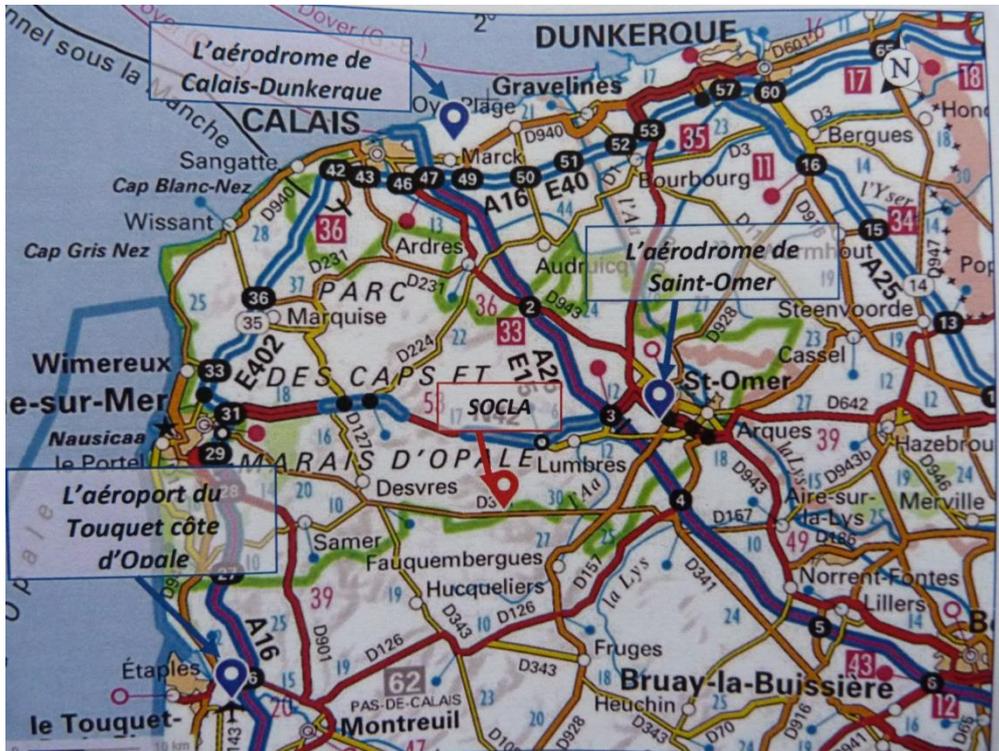


# Département du Pas-De-Calais

## Arrondissement : Boulogne-Sur-Mer

### Communauté d'Agglomération du Boulonnais



## RAPPORT ENQUETE PUBLIQUE

Du 01 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

## **Préambule**

1-Généralités

2-Contexte

## **I. Présentation du projet de modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais**

-Cadre juridique

-Lexique

-Le projet

## **II. Objectifs et Enjeux**

## **III. Organisation et déroulement de l'enquête**

-Organisation de l'enquête

-Déroulement de l'enquête

## **IV. Observations du public**

## **V. Conclusions du rapport**

## **VI. Annexes**

# Préambule

## 1- Généralités

L'agglomération boulonnaise s'étend du 205 km<sup>2</sup> et totalise 113.000 habitants. Elle comprend 22 communes situées le long de la façade maritime de la Manche

- Baincthun
- Boulogne-sur-Mer
- Condette
- Conteville-lez-Boulogne
- Dannes
- Echinghen
- Equihen-Plage
- Hesdigneul-les-Boulogne
- Hesdin L'abbé
- Isques
- La Capelle-les-Boulogne
- Le Portel
- Nesles
- Neufchâtel-Hardelot
- Outreau
- Pernes-les-Boulogne
- Pittefaux
- Saint-Etienne-au-Mont
- Saint-Léonard
- Saint-Martin-Boulogne
- Wimereux
- Wimille

Le territoire de la CAB possède une identité maritime forte :

-Economique : 1<sup>er</sup> port de pêche de France et 1<sup>ère</sup> plateforme européenne de transformation des produits de la mer

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

## 2-Contexte du PLUi

Le PLUi de la CAB 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). Le territoire est intégré sur 17 communes au périmètre du Parc Naturel et Régional des caps et marais d'Opale.

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 axes :

- Développer l'attractivité et innover pour l'emploi
- Conforter le socle littoral pour maintenir un environnement et un patrimoine de qualité.
- Maîtriser l'aménagement du territoire de manière durable et solidaire.

La présente enquête publique a été organisée du 1<sup>er</sup> 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**

Le projet de modification vise à faire évoluer le PLUi sur quatre axes :

- Modification du zonage au sein des zones urbaines du PLUi
  - Suppression d'emplacements réservés liés à l'évolution des projets
  - Modification-création d'emplacements réservés pour répondre aux enjeux du PLUi notamment pour la gestion de l'eau et la mobilité
- Adaptation et correction du règlement
- Complément de l'inventaire du patrimoine bâti (fermes patrimoniales reconvertibles)
- Création-modification-suppression des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectoriels.

Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais par arrêté du Président en date du 12 mars 2025 a décidé d'engager la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le projet ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD

Il ne majore pas plus de 20% les possibilités de construction résultante dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Il ne réduit pas un espace Boisé Classé (EBC) une zone A ou N ou une protection environnementale.

Il n'ouvre pas une zone au plus de 9 ans.



Communes concernées

- 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)

## I.1-Lexique

- CAB : Communauté d'Agglomération du Boulonnais.
- DECI : Défense Extérieure Contre l'Incendie.
- EBC : Espace Boisé Classé
- ER : Emplacement Réservé.
- MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale.
- NPNRU : Nouveau Programme National de Renouveau Urbain
- OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- OAG : Orientation d'Aménagement Générale  
*(Le terme OAG, spécifique à l'agence d'urbanisme, est en fait un point particulier constitutif d'une OAP. L'Orientation d'Aménagement Générale est numérotée (OAG1, OAG2,...) au sein de la description de l'OAP et fait l'objet d'un report en légende sur les schémas de l'OAP afin la visualiser, de la situer.*
- PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PNRCMO : Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale
- PPA : Personnes Publiques Associées.
- PPRI : Plan de Prévention du Risque d'Inondation.
- SAGE : Syndicat d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
- SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale
- SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours.

- SYMSAGEB : Syndicat Mixte pour le SAGE du Boulonnais.
- ZPPAUP : Zone de protection et de patrimoine architectural urbain et paysager

## I.2-Cadre juridique

La procédure d'Enquête Publique est conduite conformément aux prescriptions suivantes : Le Code de l'environnement : -Articles: L 123-1 à L 123-19 - R 123-1 à R 123-27 (E.P). Le Code de l'Urbanisme : -Articles : -L 153-36 à L 153-48. -R 153-20 à R 153-22.

## I.3-Le Projet

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

### 3-1-Modification de zonage :

#### ➤ Emplacements réservés

-Suppression :

- St-Etienne-Au-Mont (rue Edmond Madaré, ER 18-10).

