

<p align="center">RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE</p>	<p>Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE N°E23000145/59 en date du 29/11/2023.</p> <p>Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais N°2024 005 AG en date du 16 janvier 2024.</p>
<p align="center">OBJET DE L'ENQUETE</p>	<p>Modification N° 4 du PLUI de la Communauté d'agglomération du Boulonnais (19 communes concernées).</p>
<p align="center">COMMISSAIRE ENQUETEUR</p>	<p>Claude MONTRAINISIN</p>



SOMMAIRE

NUMERATION	THEME	PAGE
I	<u>GENERALITES</u>	4
I.1	Préambule	4
I.2	Cadre général du projet	4
I.3	Cadre Juridique	5
II	<u>OBJET de L'ENQUETE</u>	
II.1	Nature du projet des modifications du PLUI et communes concernées.	6
II.2	Analyse globale des modifications	8
II.3	Descriptif des modifications par commune	12
II.4	Nature des modifications envisagées des dispositions du règlement du PLUI	69
II.4-1	Adaptation/ correction du règlement.	69
III	<u>COMPOSITION DU DOSSIER</u>	76
IV	<u>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u>	77
IV.1	Désignation du commissaire enquêteur	77
IV.2	Modalité de l'enquête publique	77
IV.3	Information du public	81
IV.4	Climat de l'enquête	81
V	Parcours de concertation et Consultation des P.P.A	81
V.1	Concertation	81
V.2	Consultation et Avis des PPA	81
V.2-1	Consultation des PPA	81
V.2-2	Avis des PPA	83
VI	<u>OBSERVATIONS DU PUBLIC</u>	86
VI.1	Relations comptables et analyse des observations	86
VI.2	P.V. de synthèse des observations et mémoire en réponse	87
VII	<u>CONCLUSIONS DU RAPPORT</u>	100
	(06 Annexes)	

ANNEXES

<u>ANNEXE 1</u>	-La Décision de désignation du C.E N° E23000145/59 en date du 29 novembre 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE.
<u>ANNEXE 2</u>	-L'Arrêté portant organisation de l'Enquête Publique sur le projet de modification du PLU de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais N° 2024 005 AG en date du 16/01/2024.
<u>ANNEXE 3</u>	-Les Photocopies des insertions dans la presse de l'Avis d'Enquête Publique « La Semaine dans le Boulonnais » le mercredi 10 janvier 2024 et Mercredi 31 janvier 2024 et « la Voix du Nord » le samedi 13 janvier 2024 et le jeudi 1 ^{er} février 2024.
<u>ANNEXE 4</u>	Avis du Conseil Départemental à Arras du 26/02/2024(transmis au C.E le 4 mars) sur l'E.R 14-04-Neufchâtel-Hardelot.
<u>ANNEXE 5</u>	-P. V de synthèse des Observations du Public en date du 05 Mars 2024.(Avec copies des documents, courriers, annexés dans les R.E)
<u>ANNEXE 6</u>	-Mémoire en réponse en date du 20 Mars 2024 de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais au P.V de Synthèse des observations.

LEXIQUE

CAB	Communauté d'Agglomération du Boulonnais.
C.E	Commissaire Enquêteur.
DECI	Défense Extérieure Contre l'Incendie.
E. P	Enquête Publique.
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
E. R	Emplacement Réservé.
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale.
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation.
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
PLUI	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
PPA	Personnes Publiques Associées.
PPRI	Plan de prévention du Risque d'Inondation.
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours.
SYMSAGEB	Syndicat Mixte pour le SAGE du Boulonnais.
Z.A. N	Zone Artificialisation Nette.
Loi SRU	Loi Solidarité Renouvellement Urbain

I-GENERALITES :

I.1 Préambule :

La présente enquête publique est effectuée du Lundi 29 janvier 2024 au Vendredi 1^{er} mars 2024.

Elle se déroule dans le cadre du projet de modification N° 4 du PLUI de la communauté d'agglomération du Boulonnais. (C.A.B).

Le projet concerne 19 /22 communes de la C.A. B. Il porte sur la mise à jour « suppression, création d'Emplacements Réservés », la modification de zonage au sein de zones urbaines et l'adaptation du règlement.

I.2 Cadre Général du Projet :

La C.A.B regroupe 22 communes et compte environ 113000 Habitants répartis sur un territoire de 205 km².



19 communes « **1**Baincthun, **2**Boulogne sur Mer,**3**Le Portel, **4**Condette, **5**Conteville lès Boulogne, **6** Echinghen, **7**Equihen Plage,**8**Hesdin L'abbé, **9**Isques, **10**La Capelle Lès Boulogne,**11**Nesles,**12**Neufchâtel- Hardelot,**13**Outreau, **14**Pernes lès Boulogne,**15**Pittefaux, **16**Saint Etienne- au- Mont,**17**Saint Martin Boulogne,**18**Wimereux, **19** Wimille ».de la C.A.B sont concernées par la modification.

Le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais par délibération en date du 9 février 2023 décide d'engager la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en application des articles L 153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme. L'objectif est de mettre à jour les Emplacements Réservés, de modifier et d'apporter les corrections nécessaires au règlement, ainsi qu'au plan de zonage du PLUI sans remettre en causes les orientations du PLUI.

Le PLUI de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais a été approuvé le 4 avril 2017. Il définit les règles d'urbanisme et d'aménagement des communes. Il intègre 22 communes et comporte un plan d'action pour l'habitat et un volet déplacement. Il est issu de La loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) N° 2000-1208 du 13/12/2000.

Il se compose :

Du *Rapport de Présentation* (L 151-14 du Code de l'Urbanisme),,

Du *Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD L 151-5 C.U).*

Des *Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Du règlement, (écrit et graphique ou plan de zonage).

» Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger ».

-Des annexes Plans : servitudes d'utilité publiques. « Emplacements Réservés... ».

« *Le PLUI est compatible avec le S.C.O.T du boulonnais approuvé le 2 septembre 2013 puis le 8 septembre 2018 dans le cadre d'une régularisation puis d'une délibération du 27 août 2019 pour prolonger son opposabilité* ».

La modification de droit commun N°4 du PLUI permet de faire évoluer le PLUI sous réserve de ne pas changer les orientations du *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*. Elle vise à créer, régulariser, quelques emplacements Réservés inscrits en annexe du règlement, pour répondre aux enjeux du PLUI en matière de la gestion de l'eau, de la mobilité (réduction des émissions de Co2) de la défense incendie et de l'amélioration du cadre de vie des citoyens. Elle contribue à la lutte contre le changement climatique.

Elle permet la mise en œuvre de projets, l'engagement d'une réflexion sur la compatibilité du PLUI avec le PPRI et la poursuite de la stratégie engagée avec le PLUI. Elle modifie le zonage au sein des zones urbaines et corrige certaines dispositions du règlement. Elle vise l'intérêt général.

I.3 Cadre Juridique :

La procédure d'Enquête Publique est conduite conformément aux prescriptions suivantes :

Le Code de l'environnement :

-Articles: L 123-1 à L 123-19 - R 123-1 à R 123-27 (E.P).

Le Code de l'Urbanisme :

-Articles :

-L 153-36 à L 153-48. -R 153-20 à R 153-22.

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

Il ne majore pas plus de 20% les possibilités de construction résultante dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan. Il ne réduit pas un espace Boisé Classé, une zone A ou N ou une protection environnementale. Il n'ouvre pas une zone au plus de 9 ans.

La loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (SRU) N° 2000-1208 du 13/12/2000.

Le Décret N° 2011-2018 du 29/12/2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

La Décision de désignation du Commissaire Enquêteur N° E23000145/59 du 29/11/2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille.

-L'Arrêté de l'organisation de l'E.P N°2024 005 AG en date du 16 janvier 2024 de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.

II-OBJET DE L'ENQUETE :

II.1 Nature du projet de modification du PLUI et communes concernées :

La modification du PLUI de la C.A.B concerne 19 communes et porte sur :

1/ La Mise à jour des emplacements réservés

2/ La modification de zonage au sein des zones urbaines du PLUI.

3/ L'Adaptation et la correction du règlement.

Communes	Nature des Modifications
<u>1Baincthun-1291hts-</u>	1/ Réduction ER 1-09 « Voirie » rue des Castors. 2/Suppression ER 1-13 « carrefour » route d'Echinghen + création d'une haie protégée 3/Création « stationnement » Le Village 'Courghain' 4/Suppression ER 1-06 « cimetière « le village 5/ Création ER Espace Vert public le Village 6/Création « liaison douce-stationnement « le Village 7/Création « bassin de rétention « Les Marquets 8/Suppression ER 1-01« Espace vert pour paysagement » La Corette 9/Suppression ER 1-02 « espace vert public » la Corette 10-11-12/ Création « mobilité » rue de Questinghen (Plan A)
<u>2Boulogne/Mer-40874hts-3Le Portel-9240hts-</u>	1/ Modification du zonage de la zone portuaire
<u>4Condette-2506hts-</u>	1/Suppression ER 3-18 « stationnement » Les Bas Champs (Plan A) 2/Modification zonage U en A, rue de l'Eglise 3/Changement de zonage forêt d'Ecault 4 Mutation Bâti existant plan B-Ecames

5Conteville Les Boulogne-478hts-	1/ Suppression ER 4-03 « voie et trottoir » le village (Plan A)
6Echinghen-390hts-	1-2Création « citerne incendie « Chemin des vingt Mesures 3/ Modification ER 6-02 « mobilité » fontaine Jacquelotte (Plan A) 4/Repérage des fermes reconvertibles(Plan B) 1- chemin d'Espres 2-Hameau de Tournes 3-1128 Route de St Léonard 5-Ferme reconvertible fontaine Jacquelotte 6-Ferme reconvertible-715 Chemin des Vingt Mesures 7-1434 Route de Baincthun
7Equihen-Plage-2738hts-	1/Création « Espace vert » Equihen Nord (Plan A)
8Hesdin L'Abbé-1863hts-	1/Modification ER 9-04 « carrefour « rue du Village 2/Création « citerne incendie « Rue de Tinghen 3/ Création « citerne incendie « Impasse route d'Hesdigneul 4/ Création « citerne incendie « Impasse rue de Landacres 5/ Création « citerne incendie « Les Mithodes 6/ Suppression ER 9-01 « voie d'accès » Le Mont blanc (Plan A) (Plan A)
9Isques-1153hts-	1/Suppression ER 10-03 « voie d'accès » le Merle Blanc 2/Suppression ER 10-04 « chemin piéton » Le Merle Blanc (Plan A)
10La Capelle Les Boulogne-1629hts-	1/ Modification ER 11-03 « chemin piéton » Avenue de la Forêt 2/Création « Extension école « rue Caudevelle 3/maintien coulée vert EVP Les sapins. 4/Création « chemin » Avenue de la Forêt 5/Création « sentier de randonnée « les Sapins 5/Création « stationnement « Avenue de la Forêt 6/Modification ER 11-08 « chemin doux « 7/Modification ER 11-09 « stationnement » et 11-04 « chemin doux ».
11Nesles-953hts-	1/Suppression ER 13-03 « voirie et accès » rue de la Mairie 2/Suppression ER 13-02 « voie d'accès » rue de la Mairie (Plan A)
12Neufchâtel Hardelot-3746hts-	1/ Modification UEt en UCb-II Avenue John Withley 2/ Suppression ER 14-09 « rétention eau » champs Vitasse 3/Suppression ER 14-07 « accès véhicule » Basse Flaque

	<p>4/Suppression ER 14-04 « Le Fossé Basse Flaque</p> <p>5/Suppression ER 14-05 « fossé » L'Enclos</p> <p>6/Suppression ER 14-06 « liaison » RD 940</p> <p>7/Suppression ER 14-08 logement social rue des Anglais</p> <p>8/Modification UCb-II en UEt Avenue François 1^{er} (Plan A)</p>
13Outreau-13422hts-	1/ Modification UGa en 1 AUh-II
14Pernes les Boulogne-421hts-	<p>1/Création « citerne incendie « Haute None</p> <p>2/ Création « citerne incendie « Fond de Pernes</p> <p>3/ Création « citerne incendie « Fouquehove et Souverain Moulin</p> <p>4/ Création « citerne incendie « rue de la Vallée</p> <p>5/Création « accès espace public « rue de la Fontaine</p> <p>6/Création « stationnement « rue de la vallée (Plan A)</p>
15Pittefaux-124hts-	<p>1/Création « citerne incendie « Ferme du Héré (Hère)</p> <p>2/Création « citerne incendie « Eglise de Pittefaux</p> <p>3/Suppression ER 17-01 « cimetière » Souverain Moulin</p> <p>4/Création « Gestion eau » route d'Hesdres (Plan A)</p>
16Saint Etienne Au Mont-5076hts-	<p>1/Suppression ER 18-13 « piste cyclable »</p> <p>2/Suppression ER 18-01 « espace vert et installations sportives « Pont de Briques</p> <p>3/Suppression, ER 18-06 « rectification virage » rue de l'Eglise (Plan A)</p>
17Saint Martin Boulogne-11204hts-	<p>1/Suppression ER 20-03 « Equipement sportif » rue de la Cluze</p> <p>2/Suppression ER 20-04 « accès véhicule » rue Gaston Durieux</p> <p>3/Modification Zone 1AUh en UCdI-Site de la Waroquerie (Plan A)</p>
18Wimereux-6575hts-	<p>1/Modification UGa en UGb rue du Bon Air</p> <p>2/Modification UCb-III en UCd-I Avenue François Mitterrand (Plan A)</p>
19Wimille-4083hts-	<p>1/Modification UCd-II en UEc et UBa rue Lebeurre (Plan A)</p> <p>2/Ajout protection haies le Petit Rupembert (Plan B)</p>

II.2 Analyse globale des modifications :

Les principales dispositions du projet de modifications envisagées concernent les **Emplacements Réservés** du PLUI. Elles se traduisent par :

-la suppression d'ER liée à l'évolution des projets,

-La modification/création d'E.R pour répondre aux enjeux du PLUI pour la gestion de l'eau la mobilité et la défense incendie.

78 modifications sont envisagées dont :

57 sont liées aux emplacements Réservés :

28 créations d'E.R, (12 créations de citernes incendie, 1 bassin de rétention, 14 liées à la mobilité-Espaces verts , 1 extension d'une école).

23 suppressions d'E.R (20 aménagements réalisés, 3 renonciations au projet) et **06** modifications d'E.R (liées à la mobilité, voirie).

-**14** Concernent la modification de zonage.

-**06** se rapportent au repérage de fermes reconvertibles.

-**01** à La mutation d'un bâti existant.

Un **Emplacement. Réservé** est une servitude d'urbanisme ; il permet à la collectivité publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics.

Les bénéficiaires doivent avoir la capacité d'expropriation. L'E.R permet, d'éviter qu'un terrain bâti ou non destiné à recevoir un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Un E.R substitue dès l'approbation du PLUI ses règles particulières à celle du règlement de la zone dans laquelle il est situé. Pour garantir la disponibilité de l'E.R les propriétés concernées sont rendues inconstructibles

Les E.R sont clairement délimités sur le plan de zonage du PLUI. Ils figurent généralement en annexes (Plans A) ».

Article L 151-41 du Code de l'Urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir

pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Dans le projet plusieurs **créations de citernes incendies** sont envisagées. (Point d'Eau Naturel ou Artificiel-PENA-)

La défense extérieure contre l'incendie a pour objet d'assurer, en fonction des besoins résultant des risques à prendre en compte, l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours par l'intermédiaire de points d'eau identifiés à cette fin. (L 2225-1 du Code Général des Collectivités Locales)

Elle est placée sous l'autorité du maire conformément à l'article L. 2213-32 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les communes sont chargées du service public de défense extérieure contre l'incendie et sont compétentes à ce titre pour la création, l'aménagement et la gestion des points d'eau nécessaires à l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours.

Dans le cadre de ses Pouvoirs de police spéciale, DECI, le Maire doit veiller à produire un Arrêté de DECI, diagnostiquant l'état de la défense incendie sur sa commune. La réglementation invite le Maire à produire un Schéma communal de DECI fixant les objectifs à atteindre pour une meilleure couverture des risques sur sa commune. Le service public communal ou intercommunal de DECI doit veiller à installer, entretenir et garantir l'accessibilité aux points d'eau d'incendie en toutes circonstances. (DECI Pas de Calais).

Un Schéma communal ou intercommunal de DECI (Art. R 2225-5 et 6 du Code Général des Collectivités locales) constitue une déclinaison au niveau communal ou intercommunal du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'incendie.

Le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'incendie a été révisé et approuvé pour le département du Pas de Calais par Arrêté de M. Le Préfet du Pas de Calais à ARRAS le 15 juin 2023.

La première version du RDDECI (2017) avait introduit l'antériorité et la répartition des ressources afin d'obtenir une couverture incendie efficiente tant d'un point de vue opérationnel que budgétaire.

Le RDDECI 2023 introduit plusieurs dispositions dérogatoires qui restent soumises à l'analyse et validation du SDIS 62 ; ces dernières pourront impacter les débits horaires, les volumes, les distances.

Dans la mesure où la stratégie opérationnelle du SDIS du Pas de Calais reste compatible avec ces dérogations, le SDIS validera dans le cadre d'un schéma communal la mise en œuvre de ces dispositions dérogatoires au bénéfice des ressources. Pour autant le SDIS 62 s'autorise à ne pas valider ces dispositions dérogatoires en cas de rupture capacitaire DECI impactant notablement les collectivités ou le SDIS.

-La modification/création d'ER pour répondre aux enjeux du PLUI pour la gestion de l'eau la mobilité

Elle répond aux objectifs du Projet D'Aménagement et de Développement Durable du Territoire du PLUI :

« « Objectif 2.3. :

S'adapter aux contraintes du territoire et relever le défi du changement climatique pour améliorer durablement notre cadre de vie.

Orientation 2.3.1 Mettre en place les conditions pour s'adapter aux aléas naturels « La mise en place de mesures préventives permettant d'éviter l'aggravation des phénomènes et plus particulièrement en ce qui concerne les inondations ».

« Lancement du plan de rénovation des réseaux d'assainissement et d'eau potable et de sécurisation de l'eau-création de nouveaux bassins de rétention (compétence Gestion de l'Eau des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI)-financement des travaux du SYMSAGEB pour la mise en œuvre d'actions de prévention des inondations »

Objectif 3.2. :

Promouvoir et organiser des déplacements et la mobilité durable.

Orientation 3.2.1 Développer la multi mobilité à partir des pôles de déplacements existants

« De manière complémentaire au principe de multimodalité, le partage de la voirie constitue une étape importante et nécessaire dans l'impulsion de nouvelles pratiques de déplacements. Il s'agit de passer d'une voirie où la voiture individuelle règne en maître à un espace équitablement partagé entre véhicules motorisés, vélos et piétons ».

- « Développer le partage de la voirie ».

- « Garantir une réponse adaptée aux besoins en stationnement tout en progressant vers la diminution de la place de la voiture individuelle dans les centres-villes » ».

Le PLUI s'appuie sur le SCOT en matière de mobilité :

« Objectif 2 : Rétablir l'équilibre interne du territoire et promouvoir un territoire solidaire : »4 repenser la mobilité dans le territoire dans un esprit durable

A-Réguler la mobilité en réintroduisant la proximité dans l'urbanisme

B Réinventer la mobilité selon des principes différents en 2024 : a/Structurer un réseau de déplacements alternatifs b/Rendre active la multimodalité c/Favoriser et réguler la mobilité touristique.

2/ La modification de zonage au sein des zones urbaines du PLUI. / Adaptation/ correction du règlement.

Le règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent notamment les plans réglementaires A-B-C-D constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Les modifications concernent la mise à jour de certaines zones urbaines U et à Urbaniser AU.

Des corrections liées aux textes (orthographe ...) sont apportées au règlement.

II.3 Descriptif des modifications par commune

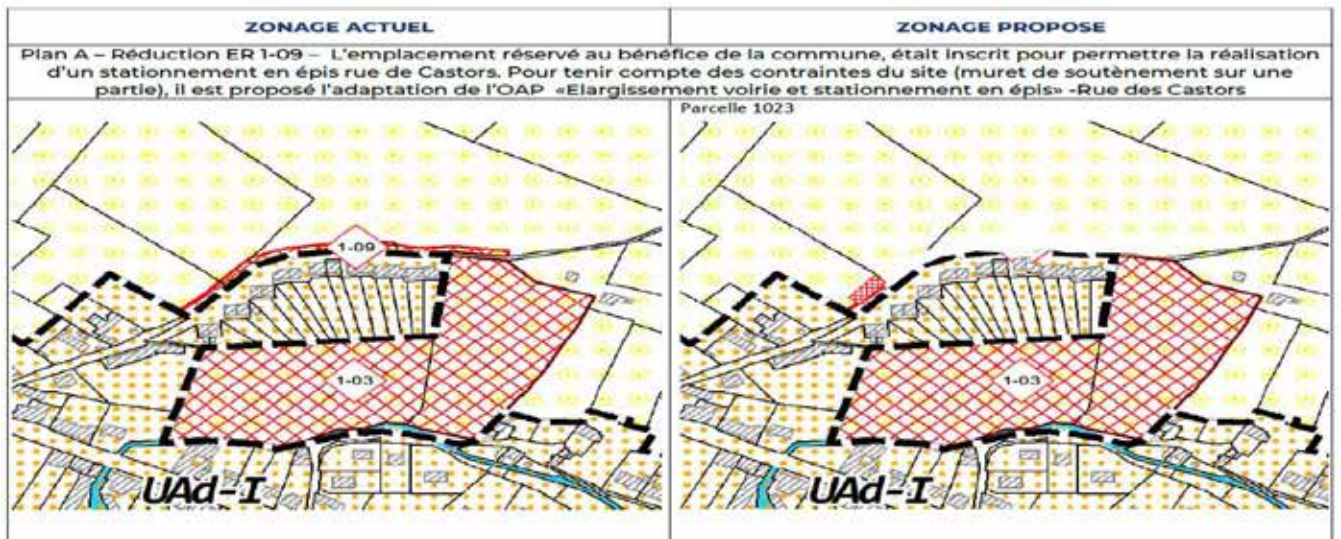
Baincthun

Baincthun-1291hts-	1/ Réduction ER 1-09 « Voirie » rue des Castors. 2/Suppression ER 1-13 « carrefour » route d'Echinghen+ création d'une haie protégée 3/Création « stationnement » Le Village 4/Suppression ER 1-06 « cimetière « le village 5/ Création ER Espace Vert public le Village 6/Création « liaison douce « le Village 7/Création « bassin de rétention « Les Marquets 8/Suppression ER 1-01« Espace vert pour paysagement » La Corette 9/Suppression ER 1-02 « espace vert public » la Corette 10-11/ Création « mobilité » rue de Questinghen (Plan A)
---------------------------	--



1/Réduction de l'E.R 1-09 » voirie » rue des Castors

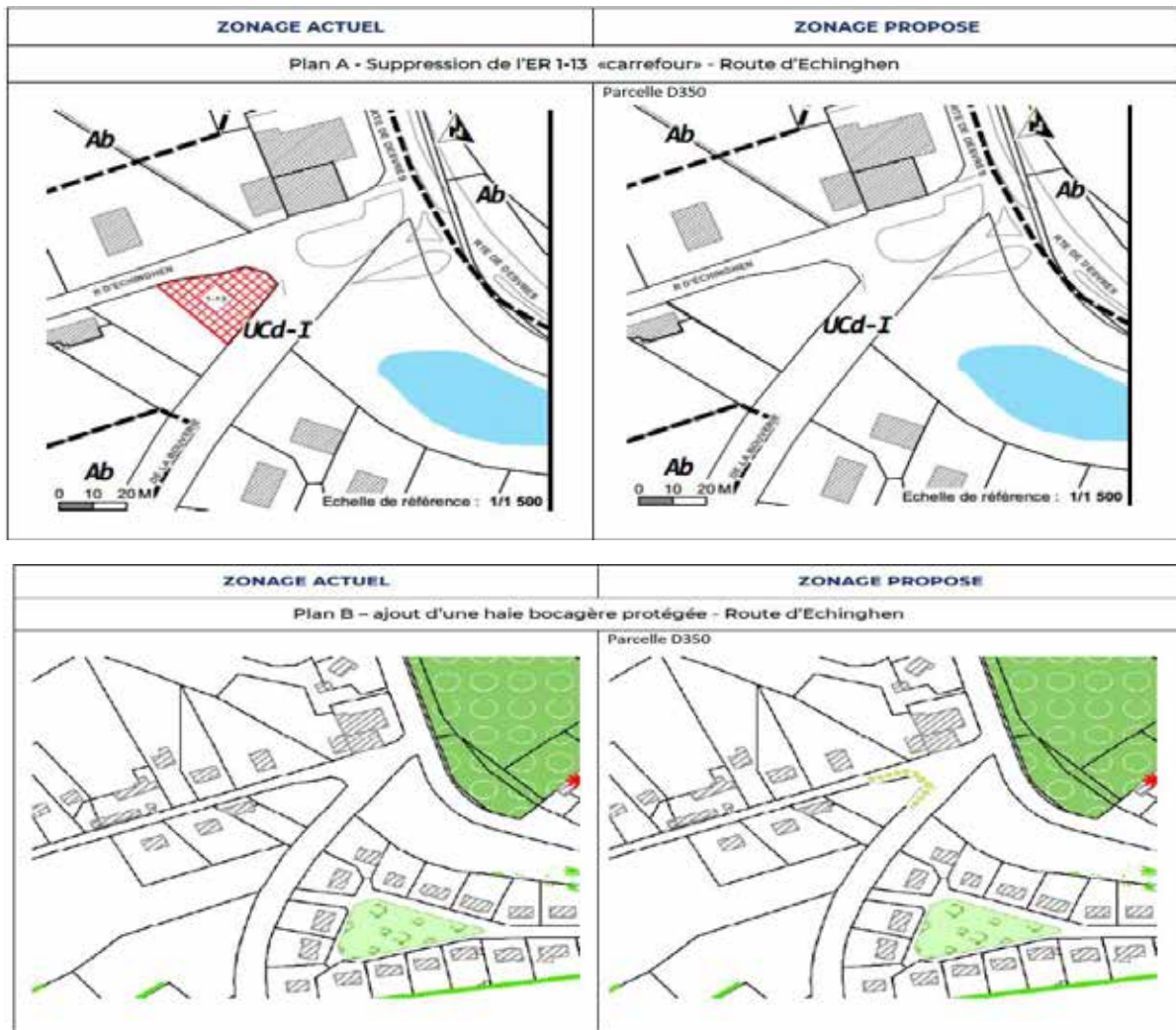




Initialement L'E.R. 1-09 était destiné à l'élargissement de la voirie et stationnement en épis sur 1004m². La présence d'un mur de soutènement sur un terrain privé constitue un obstacle pour la réalisation du projet. En conséquence pour la sécurité des lieux L'E.R. 1-09 a été modifié et réduit pour tenir compte de cette contrainte.

