

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**JEUDI 09 OCTOBRE 2025
19 HEURES 00**

Étaient présents :

Frédéric CUVILLIER - Boulogne-sur-mer
Mireille HINGREZ-CEREDA - Boulogne-sur-mer
Lucie MAILLARD - Boulogne-sur-mer
Anne LE LAN - Boulogne-sur-mer
Dominique GODEFROY - Boulogne-sur-mer
Jimmy LEDRIN - Boulogne-sur-mer
Roselyne LAPLACE - Boulogne-sur-mer
Grégory SUSLAMARE - Boulogne-sur-mer
Cassandra LANCEZEUX - Boulogne-sur-mer
Jean-Marie VACHÉ - Boulogne-sur-mer
Lydie DRUJENT - Boulogne-sur-mer
Laurence COLLAS-HURTREL - Boulogne-sur-mer
Philippe BEAUJARD - Boulogne-sur-mer
Evelyne JORDENS - Boulogne-sur-mer
Claude COUQUET - Boulogne-sur-mer
Hélène WASSELIN - Boulogne-sur-mer
Antoine GOLLIOT VAN DAMME - Boulogne-sur-mer
Denis BUHAGIAR - Boulogne-sur-mer
Sébastien CHOCHOIS - Outreau
Nadine LEROUGE - Outreau
Didier DUCLOY - Outreau
Chantal PONCHEL - Outreau
Jonathan MERLIN - Outreau
Bruno GOSSELIN - Outreau

Raphaël JULES - Saint Martin-Boulogne
Sylvie BERNARDINI - Saint Martin-Boulogne
Maxence DECAIX - Saint Martin Boulogne
Caroline CARON - Saint Martin Boulogne
Pascale LEBON - Saint Martin Boulogne
Olivier BARBARIN - Le Portel
Jean-Louis VINCENT - Le Portel
Laurence DEWALLE - Le Portel
Guy BOUTLEUX - Wimereux
Brigitte PASSEBOSC - Saint Etienne au Mont
Joël FARRANDS - Saint Etienne au Mont
Antoine LOGIE - Wimille
Hélène TIERTANT - Wimille
Gwénaëlle LOIRE - Saint Léonard
Christian FOURCROY - Equihen-Plage
Jean-Michel DEGREMONT - La Capelle-les-Boulogne
Stéphane BOURGEOIS - Baincthun
Bertrand DUMAINE - Isques
Guy FEUTRY - Nesles
Yves HENNEQUIN - Hesdigneul-les-Boulogne
Jean-Renaud TAUBREGEAS - Conteville-lez-Boulogne
Serge QUETU - Pernes-lez-Boulogne
Jacques LANNOY - Echinghen

Avaient donné pouvoir :

Dany ACCARY - Boulogne-sur-mer, donnant pouvoir à Jimmy LEDRIN - Boulogne-sur-mer
Jean-Claude ETIENNE - Boulogne-sur-mer, donnant pouvoir à Mireille HINGREZ-CEREDA - Boulogne-sur-mer
Catherine POQUET - Outreau, donnant pouvoir à Didier DUCLOY - Outreau
Nathalie LEMAIRE - Le Portel, donnant pouvoir à Jean-Louis VINCENT - Le Portel
Paulette JUILIEN-PEUVION - Neufchâtel-Hardelot, donnant pouvoir à Gwénaëlle LOIRE - Saint Léonard
Hervé LECLERCQ - Condette, donnant pouvoir à Antoine LOGIE - Wimille
Thierry BENTZ - Hesdin l'Abbé, donnant pouvoir à Bertrand DUMAINE - Isques
Olivier CARTON - Dannes, donnant pouvoir à Serge QUETU - Pernes-lez-Boulogne
Patrick COPPIN - Pittefaux, donnant pouvoir à Frédéric CUVILLIER - Boulogne-sur-mer

Étaient absents :

Guillaume LEBLOND - Boulogne-sur-mer
Sandrine BARDEAUX - Wimereux
Aurélien PORTUESE - Wimereux

Nombre de membres en exercice : 59

Président de séance : Frédéric CUVILLIER

Secrétaire de séance : Jean-Renaud TAUBREGEAS

**ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE - AMENAGEMENT INTEGRE DE L'ESPACE -
URBANISME ET FONCIER**
N° 17C_09_10_2025
MODIFICATION N°4 DU PLUI DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU
BOULONNAIS – APPROBATION DES MODIFICATIONS

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomération du Boulonnais (CAB) a été approuvé en avril 2017. Ce document stratégique traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire de l'agglomération. Il reste nécessaire de faire évoluer, d'actualiser le PLUi, afin de rester conforme aux projets communautaires, mais aussi communaux.

Cette procédure de modification succède à celle approuvée par le Conseil communautaire le 11 avril 2024.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Hauts-de-France a dispensé cette procédure d'une évaluation environnementale le 14 janvier 2025.

La consultation des personnes publiques s'est déroulée à compter du 17 février 2025.

Par décision en date du 28 février 2025, le Tribunal administratif de Lille a désigné le Commissaire-enquêteur.

Par arrêté du 12 mars 2025, le Président de la CAB a organisé l'enquête publique portant sur la modification n°4 du PLUi de la CAB entre le 1er et le 30 avril 2025.

Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers sont disponibles à la CAB et dans les mairies concernées par des modifications, ainsi que sur le site Internet de la CAB. Le Commissaire-enquêteur s'est tenu à disposition du public lors de quatre permanences d'une demi-journée.

Le rapport d'enquête définitif du Commissaire-enquêteur a été réceptionné le 18 juin 2025 avec avis favorable et les observations suivantes :

- pour les emplacements réservés : ne pas fractionner les parcelles à usage agricole lors de la création de liaisons douces.


- pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation à Neufchâtel-Hardelot et Wimereux : prendre les mesures nécessaires en termes de densité, mobilité, inondations, pour que la CAB, par le biais de ces deux communes, devienne un territoire d'exception par son cadre de vie qui est le cap numéro 1 au projet de territoire à 15 ans.

Il est proposé d'apporter les modifications détaillées dans l'annexe à la présente délibération sur le Plan Local d'Urbanisme.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 et suivants,

Vu le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Boulonnais,

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le 
ID : 062-246200729-20251017-17C_09_10_2025-DE

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CAB approuvé le 06 avril 2017,

Vu l'arrêté du Président en date du 12 mars 2025 fixant les modalités de l'enquête publique,

Vu la décision de la MRAE en date du 14 janvier 2025 de ne pas soumettre le projet de modification du PLUi à enquête environnementale,

Vu la transmission du projet au Préfet et aux personnes publiques associées,

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur,

Considérant que le projet de modification du PLUi de la CAB tel qu'il est annexé à la présente délibération peut être approuvé conformément à l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme.

Après avis de la commission Attractivité du territoire, Aménagement intégré de l'espace, Logement et Habitat durable, Développement rural, Nausicàa, Biodiversité et plan climat du 23 septembre 2025,

Le CONSEIL décide :

Envoyé en préfecture le 17/10/2025
Reçu en préfecture le 17/10/2025
Publié le
ID : 062-246200729-20251017-17C_09_10_2025-DE



- D'approuver la modification n°4 du PLUi de la CAB telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

- D'afficher la présente délibération à la CAB et dans les mairies concernées pendant un mois et publier une mention dans au moins un journal local diffusé dans le département,

- D'informer que le dossier de modification du PLUi approuvé est tenu à disposition du public à la CAB.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ		
Pour	Contre	Abstention
56	0	0
TELETRANSMISE EN SOUS-PREFECTURE LE		
17/10/2025		
PUBLIÉE LE		
17/10/2025		

Jean-Renaud TAUBREGES

Secrétaire de séance

Communauté d'agglomération du Boulonnais

Sébastien CHOCHOIS

Le Vice-Président

Communauté d'agglomération du Boulonnais

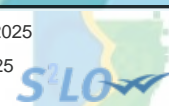
« Voies et délais de recours : la présente délibération peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Lille ou d'un recours gracieux auprès de la Communauté d'agglomération du Boulonnais, étant 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 ».

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le

ID : 062-246200729-20251017-17C_09_10_2025-DE



**Communauté
d'agglomération**
du Boulonnais
www.agglo-boulonnais.fr



MODIFICATION n°4 DU PLUi

de la Communauté d'agglomération du Boulonnais

ENQUETE PUBLIQUE DU 1^{er} AU 30 AVRIL 2025

ANNEXE

***Synthèse de l'enquête publique
et proposition de modifications du document d'urbanisme***

SOMMAIRE

I- Contexte général du PLUi	3
II- Objet de la procédure	3
III- Modifications par communes	
a) Détail des modifications	7
Boulogne-sur-Mer	7
Echinghen	26
Nesles.....	29
Neufchâtel-Hardelot.....	34
Pittefaux.....	71
St Etienne-au-Mont.....	83
St Martin Boulogne	86
Wimereux.....	93
Règlement.....	114
b) Auto-évaluation	130
Avis reçu de la MRAE	133

I- Contexte général du PLUi

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

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

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

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

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

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

II- Objet de la procédure // secteur visé par les modifications

Principe général :

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

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

Objectifs / critères :

La procédure de modifications de PLUi qui visera donc :

- 1/ modification de zonage au sein des zones urbaines du PLUi
 - a) Suppression d'ER liés à l'évolution des projets,
 - b) Modification / Création d'emplacement réservé (ER) pour répondre aux enjeux du PLUi notamment pour la gestion de l'eau et la mobilité
- 2/ Adaptation / correction du règlement.
- 3/ Complément de l'inventaire du patrimoine bâti (fermes patrimoniales reconvertibles)
- 4/ Mise à jour des conditions d'urbanisation en zone U pour l'adaptation aux projets et/ou la création des Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectoriels

Tableau : Présentation des sites et carte de localisation

	Modification de zonage PLAN A / PLAN B	Emplacement réservé	Adaptation règlement	OAP Habitat	Pièces modifiées
BOULOGNE-SUR-MER					
				NPNRU Aiglon / Triennal – modification OAP pour mise à jour du projet	OAP
ECHINGHEN					
		Rte de St Léonard le Courtil, création ER mobilité modes doux			PLAN A (zonage)
NESLES					
	Ferme De la Haye – ferme qui n'est plus en exploitation, Repérage ferme et bâti d'origine rurale				Plan B (patrimoine bâti et naturel à préserver) + Annexe Règlement patrimoine
NEUFCHATEL-HARDELOT					
1	Rue de la Coharte – suppression de la zone AUt (hameau intégré à l'environnement)				Plan A + OAP à supprimer
2	Réduction d'une zone AUh en lien avec évolution du projet			La Basse-Flaque – OAP à modifier pour adaptation du projet	Plan A + OAP
3	Réduction d'une zone AUh en lien avec évolution du projet	Secteur de développement Frange Sud : création 2 ER en lien avec aménagement de la zone		OAP Frange Sud : Modification de l'OAP pour mise à jour du projet	Plan A + OAP
PITTEFAUX					
1		Centre Bourg – accessibilité patrimoine création ER			Plan A
2		Création ER pour mise en place d'un parking paysager			Plan A

3	Hameau de Bancres – Repérage bâti patrimonial AC 25				Plan B + annexe règlement
4	Hameau de Banque – Repérage bâti patrimonial AC 19				Plan B + annexe règlement
ST ETIENNE-AU-MONT					
		Rue Edmond Madaré – suppression ER 18-10			Plan A
ST MARTIN BOULOGNE					
1	Malborough – Mise à jour de la sup – iod JSI				Plan sup
2	Modif zonage UG en UAb en centre bourg				Plan A
3	Ajout d'un périmètre commerce rez de chaussée commerciaux centre bourg				Plan A + règlement
WIMEREUX					
1		Rue Jean-Moulin – Création ER pour cheminement piéton et espace public		Création OAP pour encadrer le devenir de la zone	Plan A + création OAP
2		Impasse du Golf – Création ER chemin piéton et espace public		Création OAP pour encadrer le devenir de la zone	Plan A + création OAP

Les propositions de modifications ayant fait l'objet d'une remarque du commissaire enquêteur et maintenues sont indiquées en jaune.

Les propositions de modifications abandonnées sont indiquées en rouge

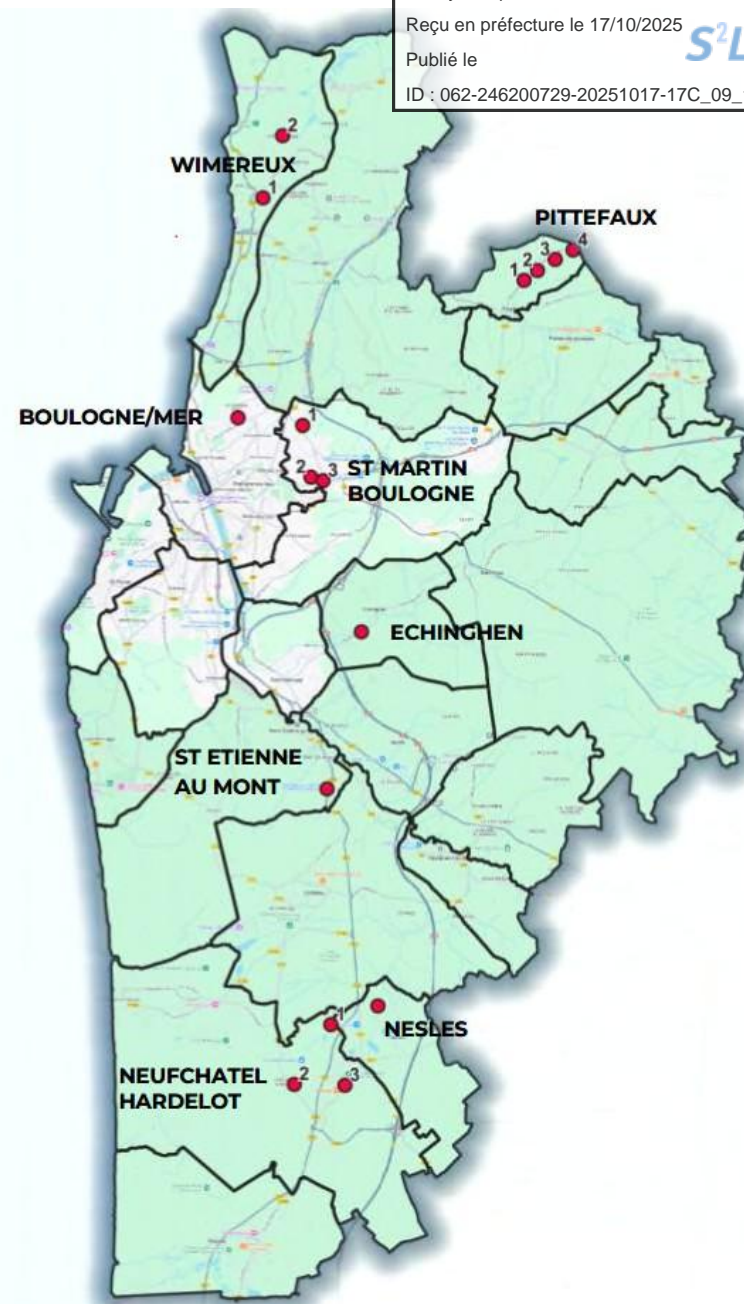
REGLEMENT				
	ZONE AUH (vocation habitat)	<ul style="list-style-type: none"> - Compléments sur la définition des voiries et accès - Compléments implantation en limite séparative 		Règlement zone AUH
	ZONE N	<ul style="list-style-type: none"> - Réglementation sur les annexes 		Règlement zone N
	Périmètre de protection des RDC commerces et Services en zone urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - Définition d'un périmètre de protection des commerces et services sur la commune de St Martin Boulogne 		Règlement de zone UAb + zonage Plan St Martin Boulogne
	Modification du lexique avec précision sur voiries et accès	<ul style="list-style-type: none"> - Préciser la distinction entre voirie et accès en lien avec le règlement 		Lexique règlement

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le

ID : 062-246200729-20251017-17C_09_10_2025-DE

S²LO

III- Modifications

IV-

a) Détail des modifications par communes

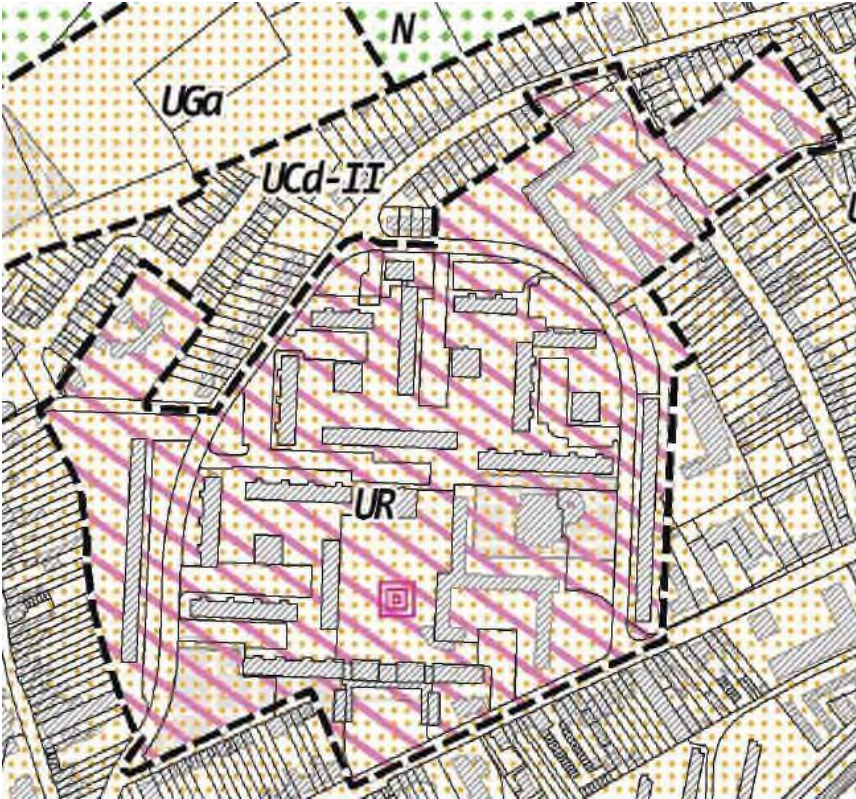
	BOULOGNE-SUR-MER	
p.8	NPNRU Aiglon / Triennal – modification OAP pour mise à jour du projet	OAP

BOULOGNE-SUR-MER

Plan de situation - Secteur NPNRU, Aiglon Triennal



BOULOGNE-SUR-MER-06

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Mise à jour de l'OAP, cette évolution est réalisée conformément en lien avec l'étude d'impact du projet NPNRU, faisant l'objet d'un avis de l'autorité environnementale adopté le 9 juillet 2024 (le périmètre n'est pas impacté).	
	

OAP Actuelle



1 - LOCALISATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent les secteurs Triennal et de l'Aiglon ainsi que la Frange Nord de la Ville de Boulogne-sur-Mer. Ils font partie de la zone urbaine sensible du Chemin vert située sur un plateau au nord de Boulogne-sur-Mer. Le quartier constitue la limite urbaine au nord de Boulogne-sur-Mer et bénéficie d'une situation de promontoir sur des espaces ouverts et sur la mer. Triennal et l'Aiglon sont desservis par un axe majeur : la rue du Chemin Vert. Le renouvellement des secteurs de l'Aiglon et de Triennal à Boulogne-sur-Mer s'inscrit dans la politique de rénovation urbaine du Chemin Vert. A la suite de l'opération ANRU sur le secteur de Transition, Triennal et l'Aiglon sont inscrits dans la programmation des NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) en cours de définition.



BOULOGNE-SUR-MER

2 - Principes généraux

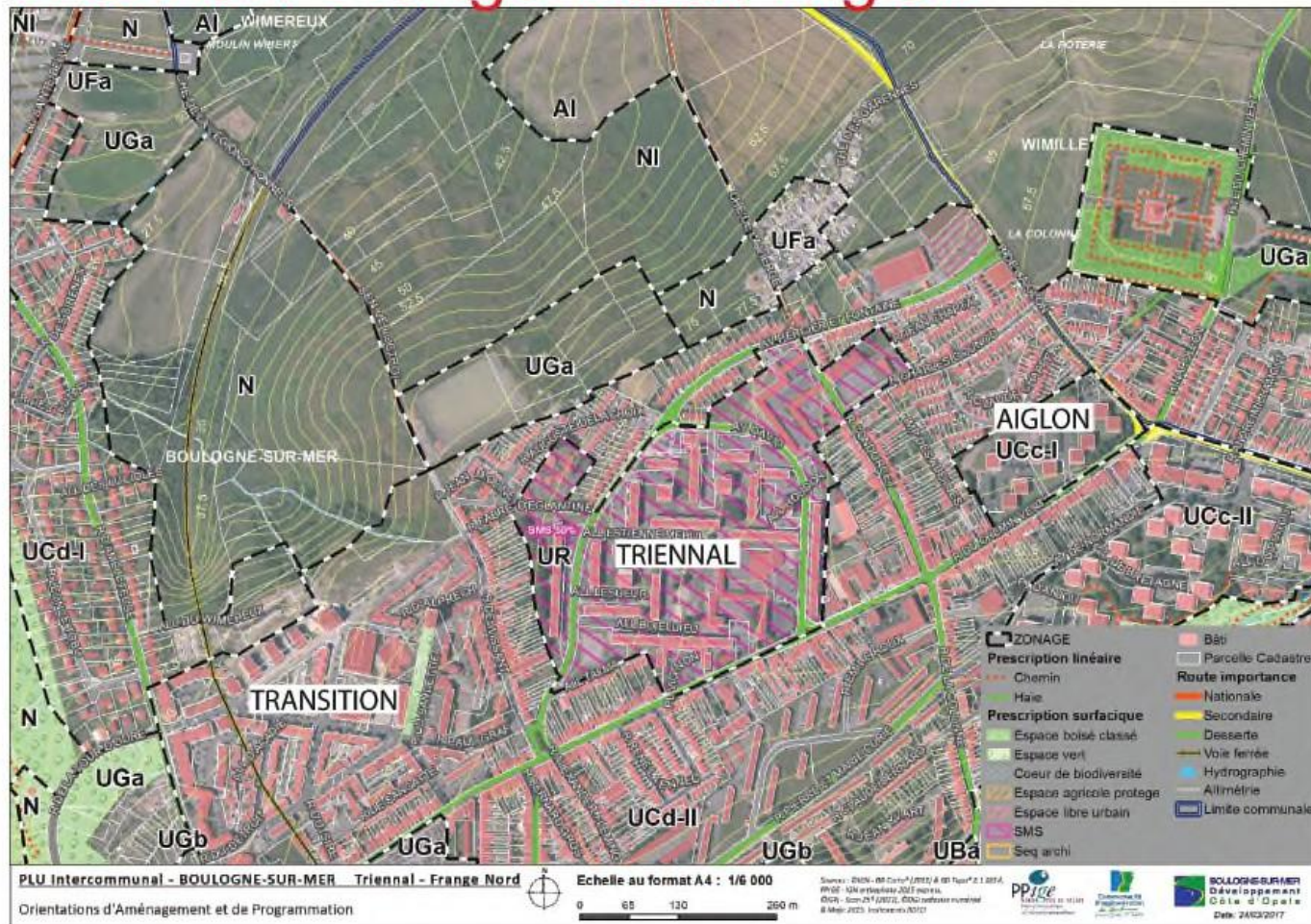
En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du schéma de cohérence territoriale du Boulonnais, le projet TRIENNAL / FRANGE NORD / AIGLON s'inscrit dans la volonté de reconstruire la ville sur elle-même, de façon à permettre une gestion plus économe du foncier et de limiter nos impacts sur les milieux naturels.

Le site s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain du secteur de TRIENNAL / FRANGE NORD / AIGLON et doit permettre une gestion maîtrisée et qualitative de la frange entre espace urbain dense et milieu naturel et agricole du littoral au nord de Boulogne-sur-Mer.

A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- La densité et la qualité urbaine
- La mixité sociale et générationnelle
- La mixité / diversité des fonctions urbaines et de l'habitat
- La prise en compte de la TVB du pays Boulonnais
- Le développement de nouvelles formes urbaines, faisant appel à une nouvelle organisation du parcellaire et des implantations des constructions, à une proportion d'espaces publics, naturels et de respiration adaptée permettront de réaliser des opérations denses de qualité environnementale et agréables à vivre dans le respect des prescriptions de la ZPPAUP de Boulogne-sur-Mer.
- Le traitement des pollutions éventuelles et des nuisances
- La prise en compte des préconisations du SAGE_ gestion des eaux pluviales
- La gestion des déchets (encourager le tri et la gestion collective)
- L'intégration et prise en compte de la mobilité dans la conception du projet et gestion du stationnement pour les Véhicules Légers et les 2 roues.
- Le développement du réseau des modes de déplacements doux .
- l'application des principes et conceptions bioclimatiques
- Le traitement paysager du projet d'aménagement et des franges (transition avec l'espace agricole)
- le classement en cours du Grand Site.

Triennal / Frange Nord / Aiglun



OAP Actuelle



BOULOGNE-SUR-MER

3 - Les orientations d'aménagement

Accès transports en communs

Type de Transport en commun	Distance Temps à pied
bus place de France	2,4kms / 28min
bus rue du Chemin Vert	0,5kms / 7min
train gare Tintelleries	1,8kms / 21min
train gare centrale	3,2kms / 38min

Distance calculée sur Open Street Map/sur réseau Marinéo 04/2017

Le projet de renouvellement urbain aura pour objectif de désenclaver les secteurs de Triennal et de l'Aiglon, de les mailler fortement avec les quartiers voisins, et de développer la lisibilité en travaillant sur les accès et entrées.

Le quartier du Chemin Vert et la frange urbaine sont cadrés par 3 voiries primaires :

- la rue d'Ambleteuse (1) et la rue de l'Aiglon (2), de part et d'autre de la frange urbaine, créent le lien Nord-Sud entre la ville de Boulogne-sur-Mer et Wimereux-Wimille
 - la rue du chemin vert (3) qui relie ces deux rues permet d'accéder à la frange urbaine et aux différents secteurs (Triennal, Aiglon, Transition) et constitue la rue principale de desserte du secteur et de l'ensemble du Chemin Vert.
- OAG - 1**
- la rue de l'Aiglon, de part et d'autre de la frange urbaine, créent le lien Nord-Sud entre la ville de Boulogne-sur-Mer et Wimereux-Wimille.

Le projet s'appuie sur les voiries de dessertes secondaires maintenues et requalifiées, notamment l'Avenue Percier et Fontaine et l'Avenue Louis David pour leur conférer un caractère plus urbain, apaisé et paysagé. Ces axes secondaires accueillent une circulation de transit entre les secteurs avec les aménagements qui permettront de sécuriser la pratique et de limiter la vitesse. **OAG - 2**

Le schéma de voirie sera complété avec l'avancement des études du NPNRU. Il sera notamment prévu des voiries de desserte des îlots de logements avec un

3.1 - Desserte et déplacements

profil adapté (largeur réduite, espace partagé, vitesse limitée, ...)

Plusieurs aménagements jalonnent les principales voies du quartier et marquent ses entrées. Des aménagements sécurisés permettront une meilleure lisibilité des carrefours, une réduction de la vitesse de circulation et une meilleure traversée pour les modes doux. Les carrefours sur l'avenue Percier et Fontaine seront ainsi sécurisés afin de favoriser le passage des liaisons douces. **OAG - 5**

Le réseau de cheminements piétons et cyclables sera requalifié en lien avec les voiries et développé au sein du quartier et en frange Nord (aménagement des «chemins verts»). Ils permettront de valoriser la façade maritime du quartier et de mettre en réseau les éléments patrimoniaux à proximité (Colonne de la Grande Armée, Légion d'Honneur, pointe de la crèche...). Ils seront aménagés pour les piétons, les vélos, les rollers et seront accessibles aux handicapés. Ils ne permettront pas le développement de l'activité type moto-cross. Les chemins verts traversant les voies motorisées feront l'objet d'aménagements sécurisés.

OAG - 3

La frange nord sera accessible depuis le réseau viaire existant. La requalification des voiries de desserte tiendra compte de ces possibles dessertes dans les choix d'aménagement (gestion des carrefours, prise en compte des déplacements doux...). **OAG - 4**

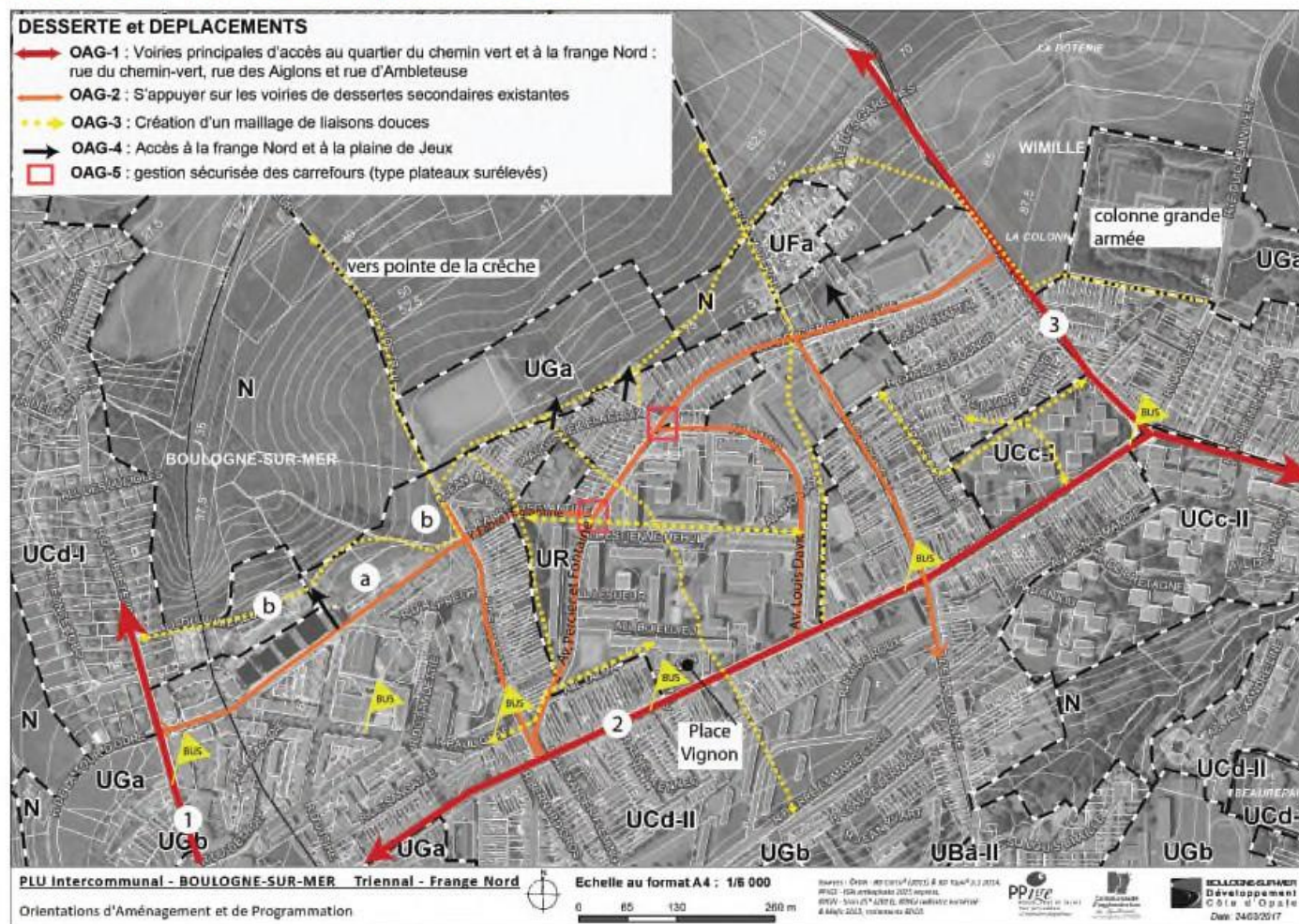
3

OAP aménagements

DENSIFICATION

BOULOGNE/MER - Triennal / Frange Nord

33



OAP Actuelle



* Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone

Principe de programmation logements	
nb : Opération mixte (habitat / tertiaire / équipements,...)	
Typologie urbaine	Pôle urbain central
Objectif habitat PLU	1 380 logts (1)
Densité SCOT*	50 logts / ha
Surface zone	18,4 ha
Secteur de mixité sociale	50 %
(1) objectif communal	

Le projet de renouvellement urbain de Triennal / Aiglon doit permettre de réinsérer le quartier dans la dynamique de développement économique et social de la ville. Cette mutation passe par un changement d'image du quartier et une ouverture qui vise notamment à diversifier l'offre de logements et à développer l'accueil des activités économiques.

