



LAURENCE DUMONT
AGENCEMENT ET DESIGN D'ESPACES INTÉRIEURS

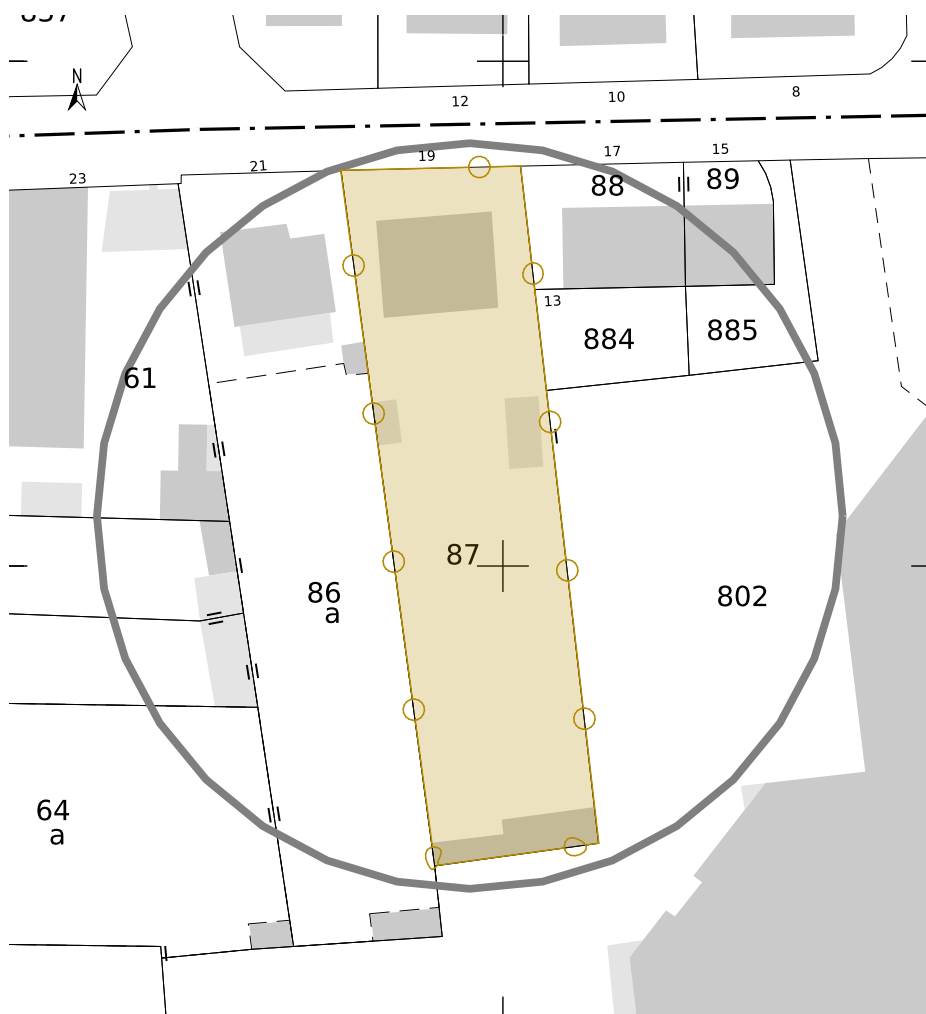
Projet d'agencement global du sous-sol d'une maison d'habitation

19 rue Jean Macé
79000 NIORT

ESQ

2025 10 29

SITUATION



Références de la parcelle 000 BH 87

Référence cadastrale de la parcelle	000 BH 87
Contenance cadastrale	1 140 mètres carrés
Adresse	19 RUE JEAN MACÉ 79000 NIORT

Zone PLUi UAa - Localisation dans le périmètre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Niort (AVAP)

DEMANDE

Vous venez d'acquérir votre résidence principale 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.

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

Pour cela, vous prévoyez :

1/ Au sous-sol

Entrée :

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).

Pièce de vie / salle familiale de 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 :

Une chambre est à prévoir au sous-sol pour l'un de vos enfants. Un lit 140x190 cm est à prévoir dans l'agencement (pour une projection lorsque les enfants grandiront). La pièce de vie servira de chambre d'appoint, avec un canapé-lit, et devra en conséquence pouvoir se fermer.

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, un 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/aspirateur/balais, un tancarville pour faire sécher le linge dans cette pièce.

Chaufferie :

La chaudière est installée au sous-sol (elle sera changée). 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. L'escalier actuel, trop raide, est à supprimer et remplacer par un escalier sécurisé et confortable. Cette modification présente des impacts structurels et implique une modification de la trémie.

2/ Au RDC

Entrée :

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.

Mme CAILLAULT et M. JOYET 19 rue Jean Macé 79000 NIORT	Projet d'agencement global du sous-sol d'une maison d'habitation 19 rue Jean Macé 79000 NIORT	ESQ	Situation et demande	
		01a	2025_089	2025 10 29

DECLARATION ADMINISTRATIVE

Code de l'urbanisme :

> Article R*421-14

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
- Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ;
- Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

> Article R*421-17

Version en vigueur depuis le 01 avril 2017

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 ;
- Les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;
- Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :
 - une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R*431-2 du présent code.

- La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

=> En fonction de la surface de plancher actuellement déclarée pour votre maison, le projet que vous choisirez pourra vous conduire a minima à une Déclaration Préalable de travaux, voire à un Permis de Construire.