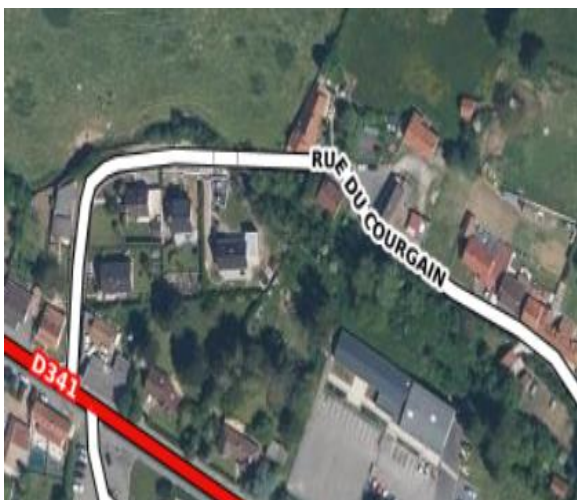
2/Suppression de l'ER 113 « carrefour Route d'Echinghen + création d'une haie protégée

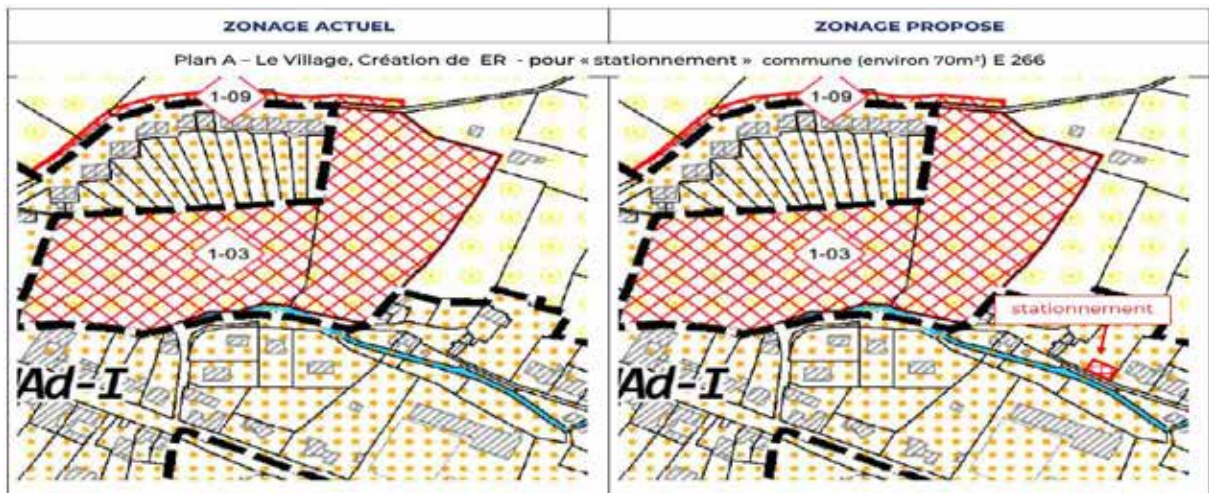




Il s'agit d'une mise à jour de L'E.R 1-13 carrefour 512m². Une haie bocagère a été ajoutée avec sécurisation pour la gestion de la haie.

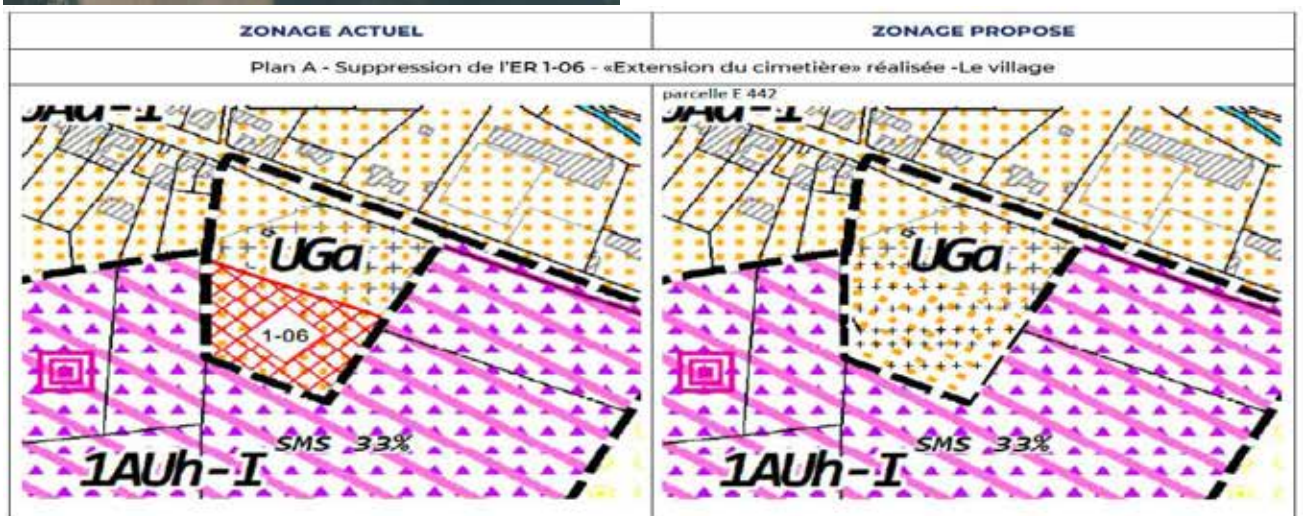
3/ Création d'un ER Stationnement rue du Courghain





E.R pour créer stationnement à proximité de l'école, de la salle des fêtes.



4/Suppression ER 1-06 Cimetière le village



L'Extension du cimetière a été réalisée (4027 m2).

5 Création Espace vert le Village

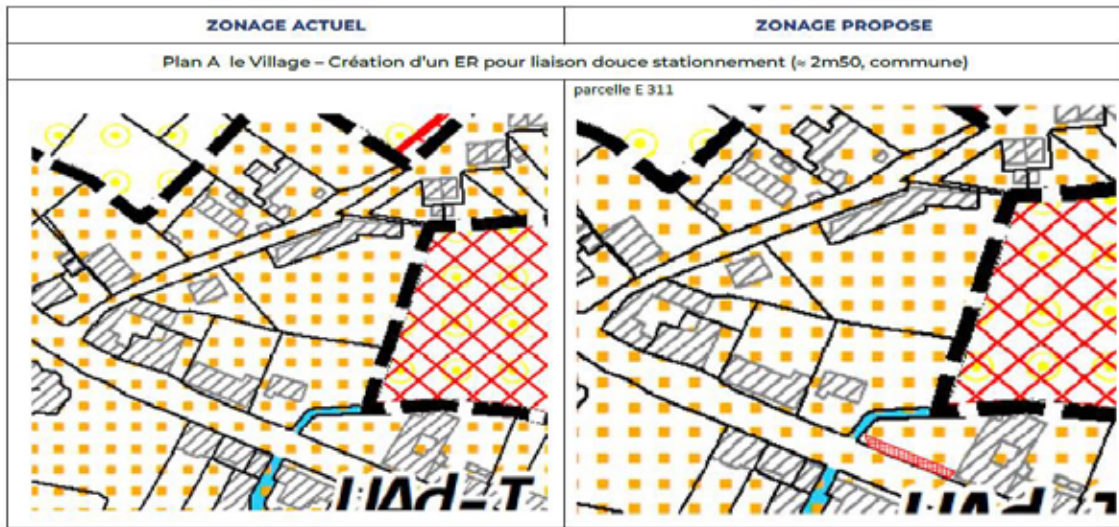


ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A le Village –Création d'un ER pour espace vert public (2081m ² , commune)	
	

Création d'un espace vert public et stationnement 2081 m² avec création chemin piétonnier Pour faciliter l'accès à La roseraie-clinique vétérinaire. Sur cette parcelle E 237 présence d'un bâti en ruine repérage « guerre » au plan B. Acquisition habitation par la commune projets immobiliers (Communauté urbaine).

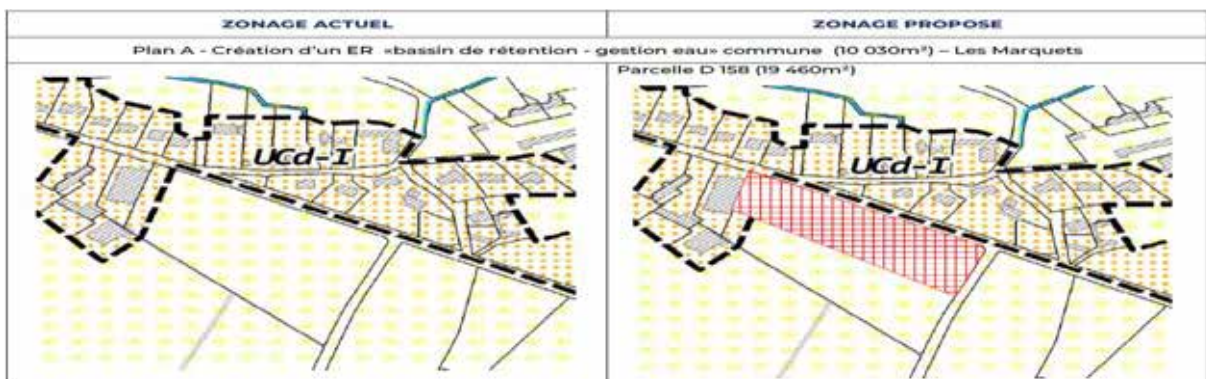
6/Création ER stationnement /village





E R à créer pour liaison douce le Courghain et ne pas empiéter sur la voie douce

7/Création Bassin de rétention Les Marquets

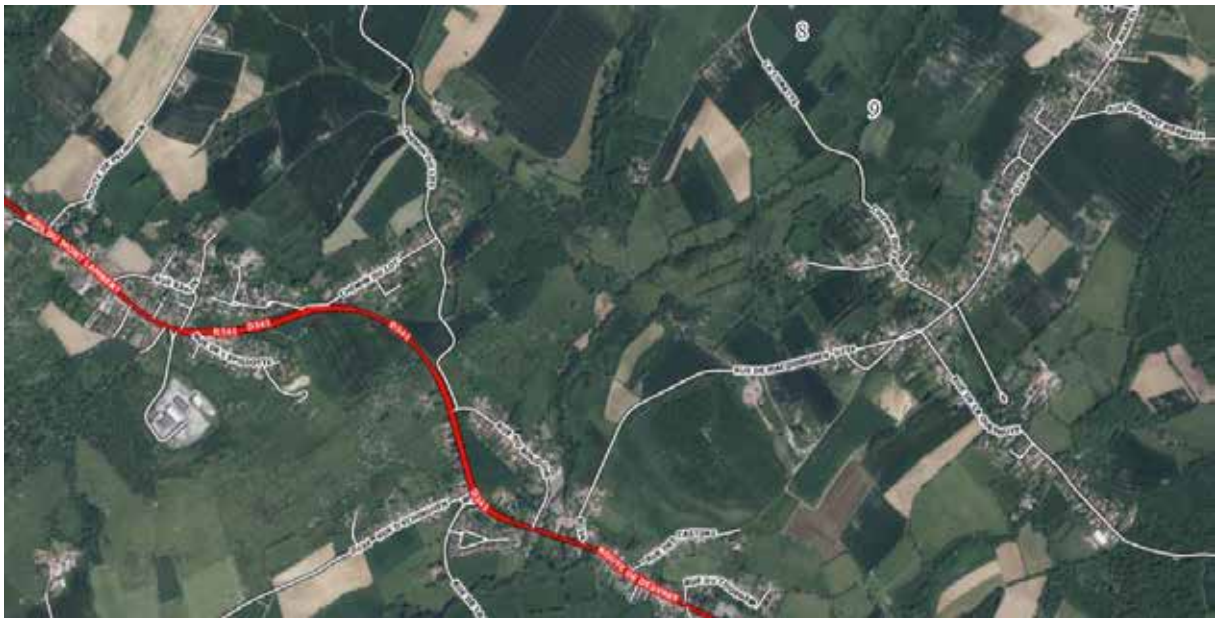


Elle répond aux objectifs du Projet D'Aménagement et de Développement Durable du Territoire du PLUI :

Objectif 2.3. :

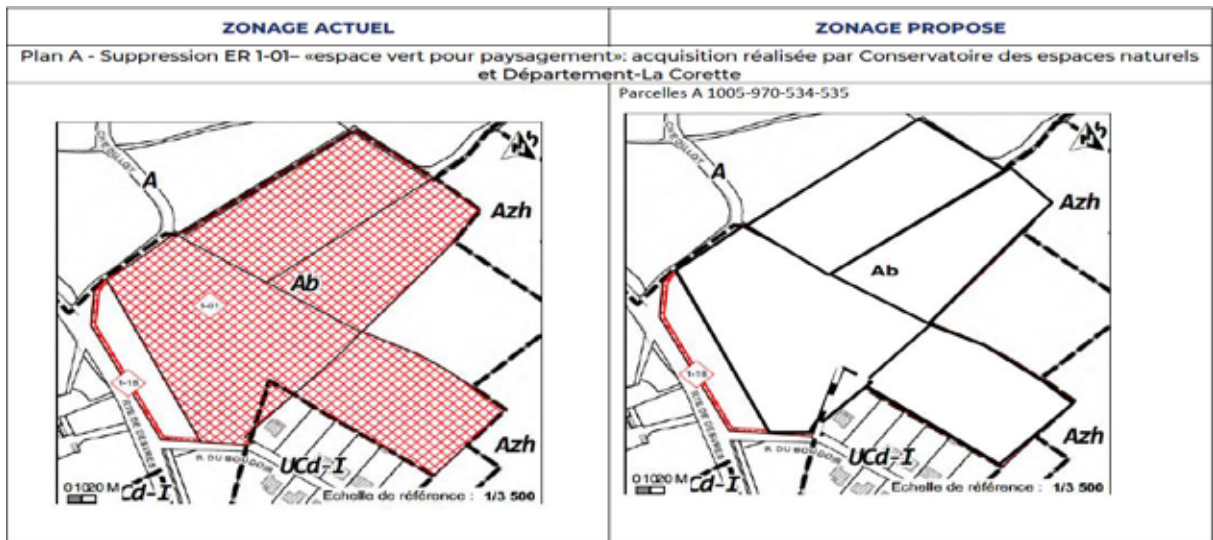
S'adapter aux contraintes du territoire et relever le défi du changement climatique pour améliorer durablement notre cadre de vie

Orientation 2.3.1 Mettre en place les conditions pour s'adapter aux aléas naturels « La mise en place de mesures préventives permettant d'éviter l'aggravation des phénomènes et plus particulièrement en ce qui concerne les inondations ».



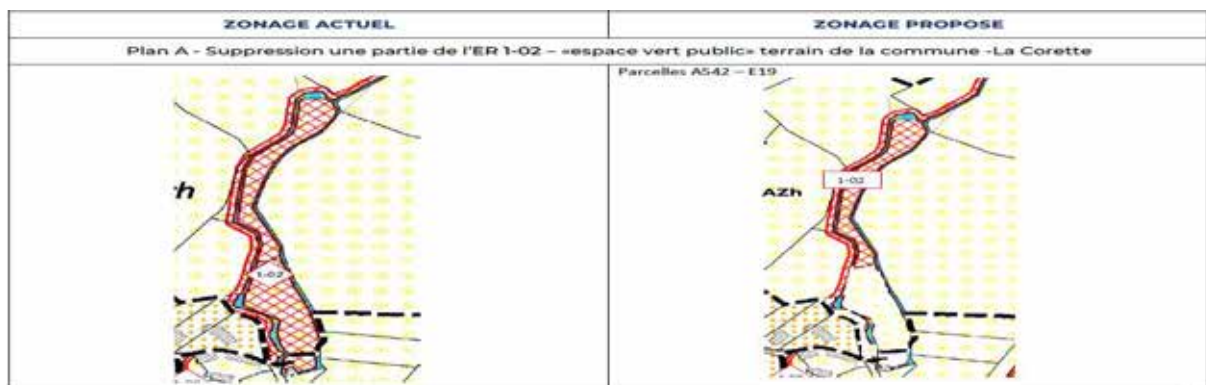
8/Suppression de l'E.R 1-01 » Espace vert pour paysagement » la Corette





Mise à jour : Suppression de l'E.R 1-01 (48537 m2) -Terrain acquis par le conservatoire du littoral.

9/Suppression de l'ER 1-02 « Espace Vert public » La Corette



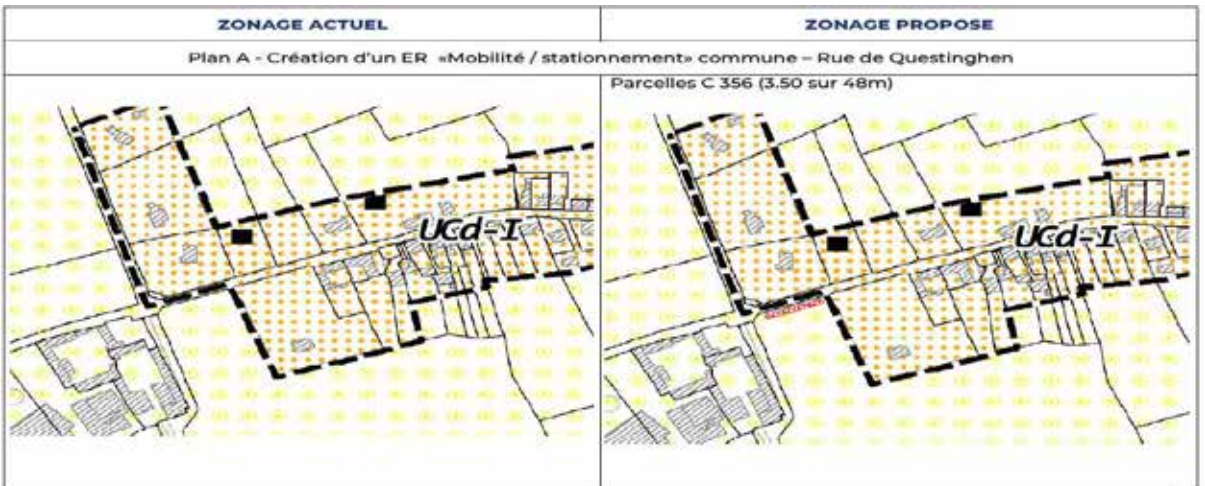
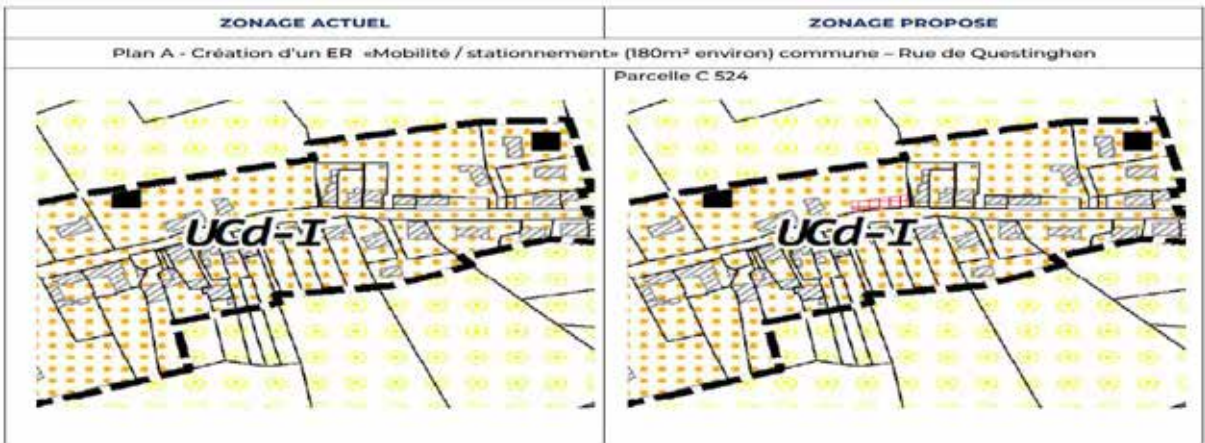
Mise à jour : suppression d'une partie de l'E.R. 1-02-Terrain longeant le ruisseau de la Corette appartenant à la commune. (Espace vert public 7722m2).

10-11/ Création « mobilité » rue de Questinghen



C 356

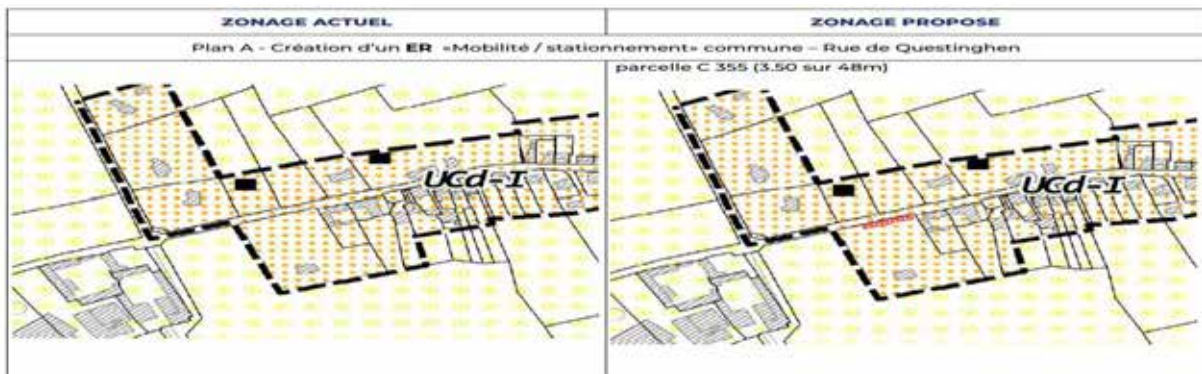
C 524





L'E.R créé à vocation de stationnement, rue de Questinghen sur la parcelle C356, est localisé en zone Ab, correspondant aux espaces agricoles bocagers à préserver.

12/Création d'un E.R stationnement rue de Questinghen

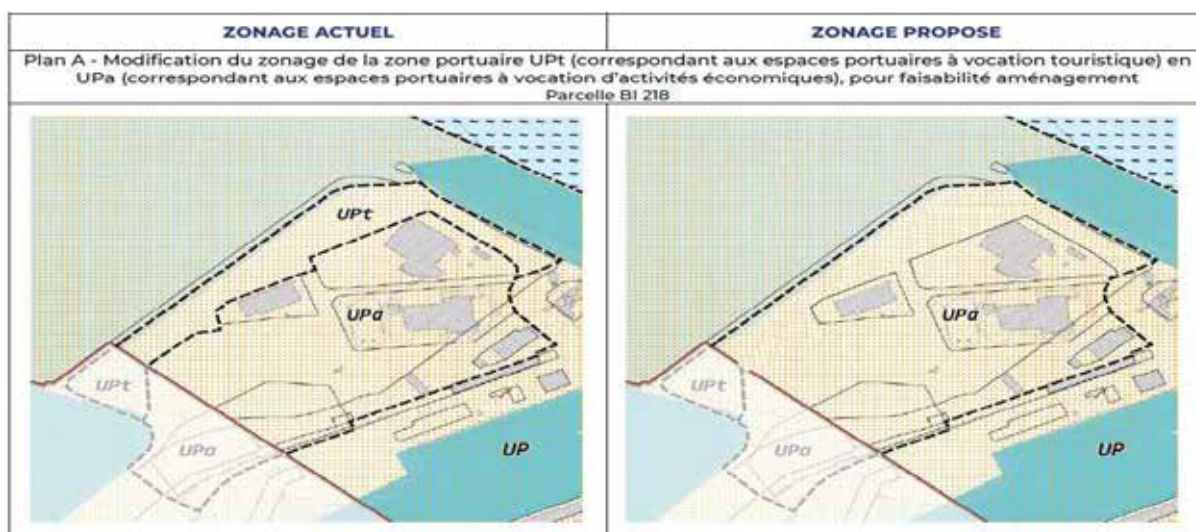


BOULOGNE SUR MER-LE PORTEL

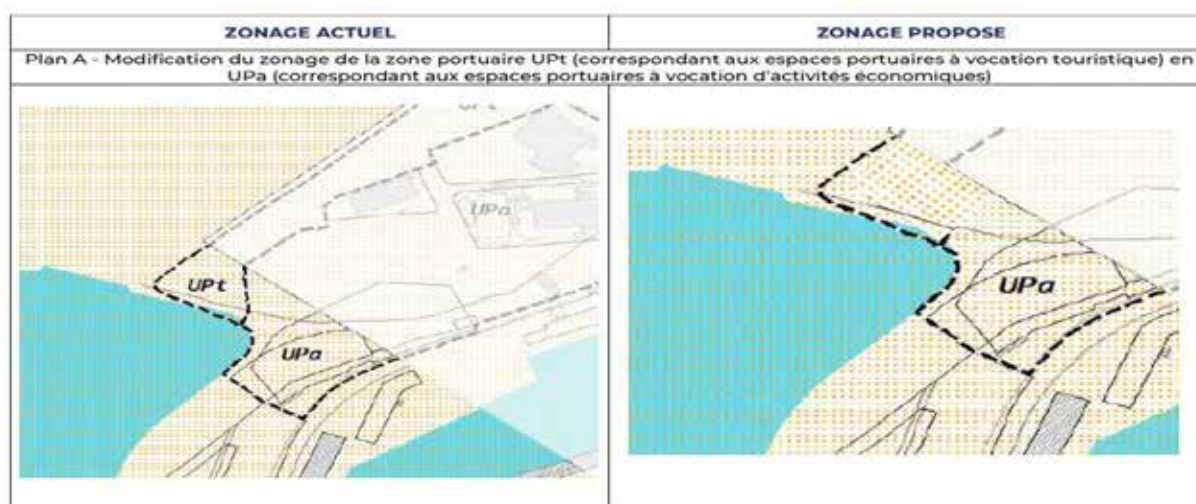
1/Zone UPt en UPa Zone Industrielle Portuaire



Boulogne sur Mer



Le Portel



La modification s'inscrit dans la volonté de développement des activités économiques.

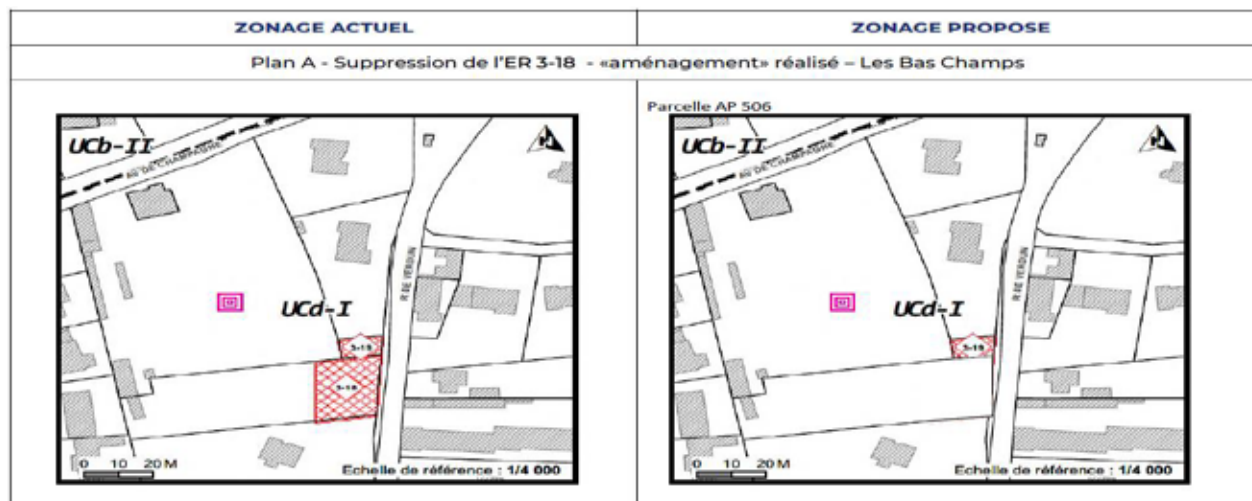
La zone UP correspond aux espaces portuaires et espaces associés.

Le secteur UPt correspond aux espaces portuaires à vocation **touristique**.

Le secteur UPa correspond aux espaces portuaires à vocation **d'activités économiques**.

