

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

21 avenue de Flandre
59170 CROIX

Mr et Mme CABOT - LAMBERT ○ Propriétaires

1 SITUATION et son RAPPORT au SITE

CROIX – 20832 habitants au dernier recensement de 1999 – est l'une des quatre communes des Cantons de Roubaix.

Il faut être habitant de longue date de la métropole pour situer Croix entre Villeneuve d'Ascq au sud, Wasquehal à l'ouest, Hem au sud-est et Roubaix au nord-est.

C'est surtout entre Croix (du moins dans sa partie nord et à l'ouest du Parc Barbieux) et les deux communes de Wasquehal et Roubaix que la distinction entre les trois communes est difficile à faire.

De fait le territoire de la commune de Croix (444 ha) est constitué de deux zones urbaines reliées par un « étranglement » (de 350 m de large) à la pointe sud du Parc Barbieux, lui-même sur le territoire de la commune de Roubaix, sur les franges duquel se situent :

- au nord-ouest la zone urbaine la plus dense – cos de 0.60 à 1.00 – avec sa mairie et son église Saint Martin le long de la rue Jean Jaurès artère principale de la commune
- et au sud-est une zone moins urbaine avec un cos de 0.10 à 0.20 et exceptionnellement à 0.60 le long de l'Avenue de Flandre (« Grand Boulevard ») et une étroite bande comprise entre le parc Barbieux et la Rue Verte.

C'est dans la zone urbaine la plus dense, mais à peu de distance de l'extrémité sud du parc Barbieux comme à l'extrémité nord de l'avenue de Flandre que se situe au 21 de celle-ci, la propriété objet du présent dossier.

2 La PARCELLE et son BATI

Le bien-fonds dont Mr et Mme Cabot - Lambert sont depuis peu propriétaires est constitué d'une parcelle référence 139 section AW du Cadastre de Croix pour une contenance de 144 m².

Il s'agit d'un terrain rectangulaire d'une largeur constante de 5 m – celle de la limite avec le domaine public de l'Avenue de Flandre – et d'une profondeur de 29 m environ.

Il est occupé sur les deux tiers de sa surface à compter du domaine public par le bâti d'une maison d'habitation.

Bâtie vraisemblablement autour des années 30 du siècle dernier, sa distribution intérieure est celle de l'architype dominant de l'habitation de la Métropole Lilloise :

Avec une porte d'entrée, un hall/couloir et un escalier d'accès à l'étage en enfilade, et simple distribution latérale des pièces à chaque niveau, prolongation du bâti dit « en marteau » côté jardin, elle comprend, un niveau de cave, un rez-de-chaussée, un premier étage et un second en comble à la mansart de même surface habitable que le premier.

La façade sur l'avenue en maçonnerie de briques ordinaires rehaussée de bandeaux filants en briques émaillées blanches ou marrons, linteaux des baies et inserts carrés en pierre (ou béton ?), présente un soubassement en pierre bleue le tout sur les deux premiers niveaux - rez de chaussée et premier étage.

Elle est couronnée par un chéneau en guise de corniche sur consoles en bois, de part et d'autre d'une grande lucarne avec porte fenêtre à deux vantaux ouvrant sur un balconnet.

La façade de la lucarne en maçonnerie de brique et pierre prend un caractère monumental tant par ses dimensions que par son décor et le registre des références : fronton en plein cintre avec auvent de même forme, petit pinacle en pierre.

A noter que les fenêtres d'origine ont été remplacées ainsi que la porte d'entrée par des fenêtres et porte en PVC blanc : cette dernière aussi laide que neuve, mais que les nouveaux propriétaires envisagent de remplacer prochainement.

A l'intérieur, on peut observer des sols carrelés en carreaux de ciment polychrome, deux cloisons menuisées de second jour avec portes fenêtres à deux ouvrants, ensemble entièrement équipé de vitraux à motifs floraux polychrome, symétriquement disposés, et enfin un bel escalier en orme à volées droites et jour oblong et rampe à fines balustres tournées sur limon et main courante également en bois.

3 Le PROJET proprement dit

Il s'agit de l'aménagement de deux chambres d'hôtes que d'ors et déjà les propriétaires ont entrepris de réaliser, ces derniers n'ayant pas demandé à bénéficier de la subvention départementale.

