



**AGENCEMENT ET DESIGN
D'ESPACES INTÉRIEURS**

Laurence Dumont

79000 Niort

07 48 11 91 37

laurence.dumont@revlarchi.fr

www.revlarchi.fr

Mme CAILLAULT et M. JOYET

1 rue Bela Bartok

79000 NIORT

Le 09/06/2025

Ref. : Projet concernant une maison d'habitation située 19 rue Jean Macé à Niort - en lien avec le devis DEV00073 - Besoins exprimés lors du rendez-vous Découverte du 27/05/2025

VOTRE DEMANDE

Vous êtes en train d'acquérir une maison d'habitation de 116 m², située 19 rue Jean Macé à Niort. Cette maison des années 60 est composée d'un rez-de-chaussée et d'un sous-sol semi-enterré.

Vous souhaitez aujourd'hui exploiter pleinement le sous-sol pour en faire des pièces de vie et créer un véritable lien entre le rez-de-chaussée et ce sous-sol. Le sous-sol est composé de :

- 2 chambres
- d'un grand espace servant d'entrée, dans lequel se trouve l'escalier d'accès au RDC
- d'un garage transformé en buanderie, avec un WC
- d'une partie chaufferie
- et d'une cave.

Le RDC de la maison a été refait en 2018 (ouverture d'un porteur, changement des menuiseries extérieures en aluminium 7016, cuisine, SdE, ...). A l'exception de l'aménagement de l'entrée du RDC, ce niveau n'a pas besoin d'être touché.

Votre famille est composée d'un couple et de 2 enfants (fille de 4 et garçon de 7 ans).

La maison dispose d'un carport sous lequel vous prévoyez de ranger votre voiture et vos vélos.

La dépendance, située au fond du jardin, servira d'atelier à Monsieur. Vous fermerez l'autre local existant pour stocker votre matériel de jardin, de camping, ...

RÊV'L - 241 bis avenue de Paris 79000 NIORT - Code NAF (APE) 7111Z - N° RCS 912699949 - Niort
EURL au capital de 5000 €

Assurances Décennale et RC professionnelle souscrites auprès d'AXA France IARD SA, représenté par l'EI BOUSSEMART THIERRY et l'EI RIMBEAU AYMERIC, agents généraux d'assurances à Celles-sur-Belle.

Siège social AXA : 313 Terrasse de l'arche 92727 Nanterre Cedex - Contrat n°10956146804. Couverture géographique en France métropolitaine.

1/ Au sous-sol

ENTREE :

L'entrée quotidienne de la famille, dans la maison, se fera vraisemblablement par le sous-sol. Un espace avec un vide-poches et du rangement pour tous les manteaux, chaussures, cartables, sacs, de la maison ... est nécessaire (environ 1,2m linéaire de rangement en quantité).

SALLE FAMILIALE DE JEUX / LOISIRS :

L'ancien garage est à transformer pour créer une pièce dédiée aux jeux de sociétés et aux loisirs de toute la famille. Cette pièce est destinée à accueillir un grand plan de travail avec du rangement (pour l'activité maquettes), des placards pour les jeux de société, un grand tapis avec des coussins et une table basse pour jouer et dessiner par terre.

CHAMBRES :

Les 2 chambres au sous-sol sont destinées à vos enfants. Des lits 140x190 cm sont à prévoir dans l'agencement (pour une projection lorsque les enfants grandiront). La chambre la plus petite doit pouvoir disposer d'un placard intégré, sans empiéter sur l'espace actuel.

SALLE D'EAU :

Une salle d'eau est à créer pour les enfants. Cette SdE doit contenir :

- une douche (esprit douche italienne) d'environ 90x120cm avec paroi vitrée
- un meuble avec une vasque et un miroir
- un sèche-serviette
- des placards pour les serviettes
- le panier à linge sale

Wc :

Il existe actuellement un WC au sous-sol. Son emplacement est à revoir, de façon à conserver un WC indépendant (avec si possible, un lave-mains).

BUANDERIE :

Dans votre future buanderie se trouvent :

- une machine à laver
- un point d'eau, type évier timbre, pour la buanderie et la cuisine d'été
- du rangement pour les produits ménagers, l'aspirateur, les balais, ...
- un tancarville pour faire sécher le linge dans cette pièce

CHAUFFERIE :

La chaudière est installée au sous-sol. L'accès à cette dernière (notamment pour l'entretien ou le remplacement) doit rester libre et facile.