CONDETTE

1/Suppression ER 3-18 stationnement les Bas Champs



2/Modification zonage U en A, rue de l'Eglise



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A – «lutte contre les inondations», PPRI zone rouge, passage en zone agricole au PLUI - Rue de l'Eglise	
	<p>Parcelle AM 145</p>



Plan de Prévention du
Risque Inondation

**PPRI du bassin versant de
la Liane**

Commune : Condette 1/2

Zonage réglementaire

Maire de CALAIS

APPROBATION

Echelle : 1:10000

Éléments généraux



- Entassement UGd A la périphérie river
- Cours d'eau
- Mur de berge
- Barrage
- Lignes administratives
- Lignes communales
- Lignes de limite nationale
- Routes (pas de barrière)

Grille du zonage réglementaire



3/Zone Nc en Nf Forêt d'Ecault

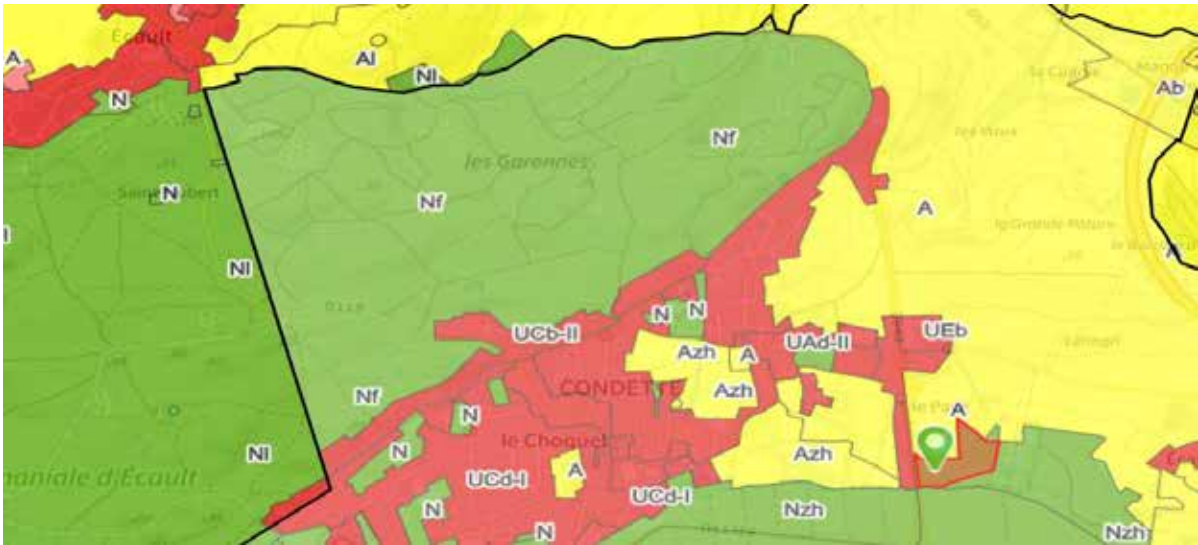


ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
ERREUR MATERIELLE : Plan A –Forêt d'Ecault, reste étiquette Nc au lieu de Nf / erreur matérielle à corriger	
	

La zone N correspond aux espaces naturels communs. Elle comprend quatre secteurs dont :

Le secteur Nf correspondant aux espaces forestiers ; d) Le secteur Nc correspondant aux espaces de carrières


Sur le site Géoportail de l'urbanisme : le lieu indiqué ne correspond pas à la forêt d'Ecault mais à « Les Garennes » situé en Zone Nf...contrairement au Plan A qui le situe en zone Nc



4 Mutation Bâti existant plan B-Ecames



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan B - Mutation du bâti existant / patrimoine, Mise à jour du plan pour correspondre à l'annexe du règlement (bâti déjà repéré) - Ecames	

Sur le plan réglementaire B le symbole  correspond aux bâtiments d'origine agricole protégé et/ou reconvertisibles.

Parcelle AK5 : 9 rue Michel de Boncourt, lieu ilot Ecames

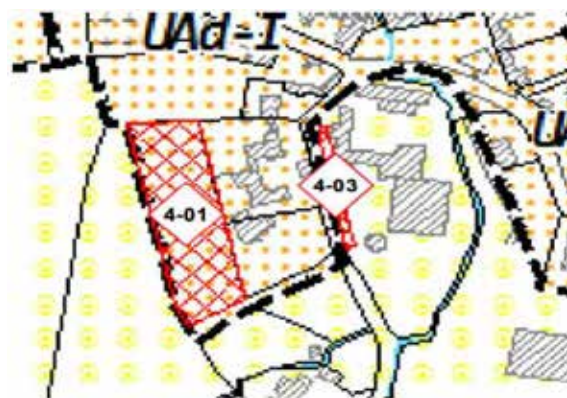
Catégorie : inventaire du patrimoine

Niveau de protection : Ensemble du corps de ferme.

(L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme).

CONTEVILLE LES BOULOGNE :

1/Suppression ER 4-03 « voie et trottoir » le village



Aménagement réalisé

ECHINGHEN

1-2Création « citerne incendie » Chemin des vingt Mesures

1-Création « citerne incendie » Chemin des vingt Mesures

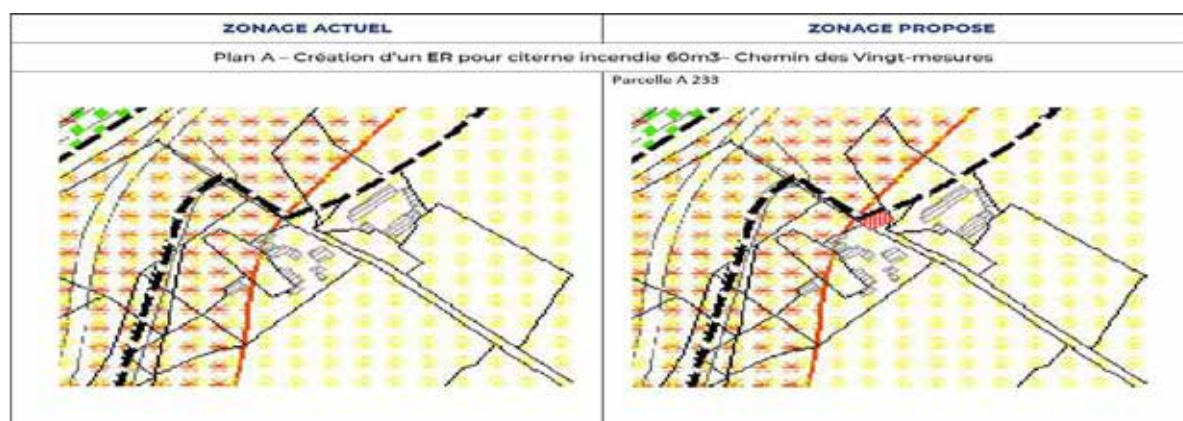
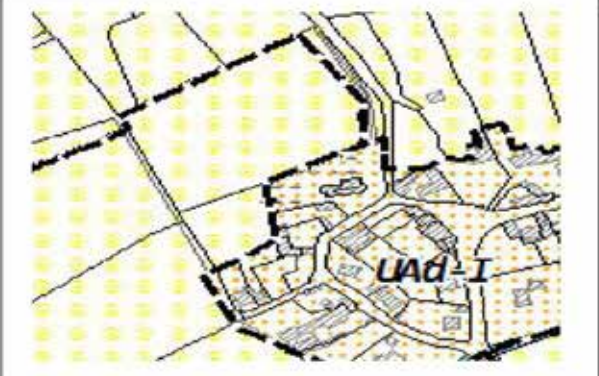
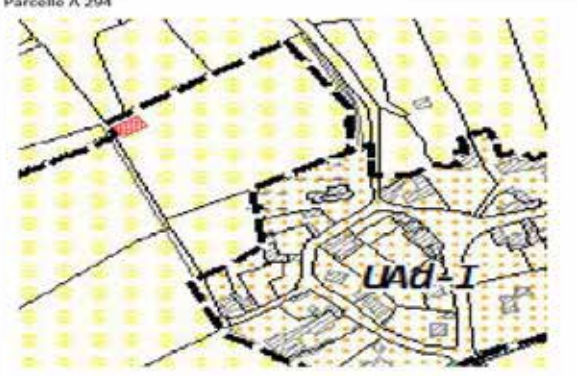


Schéma communal incendie 2019.prévisions de construction de gîtes d'où la nécessité d'une citerne incendie.

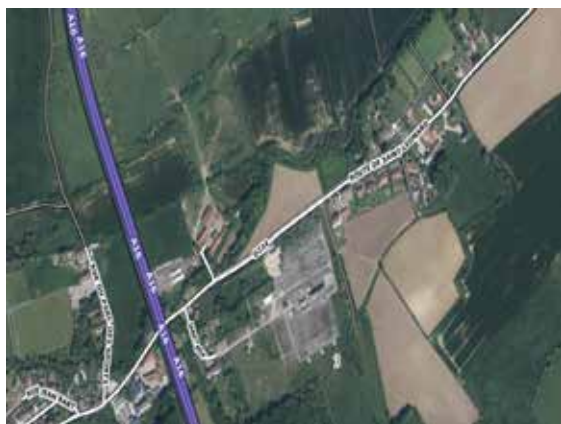
2-Création « citerne incendie » Chemin des vingt Mesures





ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A - Création d'un ER pour citerne incendie 45m ³ - Chemin des Vingt mesures	
	

Le projet se situe **route Fleurie** sur la parcelle A294 car la canalisation d'eau pour alimenter la citerne se situe sur la partie droite, montante du chemin, limitrophe de l'E.R.

3/ **Modification ER 6-02 « mobilité » fontaine Jacquelotte**



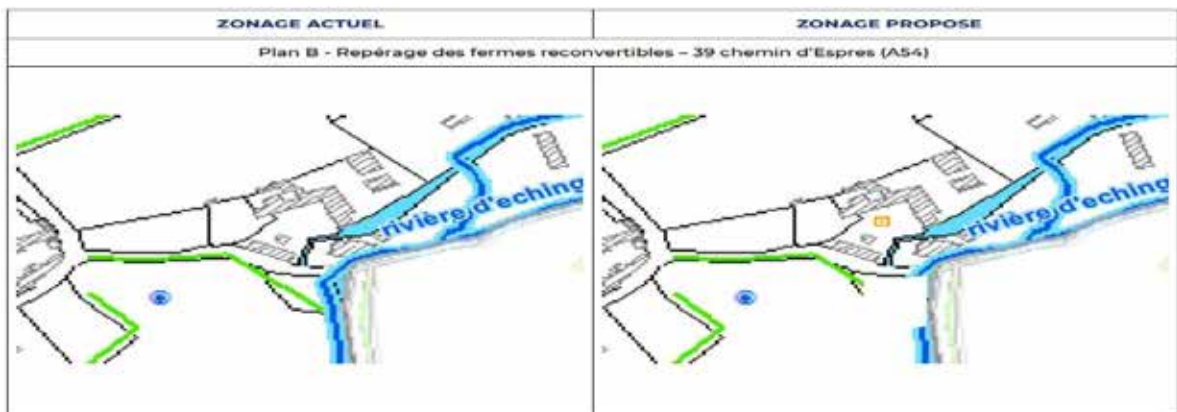
ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Modification de l'ER n°6-02 mobilité / cadre de vie «chemin» - Fontaine Jacquelotte	
	

Chemin de la Fontaine Jacquelotte, chemin de randonnée en limite des parcelles B 175 et B 325 (propriété RTE) de manière à restaurer la continuité du chemin sans passer au milieu de la parcelle B 175.

4/Repérage des fermes reconvertibles (4-1 à 4-6)

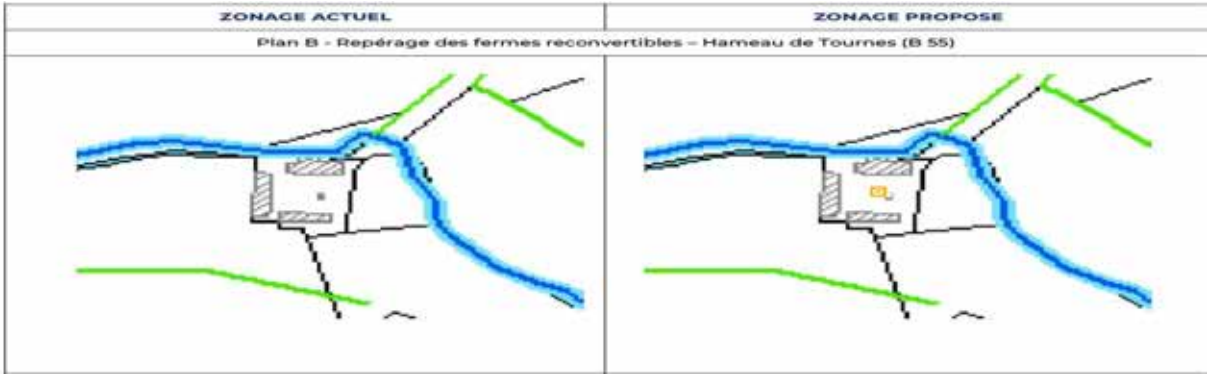
Catégorie : Bâtiments agricoles reconvertibles-Niveau de protection : Bâtiment indiqué sur le plan. L 123-1-5-7°Code Urbanisme. (Mise à jour du plan B).

4-1-39 Chemin d'Esprés

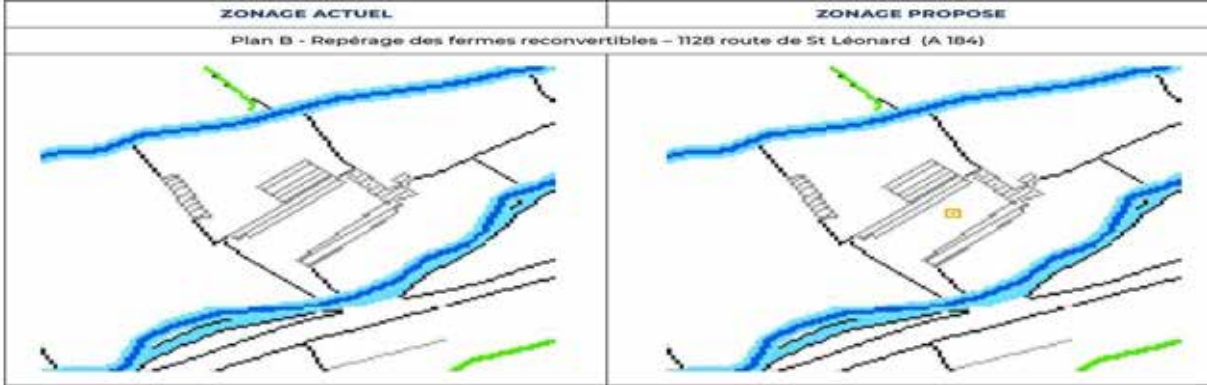


4-2-Hameau de Tournes

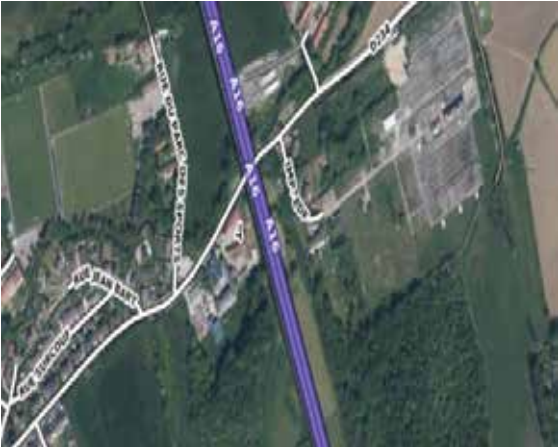



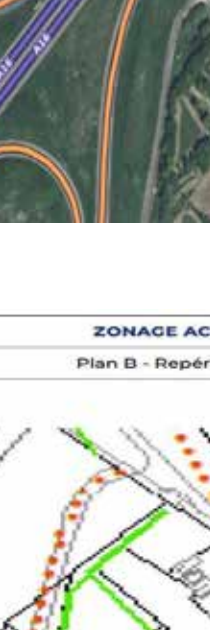


4-3-1128 route de St Léonard





4-4-Ferme reconvertible Fontaine jacquelotte



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan B - Repérage des fermes reconvertibles – Fontaine Jacquelotte (B 164)	
	

4-5 Ferme reconvertible-715 Chemin des Vingt Mesures



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan B - Repérage des fermes reconvertibles – 715 chemin des vingt mesures (A 110)	
	

4-6- 1434 Route de Baincthun

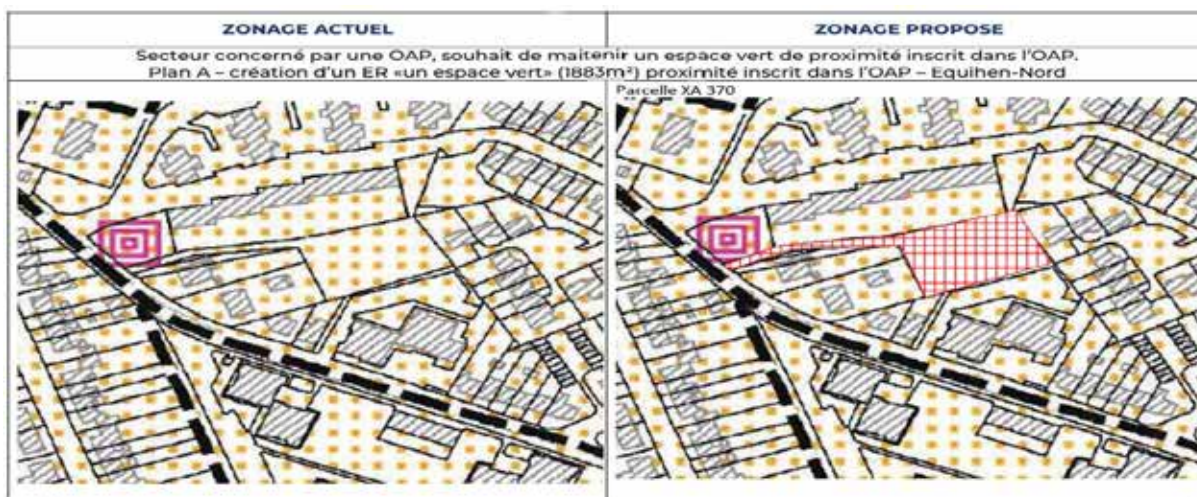


ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan B - Repérage des fermes reconvertibles - 1434 route de Baincthun (A56)	

EQUIHEN-PLAGE

1/Création « Espace vert » Equihen Nord





Souhait de la commune de maintenir un espace vert de proximité inscrit dans l'OAP. Ajouter un E.R pour maitrise par la commune (cadre de vie).

HESDIN L'ABBE :



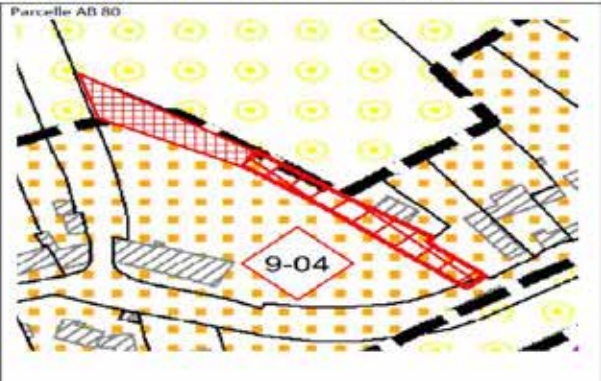
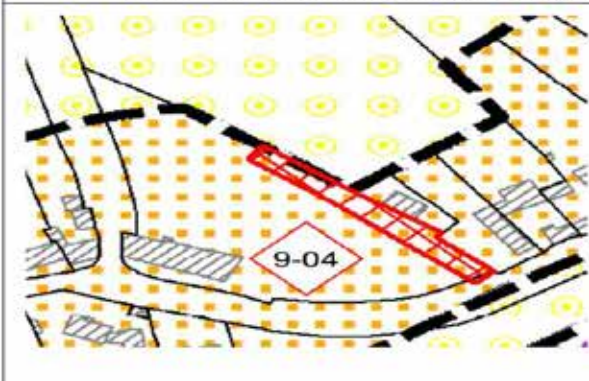
1/Modification ER 9-04 « carrefour » rue du Village



ZONAGE ACTUEL

ZONAGE PROPOSE

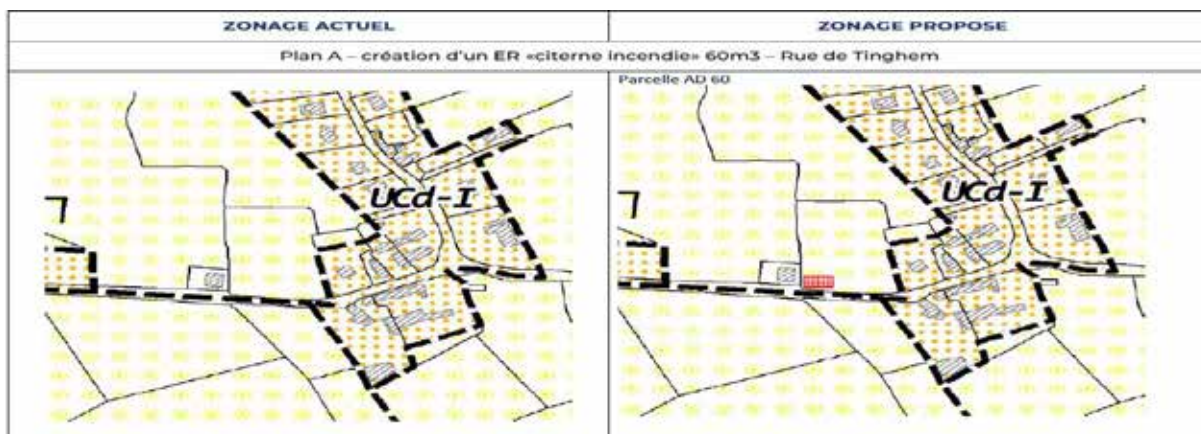
Plan A – modification de l'ER 9-04, prolongement pour sécurisation de l'intersection – Rue du Village



Espace réservé pour liaison piétonne.

2/Création « citerne incendie » Rue de Tinghen



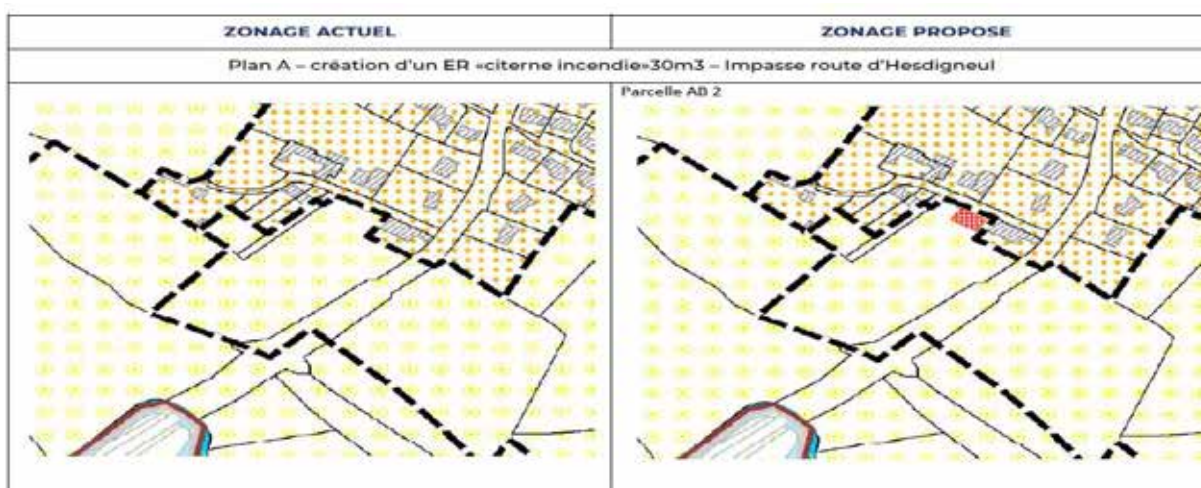


ER maintenu mais installation reportée (dérogation du SDIS)

3/Création « citerne incendie » Impasse route d'Hesdigneul

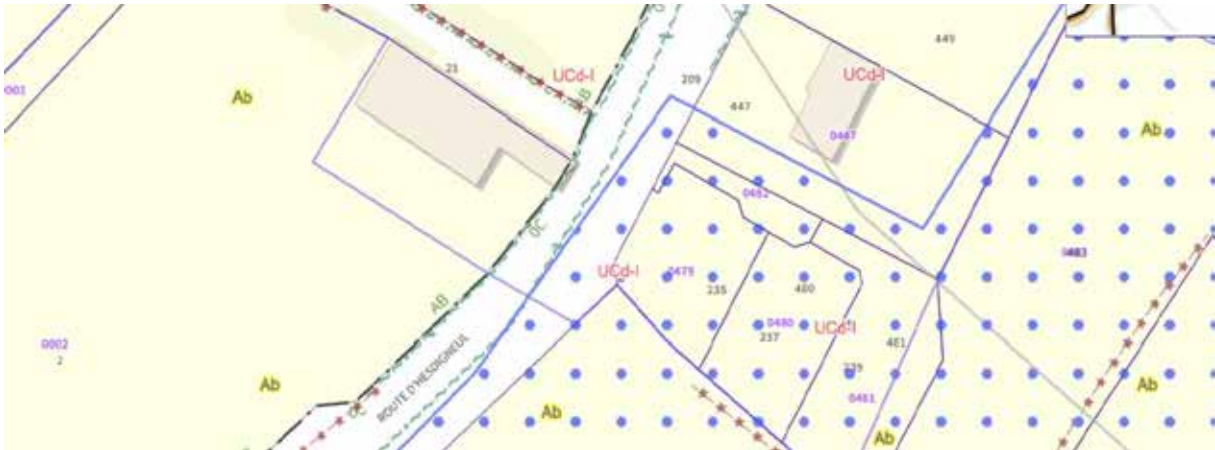


0483

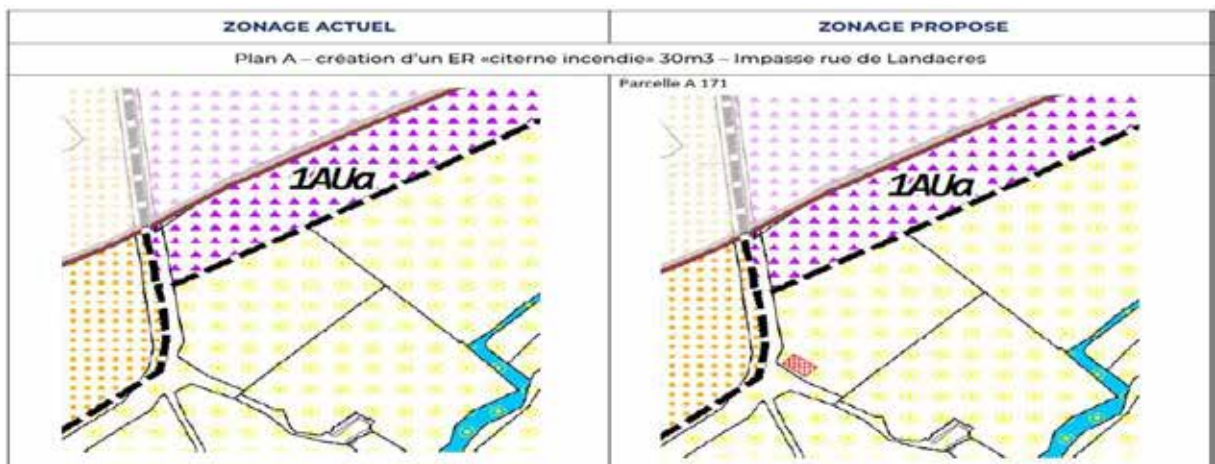


Le projet d'implantation de citerne concerne la Zone Ab2 le long de la zone AB4(rue des communettes).

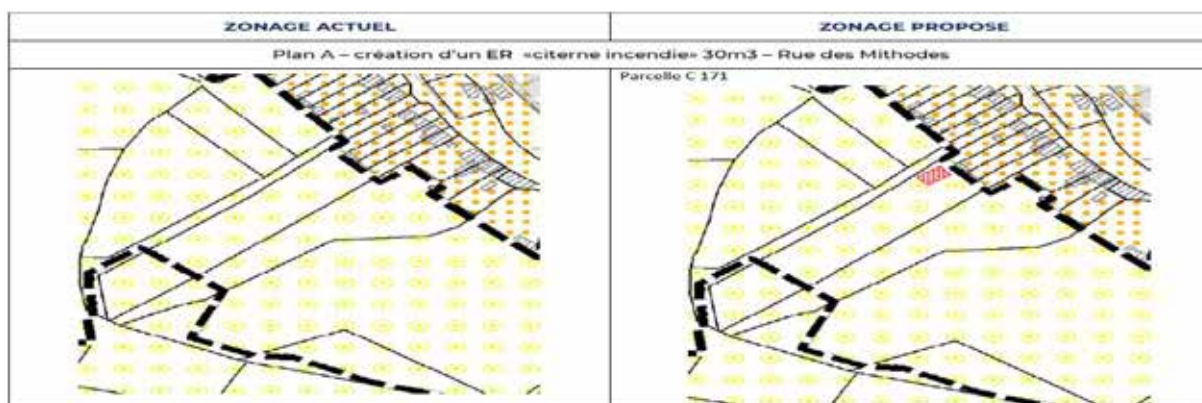
Le cliché photographique indique la parcelle O 483 et non la parcelle Ab2 qui correspond bien au croquis de zonage ci-dessus.



