

D E W A S  
ARCHITECTE  
T 06.15.26.73.70  
agence@dewas.fr

REHABILITATION  
DE 24 MAISONS  
TYPE 1930



417 RUE JULES GUESDE,  
ROUBAIX



# 417 RUE JULES GUESDE, ROUBAIX

## ESQUISSE T3

Ce scénario de réhabilitation prévoit une intervention minimale sur la bâti existant et s'appuie notamment sur la structure saine du corps principal et de l'extension

L'extension n'est pas démolie mais transformée.

Le Rez-de-chaussée:

La position des escaliers au milieu du corps principal crée deux séquences au rez-de-chaussée:

1 - L'entrée et la cuisine:

L'entrée distribue la cuisine et le séjour.

La cuisine est grande, mais l'allège de la fenêtre ne permet pas de mettre des meubles standard devant.

2 - Le séjour, le salon en relation avec le jardin.

Le séjour est à proximité de la cuisine, et distribue l'escalier et le salon. L'escalier est remanié dans sa partie basse afin de le rendre quart tournant vers le séjour.

Le salon dans le prolongement du séjour bénéficie de l'accès au jardin.

Le séjour devra être largement éclairé, notamment par des puits de lumière afin d'apporter un maximum de lumière naturelle dans le séjour.

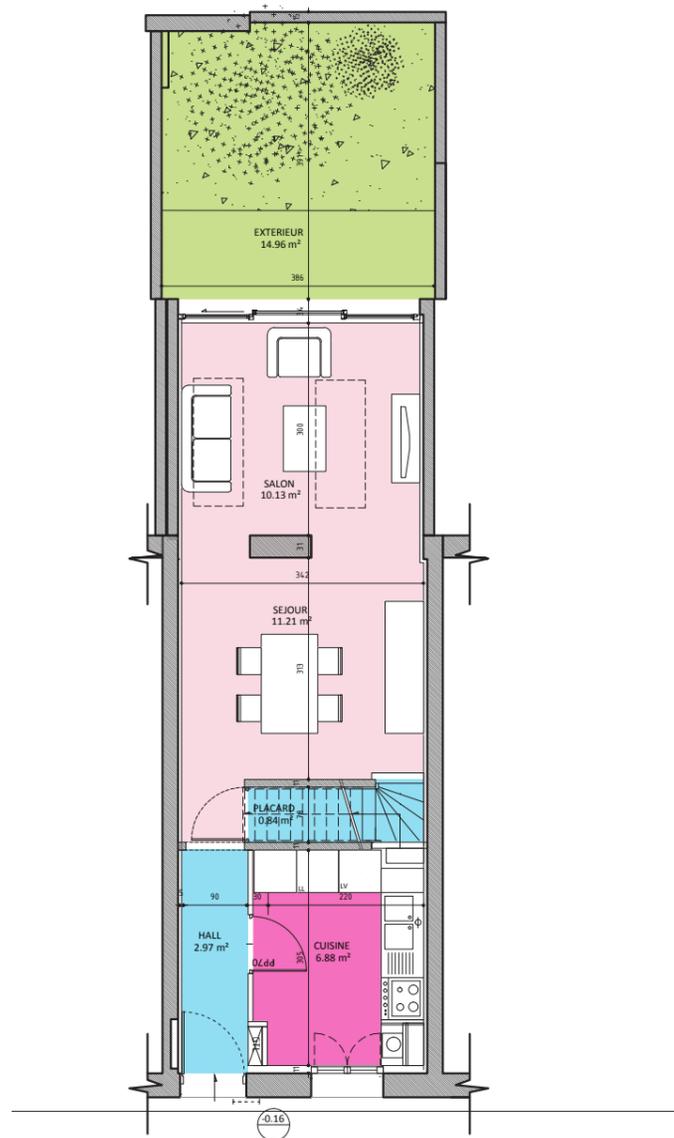
Au 1er étage:

L'escalier pour le 2ème étage est remplacé au bénéfice d'un nouvel escalier qui vient se loger en bas de pente de toiture afin de libérer un maximum de place pour la chambre du R+2.

La salle d'eau est située au-dessus de la cuisine et la chambre bénéficie de la vue sur le coeur d'ilôt.

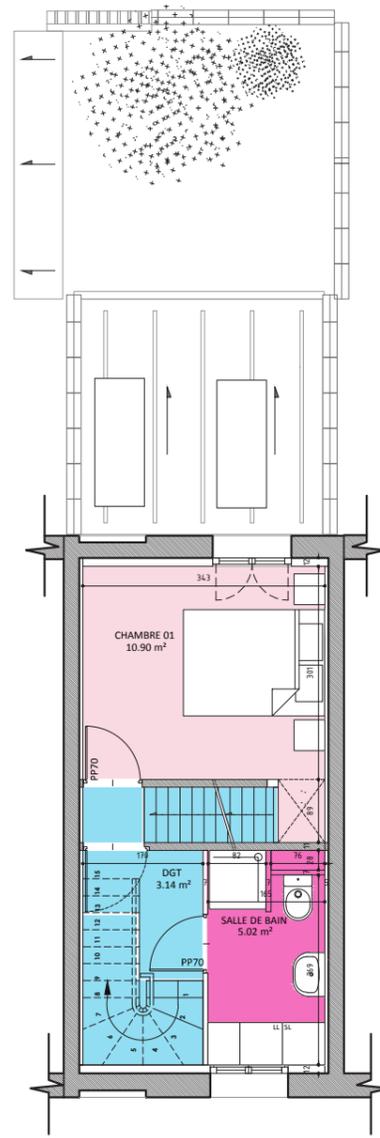
Au 2nd étage:

La chambre est sous la pente des toit, sa surface habitable est de 9.8m<sup>2</sup>.



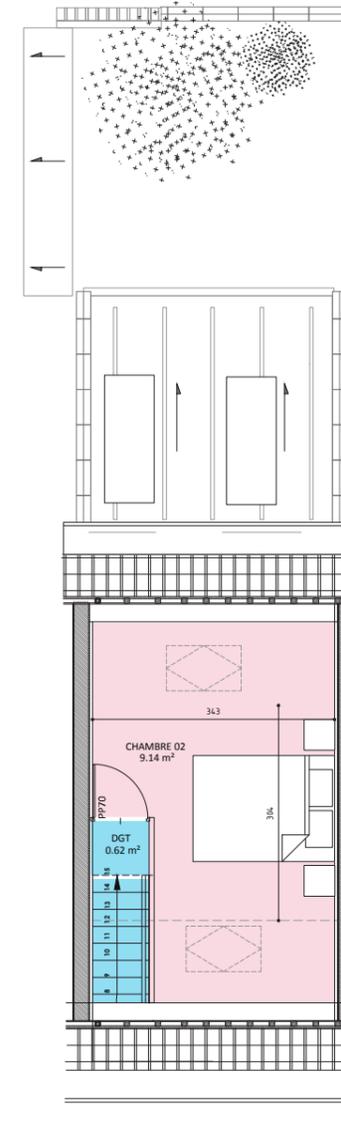
RUE JULES GUESDE

PLAN RDC



RUE JULES GUESDE

PLAN R+1



RUE JULES GUESDE

PLAN R+2

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

ECH : 1/100ème

1m 2m



391 RUE JULES GUESDE,  
ROUBAIX



# 391 RUE JULES GUESDE, ROUBAIX

## ESQUISSE T3

*Cette esquisse cherche à s'inscrire pleinement dans les enjeux identifiés par La fabrique des quartiers:*

### Enjeux de valorisation:

Cette maison fait parti d'un tout qui se doit être exemplaire pour les prochaines réhabilitation. Cela se traduit dans la non modification du volume général dans un soucis de composition général.

Cela doit être également accompagné d'un respect des composition des façades.

### Enjeux énergétiques

Le deuxième enjeu, c'est la maîtrise des coûts énergétiques:

- Le projet prévoit une isolation de 10 cm sur les murs périphériques.

- Le projet pourra rechercher également à supprimer l'abonnement gaz si la solution du tout électrique est validée par une étude thermique.

### Enjeux d'adaptabilité

les fonctions de jour nuit sont clairement séparées.

### Enjeux patrimoniaux

La typicité de ce bâtiment est respectée tant dans son volume que dans sa composition de façade et de matériaux utilisés

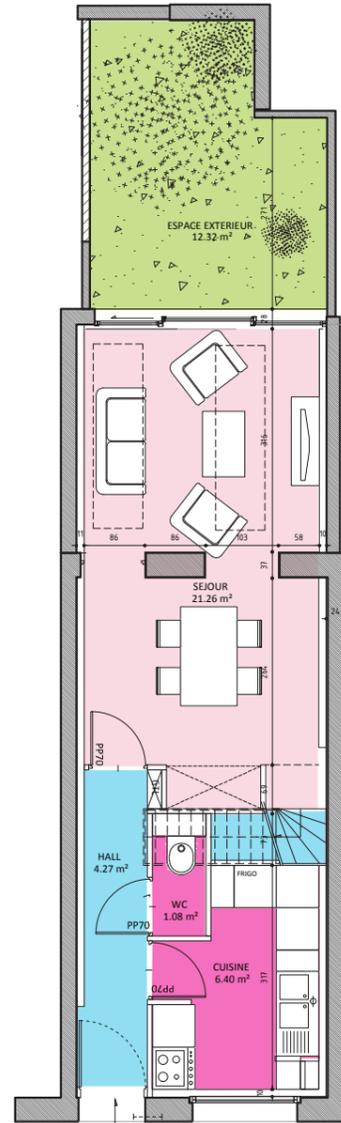
## Esquisse - T3

Ce scenario de réhabilitation prévoit la démolition de l'extension du rez-de-chaussée afin de retrouver un jardin et ramener un maximum de lumière dans le corps principal.

L'intervention prévoit la création d'une extension au RDC largement ouverte afin de ne pas boucher l'entrée de lumière naturelle dans la salle à manger.

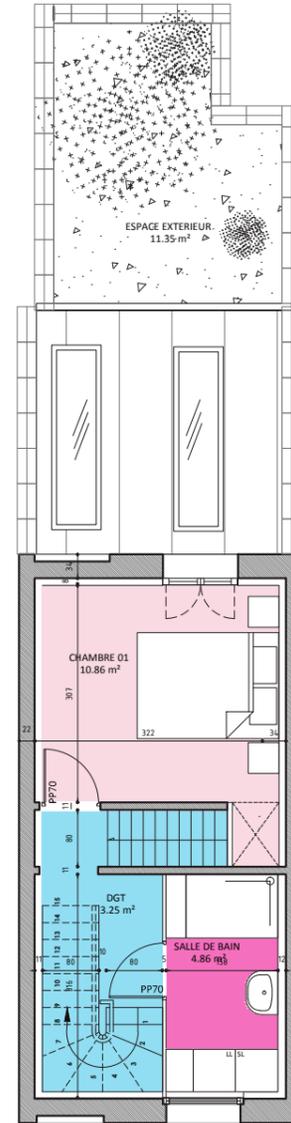
Le salon et les chambres sont orientées vers le coeur d'îlot, tandis que la cuisine et la salle de bain sont sur la rue.

Le projet conserve l'escalier du rdc. Celui du R+2 est remplacé par un escalier qui vient se loger en bas de pente de toiture afin de libérer un maximum de place pour la chambre du R+2.



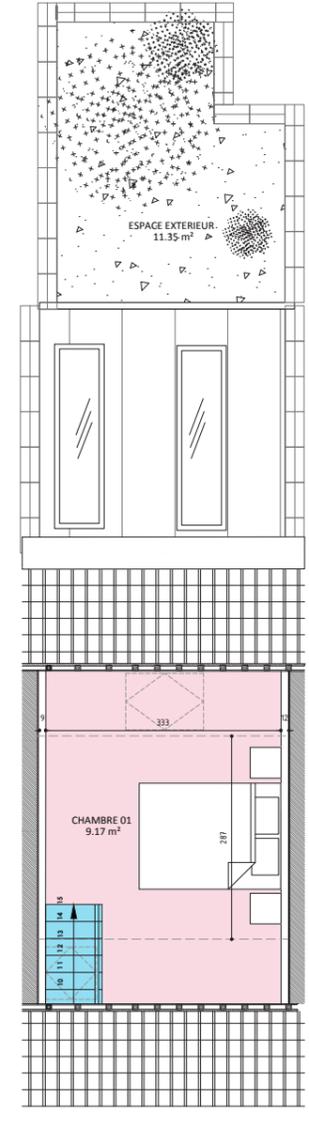
RUE JULES GUESDE

PLAN RDC



RUE JULES GUESDE

PLAN R+1



RUE JULES GUESDE

PLAN R+2

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

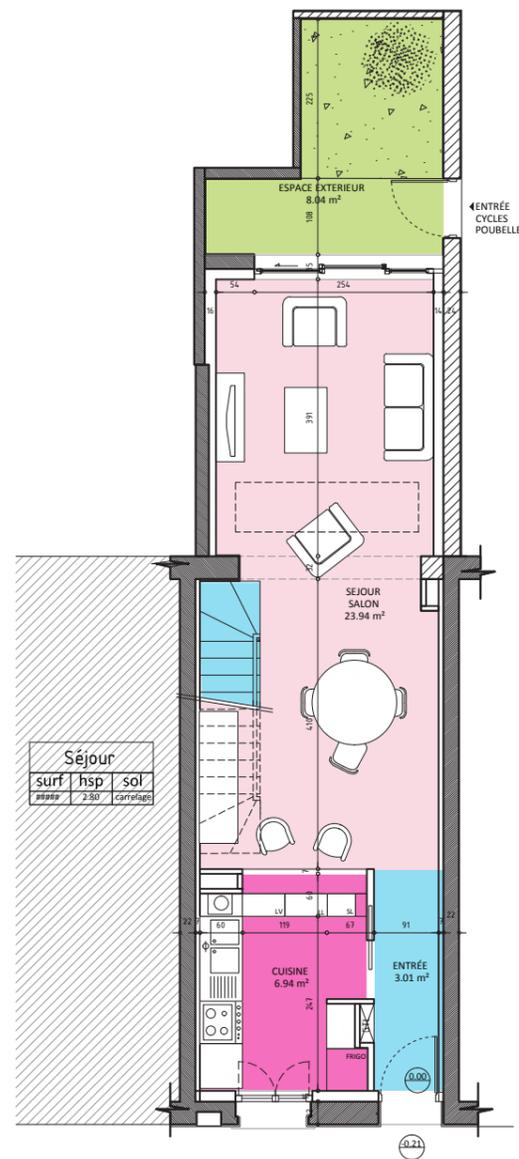
ECH : 1/100ème 1m 2m

382 RUE JULES GUESDE,  
ROUBAIX

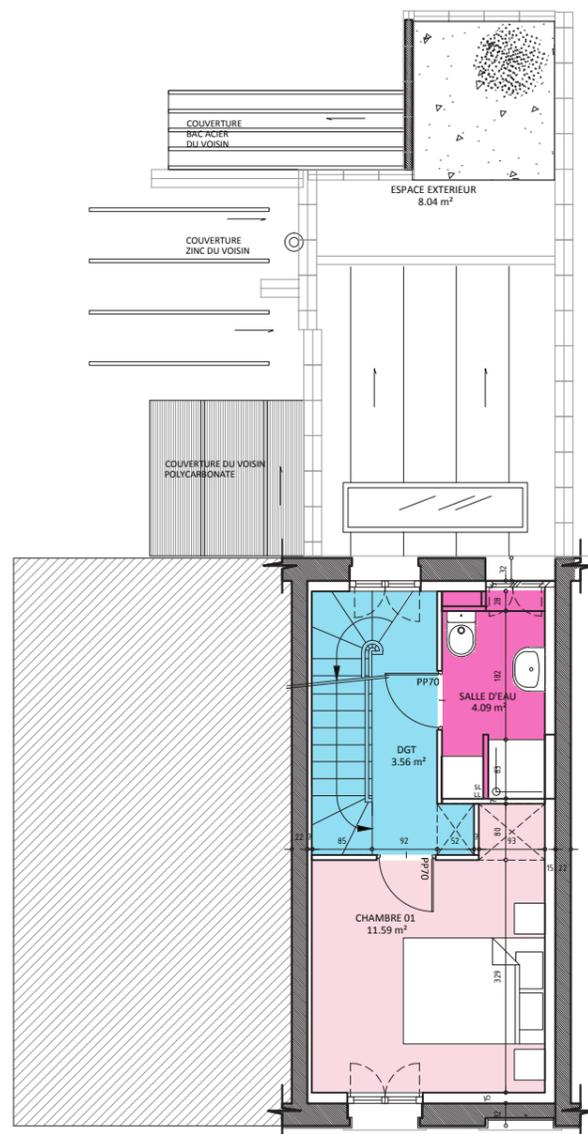


# 382 RUE JULES GUESDE, ROUBAIX

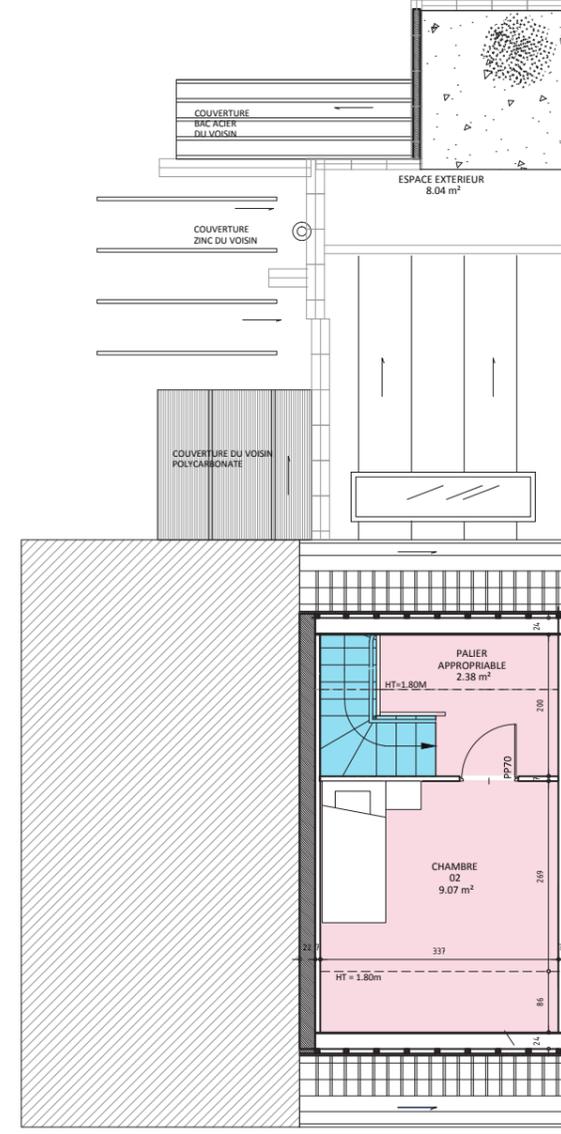
## ESQUISSE T3



PLAN RDC



PLAN R+1



PLAN R+2

Ce scenario de réhabilitation prévoit une intervention minimale sur la bâti existant et s'appuie notamment sur la structure saine du corps principal. L'extension est démolie et reconstruite.

Le projet a cherché:

- A organiser les fonctions jour au Rez-de-chaussée.
- Créer un grand espace pour le salon séjour orienté sur le jardin.
- Créer deux belles chambres.

Le rez-de-chaussée:

Le hall d'entrée distribue la cuisine par une porte coulissante et le séjour.

La cuisine reçoit l'ensemble des appareils électroménager et la chaudière gaz. Elle est ouverte avec un bar sur le séjour.

Le séjour commande l'escalier et l'accès au salon.

