

# Notice Architecturale

## Réhabilitation d'un immeuble en 5 logements

### 6 Rue des Trois Journées

COMMUNE DE PERPIGNAN  
département : Pyrénées Orientales (66)



Architecte : Loris Calvache

Document non contractuel et sous réserve des impératifs techniques des ABF

## LIMINAIRE

Ce présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de restauration, le dimensionnement définitif des ouvrages ainsi que leurs modalités de réalisation, qui restent susceptibles d'évoluer selon les différentes études techniques à réaliser, avis du contrôleur technique ou prescriptions de l'architecte.

Le présent document a pour objet la description des travaux à exécuter en vue de la restauration complète d'un immeuble en logement collectif.

Ce descriptif définit les travaux exécutés dans l'immeuble et les indications sous réserves de dispositions suivantes:

Seront admises de plein droit toutes les modifications de structure de l'agencement intérieur et extérieur, tels que les déplacements de gaines techniques, faux plafonds etc..., ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées en cours de travaux par l'entreprise générale en accord avec le maître d'oeuvre.

Les références, marques et techniques citées dans le présent descriptif sont données à titre indicatif afin de fixer l'objectif de qualité à obtenir. Sauf mentions particulières, il pourra leur être substitué toutes dispositions différentes au choix de l'architecte ou du maître d'ouvrage, sous condition expresse que celles ci respectent le niveau de qualité définie dans le présent document.

Seront notamment admises de plein droit, toutes modifications de l'agencement intérieur et extérieur des locaux (tels que déplacement de gaine technique, soffite ou faux plafond..) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire l'effet architectural de l'immeuble.

## DOSSIER DE DIAGNOSTIQUE TECHNIQUE

Dans le cas où le constat de risque d'exposition au plomb des parties privatives et communes prévu aux articles L.1334-5, L. 1334-6 et L. 1334-8 du code de la santé publique mentionnerait au moins une unité de diagnostic de la classe 2 ou 3, il sera effectué des travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb. Une attestation de traitement sera fournie après travaux.

Dans le cas où le constat prévu à l'article L.1334-13 du code de la santé publique mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante serait positif, les matériaux correspondant seront purgés et évacués par un entrepreneur spécialisé et agréé. Une attestation de traitement sera fournie après travaux conformément à la réglementation.

Dans le cas où le constat relatif à la présence de termites ou autre insectes xylophages dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation serait positif, tous les éléments en bois prévus conservés, seront sondés afin de détecter les zones infectées. Ces zones recevront les traitements curatifs appropriés ou seront remplacées. Une attestation de traitement sera fournie après travaux conformément à la réglementation.

## SOMMAIRE

### I. PRESENTATION DU PROJET

1. RESTAURATION
2. SITUATION
3. REFERENCES CADASTRALES
4. PARCELLE ET PROFIL
5. ENVIRONNEMENT
6. RESEAUX URBAINS

### II. DESCRIPTIF DES TRAVAUX INTERIEURS

1. CLOISONS DE DISTRIBUTION - PLATRERIE
2. ISOLATION
3. AMENAGEMENT INTERIEUR DES LOGEMENTS
4. MENUISERIES
5. ELECTRICITE - COURANTS FAIBLES
6. PLOMBERIE - SANITAIRE
7. VENTILATION
8. PEINTURE - VITRERIE

### III. NOS PRESTATIONS

1. PEINTURES INTERIEURES
2. REVÊTEMENT DES SOLS
3. MENUISERIES INTERIEURES
4. CUISINES
5. SANITAIRES
6. SALLE DE BAIN
7. CHAUFFAGE
8. PARTIES COMMUNES

## I. PRESENTATION DU PROJET

### 1. RESTAURATION

Restauration d'un bâtiment existant avec cinq logements type T1, T2, T3 et T3 Duplex.

L'édifice existant est composé d'une façade en colombage sur la rue des trois journées et d'un puit de jour sur la partie intérieure.

Pour redonner à l'immeuble sa forme d'origine, nous déposerons le plancher créé au 2ème étage. Cela dégagera une cour intérieure et permettra d'apporter davantage de lumière dans les logements donnant sur la cour.

Sur la partie du 3ème étage, nous réaliserons une terrasse dans le prolongement de la toiture.

Le patio au cœur de l'immeuble sera réalisé grâce à des façades vitrées, en métal laissé brut, qui se présentent du premier au quatrième étage.

