



Relevés - Diagnostic

Constat de L'Etat des Existants et des Avoisinants

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé par l'architecte de la nécessité de faire établir un constat contradictoire sur l'état des ouvrages existants et des éventuels avoisinants, avant toute intervention.

Ce constat permet de dresser un état des lieux afin d'éviter toute contestation ultérieure sur l'état des immeubles avant et après les travaux, d'attirer l'attention des parties sur les aléas possibles en cours de chantier et d'avertir les voisins des nuisances éventuelles.

Il est établi soit par un expert désigné par le tribunal (référé préventif introduit sur l'initiative du maître d'ouvrage ou de tout intervenant à la construction) soit, pour les opérations de moindre importance :

- par un huissier, les parties concernées ayant été convoquées ;
- ou par l'architecte de l'opération et ceux des locaux avoisinants avec l'accord de leurs clients respectifs.

Missions Principales

Les missions de l'architecte se décomposent en phases. Chaque phase peut être confiée indépendamment l'une de l'autre. Dans le cadre de l'exécution de ses missions, l'architecte peut se faire assister par le ou les collaborateurs de son choix. Il peut également s'adjoindre le concours de spécialistes comme cotraitants ou comme sous-traitants.

Mission Diagnostic

Les études techniques, spatiales et financière, permettent de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération.

Suivant les circonstances et la nature de l'opération, la phase « diagnostic – esquisse - APS » comprend tout ou partie des prestations ci-dessous décrites.

Diagnostic – Faisabilité technique

Relevés / Etat des lieux

Les relevés ont pour objet de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état des ouvrages existants. Les missions de l'architecte comprennent tout ou partie des missions suivantes :

Contrat d'architecte travaux sur existants. Démarches pour accéder aux locaux

L'architecte effectue les démarches auprès des occupants et des éventuels voisins pour accéder à leurs locaux respectifs.

Vérification des documents graphiques fournis par le maître d'ouvrage

L'architecte se rend sur place et vérifie, par sondages, l'exactitude des documents graphiques qui lui sont fournis.

En cas d'inexactitude, d'imprécision ou d'omission avérée, l'architecte peut solliciter une mission complémentaire de relevé des existants. Le maître d'ouvrage supporte les conséquences dommageables d'un éventuel refus



Relevé des ouvrages existants

L'architecte procède au mesurage des ouvrages existants dans les limites des informations nécessaires pour établir son projet.

Chaque fois que cela s'avère nécessaire, l'architecte demande au maître d'ouvrage de lui confier une mission complémentaire de relevé détaillé ou de faire appel aux compétences d'un géomètre-expert ou de tout autre intervenant.

Relevé des héberges

L'architecte relève sur place, en plan et en élévation, tous les éléments construits situés sur, ou immédiatement contre, les limites séparatives.

Chaque fois que cela s'avère nécessaire, l'architecte demande au maître d'ouvrage de lui confier une mission complémentaire de relevé des héberges ou de faire appel aux compétences d'un géomètre-expert ou de tout autre intervenant.

Relevé de désordres préexistants

L'architecte peut être amené à constater la présence de désordres affectant tout ou partie des ouvrages existants pouvant entraîné des difficultés et surcoûts dans la réalisation du projet.

Il en établit la liste et la description sommaire en indiquant, dans la mesure du possible, leurs conséquences éventuelles.

Si la gravité et les conséquences de ces désordres le justifient, l'architecte propose une mission d'expertise technique.

Mission d'expertise technique

L'architecte décrit les désordres, en détermine la gravité et l'évolution probable, en recherche les causes et, dans la mesure du possible, propose un principe de réparation.

Si les conséquences techniques et financières de ces désordres sont susceptibles de remettre le projet en cause, l'architecte en informe le maître d'ouvrage.

Analyse de fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale

- Recherche historique

Dans la limite des besoins de l'opération, l'architecte reconstitue l'histoire de la construction à partir des archives fournies par le maître d'ouvrage ou de celles qu'il a retrouvées (archives départementales, notaires, publications diverses, etc.). Par ses recherches, il détermine la date de la construction initiale, des différentes modifications ou extensions.

- Règles et contraintes applicables à l'opération

Cette prestation a pour objet de vérifier la faisabilité réglementaire de l'opération envisagée.

