vie des habitants :

- **Le soleil et le climat méditerranéen** garantissent une ambiance agréable et chaleureuse : c'est le premier facteur attractif des touristes sur la commune.
- **Le vent, l'eau et le relief** sont des éléments qui offrent aux habitants une multitude d'activités ludiques, touristiques et sportives.
- **Les paysages naturels remarquables** constituent l'une des composantes à prendre en compte pour garantir un cadre de vie agréable. Trois espaces naturels majeurs sont recensés : l'étang, le plateau, les lidos.



Leucate, quand l'eau rencontre le relief : la mer, la plage, le plateau et la falaise.

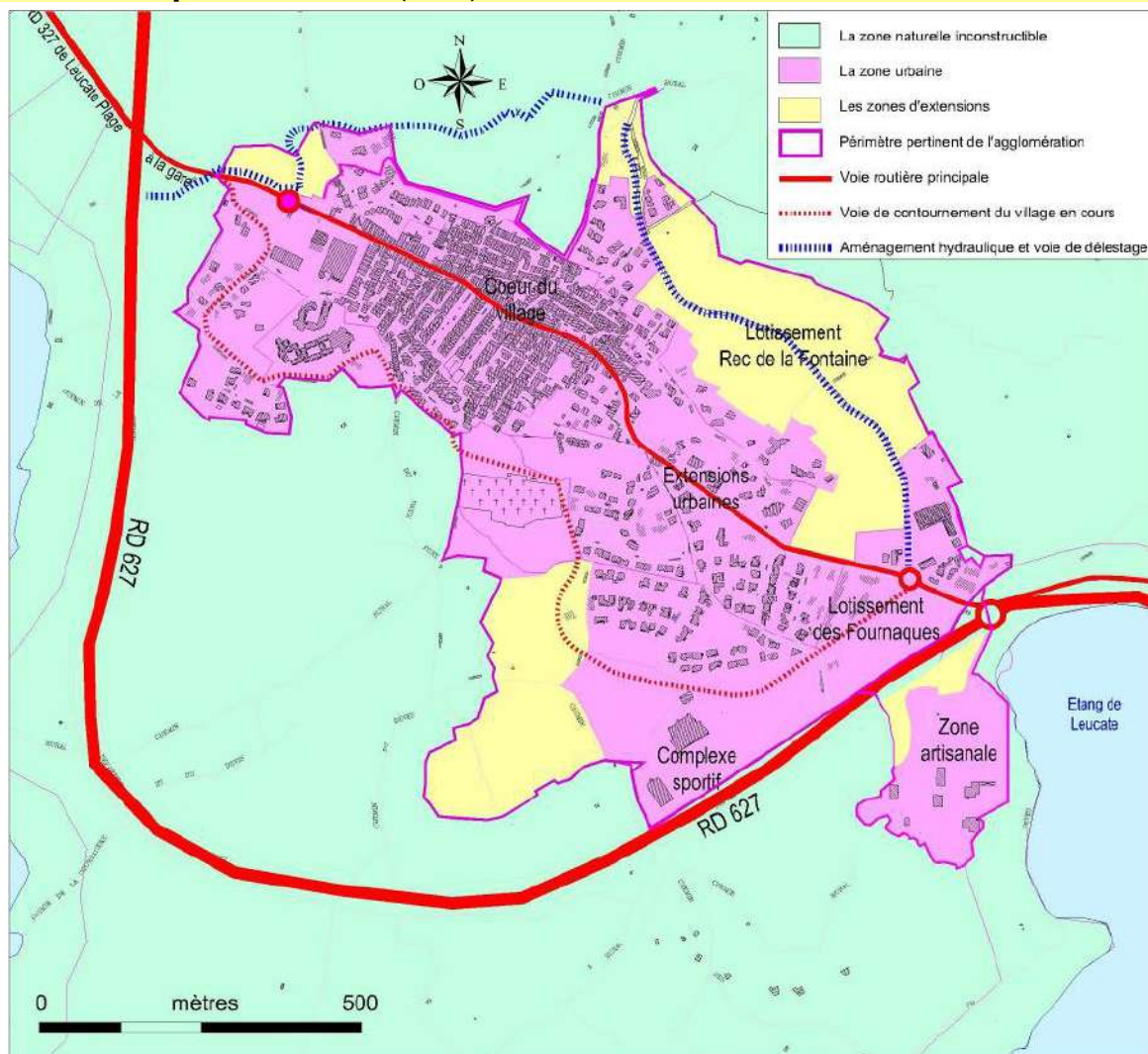


Les vues sur l'étang sont l'une des richesses paysagères de la commune à préserver et à mettre en valeur.

L'amélioration de la qualité de vie nécessite de respecter et de conforter la vocation des différentes unités urbaines qui composent la commune. Ces unités ont une identité propre, chacune proposant un cadre de vie spécifique, répondant aux attentes de plusieurs types de population.

- ✓ **Les petites stations traditionnelles** de La Franqui et Leucate Plage : leur vocation de station littorale dédiée à la population locale doit être maintenue. En effet, le tourisme de ces stations est essentiellement composé de propriétaires de résidences secondaires qui habitent à proximité de Leucate. Ces familles séjournent régulièrement et plusieurs semaines, sur toute l'année, que ce soit en période estivale où en hors-saison (Week-end, jours de fêtes, petites vacances scolaires, et lorsqu'il fait beau temps). L'objectif sera d'augmenter ce type de population et d'encourager le prolongement de la saison.
  - ✓ **La grande et moderne station balnéaire** de Port Leucate : sa vocation est l'accueil d'un tourisme de masse séjournant sur de courtes périodes et exclusivement durant la saison estivale. Elle mérite des interventions pour une meilleure qualité de vie. Divers projets seront mis en œuvre pour conforter la vocation balnéaire de Port Leucate et satisfaire les exigences des touristes.
    - Il s'agira tout particulièrement :
      - d'améliorer la desserte et de l'adapter à l'utilisation touristique. En effet, nombreux sont les touristes qui viennent pour la première fois à Leucate et qui ont besoin d'une signalisation particulièrement développée, ainsi que d'un maillage routier fonctionnel et cohérent.
      - de faciliter les accès à la plage, notamment avec le développement des voies piétonnes.
      - d'améliorer les liaisons avec le centre ville.
      - de développer et d'implanter à bon escient les équipements publics.
      - d'accroître une offre en équipements touristiques.
      - d'assurer une qualité de services et de commerces.
      - **d'encourager le développement d'un parc de logements adapté à la demande.**
- L'objectif est d'attirer le même type de clientèle que celle des stations traditionnelles. Il s'agit d'une population locale (habitants des départements des Pyrénées Orientales et de l'Aude) qui possède une résidence secondaire à Leucate. C'est un tourisme intéressant pour la station car il est fort présent en hors-saison et il prolonge la saison estivale.
- d'améliorer parallèlement, le confort, par la réhabilitation et le couplage logements de petites dimensions afin de **répondre à la demande grandissante du 3<sup>ème</sup> âge** : passer de longs séjours à toutes les saisons dans leur habitat secondaire. La population de La Franqui, dont la majorité est représentée par les seniors, compte 4000 habitants en janvier, à la période creuse (selon la consommation d'eaux usées), alors que la population permanente est de 1500 habitants (selon l'enquête INSEE de l'année 2004).
- ✓ **Les villages des naturistes** : Ils ont été construits dans les années 70 avec la station de Port Leucate. Ils sont reconnus à l'échelle européenne. Le secteur devra être préservé des fréquentations autres que celles dédiées au naturisme. La coupure entre le secteur naturiste et « textile », nécessaire pour assurer la qualité de vie de chacun dans le respect des différents modes de vie et en toute sérénité, sera maintenue.