L'une et l'autre sont situées au 1^{er} et 2^{ème} étage côté rue :

Avant aménagement les chambres d'origine offraient les surfaces respectives suivantes :

- au premier étage :

18.27 m² de surface habitable et 1.08 m² de surface de rangement mesurée au sol

- au second étage :

18.81 m² de surface habitable et 0.54 m² de surface de rangement mesurée au sol

Après réalisation des aménagements projetés, on trouve :

- au premier étage :

la chambre proprement dite	13.80 m ²
et sa salle d'eau + wc	4.15 m ²

Soit au total	17.95 m ²
---------------	----------------------

- au second étage :

la chambre proprement dite	14.34 m ²
et sa salle de d'eau + wc	4.15 m ²
Soit au total	<hr/> 18.49 m ²

On trouvera ci-joint les plans de l'existant et des aménagements projetés, plans qui appellent les remarques suivantes :

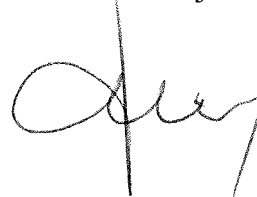
- l'indication de la contre cloison intérieure avec isolant thermique ne correspond pas à la réalité : par contre les côtes principales 3.88 et 5.11 m sont pertinentes.
- au second, un placard et le manteau de la cheminée ne sont pas indiqués
- les lits figurés aux plans n'ont que 1.40 m de large.
- enfin sur plan et, comme constaté sur place, il devrait être aisé d'améliorer l'intimité bien partagée entre hôtes et propriétaires, en créant un sas d'accès à chacune des deux chambres (voir plan de principe ci-joint).

4 CONCLUSION

Malgré un équipement sanitaire un peu spartiate – salle d'eau et wc intégré ouvrant directement sur les chambres – cet hébergement ne manque pas d'agréments essentiellement sur inscription dans un bâti de qualité avec vue directe sur le Grand Boulevard * (avenue de Flandre), un accès immédiat aux transports publics (arrêt « Clinique du Parc » du tramway mongy), la proximité du remarquable Parc Barbieux à moins de 200 m, et bien sûr le centre de Roubaix à moins de trois kilomètres à vol d'oiseau.

* dont le bruit ambiant est quasiment inaudible en raison d'une bonne isolation phonique et thermique grâce à des ouvrants équipés de double vitrage et même d'une sur fenêtre au 1^{er} étage.

