

<p align="center"><b>ENQUETE PUBLIQUE CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b></p>	<p>Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE N°E25000161/59 en date du 14/11/2025.</p> <p>Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais N°2026 004 AG en date du 19 janvier 2026.</p>
<p align="center"><b>OBJET DE L'ENQUETE</b></p>	<p>Projet de Modification N° 5 du PLUI de la Communauté d'agglomération du Boulonnais (<b>9</b> communes concernées).</p>
<p align="center"><b>COMMISSAIRE ENQUETEUR</b></p>	<p>Claude MONTRAISSIN – C. E.</p>



### **1-CADRE GENERAL DE L'ENQUETE**

- 1.1Présentation du cadre de l'enquête.
- 1.2Objet de l'Enquête.

### **2-DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **3-CONCLUSIONS**

- 3.1Conclusions relatives à l'étude du dossier.
- 3.2Conclusions relatives à la consultation des PPA.
- 3.3Conclusions relatives à la participation publique
- 3.4Conclusions générales

#### **4- AVIS**

# 1-CADRE GENERAL DE L'ENQUETE

## 1.1Présentation du cadre de l'enquête.

La présente procédure est effectuée dans le cadre de la modification N°5 du PLUi de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais en application des articles L 153-36 à 48 du Code de l'Urbanisme.

Elle a pour objectif d'adapter au sein des zones urbaines le règlement et le zonage pour permettre la mise en œuvre de projet et de poursuivre la stratégie d'aménagement définie lors de l'élaboration du PLUi.

Le PLUi de la C.A.B. a été prescrit en 2011 et approuvé le 4 avril 2017. Il concerne **22** communes et intègre le volet Habitat et le volet déplacement. Il s'appuie sur le SCOT du Boulonnais approuvé le 2 septembre 2013.



## 1.2 Objet de l'Enquête

**9** communes sont concernées par la présente Modification du PLUi : **1** Boulogne sur Mer, **2** Conteville lès Boulogne, **3** Equihen-Plage, **4** Isques, **5** Nesles, **6** Outreau, **7** Pernes les Boulogne, **8** Saint Etienne au Mont, **9** Wimille.



La modification N° 5 du PLUI de la C.A.B. concerne **9** communes et porte sur :

- 1/Le changement de zonage
- 2/La création d'une OAP
- 3/La mise à jour du règlement
- 4/ L'ajout d'E.R. pour la création de citerne incendie
- 5/La mise à jour d'E.R

Communes	Nature de la Modification
<b>1/Boulogne Sur Mer</b>	<b>Modification de zonage</b> Changement de zonage en zone U pour équipement ( <b>Plan A</b> )
<b>2/Conteville Lès Boulogne</b>	<b>OAP Habitat</b> -rue des Croix-Création d'une nouvelle OAP ( <b>Plan A + création OAP</b> )

<b>3/Equihen-Plage</b>	<b>Modification de zonage</b> Loi Barnier Mise en compatibilité des terrains avec le PPR Falaise ( <b>Plan A</b> )
<b>4/Isques</b>	<b>Modification de zonage</b> Ajout d'une zone non aedificandi (non constructible) en zone U en lien avec axe de ruissellement <b>Adaptation du règlement</b> Mise à jour du règlement zone non aedificandi ( <b>Plan A + règlement</b> )
<b>5/Nesles</b>	<b>OAP Habitat</b> Adaptation du règlement+ espace libre urbain ( <b>Règlement</b> )
<b>6/Outreau</b>	<b>Modification de zonage</b> Changement de zone U en lien avec projet NPNRU : adaptation au projet Urbain ( <b>Plan A</b> )
<b>7/Pernes Les Boulogne</b>	<b>Emplacement Réservé</b> <b>Ajout de 2 ER.</b> Pour création d'une citerne incendie en parcelles B396 et C30 ( <b>Plan A</b> )
<b>8/Saint Etienne Au Mont</b>	<b>Emplacement Réservé</b> Mise à jour ER mobilité douce ( <b>Plan A</b> )
<b>9/Wimille</b>	<b>Modification de zonage</b> Passage d'une partie de la zone UCd-II en N. Zone de compensation ( <b>Plan A</b> ).

11 modifications sont envisagées :

05 sont liées à la modification de zonage

03 à la création et à la mise à jour d'Emplacement Réservé

02 à l'adaptation du règlement

01 à la création d'une OAP.

## **2-DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 30 janvier 2026 au mardi 03 mars 2026.

Les conditions de l'organisation de l'Enquête publique ont été effectuées conformément à l'Arrêté N° 2026 004 AG du Président de la C.A.B, en date du 19 Janvier 2026.

Nous avons procédé à l'accueil du public au cours de 3 permanences au siège de l'enquête publique à la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.

(Une permanence programmée le 30/01/2026 n'a pas été assurée par le C.E en raison de son indisponibilité médicale. Mentionnons que les dispositions ont été prises pour recevoir le public éventuel. Une personne s'est présentée le 30 janvier 2026 et a déposé une contribution écrite dans le registre d'enquête à la disposition du public).

