

Site Patrimonial Remarquable de Wimereux

(en procédure d’Aire de mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine)

Résumé non-technique

Le présent document constitue une synthèse des éléments essentiels qui ont permis d’élaborer un document d’urbanisme : une Aire de mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine (AVAP). L’AVAP, grâce à son règlement, a pour finalité de permettre une protection et une mise en valeur de l’architecture, mais aussi de paysages, d’espaces urbanisés ou naturels, spécifiques à la commune de Wimereux.

Contexte

Cette démarche initiée par la commune de Wimereux en 2006 a connu plusieurs phases. En effet, Wimereux souhaite se doter d’un outil de protection et de valorisation de son patrimoine architectural en mettant à l’étude le principe d’une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Les études débutent, mais les prémices d’un nouveau dispositif prévu pour remplacer ces ZPPAUP amènent à temporiser. En juillet 2010, les Aires de mise en valeur de l’architecture et du patrimoine (AVAP) sont instituées. Par ailleurs, l’intercommunalité devenant compétente pour ces questions d’urbanisme, c’est à la Communauté d’agglomération du Boulonnais de reprendre la démarche pour une AVAP à Wimereux.

Prioritairement engagée dans la mise en place d’un Plan Local d’Urbanisme intercommunal, l’AVAP de Wimereux est relancée en 2015 en s’appuyant sur les éléments déjà existants qu’il faut alors compléter, adapter...

En juillet 2016, la loi relative à la liberté de la création, à l’architecture et au patrimoine (LCAP), institue un nouveau dispositif de protection du patrimoine : les Site Patrimoniaux Remarquables (SPR). Toutefois, une disposition de cette loi permet de poursuivre les démarches de création d’une AVAP déjà engagées selon la procédure initiale. L’AVAP ainsi élaborée devenant automatiquement un Site Patrimonial Remarquable lors de son approbation.

Pourquoi ?

La mise en place d’une aire de mise en valeur de l’architecture et du patrimoine présente plusieurs intérêts pour la commune et Wimereux et plus largement pour l’attractivité de l’agglomération boulonnaise :

- Une aire de protection adaptée à la réalité et aux spécificités du terrain,
- Prise en compte de la valeur du quartier, de la forme urbaine, du patrimoine bâti dans son ensemble, et non plus l’intérêt d’un unique monument inscrit ou classé,

- L'AVAP est un outil de protection du patrimoine, tout en conciliant les nécessités de développement urbain.
- - Le regard de l'État reste fort en matière de délivrance de permis (accord de l'Architecte des Bâtiments de France) mais la commune a un pouvoir de codécision et peut faire appel en cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France.
- - L'AVAP comprend un volet paysager et peut préconiser des recommandations sur les espaces verts de la commune et les espaces publics.
- - C'est également un outil pédagogique permettant de sensibiliser les habitants à la valeur du patrimoine de la commune.

Il faut noter que la mise en place d'une AVAP « n'impose » pas de nouveaux travaux. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique, annexée au Plan Local d'Urbanisme, dont l'objet est de garantir la qualité du cadre de vie et la pérennité de sa mise en valeur au travers de son règlement.

Comment ?

L'AVAP est composée de trois documents produit au terme d'études :

- **Un rapport de présentation auquel est annexé un diagnostic**
- **Un règlement**
- **Un document graphique (un plan général et des focus)**

1) Rapport de présentation et son diagnostic

Le rapport de présentation auquel est annexé le diagnostic architectural, patrimonial et environnemental :

- qui expose les motifs qui ont conduit à la création d'une AVAP (particularités historiques, géographiques, architecturales, paysagères),
- qui donne les objectifs à atteindre en matière de protection et de mise en valeur du patrimoine ainsi que de la qualité de l'architecture et de traitement des espaces,
- qui fait état des conditions locales d'une prise en compte des objectifs de développement durable en cohérence avec les objectifs précédents. Il justifie en conséquence les dispositions retenues et expose, en tant que besoin, les règles permettant de prendre en compte les objectifs de développement durable énoncés attachés à l'aire.

➤ **Synthèse du diagnostic :**

- **Pourquoi une AVAP à Wimereux ?**

Commune littorale située au nord de Boulogne-sur-Mer, Wimereux présente un indéniable caractère balnéaire et connaît une importante fréquentation touristique.

Historiquement, avec l'attrait pour le bord de la mer, le rythme des constructions s'amplifie. Wimereux devient une commune à part entière en 1899. En 1914, elle compte près de 800 villas et 50 hôtels et pensions de famille.

