

# MODIFICATIONS DU PLUi

de la Communauté  
d'agglomération du Boulonnais

**EVOLUTION DU PLUi N°12 – Modification n°5**

ENQUETE PUBLIQUE

DU 30 JANVIER AU 03 MARS 2026

# SOMMAIRE

I- Introduction .....	3
II- Contexte générale du PLUi .....	3
III- Objet de la procédure / secteurs visés par la modification.....	4
IV- Modifications.....	6
a) Modifications par commune	
- Boulogne-sur-Mer – Cimetière Nord .....	6
- Conteville-les-Boulogne – Rue des Croix .....	9
- Equihen-Plage – Loi Barnier.....	15
- Isques – Pont de Briques.....	18
- Nesles – Bosquet de Campagno .....	23
- Outreau – Tour du Renard .....	26
- Pernes-les-Boulogne – ER citernes incendie .....	29
- St Etienne-au-Mont – Déviation d'Ecault.....	34
- Wimille – Rue de la Gare .....	38
b) Auto-évaluation.....	41
V- Calendrier de la procédure .....	44
VI- Avis MRAE et PPA .....	45

# I- Introduction

Le présent dossier est réalisé dans le cadre de modification du PLUi de la CAB, il s'agit de la 12<sup>ème</sup> procédure engagée pour l'évolution du PLUi de la CAB. Cette procédure a pour objet l'adaptation du PLUi au regard des nouveaux enjeux :

- De nouveaux projets de développement (économique, littoral, touristique...),
- Des évolutions réglementaires (ZAN, PPR,...)
- Une évolution des dynamiques urbaines, économiques, démographiques,
- De nouveaux impératifs : énergies, les matériaux, la ressource en eau...

La présente procédure traite les modifications des plans A et B, ainsi que le règlement, sans que celles-ci ne remettent pas en question les enjeux et objectifs du PADD.

## II- Contexte général du PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du boulonnais a été prescrit en 2011 et approuvé le 4 avril 2017. Il concerne les 22 communes du territoire et intègre un volet habitat et un volet déplacement (PLUi HD).

Document stratégique qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire, le PLUi de la CAB s'appuie sur le SCOT du Boulonnais approuvé en septembre 2013 (seconde approbation en septembre 2018 pour régularisation de la procédure), puis délibération le 27 août 2019 pour prolonger son opposabilité.

Le PLUi porte l'ambition d'un « territoire attractif, littoral et solidaire » et comprend 3 grands axes :

- Axe 1 : Développer l'attractivité et innover pour l'emploi
- Axe 2 : Conforter le socle littoral pour maintenir un environnement et un patrimoine de qualité
- Axe 3 : Maitriser l'aménagement du territoire de manière durable et solidaire

Le territoire est intégré sur 17 communes au périmètre du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

→ La présente procédure est la quatrième permettant l'évolution du document d'urbanisme intercommunal.

# III – Objet de la procédure // secteurs visés par la modification

## Principe Général :

La procédure de modification est réalisée en application des articles L153-36 à 48 du Code de l'Urbanisme qui prévoit l'évolution du document d'urbanisme via cette procédure dans les conditions suivantes :

- Le projet ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le plan d'aménagement et de développement durable,
- Le projet ne majore pas de plus de 20% les possibilités de constructions résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Le projet ne réduit pas un espace boisé classé (EBC), une zone A ou N ou une protection environnementale,
- Le projet n'ouvre pas une zone AU de plus de 9 ans.

## Objectifs / critères :

La présente notification visera à faire évoluer le document d'urbanisme selon les objectifs :

- Adapter au sein des zones urbaines le règlement et le zonage pour permettre la mise en œuvre de projets,
- Poursuivre la mise en œuvre de la stratégie d'aménagement engagée en 2017.

## Contexte et mouvement :

La procédure de modifications de PLUi qui visera donc :

1/ modification de zonage au sein des zones urbaines du PLUi (sans incidences sur les zones A et N)

2/ ajout d'emplacements réservés liés à l'évolution des projets,

3/ mise à jour des conditions d'urbanisation en zone U pour l'adaptation aux projets et/ou la création des Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectoriels





	Modification de zonage PLAN A / PLAN B	Emplacement réservé	Adaptation règlement	OAP Habitat	Pièces modifiées
<b>BOULOGNE SUR MER</b>					
	Changement de zonage en zone U pour équipement				PLAN A
<b>CONTEVILLE-LES-BOULOGNE</b>					
				Rue des Croix, création d'une nouvelle OAP	PLAN A + création OAP
<b>EQUIHEN-PLAGE</b>					
	Loi Barnier, mise en compatibilité des terrains avec le PPR falaise				PLAN A
<b>ISQUES</b>					
	Ajout d'une zone non aedificandi en zone U en lien avec axe de ruissellement		Mise à jour du règlement zone non aedificandi		Plan A + règlement
<b>NESLES</b>					
				Adaptation du règlement « espace libre urbain »	Règlement
<b>OUTREAU</b>					
	Changement de zonage en zone U en lien avec projet NPNRU : adaptation au projet urbain				PLAN A
<b>PERNES LES BOULOGNE</b>					
		Ajout ER pour création de citerne incendie B396			Plan A
		Ajout ER pour création de citerne incendie C30			
<b>SAINT ETIENNE AU MONT</b>					
		Mise à jour ER mobilité douce			Plan A
<b>WIMILLE</b>					
	Passage d'une partie de la zone UCd-II en N, zone de compensation				Plan A

## IV - Modifications

### a) Détail des modifications par communes

Boulogne-sur-Mer – Cimetière Nord

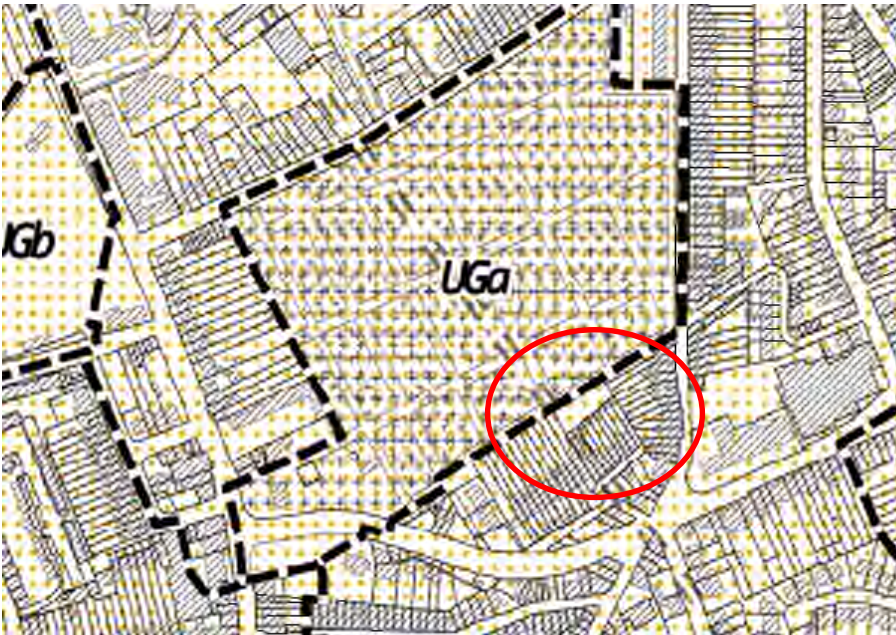

**Objet :** mise à jour du zonage en lien avec l'extension du cimetière

**BOULOGNE-SUR-MER**

## BOULOGNE-SUR-MER – Cimetière Nord





ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Extension du cimetière Nord, parcelle AP 173 (propriété de la commune), passage du zonage UCd-II en UGa	
	



