

Département du Pas-De-Calais

Arrondissement : Boulogne-Sur-Mer

Communauté d'Agglomération du Boulonnais



CONCLUSIONS et AVIS

Enquête Publique du 1 er avril 2025 au 30 avril 2025 : Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté d'Agglomération du Boulonnais

Décision du T.A.de LILLE

Arrêté du Président de la CAB

Du 28 février 2025

Du 12 mars 2025

Commissaire enquêteur : Delvart Jean-Paul

SOMMAIRE

1-Présentation, objectifs et enjeux.

2-Organisation et déroulement de l'enquête.

3-Observations du public- synthèse de l'enquête publique.

4-Conclusions et Avis du commissaire enquêteur.

Préambule

L'agglomération boulonnaise s'étend du 205 km² et totalise 113.000 habitants. Elle comprend 22 communes situées le long de la façade maritime de la Manche

Le territoire de la CAB possède une identité maritime forte :

-Economique : 1^{er} port de pêche de France et 1^{ère} plateforme européenne de transformation des produits de la mer

-Touristique : Le Centre National de la Mer, Nausicaa, plus grand aquarium d'Europe.

La présente enquête publique a été organisée du 1^{er} avril 2025 au 30 avril 2025, dans le cadre du projet de modification N° 4 du PLUI de la communauté d'agglomération du Boulonnais. Le projet concerne 8 communes sur 22 de la CAB.

I - PRESENTATION DU PROJET

PROJET sur les 8 communes

- | | |
|-------------------------|---|
| - Boulogne-Sur-Mer | (Capitale de la Côte d'Opale) |
| - Saint-Martin-Boulogne | (Ville dynamique, commerciale) |
| - Wimereux | (Station balnéaire avec patrimoine architectural) |
| - Pittefaux | (Petit village typique de campagne) |
| - Echinghem | (Riche patrimoine architectural) |
| - Saint-Etienne Au Mont | (Ville entre dunes et campagne) |
| - Nesles | (Glaisière ou carrière au cœur du village) |
| - Neufchâtel-Hardelot | (Station balnéaire au cœur de la forêt domaniale) |

La procédure de modification prévoit l'évolution du document d'urbanisme.

- **Modification de zonage**
- **Inventaire du patrimoine bâti**
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- **Modification du règlement**

OBJECTIFS ET ENJEUX

Les objectifs sont divers dans cette modification de PLUi et correspond à l'évolution et à l'adaptation du document lorsque des projets sont envisagés ou lorsque des constats de fait nécessitent une actualisation. Ceci entraine la modification du règlement

Communes	Objectifs	Enjeux
Boulogne-Sur-Mer	Modification OAP habitat Aiglon-Triennal conformément à l'étude d'impact du quartier faisant l'objet d'un avis de l'autorité en vironnemental adopté le 9 juillet 2024 :	-Reconstruction de la ville sur elle-même -Gestion économe du foncier. -Limitation des impacts sur les milieux naturels -Requalification du réseau de cheminements piétons et cyclables. -Offre de logements supérieure à l'existant en privilégiant la mixité. -Amélioration du cadre de vie.
Echinghem	Création emplacement réservé	Création d'un maillage Mobilité-Mode doux
Nesles	Ferme de la Haye plus en exploitation	Repérage bâti patrimonial et naturel à préserver
Neufchatel Hardelot	Modification du zonage : suppression de la zone 1AUt (loi Elan)	Mise en compatibilité du document avec le SCOT du Boulonnais.
Neufchatel Hardelot	Mise à jour de l'OAP Basse Flaque -Réduction d'une zone AUh en lien avec l'évolution du projet. -Accessibilité retravaillée en lien avec le retrait du terrain en frange Sud -Répartition des flux entre les 2 lotissements existants -Densité conforme aux données du SCOT c'est à	-Diminution de la zone constructible -Diminution pour question d'accès -Implantation adaptée avec la réduction de la zone et la desserte à créer. -Intégration dans le tissu villageois au titre de la mixité -Limiter les transits au sein des secteurs existants -Intégration des constructions avec le tissu existant via un espace