## 1ère orientation : Améliorer la qualité de vie. (suite)



Un village qui doit garder une taille pertinente pour ne pas perdre son identité

- ✓ **Leucate Village, le "cœur de la commune", doit maintenir son caractère typiquement villageois afin de garder cette qualité de vie spécifique. Celle-ci sera confortée par l'amélioration de l'offre des services et des commerces.**

Pour que le village reste convivial, il est nécessaire d'intervenir à la fois sur son gabarit et sur son ergonomie. **Le village s'agrandira pour avoir un éventail complet de services et de commerces ouverts à l'année, contribuant ainsi à augmenter la qualité de vie. Toutefois, il ne s'étendra pas au-delà des limites de la zone bâtie actuelle ou en cours de construction.**

Pour garantir la qualité de vie, il est prévu de :

- diminuer la circulation automobile et d'aller vers la piétonisation du centre ville.

Il s'agira de :

- développer les parkings aux abords du centre du village, facilement accessibles pour les piétons,
- faciliter l'accès des véhicules à ces parkings,
- traiter les liaisons entre le cœur du village et les zones éloignées correspondant à ses extensions, en privilégiant les modes de transport doux (passage piétons et pistes cyclables), mais aussi par l'aménagement des voies principales et de contournement.
- accompagner le traitement des espaces publics par le développement des services publics et privés, et des commerces de proximité ouverts toute l'année.
- développer et opter pour une localisation pertinente des équipements publics pour ne pas nuire à la tranquillité des habitants du village, tout en conservant une qualité d'accès.
- coupler les aménagements hydrauliques pour assurer la gestion du ruissellement pluvial avec les aménagements de voirie par souci de rationalité dans la gestion du territoire.



Une gamme complète d'équipements publics (équipements de services et de sports) digne d'une ville, pour offrir aux habitants une qualité de vie exceptionnelle.



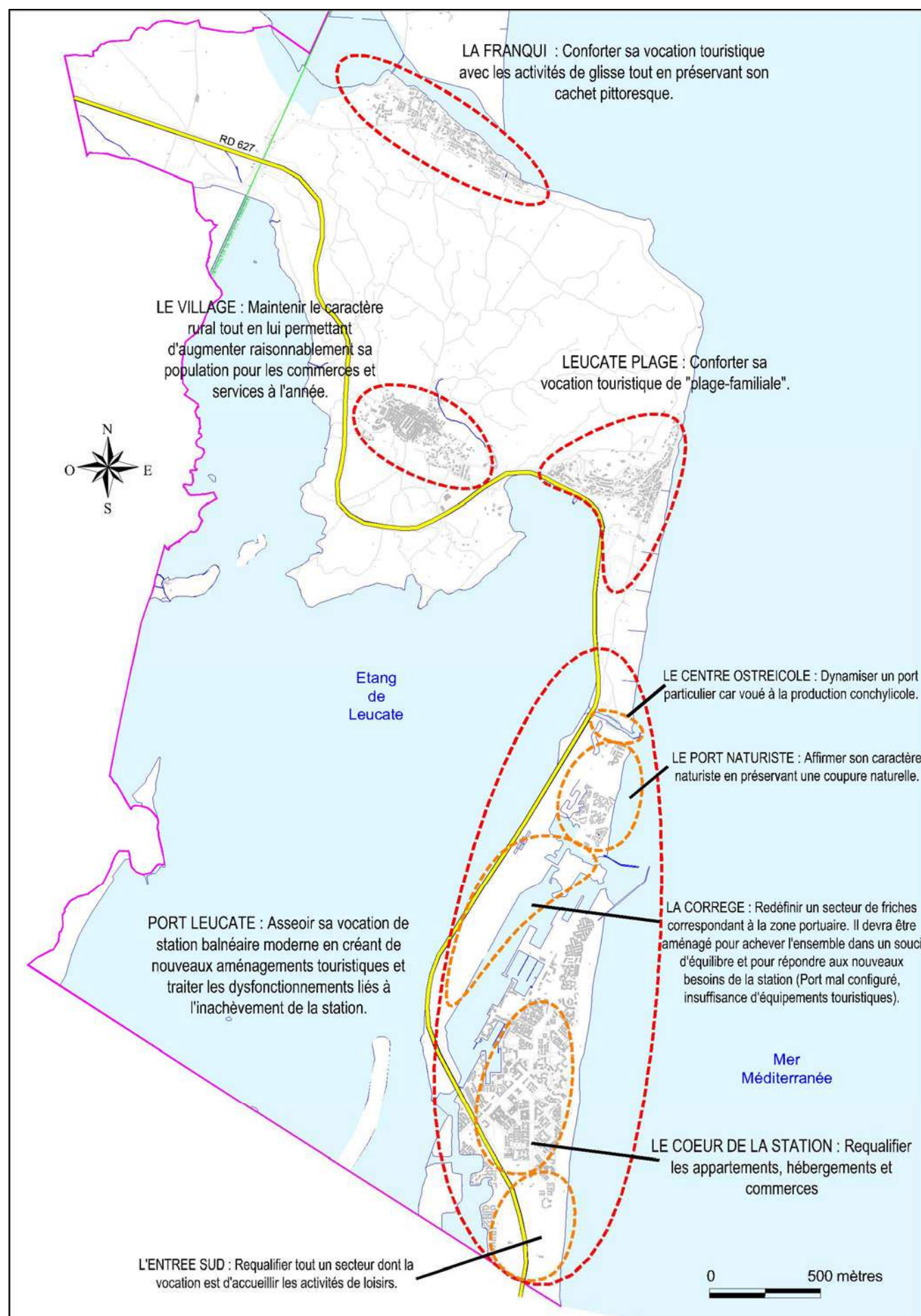
La Franqui, un lieu convivial dans un site pittoresque, où les espaces publics sont vivifiés par les petits commerces.



La piste cyclable suit la route d'accès au village pour le confort des habitants. Elle facilite aussi les liaisons entre le village et Leucate Plage.

## 2<sup>ème</sup> orientation :

Conforter la vocation de chaque pôle urbain, tout en assurant leur complémentarité.



**La commune de Leucate a cette particularité d'être constituée de plusieurs entités urbaines spécifiques. Chacune d'entre elles a ses caractéristiques propres, toutes différentes et complémentaires, faisant ainsi la richesse de la commune.**

### 1 Leucate Village, un village qui doit le rester pour préserver sa qualité de vie :

Leucate Village présente les caractéristiques du village rural traditionnel méditerranéen, dans sa trame urbaine et dans le bâti qui le compose. Cette ruralité doit être maintenue pour garantir une ambiance chaleureuse qui respire la convivialité typique des villages du midi de la France.

Les extensions urbaines doivent se faire dans le respect et en continuité de la trame existante. Elles devront être limitées pour conserver l'identité villageoise, et pour ne pas devenir une ville avec cette atmosphère froide d'anonymat qui dévaloriserait la qualité de vie très chère aux leucatois.

### 2 Conserver le caractère pittoresque de La Franqui et de Leucate Plage :

**La Franqui** est la plus ancienne station balnéaire du littoral de l'Aude. La végétation dense composée de pins qui ombrent l'ensemble des habitations constitue la richesse patrimoniale de la station. Le contrôle de la fréquentation touristique est nécessaire pour préserver le site, mais elle ne doit pas affecter l'attractivité. La pratique des sports de glisse doit pouvoir s'y développer.

**Leucate Plage**, ancienne villégiature de Leucate, s'est fortement urbanisée sur le flan Sud du plateau. Afin de satisfaire la demande des touristes, l'aménagement du Sud de Leucate Plage accueillera des structures d'hébergement.