Le salon est largement ouvert sur le jardin/cour. Un puit de lumière sur l'extension du salon permet de ramener de la lumière dans le séjour.

Le 1er étage

Le dégagement distribue un placard, la salle d'eau, la chambre 01 et l'escalier pour le R+2.

La chambre bénéficie d'un placard.

La salle d'eau reçoit la douche, le lavabot et le wc.

Le deuxième étage:

L'escalier distribue un grand palier appropriable, côté rue.

Côté jardin, la grande chambre profite de toute la largeur de la maison.

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

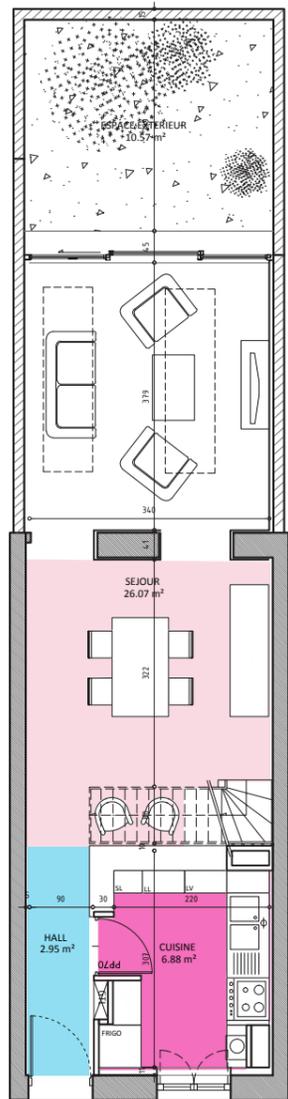
ECH : 1/100ème 1m 2m N

375 RUE JULES GUESDE,  
ROUBAIX



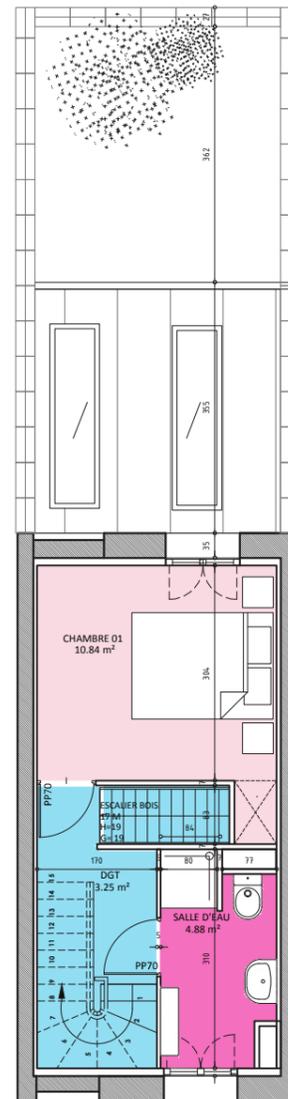
# 375 RUE JULES GUESDE, ROUBAIX

## ESQUISSE T3



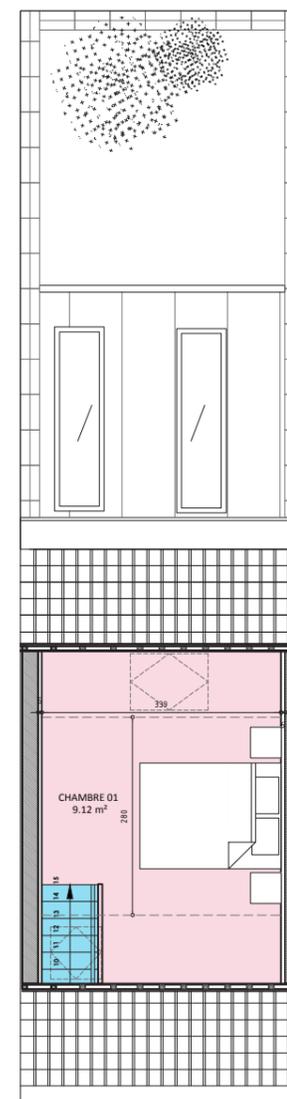
RUE JULES GUESDE

PLAN RDC



RUE JULES GUESDE

PLAN R+1



RUE JULES GUESDE

PLAN R+2

### Esquisse - T3

Ce scénario de réhabilitation prévoit la démolition de l'extension du rez-de-chaussée afin de retrouver un jardin et ramener un maximum de lumière dans le corps principal. L'intervention prévoit la création d'une extension au RDC largement ouverte afin de ne pas boucher l'entrée de lumière naturelle dans la salle à manger.

Le salon et les chambres sont orientées vers le coeur d'îlot, tandis que la cuisine et la salle d'eau sont sur la rue. Le projet conserve l'escalier du rdc. Celui du R+2 est remplacé par un escalier qui vient se loger en bas de pente de toiture afin de libérer un maximum de place pour la chambre du R+2.

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

ECH : 1/100ème 1m 2m

359 RUE JULES GUESDE,  
ROUBAIX



# 359 RUE JULES GUESDE, ROUBAIX

## ESQUISSE T3

Ce scénario de réhabilitation prévoit une intervention minimale sur la bâti existant et s'appuie notamment sur la structure saine du corps principal. L'extension est démolie et reconstruite.

Le projet a cherché:

- A organiser les fonctions jour au Rez-de-chaussée.
- Créer un grand espace pour le salon séjour orienté sur le jardin.
- Créer deux belles chambres.

Le Rez-de-chaussée:

Le hall d'entrée distribue la cuisine par une porte coulissante et le séjour.

La cuisine reçoit l'ensemble des appareils électroménager et la chaudière gaz. Elle est ouverte avec un bar sur le séjour.

Le séjour commande l'escalier et l'accès au salon.

Le salon est largement ouvert sur le jardin/cour. Un puit de lumière sur l'extension du salon permet de ramener de la lumière dans le séjour.

Concernant le jardin, la possibilité de récupérer l'ancien toilette n'a pas été étudié ici, mais pourra être envisagée par la suite.

Le 1er étage

Le dégagement distribue un placard, la salle d'eau, la chambre 01 et l'escalier pour le R+2.

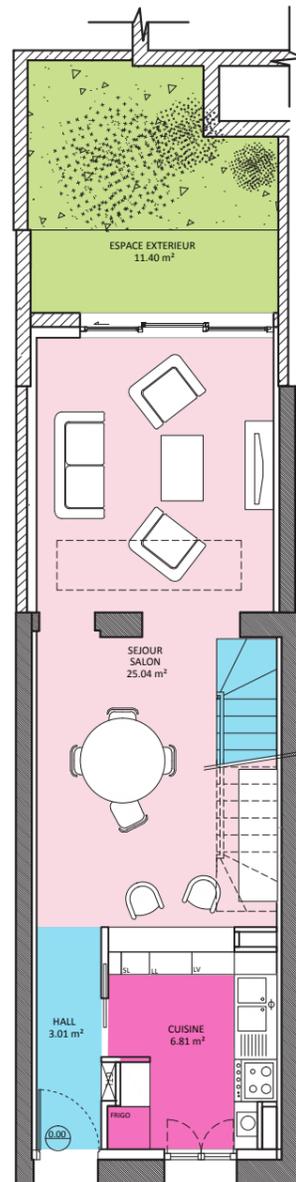
La chambre bénéficie d'un placard.

La salle d'eau reçoit la douche, le lavabo et le wc.

Le deuxième étage:

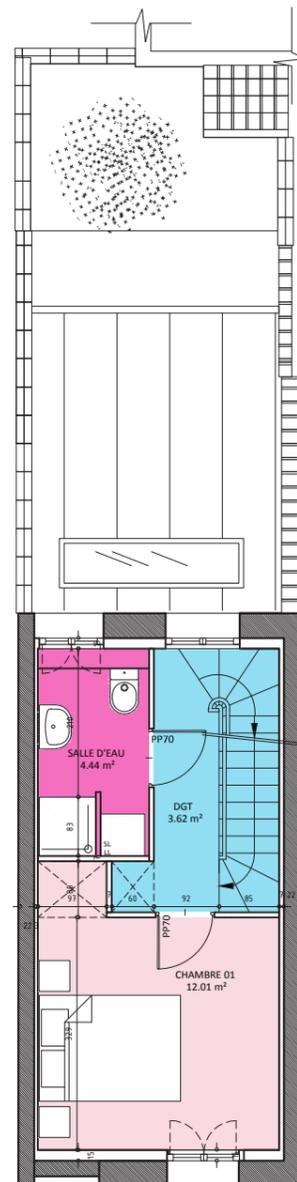
L'escalier distribue un grand palier appropriable, côté rue. Côté jardin, la grande chambre profite de toute la largeur de la maison.

Les deux bénéficient des sur-élévations conservées et renforcées. ( Option dans le chiffrage: suppression des surélévations)



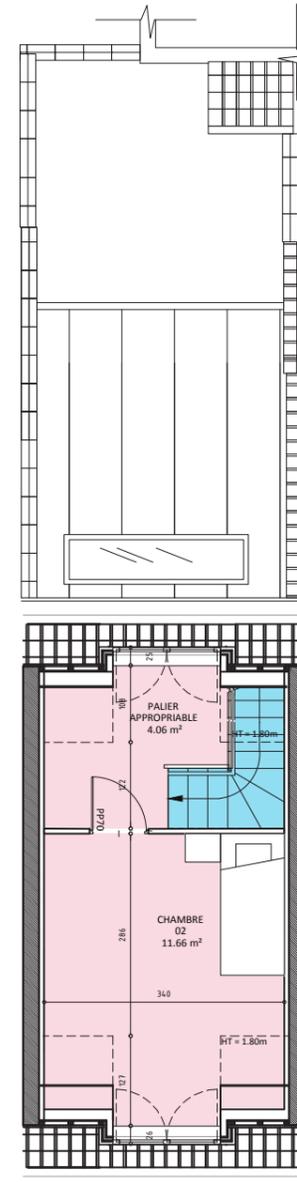
RUE JULES GUESDE

PLAN RDC



RUE JULES GUESDE

PLAN R+1



RUE JULES GUESDE

PLAN R+2

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

ECH : 1/100ème

1m 2m

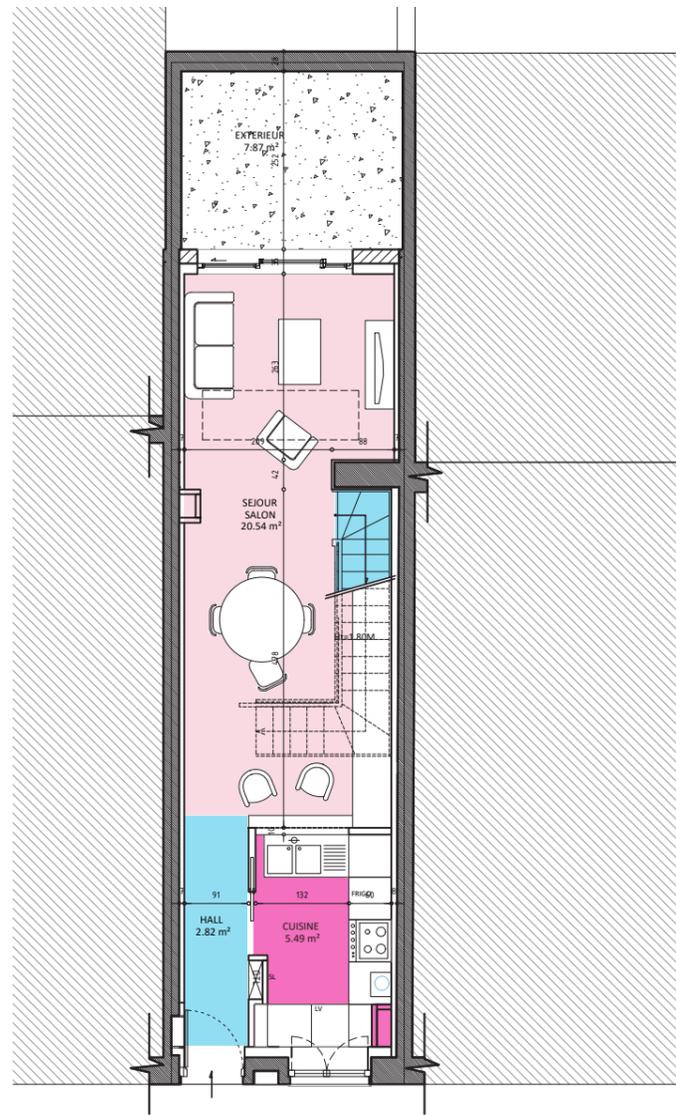


335 RUE JULES GUESDE,  
ROUBAIX



# 335 RUE JULES GUESDE, ROUBAIX

## ESQUISSE T3



RUE JULES GUESDE

### PLAN RDC

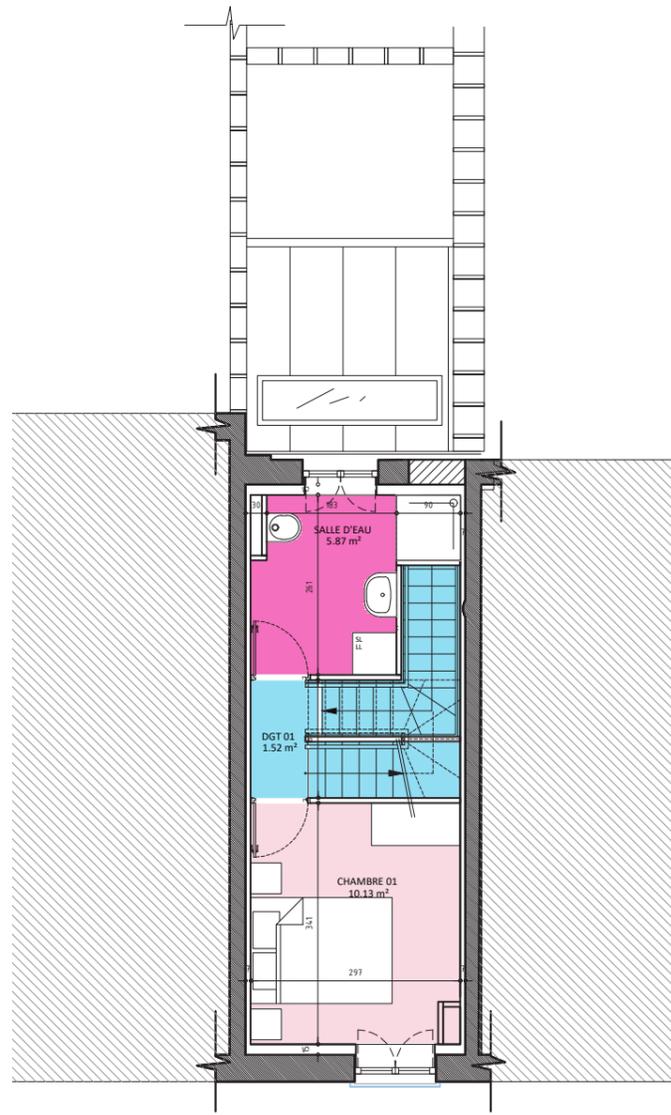
Ce scenario de réhabilitation prévoit une intervention minimale sur la bâti existant et s'appuie notamment sur la structure saine du corps principal. L'extension est démolie et reconstruite.

Le projet a cherché:

- A organiser les fonctions jour au Rez-de-chaussée.
- Créer un grand espace pour le salon séjour orienté sur le jardin.
- A faire profiter les espaces de vie, de la largeur totale de la parcelle.
- La cave est considéré comme impropre à un usage quotidien. Une trappe est prévue dans le salon.

Le rez-de-chaussée:

Le hall d'entrée distribue la cuisine par une porte coulissante



RUE JULES GUESDE

### PLAN R+1

et le séjour.  
La cuisine reçoit l'ensemble des appareils électroménager et la chaudière gaz. Elle est ouverte avec un bar sur le séjour.

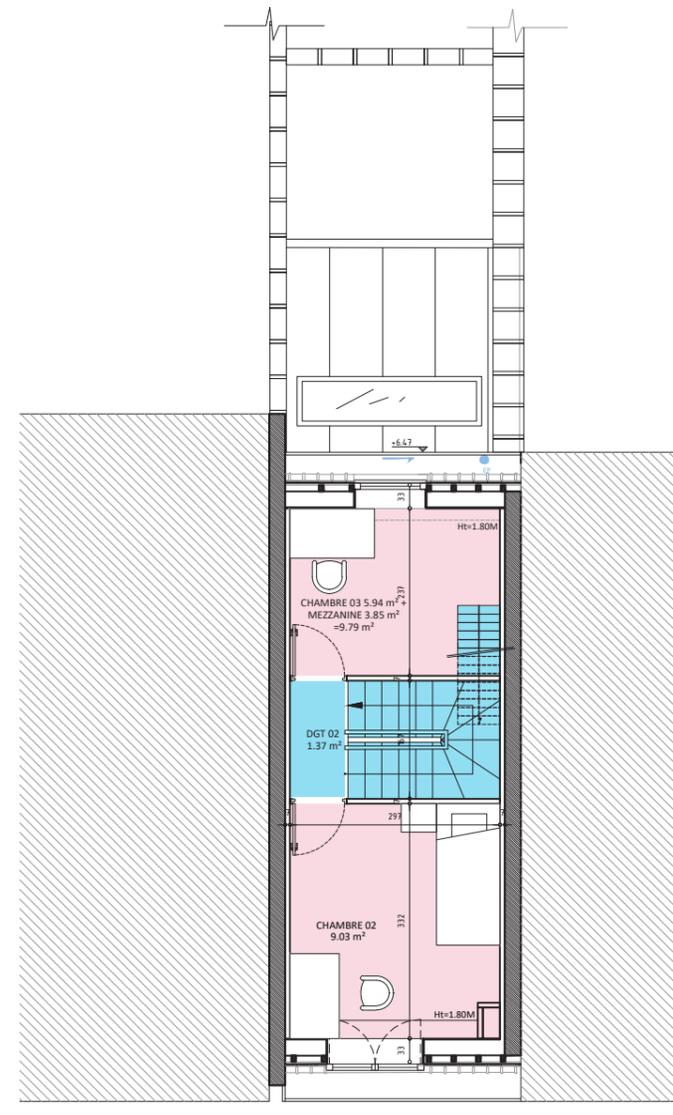
Le séjour commande l'escalier et l'accès au salon.  
Le salon est largement ouvert sur le jardin/cour. Un puit de lumière sur l'extension du salon permet de ramener de la lumière dans le séjour.

Le 1er étage

Le dégagement distribue la salle d'eau, la chambre 01 et l'escalier pour le R+2.

La chambre 01 est orienté sur la rue.

La salle d'eau reçoit la douche, le lavabot et le wc.