Le dossier d'enquête et un registre version papier ont été mis à la disposition du public au siège de la C.A.B et dans les 9 communes concernées par les modifications.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une insertion dans la presse dans deux journaux, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et lors de la première semaine de l'enquête. Il a été affiché au siège de l'E.P ainsi que dans toutes les mairies concernées, visible par toutes les personnes.

Les modalités de déroulement de l'enquête sont détaillées dans le rapport d'enquête.

L'enquête n'a soulevé aucune difficulté particulière ni donné lieu à aucun incident.

### **3-CONCLUSIONS**

#### **3.1 Conclusions relatives à l'étude du dossier.**

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme à l'article R 123-8 du Code de l'Environnement.

*« Les modifications telles que présentées dans le dossier et les éléments qui nous sont communiqués ne sont pas à notre avis assez étayés pour renseigner correctement le public. Nous avons pris la décision de contacter et rencontrer les autorités locales concernées par les modifications ».*

Les modifications envisagées concernent **9** communes et ont pour objectifs d'adapter au sein des zones urbaines le règlement et le zonage pour permettre la mise en œuvre de projets, équipements.

Elles visent à prendre les mesures nécessaires pour prévenir les risques naturels, inondations, érosion côtière ... afin de protéger les personnes et les biens. Elles privilégient les intérêts environnementaux et s'appuient sur la réglementation en vigueur.

#### **1/Boulogne Sur Mer :**

La parcelle de la commune prévue pour l'extension du cimetière nord en continuité est classée en zone UCd-II (tissus urbains résidentiels de formes mixtes de densité moyenne (habitat individuel et collectif). Le zonage UCd-II ne permet donc pas la réalisation de ce projet. Il est donc proposé de passer cette parcelle en zone UGa (-Espaces urbains d'équipements aménagés et peu ou pas bâti)

#### **2 Conteville Lès Boulogne :**

Une nouvelle OAP (articles L 151-2-L 151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme) est créée pour cadrer le droit à bâtir sur un terrain appartenant à un particulier avec la prise en compte des qualités environnementales, paysagères, architecturales.... Les OAP n'ont vocation qu'à définir des principes d'aménagement. Elles sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire).

### **3/ Equihen-Plage :**

La modification concerne la Mise en compatibilité des terrains avec les démolitions réalisées dans le cadre de la prise en compte du risque falaise, avec le passage de la zone U à N Lié au risque du recul du trait de côte et en cohérence avec le PPR (Arrêté Préfectoral 22/10/2007).

### **4/ Isques :**

Le projet consiste à ajouter une zone non aedificandi (non constructible) en lien avec un axe de ruissellement et plusieurs épisodes d'inondations afin de prévenir tout risque d'atteinte aux biens et aux personnes. Il convient de modifier le règlement et d'ajouter.

#### Terrains impropres à la construction-Zone NON AEDIFICANDI :

Sur les terrains impropres à la construction identifiés au titre de l'article R 151-31 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ni installation, hors travaux de mise en sécurité, ne peut être autorisée.

### **5/ Nesles :**

Sur un espace libre urbain à préserver il est proposé de modifier le règlement pour permettre la réalisation de constructions plus hautes en prenant en compte l'environnement et le cadre de vie.

#### Modification du règlement

##### Règlement opposable :

Article II-4 -Dispositions réglementaires relatives au patrimoine Naturel Ecologique et paysager, à protéger ou à créer

2/Espace libre urbain à préserver :

a/seules les constructions d'une hauteur de moins de 1,50m y sont autorisée et pour une emprise au sol maximale de 10% par unité foncière, dans les limites de l'espace libre urbain protégé

##### Modification du règlement :

Seules les constructions d'une **hauteur de moins de 4,50m** y sont autorisées et pour une **emprise au sol maximum de 10%** par unité foncière dans les limites de l'espace libre urbain à protéger et dans une limite de **150m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

### **6/ Outreau :**

Il convient de mettre en compatibilité le PLUi avec le projet du **Nouveau Programme National de Rénovation Urbain (NPNRU)**- Passage de la zone UCD II (tissus urbains résidentiels) en zone UR (espace de renouvellement urbain) -.

La Tour du Renard « à Outreau située en zone UCd-II du règlement, a été démolie le 28/11/2019 dans le cadre du -NPNRU (2014) qui prévoit la transformation de 447

quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant sur l'habitat et les équipements publics pour favoriser la mixité dans ces territoires.

### **7/ Pernes Les Boulogne :**

La Création de 2 Emplacements Réservés (L 151-41 code de l'Urbanisme) pour la réalisation de 2 citernes incendie sur deux parcelles appartenant à des particuliers après avis favorable du **S**ervice.**D**épartemental. Incendie et **.S**ecours.

Elle s'inscrit, dans le cadre de la **D**éfense **E**xérieure **C**ontre l'Incendie (Arrêté Préfectoral en date du 15 juin 2023 N° 2023 1840 RD DECI )( article L 2225-1 du Code Général des Collectivités Locale). Elle est placée sous l'autorité du Maire (L 2213-32 du Code Général des Collectivités Territoriales) et fait l'objet d'un Schéma communal ou intercommunal de DECI (R 2225-5 et 6 du Code Général des Collectivités locales).