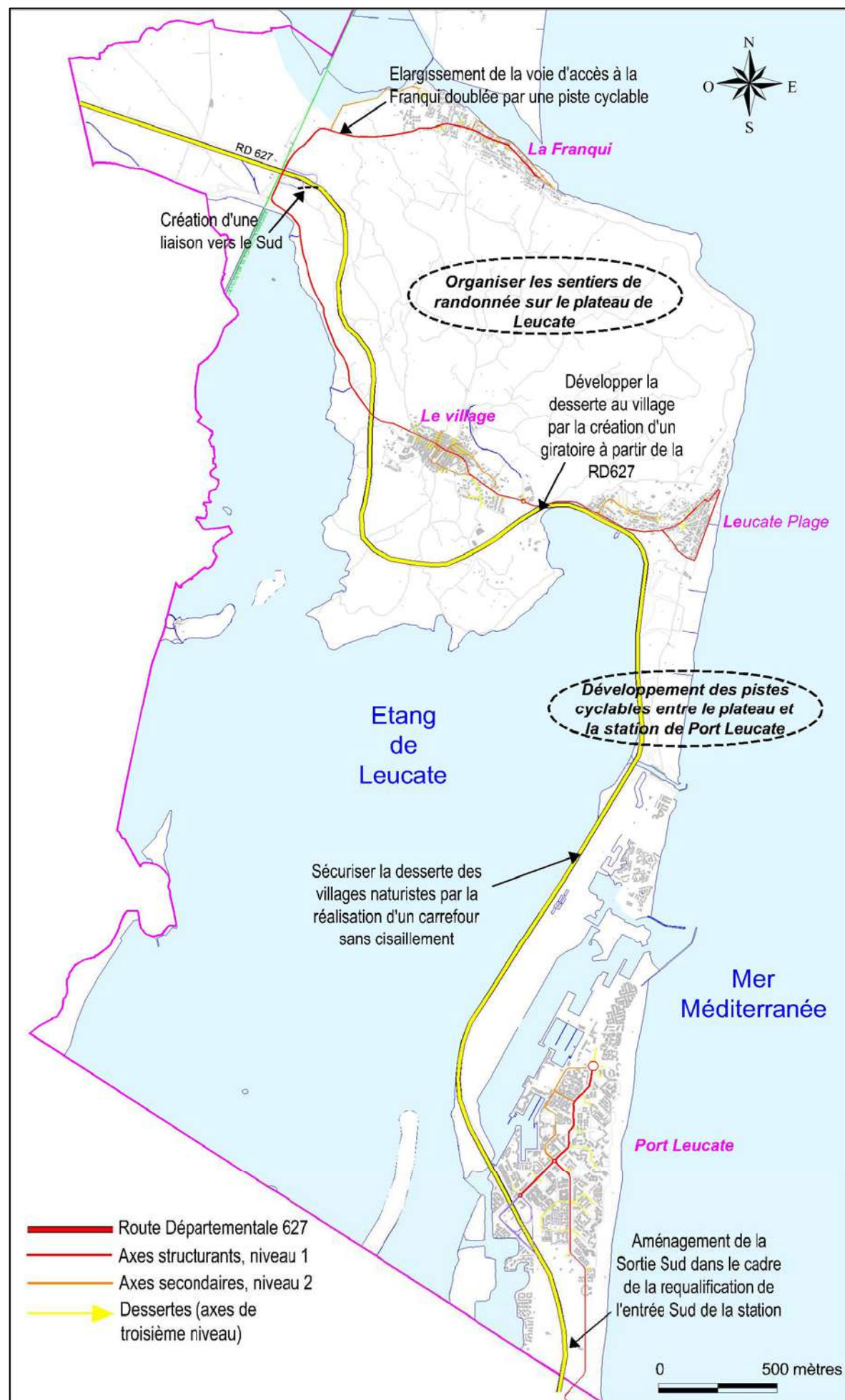
### 3 Conforter la vocation touristique de la station balnéaire de Port Leucate :

Port Leucate est la grande station balnéaire de Leucate. Elle est inachevée par rapport au projet initial de la Mission Racine et présente donc des déséquilibres. C'est aussi une station vieillissante, qui est certes entretenue, mais qui mérite par delà, d'être bonifiée. Il convient :

- ✓ **D'achever la station de Port Leucate** dans le respect du schéma initial et dans la prise en compte du site et des nouveaux besoins socio-économiques. Des projets d'aménagement seront mis en place sur les zones laissées à l'abandon telle la partie du port qui n'a pas été réalisée. Il répondra aux nouveaux besoins touristiques et portuaires générant ainsi une nouvelle dynamique.
- ✓ **De valoriser la station avec l'élargissement de l'offre touristique**
  - L'implantation des équipements touristiques avec, en particulier, la requalification du secteur Sud, dont la vocation à conforter est celle de loisirs,
  - L'amélioration de la qualité des commerces, pour qu'ils fonctionnent sur une plus longue période et élargissent la saison touristique,
  - L'extension du port de plaisance : afin de satisfaire toutes les demandes, il est nécessaire de l'agrandir pour répondre aux besoins et conforter la vocation de plaisance de la station. Il complètera l'aménagement de la Corrège et terminera ainsi la station.
- ✓ **D'intervenir sur le logement :**
  - **Encourager la mise à niveau des logements existants** pour que la station ne périclite pas. Il s'agira notamment de poursuivre la mise en place de cahiers des charges. Ils guideront les habitants qui entreprennent des travaux d'extérieur sur les constructions (façades, ouvertures, terrasses, toitures,...) dans un souci d'homogénéité, de cohérence d'ensemble, et dans le respect de l'identité des quartiers. Il s'agira d'inciter le remembrement urbain pour développer un parc en logement mieux adapté aux besoins des habitants permanents et saisonniers : regrouper deux petites habitations (25m<sup>2</sup>) pour en faire qu'une de taille confortable (50m<sup>2</sup>).
  - **Construire de nouveaux logements** de concepts différents et complémentaires à ceux existants, pour attirer une nouvelle clientèle. Il s'agira essentiellement de développer une offre de logement adaptée aux touristes locaux qui souhaiteraient devenir propriétaires d'une résidence secondaire pour venir régulièrement sur toute l'année et sur de plus longues périodes.
- ✓ **Répondre aux besoins des villages naturistes** : la station de Port Leucate, c'est aussi les villages naturistes, un ensemble particulier qui doit rester naturellement isolé.

## 2<sup>ème</sup> orientation :

Conforter la vocation de chaque pôle urbain tout en assurant leur complémentarité. (suite)



### 4 Conforter la complémentarité des différentes unités.

Les cinq unités urbaines font de Leucate une commune plurielle qui garde une singularité littorale. Il s'agira donc, de développer les liaisons entre les différents pôles :

- ✓ **Développer la desserte des différents pôles** (amélioration et création de nouveaux accès ainsi que de nouvelles voies pour les transports motorisés).

Les entités urbaines qui composent la commune se sont développées autour d'une voie importante de desserte du littoral qui est la RD 627, véritable axe structurant de la commune.

Ainsi, est envisagée l'amélioration des accès de la RD 627 desservant Port Leucate (entrée Sud, zone de loisirs, accès aux villages naturistes, l'accès de Leucate Village et de La Franqui.

- ✓ **Développer les modes de déplacements doux** (pistes cyclables et chemins de randonnée entre les pôles).

Le réseau des pistes cyclables et de randonnées se développe grâce à l'usage complémentaire du tourisme vert et du tourisme côtier. Il devra se tisser pour permettre les déplacements sur l'ensemble du territoire. Il s'agira de connecter le réseau de pistes cyclables de la station de Port Leucate à la partie Nord de la commune. Le plateau est un carrefour naturel des différents pôles urbains.

- ✓ **Protéger la population contre les accidents de la route :**

Le PLU tiendra compte des différentes interventions sur la voirie.

- Le traitement de la RD627 :

L'objectif est d'en faire un axe structurant de la commune qui assure pleinement la desserte des 5 pôles urbains, en toute sécurité pour les individus avec notamment, l'accès à la zone de loisirs qui sera complété à l'entrée Sud de la station de Port Leucate.