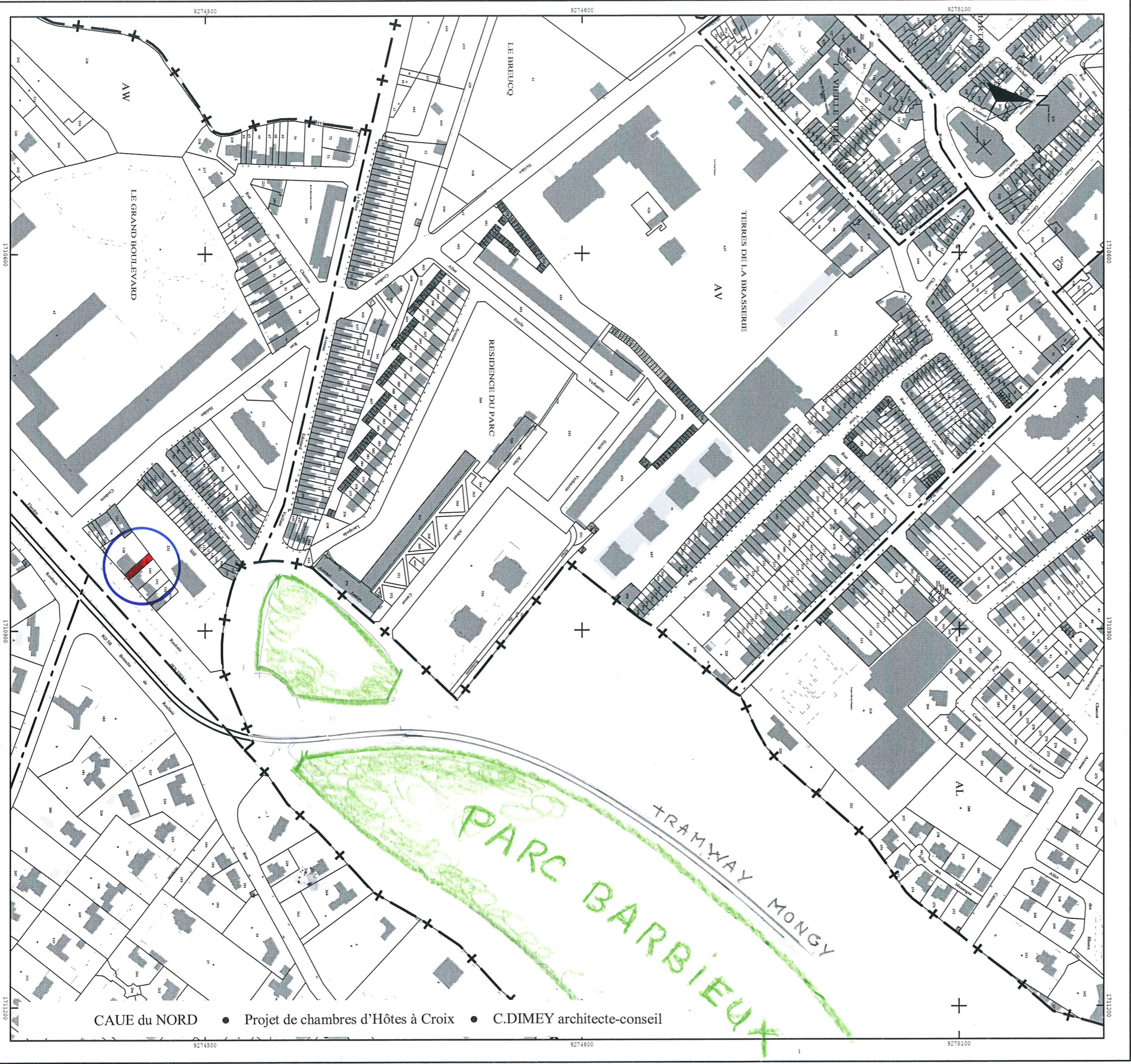
Claude DIMEY, architecte
Ronchin le 8 janvier 2013



Pièces jointes :

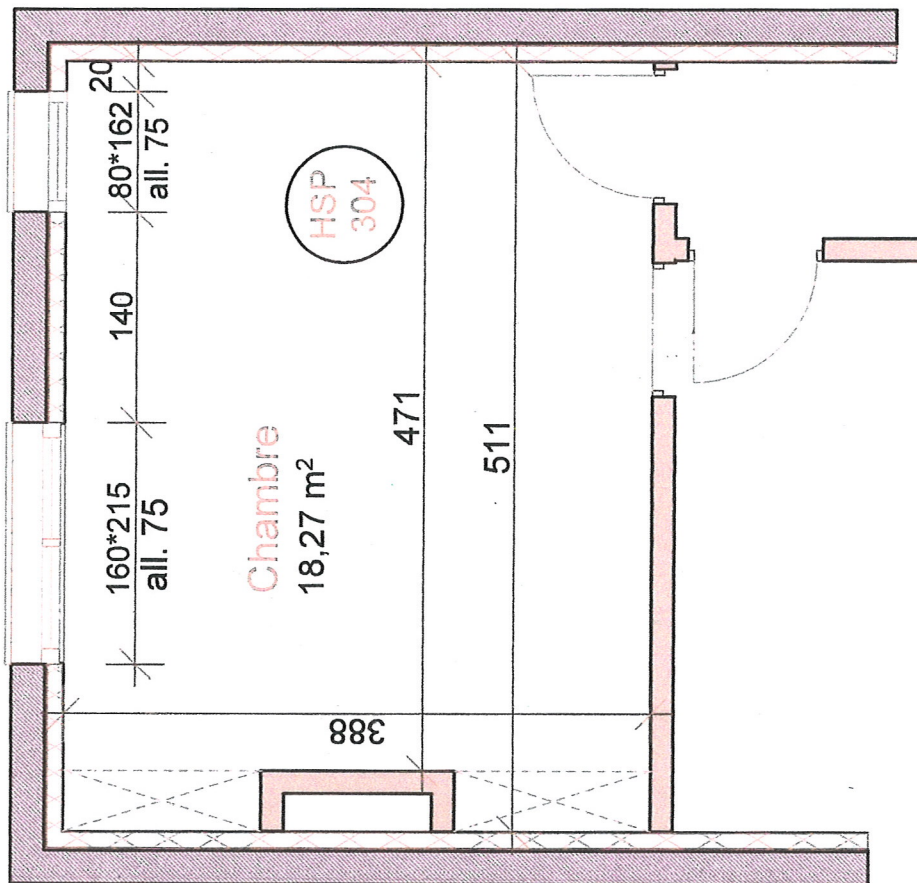
Plan de situation	1/25 000
Plan de situation	1/3 000
Plan de masse	1/500
Projet – 1 ^{er} étage	1/50
Projet – 2 ^{ème} étage	1/50
Aménagement complémentaire	1/50
Planches de prises de vue	QUATRE



