



## **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 du PLUi de la Communauté d'agglomération du Boulonnais**

**Objet : Mise en place d'une servitude  
résidences principales pour  
constructions neuves**

**Périmètre concerné : communes de  
NEUFCHATEL-HARDELOT ET WIMEREUX**

**Mise à disposition du public du 11 mai au 12 juin 2026**

 Communauté  
d'agglomération  
du Boulonnais  
[www.agglo-boulonnais.fr](http://www.agglo-boulonnais.fr)

 BOULOGNE-SUR-MER  
Développement  
Côte d'Opale

AGENCE d'attractivité, d'urbanisme  
& de développement économique  
[www.boulogne-developpement.com](http://www.boulogne-developpement.com)

# SOMMAIRE

I – Introduction / Objet de la procédure	3
II – Justification de la procédure engagée	4
III – Modifications du PLUi	5
3.1- motivation de la modification engagée	5
3.2 périmètre et pièces visés par le projet de modification simplifiée	5
Secteur de Neufchâtel-Hardelot	7
Secteur de Wimereux	12
3.3 – modification du règlement du PLUi	17

# I. Introduction / Objet de la procédure

Le présent dossier est réalisé dans le cadre de modification simplifiée du PLUi de la CAB, il s'agit de la 13<sup>ème</sup> procédure engagée pour l'évolution du PLUi de la CAB. Cette procédure a pour objet de préserver un équilibre entre habitat permanent et développement touristique.

La loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 permet d'intégrer dans le PLUi une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme.

**Cette nouvelle servitude délimite des secteurs dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale.**

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

## Rappel 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 treizième permettant l'évolution du document d'urbanisme intercommunal.

# II. Justification de la procédure engagée

La loi « Le Meur n°2024-1039 du 19 novembre 2024 » a créé, en son article 5, la possibilité d'instituer une servitude de résidence principale dans le plan local d'urbanisme (PLU).

Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
  - Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28,
- Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle,
- **Lorsque le projet a pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.**

Par délibération en date du 18 décembre 2025, la communauté d'agglomération du bouloonnais a fait le choix d'engager la procédure pour les communes de Neufchâtel-Hardelot et Wimereux.

Suite à l'élaboration du projet, le dossier a fait l'objet d'une consultation des personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 et d'une consultation de la MRAE pour l'examen au cas par cas

→ Voir dossier « avis des PPA » mis à disposition dans le cadre de la procédure

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, la CAB en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

# III. Modifications de PLUi

## 3.1- Motivation de la modification engagée

Objet : La servitude de résidence principale est un outil mobilisable pour maintenir des résidences principales. Il permet de d'imposer à toutes les constructions nouvelles de logements **situés dans ce secteur** d'être exclusivement à usage de résidence principale.

→ Les périmètres concernés sont présentés en pages 9 et 14.

Conditions : Il ne peut être utilisé que si, dans le périmètre du règlement du PLU(i) :

- La taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) est applicable, ou les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.
- Les communes ont été inscrite par le décret n°2023-822 du 25 août 2023 sur la liste des villes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

### En l'état

-les communes présentent un % en résidences secondaires supérieur à 20% de l'offre de logements et en augmentation, Neufchâtel-Hardelot 65,80% (3620 logements) et Wimereux 40,10% (2024 logements).

- Les 2 communes sont inscrites au décret n°2023-822 du 25 août 2023

Application de la servitude : POUR TOUTES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DE LOGEMENTS DANS LE PERIMETRE :

- usage exclusif de résidence principale
- Les logements concernés par ce secteur ne peuvent pas être loués en tant que meublés de tourisme (en dehors de la location temporaire des résidences principales encadrée au premier alinéa du IV de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme) = location en meublé de tourisme limitée à 120 jours par an ou 90 jours par an si délibération municipale abaissant le seuil.

**Résidence principale** : définition issue de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 relative à la location, c'est-à-dire, un logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure par le preneur, son conjoint ou une personne à charge.

**Meublé de tourisme** : t définis à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. Il s'agit « des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois »..

### Effets juridiques :

L'ensemble des promesses de vente (avant contrat), actes définitifs de vente et contrats de location sur les biens concernés par ce dispositif doivent mentionner l'existence de cette réglementation et ce, à peine de nullité du contrat. L'objectif étant que l'ensemble des propriétaires et locataires successifs soient valablement informés de leurs obligations.

## 3.2 : Périmètres et pièces visés par le projet de modification simplifiée

Le présent dossier de modification simplifiée du PLUi a pour objet la mise en place d'une servitude de résidence principale dans le PLU, comprenant :

- ✓ La modification du plan de zonage pour l'ajout de la servitude.
- ✓ La modification du règlement écrit pour appliquer la servitude conformément à l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

Le secteur imposant une servitude de résidence principale peut être délimité :

- en zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU) ;

Par ailleurs, elle ne concerne pas le parc de logement existants.