- L'élargissement de la route d'accès à La Franqui :

La RD 427 correspond à l'unique voie d'accès à La Franqui. Son réaménagement sera pris en compte dans le PLU afin d'améliorer la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons.



### 3<sup>ème</sup> orientation : Valoriser la qualité environnementale de Leucate.

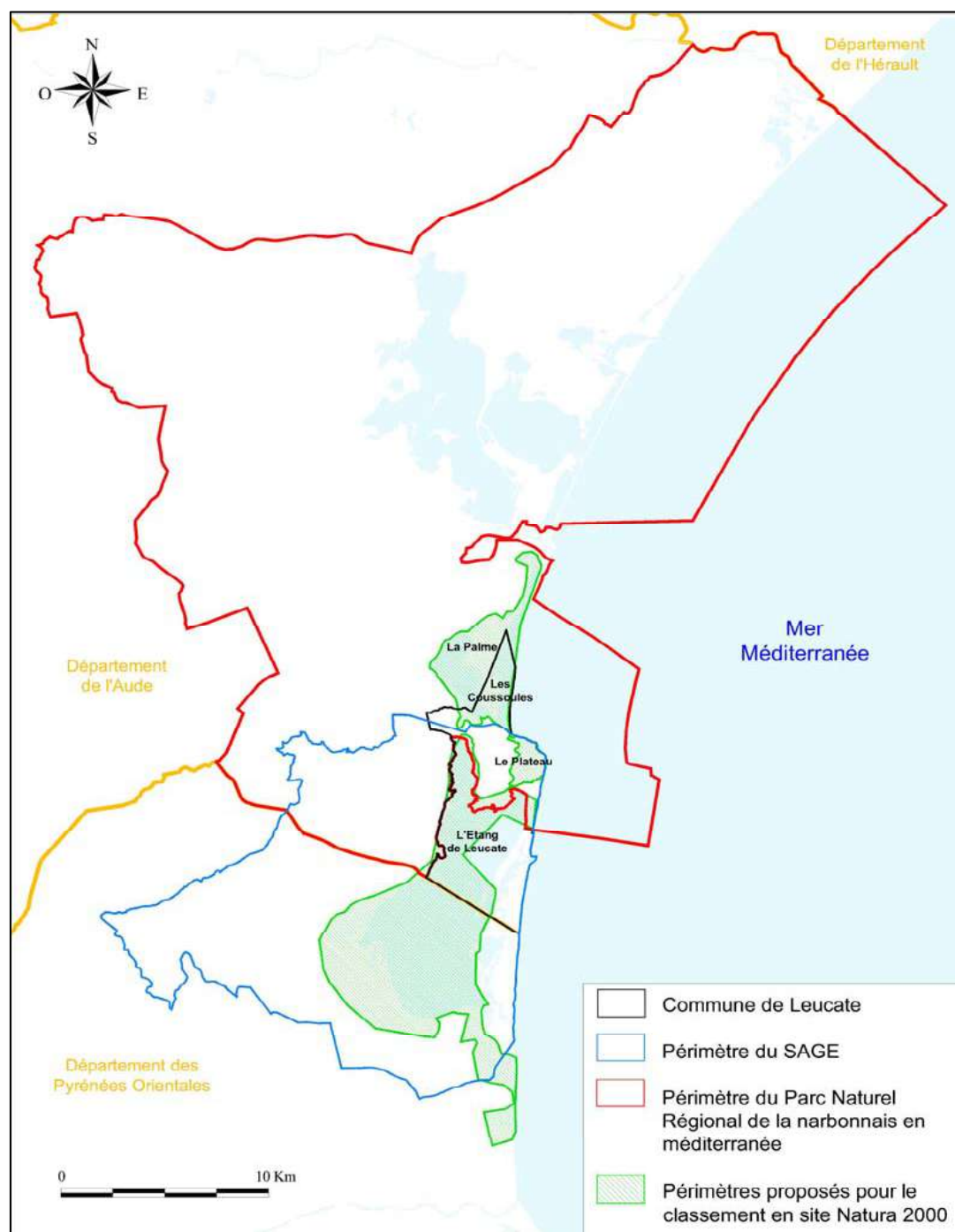
#### **Leucate est une commune où tout est environnement ...**

La commune de Leucate est dotée d'un patrimoine naturel remarquable

avec trois espaces naturels majeurs :

L'étang - Le plateau - Les lidos

**... la commune poursuivra les actions en sa faveur.**



#### 1) Poursuivre une politique forte de protection de l'environnement

La commune a très tôt mis en place une politique en faveur de l'environnement, car elle a rapidement pris conscience qu'elle bénéficie d'un capital environnemental à conserver pour les générations à venir.

**La totalité du territoire de Leucate est soumise aux directives intercommunales de protection de l'environnement.**

**94% du territoire est directement couvert par une mesure de protection de l'environnement.**

Elle est l'initiatrice de projets d'envergure de mise en valeur du patrimoine qui se sont développés à l'échelle intercommunale.

#### 1 Avec le PLU, la commune compte renforcer le rôle de ces structures intercommunales pour la défense de l'environnement.

✓ Le **parc naturel régional de la Narbonnaise en Méditerranée** dont le projet fut labellisé en 2003, définit un programme d'intervention commun pour valoriser un patrimoine naturel, culturel et historique. Il prend en compte les périmètres des sites naturels de grand intérêt écologique du réseau européen Natura 2000, ainsi que ceux de l'inventaire national correspondant aux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistiques et Floristique) et à la ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux). Toute la presqu'île de Leucate est incorporée dans ce parc naturel régional.

✓ Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** fut initié en 1995 par la volonté des communes, puis porté par **RIVAGE** (Regroupement Intercommunal de Valorisation d'Aménagement et de Gestion des Eaux), approuvé par arrêté interpréfectoral le 7 juillet 2004.

Il prend en compte la fragilité et le caractère patrimonial de l'étang de Leucate.

La totalité de l'étang de Leucate correspond à un plan d'eau de plus de 5400 hectares. Celui-ci est menacé par les activités du bassin versant à cause des décharges situées autour de l'étang, de spots de plaisance, de l'activité agricole et des 9 stations d'épurations riveraines représentant près de 109 000 équivalents habitants.

L'objectif permanent de préservation et de restauration des écosystèmes littoraux doit être reconnu. Cet objectif général intègre d'autres préoccupations que la seule qualité de l'eau, et concerne également l'organisation des usages liés à l'eau et au milieu aquatique.

✓ Le **Schéma de cohérence territoriale de la Narbonnaise** se met en place. Le PLU intègre les objectifs de ce document d'urbanisme intercommunal pour conforter la politique de Leucate pour la défense de la nature.

#### 2 En poursuivant cette politique en faveur de la qualité de l'eau de l'étang de Salses-Leucate, la commune compte bien protéger la population contre les risques de pollution.

**Plus de la moitié du territoire de Leucate est occupée par l'étang, soit 2500 hectares.**

**91 % de la superficie communale est dans le périmètre du SAGE.**

Outre les risques de bouleversements de l'écosystème, et compte tenu des incidences sur le patrimoine biologique et végétal qu'elle constitue, la qualité de l'eau de l'étang concerne d'autant plus la santé humaine que la production de coquillages se développe. Cette pollution microbiologique affecte directement l'homme et son environnement.

**Des dispositions seront prises à travers le PLU pour faire respecter les préconisations du SAGE.**

Il s'agira de poursuivre la réhabilitation de la station d'épuration pour limiter l'impact des eaux dans l'étang.

Cela consistera aussi à la mise en place de mesures de contrôles des assainissements autonomes.

