

**RAPPORT relatif au PROJET  
de Chambres d'Hôtes**

20 Bis, Rue Calmette

59830 BACHY

---

Mr Jean Louis CASTELAIN ◦ Propriétaire

## 1 SITUATION et son RAPPORT au site

Grand pays	Les PAYS LILLOIS
Grand paysage	Les PLATEAUX CALCAIRES
Entité Paysagère	MELANTOIS

**BACHY**– 1332 habitants au dernier recensement de 1999 – est l'une des quatorze communes du Canton de Cysoing.

Bachy n'est guère éloigné de Lille : soit une quinzaine de kilomètres à vol d'oiseau entre le clocher de l'église Saint Eloi à Bachy et le Beffroi de l'Hôtel de ville de Lille au nord ouest.

Situé sur l'axe routier Lille-Saint Amand les Eaux, et une fois passé (depuis Lille) par Lezennes et Sainghin en Melantois, c'est ensuite la route départementale 955 qui mène à Bachy, et au-delà à Mouchin, Rumegies, Lecelles et Saint Amand les Eaux.

A noter que le clocher de l'église Saint Eloi n'est qu'à dix kilomètres de l'extrémité est des pistes de l'aéroport de Lesquin à l'ouest.

Le bâti du village est majoritairement situé du côté est de la route départementale 955 entre elle et la frontière franco-belge, et au nord de son territoire.

C'est depuis cette route -dite Route Nationale au RAVET ANCEAU – entre le lieu-dit HOTEL et la gare désaffectée de BACHY que l'on aperçoit la silhouette de la ferme, objet du présent dossier, à une centaine de mètres de la route à main droite en allant de Bachy à Bercu plus au sud.

Le porche d'accès à la cour est de 2300 mètres à vol d'oiseau du clocher de l'église Saint Eloi.

## 2 La PARCELLE et son BATI

Le bien-fonds dont Mr Jean-Louis CASTELAIN est propriétaire est constitué entre autres des parcelles référencées 997 et 91, section OB du cadastre de Bachy pour une contenance globale de 74317 m<sup>2</sup>.

La plus grande, référencée 91 pour une surface de 47216 m<sup>2</sup> est constituée de pâtures dont l'accessibilité est tributaire de l'autre parcelle référencée 997, laquelle présente une limite avec le domaine public longue de 240 mètres environ le long de la rue Calmette.

C'est au milieu de cette dernière que se situe l'ensemble immobilier d'une exploitation agricole exclusivement consacrée à l'élevage -des vaches au nombre de 260 à ce jour.

L'ensemble de la plupart des bâtiments s'ordonne autour d'une grande cour de l'ordre de 40 x 30 m. Il s'agit d'une part de bâtiments de la Cense d'origine auxquels se sont greffés des hangars modernes d'autre part.

**2.1** En retrait d'une trentaine de mètres du domaine public, on accède à la cour par une porte surmontée d'un premier étage et d'un second en comble sous une toiture à deux pans avec pignons visibles face au passage.

**2.2** Une fois franchi ce porche, on trouve à main gauche un long corps de bâtiment d'une emprise au sol de l'ordre de 45 x 7 m, ayant abrité des locaux d'élevage aujourd'hui désaffectés, et montrant une superbe toiture à deux pans longitudinaux couverts en pannes flamandes, toiture récemment restaurée.

**2.3** En face, à main droite, une partie seulement du corps de bâtiment d'origine est restée visible, et, est constituée de remises, l'autre partie étant aujourd'hui masquée par la partie visible des hangars depuis la cour.

**2.4** En fond de cour et sans contiguïté avec les corps de bâtiment latéraux, un corps de logis d'une emprise au sol de 23,80 x 10 m est constitué d'un rez-de-chaussée surmonté d'étage en comble non aménagé sous une toiture à deux pans longitudinaux et croupes couvertes en tuiles mécaniques. Aujourd'hui vide d'occupants, il s'agissait de l'habitation des parents de Mr CASTELAIN : ce corps de logis semble dater du début du XX<sup>ème</sup> siècle.

