

RAPPORT relatif au PROJET de Gites

22 Rue de l'Eglise
59740 DIMECHAUX

Mr et Mme Jean Michel DECREUS ◦ Propriétaires

1 SITUATION et son RAPPORT au SITE

Grand pays	La FLANDRE
Grand paysage	La PLAINE De La LYS
Entité paysagère	PLAINE de la LYS

BAILLEUL – 14415 habitants au dernier recensement de 1999 – est le chef lieu d'un canton de neuf communes; elle en est la plus importante, la plus peuplée mais aussi la plus grande avec un territoire de 4346 hectares.

Située à peu près à égale distance d'Armentières et Steenvoorde, on y accède très facilement en empruntant l'autoroute A25/E42 sortie n°10 que l'on vienne de Lille ou de Dunkerque soit en empruntant la route départementale 933 qui, de Lille mène en direction de Cassel, à Nieppe puis Bailleul et au-delà à Méteren, Flêtre, Caestre et Saint Sylvestre-Cappel.

On accède non moins facilement à la propriété de Monsieur et Madame DECREUS située au bord de la route départementale 933 en direction de Lille, l'adresse postale au 2035 de la route de Lille indiquant explicitement la distance en mètres qui la sépare de la place du Général de Gaulle au centre du bourg.

La propriété est située au lieu dit le Nouveau Monde et, si à cet endroit le « relief » est encore celui de la plaine de la Lys, à l'altitude très exactement de vingt mètres dans la courbe de la Route de Lille, le centre de Bailleul est déjà à quarante mètres, et à moins de cinq cent mètres, le Mont de Lille à l'arrière mais hors la propriété « culmine » à 43 mètres !

La transition entre la plaine de la Lys et les monts de Flandre s'opère là dans les pâtures situées entre le fond de la propriété et le Mont de Lille.

2 La PARCELLE et son BATI

Le bien-fonds dont Mr et Mme DECREUS sont propriétaires est constitué des parcelles références 370 et 372 section YO du Cadastre de Bailleul pour une contenance globale de 8486 m².

Il s'agit d'un terrain dont le périmètre polygonal à six côtés présente une largeur de 56m environ et ses deux côtés les plus long (faisant un angle de 30° avec la limite avec le domaine public le long de la Route de Lille) des longueurs respectives de 129 et 132 mètres environ.

Le bâti actuel est situé dans la partie la plus proche de la route de Lille et comprend :

2.1 Un premier corps de bâtiment implanté à 25m environ en recul par rapport à l'alignement avec le domaine public et d'une emprise au sol de l'ordre de 16x10 m.

Il s'agit de l'habitation actuelle des propriétaires.

2.2 Un second corps de bâtiment implanté à 20 m environ en recul par rapport à l'alignement avec le domaine public et d'une emprise au sol de 13.30 x 9.0 m avec un petit avant corps de 4.50 x 0.80 m en son milieu côté route.

Il s'agit de l'habitation que Mr et Mme DECREUS ont récemment (2004) fait construire avec l'intention de s'y installer. De fait elle est occupée par leur fille et Mr et Mme DECREUS ont choisi de transformer et améliorer leur première habitation référencée en **2.1**.

2.3 A l'arrière de cette habitation (**2.2**) et à 4 mètres de distance de celle-ci un petit corps de bâtiment implanté à la limite mitoyenne avec une propriété voisine, d'une emprise au sol de 8.60 x 6.5 abrite un garage à rez de chaussée surmonté d'un étage en combe aménagé.

3 Le BATIMENT du PROJET

Il s'agit de l'habitation – rendue prochainement libre d'occupation – mentionnée plus en **2.2**. C'est Mr DECREUS lui-même ingénieur de formation, qui dès 2002 en entreprends l'étude et arrête le projet qu'il réalise pour une bonne part de ses propres mains.

Telle qu'elle se présente aujourd'hui, elle comprend :

● à rez de chaussée	
- un hall d'entrée	10.75
- un séjour	43.44
- une cuisine	17.04
- un dégagement	2.33
- un bureau	12.52
- un WC	1.28
- une salle de bains	4.68

Soit une surface totale habitable de 92.06 m²
Avec 4.80 m² de surface cellier/chauffèrie

● à l'étage en comble	surface habitable	surface de plancher
- un palier d'étage	18.30	
- une chambre 1	10.60	16.34
- une chambre 2	10.60	16.34
- un dressing	3.82	7.73

Soit une surface totale habitable de 43.32 m²

Soit pour cette habitation, une surface habitable de 135.38 m²

Les murs de façades présentent une maçonnerie de briques de parement en paneresses de couleur beige-rosé nuancée avec linteaux et appuis de fenêtres en briques (briques de Warneton).

La toiture à deux pans longitudinaux parallèles à la rue et avec une pente à 50° et celle de l'avant corps central à deux pans inclinés à 60° sont couvertes par des tuiles mécaniques vernissées foncées « violet noir » en provenance de Hollande.