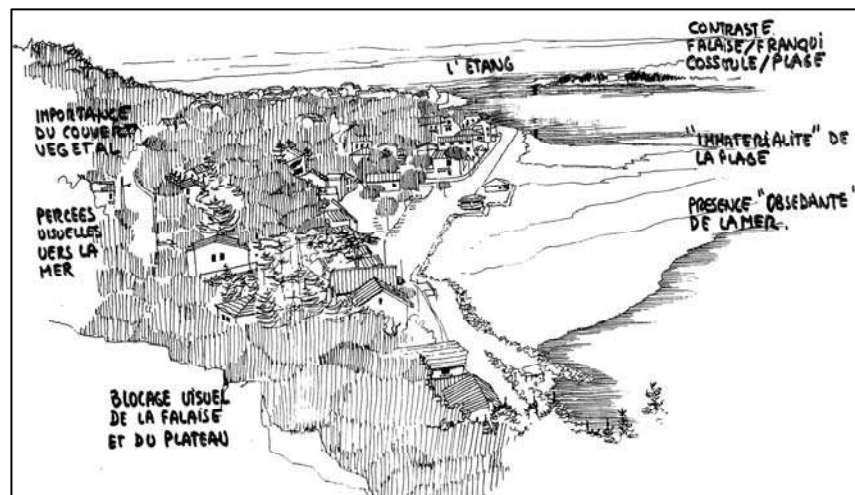
#### 3 L'objectif du PLU est de protéger, puis de valoriser, ces trois espaces naturels majeurs, chacun d'ores et déjà intégré dans un site Natura 2000, tout en favorisant le développement des activités économiques :

- l'étang
- le plateau
- les lidos

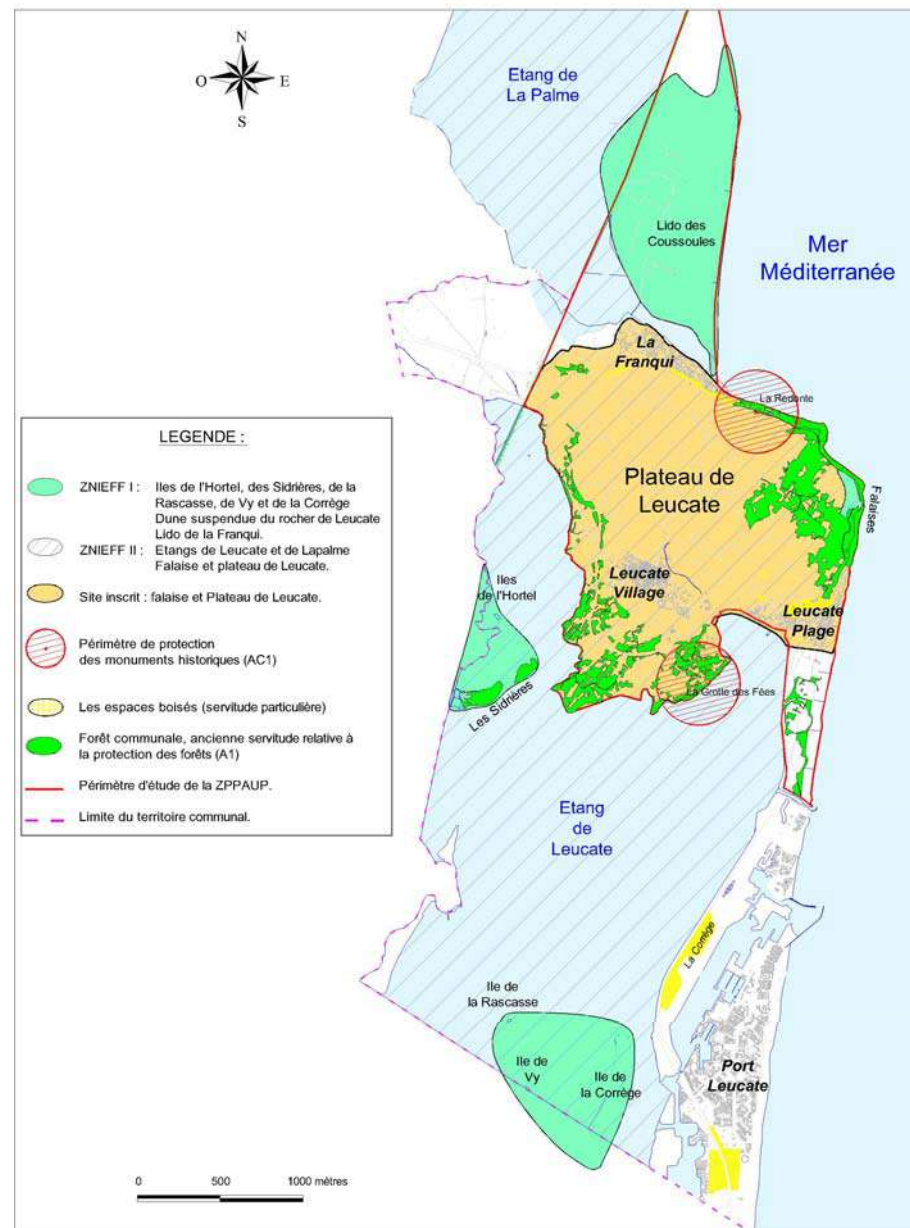
**La mise en valeur de l'environnement va permettre le développement d'une économie, source de moyens pour préserver efficacement la qualité environnementale.**



## 4<sup>ème</sup> orientation : Valoriser le patrimoine bâti et paysager.



La Franqui : Réussite de l'intégration urbaine dans la nature à préserver



Les mesures de protection du patrimoine

La commune entend poursuivre une politique de valorisation de son patrimoine, et mettre en harmonie toutes les mesures de protection existantes.

Le plateau de Leucate et la falaise sont en site inscrit depuis 1986. Une démarche est lancée pour classer le château de Leucate aux monuments historique, et bénéficier ainsi d'une protection.

La commune souhaite poursuivre cette mise en valeur du patrimoine.

Le PLU reprend, dans son règlement et son zonage, les mesures inscrites dans le projet de ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine Architectural Urbain et Paysager), afin de permettre un développement communal en harmonie avec le site et garant de la protection du patrimoine.

### 1 Le patrimoine architectural et urbain se retrouve essentiellement dans le village et à La Franqui :

- **Le Village** : aucune construction ne mérite une protection au titre architectural, c'est l'ensemble des constructions et la trame urbaine spécifique au village, qui forment un patrimoine intéressant. Des dispositions concernant l'architecture seront prises pour conserver l'identité du village et la valoriser. L'ensemble du bâti, qu'il soit initialement à vocation agricole ou à vocation d'habitation, donne l'impression d'une **cohérence d'ensemble qu'il faut conserver**, en jouant sur la disposition des nouvelles habitations, les hauteurs, les couleurs, les matériaux employés, et la trame urbaine.

- **La Franqui** : c'est une richesse patrimoniale puisque c'est la première station balnéaire de l'Aude.

Par son ambiance, son exposition, sa végétation et ses constructions exotiques, elle a inspiré de grands personnages, comme le célèbre aventurier Henri de Monfreid.

Ces entités font l'objet de mesures particulières de protection du bâti, sans pour autant en empêcher la réhabilitation et les initiatives individuelles.

**Le patrimoine paysager témoigne de l'harmonie entre le développement économique, les modes d'occupation du territoire et l'environnement.**

### 2 Le PLU permettra de mener des projets qui concilient les enjeux patrimoniaux architecturaux, urbains et paysagers, et le développement économique :

#### **Une vigilance particulière sera portée sur la maîtrise de l'urbanisation afin de protéger les paysages**

Les extensions des zones urbaines projetées, et tout particulièrement celles du village et de la Franqui, évolueront avec le souci de maintenir et renforcer, les vues sur les différents sites de la commune. Un suivi particulier des chantiers sera notamment porté sur le respect de la réglementation (règles architecturales adaptées,...).

