

Envoyé en préfecture le 13/07/2026

Reçu en préfecture le 13/07/2026

Publié le

ID : 062-246200729-20260630-13C_30_06_2026-DE



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**

Approbation de la modification



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

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	20
4 - approbation de la modification	24

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^{ème} 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 boulonnais 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.

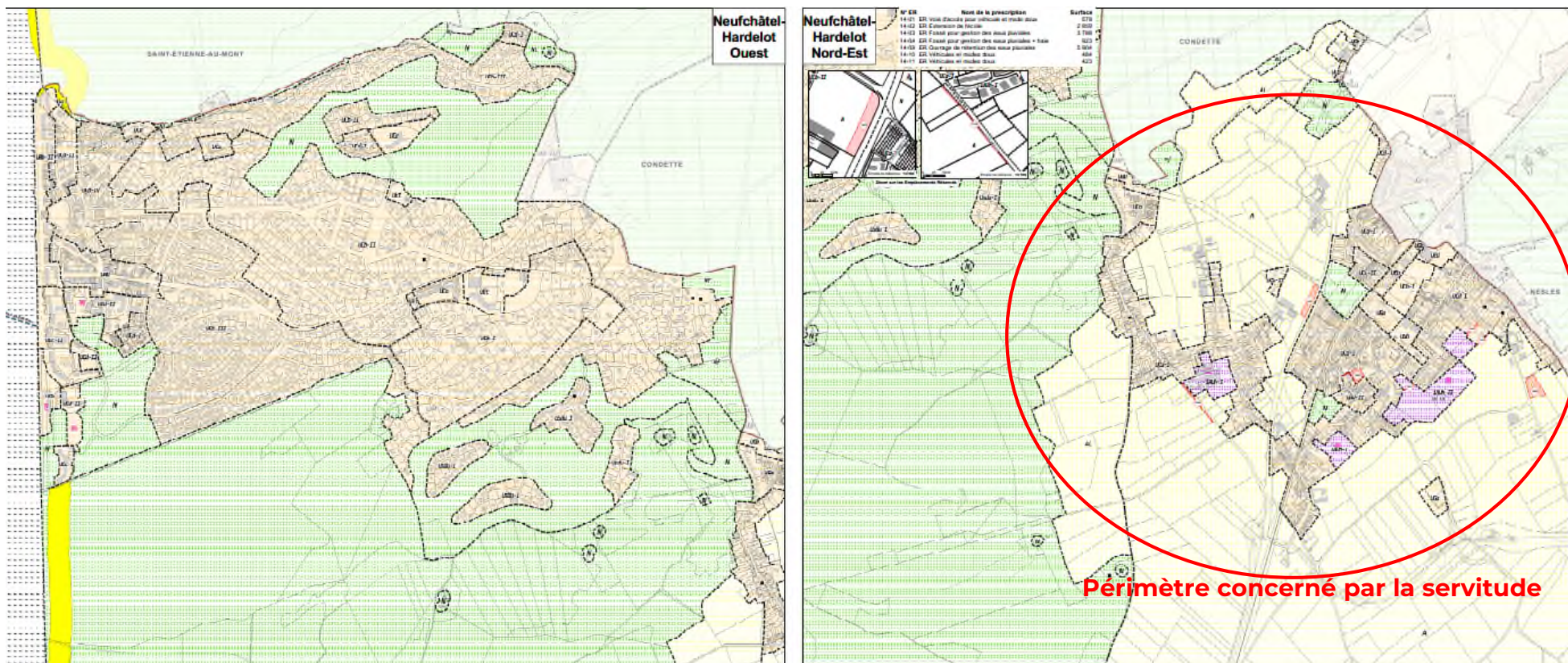