## 2. SITUATION

Département des Pyrénées Orientales.  
Commune de PERPIGNAN 66000  
6 Rue des Trois Journées

## 3. REFERENCES CADASTRALES

Section AH - N° de parcelle 12

## 4. PARCELLE ET PROFIL

Superficie ± 156.00 m<sup>2</sup>  
Terrain plat

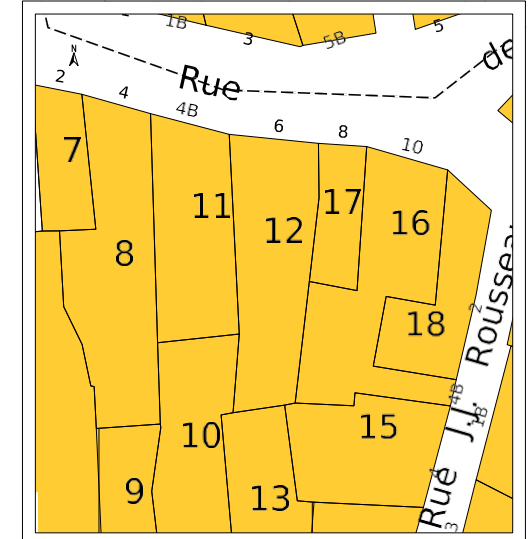
## 5. ENVIRONNEMENT

L'édifice existant est situé dans le centre de Perpignan, dans le Quartier Saint Jean, à proximité de la mairie et sur un axe commercial.

## 6. RESEAUX URBAINS

La parcelle est déjà desservie par les réseaux Eau , Egout, Télécom, EDF.

Département : Pyrénées Orientales	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan localisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : PERPIGNAN 24 Avenue de la Cité Verrerie TSA 13100 PERPI 66000 PERPIGNAN Cedex 9 ou 046894152 (ou 046891519) www.impots.gouv.fr
Section : AE Feuille : 000/AE 01		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr
Echelle d'origine : 1:500 Echelle d'édition : 1:1000 Date d'édition : 09/07/2022 (Rèseau Local de Plan) Coordonnées en projection : RGF80CCG3 ©2022 Ministère de l'Action et des Comptes publics		



## II. DESCRIPTIF DES TRAVAUX INTERIEURS

L'objet du projet est de réhabiliter, créer des logements plus fonctionnels, plus aérés, apporter plus de confort dans des murs anciens.

Le projet est traité de façon unique.

### 1. CLOISONS DE DISTRIBUTION - PLATRERIE

- o Cloisons de distribution de type PLACOSTYL avec isolation
- o Doublage en plaques de plâtre sur ossature rail et acier
- o Plafonds conservés au maximum (raccord d'enduit plâtre après piquage des zones dégradées)

### 2. ISOLATION

- o Isolation phonique par laine minérale
- o Isolation des combles par laine minérale d'épaisseur répondant aux exigences thermiques

### 3. AMENAGEMENT INTERIEUR DES LOGEMENTS

- o Restauration des cloisonnements intérieurs en plaques de plâtre sur ossature.
- o Pose de panneaux isolants thermiques et phoniques sur les points faibles de l'existant, en particulier sur façades.
- o Restauration et restitution des anciens planchers dès que possible. Réfection des enduits défectueux avec une finition à la chaux naturelle ou au plâtre sur les mitoyens.
- o Aménagement de salles d'eau, WC et cuisines.
- o Restauration ou réfection de l'ensemble des plafonds dégradés.
- o Isolation et habillage des gaines techniques.



#### 4. MENUISERIES

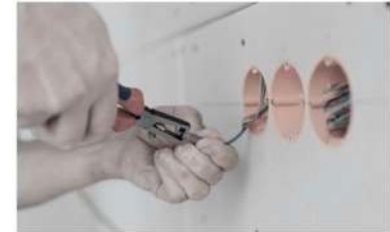
- o Remplacement des portes palières équipées de serrures trois points
- o Remplacement des portes intérieures pour la distribution des pièces
- o Fourniture et pose de placards
- o Restauration de tous les ouvrages de menuiserie et quincaillerie prévus conservés
- o Pose de plinthes bois à peindre et de couvre-joints sur les divers encadrements

#### 5. REMISE AUX NORMES DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

- o Dépose des anciennes installations
- o Fourniture et pose d'installations électriques neuves encastrées conformes aux règlements en vigueur pour les logements et les parties communes
- o Liaison équipotentielle des éléments sanitaires et équipements
- o Installation d'un portier interphone intégré dans la porte d'entrée (platine piton ou caché par une petite porte)
- o Distribution du réseau câblé de télévision pour tous les logements
- o Installation de minuteriers pour les parties communes avec pose de luminaires
- o Réalisation de toutes les gaines et prises pour les installations téléphoniques intérieures