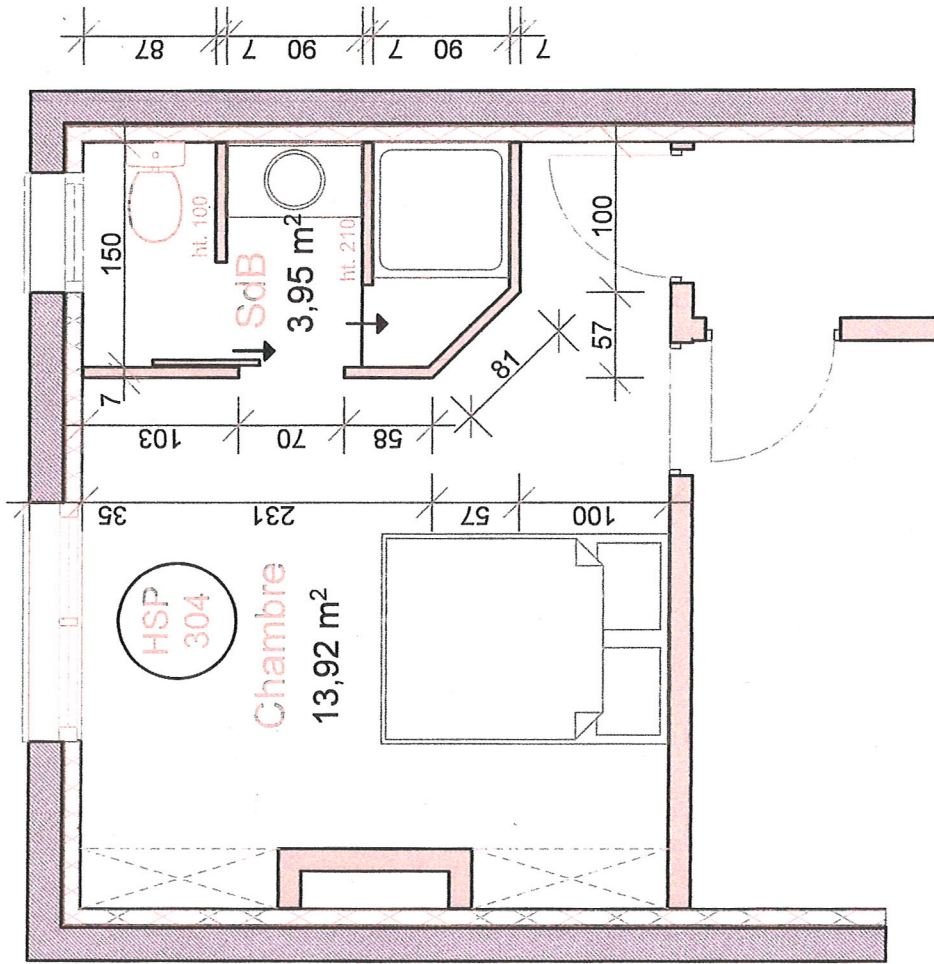


CAUE du NORD ● Projet de chambres d'Hôtes à Croix ● C.DIMEY architecte-conseil

Premier étage existant



