

## PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
Hauts-de-France

Service Eau et Nature

Affaire suivie par :  
Stéphanie MEERPOEL  
Tél : 03 20 40 43 23

[stephanie.meerpoel@developpement-durable.gouv.fr](mailto:stephanie.meerpoel@developpement-durable.gouv.fr)

2017\_081\_SM

Lille, le 28 FEB. 2017

À M. Le Préfet du Nord

Direction départementale des  
territoires et de la mer  
62 boulevard de Belfort  
59019 Lille Cedex

à l'attention du secrétariat de la  
CDNPS

### COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES DU NORD SEANCE DU 23 MARS 2017

#### Rapport de présentation

Objet : Examen du changement de destination d'une grange située en zone naturelle du PLU en habitation sur la commune de Boeschepe

#### Rappel Réglementation :

Le code de l'urbanisme, article L123-1-5 stipule :

*Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

#### Le projet :

D'après la demande de permis de construire le projet concerne la transformation d'une grange en habitation, sur la commune de Boeschepe, 405 rue du Soleil.

#### Contexte du projet

- Au regard de l'atlas des paysages du Nord-Pas-de-Calais, le projet se situe dans le territoire correspondant aux paysages du Houtland qui offrent « un tâcheté régulier où se succèdent selon une dispersion homogène les fermes isolées, les bois, les villages, les arbres alignés, les haies, les labours, les prairies, les routes... A bien des égards c'est l'image du pays de Cocagne qui vient à l'esprit, riche et généreux ».

**Le projet est situé au sein du site inscrit des Monts de Flandre, inscrit par arrêté du 21 janvier 1974 pour son caractère pittoresque.**

Extrait du Rapport sur la motivation de la protection : « Les monts de Flandre forment une série de petites collines (mont des Cats, mont de Boeschepe, mont Kokerel, mont noir, prolongée au-delà de la frontière belge par le mont rouge, le sherpenberg et le mont kemmel. D'une altitude inférieure à 200m,

les Monts de Flandre font figure de petites montagnes verdoyantes et sauvages quand on les aperçoit émergeant de l'étendue de la plaine flamande, très plate, territoire agricole au paysage caractéristique d'habitat dispersé dans les champs clos de haies.

Les monts de Flandre constituent une zone menacée dans ses activités traditionnelles et dans son paysage. La construction de l'autoroute Lille-Dunkerque met le site à 20 minutes de la métropole lilloise et à 3, minutes de l'agglomération dunkerquoise. ; Il en résulte une forte pression des citadins qui risque de provoquer une urbanisation anarchique par l'implantation de résidences principales ou secondaires au coup par coup. Les monts de Flandre ont vocation de constituer une zone verte et de loisirs prolongeant celle formée par les monts situés en Belgique, où existe un règlement d'urbanisme très strict. »

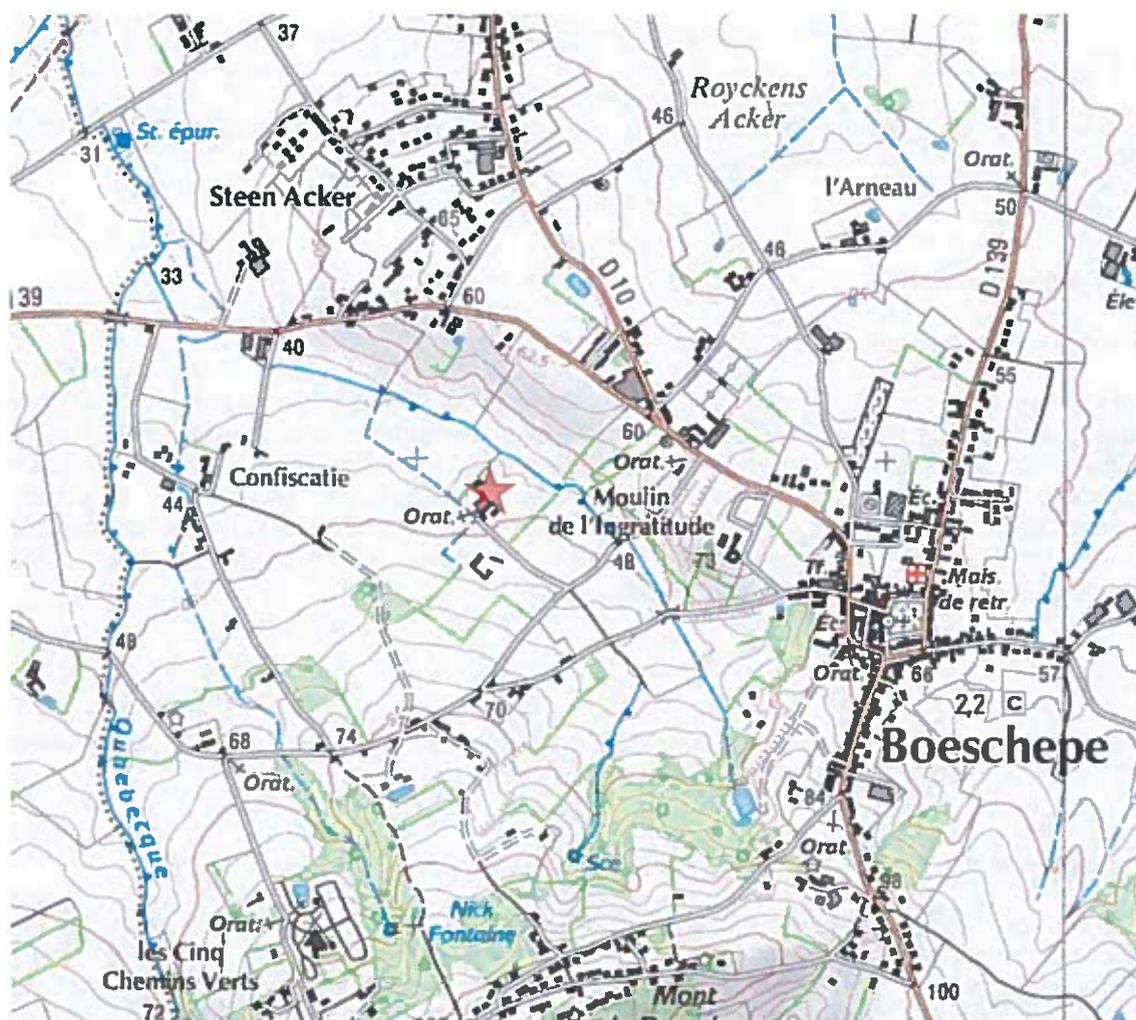
- Au regard des périmètres naturalistes (inventaire ZNIEFF, zone Natura 2000 etc...)