	dire lotissement 10 log/ha .	libre partagé -Maintien des orientations sur la gestion de l'eau et la perméabilité des sols
Neufchatel-Hardelot	Secteur Frange Sud -Réduction d'une zone AUh en lien avec évolution du projet -Modification de l'OAP pour mise à jour du projet -Création de 2 ER en lien avec l'aménagement de la zone	-Intégration des constructions avec le tissu existant via un espace libre partagé -Maintien des orientations sur la gestion de l'eau et la perméabilité des sols. -Valorisation des cheminements doux. -Intégration dans l'OAP d'un espace dédié à l'accueil d'équipements publics.
Pittefaux	Création 1 emplacement réservé (ER 17-04, parcelle AC 123) dans le cadre d'une OAP pour un sentier pédestre. .	Centre bourg : Accessibilité à l'église paroissiale St-Martin.
Pittefaux	Création 1 emplacement réservé hameau de Bancres-Parcelle (ER 17-05-Parcelle AC133).	Mise en place d'un espace d'accueil type parking paysager
Pittefaux	Repérage bâti patrimonial Sur section AC 25 et AC 19	Protection des deux bâtiments agricoles reconvertibles au titre de l'article L123-3-1 du CU
St-Etienne-Au-Mont	1 emplacement réservé (Parcelle AB 432)	Suppression / voie d'accès
St-Martin Boulogne	Malborough Mise à jour servitude d'utilité publique (SUP)	Absence d'équipements sportifs sur le terrain
St-Martin Boulogne	Modification zonage Centre bourg : UGb en Uab. Protection et préservation des rez de chaussée des commerces de centre bourg	Mise en place d'un périmètre de sauvegarde de commerces et d'artisanat
Wimereux	-Création 1 ER entre la rue Jean Moulin et la	ER -Aménagement d'un

	Départementale. -OAP, rue Jean Moulin pour encadrer le devenir de la zone	cheminement piéton et d'un espace public. -Amélioration de la mobilité douce OAP habitat -Intégration des constructions dans le tissu existant -Préservation d'espaces de nature en ville -Intégration paysagère des constructions -Maîtrise urbaine
Wimereux	Création 1 ER entre le chemin des oies et l'allée des bouvreuils OAP-Impasse du Golf/chemin des oies	ER -Amélioration mobilité douce OAP Habitat -Maîtrise urbaine -Intégration paysagère des constructions

II - ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE

Etude du dossier et visite sur place

J'ai été désigné commissaire-enquêteur par le Tribunal administratif de Lille et son Président, Eric Kolbert par une ordonnance du 28 février 2025. L'arrêté de la Communauté d'agglomération du Boulonnais m'a été adressé, daté du 12 mars 2025, authentifié du cachet du vice-président Sébastien Chochois.

Une première réunion eut lieu à la CAB le 26 février 2025 en présence de Frédéric Desgardins du service urbanisme suivie d'une seconde le 27 mars 2025. Un dossier et un registre papier ont été déposés dans chacune des huit communes concernées et à la CAB.

Les permanences

Les permanences ont été fixées avec M. Desgardins du service urbanisme de la CAB.

Périodicité des permanences:

-Le mardi 1^{er} avril 2025 à la CAB de 9 h à 12 h.

-Le vendredi 11 avril 2025 à Neufchâtel Hardelot de 14 h à 17 h.

-Le mardi 22 avril 2025 à Neufchâtel Hardelot de 9 h à 12 h.

-Le mercredi 30 avril 2025 à la CAB de 14 h à 17

Publicité

Le premier avis d'enquête publique a été diffusé :

-Voix du nord du lundi 17 mars 2025 et le 7 avril 2025

-Semaine dans le Boulonnais du mercredi 12 mars 2025 et 2 avril 2025.

Le dossier de l'enquête publique a été mis en ligne par le service urbanisme de la CAB. Vérification faite le 1^{er} avril 2025

Composition du dossier

Pièces administratives

- Dossier de l'enquête concernant la modification N° 4 de la CAB et les projets sur chacune des huit communes concernées.
- L'arrêté du vice-président de la CAB, Sébastien Chochois de la mise en enquête publique.
- Publicités dans les journaux.
- Avis de la MRAE Etude d'impact en date du 9 janvier 2024 sur le projet d'aménagement du quartier Triennal-Aiglon /Boulogne-Sur-Mer.
- Avis de la MRAE sur le projet de modification N°4 en date du 14 janvier 2025
- Courrier et avis des Personnes Publiques Associées.