Les périmètres proposés au sein des 2 communes sont précisés dans les cartes de zonage ci-après. il est proposé une application de servitude

- à l'ensemble du périmètre de la commune de Wimereux,
- sur la partie Neufchâtel pour la commune de Neufchâtel-Hardelot.

## Secteur de NEUFCHATEL-HARDELLOT

Janvier 2026

**BDCO** / Modification simplifiée n°4 du PLUi – Neufchâtel-Hardelot et Wimereux

«7»

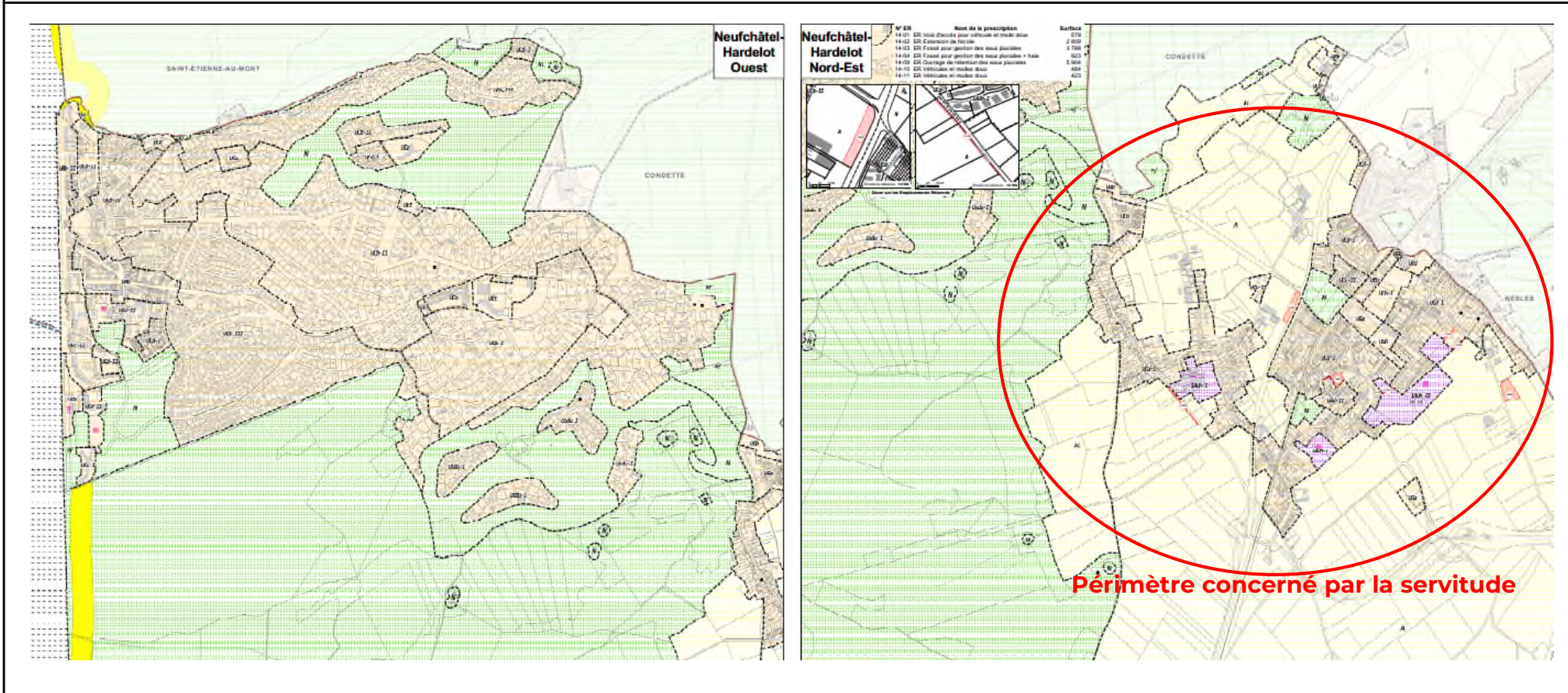
## NEUFCHATEL-HARDELOT – Secteur Neufchâteau