4/ Création « citerne incendie » Impasse rue de Landacres



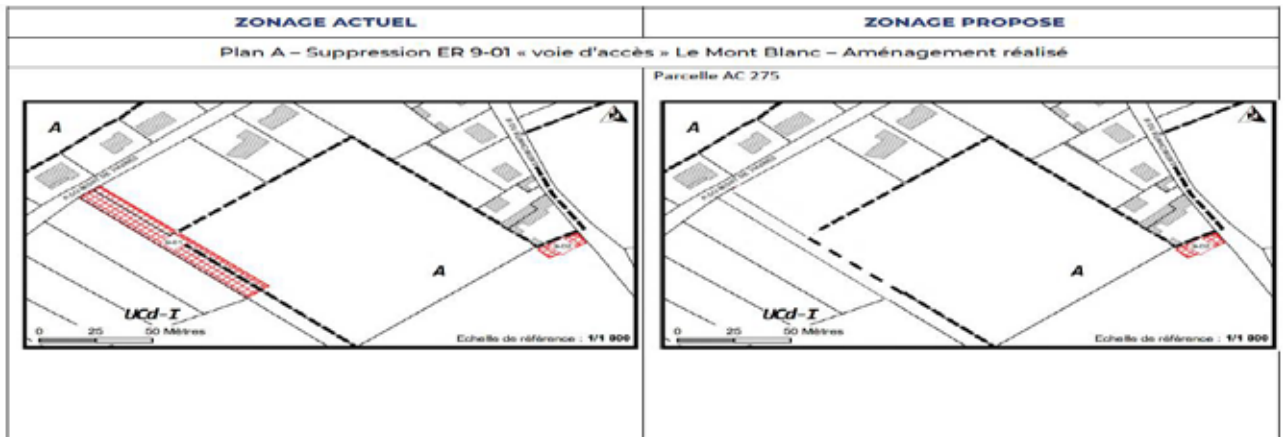
5/ Création « citerne incendie » Les Mithodes «



« Le Maire M. BENTZ, Thierry après Avis du SDIS ne souhaite plus la création de la citerne incendie Les Mithodes ».

6/Suppression ER 9-01 » voie d'accès » le Mont Blanc

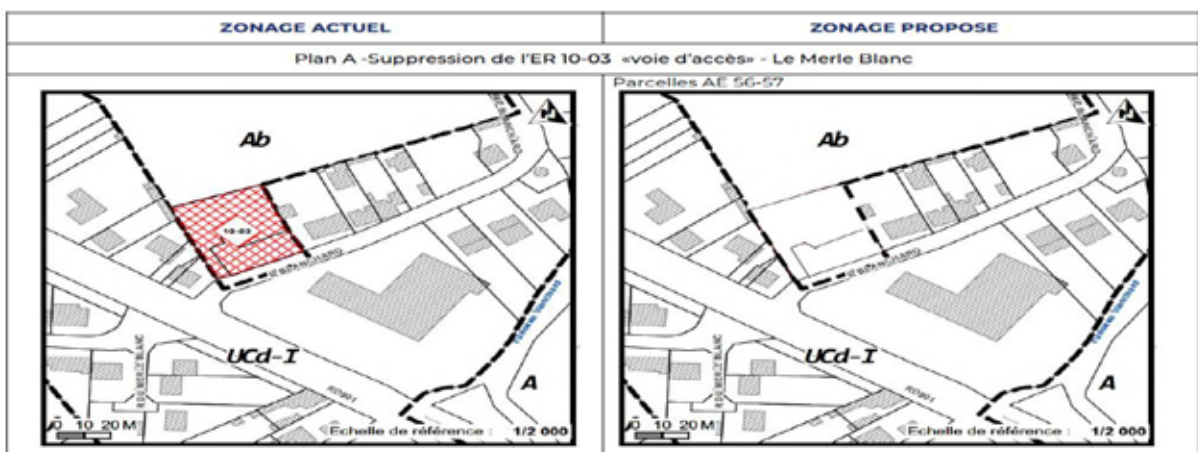




Le **Blanc mont** (et non le mont blanc) chemin réalisé en vue d'une constructibilité du secteur du Mont de Thunes.

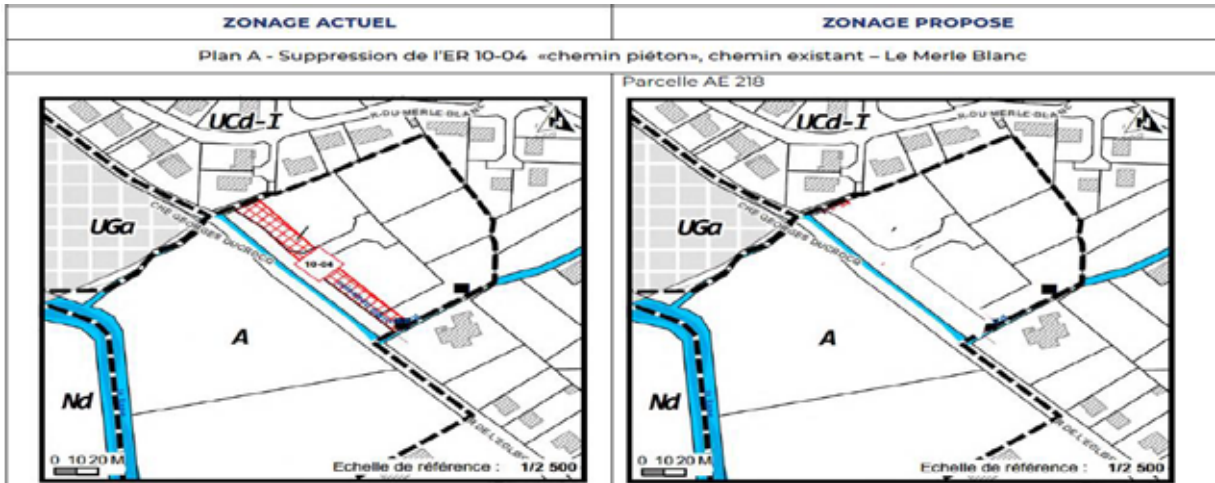
ISQUES

1/Suppression ER 10-03 « voie d'accès » le Merle Blanc



L'ER 10-03 voie d'accès le Merle Blanc parcelle AE 56-57 était à l'origine une voie d'accès pour accéder à la parcelle arrière en vue de créer un lotissement mais depuis 2017 ce terrain a été basculé en zone Ab. Ce terrain n'est plus constructible et l'E.R n'a plus lieu d'exister.

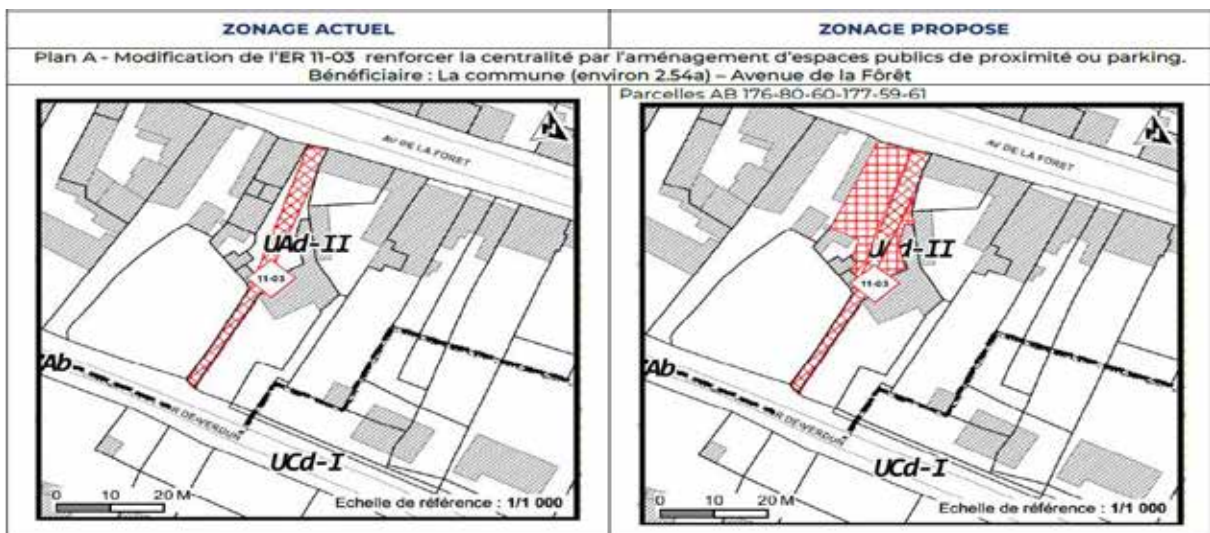
2/Suppression ER 10-04 « chemin piéton » Le Merle Blanc



LA CAPELLE-LES BOULOGNE



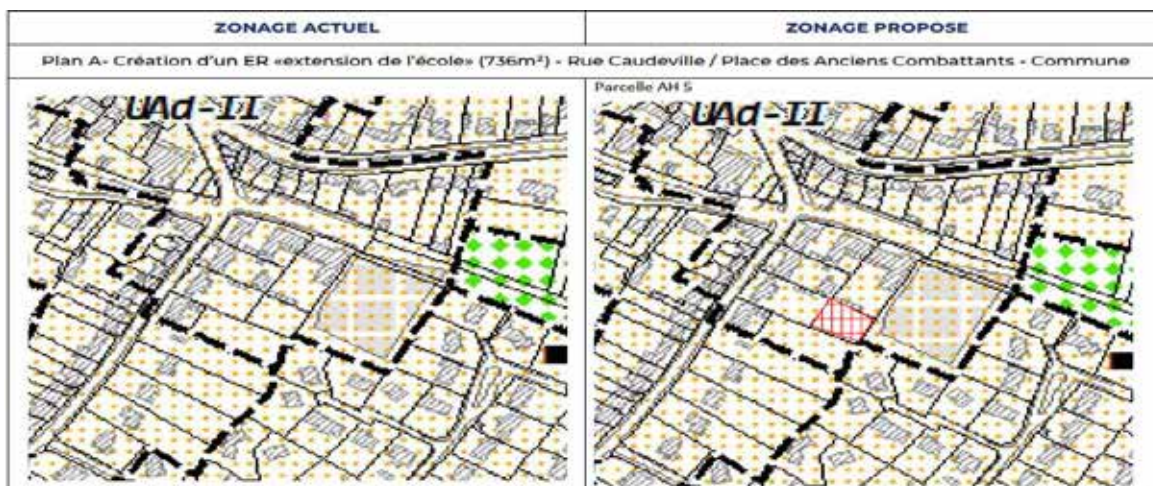
1/ Modification ER 11-03 « chemin piéton » Avenue de la Forêt



Le chemin rue de Verdun est privé (propriété Mesdames Dachicourt(sœurs). Entretien de ce chemin par la commune qui prévoit l'achat de la maison en vue d'un parking avec voie piétonne- « Agrandir et embellir le chemin -Améliorer les voies douces- Aménagement paysager ».

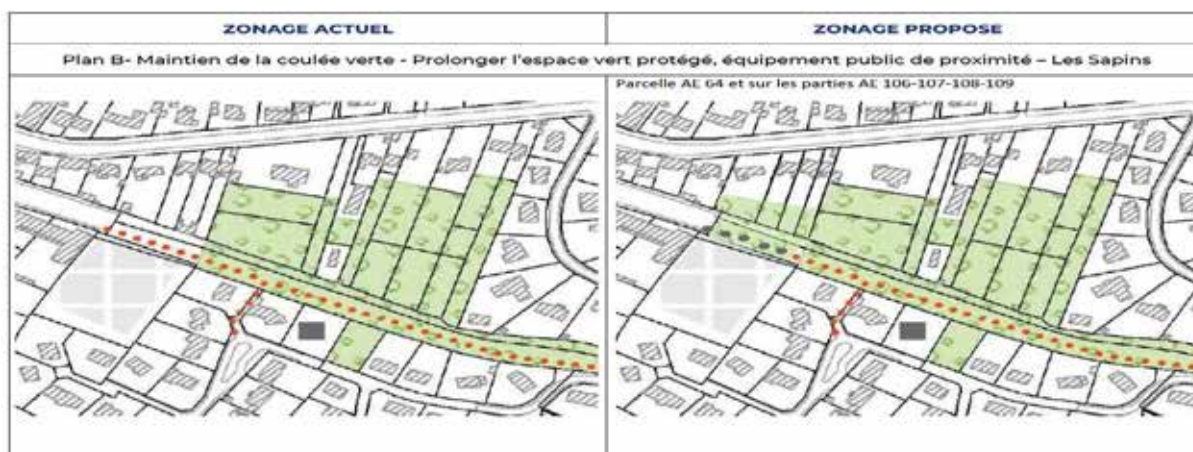
2/Création « Extension école » rue Caudeville (et non Caudeville)







Le terrain est la propriété Mme Martin (actuellement en location). Projet d'extension de l'école à l'étude.

3/ Prolonger Espace Vert Les sapins



Chemin des poètes privé. Continuité rue de Verdun Accès Avenue de la Forêt. Le but est de ne pas avoir de construction en zone verte. (Présence de 2 garages à proximité).

4/Création E.R pour chemin Avenue de la forêt

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A – Création ER pour chemin (3m de large) – Avenue de la Forêt - Commune	
	

Chemin pour faciliter déplacements doux vers école, centre de la commune

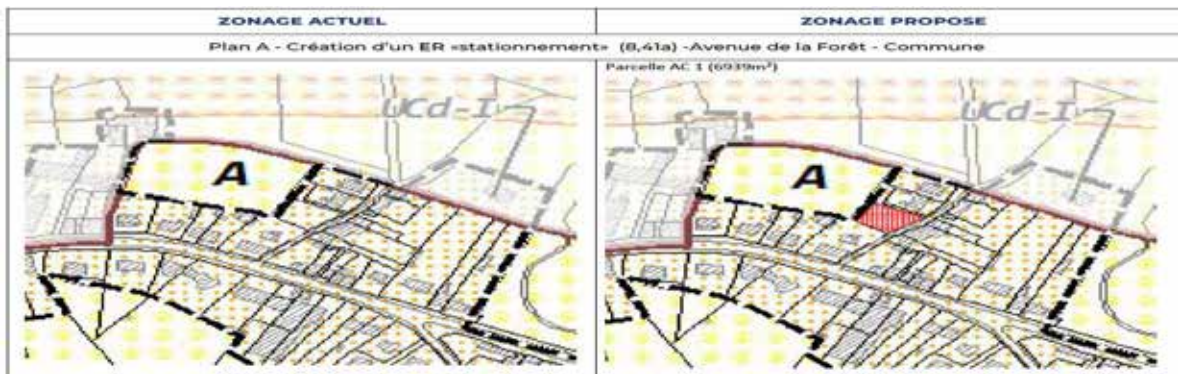
5/Création « sentier de randonnée « les Sapins



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan B – repérage «sentier de randonnée à préserver» - Les Sapins	
	

Sentier réalisé à préserver.

6/Création « stationnement » Avenue de la Forêt

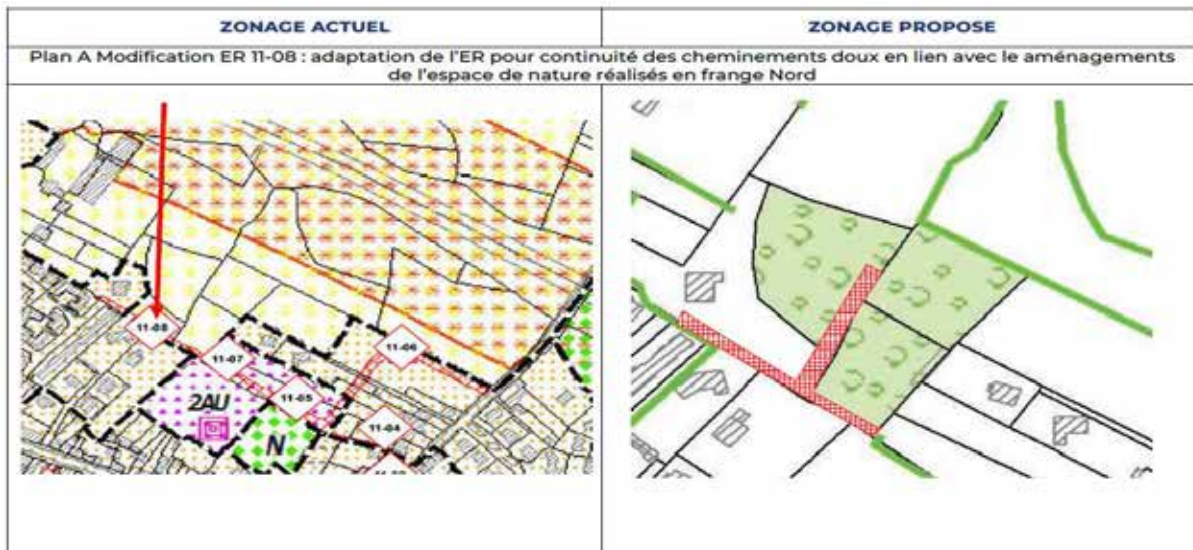


En vue d'une révision de la zone agricole pour un projet de construction rue de l'Enfer.

6/Modification ER 11-08 « chemin doux » ER 11-06



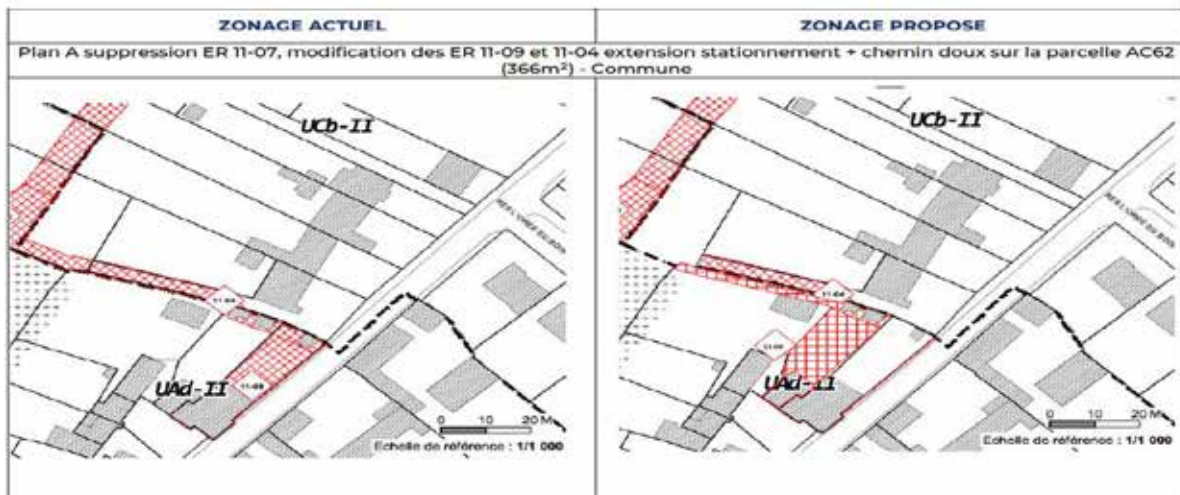
Situation existante.



Chemin à travers les bois (entretien cadre gestion des eaux)

7/Modification ER 11-09 « stationnement » et 11-04 « chemin doux ».



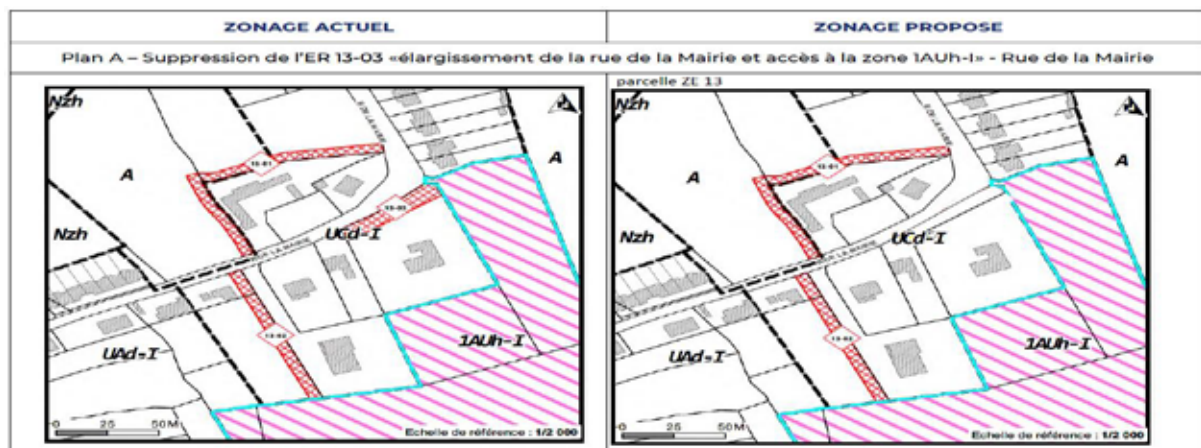


Réalisation de chemins doux en vue de renforcer centralité de la commune. (A terme Rachat pour stationnement rue J. Legrand)

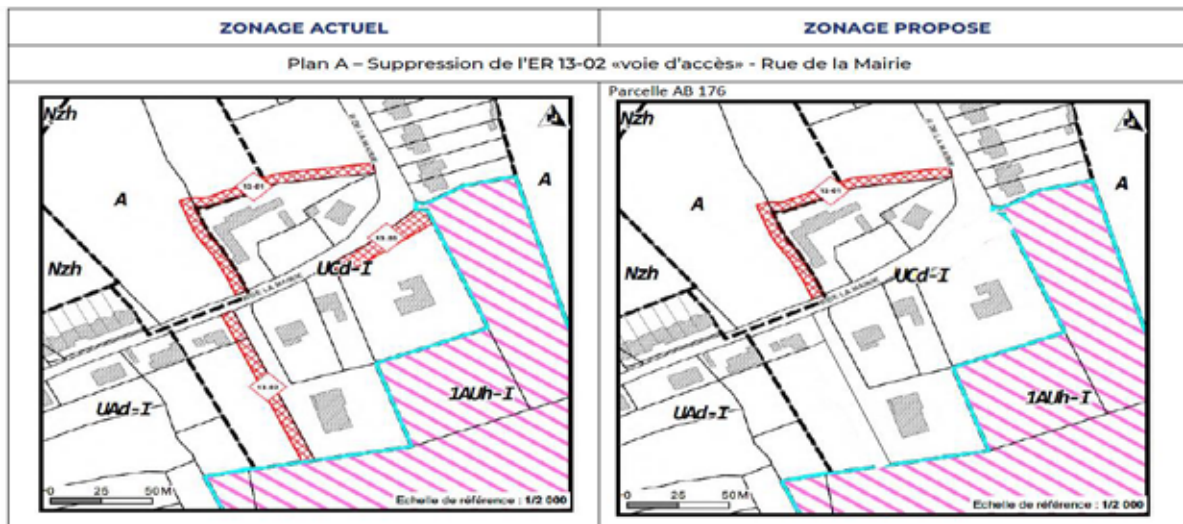
L'ensemble s'inscrit dans le cadre de la « modification zone 2AUH en 1 AUH » pour un projet immobilier avec un pôle médical...

NESLES

1/Suppression E.R 13-03 « voirie et accès » rue de la Mairie



2/Suppression ER 13-02 « voie d'accès » rue de la Mairie



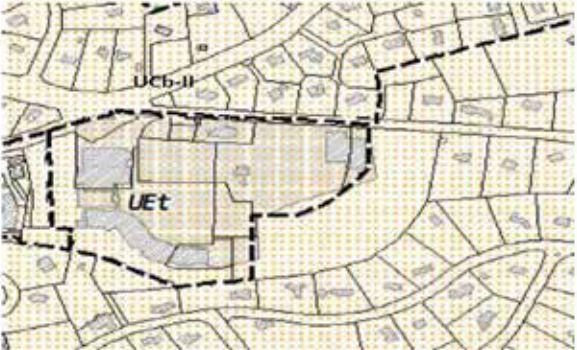
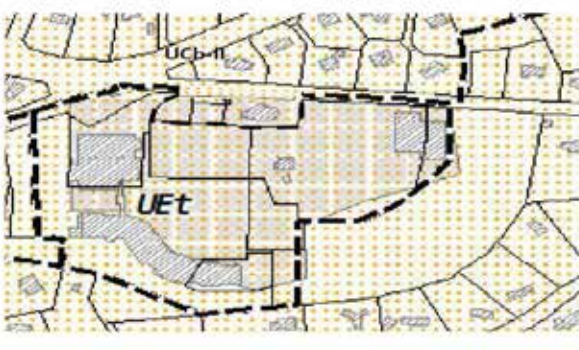
Les terrains ont été vendus avec délivrance des permis de construire il y a un peu plus de 2 ans donc levée des E.R.

NEUFCHATEL-HARDELLOT :

1/ Modification UEt en UCb-II Avenue John Withley



1

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A - Modification du zonage pour permettre habitat et commerce – Avenue John Whitley	
	<p data-bbox="807 271 1038 286">Parcelles AV 457-529-530-531</p> 

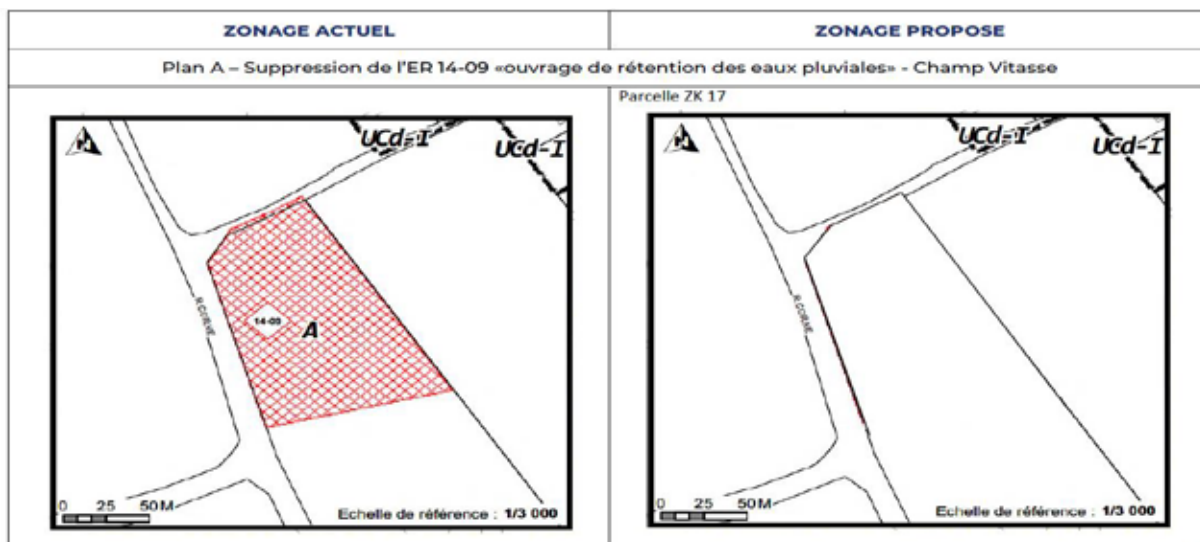
Présence sur la parcelle d'une discothèque qui fait l'objet d'un projet de vente pour habitats et commerces. Présence d'un point propre pour récupération des déchets ménagers, verres et déchets verts

La zone UEt correspond aux espaces urbains à vocation principale d'hébergement hôtelier et d'équipements et de locaux de tourisme

La zone UCb correspond aux espaces urbains d'habitat indépendant. C'est une zone à vocation principale d'habitat. La zone UCb-II correspondant aux tissus urbains d'habitat aéré.

