



MISSION COMPLETE

VAL Architecture accompagne les projets de réhabilitation,
de changement de destination et de création d'ERP en Normandie.



ETUDES DE CONCEPTION

Un accompagnement pas à pas, pensé comme une méthode pour **faciliter** vos choix,
optimiser le fonctionnement du projet,
identifier le potentiel de votre patrimoine et **sécuriser** votre investissement!

RELEVÉ DES EXISTANTS – FAISABILITÉ – CONCEPTION DU PROJET
PERMIS DE CONSTRUIRE – CONFORMITÉ ERP



CONSULTATION DES ENTREPRISES

Des détails techniques et économiques pensés pour **valoriser** vos espaces,
maîtriser le coût de l'ouvrage et **garantir** sa qualité!

CONSULTATION DES ENTREPRISES – ANALYSE DES OFFRES



SUIVI DE CHANTIER

Un suivi soutenu et documenté pour **vérifier** la conformité de l'ouvrage réalisé,
établir le planning des travaux, et **coordonner** les différents intervenants sur votre chantier!

SUIVI DE CHANTIER – RÉCEPTION DE L'OUVRAGE

NOTICE DES MISSIONS



ETUDES DE CONCEPTION

LA FAISABILITE (FAISA) : Établir le cadre réglementaire et technique

Cette mission est essentielle pour sécuriser le projet en vérifiant les règles d'urbanisme sur votre secteur (PLU, AVAP, PPRI, PPRT etc), mais aussi aux règles de la sécurité incendie et à l'accessibilité PMR liées aux effectifs, à la catégorie et au type d'établissement. **Cette étude vérifie l'ensemble de vos objectifs**, elle indique les points de vigilance et elle donne le cadre réglementaire et technique constituant le socle de la conception en phase esquisse. En réhabilitation elle s'accompagne du relevé métré des existants.

L'ESQUISSE (ESQ) : Projeter l'idée

L'objectif est de traduire vos besoins en un premier concept architectural. Nous étudions en plans, l'organisation intérieure et l'orientation du projet par rapport à son contexte pour **vérifier la cohérence du programme et identifier le potentiel des existants**. Nous pouvons aussi partir de vos premiers dessins que nous adaptons à la réglementation et que nous complétons si des manques programmatiques sont constatés.

PROJET DEFINITIF (APD) : Finaliser le projet

Nous projetons une proposition architecturale des façades. À cette étape, les choix intérieurs sont arrêtés. Nous précisons les dimensions exactes, les matériaux, les coloris et les solutions techniques. **L'APD sert de base avant les démarches administratives.**

PERMIS DE CONSTRUIRE (PC) : Obtenir l'autorisation de bâtir

L'objectif est de constituer le dossier administratif complet (plans, coupes, façades, notice, insertion paysagère) pour démontrer la conformité du projet aux règles d'urbanisme.

A ce stade, différents bureaux d'études peuvent être nécessaires (Assainissement, Thermique, Structure, VRD, CVC etc). Ce devis prend en compte la coordination de ces éventuels intervenants, mais il n'inclut pas le coût de leurs prestations respectives.

Nos honoraires comprennent également le suivi du dossier avec les différents services administratifs jusqu'à l'obtention de l'avis d'urbanisme (Commune / SNA / IDS / SPRAT / etc). **Ce suivi permet de gagner un temps précieux en réduisant le risque de refus.**

DOSSIER ACCESSIBILITE & SECURITE (DACAM) : Obtenir la conformité de l'ERP

L'objectif est de constituer le dossier administratif complet (plans, coupes, façades, notice) pour **démontrer la conformité du projet aux règles d'accessibilité PMR et de sécurité incendie**. Ces éléments obligatoires à toute ouverture d'ERP accompagnent la demande de permis de construire. Ces règles sont toujours très spécifiques à votre projet.

Nos honoraires comprennent le suivi du dossier avec les différents services administratifs jusqu'à l'obtention de l'avis des différentes commissions (SDIS / Commission ACCESSIBILITE).