La seconde guerre mondiale frappe sévèrement la ville : tous les immeubles du front de mer et le casino sont détruits. Wimereux relève alors les défis et retrouve son dynamisme et sa fréquentation, tout en s'attachant à préserver et renforcer son identité.

La mise en place d'une AVAP/SPR dotera la commune d'un outil pour conforter ses spécificités.

- **Analyse paysagère, végétale, urbaine, architecturale**

Ces différents points sont analysés lors des études d'élaboration des documents de l'AVAP afin de dégager les éléments forts, parfois aussi des points faibles. Ils servent notamment à rédiger les éléments du règlement afin de préserver, valoriser, renforcer les éléments qui font l'identité de Wimereux, par exemple :

- Perception du paysage depuis la cité par des perspectives cadrées vers la mer
- Paysage marqué par la géologie : falaises, dunes...
- Relief caractéristique : colline qui marque la transition entre le paysage de bord de mer et la plaine agricole
- Front de mer construit et aménagé qui constitue l'élément majeur de la scénographie urbaine,
- Plusieurs entités végétales : plaine agricole, paysage maritime, végétation de bord de mer, les boisements et espaces publics structurant la ville comme les places, les promenades et parcs,
- Partie sud de la ville à dominante minérale : plus dense avec des espaces publics structurants (place de la Mairie, place de l'avenue Foch, digue...),
- Partie nord qui s'avère plus végétalisée, avec plus de relief...
- Wimereux marquée par la cohabitation de secteurs identifiables : des zones rurales, une ville balnéaire, une ville résidentielle qui correspond aux extensions au rythme des lotissements.
- La richesse du patrimoine architectural de Wimereux provient de 5 démarches d'habiter au fil du temps :
 - Des constructions rurales à l'abri du relief avec pour finalité l'exploitation du lieu,
 - Une expérimentation qui respecte les gabarits déjà existants ou qui innove en prenant place sur des sites vierges, face à la mer...,
 - La ville se développe avec l'afflux de villégiateurs : les maisons sont construites pour abriter les familles en s'inspirant parfois de modèles existants, les hôtels sont réalisés, ...,
 - La personnalisation : l'attrait pour la mer amène le développement de villas dont l'architecture s'inspire du rêve, du caprice... pour montrer sa différence : décors, formes, volumes...,

- Un tissu récent permet de résider en marge du centre de la commune : il s'agit essentiellement des opérations de lotissement avec une certaine hétérogénéité.

Les immeubles repérés dans la démarche d'élaboration de l'AVAP pour leur intérêt architectural représentent environ 9% du total d'immeubles présents sur la commune. Ils sont essentiellement regroupés entre le centre-ville et le long de la rive droite du Wimereux. Des espaces marginaux d'architecture balnéaires sont identifiés au nord, en marge des zones urbanisées. Il s'agit d'initiatives individuelles ou d'opérations de lotissement.

L'architecture balnéaire représente environ 90% de ces immeubles repérés. Celle-ci comporte une typologie en fonction de divers critères identifiés.

- **Analyse environnementale**

- Géographie : le périmètre de l'AVAP reprend près de la moitié de la superficie communale, incluant les espaces naturels et agricoles au sud.
- Biodiversité, milieu naturel : Wimereux se situe à l'interface de milieux dunaires et d'une trame agricole bocagère. Ces milieux riches et diversifiés participent à la qualité du cadre paysager. De nombreux espaces naturels sont protégés ou inventoriés :
 - Natura 2000 Directive habitat terrestre au nord, entre la pointe de la Rochette et la Slack et une autre en mer concerne les récifs présents le long de la côte,
 - une Natura 2000 directive oiseaux débute aux limites nord de Wimereux,
 - les espaces ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) reprennent quasiment l'ensemble des milieux littoraux et des milieux bocagers.

Les divers milieux de qualité gagnent à être préservés et participent à l'attractivité de la commune.

La nature en ville présente un contraste : la partie sud de Wimereux, où la densité est plus importante, propose une nature peu présente, tandis que dans la partie nord les jardins publics végétalisés structurent l'espace. Le tissu urbain est plus aéré et les jardins privés sont de taille plus importante.

- **Climat, énergie**

Les bâtiments du secteur d'étude de l'AVAP présentent des déperditions thermiques très faibles à modérées. Les déperditions les plus marquées s'observent au niveau de la rue Carnot et de l'avenue Foch. Le front de mer se caractérise par des déperditions non perceptibles.

L'amélioration des performances énergétique ne peut se faire au détriment du caractère architectural. Il conviendra donc d'agir sur les modes de chauffage, sur l'isolation de combles, sur la pose de double vitrage adapté aux ouvertures d'origine...