Une armature publique et paysagère sera développée sur l'ensemble du secteur, entre les espaces verts publics ponctuels (places, squares, espaces verts ponctuels) et par la valorisation des équipements et de leurs abords. :

Un espace public fédérateur sera créé à partir de la Place Vignon, la démolition de la barre Boieldieu permettra de créer un appel jusqu'au cœur du quartier. En lien avec la place Vignon, le square Chérubini sera complètement requalifié avec l'aménagement de deux espaces de jeux. **OAG - 6**

Le programme de rénovation de Triennal s'appuie sur la restructuration d'équipements et bâtiments existants et le maintien des activités économiques et sociales du quartier :

- La maison de l'emploi et de la solidarité sera maintenue **OAG - 7**
- la vie associative du quartier sera mise en valeur, en repositionnant les associations en façade des espaces publics majeurs.
- L'offre commerciale sera restructurée. Le fonctionnement du marché place vignon sera amélioré tout en maintenant son intensité. De nouvelles surfaces commerciales seront développées entre la rue du chemin vert et le square Chérubini.
- L'équipement commercial à l'angle de la rue de l'Aiglon et de l'avenue Percier Fontaine pourra faire l'objet d'une restructuration ou/et agrandissement. Le projet tiendra compte de la proximité de la Colonne de la Grande Armée et de sa position en belvédère sur l'espace ouvert. **OAG - 15**
- La tour Méhul donnant sur l'espace public fédérateur sera réhabilitée en un espace de co-working et un lieu d'accueil pour les jeunes entreprises. **OAG - 8**

Les équipements scolaires sont replacés dans une dynamique de projet, ils seront réorganisés et ouverts sur le quartier. La restructuration des groupes scolaires a pour objectifs la création de nouvelles classes, le développement d'un programme pédagogique ambiteux, les performances énergétiques, etc... **OAG - 10**

BOULOGNE-SUR-MER

3.2 - Densité urbaine et espace public

Le projet de Triennal permettra de recréer une offre de logements supérieure à celle existante et de travailler sur une mixité des typologies de logements.

Au sein du projet de rénovation urbaine, certaines constructions vont être démolies pour permettre la mise en place de la trame viaire et d'espaces publics mais également pour permettre d'augmenter le nombre de logements et de diversifier les typologies. Les bâtiments maintenus seront réhabilités (ex : isolation thermique, remodelage, création de balcon,...). Les études du NPNRU (notamment volet thermique) permettront de confirmer les possibilités de réhabilitation des bâtiments existants en tenant compte également du schéma d'aménagement global du quartier. Un phasage détaillé est prévu pour permettre un relogement progressif des habitants. **OAG - 9**

Afin de modifier le fonctionnement du quartier, de nouveaux îlots résidentiels à «taille humaine» (gabarit compris entre R+2 et R+4) seront créés. **OAG - 11**

2 secteurs sont identifiés pour le développement d'un programme de logements : **OAG - 16**

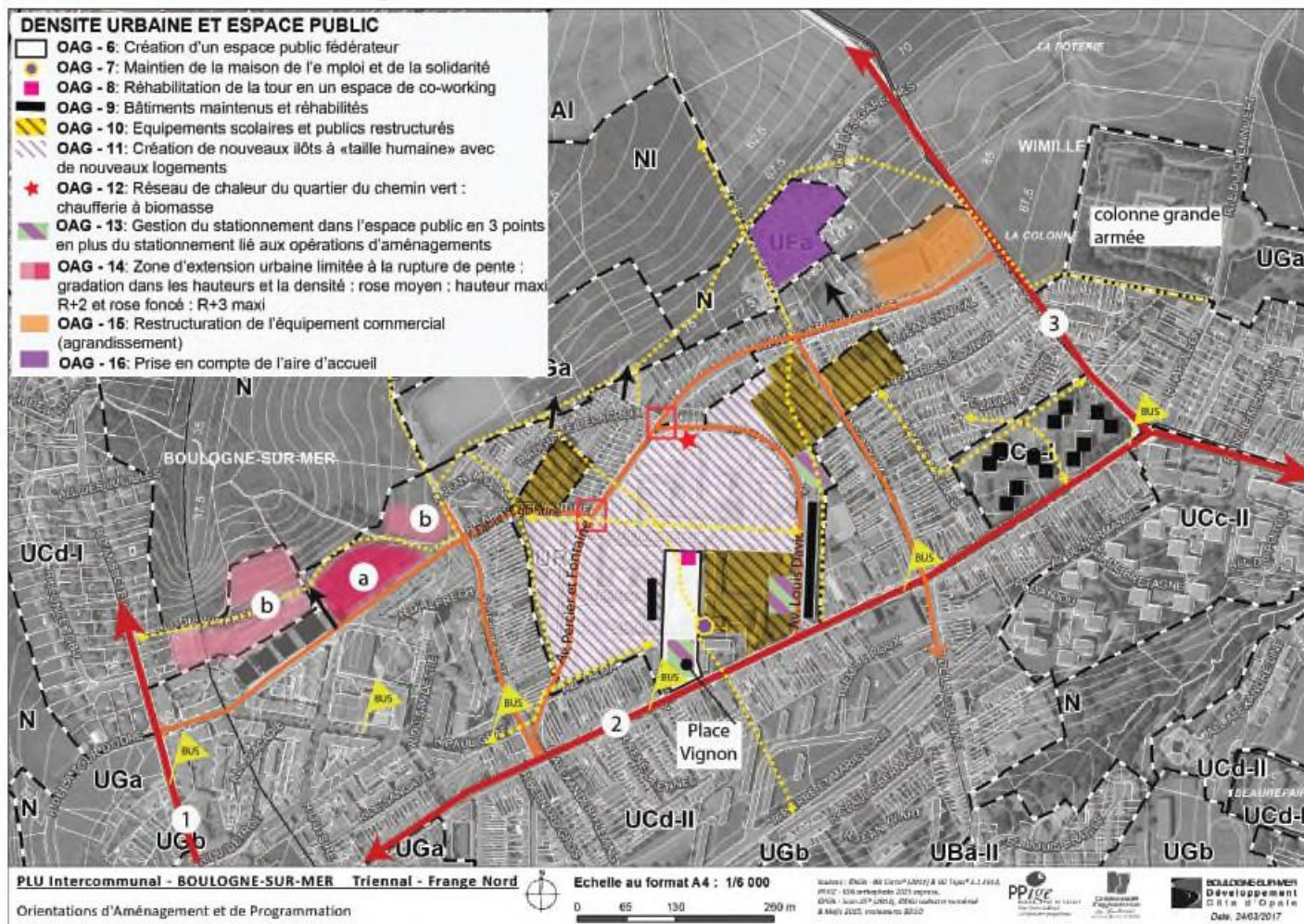
- a) La zone d'extension urbaine en frange maritime, située au Nord du quartier Transition, est limitée à la rupture de pente. Le gabarit des constructions sera limité à R+3 (rose foncé)
- b) La zone d'extension urbaine, au nord du quartier de Transition dans le prolongement des constructions limitées à R+3, aura une densité bâti plus faible et la hauteur des constructions ne dépassera pas le R+2 ; des typologies bâties intermédiaires seront proposées (rose moyen)

Sur le plan énergétique, le quartier profitera également du développement du réseau de chaleur du quartier du chemin vert : chaufferie à biomasse. **OAG - 12**

L'aire d'accueil sera prise en compte dans le traitement de la frange (gestion des eaux, intégration paysagère, accompagnement social...). **OAG - 16**

Le stationnement sera géré dans l'espace public (place vignon et en lien avec les écoles notamment) et le long des principales voies du quartier. Le stationnement lié aux logements sera résidentielisé et mutualisé à l'échelle des îlots de logements. **OAG - 13**

Triennal / Frange Nord



OAP Actuelle



BOULOGNE-SUR-MER

3.3 - Environnement et paysage

L'extension urbaine prévue en façade maritime prend en compte les caractéristiques du terrain et permettra de valoriser le site et de maintenir et aménager les ouvertures visuelles sur le paysage. **OAG - 17**

Les espaces agricoles au Nord du site font partis d'un site pittoresque et historique tourné vers la mer. Ces terres agricoles garantissent une ouverture visuelle sur la mer. Leur maintien et leur valorisation est donc essentiel. Le patrimoine historique du site est également à préserver (Colonne Napoléon, Stèle de la Légion d'Honneur,...). La frange est concernée par la procédure de classement en cours du site de la Crèche. **OAG - 18**

La sortie de la voie ferrée est accompagnée de boisements à maintenir pour la bonne intégration de l'infrastructure dans le paysage. **OAG - 19**

La transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole (ceinture verte) sera traitée et aménagée. Elle sera aménagée pour accueillir des espaces sportifs et de loisirs ainsi que des liaisons douces et des belvédères. **OAG - 20 et OAG - 21**

Au sein du quartier réhabilité, plusieurs types d'espaces verts seront proposés afin de réinvestir les espaces publics et de conférer une fonction d'animation et de rencontre.











- Un mail paysager est/ouest sera aménagé au cœur du quartier du fait de la démolition de quelques bâtiments. Il s'agira d'un lieu de promenade, de rencontres mais aussi un potentiel de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues). **OAG - 24**
- Des plantations et des aménagements paysagers accompagneront les voiries et les îlots résidentialisés pour améliorer le cadre de vie et la fonctionnalité écologique des espaces. **OAG - 23**
- Des jardins partagés prendront place au sein du quartier.
- Autour des bâtis, la requalification des espaces verts existants afin de leur conférer un rôle au sein du quartier (résidentialisation, aménagements en espace public). La gestion sera adaptée aux usages choisis. **OAG - 26**

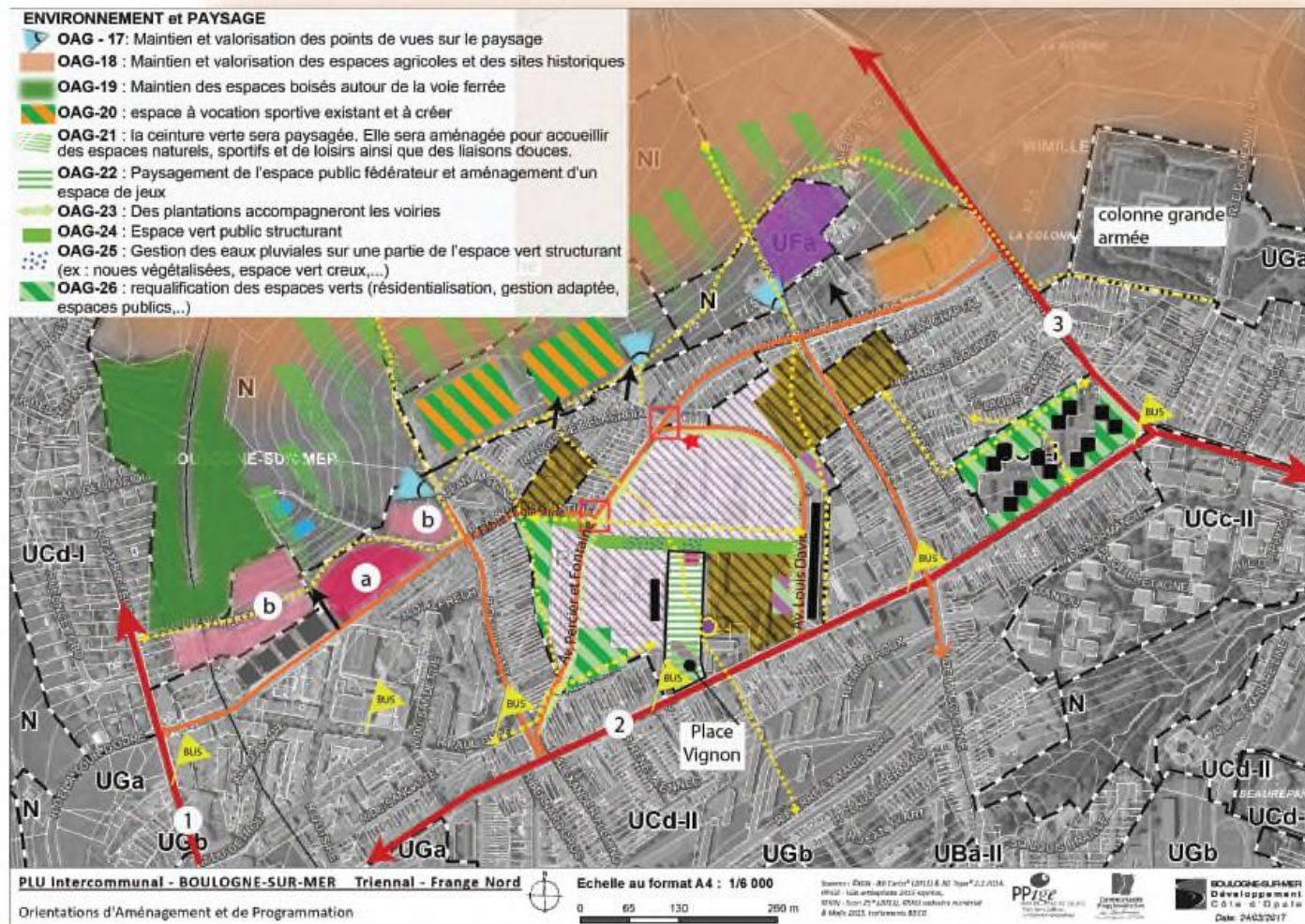
La gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site sera prévue dans la mesure du possible (si pas de dégradation) à ciel ouvert (noues et espaces verts en creux). Si besoin, une nouvelle stratégie sera mise en place avec l'utilisation de matériaux et de massifs drainants. **OAG - 25**

La gestion des eaux pluviales sera prévue en partie sur l'espace vert structurant : le mail paysagé (ex : noues végétalisées, espace vert creux,...) De plus, les eaux pluviales des toits seront récupérés pour l'arrosage des espaces verts publics. **OAG - 25**

Triennal / Frange Nord

ENVIRONNEMENT et PAYSAGE

-  **OAG - 17** : Maintien et valorisation des points de vues sur le paysage
-  **OAG-18** : Maintien et valorisation des espaces agricoles et des sites historiques
-  **OAG-19** : Maintien des espaces boisés autour de la voie ferrée
-  **OAG-20** : espace à vocation sportive existant et à créer
-  **OAG-21** : la ceinture verte sera paysagée. Elle sera aménagée pour accueillir des espaces naturels, sportifs et de loisirs ainsi que des liaisons douces.
-  **OAG-22** : Paysagement de l'espace public fédérateur et aménagement d'un espace de jeux
-  **OAG-23** : Des plantations accompagneront les voiries
-  **OAG-24** : Espace vert public structurant
-  **OAG-25** : Gestion des eaux pluviales sur une partie de l'espace vert structurant (ex : noues végétalisées, espace vert creux,...)
-  **OAG-26** : requalification des espaces verts (résidentialisation, gestion adaptée, espaces publics,...)



3

OAP aménagements

DENSIFICATION

BOULOGNE-MER - Triennal / Frange Nord

37

OAP Modifiée



1 - LOCALISATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent les secteurs Triennal et de l'Aiglon ainsi que la Frange Nord de la Ville de Boulogne-sur-Mer. Ils font partie de la zone urbaine sensible du Chemin vert située sur un plateau au nord de Boulogne-sur-Mer. Le quartier constitue la limite urbaine au nord de Boulogne-sur-Mer et bénéficie d'une situation de promontoir sur des espaces ouverts et sur la mer. Triennal et l'Aiglon sont desservis par un axe majeur : la rue du Chemin Vert. Le renouvellement des secteurs de l'Aiglon et de Triennal à Boulogne-sur-Mer s'inscrit dans la politique de rénovation urbaine du Chemin Vert. A la suite de l'opération ANRU sur le secteur de Transition, Triennal et l'Aiglon sont inscrits dans la programmation des NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) en cours de définition.

En lien avec la mise en oeuvre du projet, l'OAP est mise à jour. Cette évolution est réalisée conformément à l'étude d'impact du quartier faisant l'objet d'un avis de l'autorité environnementale adopté le 9 juillet 2024



BOULOGNE-SUR-MER

2 - Principes généraux

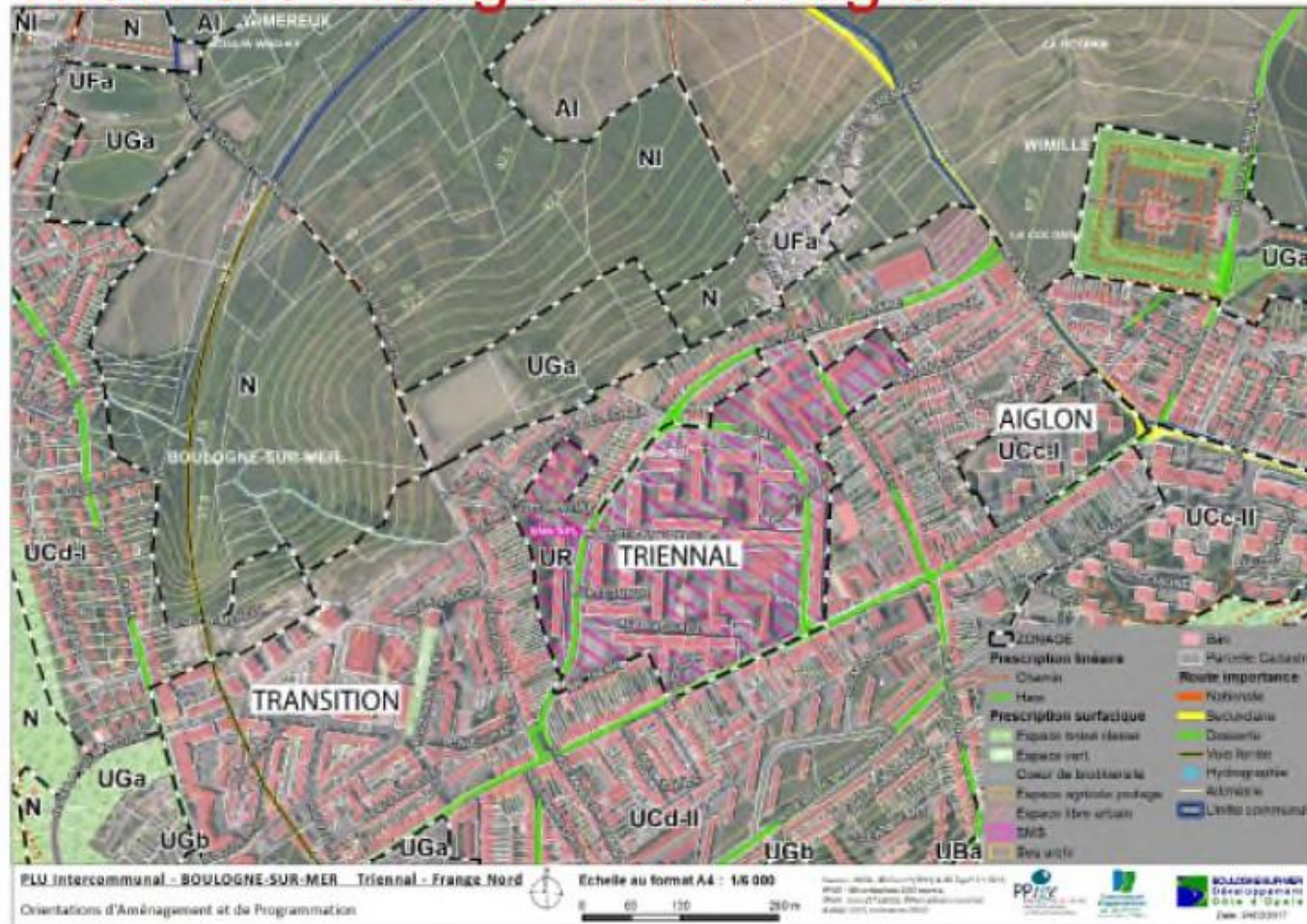
En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du schéma de cohérence territoriale du Boulonnais, le projet TRIENNAL / FRANGE NORD / AIGLON s'inscrit dans la volonté de reconstruire la ville sur elle-même, de façon à permettre une gestion plus économe du foncier et de limiter nos impacts sur les milieux naturels.

Le site s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain du secteur de TRIENNAL / FRANGE NORD / AIGLON et doit permettre une gestion maîtrisée et qualitative de la frange entre espace urbain dense et milieu naturel et agricole du littoral au nord de Boulogne-sur-Mer.

A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- La densité et la qualité urbaine
- La mixité sociale et générationnelle
- La mixité / diversité des fonctions urbaines et de l'habitat
- La prise en compte de la TVB du pays Boulonnais
- Le développement de nouvelles formes urbaines, faisant appel à une nouvelle organisation du parcellaire et des implantations des constructions, à une proportion d'espaces publics, naturels et de respiration adaptée permettront de réaliser des opérations denses de qualité environnementale et agréables à vivre dans le respect des prescriptions de la ZPPAUP de Boulogne-sur-Mer.
- Le traitement des pollutions éventuelles et des nuisances
- La prise en compte des préconisations du SAGE_ gestion des eaux pluviales
- La gestion des déchets (encourager le tri et la gestion collective)
- L'intégration et prise en compte de la mobilité dans la conception du projet et gestion du stationnement pour les Véhicules Légers et les 2 roues.
- Le développement du réseau des modes de déplacements doux .
- l'application des principes et conceptions bioclimatiques
- Le traitement paysager du projet d'aménagement et des franges (transition avec l'espace agricole)
- le classement en cours du Grand Site.

Triennal / Frange Nord / Aiglon



OAP Modifiée



3 - Les orientations d'aménagement

Accès transports en communs

Type de Transport en commun	Distance Temps à pied
bus place de France	2,4kms / 28min
bus rue du Chemin Vert	0,5kms / 7min
train gare Tintelleries	1,8kms / 21min
train gare centrale	3,2kms / 38min

Distance calculée sur Open Street Map/sur réseau Marinéo 04/2017

Le projet de renouvellement urbain aura pour objectif de désenclaver les secteurs de Triennal et de l'Aiglon, de les mailler fortement avec les quartiers voisins, et de développer la lisibilité en travaillant sur les accès et entrées.

Le quartier du Chemin Vert et la frange urbaine sont cadrés par 3 voiries primaires :

- la rue d'Ambleteuse (1) et la rue de l'Aiglon (2), de part et d'autre de la frange urbaine, créent le lien Nord-Sud entre la ville de Boulogne-sur-Mer et Wimereux-Wimille
 - la rue du chemin vert (3) qui relie ces deux rues permet d'accéder à la frange urbaine et aux différents secteurs (Triennal, Aiglon, Transition) et constitue la rue principale de desserte du secteur et de l'ensemble du Chemin Vert.
- OAG - 1**
- la rue de l'Aiglon, de part et d'autre de la frange urbaine, créent le lien Nord-Sud entre la ville de Boulogne-sur-Mer et Wimereux-Wimille.

Le projet s'appuie sur les voiries de dessertes secondaires maintenues et requalifiées, notamment l'Avenue Percier et Fontaine et l'Avenue Louis David pour leur conférer un caractère plus urbain, apaisé et paysagé. Ces axes secondaires accueillent une circulation de transit entre les secteurs avec les aménagements qui permettront de sécuriser la pratique et de limiter la vitesse. **OAG - 2**

Le schéma de voirie sera complété avec l'avancement des études du NPNRU. Il sera notamment prévu des voiries de desserte des îlots de logements avec un profil adapté (largeur réduite, espace partagé, vitesse limitée, ...)

BOULOGNE-SUR-MER

3.1 - Desserte et déplacements

Plusieurs aménagements jalonnent les principales voies du quartier et marquent ses entrées. Des aménagements sécurisés permettront une meilleure lisibilité des carrefours, une réduction de la vitesse de circulation et une meilleure traversée pour les modes doux. Les carrefours sur l'avenue Percier et Fontaine seront ainsi sécurisés afin de favoriser le passage des liaisons douces. **OAG - 5**

Le réseau de cheminements piétons et cyclables sera requalifié en lien avec les voiries et développé au sein du quartier et en frange Nord (aménagement des « chemins verts »). Ils permettront de valoriser la façade maritime du quartier et de mettre en réseau les éléments patrimoniaux à proximité (Colonne de la Grande Armée, Légion d'Honneur, pointe de la crèche...). Ils seront aménagés pour les piétons, les vélos, les rollers et seront accessibles aux handicapés. Ils ne permettront pas le développement de l'activité type moto-cross. Les chemins verts traversant les voies motorisées feront l'objet d'aménagements sécurisés.

OAG - 3

La frange nord sera accessible depuis le réseau viaire existant. La requalification des voiries de desserte tiendra compte de ces possibles dessertes dans les choix d'aménagement (gestion des carrefours, prise en compte des déplacements doux...). **OAG - 4**

3

DENSIFICATION

BOULOGNE/MER - Triennial / Frange Nord



OAP Modifiée



* Pour calcul des besoins fonciers PLU/ et non pour calcul densité de la zone

Principe de programmation logements nb : Opération mixte (habitat / tertiaire / équipements,...)	
Typologie urbaine	Pôle urbain central
Objectif habitat PLU	1 380 logts (1)
Densité SCOT*	50 logts / ha
Surface zone	18,4 ha
Secteur de mixité sociale	50 %
(1) objectif communal	

Le projet de renouvellement urbain de Triennal / Aiglon doit permettre de réinsérer le quartier dans la dynamique de développement économique et social de la ville. Cette mutation passe par un changement d'image du quartier et une ouverture qui vise notamment à diversifier l'offre de logements et à développer l'accueil des activités économiques.

Une armature publique et paysagère sera développée sur l'ensemble du secteur, entre les espaces verts publics ponctuels (places, squares, espaces verts ponctuels) et par la valorisation des équipements et de leurs abords. :

Un espace public fédérateur sera créé à partir de la Place Vignon, la démolition de la barre Boieldieu permettra de créer un appel jusqu'au cœur du quartier. En lien avec la place Vignon, le square Chérubini sera complètement requalifié avec l'aménagement de deux espaces de jeux. **OAG - 6**

Le programme de rénovation de Triennal s'appuie sur la restructuration d'équipements et bâtiments existants et le maintien des activités économiques et sociales du quartier : **OAG - 7**

- La maison de l'emploi et de la solidarité sera maintenue
- la vie associative du quartier sera mise en valeur, en repositionnant les associations en façade des espaces publics majeurs.
- L'offre commerciale sera restructurée. Le fonctionnement du marché place vignon sera amélioré tout en maintenant son intensité. De nouvelles surfaces commerciales seront développées entre la rue du chemin vert et le square Chérubini.
- La réhabilitation de la tour Méhul donnant sur l'espace public fédérateur sera réhabilitée en un espace dédié à «l'emploi» et la tour Houdon en «espace de formation».
- L'équipement commercial à l'angle de la rue de l'Aiglon et de l'avenue Percier Fontaine pourra faire l'objet d'une restructuration ou/et agrandissement. Le projet tiendra compte de la proximité de la Colonne de la Grande Armée et de sa position en belvédère sur l'espace ouvert. **OAG - 14**

Les équipements scolaires sont replacés dans une dynamique de projet, ils seront réorganisés et ouverts sur le quartier. La restructuration des groupes scolaires a pour objectifs la création de nouvelles classes, le développement d'un programme pédagogique ambitieux, les performances énergétiques, etc... L'évolution du groupe scolaire Condorcet permet de libérer un foncier à usage d'habitat. **OAG - 9**

BOULOGNE-SUR-MER

3.2 - Densité urbaine et espace public

Le projet de Triennal permettra de recréer une offre de logements supérieure à celle existante et de travailler sur une mixité des typologies de logements.