# Neufchâtel-Hardelot

## ZONAGE ACTUEL

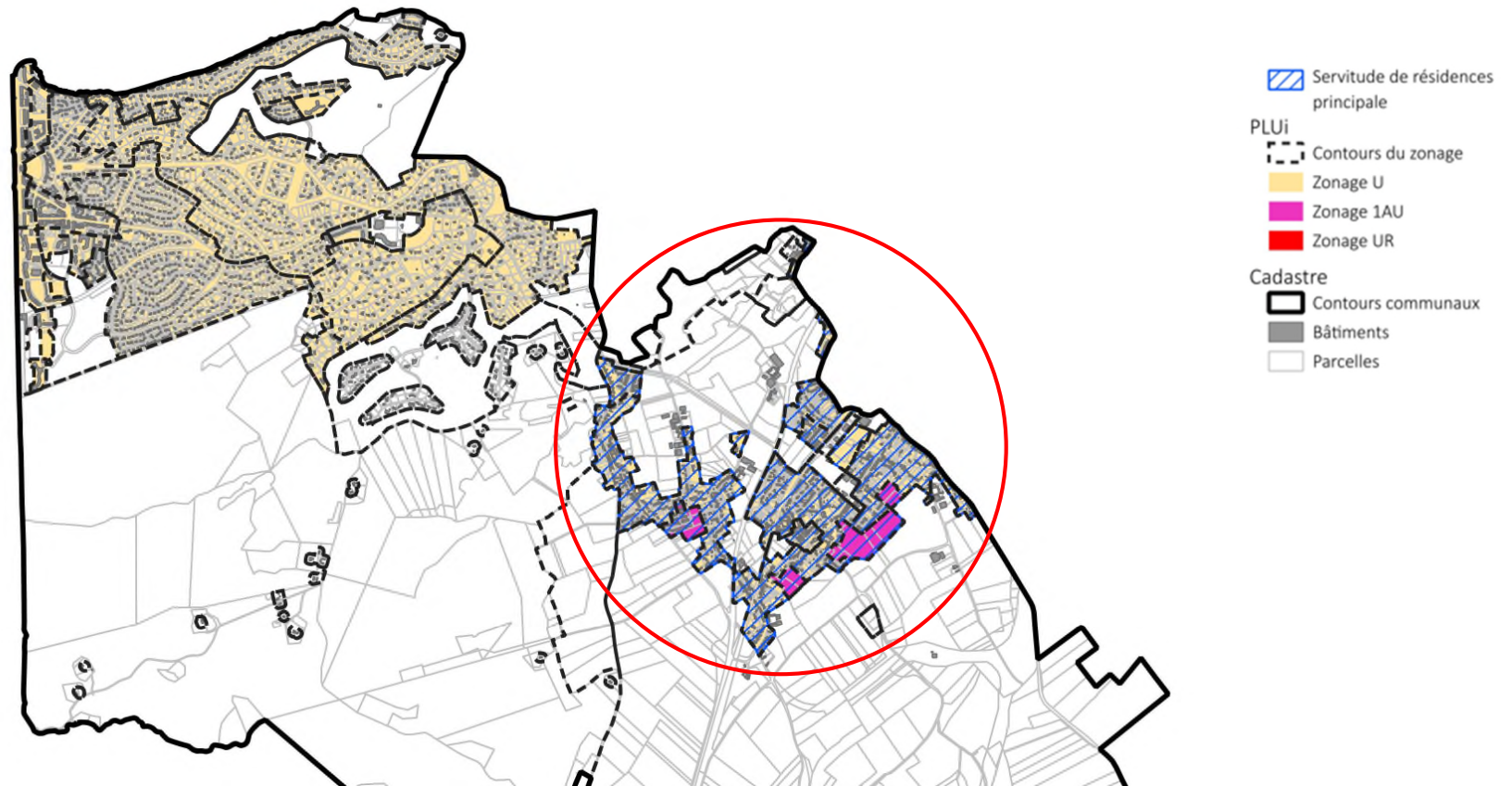
**Plan A** – Afin de préserver un équilibre entre habitat permanent et développement touristique, il sera appliqué dans le PLUi une **servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions** conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme **sur le secteur Neufchâtel au sein des zones U et AU. Servitude sur les zones U et AU à vocation d'habitat.**