-Création :

- Echinghem (rue St-Léonard de Courtil).
- Neufchâtel-Hardelot (2 ER sur la zone Auh).
- Pittefaux (2 ER Accessibilité patrimoine, centre bourg et mise en place d'un parking paysager au hameau de Banque)
- Wimereux (2 ER Rue Jean Moulin et impasse du golf)

#### ➤ Mise à jour des conditions d'urbanisation en zone U pour l'adaptation aux projets

- Suppression

- Neufchâtel-Hardelot (rue de la cohorte, zone AUt au profit de la zone naturelle N)
- St-Martin Boulogne/Malborough (mise à jour de la suppression de la servitude d'utilité publique)

- Modification
  - St-Martin Boulogne (zonage UG en UAb en centre bourg)
- Réduction
  - Neufchâtel-Hardelot (Deux zones AUh au profit de la zone agricole A-Frange Sud)

### **3-2 Inventaire du patrimoine bâti**

- Nesles : ferme de la Haye
- Pittefaux : deux fermes au hameau de Bancres
  - Repérage bâti ipatrimonial parcelle AC 25
  - Repérage bâti patrimonial parcelle AC 19

### **3.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation**

- Modification d'OAP
  - Boulogne-Sur-Mer (Aiglon-Triennal)
  - Neufchâtel-Hardelot 2 OAP (Basse flaue et Frange Sud)
- Création d'OAP
  - Wimereux 2 OAP (Rue Jean Moulin et impasse du Golf)

### **3.4 Modification du règlement**

- Zone Auh, vocation habitat : complément sur la définition des voiries, accès et implantation en limite séparative.
- Zone N règlementation sur les annexes
- Définition d'un périmètre de protection des rez de chaussée, commerces et services, en zone urbaine. Règlement de zone UAb +.zonage plan St-Martin Boulogne.
- Lexique du règlement

## **II- 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 entraîne la modification du règlement

Les objectifs et enjeux sont :

- La prise en compte du SCOT.
- L'appropriation du schéma du Parc Natuel Régional des Caps et Marais d'Opale.
- La mise à jour des projets sur ces communes et par conséquence du document d'urbanisme qu'est le PLUi et son règlement.
- Le repérage du bâti patrimonial à Pittefaux et Nesles
- La modification ou l'affectation d'un nouveau classement de zonage.
- La protection de la population au titre de la sécurité par la création de liaisons douces : - Echinghem- Neufchâtel-Hardelot (2 ER sur la zone Auh) - Pittefaux -Wimereux
- La réhabilitation de quartiers (Triennal et Aiglon) sur une superficie de 17 hectares à Boulogne-Sur-Mer dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain. L'objectif est d'améliorer le cadre de vie de ces quartiers.
- L'adpatation des OAP sur la commune de Neufchâtel-Hardelot réduit la surface des zones AU sur la CAB (-5,7 ha) reclassé en zones N et A.

<b>Communes</b>	<b>Objectifs</b>	<b>Enjeux</b>
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 environnemental adopté le 9 juillet 2024 :  -Désenclaver les secteurs Triennal et Aiglon en maintenant le maillage avec les quartiers voisins. -Développer la lisibilité sur les accès et les entrées.	-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.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Diversifier l'offre de logements.</li> <li>-Développer l'accueil des activités économiques.</li> <li>-Maintenir et valoriser les espaces agricoles du Nord</li> </ul>	
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	<p>Mise à jour de l'OAP Basse Flaque</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Réduction d'une zone AUh en lien avec l'évolution du projet.</li> <li>-Accessibilité retravaillée en lien avec le retrait du terrain en frange Sud</li> <li>-Répartition des flux entre les 2 lotissements existants</li> <li>-Densité conforme aux données du SCOT c'est à dire lotissement 10 log/ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Diminution de la zone constructible</li> <li>-Diminution pour question d'accès</li> <li>-Implantation adaptée avec la réduction de la zone et la desserte à créer.</li> <li>-Intégration dans le tissu villageois au titre de la mixité</li> <li>-Limiter les transits au sein des secteurs existants</li> <li>-Intégration des constructions avec le tissu existant via un espace libre partagé</li> <li>-Maintien des orientations sur la gestion de l'eau et la perméabilité des sols</li> </ul>
Neufchatel-Hardelot	<p>Secteur Frange Sud</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Réduction d'une zone AUh en lien avec évolution du projet</li> <li>-Modification de l'OAP pour mise à jour du projet</li> <li>-Création de 2 ER en lien avec l'aménagement de la zone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Intégration des constructions avec le tissu existant via un espace libre partagé</li> <li>-Maintien des orientations sur la gestion de l'eau et la perméabilité des sols.</li> <li>-Valorisation des cheminements doux.</li> <li>-Intégration dans l'OAP d'un espace dédié à l'accueil d'équipements</li> </ul>

		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 Départementale.  -OAP, rue Jean Moulin pour encadrer le devenir de la zone	ER -Aménagement d'un 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 bouvreils  OAP-Impasse du	ER -Amélioration mobilité douce  OAP Habitat

	Golf/chemin des oies	-Maîtrise urbaine -Intégration paysagère des constructions
--	----------------------	--

**La modification du règlement concerne quatre articles.**

## **1- Zone AUh**

-Compléments sur la définition des accès, voiries, implantation en limite séparative

-Article 1 AUh 3

Les caractéristiques des accès doivent être dimensionnés et configurés pour permettre :

- De satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- De tenir compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- De s'adapter à la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes
- De répondre au trafic généré par l'opération (nombre de véhicules, fréquence, type de véhicules)

Les accès automobiles peuvent traverser les voies affectées exclusivement aux piétons et cycles à la condition de garantir la sécurité de ces derniers (ex. : marquage au sol, matériaux particuliers).

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les pétitionnaires devront rechercher une mutualisation de l'accès aux lots créés.

Pour toute nouvelle voie, la largeur des chaussées sera dimensionnée et réduite au plus juste en fonction de son usage et de l'intensité du trafic. Une largeur minimum de 3,5m est imposée hors trottoirs.

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules de secours et de service.

-Article 1UR. -4-6 (erreur matérielle) devient 1AUh.4-6

-Article 1AUh 6 - Permettre l'adapation des constructions dans un projet d'aménagement d'ensemble ; prendre en compte les annexes (carports /

garages / abris) en dehors du volume principal de construction, autoriser une norme différente pour les équipements d'intérêt collectif (ex : local associatif, maison de santé...)

-Article 1Auh 7 -Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, qu'en respect des conditions suivantes non cumulatives :

a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,

b) lorsqu'il s'agit de constructions dont la hauteur à l'égout au droit de la limite séparative n'excède pas 2,50 mètres,

c) lorsqu'il s'agit de la reconstruction de bâtiments existants.

d) Lorsque le projet s'inscrit dans un ensemble urbain disposant d'un ordonnancement particulier et sous réserve d'une intégration urbaine, architecturale et paysagère.

-Article 1AUh.8 – Préciser la différence entre bâtiments principaux (voir annexe du règlement) et annexe de l'habitation.

## **2- Zone N**

-Article N-2. Autoriser les annexes dans les conditions limitées

-Article N-6. Construction par rapport aux voiries et emprises publiques

Modification règlement zones UAb et UGB : Pèrimètre de protection des commerces et activités de service, protection et préservation des rez de chaussée commerces en centre bourg

## **3- Pèrimètre de protection des rez de chaussée.**

Modification règlement zones UAb et UGB : Pèrimètre de protection des commerces et activités de service, protection et préservation du rez de chaussée/commerces en centre bourg

Dans les périmètres de protection des commerces et activités de services délimités au Plan règlementaire A, le changement de destination des locaux, situés au rez-de-chaussée, destinés à l'artisanat, au commerce de détail, à la restauration, à l'hôtellerie ou aux activités de services avec accueil de clientèle, sous réserve que la nouvelle destination entre dans le champ des destinations « commerce et activités de services » ou « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

## 4- Lexique du règlement

### Distinction entre voirie et accès en lien avec le règlement

Accès : ensemble des accès directs à un terrain. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie (espace public ou privé), soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur une voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, servitude de passage, etc)

Voirie : ensemble des voies, publiques ou privées, ouverte à la circulation générale. La notion de voie s'apprécie au regard des 2 critères suivants : - la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (minimum 2) et en ce sens permettre la circulation des personnes et véhicules - la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile (circulation générale) même si la circulation automobile y est réglementée

## III - ORGANISATION et DEROULEMENT de L'ENQUETE

### 3-1 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. Le but de la réunion était la consultation du dossier et sa composition, fixer le nombre de permanences et les lieux. Une seconde réunion eut lieu à la CAB le 27 mars 2025 pour le paraphe des dossiers et des registres. Un dossier et un registre papier ont été déposés dans chacune des huit communes concernées et à la CAB.