### **8/Saint-Etienne-Au-Mont :** Déviation » Ecault »

Le projet, concerne la modification, par la diminution de surface de l'Emplacement Réservé suite à son changement d'affectation.

Le département du Pas de calais est bénéficiaire d'un emplacement réservé pour la réalisation du projet RD 119 déviation sud d'Ecault à Saint Etienne Au Mont (PLUi de la C.A.B approuvé le 06/04/2017).

Le projet de déviation routière est supplanté par le projet d'aménagement de l'Euro véloroute 4 sécurisée (Ecault-Equihen), Ce tracé qui emprunte la partie nord de l'emplacement réservé initial impacte cependant l'activité des exploitants agricoles.

### **9/Wimille :**

Dans le cadre du projet de construction de 42 logements sur le secteur gare Wimille-Wimereux, une mesure de réduction compensation (prévue par l'article L 163-1 du Code, de l'environnement) avec le passage d'une parcelle en zone UCd II en N (Espace Naturel Commun) qui constitue : une friche industrielle liée aux emprises ferroviaires.

### **3.2 Conclusions relatives à la consultation des PPA.**

Le projet a été notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux Personnes Publiques Associées (article L 153-40 du Code de l'Urbanisme).

La liste des P.P.A consultée est mentionnée sur le rapport au paragraphe :

« Composition du dossier »

Seuls figurent ci-dessous les avis émis par les P.P.A. L'absence de réponse dans les délais est considérée comme un Avis favorable au projet de modification du PLUi.

Les réponses de la C.A.B aux Avis émis ont été déposées dans le dossier d'Enquête publique. (29/01/2026).

## La Mission. Régionale. D'Autorité. Environnementale. HDF

La M.R.A.E. dans son Avis conforme délibéré N° 2025-9083 en date du 30 septembre 2025 énumère les différentes modifications envisagées.

Elle présente les remarques suivantes :

### 1/Concernant la commune de Boulogne sur Mer :

« Reclassement de la parcelle AP 173 depuis la zone UCd-II vers la zone UGa en vue de l'extension du cimetière nord (Modification du règlement graphique) ».

-Il appartient à la personne publique responsable de s'assurer que le projet d'extension du cimetière à Boulogne sur Mer fasse l'objet d'une **expertise hydrogéologique préalable** conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

La M.R.A.E estime que la modification N°5 du PLUi du Boulonnais n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine *au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001* relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes Sur l'environnement et **il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.**

## Le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale à LE WAST

Les remarques et propositions du Syndicat mixte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale concernent, la commune de **Conteville Lès Boulogne et la commune de Saint-Etienne -Au- Mont** lieu-dit Ecault :

### Conteville Lès Boulogne :

Les remarques concernent la localisation du site qui mériterait d'être présenté plus en détail et illustré de vue prises au sol fin que le porteur de projets s'imprègne pleinement des enjeux du site et intègre la pertinence des orientations d'aménagements. Quelques éléments permettraient de contextualiser les enjeux d'intégration paysagère et environnementale

-La localisation de la ZNIEFF 2 « Complexe bocager du bas-boulonnais et de la liane » et adjacent à une ZNIEFF 1. » Forêt domaniale de Boulogne sur Mer et ses lisières ».

-L'appartenance de la commune au périmètre du Plan de paysage du bocage boulonnais dont les objectifs de qualité paysagère posent une ambition souhaitable pour les projets d'aménagement du territoire.

-Le contexte bâti et les éléments patrimoniaux à prendre en compte pour une intégration favorable du projet.

Sur les orientations d'aménagement du site relatives à la desserte et au déplacement le syndicat mixte du PNR souligne favorablement l'intention de réaliser des revêtements perméables pour la voirie et desserte des différents lots.

Sur les orientations liées à la densité urbaine et à l'espace public le syndicat mixte indique de privilégier les termes « en cohérence avec l'environnement patrimonial au lieu d'environnement urbain ».

Il suggère d'aller plus loin dans la liste des préconisations architecturales en cohérence avec l'architecture du bocage (tuiles en terre cuite orangées, maçonnerie pierre ou enduits clairs, menuiseries colorées.

Sur les orientations d'aménagement relatives à l'environnement et au paysage

L'OAP ne pointe pas la localisation des arbres considérés remarquables.

Une attention particulière doit être apportée à la lisière avec la forêt avec l'intégration d'arbres et de plantations.

Les préconisations liées au traitement qualitatif des limites parcellaires pourraient être amendées de recommandations sur des dispositifs garantissant la bonne circulation de la petite faune.