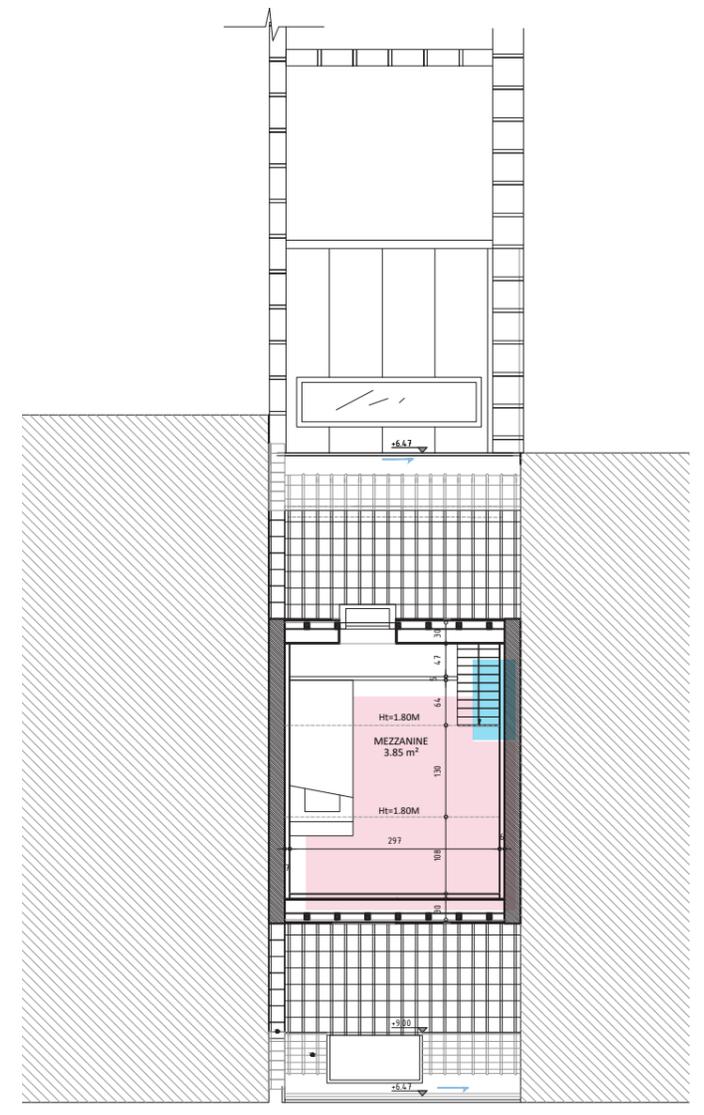
RUE JULES GUESDE

### PLAN R+2

Le deuxième étage:

L'escalier distribue une chambre sur la rue, et une chambre en mezzanine côté jardin.

Cette mezzanine pourrait être une option ainsi que la chambre 03. La chambre 03 serait alors un grand palier appropriable et un isolant serait déroulé dans le comble perdu.



RUE JULES GUESDE

### PLAN R+3

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

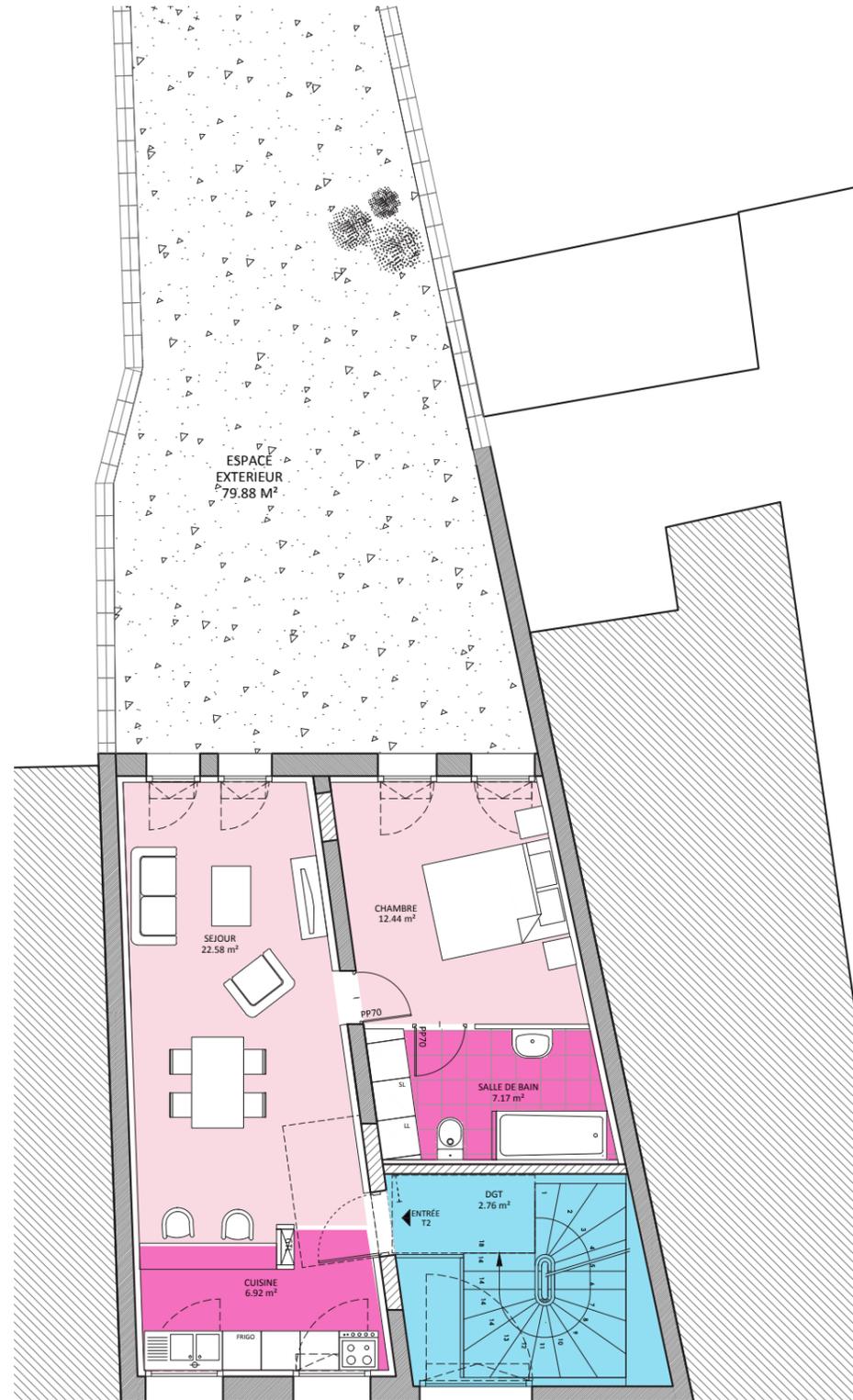
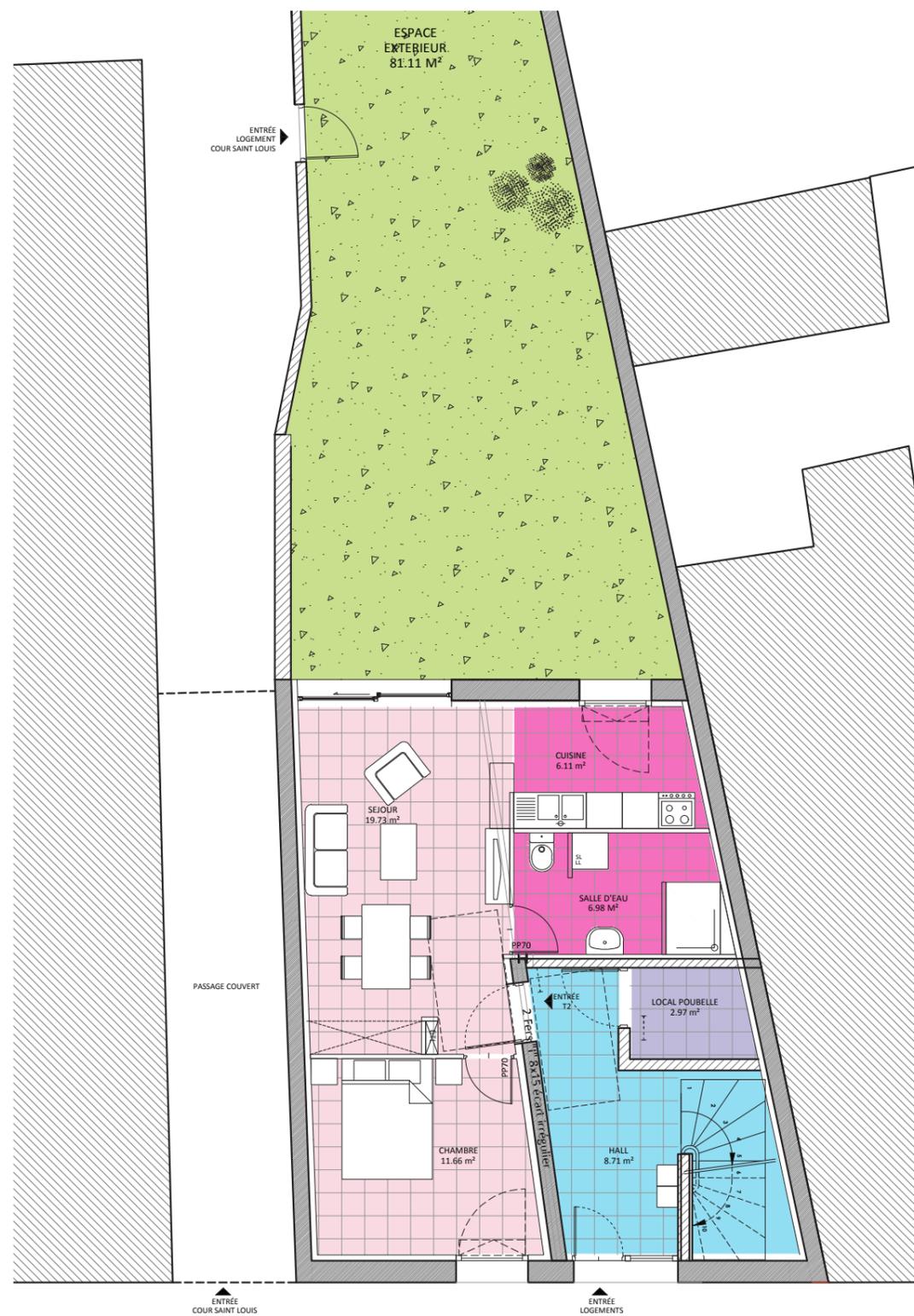
ECH : 1/100ème 1m 2m



189 RUE VICTOR HUGO,  
HOUPLINES



**189 RUE VICTOR HUGO, HOU-  
PLINES  
ESQUISSE 3 T3**



**Le projet prévoit deux typologies pour ces 3 T2:  
Le T2 du rez-de-chaussée, et deux T2 identiques aux étages.**

Pour celui du RdC, l'esquisse propose d'orienter les pièces de jour vers le sud et le jardin.  
De ce fait, la chambre est tournée sur la rue.

En ce qui concerne les T2 des étages, la cuisine et séjour sont traversant, et la chambre est bien orientée au calme vers le jardin.

Le programme est concentré dans le corps principal.  
Le projet s'est appuyé sur la présence de la structure existante et notamment des poutres métalliques, qui ont guidées l'axe du mur séparatif.

De même l'ouverture entre le salon et la salle à manger est existante pour le logement du RdC.

La façade sur rue à été largement modifiée d'avantage en adéquation avec la façade originelle.

**NOTA:**  
La cave actuelle se situe sous le T2 du RDC, l'accès actuel se fait par le logement du RDC.

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

ECH : 1/100ème 1m 2m

RUE VICTOR HUGO

RUE VICTOR HUGO

99, RUE MARIE BUISINE,  
ROUBAIX



95

80 ans d'expérience  
FAVIEZ

FAVIEZ

03 28 48 88 14  
35, Rue Jean Mermoz  
59253 LA GORGUE

Tel: 03 28 48 88 14

DEWAS ARCHITECTE R.L. au capital de 100 000 € - inscrit à l'ordre des architectes de France sous le n° 08 482 21

# 99 RUE MARIE BUISINE, ROUBAIX

## ESQUISSE T4

Ce scenario de réhabilitation prévoit une intervention minimale sur la bâti existant et s'appuie notamment sur la structure du corps principal et la présence des escaliers existants.

L'extension est entièrement démolie hormis le mur de gauche et la façade brique: La façade s'aligne toujours sur le bâti voisin.

La structure du corps principale est renforcée. (chaînage périphérique et tirant. *(Descriptifs hors étude complémentaire structure)*)

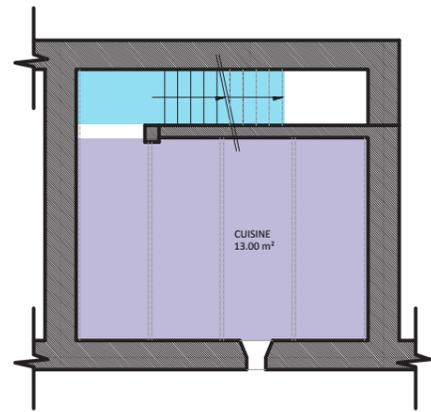
Le Rez-de-chaussée:

La position des escaliers au milieu du corps principal crée deux séquences au rez-de-chaussée:

1 - L'entrée et la cuisine:

L'entrée distribue la cuisine, l'escalier pour le R+1 et le séjour. La cuisine est grande, mais l'allège de la fenêtre ne permet pas de mettre des meubles standard devant.

2 - Le séjour, le salon en relation avec le jardin.



PLAN CAVE

RUE JULES GUESDE

Le séjour est à proximité de la cuisine, et distribue l'escalier de la cave et le salon.

Le salon dans le prolongement du séjour bénéficie de l'accès au jardin.

L'allège de l'ancienne façade est supprimée afin de fluidifier les relations avec le séjour.

Le séjour devra être largement éclairé, notamment par des puits de lumière afin d'apporter un maximum de lumière naturelle dans le séjour.

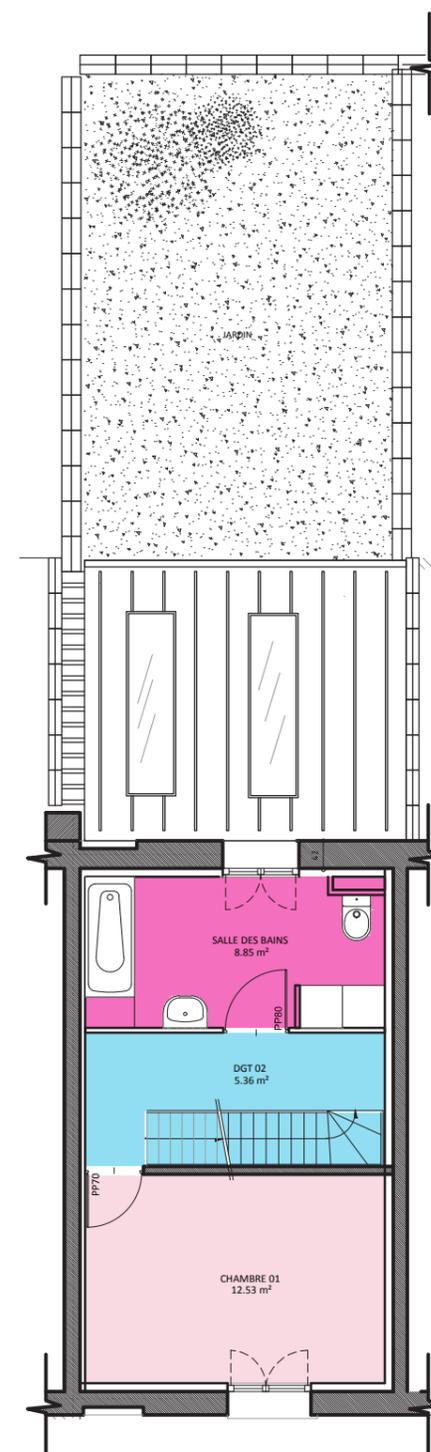


PLAN RDC

RUE JULES GUESDE

Au 1er étage:

Le projet a mis en place une nouvelle cloison afin de rattraper la mauvaise pente du plancher. La palier avec une largeur d'1.10m distribue la salle de bain, la chambre 01 et l'escalier pour le 2ème étage.

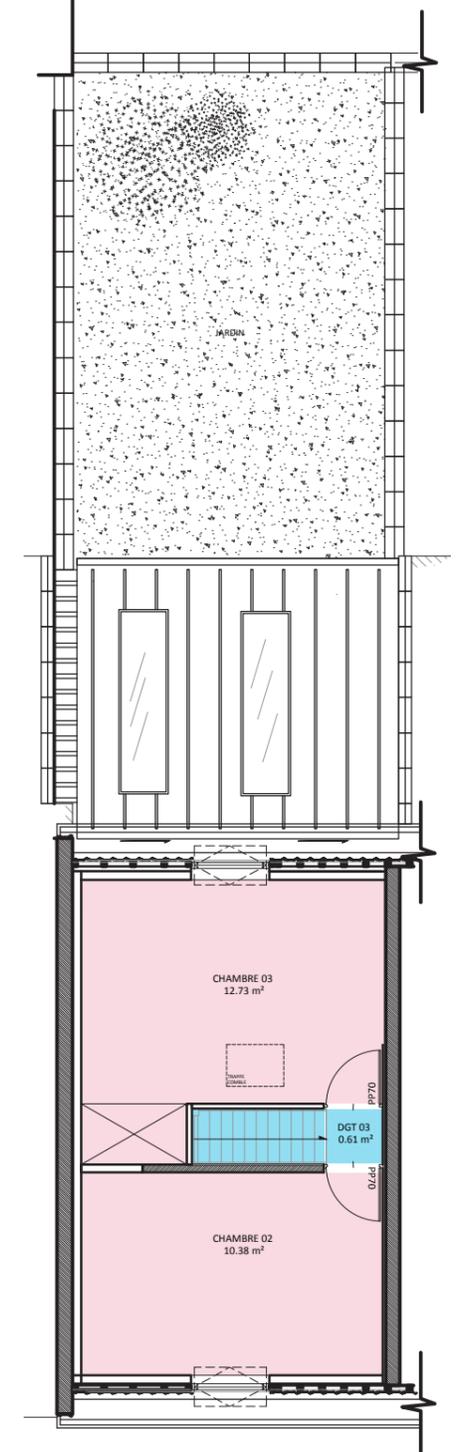


PLAN R+1

RUE JULES GUESDE

Au 2nd étage:

Le projet a revu la distribution des deux chambres afin de les rendre autonomes. Le palier distribue les deux chambres, et l'ancien accès de la chambre 02 est refermé. La trappe d'accès au comble devra être déplacée.