Le reste de la journée m'a permis de me rendre aux différentes mairies pour constater l'affichage et dans la mesure du possible, me rendre compte concrètement, des sujets de chacune des communes faisant partie de l'enquête publique.

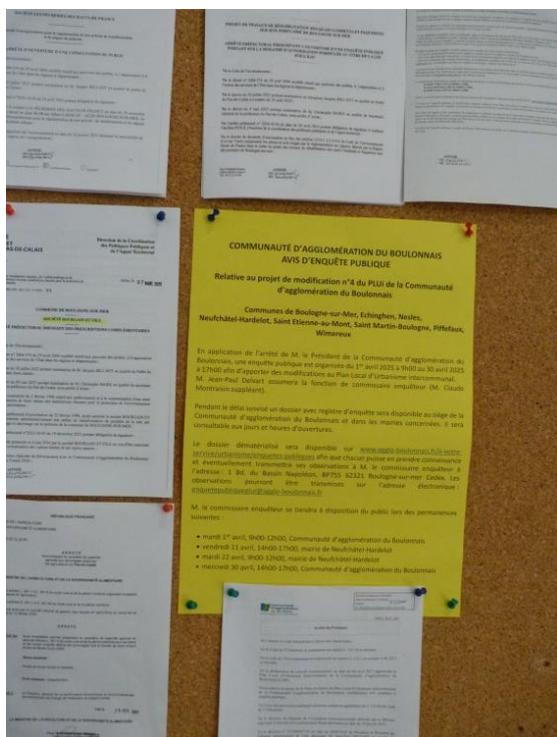
L'affichage était introuvable sur trois communes :

-St-Martin Boulogne.

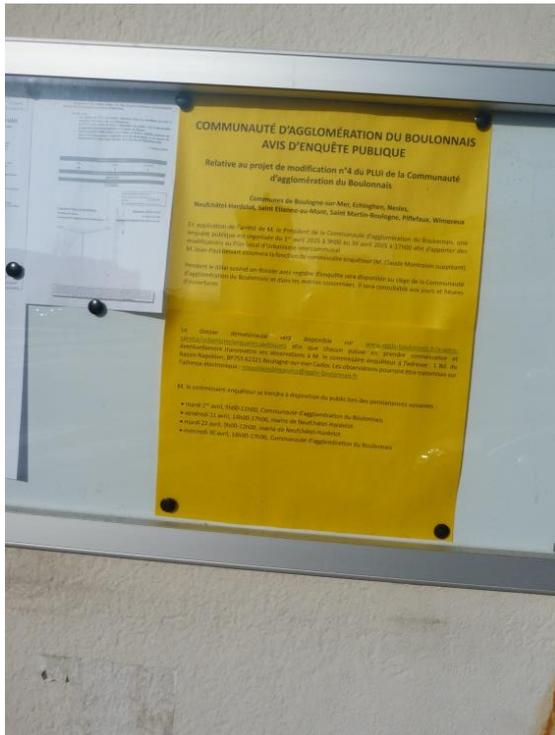
-Saint-Etienne Au-Mont

-Wimereux.

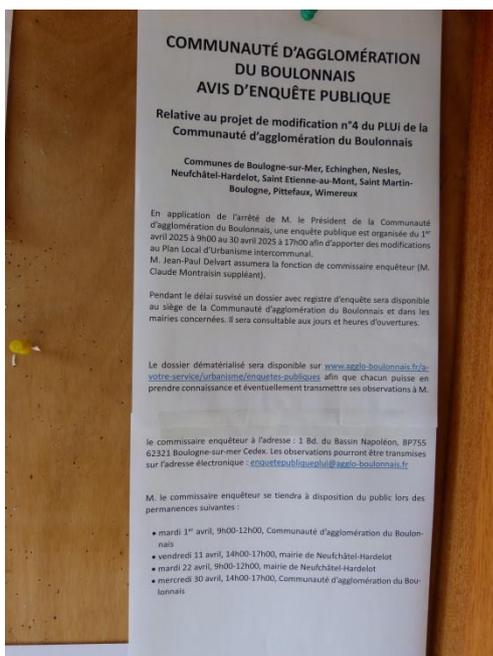
Pour la commune de Pittefaux, le secrétaire de mairie a fait le nécessaire en ma présence.



Communauté Urbaine de Boulogne-Sur-Mer



## Boulogne-Sur-Mer



## Pittefaux



Echinghem



Nesles



## Neuf châtel Hardelot

### **3-2 Les permanences**

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

#### **Périodicité des permanences:**

- Le mardi 1<sup>er</sup> avril 2025 à la CAB de de 9 h à 12 h.
- Le vendredi 11 avril 2025 à Neuf Chatel Hardelot de 14 h à 17 h.
- Le mardi 22 avril 2025 à Neuf Chatel Hardelot de 9 h à 12 h.
- Le mercredi 30 avril 2025 à la CAB de 14 h à 17

### **3-3 Publicité**

Les avis d'enquête publique ont été diffusés :

- 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<sup>er</sup> avril 2025

### **3-4 Composition du dossier**

#### **Pièces administratives**

- Dossier de l'enquête concernant la modification N° 4 de la CAB et les objets sur chacune des huit communes concernées

### *Note du commissaire enquêteur*

J'ai signalé par écrit à M. Desgardins que l'EP sur la modification N° 4 a déjà été effectuée début 2024 pour la CAB. La réponse : « *Nous avons plusieurs procédures en compte -avec des annulations- et dans les faits celle qui est affichée 4 sur le site de la CAB est en fait la deuxième modification (et nous avons une troisième procédure en cours avec étude environnementale...donc....délai...)* »

- L'arrêté du vice-président de la CAB, Sébastien Chochois de la mise en enquête publique.

- Publicités dans les journaux.

### *Note du commissaire enquêteur sur le dossier.*

*La lecture du dossier est fastidieuse. Il serait souhaitable de constituer une pochette par commune. La présentation actuelle du dossier est source de consommation de temps pour s'y retrouver. La taille (trop petit) des caractères n'est pas adaptée à une lecture au premier regard. Par ailleurs des textes en couleur noire sur fond rouge foncé sont illisibles. Les numéros de cadastres ne sont pas reportés à l'endroit des parcelles concernées sur les plans A ou B. Il faut donc consulter le cadastre pour vérifier. De cette manière, la consultation du dossier me semble un frein pour une personne non initiée.*

- Avis de la MRAE Etude d'impact en date du 9 janvier 2024 sur le projet d'aménagement du quartier Triennal-Aiglon dans le cadre de la rénovation urbaine sur la commune de Boulogne-Sur-Mer

Le projet présenté par la ville de Boulogne-sur-Mer s'inscrit dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain. Il porte sur les quartiers Triennal et Aiglon de la ville, sur une superficie de 17 hectares.

L'objectif est d'améliorer le cadre de vie de ces deux quartiers.

Pour cela, il est prévu de :

- construire 397 logements dont 297 en diversification,
- réhabiliter qualitativement 358 logements et en démolir 294,
- diversifier les fonctions avec 5000 m<sup>2</sup> de bureaux prévus pour des associations, des structures de formation et d'insertion dans l'emploi via un changement d'usage de 74 logements,
- créer 1200 m<sup>2</sup> d'activités en rez-de-chaussée d'immeubles de logements sociaux neufs,
- créer 52 439 m<sup>2</sup> de voiries et cheminements doux,

- aménager 4750 m<sup>2</sup> de terrain pour des places et espaces publics,
- aménager 17 000 m<sup>2</sup> de terrain destiné à des parcs, des jardins et des jeux,
- accueillir un groupe scolaire sur 6674 m<sup>2</sup>,
- conserver une réserve foncière de 22 419 m<sup>2</sup>,
- aménager 8167 m<sup>2</sup> de terrain pour une contrepartie foncière action-logement.

L'autorité environnementale recommande de développer la partie consacrée à la bonne prise en compte du SCoT par le projet.