# Neufchâtel-Hardelot

## ZONAGE PROPOSE – PLAN A – Périmètre des zones concernées

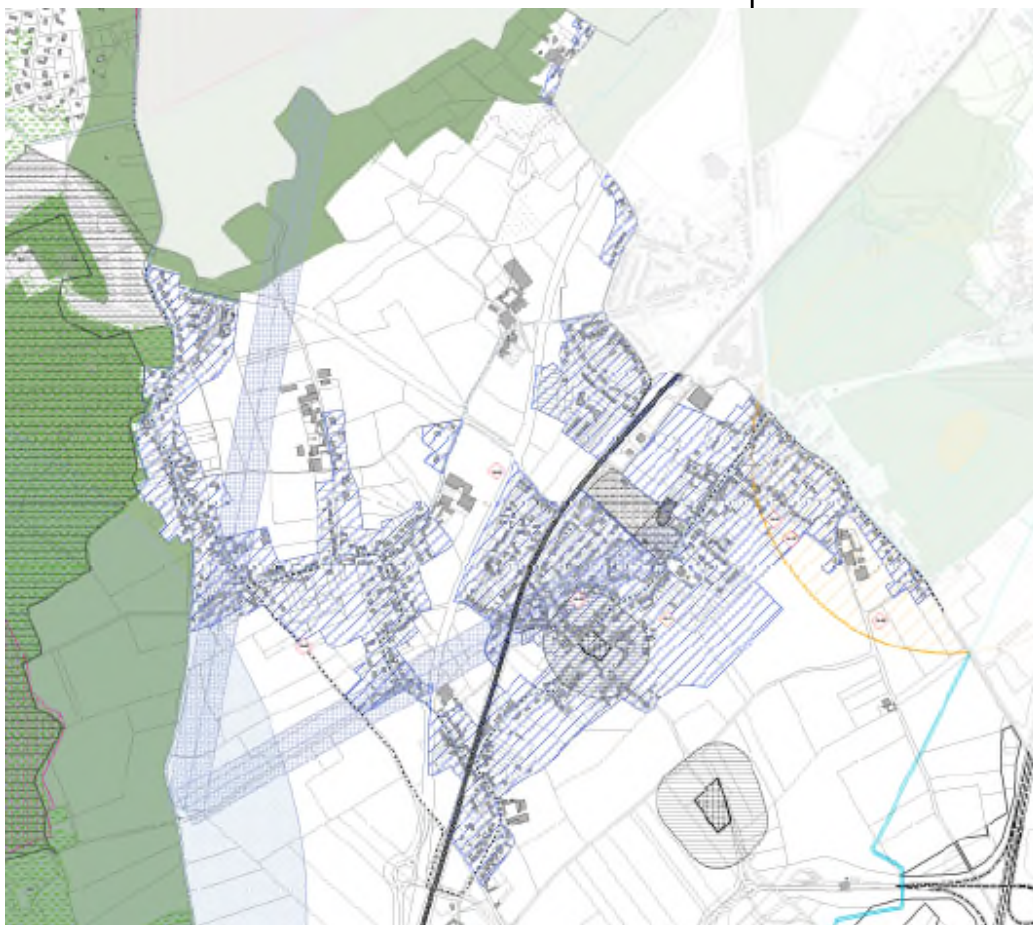
Afin de préserver un équilibre entre habitat permanent et développement touristique, il sera appliqué dans le PLUi une **servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions** conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme sur des zones U et AU( secteur de Neufchâtel) **Servitude sur les zones U et Au à vocation d'habitat.**



# Neufchâtel-Hardelot - Secteur de Neufchâtel

## ZONAGE PROPOSE – PLAN SUP – Tracé de la servitude

**Plan SUP** – Afin de préserver un équilibre entre habitat permanent et développement touristique, il sera appliqué dans le PLUi une **servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions** conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme sur des zones U et AU (secteur Neufchâtel). **Servitude sur les zones U et Au à vocation d'habitat.**