CELLIER :

Un cellier pour stocker les réserves de la cuisine et accueillir un congélateur et un frigo supplémentaire est à prévoir.

ESCALIER :

En choisissant d'investir le sous-sol comme pièce de vie, l'escalier devient l'élément qui crée un lien fluide entre les deux niveaux, tout en pouvant être fermé au niveau du sous-sol (pour des raisons d'acoustique et de chauffage). L'escalier actuel, trop raide, est à supprimer et remplacer par un escalier en bois sécurisé et confortable. Cette modification présente des impacts structurels et implique une possible modification de la trémie.

2/ Au RDC**ENTREE :**

Quelques éléments de rangement pour la maison (aspirateur, ...) et l'accueil des vêtements des invités sont à imaginer au niveau de l'entrée.

La sortie du nouvel escalier est à intégrer dans l'entrée du RDC.

ASPECTS TECHNIQUES DE LA MAISON

La maison est en parpaings, avec fondations en pierres. Les 2 étages sont connectés par un escalier en béton.

Elle est chauffée au gaz de ville (chaudière au sous-sol) et est reliée au tout-à-l'égout. Le sous-sol se situe en-dessous du niveau de la rue.

La maison est située dans un secteur patrimonial protégé et les travaux sont donc soumis à avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

L'ESTHETIQUE

Vous recherchez des espaces plutôt ouverts.

Vous aimez les mobiliers de seconde main / récupération à retaper, notamment les meubles des années 70, ainsi que le mélange des styles. Vous ne souhaitez pas de verrière dans le style Atelier.

LES TRAVAUX A REALISER**TRAVAUX INTERIEURS A FAIRE REALISER AU SOUS-SOL :**

- Maçonnerie : Suppression de l'escalier en béton avec réalisation du renfort structurel + création d'un réseau d'eaux usées dans la dalle + ragréage sol
- Doublages : Isolation par l'intérieur de tous les murs périphériques du sous-sol
- Menuiseries extérieures : changement de toutes les fenêtres du sous-sol (à voir pour la porte d'entrée) + remplacement de la porte de garage par une baie vitrée avec volets roulants + dépose des grilles devant les fenêtres (sous réserve de la confirmation de la sécurité fournie par les nouvelles fenêtres)
- Plaquisterie : Création de nouvelles cloisons selon l'agencement retenu + habillage du plafond et des réseaux
- Menuiseries intérieures : Création de portes intérieures selon l'agencement retenu + reprise éventuelle des battants des portes existantes + nouvel escalier en bois + verrière/porte en bas de l'escalier + portes placard d'une chambre
- Ventilation : Installation de la VMC dans les futurs SdE, WC et buanderie

RÉV'L - 241 bis avenue de Paris 79000 NIORT - Code NAF (APE) 7111Z - N° RCS 91269949 - Niort
EURL au capital de 5000 €

Assurances Décennale et RC professionnelle souscrites auprès d'AXA France IARD SA, représenté par l'EI BOUSSEMART THIERRY et l'EI RIMBEAU AYMERIC, agents généraux d'assurances à Celles-sur-Belle.

Siège social AXA : 313 Terrasse de l'arche 92727 Nanterre Cedex - Contrat n°10956146804. Couverture géographique en France métropolitaine.

- Plomberie : Dépose et installation d'un nouveau WC + Création d'une nouvelle SdE + création d'une buanderie + installation d'une pompe de relevage
- Electricité : Création d'un tableau électrique + modification du réseau en fonction de l'agencement retenu + sèche-serviette dans la SdE
- Chauffage : A amener dans la pièce principale et l'entrée + réflexion sur la chaudière pour le futur
- Peinture : Préparation, bandes et couche d'accroche des murs, cloisons et plafonds
- Carrelage : Faïence partielle dans la SdE (voire dans la buanderie) + carrelage au sol (entrée, SdE, salle de jeux, dégagement, cellier, buanderie, WC) + plinthes
- Revêtement de sol : A définir pour les 2 chambres + plinthes

TRAVAUX INTERIEURS A FAIRE REALISER AU RDC :

- Maçonnerie : Modification éventuelle de la trémie, selon l'agencement retenu (voir alors les reprises éventuelles au niveau du sol et des cloisons)
- Menuiseries intérieures : Aménagement de l'entrée

TRAVAUX INTERIEURS QUE VOUS PRENEZ EN CHARGE :

- Aménagements intérieurs : étagères, placards, ... de rangement pour la chambre, la salle de jeux, la buanderie et le cellier
- Peinture : Couche de finition pour les murs, plafonds et plinthes medium