L'autorité environnementale recommande de reprendre les divers scénarios de réhabilitation de ces quartiers, indiquant les effets de ceux-ci sur l'environnement, notamment en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

L'autorité environnementale recommande de joindre au dossier l'avis complet de l'ABF et de préciser les prescriptions que le porteur de projet s'engage à mettre en œuvre.

L'autorité environnementale considère que les mesures prévues pour les milieux naturels sont adaptées aux enjeux.

L'autorité environnementale recommande :

- de compléter le bilan carbone, en l'estimant pour tous les postes, sauf ceux qui peuvent être estimés mineurs, afin d'avoir un bilan global sur le cycle de vie du projet ;
- de choisir un scénario pour les matériaux de construction et le mode constructif, le chauffage, la fourniture d'eau chaude, et le recours à l'énergie solaire.

#### - Avis de la MRAE sur le projet de modification N°4 en date du 14 janvier 2025

La modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal 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.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale

- Courrier et avis des Personnes Publiques Associées.

Trente six collectivités territoriales et locales informées par voie postale. Cinq ont répondu.

1. Communauté de communes de Desvres-Samer : aucune observation
2. CCI Littoral Hauts de France : aucune observation.
3. Mairie de Neuf Chatel Hardelot. Les observations sont identiques à celles rédigées sur le registre papier de la mairie. Elles sont reprises au procès-verbal de synthèse.
4. Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale emet un avis favorable assorti de remarques, propositions et d'une réserve. Les observations du PNRMO sont reprises au procès verbal de synthèse.
5. Chambre d'agriculture du Nord-Pas-De-Calais. Les observations de la Chambre sont reprises sur le procès verbal de synthèse.

#### **IV. OBSERVATIONS Du PUBLIC et ANALYSES**

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 pour les créations, suppressions ou modification d'OAP ou des ER.

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 1<sup>er</sup> avril 2025 au mercredi 30 avril 2025 en collaboration avec M. Desgardins du service urbanisme de la CAB.

Quatre permanences ont été assurées

Une rencontre sur le terrain a eu lieu avec les riverains du clos champêtre concernant l'OAP de la Basse Flaque à Neufchâtel-Hardelot.

#### **Lors des permanences :**

-Mardi 1<sup>er</sup> avril 2025 à la CAB

- Aucune visite

-Vendredi 11 avril à Neufchâtel-Hardelot

- Six personnes ont fréquenté la permanence

-Mardi 22 avril à Neufchâtel-Hardelot

- Six personnes ont fréquenté la permanence

- Une personne a fréquenté la permanence au nom d'un » collectif « de 11 riverains sur l'OAP de la Basse Flaque et a déposé un dossier de propositions.

-Mercredi 30 avril à la CAB

- Deux personnes ont fréquenté la permanence

### **En dehors des permanences :**

Mairie de Neufchâtel-Hardelot

-Une observation rédigée sur le registre papier

Mairie de Pittefaux

- Deux observations rédigées sur le registre papier

Mairie de Wimereux :

-Deux observations rédigées sur le registre papier dont une inachevée mais devant se poursuivre sur le numérique.

Site de la CAB

- Trois courriels.

§§§§§§§§

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.

## **V.CONCLUSIONS**

L'enquête publique s'est déroulée normalement.

La modification n°4 du PLUi de la communauté d'agglomération du boulonnais comportait également la mise à jour de l'Opération d'Aménagement Programmé des quartiers Aiglou/Triennal sur la ville de Boulogne-Sur-Mer. Cette évolution fut réalisée en lien avec l'étude d'impact du projet du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, faisant l'objet d'un avis de l'autorité environnementale adopté le 9 janvier 2024. Le périmètre n'est pas impacté. La mise à jour du projet n'a fait l'objet d'aucune observation.

Les observations rédigées sur les supports papiers ou numériques et les avis des Personnes Publiques Associées couvrent l'ensemble des autres communes, sauf St-Etienne-Au Mont qui a fait l'objet d'aucune remarque ou proposition.

Les riverains de l'OAP de la basse flaque ont émis une requête de 28 pages et déposé en permanence. Onze personnes l'ont signée. Pour l'appropriation de leurs constats et l'analyse de leurs propositions j'ai rencontré 3 de ces personnes avec qui je me suis fait expliquer leurs observations sur le terrain. Un rendez-vous cordial et constructif.

Fauquembergues le 19 mai 2025

Le commissaire enquêteur.

Jean-Paul Delvart

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Delvart', is written over a large, sweeping blue ink flourish that extends across the width of the signature area.

## **VI. ANNEXES**

-Annexe 1 : Procès verbal de synthèse en date du 12 mai 2025.

Annexe 2 : Mémoire en répose de la communauté d'agglomération du  
boulonnais 16 mai 2025

**PROCES VERBAL de SYNTHESE de l'ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR le PROJET N°4 du PLAN LOCAL D'UBANISME**  
**INTERCOMMUNAL de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION du**  
**BOULONNAIS**

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 1<sup>er</sup> avril 2025 au mercredi 30 avril 2025 en collaboration avec M. Desgardins du service urbanisme de la CAB.

Quatre permanences ont été assurées

- Mardi 1<sup>er</sup> avril à la CAB de 9h à 12h
- Vendredi 11 avril mairie de Neufchâtel-Hardlot de 14h à 17h
- Mardi 22 avril à la CAB de 9h à 12h
- Mercredi 30 avril mairie de Neufchâtel-Hardlot de 14h à 17h

Une rencontre a eu lieu avec les riverains du clos champêtre concernant l'OAP de la Basse Flaque à Neufchâtel-Hardlot.

Concernant le dossier physique, il est à relever beaucoup de recherche à effectuer sur le cadastre lors de l'étude du dossier en préalable de l'enquête. Exemple : sur les fiches/plans, les numéros de parcelles sont indiqués mais pas fléchés sur la parcelle concernée.

**Lors des permanences :**

-Mardi 1<sup>er</sup> avril 2025 à la CAB

- Aucune visite

-Vendredi 11 avril à Neufchâtel-Hardlot

- Six personnes ont fréquenté la permanence

-Mardi 22 avril à Neufchâtel-Hardlot

- Six personnes ont fréquenté la permanence

- Une personne a fréquenté la permanence au nom d'un « collectif » de 11 riverains sur l'OAP de la Basse Flaque et a déposé un dossier d'observations et de propositions.

-Mercredi 30 avril à la CAB

- Deux personnes ont fréquenté la permanence

**En dehors des permanences :**

Mairie de Neufchâtel-Hardelot

-Une observation rédigée sur le registre papier

Mairie de Pittefaux

- Deux observations rédigées sur le registre papier

Mairie de Wimereux :

-Deux observations rédigées sur le registre papier dont une inachevée mais devant se poursuivre sur le numérique.

Site de la CAB

- Trois courriels

**Au total 35 personnes ont manifesté un intérêt à l'enquête publique.**

**Quarante quatre observations dont dix hors sujet**

Les observations sont réparties en deux tableaux : l'un pour les propositions qui me semblent hors sujet mais qu'il vous appartient d'apprécier, le second reprenant les propositions se rapportant à l'objet de l'enquête publique.