Secteur de NEUFCHATEL-HARDELOT

NEUFCHATEL-HARDELOT – Secteur Neufchâtel



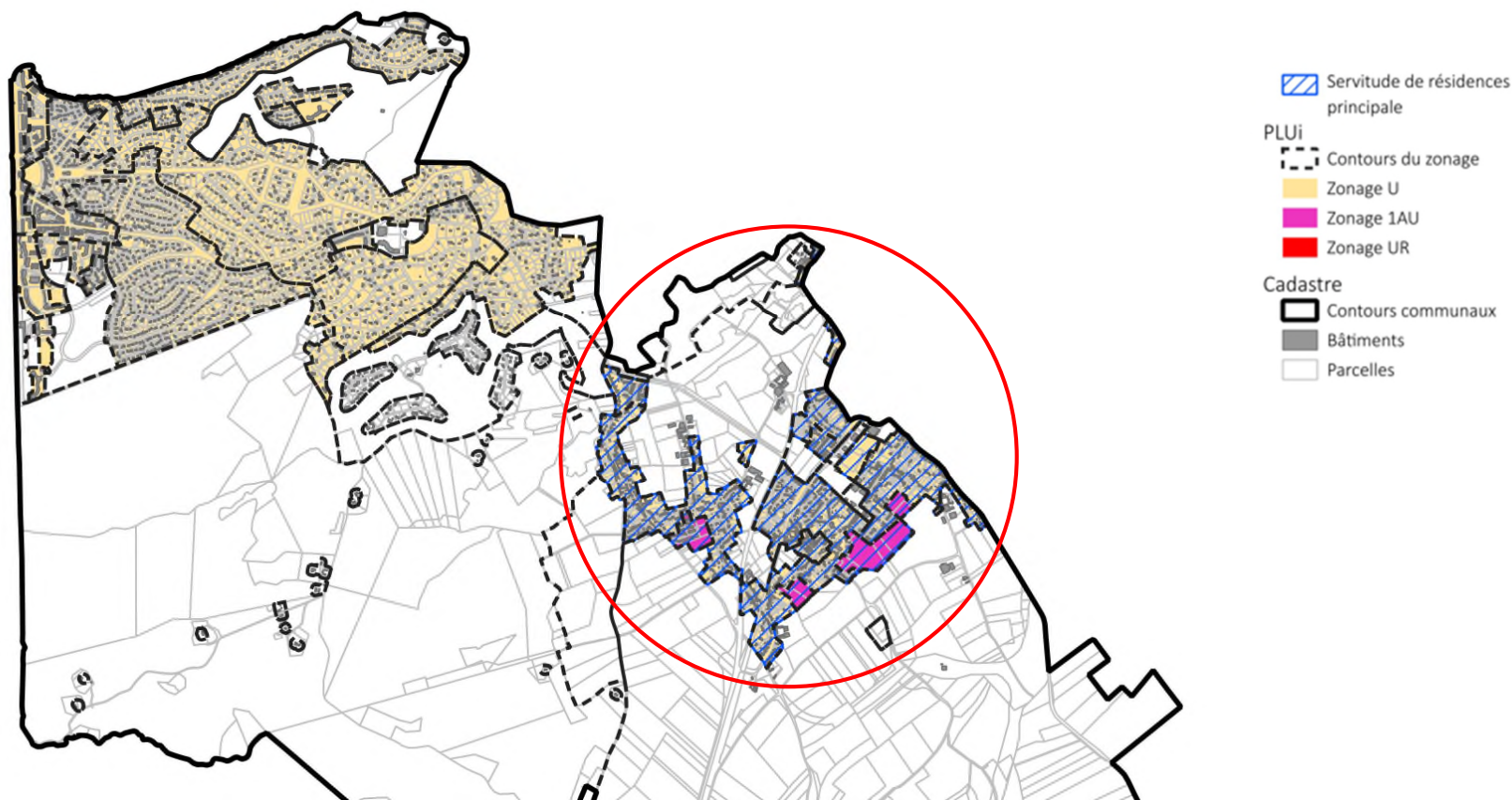
ZONAGE ACTUEL

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.**



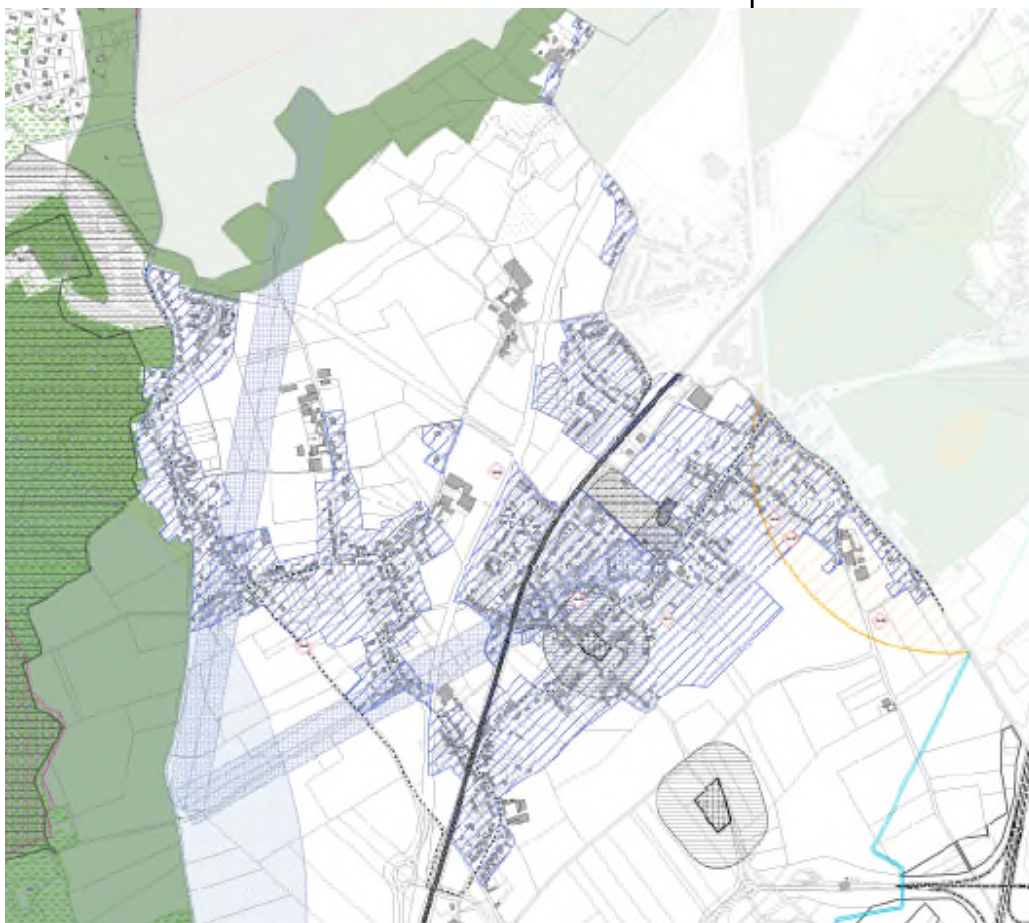
ZONAGE PROPOSE – PLAN A – Périmètre des zones concernées