L'ensemble de la toiture présente un avant toit de 0.50 m autour de la maison (y compris en pignon).

A l'intérieur de la maison, il est fait un large usage de la même brique qu'à l'extérieur : essentiellement en cuisine et dans le séjour caractérisé par sa grande hauteur sous les deux pans de la toiture, accusée par l'élancement jusqu'au faitage du conduit de la cheminée entouré d'une maçonnerie de la même brique en forme de fuseau.

Participent également de l'espace du séjour une ferme entièrement visible, et une mezzanine dont on peut regretter que la trémie de l'escalier (en son milieu) la rende véritablement utile.

Il est également regrettable de trouver la salle de bains à rez de chaussée quand les deux chambres sont à l'étage.

4 Le PROJET

- Dans leur projet d'offrir cette habitation à la location en tant que gîte, Mr et Mme DECREUS se proposent d'affecter le bureau, situé à rez de chaussée, en chambre bien situé à proximité de la salle de bains.
- A l'étage, il serait souhaitable de modifier la cloison séparant les deux chambres en une cloison rectiligne permettant une utilisation la plus rationnelle possible que la configuration des lieux imposent. (Voir croquis joint).
- Enfin l'adaptation éventuelle de la chambre du rez de chaussée à l'handicap moteur peut être envisagée mais à deux conditions :
 - modification complète de la salle de bains, cette fois sans baignoire, et WC intégré.
 - rendre le WC directement accessible depuis la chambre mais aussi à tous les usagers du logement sans gêne mutuelle par la fermeture possible entre chambre et salle de bains.

5 ABORDS et ACCESSIBILITE

Le repérable de la propriété et son accessibilité sont des plus simples compte tenu de sa situation à l'entrée de Bailleul à proximité du virage à partir duquel on a visiblement l'impression d'arriver à Bailleul ou à l'inverse de lui tourner le dos.

Quant aux abords de la maison elle-même et du garage à l'arrière, tout reste à faire :

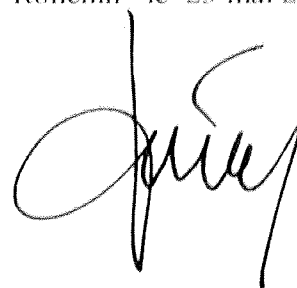
- une chaussée d'au moins 3 m de large, si possible drainante (ex : deux bandes de roulement de 0.50 m de large chacune en pierres ou pavés)
- une aire de stationnement devant le garage avec crosse de retournement.
- la création de haies le long de la mitoyenneté de la route et en partie le long de l'accès carrossable.

- organiser un jardin d'agrément avec arbuste et arbres à l'exclusion de tous conifères.
- installer deux terrasses dallées de 20 à 25 m² chacune, la première au nord pour profiter de la vue sur le Mont de Lille et la seconde au sud pour la meilleure orientation, situation véritablement appréciable lorsque la végétation offrira un écran suffisant pour faire oublier le trafic de la Route de Lille.