Conteville-les-Boulogne

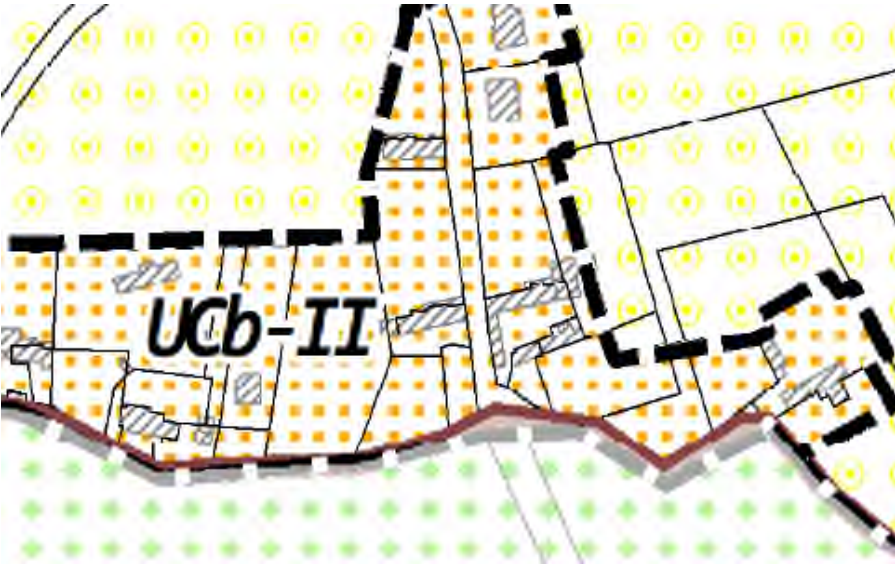
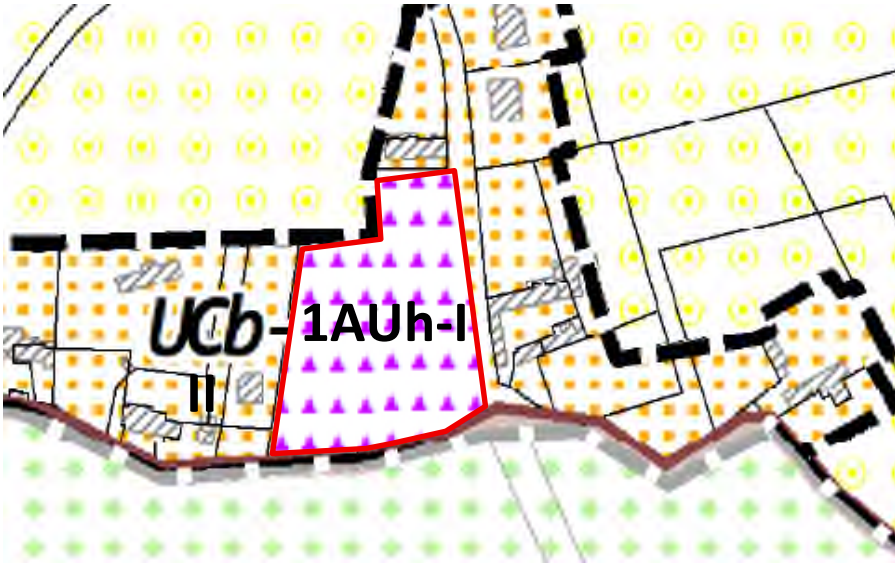
**Objet** : Création nouvelle OAP Habitat

## CONTEVILLE-LES- BOULOGNE

## CONTEVILLE-LES-BOULOGNE – Le Hameau des Croix et Rue des Croix



## CONTEVILLE-LES-BOULOGNE

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Création d'une nouvelle OAP pour cadrer le droit à bâtir (parcelles OA 92-93-94-95-96)	
 <p>Carte de zonage actuel montrant la zone Ucb-II. Le fond est couvert d'un motif de points orange. Une zone verte est visible en bas. Des parcelles sont délimitées par des lignes noires et des points orange.</p>	 <p>Carte de zonage proposée montrant la zone Ucb-II et la nouvelle zone 1AUh-I (en rouge). Le fond est couvert d'un motif de points orange. Une zone verte est visible en bas. Des parcelles sont délimitées par des lignes noires et des points orange.</p>



## Conteville-les-Boulogne - Nouvelle OAP sectorielle Hameau des Croix



### 3.1 - Desserte et déplacements

Les orientations d'aménagement visent à encadrer les possibilités de densification du secteur en considérant le tissu existant.

Sur le volet accessibilité, desserte des lots à bâtir, l'objectif est de limiter les entrées et sorties individuelles sur les voiries existantes.

De fait sur l'impasse du Pont Jean-Marc, la desserte des lots à bâtir se fera via l'aménagement d'une voirie aux mobilités partagées. Le dimensionnement doit être adaptée à un usage limité. Le revêtement se doit d'être perméable afin d'accroître l'infiltration des eaux pluviales. Planter les abords de voirie et/ou les parcelles privées permettraient également d'accroître cette infiltration – **OAG 1**

Pour rappel, les stationnements sont en intérieur de parcelles privées.

Soigner le traitement de la limite et fin de voirie : veiller à conserver l'identité du site (choix de matériaux, largeur de cheminement...). Cet aménagement doit permettre l'accessibilité piétonne et cyclable.



### 3.2 – Densité urbaine et espace public

Les nouvelles constructions sont à intégrer en cohérence avec l'environnement urbain.

L'organisation de l'accès aux parcelles et la gestion du stationnement permettent de favoriser la bonne orientation du bâti. **OAG-2**

Implantation d'un tissu bâti présentant des caractéristiques architecturales et parcellaires similaires à celles des constructions environnantes : maisons en R+combles, toitures à deux pans, parcelles individuelles généreuses et plantées.

La densité doit être conforme aux données du SCOT, soit 10 logements par hectare pour un lotissement. – **OAG 3**

## Environnement et paysage



### 3.3 – Environnement et paysage

L'implantation des constructions s'appuie sur un cadre paysager planté à préserver au maximum et à renforcer.

Les arbres remarquables identifiés sur le site doivent être conservés autant que possible dans l'aménagement des parcelles. Il est prioritaire de les intégrer dans un nouveau maillage de haies ou dans l'aménagement extérieur des jardins privés.

La conservation de ces essences favorisera une meilleure intégration des nouvelles constructions et contribuera à renforcer la continuité entre la frange bâtie et l'espace agricole.

En séparation des îlots et parcelles de logement et en accompagnement des voiries, un traitement qualitatif des limites parcellaires et réalisé conformément au règlement du PLUi en privilégiant la plantation de haies. **OAG-4**

Le projet doit inclure et veiller à la plantation et à la gestion de haies champêtres, comme préconisé par le PNR Caps et Marais d'Opale.

Un retrait entre l'espace agricole et le fond de parcelle doit être intégré dans l'aménagement des parcelles concernées. Cette zone doit être végétalisée ou traitée comme un espace tampon. Les constructions en limite de parcelle sont à proscrire. **OAG-5**

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales seront mis en place et dimensionnés pour les besoins des aménagements et constructions en conformité du règlement du PLUi. La priorité est portée sur une gestion à la parcelle en privilégiant l'intégration paysagère et écologique et en tenant compte des caractéristiques du site (réseaux, capacité d'infiltration, fossé en limite...)

Les revêtements de stationnement doivent être conçus avec des matériaux drainants et perméables.





Equihen-Plage – Fonds Barnier

**Objet** : mise en conformité plan de zonage avec les acquisitions Fond Barnier

**EQUIHEN-PLAGE**

**EQUIHEN-PLAGE – Fonds Barnier : reclassement des terrains  
en acquisition EPF et renaturation en lien avec PPR falaises**



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Mise en compatibilité des terrains avec les démolitions réalisées dans le cadre de la prise en compte du risque falaise (parcelles XA 7-8 et AH 230-74)	
	