 Servitude de résidence principale

## Secteur de WIMEREUX

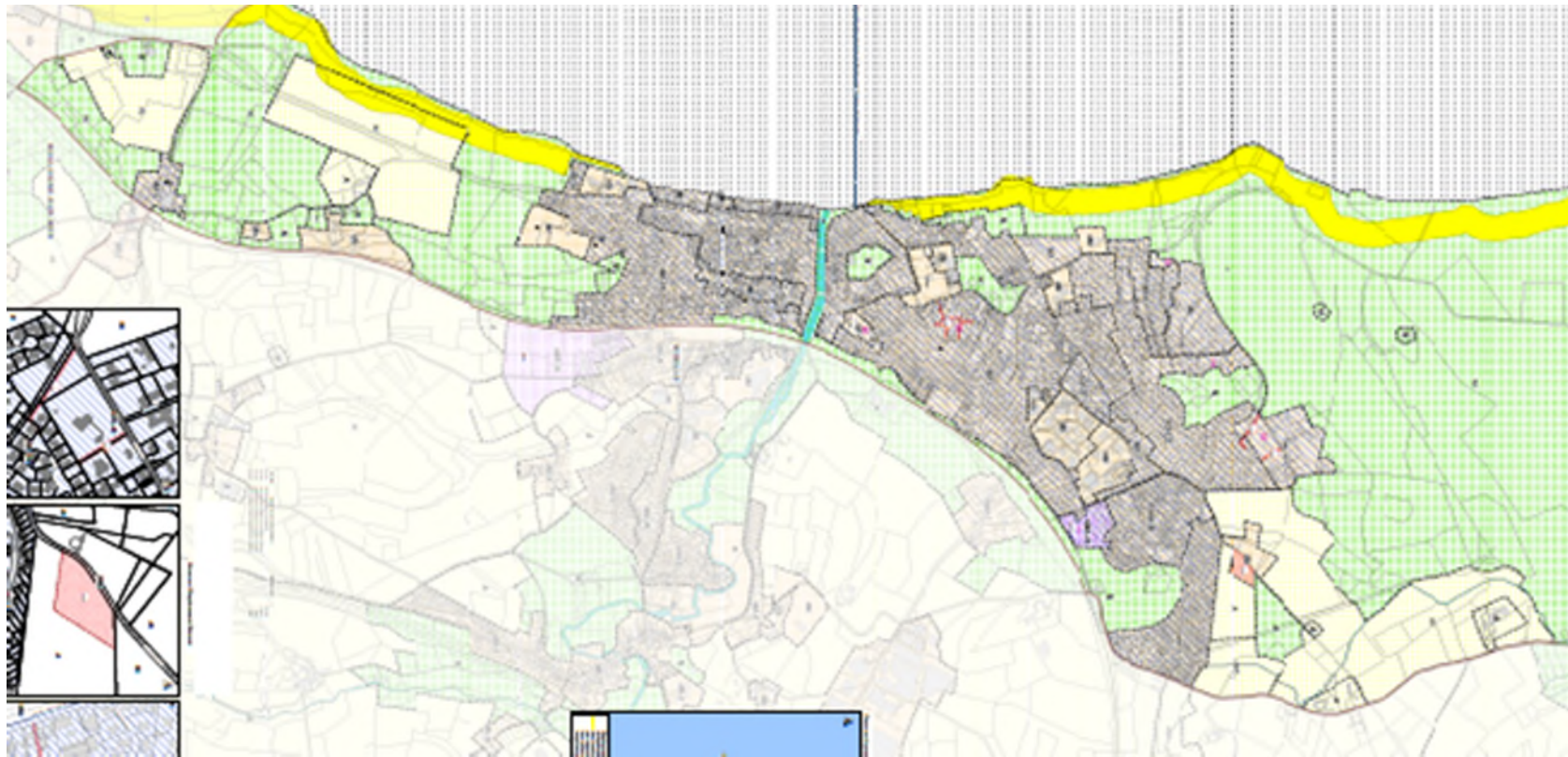
# WIMEREUX



# WIMEREUX

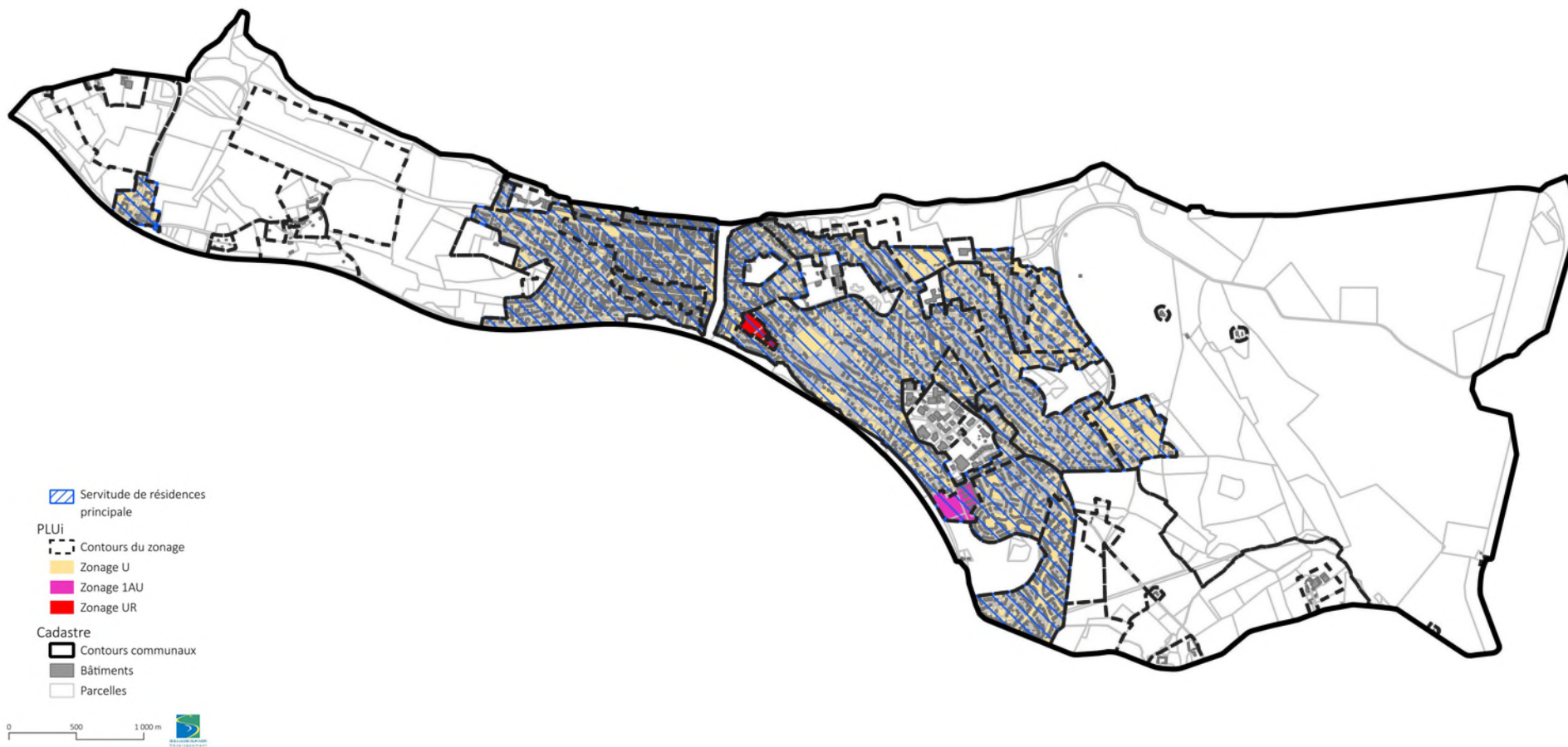
## ZONAGE ACTUEL

**Plan A** – Afin de préserver un équilibre entre habitat permanent et développement touristique, il sera appliqué dans le PLUi une **servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions** conformément à l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme **sur l'ensemble des zones U et AU de la commune. Servitude sur les zones U et Au à vocation d'habitat**