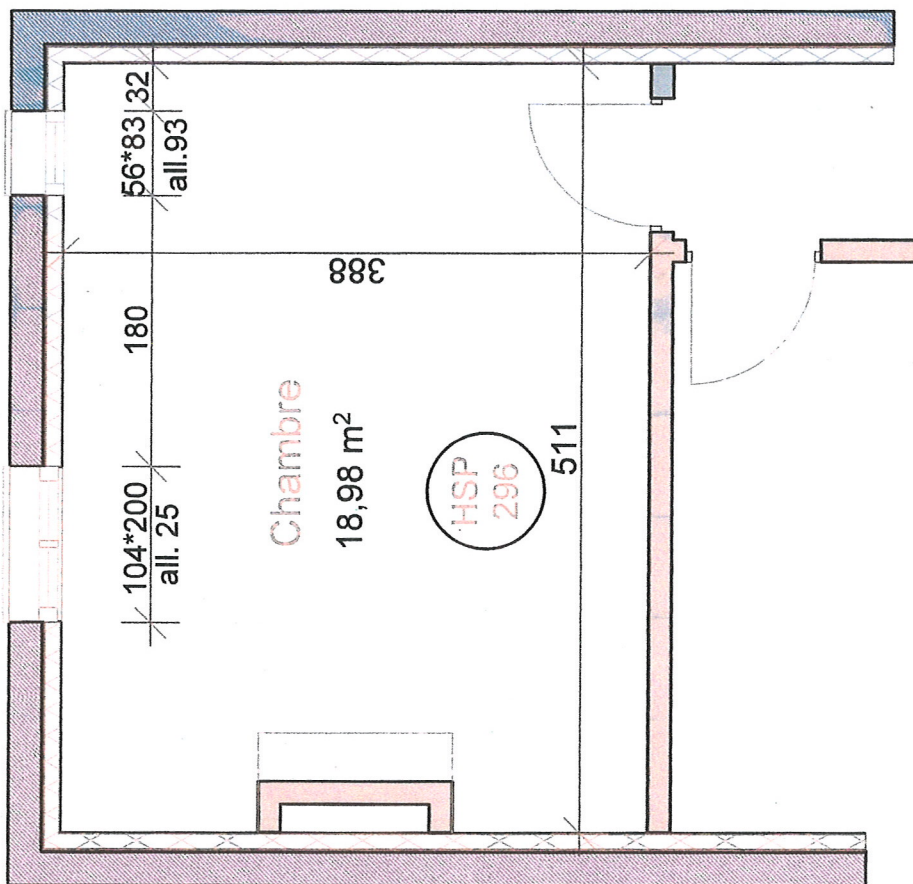
Premier étage projeté



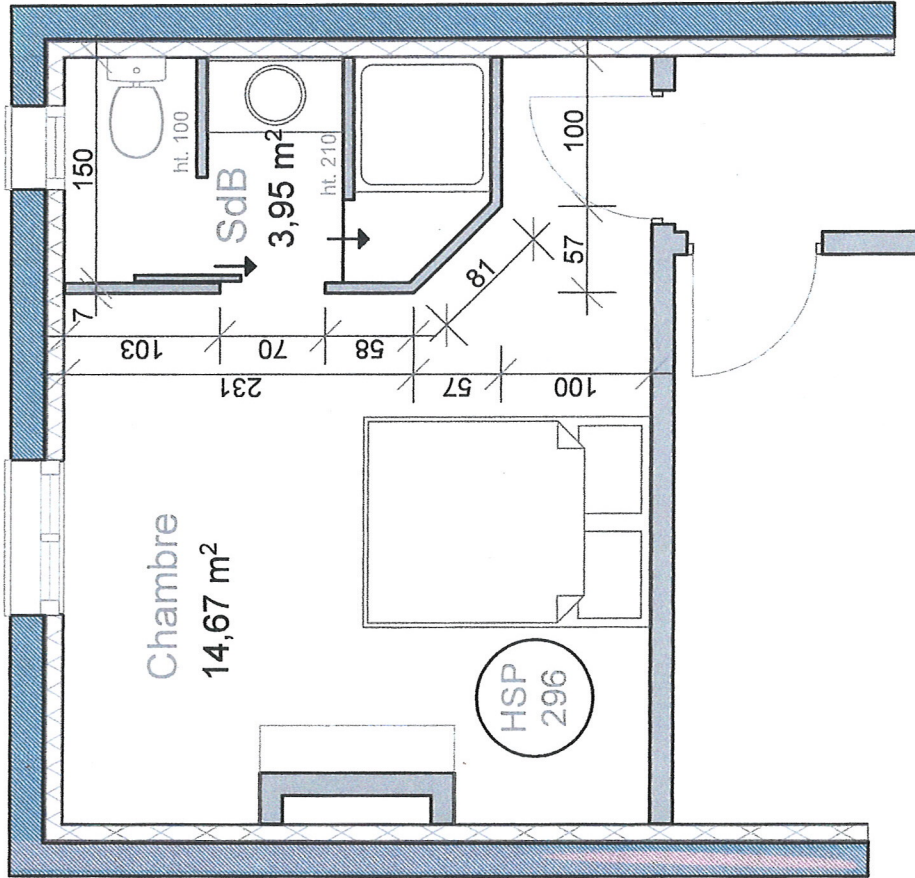
M. et Mme CABOT - 21, avenue de Flandres - CROIX