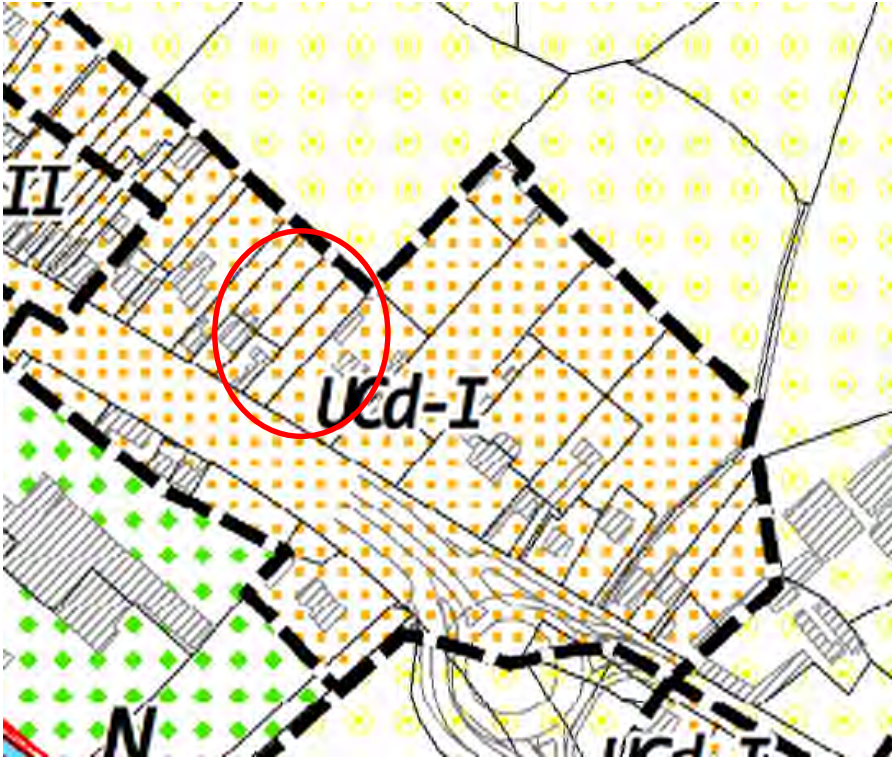
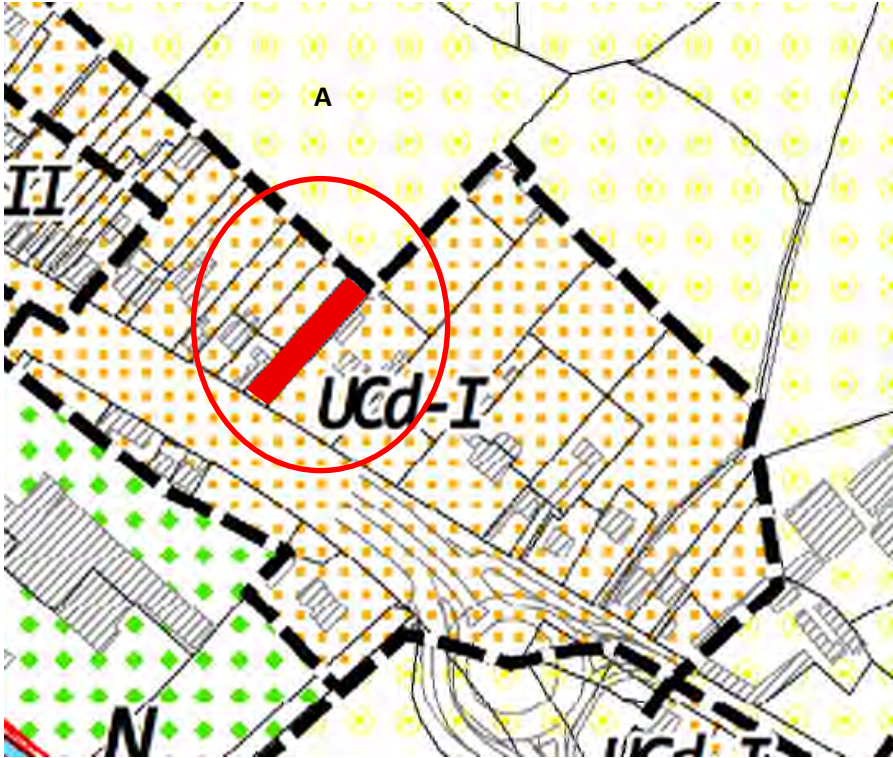
ISQUES – Pont de Briques

**Objet :** gestion du risque inondation



**ISQUES**

## ISQUES – Pont de Briques - Parcelle AB 41



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Modification du plan A - Passage de la parcelle AB 41 en zone « non aedificandi » pour cause de ruissellement	
	



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Modification du plan C - Passage de la parcelle AB 41 en zone « non aedificandi » pour cause de ruissellement	
	

REGELEMENT ACTUEL	REGLEMENT PROPOSE
Passage de la parcelle AB 41 en zone « non aedificandi » pour cause de ruissellement	
<p><b>TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES</b></p> <p>.../...</p> <p><u>RECU DES CÔTES A FALAISES</u>  Sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Boulonnais, ce PPR concerne plus particulièrement les communes de Wimereux, Equihen-Plage, Le Portel, Boulogne-sur-Mer. Le plan de prévention des risques littoraux des falaises du Boulonnais a été approuvé le 22.10.2007.  Dans les secteurs représentés sur le Plan règlementaire C, il est obligatoire de respecter les dispositions règlementaires qui s'appliquent.</p> <p><u>RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX</u>  1) Dans les zones d'aléas moyens à forts, avant tout engagement de travaux, il est fortement recommandé de consulter un bureau spécialisé en études de sol pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.  <i>Cartographie en ligne : <a href="http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/">http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/</a></i>  <i>Informations en ligne : <a href="http://pas-de-calais.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-majeurs/Connaissance-des-risques/Les-risques-naturels/Mouvement-de-terrain/Retrait-gonflement-des-argiles">http://pas-de-calais.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-majeurs/Connaissance-des-risques/Les-risques-naturels/Mouvement-de-terrain/Retrait-gonflement-des-argiles</a></i></p> <p>.../...</p>	<p><b>TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES</b></p> <p>.../...</p> <p><u>RECU DES CÔTES A FALAISES</u>  Sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Boulonnais, ce PPR concerne plus particulièrement les communes de Wimereux, Equihen-Plage, Le Portel, Boulogne-sur-Mer. Le plan de prévention des risques littoraux des falaises du Boulonnais a été approuvé le 22.10.2007.  Dans les secteurs représentés sur le Plan règlementaire C, il est obligatoire de respecter les dispositions règlementaires qui s'appliquent.</p> <p><u>TERRAINS IMPROPRES A LA CONSTRUCTION - ZONES NON AEDIFICANDI</u>  Sur les terrains impropres à la construction, identifiés au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme, <b>aucune construction ni installation, hors travaux de mise en sécurité, ne peut être autorisée.</b></p> <p><u>RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX</u>  1) Dans les zones d'aléas moyens à forts, avant tout engagement de travaux, il est fortement recommandé de consulter un bureau spécialisé en études de sol pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.  <i>Cartographie en ligne : <a href="http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/">http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/</a></i>  <i>Informations en ligne : <a href="http://pas-de-calais.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-majeurs/Connaissance-des-risques/Les-risques-naturels/Mouvement-de-terrain/Retrait-gonflement-des-argiles">http://pas-de-calais.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-majeurs/Connaissance-des-risques/Les-risques-naturels/Mouvement-de-terrain/Retrait-gonflement-des-argiles</a></i></p>

NESLES - Bosquet de Campagno

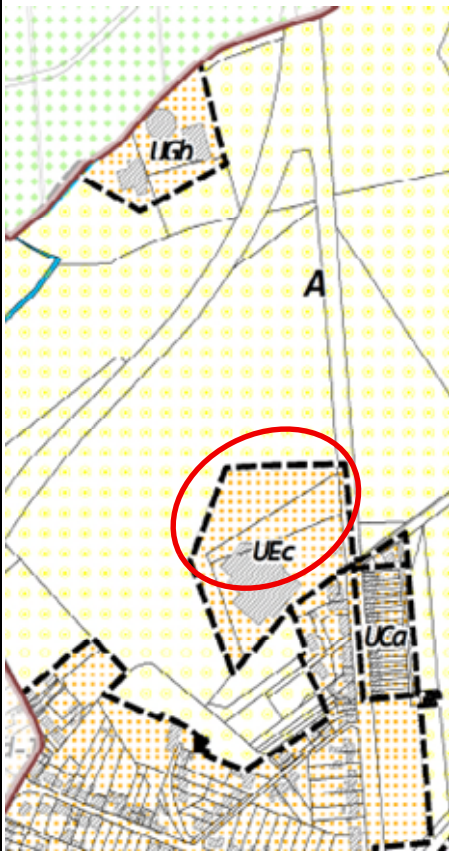

**Objet** : mise à jour complément au règlement titre II « espace libre urbain »

**NESLES**



## NESLES – Bosquet de Campagno



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Bosquet de Campagno parcelle AE 318 : Modification du règlement « -	
	<p><b>Règlement opposable :</b></p> <p><b>ARTICLE II-4 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ECOLOGIQUE ET PAYSAGER A PROTEGER OU A CREER</b></p> <p>2) <b>Espace libre urbain à préserver</b></p> <p>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.</p> <p><b>Modification du règlement :</b></p> <p>Seules les constructions d'une hauteur de moins de <b>4,50m</b> y sont autorisées et pour une emprise au sol maximale de 10% par unité foncière dans les limites de l'espace libre urbain protégé, <b>et dans une limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,</b></p> 