Au sein du projet de rénovation urbaine, certaines constructions vont être démolies pour permettre la mise en place de la trame viaire et d'espaces publics mais également pour permettre d'augmenter le nombre de logements et de diversifier les typologies. Les bâtiments maintenus seront réhabilités (ex : isolation thermique, remodelage, création de balcon,...). Les études du NPNRU (notamment volet thermique) permettront de confirmer les possibilités de réhabilitation des bâtiments existants en tenant compte également du schéma d'aménagement global du quartier. Un phasage détaillé est prévu pour permettre un relogement progressif des habitants. **OAG - 8**

Afin de modifier le fonctionnement du quartier, de nouveaux îlots résidentiels à «taille humaine» (gabarit compris entre R+2 et R+5) seront créés. **OAG - 10**

1 secteur en frange maritime, au nord du quartier «Transition», est identifié pour le développement d'un programme de logements : **OAG - 14**

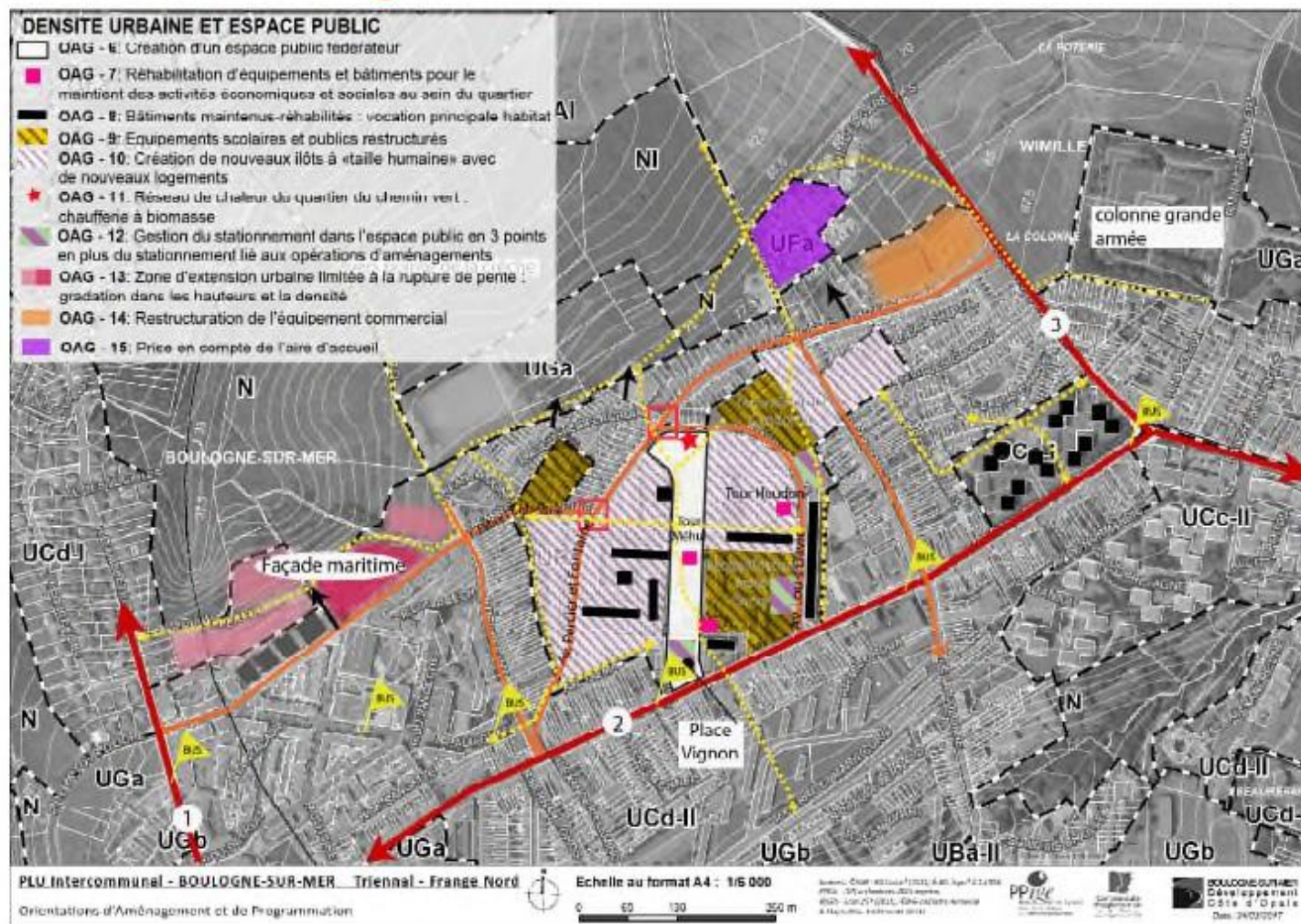
La zone d'extension urbaine en frange maritime est limitée à la rupture de pente. Le gabarit des constructions est adapté et progressif en terme de hauteur afin d'avoir une frange urbaine intégrée en limite avec le vallon de Terlinchun.

Sur le plan énergétique, le quartier profitera également du développement du réseau de chaleur du quartier du chemin vert : chaufferie à biomasse. **OAG - 11**

L'aire d'accueil sera prise en compte dans le traitement de la frange (gestion des eaux, intégration paysagère, accompagnement social...). **OAG - 15**

Le stationnement sera géré dans l'espace public (place vignon et en lien avec les écoles notamment) et le long des principales voies du quartier. Le stationnement lié aux logements sera résidentielisé et mutualisé à l'échelle des îlots de logements. **OAG - 12**

Triennal / Frange Nord



3

OAP aménagements

DENSIFICATION

BOULOGNE-SUR-MER - Triennal / Frange Nord

OAP Modifiée



BOULOGNE-SUR-MER

3.3 - Environnement et paysage

L'extension urbaine prévue en façade maritime prend en compte les caractéristiques du terrain et permettra de valoriser le site et de maintenir et aménager les ouvertures visuelles sur le paysage. **OAG - 16**

Les espaces agricoles au Nord du site font partis d'un site pittoresque et historique tourné vers la mer. Ces terres agricoles garantissent une ouverture visuelle sur la mer. Leur maintien et leur valorisation est donc essentiel. Le patrimoine historique du site est également à préserver (Colonne Napoléon, Stèle de la Légion d'Honneur,...). La frange est concernée par la procédure de classement en cours du site de la Crèche. **OAG - 17**

La sortie de la voie ferrée est accompagnée de boisements à maintenir pour la bonne intégration de l'infrastructure dans le paysage. **OAG - 18**

La transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole (ceinture verte) sera traitée et aménagée. Elle sera aménagée pour accueillir des espaces sportifs et de loisirs ainsi que des liaisons douces et des belvédères. **OAG - 19 et OAG - 20**

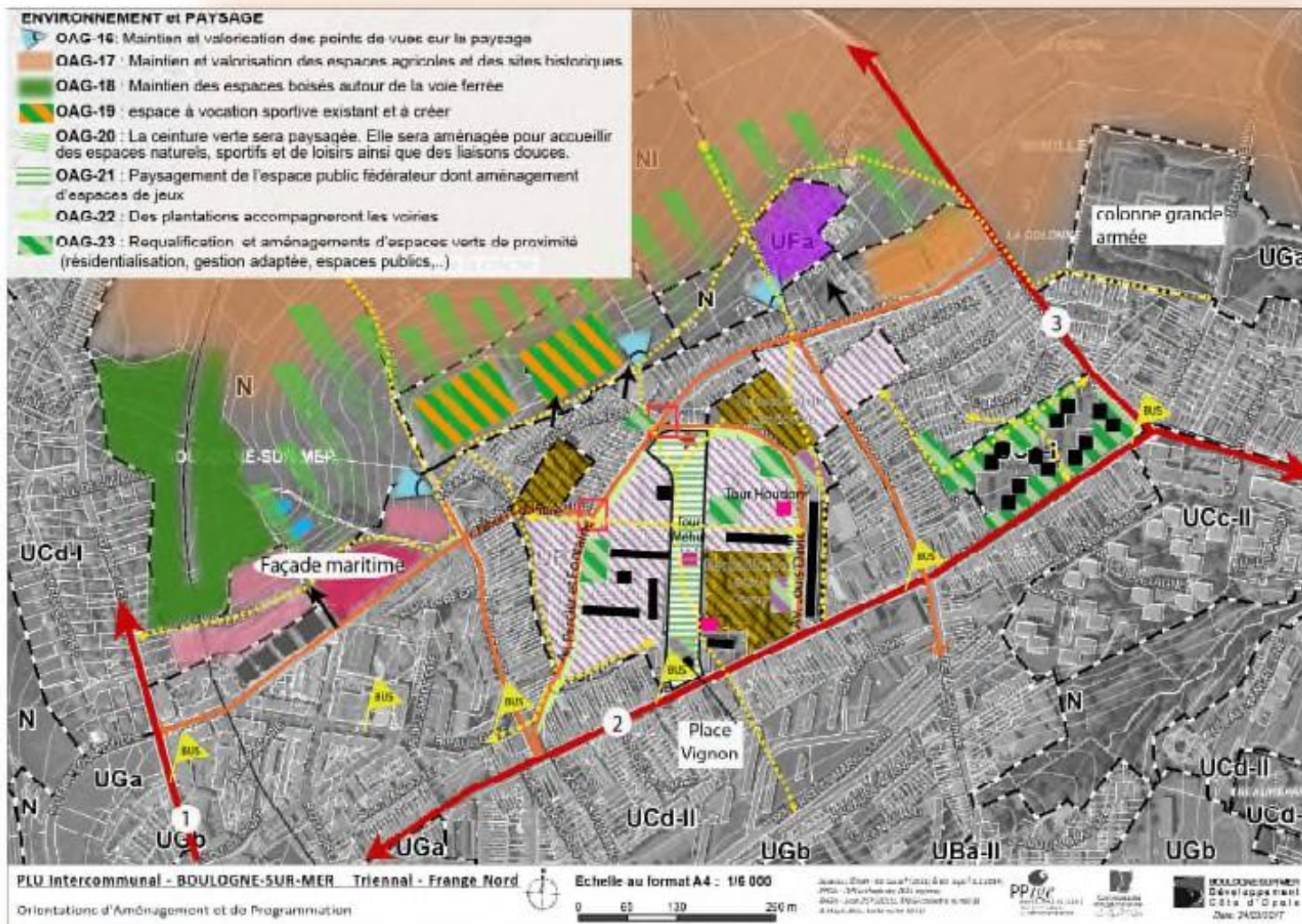
Au sein du quartier réhabilité, plusieurs types d'espaces verts seront proposés afin de réinvestir les espaces publics et de conférer une fonction d'animation et de rencontre.

- Un mail paysager nord / sud structure le quartier de la place Vignon à l'avenue Percier Fontaine. Il s'agira d'un lieu de promenade, de rencontres mais aussi un potentiel de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues). **OAG - 21**
- Des plantations et des aménagements paysagers accompagneront les voiries et les îlots résidentialisés pour améliorer le cadre de vie et la fonctionnalité écologique des espaces. **OAG - 22**
- Autour des bâtis, et des nouveaux îlots d'habitats créés, la requalification et l'aménagement des espaces verts de proximité (résidentialisation, jardins partagés, aménagements en espace public). La gestion sera adaptée aux usages choisis. **OAG - 23**

Les dispositifs de gestion de l'eau pluviale privilégiant une gestion alternative seront mis en oeuvre et dimensionnées en fonction des besoins du projet et à l'appui des études hydrauliques nécessaires à la conception des espaces.

La gestion des eaux pluviales est intégrée dans la conception des espaces dont l'espace vert structurant : le mail paysager (ex : noues végétalisées, espace vert creux,...) Une récupération et utilisation des eaux pluviales pour la gestion et l'entretien des espaces verts est encouragée dans la conception des espaces publics et des bâtiments (eaux de toiture).

Triennal / Frange Nord



3

OAP aménagements

DENSIFICATION

BOULOGNE/MER - Triennal / Frange Nord

9

	ECHINGHEN			
p.27		Rte de St Léonard le Courtil, création ER mobilité modes doux		PLAN A (zonage)

ECHINGHEN

Le Village

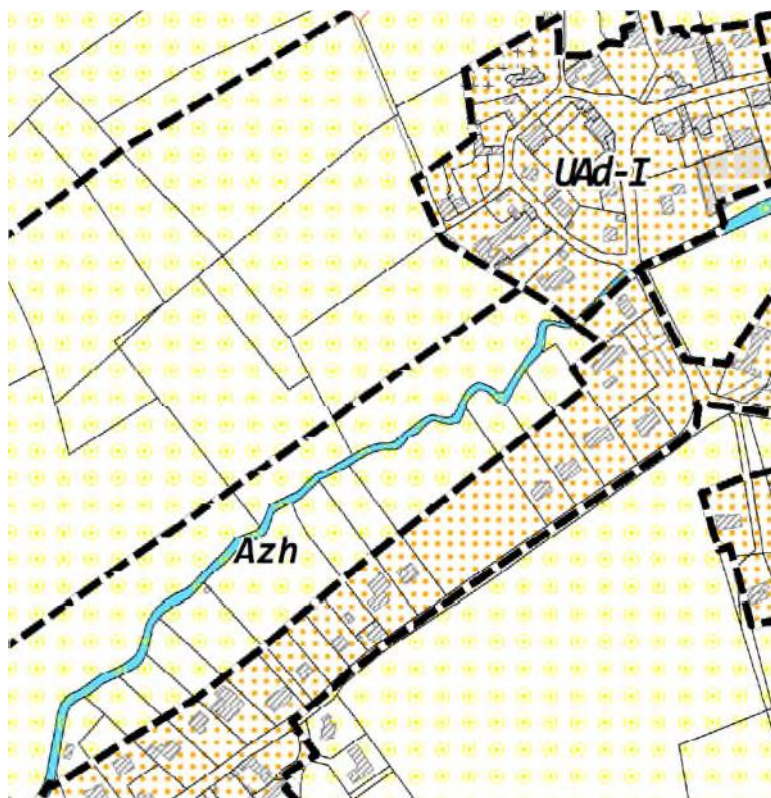


ECHINGHEN

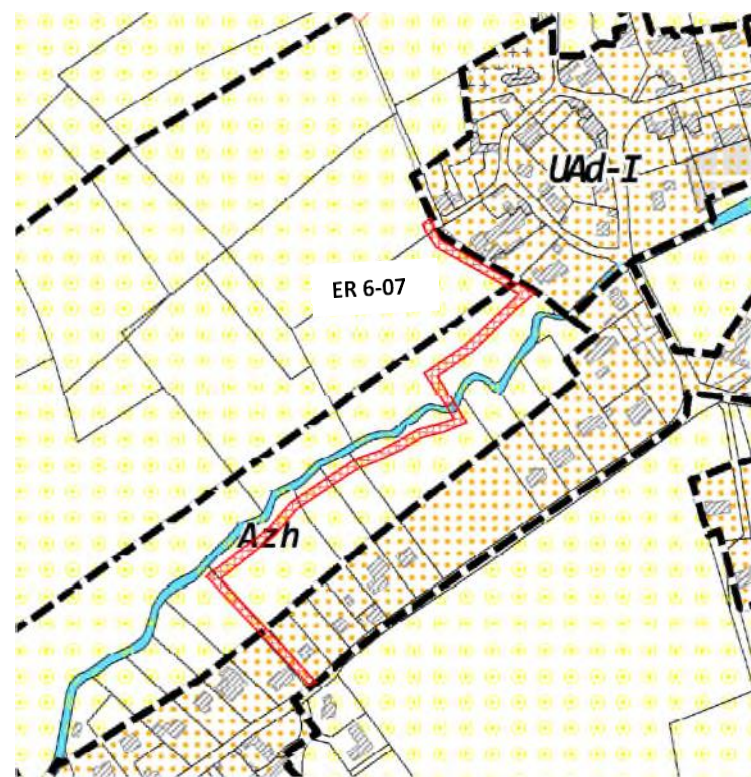
ZONAGE ACTUEL

ZONAGE PROPOSE

Plan A Création d'un ER dans le cadre d'une OAP. Création d'un maillage "mobilité" dans le cadre d'un projet d'aménagement communal. Il s'agit d'un sentier pédestre (1,5m minimum) accompagné d'une limite de parcellaire (haie, clôture...). L'aménagement environ 3m d'épaisseur longe les limites parcellaires agricoles et les berges ripisylves. Afin de permettre la traversée du ruisseau de Belle Isle, l'aménagement d'un ouvrage d'art légers sur les parcelles OA174 et OB356 est nécessaire.



Parcelles : A175, A174, B362, B256, B255, B286, B424



	NESLES	
p.30	Ferme De la Haye – ferme qui n’est plus en exploitation, Repérage ferme et bâti d’origine rurale	Plan B (patrimoine bâti et naturel à préserver) + Annexe Règlement patrimoine


NESLES

Plan B - Repérage des fermes reconvertibles

Ajout de ces fermes dans le document du Règlement 2- Annexes : liste descriptive des bâtis protégés :

1

Bâtiments d'origine agricole

Sur le Plan Réglementaire B le symbole  correspond aux bâtiments d'origine agricole protégés et/ou reconvertibles.

La liste des bâtis agricoles présente pour chaque commune trois catégories selon le niveau de protection:

1 Catégorie: Inventaire du patrimoine de la CAB et bâtiments agricoles reconvertibles

--> Niveau de protection : Ensemble du corps de ferme et bâtiments indiqués sur le plan

2 Catégorie: Inventaire du patrimoine de la CAB

--> Niveau de protection : Ensemble du corps de ferme

3 Catégorie: Bâtiments agricoles reconvertibles

--> Niveau de protection : Bâtiments indiqués sur le plan

Pour la catégorie «Inventaire du patrimoine de la CAB et bâtiments agricoles reconvertibles» sont protégés l'ensemble du corps de ferme repéré au titre de l'article L123-1-5-7° du CU et les bâtiments indiqués(en étoile sur la fiche) au titre de l'article L123-3-1 du CU.

Pour la catégorie «Inventaire du patrimoine de la CAB» sont protégés l'ensemble du corps de ferme repéré au titre de l'article L123-1-5-7° du CU.



Pour la catégorie «Bâtiments agricoles reconvertibles» sont protégés les bâtiments indiqués (en étoile sur la fiche) au titre de l'article L123-3-1 du CU.

Pour les 2 premières catégories se reporter aux dispositions du titre II du Règlement du PLUi.

Plan de situation – Ferme de la Haye



NESLES-03

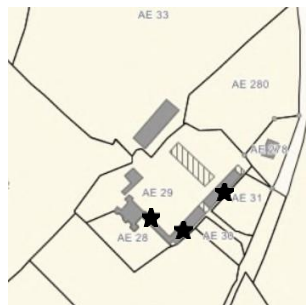
ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan B – Repérage au plan B du bâti protégé et/ou reconvertible	
	Parcelle AE 29 (5810m ²) 

Parcelle n° AE29

Adresse : Ferme de la Haye

Catégorie : Bâtiments agricoles reconvertis

Niveau de protection : Bâtiment indiqué sur le plan



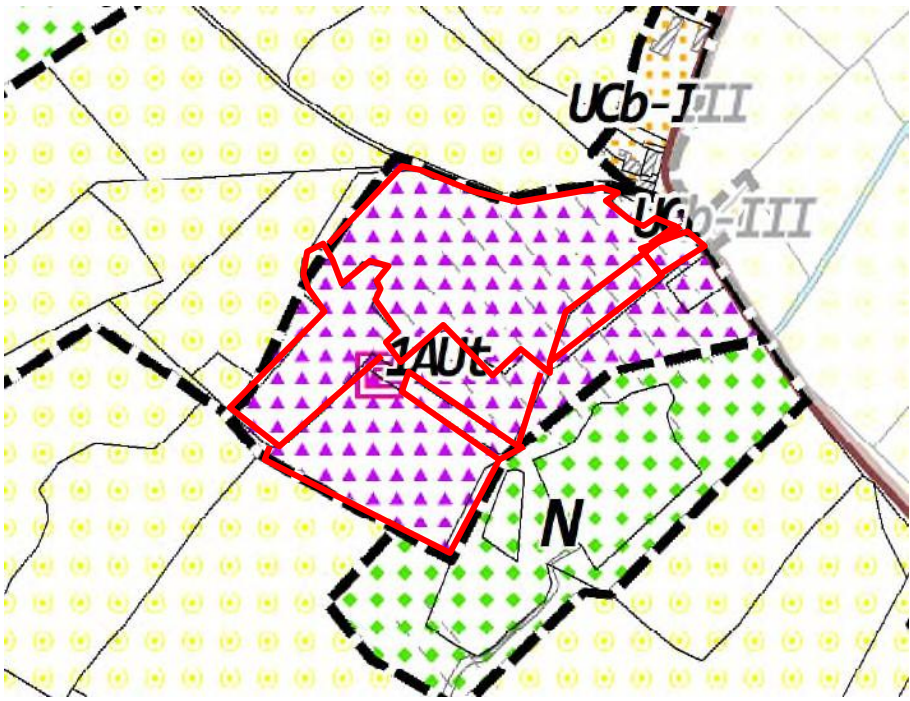
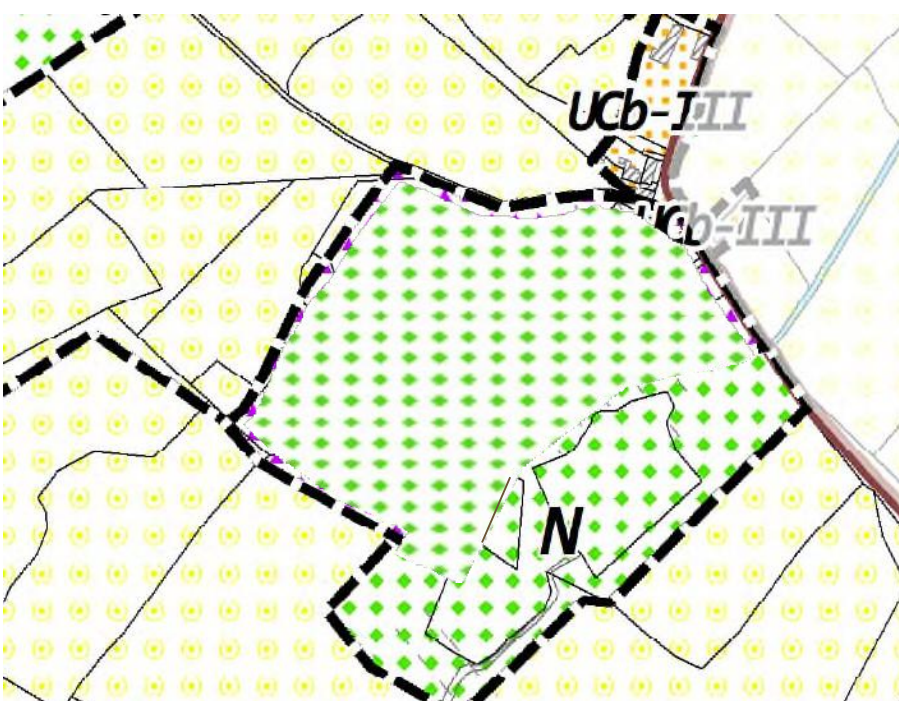
NEUFCHATEL-HARDELOT		
1 / p.35	Rue de la Coharte- suppression de la zone AUt (hameau intégré à l'environnement)	Plan A + OAP à supprimer
2/ p.38	Secteur OAP Basse Flaque Réduction d'une zone AUh en lien avec évolution du projet OAP à modifier pour adaptation du projet	Plan A + OAP
3/p.55	Secteur de développement Frange Sud Réduction d'une zone AUh en lien avec évolution du projet création 2 ER en lien avec aménagement de la zone Modification de l'OAP pour mise à jour du projet	Plan A + OAP

NEUFCHATEL-HARDELOT

Plan de situation – Rue de la Coharte



NEUFCHATEL-HARDELOT-04

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A – Zone 1 AUt : suppression de la zone 1AUt : mise en compatibilité du document avec le SCOT du Boulonnais : suppression du hameau nouveau intégré à l'environnement.	
	<p>Parcelles AC 19 (4498m²) – 20 (11725m²) – 38 (430m²) – 44 (2045m²) – 46 (5713m²) – 43 (1099m²) – 45 (720m²).</p> 

Plan de situation – La Basse Flaque

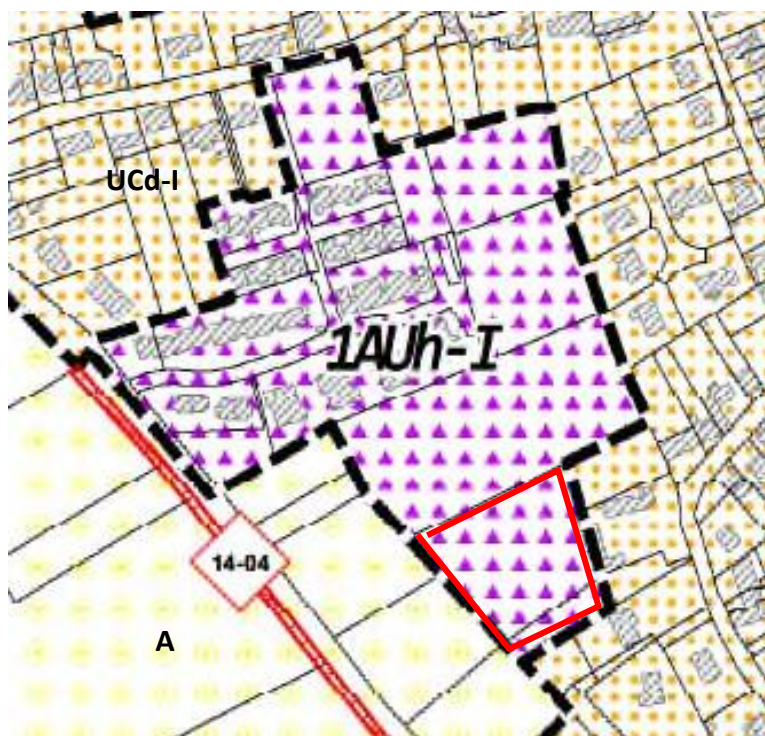


NEUFCHATEL-HARDELOT-05

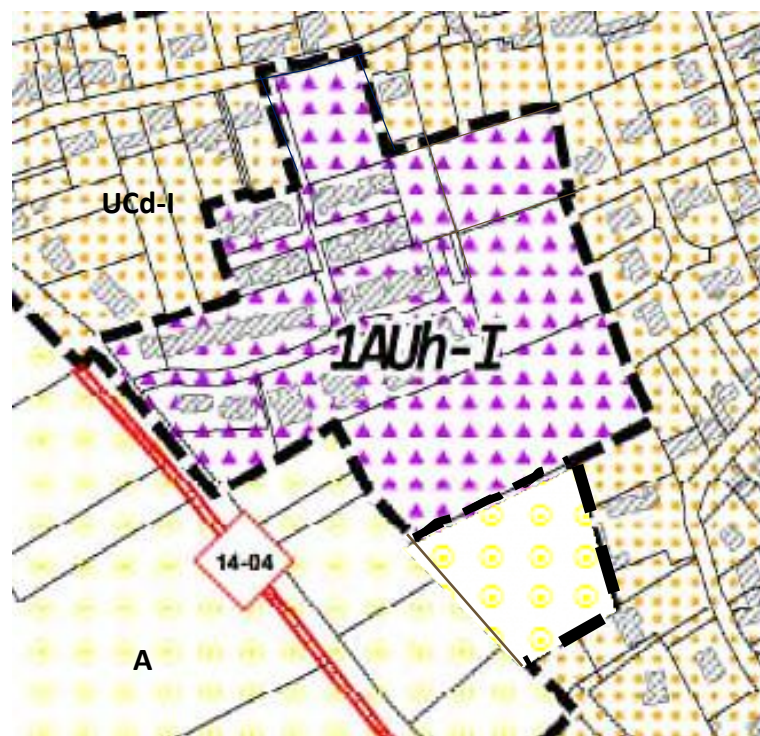
ZONAGE ACTUEL

ZONAGE PROPOSE

Plan A – Mise à jour de l'OAP diminution de la surface constructible (zone AUh) pour question d'accès.



Parcelles AE 48 (3934m²) – 773 (1121m²)



NEUFCHATEL-HARDELOT-05

Modification de l'OAP de la Basse Flaque

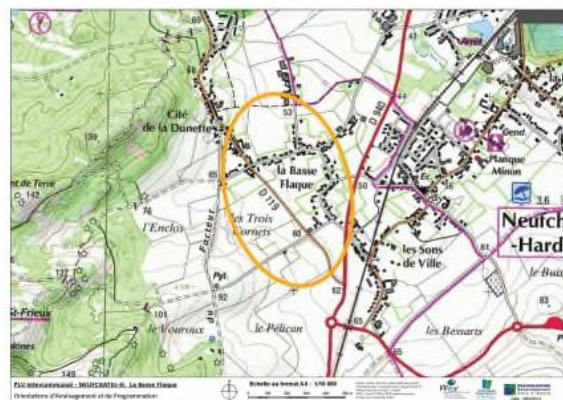
OAP Actuelle

Concernant cette OAP, le commissaire enquêteur recommande de prendre les dispositions nécessaires en termes de densité, mobilité, prévention des inondations conformément à l'ambition du projet de territoire de la Communauté d'agglomération du Boulonnais qui vise un territoire d'exception par son cadre de vie.



1 - LOCALISATION

Le projet d'urbanisation se situe à l'Ouest du village en densification du lieu-dit « la Basse Flaque ». Le site de développement identifié est un espace agricole situé entre la RD 119 et le tissu urbain principalement linéaire en contact de la rue de la Basse Flaque. En bordure de la RD 119, le site est également accessible par la rue de la Basse Flaque.



NEUFCHATEL-HARDELOT

2 - Principes généraux

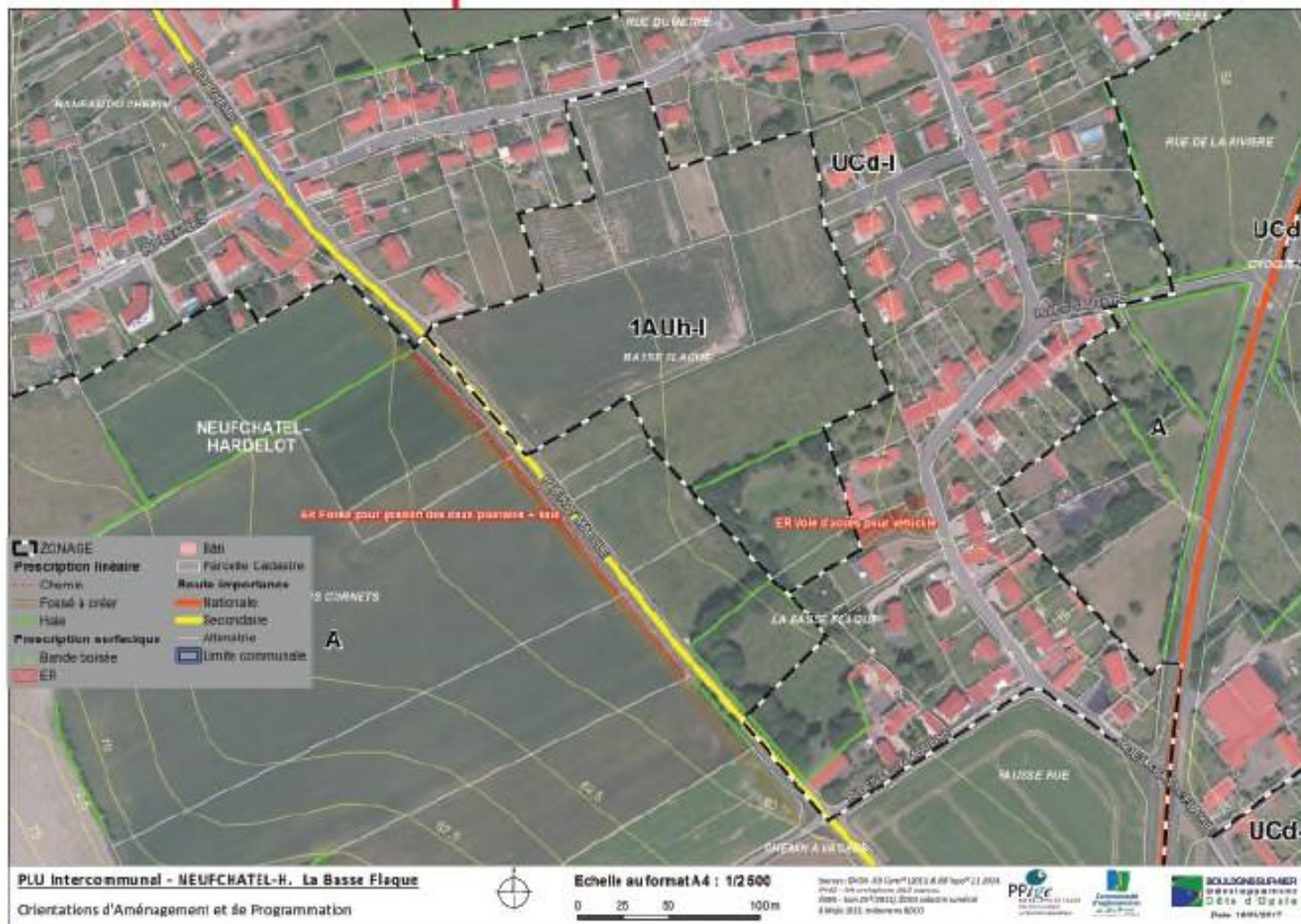
En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du schéma de cohérence territoriale du Boulonnais, l'aménagement de la BASSE FLAQUE s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé de l'urbanisation.