#### 6. REMISE AUX NORMES DES INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

- o Dépose des installations vétustes
- o Réfection des adductions et écoulements
- o Fourniture et pose d'éléments sanitaires pour équipement des salles de bains, cuisines et WC
- o Branchements en attente pour lave-linge



## 7. VENTILATION

Installation d'un réseau commun de ventilation mécanique contrôlé avec prises d'air sur les pièces humides (WC, salle de bain, cuisine) et des entrées d'air auto-réglables, posées dans les menuiseries, sur les pièces d'habitation (séjour et chambre)

## 8. PEINTURE - VITRERIE

Peinture de l'ensemble des parements, tant en murs qu'en plafonds sur les parties communes et privatives, avec laque à base de résine glycérophtalique pour les pièces humides et peinture vinylique ou blanc pâteux et badigeon de chaux pour les pièces sèches.





## IV. NOS PRESTATIONS



### 1. PEINTURES INTERIEURES

#### - PEINTURE SUR MATERIAUX

Sur bois: peinture mate, sur boiseries non revêtues d'origine.

Sur métaux: peinture satinée

Sur les menuiseries bois : brossage, rebouchant, 2 couches de peinture satinée

#### - PEINTURE SUR MURS

Brossage ou égrenage, toile de verre grain fin, 2 couches de peinture sur toutes les pièces

Pièces sèches: finitions mates

Pièces humides: finitions satinées

#### - PEINTURE SUR PLAFOND

Enduit + 2 couches de peinture mate

#### - PEINTURE SUR SERRURERIE

Grattage, 2 couches antirouille et une couche de finition acrylique

Qualité de l'air intérieur : A+



## 2. REVÊTEMENT DES SOLS

### - PARQUETS

Restauration des sols anciens lorsqu'ils doivent être conservés sous prescription des ABF

Pose de parquet semi-massif dans les pièces de vie  
de type HARO ou équivalent  
Planche large à l'ancienne  
2V Chêne Vario brossé Dimensions (H x L x l) 12 x 18 x 2200 mm

### - CARRELAGE

Pose de carrelage dans les salles de bains et WC, nettoyage des sols.

Carrelage de type Atlas Concorde ou équivalent

Finitions au choix de l'architecte - décorateur



### 3. MENUISERIES INTERIEURES

#### - PORTES INTERIEURES

de type San Rafael ou équivalent  
Blocs-portes de distribution intérieure  
Finitions au choix de l'architecte - décorateur  
Pose en rénovation  
Ouvrant à la française ou coulissant suivant plan  
Béquille et plaque de propreté

#### - PORTES DE PLACARDS ET AMENAGEMENTS

de type Couloidor ou équivalent  
Portes de placard en panneaux coulissant ou ouvrant à la française.  
Aménagements de placard en mélaminé, penderie et étagère.  
Finitions au choix de l'architecte - décorateur



#### 4. CUISINES

Élaboration avec nos cuisinistes partenaires, de cuisines contemporaines aménagées suivant plans

- Finition au choix de l'architecte - décorateur
- Branchement en attente pour lave linge et/ou lave vaisselle - sauf positionnement autre suivant type de logement
- Façades lisses avec ou sans poignée
- Plan de travail stratifié
- Crédence faïence ou stratifiée
- Mitigeur de cuisine de type Hansgrohe ou équivalent
- Evier en Granit ou Inox
- Electroménager :

Plaques de type Candy ou équivalent  
Vitrocéramique ou induction  
Table en verre de 2 à 4 foyers  
Bandeau de commande sensible et intuitif  
Verrouillage de sécurité

Four de type Hotpoint ou équivalent  
Intégrable 60 L  
Mode de cuisson multifonctions  
Mode nettoyage catalyse  
Système d'ouverture classique  
Finition inox

Hotte de type Candy ou équivalent  
Hotte murale visible  
3 vitesses  
Filtres aluminium  
Lumière intégrée



## 5. SANITAIRES

### - BLOC WC

De type Roca ou similaire  
Cuvette suspendue en céramique  
Réservoir à mécanisme économiseur d'eau double débit silencieux  
Compris abattant

### - RECEVEUR DE DOUCHE

Receveur de douche en résine blanc extra-plat rectangulaire/carré.  
Extra-plat, sécurité et confort accentués (antidérapant normé DIN51097, classe B),  
Inclinaison de la pente étudiée pour un écoulement de l'eau plus rapide.  
Matières: Résine de synthèse  
Type de pose: A poser ou à encastrer

### - PARE DOUCHE

Paroi en verre sécurisé 6mm transparent  
Profilé aluminium chromé  
Fixe ou battante suivant plans