OUTREAU – Tour du Renard

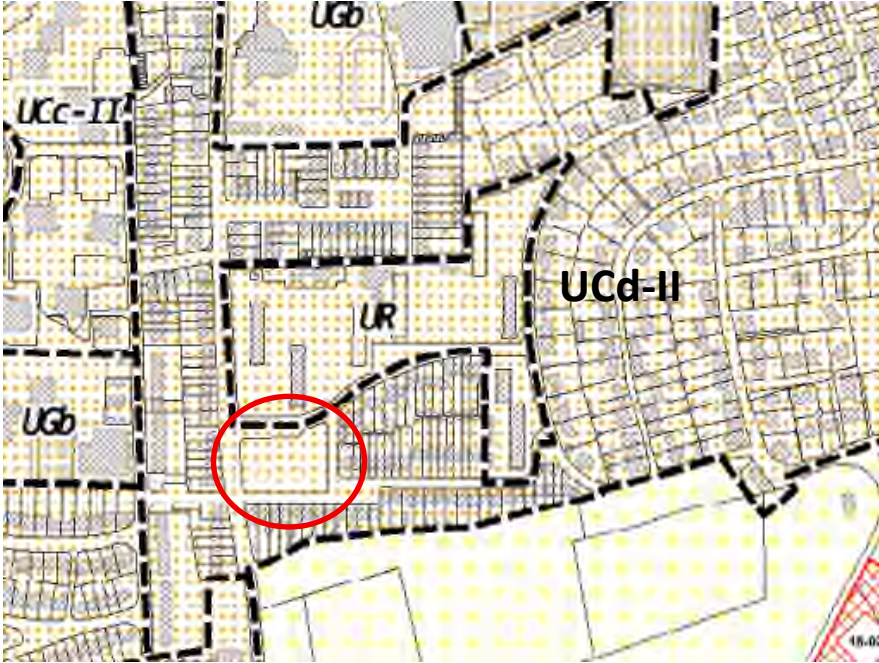
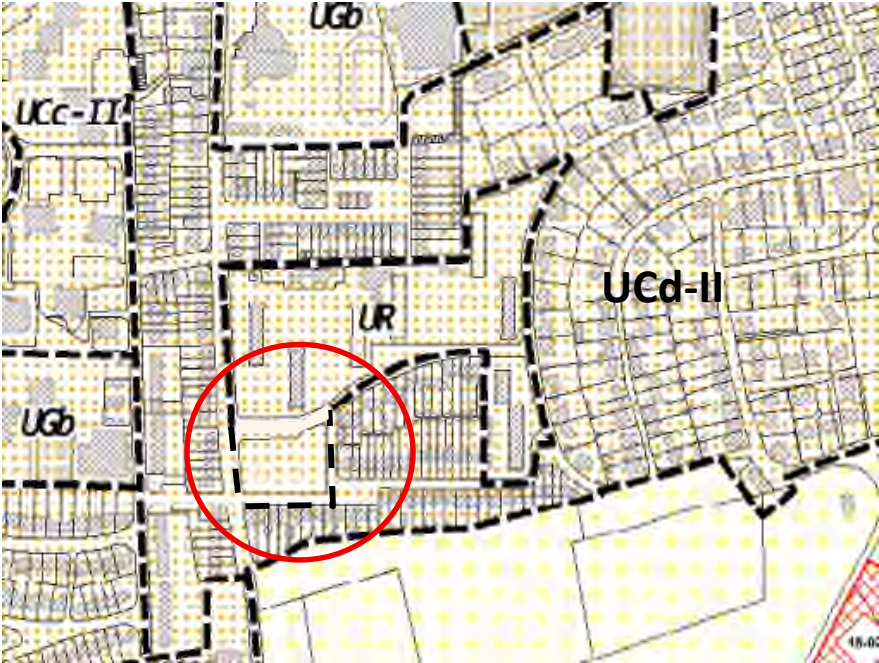
**Objet :** mise à jour du zonage en conformité avec projet NPNRU

**OUTREAU**



## OUTREAU – Rue de la Tour du Renard



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Rue de la Tour du Renard – Mise en compatibilité du PLUi avec le projet NPNRU zone UCd-II en UR : <b>parcelle AL 257</b>	
	

Pernes-Les-Boulogne

- Création d'un ER pour citerne incendie – secteur Haute None
- Création d'un ER pour citerne incendie – secteur Reverkeque

**Objet** : gestion du risque des biens et des personnes : protection incendie

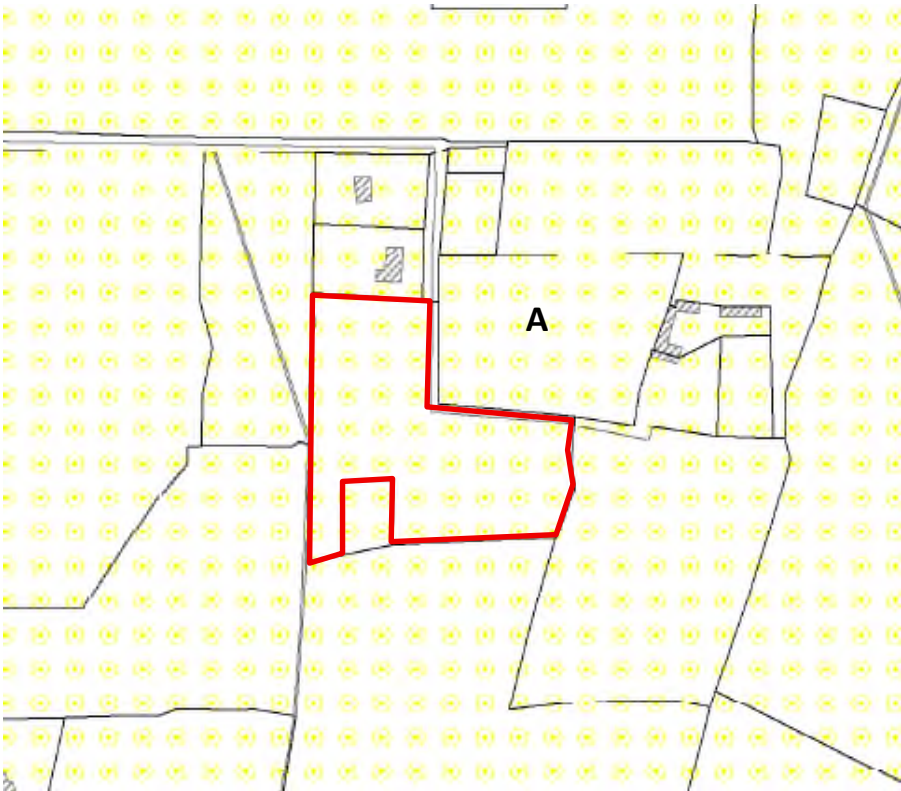
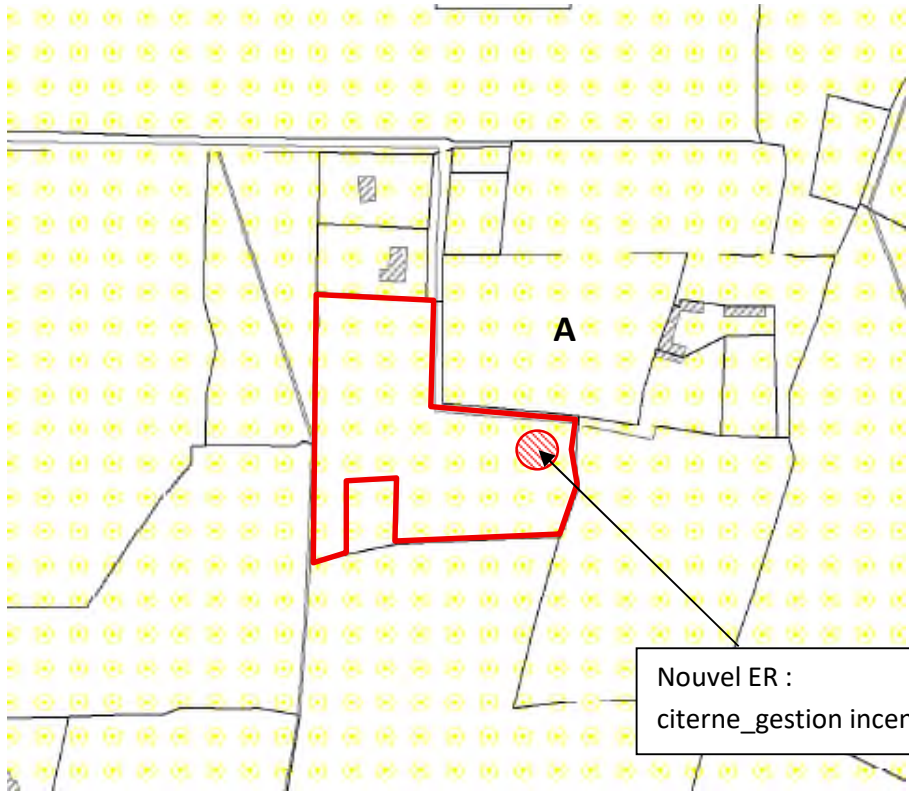
## PERNES-LES-BOULOGNE



