



Etude – Conception

Esquisse : faisabilité spatiale

L'architecte propose une solution d'ensemble répondant aux attentes du maître d'ouvrage, traduisant soit les éléments majeurs du programme définis par le maître d'ouvrage, soit les objectifs de l'opération et les besoins qu'elle doit satisfaire.

Il établit les plans des différents niveaux et, éventuellement, certains détails et croquis permettant d'exprimer la volumétrie d'ensemble.

Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle de 1/500ème (0,5cm/m) avec certains détails significatifs à l'échelle de 1/200ème (1cm/m).

Avant-projet sommaire : faisabilité financière

Si le diagnostic et l'esquisse ont démontré la faisabilité technique et spatiale de l'opération, l'architecte précise la solution d'ensemble choisie par le maître d'ouvrage qui traduit sous forme d'avant-projet sommaire (APS), les éléments majeurs du programme et permet de vérifier sous forme de ratio, l'adéquation de l'enveloppe financière avec ce programme.

APS

L'architecte précise la conception générale en plan et en volume, propose les dispositions techniques les plus adaptées au programme. Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle de 1/200e (0,5cm / m) à 1/100e (1cm / m).

Il établit une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux et estime le délai global de réalisation de l'opération. Cette évaluation reste globale et indicative.

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé qu'il devra prendre en charge les éventuels surcoûts pouvant résulter de travaux supplémentaires indispensables mais imprévisibles. S'agissant de travaux sur existants, les missions confiées à l'architecte ne permettent pas d'éliminer les risques d'imprévis.

Faisabilité de l'opération

L'architecte transmet au maître d'ouvrage ses conclusions sur la faisabilité de l'opération et l'estimation du coût prévisionnel des travaux.

La phase des études préliminaires

Le contexte réglementaire et technique

Les documents d'urbanisme : L'architecte doit se renseigner, non seulement sur les règles d'urbanisme applicables à l'opération, les règles de construction et autres contraintes parasismiques, mais également sur l'existence éventuelle d'un règlement de copropriété ou de lotissement, les servitudes privées et publiques, les contraintes liées au voisinage, etc.

Il appartient au maître d'ouvrage de fournir ces informations à l'architecte, mais s'il ne le fait pas, l'architecte doit les solliciter. Dans tous les cas, il est recommandé à l'architecte de vérifier que les documents transmis sont bien ceux en vigueur et de vérifier le zonage.

Le certificat d'urbanisme est utile de ce point de vue mais les informations qu'il contient ne garantissent pas la constructibilité du terrain, la seule garantie étant l'obtention d'un permis de construire purgé du recours des tiers. Un rendez-vous sur le terrain peut être opportun afin de pouvoir évaluer la situation et les données techniques liées à la géographie.

Bien entendu, il faut respecter toutes ces règles ! L'architecte doit s'informer des éventuelles modifications ou révisions des règles d'urbanisme en cours ou à venir. Le permis de construire étant délivré au regard de la réglementation applicable à la date de l'arrêté l'accordant (et non à celle du dépôt), une modification des documents d'urbanisme en cours d'instruction du permis peut être très dommageable pour tout le monde.



Si la maison individuelle est destinée à la location, des réglementations particulières s'appliquent :
accessibilité handicapé, SPS, etc.

Les ouvrages existants et avoisinants : Il est recommandé de faire constater, par huissier, l'état des ouvrages existants appartenant aux voisins si les travaux envisagés sont susceptibles d'avoir un impact. En cas de mitoyenneté, l'accord du voisin est obligatoire pour toute intervention sur un mur mitoyen, même un simple adossement.

L'étude de sols : L'architecte doit inciter le maître d'ouvrage à commander une étude de sols.

La réglementation parasismique : Elle doit être prise en compte dès la conception. L'architecte peut voir sa responsabilité mise en cause, et cela même en l'absence de survenance d'un séisme bien entendu.

La performance énergétique :

L'architecte s'emploie dans le cadre de son obligation de moyen à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques pour obtenir les performances thermiques imposées par la réglementation. Compte tenu de l'impact des habitudes de vie des maîtres d'ouvrage sur les résultats attendus en termes de consommation d'énergie, l'architecte ne peut en effet s'engager en aucun cas sur des résultats de consommation, donc ne peut être soumis à une quelconque obligation de résultat en matière énergétique.

L'estimation financière

L'architecte doit établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux par ratios et vérifier l'adéquation du programme avec le budget. Le chiffrage doit être daté, et préciser l'étude sur la base de laquelle il a été établi, les surfaces, les procédés particuliers annoncés, etc. En cas d'inadéquation, l'architecte doit la signaler à son maître d'ouvrage par écrit.

Les études techniques

L'architecte doit demander les études techniques nécessaires à la conception du projet. Ces études qui sont à la charge du maître d'ouvrage, sont soit directement confiées à un bureau d'études, soit à l'architecte qui peut les sous-traiter s'il ne dispose pas des compétences techniques nécessaires au sein de son entreprise. En attendant, les études réalisées par l'architecte porteront la mention « sous réserve des résultats des études techniques ».

Le permis de construire

La signature du dossier de demande de permis de construire Il convient de faire signer toutes les pièces du dossier au maître d'ouvrage.

L'architecte notera sur les pièces graphiques une formule du type : « les présentes pièces graphiques ne sont pas des études d'exécution, et ne permettent donc pas de réaliser les travaux. »

L'affichage du permis

Après obtention, le permis de construire doit être affiché sur le terrain. C'est une obligation du maître d'ouvrage. Il doit utiliser le panneau réglementaire.

L'architecte peut lui conseiller de faire constater, par huissier, cet affichage à trois reprises : le jour de l'affichage lui-même, un mois après, puis deux mois après (fin du délai de recours des tiers). Cela permet de sécuriser le permis en évitant un recours tardif d'un riverain par exemple. Bien entendu, l'affichage doit être maintenu durant la totalité des travaux.

Le permis modificatif

En cas de modifications mineures du projet, une demande de permis de construire modificatif doit être obtenue, avant la réalisation des modifications en question. Le PC modificatif doit être affiché sur le terrain dans les mêmes conditions que le permis initial.