PLAN R+2

RUE JULES GUESDE

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

ECH : 1/100ème

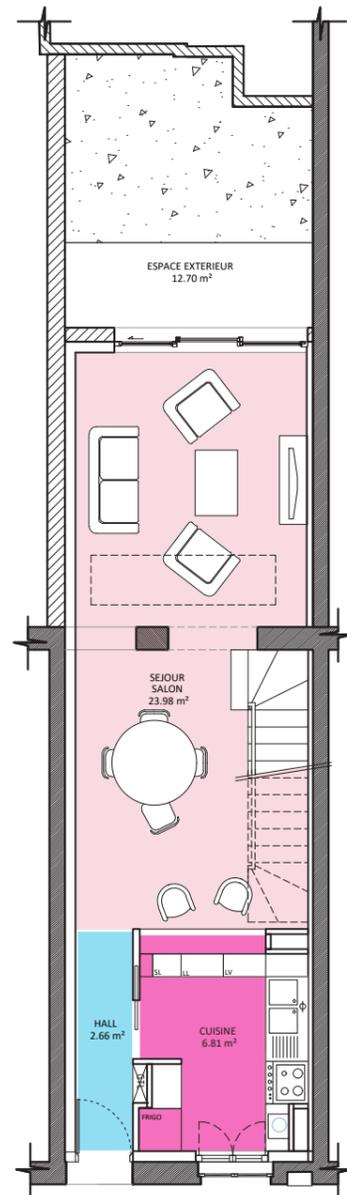
1m 2m





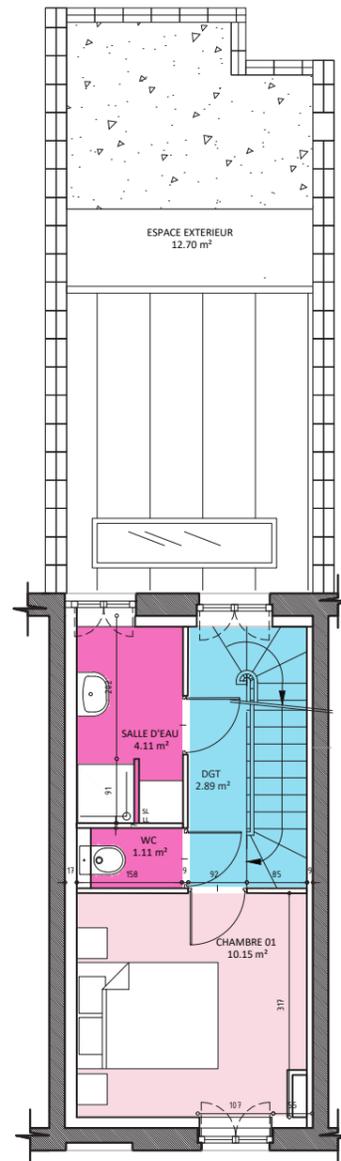
# 67 RUE DESAIX, ROUBAIX

## ESQUISSE T3



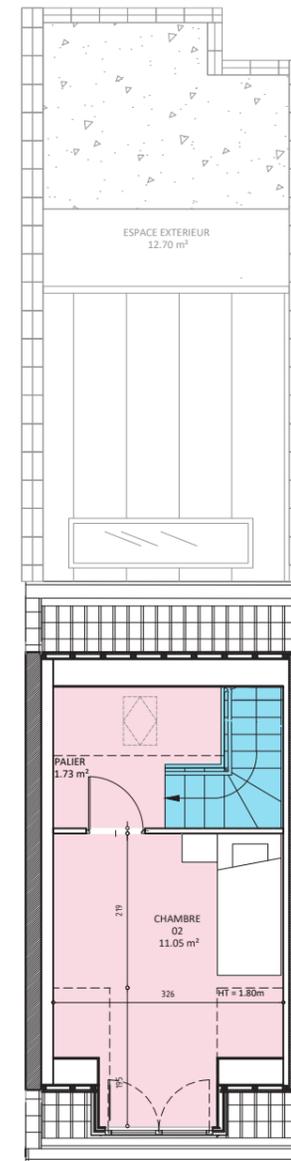
67 RUE DESAIX

PLAN RDC



67 RUE DESAIX

PLAN R+1



67 RUE DESAIX

PLAN R+2

Ce scenario de réhabilitation prévoit une intervention minimale sur la bâti existant et s'appuie notamment sur la structure saine du corps principal. L'extension est démolie et reconstruite.

Le projet a cherché:

- A organiser les fonctions jour au Rez-de-chaussée.
- Créer un grand espace pour le salon séjour orienté sur le jardin.
- Créer deux belles chambres bénéficiant de la largeur totale de la maison.

Le Rez-de-chaussée:

Le hall d'entrée distribue la cuisine par une porte coulissante et le séjour.

La cuisine reçoit l'ensemble des appareils électroménager et la chaudière gaz. Elle est ouverte avec un bar sur le séjour.

Le séjour commande l'escalier et l'accès au salon.

Le salon est largement ouvert sur le jardin/cour. Un puit de lumière sur l'extension du salon permet de ramener de la lumière dans le séjour.

Le 1er étage

Le dégagement distribue un wc, la salle d'eau, la chambre 01 et l'escalier pour le R+2.

La chambre bénéficie de la largeur totale de la maison.

Le deuxième étage:

L'escalier distribue un grand palier sous pente, appropriable, côté cour.

Côté rue, la grande chambre profite de toute la largeur de la maison.

La chambre bénéficie d'une surélévation de la charpente.

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

ECH : 1/100ème

1m 2m

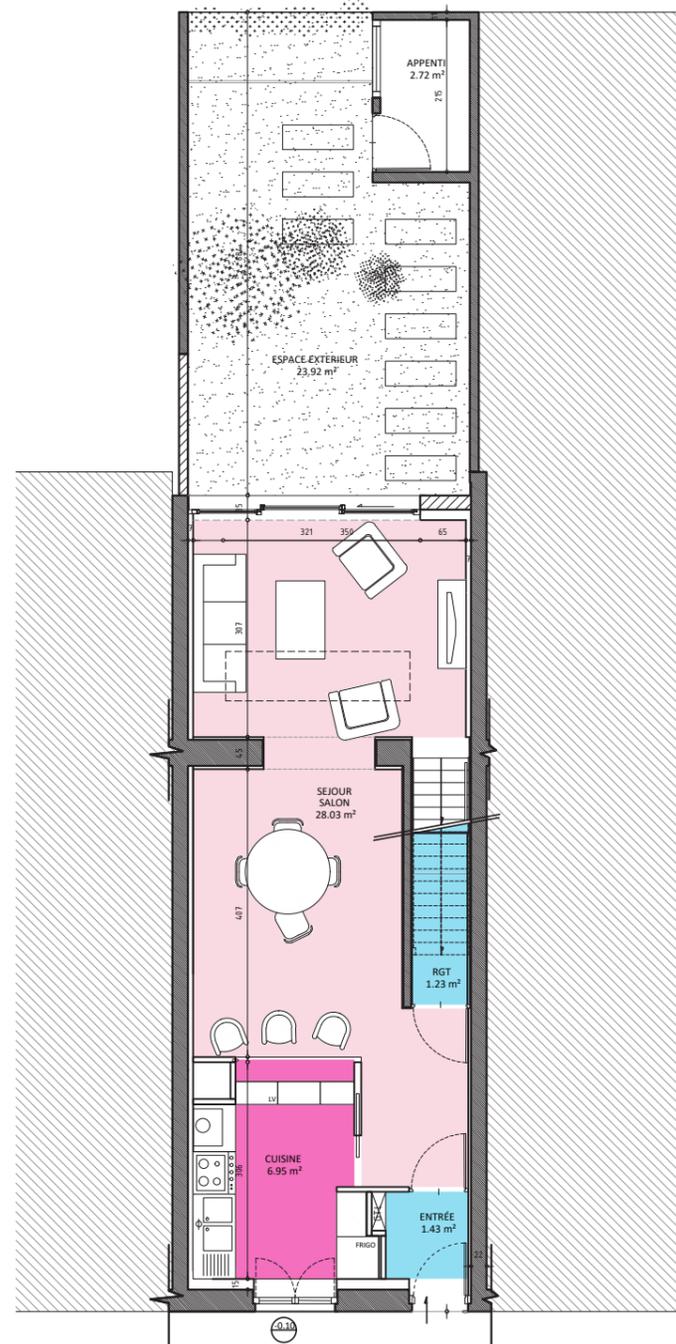


56 RUE MIRIBEL,  
ROUBAIX



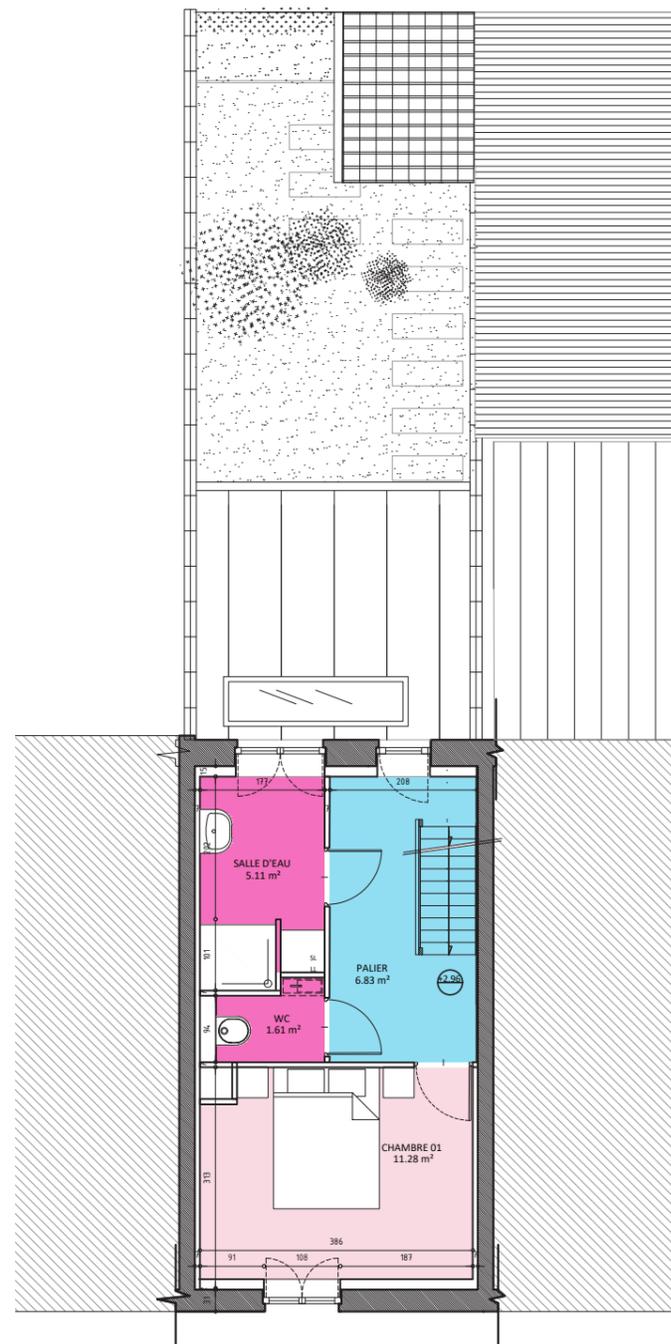
# 56 RUE MIRIBEL, ROUBAIX

## ESQUISSE T3



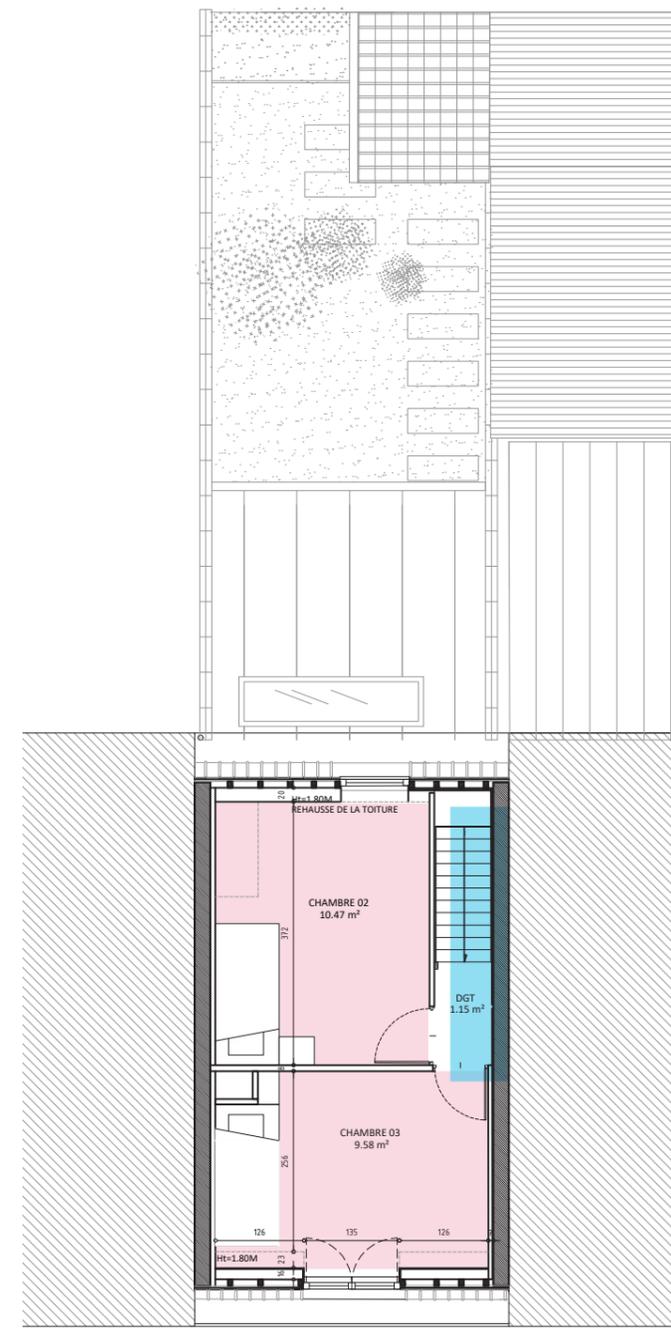
RUE MIRIBEL

PLAN RDC



RUE MIRIBEL

PLAN R+1



RUE MIRIBEL

PLAN R+2

Ce scenario de réhabilitation prévoit une intervention minimale sur la bâti existant et s'appuie notamment sur la structure saine du corps principal.

L'extension est démolie et reconstruite, hormis l'appenti. (Une option pour la conservation de la couverture de la cuisine est toutefois proposée)

Le projet a cherché:

- A organiser les fonctions jour au Rez-de-chaussée.
- Créer un grand espace pour le salon séjour orienté sur le jardin.
- A faire profiter les espaces de vie, de la largeur totale de la parcelle.

Le rez-de-chaussée:

Le hall d'entrée distribue le séjour. Un placard est mis en place sous l'escalier existant. et la cuisine est accessible par une porte coulissante.

La cuisine reçoit l'ensemble des appareils électroménager et la chaudière gaz. Elle est ouverte avec un bar sur le séjour.

Le séjour commande l'escalier et l'accès au salon.

Le salon est largement ouvert sur le jardin/cour. Un puit de lumière sur l'extension du salon permet de ramener de la lumière dans le séjour.

Le 1er étage

Le dégagement distribue la salle d'eau, le wc, la chambre 01 et l'escalier pour le R+2.

La chambre 01 est orientée sur la rue.

La salle d'eau reçoit la douche, le lavabot.

Le deuxième étage:

L'escalier distribue une chambre sur la rue, et une chambre côté jardin en belle voisine: La charpente étant en mauvais état, le projet prend le parti de surélever une partie de la charpente côté jardin.

En option, nous proposons également de conserver les menuiseries. il faudra toutefois palier les ponts thermiques en prévoyant un retour d'isolant sur les menuiseries.

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

ECH : 1/100ème 1m 2m

55 RUE CASTERMANT,  
WATTRELOS



# 55 RUE CASTERMANT, WATTRELOS

## ESQUISSE T5



### ESQUISSE 01 - T5

Dans le scenario 01 - le projet de réhabilitation prend le parti de démolir les extensions (sauf la cave) peu qualitatives du Rdc et de concentrer l'essentiel du programme dans le corps principal et retrouver ainsi des espaces extérieurs.

Ce scenario c'est appliqué à déployer un T5 sur 4 niveaux (cave, RDC, R+1 et R+2) et nécessite de créer une extension au-dessus de la cave existante incluant un nouvel escalier qui dessert les 2 niveaux.

Le projet prévoit un séjour cuisine traversant au rdc, deux chambres et un salle d'eau pour la chambre des parents au R+1, et au R+2 deux chambres et la salle de bain.

Ce scenario est celui attendu en fin de diagnostic mais c'est aussi le scenario le plus cher.

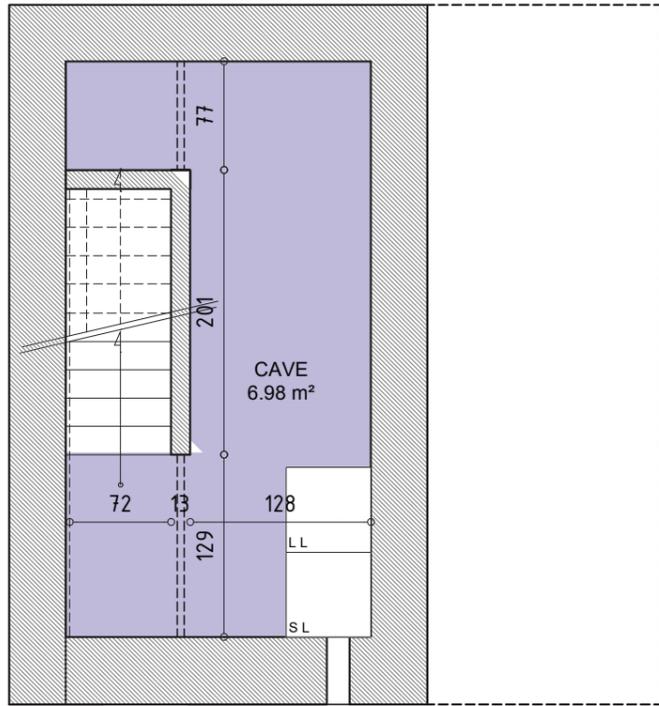
- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

ECH : 1/100ème 1m 2m

48 RUE DE LA JUSTICE,  
CITÉ DES 4 CHEMINS,  
LILLE



# 48 RUE DE LA JUSTICE, CITÉ DES 4 CHEMINS, LILLE ESQUISSE T2



PLAN CAVE

*Cette esquisse cherche à s'inscrire pleinement dans les enjeux identifiés par La fabrique des quartiers:*

### Enjeux de valorisation:

Cette maison fait parti d'un tout qui se doit être exemplaire pour les prochaines réhabilitation. Cela se traduit dans la non modification du volume général dans un soucis de composition général.

Cela doit être également accompagné d'un respect des composition des façades.

### Enjeux énergétiques

Le deuxième enjeu, c'est la maîtrise des coûts énergétiques:

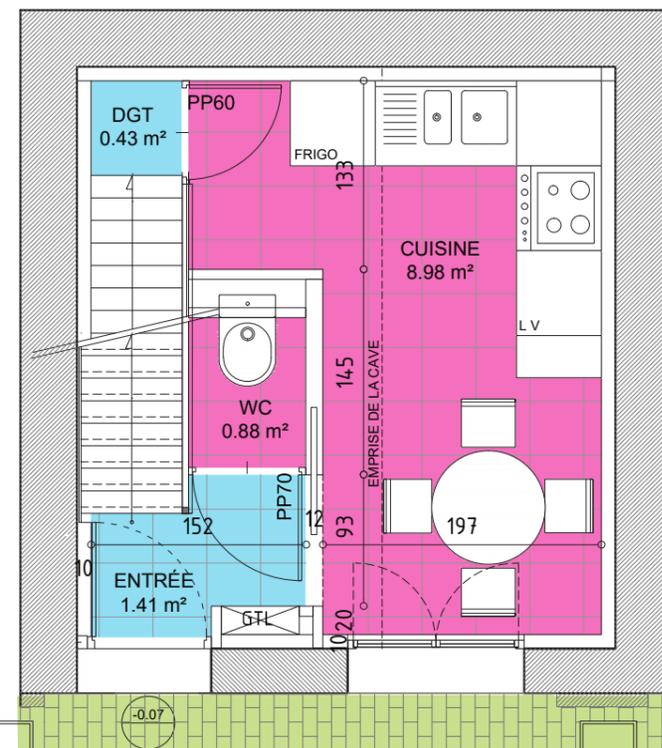
- Le projet prévoit une isolation de 10 cm sur les murs périphériques.
- Le projet pourra rechercher également à supprimer l'abonnement gaz si la solution du tout électrique est validée par une étude thermique.

### Enjeux d'adaptabilité

les fonctions de jour nuit sont clairement séparées.