**La Communauté d'Agglomération du Boulonnais :**

**« Le principe d'une OAP reste, notamment pour ce cas portant sur un espace, de définir et cadrer la qualité des aménagements qui pourront être réalisés en y déclinant des dispositions du PLUi.**

**Le projet devra donc être réalisé conformément aux principes en vigueur, notamment pour l'aspect architectural.**

**Les observations relatives à l'environnement et au paysage seront prises en compte pour renforcer les protections et valorisations.**

**Saint-Etienne -Au- Mont** lieu-dit Ecault

Un point de vigilance est à signaler « l'emplacement réservé intègre une prairie permanente repérée comme « prairie à enjeu au titre du paysage » (inventaire du syndicat mixte du PNR).

**La Communauté d'Agglomération du Boulonnais :**

En ce qui concerne l'évolution de l'emplacement réservé au bénéfice du département pour une déviation de la route départementale pour son Eurovéloroute le point de vigilance évoqué sera remonté au porteur du projet.

**Le Conseil Départemental -Pôle Aménagement et Développement Territorial à Arras**

**Conteville Lès Boulogne :**

L'OAP habitat s'inscrit-elle dans l'assiette de consommation foncière prévue dans le SCOT en anticipation sur la modification simplifiée et la future révision ?

### La Communauté d'Agglomération du Boulonnais :

Concernant l'OAP habitat elle s'inscrit dans la consommation foncière du SCOT. Il ne s'agit pas d'une nouvelle zone constructible mais du cadrage d'une zone déjà classée urbanisable.

### Pernes les Boulogne :

Implantation de 2 citernes : l'accessibilité a été validé avec le SDIS. La commune avait sollicité le Département pour une demande de subventions pour 3 citernes, dans l'attente d'un emplacement assuré pour chacune d'elles.

### Wimille :

Projet de construction de 42 logements faisant partie d'un projet d'aménagement global sur le secteur Gazemetz-Gare. Une partie de la parcelle concernée change de zonage et passe en N. La zone concernée correspond à un talus appartenant à la SNCF en vue de compensations environnementales.

### Saint-Etienne -Au- Mont lieu-dit Ecault

L'emplacement réservé a été adapté pour la déviation. La partie sud est reprise par un lotisseur qui s'est engagé à réaliser des aménagements cyclables dans le cadre de l'aménagement du lotissement. Le département identifie 5 boucles cyclables : Les Marbriers, le Bocage, le Mont Violette, cites des potiers, les éoliennes et 2 itinéraires EV4 Vélomaritime, et LF1 qui passent par ce territoire.

Préconisation : Ces éléments sont à prendre en considération dans votre projet pour la sécurité des usagers et le développement des mobilités alternatives à la voiture.

### La Communauté d'Agglomération du Boulonnais :

L'emplacement réservé est au bénéfice du département du Pas de calais pour la déviation Euro vélo route 4. C'est un projet concernant le département. Le Président de la C.A.B attire l'attention du Département sur les remarques du PNR concernant la présence de la prairie permanente « prairie à enjeu au titre du paysage.

**La Direction Départementale de Territoires et de la Mer du Pas de Calais-  
SAAR/CT Côte d'Opale à Boulogne sur Mer**

La procédure de modification est adaptée.

Concernant la commune d'**Equihen-Plage** il conviendrait de remplacer le terme » Loi Barnier « par « Fonds Barnier «.

**Le Président de la CCI Littoral Hauts de France, le Maire de la commune  
d'Isques** émettent un Avis favorable

**Le Président de la Communauté de communes de Desvres-Samer**, ne formule aucune remarque sur le projet.

**Le Président de la Chambre d'agriculture du Nord Pas de Calais** après analyse du dossier écrit que ces modifications n'appellent pas d'observation d'ordre agricole.

*« Il est à noter que le Président de la chambre d'agriculture interpellé par des exploitants agricoles sur les nuisances du projet de Saint-Etienne Au Mont a déposé un courrier au cours de l'E.P, (annexé au Registre d'Enquête) argumentant l'opposition de la Chambre d'agriculture au projet dans cette commune ».*

### **3.3 Conclusions relatives à la participation publique :**

La participation du public a été très faible.

Les quelques personnes qui se sont exprimées sont directement concernées, impliquées par le projet de modification dans leur commune.

**10** Personnes ont participé à l'Enquête Publique, ainsi que le Président de la Chambre d'agriculture et la Présidente de la FDSEA qui ont déposé un courrier.

**8** personnes se sont présentées à la permanence d'accueil du public par le C.E au siège de l'Enquête Publique à la C.A.B. **7** ont déposé une observation sur le Registre d'Enquête.

**1** personne s'est présentée en dehors des permanences et a déposé une contribution ne concernant pas l'objet du présent projet de modification.

**1** personne a déposé une contribution écrite sur le registre d'enquête mis à la disposition du public à la mairie de Conteville Lès Boulogne.

**1**/Le président de la Chambre d'Agriculture et **1**/La présidente de la FDSEA ont adressé leurs observations par courrier.

### **Les observations concernent 4 communes et plus particulièrement Saint-Etienne-Au Mont :**

#### **1/Saint-Etienne-Au Mont**

Quatre personnes ont déposé des observations principalement sur le projet de modification de l'Emplacement Réservé du lieu-dit « Ecault » commune de Saint-Etienne-Au-Mont.