Echelle: 1/50°

Second étage existant



Second étage projeté

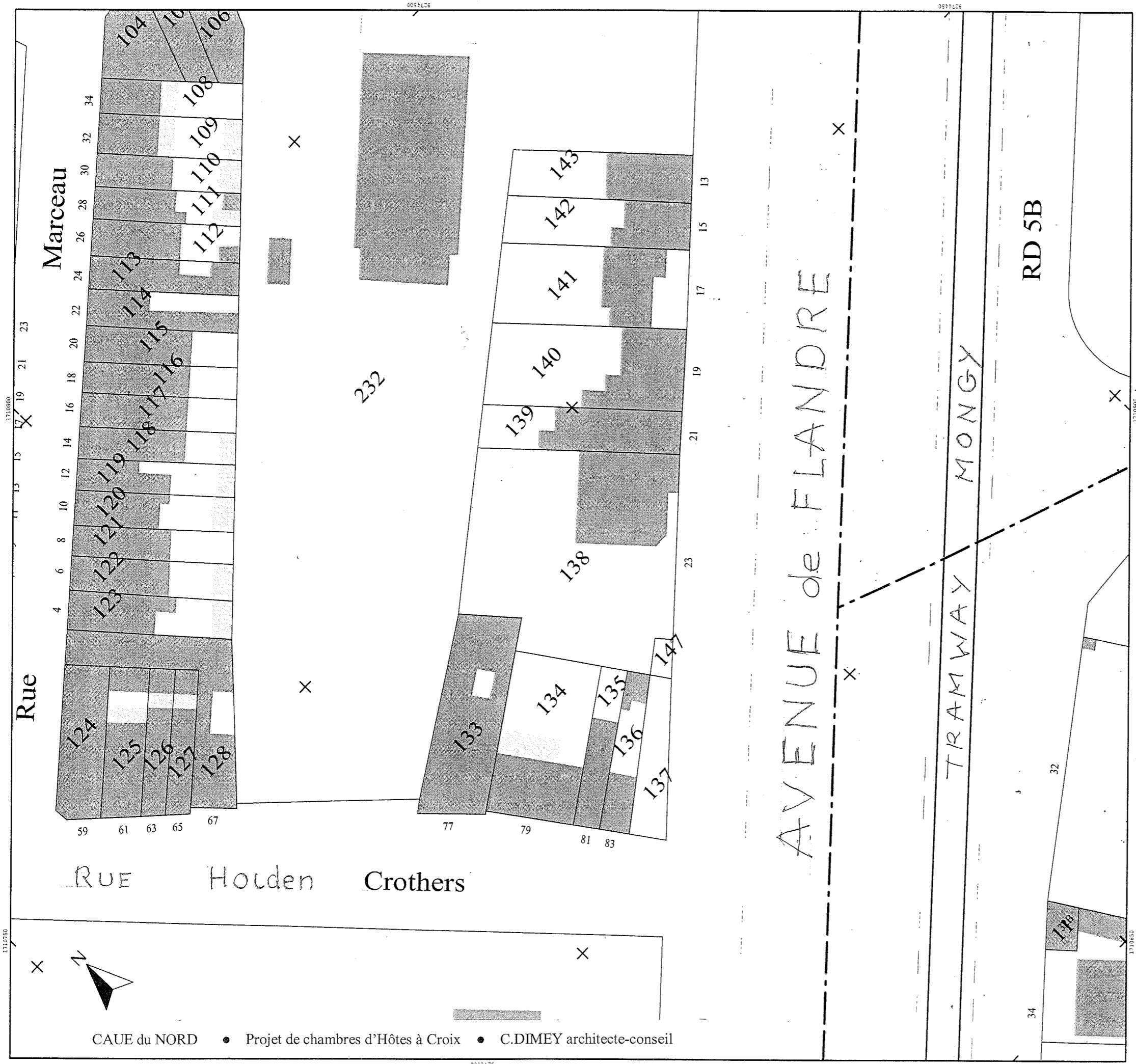


M. et Mme CABOT - 21, avenue de Flandres - CROIX

Echelle: 1/50°

1710860

1710750



Marceau

Rue

RUE Holden Crothers

AVENUE de FLANDRE

TRAMWAY MONGY

RD 5B

59 61 63 65 67

77 79 81 83

13

15

17

19

21

23

34

32