6 CONCLUSION

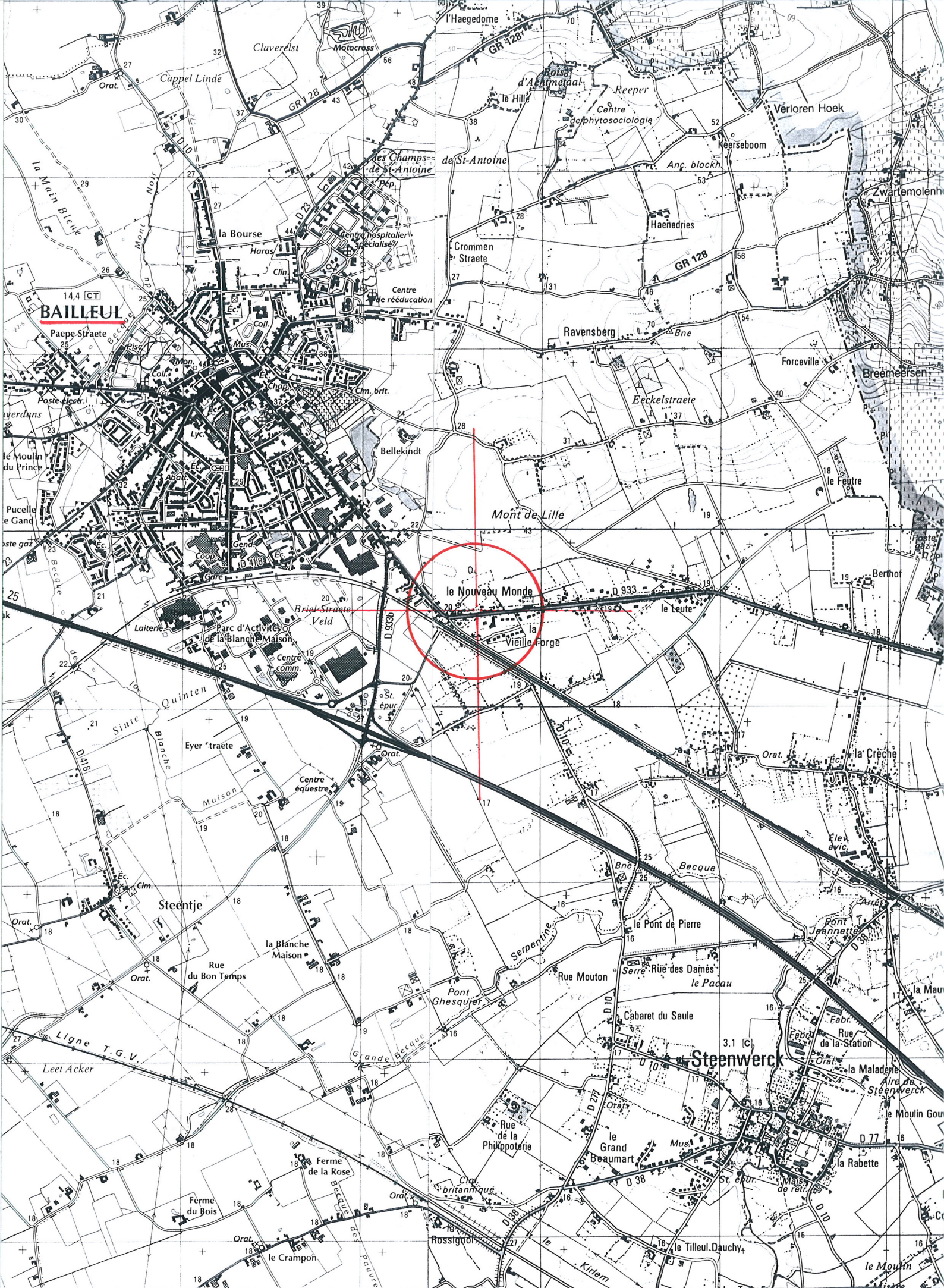
En l'état actuel l'habitation peut satisfaire dès aujourd'hui les aspirations des hôtes du futur gîte mais à la