CONSULTATION DES ENTREPRISES

DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES (PRO-DCE) : Détailler le projet

À cette étape, nous réalisons les documents graphiques et écrits décrivant en détail le projet et les travaux, afin d'avoir un dossier technique détaillé pour consulter les entreprises et **permettre le chiffrage précis et conforme des travaux**. Nous projetons si nécessaire les plans au 1/50^{ème}, ou au 1/20^{ème}.

L'APPEL D'OFFRE (AO) : Analyser les offres des entreprises

Nous analysons les offres des entreprises, nous faisons la synthèse des coûts travaux et nous vous conseillons dans le choix des entreprises à retenir pour les travaux. Dans **un souci de maîtrise du temps et du budget**, nous vous conseillons également sur le phasage et le planning des travaux, mais aussi sur les lots travaux prioritaires, les pistes d'économies etc.



SUIVI DE CHANTIER

DIRECTION DE L'EXECUTION DES TRAVAUX (DET) : Suivre l'avancement du chantier

Nous nous déplaçons une fois par semaine sur chantier pour constater l'avancement, nous produisons un compte rendu par semaine et échangeons constamment avec les entreprises pour les informer, les **coordonner**, résoudre des questions techniques ou les relancer.

ASSISTANCE AUX OPERATIONS DE RECEPTION (AOR) : Livraison de l'ouvrage

Nous levons les dernières réserves, les dernières finitions sont réalisées et **le chantier prend fin**.

OBJECTIFS DE LA MISSION D'ARCHITECTE

GARANTIR la faisabilité réglementaire

Avant d'engager des dépenses importantes, nous vérifions en amont de la conception les exigences d'urbanisme, d'accessibilité, de sécurité incendie et les prescriptions des différents services instructeurs, de façon à sécuriser votre investissement.

Vous limitez le risque de refus ou de modifications.

ASSURER un programme adapté à l'usage

Nous identifions le périmètre de votre programme et nous vous conseillons pour l'adapter à vos besoins. Nous organisons les espaces spécifiquement à votre activité, afin de rendre le bâtiment agréable, fonctionnel et évolutif.

Notre objectif est de garantir l'expérience des usagers et la réalité pratique du bâtiment.

ACCOMPAGNER la prise de décision

Notre méthode de conception vous permet une prise de décision étape par étape.

Vous définissez votre projet avec une vision éclairée.

OPTIMISER votre investissement

Chaque décision de conception est étudiée pour trouver le meilleur équilibre entre qualité architecturale, coût des travaux et valeur créée.

Notre objectif est de dépenser mieux, pas forcément davantage.

COORDONNER les intervenants

Nous assurons le lien entre les bureaux d'études, les administrations et les entreprises, afin d'assurer la qualité du projet et les délais d'exécution.

Un interlocuteur unique pour un projet mieux maîtrisé.

VALORISER le patrimoine existant

Nous recherchons les solutions architecturales qui révèlent le potentiel du bâtiment et augmentent durablement sa valeur.

Un projet bien conçu est un patrimoine qui prend de la valeur.

CONTENU DES PRESTATIONS

ETUDES DE CONCEPTION



REL+FAISA – Relevé + Faisabilité

Analyse de l'existant et du programme

- Déplacement sur le site de projet et prise de vues photographiques et relevé métré de l'existant
- Dessin des plans, coupes et élévations des existants, au format DWG
- Analyse du programme de projet en rapport aux règles d'urbanisme locales (PLU ou autres règlements)
- Prise en compte et adaptation du programme du projet



ESQ – Esquisse

Présentation d'une à deux hypothèses de projet, suivant le modèle ci-après :

- Propositions architecturales : Documents présentés pour l'esquisse : un plan masse, plan des niveaux 1/200^e
- Une à deux réunion d'échange et de présentation du projet
- Mise à disposition des fichiers PDF de l'esquisse



APD – Projet définitif

Présentation du projet définitif, présenté suivant le modèle ci-après :

