



Une autre vie s'invente ici



Monsieur Sébastien Chochois
Vice-Président en charge de l'Attractivité du
Territoire et de l'Aménagement Intégré de l'Espace
Communauté d'Agglomération du Boulonnais
1, Bd du Bassin Napoléon
62321 BOULOGNE-SUR-MER CEDEX

Nos réf :
LF/VE-2025-155

Le Wast, le 7 novembre 2025

Objet : Modification simplifiée n°5

Monsieur le Vice-Président,

Cher Sébastien,

Par courrier reçu le 16 octobre 2025, vous m'avez fait transmettre le projet de modification simplifiée n°5 de votre PLUI afin de recueillir les éventuelles remarques du Syndicat mixte du Parc à ce sujet et je vous en remercie.

Le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale s'est investi dès le début dans l'élaboration de votre PLUI dans le souci de contribuer à la définition d'un projet de territoire prenant pleinement en compte les richesses patrimoniales et intégrant les orientations de la charte du Parc naturel régional.

Au vu des modifications envisagées, le Syndicat mixte de gestion du Parc naturel régional émet un avis favorable assorti des remarques et propositions détaillées en annexe.

L'équipe technique du Parc naturel régional se tient à votre disposition pour vous accompagner dans les étapes de la mise en œuvre et de l'évolution de votre document de planification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Cordialement

Sophie WAROT-LEMAIRE
Conseillère Départementale
Présidente du Parc naturel régional des
Caps et Marais d'Opale



Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale • Manoir du Huisbois BP 22 62142 Le Wast • Tél: 03 21 87 90 90
info@parc-opale.fr • www.parc-opale.fr • facebook : Parc Opale

Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme, Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnies provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Montagne de Reims, Mont-Ventoux, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise - Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte-Baume, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord



**Procédure de modification N°5 du PLUI
de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais**

**Remarques et propositions du Syndicat mixte du Parc naturel régional
des Caps et Marais d'Opale**

- **Sur la commune de Conteville lès Boulogne :**

La définition d'une OAP sur deux parcelles ouvertes à l'urbanisation permet avantageusement d'assurer une densité minimale sur un espace résiduel et de cadrer les projets sur un secteur situé en dehors de la centralité et en limite de forêt domaniale.

Une présentation dézoomée de la localisation du site sur le plan de zonage permettrait de saisir plus directement le contexte.

Celui-ci mériterait également d'être présenté plus en détail et illustré de vues prises au sol afin que le porteur de projet s'imprègne pleinement des enjeux du site et intègre la pertinence des orientations d'aménagement proposées. Ainsi, quelques éléments de diagnostic relatifs à l'accès au site, l'environnement et l'agriculture, le patrimoine et les formes urbaines permettraient notamment de contextualiser les enjeux d'intégration paysagère et environnementale en rappelant :

- La localisation du site en Znieff de type 2 « Complexe bocager du bas-boulonnais et de la Liane » et adjacent à une Znieff de type 1 « Forêt domaniale de Boulogne-sur-Mer et ses lisières » ;
- L'appartenance de la commune au périmètre du Plan de paysage du bocage boulonnais dont les objectifs de qualité paysagère posent une ambition souhaitable pour les projets d'aménagement du territoire ;
- Le contexte bâti et les éléments patrimoniaux à prendre en compte pour une intégration favorable du projet.

Sur les orientations d'aménagement du site relatives à la desserte et au déplacement :

Le Syndicat mixte du Parc salue l'orientation vers des revêtements perméables pour la voirie de desserte des différents lots.

Sur les orientations liées à la densité urbaine et à l'espace public :

- Privilégier les termes « en cohérence avec l'environnement *patrimonial* » plutôt que « *environnement urbain* » dans la phrase chapeau « *Les nouvelles constructions sont à intégrer en cohérence avec l'environnement urbain* »,

- Aller plus loin dans la liste des préconisations architecturales en cohérence avec l'architecture du bocage en complétant la liste avec : tuiles terre cuite orangées, maçonnerie pierre ou enduits clairs, menuiseries colorées.

Sur les orientations d'aménagement relative à l'environnement et au paysage :

L'OAP précise que les arbres remarquables identifiés sur le site doivent être conservés. Toutefois, l'illustration ne pointe pas la localisation des arbres considérés remarquables ou il manque des éléments de légende permettant de lire l'illustration. Eventuellement, il pourrait être proposé de déplacer les sujets existants qui gêneraient la création du projet.

Un soin est apporté au traitement de la frange agricole, mais la lisière avec la forêt pourrait également bénéficier d'une attention particulière. Afin de proposer un gradient de la forêt vers les parcelles agricoles, l'intégration d'arbres de hautes tiges dans la haie en bordure de forêt permettrait de décliner progressivement les plantations : forêt --> haies + hautes-tiges --> jardins plantés arborés --> haie champêtre / arbustive (ouverture sur l'horizon) --> champs.

Ce gradient participerait à un aménagement plus en lien avec la trame verte et le corridor écologique important que représente la forêt de Boulogne-sur-Mer.

Les préconisations liées au traitement qualitatif des limites parcellaires pourraient être amendées de recommandations sur des dispositifs garantissant la bonne circulation de la petite faune.

L'équipe technique du Parc naturel régional se tient à la disposition de la collectivité et du porteur de projet pour tout accompagnement utile dans la mise en œuvre de cette OAP.

Sur la commune d'Ecault :

L'évolution du projet du Département du Pas de Calais permet de réduire l'emprise de l'emplacement réservé en transformant le projet de déviation de la route départementale en projet de création d'un segment de l'Eurovéloroute N°4. Le périmètre évite les espaces remarquables de la Loi littoral. Toutefois, un point de vigilance est à signaler à l'attention du porteur de projet : l'emplacement réservé intègre une prairie permanente repérée comme "prairie à enjeu au titre du paysage" dans les inventaires du Syndicat mixte du Parc