condition de réaliser à moyen terme les aménagements/embellissements des abords.

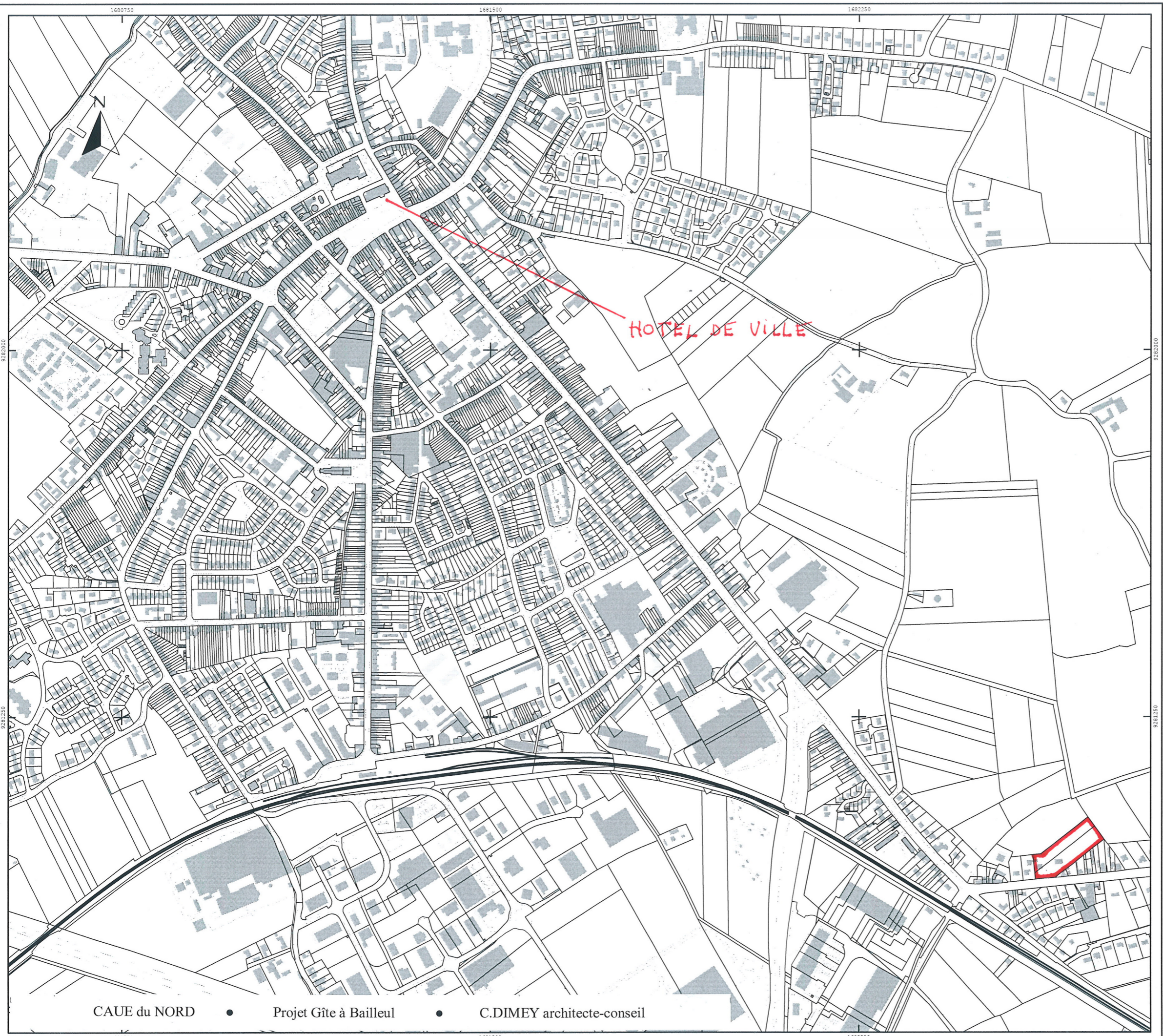
Claude Dimey Architecte
Ronchin le 25 mai 2012