**2.5** A l'extérieur de cet ensemble immobilier, on trouve un peu à l'écart, à l'est, l'habitation de Mr CASTELAIN, récemment bâtie, et à l'ouest, un ensemble de hangars dont l'un d'eux vient d'être sinistré par un incendie survenu début juillet : le plus grand, isolé des autres et plus récent, occupe une emprise au sol de 60 x 20 m.

### 3 Le BATIMENT du PROJET

Il s'agit du corps de logis mentionné plus haut en 2.4.

Il comprend :

– **en sous sol partiel**

▪ une cave de 9,30 x 4,95 soit 46,00 m<sup>2</sup>

– **à rez-de-chaussée**

▪ un petit hall de service de	2,25 m <sup>2</sup>	
▪ un bureau de	24,15 m <sup>2</sup>	
▪ une salle de bains + WC de	7,40 m <sup>2</sup>	
▪ une grande cuisine de	26,75 m <sup>2</sup>	
▪ un petit dégagement entre le bureau et le grand salon de	2,50 m <sup>2</sup>	
▪ un grand salon/salle à manger	32,30 m <sup>2</sup>	
▪ un hall d'entrée principale de	8,60 m <sup>2</sup>	
▪ un couloir vers les chambres	11,50 m <sup>2</sup>	Rangements non compris
▪ un salon avec cloison repliable de	29,45 m <sup>2</sup>	
▪ une chambre 1 de	14,50 m <sup>2</sup>	
▪ une chambre 2 de	13,85 m <sup>2</sup>	
▪ une chambre 3 de	14,15 m <sup>2</sup>	
▪ une chambre 4 de	<u>14,60 m<sup>2</sup></u>	

Soit à rez-de-chaussée une surface habitable totale de **202,00 m<sup>2</sup>**

– **à l'étage en comble**

Surface habitable    Surface de plancher

▪ un grenier d'un seul tenant	123,00 m <sup>2</sup>	183,00 m <sup>2</sup>
▪ un petit local de	1,90 m <sup>2</sup>	7,50 m <sup>2</sup>
▪ un autre plus grand de	<u>3,75 m<sup>2</sup></u>	16,30 m <sup>2</sup>

Soit à l'étage une surface habitable totale de **128,65 m<sup>2</sup>**

- La répartition des pièces de part et d'autre d'une double distribution transversale entre façade cour, au nord, et façade opposée, au sud, avec vue sur des pâtures, a été perturbée il y a quelques années par une transformation réalisée par Mr CASTELAIN lui-même : en effet, au lieu et place de la grande cuisine actuelle où a été installée à cette occasion la chaudière de l'installation de chauffage central, se trouvait « en creux » par rapport au mur gouttereau de la façade, exposée au sud un préau.
- A noter que cette transformation par une avancée disgracieuse vient rompre l'harmonie générale du corps de logis.
- A noter également que la distribution d'origine en trois zones fonctionnelles distinctes – soit service, réception, chambres – est peu courante dans l'habitat rural.
- Si deux chambres -1 et 3 – ainsi que la cuisine ont un revêtement de sol en carreaux 30 x 30 de grès cérame porcelainé plutôt ordinaire, les dégagements et halls d'entrée, les deux salons et la salle de bains présentent des sols en carreaux de ciment polychrome de quatre modèles différents. En comble le sol est un dallage en tomettes rouges.
- La volée droite de l'escalier menant au comble avec 21 marches pour une hauteur à franchir de 3,60 m environ est plutôt raide en raison d'un giron de marche de l'ordre de 16 cm !
- En comble on observe 6 conduits de fumée d'origine mais seules 3 cheminées à foyer ouvert subsistent encore à rez-de-chaussée.
- Toutes les fenêtres sont équipées de double vitrage.

Globalement, on constate un très bon état général du bâti, rarement rencontré dans l'habitat rural.