232

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

104 105 106

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

CAUE du NORD • Projet de chambres d'Hôtes à Croix • C.DIMEY architecte-conseil

0099125

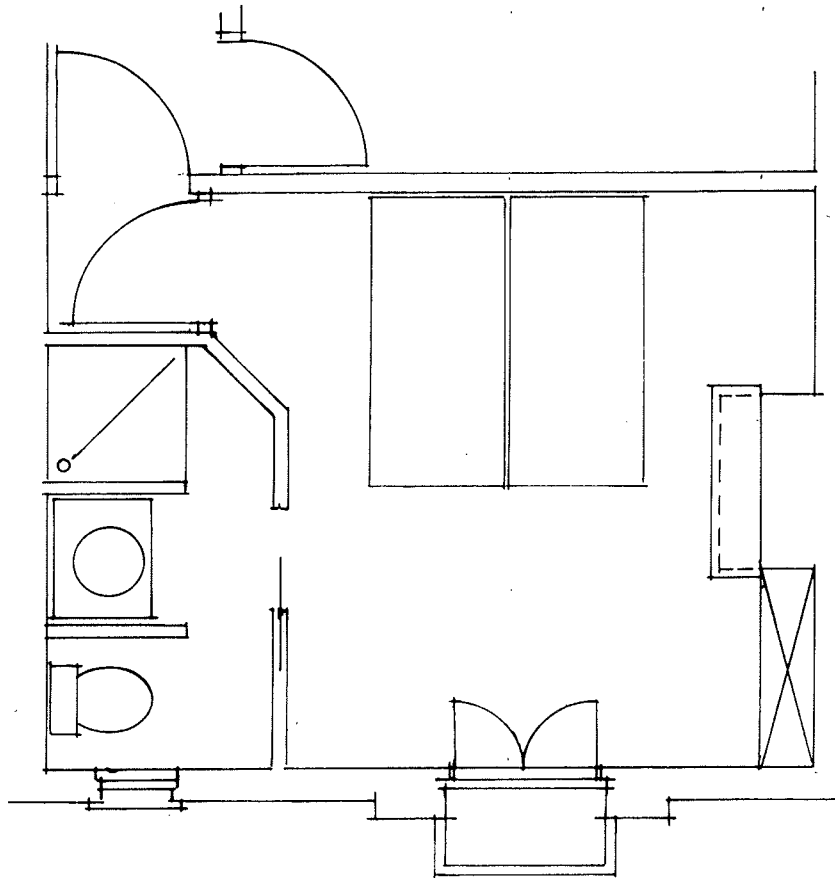
0099125

1710900

1710850

MODIFICATION PROPOSÉE

SECOND



PREMIER