### - BAIGNOIRE

De type ROCA ou équivalent  
Baignoire acrylique de couleur blanche  
Dimensions suivant plans  
Pare baignoire

### - ROBINETTERIE

Colonne de douche avec robinet mitigeur thermostatique ou manuel Hansgrohe chrome brillant ou  
équivalent Mitigeur vasque eau chaude et froide, chromé brillant, à économiseur d'eau

### - SECHE SERVIETTE

Atlantic ou équivalent  
Puissance : de 500 W à 1 000 W  
Corps de chauffe avec fluide thermo-conducteur  
Programmation hebdomadaire à distance connectée



## 6. SALLE DE BAIN

### - CARRELAGE & FAIENCE

Revêtement carrelage au sol de type Atlas Concorde ou équivalent  
Revêtement faïence murale au choix de l'architecte avec application d'un système d'étanchéité

Carreaux de faïence de type Atlas Concorde ou équivalent  
Pose horizontale ou verticale, sur le pourtour de la baignoire, ou de la douche selon plans.

Et sur le mur d'adossement du meuble vasque.

### - MEUBLE VASQUE

De type Resiblock ou équivalent

Installation d'un meuble vasque à tiroirs ou à portes

Suspendu ou sur pieds

Finitions au choix de l'architecte - décorateur

### - MIROIR

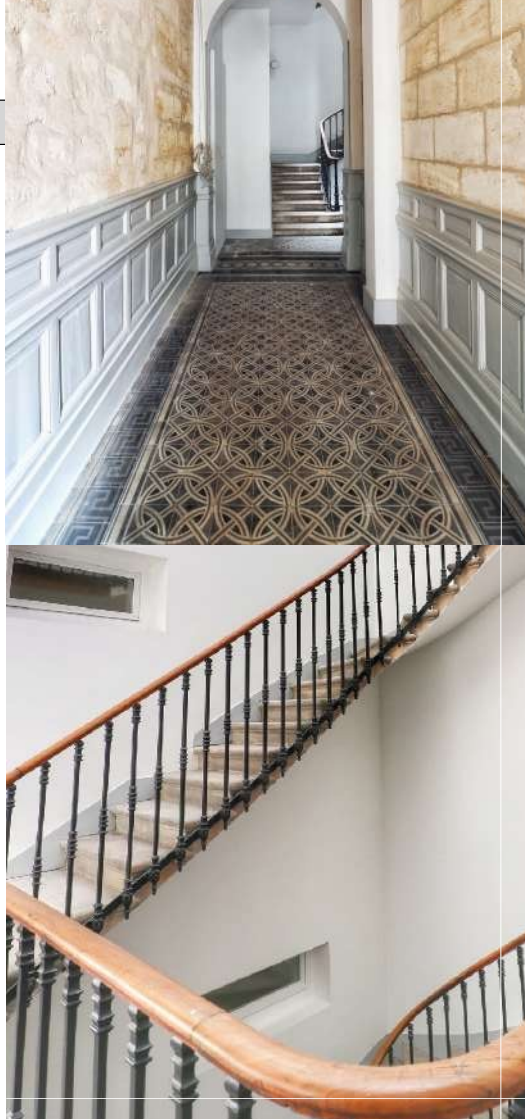
Pose de miroir dans les salles de bain au dessus du meuble vasque

Éclairage led

## 7. CHAUFFAGE

- Equipement des logements avec un système de chauffage électrique individuel de type Atlantic à inertie fluide ou équivalent





## 8. PARTIES COMMUNES

La décoration des halls d'entrée, des paliers et des circulations communes du rez-de-chaussée fera l'objet d'un projet d'architecture soigné spécifique.  
Il comprendra un revêtement au sol en carrelage ou pierre, miroir mural, luminaires et revêtement mural décoratif.

### - REVETEMENT MURAL

Peinture et revêtement mural décoratif au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration des parties communes.

### - REVETEMENT DE SOL

Carrelage ou pierre, au choix de l'architecte en harmonie avec le projet de décoration des parties communes, si le sol existant ne doit pas être conservé.

### - ECLAIRAGE

Luminaires décoratifs commandés par détection de présence.

### - ESCALIERS

Escalier à restaurer.

### - PORTES PALIERES

Coupe feu, serrures 3 points.

### - BOITES AUX LETTRES

Intégration des boîtes aux lettres dans le hall d'entrée de l'immeuble.  
Conforme aux normes. .

### - CONTROLE D'ACCES

Porte d'accès principale à verrouillage par dispositif magnétique d'ouverture par système « VIGIK », commande depuis chaque logement.