#### **4 Le PROJET proprement dit**

Après avoir envisagé de transformer cette maison en quatre T2 à rez-de-chaussée ainsi qu'un T2 et un T3 en comble, sur la base d'un projet établi par l'agence MAES Architecte, Monsieur CASTELAIN oriente aujourd'hui son choix vers un aménagement en chambres d'hôtes et peut être à plus long terme en gîte rural.

Pour répondre à ce double objectif, il est proposé, selon croquis joint en annexes, la nouvelle distribution suivante à **rez-de-chaussée** :

- un hall d'entrée / dégagement de	7,60 m <sup>2</sup>	Vestiaire non compris
- un WC / lavabo de	5,90 m <sup>2</sup>	
- une cuisine de	15,85 m <sup>2</sup>	
- une salle de séjour de	42,50 m <sup>2</sup>	
- une « loggia » (ex préau) de	24,20 m <sup>2</sup>	
- un dégagement vers les chambres de	13,90 m <sup>2</sup>	
- une chambre d'hôte 1	20,45 m <sup>2</sup>	
comprenant sas d'entrée	2,70 m <sup>2</sup>	
WC	1,60 m <sup>2</sup>	
Salle de bains	5,25 m <sup>2</sup>	
La chambre 1	10,90 m <sup>2</sup>	Rangement non compris
- une chambre d'hôte 2	19,75 m <sup>2</sup>	
comprenant sas d'entrée	2,70 m <sup>2</sup>	
WC	1,60 m <sup>2</sup>	
Salle de bains	5,25 m <sup>2</sup>	
La chambre 1	10,20 m <sup>2</sup>	Rangement non compris
- une chambre d'hôte 3	19,75 m <sup>2</sup>	
comprenant sas d'entrée	2,15 m <sup>2</sup>	
WC	1,60 m <sup>2</sup>	
Salle de bains	4,20 m <sup>2</sup>	
La chambre 1	11,80 m <sup>2</sup>	Rangement non compris
- une chambre d'hôte 4	<u>20,10m<sup>2</sup></u>	
comprenant sas d'entrée	2,15 m <sup>2</sup>	
WC	1,60 m <sup>2</sup>	
Salle de bains	4,20 m <sup>2</sup>	
La chambre 1	12,15 m <sup>2</sup>	

Soit une surface habitable totale **190,00 m<sup>2</sup>**  
auxquelles s'ajoutent les surfaces  
suivantes de rangements mesurés au sol :

- vestiaire de l'entrée	1,30 m <sup>2</sup>
- placard en chambre A	1,90 m <sup>2</sup>
- placard en chambre B	1,80 m <sup>2</sup>
- placard en chambre C	1,00 m <sup>2</sup>
- placard en chambre D	1,00 m <sup>2</sup>

► Cette proposition d'aménagement répond au double objectif évoqué plus haut, à savoir, quatre chambres d'hôtes avec une confortable « salle de petit déjeuner » complétée par une cuisine et une loggia faisant office de « jardin d'hiver » en saison froide et terrasse abritée avec protection solaire par stores toiles en saison chaude. Toutes dispositions qui en font, ipso facto, un gîte rural éventuellement.

► Cette proposition implique les transformations suivantes :

- La reconstitution du « préau » d'origine mais fermé par une façade entièrement vitrée dont quatre vantaux de porte permettant une ouverture aux deux tiers pour une vue sans obstacles vers les pâtures.

- La création d'un nouvel escalier à deux volées droites avec palier de repos.

- L'installation en cave de la chaudière de chauffage central en utilisant le conduit de fumée existant dans le bureau actuel.

► A l'exception de la démolition de « l'avancée » de la cuisine actuelle, les quatre façades ne seront en rien modifiées. Cette démolition contribuera à améliorer la silhouette de la maison, avec celles du WC extérieur et de l'abri de la cuve à fuel.

► Dans la mesure du possible seront conservés les dallages en carreaux de ciment polychrome, en grand salon/séjour et dégagements, notamment.