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.**



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

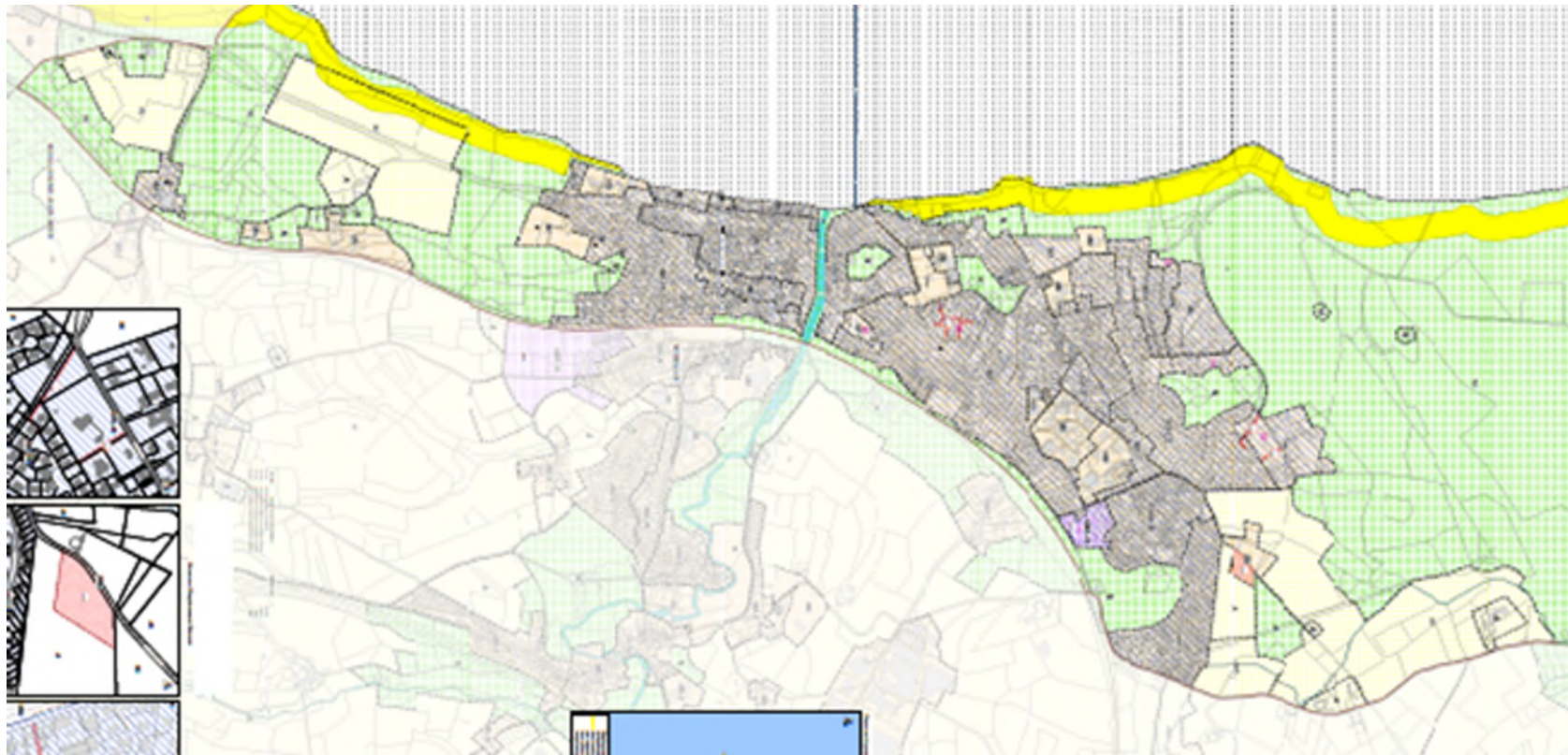
WIMEREUX



WIMEREUX

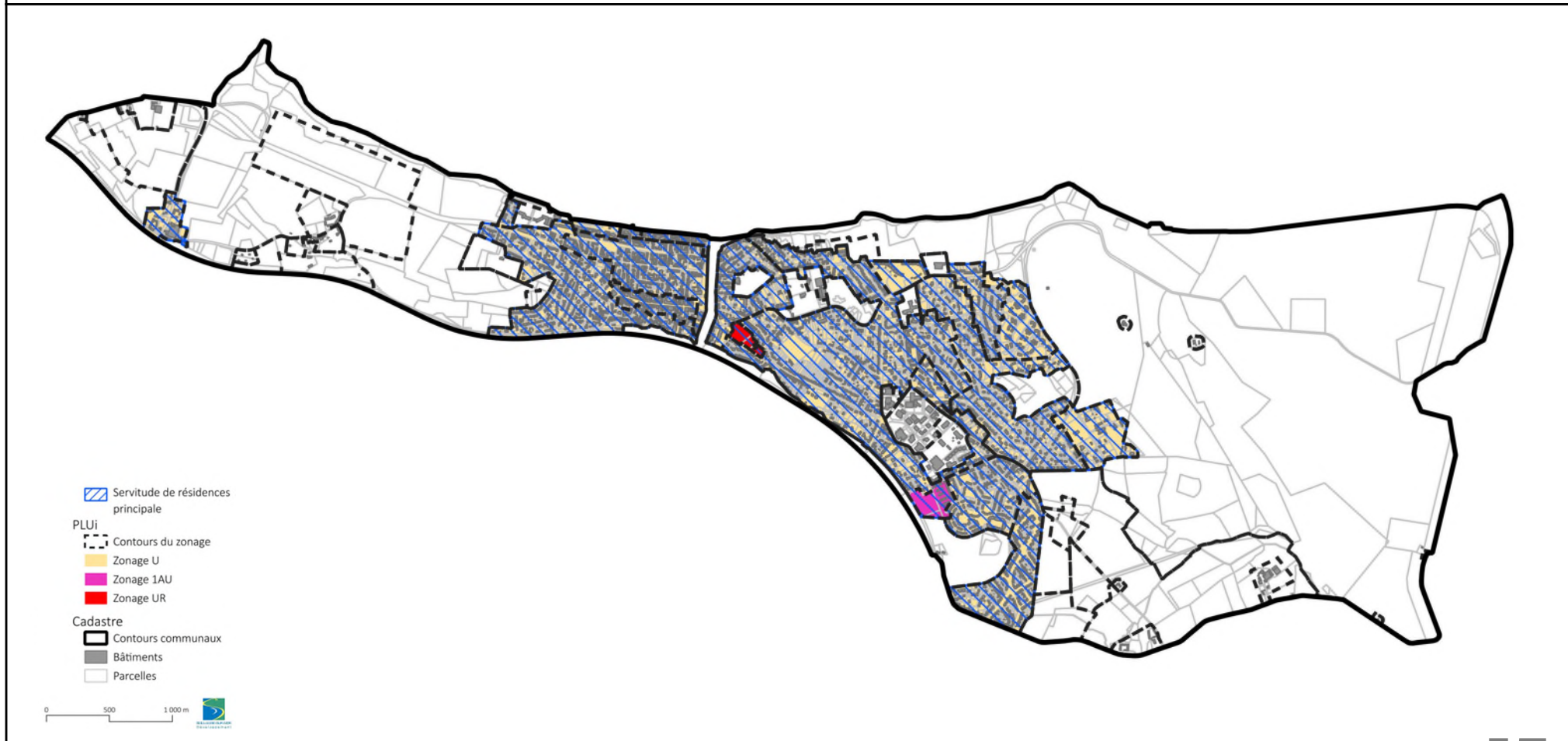
ZONAGE ACTUEL

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	▪ Hyper-centre-ville (Boulogne SM uniquement)	▪ basse ville UAa-I
		▪ haute ville	UAa-II
		▪ Centre-ville	UAb
		▪ Centre-village	▪ morphologie rurale UAd-I
	Ensembles urbains péricentraux	▪ Îlots résidentiels denses et faubourgs	▪ morphologie urbaine UAd-II
			▪ tissus urbains péricentraux de faible hauteur UBa-I
		▪ Front urbains	▪ tissus urbains péricentraux de moyenne hauteur UBa-II
			▪ tissu de maisons et de petits immeubles UBb-I
			▪ tissu de grands immeubles UBb-II
			▪ fronts urbains de grande hauteur UBb-III
ESPACES	A vocation	UC	▪ Habitat individuel groupé UCa
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
	Renouvellement urbain	UR	Espace urbain en mutation		UR

Zones à urbaniser (AU) :

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

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT PROPOSE
Règlement – 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	
TITRE II – Dispositions relatives aux prescriptions complémentaires .../...	TITRE II – Dispositions relatives aux prescriptions complémentaires .../...
ARTICLE II-5 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CONES DE VUE A PRESERVER	ARTICLE II-5 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CONES DE VUE A PRESERVER
Le Plan règlementaire D présente les cônes de vue à préserver au regard des certains édifices patrimoniaux du territoire de L'agglomération et de sa topographie. 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. 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. .../...	Le Plan règlementaire D présente les cônes de vue à préserver au regard des certains édifices patrimoniaux du territoire de L'agglomération et de sa topographie. 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. 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. .../...
	ARTICLE II-6 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA SERVITUDE DE RESIDENCE PRINCIPALES
	Les plans règlementaires de zonage A et SUP-IOD présentent une servitude de résidence principale. Les communes concernées : - Wimereux : ensemble des zones U et AU à vocation d'habitat - Neufchâtel-Hardelot : zones U et AU à vocation d'habitat dans les secteurs délimités au plan A SERVITUDES DE RESIDENCE PRINCIPALE 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.