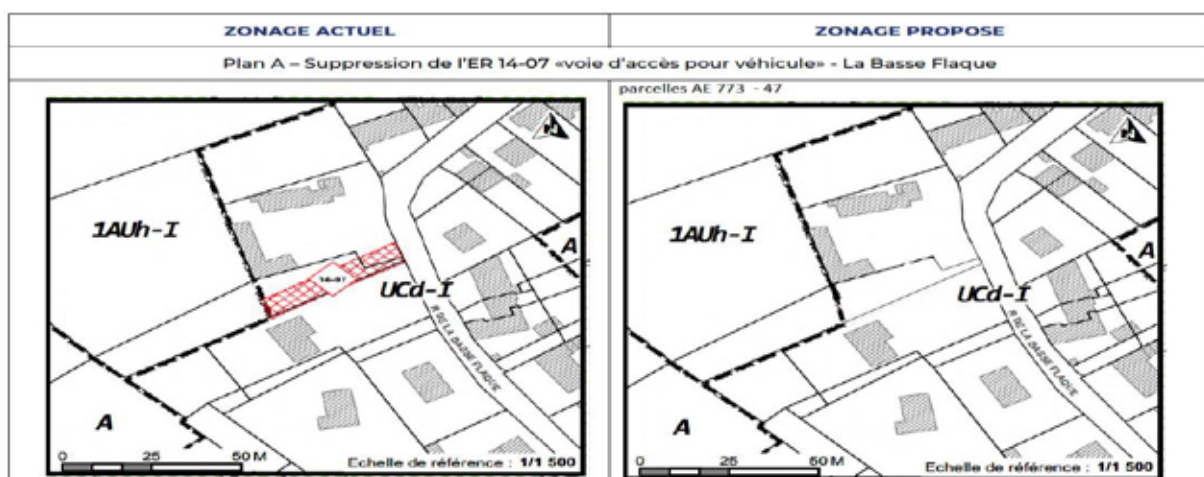
2/ Suppression ER 14-09 « rétention eau » champs Vitasse »





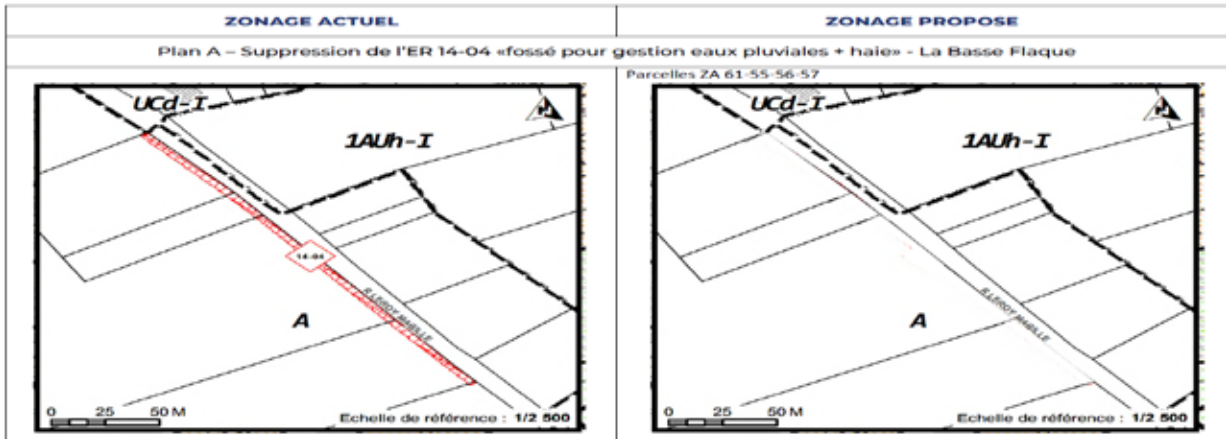
La Maire de la commune souhaite le maintien du bassin de rétention (5904m2) dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du ruissellement.

3/Suppression ER 14-07 « accès véhicule » Basse Flaque



La voie d'accès aux véhicules n'est plus envisagée -Maintien des espaces verts et réflexion sur aménagements d'axes routiers dans le cadre de futures opérations immobilières.

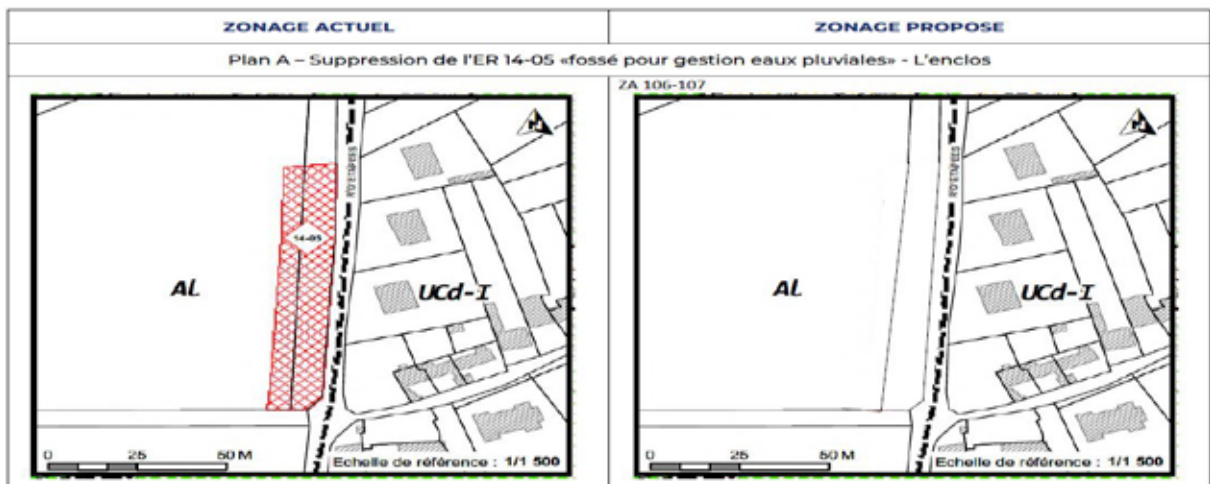
4/Suppression ER 14-04 » Le Fossé Basse Flaque



Les travaux « fossé » pour gestion des eaux pluviales +haie (923m²) ne sont pas réalisés...La suppression de l'E.R est à vérifier avec le Conseil départemental.

5/Suppression ER 14-05 « fossé » L'Enclos





L'aménagement « fossé » a été réalisé.

6/Suppression ER 14-06 « liaison » RD 940



Pas de contournement- aménagement : » Vélo-route » réalisé.

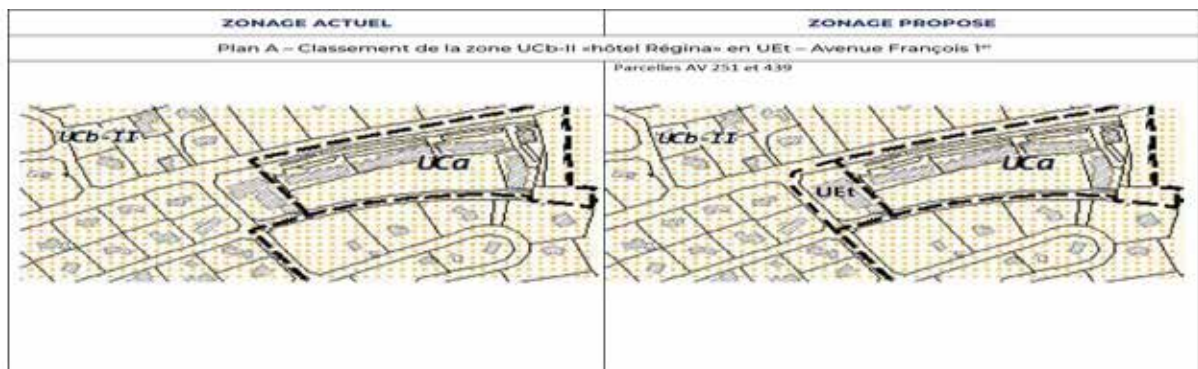
7/Suppression ER 14-08 logement social rue des Anglais





Programme de logements dans un but de mixité sociale dans les zones urbaines ou à urbaniser) 8046m2. L'E.R est à supprimer (parcelle AR 724) Opération en cours (Résidence séniors).

8/Modification de zonage U-Avenue François 1er



La zone UCb-II correspondant aux tissus urbains d'habitat aéré.

A cet emplacement se situe l'Hôtel Régina restaurant depuis plus de 30 ans -Zone qui correspond à la zone UET « espaces urbains à vocation principale d'hébergement hôtelier et d'équipements et de locaux de tourisme ».

OUTREAU

1/ Modification UGa en 1 AUh-II



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A – Déclassement d'un équipement « Ravel » en lien avec la ZAC, passage de la zone UGa en 1AUh-II	
	parcelle AS 812

Modification UGa en 1 AUh-II

La zone UG correspond aux espaces urbains d'équipements d'intérêt général. La zone UGa correspondant aux espaces urbains d'équipements aménagés et peu ou pas bâtis.

La zone 1AUh correspond aux zones à urbaniser à vocations principales d'habitat. 1AUh-II : zone d'urbanisation de densité de niveau 2.

PERNES LES BOULOGNE

1/Création « citerne incendie » Haute None



**parcelle B 396



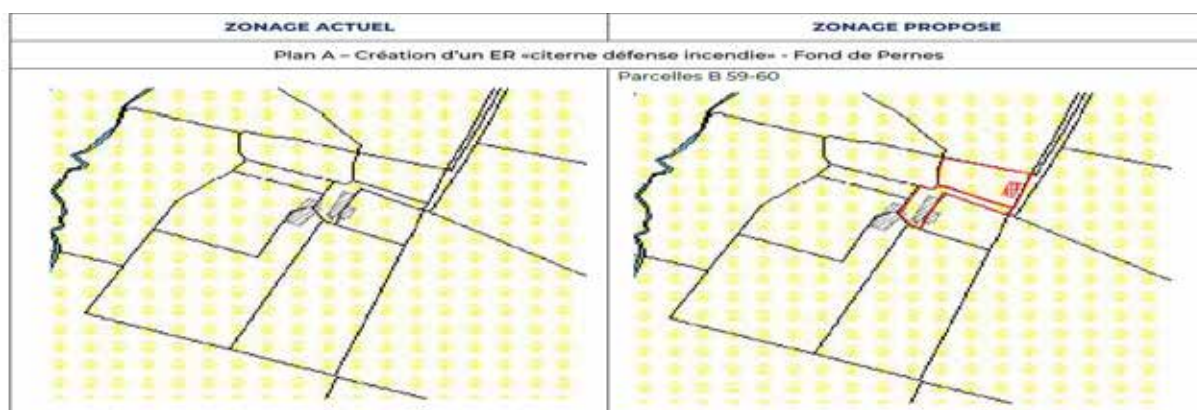
parcelle B177

ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A - Création d'un ER «citerne défense incendie» - Haute None	



Il ne s'agit pas de la parcelle B 177 sur laquelle la citerne doit être implantée mais de la parcelle B 396 qui appartient Mme POLY, Geneviève 4 la Haute None en usufruitière et M. DECOUFOR Laurent (en nue-propiété) à Viller Bocage (80).

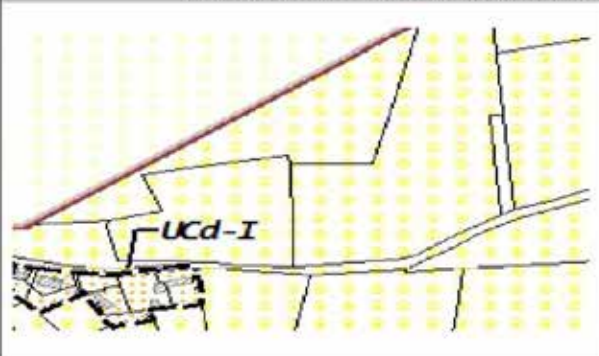

2/ Création « citerne incendie » Fond de Pernes



Abandon par la commune de la création d'un E.R » citerne défense incendie »
Fond de Pernes : « citerne serait remplacée par un Poteau Incendie ».

3/ Création « citerne incendie » Fouquehove et Souverain Moulin



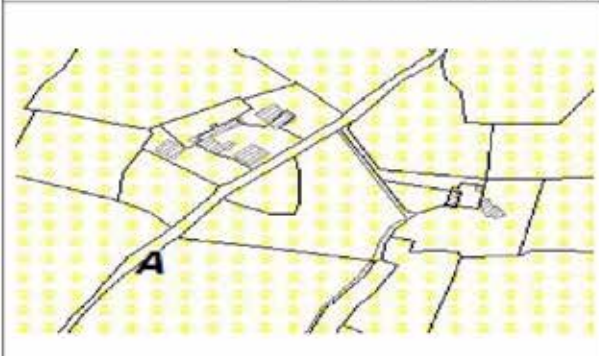
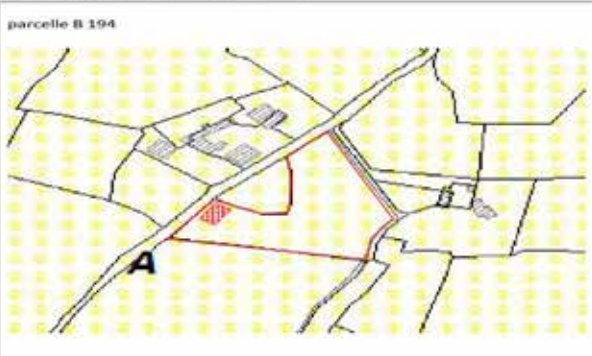
ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A - Création de 2 ER «citerne défense incendie» - Fouquehove et Souverain Moulin	
	

La création de l'E.R « citerne incendie » sur la parcelle A 5 est maintenue.

« La création de l'E.R « Citerne incendie » sur la parcelle A 149 n'est plus souhaitée par la commune. (Rayon de protection suffisante). Souhait d'une création d'un E.R. » Citerne incendie « sur la parcelle A 210 ».

4/ Création « citerne incendie » rue de la Vallée



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A - Création ER «citerne défense incendie» - Rue de la Vallée	
	

La commune souhaite supprimer cet E.R. pour un choix d'emplacement plus proche de la Haute None pour des raisons de distances entre les citernes d'incendie.

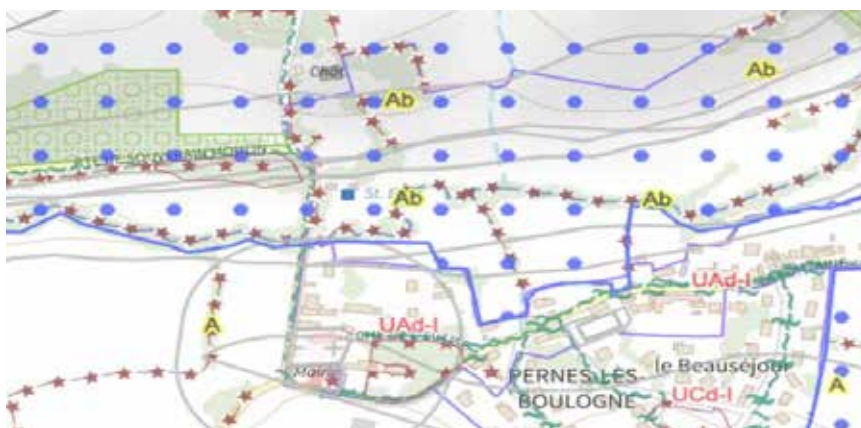
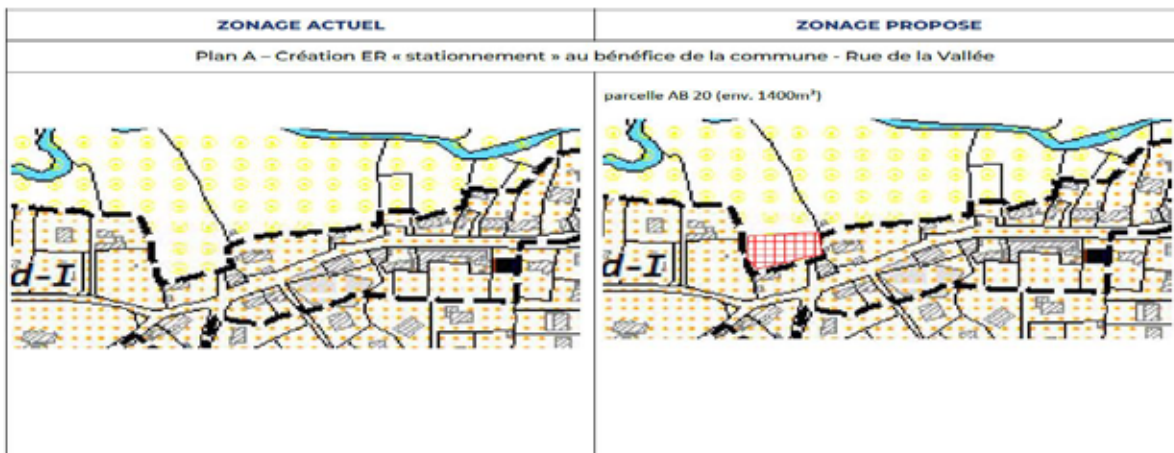
5/Création 2 E.R« accès espace public « rue de la Fontaine



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A – Création d'un ER pour accès espace public (422m ²)– Friche Coquerelle – Rue de la Fontaine	
Parcelle AB 23	

Emplacement où est implantée une habitation abandonnée délabrée (M. Dudois, Roger). Rachat par l'Établissement Public Foncier rétrocédé à la commune avec comme objectif un Projet de création d'un E.R pour accès à l'espace public. Centralité de la commune (parkings, espaces publics).

6/Création « stationnement » « rue de la vallée (Rue de la fontaine et non rue de la vallée).

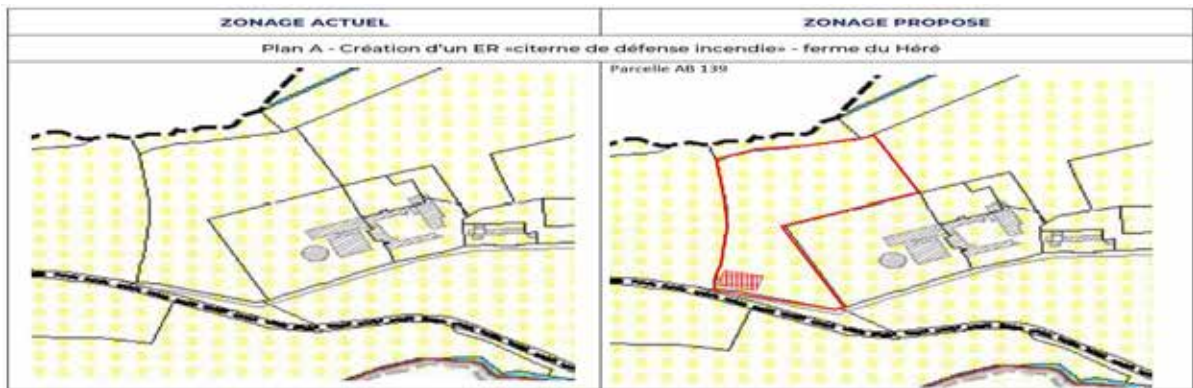


Il s'agit des parcelles Ab 20 et Ab 21 (MOREL Francis) rue de la fontaine et non de la rue de la vallée. (Emplacement de stationnement).

PITTEFAUX

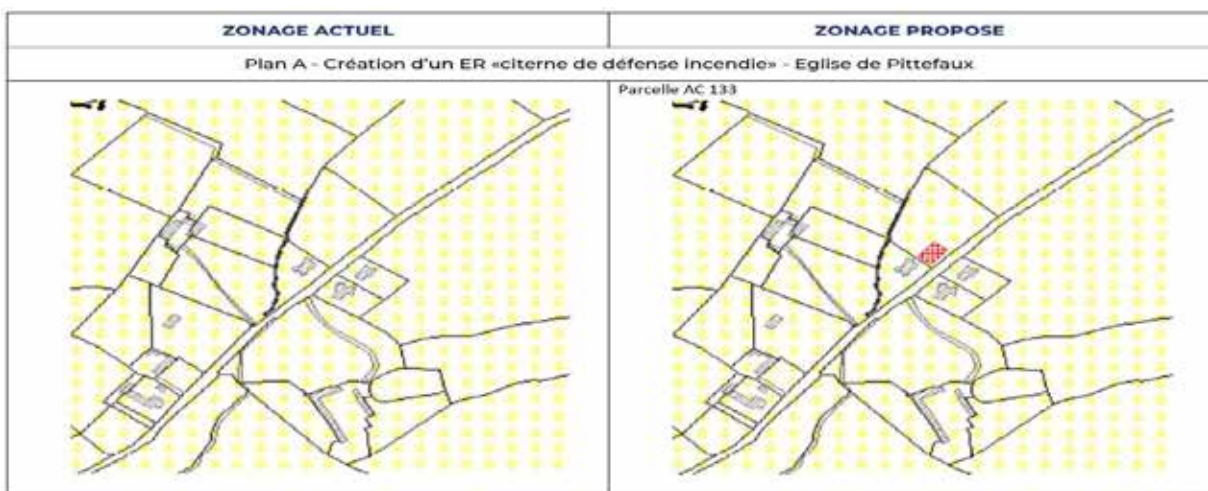
1/Création « citerne incendie » « Ferme du Hère (et non Héré)



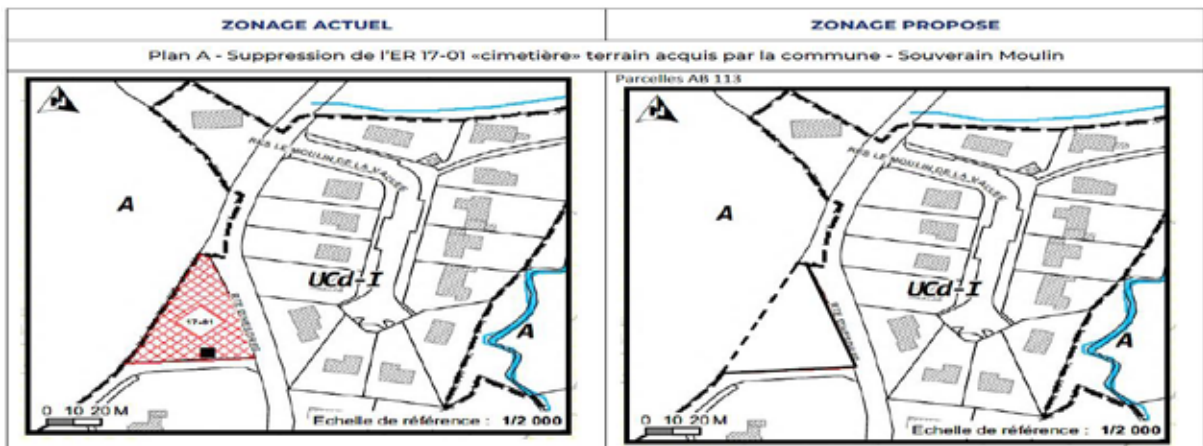


Parcelle de Mme Desmyttere

2/Création « citerne incendie » Eglise de Pittefaux

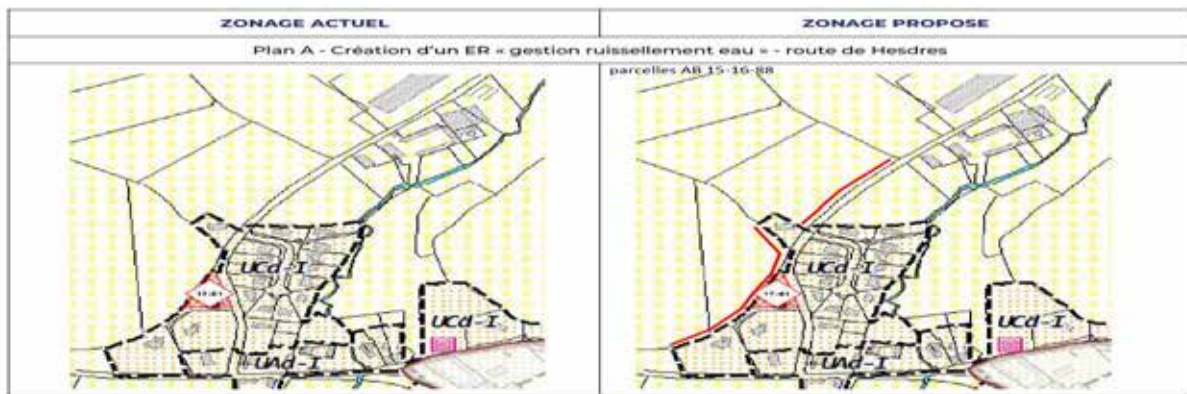


3/Suppression ER 17-01 « cimetière » Souverain Moulin



4/Création « Gestion eau » route d'Hesdres

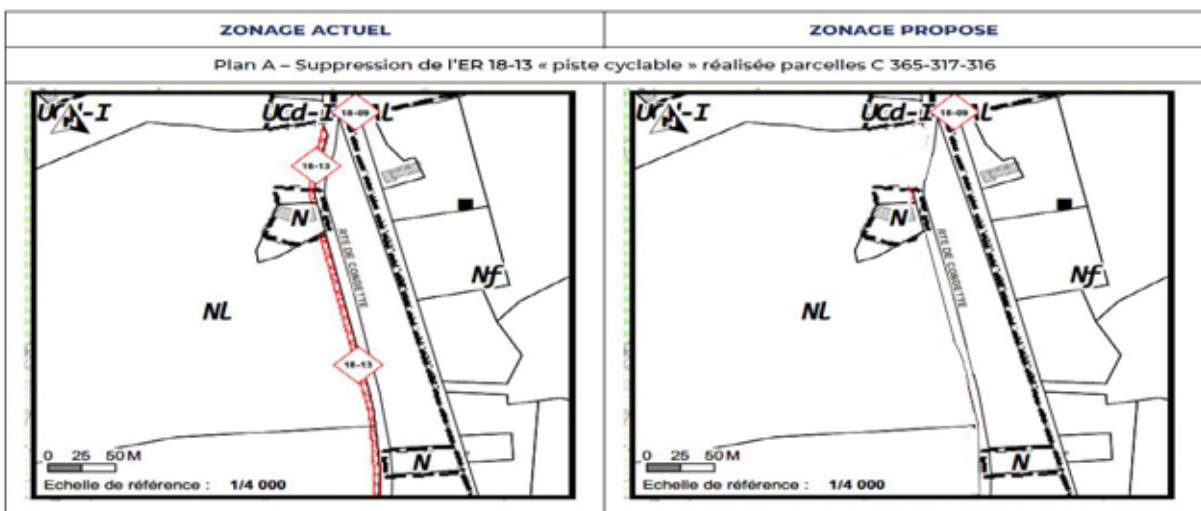




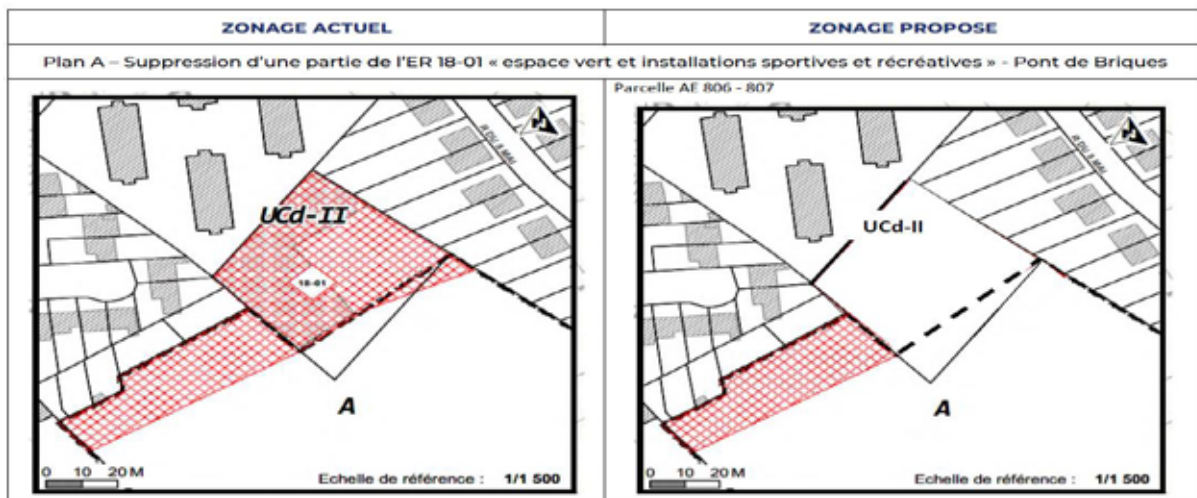
Création d'un E.R pour l'amélioration de la gestion des eaux de ruissellement.