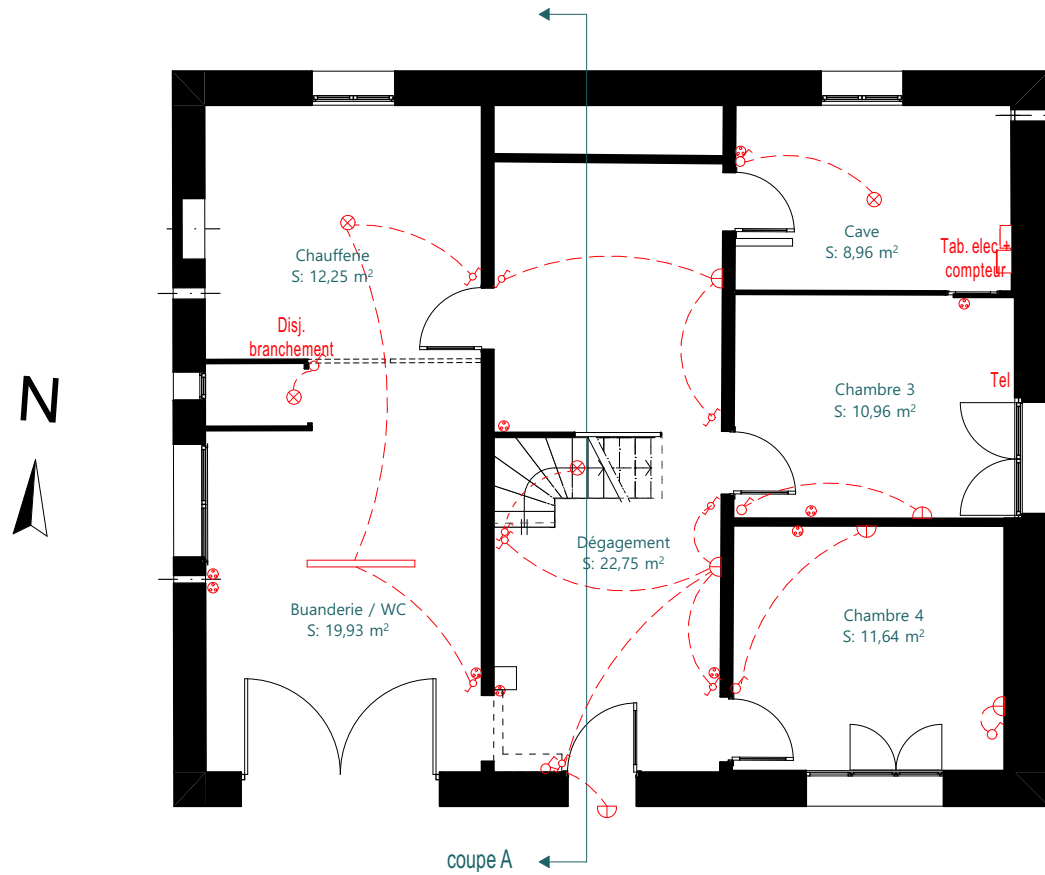
Mme CAILLAULT et M. JOYET 19 rue Jean Macé 79000 NIORT	Projet d'aménagement global du sous-sol d'une maison d'habitation 19 rue Jean Macé 79000 NIORT	ESQ	Déclaration d'urbanisme	
		01b	2025_089	2025 10 29

SOUS-SOL - EXISTANT - PLAN COTE



DESCRIPTIF	EXISTANT
Surfaces utiles en m²	
Niveau Sous-sol	
08 Dégagement >1,8m	22,75
09 Chambre 3	10,96
10 Chambre 4	11,64
11 Buanderie / WC	19,93
12 Chaufferie	12,25
13 Cave	8,96
Total Sous-Sol	86,49