Elles sont directement concernées et impactées par le projet et d'une manière générale par l'existence de l'Emplacement Réservé. Elles sont membre de l'indivision familiale, exploitants agricoles, des parcelles concernées.

« Elles n'ont pas été concertées sur le projet auquel elles s'opposent. L'emplacement proposé enclave une exploitation agricole La voie cyclable traverse un ilot cultural en nature de prairie. Cette prairie à proximité immédiate du siège d'exploitation permet un accès direct pour l'élevage d'un exploitant. Le projet engendre des préjudices sur

le bon déroulement de l'activité agricole, et va entraîner la perte de foncier importante ».

Elles sont relayées par :

### **Le Président de la Chambre d'Agriculture :**

La chambre d'Agriculture n'avait pas émis d'Avis concernant le projet de modification du PLUi à « Ecault » Saint-Etienne-Au-Mont (lors de la consultation des P.P.A). Elle a déposé une contribution écrite au cours de l'E.P.,

« La chambre d'agriculture n'est pas opposée au développement des mobilités douces, mais elle exige que le principe Eviter, Réduire, Compenser soit respecté.

Elle demande qu'un nouveau travail soit effectué pour mieux positionner l'Eurovéloroute dans une démarche de concertation et en respectant les intérêts de tous ».

**La Présidente de la FDSEA** qui demande également « la suppression de cet emplacement réservé au vu de sa nouvelle destination et de son emplacement ».

### **Réponse du Président de la C.A.B dans son mémoire en réponse au P.V. de synthèse des observations :**

« La Communauté d'agglomération informera le Département des diverses remarques recueillies lors de l'enquête publique.

Une observation du Parc Naturel des Caps et Marais d'Opale à propos de la qualité des prairies concernées par cet ER a déjà fait l'objet d'un retour vers les services du Département. La commune de Saint Etienne-au-Mont sera également informée.

Dans l'éventualité d'une démarche pour la réalisation de ce projet, le Département aura à prendre en considération le fonctionnement des exploitations agricoles concernées pour réduire les impacts en adaptant les choix d'aménagement (études, tracé, limites, choix de matériaux...). La Communauté d'agglomération du Boulonnais est disponible pour étudier des alternatives possibles à ce projet visant à créer une voie cyclable qui évite un secteur aggloméré.

## **2/NESLES**

Le Maire de la commune souhaite que la hauteur des constructions sur la parcelle « espace libre urbain à protéger » **soit portée à 6m au lieu de 4,50m** prévu dans le projet de modification du règlement pour permettre la réalisation par un particulier d'une station de lavage ».

### **Réponse du Président de la C.A.B dans son mémoire en réponse au P.V. de synthèse des observations :**

« Au regard de l'impact paysager de ce secteur en entrée de commune le PLUi y avait fortement limité les possibilités de bâtir.

*Il est dommage que le porteur du projet n'apporte pas au cours de l'enquête publique les raisons du souhait d'une telle hauteur. M. le maire de Nesles confirme qu'en l'absence de détails apportés par le porteur de projet et puisque la hauteur de*

*4,50 m permet la mise en place d'équipements pour lavage de véhicules, cette hauteur peut donc être maintenu pour la modification de ce point. La modification du règlement visera donc à porter la hauteur maximale à 4,50 mètres.*

### **3/ ISQUES**

Un riverain victime de plusieurs inondations approuve et justifie le projet de passer la parcelle adjacente à sa propriété en zone « Non Aedificandi ».

*Réponse du Président de la C.A.B dans son mémoire en réponse au P.V. de synthèse des observations :*

*« Cela est totalement conforme avec la modification qui vise à placer cette parcelle en « non aedificandi ».*

### **4/ CONTEVILLE LÈS BOULOGNE :**

Les propriétaires du terrain de l'O.A. P apportent des précisions sommaires sur l'implantation du bâti envisagé.

*Réponse du Président de la C.A.B dans son mémoire en réponse au P.V. de synthèse des observations :*

*L'OAP intègre l'ensemble des parcelles pour la prise en compte de l'environnement, mais la constructibilité envisagée ne porte que sur certaines parties des parcelles cadastrales. La remarque concernant les arbres est prise en compte.*

### **3.4 Conclusions générales**

La procédure de modification est réalisée en application des articles L 153-36 à 48 du code de l'Urbanisme.

Elle concerne **9** des 22 communes de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.

Elle a comme objectifs d'adapter au sein des zones urbaines le règlement et le zonage pour permettre la mise en œuvre de projets et de poursuivre la mise en œuvre de la stratégie d'aménagement engagée en 2017.

Les modifications envisagées dans les 9 communes ne remettent pas en question les enjeux et objectifs du P.A.D.D.

Elles constituent, des mesures indispensables à la protection des biens et des personnes dans le domaine de la lutte contre les risques naturels, nécessaires au maintien d'un environnement et d'un patrimoine de qualité. Elles permettent la mise en œuvre de projet, et apportent une réponse aux attentes et besoins des habitants en matière d'aménagements.

Le projet de modification de l'E.R 18-09 à **Saint-Etienne Au Mont** soulève le plus d'oppositions liées aux activités agricoles.