**Tableau n° 1**

<b>Déclarants</b>	<b>Observations-Hors sujet de l'EP</b>
Mme Myriam Hanquez 60 rue de Pélincthun 2 Verlincthun  <i>Observation rédigée sur le registre mairie de Neufchâtel- Hardelot</i>	Demande d'information sur un zonage d'un terrain à Nesles.
Roux Gilbert 129, rue des sens de Ville 62152 Neufchâtel- Hardelot  <i>Observation rédigée sur le registre de la mairie de Neufchâtel- Hardelot</i>	Information sur l'objet de l'enquête publique.
Mr et Mme Bodin Mr Bodin Jean-	Information sur l'objet de l'enquête publique

<p>François Rue de Pellincthun A Verlincthun</p> <p><i>Observation rédigée sur le registre de la mairie de Neufchâtel-Hardelot</i></p>	
<p>Mrs Forest, Corne, Mme Diane, M Hiel riverains du clos champêtre. Rue Basse Flaque Neufchâtel-Hardelot</p> <p><i>Observation rédigée sur le registre de la mairie de Neufchâtel-Hardelot</i></p>	<p>Informations sur l'objet de l'EP concernant l'OAP de la Basse Flaque. Déposeront un dossier lors de la prochaine permanence.</p>
<p>Mme Catherine Viellard-Peucelle 300, rue Amélie Géry 73000 Chambéry <i>Contribution rédigée registre mairie de Neufchâtel-Hardelot</i></p>	<p>Parcelle AP 216-Neufchâtel, rue du chemin La Dunette. Terrain viabilisé, constructible. Permis de construire accordé auparavant. Dépose une requête pour obtenir un permis de construire</p>
<p>Mme Colette Lepoutre-Peucelle Chemin les Colletes 83830 Ligannière <i>Contribution rédigée registre mairie de Neufchâtel-Hardelot</i></p>	<p>Parcelle AP 218- Neufchâtel-Hardelot, rue du chemin La Dunette.</p> <p>L'urbanisme a conseillé de voir le commissaire enquêteur. Le sujet est identique à la demande de sa sœur Mme Catherine Viellard-Peucelle (ci-dessus).</p>
<p>Laurence Sylvie 22, rue Cassin 62930 Wimereux  <i>Mail sur le site de la CAB</i></p>	<p>Remarques et observations sur l'OAP « Le Ballon »</p> <p>1.Mettre l'OAP du site « Le Ballon » en conformité avec la loi. L'OAP interdit l'accès de son périmètre aux véhicules par le rue Romain qui est pourtant une voie publique et le seul accès qui réponde aux normes exigées par le PLUi pour desservir les terrains qui la composent. Elle contraint le ou les aménageurs à se connecter sur la rue Cassin alors que les accès existants ne permettent ni d'offrir des largeurs conformes au règlement du PLUi, ni des girations suffisantes pour que les moyens de secours puissent atteindre les immeubles qui seraient construits, ni une sécurité des sorties sur la rue Cassin.</p>

	<p>2.L'OAP telle qu'elle figure au PLUi en vigueur enclave des terrains en les rendant inaccessibles à moins d'obtenir de la part de propriétaires privés des cessions de terrain ou des servitudes de passage. Dans la mesure où une collectivité n'est pas fondée à enclaver un terrain, nous demandons simplement que l'OAP soit modifiée et permette l'accès à son périmètre par la rue Romain qui est l'entrée naturelle des terrains concernés.</p>
<p>Laurence Eric</p> <p><i>Mail sur le site de la CAB</i></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Création de venelles sur le PLUi à l'exemple de l'emplacement réservé pour l'OAP Rue Jean Moulin à Wimereux.</li> <li>2. Adapter l'OAP du Ballon et le mettre en conformité avec la loi.</li> </ol>

## **Tableau N° 2**

**-34 observations ou propositions qui sont réparties par thèmes sur le mémoire en réponse.**

<b>Déclarants : N°s</b>	<b>Observations</b>
<p><b>1.</b></p> <p>Mme Paulette Julien Maire de Neufchâtel-Hardelot</p> <p><i>Registre+courrier en qualité de PPA</i></p>	<p>1.OAP Basse Flaque. L'OAG 9 : « Aménagements légers, mise en valeurs des paysages des abords » n'apparaît pas.</p> <p>2. OAP Frange Sud. L'OAG 1 « Axe mobilité partagé avec restriction flux voiture » n'est pas clairement retranscrite.</p> <p>3. Dans le cadre du projet de réalisation des futurs services techniques - porté par la commune - une réflexion sur le sens de circulation unique des véhicules (y compris lourds : bus, camions...) a été envisagé avec une entrée exclusive rue Corne et une sortie rue Jean-Pierre Lafrance. Il n'apparaît donc pas compatible avec notre projet de limiter depuis la rue Corne, l'accès aux seuls véhicules légers. .</p>
<p><b>2.</b></p> <p>M. Hiel 158, rue de la Basse Flaque Neufchâtel-Hardelot</p> <p><i>Registre mairie de Neufchâtel-Hardelot</i></p>	<p>Parcelle AE 22-19</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Souhaite un découpage et achat de la parcelle 21 en alignement de la parcelle 19 ou un passage de 2 mètres de large pour faciliter son stationnement et ne pas encombrer la rue de la basse flaque.</li> <li>2. Propriétaire d'une habitation des années 1950.</li> </ol>

	<p>Souhaite des mesures de précaution lors du passage des engins lors des travaux.</p> <p>3. Est-il prévu des mesures de précaution pour la sécurité des enfants ?</p>
<p><b>3.</b> Mr et Mme Free Andrieux Michel 460, route de Hesdres 62 Pittefaux</p> <p><i>Une observation sur le registre de la mairie de Pittefaux+CAB</i></p>	<p>Propriétaire de la parcelle AC 123 à Pittefaux.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Opposition au projet de l'accès à l'église paroissiale Saint-Martin sur la parcelle AC 123 qui traverse leur propriété.</li> <li>2. Opposition à la création d'un accès par la parcelle A 75 dont ils sont locataires.</li> </ol>
<p><b>4.</b> Adélaïde Maury- Girschig</p> <p><i>Registre de la mairie de Pittefaux</i></p>	<p>Création d'un ER 17-05 parcelle AC 133 pour la réalisation d'un « Aménagement d'un espace d'accueil type parking paysager »</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 De quoi s'agit-il précisément ?</li> <li>2. Quelle est l'affectation présumée de ce parking ?</li> <li>3. Quelle est sa contenance : nombre de places VL-Vélo-etc... ?</li> <li>4. Quelle est la typologie en termes d'imperméabilisation ?</li> <li>5. Les deux ER (17-04 et 17-05) sont-ils reliés d'une façon ou d'une autre ?</li> <li>6. Quelle est la temporalité pour la réalisation de ces deux ER ?</li> </ol>
<p><b>5.</b> Jean-Luc Dubaële Maire de Wimereux</p> <p><i>Mail sur le site de la CAB+registre de la mairie le 18 avril 2025</i></p>	<p>OAP de Wimereux</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'OAP indique une capacité de logements. Cette capacité doit être adaptée en fonction du projet d'aménagement, de la capacité de desserte et des réseaux disponibles.</li> <li>2. La jauge de m2 des parcelles ainsi que le nombre de logements doivent être assouplis pour ne pas bloquer d'éventuels projets.</li> <li>3. Le principe reste une urbanisation adaptée et limitée du secteur mais elle n'est pas conditionnée à une surface de terrain ou un nombre de logements.</li> </ol>
<p><b>6.</b> Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale</p>	<p>➤ Commune d'Echinghen.</p> <p>L'emplacement réservé pour la création d'un sentier pédestre est situé en zonage indicé ZH (zone humide), en ZNIEFF (type 1 Vallée de St Martin Boulogne et 2 Complexe bocager du bas Boulonnais et de la Liane), en zone de PPRI de la Liane. Une vigilance particulière sera à porter à l'éventuel projet compte tenu de la sensibilité du</p>

secteur.

➤ Nesles

Concernant l'autorisation de reconversion de la parcelle AE29, la protection du pigeonnier et du porche devra faire l'objet d'une certaine attention.

➤ Neufchâtel-Hardelot

Secteur d'OAP de la Basse Flaque à Neufchâtel-Hardelot: le Syndicat mixte du Parc salue la modification permettant de préserver ce qui semble être un verger et l'implantation d'un espace vert et de jeux. C'est un réel avantage pour le paysage et la convivialité du quartier. Le Parc recommande cependant des voies traversantes plutôt qu'impasses, ce qui pourrait permettre de densifier le secteur ou assurer de la mitoyenneté : les densités préconisées aujourd'hui sont inférieures à celles de la Charte. Enfin, l'emplacement de l'espace de « tamponnement des eaux pluviales » est à corrélérer avec la topographie du site.