SAINT ETIENNE AU MONT

1/Suppression ER 18-13 « piste cyclable »

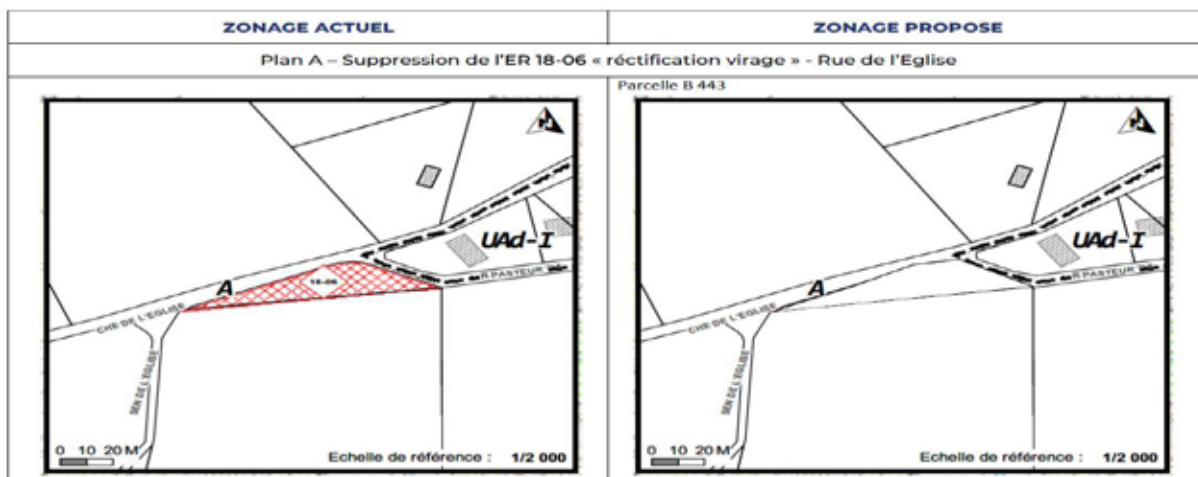


2/Suppression ER 18-01 » espace vert et installations sportives « Pont de Briques



3/Suppression, ER 18-06 « rectification virage » rue de l'Eglise

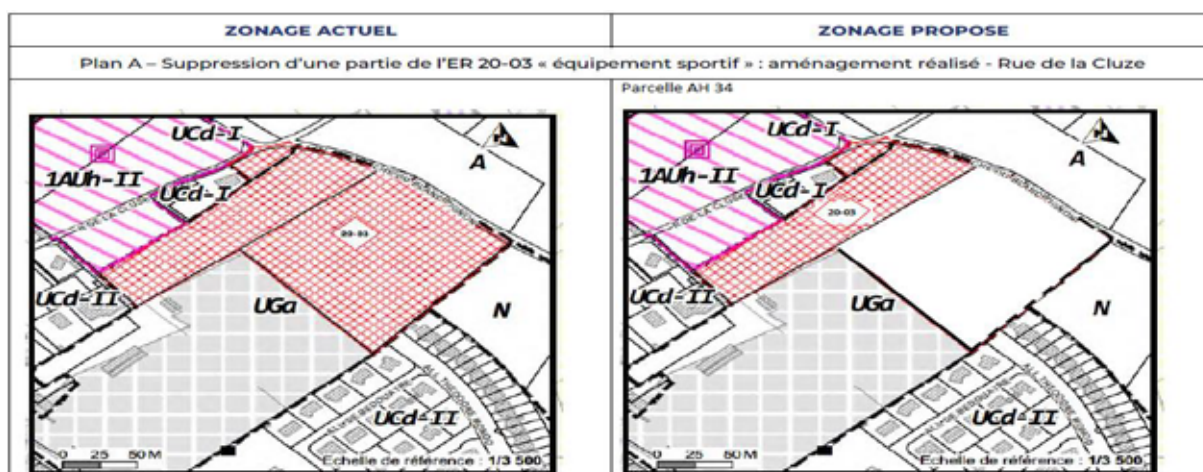




« A l'origine le virage devait être rectifié. Pour des raisons de sécurité (éviter une vitesse excessive à cet endroit à l'issue de cette rectification envisagée) la commune a renoncé à ces travaux ».

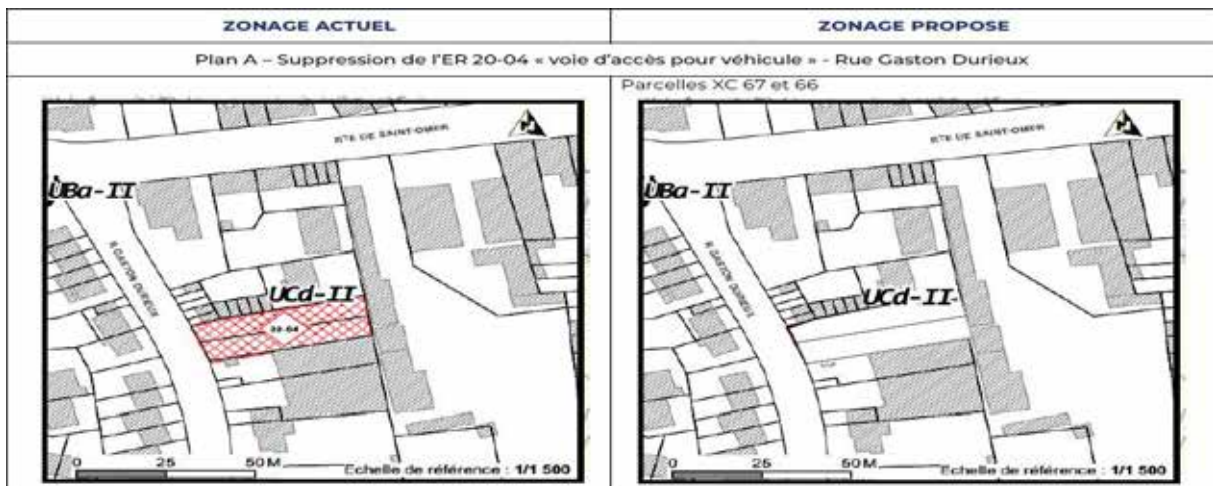
SAINT MARTIN BOULOGNE

1/Suppression ER 20-03 « Equipement sportif » rue de la Cluze



Cet E.R 20-03 concerne le terrain de sport synthétique réalisé. La partie non aménagée concerne le prolongement de l'équipement sportif à réaliser vers la voirie.

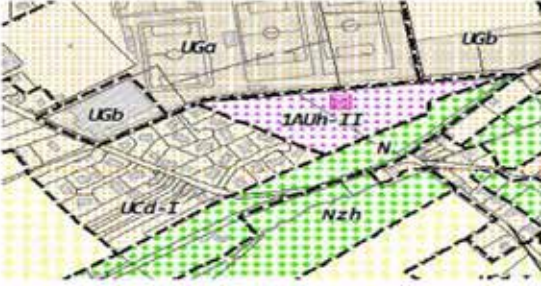

2/Suppression ER 20-04 « accès véhicule » rue Gaston Durieux



L'E.R situé sur les parcelles XC 66-XC67 est la propriété de la commune depuis 2022.Cette réserve n'a plus lieu d'être.

3/Modification Zone 1AUh en UCdI-Site de la Waroquerie

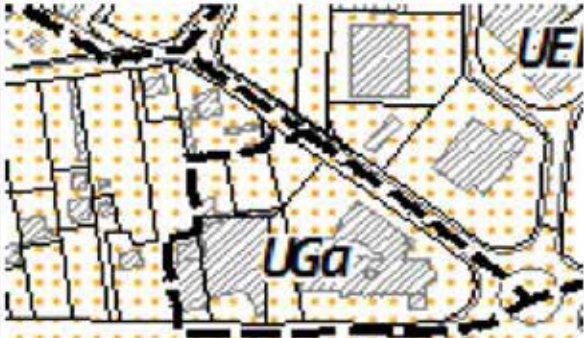
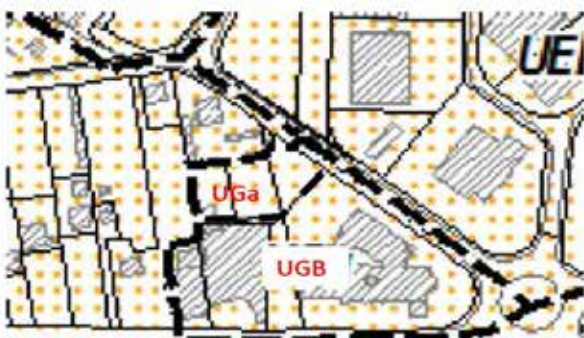


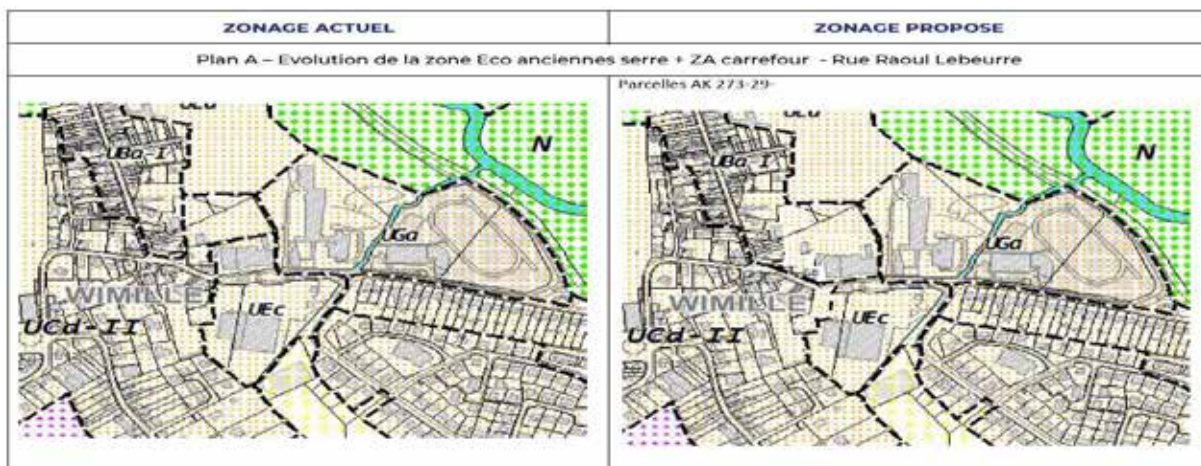
ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Plan A – modification de la zone 1AUh en UCd-1, la zone est aménagée Site de la Waroquerie parcelles BI 195 à 229	
	

WIMEREUX

1/ Modification UGa en UGb rue du Bon Air



ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSE
Renouvellement du tissu urbain en zone d'équipement, nécessité d'adapter le zonage du Plan A pour permettre le projet (équipement) – Rue du Bon Air	
Parcelles AH 444-437-96-430 – 452-453-428	
	

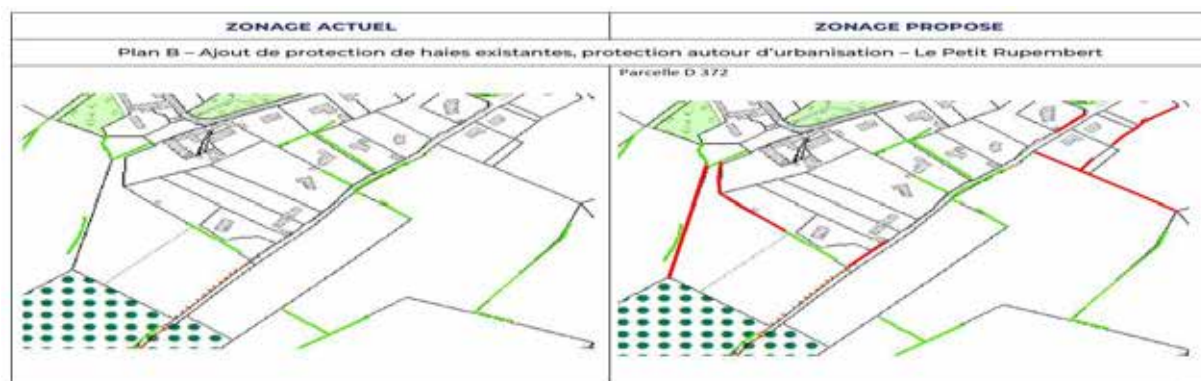
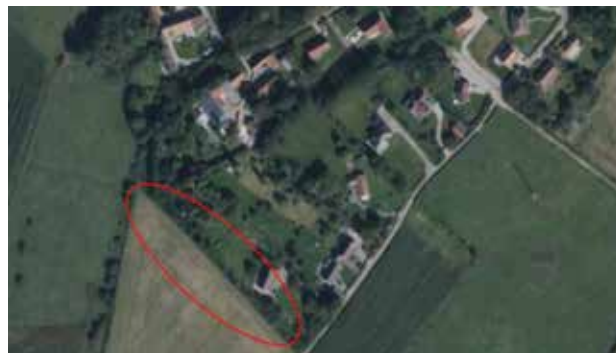


La zone UCd correspond aux espaces urbains résidentiels de formes multiples. C'est une zone à vocation principale d'habitat. La zone UCd-II qui correspondant aux tissus urbains résidentiels de formes mixtes de densité moyenne (habitat individuel et collectif).

La zone UEc correspond aux espaces urbains à vocation principale d'activités économiques commerciales.

La zone UBa correspond aux espaces urbains péricentraux denses. C'est une zone à vocations multiples. La zone UBa-I correspondant aux tissus urbains péricentraux de faible hauteur (maisons de ville) - (Des explications sur l'évolution de la zone auraient été souhaitables).

2/Ajout protection haie Le Petit Rupembert



II.4 Nature des modifications envisagées des dispositions du règlement du PLUI

II.4-1 Adaptation/ correction du règlement.

« **A ajouter dans le lexique du règlement les définitions suivantes** » :

Marge d'isolement : intervalle entre deux constructions.

Inspiration balnéaire : renvoi aux caractéristiques qui permettent de définir l'architecture balnéaire. L'habitat d'architecture balnéaire est identifié au plan B du PLUI ainsi que dans les secteurs couverts par un « site patrimonial remarquable » pour les communes de Wimereux, Boulogne sur Mer et Condette.

Villa balnéaire : Résidence secondaire située sur le littoral, villa de front de mer.

LE REGLEMENT

Les modifications concernent certaines dispositions du règlement écrit du PLUI de la C.A.B énoncées ci-après : (en **rouge** suppression en **vert** : ajout)

Nature des modifications envisagées des dispositions du règlement

<u>Dispositions du règlement actuel</u>	<u>Lire après correction</u>
<u>ZONE UBb</u>	
Article UBb.10 : Hauteur des Constructions Dans la zone UBb I « *dans le respect du 1 du présent article existant » la hauteur maximale des constructions est de 12mètres Dans la zone UBb II* dans le respect du 1 du présent article existant la hauteur maximale des constructions est de 15 mètres Dans la zone UBb III *dans le respect du 1 du présent article existant la hauteur maximale des constructions est de 22 mètres	Article UBb.10 : Hauteur des Constructions Il convient de corriger une « Erreur de renvoi à un article inexistant Dans la zone UBb I *dans le respect du 1 du présent article existant la hauteur maximale des constructions est de 12mètres Dans la zone UBb II *dans le respect du 1 du présent article existant la hauteur maximale des constructions est de 15 mètres Dans la zone UBb III dans le respect du 1 du présent article existant la hauteur maximale des constructions est de 22 mètres

<u>ZONE A et UEA</u>	
<u>ZONE A</u>	
<p>Article A 9 : Emprise au sol</p> <p>Les constructions d'habitation extension comprise ne doivent représenter une emprise au sol supérieure à 30%</p>	<p>Sans objet</p>
<p>« L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation en zone A et son application est liée spécifiquement aux conditions définies à l'article A 2</p> <p><u>Article A-2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions</u></p> <p><i>4/L'extension des constructions existantes autres qu'agricoles, 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</i></p>	
<u>ZONE UEA-II</u>	
<p>Article 10 alinéa 3 : Hauteur des Constructions</p> <p>Dans la zone <u>UEA-II</u> la hauteur des constructions ne peut dépasser 15 mètres. Des adaptations pourront être acceptées à la parcelle sur la base de justifications d'ordre technique, notamment liées à la nature de l'activité qui souhaite s'y implanter dans la limite d'une hauteur de 20 mètres maximum.</p> <p>*</p>	<p>Dans la zone <u>UEA-II</u> la hauteur des constructions ne peut dépasser 15 mètres. Des adaptations pourront être acceptées à la parcelle sur la base de justifications d'ordre technique, notamment liées à la nature de l'activité qui souhaite s'y implanter dans la limite d'une hauteur de 20 mètres maximum,</p> <p>* ou en cas de bâtiments existants pour atteindre la hauteur de ceux-ci.</p>
<u>ERREURS DE FRAPPE :</u>	
<u>ZONE UA</u>	
<u>Dispositions du règlement actuel</u>	<u>Lire après correction</u>
<p>Article UAd-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>Article UAd11 : Murs de façades et murs apparents</p> <p>6/Les enduits seront traités en couleur de teinte claire en harmonie avec les enduits traditionnels. Les pierres et briques pourront restées apparentes</p>	<p>6/Les enduits seront traités en couleur de teinte claire en harmonie avec les enduits traditionnels. Les pierres et briques pourront rester apparentes.</p>

<u>ZONE UBa</u>	
<p>Article UBa 7 : Constructions par rapport aux limites séparatives Il y a lieu de corriger à l'alinéa 2/ « En cas de d'implantation en dent creuse dans une séquence de bâtiments mitoyens la construction devra s'implanter sur les deux limites séparatives »</p>	
<u>ZONE UCb</u>	
<p>Article UCb-11 : Murs de façades et murs apparents Il y a lieu de corriger</p> <p>6/Hormis pour le recouvrement de dispositifs d'isolation extérieure le bardage est interdit sur les façades principales de constructions s'ils elles sont visibles depuis le domaine public. Il y a lieu de corriger s'ils elles par si elles</p>	
<u>ZONE UEa</u>	
<p>Article UEa 7 : Constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Il y a lieu de lire :</p> <p>2/ Dans les zones UEa-II et UEa -1 les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives uniquement lorsque :</p> <p>Au lieu de :</p> <p>2/ Dans les zones UE-II et UEa -1 les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives uniquement lorsque :</p> <p>« Le reste du paragraphe sans changement »</p>	
<u>ZONE UG</u>	
<p>Article UG 2 : Occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières alinéa 3 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>alinéa 3 b/qu'ils soient indispensables à la réalisation des installations et constructions admises notamment 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>Article UG.6 : Constructions par rapport aux voies et emprises publiques * alinéa 1 1/ Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement* ou en retrait</p>	<p>alinéa 1 1/ Les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement* ou en retrait</p>

<p>Article UG.7 : Constructions par rapport aux limites séparatives 1/Les constructions et installations peuvent s’implanter soient en limite séparative soit avec en retrait de 3 mètres par rapport à cette limite</p>	<p>1/Les constructions et installations peuvent s’implanter soient en limite séparative soit avec en retrait minimum de 3 mètres par rapport à cette limite</p>
<p>ZONE 1AUa</p>	
<p>Article UEa -10-Hauteur des constructions</p>	<p>Article 1 AUa -10-Hauteur des constructions</p>
<p>ZONE 1AUb</p> <p>Article 1 AUb.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Alinéa 7 <u>Note du C.E</u> : -L’alinéa 7 de l’article 1AUb-2 n’est pas modifié. (Pas de correction contrairement à ce qui est indiqué).</p>	
<p>Article A-11 – Aspect Extérieur Pour les autres constructions</p> <p>Suppression de :</p> <p>16/Le projet architectural des constructions, installations et l’aménagement des abords doit s’appuyer sur le Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales figurant en annexe du présent règlement Décaler les numéros suivants</p>	
<p>Les ZONE 1 UAa, UAb, UAd, UBa, UBb, UCa, UCb, UCd, UCe.</p> <p>Article 12 -Stationnement :</p> <p>Il est exigé au minimum 1 place de stationnement *par tranche de XXm2 de surface de plancher affectée au logement.</p> <p><u>Lire après correction</u> : Il est exigé au minimum 1 place de stationnement *automobile par tranche de 40m2 de surface de plancher affectée au logement (SP). On appliquera donc la norme comme suit : SP de 0 à 40m2=1place minimum/SP de 40 à 80 m2 = 2 places minimum/SP de 80à 120m2= 3 places minimum, au-delà de 120m2 de sp pour un logement, cette norme n’est plus exigée pour les constructions individuelles, sauf condition particulière.</p>	
<p>Les ZONES 1 UAa, UAb, UAd, UBa, UBb, UCa, UCb, UCd, UCe, et 1 AUh.</p> <p>Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, une norme différente de celles énoncées ci-après pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d’y être accueillis (personnel et/ou clientèle).</p> <p><u>Lire après correction</u> :</p>	

Pour les constructions à destination de bureau, de commerce ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **une norme différente de celles énoncées ci-après** pourra être exigée pour tenir compte des effectifs susceptibles d'y être accueillis (personnel et/ou clientèle).

Note du C.E : Après la suppression de ces mots la phrase n'a plus aucun sens.

Ensemble des ZONES Urbaines à vocation principales d'habitat UAa, UAb, UAd, UBa, Ubb, UCa, Ucb, Ucc, Ucd, Uce et renouvellement urbain UR.

Dispositions du règlement actuel

Lire après correction

Article 6- Constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Objectifs : l'implantation des constructions et installations doit contribuer au maintien des caractéristiques de l'ordonnancement urbain* propres au secteur impacté, notamment le long des principaux axes de circulation de la zone.

...

b/ soit en retrait de celui-ci, en s'alignant sur la construction la plus proche de l'alignement*implantée sur le ou les terrains contigus ;

Sont exclus du calcul de la distance de recul l'épaisseur des dispositifs d'isolation extérieure des constructions sous réserve qu'elles ne débordent pas sur le domaine public ainsi que sur les saillies d'architecture.

Néanmoins, celles-ci doivent respecter les dispositions du Règlement de voirie en vigueur

...

Lire après correction :

Correction du b/

...

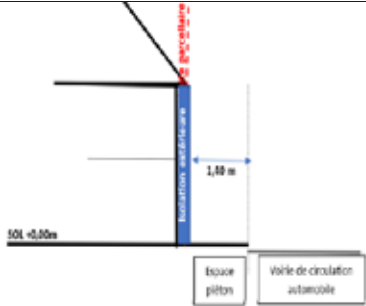
b/ soit en retrait de celui-ci, en s'alignant sur la construction la plus proche de l'alignement*implantée sur le ou les terrains contigus ;

***Dans le respect des dispositions du règlement de voirie en vigueur et dans le respect de l'occupation du domaine public,** sont exclus du calcul de la distance de recul l'épaisseur des dispositifs d'isolation extérieure des constructions sous réserve qu'elles ne débordent pas sur le domaine public ainsi que sur les saillies d'architecture*.

L'installation d'un dispositif d'isolation extérieure doit permettre de maintenir un espace public piéton minimum de 1m40 en façade et sur la hauteur du RDC de la construction et ce afin d'assurer une circulation sécurisée des personnes.

Suppression de :

Néanmoins, celles-ci doivent respecter les dispositions du Règlement de voirie en vigueur

	 <p>3) Les clôtures installées sur les parties des terrains donnant sur les voies ou emprises publiques devront être implantées à l'alignement*.</p> <p>(Le reste de l'article 6 sans changement).</p>
--	--

Article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 11-1-Murs de façade et murs apparents :

Lire après correction :

Articles 3-4-5 sans changement,
Rajout de l'article 6

6/ Les dispositifs d'isolation par l'extérieur respectent les conditions définies à l'article 6.2

ZONE DU PARC D'ACTIVITES DE LANDACRES

<p><u>Dispositions du règlement actuel</u></p>	<p><u>Lire après correction :</u></p>
<p><u>Article II-4 – Dispositions Réglementaires relatives au patrimoine naturel écologique et paysager à protéger ou à créer :</u> <u>5/Haies à protéger :</u> L'arrachage total des linéaires de haies identifiés est interdit *à moins qu'il ne soit indispensable à la viabilité d'une activité agricole ou qu'il ne soit rendu nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou pour la mise en place d'une voie de circulation d'intérêt général, ou de toute action d'intérêt général. *</p>	<p><u>5/Haies à protéger :</u> L'arrachage total des linéaires de haies identifiés est interdit, <u>*à l'exception des cas suivants et sous réserve d'une justification détaillée dans l'autorisation d'urbanisme et avec une replantation sur l'unité foncière dès que possible</u> :à moins qu'il ne soit indispensable à la viabilité d'une activité agricole ou qu'il ne soit rendu nécessaire pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou pour la mise en place d'une voie de circulation d'intérêt général, ou de toute action d'intérêt général. *Pour la mise en place d'une opération d'aménagement</p>

<p>L'arrachage partiel est autorisé dans la dimension nécessaire à l'opération projetée (ex : quelques mètres linéaires pour l'aménagement d'un accès de desserte à un terrain) ou pour un besoin temporaire. Dans ce cas, la replantation *sur site dès que possible est obligatoire. Leur entretien ou, le cas échéant, leur replantation doit permettre de conserver leurs caractéristiques paysagères : haie basse, haie haute, avec présence d'arbres de haut jet, haies diversifiées, essences locales.</p> <p>12/Chemin à créer Toute autorisation d'urbanisme délivrée sur l'unité foncière d'un ou plusieurs chemins à créer doit permettre la création de ces éléments et de manière éventuellement à assurer la continuité avec les chemins existants. *</p>	<p>nécessitant le déplacement d'une haie repérée et sous réserve d'une justification qui démontrera l'incompatibilité du maintien de la haie avec l'activité prévue dans la zone.</p> <p>L'arrachage partiel est autorisé dans la dimension nécessaire à l'opération projetée (ex : quelques mètres linéaires pour l'aménagement d'un accès de desserte à un terrain) ou pour un besoin temporaire. Dans ce cas, la replantation *sur l'unité foncière dès que possible est obligatoire. Leur entretien ou, le cas échéant, leur replantation doit permettre de conserver leurs caractéristiques paysagères : haie basse, haie haute, avec présence d'arbres de haut jet, haies diversifiées, essences locales.</p> <p>12/Chemin à créer Toute autorisation d'urbanisme délivrée sur l'unité foncière d'un ou plusieurs chemins à créer doit permettre la création de ces éléments et de manière éventuellement à assurer la continuité avec les chemins existants. *</p> <p>Le tracé du chemin tel que représenté au Plan B pourra être adapté, sous réserve d'une justification par le porteur du projet, dans le cas d'une impossibilité liée à la nature du terrain ou en raison de l'implantation nécessaire du projet.</p>
<p><u>Il convient de rajouter</u> <u>Article UEa.13- Espaces libres et plantations*</u> Dans la zone UEa-1 uniquement au sein du Parc d'activités de Landacres (voir en annexe périmètre du parc).</p> <p>...</p> <p>C/ les orientations d'aménagement et de Programmation relative à la zone UEa-I définissent les conditions de réalisation des bandes boisées et des haies.</p> <p>Dans le cas d'une haie déjà existante (repérée au Plan B ou plantée dans le cadre d'un aménagement) en limite de la parcelle adjacente et sous réserve que cette haie respecte la largeur réglementée (3 ou 5 m), le traitement de la limite parcellaire latérale peut être réduite ou remplacée par une bande végétale engazonnée. (Ajouter schéma de principe).</p>	
<p><u>Dispositions du règlement actuel</u></p>	<p><u>Lire après correction</u></p>
<p><u>Article UEa.9-Emprise au sol*</u></p>	

<p>1/ Dans la zone UEa-I, l'emprise au sol maximale sur un terrain est :</p> <p>a/de 70% pour les projets *dont le stationnement est intégré aux constructions et dont les toitures sont végétalisées ;</p> <p>b/ de 60% pour les projets dont le stationnement est intégré aux constructions ou dont les toitures sont végétalisées ;</p> <p>c/de 50% dans les autres cas.</p> <p>2/ Dans la zone UEa-II, l'emprise au sol maximale sur un terrain est :</p> <p>d/de 70% pour les projets dont le stationnement est intégré aux constructions et dont les toitures sont végétalisées ;</p> <p>e/de 60% dans les autres cas.</p> <p>2/ Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent conserver des marges d'isolement de 5 mètres ou plus.</p>	<p>1/ Dans la zone UEa-I, l'emprise au sol maximale sur un terrain est :</p> <p>a/de 70% pour les projets *qui respectent l'une des conditions suivantes</p> <p>-le stationnement est intégré aux constructions</p> <p>-les toitures sont végétalisées ;</p> <p>-le stationnement est réalisé en matériaux perméables.</p> <p>b/de 50% dans les autres cas.</p> <p>2/ Dans la zone UEa-II, l'emprise au sol maximale sur un terrain est :</p> <p>a/de 70% pour les projets qui respectent l'une des conditions suivantes</p> <p>-le stationnement est intégré aux constructions</p> <p>-les toitures sont végétalisées ;</p> <p>-le stationnement est réalisé en matériaux perméables.</p> <p>b/de 60% dans les autres cas.</p>
<p style="text-align: center;"><u>Zone UEq</u></p> <p><u>Article UEq.7-Constructions par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p>2/* Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent conserver des marges d'isolement de 5 mètres ou plus.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Zone UEq</u></p> <p><u>Article UEq.7-Constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>2/ *En cas de retrait des limites séparatives la construction respecte les obligations de recul liées aux conditions de sécurité et salubrité (incendie, bruit).</p> <p>Le reste sans changement</p>

III Composition du Dossier :

Le dossier soumis à l'Enquête publique est conforme à la législation en vigueur (article R.123-8 du Code de l'Environnement).