Les propriétaires, exploitants agricoles, ont signalé qu'ils ignoraient le projet de modification de l'Emplacement Réserve lié à l'itinéraire du véloroute 4 à Saint-Etienne-

Au-Mont » Ecault ». Ils l'ont appris lors de l'enquête publique. Ils ne comprennent pas pourquoi ils n'ont pas été avisés au préalable de ce projet (absence de concertation ?) sachant que le tracé de l'itinéraire engendre des difficultés et des nuisances sur leur activité agricole.

*En réponse aux propriétaires, exploitants agricoles des parcelles agricoles concernées par le projet du tracé de l'Eurovéloroute la Communauté d'Agglomération du Boulonnais est disponible pour étudier des alternatives possibles à ce projet.*

*Concernant le projet à **NESLES**, Au regard de l'impact paysager de ce secteur, en entrée de commune, le PLUi y avait fortement limité les possibilités de bâtir. La hauteur de 4,50m est suffisante pour la construction envisagée d'une station lavage.*

« « Il était convenu d'une rencontre entre le C.E. et le porteur du projet de la station de lavage. Le porteur du projet n'a pas pu se rendre disponible pour rencontrer le C.E. Il a eu la possibilité de déposer une contribution et tout document utile concernant son projet de station de lavage, sur le Registre d'enquête disponible à la mairie de Nesles mais n'a déposé aucune contribution » » ».

*La modification à **ISQUES** vise à placer la parcelle en « non aedificandi » en cohérence avec les arguments de M. Bayard, voisin de cette parcelle ».*

*A **CONTEVILLE LÈS BOULOGNE** les propriétaires font remarquer que l'OAP porte sur deux parcelles, dépourvues d'arbres remarquables La remarque est prise en compte.*

#### 4/ **AVIS**

##### **Après avoir**

- Etudié et Constaté la régularité du dossier.
- Constaté que le projet concerne la modification de zonage au sein des zones urbaines, l'adaptation du règlement pour permettre la mise en œuvre de projets l'ajout d'Emplacements Réservés et la poursuite de la stratégie d'aménagement.
- Rencontré le responsable en charge du dossier à l'urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.
- Consulté des maires, autorités locales des communes concernées par le projet afin d'obtenir des précisions, remarques, observations sur les modifications envisagées.
- Recueilli et analysé les contributions des quelques personnes qui ont participé à l'enquête publique.
- Pris connaissance des avis de la MRAE, des Personnes Publiques associées.
- Analyté les réponses aux observations du public par le pétitionnaire et les explications données en réponse aux Avis émis par la MRAE et des PPA.
- Estimé que les réponses du pétitionnaire étaient en cohérence avec l'analyse globale du dossier par le C.E et des observations formulées par le public.
- Etabli le rapport du déroulement de l'enquête publique.

## **Considérant que :**

Les modifications répondent aux conditions fixées par les articles L 153-36 à L 153-48 du code de l'urbanisme dans le cadre de l'évolution du PLUi. Elles répondent aux enjeux et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement durable en cohérence avec le SCOT.

Le projet concerne 9 des 22 communes de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.

### **1/ BOULOGNE SUR MER :**

La commune de Boulogne Sur Mer souhaite procéder à la réalisation de l'extension du cimetière Nord sur la parcelle A 173 de 552 m<sup>2</sup> classée en UCd II, en continuité du cimetière actuel classé en zone UGa. (AP 203- 48423 m<sup>2</sup>)

*La zone UCd II correspond aux espaces urbains résidentiels de formes multiples et le règlement ne permet pas l'extension du cimetière sur la parcelle A 173.*

*La zone UGa correspond aux espaces urbains d'équipements aménagés et peu ou pas bâtis.*

Il est proposé de modifier le classement de cette parcelle de la zone UCd II en UGa pour réaliser l'extension du cimetière qui répond aux besoins essentiels des habitants, dans l'intérêt général, sans remettre en question les enjeux et objectifs du P.A.D.D.

### **2/ CONTEVILLE LÈS BOULOGNE :**

Le projet concerne la création d'une O.A.P (sectorielle) hameau des Croix et rue des Croix sur deux parcelles sur un terrain privé appartenant à un particulier pour cadrer le droit à bâtir.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le document d'urbanisme sont prévues en application de l'article L. 151-2 avec un contenu encadré par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme

Il répond aux objectifs d'intégration en cohérence avec l'environnement urbain et la préservation du cadre paysager et écologique. Il prend en compte les données du SCOT en matière de densité urbaine et répond aux préconisations du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

### **3/ EQUIHEN-PLAGE :**

Le projet consiste à la mise en compatibilité des terrains avec les démolitions réalisées dans le cadre de la prise en compte des risques littoraux liés à l'évolution des falaises entre EQUIHEN-PLAGE et SANGATTE, dans le cadre du PNR prévu par l'Arrêté préfectoral du 22/10/2007. Il s'agit d'une mesure de protection de la population et des biens.