- **Risques, pollutions et nuisances**

Le bassin du Wimereux subit des crues brèves, principalement entre octobre et mars. Par ailleurs, il subit l'influence des marées, mais elles ne jouent pas un rôle essentiel dans les crues en amont de Wimille.

Un risque de submersion marine est présent : un Plan de Prévention du Risque Inondation est prescrit également. La digue est concernée par un risque de franchissement de perré.

En 2007, un Plan de Prévention des Risques « érosion côte à falaises » a été approuvé. Les falaises de la partie nord de la commune enregistrent un recul marqué et sont donc classées en zone rouge de ce PPR.

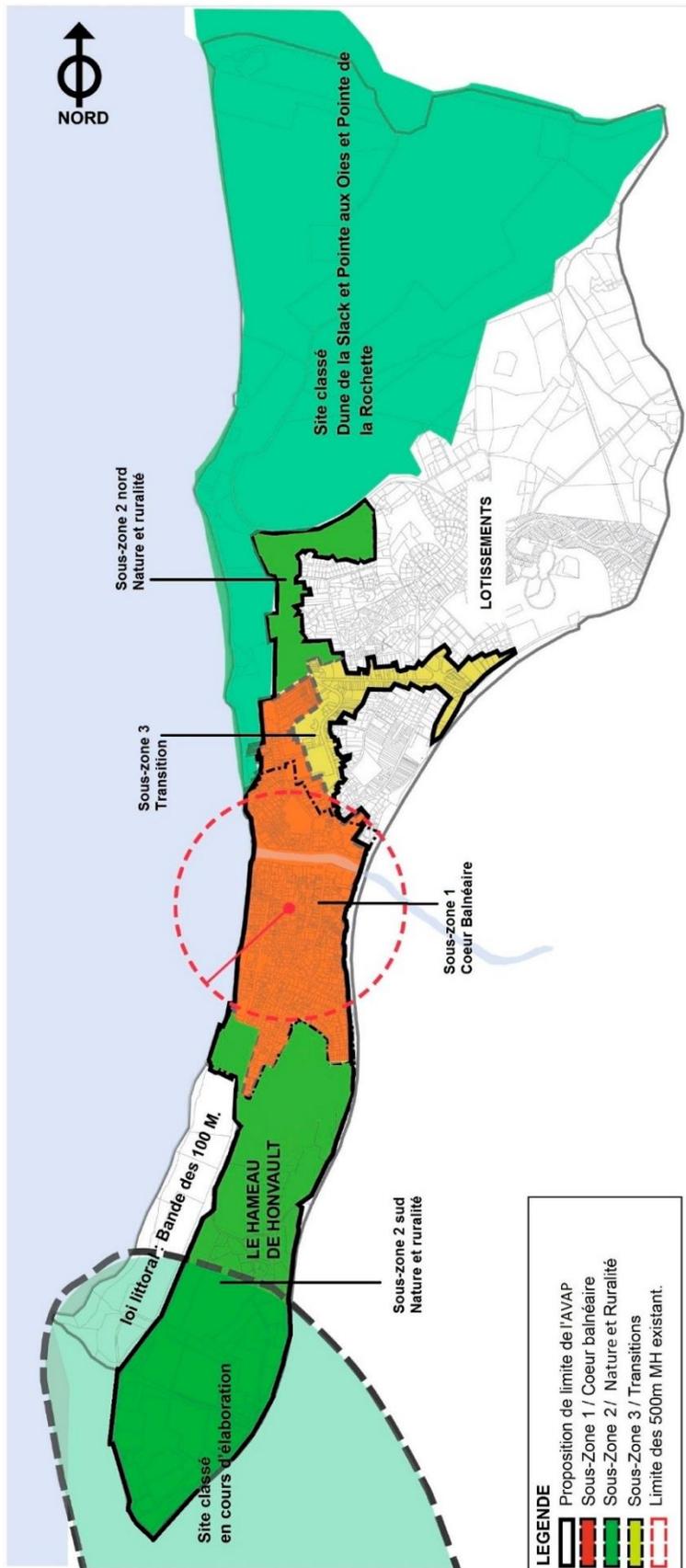
➤ **Au regard des éléments du diagnostic, le rapport de présentation pose des objectifs pour l'AVAP :**

- Préserver, mettre en valeur, renforcer et gérer l'évolution
 - Préserver les espaces urbains, les paysages, l'architecture...
 - Valoriser, restaurer, améliorer les bâtiments repérés
 - Favoriser un renouvellement architectural dans le respect des ambiances urbaines et paysagères

- Renforcer l'identité de Wimereux
 - Promouvoir la cohérence urbaine en renforçant le caractère balnéaire du centre-ville
 - Mettre en valeur le caractère rural et naturel au sud
 - Gérer les déséquilibres urbains : maitrise l'expansion, qualifiés les délaissés et entrées de ville, ...
 - Préserver les vues sur les paysages, sur la mer...