## PERNES-LES-BOULOGNE – Haute None



## PERNES-LES-BOULOGNE

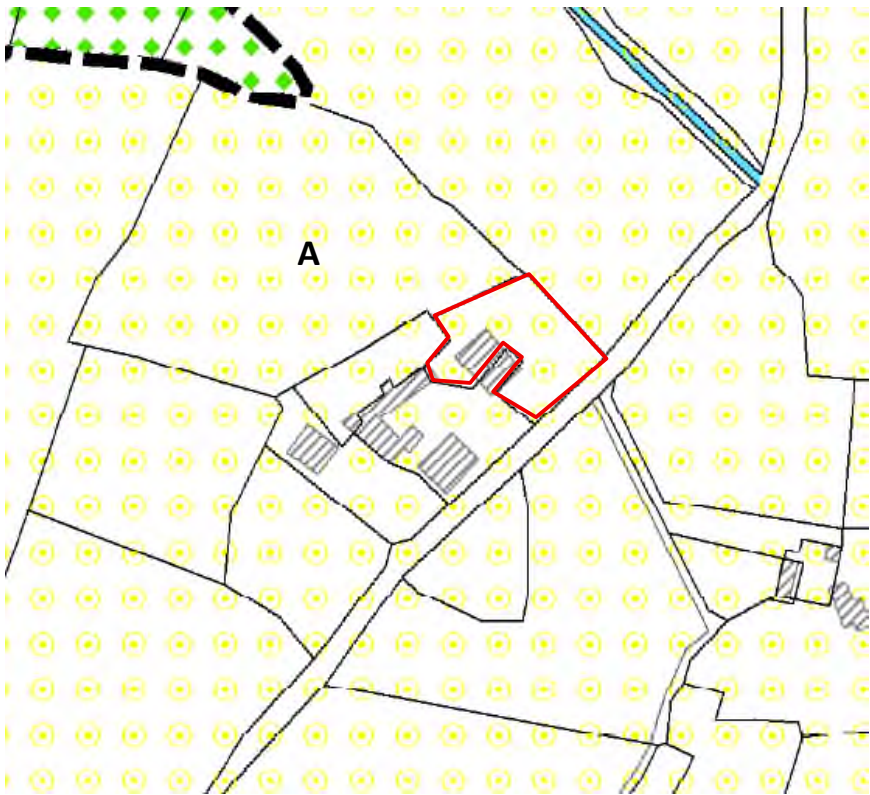
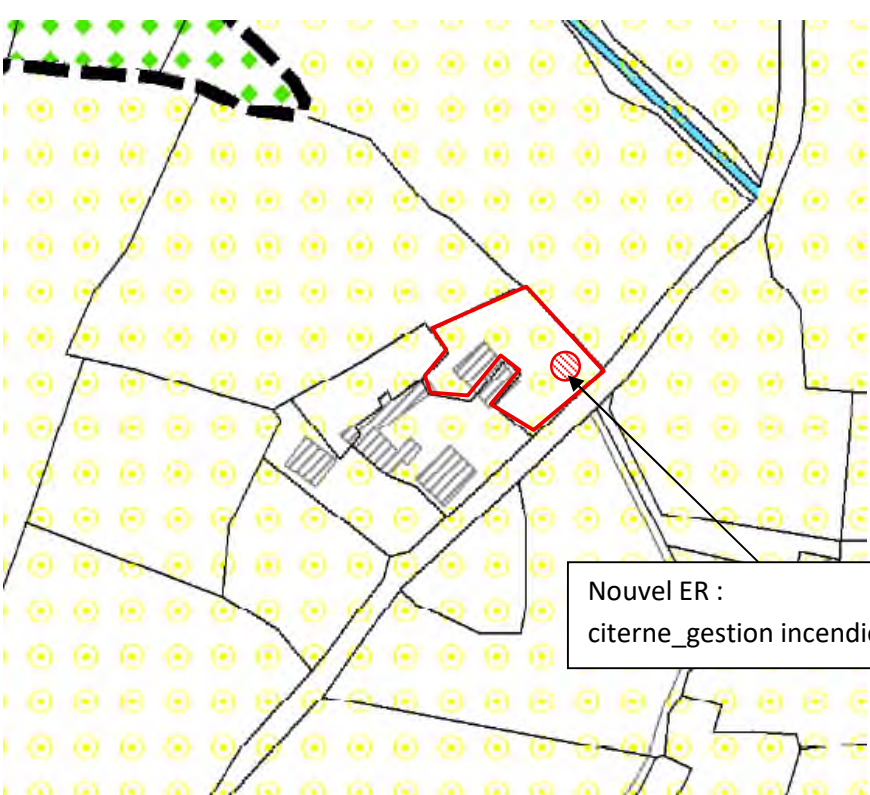
ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A - Création d'un ER pour citerne défense incendie, parcelle B396- Haute None	
	 <p data-bbox="1778 1129 2078 1209">Nouvel ER : citerne_gestion incendie</p>

## PERNES-LES-BOULOGNE – Reverkeque





## PERNES-LES-BOULOGNE

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A - Création d'un ER pour citerne défense incendie, parcelle C30- Reverkeque	
	

ST ETIENNE-AU-MONT – Déviation d'Ecault

**Objet :** mise à jour projet mobilité Département du Pas-de-Calais

**ST ETIENNE-AU-MONT**

## ST ETIENNE-AU-MONT - Réduction de l'ER 18-09 Déviation d'Ecault







Le Département du Pas-de-Calais est bénéficiaire d'un emplacement réservé aux fins de réalisation du projet « RD 119 - déviation « Sud » d'Ecault » sur le territoire de la Commune de SAINT-ETIENNE-AU-MONT. Il s'agit de l'emplacement réservé n° 18-09, d'une contenance totale de 27 069 m<sup>2</sup>, au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais, approuvé le 6 avril 2017.

Le tracé de ce projet de déviation routière est aujourd'hui supplanté par le projet d'aménagement de l'Eurovéloroute 4 « sécurisée » (tronçon Ecault-Equihen), évitant la traversée de la partie agglomérée d'Ecault

par la RD 119 ; étant précisé que ce tracé emprunte la partie « nord » de l'emplacement réservé 18-09 initial.

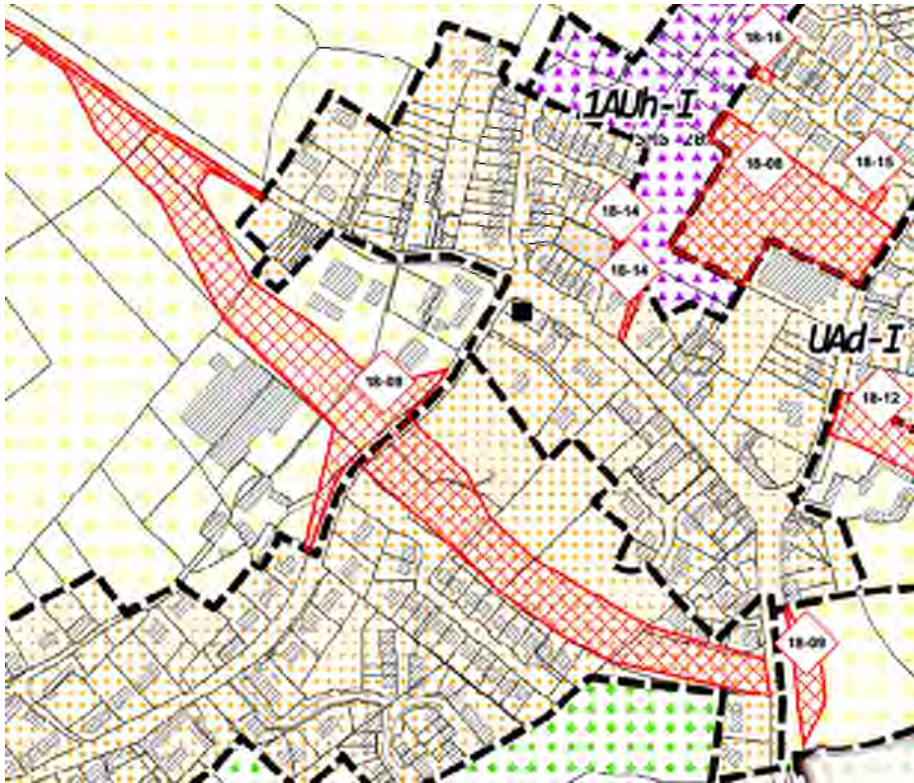
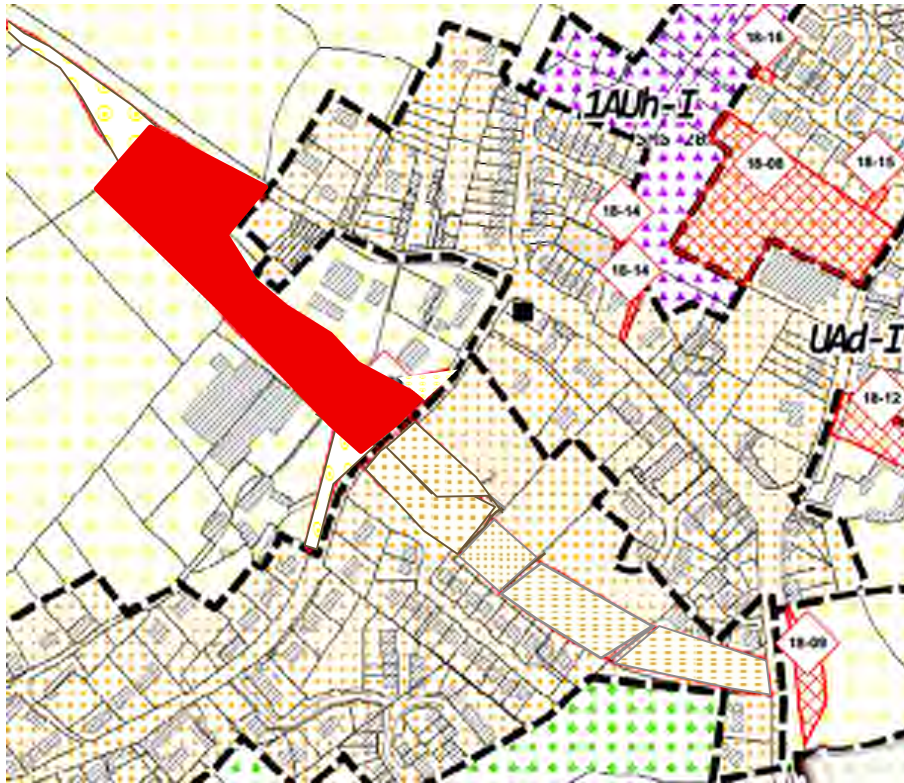
Compte-tenu de ces éléments, il convient donc de modifier, par diminution de surface, l'emprise de l'emplacement réservé et de changer son affectation.