A ce titre, il doit répondre à certains principes généraux :

- La densité et la qualité urbaine
- La mixité sociale et générationnelle
- Le respect de la TVB du pays Boulonnais
- Le développement de nouvelles formes urbaines, faisant appel à une nouvelle organisation du parcellaire et des implantations des constructions, à une proportion d'espaces publics, naturels et de respiration adaptée permettront de réaliser des opérations denses de qualité environnementale et agréables à vivre.
- La prise en compte des préconisations du SAGE_ gestion des eaux pluviales
- La gestion des déchets (encourager le tri et la gestion collective)
- L'intégration et prise en compte de la mobilité dans la conception du projet et gestion du stationnement pour les Véhicules Légers et les 2 roues.
- Le développement du réseau de modes de déplacements doux .
- L'application des principes et conceptions bioclimatiques
- Le traitement paysager du projet d'aménagement et des franges
- La prise en compte de la topographie et des contraintes hydrauliques.
- L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales
- L'intégration d'un projet d'aménagement respectueux du site et de son environnement bâti et non bâti
- Le maintien d'espaces de nature en ville

²⁵ *S²LO*

La Basse Flaque



265

Modifications La Basse Flaque



PLU Intercommunal - Neufchâtel-Hardelot - La Basse Flaque

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1/2500

0 25 50 m

Source : PLUi CAB, IGN BD Topo 2023, IGN BD Alti, PCRS 2021, Cadastre 2024, Géo2France Toponymie

Date : juin 2025



OAP Actuelle



NEUFCHATEL-HARDELOT

3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

La zone à urbaniser sera desservie en accroche au réseau existant, à la RD 119 (route côtière au SCOT) dont le flux de circulation est important et à la rue secondaire : rue de la Basse Flaque.

Les voies de desserte de l'opération seront en accroche avec le réseau viaire existant. Les voies en impasse sont interdites, le cas échéant, elles seront prolongées par une liaison piétonne. **OAG - 1**

Plusieurs accès à la zone à urbaniser pourront être prévus :

- sur la voirie communale Leroy Mabilie (RD 119) (1)
- au Nord par la rue de la basse flaque(2)
- dans le prolongement de la voirie du lotissement (3)
- au Sud via la parcelle AE 773 (4)

L'aménagement de ces accès pourra être phasé en fonction de l'avancement du dossier. Un aménagement sécurisé des différents carrefours sera pris en compte dans le projet. Une attention particulière sera donnée sur une accroche éventuelle à la RD 119, le projet ne pourra permettre qu'une entrée/sortie unique sur la RD119. **OAG - 3**

Le projet d'aménagement est séparé du village et des équipements par la voie ferrée et la RD 940, une attention particulière sera apportée par la commune pour la réalisation de liaisons douces permettant de se déplacer jusqu'au centre village en toute sécurité. La définition des profils de voiries sera adaptée au schéma de circulation défini sur la zone et intégrera les déplacements doux (réduction de la largeur de voirie en cas de sens unique, création de voirie partagée...). **OAG - 2**

Accès transports en communs

Type de Transport en commun	Distance Temps à pied
bus arrêt chemin	0,2kms / 2min
train gare de Neufchâtel-Hardelot	1,8kms / 22min

Distance calculée sur Open Street Map/sur réseau Marinéo 04/2017

3

EXTENSION

NEUFCHÂTEL-HARDELOT - La Basse Flaque



Programme d'Orientations et d'Actions & Orientations d'Aménagement et Programmation

Principe des modifications proposées

- Accessibilité retravaillée en lien avec le retrait du terrain en frange sud
- Répartition des flux pour limiter les effets de transit au sein des secteurs déjà habités.



NEUFCHATEL-HARDELOT

3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

La zone de la Basse Flaque est desservie en accroche au réseau existant, à la RD 119 (route côtière au SCOT) dont le flux de circulation est important et à la rue secondaire : rue de la Basse Flaque.

La poursuite de l'urbanisation sur ce secteur se fera en accroche du réseau existant via 3 possibilités d'accès dont il conviendra de définir la configuration dans la phase d'autorisation de construction.

A- la voirie du clos champêtre depuis la rue de la Basse Flaque,

B- la rue des Coquelicots

C- rue de la Basse Flaque (parcelles AE20 et 21)

Afin de limiter le flux de véhicule au sein du tissu urbain existant, la desserte des nouveaux logements pourra être répartie sur les 3 possibilités d'accès (A+B+C). Le schéma de desserte fera l'objet d'une réflexion dans la phase de définition de tout projet d'aménagement et construction afin de définir la solution la mieux adaptée en fonction du programme mis en oeuvre. Ce schéma tiendra compte des conditions de desserte existantes. La voirie desservant les nouvelles constructions sera adaptée à un usage résidentiel, apaisé et sécurisé. **OAG - 1**

Les voies en impasse sont interdites, le cas échéant, elles seront prolongées par une liaison piétonne.

Le traitement de la voirie et des abords (matériaux, profil, plantations) est réfléchi pour limiter l'imperméabilisation du sol.

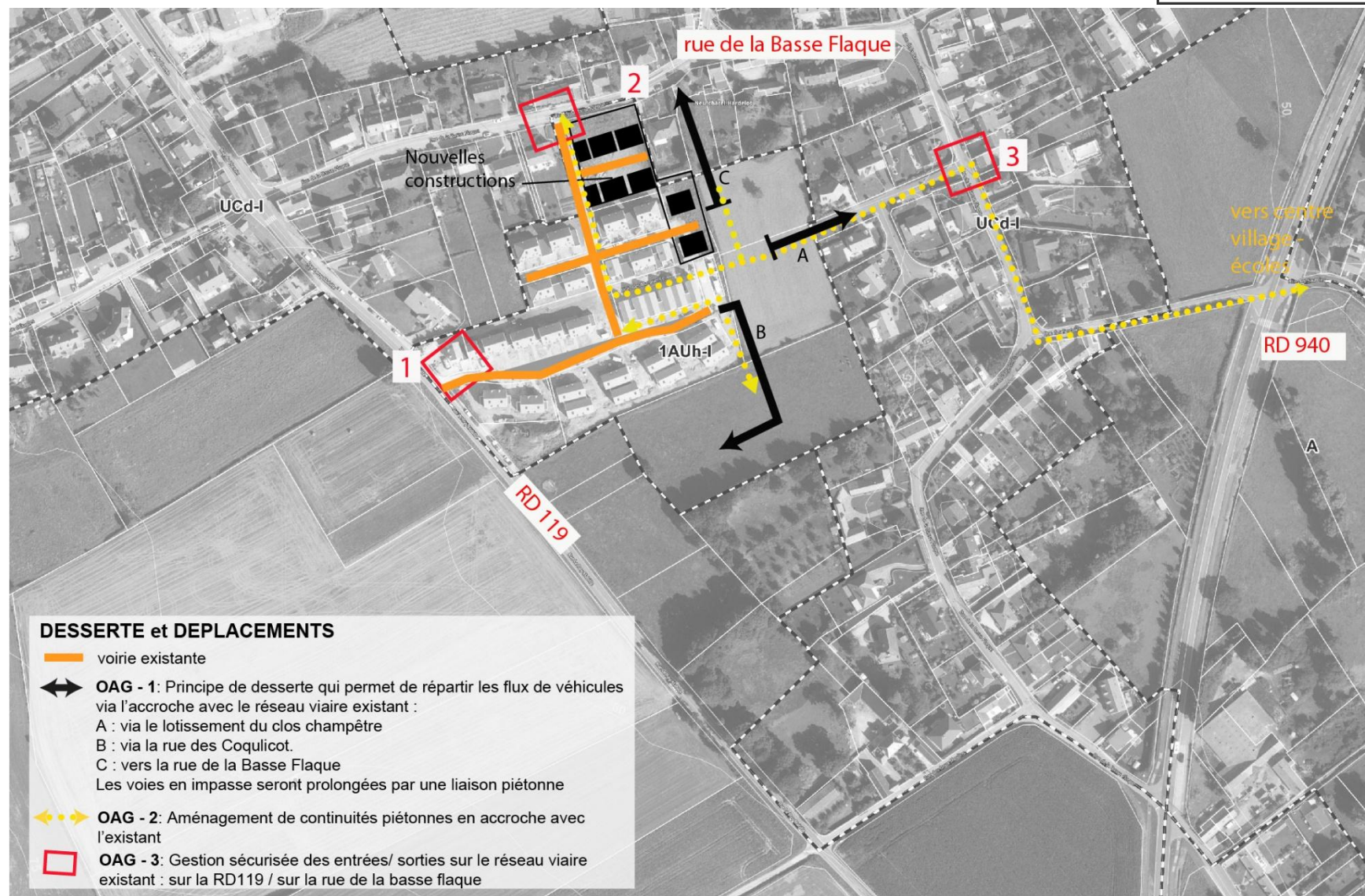
L'aménagement des accès pourra être phasé en fonction de l'avancement du dossier. Un aménagement sécurisé des différents carrefours (entrées-sorties 1-2-3) est pris en compte dans le projet. **OAG - 3**

Le projet d'aménagement est séparé du village et des équipements par la voie ferrée et la RD 940, une attention particulière est apportée par la commune pour la réalisation de liaisons douces permettant de se déplacer jusqu'au centre village en toute sécurité. La poursuite du développement de la zone doit permettre de poursuivre cet objectif avec les continuités piétonnes. La définition des profils de voiries sera adaptée au schéma de circulation défini sur la zone et intégrera les déplacements doux (réduction de la largeur de voirie en cas de sens unique, création de voirie partagée...). **OAG - 2**

Accès transports en communs

Type de Transport en commun	Distance Temps à pied
bus arrêt chemin	0,2kms / 2min
train gare de Neufchâtel-Hardelot	1,8kms / 22min

Distance calculée sur Open Street Map/sur réseau Marinéo 04/2017



OAP Actuelle



NEUFCHATEL-HARDELOT

3.2 - Densité urbaine et espace public

La densité pourra être adaptée en fonction des contraintes du projet (gestion de l'eau, intégration paysagère, création d'espace public...). **OAG - 4**

L'opération permettra une mixité des typologies de logements :

- Habitat individuel groupé/intermédiaire,
- Habitat individuel, mitoyen par 2
- Habitat individuel indépendant, type lot libre

La hauteur des constructions sera limitée à R+1+C ou R+1 en toiture plate.

La gestion du stationnement sera adaptée à la typologie des logements.

L'aménagement d'un espace public central permettra de créer un parking groupé paysager pour les visiteurs et une partie des résidents. **OAG - 5**

Une réflexion sur l'urbanisation des arrières de parcelles sera également proposée dans l'objectif d'assurer une densité maîtrisée sur l'ensemble de la zone 1 AUh. 2 parcelles pourraient faire l'objet d'une densification en fonction du choix de desserte de la zone. **OAG - 6**

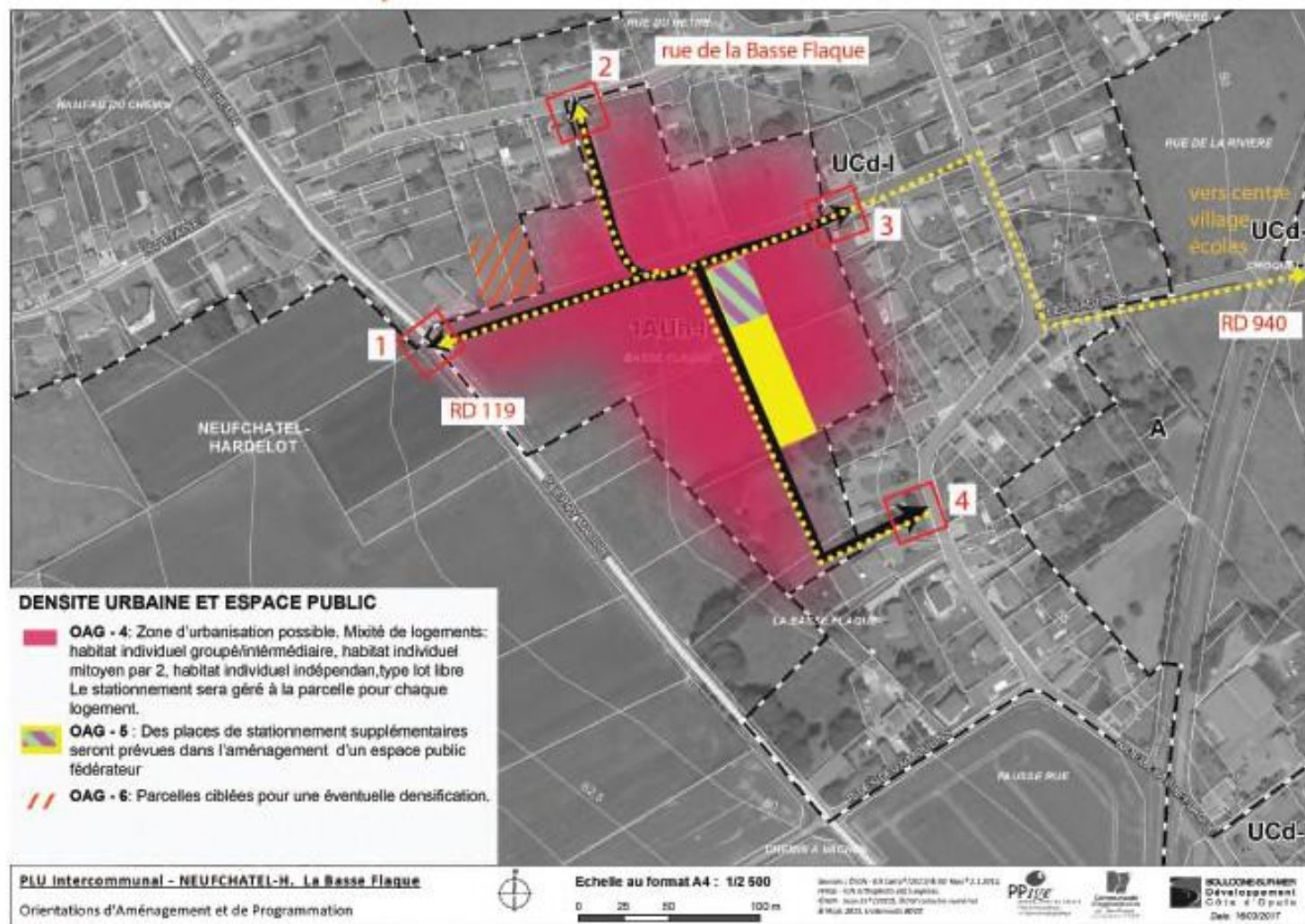
Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Objectif habitat PLU	300 logts (1)
Densité SCOT*	10 logts/ha ind libre 15 logts/ha groupés
Surface zone	3,4 ha

(1) objectif communal

* Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone

La Basse Flaque



3

OAP aménagements

EXTENSION

NEUFCHATEL-HARDELOT - La Basse Flaque

269

Principe des modifications proposées

Implantation adaptée avec la réduction de la zone et la desserte à créer
 Intégration dans le tissu villageois avec volonté d'une mixité par rapport au projet déjà engagé.



NEUFCHATEL-HARDELOT

3.2 - Densité urbaine et espace public

La densité pourra être adaptée en fonction des contraintes du projet (gestion de l'eau, intégration paysagère, création d'espace public...).

Le développement de l'ensemble du secteur Basse Flaqué avait pour objectif une mixité des typologies de logements :

- Habitat individuel groupé/intermédiaire,
- Habitat individuel, mitoyen par 2
- Habitat individuel indépendant, type lot libre

La première phase de développement a permis de répondre en partie à l'orientation affichée avec développement d'environ 60 logements. Dans la poursuite de l'opération, les nouvelles constructions assurent la transition entre urbanisation récente et constructions antérieures (notamment avec présence de constructions identitaires du hameau). De fait la poursuite de

l'opération se fera via :

- un gabarit de construction limité à R+C en en toiture principale 2 pentes ,
- une typologie en habitat individuel indépendant ou accolé par 2,
- les plantations en accompagnement des limites de parcelles. **OAG - 4**

La programmation et l'implantation des nouvelles constructions permettent la mise à jour et l'adaptation du schéma de circulation (accès, répartition des flux) visée à l' **OAG - 2**

L'aménagement d'un espace public central permettra d'assurer la transition entre les secteurs d'habitats tout en offrant un espace de convivialité à l'échelle du nouveau quartier. **OAG - 6**

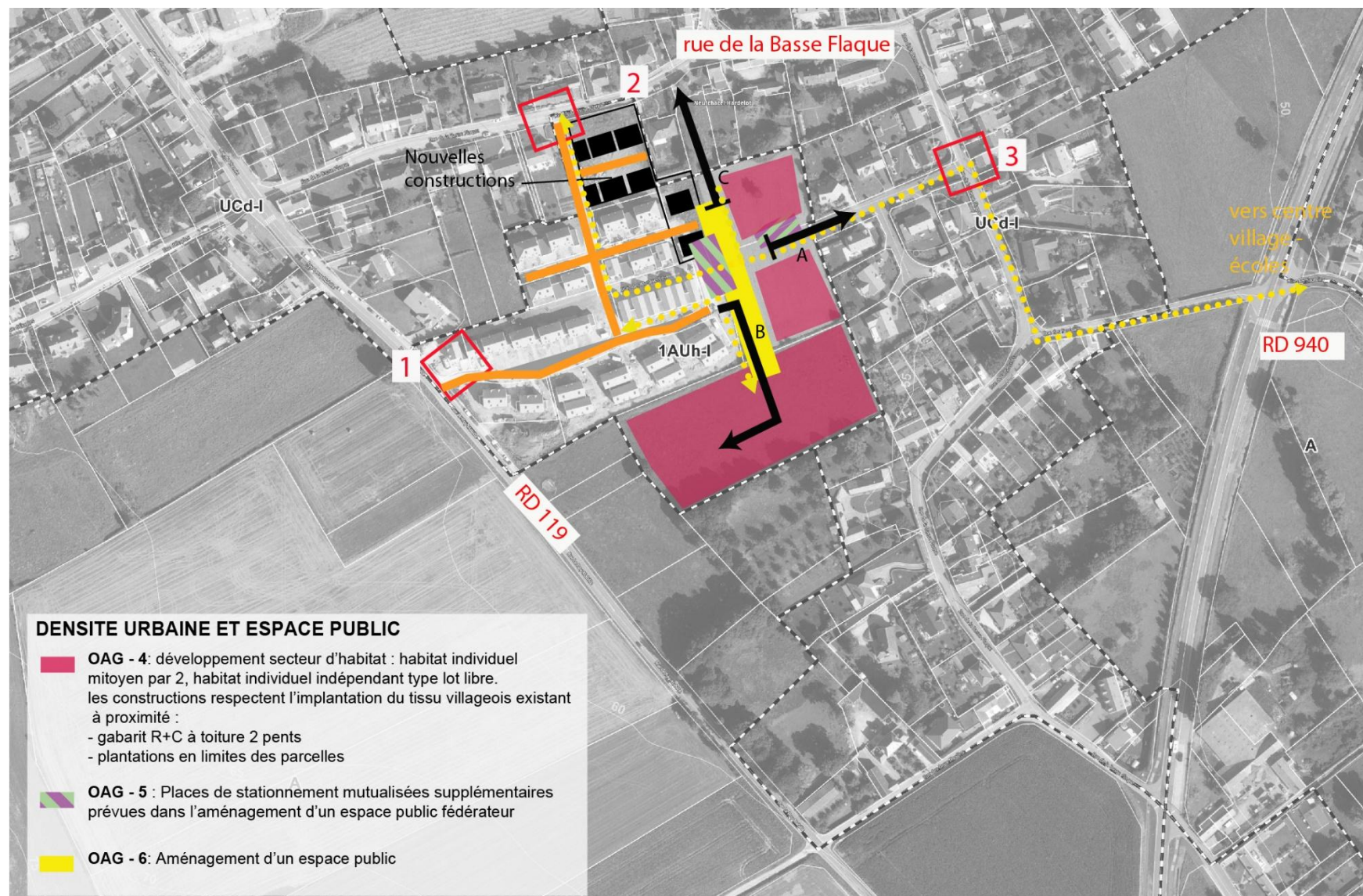
Le stationnement sera géré au sein de la zone à la parcelle afin de limiter le report de véhicules sur les lotissements existants. Ce stationnement pourra être tout ou partie organisé au sein d'espaces mutualisés paysagés. **OAG - 5**

L'implantation sera définie dans les études préalables d'aménagement en fonction du programme.

Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Objectif habitat PLU	300 logts (1)
Densité SCOT*	10 logts/ha ind libre 15 logts/ha groupés
Surface zone (1) objectif communal	3,4 ha dont environ 1.2ha restant

* Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone



OAP Actuelle



NEUFCHATEL-HARDELOT

3.3 - Environnement et paysage

L'aménagement du site de la Basse Flaque nécessite la prise en compte des principales contraintes du site : proximité de la RD 119, exposition aux vents dominants, intégration paysagère de la route côtière identifiée au SCOT...

Le projet devra s'appuyer sur les plantations existantes (boisement, haie) et sur une intégration paysagère qualitative de l'ensemble des constructions. L'idée étant de développer l'identité bocagère du site.

Le boisement existant constitue une vraie richesse paysagère et écologique pour la frange urbaine du village. Il sera maintenu et préservé. **OAG - 7**

Une partie de la frange paysagère et agricole constituée de prairies sera préservée de l'urbanisation. **OAG - 8**

Des linéaires de haies existants dégradés seront replantés (des ouvertures sont autorisées de façon à valoriser les vues sur la plaine agricole et la réalisation des accès). L'aménageur aura à sa charge les plantations en limite extérieure du secteur, en séparation des lots et parcelles de logements et en accompagnement de l'espace public. L'ensemble des plantations à réaliser sera choisi dans la liste des essences locales préconisées par le PNRCMO. **OAG - 9**

L'espace public en cœur de projet permettra de prendre en compte le tamponnement des eaux pluviales. Il fera l'objet d'un aménagement paysager de qualité. Son dimensionnement et emplacement seront définis lors de l'élaboration du projet en cohérence avec l'aménagement de l'ensemble de la zone à urbaniser **OAG - 11**

La desserte des logements et l'orientation du bâti permettent de favoriser l'aménagement de jardins orientés au Sud.

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place dans le projet et dimensionnés en fonction des besoins définis par l'étude hydraulique avec pour objectif une gestion à la parcelle. Les dispositifs tiendront compte de l'état initial du site (ruissellement, capacité d'infiltration, capacité réseaux, débit de rejet à respecter...).

Les eaux pluviales seront gérées au sein de l'aménagement de façon à contribuer à la valorisation des espaces publics (noues végétalisées, espaces de tamponnement...) **OAG - 11**

Les matériaux drainants seront mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols notamment sur les voiries de desserte et les espaces de stationnements groupés.

En limite de la RD119, un aménagement paysager (fossé, bande enherbée, haie...) permettra de maîtriser les eaux de ruissellement du plateau agricole. Cet aménagement sera dimensionné en fonction des résultats d'une étude hydraulique et intégrera des dispositifs limitant l'apport de terre (fascine, haie...) et favorisant l'infiltration. **OAG - 12**

Principe des modifications proposées

- Adaptation en fonction du zonage
- Travail d'intégration des constructions avec le tissu existant via un espace libre partagé
- Maintien des orientations sur la gestion de l'eau et la perméabilité des sols.

3.3 - Environnement et paysage

L'aménagement du site de la Basse Flaque nécessite la prise en compte des principales contraintes du site : proximité de la RD 119, exposition aux vents dominants, intégration paysagère de la route côtière identifiée au SCOT...

Le projet devra s'appuyer sur les plantations existantes (boisement, haie) et sur une intégration paysagère qualitative de l'ensemble des constructions. L'idée étant de développer l'identité bocagère du site.

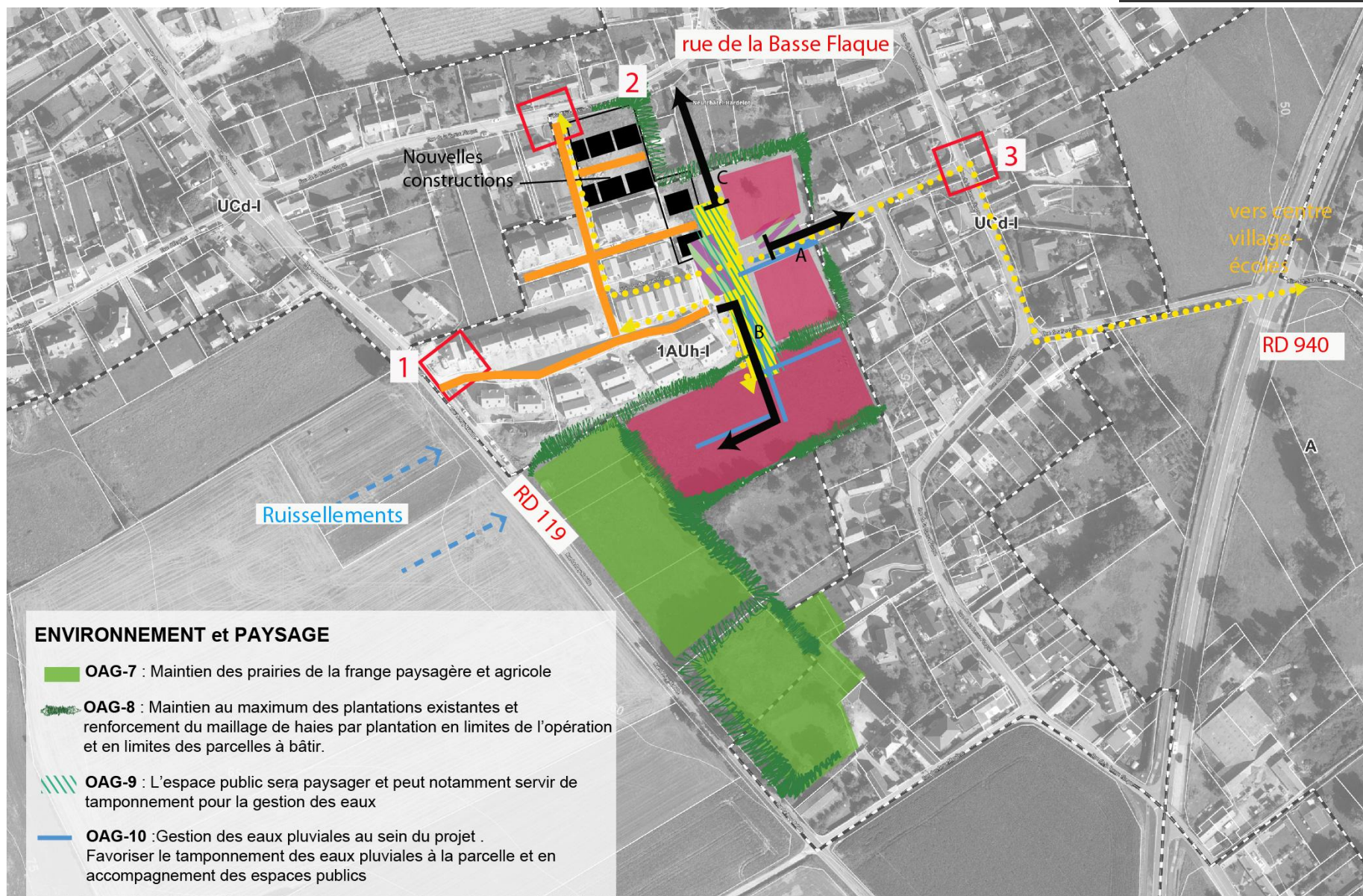
Une partie de la frange paysagère et agricole constituée de prairies sera préservée de l'urbanisation. **OAG - 7**

Boisements et linéaires de haies existants sont à maintenir au maximum (des ouvertures sont autorisées de façon à valoriser les vues sur la plaine agricole et la réalisation des accès). L'aménageur aura à sa charge les plantations en limite extérieure du secteur, en séparation des îlots et parcelles de logements et en accompagnement de l'espace public. L'ensemble des plantations à réaliser sera choisi dans la liste des essences locales préconisées par le PNRCMO. **OAG - 8**

L'espace public en cœur de projet permettra de prendre en compte le tamponnement des eaux pluviales. Il fera l'objet d'un aménagement paysager de qualité. Son dimensionnement et emplacement seront définis lors de l'élaboration du projet en cohérence avec l'aménagement et viabilisation des terrains. **OAG - 9**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place dans le projet et dimensionnés en fonction des besoins définis par l'étude hydraulique avec pour objectif une gestion à la parcelle. Les dispositifs tiendront compte de l'état initial du site (ruissellement, capacité d'infiltration, capacité réseaux, débit de rejet à respecter....) et contribuer à la valorisation des espaces publics (noues végétalisées, espaces de tamponnement...) **OAG - 10**

Les matériaux drainants seront mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols notamment sur les voiries de desserte et les espaces de stationnements groupés.