➤ Pittefaux :

1. La création d'un emplacement réservé pour un sentier d'accès à la ruine de la chapelle, est la traduction dans le PLUI d'un souhait de valorisation du site par la commune préalablement partagé avec les équipes du Parc. La largeur prévue incluant l'éventualité d'une pose de clôture serait à considérer en lien avec l'occupation de la parcelle. L'implantation d'une clôture peut, au bénéfice du projet, ne pas être indispensable. Il serait intéressant de pouvoir relier ce site à un itinéraire pédestre d'intérêt communautaire.

2. Le projet d'emplacement réservé créé à vocation de parking paysager, sur la parcelle AC 133, est localisé en zone A interrogeant sur la compatibilité du projet avec l'usage du sol sur ce zonage. A noter également que cette parcelle est située en Espace remarquable du littoral, Znieff de type 1 Vallée du Wimereux entre Wimille et Belle et Houllefort.

3. Concernant la parcelle AC25, l'autorisation de reconversion est effectivement pertinente. Toutefois, la reconnaissance patrimoniale n'est pas très justifiée, les bâtiments ayant déjà été beaucoup modifiés

4. Concernant la parcelle AC19, la protection patrimoniale proposée est effectivement nécessaire, et l'autorisation de reconversion pertinente

➤ Saint-Martin-Boulogne,

Nous profitons de ces modifications du PLUI pour vous

	<p>signaler que le plan des servitudes patrimoniales liées à la cathédrale Notre-Dame de Boulogne (ancienne) et au château d'Aumont n'est pas à jour. Depuis la loi LCAP en 2016, le fait qu'il existe un SPR ne se substitue pas, en dehors de son emprise, aux rayons de 500 m liés aux monuments historiques. Ceux-ci doivent donc impérativement figurer sur le règlement graphique des différentes communes de la CAB. Cette analyse juridique a été confirmée par Loïc Levin, Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>➤ Wimereux Les OAP sur ces secteurs diffus permettent avantagement de cadrer l'urbanisation afin d'assurer une densité minimale sur ces espaces résiduels, bien que celle-ci reste inférieure à celle recommandée par la Charte. Le terrain étant exiguë rue Jean Moulin, il est probable que le verger prévu soit peu fréquenté. Sur les orientations d'aménagements paysagers, les techniciens du Parc sont disponibles afin d'apporter un accompagnement technique notamment sur le choix d'essences adaptées au lieu.</p> <p>➤ Règlement zone N Sur l'évolution du règlement en zone N permettant la construction d'une annexe jusqu'à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière associée aux constructions à destination d'habitation et dans un rayon de 50 m par rapport à la construction principale : <i>le Syndicat mixte du Parc émet une réserve craignant que cette évolution ne soit propice au développement d'un phénomène de « cabanisation », notamment à vocation touristique, en zone N et recommande de limiter la possibilité de construction d'annexes sur cette zone à l'extension des constructions existantes.</i></p>
<p><b>7.</b> Chambre d'agriculture du Nord-Pas-De-Calais</p>	<p>ER Echinghem 6-07 et Pittefaux 17-05</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La chambre refuse que des sentiers de randonnées ou liaisons douces soient créés à l'intérieur des parcelles agricoles.</li> <li>2. La chambre déplore que les propriétaires et les exploitants agricoles n'aient pas été informés des projets.</li> <li>3. La chambre émet un avis défavorable à l'inscription d'emplacements réservés dans le PLUil</li> </ol>
<p><b>8.</b> Madame et Monsieur</p>	<p><b>OAP Basse Flaque</b></p>

<p>Ryckebusch</p> <p>Madame et Monsieur Lecher</p> <p>Monsieur Forest</p> <p>Madame Vandewynckel</p> <p>Madame Diagne</p> <p>Madame et Monsieur Corne</p> <p>Madame et Monsieur Héricourt Résidents « Le Clos champêtre ».</p> <p>Rédacteur Monsieur Philippe Corne 124, rue de la basse Flaque 62152 Neufchâtel-Hardelot</p>	<p><b>Observation n°1</b> La densification en termes d'habitats et <b>proposition n°1</b></p> <p><i>-Parcelles AE 941 et ZA 0051- 6 800 m2- zone Auh-1</i></p> <p>Constat : Le secteur de la Basse Flaque représente 3.4ha dont 68 logements ont déjà été construits sur 1.90 ha. Les possibilités offertes aux promoteurs ou aménageurs liées au règlement de cette zone peuvent faire craindre la possibilité d'une densification largement supérieure au 7 ou 8 logements minimum du SCOT. La densité retenue doit être conforme au SCOT à savoir 10 logements par ha minimum en logement individuel libre. Pour ces 2 parcelles et en application du SCOT, c'est un minimum de 7 logements qui devrait être implantés. Dans cette zone d'urbanisation, l'emprise au sol maximale autorisée peut aller jusqu'à 40 % de la superficie du terrain concerné soit une surface de 2 720 m2 maximale</p> <p><i>-Parcelle ZA 0050 -7.590 m2-zone Auh-1</i></p> <p>Même raisonnement soit une surface bâtie de 3.000 m<sup>2</sup> maxi et 8 logements.</p> <p><b>Proposition n°1:</b> L'objectif est de rester conforme au SCOT et de ramener la densification de cette zone à une densification globalement acceptable.</p> <p>« Afin de compléter les intentions affichées, nous proposons que le nombre de logements, si des opérations immobilières venaient à être développées sur ces parcelles soit explicitement précisé et au maximum correspondant à la densité retenue par le SCOT soit respectivement à 7 et 8 pavillons individuels ».</p> <p><b>Observation n°2 :</b>L'ouverture voirie « Le clos champêtre » et <b>propositions n° 2 et 3</b></p> <p><i>-Constat :</i> Augmentation significative du flux circulaire rue de la basse Flaque suite aux nouvelles constructions (58+10 prochainement). Absence de trottoirs et de places de stationnement. Visibilité insuffisante au croisement de la rue de la Basse Flaque et rue de la rivière, de même en sortie du lotissement « Le clos champêtre ».</p> <p><i>-Modification envisagée :</i> Désenclavement des parcelles <i>AE 941 et ZA 0051</i> à travers le lotissement « Le clos champêtre » avec les conséquences d'un flux supplémentaire de circulation autour et dans la résidence.</p> <p><b>Proposition n°2-</b>Exploitation du futur flux circulaire par le prolongement de la voirie parcelle AE933.</p>
---	---

**Proposition n°3.**-Exploitation du futur flux circulatoire par les parcelles AE 21 et AE 30 entre les numéros 166 et 158 rue de la basse flaque

**Observation n°3** Raccordement des eaux pluviales et traitement des eaux de ruissellement et **propositions n° 4 et 5**

-Constat : montée des eaux en novembre 2023 au lotissement « Le clos champêtre » Eaux de ruissellement venant du fond supérieur (*parcelles AE 941 et ZA 0051*)

-Projet de modification OAP

**-Parcelles AE 940 et ZA0051.** Dans le cadre de l'ouverture de l'impasse « Le clos champêtre » il ne peut être exclu que les eaux pluviales soient évacuées vers le réseau du lotissement existant, avec écoulement vers le réseau principal de la rue déjà saturé en 223, d'une part.

D'autre part, pour les eaux de ruissellement il est prévu dans l'AOG5 une zone tampon « jardin de pluie » et des haies champêtres en limites parcellaires.

**Proposition n°4 :**

-Raccordement au réseau pluvial pour les eaux captées

-Si le flux circulaire est retenue à travers la chaussée de la parcelle AE933, dans ce cas le raccordement au réseau pluvial du futur lotissement pourrait se faire par le réseau existant de la zone bâtie des 68 logements, réseau dimensionné puisque récent.