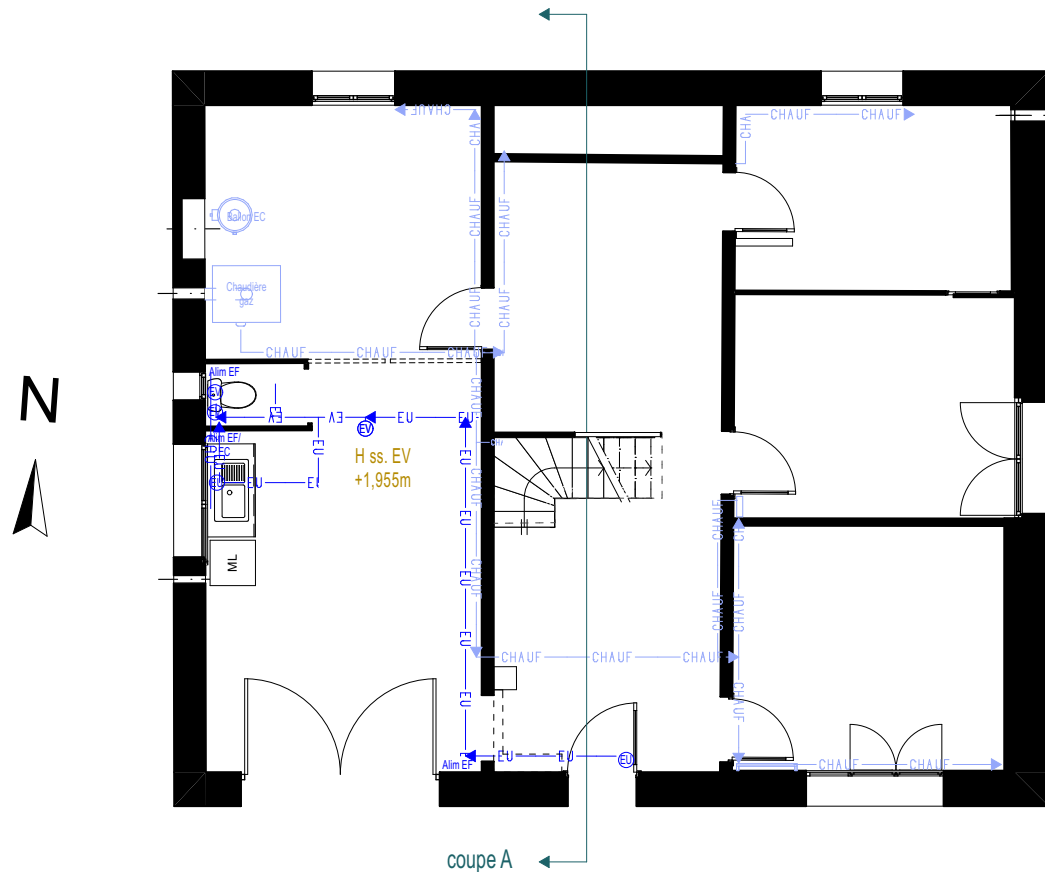
SOUS-SOL - EXISTANT - PLAN ELECTRIQUE



Ces plans ne sont pas des plans d'exécution et n'engagent pas la responsabilité de l'architecte d'intérieur.

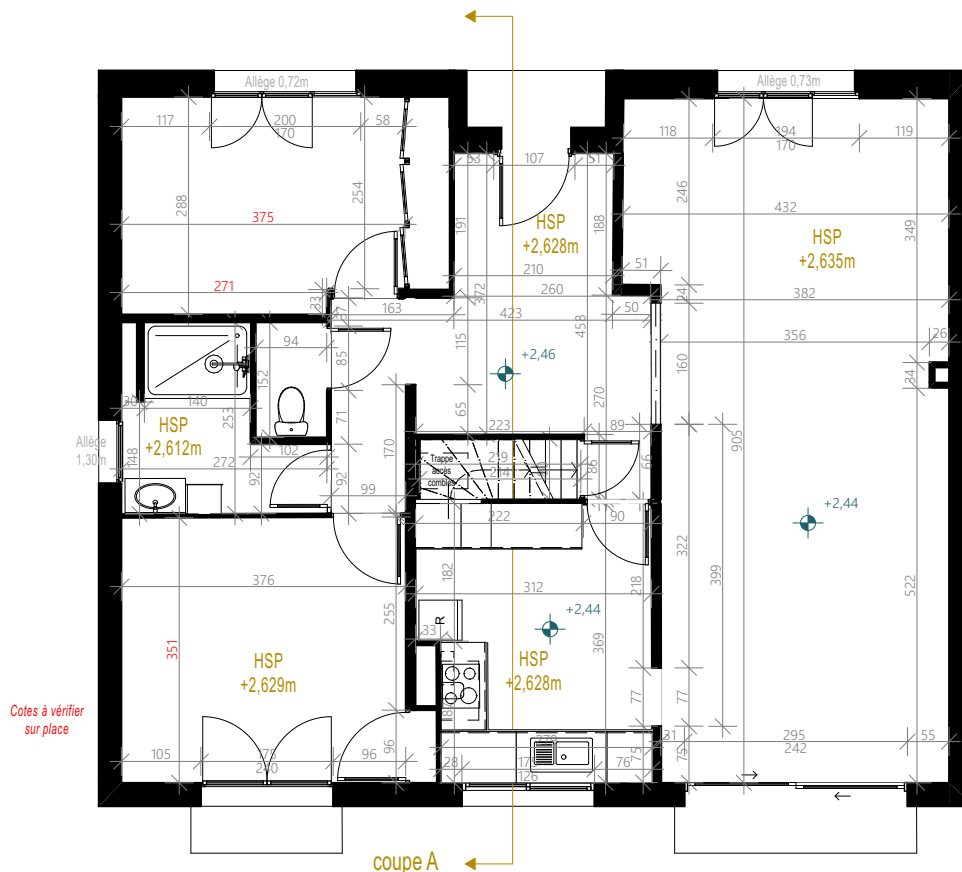
Mme CAILLAULT et M. JOYET 19 rue Jean Macé 79000 NIORT	Projet d'agencement global du sous-sol d'une maison d'habitation 19 rue Jean Macé 79000 NIORT		ESQ	Sous-sol - Plan électrique - 100ème	
	03	2025_089		2025 10 29	