Pièces jointes

Plan de situation	1/25 000
Plan de situation	1/7 500
Plan de masse	1/500
État des lieux	1/100
Modification étage	1/100
Chambre PMR	1/50
Planches de prises de vue	CINQ





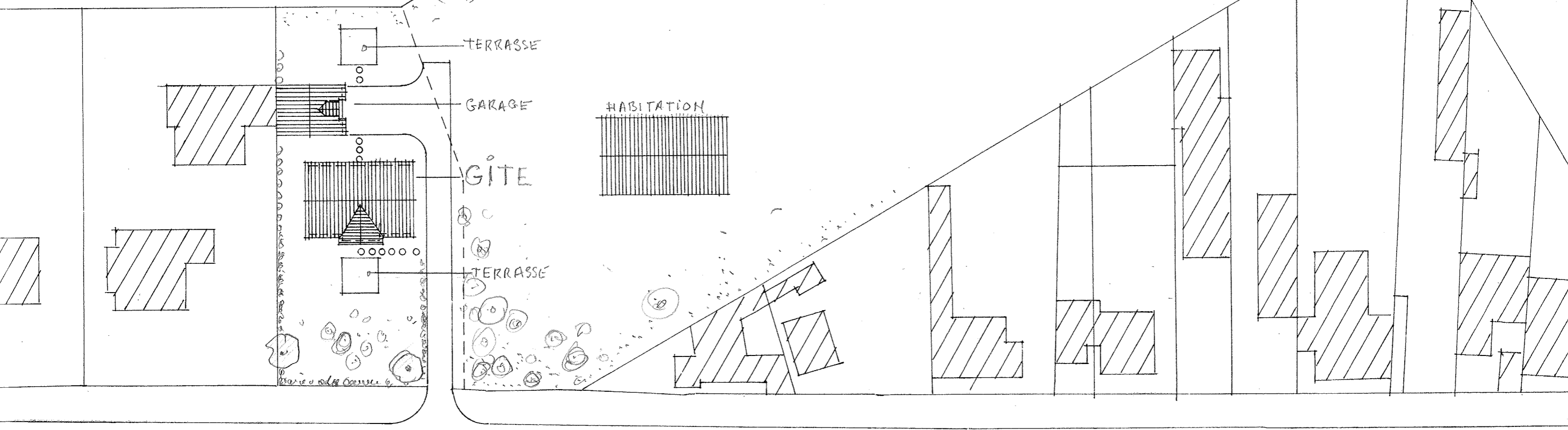
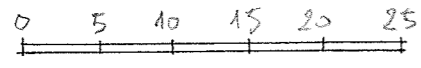
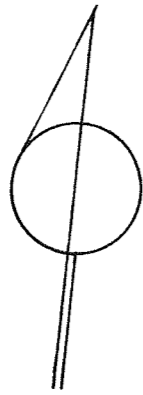
CAUE du NORD