-Si le flux circulatoire est orienté vers les parcelles AE 20 et AE 21, l'évacuation des eaux pluviales pourrait se faire directement sur le réseau de la basse flaque entre les n°s 166 et 158, réseau récemment renforcé suite à la réalisation des 58 logements.

-Pour les eaux de ruissellement

Concernant les eaux de ruissellement, proposition de déplacer l'aménagement espace tampon « jardin de pluie » le long des parcelles AE 848-849-850-851 ou tous autres aménagements afin de protéger du risque de transfert des eaux de fond supérieur vers le fond inférieur (lotissement Le Clos champêtre et rue de la basse flaque) d'une part et maintien des haies champêtres en limites parcellaires d'autre part.

**Parcelles ZA 0050.**

-Raccordement à la voirie existante existante (zone lotie des 58 logements) et probablement évacuation des eaux pluviales captées par le réseau existant

- Pour les eaux de ruissellement OAG 5, il est prévu également des haies champêtres en limites parcellaires.

**-Proposition n°5**

-Raccordement au réseau de la zone lotie de 58 logements pour les eaux captées (RAS)

-Eaux de ruissellement : L'ER 14-04 prévoit la création d'un fossé en bord le long de la RD 119 et la plantation de haie. Avant l'aménagement de la parcelle ZA0050, proposons la création de l'ER14-.04 et d'une haie champêtre le long de la RD et de la future zone d'habitat.

**Projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté  
d'agglomération du Boulonnais.**

**Enquête publique du 1<sup>er</sup> au 30 avril 2025**

**MEMOIRE EN REPONSE  
de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais  
au PV de synthèse**

Le PV de synthèse transmis le 12 mai 2025 classe une série de contributions comme étant hors sujet :

- La demande d'information sur le zonage du terrain AE97 à Nesles par Mme Myriam Hanquez. Nous ne pouvons que l'inciter à prendre contact pour préciser sa demande.
- Les demandes de Mmes Vieillard-Peurcelle et Lepoutre-Peurcelle pour l'obtention de permis de construire sur les parcelles AP216 et AP218 à Neufchâtel-Hardelot. Ces terrains sont actuellement classés NL (espaces naturels littoraux présentant le caractère d'espaces remarquables) ce qui ne permet pas le dépôt de permis de construire.
- Remarques sur l'OAP Le Ballon à Wimereux par Laurence Sylvie et Eric. Ce sujet en en dehors de ceux de la présente enquête publique. Ces questions pourront être évoquées ultérieurement avec la commune de Wimereux.

Les contributions en rapport avec les sujets de l'enquête publique :

Déclarant 1

- 1) Mme le maire de Neufchâtel-Hardelot note que sur l'OAP Basse Flaque, l'OAG 9 « aménagements légers, mise en valeur des paysages des abords » n'apparaît pas.

**Réponse CAB :** Cette OAG symbolisée par une flèche blanche dans un cartouche noire n'est effectivement pas mentionnée sur le nouveau schéma de l'OAP Basse Flaque. Cette erreur matérielle sera corrigée en replaçant l'OAG 9 le long de la RD119 en entrée du hameau.

- 2) et 3) A propos de l'OAG 1 Axe mobilité partagé avec restriction flux voiture de l'OAP Frange Sud, mal retranscrit sur le plan de l'OAP et qui n'apparaît pas compatible avec le projet de limiter, depuis la rue Corne, l'accès aux seuls véhicules légers :

**Réponse CAB :** l'OAP demeure un principe et au regard de ces remarques il apparaît donc nécessaire de s'adapter en fonction de la réalité du projet, en pleine concertation avec la commune. L'écriture de l'OAP sera adaptée pour indiquer la nécessité d'une réflexion sur un schéma global de desserte de la zone en fonction des projets

(programmes développés) et du tissu urbain existant. Les principes de la mutualisation des voiries, de la prise en compte des mobilités douces et de limitation de l'impact de la voirie (travail sur les matériaux et la perméabilité) seront maintenus quelque soit le schéma de circulation retenu.

Prénom	Nom	Adresse	Code postal	Ville	Préfecture	Signature	Date
Déclarant 2							

1) M. Hiel évoque le découpage et l'achat de la parcelle voisine de la sienne ou un passage pour son stationnement.

**Réponse CAB :** Cela en en dehors des sujets de la présente enquête publique.

2) et 3) Il est demandé de prendre des précautions lors du passage d'engins de chantier et des mesures de précaution pour la sécurité des enfants.

**Réponse CAB :** Cela en en dehors des sujets de la présente enquête publique. Le développement du secteur de la basse flaque sera soumis à un permis de construire ou permis d'aménagement. La préparation de chantier est vue avec la commune qui a l'instruction du permis. Dans ce cadre, le porteur de projet a obligation de sécurisé son chantier en lien avec la commune.

Déclarant 3

Les propriétaires de la parcelle AC123 à Pittefaux font part de leur opposition

- 1) Au projet d'un chemin d'accès à l'église qui traverse leur parcelle
- 2) Au projet de création d'un accès sur la parcelle AC75 dont ils sont locataires

**Réponse CAB :** Il s'agit d'établir un emplacement réservé au PLUi pour marquer l'intention de réaliser un tel cheminement, si des conditions le permettent ultérieurement. Ce cheminement répond à un souhait de valorisation du site par la commune et le Parc Naturel Régional.

La chambre d'agriculture a émis un avis négatif sur ces emplacements réservés.

→ Au regard de l'opposition à cette démarche, la commune est avisée et consultée. M. le Maire de Pittefaux confirme qu'il ne souhaite pas maintenir cet emplacement réservé. Il sera donc proposé le retrait de ces 2 tracés.

Déclarant 4

Création d'un emplacement réservé à Pittefaux, parcelle AC133 pour l'aménagement d'un espace d'accueil type parking paysager. Plusieurs questions sont posées.

**Réponse CAB :** conformément à la réponse précédente l'ER sera retiré.

Déclarant 5

M. le maire de Wimereux fait part de trois remarques concernant les deux OAP qui ont des mentions trop restrictives :

- permettre d'adapter la capacité en logement selon le projet aménagement possible,
- assouplir le nombre de logements et la surface des parcelles pour éviter de bloquer des projets,
- rappel que le principe est celui d'une urbanisation adaptée et limitée, mais non conditionnée à une surface de terrain ou un nombre de logements.

**Réponse CAB :** il est à rappeler que les orientations sont à regarder en termes de compatibilité. En ce sens la rédaction sera revue pour éviter une interprétation trop restrictive des conditions d'aménagement en cas de projet. L'orientation sur une urbanisation adaptée au secteur (densité et forme urbaine à encadrer) est maintenue conformément au souhait de la commune. Les OAP seront modifiées en conséquence.

#### Déclarant 6

Le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale formule plusieurs observations.

- A propos de l'emplacement réservé à Echinghen pour un sentier pédestre : celui-ci est dans un secteur zone humide, ZNIEFF et PPRI de la liane. Le Parc Naturel demande donc une vigilance particulière.

**Réponse CAB :** L'emplacement réservé demeure une intention. Si le projet devait se réaliser il serait effectivement pris en considération l'ensemble des critères de ce secteur, dont le respect de la législation en vigueur à propos des zones humides.

- Reconversion de la parcelle AE29 à Nesles.

**Réponse CAB :** La CAB prend note de la contribution du PNR Caps et marais d'Opale. Comme mentionné par le Parc Naturel, le pigeonnier et le porche feront l'objet d'une vigilance.

- Secteur de l'OAP de la Basse-Flaque à Neufchâtel-Hardelot :
- « le Parc recommande des voies traversantes plutôt qu'impasses ».