SOUS-SOL - EXISTANT - PLAN RESEAUX SANITAIRES ET CHAUFFAGE



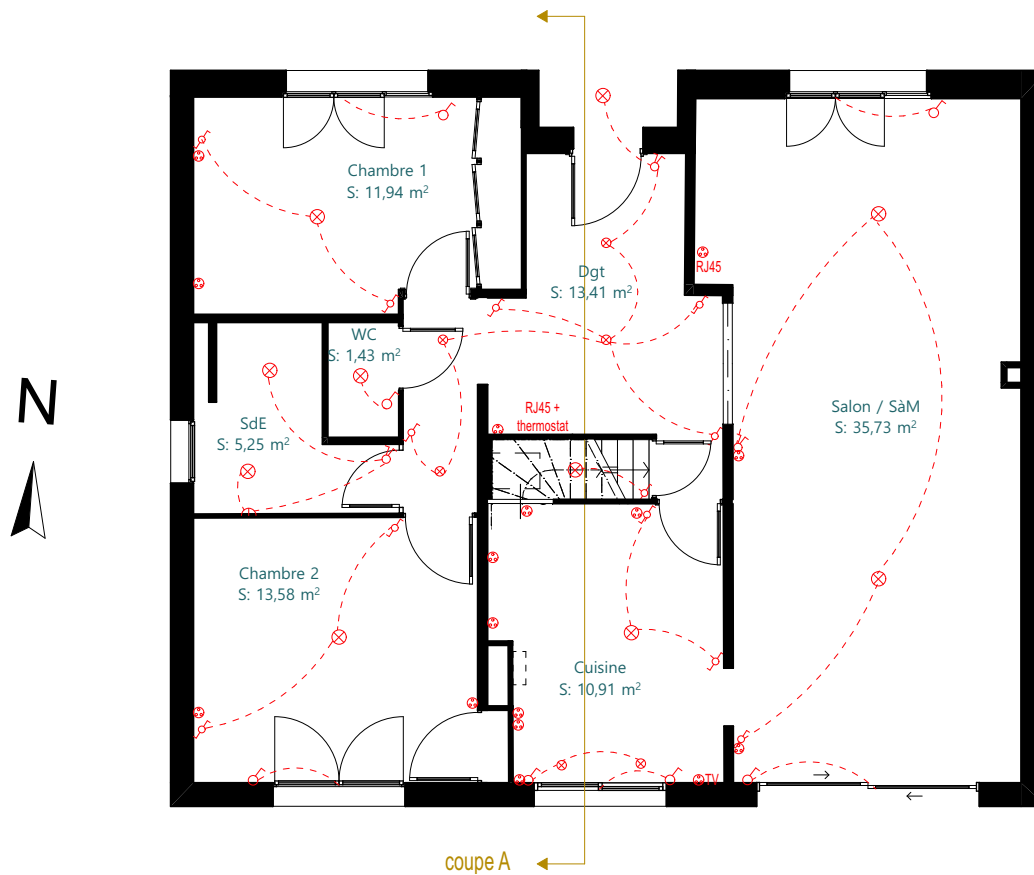
Mme CAILLAULT et M. JOYET 19 rue Jean Macé 79000 NIORT	Projet d'agencement global du sous-sol d'une maison d'habitation 19 rue Jean Macé 79000 NIORT		ESQ	Sous-sol - Plan réseaux - 100ème	
	04	2025_089	2025 10 29		

RDC - EXISTANT - PLAN COTE



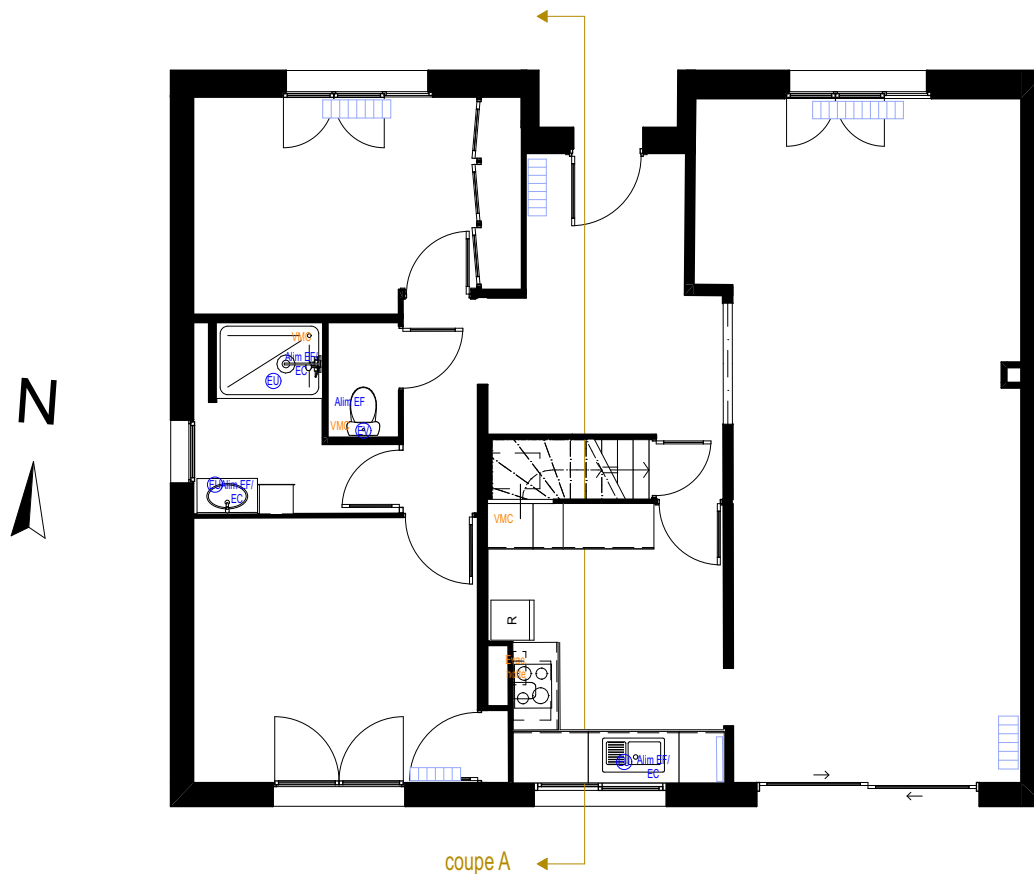
DESCRIPTIF	EXISTANT
Surfaces utiles en m²	
Niveau RDC	
01 Dégagement	13,41
02 Salon / SàM	35,73
03 Cuisine	10,91
04 Chambre 1	11,94
05 Chambre 2	13,58
06 SdE	5,25
07 WC	1,43
Total RDC	92,25

