

LE RELEVÉ D'ÉTAT DES LIEUX ET L'ESQUISSE

☉ Définir les grandes lignes de votre projet

A. Relevé de l'état des lieux* :

Prise de connaissance des données techniques et des caractéristiques de votre projet. Visite sur le terrain et analyse des documents liés à l'urbanisme { *PLU**, *appel en Mairie*, *plan de zonage***, *type d'assainissement...* }.

Si c'est un projet de rénovation, relevé du bâtiment afin de redessiner les plans de l'existant.

B. Rendez-vous de programmation :

Définition du programme* de votre projet ainsi que de votre enveloppe budgétaire. Travail sur vos préférences architecturales.

*Programme : surface, nombre de pièces...

C. Recherches architecturales :

Synthèse du projet et travail sur différents scénarios.

D. Rendez-vous d'esquisse :

Présentation de 2-3 scénarios retenus et des avantages et inconvénients de chacun. Validation de vos préférences et indications des modifications à apporter.

Documents fournis par l'Agence :

- > Plans intérieurs
- > Image 3D intérieures - extérieures (*noir et blanc*)
- > Plans des façades
- > Échantillons, catalogues des matériaux
- > Tableau estimatif de répartition des coûts par lot

Documents fournis par l'Agence :

- > Plans d'aménagements intérieurs
- > Schéma des volumétries extérieures
- > Images de projets similaires pour visualiser l'ambiance
- > Budget prévisionnel

*PLU** : Plan Local d'Urbanisme - Il définit les règles de la construction pour chaque zone d'une commune.

*Plan de zonage*** : le zonage est un outil de réglementation et de contrôle de l'utilisation du sol - il délimite les zones attribuées aux usages permis et leurs limites géographiques en fonction du PLU

L'AVANT-PROJET SOMMAIRE

☉ Valider les volumes du projet et son aménagement intérieur

A. Modifications et précisions du projet :

Vérification de la faisabilité de vos modifications. L'enveloppe budgétaire est définie pour chaque lot de construction*. Création de catalogues et échantillons de matériaux choisis puis un premier planning prévisionnel des travaux est défini.

*Exemple de lots de construction : maçonnerie, charpente, plomberie, menuiserie...

B. Présentation de l'avant-projet :

Présentation et validation des modifications apportées au projet. Définition des matériaux extérieurs. Amorce de la question sur les hypothèses techniques et thermiques du projet.

C. Visite virtuelle :

Quoi de mieux pour vous immerger dans votre future construction ?

L'AVANT PROJET DÉFINITIF

☉ Déposer le permis de construire. Choix des matériaux de façade, dimension des ouvertures, décisions des performances thermiques, chauffage, ventilation.

A. Compte rendu de l'avant projet

B. Modification et précisions sur le projet :

Après vérification de la faisabilité des modifications demandées, propositions de plusieurs solutions pour les matériaux de façades. Réflexion sur les moyens de constructions. Le budget prévisionnel est affiné en fonction des choix faits.

C. Étude thermique* :

Calculs et hypothèses sur les systèmes d'isolation et de chauffage choisis. Validation de l'hypothèse retenue par un bureau d'étude agréé.

D. Présentation de l'avant projet :

Validation définitive des aspects extérieurs et des solutions thermiques retenus.

Documents fournis par l'Agence :

- > Plans intérieurs détaillés
- > Images 3D intérieures (*noir et blanc*) et extérieures (*couleur*)
- > Plans des façades, plan masse, plans en coupe
- > Tableaux estimatif de répartition des coûts par lot

*Étude thermique** : les projets de plus de 100 m² sont soumis à la Réglementation Thermique RT2012.

DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Nous rédigeons le dossier de Permis de Construire, puis nous vous l'envoyons pour relecture. Une fois validé, nous l'imprimons en 4 exemplaires. Il peut ensuite être déposé en Mairie !

LA PHASE DE PROJET

☉ Permet d'arrêter tous les choix esthétiques et les détails intérieurs du projet

A. Rendez-vous de mise au point :

Présentation d'images d'ambiances et d'échantillons de matériaux, pour définir les finitions intérieures. Les plans électriques et l'organisation des rangements, les types de menuiseries et les ouvertures sont ensuite définis.

B. Dessin et détails du projet :

Travail approfondi sur la réalisation des plans intérieurs d'aménagement, des plans techniques et d'images 3D intérieures. Estimation de la répartition des coûts par lots.

C. Rendez-vous de présentation :

Présentation des documents graphiques, explications et échanges jusqu'à la validation définitive du projet.