Il convient de modifier le zonage des parcelles XA 7-8 et AH 230-74 du classement en zone UCdI (tissus urbains résidentiels de formes mixtes de faible densité-habitat individuel-en zone N. (Espaces Naturels).

« Le fonds « Barnier » de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) permet de soutenir des mesures de prévention ou de protection des personnes et des biens exposés aux risques naturels majeurs. (Loi N° 95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

#### 4/ISQUES :

La modification consiste à l'ajout d'une zone non aedificandi (non constructible) en zone U et la mise à jour du règlement sur la parcelle AB 41 au lieu-dit « Pont de Briques » en lien avec un axe de ruissellement, - PPRI de la Liane (arrêté du 17 juillet 2019)-le Plan de Prévention des risques littoraux des falaises du Boulonnais du 22/10/2007 .

L'ajout dans le règlement :titre II Dispositions relatives aux prescriptions complémentaires : »Terrains impropres à la construction -Zones non Aedificandi « Sur les terrains impropres à la construction identifiés au titre de l'article R 151-31 du code de l'Urbanisme, aucune construction ni installation, hors travaux de mise en sécurité ne peut être autorisée ».

La parcelle AB 41 est à l'origine de plusieurs inondations malgré la présence d'un système d'écoulement qui n'est cependant pas entretenu par le propriétaire. Elle constitue un point de captage d'une source et sert de réceptacle naturel lors de fortes précipitations. Le passage de la parcelle en zone « Non Aedificandi » est justifié afin de ne pas aggraver le phénomène d'inondations et de prévenir les risques pour les habitants et les propriétés voisines.

#### 5/NESLES :

Le règlement concernant la parcelle AE 318 Bosquet de « Campagno », stipule :

« Règlement opposable : Article II-4 Dispositions réglementaires relatives au patrimoine naturel écologique et paysager à protéger ou à créer :

2/Espace libre urbain à préserver

a/ seules les constructions d'une hauteur de moins de **1,50m** y sont autorisées et pour une emprise au sol maximale de 10% par unité foncière, dans **les limites de l'espace libre urbain protégé** ».

Une modification du règlement est envisagée dans le projet :

Seules les constructions d'une hauteur de moins de **4,50m** y sont autorisées et pour une emprise au sol maximale de 10% par unité foncière **dans la limite de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.

La surface repérée fait environ 5300m<sup>2</sup>.

La hauteur de moins de 1,50m est trop restrictive pour permettre l'acquisition de parcelle pour la réalisation d'aménagement foncier et notamment d'un projet en cours

de station de lavage. La municipalité souhaite que la hauteur des constructions puisse atteindre au moins 6 mètres.

Le projet de modification ne précise pas sur quels critères la hauteur de 4,50m maximum et la limite de l'emprise au sol de 1,50m, des constructions est autorisée.

Cette parcelle constitue un espace libre urbain protégé. La gestion de cet espace doit privilégier l'intégration paysagère et écologique et prendre en compte l'aspect patrimonial et environnemental urbain avec comme objectif la sobriété foncière. Seul le dépôt du projet de construction d'une hauteur supérieure à 4,50m, avec l'établissement d'une étude justifiant son intégration environnementale, son impérieuse nécessité d'intérêt publique pourraient justifier de porter la hauteur de construction au-delà de 4,50m pour permettre la réalisation de la construction et entraîner une nouvelle modification du règlement. Ce qui ne semble pas être le cas. La hauteur maximum de 4,50m apparaît suffisante pour son intégration environnementale.

#### 6/ **OUTREAU** :

La mise en compatibilité du PLUi avec le projet NPNRU zone UCD II en UR de la parcelle AL257 – rue de la Tour du Renard.

La zone UCD II correspond aux espaces urbains résidentiels de formes multiples.

La zone UR correspond aux espaces de renouvellement urbain.

Le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine-NPNRU (2014) prévoit la transformation de quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant sur l'habitat et les équipements publics pour favoriser la mixité dans ces territoires.

La ville d'Outreau est concernée par le NPNRU dans le quartier de la Tour du Renard. La Tour du Renard a fait l'objet du permis de démolir en date du 28 novembre 2019

La refonte foncière du secteur de la Tour du Renard s'articule autour de la valorisation de la trame existante et de la reconfiguration du secteur en îlots. Le nouveau zonage urbain comportera une trame verte, la création de voiries, de cheminement piétons et de liaisons cyclables.

#### 7/ **PERNES LES BOULOGNE** :

La création de citernes incendie sur les parcelles B 396 Haute None et C30 Reverkeque validée par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), constitue un moyen de lutte contre l'incendie et s'inscrit dans le cadre de la protection des personnes et des biens.

Le Maire de la commune a précisé avoir reçu un accord verbal du propriétaire de la parcelle B 396 mais est en attente de l'accord du propriétaire de la parcelle C 30. ( absence d'accord écrit).

#### **8/ Saint-Etienne-Au-Mont :**

La réduction de l'Emplacement Réserve 18-09 dénommé « déviation d'Ecault » est envisagée.