Plan de situation – La Frange Sud



NEUFCHATEL-HARDELOT-07

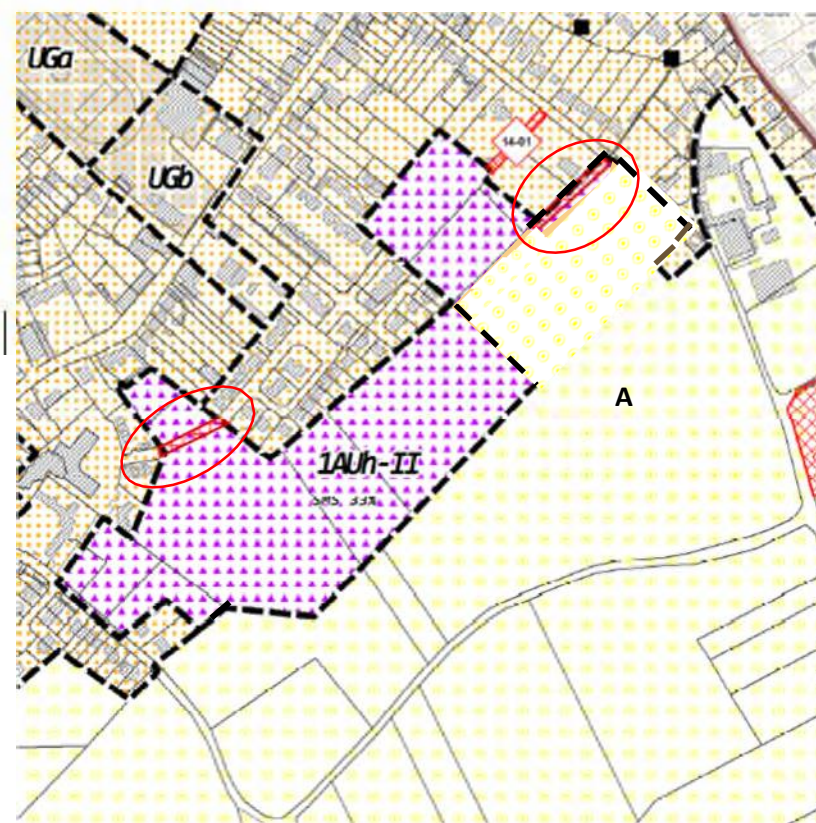
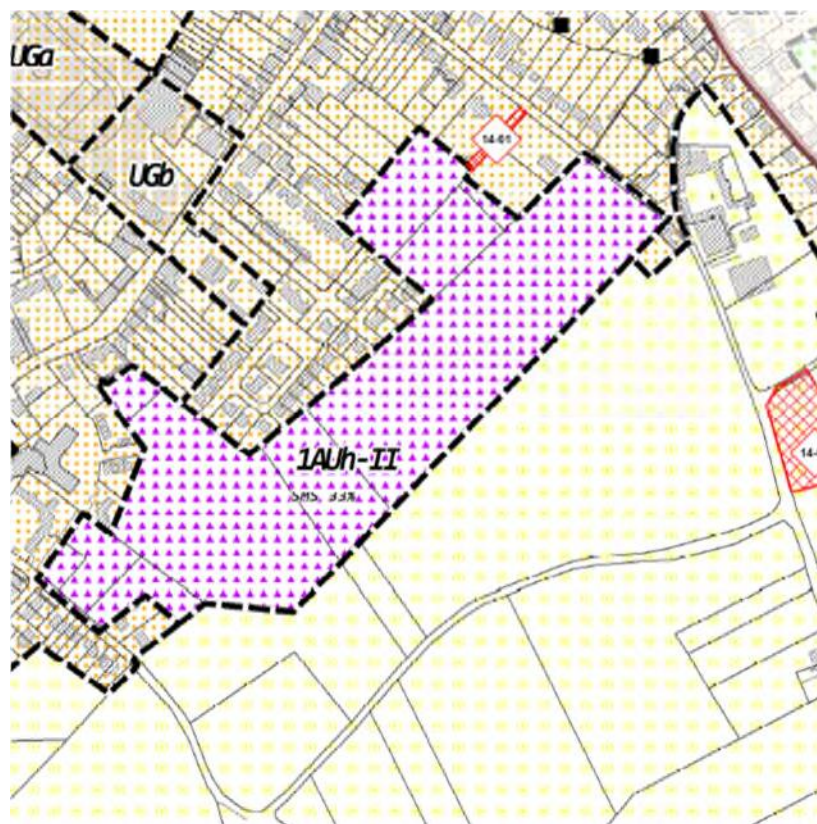
ZONAGE ACTUEL

ZONAGE PROPOSE

Plan A – Modification de l'OAP avec retrait d'une partie de la zone AUh (-x ha reclassés en zone A) et ajout d'une possibilité de mixité dans la zone (équipement public).

En lien avec le nouveau zonage l'OAP est modifiée sur l'accessibilité avec maintien d'un maillage "mobilité douce" en entrée Est matérialisé par une ER

Parcelles ZB 1 et 3 (460m²)



NEUFCHATEL-HARDELOT-05

Modification de l'OAP de la frange Sud

OAP Actuelle

Concernant cette OAP, le commissaire enquêteur recommande de prendre les dispositions nécessaires en termes de densité, mobilité, prévention des inondations conformément à l'ambition du projet de territoire de la Communauté d'agglomération du Boulonnais qui vise un territoire d'exception par son cadre de vie.



1 - LOCALISATION

Le site à urbaniser constitue une grande partie de la frange Est du village de Neufchâtel-Hardelot. Il permet de renforcer la centralité villageoise, tout en préservant les haies bocagères et les boisements qui structurent cette frange.



272

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération du Boulonnais

NEUFCHATEL-HARDELOT

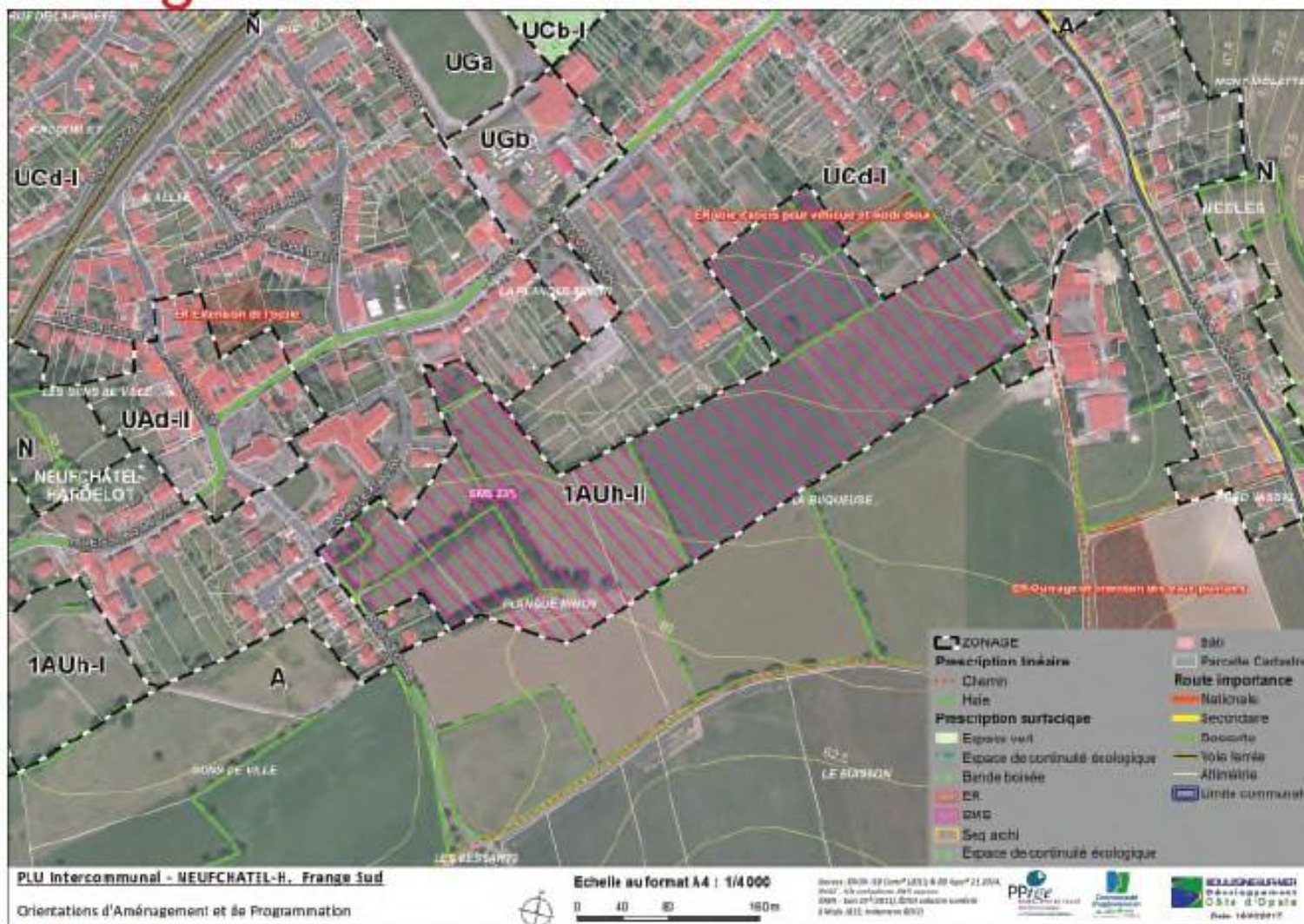
2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du schéma de cohérence territoriale du Boulonnais, l'aménagement de la FRANGE SUD du village de Neufchâtel s'inscrit dans une logique de renforcement des pôles villageois principaux autour des équipements et infrastructures existants.

Le site s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé de l'urbanisation et doit répondre à certains principes généraux :

- La densité et la qualité urbaine
- La mixité sociale (secteur de mixité sociale : min 33 %) et générationnelle
- Le respect de la TVB du pays Boulonnais
- Le développement de nouvelles formes urbaines, faisant appel à une nouvelle organisation du parcellaire et des implantations des constructions, à une proportion d'espaces publics, naturels et de respiration adaptée permettront de réaliser des opérations denses de qualité environnementale et agréables à vivre.
- La prise en compte des préconisations du SAGE, gestion des eaux pluviales
- La gestion des déchets (encourager le tri et la gestion collective)
- L'intégration et prise en compte de la mobilité dans la conception du projet et gestion du stationnement pour les Véhicules Légers et les 2 roues.
- Le développement du réseau de modes de déplacements doux.
- L'application des principes et conceptions bioclimatiques
- Le traitement paysager du projet d'aménagement et des franges
- Le maintien des espaces de nature et de biodiversité en limite des espaces urbanisés
- La prise en compte des contraintes hydrauliques.
- L'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales
- L'intégration d'un projet d'aménagement respectueux du site et de son environnement bâti et non bâti
- La prise en compte des activités agricoles (maintien des accès, reculs éventuels de l'exploitation agricole, gabarits de voirie adaptés...).

Frange Sud



3

OAP aménagements

EXTENSION

NEUFCHATEL-HARDELOT - Frange Sud

273

OAP Actuelle



NEUFCHATEL-HARDELOT

3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

L'accès principal au site se fera par la rue des allées via le site de la gendarmerie. **OAG - 1**

La rue Saint-Exupéry et la rue de Come sont des rues d'accès secondaires au site. **OAG - 2**

Une desserte principale, en continuité avec le réseau viaire existant, s'accrochera à la rue Saint Exupéry, à la rue Come et à rue de la gendarmerie. **OAG - 3**

Des dessertes secondaires en accroche à la desserte principale et au quartier de la gendarmerie permettront de desservir les différentes opérations d'aménagements. **OAG - 4**

Les liaisons douces et les itinéraires de randonnées existants seront valorisés. **OAG - 5**

De nouvelles liaisons douces seront créées en continuité des liaisons douces existantes et en accompagnement des voies de desserte. **OAG - 6**

A : une liaison douce permettant de relier le quartier et l'itinéraire de randonnée existant sera créée

B : Une liaison douce sera dissociée de la voirie et permettra l'accès aux services de la commune (cyber-espace, halte garderie,...)

Accès transports en communs

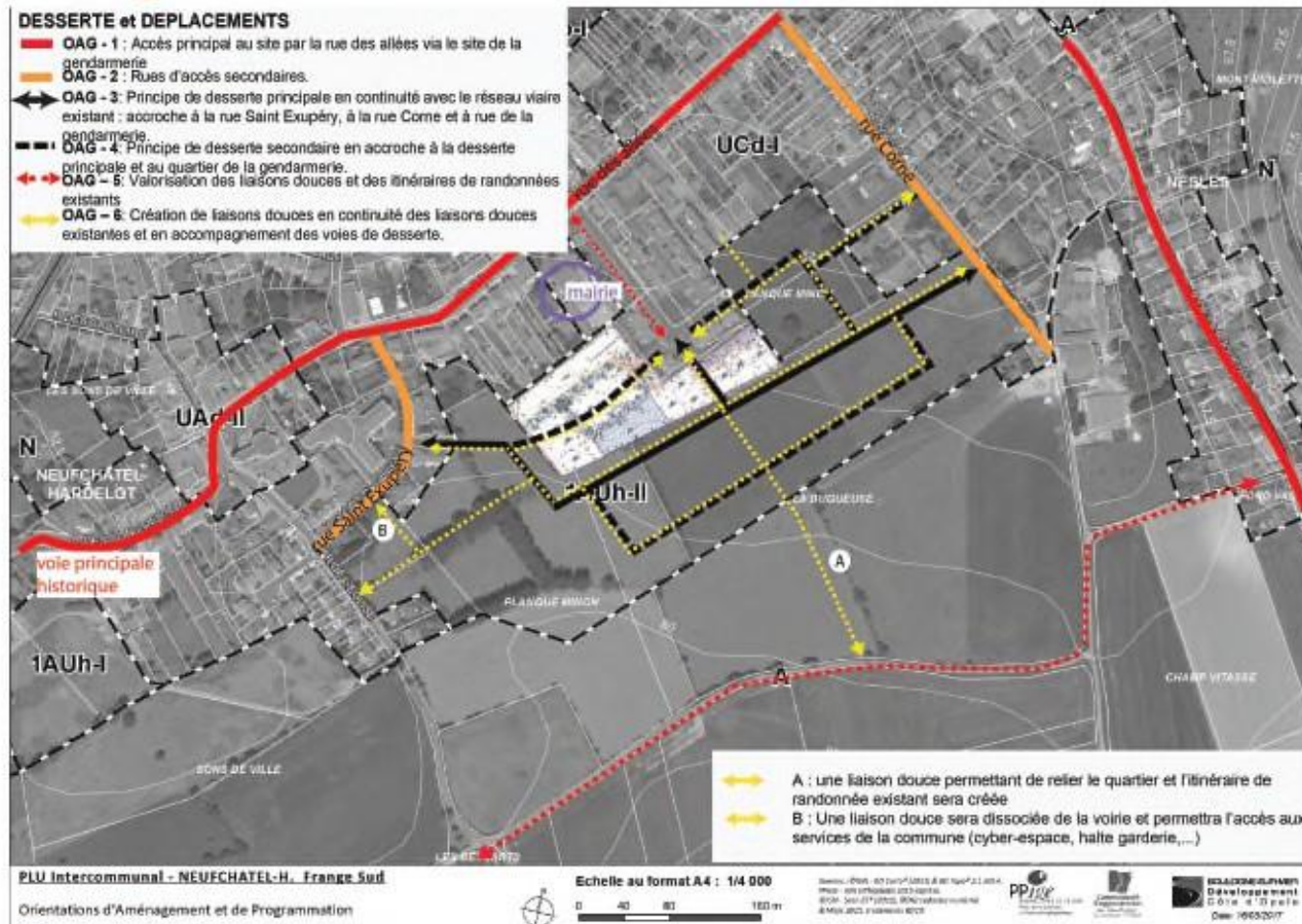
Type de Transport en commun	Distance Temps à pied
bus arrêt mairie	0,2kms / 2min
train gare de Neufchâtel-Hardelot	0,9kms / 12min

Distance calculée sur Open Street Map/sur réseau Marinéo 04/2017

Frange Sud

DESSERTE et DEPLACEMENTS

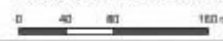
- OAG - 1 : Accès principal au site par la rue des allées via le site de la gendarmerie
- OAG - 2 : Rues d'accès secondaires.
- OAG - 3 : Principe de desserte principale en continuité avec le réseau viaire existant : accroche à la rue Saint Exupéry, à la rue Corne et à rue de la gendarmerie.
- - - OAG - 4 : Principe de desserte secondaire en accroche à la desserte principale et au quartier de la gendarmerie.
- - - OAG - 5 : Valorisation des liaisons douces et des itinéraires de randonnées existants
- OAG - 6 : Création de liaisons douces en continuité des liaisons douces existantes et en accompagnement des voies de desserte.



PLU Intercommunal - NEUFCHÂTEL-H. Frange Sud

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Echelle au format A4 : 1/4 000



Revue : 0005 - 07/2017 (0005) & 08/2017 (0005)
 Projet : 0005 (0005) 0005 (0005)
 0005 - 0005 (0005) 0005 (0005)
 0005 - 0005 (0005) 0005 (0005)



APPROBATION LE 6 AVRIL 2017

Programme d'Orientations et d'Actions & Orientations d'Aménagement et de Programmation

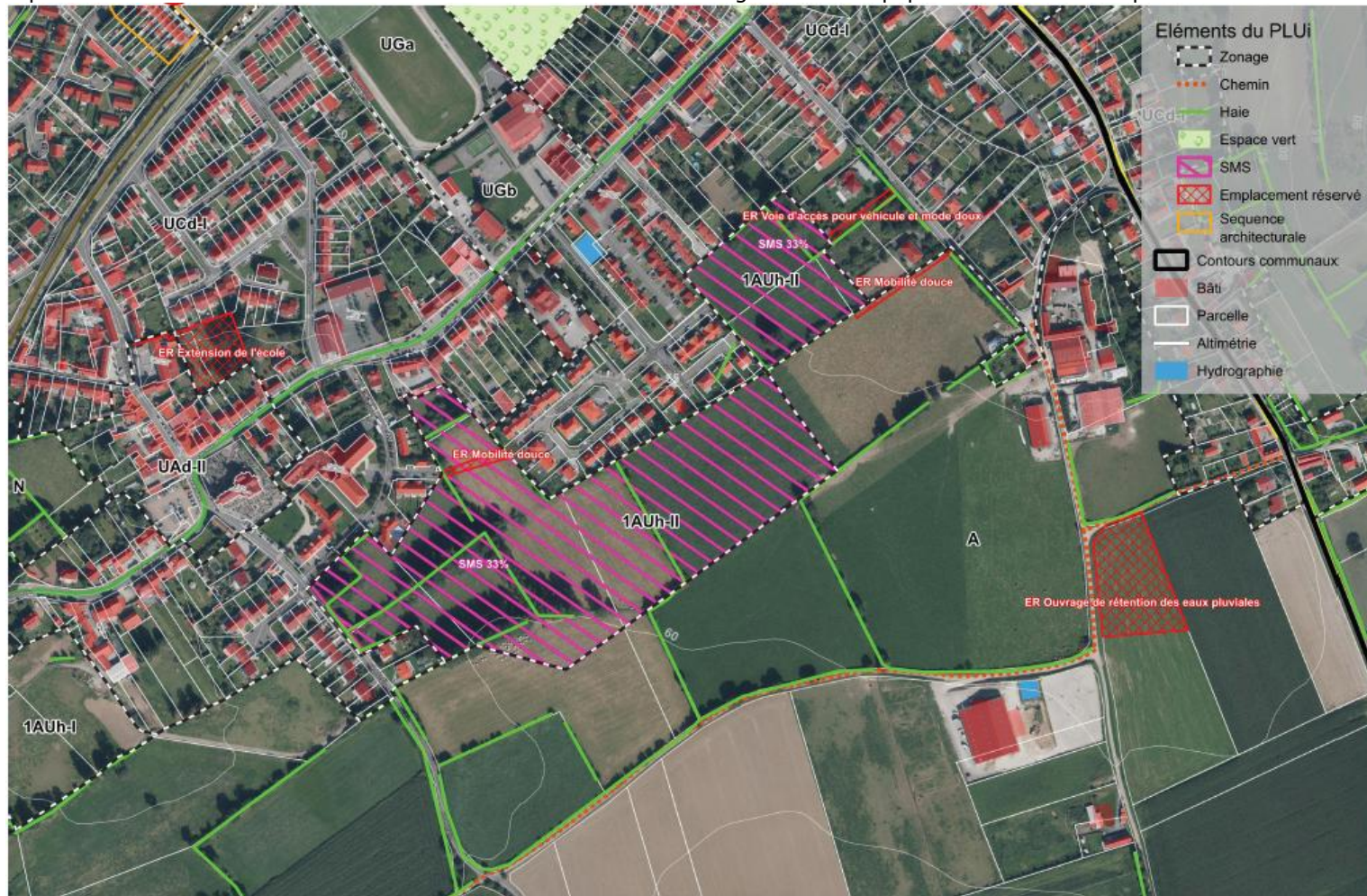
275

3

OAP aménagements EXTENSION NEUFCHÂTEL-HARDELOT - Frange Sud

Principe des modifications proposées

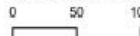
- Adaptation des accès en tenant compte de la partie déjà aménagée et du retrait d'une partie de la AUh en limite nord-est du site
- Prise en compte et valorisation des cheminements doux en lien avec les aménagements et équipements existants à proximité.



PLU Intercommunal - Neufrâtel-Hardelot - Frange Sud
 Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1/4000



Source : PLU CAB, IGN BD Topo 2023, IGN BD Alt, PCRS 2021,
 Cadastre 2024, Géo2France Toponymie

Date : juin 2025



3.1 - Desserte et déplacements

Le développement du secteur s'appuie sur le réseau viaire existant, notamment les rue «clos Minon» et «Lafrance» liées aux opérations d'aménagement. La desserte de la zone est conditionnée à une réflexion globale sur le secteur pour s'adapter notamment aux destinations prévues :

- secteur à vocation principale habitat via «clos Minon, Lafrance et St Exupéry»,
- secteur à vocation principale équipement et services via la rue de «Corne».

OAG-1 et 2

En fonction des besoins de l'opération, 2 connexions complémentaires sont envisageables :

- rue du bocage,
- rue du 22 mai 1940. **OAG - 3**

La voirie desservant les nouvelles constructions logements sera adaptée à un usage résidentiel et intègre la mobilité douce (réduction largeur de voirie, voirie partagée, sens de circulation....) . **OAG - 4**

Le schéma de voirie est adaptable sous condition d'une réflexion globale sur la deserte de la zone et des besoins spécifiques aux équipements et services.

Afin de favoriser la mobilité douce en lien entre les quartiers et vers les équipements, le projet intègre des cheminements doux sécurisés en accompagnement des voiries mais aussi en site propre (venelles piétonnes) (B). **OAG - 5**

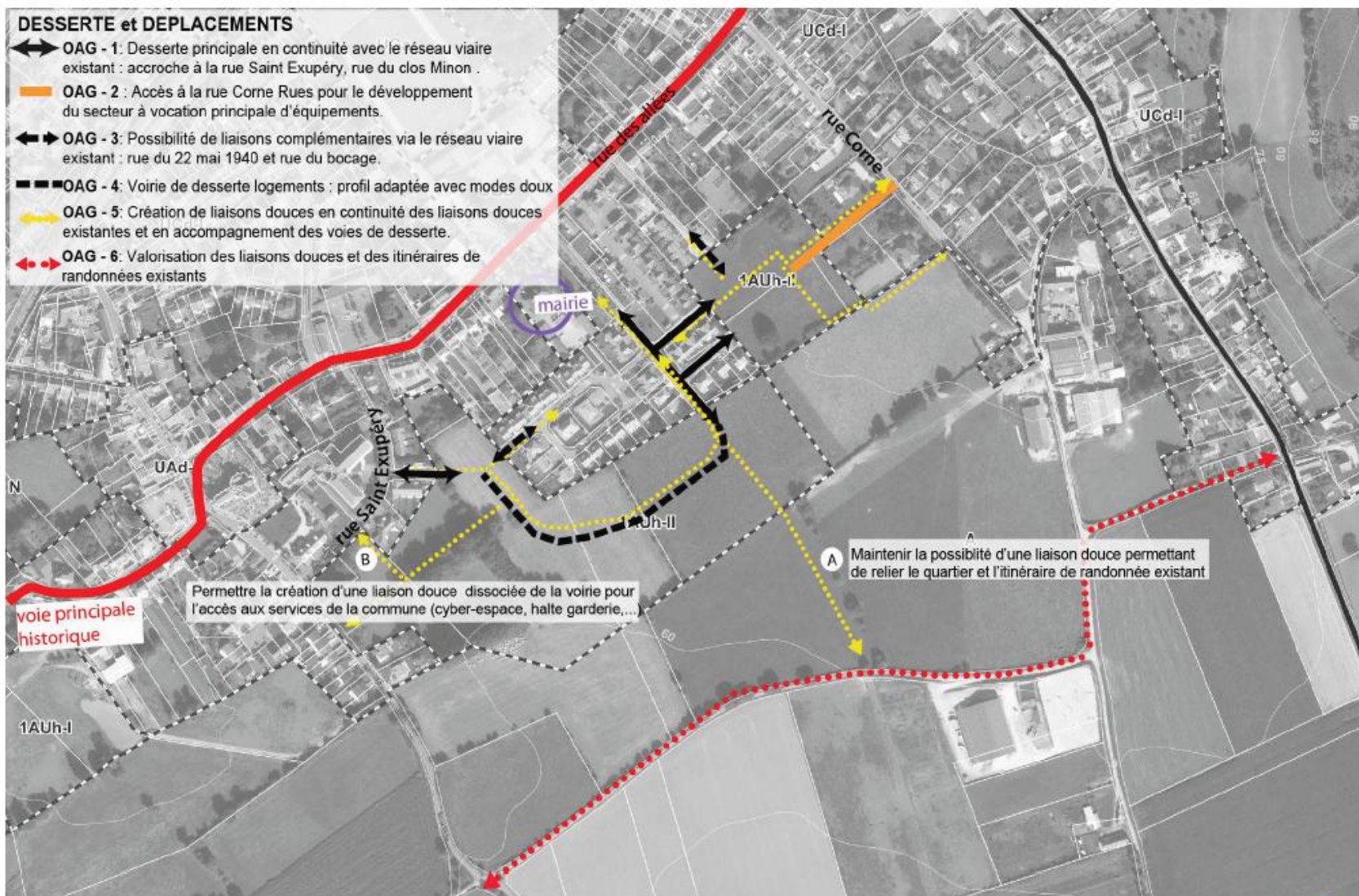
Le lien vers l'espace rural et les sentiers de randonnées est également intégré dans la conception du projet (A)

Les liaisons douces et les itinéraires de randonnées existants seront valorisés. **OAG - 6**

Accès transports en communs

Type de Transport en commun	Distance Temps à pied
bus arrêt mairie	0,2kms / 2min
train gare de Neufchâtel-Hardelot	0,9kms / 12min

Distance calculée sur Open Street Map/sur réseau Marinéo 04/2017



PLU Intercommunal - Neufchâtel-Hardelot - Frange Sud

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Echelle au format A4 : 1/4000

0 50 100

Source : PLUi CAB, IGN BD Topo 2023, IGN BD Alt, PCRS 2021, Cadastre 2024, Géo2France Toponymie

Date : juin 2025

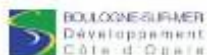


Frangé Sud

OAG - 7 : La densité sera graduelle; plus forte au contact de l'urbanisation existante et à contrario plus faible au contact des espaces bocagers (prairies -haies). Le stationnement sera géré à la parcelle pour chaque logement. Des places de stationnement supplémentaires seront prévues dans l'aménagement de l'espace public

OAG - 8 : Gestion des abords des services techniques de la mairie

OAG - 9 : Proposer un espace vert public de proximité



Programme d'Orientations et d'Actions & Orientations d'Aménagement et Programmation

Principe des modifications proposées

- Adaptation pour prendre en compte le déclassement d'une partie de la AUh en limite nord-est du site
- Intégration dans l'OAP d'un espace dédié à l'accueil d'équipements publics

3.2 - Densité urbaine et espace public

La densité pourra être adaptée en fonction des contraintes du projet (gestion de l'eau, intégration paysagère, création d'espace public...).

Est identifié 2 secteurs principaux de développement :

- services et équipements **OAG - 8**

- habitat **OAG - 7**

Pour tenir compte d'éventuelles évolutions des besoins de la commune, un espace dit «secteur mixte» est indiqué. **OAG - 9**

Au sein de la zone d'habitat, la densité sera graduelle. La densité bâti sera plus forte au contact de l'urbanisation existante et à contrario plus faible au contact des espaces bocagers (prairies -haies). **OAG - 7**

Le stationnement est géré à la parcelle au sein de la zone. Pour les zones de logements plus denses, les emplacements pour le stationnement pourront être en partie intégrés à l'espace public et groupés afin de limiter le stationnement linéaire le long des voiries. Une mutualisation des places de stationnement pour les visiteurs pourra également être préconisée en lien avec l'aménagement de l'espace public.

Au sein de la zone à vocation services / équipements, le stationnement mutualisé sera privilégié avec une attention sur l'intégration paysagère et l'utilisation de matériaux limitant l'imperméabilisation.

Sur la partie Ouest de la frange, un espace naturel en partie boisé est préservé de l'urbanisation. Ce site pourrait être valorisé en tant qu'espace vert public de proximité.