Le dossier du projet de modification N° 4 du PLUI de la communauté d'agglomération du Boulonnais se compose de :

-La Délibération des membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération du Boulonnais en date du 9 février 2023 prescrivant la modification du PLUI de la C.A.B.

-l'Arrêté N°2024 005 AG en date du 16/01/2024 sur l'organisation de l'E.P de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération (C.A.B.) à Boulogne Sur Mer.

-Les Insertions Presse de l'Avis d'Enquête Publique « La Semaine du Boulonnais en date du 10 janvier 2024 et La voix du Nord le 13 janvier 2024

-La Photocopie de l'Avis d'Enquête Publique affiché dans les mairies

-Le Dossier des Modifications envisagées du PLUI de la CAB (195 Pages)

-L'Avis des Personnes Publiques Associées et communication du dossier. L'Avis de la MRAE 2023-7506 en date du 28 novembre 2023.

« Les réponses en date du 6 février 2024 de la C.A.B aux avis émis par les communes de Pittefaux, Pernes les Boulogne et Saint-Etienne Au Mont, et du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale à Le Wast ont été ajoutées au dossier d'enquête mis à la disposition du public le 06/02/2024 par le responsable de l'urbanisme en charge du dossier à la C.A.B. »

Commentaire du C.E sur le dossier :

Le dossier manque de lisibilité. Il n'est pas suffisamment explicite pour la compréhension du public. Quelques explications auraient été souhaitables sur les raisons qui ont conduit à supprimer, à créer, à modifier certains Emplacements Réservés...à modifier le règlement. L'argumentaire est inexistant.

IV. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IV.1 Désignation du commissaire enquêteur :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE désigne par décision N° E23000145/59 en date du 29 Novembre 2023, Claude MONTRAISSIN, en qualité de Commissaire Enquêteur. (**Annexe 1**).

Cette décision figure dans l'Arrêté N°2024 005 AG en date du 16/01/2024 de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération (C.A.B.) à BOULOGNE SUR MER. (**Annexe 2**).

IV.2 Modalité de l'enquête publique :

Les conditions d'organisation de l'Enquête Publique ont été réalisées en concertation avec Monsieur DALI, Grégory responsable de l'urbanisme, et Monsieur DESGARDINS, Frédéric chargé du suivi du dossier à la C.A.B.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 29 janvier 2024 au 1^{er} mars 2024 inclus (33 jours).

Le Commissaire Enquêteur a assuré des permanences pour accueillir le public :

Le lundi 29 janvier 2024 (début de l'E.P) de 09h00 à 12h00 au siège de l'enquête à la **Communauté d'agglomération du Boulonnais**.

Le mercredi 14 février 2024 de 14 heures00 à 17 heures 00 à **la mairie de Baincthun**.

Le vendredi 23 février 2024 de 09h00 à 12h00 à **la mairie de Neufchâtel Hardelot**.

Le vendredi 1^{er} mars 2024(fin de l'E.P) de 14h00 à 17 h00 au siège de l'enquête à la **Communauté d'agglomération du Boulonnais**.

Le lundi 11 décembre 2024 à 9h30, le Commissaire Enquêteur rencontre M. DALI *Grégory* et Monsieur *DESGARDINS, Frédéric* au service de l'urbanisme de la C.A.B.

Les modalités sont définies en vue de rédiger l'Arrêté de l'organisation de l'enquête publique.

Les dates de déroulement de l'enquête publique sont programmées. Il est convenu de mettre à la disposition du public au siège de l'Enquête Publique à la C.A.B, à la mairie de Baincthun et à la Mairie de Neufchâtel Hardelot un Registre d'Enquête (version papier), lieux où le C.E assurera les permanences de l'accueil du Public. (Choix de la situation géographique des lieux pour permettre au public de se rendre à une permanence du C.E au plus proche de chez lui).

Le dossier d'enquête publique sera consultable version papier dans ces communes et sur support informatiques dans les autres communes concernées par la présente modification du PLUI. Un ordinateur sera mis à la disposition des personnes souhaitant consulter le dossier à la C.A.B.

Il est précisé les conditions de gestion des registres d'enquête, des courriels, courriers. A la Communauté d'Agglomération du Boulonnais, les personnes seront reçues dans une salle accessible aux personnes à mobilité réduite. La publication dans les journaux de l'Avis d'E.P est évoquée.

Le document présentant les différentes modifications objet de la présente Enquête Publique est adressé au C.E par E-mail. Le dossier complet (version papier) lui sera remis ultérieurement.

En matière de concertation Le C.E souhaite avoir connaissance des comptes-rendus de la conférence des Maires du 20/12/2022 et de la Commission d'urbanisme du 10/03/2023. (*Documents lui sont communiqués par « e-mail » à titre d'information du C.E-ces documents n'apportent pas de complément par rapport au dossier de modification mis à l'enquête publique*).

La réunion se termine après l'évocation par le C.E. d'une éventuelle visite sur le terrain si nécessaire, avec les responsables de l'urbanisme pour lui présenter les modifications envisagées (après la réception et l'étude complète du dossier d'E.P).

Un contact préalable sera pris avec les Maires des communes concernées avec lesquels le C.E. s'entretiendra sur les éventuels points particuliers.

Le mardi 16 janvier 2024 à 9h30, le Commissaire Enquêteur rencontre à nouveau Monsieur *DESGARDINS, Frédéric* au service de l'urbanisme de la C.A.B. Il désire s'entretenir sur les modifications du PLUI envisagées transmises par courriel au CE.

Le dossier complet (version papier) sera remis aux maires des communes de Baincthun et Neufchâtel Hardelot et déposé au siège de, la CAB pour mise à la disposition du public. *Il sera transmis ultérieurement au C.E.*

L'Avis d'Enquête publique a été publié dans les journaux-La Voix du Nord et la Semaine du Boulonnais ; Il sera à nouveau inséré dans ces journaux la première semaine du début de l'E.P.

Un exemplaire de cet avis a été déposé pour affichage dans les mairies concernées par la modification du PLUI. Le C.E constate l'apposition de l'Avis d'E.P à l'extérieur sur le panneau près de la porte vitrée d'accès à la C.A.B.

Il rappelle les modalités de gestion des courriels et courriers et souhaite une vérification du bon fonctionnement de la réception des courriels du public. *(Les vérifications de bon fonctionnement ont été réalisées).*

L'ensemble des modifications envisagées dans le PLUI est commenté au C.E. par M. DESGARDINS, Frédéric.

Le C.E n'obtient pas toutes les explications, réponses souhaitées à ses questions notamment sur les raisons qui ont conduit à effectuer les modifications envisagées. Il décide pour obtenir des précisions de se rapprocher des autorités, locales, Maires, Adjoints, DGS ... des communes concernées.

Les P.P.A ont été consultées. A ce jour seules deux P.P.A consultées ont émis un Avis.

« Il n'a pas été envisagé dans l'immédiat une visite du CE avec le responsable de l'urbanisme d'un lieu présentant une particularité et justifiant d'une attention particulière dans ce dossier ».

Le C.E a rencontré les Autorités locales des communes de : Neufchâtel-Hardelot, La Capelle les Boulogne, Pernes les Boulogne, Pittefaux et Baincthun.

Le lundi 22 janvier 2024 à 11h00 le C. E se rend à la mairie de **Neufchâtel Hardelot** où il tiendra une permanence d'accueil du public le 23 février 2024.

Il y rencontre M. PECQUEUR, Dominique DGS, Mesdames MENAGE, Nathalie, Mme WEGENER WALLET, Elise responsables de l'urbanisme.

Après s'être présenté Il s'entretient avec ces responsables sur le projet de modification.

Il fait le point des réalisations effectuées dans le cadre de ce dossier, des projets non réalisés, des modifications de zonage. Il prend note du souhait de la commune de maintenir Un E.R « champ Vitasse » pour maintenir la construction d'un ouvrage « bassin de rétention des eaux pluviales » justifié par le contexte actuel des pluies diluviennes, inondations. *(Observation qui sera portée sur le R. E). Une interrogation subsiste sur la suppression d'un E.R. 14-04 fossé de la basse flaque.*

Les modifications d'ordre général du règlement du PLUI sont évoquées.

Le C.E disposera d'un bureau dans la mairie pour la réception du public fonctionnel et accessible aux Personnes à Mobilité Réduite

Le C.E constate l'affichage de l'Avis d'E.P sur la porte vitrée de la mairie.

Le mardi 23 janvier 2024 à 9H30, le C.E s'entretient à la mairie de **La Capelle lès Boulogne** avec M. DEGREMONT, Jean-Michel Maire de la commune sur les modifications du PLUI concernant sa commune.

« M. Le Maire souhaite pouvoir aménager dans le centre urbain un lotissement (habitations, résidences seniors, pôle paramédical...) et voir le classement de la zone » 2 AU H en 1 AUH » pour mener à bien rapidement ce projet communal. (Modification de zonage non prévue dans ce présent dossier) ».

Il souhaite permettre à ses administrés d'avoir accès dans le centre urbain aux commerces, écoles...en empruntant les chemins, liaisons douces en conservant les espaces verts. La création des E.R. facilite les déplacements dans la commune et s'inscrit dans une volonté de protéger l'environnement.

Le C.E constate l'affichage de l'Avis d'E.P sur la porte vitrée d'accès à la mairie.

A l'issue le C.E se rend à la C.A.B pour récupérer le dossier d'E.P version papier. Il reçoit la version papier de la mairie de Baincthun qu'il dépose en mairie le vendredi 26 janvier 2024.

Le Mercredi 24 janvier 2024 à 14h00, le C.E se rend à la mairie de **Pernes Lès Boulogne**. Il est accueilli par M. Duval Hervé secrétaire de mairie des communes de Pernes Lès Boulogne et également de Pittefaux (*le dossier a été transmis par la C.A.B sur le site informatique de la commune*). Il rencontre M. QUETU, Serge Maire de la commune et évoque avec le Maire les modifications envisagées sur sa commune. Le C.E constate l'affichage de l'Avis d'E.P sur la porte vitrée d'accès à la mairie.

A l'issue de cet entretien il reçoit à la mairie de Pernes M. COPPIN, Patrick Maire de la commune de **Pittefaux** qui souhaite s'entretenir avec le C.E sur les modifications envisagées.

Les changements intervenus par rapport au projet de modifications sont commentés avec ces Maires.

Le vendredi 26/01/2024 à 10h00 le C.E rencontre M. HENNON, Hervé 1^{er} adjoint du maire de la commune de **Baincthun** ; une permanence d'accueil du public sera tenue par le C.E à la mairie. Après s'être présenté, les modifications envisagées dans la commune sont évoquées.

« « « Le C.E a contacté (par e-mails ou téléphone) d'autres autorités locales des communes : M. Lannoy, Jacques Maire de la commune d'Echinghen. M.Bentz, Thierry, Maire d'Hesdin l'Abbé, M. Farrands, Joël adjoint au Maire de Saint Etienne Au Mont, Mme Blangy-Beauvais (responsable ADS) Mairie de Saint Martin Boulogne » » ».

« Ces rencontres et contacts ont permis d'avoir une approche plus précise sur certaines modifications envisagées dans le dossier ».

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier d'enquête version papier a été consultable à la Communauté d'agglomération du Boulonnais, à la mairie de Baincthun et Neufchâtel-Hardelot pendant les heures d'ouverture au public de ces établissements.

Le public a pu prendre connaissance de l'ensemble du dossier et des observations déposées sur le site internet à l'adresse suivante :

www.agglo-boulonnais.fr/a-votre-service/urbanisme/enquetes-publiques.

Le dossier a été consultable pendant la durée de l'enquête sur un poste informatique au siège de la communauté d'agglomération du Boulonnais.

Le public a eu la possibilité et consigner ses éventuelles observations sur les registres d'enquête à la C.A.B et dans les communes de Baincthun et de Neufchâtel Hardelot. Il a pu également les adresser par voie postale au commissaire enquêteur ou par courriel à l'adresse suivante : enquetepubliqueplui@agglo-boulonnais.fr.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ont été annexées dans le registre d'enquête.

« *Préalablement à l'ouverture de l'E.P Le C. E a vérifié l'accessibilité du dossier sur le site internet de la C.A.B.et du dépôt et consultations effectifs des observations du public. Aucune anomalie n'a été constatée* ».

IV.3 Information du public :

L'Avis d'Enquête publique a été publié par voie de presse dans deux journaux : « la Voix du Nord » (le samedi 13 janvier 2024 et le jeudi 1^{er} février 2024 et « la Semaine du Boulonnais » (le mercredi 10 janvier 2024 et le mercredi 31/01/2024 **(Copies des articles de Presse-Annexe 3)**).

Il a été affiché dans les mairies concernées conformément à l'Arrêté d'organisation de l'E..P du Président de la C.A.B. Il a été publié sur le site informatique de la C.A.B.

IV.4 Climat de l'Enquête :

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein sans aucun incident.

V Parcours de la concertation et consultation des PPA

V1 Concertation :

Les modifications du PLUI ont fait l'objet

-d'une conférence des Maires le 20 décembre 2022 qui a abouti au dossier de modification du PLUI mis à l'enquête publique.

-d'une Commission d'urbanisme le 10 mars 2023.

-de réunions du 20 et 28 septembre 2023 de la Commission attractive du territoire.

« Il est proposé de faire une modification par an avec un démarrage dès cette année 2023. Il est donc demandé aux communes de faire remonter leurs demandes avant fin octobre un courrier de demande sera fait pour informer les 22 communes ».

V.2 Consultation et Avis des PPA

V.2-1 Consultation des PPA :

Le projet a été notifié (A.R) avant l'ouverture de l'enquête publique conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme aux Personnes Publiques Associées. (L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme).

Les Avis émis par les PPA figurent dans le dossier d'enquête mis à la disposition du public.

Les autorités ont été informées des modalités pour accéder au dossier permettant de prendre connaissance des diverses modifications envisagées et de formuler leurs remarques éventuelles.

Liste des Personnes Publiques Associées

-La MRAE

-Mesdames et Messieurs les Maires des 22 communes de la C.A.B.

Mairies de : Condette, Baincthun, La Capelle les Boulogne, Isques, Hesdin l'Abbé, Conteville les Boulogne, Dannes, Echinghen, Equihen-Plage, Hesdigneul les Boulogne, **Pittefaux**, **Pernes les Boulogne**, Outreau, Le Portel, Nesle, Neufchâtel-Hardelot, Saint Martin Boulogne, Saint-Léonard, **Saint Etienne Au Mont**, Wimereux, Wimille, Boulogne/Mer.

Seuls trois Maires des communes de la CAB : Pittefaux, Pernes les Boulogne, et Saint-Etienne Au Mont, et la Présidente du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale à Le Wast ont émis un Avis

-Le Président du Conseil Régional des Hauts de France à Lille,

Le Président de la Chambre d'Agriculture du Pas de Calais à Saint Laurent Blangy

-le Directeur général de la Société d'Exploitation des Ports du Détroit (SEPD) de Calais

-Le Syndicat Mixte du SCOT du Boulonnais à Boulogne Sur Mer.

-La DDTM à Arras.

-La C.A des 2 Baies en Montreuillois à Montreuil/Mer.

-La Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hauts de France à Saint Martin Boulogne.

-Le Comité Régional de Conchyliculture Normandie- Mer du Nord à Gouville/Mer.

-La Chambre du Commerce et de l'industrie Côte d'Opale à Boulogne/Mer.

-Le Président du Parc Naturel Marin des Estuaires Picards et de la Mer d'Opale à Saint Etienne au Mont

-La Préfecture du Pas de Calais à Arras.

-Le Conseil Départemental du Pas de Calais à Arras.

« « « Le 4 mars 2024, après la clôture de l'E.P, M.DESGARDINS, Frédéric de la C.A.B porte à la connaissance du C.E (par e-mail) d'un courrier adressé à la C.A.B en date du 26 février 2024 émanant du Président du Conseil Départemental qui émet un Avis sur la suppression d'un E.R sur la commune de Neufchâtel-Hardelot (détaillé ci-après) » » ». **Annexe 4.**

V.2-2 Avis des P.P.A

Avis de la MRAE :

En application de l'article R 104-33 al 2 du Code de l'urbanisme la Mission régionale d'Autorité Environnementale -Région Hauts de France-par délibération du 28 Novembre 2023 rend l'Avis suivant :

LA Mission Régionale d'Autorité Environnementale Région Hauts de France N° 2023-7506 en date du 28 novembre 2023.

La modification n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération 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.

Commentaire du C.E : Problème de numérotation il s'agit de l'enquête sur la modification N°4 du PLUI.

Avis des Maires :

3 Maires des communes de la CAB ont émis un Avis :

Pittefaux :

- p 151 du document : Emplacement réservé création d'une citerne incendie parcelle AB n° 139 (ferme du Hère) : OK –

-p 153 du document : Emplacement réservé création d'une citerne incendie parcelle AC 133 - (on revient sur la page 8 du document du 2 mai) A mettre sur parcelle AC 48 et non AC 133 - décision du SDIS –

-p 155 du document : Suppression de l'espace réservé n° 17-01 cimetière – OK

Réponse du Vice-Président de la C.A.B

(Extrait) » » » En qualité de personne publique Associé vous avez transmis des observations pour votre commune. Une remarque porte sur le déplacement d'un emplacement réservé citerne incendie à la suite d'une demande du SDIS. Nous notons de prendre ce là en considération dans le dossier de modification » » ».

Pernes les Boulogne :

138/139 : création d'un espace réservé "citerne incendie" Haute None la parcelle concernée est la B 396 et non la B 177.

P140/141 : création d'un espace réservé "citerne incendie" Fond de Pernes (parcelle B59-60) ABANDON du projet (suite nouvelle réglementation DCI - vu pompiers).

Mise en place d'un PI P142/143 : création de 2 espaces réservés "citerne défense incendie" Fouquehove et Souverain Moulin : parcelle A 5 ok maintenu abandon sur la parcelle A149, remplacé par la parcelle A 210.

P144/145 : création d'un espace réservé "citerne défense incendie" Rue de la Vallée abandon sur la parcelle B 194, remplacé par les parcelles C 30 et C 28.

P146/147/148 : création d'un espace réservé pour accès espace public - friche Coquerelle rue de la Fontaine (p 147) parcelle AB 23 : ok - espace réservé stationnement au bénéfice de la commune (p 148) rue de la Fontaine et non rue de la Vallée. Ajouter à la parcelle A 20, la parcelle A 21.

Réponse du Vice-Président de la C.A.B

(Extrait) » » » En qualité de personne publique Associé vous avez transmis des observations pour votre commune. Plusieurs concernent des rectifications à propos d'emplacements réservés pour la défense incendie. Ces remarques sont notées et seront intégrées dans le document final au terme de l'enquête publique » » ».

Saint-Etienne Au Mont « levée de l'ER 18 10 Grevant la parcelle cadastrée section AN N° 27 sise 125 rue Edmond Madaré lors de la prochaine révision du PLUI

Commentaire du C.E :

L'E.R 18 10 ne concerne pas le projet de modification objet de la présente E.P

Avis de la Présidente du -Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

Avis :

« « « *Sur la forme, le dossier gagnerait en **lisibilité** en privilégiant une présentation plus pédagogique des modifications, étayée d'éléments explicatifs qui permettraient de justifier des évolutions et de leur légitimité dans le projet du territoire.*

*Le dossier de présentation liste en préambule (page 3) les grands enjeux contextuels auxquels nos territoires sont confrontés comme éléments de motivation de l'évolution du document de planification. Toutefois, **le lien entre ces enjeux et les modifications par commune n'est pas lisible**. Les modifications sont présentées successivement sous forme graphique **et manquent d'éléments de contexte, voire de localisation**, facilitant la compréhension par le lecteur des intentions de la collectivité et de leur cohérence avec le projet global du territoire.*

*Une approche **plus pédagogique** des modifications envisagées à l'aide d'éléments de contexte et d'arguments justificatifs faciliterait la lecture et la compréhension des évolutions apportées. Elle nous semble essentielle dans le souci de rendre accessible le document au plus grand nombre, notamment dans la perspective de l'enquête publique.*

*Enfin, une relecture attentive permettrait de corriger la présence résiduelle de **fautes de frappes ou de petites erreurs** (Exemple à la Capelle, rue Caudeville et non Caudeville).*

Concernant les modifications par commune :

- Sur la commune de **Baincthun**, la liste introductive des différentes modifications annonce la suppression sur le plan B d'un bâtiment repéré. Toutefois, aucune modification de cet ordre n'est présentée ensuite, la seule modification sur le plan B est l'ajout d'une haie protégée.

Également, sur la commune de **Baincthun** l'un des emplacements réservés créé à vocation de stationnement, rue de Questinghen sur la parcelle C356, est localisé en **zone Ab, correspondant aux espaces agricoles bocagers à préserver**, sur laquelle

l'usage du sol ne semble pas compatible avec le projet envisagé. A noter que cette parcelle est également située en Espace remarquable du littoral, Forêt domaniale de Boulogne-sur-Mer et ses limites.

-Sur la commune de **Pernes-les-Boulogne**, l'un des emplacements réservés créé à vocation de stationnement, rue de la Vallée sur la parcelle AB20, est localisé également en zone Ab, interrogeant sur la compatibilité du projet avec l'usage du sol sur ce zonage. A noter que cette parcelle est également située en Espace remarquable du littoral, Vallée du Wimereux entre Wimille et Belle et Houllefort. A proximité, l'emplacement réservé créé sur la parcelle AB23 soulève également un questionnement sur sa justification « accès espace public », considérant qu'aucun projet public n'est évoqué par ailleurs autour de cette parcelle partiellement en zone Ab et espace remarquable.

- Page 95, la phrase introductive de la liste des modifications concernant la commune de **La Capelle-lès-Boulogne** garde mention d'une modification apportée à une OAP existante qui a été retirée depuis le précédent dossier » » ».

Réponse du Vice-Président de la C.A.B

(Extrait) » » » De nombreux points sont recensés et intégrés dans le projet de modification N°4 qui fera l'objet d'une Enquête publique en ce début 2024.

La mention en introduction d'une suppression au plan B d'un bâtiment n'est pas abordée ensuite. Il s'agit d'une mention qui devait être supprimée. Cette erreur de forme n'aura pas de conséquences sur les sujets abordés pour la commune de **Baincthun**. Il en est de même en ce qui concerne la mention à propos d'une OAP pour **La Capelle Les Boulogne**, page 95 du dossier.

Vous pointez un emplacement réservé au bénéfice de la commune **Baincthun** pour un espace de stationnement sur la parcelle C 356 classée Ab.

De même vous relevez l'emplacement réservé stationnement au bénéfice de **Pernes -Les-Boulogne**, sur sa parcelle AB 20, également sur un terrain classé Ab. Nous notons donc ces remarques et examinerons avec attention ces sujets, en relation avec les communes concernées, afin de trouver d'éventuelles alternatives.

En ce qui concerne la parcelle A23 à **Pernes les Boulogne**, celle-ci est classée UAd-1 et non pas Ab. Il s'agit d'une petite friche comportant une habitation en ruine pouvant présenter un risque. La commune souhaite pouvoir en assurer la maîtrise et en étudier le devenir. Le classement actuel ne s'oppose pas à cette démarche ».

-Le Conseil Départemental du Pas de Calais à Arras.

Le 26 Février 2024 le Président du Conseil Départemental émet un Avis sur la suppression d'un E.R sur la commune de Neufchâtel-Hardelot :

(Extrait)

« « « Le Département réitère ces appréciations sur les emplacements réservés pour la gestion des eaux de ruissellement et pluviales. Ils sont à conserver le long des routes départementales. C'est le cas à Neufchâtel Hardelot (emplacement réservé N° 14-04) le long de la route départementale 119 dans le quartier de la Basse Flaque. Le Département émet un avis défavorable sur la suppression de cet emplacement » » ».

--Les Présidents du Conseil Régional des Hauts de France à Lille, de la Chambre d'Agriculture du Pas de Calais à Saint Laurent Blangy et le directeur général de la Société d'Exploitation des Ports du Déroit (SEPD) de Calais n'émettent aucune observation ou remarque particulière.

Les autres PPA n'ont émis aucun Avis sur le projet de modifications ; leur Avis est réputé Favorable :

VI- OBSERVATIONS DU PUBLIC :

VI.1 Relation comptable et Analyse des observations:

L'information du public a été largement diffusée. La participation du public a été relativement faible.

Les modifications envisagées du PLUI consistent surtout à une mise à jour des emplacements réservés et n'impactent pas de manière probante directement le public.

Les personnes qui se sont manifestées au cours de l'enquête ont souligné le manque de lisibilité du dossier et l'absence de précision sur les modifications envisagées. Quelques personnes se sont exprimées sur des sujets qui ne concernaient pas l'objet de la présente procédure.

34 personnes ont participé à l'E.P-28 Observations dont 4 hors projet

Registres		courriels	Total
Observations écrites	Notes, Courriers		
10	08	11*	29

*1 doublon avec 1 courrier

16 personnes se sont présentées à la permanence du C. E (5 à Baincthun-6 à la C.A.B-5 à Neufchâtel Hardelot-2 courriers déposés) : 3 observations sur R.E version papier à Neufchâtel-Hardelot-5 sur le R.E de Baincthun-1 sur le R.E de la C.A.B (dont 4 observations hors projet et 2 consultations du dossier sans observation) -

1 personne a déposé 1 observation à Neufchâtel Hardelot hors permanence du C.E-

6 personnes ont déposé un courrier hors permanence du C.E. (5 à la C.A.B-1 à Neufchâtel Hardelot), dont 1 hors projet.

11 courriels ont été adressés au C.E sur le site de la C.A.B, dont 2 hors projet-(1 doublon avec courrier déposé à Neufchâtel Hardelot).

(Résumés des contributions jointes au P.V de Synthèse des observations et détaillées dans le rapport d'Enquête).

Total : 34 personnes ont participé à l'E.P-29 Observations dont 4 ne concernaient pas le projet.

VI.2 P.V. De synthèse des observations et mémoire en réponse

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement un Procès-Verbal de Synthèse des Observations du Public a été rédigé dans les huit jours après la clôture de l'Enquête Publique. (**Annexe 5**)

Le mardi 05 mars 2024 le P.V de Synthèse des observations (avec l'intégralité des contributions) est remis à M. DESGARDINS, Frédéric -Service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais- en charge du suivi du dossier.

Le mercredi 20 Mars 2024, M. DESGARDINS, Frédéric adresse son mémoire en réponse (par courrier électronique) aux observations mentionnées sur le P.V de Synthèse (**Annexe N°6**).

ANALYSE DES OBSERVATIONS et REPOSE DU PETITIONNAIRE

3 Contributions d'Associations :

1/ M. LANOY, Jérôme Président, **M. GRAS, Edmond** Vice-Président, **M. BRESSON, Régis** secrétaire général, Association « **Valorisons Wimereux** »

« « **Remarques Générales** : Concernant la concertation préalable, nous regrettons que les associations locales d'usagers agréées n'aient pas été consultées.

Le dossier tel que transmis est très incomplet dans la mesure où l'argumentation justifiant les modifications du PLUI proposées est très succincte et les informations insuffisantes pour émettre un avis circonstancié. Ce dossier aurait pu être l'occasion de mettre à jour le PLUI concernant la commune de Wimereux.

On retrouve plusieurs incohérences dans le dossier que nous détaillerons plus loin.

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Il s'agit d'un premier volet de modifications à apporter au PLUI de la Communauté d'agglomération dans son ensemble. D'autres vont suivre. Celui-ci est réalisé conformément à son cadre en associant les personnes publiques associées et avec la publicité nécessaire permettant notamment, comme le démontre les observations transmises, aux citoyens et associations de contribuer. Enfin, pour rappel, en ce qui concerne l'évolution des documents d'urbanisme, toute personne habilitée peut en faire la demande.

Remarques sur les points précis : page 4/ procédure s de concertation : Modalités de

Concertation « A notre connaissance, il n'y a pas eu d'enquête publique préalable !».