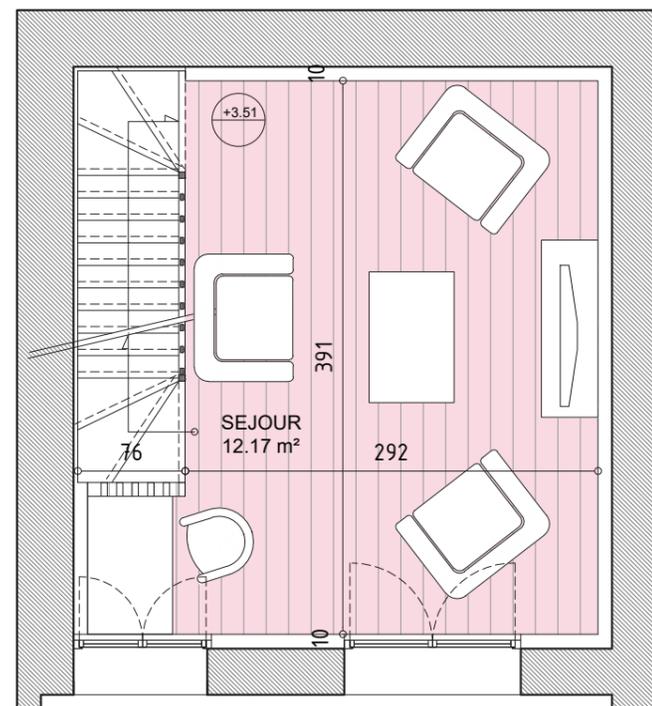
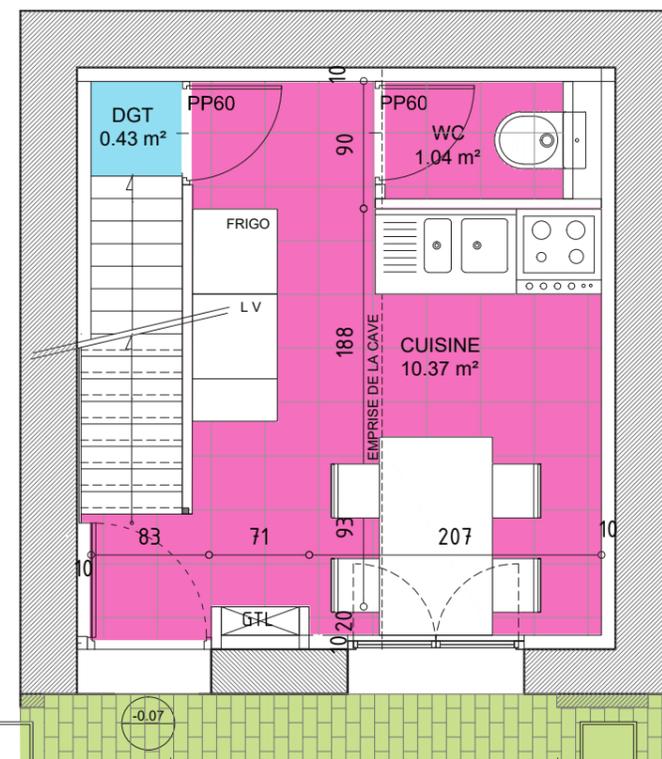
### Enjeux patrimoniaux

La typicité de ce bâtiment est respectée tant dans son volume que dans sa composition de façade et de matériaux utilisés

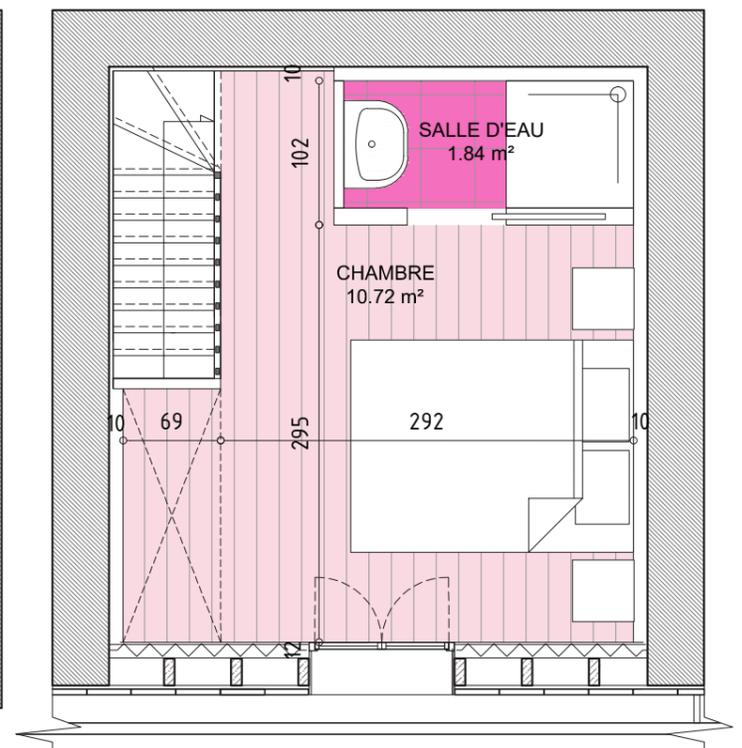


PLAN RDC

### PLAN RDC - VARIANTE



PLAN R+1



PLAN R+2

## Esquisse - T2

Ce scenario de réhabilitation prévoit une intervention minimale sur la bâti existant et s'appui notamment sur la présence des escaliers existants.

Le projet profite également de la composition de façade existante pour ajouter une fenêtre dans le séjour.

La cave pourra servir de buanderie. Sans installer de pompe de relevage mais en prévoyant de poser le lave linge suffisamment haut.

Le Rez-de-chaussée recoit un wc indépendant, la cuisine / salle à manger et l'entrée.

Une variante est proposée: celle-ci propose de supprimer le sas d'entrée et positionner les wc au fond. L'espace de la cuisine est plus libre pour les agencements des meubles de cuisine.

Le 1er étage est entièrement dédié au salon / bureau, tandis que le dernier étage est réservé pour la partie nuit avec la chambre et la salle d'eau.

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique



36 RUE VICTOR HUGO,  
HOUPLINES



# 36 RUE VICTOR HUGO, HOUPLINES

## ESQUISSE T2 + ( T3+OPTION T5)

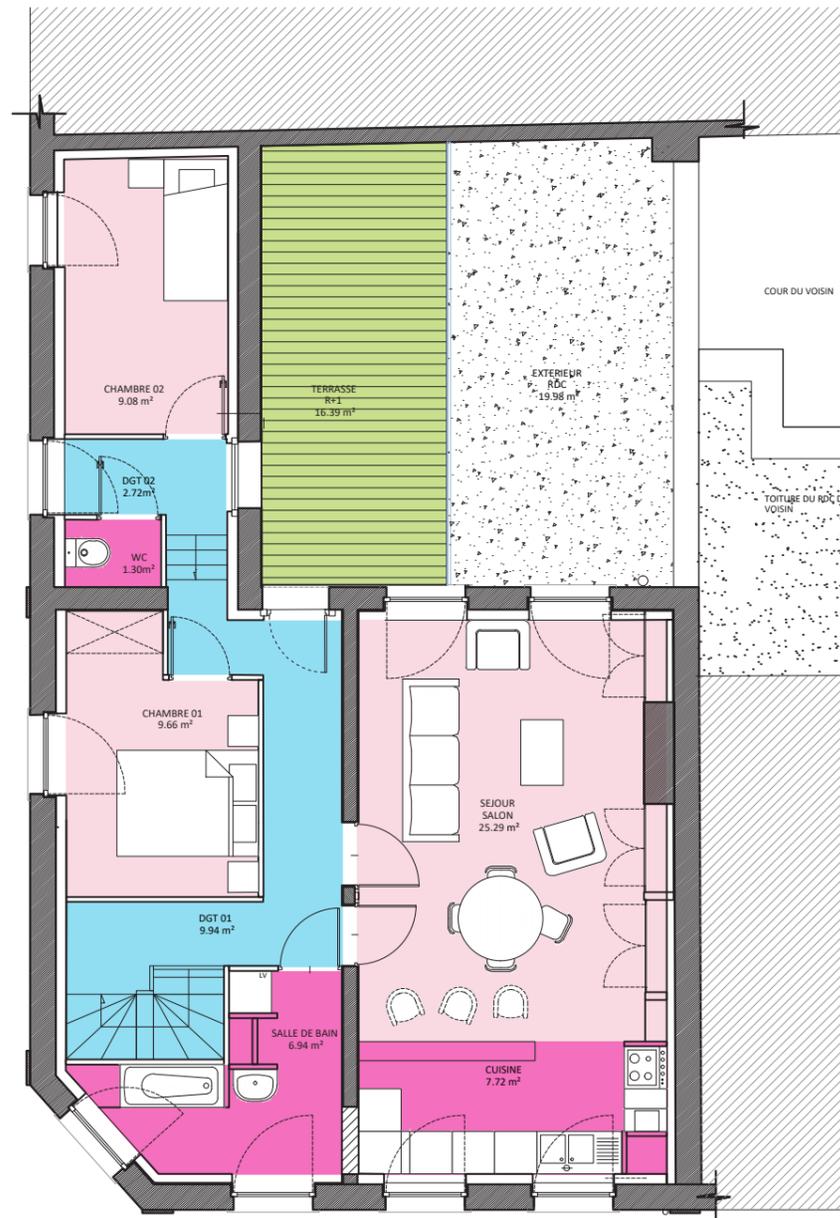


PLAN RDC

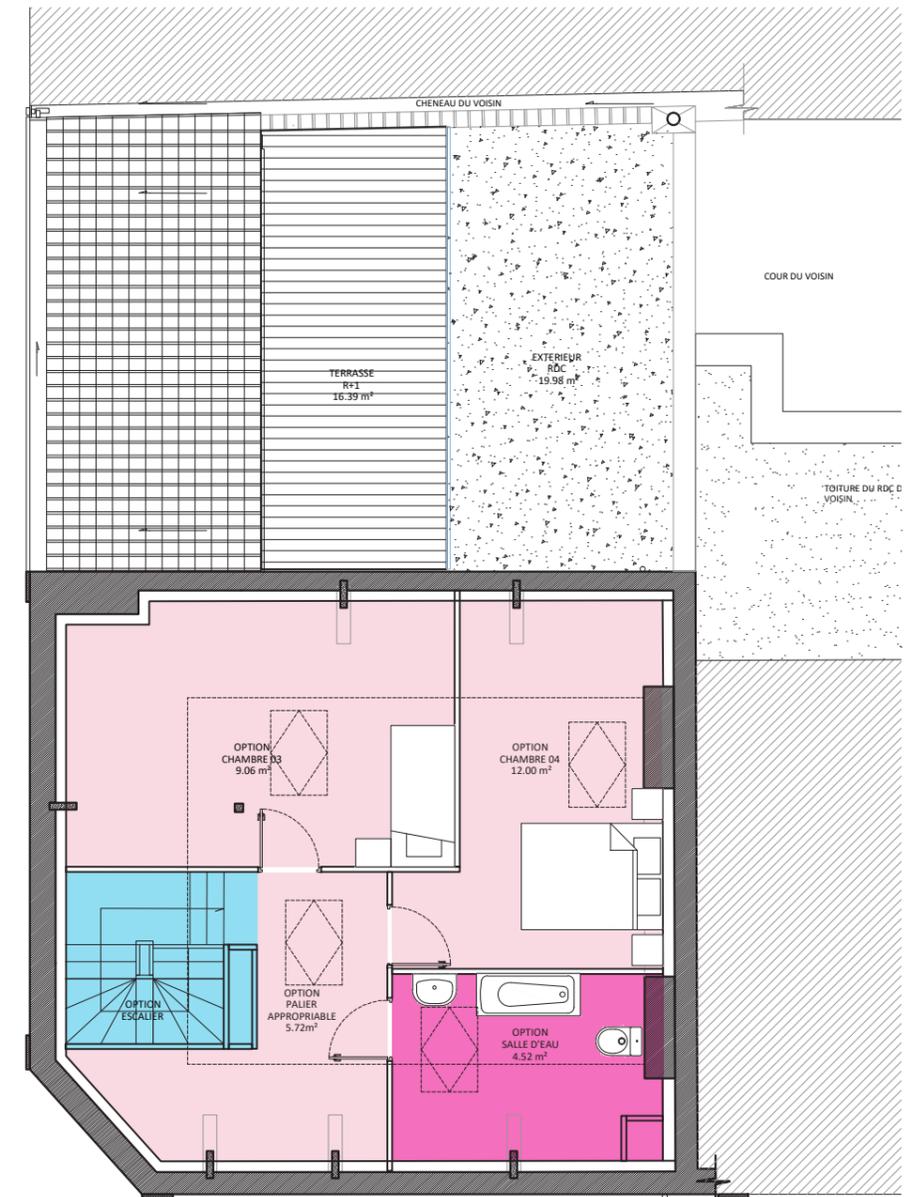
Ce scenario de réhabilitation prévoit une intervention minimale sur la bâti existant et s'appuie notamment sur la structure saine du corps principal et du bâtiment rue d'Ecosse. Néanmoins, la charpente du corps principale est reconstruite. L'extension en fond de parcelle est démolie ainsi que la couverture de la cour et la salle de bain.

### Le projet a cherché:

- A organiser deux logements indépendants l'un de l'autre.
- A profiter d'une possibilité d'exploiter le comble.
- A proposer des espaces extérieurs à chaque logement.
- A placer les chambres à l'arrière sur les façades les moins bruyantes.
- A proposer le salon/séjour/cuisine traversant.



PLAN R+1



PLAN R+2 OPTION

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique



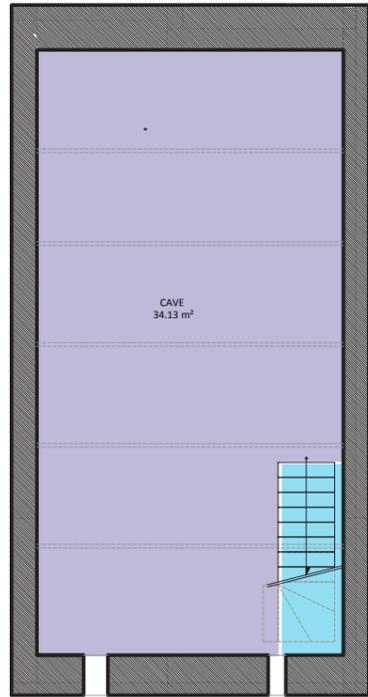
33 RUE VAN DYCK,  
LILLE



LOGÉ PAR  
**ORPI**  
NCS IMMOBILIER  
03 20 12 39 01

# 33 RUE VAN DYCK, LILLE

## ESQUISSE T5



### PLAN CAVE

#### Esquisse - T5

Ce scénario de réhabilitation prévoit une intervention minimale sur la bâti existant et s'appuie notamment sur la structure saine du corps principal.

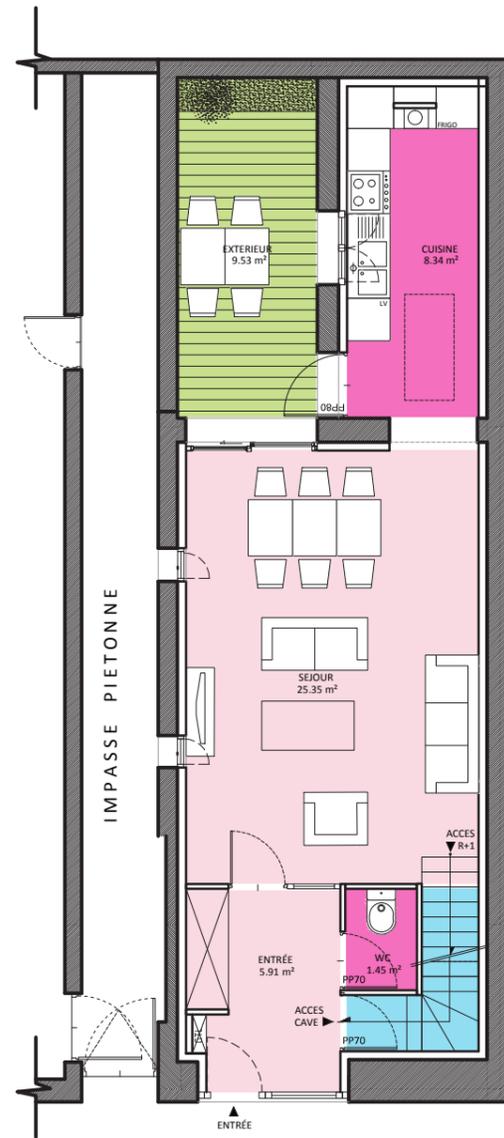
L'extension du RdC a été démolie à l'exception des murs périphériques. L'entrée par l'impasse piétonne a été supprimée.

La typologie du T5 impose une grande surface dédiée aux fonctions jour.

Le Rez-de-chaussée se structure en **trois séquences**:

#### 1- La grande entrée avec le rangement, le wc et les escaliers menant soit au R+1 soit à la cave:

La façade du rez-de-chaussée devra être remaniée dans



### PLAN RDC

l'objectif de ramener un maximum de lumière naturelle au séjour.

#### 2- Le séjour éclairé d'une part en second jour par le hall d'entrée et d'autre part par le patio:

Il s'agira de prévoir une grande baie dans le patio, et de rabaisser au maximum les murs périphériques du patio.

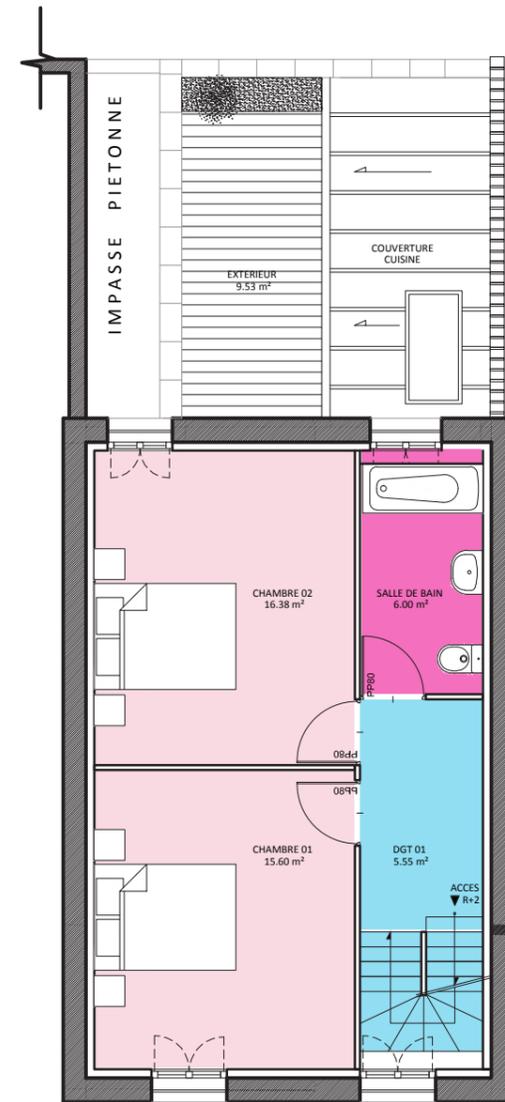
Le séjour est au coeur du projet, il distribue la cuisine, le patio, le hall d'entrée et l'escalier du R+1.

#### 3- La cuisine en relation avec le patio.

Il s'agit d'une extension uniquement au rez-de-chaussée.

La cuisine devra être largement ouverte afin d'amener un maximum de lumière au séjour.