- Réglementer à deux échelles : la prise en compte du patrimoine architectural et végétal concerne deux échelles :
 - La commune pour distinguer des espaces qualifiés ou à qualifier
 - La parcelle pour identifier et préserver ce qui possède un intérêt patrimonial. Il s'agit aussi de repérer des valeurs d'ensemble (à l'échelle de la rue) pour maintenir les cohérences existantes qui font la qualité de l'ambiance urbaine.

Le rapport de présentation et son diagnostic amènent à définir le périmètre d'application de l'AVAP, périmètre lui-même divisé en trois zones, permettant ainsi de proposer des règles adaptées



Entouré de noir : périmètre de l'AVAP

Et ses zones :

-zone 1 : cœur balnéaire

- zone 2 : nature et ruralité

- zone 3 : transition

2) Un règlement et des éléments graphiques

Le règlement traduit les objectifs identifiés dans le rapport de présentation. Il est constitué de règles opposables au tiers, et de simples prescriptions destinées à guider le soumissionnaire dans la réalisation de ses travaux. Il constitue le document opérationnel de l'AVAP.

Les documents graphiques de l'AVAP font apparaître son périmètre et ses zones dans le cas de Wimereux. Ils permettent d'identifier les îlots de propriétés, les bâtiments, les espaces, et comportent des éléments graphiques se rapportant au règlement afin de pouvoir s'y référer.

Le règlement définit les dispositions à respecter en matière :

- d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles ou de l'extension des constructions existantes,
- de qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements des constructions existantes et de conservation ou de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains,

Le règlement ne concerne pas l'intérieur des bâtiments.

Le règlement se présente sous forme de fiches thématiques, chaque fiche comportant :

- une rapide description synthétique de l'élément concerné,
- une présentation des objectifs poursuivis dans le cadre de l'AVAP pour ce thème,
- parfois des recommandations générales,
- et enfin des règles obligatoires.

Les objectifs du règlement par zones de l'AVAP : distinguer et renforcer les trois zones

(cf. carte p.6)

- Zone 1 : cœur balnéaire

L'identité balnéaire y est forte : ville balnéaire édifée sur un ancien cordon dunaire. La trame viaire cadre des perspectives vers la mer. S'y trouve le front de mer, la rue commerçante, des quartiers de villégiatures et une architecture remarquable témoignant de cette vocation balnéaire.

Objectifs

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural balnéaire existant.
- Renforcer et enrichir le caractère balnéaire spécifique, notamment sur le front de mer et le long des quais du Wimereux.
- Développer les caractères balnéaires dans les projets à venir dans un développement harmonieux tout en cherchant à créer une variété qualifiante de constructions.
- Promouvoir une personnalisation de chaque immeuble grâce à un travail sur la silhouette des constructions, sur l'épaisseur des façades, sur la qualité de l'ornementation, en cohérence avec

l'environnement urbain.

- Améliorer les fronts de rues, notamment par un travail sur les clôtures, la gestion des jardins, la requalification des arrières d'îlots du front de mer...
- Hiérarchiser les gabarits selon le statut des voies.

- Zone 2 : Nature et Ruralité

Un plateau dégagé offrant des points de vue panoramiques sur la ville, la mer... Faible densité bâtie : des constructions en hameaux avec une typologie de fermes, longères...

Objectifs :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural rural.
- Préserver les témoins de l'architecture vernaculaire
- intégrer les nouvelles constructions dans une architecture en relation directe avec le paysage en ménageant des points de vue, en recherchant la discrétion.
- requalifier les entrées de ville

- Zone 3 : Transition

Entrées de ville se présentant comme des zones de passage obligés entre nature et cité balnéaire. Hétérogénéité des séquences : extension spontanée, non concertée, mitage...

Objectifs :

- Améliorer les fronts de rue par un meilleur traitement à l'alignement (clôture de qualité, jardins) et un contrôle des gabarits.
- Venir en renfort de l'identité balnéaire de la commune (personnalisation, variété), le patrimoine pouvant servir de fil conducteur aux aménagements et aux développements futurs de la cité.
- Gérer les interfaces entre urbanisation et espaces naturels.