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

Les parcelles cadastrales concernées par le nouvel emplacement réservé sont les suivantes :

- AH 147 : emprise de 2 539,64 m<sup>2</sup> sur 2 848 m<sup>2</sup>
- AH 51 : emprise de 5 267,86 m<sup>2</sup> sur 5 539 m<sup>2</sup>
- AH 432 : emprise de 5 564,23 m<sup>2</sup> sur 14 121 m<sup>2</sup>
- AH 45 : emprise de 123,24 m<sup>2</sup> sur 2 010 m<sup>2</sup>

## ST ETIENNE-AU-MONT

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
ER 18-09 déviation d'Ecault – Adaptation de l'ER suite à délibération du Département du Pas-de-Calais en date du 9 décembre 2024	
	

WIMILLE – Rue de la Gare

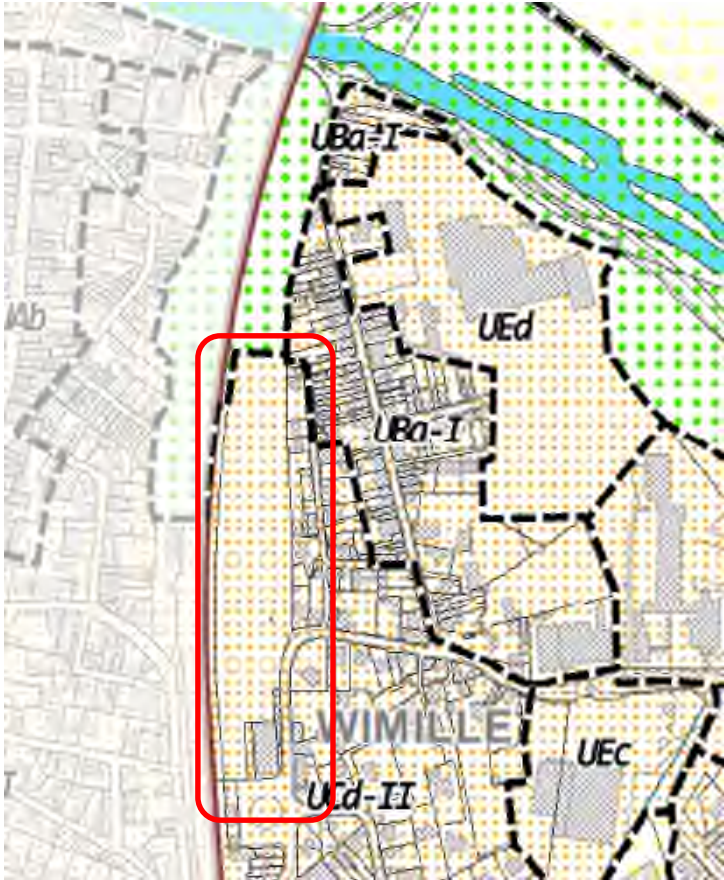
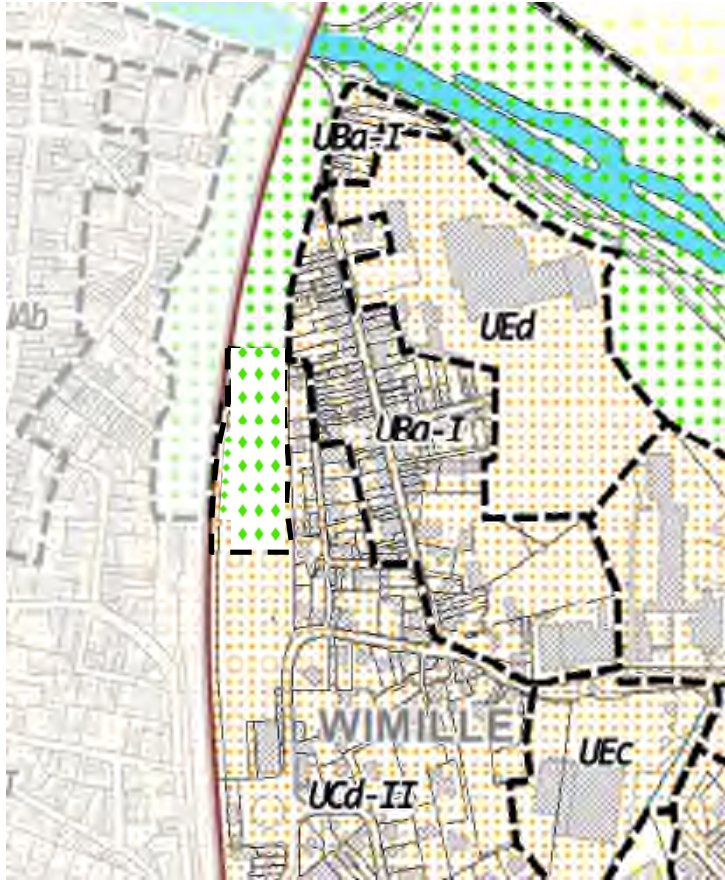
**Objet :** mise à jour du zonage en conformité du projet d'aménagement : espace de compensation

**WIMILLE**



## WIMILLE - Rue de la Gare



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Mesures de réduction-compensation environnementale dans le cadre du projet de construction de 42 logements sur le secteur gare Wimille-Wimereux. Déclassement d'une partie de la parcelle AK 328 du zonage UCd-II en N	
	

## **b) Auto-évaluation de la modification** (extrait transmis à la MRAE)

**Objectif de la procédure :** Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais a été prescrit en 2011 et approuvé le 4 avril 2017. Il concerne les 22 communes du territoire et intègre un volet habitat et un volet déplacement (PLUi HD).

Document stratégique qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire, le PLUi de la CAB s'appuie sur le SCOT du Boulonnais approuvé en septembre 2013 (seconde approbation en septembre 2018 pour régularisation de la procédure).

La procédure visera à faire évoluer le document d'urbanisme selon les objectifs :

- Adapter au sein des zones urbaines le règlement et le zonage pour permettre la mise en œuvre de projets,
- Poursuivre la mise en œuvre de la stratégie d'aménagement engagée en 2017.

### **Changements proposés :**

1/ modification de zonage au sein des zones urbaines du PLUi

2/ Mise à jour des conditions d'urbanisation en zone U pour l'adaptation aux projets et/ou la création des Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectoriels

Il est convenu que les propositions d'Emplacements Réservés à inscrire au document d'urbanisme permettent de prévoir, via une stratégie d'anticipation de la maîtrise foncière, une possibilité d'aménagement futur. Ces emplacements ne constituent pas un projet détaillé et devront faire l'objet d'études de faisabilité permettant de vérifier et confirmer leur compatibilité en lien avec le milieu. Il est proposé l'inscription de ces emplacements réservés en lien avec les orientations inscrites au PLUi de la CAB et principalement le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle et la mise en œuvre des obligations de protection des biens et personnes (citerne incendie).

### **Sur la procédure de modification prévue pour l'évolution du PLUi :**

La procédure de modification est réalisée en application des articles L153-36 à 48 du Code de l'Urbanisme qui prévoit l'évolution du document d'urbanisme via cette procédure dans les conditions suivantes :

- Le projet ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le plan d'aménagement et de développement durable,
- Le projet ne majore pas de plus de 20% les possibilités de constructions résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Le projet ne réduit pas un EBC, une zone A ou N ou une protection environnementale,
- Le projet n'ouvre pas une zone AU de plus de 9 ans.