RDC - EXISTANT - PLAN ELECTRIQUE

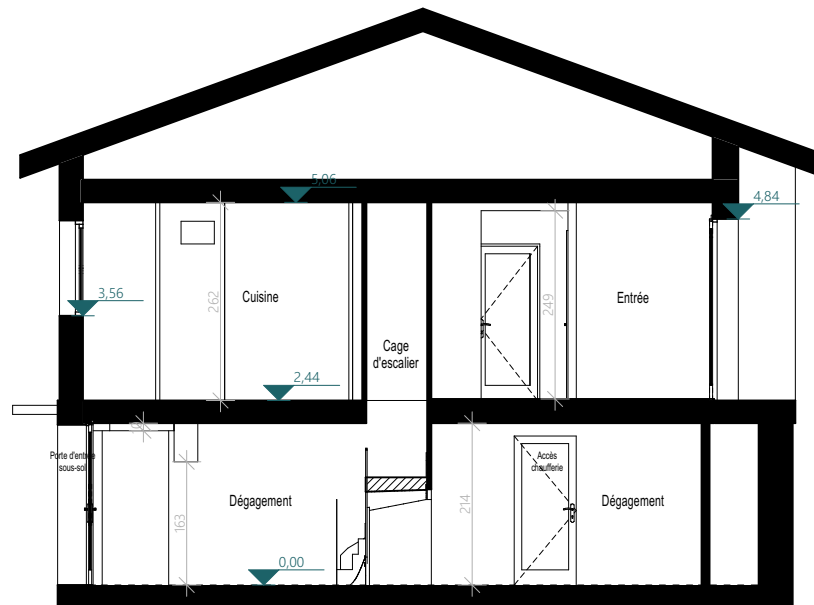


Ces plans ne sont pas des plans d'exécution et n'engagent pas la responsabilité de l'architecte d'intérieur.

RDC - EXISTANT - PLAN RESEAUX SANITAIRES ET CHAUFFAGE



COUPE A



Ces plans ne sont pas des plans d'exécution et n'engagent pas la responsabilité de l'architecte d'intérieur.

Mme CAILLAULT et M. JOYET 19 rue Jean Macé 79000 NIORT	Projet d'agencement global du sous-sol d'une maison d'habitation 19 rue Jean Macé 79000 NIORT		ESQ	Coupe A - 100ème	
	08	2025_089		2025 10 29	

EXISTANT - PHOTOS



Façade Sud



Sous-sol - Garage / buanderie



Sous-sol - WC



Sous-sol - Zone d'entrée avec escalier vers RDC



Sous-sol - Zone d'entrée



RDC - Porte escalier et cuisine



Sous-sol - Chaufferie

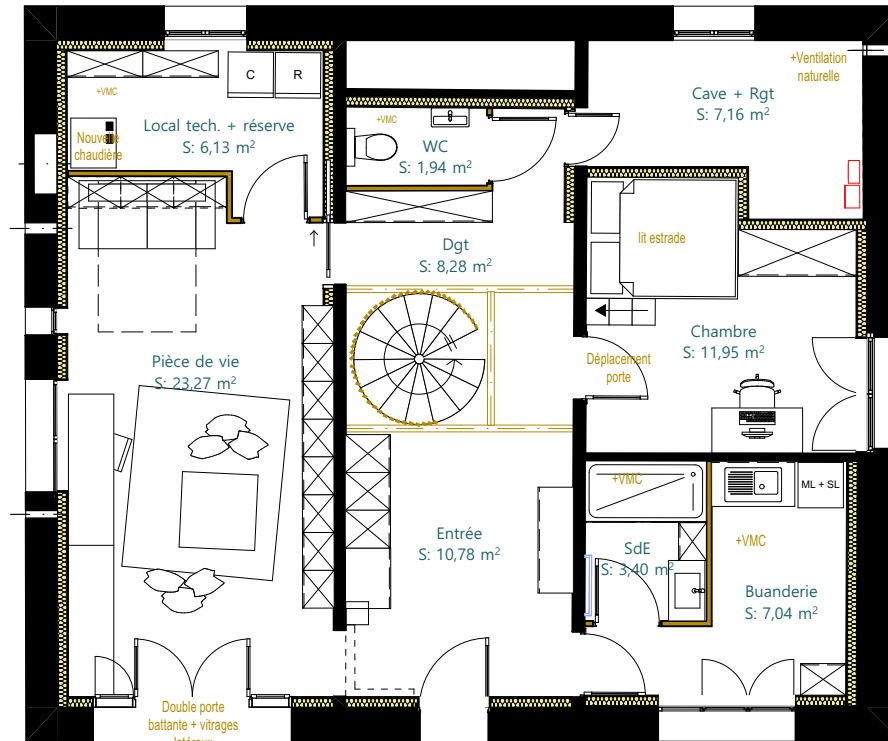
Mme CAILLAUT et M. JOYET 19 rue Jean Macé 79000 NIORT	Projet d'agencement global du sous-sol d'une maison d'habitation 19 rue Jean Macé 79000 NIORT	ESQ	Photos de l'existant	
		09	2025_089	2025 10 29

SOUS-SOL - PROPOSITION A - PLAN ESQUISSE

A réaliser selon les préconisations d'un bureau d'études Structures :

