Atelier

ЛАДОГА Architecture Urbanisme Design Paysage
LADOGA

Alexis LAGARDE, architecte DPLG
16 rue des Grâces 77000 Vaux le Pénil
Ordre des architectes d'île de France n°082850
821 728 060 RCS Melun
Téléphone : 06 68 85 83 23
Courriel : atelierladoga@gmail.com

http://atelierladoga.wixsite.com/ladoga

MEMOIRE – *DEROULEMENT DE LA MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE*

LES ETAPES CLES D'UNE MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE ARCHITECTURALE :

- **FAISABILITE**

(Cahier des charges – Programmes – Contraintes)

- **CONCEPTION**

(Esquisse – APS – APD – PC)

- **EXECUTION**

(DCE – Consultation – Marchés – Suivit - Reception)

1- LA FAISABILITE

Le cahier des charges

Etape de prise de connaissance du sujet et de prise de contact - étude de l'existant, de votre budget et de vos attentes

Le cahier des charges a pour but de :

- regarder votre bien existant afin de repérer tout obstacle technique et/ou réglementaire, à l'appui de pièces écrites et/ou graphiques en votre possession (*plans existants, zonage et règlement du Plan Local d'Urbanisme PLU, règlement copropriété, acte de propriété, tout document afférant au bien,…*)
- comprendre vos nécessités, besoins, désirs, goûts
- connaître votre budget
- évaluer la compatibilité des caractéristiques du projet avec ses contraintes techniques, administratives et budgétaires.

Lorsque la compatibilité du projet est établie, nous vous proposerons une mission de maîtrise d'œuvre partielle ou complète en tenant compte du planning, de vos désirs et de la taille du projet.

2- LA CONCEPTION

Etudes : de l'esquisse au projet

Conception du projet, présentations graphiques, concrétisation des idées

Notre collaboration se mettra en place sur la base d'échanges adaptés à vos attentes pour la mission de conception. Le temps nécessaire à cette phase de conception sera fonction de la nature et de l'urgence du projet, le niveau d'implication défini et le temps de réflexion nécessaire. Si vous êtes pressé et/ou absent, tout sera pris en charge rapidement. Des échanges graphiques avec vous, avec la Direction de l'Urbanisme de votre commune, les ABF si nécessaire, permettront de valider la faisabilité du projet.

L'étape de conception comprend en général 3 étapes :

ESQUISSE (ESQ) – AVANT-PROJET SOMMAIRE (APS) – AVANT-PROJET DEFINITIF (APD)

Cette succession d'étapes à pour but de travailler en partant des choix et des principes d'ensemble (Architecture, aménagements, volumétries), pour progressivement s'attacher à résoudre des détails architecturaux et techniques.

Etudes complémentaires

(études de sol, études structure, études thermiques)

Il peut s'avérer nécessaire de réaliser des études complémentaires (géomètre, études de sol, BET structure béton ou bois, etc…). Celles-ci doivent être prévues dès ce stade d'avancement du projet, dans la mesure où elles peuvent influer sur les coûts et avoir un impact sur le projet.

Elles peuvent être repoussées lorsqu'une estimation de la nature des sols, des portées et des charges, permet d'estimer raisonnablement les sections et la nature des structures du bâtiment. Ces études sont réalisées par des bureaux d'études habilités et indépendants.

Les études thermiques quant à elles sont un préalable indispensable pour les constructions neuves, les projets de rénovation n'étant pas nécessairement soumis à la réglementation thermique RT 2012, mais malgré tout il est fortement conseillé de s'y conformer. Ces études seront d'autant plus importantes si le projet vise le label BBC, Passive House ou Bâtiment à Energie posistive.

Permis de construire

Finalisation du dossier et présentation pour acceptation

En amont les contacts ont été établis avec les administrations concernées (ABF, direction de l'urbanisme,...). Il s'agit ici de constituer les dossiers pour qu'une fois remis et les délais d'instruction écoulés il n'y ait aucun doute sur l'obtention des permis.