## **5 ABORDS et ACCESSIBILITE**

L'accès à la ferme ne présente aucune difficulté, en raison de sa lisibilité dans le paysage le long et depuis la route entre Bachy et Bercu.

Le stationnement de plusieurs véhicules de tourisme ne pose aucun problème dans la mesure où la cour est grande et n'est plus le contre de l'activité de l'exploitation agricole.

Quant aux abords immédiats de la maison, il est actuellement constitué d'un dispositif d'origine à conserver : d'une part sur trois côtes de la maison, d'un trottoir d'au moins un mètre de large en très grandes dalles de pierre bleue, précédé côté cour d'une large zone pavée d'environ 24 x 4 m.

Au sud, devant la loggia, un nouveau dallage – en pierre bleue par exemple – remplacerait avantageusement le dallage actuel en carreaux de grès cérame jaune.

De ce même côté, une zone de 500 m entre la maison et la clôture des pâtures voisines paraît suffisante pour constituer une zone de détente de plein air, d'autant qu'elle s'étend sur les côtés notamment par un jardin potager à l'est.

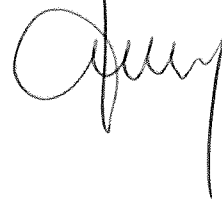
Toutefois, cette clôture sera déplacée –une quinzaine de mètres– afin d'augmenter la distance entre la maison et les pâtures, pour en minimiser les inconvénients de voisinage avec les bovidés -odeurs, mouches- sans nuire la vue du large panorama bucolique où les vaches et leurs veaux aux nuances d'ocre mêlées de blanc et de gris évoluent sur les cinq hectares de prairie clos par les lisières de bosquets de peupliers essentiellement.

A noter que l'emplacement actuel de cette clôture est celui de la division parcellaire -entre les parcelles 997 et 91- division inchangée depuis au moins 1885 comme en atteste l'extrait cadastral de l'époque joint en annexe.

## 6 CONCLUSION

Il s'agit d'un projet de qualité exceptionnelle par le confort global offert -conjuguant celui des chambres d'hôtes proprement dites avec celui d'un gîte rural potentiel- et par sa situation au cœur d'un paysage archétypique pour un citadin, cadre d'une activité utile et garante de la préservation d'un environnement.