Le patio bénéficie de la meilleure orientation; le soleil du sud



### PLAN R+1

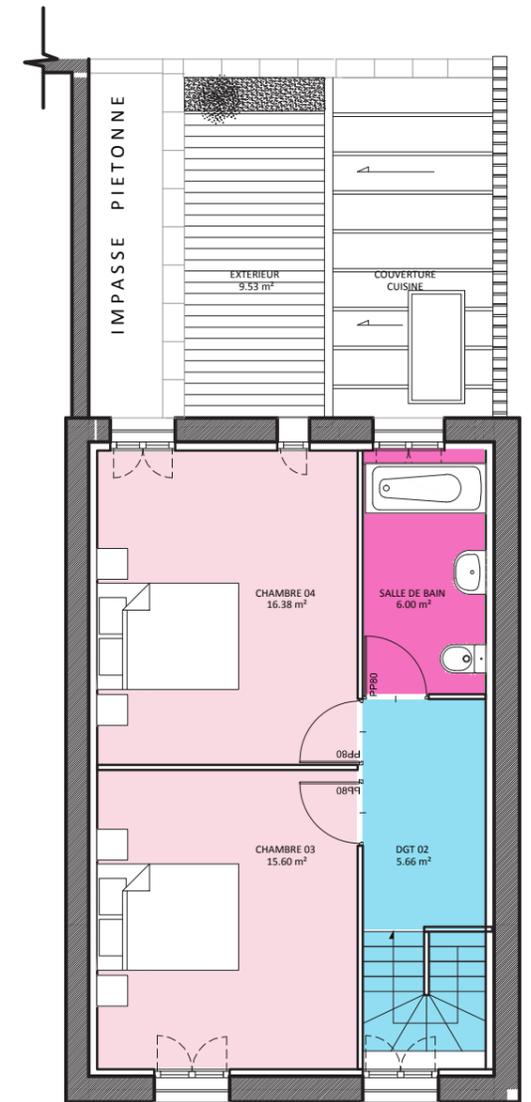
tapant sur le mur séparatif avec l'impasse piétonne. Ce mur devra recevoir un enduit clair pour ramener de la lumière dans le séjour.

Les deux étages sont dédiés aux fonctions de nuits. Les deux niveaux s'organisent de la même manière:

- Deux grandes chambres et une salle de bain distribuées par un palier.

- chaque pièce bénéficie d'une ouverture

La cave est tout à fait exploitable pour installer une laverie/



### PLAN R+2

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

ECH : 1/100ème 1m 2m

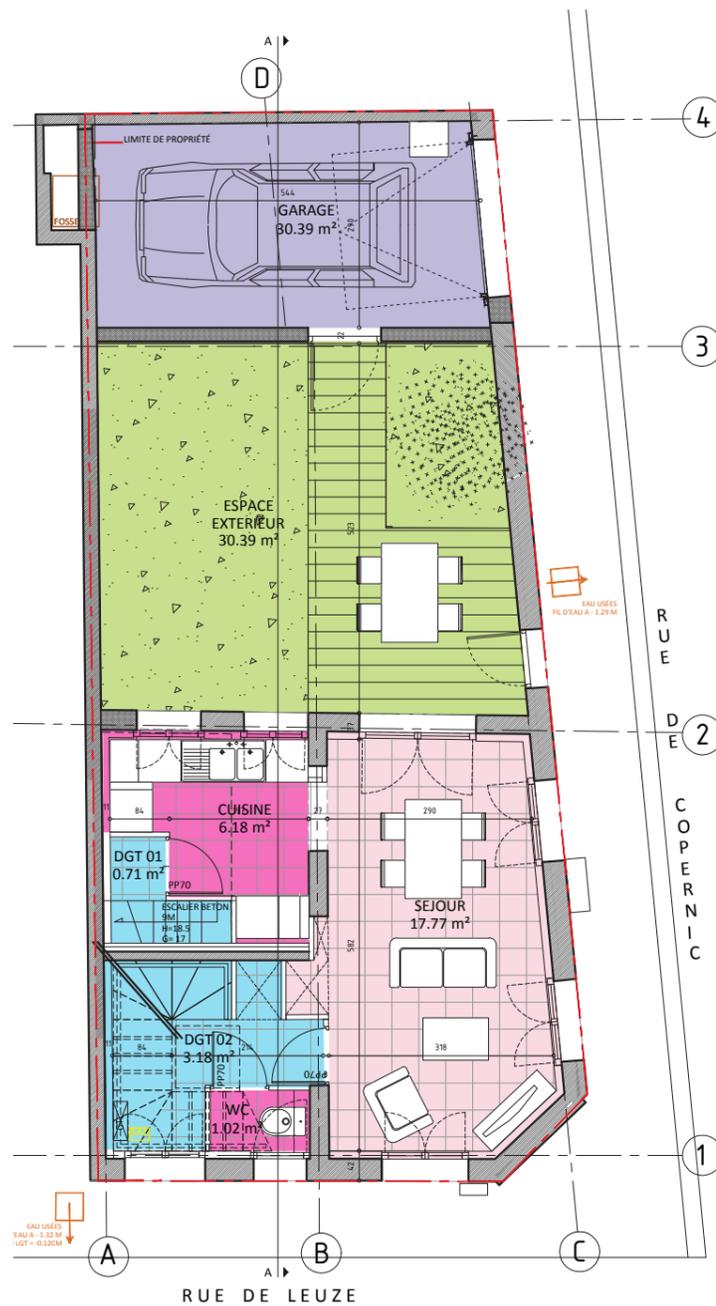


28 RUE DE LEUZE,  
ROUBAIX

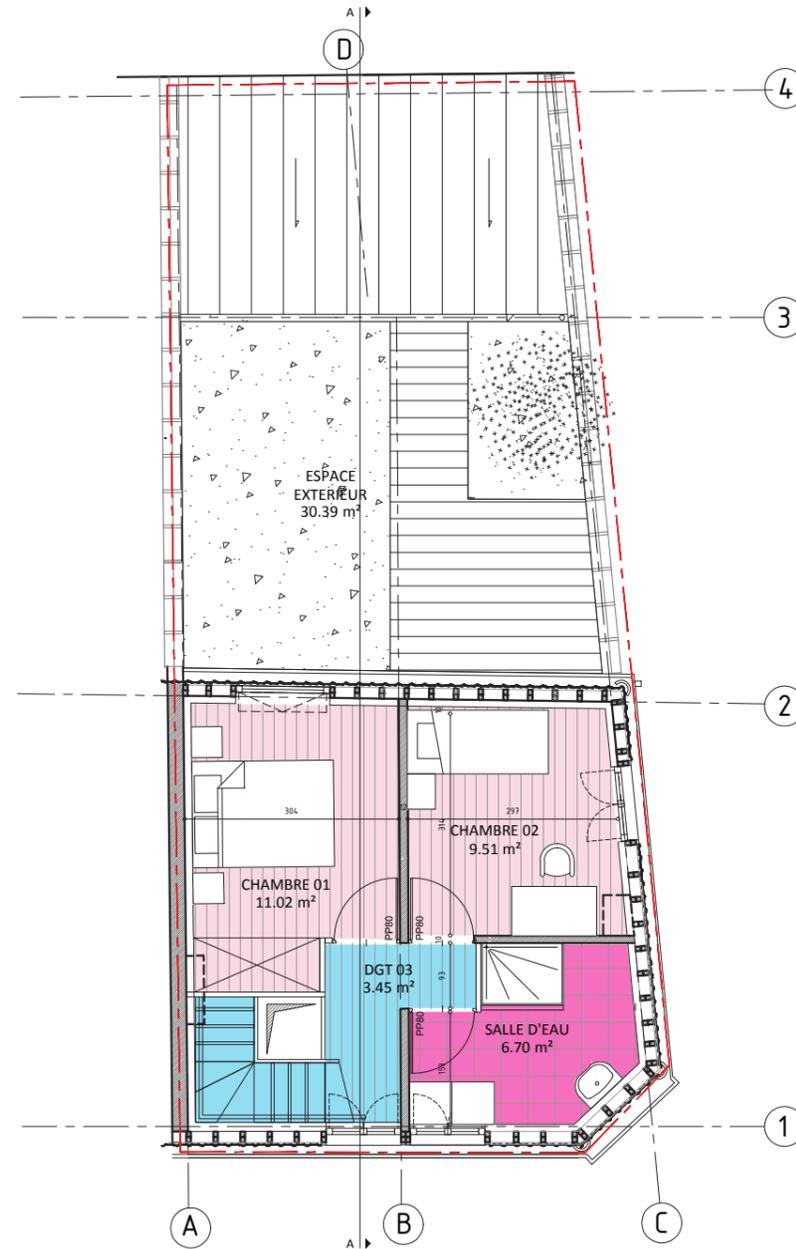


# 28 RUE DE LEUZE, ROUBAIX

## ESQUISSE T3



PLAN RDC



PLAN R+1

### Esquisse - T3

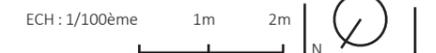
Ce scénario de réhabilitation prévoit la démolition des extensions du rez-de-chaussée afin de retrouver des espaces extérieurs de qualité et reconstruire un garage en fond de parcelle ( OPTION).

Le jardin est central et recueille les fonctions d'entrée principale, et de terrasse extérieure en lien direct avec les pièces de vie principales.

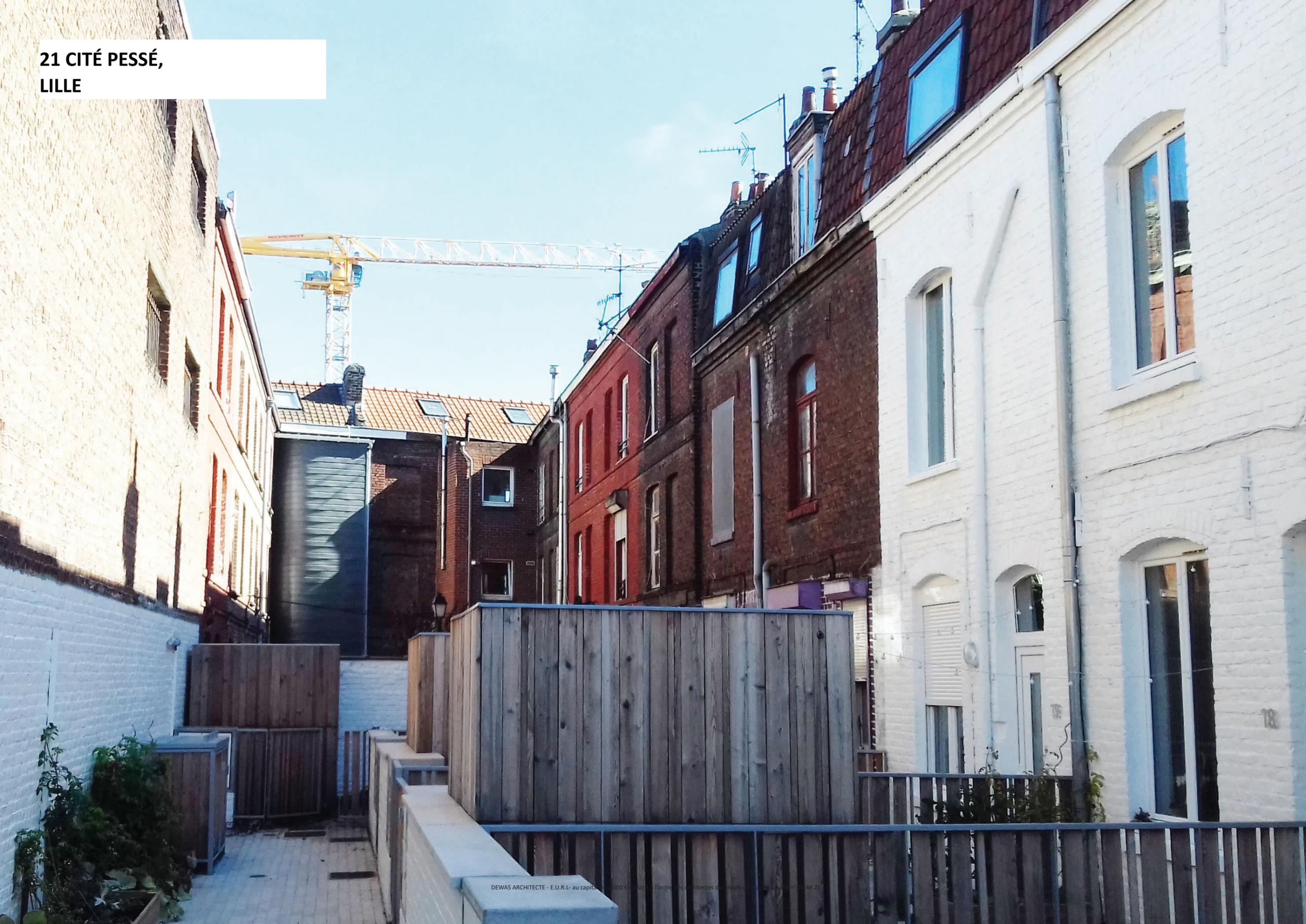
Le logement T3 se concentre dans le corps principal et l'espace jour se développe au Rez-de-chaussée, tandis que l'espace nuit est à l'étage.

Le projet prévoit également de retrouver l'état initial de la façade sur cour, ainsi que les percements sur les façades sur rue. Le logement est alors traversant et le séjour bénéficiera pleinement du dégagement sur le parc du pile.

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

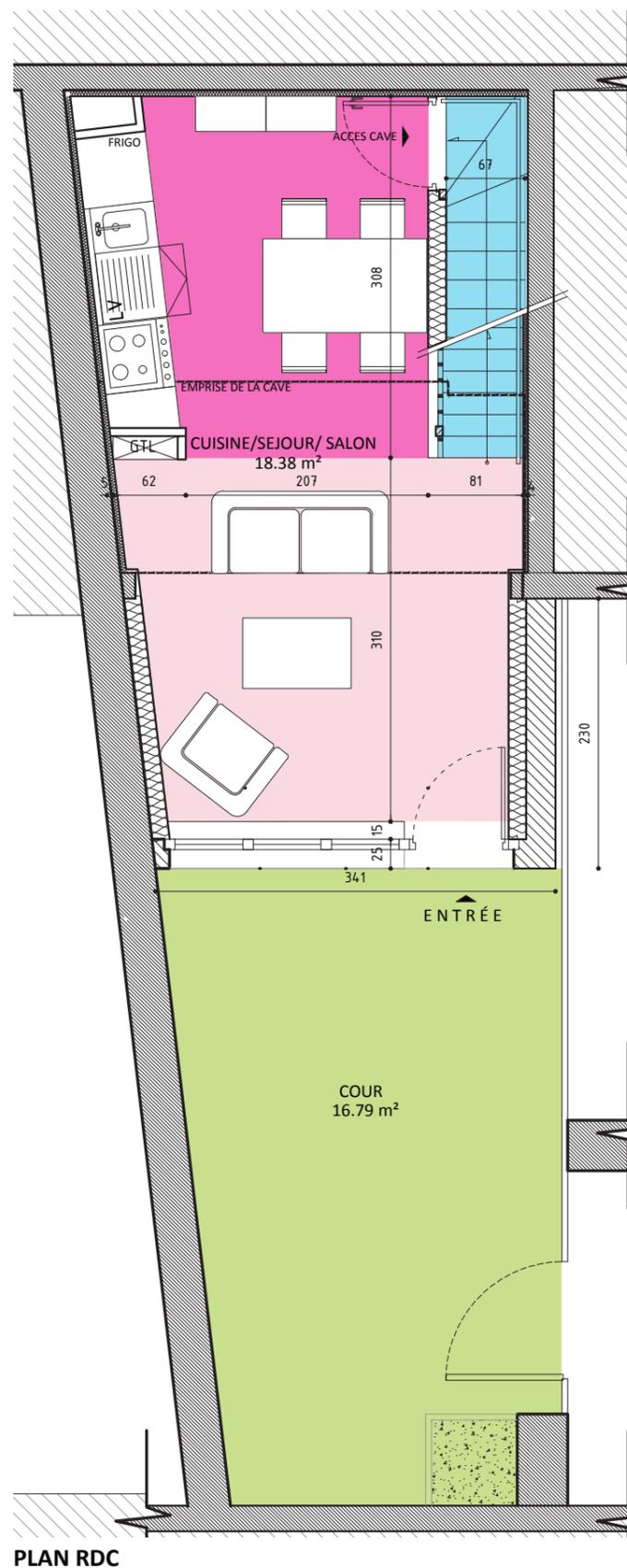


21 CITÉ PESSÉ,  
LILLE

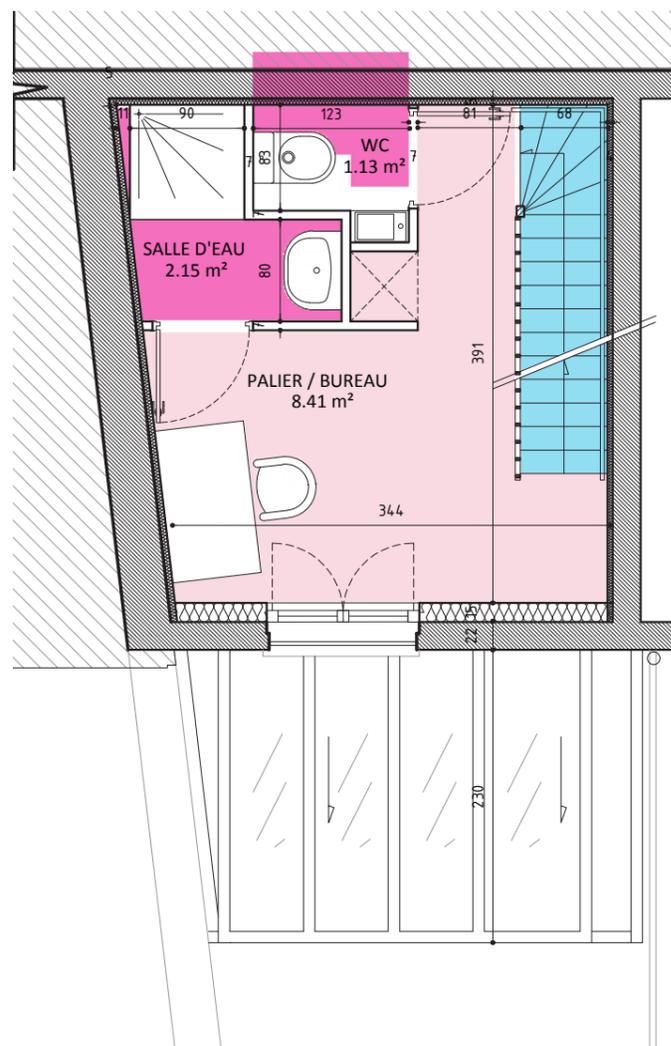


# 21 CITÉ PESSÉ, LILLE

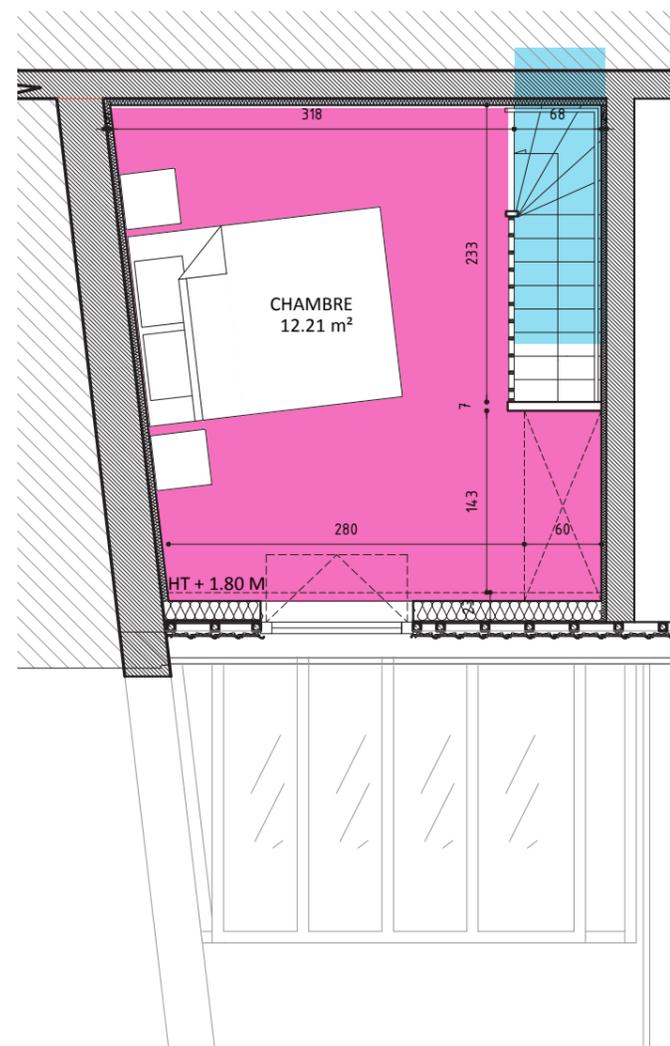
## ESQUISSE T3



PLAN RDC



PLAN R+1



PLAN R+2

### Esquisse - T2

Ce scenario de réhabilitation prévoit une extension en RDC afin d'améliorer l'habitabilité de la maison et s'appuie également sur la présence des escaliers existants.