**La prise en compte de la qualité des paysages et des sites est d'autant plus forte qu'elle contribue à la valorisation des ressources naturelles et agricoles** de la commune, en particulier la viticulture, l'ostréiculture et la pêche ; elle est également de nature à respecter les traditions locales, comme la chasse et les promenades sur les sentiers.

**La qualité paysagère de Leucate est particulièrement prise en considération car c'est un fort atout de développement démographique et touristique.** Elle attire et maintient une population que l'on sait être de plus en plus soucieuse de son cadre de vie.

L'objectif sera donc de **conserver ce patrimoine sur le plateau, sur les bords de l'étang et sur les lidos** par le maintien de l'inconstructibilité sur le plateau et aux Coussoules, par la poursuite de la lutte contre la cabanisation, ainsi que par l'organisation de la fréquentation touristique.

### 3 Protéger l'ensemble du patrimoine Leucatois, c'est aussi permettre sa mise en valeur de manière durable :

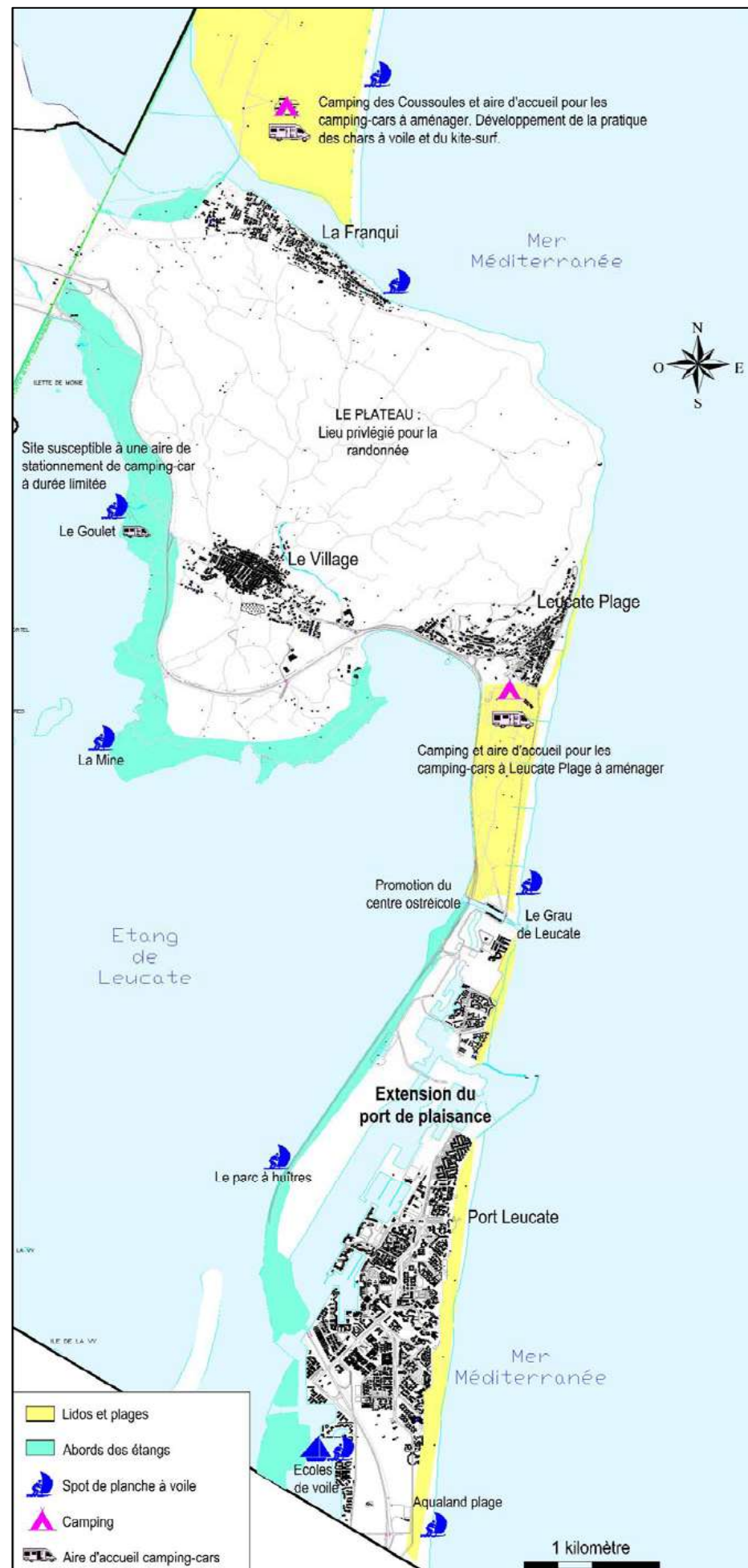
Le PLU permettra, par exemple, d'anticiper sur la réalisation d'aménagements de points de vue et leurs accès avec une signalisation adéquate, l'aménagement de « voie vitrine » sur le plateau surplombant des sites remarquables. Le PLU engage aussi une réflexion sur le traitement des espaces de transition entre les unités urbaines.

La mise en valeur des paysages passe aussi, au travers du PLU, par l'interdiction de construire tout azimut, et de conserver des secteurs naturels, véritables coupures vertes, pour conforter la morphologie des unités urbaines.

**L'ambition de la commune est de classer le plateau et sa falaise au patrimoine mondial.**

## 5<sup>ème</sup> orientation :

**Affirmer et structurer la vocation sportive et ludique de Leucate, liée à la rencontre de l'eau et du vent, et à une nature diversifiée.**



L'une des particularités de Leucate est la forte présence de l'eau, du vent et d'une nature diversifiée. La commune encourage les activités touristiques qui utilisent et mettent en valeur ces éléments naturels.

### 1 Les activités liées à l'eau et au vent :

La Tramontane est un puissant vent dominant qui souffle fort presque toute l'année, en raison de l'effet couloir provoqué par les Corbières.

L'eau occupe plus de la moitié du territoire de la commune : 2500 hectares de lacs marins sur un territoire de 4860 hectares, et 16 kilomètres de façade maritime.

Ces éléments sont au centre d'un grand nombre d'activités sportives et ludiques, comme la pratique de la voile et des disciplines dites "de glisse".

Ces activités ont pris de l'ampleur ces dernières années. Le site gagne en notoriété, comme en témoignent les manifestations internationales de compétition de sports de glisse et de voile, dont la plus significative est **le Mondial du Vent** organisé par la commune depuis 1997.

#### **Les pratiques liées au vent ont des répercussions favorables sur l'ensemble de la commune.**

Elles permettent d'élargir considérablement la saison estivale et, par conséquent, d'attirer une clientèle en hors-saison très importante pour la commune.

Ces manifestations organisées par la commune contribuent au développement de cette clientèle composée de pratiquants et d'accompagnateurs.

Cette dynamique générée par ces pratiques liées au vent, influence l'économie locale (commerces de détails, restauration, artisans) et agit sur les structures spécialisées dans la vente ou la réparation de produits pour la pratique de la glisse et de la voile.

Ces activités contribuent également à dynamiser la commune, avec le développement d'associations et d'écoles spécialisées.

**La commune compte permettre le développement de ces activités de voile et de glisse, et de ces événements à travers son document d'urbanisme, notamment par des dispositions qui permettent :**

- l'extension du port de plaisance de Port Leucate,
- l'aménagement des aires d'accueil pour la pratique de la voile et de la glisse sur l'étang de Leucate, Les Coussoules, la mer.

### 2 Les activités liées à une nature diversifiée :

De même, la nature diversifiée, avec le renforcement des sentiers de randonnées et les liaisons avec les communes du parc naturel régional, offre des activités aux estivants en toute saison.