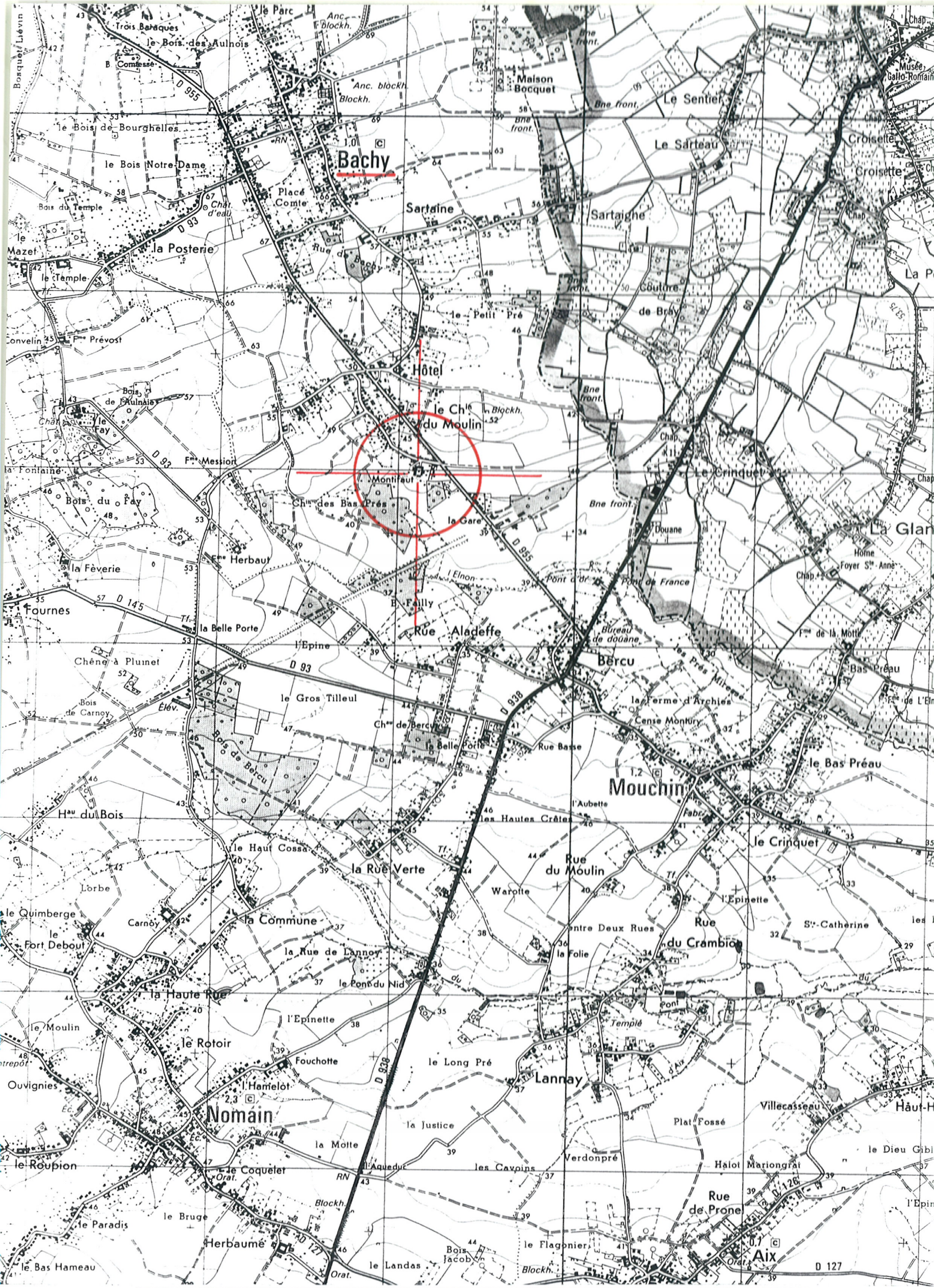
C. DIMEY Architecte  
Ronchin, le 11 Juillet 2011



### PIECES JOINTES

Plan de situation	1/25000
Plan de situation	1/10000
Extrait cadastral de 1885	1/1000
Plan de masse	1/1000
Etat actuel :	
- Rez-de-chaussée	1/100
- Comble	1/100
Hypothèse d'aménagement	
- Rez-de-chaussée	1/100
Planches de prises de vues	Neuf