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT PROPOSE
Règlement – 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	
	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. 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. 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.

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT PROPOSE
Règlement – 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	
<u>TITRE III et IV – Applicables aux zones U et AU à vocation habitat</u> <u>Dans toutes les zones</u> INDICATIONS NON OPPOSABLES .../... ARTICLE UAa.1 – Occupations et utilisations du sol interdites 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.	<u>TITRE III et IV – Applicables aux zones U et AU à vocation habitat</u> <u>Dans toutes les zones</u> INDICATIONS NON OPPOSABLES .../... Rappel : « 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 ». ARTICLE UAa.1 – Occupations et utilisations du sol interdites 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.

Approbation de la modification

La délibération du Conseil communautaire du 18 décembre 2025 prescrit la modification, son objectif et les modalités de mise à disposition du public. La CAB a reçu des avis favorables des différentes personnes publiques associées et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Par arrêté du 6 mai 2026, la mise à disposition du dossier, avec avis des personnes publiques associées et de la MRAE est organisée entre le 11 mai et le 12 juin 2026.

Au terme de la période de mise à disposition du dossier, aucune remarque n'a été émise sur la commune de Wimereux et 12 remarques émanant d'habitants d'Hardelot proposent d'étendre le périmètre à la station afin d'y stopper les constructions de nouvelles résidences secondaires.

La commune de Neufchâtel-Hardelot note les remarques formulées pour étendre le périmètre de servitude sur tout ou partie de la station d'hardelot. Il est toutefois à considérer que la vocation première de station touristique d'Hardelot d'avère non compatible avec la servitude résidence principale.

De plus, au regard de l'hétérogénéité de l'habitat sur la station, la délimitation d'un périmètre de servitude principale nécessiterait de préciser les secteurs à inscrire ou non dans le périmètre de servitude.

Par ailleurs, la servitude de résidence principale pourrait faire l'objet d'une adaptation de son périmètre dans le cadre d'une future procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Après échange avec la commune, la CAB confirme dans le cadre de la présente procédure, l'instauration dans un premier temps de la servitude de résidence principale uniquement sur le bourg de Neufchâtel.

Conformément à l'article L151-14-1 du Code de l'urbanisme, la Communauté d'agglomération du Boulonnais institue les servitudes de résidences principales sur les communes de Neufchâtel-Hardelot et Wimereux selon les périmètres présentés dans cette annexe.

Envoyé en préfecture le 13/07/2026

Reçu en préfecture le 13/07/2026

Publié le

ID : 062-246200729-20260630-13C_30_06_2026-DE



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

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

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**MARDI 30 JUIN 2026
19 HEURES 00**

Étaient présents :

Frédéric CUVILLIER - Boulogne-sur-Mer
Mireille HINGREZ-CEREDA - Boulogne-sur-Mer
Jean-Claude ETIENNE - Boulogne-sur-mer
Anne LE LAN - Boulogne-sur-Mer
Julien CHAMPIONNET - Boulogne-sur-Mer
Lucie MAILLARD - Boulogne-sur-Mer
Grégory SUSLAMARE - Boulogne-sur-Mer
Frédérique BIGOT - Boulogne-sur-Mer
Claude COUQUET - Boulogne-sur-Mer
Roselyne LAPLACE-MANIER - Boulogne-sur-Mer
Jean-Marie VACHÉ - Boulogne-sur-Mer
Evelyne JORDENS - Boulogne-sur-Mer
Philippe HOCHART - Boulogne-sur-Mer
Guillaume LEBLOND - Boulogne-sur-Mer
Julie RITAINE-MARTEL - Boulogne-sur-Mer
Keven DHUEME - Boulogne-sur-Mer
Julie LEDOUX - Boulogne-sur-Mer
Thomas PAMART - Boulogne-sur-Mer
Baptiste LEGRAND - Boulogne-sur-Mer
Dimitri QUIQUET - Outreau
Chantal PONCHEL - Outreau
Bruno GOSSELIN - Outreau
Camille DUFLOS - Outreau
Laurent LEGER - Outreau