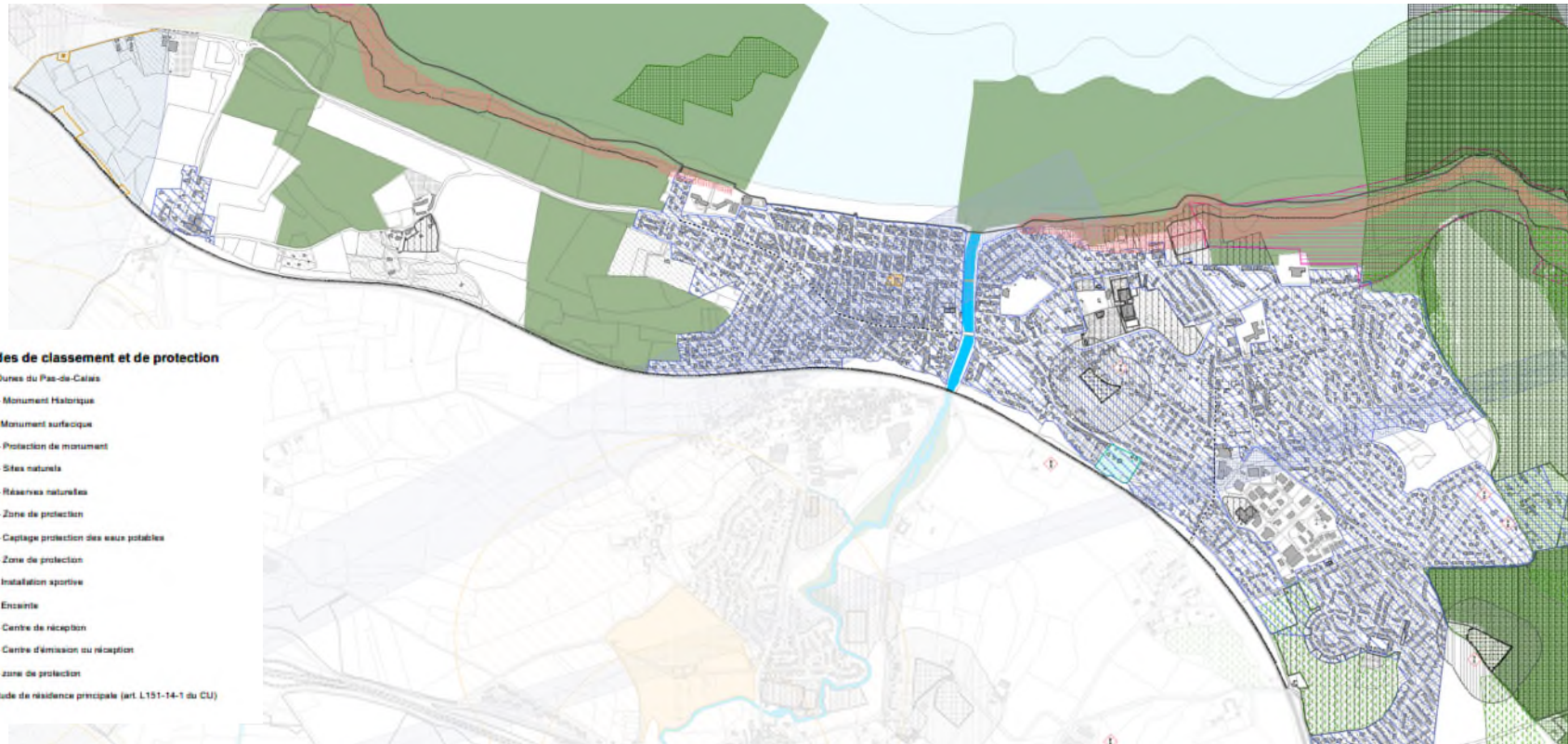
## ZONAGE PROPOSE – PLAN A

**Plan A** – Afin de préserver un équilibre entre habitat permanent et développement touristique, il sera appliqué dans le PLUi une **servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions** conformément à l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones de la commune. **Servitude sur les zones U et Au à vocation d'habitat**



## ZONAGE PROPOSE

**Plan SUP** – Afin de préserver un équilibre entre habitat permanent et développement touristique, il sera appliqué dans le PLUi une **servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions** conformément à l'article L151-14-1 du Code de l'Urbanisme des zones de la commune. **Servitude sur les zones U et Au à vocation d'habitat**



### 3.3- Modification du règlement du PLUi

En rouge les zones concernées par la servitude « Résidence Principale »

Zones Urbaines (U)

TYPE D'ESPACE URBAIN		CATEGORIE DE ZONE	TYPE DE FORME URBAINE		NOM DE ZONE
ESPACES URBAINS MIXTES	Ensembles urbains centraux	UA	▪ Hyper-centre-ville (Boulogne SM uniquement)	▪ basse ville	UAa-I
				▪ haute ville	UAa-II
			▪ Centre-ville		UAb
			▪ Centre-village	▪ morphologie rurale	UAd-I
	▪ morphologie urbaine	UAd-II			
	Ensembles urbains péricentraux	UB	▪ Îlots résidentiels denses et faubourgs	▪ tissus urbains péricentraux de faible hauteur	UBa-I
				▪ tissus urbains péricentraux de moyenne hauteur	UBa-II
			▪ Front urbains	▪ tissu de maisons et de petits immeubles	UBb-I
				▪ tissu de grands immeubles	UBb-II
				▪ fronts urbains de grande hauteur	UBb-III
ESPACES URBAINS SPECIALISES			A vocation résidentielle	UC	▪ Habitat individuel groupé
URBAINS SPECIALISES	résidentielle		▪ Habitat individuel indépendant	▪ tissu de parc boisé habité	UCb-I
				▪ tissu d'habitat aéré	UCb-II
				▪ tissu pavillonnaire paysager	UCb-III
				▪ tissu pavillonnaire dense	UCb-IV
			▪ Ensembles d'habitat collectif	▪ ensemble d'immeubles de petite taille	UCc-I
				▪ ensemble d'immeubles de taille moyenne	UCc-II
			▪ Habitat de formes mixtes	▪ tissu urbain de formes mixte de faible densité	UCd-I
				▪ tissu urbain de forme mixte de densité moyenne	UCd-II
			▪ Habitat d'origine touristique	UCe	

	A vocation économique	UE	Zone d'activités économiques mixtes	Zone de faible densité	UEa-I		
				Zone de densité moyenne	UEa-II		
				Zone de forte densité	UEa-III		
						Zone/site d'activités légères et/ou artisanales	UEb
						Zone/site d'activités commerciales	UEc
						Zone/site d'activités industrielles	UEd
						Zone/site d'activités touristiques	UEt
						Zone/site d'équipements collectifs et d'activités économiques	UEg
			A vocation d'accueil	UF		Aire d'accueil	UFa
						Camping	UFc
Equipement d'intérêt général	UG		Espace urbain d'équipements aménagés et peu ou pas bâtis	UGa			
			Espace urbain d'équipements bâtis ou à bâtir	UGb			
Espaces portuaires	UP	Espaces portuaires	Espaces d'infrastructures et d'activités portuaires	UP			
			Secteur portuaire à vocation d'activités économiques	UPa			
			Secteur portuaire à vocation d'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable	UPe			
			secteur portuaire à vocation touristique	UPt			
			Secteur portuaire à vocation d'équipements collectifs et d'activités économiques	UPg			
<b>ESPACES URBAINS MUTABLES</b>	Renouvellement urbain	UR	Espace urbain en mutation	UR			