Le département du Pas de calais est bénéficiaire d'un emplacement réservé 18-09 d'une contenance de 27 069 m<sup>2</sup> pour la réalisation du projet RD 119 déviation sud d'Ecault à Saint Etienne Au Mont.

Le projet de déviation routière est supplanté par le projet d'aménagement de l'Euro véloroute 4 sécurisée (Ecault-Equihen), évitant la traversée de la partie agglomération d'Ecault par la RD 119.Ce tracé emprunte la partie nord de l'emplacement réservé initial 18-09. Il entraîne la diminution de surface de l'emprise de l'emplacement réservé et change son affectation.

Le nouvel emplacement réservé au bénéfice du département « voie cyclable d'Ecault » sera d'une contenance de 13 495m<sup>2</sup> pour une destination d'aménagement d'un mode doux sécurisé.

Le nouvel emplacement réservé concerne les parcelles :

AH 147 : emprise 2539,64 m<sup>2</sup> sur 2848m<sup>2</sup>

AH 51 : emprise de 5267,86m<sup>2</sup> sur 5539m<sup>2</sup>

AH 432 : emprise de 5564,23m<sup>2</sup> sur 14121m<sup>2</sup>

AH 45 ; emprise de 123,24 m<sup>2</sup> sur 2010m<sup>2</sup>

Des prairies à enjeu au titre du paysage sont repérées sur les parcelles. Le tracé prévu pour l'Euro véloroute qui emprunte l'E.R. 18-09 engendre des difficultés et nuisances pour les agriculteurs qui exploitent les parcelles. L'emplacement proposé enclave une exploitation agricole. La voie cyclable traverse un îlot cultural (prairie). La prairie à proximité immédiate du siège d'exploitation permet un accès direct pour l'élevage.

#### **9/WIMILLE :**

Le projet de construction de 42 logements sociaux répond à un besoin communal en logements sur le secteur gare Wimille-Wimereux.

Le déclassement d'une partie de la parcelle AK 328 du zonage UCd-II en N constitue une mesure de réduction compensation (L 163-1 Code de l'environnement) dans le cadre du projet de construction des logements et est compatible avec les prescriptions du SCOT (2013). Le terrain est une friche industrielle liée aux emprises ferroviaires.

**En conclusion, pour les motifs évoqués ci-dessus j'émet :**

Un **AVIS FAVORABLE sans réserve ni recommandation** au projet de modification concernant **5** communes :

1/Conteville lès Boulogne, 2/Equihen-Plage, 3/Isques, 4/Outreau, 5/Wimille.

« Mesures d'intérêt général et de protection des personnes et des biens ».

Un **AVIS FAVORABLE avec 1 réserve** au projet de modification concernant **1** commune :

1/Boulogne sur Mer,

Avis favorable sous réserve de la réalisation d'une **expertise hydrogéologique** obligatoire garantissant la préservation de la nappe phréatique - Code Général des Collectivités Locales- (Observation de la M.R.A.E) -réalisation de l'expertise non précisée dans le dossier mis à l'enquête publique.

Un **AVIS FAVORABLE avec recommandations** au projet de modification concernant **2** communes :

1/ Nesles,

Avis favorable sur la modification de la hauteur des constructions portée au maximum à 4,50m et de la limitation de 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec pour le porteur d'un projet de construction de **justifier de son intégration** architecturale et paysagère dans cet espace urbain protégé.

2/ Pernes les Boulogne

Avis favorable avec recommandations d'obtenir l'accord sous forme de **convention écrite** des propriétaires des parcelles B 396 « Haute » None et C 30 « Reverkeque » pour l'implantation des citernes de défense Incendie afin d'éviter tout litige en cas de désistement du propriétaire de son accord verbal donné initialement.

Un Avis DEFAVORABLE concernant le projet dans 1 commune :

**1/Saint Etienne au Mont.**

Les propriétaires, exploitants des parcelles n'ont pas été avisés préalablement de tout projet de modification de l'E.R.18-09 qui va leur occasionner des nuisances pour exercer leur activité agricole. Des prairies à enjeu au titre du paysage sont repérées sur les parcelles.

Le tracé de l'Euro véloroute 4 qui emprunte l'E.R. 18-09 engendre des difficultés et nuisances pour les agriculteurs qui exploitent les parcelles. L'emplacement proposé enclave une exploitation agricole. La voie cyclable traverse un îlot cultural (prairie). La prairie à proximité immédiate du siège d'exploitation permet un accès direct pour l'élevage. L'exploitant fait traverser le tracé de la véloroute par ses bovins pour gagner la prairie.

J'estime qu'il convient **d'annuler la création de cet Emplacement Réservé 18-09** pour le tracé de l'Euro véloroute, par cet itinéraire et de mener au préalable de nouvelles études pour établir la faisabilité du projet en cohérence avec son milieu environnemental et en concertation avec les élus et les habitants concernés.

« Le pétitionnaire doit pouvoir lever la réserve afin que l'avis ne soit pas réputé défavorable. Les recommandations ne remettent pas en cause l'avis favorable ».

Fait et clos le 27 mars 2026

MONTRASIN, Claude. C. E