- Etude de sol pour noyau central
- Dimensionnement fondations noyau
- Poutres métal sur murs de refend
- Modification d'une des ouvertures dans le mur de refend
- Suppression des cloisons briques

Proposition impliquant une démarche administrative d'urbanisme, avec accord de l'ABF



- Création d'un large escalier en colimaçon
- Pièce de vie créée avec linéaire de rangements toute hauteur + éléments hauts au-dessus du canapé-lit
- Création d'une SdE et d'une buanderie dans les espaces non semi-enterrés du sous-sol + VMC pour éviter les éventuels problèmes d'humidité futurs
- Création d'un placard dans la chambre + lit sur petite estrade avec rangements en dessous
- Conservation d'une cave non isolée
- Placards + banc + buffet dans l'entrée
- Rangements ménager dans un placard du dégagement
- Local technique avec nouvelle chaudière gaz et réserves / cellier

DESCRIPTIF	PROPOSITION A
Surfaces utiles en m²	
Niveau Sous-sol	
08 Pièce de vie	23,27
09 Chambre 3	11,95
10 Entrée	10,49
11 SdE	3,40
12 WC	1,94
13 Buanderie	7,04
14 Cave + Rgt	7,16
15 Réserve	6,13
16 Dégagement >1,8m	8,28
Total Sous-Sol	79,66

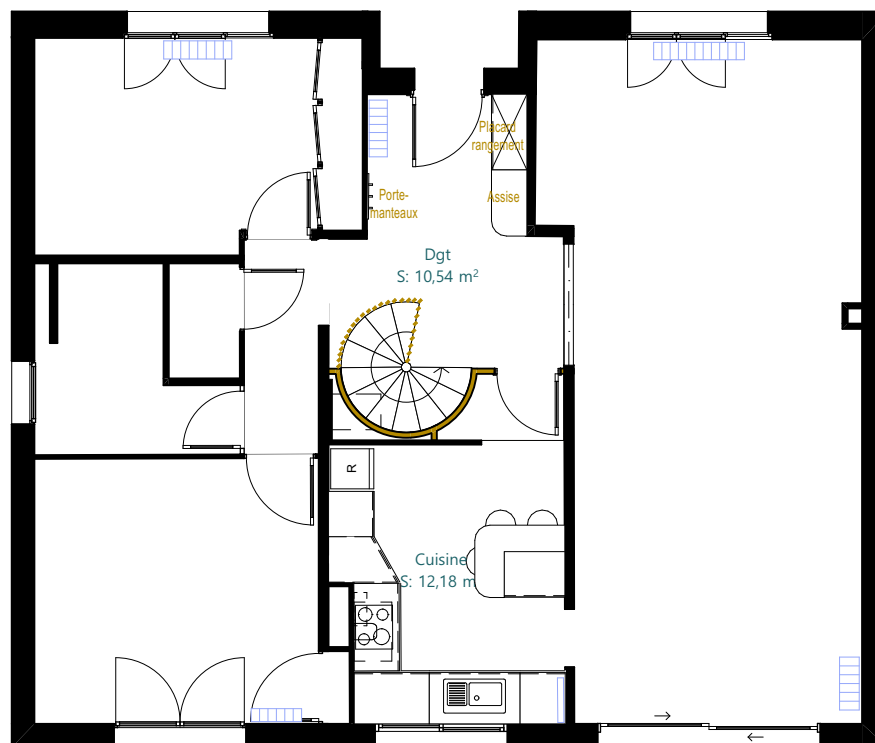


RDC - PROPOSITION A - PLAN ESQUISSE

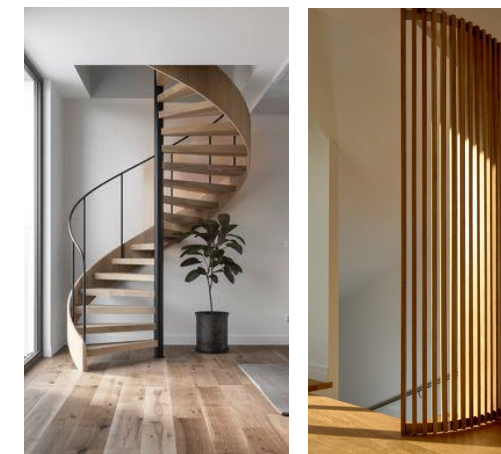
A réaliser selon les préconisations d'un bureau d'études Structures :

- Etude de sol pour noyau central
- Dimensionnement fondations noyau
- Poutres métal sur murs de refend
- Modification d'une des ouvertures dans le mur de refend
- Suppression des cloisons briques

Proposition impliquant une démarche administrative d'urbanisme, avec accord de l'ABF



DESCRIPTIF	PROPOSITION A
Surfaces utiles en m²	
Niveau RDC	
01 Dégagement	10,54
02 Salon / SàM	35,73
03 Cuisine	12,18
04 Chambre 1	11,94
05 Chambre 2	13,58
06 SdE	5,25
07 WC	1,43
Total RDC	90,65



- Création d'un large escalier en colimaçon métallique, habillé de tasseaux en bois faisant office de garde-corps
- Cloisons courbes à l'étage pour encloisonner partiellement l'escalier
- Déplacement de la porte de la cuisine avec création de rangements dans le renforcement
- Modification de l'aménagement de la cuisine

SOUS-SOL - PROPOSITION B - PLAN ESQUISSE

A réaliser selon les préconisations d'un bureau d'études Structures :

- Etude de sol pour poteaux porteurs
- Poutres métalliques
- Modification d'une des ouvertures dans le mur de refend
- Suppression des cloisons briques