Le maître d'ouvrage transmet toute information dont il a connaissance et qui peut influencer la réalisation de l'opération envisagée et notamment les servitudes qui bénéficierait le site ou qui seraient à sa charge.

Travaux sur existants.

Le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre établissent la liste des différents organismes détenteurs d'informations ou qui seront appelés à délivrer un avis.

Le maître d'œuvre collecte auprès de ces organismes les informations réglementaires applicables à l'opération envisagée.

Il attire l'attention du maître d'ouvrage sur les contraintes résultant de la situation géographique du site (protection des monuments historiques, loi littoral ou montagne, etc.), ou de l'environnement (voies routière ou ferrée, aéroport, zone industrielle, ligne à haute tension, gazoduc, etc.).

Il analyse les dispositions d'urbanisme applicables, et précise les limites éventuelles d'accès aux voies publiques ou de raccordement aux réseaux publics.

Au regard de la réglementation applicable, il étudie la possibilité d'adapter le bâtiment et ses accès à sa nouvelle fonction (sécurité incendie, services sanitaires, accessibilité handicapés, stationnement, acoustique, etc.).

Le maître d'œuvre établit un rapport et le transmet au maître d'ouvrage.



Après analyse de tous ces éléments, le maître d'œuvre signale, s'il y a lieu, les opérations qu'il serait nécessaire d'engager pour lever les obstacles à la réalisation du projet.

- Examen des éléments architecturaux retenant l'attention Le maître d'œuvre repère les éléments d'architecture susceptibles de retenir l'attention, soit par leur valeur d'ensemble, soit par l'intérêt d'un élément particulier et notamment :
- éléments de structure : arcs et voûtes, ossature métallique, pans de bois, charpentes, planchers et voûtains, etc.
- éléments de façades et modénature : colonnes et pilastres, chapiteaux, frontons, corniches, consoles, balustrades et garde-corps, etc.
- couvertures : configuration et ouvrages remarquables, souches de cheminées, etc.
- menuiserie et serrurerie extérieures : grilles, portails, fenêtres, etc.
- éléments de décoration intérieurs : dallages, parquets, lambris, corniches, moulures, portes, quincaillerie, escaliers et ferronnerie, cheminée, lustres, sculpture, décor peint, etc.

Le maître d'œuvre analyse la typologie spatiale des bâtiments, leurs liaisons organiques et leur mode constructif.

Le maître d'œuvre transmet au maître d'ouvrage une note récapitulative qui précise, pour chaque élément repéré, son intérêt et la possibilité de sa conservation, soit in situ soit en le déplaçant.

- Analyse urbanistique. L'architecte analyse l'impact du bâtiment dans le tissu architectural et urbain. Il analyse également son intégration fonctionnelle (accès et desserte, stationnement, sécurité incendie, ordures ménagères, etc.)

Il analyse le rapport du bâtiment existant avec l'architecture des constructions voisines ou en vis-à-vis :

- unité éventuelle liée à l'époque de création, au mode constructif, à la volumétrie, aux matériaux, aux détails, etc.
- contraste délibéré découlant des fonctions différentes des bâtiments juxtaposés ;
- rupture éventuelle subie entre les bâtiments composant le quartier.

Cet examen doit aussi prendre en compte les informations disponibles sur l'évolution de la ville et du quartier en question.

- Prise en compte des habitants et usagers

Dans le cas d'une réhabilitation de bâtiments occupés en vue du maintien de son affectation d'origine, le maître d'œuvre prend en compte les attentes des occupants principalement en ce qui concerne les qualités et défauts des existants.

Analyse technique et architecturale

- Analyse des ouvrages. L'architecte analyse les caractéristiques structurelles et techniques du ou des bâtiments et s'assure de la conformité des équipements techniques aux normes et règlements en vigueur. Il établit une note de synthèse permettant d'appréhender aussi complètement que possible l'ensemble des contraintes architecturales, techniques nécessaires à la conception et à la réalisation du projet. Selon les travaux à entreprendre, l'analyse peut porter sur la viabilité, le sol, sous-sol, la résistance mécanique des fondations et des ossatures, l'état du clos, du couvert et des équipements.