Sébastien CHOCHOIS - Outreau
Pascale LEBON - Saint-Martin Boulogne
Betty BOULOGNE - Saint-Martin Boulogne
Christian DELACOUR - Saint-Martin Boulogne
Raphaël JULES - Saint-Martin Boulogne
Maxime LEPRETRE - Le Portel
Frédéric CAMBIER - Le Portel
Caroline PETITPRE - Le Portel
Jean-Luc DUBAËLE - Wimereux
Guy BOUTLEUX - Wimereux
Brigitte PASSEBOSC - Saint-Etienne-au-Mont
Antoine LOGIE - Wimille
Gwénaëlle LOIRE - Saint-Léonard
Christian FOURCROY - Equihen-Plage
Hervé LECLERCQ - Condette
Jean-Michel DEGREMONT - La Capelle-les-Boulogne
Karine PUDWELL - Dannes
Stéphane BOURGEOIS - Baincthun
Bertrand DUMAINE - Isques
Yves HENNEQUIN - Hesdigneul-les-Boulogne
Jean-Renaud TAUBREGEAS - Conteville-lez-Boulogne
Serge QUETU - Pernes-lez-Boulogne
Bernard DELATTRE - Echinghen
Patrick COPPIN - Pittefaux

Avaient donné pouvoir :

Valérie RIOUST - Boulogne-sur-Mer, donnant pouvoir à Frédéric CUVILLIER - Boulogne-sur-Mer
Antoine GOLLIOT - Boulogne-sur-Mer, donnant pouvoir à Thomas PAMART - Boulogne-sur-Mer
Guillaume SAVEANT - Saint-Martin Boulogne, donnant pouvoir à Pascale LEBON - Saint-Martin Boulogne
Emmanuelle ROUTIER - Le Portel, donnant pouvoir à Maxime LEPRETRE - Le Portel
Cécile DUQUESNE - Wimereux, donnant pouvoir à Guy BOUTLEUX - Wimereux
Cindy BEAUMONT - Wimille, donnant pouvoir à Antoine LOGIE - Wimille
Paulette JUILIEN-PEUVION - Neufchâtel-Hardelot, donnant pouvoir à Gwénaëlle LOIRE - Saint-Léonard
Guillaume VILAIN - Neufchâtel-Hardelot, donnant pouvoir à Brigitte PASSEBOSC - Saint-Etienne-au-Mont
Thierry BENTZ - Hesdin l'Abbé, donnant pouvoir à Bertrand DUMAINE - Isques

Étaient absents :

Joël FARRANDS - Saint-Etienne-au-Mont
Guy FEUTRY - Nesles

Nombre de membres en exercice : 59

Président de séance : Frédéric CUVILLIER

Secrétaire de séance : Camille DUFLOS

AMENAGEMENT, POLITIQUES FONCIERES, URBANISME**N° 13C_30_06_2026****MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI DE LA CAB : MISE EN PLACE D'UNE
SERVITUDE DE RÉSIDENCE PRINCIPALE SUR NEUFCHÂTEL-HARDELOT ET
WIMEREUX**

Afin de préserver un équilibre entre habitat permanent et développement touristique, la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 permet d'intégrer dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) une servitude de résidence principale pour les nouvelles constructions. Celle-ci 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.

Pour être applicable, les communes concernées doivent être dans l'un des cas suivants :

- le taux de résidences secondaires est supérieur à 20% du nombre total d'immeubles d'habitation,
- la commune est concernée par la taxe annuelle sur les logements vacants, telle que mentionnée à l'article 232 du Code général des impôts (zone tendue).