Proposition impliquant une démarche administrative d'urbanisme, avec accord de l'ABF



- Création d'un escalier en bois sur mesure + garde-corps vitré, à l'emplacement de l'escalier existant
- Rangement créé sous l'escalier
- SdE créée dans un espace non semi-enterré + VMC pour éviter les éventuels problèmes d'humidité futurs
- Pièce de vie avec canapé-lit et colonnes de rangement
- Création d'un espace dédié pour les placards d'entrée
- Conservation d'une cave non isolée, dans la continuité de la réserve/cellier
- Création d'une buanderie + VMC
- Création d'un placard dans la chambre

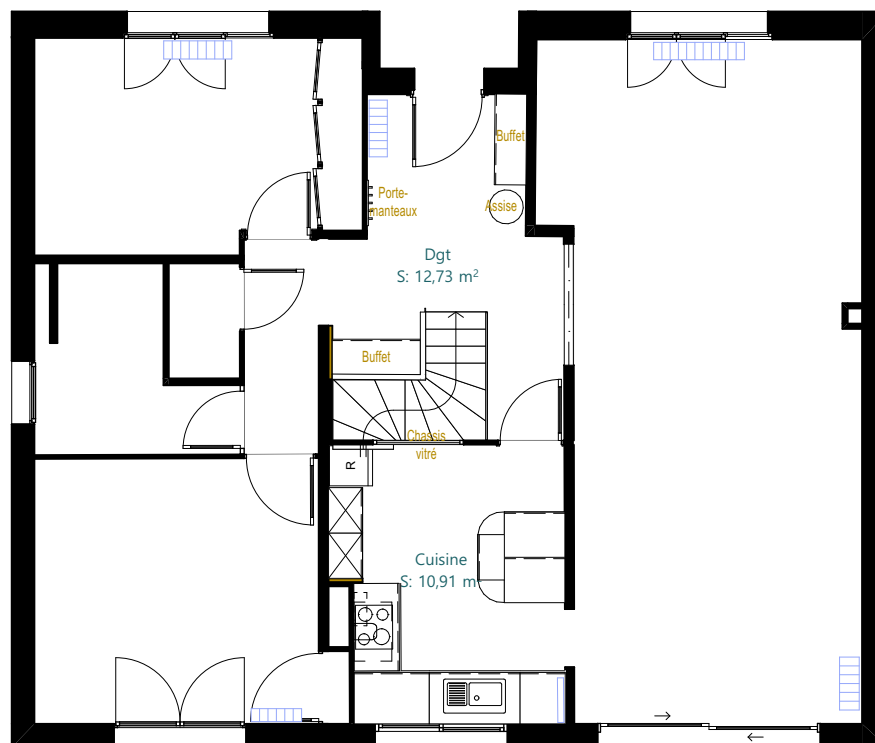
DESCRIPTIF	PROPOSITION B
Surfaces utiles en m²	
Niveau Sous-sol	
08 Pièce de vie	18,71
09 Chambre 3	13,69
10 Entrée	14,51
11 SdE	6,43
12 WC	1,32
13 Buanderie	6,89
14 Cave + Rgt	5,33
15 Réserve	3,96
16 Dégagement >1,8m	6,38
Total Sous-Sol	77,22

RDC - PROPOSITION B - PLAN ESQUISSE

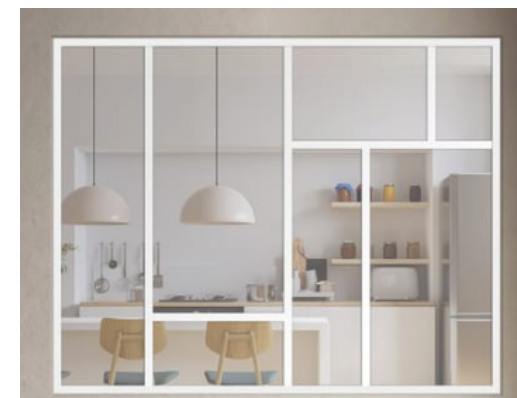
A réaliser selon les préconisations d'un bureau d'études Structures :

- Etude de sol pour poteaux porteurs
- Poutres métalliques
- Modification d'une des ouvertures dans le mur de refend
- Suppression des cloisons briques

Proposition impliquant une démarche administrative d'urbanisme, avec accord de l'ABF



DESCRIPTIF	PROPOSITION B
Surfaces utiles en m²	
Niveau RDC	
01 Dégagement	12,73
02 Salon / SàM	35,73
03 Cuisine	10,91
04 Chambre 1	11,94
05 Chambre 2	13,58
06 SdE	5,25
07 WC	1,43
Total RDC	91,57



- Création d'un escalier en bois, avec sortie face à la porte d'entrée
- Garde-corps vitré
- Meubles buffet dans le renforcement du garde-corps et à l'entrée
- Création d'un châssis vitré fixe dans la cloison de la cuisine pour créer une vue sur le jardin depuis l'entrée
- Modification de l'aménagement de la cuisine

SOUS-SOL - PROPOSITION C - PLAN ESQUISSE



A réaliser selon les préconisations d'un bureau d'études Structures :

- Etude de sol pour poteaux métalliques porteurs
- Poutres métalliques
- Création des cours anglaises
- Suppression des cloisons brique

Proposition impliquant une démarche administrative d'urbanisme, avec accord de l'ABF