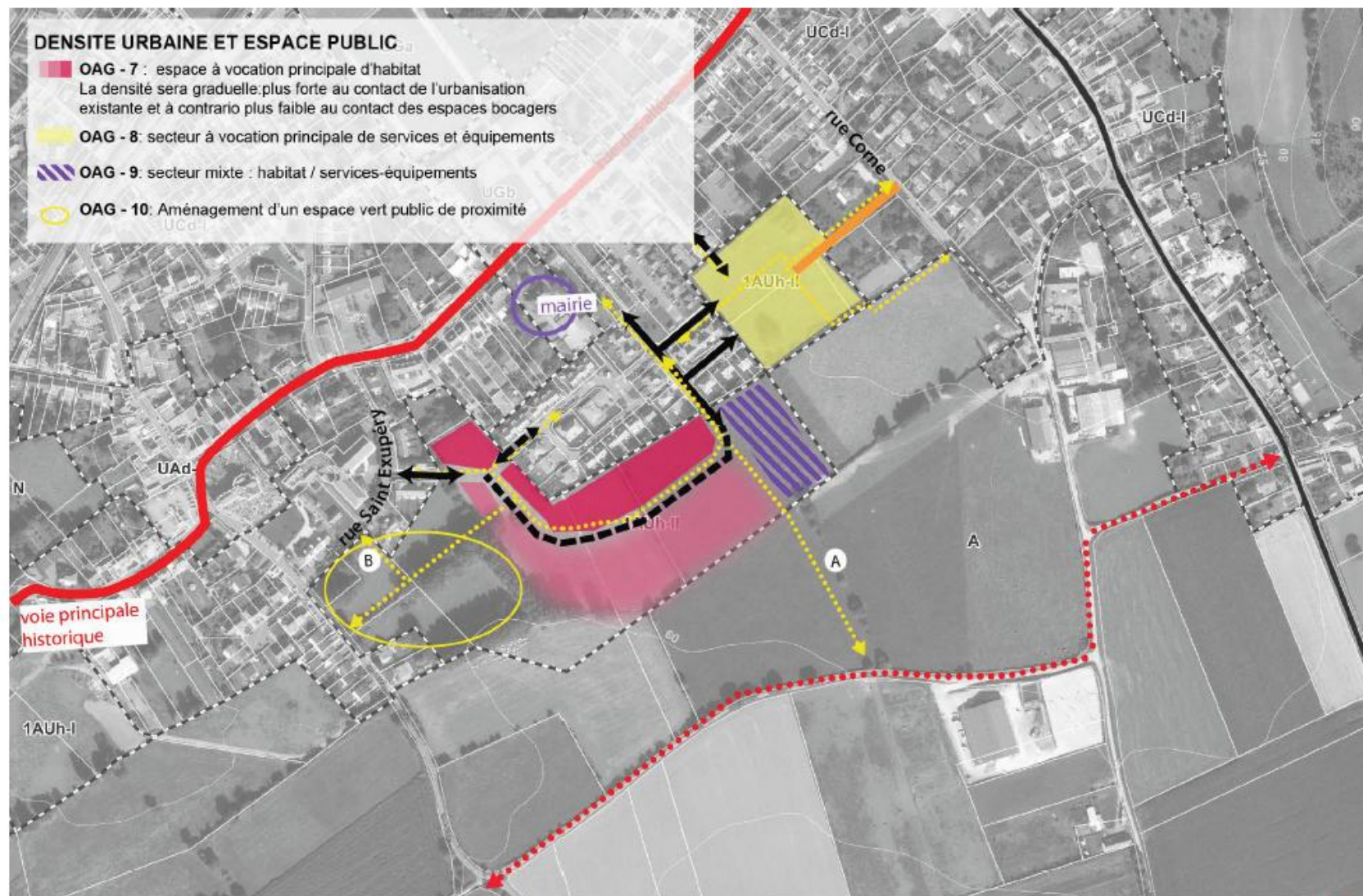
OAG - 10

Principe de programmation logements

Typologie urbaine	Village
Objectif habitat PLU	300 logts (1)
Densité SCOT*	10 logts/ha ind libre 15 logts/ha groupés
Surface zone	4,7 ha aménageable
Secteur de Mixité Sociale	33 %

(1) objectif communal

* Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone



PLU Intercommunal - Neufchâteau-Hardelot - Frange Sud
Orientation d'Aménagement et de Programmation


Echelle au format A4 : 1/4000
0 50 100

Source : PLUi CAB, IGN BD Topo 2023, IGN BD Alti, PCRS 2021, Cadastre 2024, Géo2France Toponymie

Date : juin 2025



OAP Actuelle



NEUFCHATEL-HARDELOT

3.3 - Environnement et paysage

Les boisements, les arbres et les haies existants seront préservés. Les haies seront densifiées si besoin pour garantir leur continuité et leur fonctionnalité écologique. **OAG-10**

Les voies de desserte seront accompagnées de plantations. **OAG-11**

L'urbanisation de la partie Ouest de la frange n'est pas conseillée. Les boisements et les espaces verts associés pourront être maintenus comme espace compensatoire ZICO/ site propice à la biodiversité. **OAG-12**

La frange bocagère (prairies +haies) est à préserver **OAG-13**

Les eaux pluviales seront gérées au sein du projet dans le but de limiter la saturation des réseaux en aval. Les eaux de ruissellements seront tamponnées et temporisées en accompagnement des espaces publics. Le taux d'imperméabilisation des sols sera limité et la réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sera encouragée. **OAG-14**

Les fossés à créer seront accompagnés de dispositifs permettant de limiter les apports de terre (haies, fascine,...) et favorisant l'infiltration.

Le surplus des eaux pluviales sera conduit vers les bassins de tamponnement existants - Un espace de tamponnement supplémentaire pourra être envisagé en fonction des besoins. **OAG-15**

Le tissu bâti plus lâche sera intégré dans un écrin végétal pour une transition avec la frange bocagère. **OAG-16**

Un espace tampon paysager sera prévu entre l'existant et la future opération d'aménagement afin de minimiser les vis-à-vis. **OAG-17**

Une attention sera portée au maintien d'une silhouette villageoise intégrée dans le bocage grâce à l'orientation du bâti et grâce aux plantations. **OAG-18**

278

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération du Boulonnais

Frange Sud

ENVIRONNEMENT et PAYSAGE

- OAG-10** : Préservation des boisements, des arbres et des haies existants. Les haies seront densifiées si besoin pour garantir leur continuité et leur fonctionnalité écologique
- OAG-11** : Accompagnement végétalisé des voies de desserte
- OAG-12** : Site à urbanisation limitée - Maintien des espaces verts - site propice à la biodiversité - espace compensatoire ZICO
- OAG-13** : Frange bocagère (prairies + haies) à préserver
- OAG-14** : Gestion des eaux pluviales au sein du projet dans le but de limiter la saturation des réseaux en aval. Les eaux de ruissellements seront tamponnées et temporisées en accompagnement des espaces publics. Le taux d'imperméabilisation des sols sera limité et la réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sera encouragée.



3

OAP aménagements EXTENSION NEUFCHÂTEL-HARDELOT - Frange Sud

APPROBATION LE 6 AVRIL 2017

Programme d'Orientations et d'Actions & Orientations d'Aménagement et Programmation

279

Principe des modifications proposées

- Adaptation pour prendre en compte le déclassement d'une partie de la AUh en limite nord-est du site
- Reprise des orientations pour la gestion paysagère des aménagements et notamment la transition avec la frange agricole préservée : l'implantation du secteur constructif s'appuie sur le maillage bocager existant à préserver et renforcer.
- Reprise des objectifs de gestion de l'eau et du minimum d'imperméabilisation des sols.

3.3 - Environnement et paysage

L'urbanisation de la frange Sud de Neufchâtel-Hardelot assure une transition douce entre centre bourg et plaine agricole. Afin de répondre à cet objectif plusieurs orientations sont inscrites :

- préservation des haies et boisements,
- accompagnement de l'aménagement par les plantations
- intégration des constructions dans le paysage

Les boisements, les arbres et les haies existants seront préservés. Les haies seront densifiées si besoin pour garantir leur continuité et leur fonctionnalité écologique. **OAG-11**

Les voies de desserte seront accompagnées de plantations. **OAG-13**

L'urbanisation de la partie Ouest de la frange n'est pas conseillée. Les boisements et les espaces verts associés sont maintenus comme espace compensatoire ZICO/ site propice à la biodiversité. **OAG-14**

La frange bocagère (prairies +haies) est à préserver **OAG-15**

Les eaux pluviales seront gérées au sein du projet dans le but de limiter la saturation des réseaux en aval. Les eaux de ruissellements seront tamponnées et temporisées en accompagnement des espaces publics. Le taux d'imperméabilisation des sols sera limité et la réutilisation des eaux pluviales à la parcelle sera encouragée. Les besoins et solutions adaptées au site seront définis par les études hydrauliques dans la

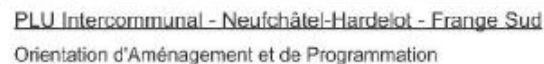
conception du projet. Les aménagements liés à la gestion de l'eau sont partis intégrantes du projet d'aménagement. **OAG-16**

Les fossés à créer seront accompagnés de dispositifs permettant de limiter les apports de terre (haies, fascine,...) et favorisant l'infiltration.

Le tissu bâti plus lâche sera intégré dans un écrin végétal pour une transition avec la frange bocagère. **OAG-17**

Une attention sera portée au maintien d'une silhouette villageoise intégrée dans le bocage grâce à l'orientation du bâti et grâce aux plantations. **OAG-18**

En limite du secteur équipements / service, le muret existant sera préservé sauf contrainte technique spécifique et besoin d'accès **OAG-12**



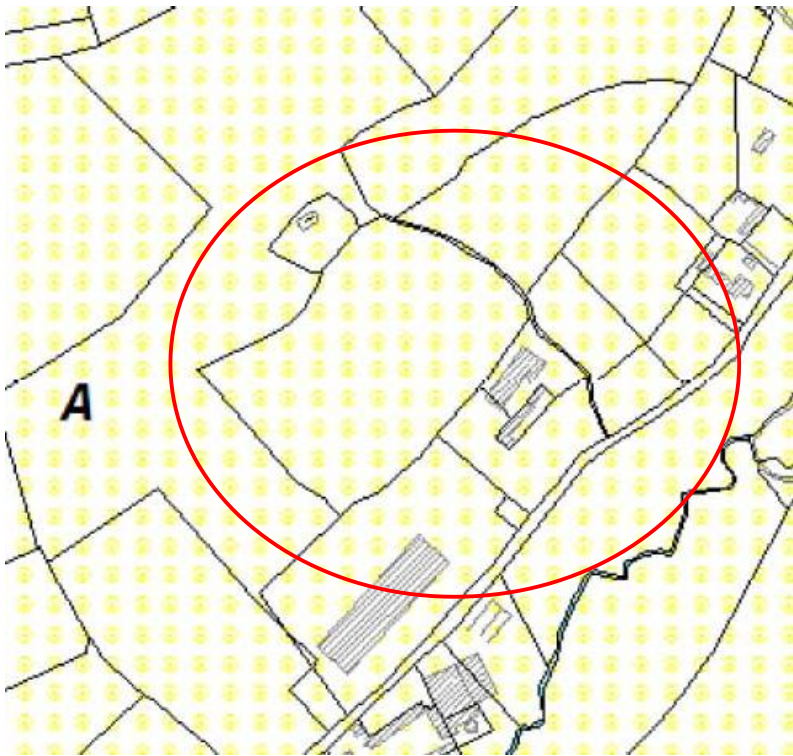
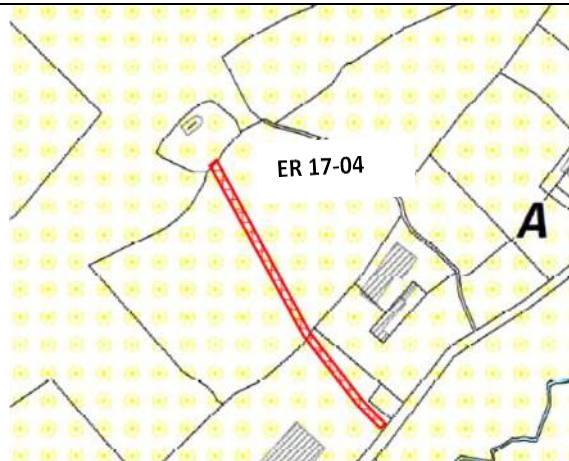
	PITTEFAUX	
1/p.72	Centre Bourg – accessibilité patrimoine création ER	Plan A
2/p.74	Création ER pour mise en place d'un parking paysager	Plan A
3/p.76	Hameau de Bancres – Repérage bâti patrimonial AC 25	Plan B + annexe règlement
4/p.80	Hameau de Bancres – Repérage bâti patrimonial AC 19	Plan B + annexe règlement

PITTEFAUX

Plan de situation – Eglise de Pittefaux




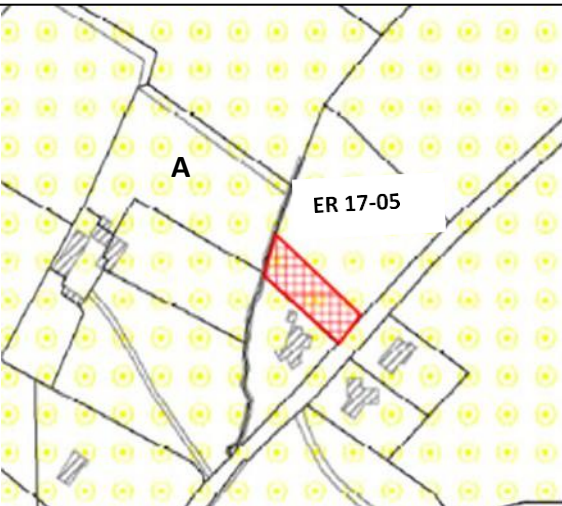
PITTEFAUX-02

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
<p>Plan A – Création d'un ER dans le cadre d'une OAP. Création d'un maillage "mobilité" dans le cadre d'un projet d'aménagement de parcelle communale. Dans le but de rendre accessible l'église paroissiale Saint Martin.</p> <p>Il s'agit d'un sentier pédestre, cependant pour des raisons d'accessibilité pour les services d'entretien concernant le monument historique présent sur la parcelle AC76 le cheminement sera d'environ 3,5m de large. Celui-ci inclut la pose de clôture et entrée/sortie d'enclos pour le bon déplacement des animaux de pâture présents sur site.</p>	<p>Parcelle AC 123, 75 (791m²)</p> <p>Supprimé à la suite de l'enquête publique et sur demande de la commune</p>
	 <p>ER 17-04</p> <p>A</p> <p>En qualité de personne publique associée, la Chambre d'Agriculture a émis une observation sur le fait que ce projet d'emplacement réservé avait pour conséquence un morcellement de terrains agricoles. Le commissaire enquêteur a émis en recommandation de ne pas fractionner les parcelles à usage agricole. En conséquence, la mairie de Pittefaux souhaite retirer ce projet de modification.</p>

Plan de situation – Hameau de Bancres



PITTEFAUX


ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A – Création d'un ER dans le cadre d'un projet communal. Aménagement d'un espace d'accueil type parking paysager.	
	Parcelle AC 133 (650m ²)
	<div data-bbox="1099 507 2056 571">Supprimé à la suite de l'enquête publique et sur demande de la commune</div>  <div data-bbox="1196 1078 1919 1222">Pour les motifs identiques au projet d'emplacement réservé précédent, la commune souhaite retirer cette modification du PLUi.</div>

Plan B - Repérage des fermes reconvertibles

Ajout de ces fermes dans le document du Règlement 2- Annexes : liste descriptive des bâtis protégés :



Bâtiments d'origine agricole

Sur le Plan Réglementaire B le symbole  correspond aux bâtiments d'origine agricole protégés et/ou reconvertibles.

La liste des bâtis agricoles présente pour chaque commune trois catégories selon le niveau de protection:

1 Catégorie: Inventaire du patrimoine de la CAB et bâtiments agricoles reconvertibles

--> Niveau de protection : Ensemble du corps de ferme et bâtiments indiqués sur le plan

2 Catégorie: Inventaire du patrimoine de la CAB

--> Niveau de protection : Ensemble du corps de ferme

3 Catégorie: Bâtiments agricoles reconvertibles

--> Niveau de protection : Bâtiments indiqués sur le plan

Pour la catégorie «Inventaire du patrimoine de la CAB et bâtiments agricoles reconvertibles» sont protégés l'ensemble du corps de ferme repéré au titre de l'article L123-1-5-7° du CU et les bâtiments indiqués(en étoile sur la fiche) au titre de l'article L123-3-1 du CU.

Pour la catégorie «Inventaire du patrimoine de la CAB» sont protégés l'ensemble du corps de ferme repéré au titre de l'article L123-1-5-7° du CU.

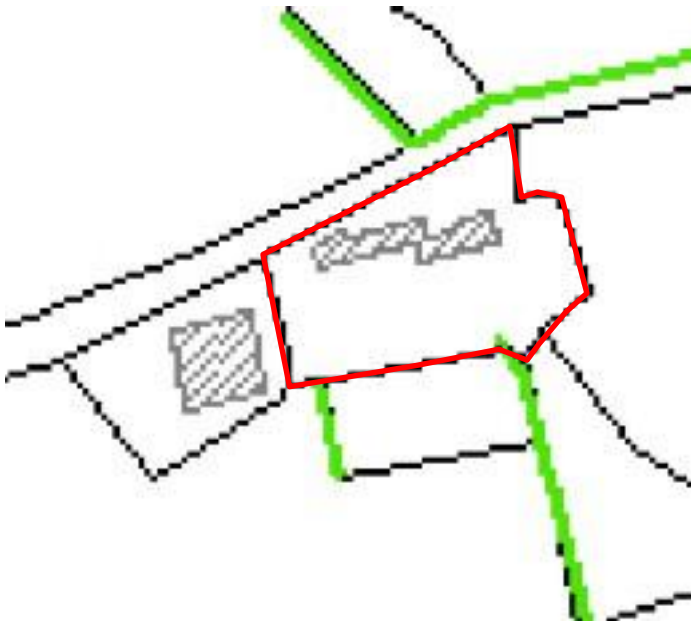

Pour la catégorie «Bâtiments agricoles reconvertibles» sont protégés les bâtiments indiqués (en étoile sur la fiche) au titre de l'article L123-3-1 du CU.

Pour les 2 premières catégories se reporter aux dispositions du titre II du Règlement du PLUi.

Plan de situation – Hameau de Bancres



PITTEFAUX-07

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan B – Repérage au plan B du bÉti protégé et/ou reconvertible	
	Parcelle AC 25 (3055m ²) 

Parcelle n° AC 25

Adresse : 1680 Route d'Hesdres

Catégorie : Bâtiments agricoles reconvertis



Niveau de protection : Bâtiment indiqué sur le plan



Plan de situation – Hameau de Bancres



PITTEFAUX-08

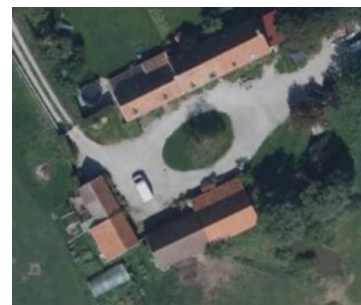
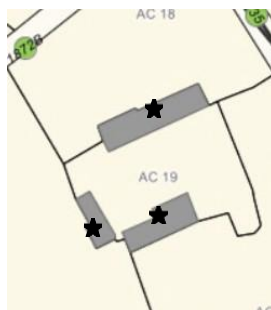
ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan B – Repérage au plan B du bâti protégé et/ou reconvertible	
	Parcelle AC 19 (458m²) 

Parcelle n° AC19

Adresse : 1872 Route d'Hesdres

Catégorie : Bâtiments agricoles reconvertis

Niveau de protection : Bâtiment indiqué sur le plan



	ST ETIENNE-AU-MONT	
p.84	Rue Edmond Madaré – suppression ER 18-10	Plan A

ST ETIENNE-AU-MONT

Plan de situation – Rue Edmond Madaré

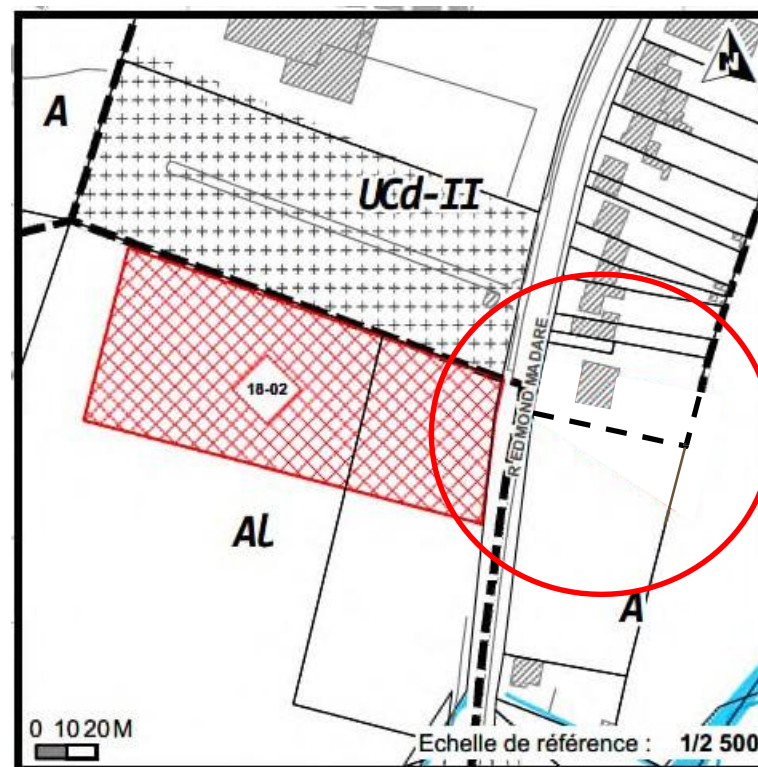
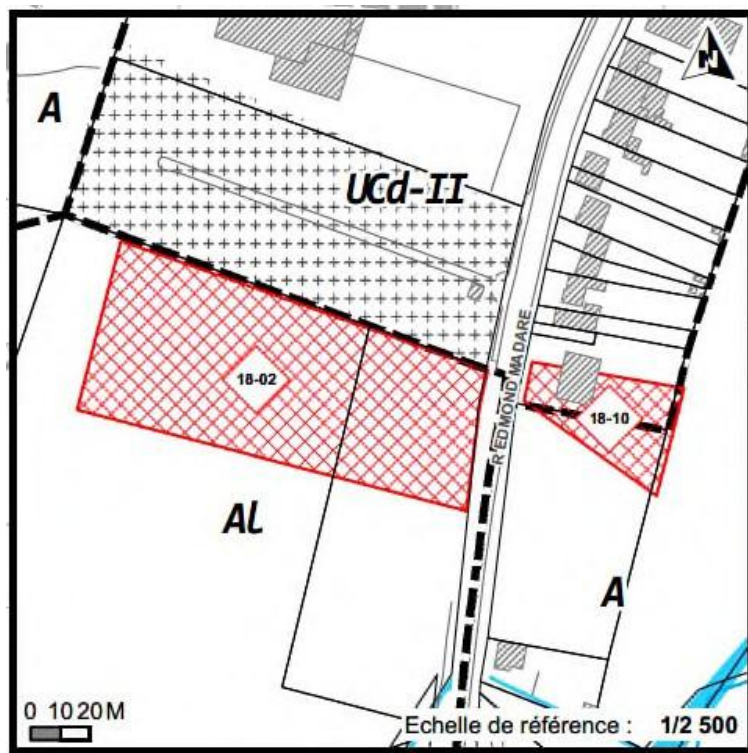


ST ETIENNE-AU-MONT

ZONAGE ACTUEL

ZONAGE PROPOSE

Plan A – Suppression de l'emplacement réservé 18.10 : voie d'accès

Parcelle AN 27 (1377m²)

	ST MARTIN BOULOGNE	
1/p.87	Malborough – Mise à jour de la sup – iod JS1	Plan sup
2/p.89	Modif zonage UG en UAb en centre bourg	Plan A
3/p.92	Ajout d'un périmètre commerce rez-de-chaussée commerciaux centre bourg	Plan A + règlement

ST MARTIN BOULOGNE

Plan de situation – Malborough



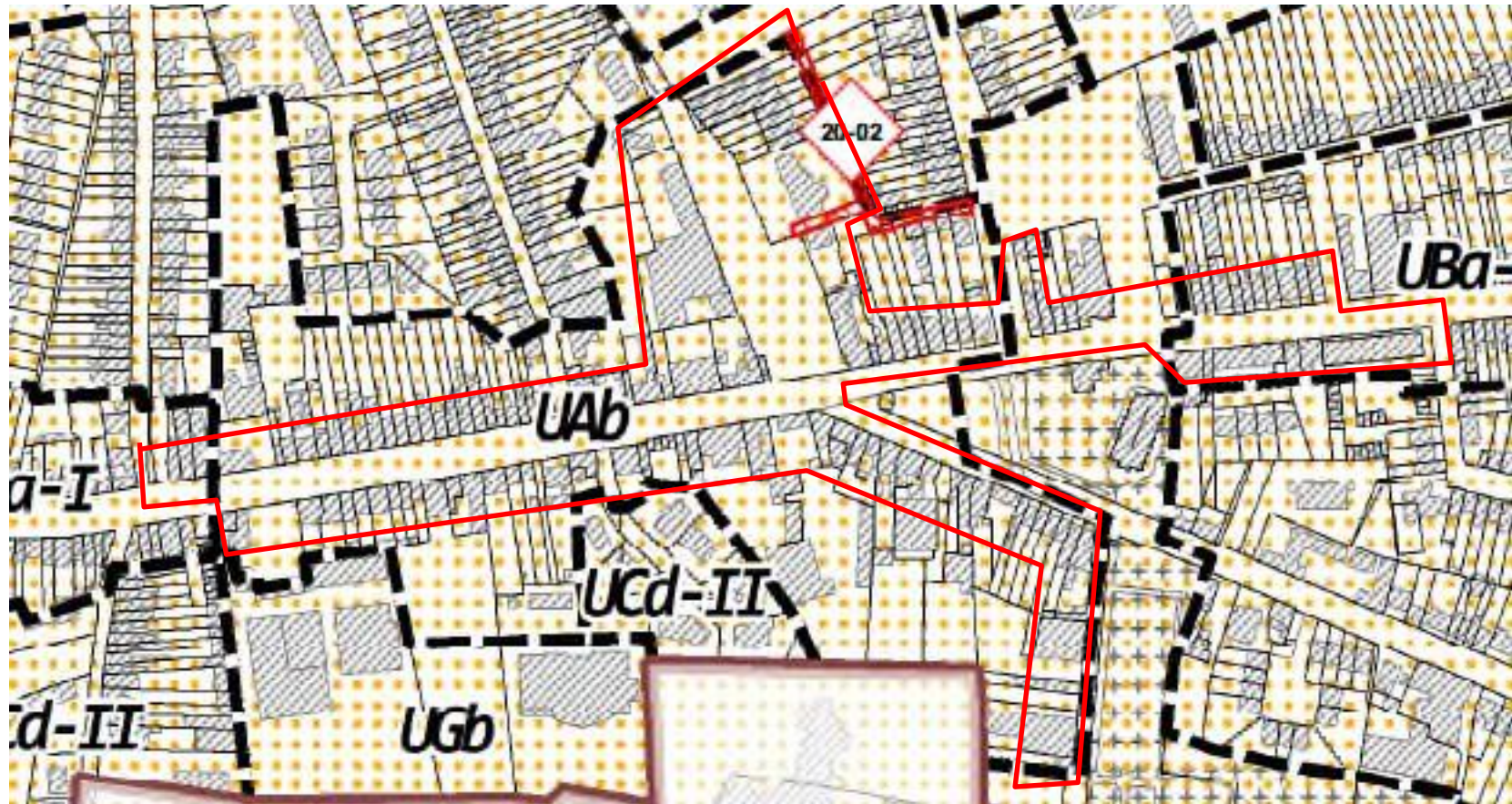
ST MARTIN BOULOGNE-15**ZONAGE ACTUEL****ZONAGE PROPOSE**

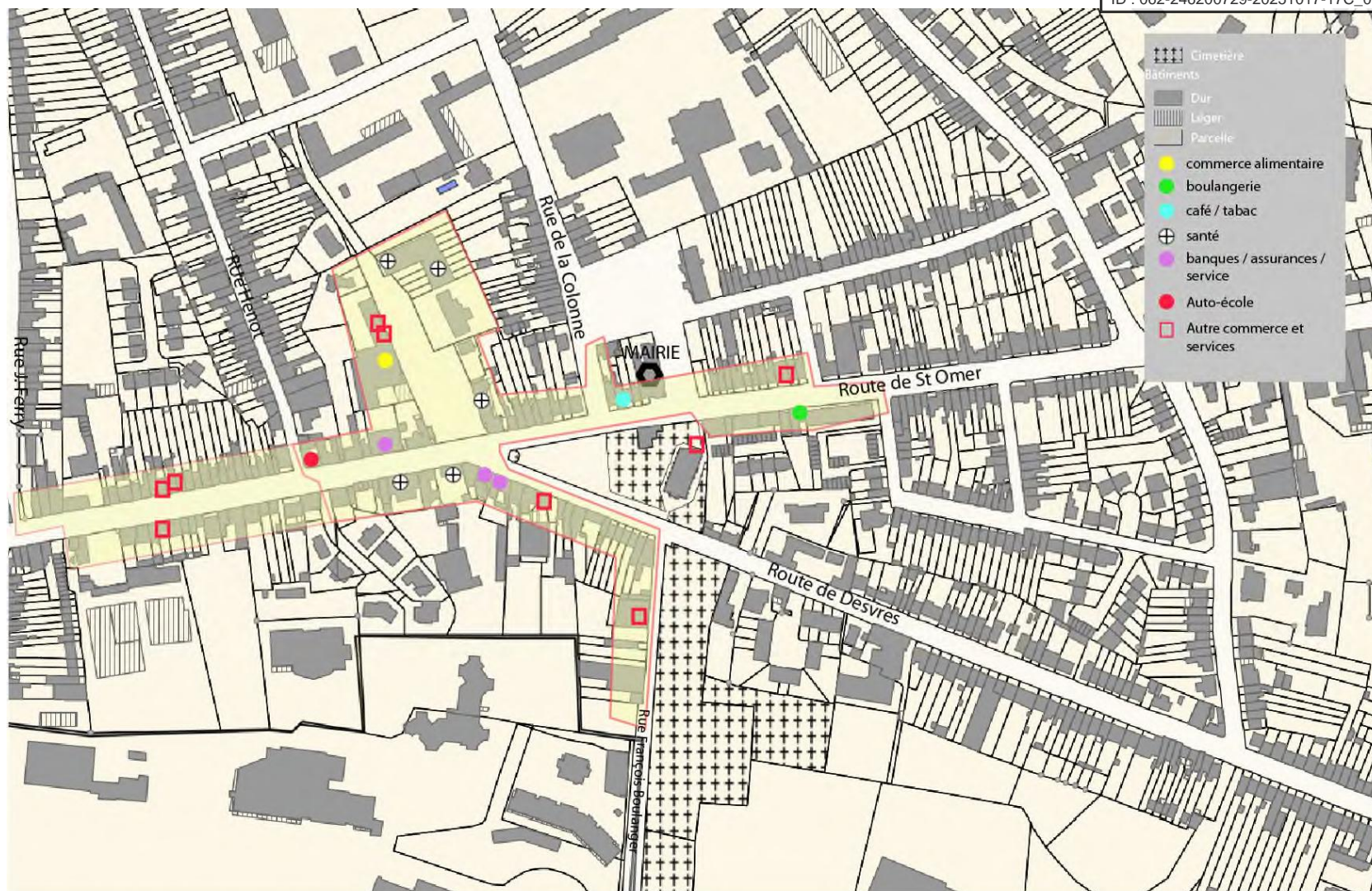
Plan SUP IOD – Suppression de la JS1 – mise à jour

Parcelles AB 432 (25472m²)

Absence d'équipements sportifs sur le terrain

Plan de situation – Route de Desvres et route de St Omer





Perimètre de sauvegarde commerce et artisanat

Ville de Saint Martin Boulogne

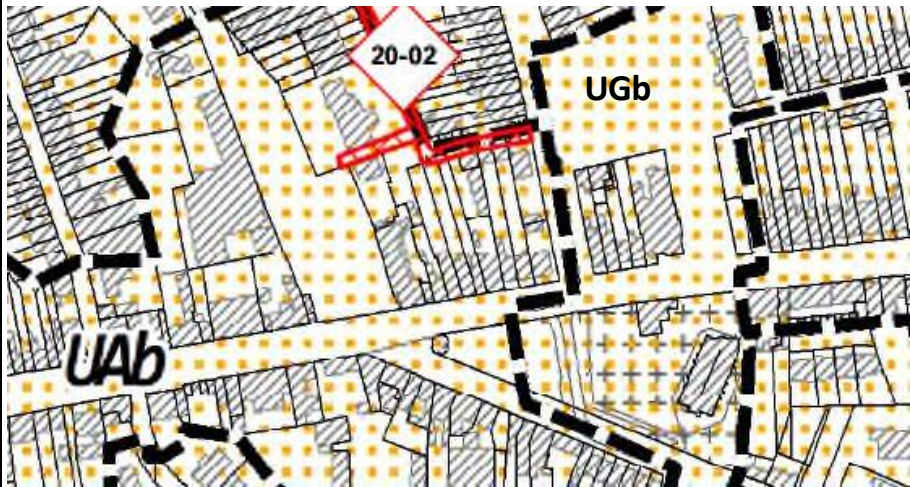
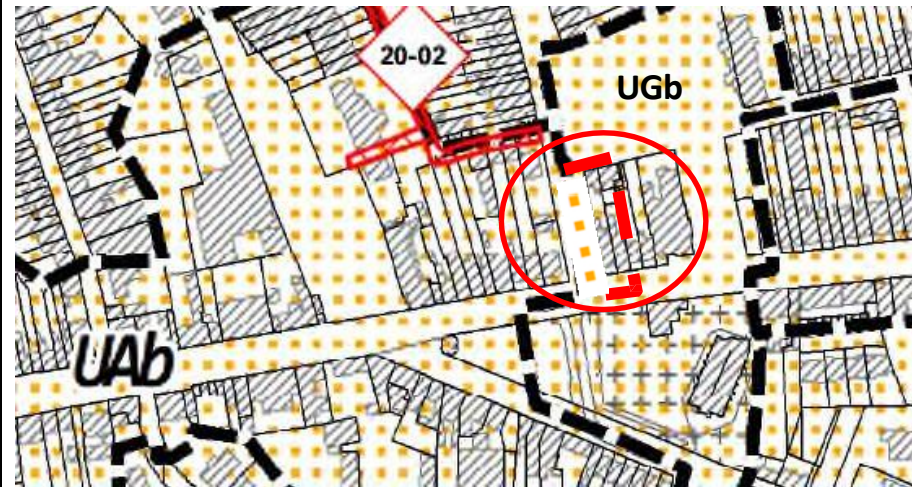
date : 15/05/2024



0 ~150
1 : ~3000 © 2024



ST MARTIN BOULOGNE

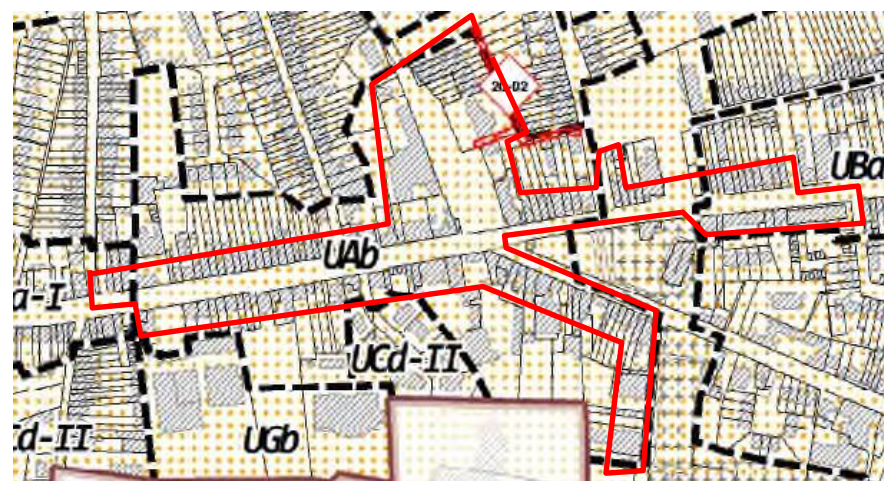
ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A – Mise en place d'un périmètre de sauvegarde de commerces et artisanat. Protection / préservation des RDC commerces en centre bourg. Modification de zonage UGb en UAb	
	

ST MARTIN BOULOGNE

ZONAGE ACTUEL

ZONAGE PROPOSE

Plan A – Mise en place d'un périmètre de sauvegarde de commerces et artisanat. Protection / préservation des RDC commerces en centre bourg.