Projet Gîte à Bailleul

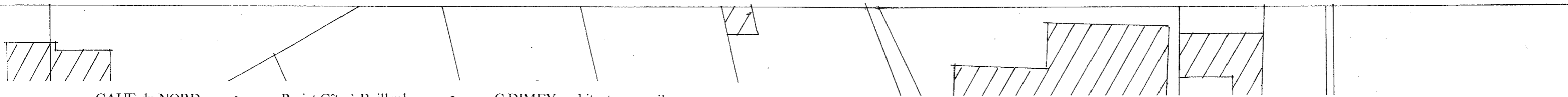


C.DIMEY architecte-conseil

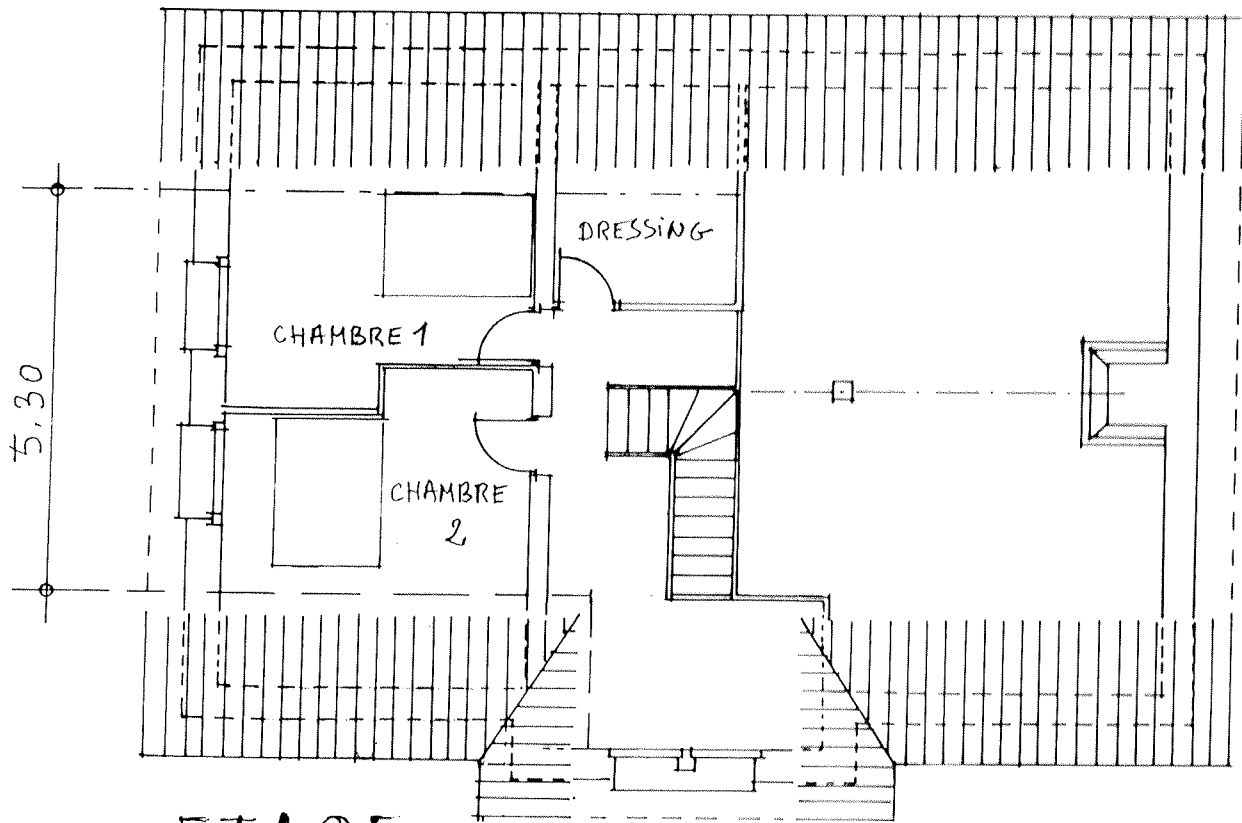


← VERS BAILLEUL CENTRE

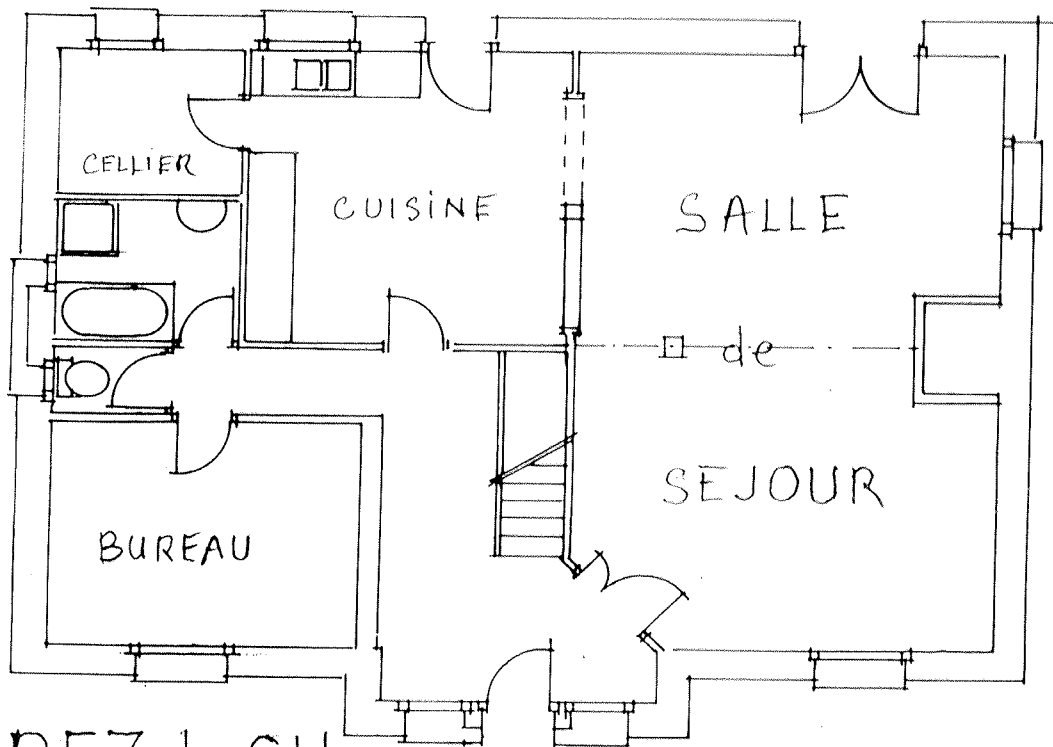
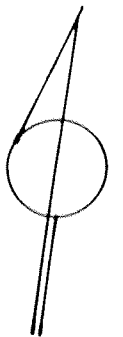
VERS ARMENTIERES →