- Création d'un escalier en bois double quart tournant, encloué dans des cloisons en plaques de plâtre + Rangement sous l'escalier
- Grande SdE créée dans un espace non semi-enterré + VMC pour éviter les éventuels problèmes d'humidité futurs
- Pièce de vie avec linéaire de colonnes de rangement
- Placards d'entrée + banc + buffet
- Création de 2 cours anglaises pour agrandir les fenêtres existantes
- Création d'une chambre d'appoint + VMC
- Création d'une buanderie + VMC
- Réserve/cellier masquée par l'escalier
- Création d'une grande chambre avec placard

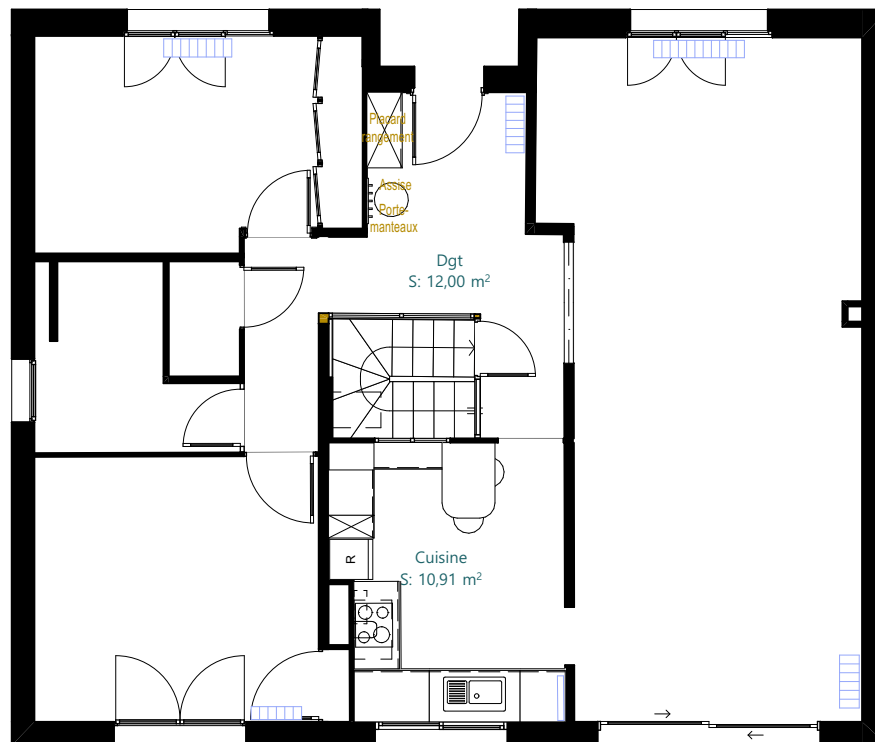
DESCRIPTIF	PROPOSITION C
Surfaces utiles en m²	
Niveau Sous-sol	
08 Pièce de vie	18,76
09 Chambre 3	13,36
10 Entrée	10,25
11 SdE	6,92
12 WC	1,68
13 Buanderie	7,10
14 Cave + Rgt	
15 Réserve	2,66
16 Dégagement >1,8m	7,70
17 Chambre d'appoint + Sas	10,51
Total Sous-Sol	78,94

RDC - PROPOSITION C - PLAN ESQUISSE

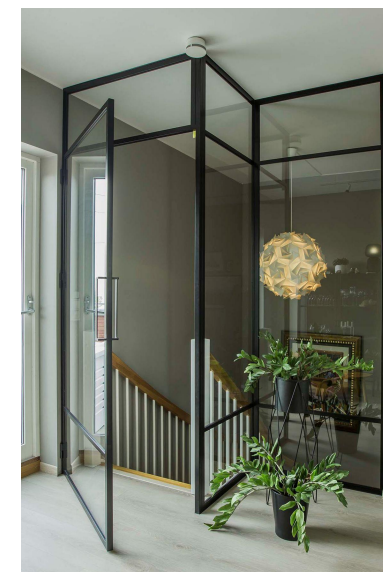
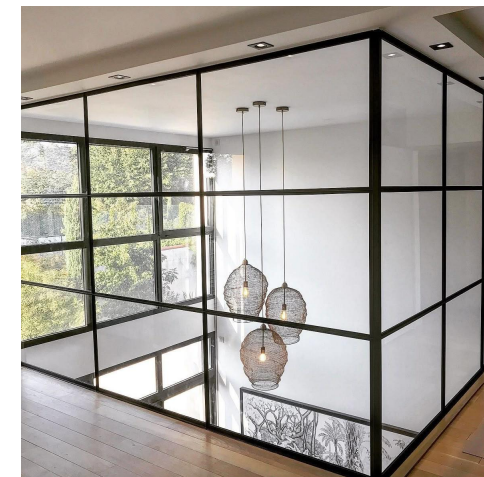
A réaliser selon les préconisations d'un bureau d'études Structures :

- Etude de sol pour poteaux métalliques porteurs
- Poutres métalliques
- Création des cours anglaises
- Suppression des cloisons brique

Proposition impliquant une démarche administrative d'urbanisme, avec accord de l'ABF



DESCRIPTIF	PROPOSITION C
Surfaces utiles en m²	
Niveau RDC	
01 Dégagement	12,00
02 Salon / SàM	35,73
03 Cuisine	10,91
04 Chambre 1	11,94
05 Chambre 2	13,58
06 SdE	5,25
07 WC	1,43
Total RDC	90,84



- Placard de rangement + déplacement du radiateur
- Cage d'escalier vitrée toute hauteur
- Châssis vitré fixe dans la cloison de la cuisine
- Modification de l'aménagement de la cuisine