	WIMEREUX	
1/p.94	Rue Jean-Moulin – Création ER pour cheminement piéton et espace public Création OAP pour encadrer le devenir de la zone	Plan A + création OAP
2/p.104	Impasse du Golf – Création ER chemin piéton et espace public Création OAP pour encadrer le devenir de la zone	Plan A + création OAP

WIMEREUX

Plan de situation – Rue Jean Moulin

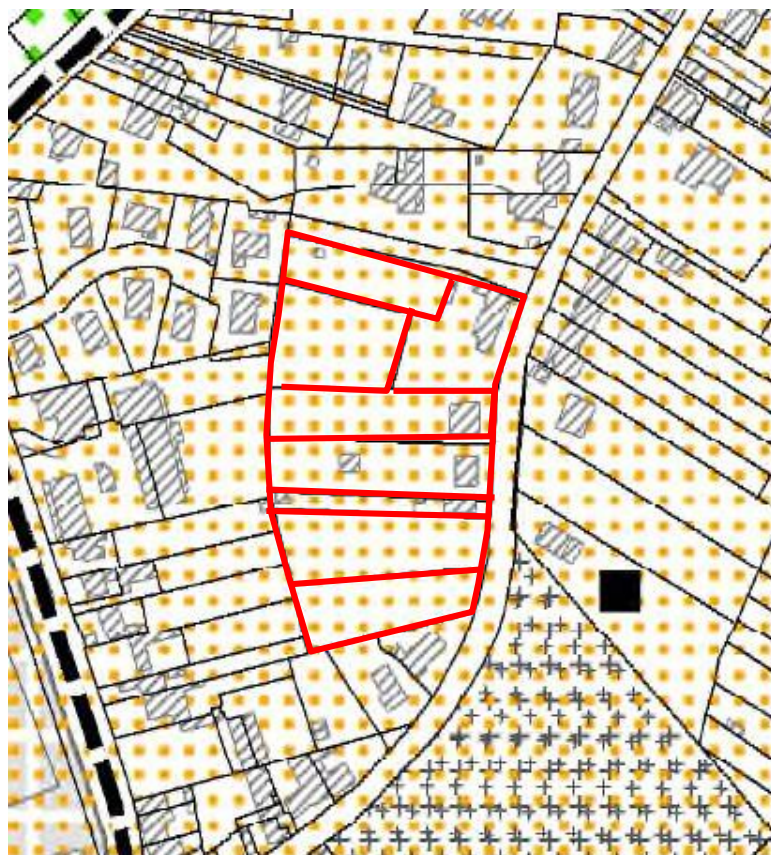


WIMEREUX-11

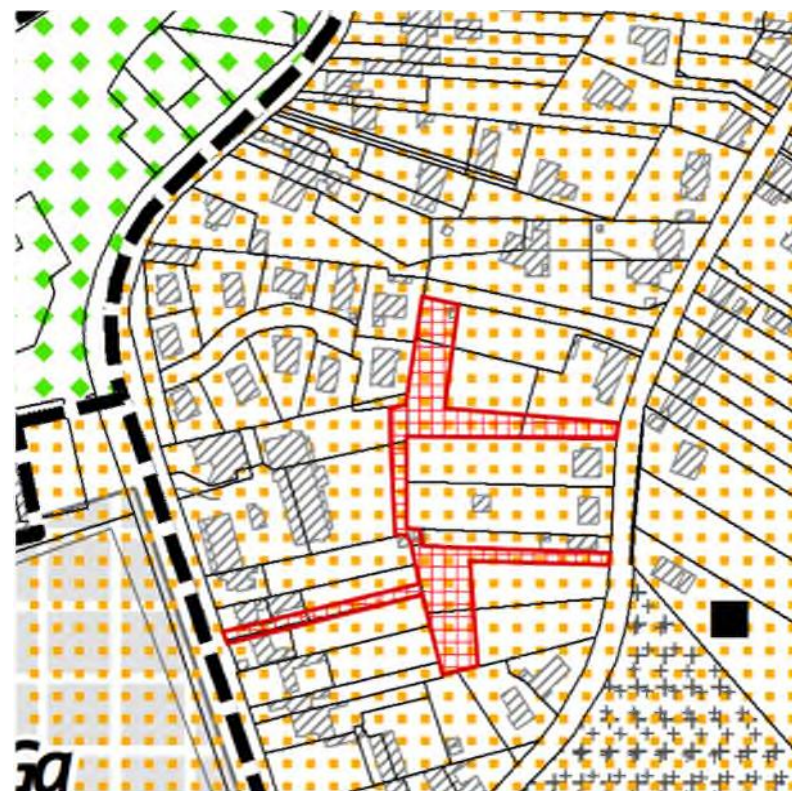
ZONAGE ACTUEL

ZONAGE PROPOSE

Plan A –Création d'un ER dans le cadre d'une OAP. Aménagement d'un cheminement piéton et d'un espace public entre la rue Jean Moulin et la Départementale



Parcelles AH 3 (456m²), 241 (1380m²), 240 (1391m²), 6 (1395m²), 5 (1175m²) 208 (1004m²)- AI 627 (1500m²) - 628 (1193m²)



Zonage U concerné

WIMEREUX

Création d'une OAP Rue Jean Moulin

Objectifs : Amélioration mobilité douce / intégration des constructions dans le tissu existant / préservation d'espaces de nature en ville

1 - LOCALISATION

Le secteur Jean Moulin résulte de l'assemblage de parcelles privées au cœur du tissu urbain de Wimereux. La privatisation des espaces, accentuée par la densification, constitue l'un des principaux enjeux de ce secteur. Ce promontoire offre une vue dégagée sur le littoral de la commune et établit des connexions significatives entre les différents équipements de la ville. La création ou la consolidation du réseau de venelles au sein de ce tissu urbain représente un enjeu sur ce secteur de même que la maîtrise d'une urbanisation en cohérence avec le tissu urbain existant.



2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du schéma de cohérence territoriale du Boulonnais, le secteur objet de l'OAP s'inscrit dans la volonté de reconstruire la ville sur elle-même, de façon à permettre une gestion plus économe du foncier et de limiter nos impacts sur les milieux naturels.

Le site s'inscrit dans une logique de densification urbaine maîtrisée.

A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- La densité adaptée et la qualité urbaine
- Le développement de nouvelles formes urbaines, faisant appel à une nouvelle organisation du parcellaire et des implantations des constructions, à une proportion d'espaces publics, naturels et de respiration adaptée permettront de réaliser des opérations denses, de qualité environnementale et agréables à vivre dans le respect des prescriptions du SPR de Wimereux.
- la prise en compte des préconisations du SAGE_ gestion des eaux pluviales
- La gestion des déchets (encourager le tri et la gestion collective)
- Le traitement des pollutions éventuelles et des nuisances
- Le développement du réseau des modes de déplacements doux,
- L'application des principes et conceptions bioclimatiques
- Le traitement paysager du projet d'aménagement et des franges
- La prise en compte de la topographie et des enjeux hydrauliques.

Concernant cette OAP, le commissaire enquêteur recommande de prendre les dispositions nécessaires en termes de densité, mobilité, prévention des inondations conformément à l'ambition du projet de territoire de la Communauté d'agglomération du Boulonnais qui vise un territoire d'exception par son cadre de vie.



PLU Intercommunal - Wimereux - Rue Jean Moulin
Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1/1500
0 25 50 m

Source : PLU CAB, IGN BD Topo 2023, IGN BD Alt, PCRS 2021,
Cadastre 2024, Géo2France Toponymie

Date : juin 2025



3 - Les orientations d'aménagement

3.1 - Desserte et déplacements

Le site offre une capacité de densification et renouvellement urbain qui doit se faire en cohérence avec le tissu urbain existant et les capacités de desserte.

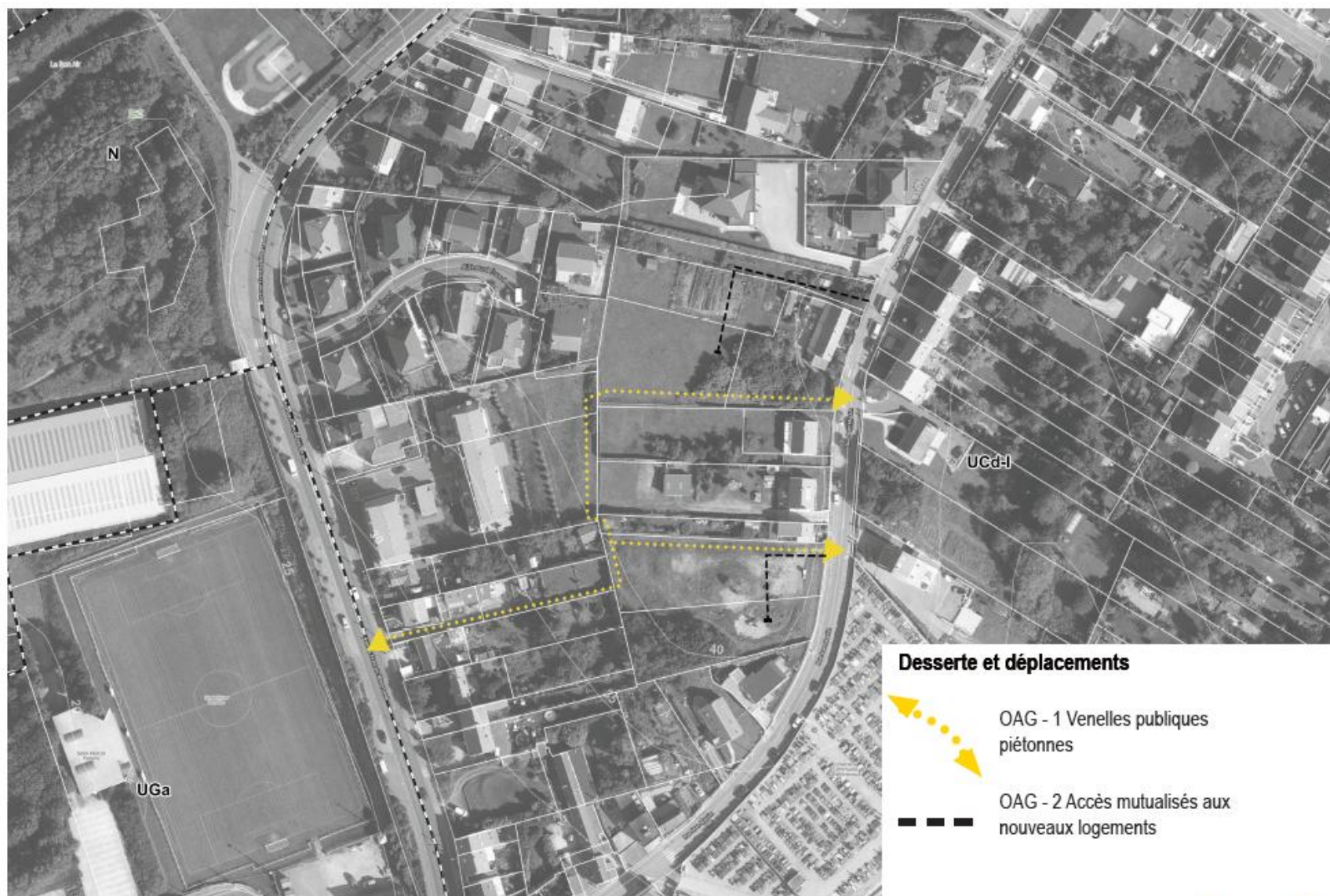
La desserte de nouvelles constructions devra être mutualisée pour limiter les entrées / sorties sur la rue Jean Moulin et diminuer l'imperméabilisation des sols. L'accès via la parcelle A10627, permettra une accessibilité piétonne publique afin de relier les venelles nouvellement créées. **OAG-2**

L'urbanisation du site permet à la commune de conforter son objectif de développement des mobilités douces. Les nouvelles venelles piétonnes à créer permettront une liaison entre la rue J. Moulin et l'Avenue F. Mitterand vers le centre ville et la plage. Une signalétique est à prévoir afin d'indiquer et de favoriser l'usage de ces nouvelles venelles. **OAG-1**

Accès transports en communs

Type de Transport en commun	Distance Temps à pied
bus Avenue François Mitterand	0,3kms / 1min
train gare Wimille/Wimereux	1,4kms / 19min

Distance calculée sur Open Street Map



Desserte et déplacements



OAG - 1 Venelles publiques
piétonnes

OAG - 2 Accès mutualisés aux
nouveaux logements

U Intercommunal - Wimereux - Rue Jean Moulin
entation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1/1500

0 25 50 m

Source : PLUi CAB, IGN BD Topo 2023, IGN BD Alté, PCRS 2021,
Cadastré 2024, Géo2France Toponymie

Date : juin 2025



Principe de programmation logements

nb : Opération mixte (habitat / tertiaire / équipements,...)

Typologie urbaine	Pôle urbain central
Objectif habitat PLU	130 logts(1)
Densité SCOT*	30 logts / ha
Surface zone	4000m ² environ

(1) objectif communal

* Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone

3.2 - Densité urbaine et espace public

L'urbanisation tient compte du tissu urbain et de la typologie. Il s'agit de maintenir et prévoir une capacité de densification du tissu urbain existant dans des conditions acceptables d'intégration.

Une bande non-urbanisable de minimum 15 mètres est à prévoir. Celle-ci accompagne le tracé de la nouvelle venelle et sert d'espace entre construction existante côté avenue F. Mitterrand et les constructions possibles. Cet espace est à considérer comme espace public, son aménagement se doit d'être minimaliste. **OAG-3**

L'implantation de logements individuelles ou accolés par 2 est envisageable sur les parcelles AI0627, AI0628, AH006 et AH0208. Il s'agit de maisons R+C. Les volumétries, colorimétries et typologies de celles-ci se doivent de respecter l'identité des résidentielles de Wimereux (lien avec site patrimonial remarquable SPR).

Les stationnements doivent être intégrés à la parcelle avec possibilité de mutualiser les stationnements.

L'aménagement de ces nouvelles parcelles doit être attentif à la capacité d'infiltration du sol, la topographie et ainsi utiliser des matériaux perméables efficaces. La circulation des eaux de ruissellement doit également être prise en compte dans le projet. **OAG-4**



Densité urbaine et espace public

- OAG - 3 Bande non-urbanisée, espace public
- OAG - 4 Développement habitat individuels ou accolés par 2, limités à R+C



3.3 - Environnement et paysage

L'aménagement du secteur prendra en considération l'intégration paysagère.

Le couvert boisé situé au Sud du périmètre étudié est protégé et conservé. **OAG- 5**

En limite des parcelles à bâtir et de l'espace public lié aux venelles piétonnes, les plantations adaptées seront prévues **OAG-6**

Un verger communal est à envisager sur l'espace public/ venelle, cela représente une réelle opportunité d'attractivité pour la commune mais également comme support de biodiversité. **OAG-7**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place dans le projet et dimensionnés en fonction des besoins définis par les études préalables. L'objectif est une gestion à la parcelle avec infiltration et imperméabilisation limitée.



Environnement et paysage

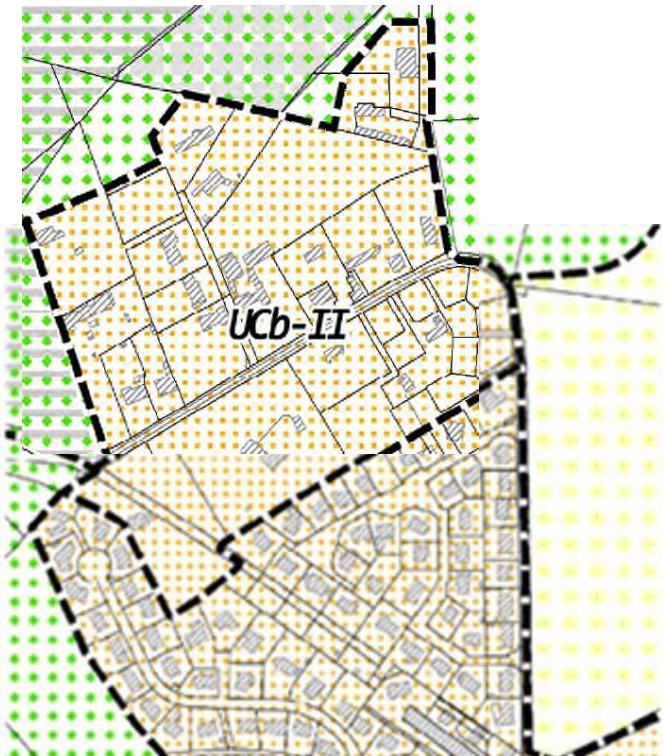
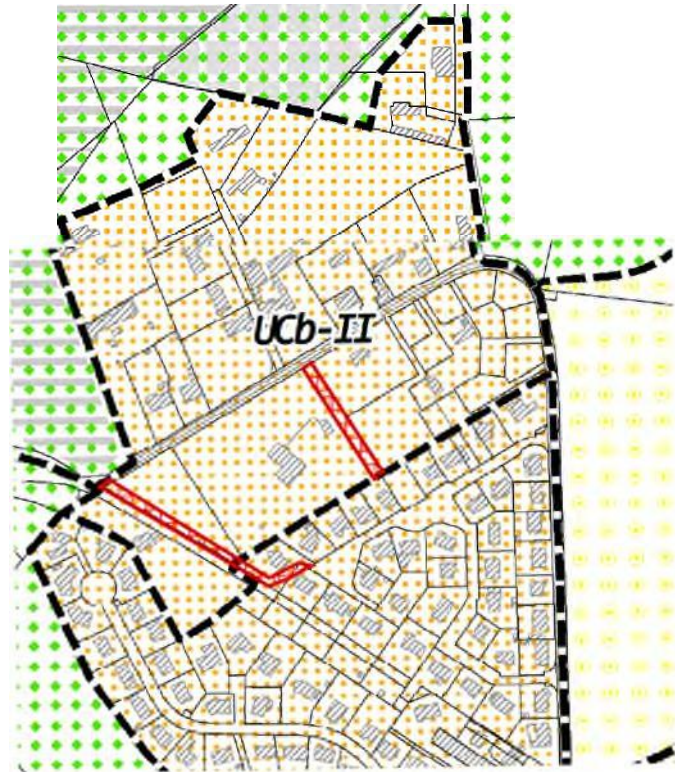
- OAG - 5 Couvert boisé protégé et conservé
- OAG - 6 Renforcer le maillage de haie en limite de parcelle
- OAG - 7 Plantation de l'espace public non constructible (type verger communal)



Plan de situation - Impasse du Golf – Chemin des oies



WIMEREUX-15

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A –Création de 2 ER dans le cadre d’une OAP, aménagement d’un cheminement piéton et d’un espace public entre Chemin des oies et Allée des Bouvreuils	
	<p data-bbox="1131 443 1444 470">Parcelle AP 38-150-117-37</p>  <p data-bbox="1131 1340 1355 1364">Zonage U concerné</p>

WIMEREUX

Création d'une OAP Chemin des oies

1 - LOCALISATION

Situé au nord de Wimereux, le secteur étudié comprend des parcelles privées avec une possibilité de densification. Ces parcelles se trouvent en transition entre zones urbaines et agricoles. Ce secteur, en périphérie du centre-ville, fait face à un développement important lié aux opportunités foncières. L'enjeu de la réflexion réside dans l'intégration harmonieuse d'un tissu résidentiel, respectueux du contexte paysager de qualité qui caractérise le secteur.



2 - Principes généraux

En lien avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du schéma de cohérence territoriale du Boulonnais, le secteur objet de l'OAP s'inscrit dans la volonté d'une densification maîtrisée de l'urbanisation. Il répond à l'objectif d'une gestion plus économe du foncier sur un secteur déjà desservi et à proximité des équipements.

Le site s'inscrit dans une logique de densification maîtrisée de l'urbanisation cohérente avec l'urbanisation existante.

A ce titre, son aménagement doit répondre à certains principes généraux :

- La densité adaptée et la qualité urbaine et paysagère
- La mixité sociale et générationnelle
- Le développement de nouvelles formes urbaines, faisant appel à une nouvelle organisation du parcellaire et des implantations des constructions, à une proportion d'espaces publics, naturels et de respiration adaptée permettant de réaliser des opérations denses, de qualité environnementale et agréables à vivre dans le respect des prescriptions du SPR de Wimereux.
- la prise en compte de la gestion de l'eau et notamment des préconisations du SAGE_ gestion des eaux pluviales
- La gestion des déchets (encourager le tri et la gestion collective)
- Le traitement des pollutions éventuelles et des nuisances
- L'intégration et prise en compte de la mobilité dans la conception du projet et gestion du stationnement pour les Véhicules Légers et les 2 roues.
- Le développement du réseau des modes de déplacements doux
- L'application des principes et conceptions bioclimatiques
- Le traitement paysager du projet d'aménagement et des franges

Concernant cette OAP, le commissaire enquêteur recommande de prendre les dispositions nécessaires en termes de densité, mobilité, prévention des inondations conformément à l'ambition du projet de territoire de la Communauté d'agglomération du Boulonnais qui vise un territoire d'exception par son cadre de vie.



3 - Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement visent à encadrer les possibilités de développement du secteur en considérant l'existant et les capacités d'intégration des nouvelles constructions.

Concernant l'accessibilité, la configuration du Chemin des Oies sur ce secteur est à conserver. En cas de requalification, seront intégrés : l'écoulement des eaux, le cheminement piéton, les stationnements, les nouvelles entrées en parcelle privées. Le Chemin des Oies est un espace partagé favorable à la mobilité douce avec une circulation voiture apaisée. Planter les abords et accotements permettrait également d'apaiser la frontalité entre parcelle agricole et secteur de lotissements. **OAG-1**

Pour renforcer la mobilité douce, deux venelles paysagères sont à créer entre Allées de Bouvreuils et le chemin des Oies.

A - lien vers l'espace de jeux existant

B - connexion possible vers les espaces de nature et le front de mer par le chemin des oies

Accès transports en communs

Type de Transport en commun	Distance Temps à pied
bus	0,55kms / 8min
train gare Wimille / Wimerieux	3,2kms / 45min

Distance calculée sur Open Street Map

3.1 - Desserte et déplacements

Ces cheminements piétons sont légers et permettent la mise en valeur des espaces plantés du site. De nouvelles plantations sont à envisager afin d'accroître la biodiversité du site et d'appuyer les continuités écologiques du site. **OAG-2**

De fait la possibilité de construction doit minimiser les accès sur le chemin en mutualisant les accès (entrées) aux parcelles **OAG-3** et en utilisant les voies d'accès existantes : impasse du Golf **OAG-4**.

Le traitement des accès et voiries participent à l'identité du secteur. Un simple revêtement terre-pierre est à privilégier afin de garantir la perméabilité des nouvelles voies.



PLU Intercommunal - Wimereux - Chemin des oies
 Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1/2000
 0 50 100

Source : PLUI CAB, IGN BD Topo 2023, IGN BD Alt, PCRS 2021, Cadastre 2024, Géo2France Toponymie
 Date : juin 2025



Principe de programmation logements

nb : Opération mixte (habitat / tertiaire / équipements,...)

Typologie urbaine	Pôle urbain central
Objectif habitat PLU	130 logts(1)
Densité SCOT*	30 logts / ha
Surface zone	8000m ²

(1) objectif communal

* Pour calcul des besoins fonciers PLUi et non pour calcul densité de la zone

3.2 - Densité urbaine et espace public

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

Les capacités de densification du tissu bâti se feront par des constructions individuelles ou accolées par 2 dont le gabarit est limité à R+1+C. **OAG-5**

L'implantation bâtie doit tenir compte des vis-à-vis et éviter tout conflit de Co-visibilité.

Entre le Chemin des Oies et l'allée des Bouvreuils, un espace non constructible est maintenu afin d'assurer une liaison vers l'aire de jeux existante. **OAG-6 + 7**



PLU Intercommunal - Wimereux - Chemin des oies
Orientation d'Aménagement et de Programmation



Echelle au format A4 : 1/2000

Percentage of respondents who believe the government should do more to protect the environment
75

Source : PLUI CAB, IGN BD Topo 2023, IGN BD Alti, PCRS 2021, Cadastre 2024, Géo2France Toponymie

Date : juin 2025



3.3 - Environnement et paysage

L'implantation des constructions s'appuie sur un cadre paysagé planté à conserver et renforcer.

Aussi, les plantations (arbres, haies) existantes seront maintenues au maximum servant aussi de limite entre les parcelles à bâtir et avec l'espace public.


Le couvert boisé situé sur les parcelles AP0037, AP0036 ainsi que les haies en limite du Chemin des Oies sont à préserver. L'aménagement de la zone doit limiter au maximum la perturbation de ce patrimoine végétal. Une attention est à porter sur le système racinaire des grands sujets. Une distance de recul au moins 2 mètres est préconisée. **OAG- 8**


En séparation des îlots et parcelles de logements et en accompagnement de l'espace public, la plantation de haies est obligatoire. Le patrimoine bocager du secteur est un aspect primordial à conserver, les plantations devront s'inscrire dans la liste préconisée par le PNR Caps et Marais d'Opale présentée en annexe du règlement. **OAG-9**

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mises en place et dimensionnées pour les besoins des aménagements et constructions avec pour priorité la gestion de l'eau à la parcelle tout en tenant compte des conditions initiales du site (réseau, capacité d'infiltration, fossés en limite...). La gestion sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique.



Environnement et paysage

 OAG - 8 Couvert boisé et haies à maintenir

 OAG - 9 Renforcer le maillage de haie en limite de parcelle



		REGLEMENT	
p.115	ZONE AUh (vocation habitat)	- Compléments sur la définition des voiries et accès - Compléments implantation en limite séparative	Règlement zone AUh
p.125	ZONE N	Réglementation sur les annexes	Règlement zone N
p.128	Périmètre de protection des RDC commerces et Services en zone urbaine	Définition d'un périmètre de protection des commerces et services sur la commune de St Martin Boulogne	Règlement de zone UAb + zonage Plan St Martin Boulogne
p.129	Modification du lexique avec précision sur voiries et accès	Préciser la distinction entre voirie et accès en lien avec le règlement	Lexique règlement

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Modification de règlement

Les modifications sont en rouge et gris

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT PROPOSE
Modification du règlement de la zone 1AUh – ZAC d'Auvringhen (Urbaviléo) – <i>Préciser la distinction en voirie et accès, favoriser une approche « résidentielle » des voiries avec priorité aux modes doux et réduction de la vitesse des véhicules.</i>	

ARTICLE 1AUh.3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCES AUX VOIES*

- 1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone et de ses secteurs doit être compatible avec les **OAP*** définies pour les terrains concernés.
- 2) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou deux roues. Tout accès ne peut être d'une largeur inférieure à 4 mètres.
- 3) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 4) Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (**OAPs**) relatives à l'aménagement des terrains concernés. Il sera adapté à la topographie de façon à permettre une orientation optimale des parcelles (ex : ensoleillement) et le respect du terrain naturel.
- 5) Les talus et fossés en limite séparative de la voie seront préservés au maximum dans leur configuration initiale. En cas d'impossibilité de préservation, il pourra être remplacé par un dispositif ayant la même fonction.
- 6) 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).
- 7) La création de nouvelles voies ou accès affectés aux piétons et cycles doit prendre en compte le maillage des chemins piétons existant et la proximité d'équipements publics.