Documents fournis par l'Agence :

- > Plans intérieurs d'aménagement
- > Image 3D intérieures - extérieures avec textures
- > Plans électriques, de ventilations et de plomberie
- > Plans techniques de structures et calculs des sections de structures
- > Carnet de menuiseries
- > Plan de repérage des matériaux de finition
- > Tableau estimatif de répartition des coûts par lot

LA CONSULTATION DES ENTREPRISES

☉ Choisir les entreprises qui réaliseront le chantier afin de fixer définitivement le budget du projet et de définir le planning de réalisation du chantier.

A. Le dossier de consultation :

Regroupe les éléments graphiques et les plans techniques validés précédemment et nécessaires au chiffrage du projet. S'ajoute à cela le descriptif des ouvrages à réaliser (*le CCTP**) et le tableau déterminant les quantités des matériaux (*le BPU***).

B. Les visites de site :

Permettent aux entreprises de chiffrer au plus juste le projet et de proposer si nécessaire des alternatives aux solutions techniques retenues. Les entreprises fournissent leurs disponibilités, leurs délais d'intervention et le délai de leurs fournisseurs pour la réception des matériaux. Cela permet de définir un premier planning prévisionnel.

C. La passation des marchés :

À réception des devis des entreprises, nous réalisons un tableau récapitulatif pour vous aider à choisir les matériaux et les entreprises. Une fois les entreprises choisies, nous rédigeons les contrats* et fixons le planning du chantier définitif.

* Les contrats sont signés entre le client et l'entreprise.

* CCTP : Cahier des Clauses Techniques Particulières

** BPU : Bordereau de prix unitaire

Documents fournis par l'Agence :

- > Tous les plans et autres documents graphiques permettant aux entreprises de comprendre le projet
- > CCTP* et BPU**
- > Tableau de synthèse des différentes offres des entreprises consultées + conseils sur le choix des entreprises
- > Contrats entre le client et les entreprises
- > Planning prévisionnel du chantier
- > Budget définitif

Documents fournis par l'Agence :

- > Attestations d'assurances des artisans
- > Compte rendu* de chantier et ses annexes (planning à jour, plans des modifications, photos d'éléments à reprendre...)
- > Autres documents graphiques
- > Le plus : Café-croissant lors de la réunion de préparation de chantier !

* Compte rendu de chantier = procès verbal

LE SUIVI DE CHANTIER

☉ S'assurer que la réalisation du chantier soit faite dans les meilleures conditions possibles et que les délais et budgets annoncés soient respectés.

A. Réunion de préparation de chantier :

Rassemble tous les artisans, l'architecte et les clients. Elle permet d'ajuster et de valider le planning prévisionnel.

B. Réunions de chantier :

Une réunion par semaine minimum pendant toute la durée du chantier. Présence de l'architecte et des entreprises pour veiller sur l'avancement et la conformité des travaux. Un point sur le planning est réalisé à chaque réunion*.

* Il y a toujours mille et un petits détails à valider en cours de chantier. C'est la bonne mise en œuvre de ces détails qui fait la réussite d'un projet !

C. Comptes rendus de chantier :

Chaque réunion de chantier fait l'objet d'un compte rendu* rédigé par l'architecte et envoyé à tous : client et entreprises.

D. Documents complémentaires et factures de situations :

Pendant le chantier, à la demande des clients ou entreprises, nous pouvons fournir toutes sortes de dessins de détail ou autres documents utiles aux différentes phases du projet. Nous vérifions chaque mois toutes les factures données par les artisans. Dès que vous avez notre aval, vous pouvez les régler.

LA RÉCEPTION DU CHANTIER

☉ Bienvenue chez vous

A. Acceptation des travaux réalisés :

La signature de la réception des travaux est le procès-verbal dans lequel le client reconnaît que tous les travaux réalisés par les différentes entreprises sont conformes*.

* Il peut y avoir des réserves sur les travaux mentionnés dans le procès-verbal : elles font l'objet d'obligation pour les entreprises de reprendre ces travaux sous un délai d'un an.

B. Dossier des ouvrages exécutés :

L'agence et les artisans vous remettent tous les plans des travaux réalisés, mis à jour.

C. Questions d'assurances :

La signature de réception du chantier correspond au transfert des responsabilités : vous êtes désormais responsable de votre bien !

+ D'informations dans le chapitre assurance

VOTRE PROJET EST TERMINÉ, BIENVENUE CHEZ VOUS !



www.architecte-yenne.fr