B  
E  
L  
G  
I  
Q  
U  
E

CAUE du NORD • Projet de Chambres d'Hôtes à Bachy • C. DIMEY Architecte-conseil

1718000

1719000

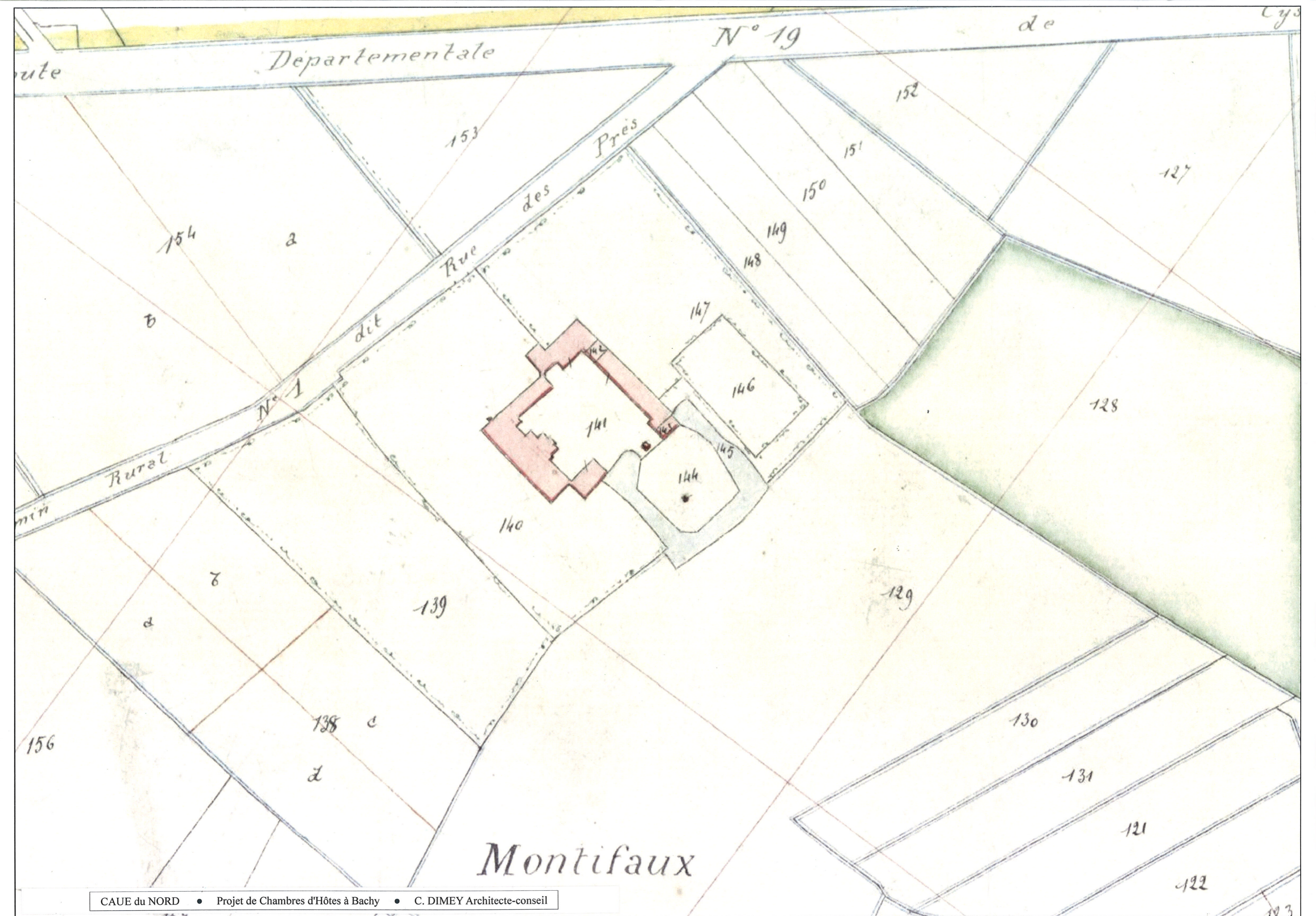
1720000

9260000

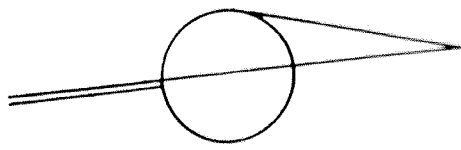
9261000