Toutes ces richesses naturelles littorales de Leucate attirent les randonneurs et les passionnés de la nature dans un site propice à la contemplation et à la rêverie.

Dans ce contexte, une dynamique culturelle s'éveille à Leucate et dans toutes ses stations :

De plus en plus d'artistes-peintres s'installent sur la commune et des expositions sont organisées avec d'autres venant d'ailleurs.

La promotion du patrimoine de Leucate avec le soutien du Parc naturel régional se fait dans diverses expositions notamment avec la tenue d'un stand dans de nombreuses expositions et forums.

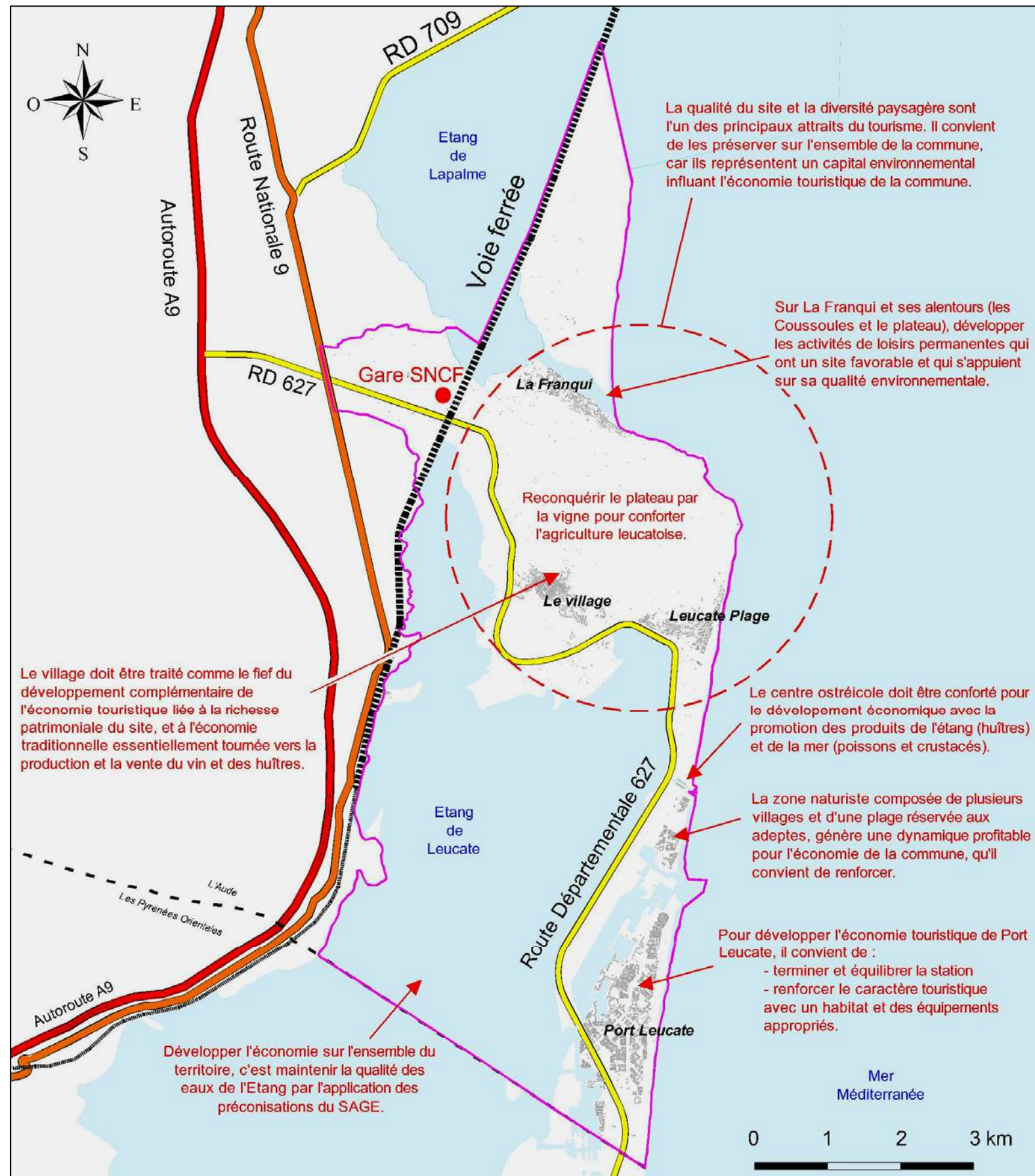
Une démarche en faveur de la littérature se met en place. (Promotion de l'histoire de Leucate à travers l'édition d'ouvrages littéraires, ...)

Les échanges avec d'autres cultures se développent et l'office du tourisme de Leucate veille à son essor. Il s'agit par exemple du jumelage de Leucate avec d'autres villes de pays étrangers.

Avec le PLU, la commune souhaite accompagner ce foisonnement culturel : Il s'agira de pouvoir créer de nouveaux locaux culturels, ou la réhabilitation de locaux existants. L'émergence de pôles culturels s'inscrira dans une organisation de cheminements culturels potentiels sur l'ensemble de la commune, en partenariat avec le parc naturel régional.

**6<sup>ème</sup> orientation :**  
**Exploiter et développer le potentiel économique de la commune.**

**Un potentiel économique diversifié sur l'ensemble du territoire**



Leucate souhaite exploiter les nombreux atouts dont elle dispose pour développer l'économie.

Toutes les activités économiques sont liées à l'environnement, c'est la clé de voûte : la notion de développement durable devient fondamentale.

**1 Encourager le développement économique lié au tourisme balnéaire :**  
**L'objectif est d'allonger la saison touristique.**

Cela consiste à :

- développer un tourisme de propriétaires de résidences secondaires de proximité.
- développer une offre touristique avec des équipements, des commerces, des activités et des services complémentaires de ceux existants sur la commune.
- par ailleurs, l'intention est de terminer et d'équilibrer la station de Port Leucate, actuellement inachevée. Il s'agira de faire l'extension du port avec des nouvelles possibilités d'appontage, accompagnée de nouvelles résidences touristiques de qualité.

Ces actions permettront à la station de rester attractive en toute saison.

**2 Renforcer l'économie traditionnelle :**

Il convient de renforcer l'économie traditionnelle qui est basée sur la vente de produits agricoles. Cela se traduira par le maintien de l'activité viticole et la promotion de ses produits grâce à la vente directe. Il en est de même pour la pêche et la conchyliculture, avec le centre ostréicole.

**Le développement de l'agriculture doit se faire par la reconquête viticole du plateau :** cela se traduira par un encouragement aux viticulteurs à replanter sur le plateau.

**Le développement des activités ostréicoles se fera que par la préservation de l'eau de l'étang de Leucate.** La commune veille à cette qualité de l'eau, avec le PLU, et par le biais du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Etang de Leucate, étudié depuis 1995, approuvé en 2004, et géré par la structure intercommunale RIVAGE.

**3 Développer les activités de loisirs permanentes :**

Ces activités trouvent un terrain favorable à Leucate, car elles s'appuient sur sa **qualité environnementale** : la randonnée, les sports de glisse et de voile.

Ces activités bénéficient aussi d'une nouvelle donnée toute aussi importante : **c'est l'arrivée massive de retraités** qui viennent à Leucate passer de longs séjours toute l'année et qui projettent d'y rester. L'arrivée d'une population de retraités est un phénomène général sur la côte languedocienne, qui ne cessera de s'accroître d'ici à 2030.

Cette population de retraités est en quête de loisirs pour occuper les temps libres. Elle bénéficiera des diverses activités de loisirs de Leucate toute l'année, et créera une dynamique économique sans précédent avec la création d'emplois directs. Soulignons que ce sont aussi d'autres emplois qui vont se développer en parallèle : développement des services et des structures paramédicales, des services de transports individuels, la restauration à domicile, l'assistance au quotidien.