Le projet se situe sur une ZNIEFF de type 1 et sur un réservoir de biodiversité du SRCE

- Proximité ou non d'habitation

Le projet se situe en périphérie de la partie urbanisée de Boeschepe.

Conclusion : Contexte sensible



★ Localisation du projet

## **l'Etat initial du terrain**

La propriété se situe sur 2 parcelles situées en zone N. Le projet est situé aux abords du monument historique du moulin de Boeschepe.

Le terrain est constitué :

-d'un corps de ferme, avec une partie en tant qu'estaminet (en activité), une partie habitation et une partie exploitation agricole (stockage).

-et d'une grange non accolée, qui était un ancien séchoir à houblon, qui sera transformé en habitation.

Le projet concerne uniquement la transformation de la grange. Aucune modification ne sera apportée aux autres bâtiments du corps de ferme.

La parcelle est entourée de champs cultivés et quelques arbres d'essences locales (chênes, aulnes, charmes, saules...).

La parcelle est déjà desservie en réseau électrique, télécom et eau. Un système d'assainissement autonome sera réalisé. Une demande d'installation d'assainissement non collectif a été établie chez Noréade qui a émis un avis favorable.

## **Nature du projet**

Dans le cadre de cette transformation, le bâti de la grange sera conservé. Seule une petite partie sera démolie. Le projet a été réalisé pour garder au maximum l'authenticité du lieu. Une réunion a eu lieu avec la mairie et l'ABF pour se mettre d'accord sur l'aspect visuel et le choix des matériaux.

La toiture existante sera remplacée à l'identique avec une tuile similaire de teinte rouge-orangé, les murs en briques existants seront sablés et rejointoyés, une partie sera habillée en bardage bois naturel.

Des ouvertures seront réalisés avec la mise en place de menuiseries performantes pour permettre un éclairage naturel. Les travaux concernent principalement l'intérieur de la grange, afin de la rendre habitable, avec des travaux d'isolations renforcées sur l'ensemble, afin d'obtenir un bilan énergétique très performant.

Celle-ci sera pour résidence principale des propriétaires afin d'être à proximité de leur lieu de travail (l'estaminet).

Espaces libres et aménagement des accès :

Les espaces verts actuels (pelouses) et espaces libres (allée en gravier) seront conservés (aucune modification)

Une terrasse en bois naturel sera aménagée sur l'arrière de la grange

Stationnement :

Des places de stationnements extérieures sont déjà disponibles sur le terrain

Clôture :

Les clôtures existantes seront conservées (aucune modification)

Réseaux

Le corps de ferme est déjà raccordé aux différents réseaux (électricité, eau, télécom). Seul le raccordement des eaux usées sera mis en conformité avec l'installation d'un système de traitement qui a déjà été validé par Noréade

## **Analyse du projet**

Ce projet consiste avant tout à améliorer le bâti existant en permettant de transformer un corps de ferme inutilisé en habitation.

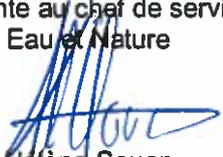
L'ensemble des propositions (bâti, revêtement, abords du terrain) semble garantir une bonne intégration paysagère en cohérence avec l'esprit des lieux du site inscrit. La concertation du projet en amont avec l'ABF permet d'avoir ainsi un projet de qualité.

Un élément serait néanmoins à préciser : le parking extérieur. Bien qu'il soit conservé en l'état, il serait intéressant de connaître sa localisation et sur quel type de revêtement il a été réalisé.

**Proposition d'avis, recommandation éventuelle**

J'émet un avis favorable à cette demande.

L'adjointe au chef de service  
Eau et Nature



Hélène Souan

Copie :  
UDAP 59