FAISABILITE	ESQUISSE	APS	APD	PC
Définition Evaluation des besoins et des contraintes, définition des objectifs et moyens pour les atteindre : Objectifs, programme fonctionnel, programme technique, surfaces, budget, planning…	**Définition** C'est la première mise en forme d'un projet architectural. C'est aussi un élément de mission de conception consistant à vérifier la faisabilité de l'opération, d'une part et à proposer un parti architectural d'autre part. C'est la première réponse, en terme d'insertion dans le site et de principe de fonctionnement,	**Définition** C'est la phase d'ajustement du projet. On adapte le projet et le budget, on réajuste des éléments du programme pour répondre à certaines réglementations ou à des objectifs particuliers au programme (BBC, Passive House……)	**Définition** C'est la phase où on détermine et arrête les dimensions du bâtiment, les choix constructifs et techniques et l'estimation financière. L'APD sert à constituer le dossier de demande d'autorisation de construire auprès de la commune. Il doit présenter l'aspect extérieur du bâtiment (volumes, façades, espaces extérieurs) et le rapport du bâtiment à son contexte.	**Définition** Le permis de construire est le dossier administratif, technique et graphique remis à la mairie afin d'obtenir l'accord pour construire une ou plusieurs constructions nouvelles. Il doit respecter les règles d'urbanisme concernant notamment : L'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur et l'aménagement de leurs abords
Production **Un Programme** : Idées directrices de l'opération, enjeux économiques, hiérarchie des objectifs, performances à atteindre et principes de fonctionnement, affectation des espaces, objectifs qualitatifs, contraintes de délais et de coûts. **Un Diagnostic** : Relevé de géomètre, analyse du terrain, analyse technique et structurelle de l'existant…	**Production** **Documents graphiques** : Plan masse, plan de niveau, coupe, façade, (échelle 1/500 ou 1/200) > Pièces écrites : Parti architectural, description générale et fonctionnement, tableau de surface, estimation financière, **Une Maquette** Volumétrie 3D sommaire, blanche.	**Production** **Documents graphiques** : -Plan masse, -Plans de niveau, -Coupe, -Façade, -Perspective (échelle 1/200 ou 1/100) **Une Maquette** Volumétrie 3D Detaillée avec les matériaux et les principes d'insertion.	**Production** **Documents graphiques** : Plan masse, plan de niveau, coupe, façade (échelle 1/100), plans et coupes techniques de principe. Les plans et coupes intérieurs du bâtiment doivent être assez précis pour montrer la conformité du bâtiment aux différentes normes **Pièces écrites** : Notices techniques générales, tableau de surface, estimation financière, planning.	**Production** **Documents graphiques :** Plan masse, plan de niveau, coupe, façade (échelle 1/100), dossier paysage (insertion du bâtiment dans son contexte, perspective, coupes…). **Pièces écrites :** Notice descriptive architectural (aspect général, respect des réglementation, insertion dans le site) bilan des surface.
1 à 3 semaines	1 mois	1 à 2 mois	1 à 2 mois	15 jours à 1 mois Ensuite Délai d'instruction 3 mois

3- L'EXECUTION

Descriptif des travaux (DCE - dossier de consultation des entreprises)
Descriptif technique devant servir de cahier des charges pour les entreprises

Il comprend : la réalisation graphique des détails techniques, un travail de description des ouvrages qui permettra aux entreprises de bien appréhender ce qui leur est demandé : recherches de matériaux, d'équipements, de choix en design, textures, prestations de finitions…. (Vous pouvez être aussi impliqués à ce stade si vous préférez choisir vous-même vos équipements dans des magasins de votre choix ou que nous pourrons vous conseiller)

Consultation des entreprises
Consultation, mise en concurrence et choix des entreprises et des fournisseurs

Selon la nature du projet, l'architecte adresse les lots à des artisans adaptés ou à des entreprises générales. Son réseau varié lui permet de trouver la compétence, la taille de l'entreprise et le niveau de prestation adapté au budget, à la spécificité du lot ou des travaux dans sa globalité.

Passation des marchés

Mise en place du chantier, planning, vérifications contractuelles

Récupérer les attestations d'assurances des entreprises, s'assurer qu'elles exercent dans les règles de l'art, réguler les coûts fait partie du travail en amont et régulier permettant de rendre efficace l'assistance à la passation des marchés et la mise en place des chantiers. Selon la taille du projet et sa nature, un document général sera établi, le CCAP (Cahier des Clauses Administratives Particulières). Il relie le maître d'ouvrage (vous) et les entreprises et permet de dicter les clauses contractuelles des marchés de travaux en supplément des devis et des pièces graphiques (dont planning des travaux).

Direction de l'exécution des travaux

Suivi des travaux et contrôle de la conformité des réalisations, maîtrise des coûts

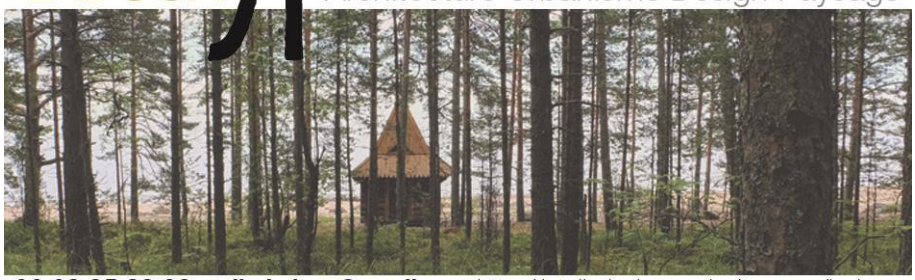
Il s'agit de s'assurer que le projet soit réalisé conformément à ce qui a été prévu, et que ce qui a été prévu corresponde bien à ce qui a été conçu. Il faut garder à l'esprit qu'il peut y avoir des impondérables et des imprévus au cours du déroulement d'un chantier. Il s'agit de réagir rapidement et parer efficacement à toute éventualité. Notre petite structure nous permet cette flexibilité de mouvement et d'attention. En dehors des exigences, des nécessités de mises au point sur tels ou tels postes liées à l'intervention des différents corps de métiers, une réunion par semaine est organisée donnant suite à un compte rendu de réunion de chantier.

Assistance aux opérations de réception

Vérification de la conformité et livraison des travaux. Mise en route des garanties

La réception des travaux permet au maître d'ouvrage d'entrer en possession de son bien et de faire démarrer les garanties de parfait achèvement (1 an), biennale et/ou décennale. Les clauses contractuelles des marchés de travaux sont maintenues dans le cas d'une réception avec réserves jusqu'à leur levée.

LADOGA Л Alexis Lagarde
Architecture Urbanisme Design Paysage



06.68.85.83.23 **atelierladoga@gmail.com** http://atelierladoga.wixsite.com/ladoga