III-OBSERVATIONS DU PUBLIC-SYNTHESE DE L'ENQUETE

L'enquête publique n'a pas mobilisé la population. Trente cinq personnes pour une intercommunalité de 113.000 habitants. L'affichage existait dans les mairies mais pas sur les lieux de l'enquête publique notamment les créations, suppressions ou modification d'OAP ou des ER.

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 1^{er} avril 2025 au mercredi 30 avril 2025 en collaboration avec M. Desgardins du service urbanisme de la CAB.

1. Trente cinq personnes ont porté un intérêt à l'enquête publique
2. Quarante quatre observations ont été mentionnées sur les divers supports.
3. Dix observations sont considérées hors objet de l'enquête publique

4. Trente quatre observations ou propositions ont été retenues au procès verbal de synthèse

IV. CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETE

Sur la forme

Le siège de l'enquête publique a été fixé à la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.

Les dossiers soumis à la consultation du public ont été composés des documents prévus par la réglementation.

Le public disposait des dossiers version papier et d'un registre papier au siège de la CAB et dans chacune des mairies concernées par l'enquête publique, d'une version dématérialisée du dossier et d'une adresse courriel dédiée, accessibles 24h sur 24.

Les dossiers sont restés à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les affichages et publicités réglementaires dans les communes concernées et à la CAB, dans la presse locale ou régionale, ont été conformes à la réglementation.

La procédure a permis à chacun de prendre connaissance des projets, de rencontrer le commissaire enquêteur et de formuler ses observations ou propositions, oralement, par écrit sur les registres, par courrier postal ou voie numérique.

J'ai rencontré les riverains du clos champêtre pour comprendre les constats et propositions rédigés sur le courrier de 28 pages du collectif déposé lors d'une permanence. J'utilise le mot « collectif » pour se faire comprendre car il n'a rien d'agressif dans cette démarche. Leurs constats suivis d'observations et de propositions sont constructifs.

Le procès verbal de synthèse a été remis en main propre à M. Frédéric Desgardins, service urbanisme de la CAB le 12 mai 2025.

Le mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais m'est parvenu le 16 mai 2025.

Sur le fond

Le projet est compatible avec les documents d'urbanisme suivants :

- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- Le Schéma de Cohérence Territorial du Boulonnais approuvé en septembre 2013, seconde approbation en septembre 2018 pour régularisation de la

procédure, puis délibération en date du 27 août pour prolonger son opposabilité.

Pour la commune de Neufchâtel-Hardelot, l'objectif PLUi-Habitat est prévu à hauteur de 300 logements. Récemment, 68 logements ont été construits sur 1 ha 90 sur l'OAP de la Basse Flaque qui dispose encore d'1ha50. Cette densité fait réagir des riverains du clos champêtre.

La densité précisée au SCOT est de 10 logements minimum par ha en individuel libre ou 15 logements par ha en groupés.

La présente évolution avec l'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Neufchâtel-Hardelot réduit la surface des zones AU sur la CAB (-5,7 ha) reclassé en zone N et A dans le cadre de la maîtrise de l'artificialisation des sols

Les deux sites d'Orientations d'Aménagement et de Programmation de Neufchâtel-Hardelot font l'objet d'une orientation paysagère permettant de cadrer l'intégration des nouveaux bâtis au sein de la commune.

Remarque identique pour la création de deux OAP de Wimereux avec l'objectif d'encadrer le développement au sein du tissu urbain avec un cadrage sur la forme urbaine et l'intégration paysagère.

L'évolution du PLUi n'a pas d'incidence particulière sur les zones humides, l'environnement, la biodiversité, les nuisances.

L'objectif de sobriété foncière est déjà engagé et donc bien visible à travers ce projet de modification du PLUi.

Prise en compte des priorités de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais à horizon 15 ans.