Le Rez-de-chaussée propose un plan libre avec une entrée sur le salon / séjour et une cuisine au fond. L'espace de vie sera largement éclairé par la grande surface vitrée de l'extension. L'accès à la cave est conservé.

Le 1er étage reçoit la salle d'eau et un toilette séparé. Ils sont situés au-dessus de la cuisine afin de faciliter les branchements aux réseaux. La position du wc est centrale entre la chambre et le séjour. Cet étage propose également un grand palier appropriable, pour recevoir pourquoi pas un bureau.

Le dernier étage est réservé pour une grande chambre.

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

ECH : 1/100ème

1m 2m

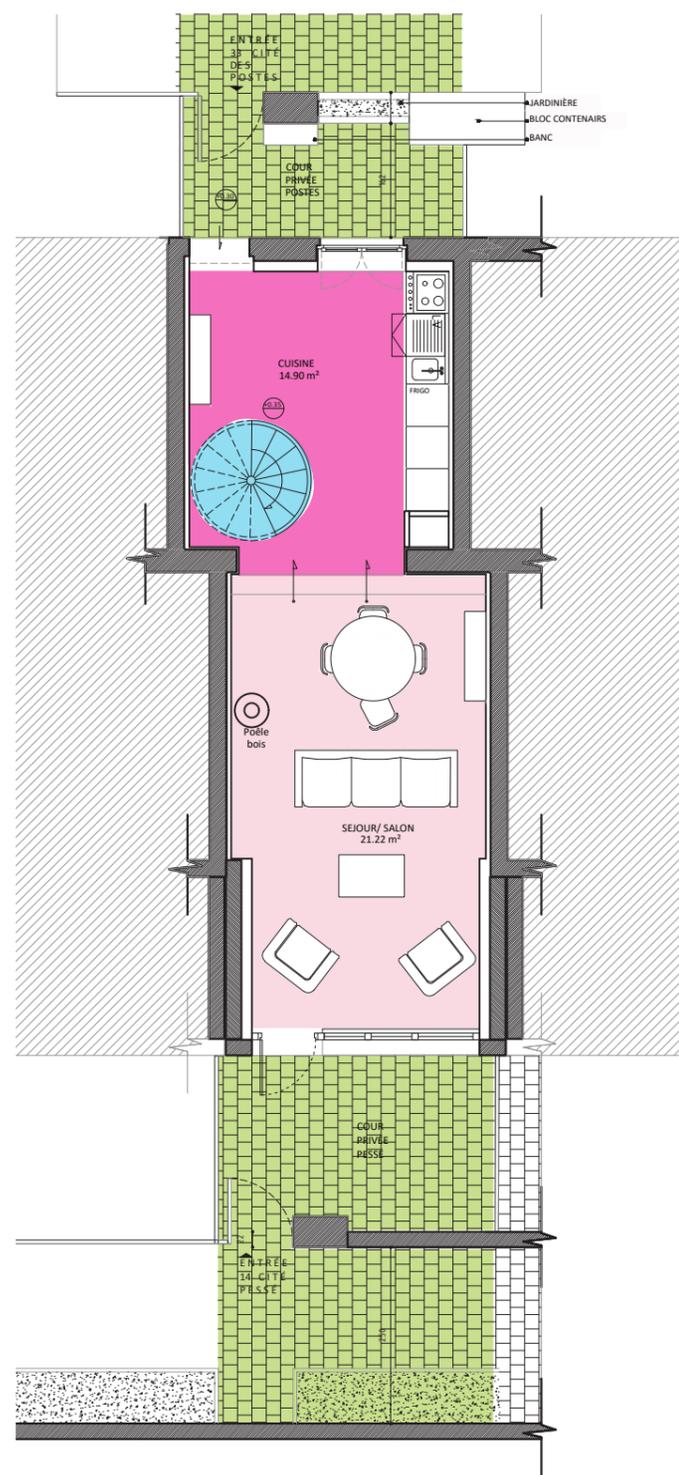


14 CITÉ PESSÉ, 33 CITÉ DES POSTES  
LILLE

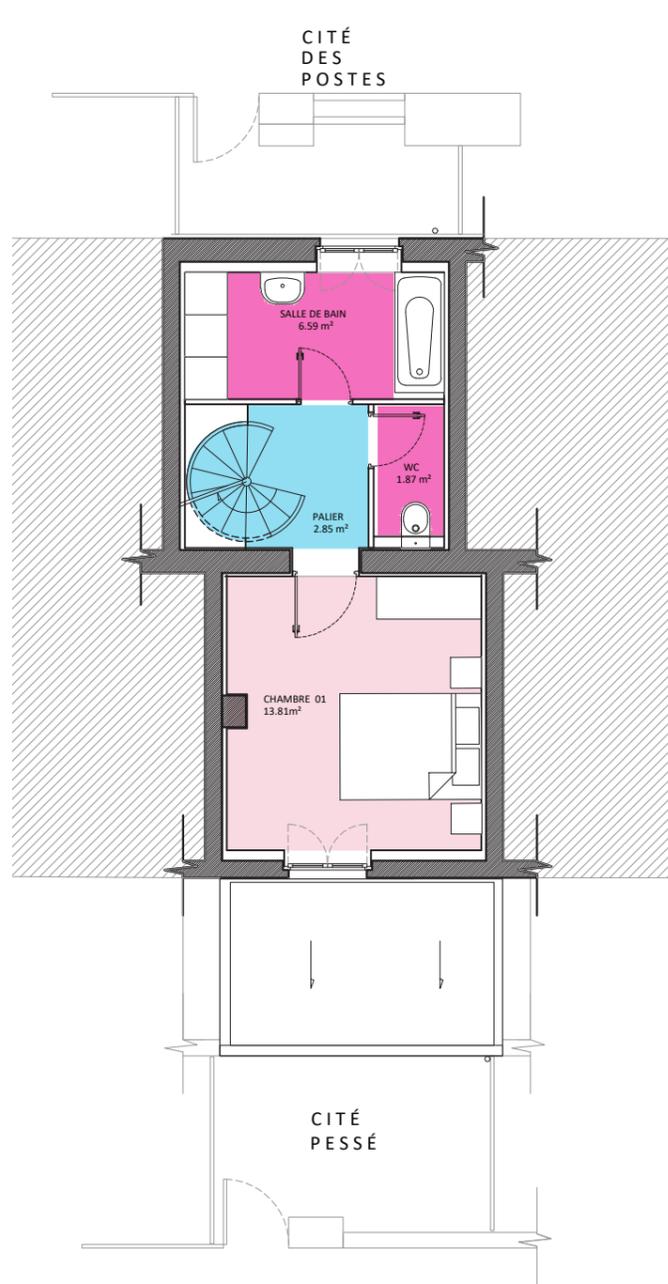


# 14 CITÉ PESSÉ, 33 CITÉ DES POSTES, LILLE

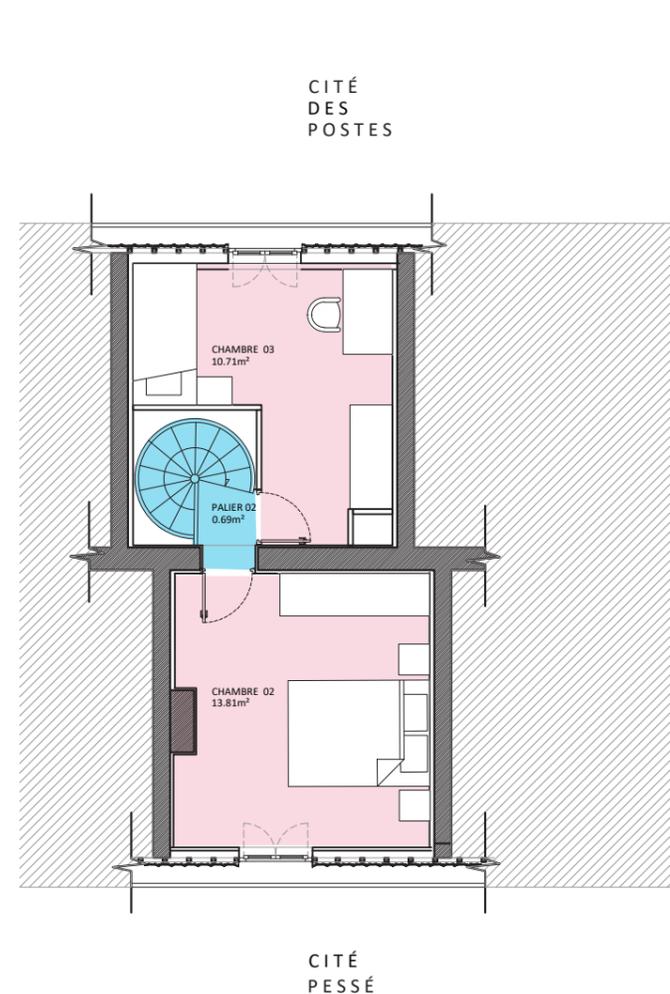
## ESQUISSE T4 - REUNION DE DEUX MAISONS DE COURÉE



PLAN RDC



PLAN R+1



PLAN R+2

Ce scenario de réhabilitation prévoit une intervention minimale sur la bâti existant et s'appuie notamment sur la structure saine des maisons.

Une extension est ajoutée au RdC afin d'améliorer l'habitabilité.

Le projet a cherché:

- A organiser les fonctions jour au Rez-de-chaussée.
- Créer un grand espace pour le salon séjour cuisine
- A faire profiter les espaces de vie, de la largeur totale de la parcelle.
- La maison bénéficie toujours de deux cours privées; avec les nouveaux aménagements déjà en place.

Deux entrées possibles. Une par la cuisine orientée au sud, côté Cité des Postes et l'autre par le salon séjour.

L'extension est donnée au salon en lien avec un séjour, dans un grand volume séparé de la cuisine par deux marches. Le salon est largement ouvert sur le jardin/cour. L'extension conçue comme une verrière ramène largement de la lumière dans le salon/séjour.

La cuisine reçoit l'ensemble des appareils électroménager et la chaudière gaz. Elle est en lien avec la cour, et on peut imaginer une petite table pour prendre le petit déjeuner dans la cour.

Les caves ne sont pas exploitées, leur accès étant très contraignants; Des trappes sont prévues.

L'escalier est situé dans le volume de la cuisine afin de ne pas tronquer l'espace du séjour salon.

L'escalier distribue au premier l'étage, un wc indépendant, une salle de bain et une première chambre. La salle de bain reçoit la baignoire, un lavabo et le lave linge et sèche linge. Les pièces d'eau sont superposées.

Au deuxième étage, deux chambres.  
Les 3 chambres sont de belles dimensions.

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

ECH : 1/100ème 1m 2m

**11 CITÉ PESSÉ, 27 CITÉ DES POSTES  
LILLE**



**11 CITÉ PESSÉ, 27 CITÉ DES POSTES,  
LILLE  
ESQUISSE T3 - REUNION DE DEUX  
MAISONS DE COURÉE**



PLAN RDC

PLAN R+1

PLAN R+2

EXEMPLE D'AMENAGEMENT



- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

ECH : 1/100ème

1m 2m



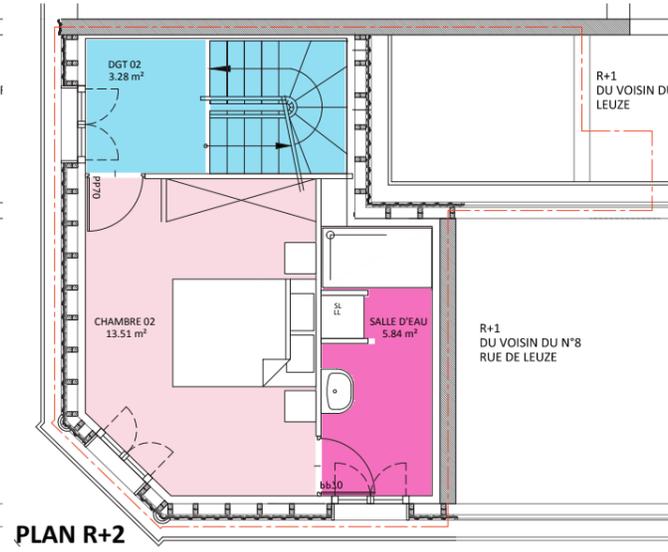
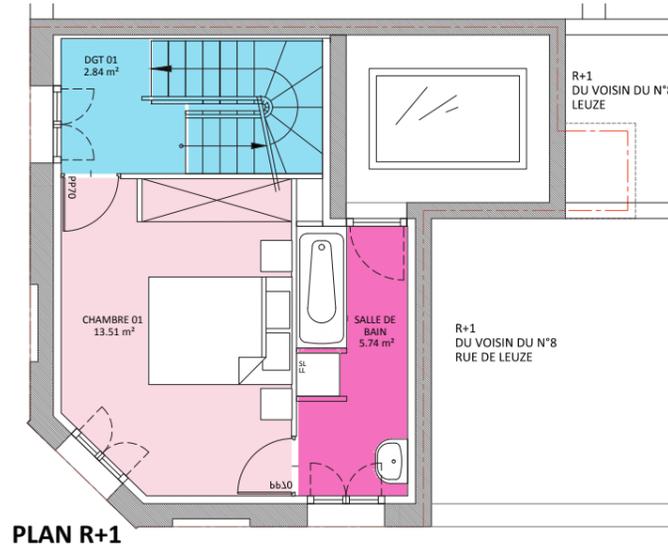
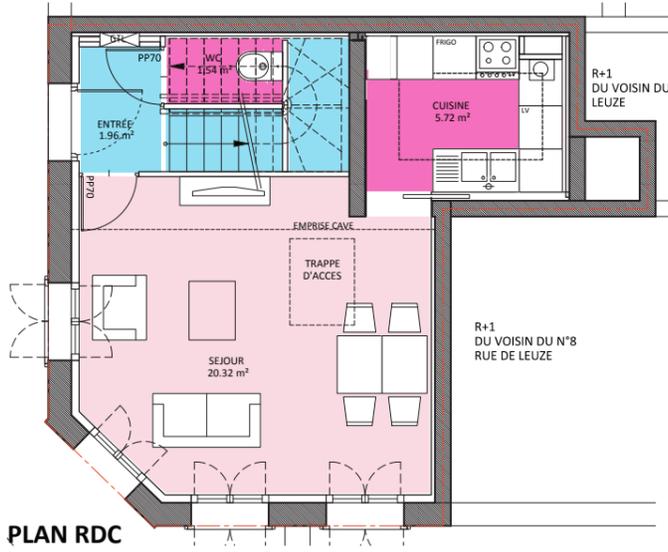
10 RUE DE LEUZE,  
ROUBAIX



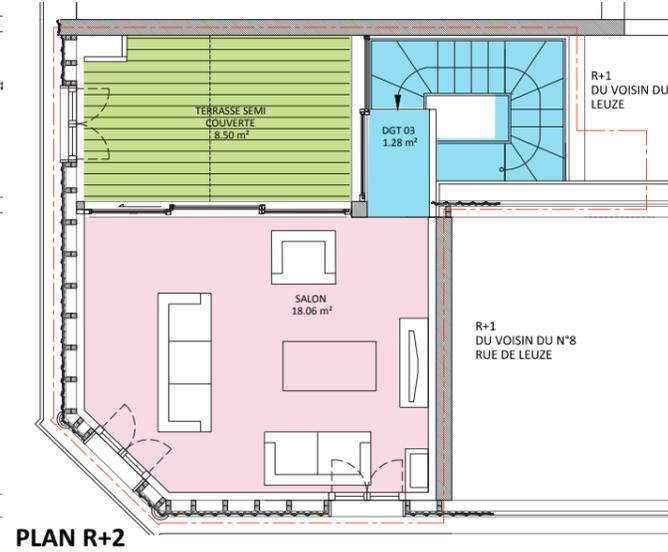
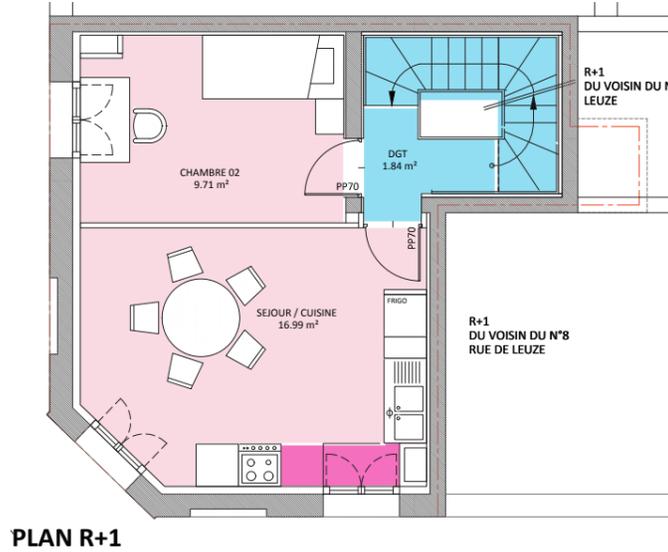
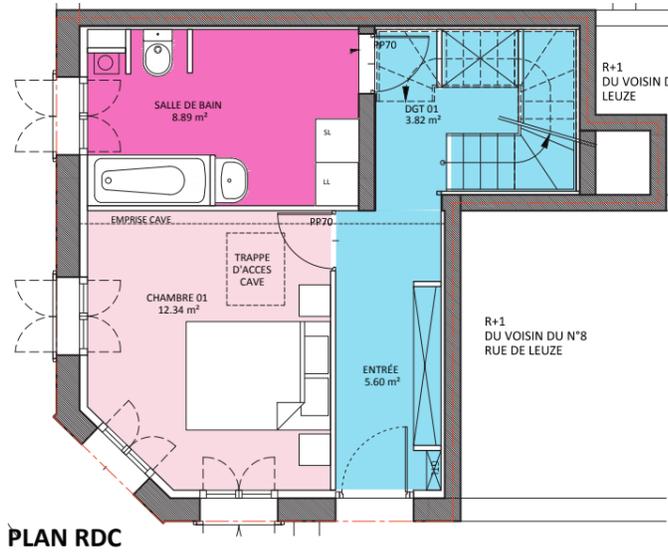
# 10 RUE DE LEUZE, ROUBAIX