### **Sur la consommation foncière :**

La présente évolution n'ouvre pas de nouveaux droits à bâtir et n'impacte pas la consommation foncière du territoire. Plusieurs terrains (Equihen-Plage, Wimille) sont proposés à reclasser en zone Naturel (N).

### **Sur l'impact sur le milieu naturel et la biodiversité :**

Les cartographies présentées en annexe du présent rapport ainsi que le tableau détaillé au 5.3 du formulaire permet de vérifier l'impact des modifications sur le milieu naturel et la biodiversité. Aucun secteur objet de la modification n'est concerné par une site sensible identifié. A ce niveau, l'identification des ER pour la création de citernes incendie à Pernes les Boulogne ne permet pas de préciser un projet dans son entière définition mais limite néanmoins l'impact au regard de la faible emprise foncière considérée.

A noter que la modification de zonage sur la commune de Wimille (U vers N) permet de protéger un espace objet de mesures de compensation et renaturation.

### **Sur l'incidence sur une zone humide :**

Sur l'ensemble des modifications apportées par la présente procédure, aucun secteur n'est impacté par une zone humide identifiée dans les documents opposables.

### **Sur des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti :**

L'analyse des différents sites objet de la procédure ne remet pas en question les protections paysagères et du patrimoine bâti au PLUi. Le site OAP à Conteville les Boulogne fait l'objet d'une orientation paysagère qui doit permettre de cadrer l'intégration des nouveaux bâtis au sein du village. L'objectif est pour la commune d'encadrer le développement au sein du tissu urbain avec un cadrage sur la forme urbaine et l'intégration paysagère.

La modification concernant « l'espace libre urbain » identifié à Nesles au titre de l'article 151-19 du CU ne remet pas en question la préservation de cet espace qui restera faiblement urbanisable en entrée de commune Proposition de hauteur limitée à 4,5 m sur 150m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol réduisant de fait la capacité existante à ce jour portée à 10% de l'unité foncière soit environ 550 m<sup>2</sup>.

### **Sur les incidences sur les risques et nuisances :**

La procédure permet de tenir compte du risque ruissellement sur la commune de Isques via l'identification d'une zone « non aedificandi » au sein du tissu urbain et en cohérence avec le PPRi Liane et le risque identifié sur site lors des inondations de novembre 2023 et janvier 2024.

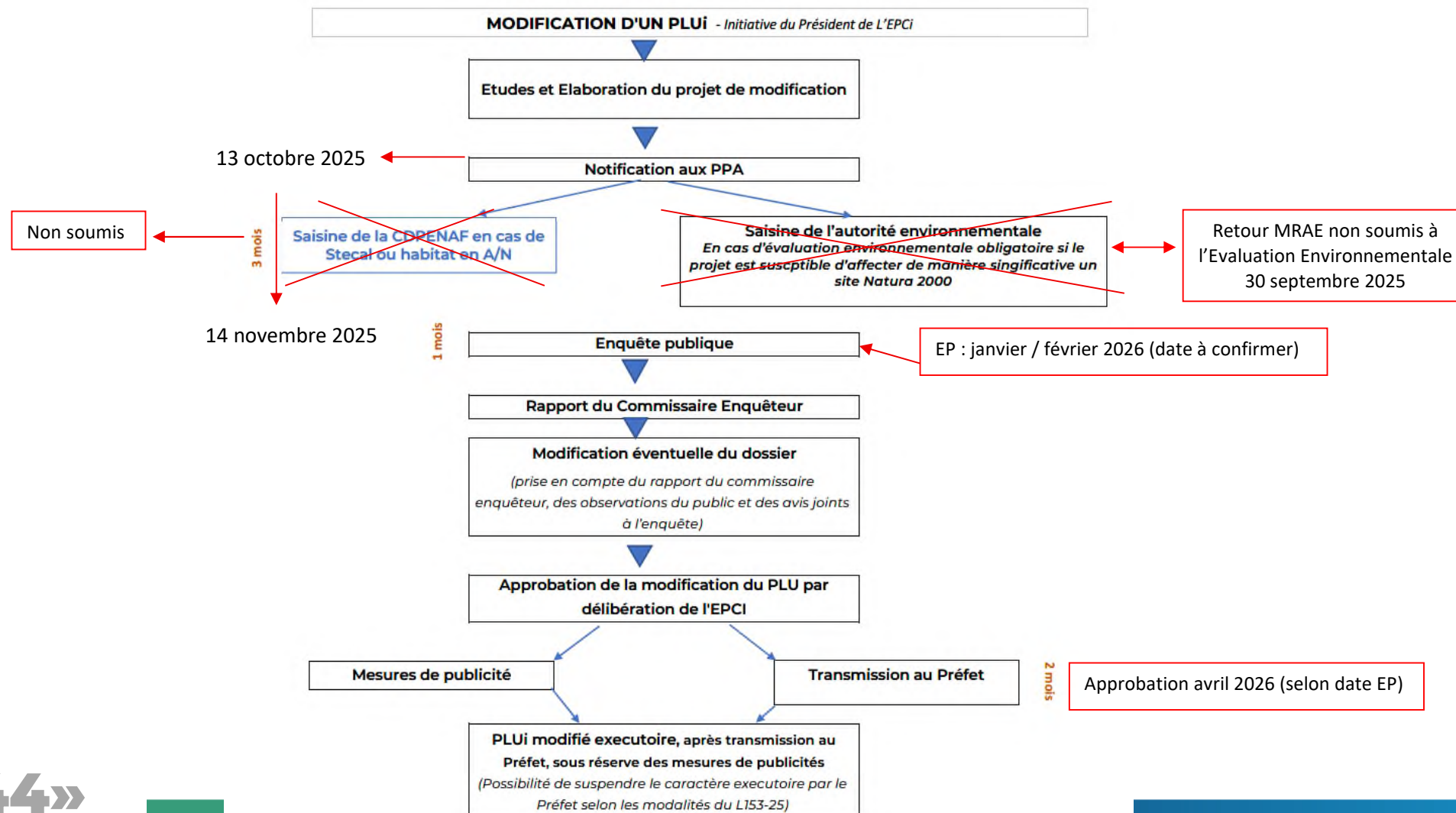
### **Conclusion générale :**

Sur la base des éléments présentés auparavant :

- Considérant comme très limité les incidences notables sur :
  - les milieux naturels et la biodiversité,
  - la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
  - les zones humides,
  - les risques et nuisances
- Considérant les modifications comme favorable à un développement respectueux du patrimoine naturel et bâti au regard l'OAP sectorielle créée,
- Considérant les modifications comme participant à la maîtrise de l'artificialisation des sols via le retrait de zone à urbaines,
- Considérant le caractère limité de l'adaptation apportée au Plan Local d'Urbanisme,  
L'évolution du Plan Local d'Urbanisme n'aura pas d'effets notables sur l'environnement.


# V - Calendrier de la procédure

## Calendrier prévisionnel





## VI – Avis MRAE // PPA (dossier consultation ...au ...2025)



Mission régionale d'autorité environnementale  
Région Hauts-de-France

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité  
environnementale Hauts-de-France,  
sur l'examen au cas par cas « ad hoc » réalisé par  
la communauté d'agglomération du Boulonnais,  
sur la modification n°5  
du plan local d'urbanisme intercommunal  
du Boulonnais (62)**

Avis conforme délibéré n° 2025-0082 du 30 septembre 2025 de la MRAE Hauts-de-France  
page 1 sur 6

**Avis conforme  
rendu en application  
du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégalement le 30 septembre 2025, en présence de Gilles Croquette, Philippe Gaudou, Guy Hascott, Valérie Morel, Pierre Noualhuquet, Sami Pischia, Anne Pons et Martine Ramel ;

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 avril 2023 portant désignation d'un président de mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAE) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 19 juillet 2023 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAE) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 5 juillet 2024 portant cessation de fonction et nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAE) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche du 21 janvier 2025 portant cessation de fonction et nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAE) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche du 22 août 2025 portant nomination d'un membre de mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAE) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAE adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé

Avis conforme délibéré n° 2025-0082 du 30 septembre 2025 de la MRAE Hauts-de-France  
page 2 sur 6





Communauté de Communes  
de Desvres-Samer

Desvres, le 31 octobre 2025

Monsieur Sébastien CHOCHOIS  
Vice-Président chargé de  
L'attractivité du territoire et de  
L'aménagement intégré de l'espace  
Communauté d'Agglomération  
Du Boulonnais  
1, boulevard du Bassin Napoléon  
BP 755  
62321 BOULOGNE SUR MER CEDEX

Vos réf. : SC/FS/GD/FD/LD/D250925-03601  
Nos réf. : CB/10.04  
Objet : modification simplifiée n°5 du PLUi de la CAB

Monsieur, *Cho Sébastien*

Par courrier du 13 octobre 2025, vous sollicitez l'avis du conseil communautaire de la Communauté de Communes de Desvres-Samer sur la modification simplifiée n°5 du PLUi de la CAB.