Zones à urbaniser (AU) :

PRINCIPALE(S) VOCATION(S)		NOM DE ZONE
Accueil d'activités économique mixtes		<b>1AUa</b>
Accueil d'activités économiques légères et ou artisanales		<b>1AUb</b>
Habitat	Habitat en densité rurale	<b>1AUh-I</b>
	Habitat en densité urbaine mixte	<b>1AUh-II</b>
Accueil et activités touristiques		<b>1AUt</b>
Secteur dans lequel les réseaux existants à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.		<b>2AU</b>

## MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Janvier 2026

**BDCO** / Modification simplifiée n°4 du PLUi – Neufchâtel-Hardelot et Wimereux

«20»

# Règlement

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT PROPOSE
<p><b>Règlement</b> – Toutes les constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale</p>	
<p>TITRE II – Dispositions relatives aux prescriptions complémentaires .../...</p>	<p>TITRE II – Dispositions relatives aux prescriptions complémentaires .../...</p>
<p><b>ARTICLE II-5 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CONES DE VUE A PRESERVER</b></p>	<p><b>ARTICLE II-5 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CONES DE VUE A PRESERVER</b></p>
<p>Le <b>Plan règlementaire D</b> présente les cônes de vue à préserver au regard des certains édifices patrimoniaux du territoire de L'agglomération et de sa topographie.</p> <p>Les valeurs indiquées constituent des plafonds de hauteur (en côte altimétrique, à partir du niveau 0 NGF) qui ne peuvent être percés, nonobstant les règles de hauteur fixées à l'article 10 des règlements de zone.</p> <p>La valeur de hauteur maximale indiquée sur chaque ligne (pallier) s'applique dans l'ensemble de l'espace couvert par l'intervalle avec la ligne suivante de valeur supérieure. .../...</p>	<p>Le <b>Plan règlementaire D</b> présente les cônes de vue à préserver au regard des certains édifices patrimoniaux du territoire de L'agglomération et de sa topographie.</p> <p>Les valeurs indiquées constituent des plafonds de hauteur (en côte altimétrique, à partir du niveau 0 NGF) qui ne peuvent être percés, nonobstant les règles de hauteur fixées à l'article 10 des règlements de zone.</p> <p>La valeur de hauteur maximale indiquée sur chaque ligne (pallier) s'applique dans l'ensemble de l'espace couvert par l'intervalle avec la ligne suivante de valeur supérieure. .../...</p>
	<p><b>ARTICLE II-6 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALES</b></p> <p>Les plans règlementaires de zonage A et SUP-IOD présentent une servitude de résidence principale.</p> <p>Les communes concernées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wimereux : ensemble des zones U et AU à vocation d'habitat</li> <li>- Neufchâtel-Hardelot : zones U et AU à vocation d'habitat dans les secteurs délimités au plan A</li> </ul> <p><b>SERVITUDES DE RESIDENCE PRINCIPALE</b></p> <p>Pour les zones repérées graphiquement au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.</p>

# Règlement

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT PROPOSE
<b>Règlement</b> –Toutes les constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale	
	<p>La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.</p> <p>A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.</p> <p>Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.</p>

# Règlement

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT PROPOSE
<b>Règlement</b> – Toutes les constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale	
<p>TITRE III et IV – Applicables aux zones U et AU à vocation habitat <b><u>Dans toutes les zones</u></b></p> <p><b>INDICATIONS NON OPPOSABLES</b> .../...</p> <p><b>ARTICLE UAa.1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b> 1) Les installations et constructions à destination d'activités industrielles*. 2) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*. 3) L'ouverture de carrière. 4) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravanning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars. Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. 5) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature.</p>	<p>TITRE III et IV – Applicables aux zones U et AU à vocation habitat <b><u>Dans toutes les zones</u></b></p> <p><b>INDICATIONS NON OPPOSABLES</b> .../...</p> <p><b>Rappel</b> : « Toutes constructions nouvelles de logements réalisées dans le périmètre de la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme le sont à usage exclusif de résidence principale ».</p> <p><b>ARTICLE UAa.1 – Occupations et utilisations du sol interdites</b> 1) Les installations et constructions à destination d'activités industrielles*. 2) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles*. 3) L'ouverture de carrière. 4) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravanning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars. Les dépôts de matériaux, de ferrailles ou de déchets, non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. 5) Les installations d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature. 6) Les constructions nouvelles à destination de résidences secondaires dans les périmètres réservés aux résidences principales conformément au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.</p>





BOULOGNE-SUR-MER  
Développement  
Côte d'Opale

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