- Synthèse du projet suivant les remarques de la réunion d'échange
- Documents présentés : un plan masse, un plan de RDC, un plan de R+1, une à deux coupes, façades au 1/200^e ou 1/100^e
- Production d'une maquette 3D numérique si-nécessaire et/ou vue perspectives de l'ambiance intérieure
- Une à deux réunions d'échange de présentation du projet
- Mise à disposition des fichiers PDF



PC – Permis de Construire

Dépôt d'une demande de permis de construire du projet définitif, suivant le modèle ci-après :

- Assurance architecte liée à la signature du permis
- Réalisation des pièces écrites : Notice architecturale, Cerfa, Tableau de surface etc.
- Réalisation des pièces graphiques : Plan de situation, Plan de masse, Plan de toiture, Élévations, Coupes, Perspectives, Photographie proche/lointaine etc
- Échanges avec les services administratifs
- Une modification partielle du projet est possible.

Prend en compte la coordination des divers bureaux d'études potentiellement nécessaires au dépôt de PC, mais pas le coût de leurs prestations respectives.

En cas de refus du permis et/ou de demande de dépôt d'un permis modificatif par le client ou l'administration, des honoraires complémentaires peuvent être demandés par l'architecte.

DACAM – Dossier Accessibilité Sécurité

Pièces Générales :

01_CERFA

02_Plan de situation

Dossier destiné à la conformité des règles de sécurité incendie :

03_Notice de sécurité récapitulant les dispositions prises pour satisfaire les règles de sécurité (détails des matériaux utilisés, aménagement intérieur, évacuation des personnes)

04_Plan de situation, plan de masse, plans de façades (accessibilité des engins de secours, largeur des voies, présences des tiers)

05_Plan et coupe du niveau du commerce faisant apparaître les largeurs de passage, l'évacuation des personnes.

Dossier destiné à la vérification des règles d'accessibilité :

07_Plan extérieur coté avec les cheminements extérieurs, les raccordements aux voiries et parking, les pentes et les plans inclinés, les accès à l'établissement.

08_Plan intérieur coté avec les cheminements intérieurs, les sanitaires PMR, le sens d'ouverture des portes, les espaces d'usage, de manœuvre et de repos.

10_Notice descriptive d'accessibilité précisant : les dimensions des locaux ouverts au public, nature et couleur des matériaux (sol, mur, plafond), traitement acoustique des espaces, dispositif d'éclairage, l'emplacement PMR...

CONSULTATION DES ENTREPRISES



PRO – Projet Détaillé

Production des plans détaillés du projet définitif pour l'appel d'offre des entreprises, suivant le modèle ci-après :

- Assistance au choix du système constructif et des systèmes secondaires (isolation / menuiserie / parement extérieur etc)
- Réalisation des pièces graphiques et écrites du dossier de consultation des entreprises : CCTP + Plans et Coupes détaillés au 1/50^{ème}



AO – Assistance aux appels d'offres

Consultation des d'entreprises pour devis, suivant le modèle ci-après :

- Analyse des offres des entreprises et synthèse sous la forme d'un tableau des coûts travaux
- Une à deux réunions d'échanges de présentation des offres et conseils pour le choix des entreprises
- Échanges avec les entreprises

SUIVI DE CHANTIER



DET – Direction des travaux

Suivi de chantier, suivant le modèle ci-après :

- Mis à jour des plans suivant les stratégies économiques et techniques élaborées avec les entreprises
- Réalisation d'un calendrier de travaux, réalisation des pièces contractuelles ou contrats de travaux
- Suivi de chantier sur site à raison d'un passage sur chantier par semaine avec production d'un compte rendu
- Coordination, relance, recherche de solution et médiation avec les entreprises d'exécution des travaux



AOR – Réception de l'ouvrage

Assistance à la réception de l'ouvrage, suivant le modèle ci-après :

- Mise à jour des plans attestant de l'état de l'ouvrage réceptionné
- Synthèse et levée des réserves