9262000

9263000



P  
A  
T  
U  
R  
E



CLOTURE ACTUELLE

POTAGER

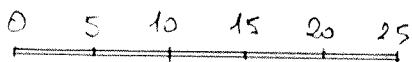
CHAMBRES  
d'HOTES

HABITATION  
CASTELAIN

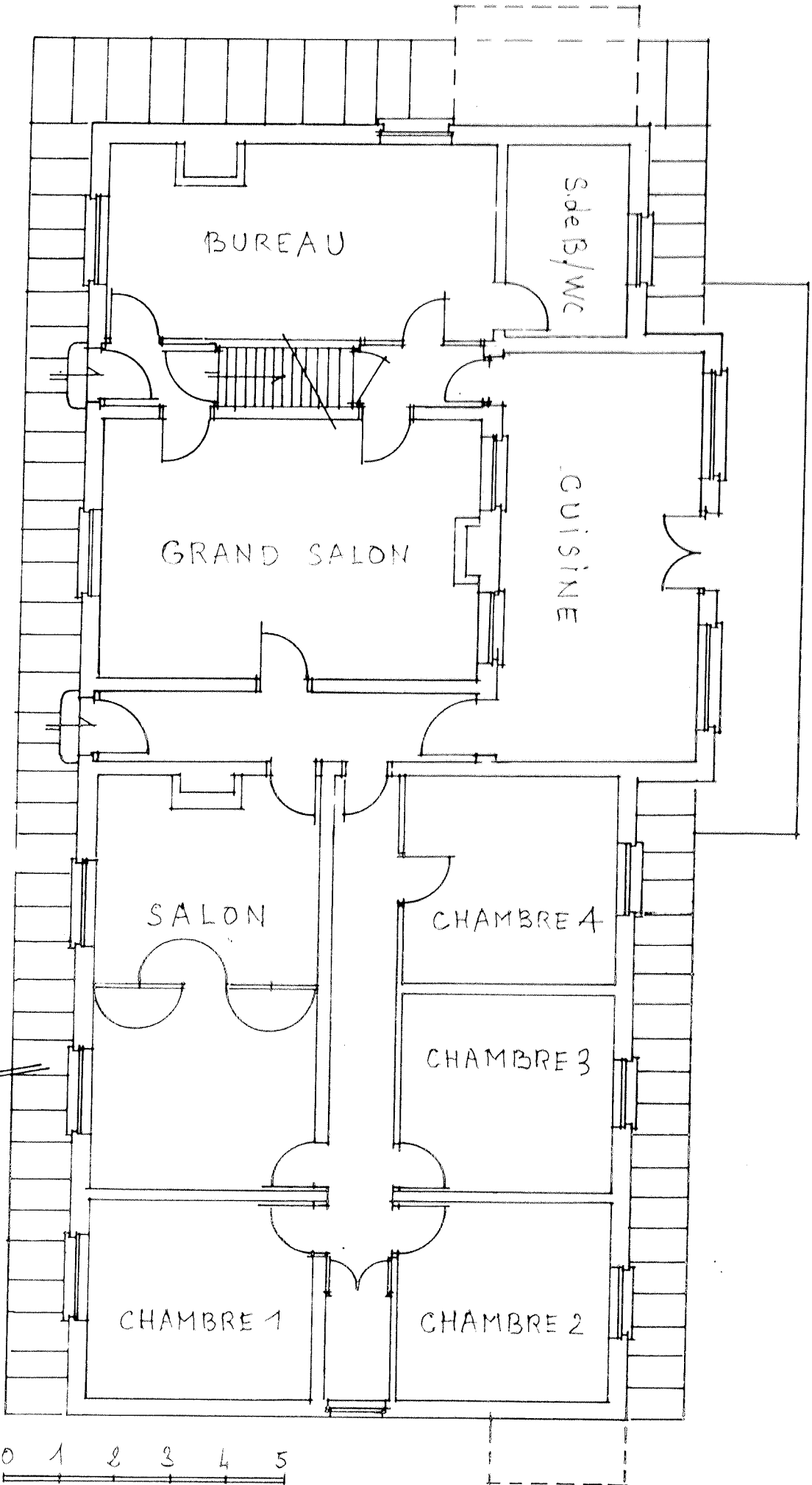
R  
U  
E  
C  
A  
L  
M  
E  
T  
T  
E