Après avoir examiné attentivement ce dossier, je ne vois aucune remarque à apporter à ce projet. Il est important que nos territoires respectifs puissent se développer. Afin d'alléger le conseil communautaire de la CCDS, je ne vois pas inscrire de projet de délibération. Néanmoins, et vous le comprenez, j'apporte un soutien à cette évolution.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

*Amélie*  
Le Président  
  
Christophe THOMAS

*VLDGS*

Secrétariat - R1, rue des Potiers - BP 41 - 62240 DESVRES - Tél. 03 21 92 07 20 - Fax : 03 21 92 32 08  
E-mail : ccsm.com@ccds-desvres-samer.fr - Site : <http://www.cc-desvres-samer.fr>  
Toute la correspondance est à adresser à Monsieur le Président.



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DU BOULONNAIS

Monsieur Sébastien CHOCHOIS  
Vice-Président chargé de l'attractivité et de  
l'aménagement intégré de l'espace  
1 Boulevard du Bassin Napoléon  
62321 BOULOGNE SUR MER

Calais, le 24 octobre 2025

Dossier suivi par le service Elus CCI Littoral Hauts-de-France  
[elus@littoralhautsdefrance.cci.fr](mailto:elus@littoralhautsdefrance.cci.fr)

Vos réf. SC/FS/GD/FD/LD/D250925-03601

Objet : Modification simplifiée n°5 du PLUi - Consultation des personnes publiques associées

Monsieur le Vice-Président,

En qualité de personne publique associée au titre des articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, la Chambre de Commerce et d'Industrie Littoral Hauts de France a été consultée concernant la procédure de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais approuvé le 6 avril 2017.

Les propositions de modification apportées, relatives à une modification de zonage au sein des zones urbaines du PLUi d'une part, et à la mise à jour des conditions d'urbanisation en zone U pour l'adaptation aux projets et/ou la création des Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectoriels d'autre part, ne modifient pas les orientations définies dans le plan d'aménagement et de développement durable.

C'est pourquoi, après étude du dossier transmis et au regard de l'objet limité de la modification la CCI Littoral Hauts de France ne formule pas d'opposition à cette procédure et émet donc un avis favorable.

Nous vous remercions de la disponibilité des services de la CCI Littoral Hauts-de-France pour vous accompagner sur tout sujet lié au développement économique de votre territoire.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'assurance de notre considération distinguée.

Littoral Hauts-de-France

CCI Littoral Hauts-de-France  
100 Boulevard des Entrepreneurs - 62100 Calais - France  
Tél : 03 21 92 07 20 - Fax : 03 21 92 32 08

Site : [www.cci-littoralhautsdefrance.fr](http://www.cci-littoralhautsdefrance.fr) - Email : [elus@littoralhautsdefrance.cci.fr](mailto:elus@littoralhautsdefrance.cci.fr)  
SIREN : 510 000 000 - SIRET : 510 000 000 000 000

*Francis LAVALLEE*  
Président CCI Littoral Hauts-de-France





- o Aller plus loin dans la liste des préconisations architecturales en cohérence avec l'architecture du bocage en complétant la liste avec : tuiles terre cuite orangées, maçonnerie pierre ou enduits clairs, menuiseries colorées.

#### Sur les orientations d'aménagement relative à l'environnement et au paysage :

L'OAP précise que les arbres remarquables identifiés sur le site doivent être conservés. Toutefois, l'illustration ne pointe pas la localisation des arbres considérés remarquables ou il manque des éléments de légende permettant de lire l'illustration. Eventuellement, il pourrait être proposé de déplacer les sujets existants qui gêneraient la création du projet.

Un soin est apporté au traitement de la frange agricole, mais la lisière avec la forêt pourrait également bénéficier d'une attention particulière. Afin de proposer un gradient de la forêt vers les parcelles agricoles, l'intégration d'arbres de hautes tiges dans la haie en bordure de forêt permettrait de décliner progressivement les plantations : forêt --> haies + hautes-tiges --> jardins plantés arborés --> haie champêtre / arbustive (ouverture sur l'horizon) --> champs.

Ce gradient participerait à un aménagement plus en lien avec la trame verte et le corridor écologique important que représente la forêt de Boulogne-sur-Mer.

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.

L'équipe technique du Parc naturel régional se tient à la disposition de la collectivité et du porteur de projet pour tout accompagnement utile dans la mise en œuvre de cette OAP.

#### Sur la commune d'Ecourt :

L'évolution du projet du Département du Pas de Calais permet de réduire l'emprise de l'emplacement réservé en transformant le projet de déviation de la route départementale en projet de création d'un segment de l'Eurovéloroute N°4. Le périmètre évite les espaces remarquables de la Loi littoral. Toutefois, un point de vigilance est à signaler à l'attention du porteur de projet : l'emplacement réservé intègre une prairie permanente repérée comme "prairie à enjeu au titre du paysage" dans les inventaires du Syndicat mixte du Parc.



Communauté d'Agglomération du  
Boulonnais  
Monsieur le Président  
1 Boulevard du Bassin Napoléon  
62 321 Boulogne sur Mer

Service : Aménagement Territorial  
Nos références : SA / AB / IM / 2025 - 635  
Dossier suivi par : Antoine BAJEUX  
Antoine.bajoux@parc.chambre.fr  
Vos références :  
Objet : Modification simplifiée n°5 PLUI

Saint-Laurent-Blangy, jeudi 27 novembre 2025

Monsieur le Président,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'Agriculture sur le dossier de modification simplifiée n°5 du PLUI de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.

Après analyse du dossier, notre Etablissement constate que les modifications portent sur les communes de :

- Boulogne sur Mer (changement de zonage UCD-II en UGA pour les équipements)
- Conteville-lès-Boulogne (création d'une OAP)
- Equihen-Plage (mise en comptabilité des terrains avec le PPR falaise)
- Isques (mise à jour du règlement de la zone U)
- Nesles (mise à jour du règlement pour les espaces libres urbains)
- Oudeau (adaptation au projet urbain en zone U)
- Pernes les Boulogne (création de deux ER pour des réserves incendie)
- Saint Etienne au Mont (mise à jour des ER pour les mobilités douces)
- Wimille (passage d'une partie de la zone UCD-II en Zone Naturelle)

Au regard des éléments étudiés ci-dessus, nous vous informons que ces modifications n'appellent pas d'observation d'ordre agricole de la part de notre Etablissement.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,

Simon AMMEUX

**Siège administratif**  
54 avenue Roger Salengro  
BP 80030  
62031 Saint-Laurent-Blangy cedex  
Tél : 03 21 60 57 57  
Site : 03 03 543 000 25

**Siège social**  
290 Boulevard de la République  
59600 Lille

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
Etablissement public  
N° de 31/01/2019  
Siret 330 013 543 000 25  
A01 54112

www.chambre-nord-pas-de-calais.fr

DÉPARTEMENT  
du PAS-de-CALAIS

ARRONDISSEMENT  
de BOULOGNE-sur-MER

CANTON d'OUTREAU

Tél. 03.21.91.00.82  
Code Postal 62360  
Email : [mairie.isques@orange.fr](mailto:mairie.isques@orange.fr)  
Site : [www.isques.fr](http://www.isques.fr)



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## MAIRIE D'ISQUES

Communauté d'Agglomération du  
Boulonnais  
Hôtel communautaire  
1, Boulevard du Bassin Napoléon  
B.P. 755

62321 BOULOGNE-sur-MER CEDEX

Nos références : BD/ASC n° 1778/25  
Objet : Modification n° 5 du PLUi  
Vos références : SC/FS/GD/FD/LD/D250925-03602

Monsieur le Président,

Le 13 octobre 2025, vous m'informez d'une procédure de modification du PLUi afin de l'adapter aux enjeux et projets émergents.

Après étude du projet de modification n° 5 du PLUi, j'émet un avis favorable au passage de la parcelle AB n°41 en zone « non aedificandi » sur le territoire de la commune d'Isques.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en mes respectueuses salutations.

Isques, le 5 novembre 2025  
Le Maire  
  
Bertrand DUMAINE

MAIRIE DE ISQUES 168 ROUTE NATIONALE 62360 ISQUES





BOULOGNE-SUR-MER  
Développement  
Côte d'Opale

AGENCE d'**attractivité**, d'**urbanisme**  
& de **développement économique**