Les communes de Neufchâtel-Hardelot et Wimereux ont souhaité mettre en œuvre cette servitude.

En application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée du PLUi a été engagée afin d'instaurer une servitude de résidence principale sur la totalité de la commune de Wimereux et sur le bourg de Neufchâtel pour la commune de Neufchâtel-Hardelot. La délibération du Conseil communautaire du 18 décembre 2025 prescrit la modification, son objectif et les modalités de mise à disposition du public. Par arrêté du 6 mai 2026, la mise à disposition du dossier, avec avis des personnes publiques associées et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) est organisée entre le 11 mai et le 12 juin 2026.

La CAB a reçu des avis favorables des différentes personnes publiques associées.

Au terme de la période de mise à disposition du dossier, aucune remarque n'a été émise sur la commune de Wimereux, 12 remarques émanant d'habitants d'Hardelot proposent d'étendre le

périmètre à la station afin de stopper les nouvelles résidences secondaires.

Après échange avec la commune, La CAB confirme dans le cadre de la présente procédure, l'instauration dans un premier temps de la servitude de résidence principale uniquement sur le bourg de Neufchâtel.

Si des remarques ont été formulées pour étendre le périmètre de servitude sur tout ou partie de la station d'Hardelot, il est à considérer la vocation première et historique de station touristique sur Hardelot non compatible avec la servitude résidence principale.

De plus, au regard de l'hétérogénéité de l'habitat sur la station, la délimitation d'un périmètre de servitude principale nécessiterait de préciser les secteurs à inscrire ou non dans le périmètre de servitude.

La servitude de résidence principale pourrait, le cas échéant, faire l'objet d'une adaptation de périmètre dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du Plan local d'urbanisme Intercommunal.

Vu le PLUi de la Communauté d'agglomération du Boulonnais (CAB) approuvé le 06 avril 2017,

Vu les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme ;

Vu les avis des personnes publiques associées et du public lors de la mise à disposition du dossier du projet de modification simplifiée n°4 du PLUi de la CAB ;

Considérant que les avis des personnes publiques associées et du public *ne remettent pas en cause* le projet de modification simplifiée n°4 du PLUi de la CAB.

Après avis de la commission Aménagement du territoire du 27 mai 2026,

Le CONSEIL décide :

- D'approuver le bilan de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°4 du PLUi,

Envoyé en préfecture le 13/07/2026
Reçu en préfecture le 13/07/2026
Publié le
ID : 062-246200729-20260630-13C_30_06_2026-DE



« Voies et délais de recours : la présente délibération peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Lille ou d'un recours gracieux auprès de la Communauté d'agglomération du Boulonnais, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr ».

-D'approuver la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CAB mettant en place un périmètre de servitude de résidence principale sur la commune de Wimereux tel que présenté dans le dossier en annexe,

Envoyé en préfecture le 13/07/2026
Reçu en préfecture le 13/07/2026
Publié le
ID : 062-246200729-20260630-13C_30_06_2026-DE

- D'approuver la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CAB mettant en place un périmètre de servitude de résidence principale sur la commune de Neufchâtel Hardelot tel que présenté dans le dossier en annexe,

- De dire que :

- la présente délibération sera affichée pendant un mois à la CAB et en mairie de Neufchâtel-Hardelot et Wimereux conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.
- qu'elle fera l'objet d'une mention dans un journal départemental.
- que le dossier de PLUi modifié sera mis à disposition du public.

1 Annexe jointe

ADOPTÉE A L'UNANIMITE		
Pour	Contre	Abstention
57	0	0
TELETRANSMISE EN SOUS-PREFECTURE LE		
13/07/2026		
PUBLIEE LE		
13/07/2026		

Camille DUFLOS

Secrétaire de séance

Communauté d'agglomération du Boulonnais

Gwénaëlle LOIRE

La Vice-Présidente

Communauté d'agglomération du Boulonnais