R  
U  
E

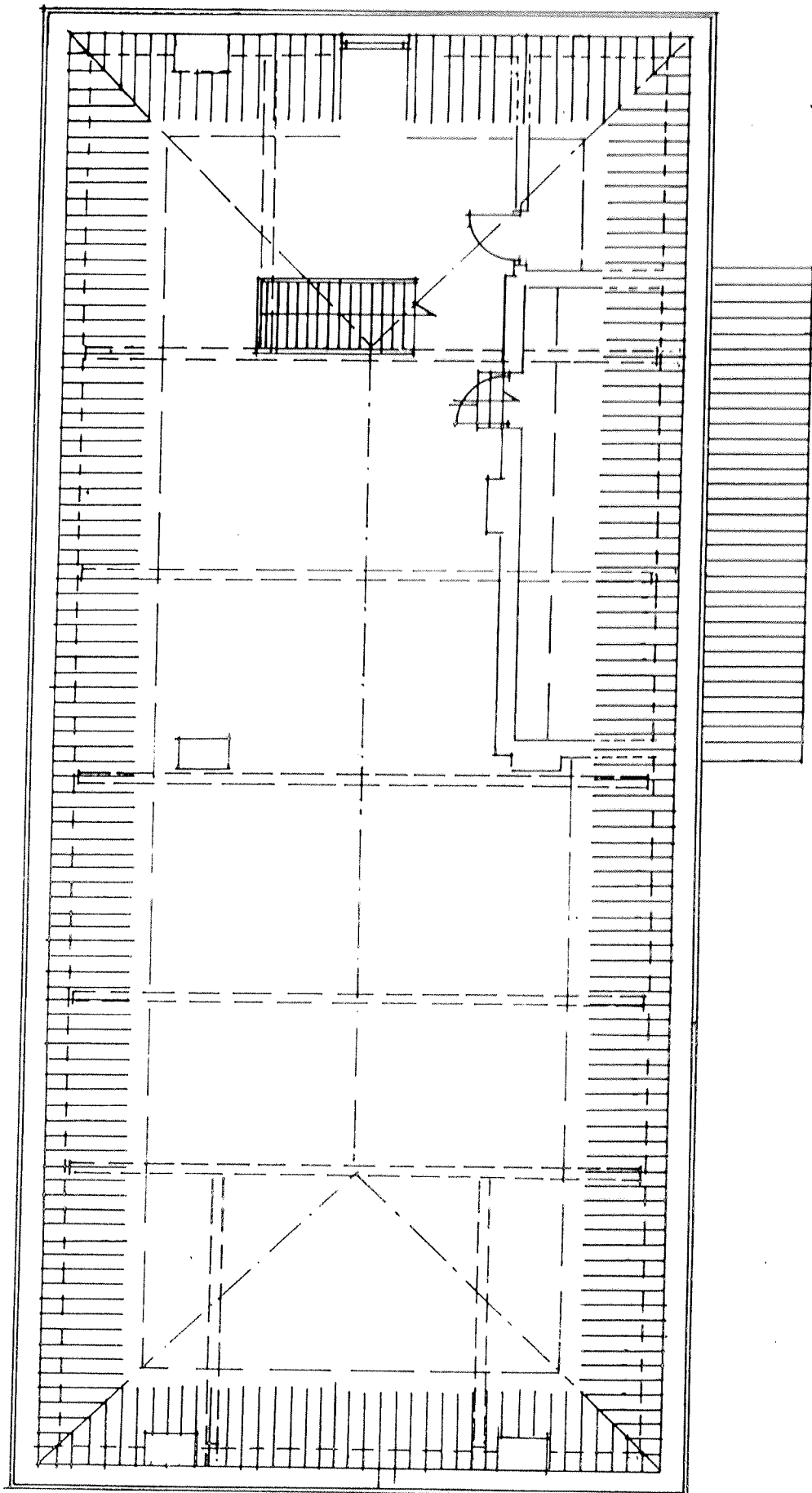
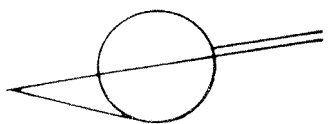
R  
O  
U  
T  
E  
N  
A  
T  
I  
O  
N  
A  
L  
E



ETAT  
ACTUEL  
REZ de CH



ETAT  
ACTUEL  
COMBLE



# HYPOTHESE d'AMENAGEMENT

REZ DE  
CHAUSSEE