## ESQUISSE T3

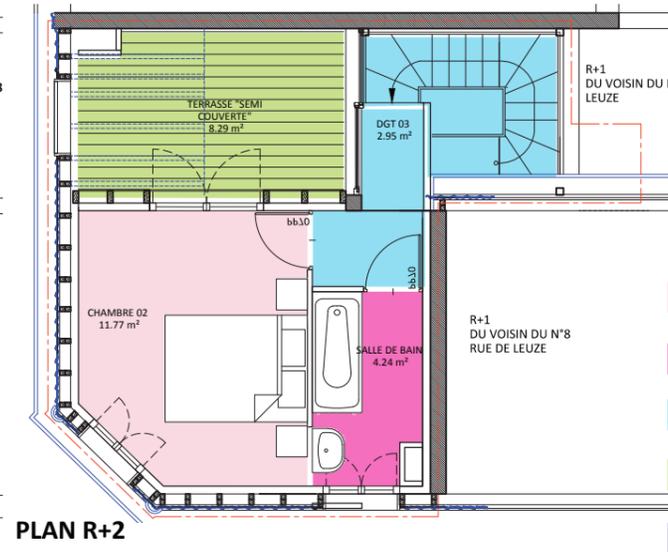
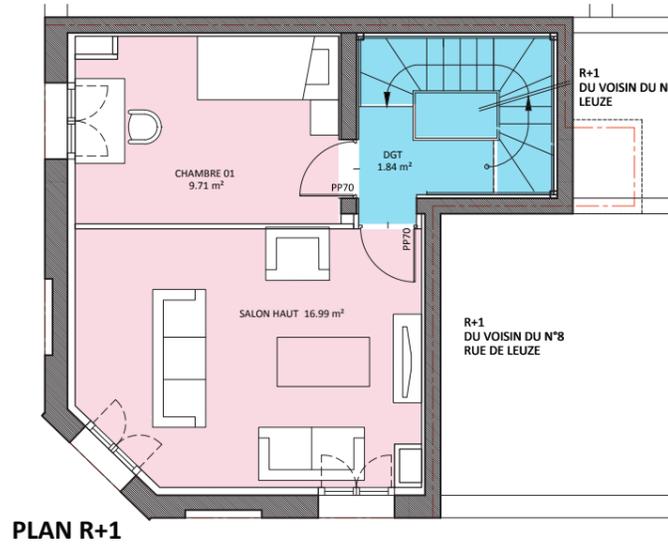
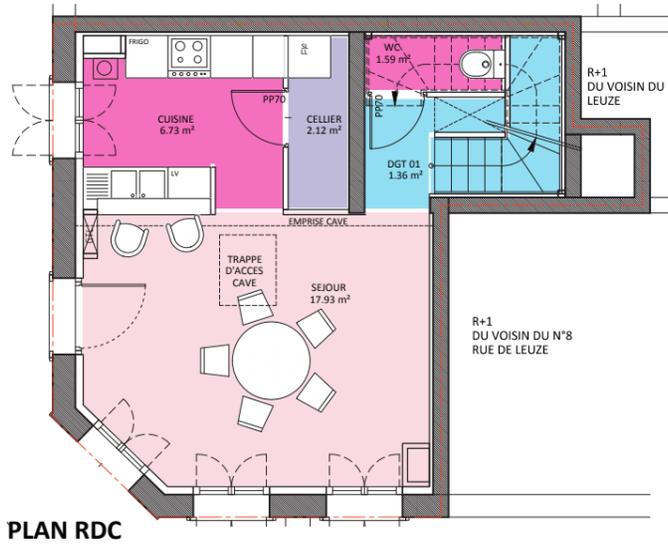
ESQUISSE 01



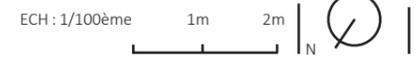
ESQUISSE 02



ESQUISSE 03



- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

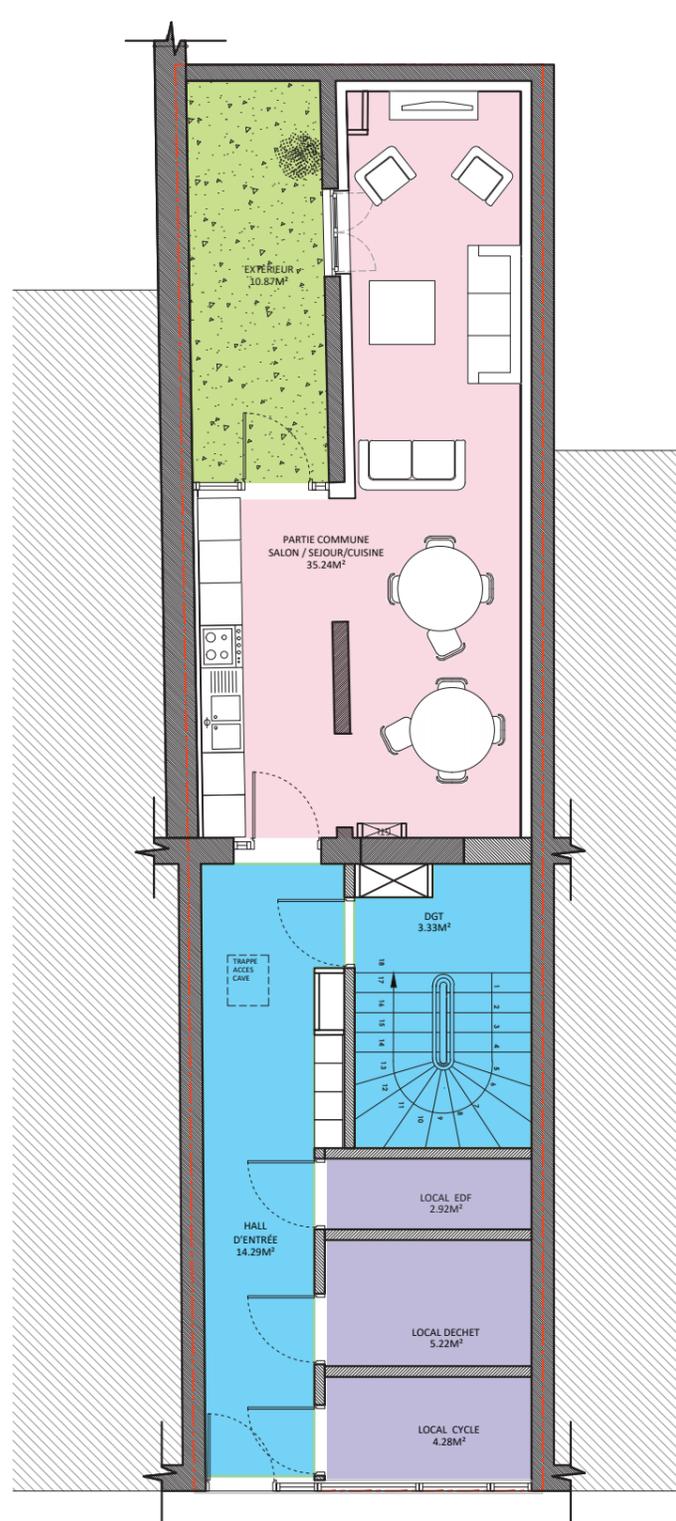


5 PLACE MADELEINE CAULIER,  
LILLE



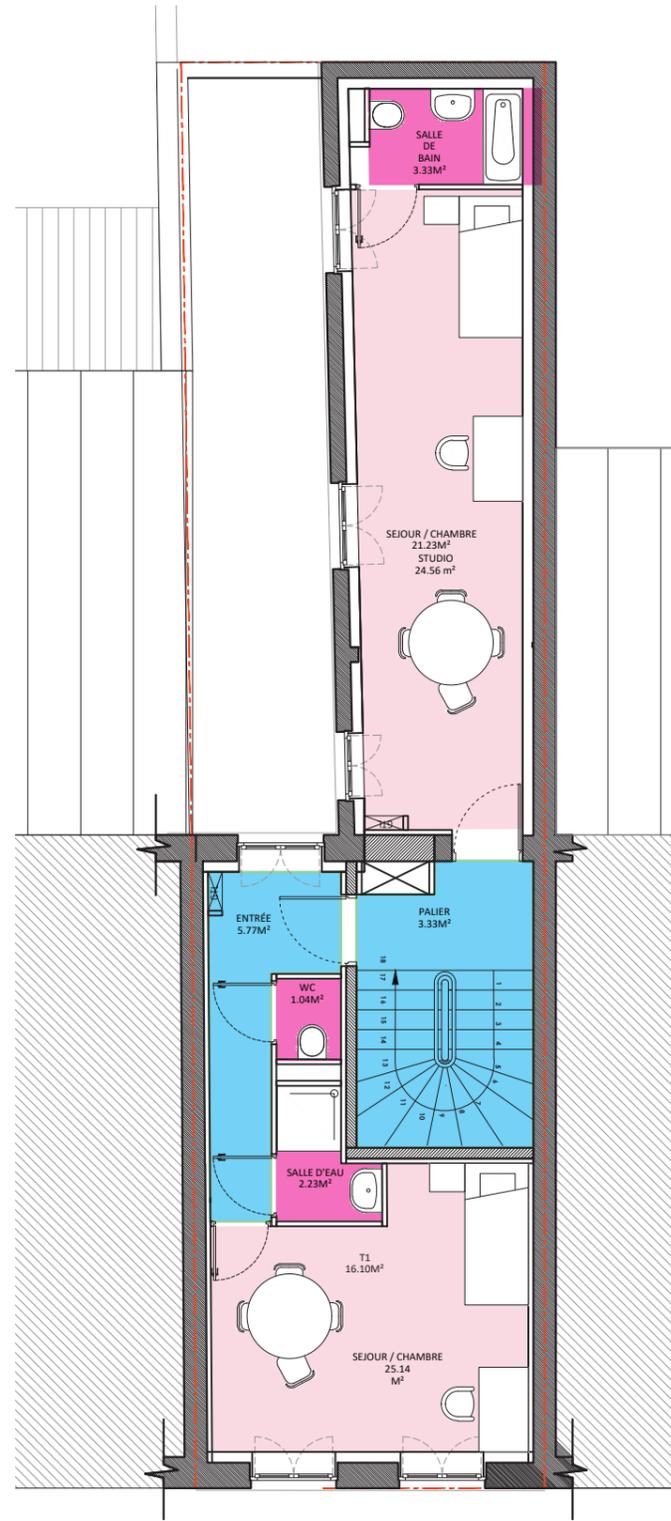
# 5 PLACE MADELEINE CAULIER, LILLE

## ESQUISSE 6 T1 + LOCAUX PARTA-



PLACE MADELEINE CAULIER

PLAN RDC



PLACE MADELEINE CAULIER

PLAN ETAGE COURANT

Ce scenario de réhabilitation prévoit le déploiement de 6 T1, sur 3 niveaux distincts du R+1 au R+3, le rez-de-chaussée étant réservée aux fonctions partagés.

Le projet prévoit une intervention minimale sur la bâti existant et s'appuie notamment sur la structure saine du corps principal.

L'extension en rez-de-chaussée est démolie et reconstruite partiellement par contre l'extension en «L» est conservée.

Le projet a cherché:

- A compenser la taille des logements par la création d'espaces partagés.
- Créer un grand espace pour le séjour/chambre.

- L'accès à la cave est très contraignant et ne sert pas nécessairement pour ce projet; Une trappe est prévue dans le salon.

Au Rdc:

Le grand hall d'entrée sur la Place Caulier, distribue les locaux techniques (local déchet, le local cycle, local EDF) et l'accès aux fonctions partagées.

Les espaces partagés sont orientés sur la façade sud et sur le jardin. Ils sont composés d'une grande cuisine, d'un séjour et d'un salon, largement ouverts sur le jardin.

Aux étages supérieurs:

La position de l'escalier à la charnière entre les deux bâtiments permet de distribuer à chaque niveau deux studios.

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

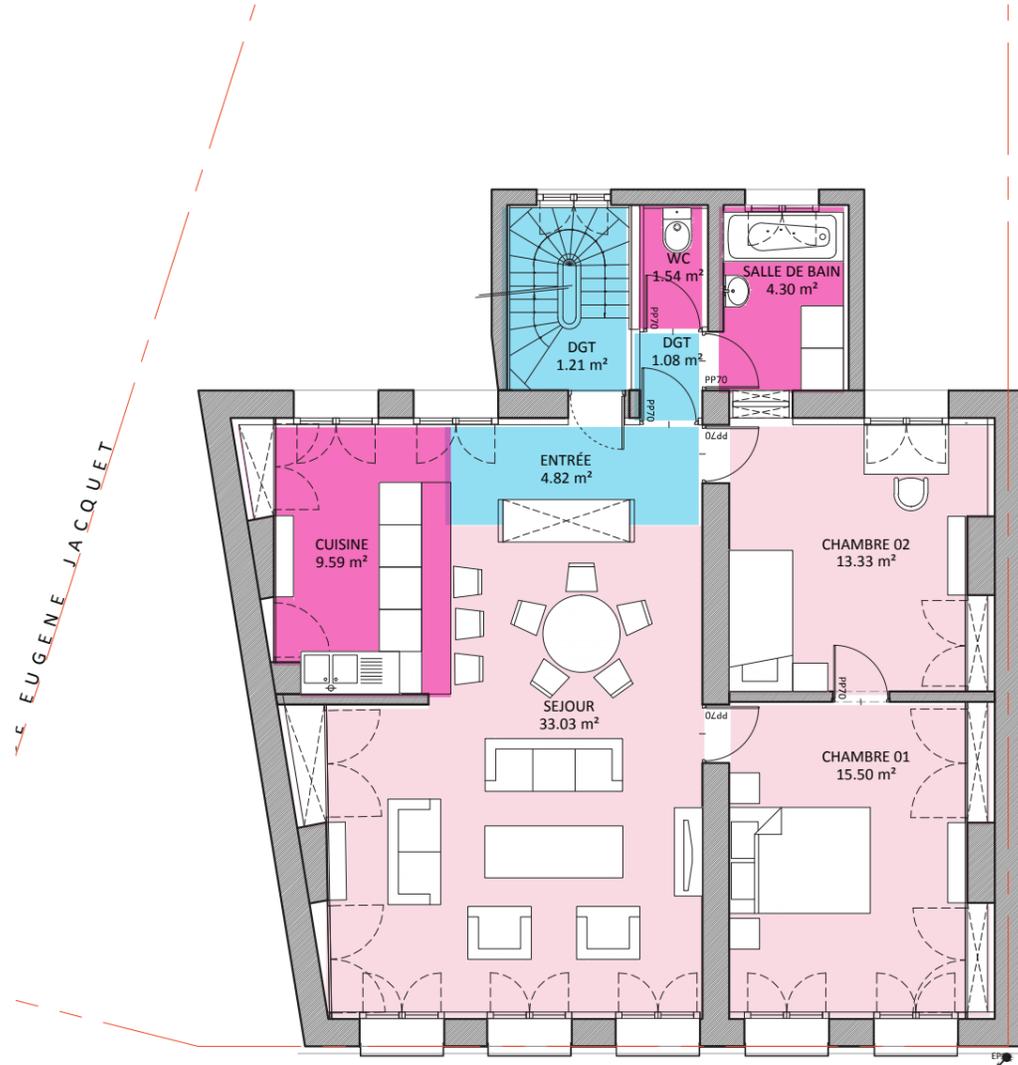
ECH : 1/100ème 1m 2m

3 PLACE MADELEINE CAULIER,  
LILLE

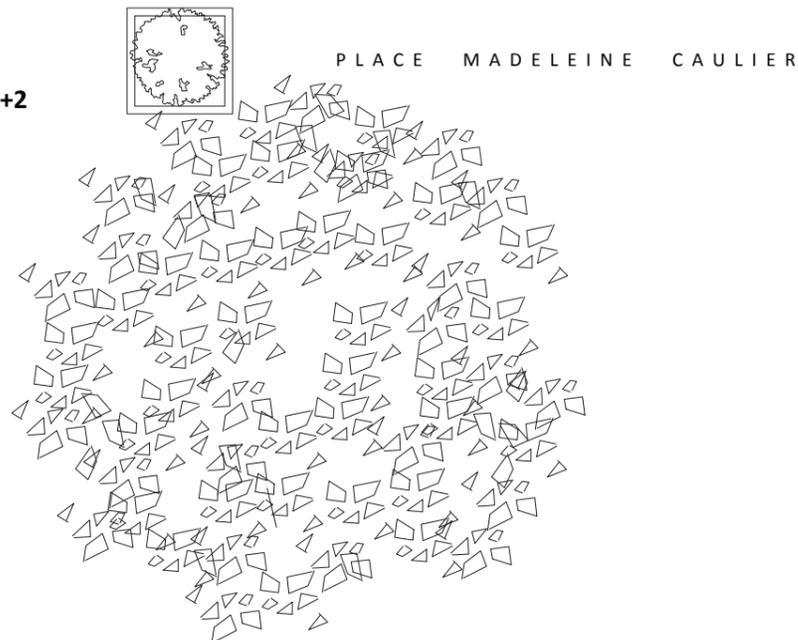


# 3 PLACE MADELEINE CAULIER, LILLE

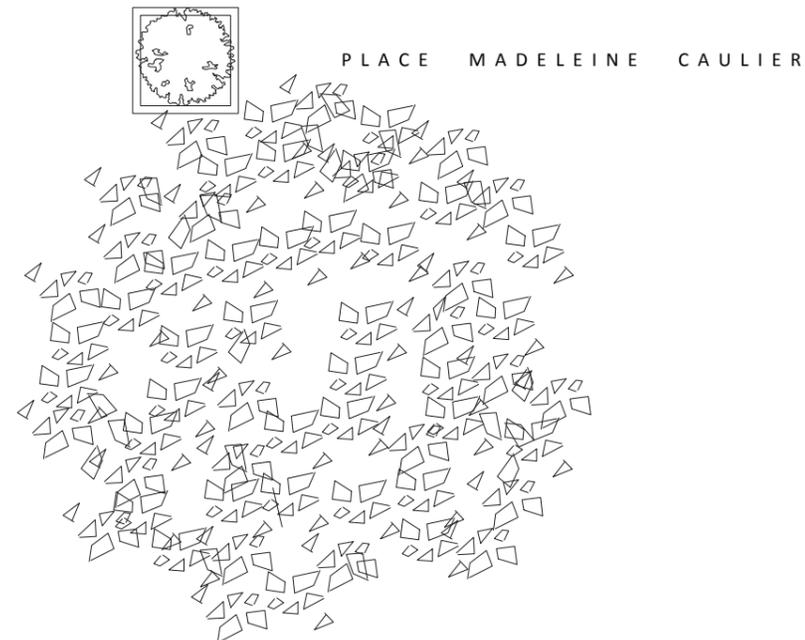
## ESQUISSE 3 T3



PLAN R+1 et R+2



PLAN R+3



### Esquisse - 3 T3 / 3 NIVEAUX

Le R+1 et le R+2 sont deux appartement identiques.

- Les chambres sont le plus éloignées possible des voies ferrées - La cuisine et le séjour sont dans une configuration Nord Sud; de ce fait le logement est traversant dans sa partie jour.
- Le séjour profite de la plus grande façade avec trois ouvertures, ainsi que les placards existant.
- Une ouverture est possible entre les deux chambres.
- Les menuiseries intérieures sont conservées.
- Le wc est séparé.

Le R+3 est très semblable aux R+1, R+2, à la différence que les hauteurs sous plafond sont très basses.

Le projet prévoit d'ajouter 2 chiens-assis dans le séjour. Cet appartement est légèrement plus grand (86 m²) car les placards et cheminées seront retirées.

- Lgt- Pièces de vie
- Lgt - Pièces humides
- Distribution
- Extérieur
- Technique

ECH : 1/100ème 1m 2m