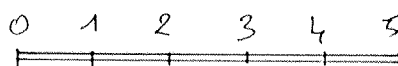
ETAT ACTUEL



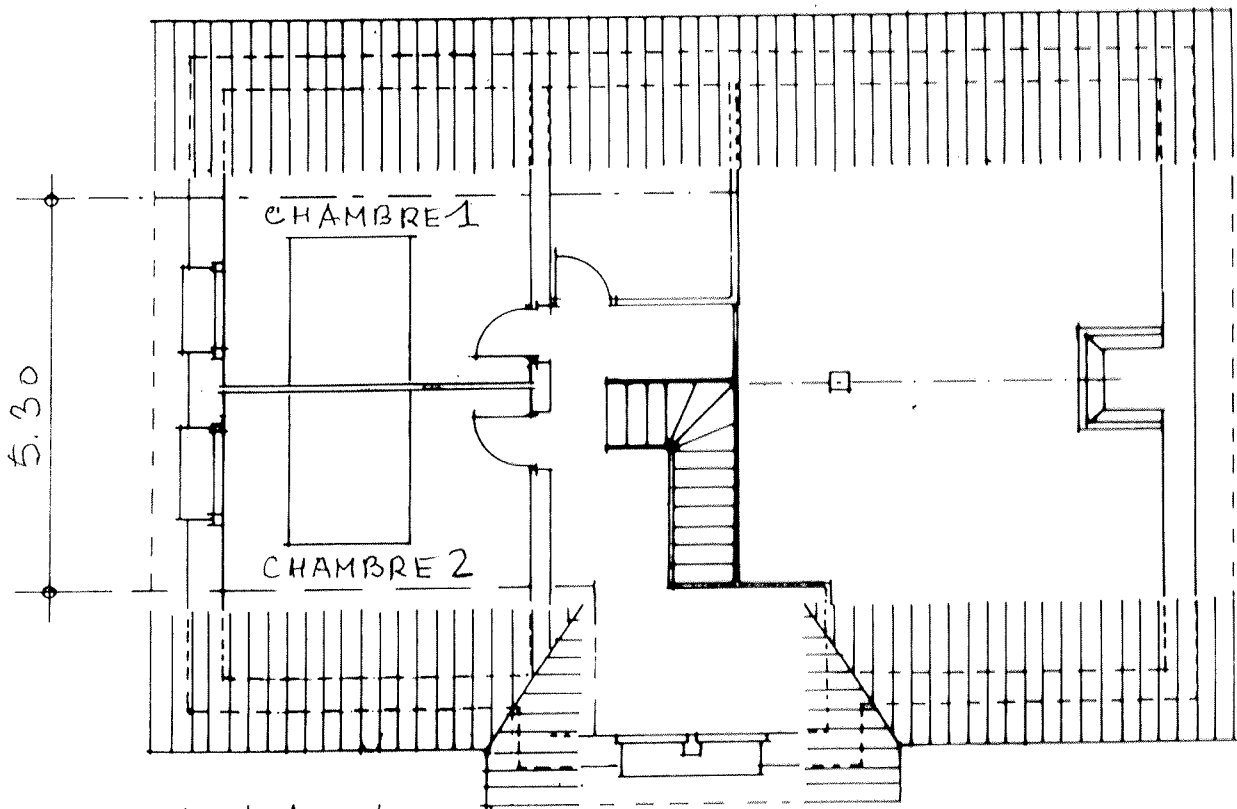
ETAGE



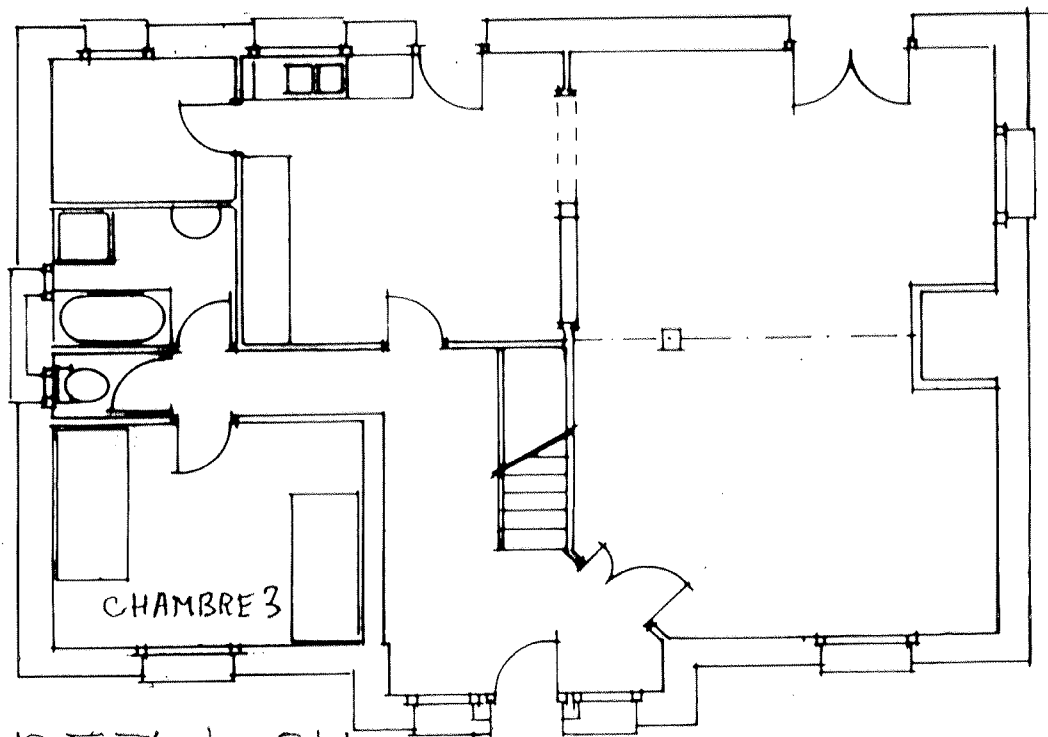
REZ de CH.



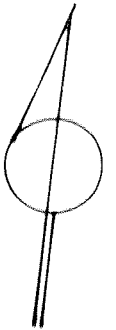
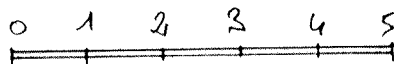
MODIFICATIONS