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

La formulation n'est pas parfaite. Il s'agissait de mentionner l'enquête publique nécessaire pour cette procédure et donc celle dont résulte le PV de synthèse remis par le M. commissaire Enquêteur le 05 mars 2024.

Commentaire du C.E.

L'enquête publique n'aurait pas dû figurer ,cependant sans incidence, dans le paragraphe Modalités de concertation(préalables à L'E.P)

Page 174/ modification du zonage Wimereux Rond-Point des Canadiens « La zone UG correspond aux espaces urbains d'équipements d'intérêt général. La zone UGa et la zone UGb. Emprise au Sol : en zone UGa : 1/L'emprise au sol maximale sur l'ensemble de la zone est de 20%...En zone UGb : il n'est pas fixé de règle.

En tant qu'Association Locale d'Usagers au titre de l'urbanisme, nous nous opposons à cette modification telle qu'elle est présentée qui est contraire à 2 textes, 1 législative, 1 réglementaire.

1/Contraire à la Loi Climat et Résilience « La surface artificialisée sera plus importante et cela est contraire à la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif l'absence de toute artificialisation en densifiant si besoin en hauteur plutôt qu'en emprise au sol. On ne retrouve aucune compensation de cette artificialisation par la création d'espaces verts de même surface.

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Il s'agit d'un espace déjà artificialisé (stationnement, aire de stockage) et en ce sens la modification proposée répond aux enjeux de la loi Climat qui vise une meilleure utilisation du foncier urbanisé.

2/ Contraire avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable « Le projet de création d'une zone UGb au rond-point des Canadiens est contraire au règlement du SPR. La zone prévue UGb se situe dans le périmètre du SPR au rond-point des Canadiens qui constitue l'entrée ville Nord et l'accès routier vers le cimetière de Wimereux classé par l'UNESCO.

Le SPR prescrit une requalification de cette zone et la modification proposée du zonage est en opposition avec le règlement Réf. « L'extrait du règlement du SPR de Wimereux Page 26 sur 95 ».

« « « On comprend facilement que le projet de densification de la parcelle UGb est contraire aux prescriptions du SPR et cette modification est probablement illégale.

Après discussion avec l'équipe municipale de Wimereux nous avons compris qu'il y a besoin d'étendre les ateliers municipaux actuels sur la petite zone UGa. Nous pouvons proposer d'inverser les zones : la parcelle proposée UGb resterait en UGa et la petite parcelle proposée UGa deviendrait UGb associé à une compensation de même surface en espaces verts sur la commune de Wimereux » » ».

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Le règlement du PLUi de la CAB organise l'aménagement des secteurs d'équipements en deux catégories principalement UGa et UGb.

En l'état actuel, la parcelle est un espace « construit-équipé » qui correspond donc à une zone UGb. La modification est donc cohérente avec l'objet et la destination de la zone. L'extension programmée correspond à un espace d'équipement faiblement bâti à mettre en UGa.

Page 183/ Définition d'une Villa Balnéaire

Page 183/ Définition d'une Villa Balnéaire

Villa balnéaire : Résidence secondaire située sur le littoral, villa de front de mer.

« « « Le terme villa balnéaire correspond à une architecture particulière et aucunement à la nature résidentielle secondaire ou principale du logement. Cette modification du lexique dans le règlement est inadéquate » » ».

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Remarque pertinente. La définition sera modifiée dans ce sens.

Page 185/ Hauteurs des constructions

Modifications de la zone UEa-II, article 10 alinéa 3

» » » Nous sommes opposés à cette modification même si elle concerne les zones à utilité économique pour 2 motifs :

-Elle entérine des dérives antérieures sur la hauteur des constructions. Il n'y a aucune justification à répéter les erreurs que les textes cherchent à corriger. Il n'y a aucune raison de s'aligner sur les erreurs passées.

-Les hauteurs de bâtiments dans ces zones ont un impact visuel sur les perspectives à très grande distance, comme en témoigne les constructions industrielles du parc d'activité de la Trésorerie à Wimereux qui sont visibles de différents points du Grand Site des 2 caps.

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Cette adaptation du règlement vise à harmoniser les possibilités en termes de hauteur de construction dans des zones économiques selon une logique de proximité des bâtiments. Il ne sera pas possible d'aller plus haut que de l'existant proche.

Page 187/ Alignement Voies publiques

Erreurs de frappe : « Le terme « **peuvent** » est trop flou et sujet à interprétation. Nous demandons le maintien du terme, » **doivent** » qui est très clair pour tous.

On s'interroge sur les arguments remettant en question une règle claire pour tous. S'il y a des exceptions à cette règle, il nous paraît important de les préciser. On peut s'attendre à ce que cette formulation soit utilisée comme argument en faveur des pétitionnaires dans les recours juridiques.

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

La formulation « « doivent » être implantées à l'alignement » » n'a pas de sens puisque la suite de la phrase mentionne « « ou » en retrait » ». Il s'agit bien d'une possibilité et non pas d'une obligation. La correction est à maintenir.

Page 188 /erreur de frappe :

Article A 11-Aspect extérieur : Pour les autres constructions :

Ce point du règlement ne constitue pas une erreur de frappe. Il doit être maintenu tel quel.

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

L'article 11 pour le zonage A, mentionne dans son point n°16 le fait de se référer à un cahier de référence et de prescription paysagères et architecturales figurant en annexe du règlement du PLUi. Celui-ci n'est pas annexé. Il s'agit donc d'un point qui ne devrait pas figurer dans le règlement. Il s'agit de l'enlever et de renuméroter en fonction les autres points de cet article A-11 : Aspect extérieur.

Page 189/places de stationnement :

Les zones UAa, UAb, UAd, UBa, UBb, UCa, UCb, UCd, UCe

Article 12 -STATIONNEMENT

Nous approuvons la,1^{ère} modification au 1^{er} paragraphe qui chiffre les règles concernant le stationnement.

Il nous paraît important d'étudier l'interdiction de transformations de garage en logements ou en commerces dans une prochaine révision du PLUi.

La modification proposée au 2^{ème} paragraphe » aboutit à une formulation incomplète (il n'y a plus de sujet au verbe pourra être exigée) et incompréhensible. Cette modification est donc à supprimer.

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Nous notons l'accord et le souhait en ce qui concerne le changement de destination de garages. La transformation de garages en logement est considérée comme un changement de destination et doit faire l'objet d'un permis de construire. En ce sens, les dispositions liées au stationnement sont exigées.

En ce qui concerne la modification du 2^{me} paragraphe à propos des constructions à destination de bureau, commerce, services publics... la formulation est en effet confuse et nécessite d'être retravaillée pour sa compréhension.

Page 190/alignement des constructions

Ensemble des zones urbaines à vocation principale d'habitat UAa, UAb, UAd, UBa, UBb, UCa, UCb, UCd, UCe et renouvellement urbain UR.

Article 6 Constructions par rapport aux voies et emprises publiques

« « Cette règle générale ne peut s'appliquer à la commune de Wimereux. L'application du règlement actuel du PLUi a abouti pour certains projets à des modifications importantes de l'harmonie de l'urbanisme à Wimereux.

Chaque rue étant un cas particulier, nous proposons d'annexer au PLUi un plan pour Wimereux précisant rue par rue et par tronçon homogène le recul d'alignement applicable.

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

La modification vise à régler objectivement les réalisations de dispositifs

d'isolation extérieure pour garantir la circulation des personnes, et non pas l'alignement même. Pour Wimereux, le caractère patrimonial reconnu d'une partie de la ville, est régi par le Site Patrimonial Remarquable en ce qui concerne la mise en place de dispositifs d'isolation extérieure visible depuis l'espace public.

2/ M. HONORÉ, Jean-Michel Président de l'Association « **Vivre au Pays de Wimille** ».

Enumère la teneur de l'introduction et les documents modifiés dans la procédure. Dans les documents modifiés il précise que les modifications portent notamment sur l'ajout d'une protection de haie ; modification du plan B

« « Si pour l'ajout pour protection de haies au hameau du Petit Rupembert entre bien dans la liste des justifications du document B nous n'avons par contre pas trouvé d'explication ni de rapports avec la liste proposée ci-dessus pour la modification du plan B rue Raoul Lebeurre soit « évolution de la zone Eco »

Nous ne pouvons approuver de ce simple fait la modification proposée.

Par contre nous demandons que la Communauté d'Agglomération du Boulonnais se saisisse réellement de l'application de la Loi Climat et Résilience citée en introduction (ZAN) sans pour autant être effective dans les propositions.

(M. HONORÉ, Jean Michel énonce des propositions qui permettent de répondre aux attentes de la loi Climat et résilience en densification. Il évoque le projet de centrale photovoltaïque route d'Oulouve...).

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

La modification rue Raoul Lebeurre à Wimille porte sur le plan réglementaire A et non pas B. Il s'agit de rattacher la friche de l'ancienne serre au zonage UBa-I (tissus urbains péricentraux de moyenne hauteur) contigu afin de permettre un projet urbain sur cette friche. Cela correspond par ailleurs à la logique du Zéro Artificialisation Nette : utilisation de friches et non pas de nouveaux fonciers.

Commentaire du C.E.

Cette explication aurait pu être mentionnée dans le dossier.

3/M.GERVAIS, Pierre Président de l'Association « **des Amis et Propriétaires d'Hardelot** ».

On peut regretter le caractère difficilement compréhensible, pour les profanes des documents présentés. Il n'est pas aisé de se faire une idée précise des changements envisagés. On ne voit pas en quoi ce qui est présenté faute d'explications s'intègre dans un projet global à moyen terme.

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

En effet, la quasi-majorité des sujets de modifications de la présente enquête portent sur des détails et ne sont pas très évocateurs. Cette première phase est toutefois nécessaire afin de poursuivre les évolutions du PLUi de la CAB.

Commentaire du C.E.

Plusieurs sujets auraient cependant mérité d'être développés comme le souligne la majorité des personnes qui ont participé à l'E.P.

Remarques ponctuelles :

1/Modification du zonage John Withley pour permettre habitat et commerce

La conversion de la zone UEt de la rue John Withley en zone UCb-II pour logement et commerce augmente le périmètre des droits à construction alors que la délibération de la CAB précise qu'il n'y a pas d'extension possible de construction.

Basculer une zone d'intérêt général « Point Propre et Déchets Verts » pour du logement et commerce d'intérêt particulier interpelle, avec un règlement écrit UCb-II

Qu'en est-il du devenir du point Propre très apprécié de la population ?

On comprend mal qu'il subsiste sur le site actuel à proximité d'activités habitat et commerce. Ou serait-il localisé ? Quels sont les projets sur cette zone ?

Dans quelle limite peut-on construire à l'emplacement de la discothèque ?

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Il s'agit là de modifier le zonage d'un espace déjà urbanisé pour y permettre un futur projet urbain. Ce n'est donc pas l'ouverture de nouveaux droits à construire. Le point-propre est communal, son devenir relève donc de la commune. Construire à l'emplacement de l'actuelle discothèque en déshérence sera possible dans le strict cadre réglementaire du zonage qui sera apposée, à priori UCb-II.

2/ Suppression d'ouvrages de gestion, des, eaux pluviales

Suppression de l'ER 14-09 ouvrage de rétention des eaux pluviales « Champ Vitasse » 121

Suppression de l'ER 14-04 pour gestion eaux pluviales +haies-La Basse Flaque

Suppression de l'ER 14-05 pour gestion eaux pluviales l'enclos 127

Il y a une incompréhension sur la suppression des rétentions d'eau et fossés alors qu'il y a de plus en plus en plus d'inondations.

Les évacuations d'eau pluviales ont-elles fait l'objet d'une étude ?

Quid d'un schéma de gestion des eaux ? Les réseaux sont-ils suffisants ? L'impact des modifications sur les infrastructures est-il pris en compte ? Il aurait été utile d'ajouter des emplacements réservés traitant de la gestion des eaux pluviales.

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Au regard en effet des questions en cours sur la gestion des eaux, sur demande de la commune, il n'est plus prévu de supprimer l'emplacement réserve n°14-09 et le Département demande également, dans un courrier du 26 février réceptionné le dernier jour de l'enquête publique, à conserver l'emplacement réservé n°14-04. L'emplacement réservé 14-05 sera également maintenu. Le sujet de la gestion des eaux pluviales amènera très vraisemblablement la nécessité de positionner des emplacements réservés lors des prochaines modifications du PLUi.

Commentaire du C.E.

La Défense Extérieure contre l'incendie est placée sous l'autorité du Maire, (L 2213-32 du Code Général des Collectivités Territoriales) Les communes sont compétentes à ce titre pour la création (Après analyse et validation du SDIS 62), l'aménagement et la gestion des points d'eau nécessaires à l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours.

3/Suppression de l'ER 14-08 « Programme de logements dans un but de mixité sociale : aménagement en cours-rue des Anglais.

Qu'entend-on par mixité sociale pour une résidence séniors haut de gamme ?

Quid d'un stationnement des résidents et visiteurs ?

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

L'aménagement en cours consiste en effet en une résidence « séniors » et non pas strictement à l'intitulé initial de l'emplacement réservé. Toutefois, il s'agit d'une réalisation à vocation de logements relevant d'un intérêt général.

Commentaire du C.E.

Le projet relève effectivement de l'intérêt général.

4/Point non abordé : La préservation du site de la Place Cordonnier

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Cela n'est pas inclus dans le dossier en effet. Ce point pourra être abordé avec la commune prochainement.

5/ En conclusion

En l'absence de précisions sur la modification du zonage John Withley nous émettons un avis défavorable sur ce qui est présenté.

Nous sommes surpris de la suppression des ouvrages de rétention des eaux pluviales ER 16-09, ER 14-04 ; ER 14-05 et l'absence d'un schéma de gestion des eaux. En l'état actuel des choses ces projets devraient être approfondis.

L'aménagement du programme des logements (Résidence Domitys) de la rue des Anglais devrait être précisé s'agissant des possibilités de stationnement.

Nous souhaitons que le site de la Place Cordonnier fasse l'objet de protection en matière d'urbanisme en rendant le PLUI moins permissif.

8 contributions concernant la commune d'Echinghen:

M.CHARTAUX, Olivier, Echinghen :

« « « il se présente concernant l'implantation d'une citerne incendie sur la parcelle des vingt mesures à Echinghen. M. Le Maire avait envisagé d'élargir la route fleurie afin d'obtenir une zone constructible à son extrémité. La configuration des rues

permet le passage des véhicules de secours, engins agricoles, camions lourds. L'idée du Maire a créé la zizanie dans le village et a été refusée par la C.A.B. Il pose la question suivante :

Ne serait-il pas possible afin de rassurer les riverains et d'éviter les contentieux ultérieurs de notifier que l'accès à cette citerne n'impactera pas le centre village et la route fleurie ?

M. BACROT, Christophe, **M. BOUSSEMAERE**, Jean-Pierre, **Mme BOUSSEMAERE** Caroline, **M. MOURGUES** Raphaël ? **M et Mme GUYOT**, Jean Jacques,

« « « Ils présentent la même observation que M. CHARTAUX, Olivier. Il n'y a pas lieu de modifier la structure de la route fleurie par des travaux d'élargissement. La circulation déjà rapide des voitures des riverains n'en serait qu'augmentée » » » ... Ils souhaitent que la route Fleurie pour l'accès à la citerne incendie ne soit pas modifiée » » ».

Mme BOUSSEMAERE, Caroline est de plus étonnée qu'aucune défense incendie ne soit prévue pour le lieu-dit « les Quinze ». « Nos voisins M et Mme DELATTRE et nous-mêmes représentons cinq maisons d'habitations ». Ne faisons-nous pas partie de la mise en conformité de la commune d'Echinghen ?

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

L'emplacement réservé vise uniquement à permettre une maîtrise foncière pour l'implantation d'une citerne de lutte contre les incendies. Les dessertes ne font pas l'objet de projets de modifications.

En ce qui concerne le lieu-dit « Les Quinze », la remarque sera transférée à la commune pour étudier cette question avec les services de la défense incendie.

M.JEANNIN, Charles : Questions concernant l'Emplacement Réservé rue des Vingt Mesures au-dessus du cimetière de la commune d'Echinghen.

-Pourquoi un aussi grand emplacement Réservé pour une citerne de 45 m³ ? A quoi va servir cet E.R ?

-La route d'accès à cette citerne est-elle assez large pour permettre le passage du camion de pompiers ?

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Le choix des emplacements réservés pour installer des citernes défense incendie se réalise avec le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS). La question de la desserte est donc logiquement analysée. Il s'agit d'installer une citerne souple avec l'équipement nécessaire pour s'y raccorder et un espace suffisant pour y positionner un véhicule.

Commentaire du C.E.

D'autant plus que Le SDIS est le mieux placé pour apprécier de l'implantation des citernes, et de leur accès puisque ce sont eux, les pompiers qui sont amenés à intervenir.

M. FRERE, Guillaume intervient pour obtenir un accès route de Tournes parcelle B 291 à Echinghen (*ne concerne pas le projet objet de la présente enquête*).

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Hors sujet en effet : à voir avec le propriétaire du terrain.

Contributions concernant la commune de de Neufchâtel-Hardelot:

Mme Paulette JUILIEN- PEUVION Maire de la commune :

Emplacement réservé N° 14-9

« La commune souhaite maintenir l'E.R N° 14-9 pour la réalisation d'un bassin de rétention ou autre aménagement suite à de nouvelles réflexions avec le SYMSAGEB ».

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Au regard de cette demande, nous prévoyons donc de ne pas supprimer cet ER 14-09.

Commentaire du C.E.

La question qui se pose est : quel est le motif qui a entraîné la suppression de cet E.R mentionnée dans le dossier ?

M.DUPOIT, Philippe, Neufchâtel-Hardelot :

il pose la question de savoir si l'avis de la MRAE est bien le bon document (mention de la modification N° 2 au lieu de N°4).

Il souligne le manque de lisibilité du dossier l'inaccessibilité des plans du règlement graphique ;

'Ce dossier qui ne facilite pas de par l'accès aux documents initiaux la compréhension par le lecteur des intentions de la collectivité et de leur cohérence avec le projet global du territoire'.

Il énonce les modifications envisagées à Neufchâtel Hardelot et le manque de lisibilité. Il ajoute qu'il aurait été utile d'ajouter des emplacements réservés traitant de la gestion des eaux pluviales.

Sur la conversion de la zone U, Avenue John Withley et avenue François1er il estime que certes il y a compensation sur les droits à construire mais l'intérêt particulier prévaudrait sur l'intérêt général.

Il conclut « qu'une approche des modifications envisagées à l'aide d'éléments de contexte et d'arguments justificatifs auraient facilité la lecture et la compréhension des évolutions apportées.

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

L'avis rendu par la MRAE est bien le bon document. Le dossier à l'enquête publique est présenté au public comme la 4 -ème procédure de modification du PLUi de la CAB. Selon l'impact de la procédure sur le contenu du PLUi, le terme pour mener son évolution peut être différents. Actuellement le PLUi a connu ces évolutions :

Evolution 1 -2 Révisions allégées Landacres-

Evolution 3 Modification 1 - Adaptation jugement Scot / contentieux-

Evolution 4 Modification simplifiée 1 - Zone de Capécure Eolienne (en cours lors du montage du dossier de la présente modification de PLUi et validé depuis)

La modification du PLUi est donc maintenant dans les faits la 5ème évolution et la seconde réalisée selon la procédure de « Modification ». La MRAE utilise le terme correct de modification n°2 dans son avis sans se référer aux autres procédures (révision allégée, modification simplifiée).

Le dossier mis à l'enquête publique peut s'avérer en effet succinct. Il comporte de très nombreux sujets sur 18 communes, la quasi-majorité relevant de mise à jour, d'actualisation, de corrections. L'ensemble du document opposable est accessible depuis le site Géoportail de l'urbanisme conçu par l'Etat pour la mise à disposition des données au public. La question de la gestion des eaux pluviales est une préoccupation pour Neufchâtel-Hardelot qui souhaite conserver des emplacements réservés au PLUi pour cette question.

Commentaire du C.E.

Les explications sur la numérotation sont cohérentes mais l'enquête publique porte sur la modification N° 4 du PLUi. Elle aurait donc dû porter le N°2 si on se réfère aux explications.

L'ensemble des documents est accessible sur le site Géoportail-urbanisme. L'attente pour y accéder, peut parfois s'avérer un peu longue.

Sur la gestion des eaux on peut se demander pourquoi avoir supprimer ces E.R ?

M.LEBLANC, Francis :

« Propose un projet global de construction d'un immeuble à usage d'habitation Avenue John Withley à Neufchâtel-Hardelot -parcelles AU 457-529-530-531 avec destruction de l'existant et conservation du « Point propre ».

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Le PLUi réglemente l'usage des parcelles mais ne mentionne pas les aménagements futurs.

M.ALLIENNE, Yves Hardelot :

« « « Le dossier concernant la modification sur le territoire d'Hardelot av Whitley est très sommaire. La modification proposée permet l'implantation de commerces et habitats à proximité du "Point propre".

Compte tenu de cette proximité n'y a-t-il pas là de quoi s'inquiéter et source de conflits qui conduiraient les propriétaires et/ou occupants des logements ou commerces à demander la suppression du "Point propre" qui répond aujourd'hui à un besoin indispensable pour les habitants D'Hardelot du fait de l'abandon du ramassage des végétaux par la CAB durant les mois ou le besoin s'en fait ressentir. Ce qui au demeurant reste une aberration. Le transfert à la CAB de la compétence "ramassage des déchets " a conduit la commune à reverser à la CAB les budgets. (Personnel et matériel) qu'elle consacrait à cette politique. En plus de ces transferts la commune a toujours à sa charge la gestion du "Point propre » » ».

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

La modification proposée permettra en effet la réalisation de logements et de commerces. Le point-propre communal est englobé dans cette modification. La commune en étant propriétaire, il lui appartiendra de définir son devenir.

Contributions concernant la commune de Pittefaux:

Mme DESMYTTERE, Sophie, Pittefaux :

« « « Elle souhaite obtenir des précisions (trait rouge) apparaissant sur un plan. P157 ---Fossé qui serait déjà réalisé ? Elle se pose la question de savoir à quoi correspond l'icône carrée rouge sur le zonage. (***Cependant hors contexte du projet***).

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

La commune souhaite en effet placer un emplacement réservé en vue de permettre des interventions pour l'amélioration de la gestion des eaux de ruissellement, ce qui est schématisé par ces traits rouges.

Le carré rouge mentionne l'existence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au PLUi. Cela permet de cadrer, par des principes, des orientations, les futurs aménagements sur un secteur.

Mme EVRARD, Marie-Noëlle Pittefaux :

Propriétaire de la parcelle AC 130 Route du Hesdres souhaiterait intervenir pour que cette dent creuse devienne constructible comme pour la majorité des autres villages.

(Référence document général de modification du PLUI) -**Ne concerne pas le projet objet de la présente EP-**.

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Hors sujet. La procédure de modification du PLUi ne permet pas d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation, cela nécessite une procédure de révision.

Contributions concernant la commune de Pernes Les Boulogne:

M. DÉCOUFOUR, Nicolas, Pernes les Boulogne :

« « « Il confirme les modifications énoncées par M. Le Maire de Pernes les Boulogne, M. Serge QUETU, concernant l'implantation de la citerne incendie qui est bien envisagée sur la parcelle B 396 à la Haute None » » ».

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Ces points seront évoqués avec M. le Maire de Pernes-les-Boulogne. La procédure en cours envisage les évolutions présentées aux personnes publiques associées et mises à l'enquête publique. Toute nouvelle demande devra faire l'objet d'une demande ultérieure.

Contributions concernant la commune d'Hesdin L'Abbé:

M. PETIT, Jean-Pierre, Hesdin L'Abbé :

Souhaite obtenir des informations sur le devenir d'une parcelle A 279-**Ne concerne pas le projet objet de la présente EP-**.

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Hors sujet. M. Petit a pris attache directement auprès du service à la CAB pour ce sujet.

Contributions concernant la commune de Condette:

M. LACROIX, Jean Pierre directeur de la société immobilière LACROIX, propriétaire de la sablière d'Ecault située sur la commune de Condette.

« « « Il conteste la modification de zonage **Nc** en **Nf**. Le lieu de situation indiqué « forêt d'Ecault » est inexact.

« « « Il souligne une erreur concernant une localisation mentionnée (plan Condette Page 44). » Forêt d'Ecault » erroné et qui est en réalité « Les Garennes de Condette ». Une sablière « carrière Singer » est exploitée depuis plus d'un siècle. Son renouvellement a été bloqué par une erreur de classement en zone Nf depuis corrigée en Nc dans le PLUI. Il évoque la nécessité de l'extraction de sable pour les besoins des diverses entreprises et répondant à des enjeux environnementaux importants » » ».

Il évoque que la RD entre Condette et Ecault ne deviendrait plus un emplacement réservé sur la commune de Saint Etienne au Mont mais le restera sur la commune de Condette. A défaut de justification un reclassement paraît indispensable.

Il remet un courrier concernant la constructibilité du Parc du Rouvre parcelle 5-7. Il souhaite que la densité de construction soit rétablie comme initialement décidée dans le PLUi de 2017 et l'autorisation de lotissement. (***Courrier pour attirer l'attention de la C.A.B et non prévu dans le dossier de modification objet de la présente enquête***).

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Au regard des enjeux, il ne sera pas donné suite à la modification envisagée : le classement au PLUi restera Nc. La poursuite de l'exploitation de la carrière est fonction de l'arrêté même d'exploitation.

La piste cyclable évoquée est réalisée. Le dernier point n'est pas inclus dans les modifications. Il sera évoqué auprès de M. le Maire de Condette.

Commentaire du C.E.

Il s'agit « des garennes ». Sur le site Géoportail un plan indique la zone en Nf et le plan de zonage A en zone Nc. La suite réservée est cohérente avec la présence de la carrière.

Contributions concernant la commune de Saint Etienne au Mont:

Mme. FOURRIER, Frédérique Saint-Etienne-Au Mont 'Ecault' :

« « « Pour quelles raisons la piste cyclable dernièrement construite va-t-elle disparaître ? Remettons les cyclistes sur la route ? « « « .

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

Il ne s'agit pas de supprimer la piste cyclable réalisée, mais juste de mettre à jour le plan du PLUi qui mentionne encore la présence de l'Emplacement Réservé qui a justement permis d'aménager cette piste.

Commentaire du C.E.

Effectivement la suppression d'un E.R se justifie par l'aménagement réalisé.

Contributions concernant la commune d'Outreau:

M. LANNOY, Laurent, Directeur Général des Services à la mairie d'Outreau:

Dans le règlement actuel de la zone UEg (espaces urbains à vocation principale d'activités économiques mixtes et d'équipements publics ou d'intérêt collectif), l'article 7 « construction par rapport aux limites séparatives » présente une disposition qui s'avère très restrictive pour des projets relevant de l'intérêt général (équipements publics ou d'intérêt collectif).

Il est pertinent d'apporter ce complément au point 2 de l'article UEg.7 :

2) Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent conserver des marges d'isolement de 5 mètres ou plus. **La présente règle ne s'applique pas aux projets relevant uniquement de l'intérêt général**

Réponse de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais

La remarque présente un intérêt pour des projets relevant de l'intérêt général. Il est proposé une rédaction plus nuancée : « Pour tenir compte des particularités de la parcelle, une règle différente de celle édictée pourra être admise sous réserve de justifications. »

Commentaire du C.E.

L'intérêt général justifie une règle adaptée

VII. CONCLUSION du Rapport

L'enquête n'a soulevé aucune difficulté particulière et s'est déroulée conformément aux dispositions de l'Arrêté de M. Le Président de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais en date du 16 janvier 2024.

La mise à disposition du dossier et des registres d'Enquête a permis au public de s'exprimer et de présenter ses observations.

Les modalités d'accueil, et de logistiques à la C.A.B et dans les mairies de Baincthun et de Neufchâtel Hardelot ont été très bonnes.

Au terme de l'enquête publique, le projet de modification du PLUI de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais éventuellement amendé pour tenir compte des Avis des Personnes Publiques, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire. Le PLUI ainsi modifié sera tenu à la disposition du public (art. 153-43 du Code de l'urbanisme).

Le rapport et les conclusions motivées du C.E sont transmis le 25 mars 2024 à M. le Président de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et simultanément à M. le Président du Tribunal Administratif à Lille.

Fait et Clos, le 25 mars 2024
Montraisin, Claude. C.E.