**Réponse CAB :** L'aménagement de la zone doit tenir compte de la mobilité globale à l'échelle du secteur. Il s'agit d'une seconde phase d'urbanisation du secteur de la basse flaque déjà inscrit dans le document d'urbanisme opposable. La modification de l'OAP vise à prendre en compte l'avancement du projet et notamment les conditions d'accessibilité. Aussi, pour tenir compte des constructions existantes, il est proposé un principe de desserte qui favorise la répartition des nouveaux flux de véhicules. Cette intention est effectivement traduite dans le schéma OAP par une voirie qui serait UNIQUEMENT en impasse pour les véhicules motorisés. La mobilité douce sera possible. Le schéma est maintenu tout en rappelant qu'il pourra être adapté lors du dépôt d'un permis d'aménager pour tenir compte des évolutions du projet.

« les densités préconisées aujourd'hui sont inférieures à celles de la Charte »

**Réponse CAB :** La densité de ce secteur est à apprécier de façon globale (la première phase construite et celle à venir). La première phase d'aménagement a permis la

réalisation de 68 logts sur 1,9 ha soit une densité ~34 logts/ha (supérieure à la charte du PNR). Il est a rappelé que la densité doit être appréciée en fonction du projet et de son environnement. Le PLUi vise effectivement une urbanisation plus économe en foncier mais aussi une densité qui s'inscrit dans le tissu urbain existant. La future phase d'aménagement de la basse flaque permettra donc de créer une transition en volume et implantation du bâti entre la première d'urbanisation (68 logts) et les lotissements existants. De fait l'OAP est rédigée pour assurer cette intention.

« Emplacement de l'espace de « tamponnement des eaux pluviales » est à corrélérer avec la topographie du site ».

**Réponse CAB** : le principe d'infiltration à la parcelle et de traitement alternatif des eaux pluviales est réaffirmé dans l'OAP et inscrit dans le règlement opposable du PLUi. Les études nécessaires pour le dépôt d'un permis définiront le meilleur emplacement et type d'aménagement à réaliser pour le tamponnement des eaux pluviales.

- Emplacement réserve pour un sentier pédestre vers l'église de Pittefaux :  
**Réponse CAB** : en accord avec la commune, les 2 emplacements réservés prévus à Pittefaux seront proposés à supprimer.
- A propos de la reconversion de la parcelle AC25 à Pittefaux,  
**Réponse CAB** : la remarque paraît justifiée toutefois il s'agit de permettre une reconversion plutôt que prendre le risque de laisser cet ensemble en friche.
- La remarque à propos des plans de servitudes patrimoniales et les SPR

**Réponse CAB** : la remarque apparaît hors sujet de la présente procédure. La Communauté d'agglomération du Boulonnais a connaissance de ce sujet et les corrections nécessaires seront apportées lors d'une prochaine procédure.

- A propos des OAP de Wimereux, sur la densité inférieure à celle recommandée par le PNR

**Réponse CAB** : Il est a rappelé que la densité doit être appréciée en fonction du projet et de son environnement. Le PLUi vise effectivement une urbanisation plus économe en foncier mais aussi une densité qui s'inscrit dans le tissu urbain existant. Il s'agit d'une densité à minima dans un secteur principalement constitué d'un habitat individuel isolé et en limite d'urbanisation de la commune. L'objectif est de cadrer avec le tissu déjà existant et de maintenir une urbanisation (forme, hauteur, traitement des limites) adaptée au secteur.

- Règlement zone N : Le Parc Naturel Régional pointe une dérive possible : « cabanisation », des annexes à vocation de logements essentiellement touristiques.

**Réponse CAB** : le projet de modification du règlement distingue la zone N des zone N indicées (NL, Nzh) qui présentent une protection particulière pour tenir compte de leur spécificité (littoral, zone humide). Il s'agit de permettre la réalisation d'une annexe limitée pour les abris de jardins et garages pour les habitations existantes en zone N.

La CAB prend note de cette remarque et proposera une rédaction qui assure l'objectif visé et évite les dérives.

#### Déclarant 7

La Chambre d'agriculture du Nord-Pas-de-Calais refuse la mise en place de sentiers sur les parcelles agricoles. Cette remarque concerne des emplacements réservés à Echinghen et Pittefaux.

**Réponse CAB** : il est à rappeler que :

- les communes et la Communauté d'agglomération poursuivent des objectifs de mobilité douce, de valorisation, d'attractivité. La création de sentiers concoure à cela.
- Les emplacements réservés sont l'affichage d'intentions et ne garantissent pas que le projet sera réalisé.
- Le tracé de ces cheminements est adapté pour tenir compte de l'environnement dans lequel ils peuvent être réalisés (tracés, limites, matériaux). Pour les cheminements en limite d'un espace agricole, l'objectif est d'assurer le maintien de l'activité existante. La CAB développe notamment son schéma de petite randonnée avec une habitude de travail avec la profession agricole pour s'assurer d'une bonne cohabitation.

**Au regard de l'opposition de la Chambre d'Agriculture à propos de ces deux emplacements réservés, les deux communes sont informées et interrogées sur les suites à donner.**

- **La commune de Pittefaux confirme retirer les deux projets d'emplacements réservés : celui pour le sentier et celui pour un parking paysager.**
- **La commune d'Echinghen souhaite le maintien de l'emplacement réservé.** Les aménagements visés correspondent au projet de la commune de renforcer sa centralité villageoise notamment par la possibilité de relier les espaces bâtis. Les liaisons douces permettraient d'éviter le cheminement le long de la route départementale. De plus, une partie des terrains concernés sont classés Agricoles mais ne font pas l'objet d'une exploitation. Dans le cadre d'une éventuelle réalisation possible, il sera étudié, en concertation avec les acteurs concernés, les modalités pour limiter les impacts sur les espaces réellement agricoles.

#### Déclarant 8

Rédigé par M. Corne, représentant plusieurs habitants du Clos Champêtre à Neufchâtel-Hardelot, la contribution porte sur plusieurs sujets de l'OAP Basse Flaque.

Observation n°1 à propos de la densité

**Réponse CAB** : l'objet même de la modification de l'OAP est d'avoir une densité moindre sur la prochaine phase et donc d'apprécier la densité au regard de la globalité de l'opération d'aménagement (cf. Déclarant 6, point 3 ci-dessus).

Observation n°2 à propos de la voirie.

**Réponse CAB :** (cf. Déclarant 6). L'aménagement de la zone doit tenir compte de la mobilité globale à l'échelle du secteur. Il s'agit d'une seconde phase d'urbanisation du secteur de la basse flaque déjà inscrit dans le document d'urbanisme opposable. La modification de l'OAP vise à prendre en compte l'avancement du projet et notamment les conditions d'accessibilité. Aussi, pour tenir compte des constructions existantes, il est proposé un principe de desserte qui favorise la répartition des nouveaux flux de véhicules. Cette intention est effectivement traduite dans le schéma OAP par une voirie qui serait UNIQUEMENT en impasse pour les véhicules motorisés. La mobilité douce sera possible. De fait, seule une partie de la prochaine phase d'aménagement serait connecté au clos champêtre. Le schéma est maintenu tout en rappelant qu'il pourra être adapté lors du dépôt d'un permis d'aménager pour tenir compte des évolutions du projet. Sur la sécurisation des rues et l'impact du stationnement. Le projet intègre la nécessité de réalisation de stationnement. Ce point sera regardé dans la phase de dépôt de permis. Le traitement des problèmes existants rue de la basse flaque ne relève pas de l'OAP.

Observations n°3 n°4 n°5 à propos des eaux pluviales et ruissellements.

**Réponse CAB :** Ce sont les études de sol et les études hydrauliques nécessaires avant le permis d'aménager qui vont définir les aménagements nécessaires. Ces études prendront en considération les informations disponibles, dont les récents épisodes climatiques et leurs conséquences. Il est rappelé que le principe demeure celui de l'infiltration à la parcelle.

**Autre information** Il est à noter une erreur matérielle qui sera rectifiée à propos de l'emplacement réservé pour un sentier pédestre à Echinghen : il ne s'agit pas de la parcelle B286 mais de la parcelle B206.