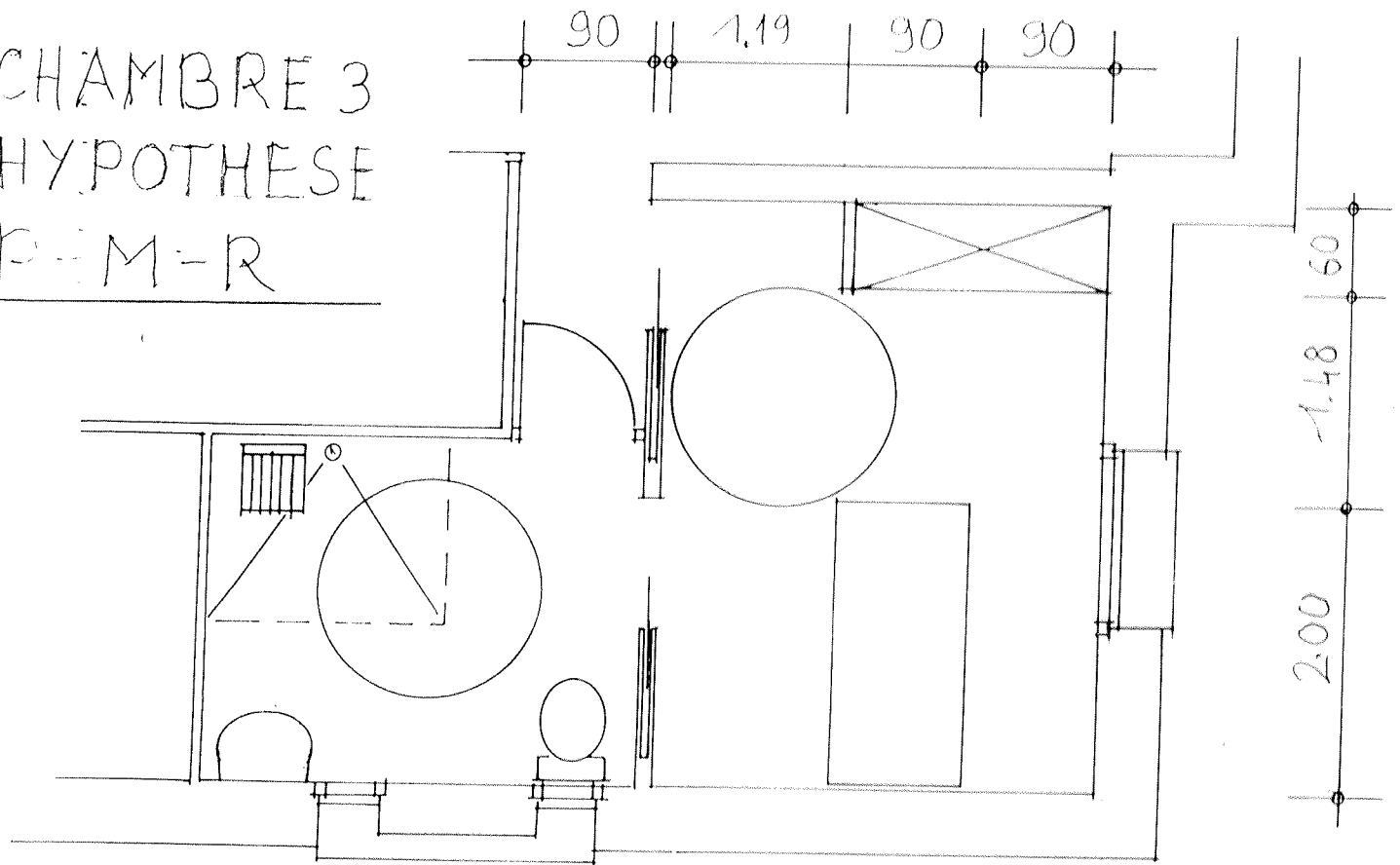
ETAGE



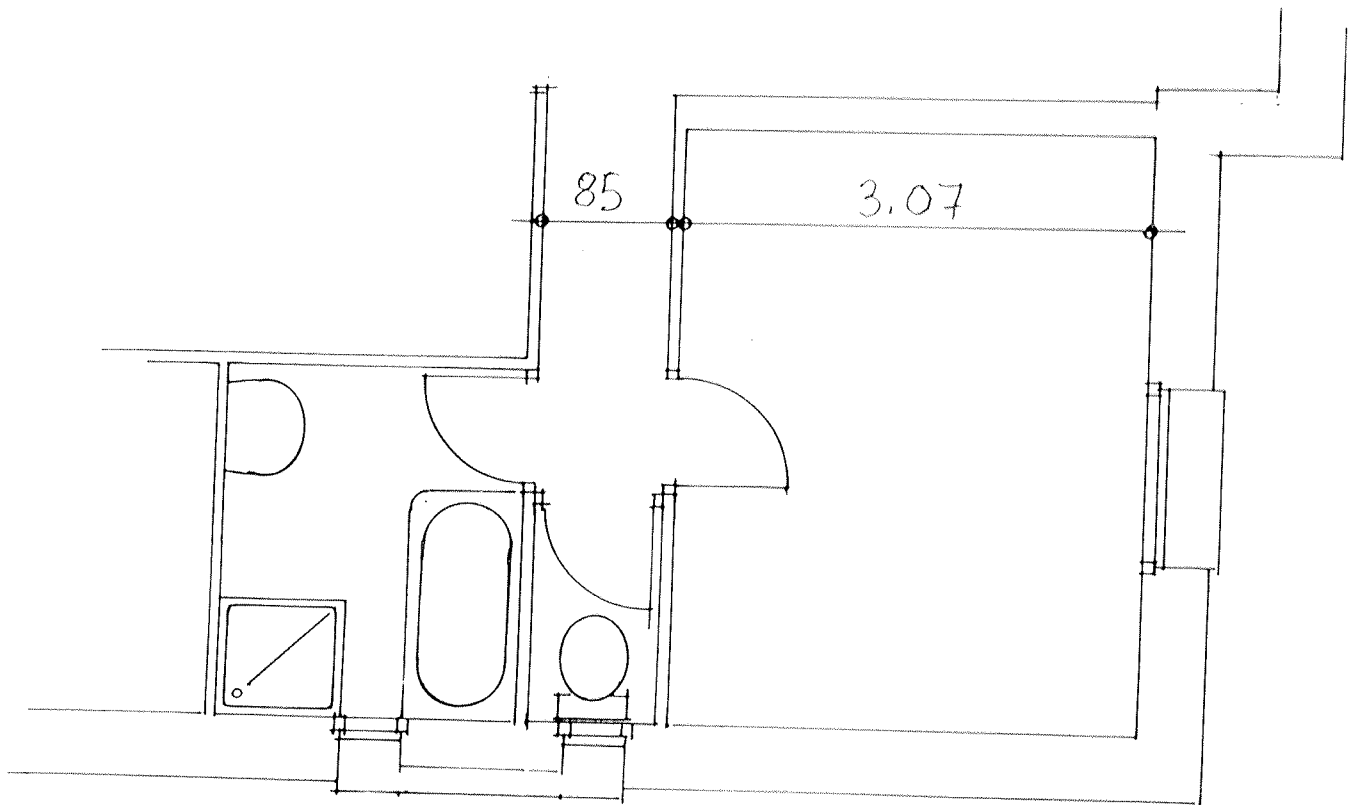
REZ de CH.



CHAMBRE 3
 HYPOTHESE
 P-M-R



TRANSFORMATION



ETAT ACTUEL