Le conseil communautaire de la CAB vient de fixer un cap à moyen ou long terme via six piliers : le cadre de vie, l'innovation, l'écologie maritime, le tourisme, les mobilités et les solidarités, accompagnés d'actions concrètes. Ces six piliers ont été présentés aux élus lors d'une réunion du 30 avril 2025. Ils sont repris sous l'appellation « Six Caps » sur le site de la CAB

Prise en compte des observations du public portant sur

- Le cadre de vie-La sécurité routière et la mobilité-Les emplacements réservés
- Les inondations-Le règlement.

Prise en compte du mémoire en réponse de la CAB et ses observations et des 6 caps fixés par la CAB à échéance 10/15 ans :

-La commune de Pittefaux confirme retirer les deux projets d'emplacements réservés. Les projets de création d'emplacement réservés des autres communes sont maintenus.

-L'écriture des OAP de Neufchâtel-Hardelot et Wimereux sera adaptée au moment de leur mise en œuvre. Pour l'OAP de la Basse Flaque à Neufchâtel-Hardelot, la future phase d'aménagement permettra de créer une transition en volume et implantation du bâti entre la première urbanisation -68 logements- et les lotissements existants. Pour Wimereux, la rédaction sera revue pour éviter une interprétation trop restrictive

-Les engagements de la CAB pour la correction d'erreur matérielle, la vigilance sur des aspects du patrimoine local (porche, pigeonnier, cabanisation, densité...) sont à noter.

Analyse personnelle.

Le projet de modification N° 4 du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais a pour objectif le « Bien vivre ensemble » par la mise à jour du document d'urbanisme en fonction de l'évolution des projets.

-OAP Aiglon-Triennal à Boulogne-Sur-Mer. Il s'agit d'un projet en cours dans le cadre d'un programme de rénovation urbaine sur 17 ha. Le secteur a été construit dans les années 1960 et présente des problématiques sociales. Toutefois le quartier dispose d'un potentiel important grâce aux associations et aux équipements scolaires. La poursuite du projet relève du bon sens.

-OAP de Wimereux (création) je me suis rendu sur les lieux prévisionnels. Ils sont éloignés du centre de ville mais à l'intérieur d'un secteur jalonné de maisons individuelles. Une nouvelle écriture de l'OAP est prévue à la demande du maire. Wimereux est une ville résidentielle à la notoriété reconnue.

-OAP de Neufchâtel-Hardelot (réduction de la surface constructible de 5 ha 7 sur l'ensemble des deux OAP). Le SCOT maintient son objectif de logements (300) tout en réduisant la surface et sans indiquer de densité maximale de construction de logements à l'hectare d'où la crainte des riverains de l'OAP de la Basse Flaque. Je me suis rendu sur les lieux car une première tranche de 68 logements sur 1 ha 90 est achevée. J'ai visité cette première phase de réalisation qui ne détériore pas l'image du secteur. Toutefois, dans le cadre de la poursuite de constructions, il serait raisonnable de réduire la densité de logements et ne pas dépasser la hauteur des dernières constructions. La volonté de la CAB est d'assurer une transition acceptable pour les habitants.

-Les emplacements réservés prévus seront constitués de liaisons douces qui renforceront la mobilité et la mixité sociale notamment dans le cadre des nouvelles OAP Ils sont représentés sur les plans à titre indicatif, parfois en diagonale des parcelles ce qui a généré des inquiétudes sur le sujet.

-Les autres aspects de la 4 ème modification du PLUi de la CAB sont des mises à jour, conséquence de l'évolution des projets.

M'appuyant sur l'ensemble des éléments recueillis et mon analyse personnelle

J'émet un avis favorable pour la modification de PLUi de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais assorti de deux recommandations

-Pour les emplacements réservés: ne pas fractionner les parcelles à usage agricole lors de la création de liaisons douces.

-Pour les OAP de Neufchâtel-Hardelot et Wimereux : Prendre les mesures nécessaires en terme de densité, mobilité, inondations pour que la Communauté d'Agglomération du Boulonnais, par le biais de ces deux communes, devienne un territoire d'exception par son cadre de vie qui est le cap numéro 1 au projet de territoire à 15 ans.

Fauquembergues le 12 juin 2025

Jean-Paul Delvart

Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Delvart', with a large, sweeping flourish underneath.