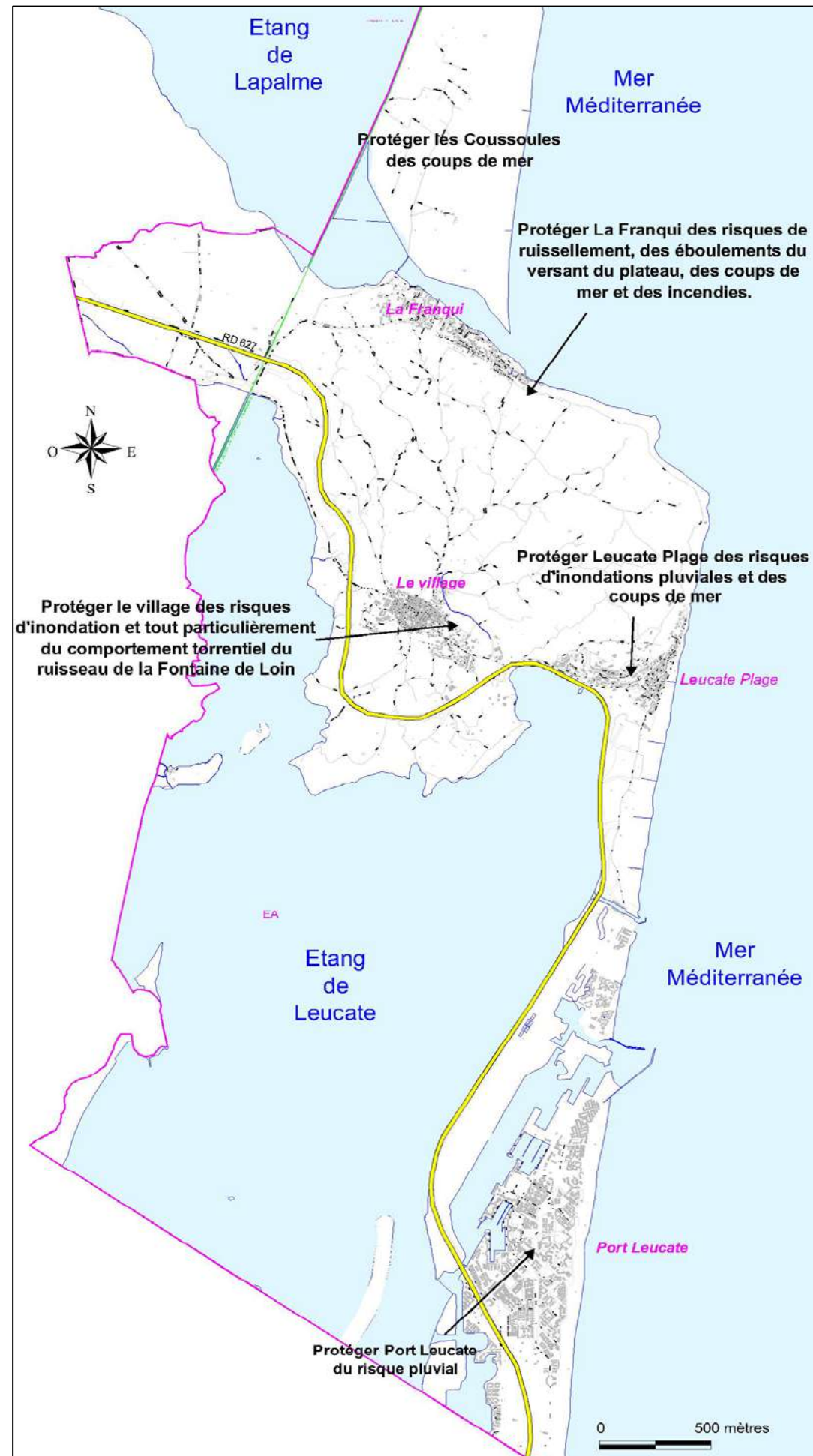
**4 Encourager les opérations de logements sociaux :**

Il faut que les jeunes ménages actifs puissent rester au village en trouvant un logement aidé en location ou en accession à la propriété. La commune compte réserver des secteurs à Port Leucate propices à la construction neuve de logements sociaux et envisage de convertir certaines caves du village en logement social.

Pouvoir maintenir les jeunes sur la commune, c'est faire de la mixité sociale entre générations et entre classes sociales et conserver une dynamique soutenue. C'est aussi une source de richesse au profit de l'économie locale : du pouvoir d'achat pour les commerces de proximité ; une main d'œuvre qualifiée et durable pour le secteur touristique et les entreprises locales.

## 7<sup>ème</sup> orientation :

Assurer la cohérence et la mise en œuvre des outils de protection contre les risques naturels.



Soucieuse de la sécurité de sa population, la commune compte réagir à tout type de danger. Le PLU prend en compte les risques naturels et contribuera au déploiement des actions en faveur de la protection des biens et personnes.

### 1 Protéger la population contre les risques d'inondation :

Les risques climatiques sont importants sur la commune. Ils sont essentiellement dus aux orages caractérisés par de très fortes précipitations sur de courtes durées. Ces risques se présentent de manière différente selon les secteurs. Ainsi, les risques constatés à Port Leucate sont différents au Village, à Leucate Plage et à La Franqui.

#### Les risques spécifiques à la station de Port Leucate :

Bien que la station soit construite avec des puisards et trois petits réseaux de canalisation qui se jettent dans le port, l'écoulement se fait mal en raison d'une topographie plane, et d'un sol d'origine sablonneux qui a été fortement imperméabilisé par l'urbanisation.

Par ailleurs, le niveau des nappes superficielles est le même que celui de la mer accentuant les inondations en empêchant leur évacuation.

Des actions pourront être menées pour minimiser les risques d'inondations : création de nouveaux puits secs, travaux d'amélioration de l'écoulement,...

**Au village**, les versants du plateau facilitent le ravinement et développent les phénomènes torrentiels en fond de vallon, en particulier à l'Est du village, au niveau du ruisseau de la Fontaine de Loin.

Des aménagements hydrauliques seront aussi faits sur la plateau, au Nord du village avec la réalisation d'une nouvelle voie agricole et de délestage, afin de protéger le village des eaux pluviales venant du plateau.

Le développement du village se fera par la prise en compte de ces risques, avec notamment l'interdiction de construire sur les zones exposées, ou sur les parties sujettes, en amont, à créer de nouveaux risques.

**A La Franqui**, le problème majeur est le ravinement. Les aménagements en front de mer veilleront à mieux protéger La Franqui contre les coups de mer. Par ailleurs, l'urbanisation sera rigoureusement maîtrisée pour ne pas laisser construire sur les secteurs dangereux, comme sur les terrains aux versants trop abrupts.

**A Leucate Plage**, les inondations ont deux origines :

- Les inondations liées aux eaux pluviales. La principale cause des risques d'inondations pluviales vient des aménagements réalisés au Sud, qui empêchent les eaux de la falaise de refluer naturellement vers leur exutoire naturel, qui est l'étang.

- Les inondations liées aux coups de mer. Pour s'en protéger, une véritable solution ne peut être proposée, car il n'y a pas de réceptacle suffisant pour évacuer toute cette eau.

Toutefois, la commune va renforcer le réseau pluvial pour éliminer l'inondation liée aux précipitations, et par la même occasion, écourter le temps d'évacuation de l'eau après les coups de mer.

### 2 Protéger la population contre les risques de feux de forêts :

La commune de Leucate est concernée par les risques de feux de forêts en raison de nombreuses zones de bois, de landes et de garrigues.

L'action principale de prévention passe par le débroussaillage, l'entretien des espaces, et l'aménagement des accès pompiers. Le PLU anticipera les risques et prévoit des aménagements en faveur de la protection des biens et des personnes.