ARTICLE 1AUh.3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES* ET ACCES AUX VOIES*

- 1) De manière générale, l'aménagement de la desserte de la zone et de ses secteurs doit être compatible avec les OAP* définies pour les terrains concernés. Le cas échéant, le tracé de voirie respectera les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAPs).
- 2) Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile ou deux roues
- 3) La création de nouvelles voies ou accès affectés aux piétons et cycles doit prendre en compte le maillage des chemins piétons existant et la proximité d'équipements publics.

Accès :

- 4) 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 véhicule, fréquence, type de véhicules)
- 5) 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).
- 6) En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, les pétitionnaires devront rechercher une mutualisation de l'accès aux lots créés.

Voiries*

- 7) 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.
- 8) Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules de secours et de service.

Modification du règlement de l'article 1AUh.4 (*erreur matérielle*)

ARTICLE 1AUh.4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

.../...

ARTICLE 1AUh.4-4- Distribution électrique et téléphonique

- 8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
- 9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article UR.4-6 – Réseaux de communications électroniques

- 10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
- 11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.
- 12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

ARTICLE 1AUh.4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

.../...

ARTICLE 1AUh.4-4- Distribution électrique et téléphonique

- 8) Les branchements privés, autant que possible, doivent être enterrés.
- 9) En cas de travaux de viabilisation de terrains à l'occasion de la réalisation d'un lotissement ou d'une opération d'aménagement nécessitant d'installations de réseaux électrique et/ou téléphonique, ces derniers doivent être réalisés de manière souterraine.

Article 1AUh.4-5 – Réseaux de communications électroniques

- 10) Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, il est préconisé de laisser un espace suffisant pour le passage des fourreaux ainsi que les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique.
- 11) Tout bâtiment regroupant plusieurs logements devra prévoir de contenir un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique avec au moins une fibre par logement et avec un point de raccordement accessible depuis la voie publique et permettant le passage des câbles de plusieurs opérateurs.
- 12) Les bâtiments neufs à usage principal tertiaire seront équipés d'un parc de stationnement qui devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (décret n°2011-873 du 25 juillet 2011, article 1).

Modification du règlement de l'article 1AUh.6 – *Permettre l'adaptation 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.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

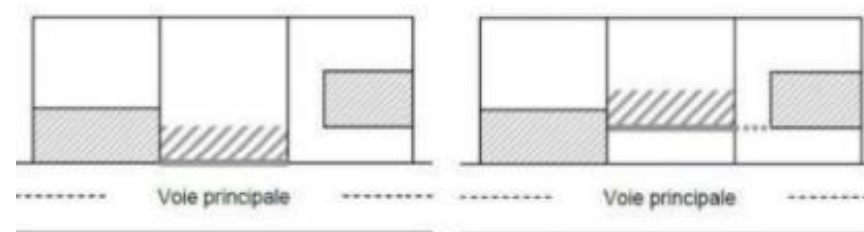
OBJECTIF(S) : *l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment sur les principaux axes de l'espace urbain concerné.*

- 1) Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement*.
- 2) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement. Un retrait de 5 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement, à raison d'une place de jour par unité foncière.

ARTICLE 1AUh.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

OBJECTIF(S) : *l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment sur les principaux axes de l'espace urbain concerné.*

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite
- 2) la façade sur rue du bâtiment principal doit être implantée sur au moins 2/3 soit :
 - à l'alignement (par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer),
 - à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement*.
 - observer le même recul que celui de l'une des constructions principales voisine la plus proche de la voie, située du même côté de la voie publique ou privée, existante ou à créer



- 3) A titre exceptionnel et afin de prendre en compte les caractéristiques particulières de l'unité foncière telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une implantation différente peut être autorisée sous réserve que les constructions s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant

4) Les extensions, annexes, garages des constructions existantes pourront être réalisées soit :

- Dans le prolongement de la façade sur rue du bâtiment principal (retrait identique à l'existant)
- En retrait de la façade principale en maintenant un minimum de 3 m par rapport à la limite avec la voie publique/privée

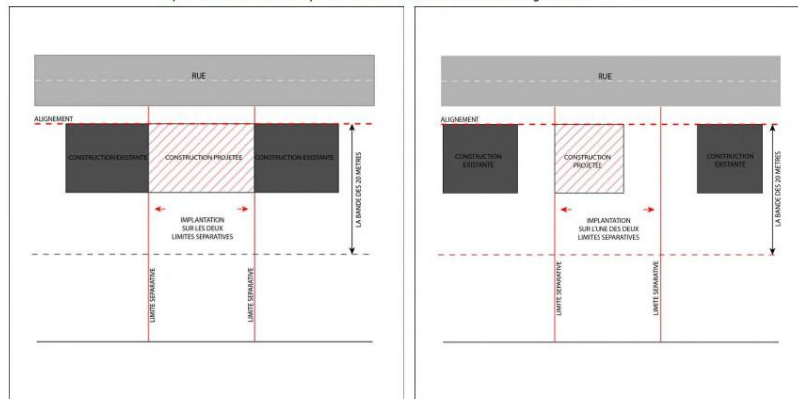
5) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement. Un retrait de 5 mètres au maximum est autorisé pour l'aménagement de places de jour* ou, en cas d'opération groupée, pour l'aménagement d'aires de stationnement, à raison d'une place de jour par unité foncière

Modification du règlement de l'article 1AUh.7

ARTICLE 1AUh.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* dans les conditions prévues au 3 du présent article.
- 2) Les constructions autorisées autres que celles prévues au 1 du présent article, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir l'alignement*, peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de celles-ci en conservant des marges d'isolement*, dans les conditions prévues par le 4 du présent article.

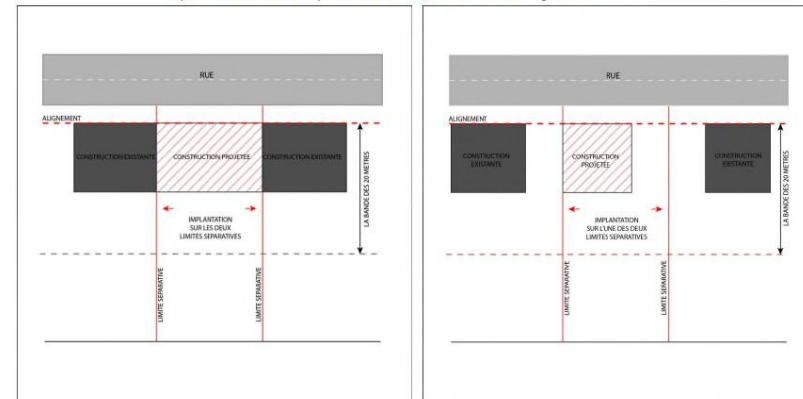
Implantation sur limites séparatives dans la bande de 20m de l'alignement*



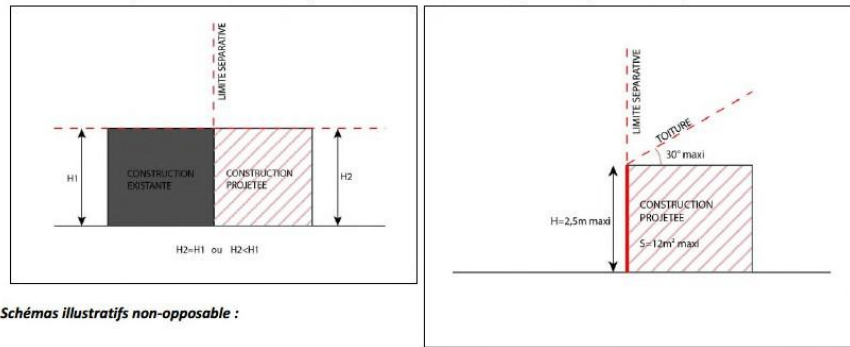
ARTICLE 1AUh.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait par rapport à ces limites, en conservant des marges d'isolement* dans les conditions prévues **au 4** du présent article.
- 2) Les constructions autorisées autres que celles prévues au 1 du présent article, dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir l'alignement*, peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de celles-ci en conservant des marges d'isolement*, dans les conditions prévues par le 4 du présent article.

Implantation sur limites séparatives dans la bande de 20m de l'alignement*



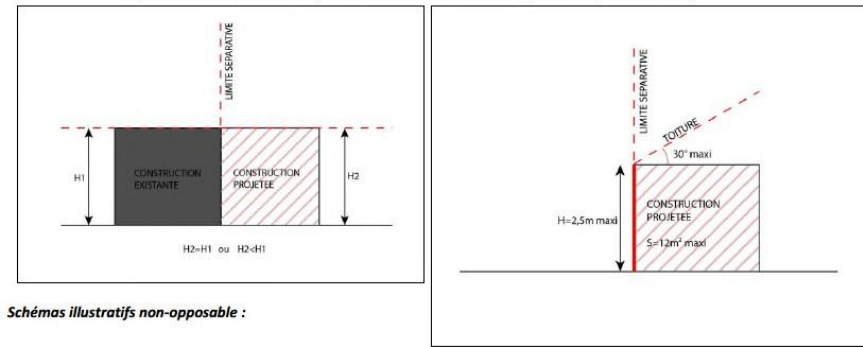
Implantation sur les limites séparatives au-delà de 20m de l'alignement* (vision latérale)



Schémas illustratifs non-opposables :

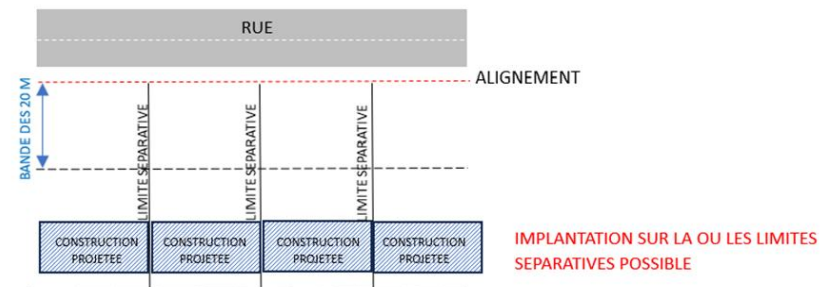
- 3) Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives latérales* et de fond de parcelle*, qu'en respect des conditions suivantes non cumulatives :
- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur 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.
- 4) Lorsque, en application des dispositions des 1 et 2 du présent article, il est choisi ou imposé d'implanter les constructions en conservant des marges d'isolement*, cette implantation doit respecter les conditions suivantes (voir schémas illustratifs 1 et 2 à la fin du règlement) :
- d) la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la dite construction (H) ;

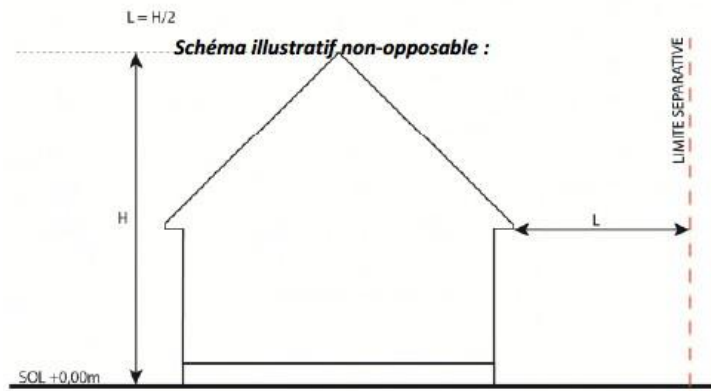
Implantation sur les limites séparatives au-delà de 20m de l'alignement* (vision latérale)



Schémas illustratifs non-opposables :

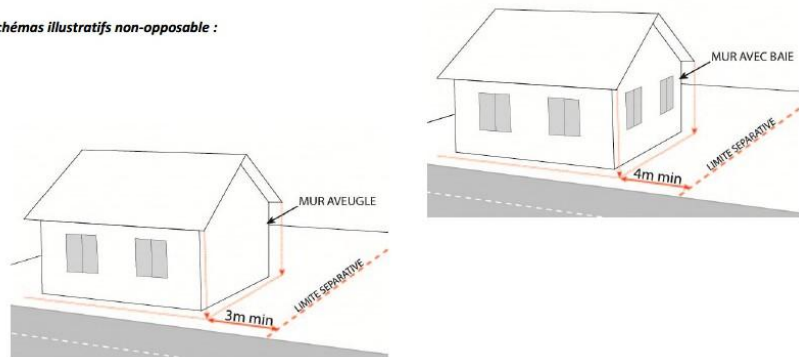
- 3) Au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives latérales* et de fond de parcelle*, qu'en respect des conditions suivantes non cumulatives :
- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction d'une hauteur 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.





e) cette même distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

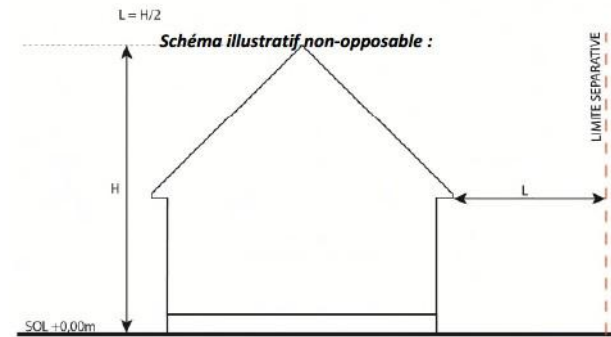
Schémas illustratifs non-opposables :



5) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

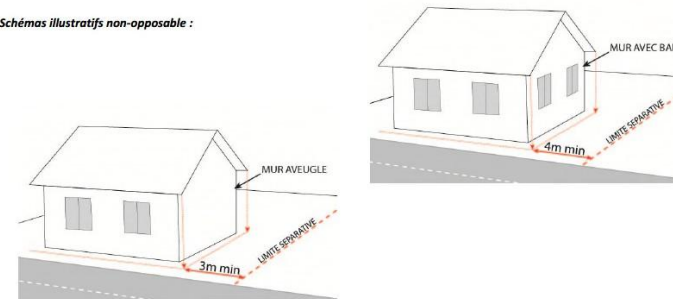
4) Lorsque, en application des dispositions des 1 et 2 du présent article, il est choisi ou imposé d'implanter les constructions en conservant des marges d'isolement*, cette implantation doit respecter les conditions suivantes (voir schémas illustratifs 1 et 2 à la fin du règlement) :

d) la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche des limites séparatives (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la dite construction (H) ;



e) cette même distance ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies, à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.

Schémas illustratifs non-opposables :



5) Pour les constructions d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

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

ARTICLE 1AUh.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même terrain doit être au minimum égale à 3 mètres

ARTICLE 1AUh.8 – CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments principaux* non contigus doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage et permettre l'accès des services de sécurité.

Cette distance est au minimum de 3 m

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT PROPOSE
Modification du règlement de la zone N – <i>concernant la réglementation sur les annexes, autoriser les annexes en zone N et dans des conditions limitées</i>	
<p>ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS</p> <p><u>DANS TOUTE LA ZONE Y COMPRIS DANS LES QUATRE SECTEURS :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ou d'exploitation de carrières dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 2) Les constructions et installations à usage d'activités agricoles, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 3) Les abris de pâture si leur hauteur n'excède pas 3 mètres et leur emprise au sol 20 m². 4) L'extension des constructions existantes, autres qu'agricole, notamment les habitations, sous réserve que cette extension n'excède pas 30m² de surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLUi et par unité foncière*. 	<p>ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS</p> <p><u>DANS TOUTE LA ZONE Y COMPRIS DANS LES QUATRE SECTEURS :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ou d'exploitation de carrières dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 2) Les constructions et installations à usage d'activités agricoles, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 3) Les abris de pâture si leur hauteur n'excède pas 3 mètres et leur emprise au sol 20 m². 4) L'extension des constructions existantes, autres qu'agricole, notamment les habitations, sous réserve que cette extension n'excède pas 30m² de surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLUi et par unité foncière*. <p><u>DANS LE SECTEUR N UNIQUEMENT :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 5) La construction d'une annexe* maximum par unité foncière associée aux constructions à destination d'habitation, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas créer de logements supplémentaires, - que la surface de plancher soit limité à 30 m², - que la hauteur soit limité à 3m, - que l'annexe soit implantée à moins de 50m de la construction principale, - d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE N.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

- 1) L'extension des constructions existantes à destination d'habitation devront s'implanter soit en s'alignant sur les constructions existantes, soit à 3 mètres au minimum de l'alignement*.
- 2) Les constructions et installations autres que celles prévues au 1 du présent article peuvent être implantées soit à l'alignement*, soit en retrait.
- 3) Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge. Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la berge.
- 4) Le long de l'autoroute A16 (où un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), de la route départementale D901 et de la route nationale N42 (où un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), sur les terrains concernés par l'application des dispositions des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme, rappelées dans le Titre I du présent Règlement, les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation reportées sur le Plan règlementaire A (légende espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme).
- 5) Conformément au Plan règlementaire A (légende espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme), les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de cent mètres de la limite haute du rivage, en dehors de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

ARTICLE N.6 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

- 1) L'extension des constructions existantes à destination d'habitation devront s'implanter soit en s'alignant sur les constructions existantes, soit à 3 mètres au minimum de l'alignement*.
- 2) Les annexes aux constructions à destination habitation autorisées au titre de l'article N2.5 devront être implantées dans un rayon de 50m par rapport à la construction principale.
- 3) Les constructions et installations autres que celles prévues au 1 du présent article peuvent être implantées soit à l'alignement*, soit en retrait.
- 4) Sur les terrains comprenant des parties de berges de cours d'eau, l'implantation des constructions doit respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la berge. Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de la berge.
- 5) Le long de l'autoroute A16 (où un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), de la route départementale D901 et de la route nationale N42 (où un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie s'impose), sur les terrains concernés par l'application des dispositions des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme, rappelées dans le Titre I du présent Règlement, les constructions et installations devront respecter les règles d'implantation reportées sur le Plan règlementaire A (légende espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions des articles L111-6 à 8 du code de l'urbanisme).
- 6) Conformément au Plan règlementaire A (légende espace inconstructible et limite d'implantation des constructions en application des dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme), les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de cent mètres de la limite haute du rivage, en dehors de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

**ARTICLE N.7 – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES***

- 1) Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres par rapport à ces limites.
- 2) Pour les constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

**ARTICLE N.7 – – CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES***

- 1) Les constructions et installations peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait de 3 mètres par rapport à ces limites.
- 2) Pour les constructions annexes **autorisées au titre de l'article N2.5**, d'une surface inférieure ou égale à 30m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres, cette distance (L) peut être réduite sans être inférieure à 1 mètre.

REGLEMENT ACTUEL	REGLEMENT PROPOSE
Modification du règlement des zones UAb et UGb : <i>périmètre de protection des commerces et activités de services, protection et préservation des RDC commerces en centre bourg</i>	
<p>ARTICLE UAb.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>.../...</p> <p>4) Les installations relevant du régime des installations classées sont autorisées, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.</p> <p>5) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité</p> <p>6) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :</p> <p>a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;</p> <p>b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.</p> <p>7) Le stationnement des caravanes est autorisé, sous réserve qu'il s'organise en dehors du domaine public et ne nuise pas au paysage environnant.</p>	<p>ARTICLE UAb.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>.../...</p> <p>4) Les installations relevant du régime des installations classées sont autorisées, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et qu'elles ne constituent pas une source de nuisances significatives pour les habitations voisines.</p> <p>5) Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics notamment liées aux ouvrages de transport de transport d'électricité</p> <p>6) Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les puits et forages sont autorisés sous réserve :</p> <p>a) qu'ils soient réalisés en dehors du lit majeur des cours d'eau et des champs d'expansion des crues, sauf pour l'aménagement d'espaces de tamponnement des eaux ;</p> <p>b) qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises pour l'enterrement des réseaux ou l'installation de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales et d'énergie renouvelable ou pour l'aménagement de stationnements collectifs en sous-sol.</p> <p>7) Le stationnement des caravanes est autorisé, sous réserve qu'il s'organise en dehors du domaine public et ne nuise pas au paysage environnant.</p> <p>8) Dans les périmètres de protection des commerces et activités de services délimités au Plan réglementaire 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 ».</p>

Lexique du règlement

EXISTANT	MODIFICATION
<p>Accès et voiries : on entend par ces termes l'ensemble des ouvrages de voirie publique ou privé ouverte ou non à la circulation générale des véhicules ou des Piétons ainsi que les accès directs à un terrain</p>	<p>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.</p> <p>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)</p> <p>Voirie : ensemble des voies, publiques ou privées, ouverte à la circulation générale. La notion de voie s'apprécie au regard des 2 critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.

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

Objectif de la procédure : Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais a été prescrit en 2011 et approuvé le 4 avril 2017. Il concerne les 22 communes du territoire et intègre un volet habitat et un volet déplacement (PLUi HD). Document stratégique qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire, le PLUi de la CAB s'appuie sur le SCOT du Boulonnais approuvé en septembre 2013 (seconde approbation en septembre 2018 pour régularisation de la procédure).

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

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

Changements proposés :

- 1/ modification de zonage au sein des zones urbaines du PLUi
 - a) Suppression d'ER liés à l'évolution des projets,
 - b) Modification / Création d'ER pour répondre aux enjeux du PLUi notamment pour la gestion de la mobilité
- 2/ Adaptation / correction du règlement.
- 3/ Complément de l'inventaire du patrimoine bâti (fermes patrimoniales reconvertibles)
- 4/ Mise à jour des conditions d'urbanisation en zone U pour l'adaptation aux projets et/ou la création des Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectoriels

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

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

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

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

Sur la consommation foncière :

La présente évolution avec l'adaptation des OAP sur la commune de Neufchatel-Hardelot réduit la surface des zones AU sur la CAB (-5,7 ha) reclassé en zone N et A.

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

Les cartographies présentées en annexe du présent rapport ainsi que le tableau détaillé au 5.3 du formulaire permet de vérifier l'impact des modifications sur le milieu naturel et la biodiversité. Deux secteurs devront faire l'objet d'études complémentaires en cas de mise en œuvre du projet : ER mobilité douce à Echinghen classé en ZNIEFF et les ER sur la commune de Pittefaux liés à l'aménagement d'espaces d'accueil et de mobilité douce en milieu rural. A ce niveau, l'identification des ER ne permet pas de préciser un projet dans son entière définition et il conviendra donc de réaliser les études nécessaires en cas de projet plus avancé.

Sur l'incidence sur une zone humide :

Sur l'ensemble des modifications apportées par la présente procédure, un secteur est identifié avec enjeu à vérifier car en zone humide au SAGE : ER mobilité à Echinghen. Les études de caractérisation seront nécessaires en cas de projet développé sur ce secteur.

Sur des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti :

L'analyse des différents sites objet de la procédure ne remet pas en question les protections paysagères et du patrimoine bâti au PLUi. Les 2 sites OAP modifiés à Neufchatel-Hardelot font l'objet d'une orientation paysagère qui doit permettre de cadrer l'intégration des nouveaux bâtis au sein du village. 2 OAP sont créés sur la commune de Wimereux en zone U du PLUi. Avec la création de ces 2 secteurs OAP, l'objectif est pour la commune d'encadrer le développement au sein du tissu urbain avec un cadrage sur la forme urbaine et l'intégration paysagère.

Concernant le patrimoine bâti, la présente procédure vient compléter la liste du patrimoine rural de la CAB permettant ainsi d'identifier 3 nouveaux biens à préserver dans leur identité rurale.

La modification du règlement sur les annexes en N doit permettre de préciser et encadrer les possibilités de développement au sein des espaces naturels.

Sur les incidences sur les risques et nuisances :

L'ER mobilité douce sur la commune d'Echinghen est pour partie en zone PPRi Liane. Tout aménagement projeté devra répondre aux conditions définies par le règlement du PPRi.

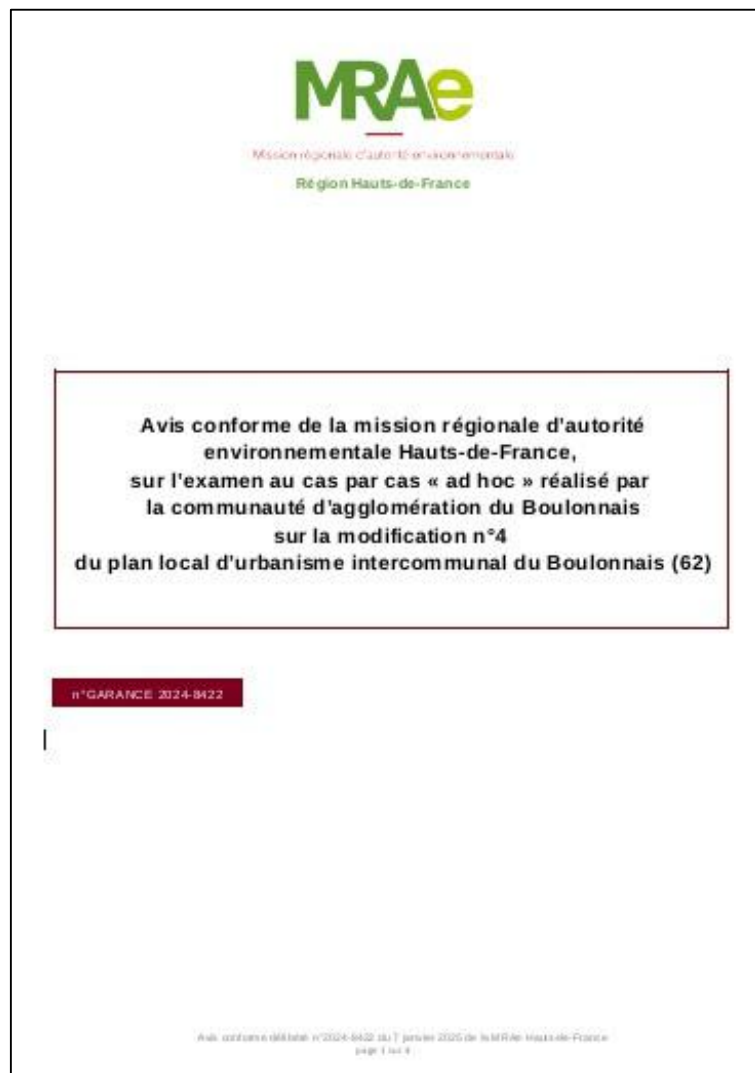
Plusieurs secteurs sont identifiés en zone aléa retrait – gonflement argile et nécessiteront des études complémentaires pour assurer la sécurité des biens et personnes.

Conclusion générale :

Sur la base des éléments présentés auparavant :

- Considérant comme très limité les incidences notables sur :
 - les milieux naturels et la biodiversité,
 - la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
 - les zones humides,
 - les risques et nuisances
- Considérant les modifications comme favorable à un développement respectueux du patrimoine naturel et bâti au regard des OAP créés et du patrimoine recensé protégé,
- Considérant les modifications comme participant à la maîtrise de l'artificialisation des sols via le retrait de 5,8 ha de zone à urbaniser,
- Considérant le caractère limité de l'adaptation apportée au Plan Local d'Urbanisme, L'évolution du Plan Local d'Urbanisme n'aura pas d'effets notables sur l'environnement.

Avis reçu de la



Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le

ID : 062-246200729-20251017-17C_09_10_2025-DE



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

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégialement, le 7 janvier 2025, en présence de Philippe Ducrocq, Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Valérie Morel, Pierre Noualhaguet et Anne Pons ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé le 15 novembre par la communauté de communes du Boulonnais relatif à la modification n°4 du plan local d'urbanisme intercommunal du Boulonnais (62) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 29 novembre 2024 ;

Avis conforme délibéré n°2024-8422 du 7 janvier 2025 de la MRAe Hauts-de-France
page 2 sur 4

Considérant ce qui suit :

1. le projet de modification du plan local d'urbanisme intercommunal porte sur :

- la création-suppression d'emplacements réservés (ER) sur les communes de Echinghen (ER mobilité modes doux), Neufchâtel-Hardelot (ER aménagement de zone), Pitefaux (ER accessibilité, patrimoine, parking paysager), Saint-Etienne-au-Mont (suppression d'un ER) ;
 - l'inventaire du patrimoine bâti à préserver a été complété avec l'intégration de deux fermes patrimoniales reconvertibles sur les communes de Nesles et Pitefaux ;
 - la suppression de la zone de tourisme AUt sur Neufchâtel-Hardelot au profit de la zone naturelle N et la réduction de deux zones urbaines AUh sur la commune de Neufchâtel-Hardelot au profit de la zone agricole, en lien avec l'évolution des projets ;
 - la mise à jour d'une servitude d'utilité publique des équipements sportifs sur la commune de Saint-Martin-Boulogne ;
 - la modification du zonage UG en UAb en centre bourg sur Saint-Martin-Boulogne ;
 - la création-modification-suppression d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur les communes de Boulogne-sur-mer, Neufchâtel-Hardelot, en lien avec l'évolution des projets ;
 - l'adaptation du règlement écrit (compléments apportés sur la définition des voiries et accès, sur l'implantation en limite séparative sur la zone urbaine à vocation d'habitat AUh, sur la réglementation des annexes en zone naturelle N et sur la définition d'un périmètre de protection des commerces et services en centre-bourg de la commune de Saint-Martin-Boulogne) ;
2. il appartient à la personne publique responsable de s'assurer que la formulation du règlement de la zone N est suffisamment claire pour avoir les effets attendus ;
3. il appartient à la personne publique responsable de s'assurer que la procédure mise en œuvre pour l'évolution de son document d'urbanisme est conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme et en particulier, que son projet ne relève pas d'une révision soumise à évaluation environnementale systématique.

Rend l'avis qui suit :

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.

Fait à Lille, le 14 janvier 2025

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Son Président



Philippe GRATADOUR

**Absence d'incidence
sur l'environnement**

Envoyé en préfecture le 17/10/2025

Reçu en préfecture le 17/10/2025

Publié le



ID : 062-246200729-20251017-17C_09_10_2025-DE

