



Office d'Architecture Virgile Guenot

Architecte D.P.L.G.

Société EURL inscrite au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S19399

RCS de Perpignan - Siret 832 281 232 00013

Objet **MISSION DE L'ARCHITECTE**

Type de document **Descriptif général des études**

Dernière m à j **13. Dec. 2023**

PRÉSENTATION

Afin de proposer au maître d'ouvrage un service ajusté à ses besoins, la mission de l'architecte peut prendre plusieurs formes.

En effet, la mission de base de l'architecte peut être décomposée en quatre phases elles-mêmes composées de différents éléments d'études. Chaque phase ou chaque élément d'étude peut donc être commandé séparément.

Le présent document décrit l'ensemble de ces étapes.

OBLIGATIONS DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage sera invité en temps voulu à remettre à l'architecte les documents et renseignements nécessaires au bon déroulement de l'opération : acte de propriété, plans de géomètre, factures diverses, etc.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage :

- assure le financement de l'opération,
- examine les documents remis par l'architecte pour chaque phase d'étude et les approuve,
- transmet à l'architecte les demandes et les autorisations délivrées par les services publics ou assimilés,
- s'interdit de donner directement des ordres aux entrepreneurs et veille à ne pas gêner le bon déroulement du chantier.

Table des matières

LES 4 PHASES.....	3
1.PHASE 1 : LES ÉTUDES PRÉLIMINAIRES.....	3
2.PHASE 2 : LA DÉFINITION ARCHITECTURALE.....	3
3.PHASE 3 : LE DÉVELOPPEMENT TECHNIQUE.....	3
4.PHASE 4 : LE CHANTIER.....	3
DESCRIPTIF DES ÉLÉMENTS D'UNE MISSION DE BASE.....	4
1.ESQUISSE (ESQ).....	4
2.ETUDES D'AVANT-PROJET.....	4
2.1.ETUDES D'AVANT-PROJET SOMMAIRE (APS).....	4
2.2.ETUDES D'AVANT-PROJET DEFINITIF (APD).....	5
3.DOSSIER D'AUTORISATION D'URBANISME.....	5
4.LES ETUDES DE CONCEPTION GENERALE (PRO).....	6
5.ASSISTANCE POUR LA PASSATION DES CONTRATS DE TRAVAUX (ACT).....	6
5.1.LE DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES (DCE).....	6
5.2.LA MISE AU POINT DES MARCHES DE TRAVAUX (MDT).....	7
6.VISA.....	7
7.DIRECTION DE L'EXÉCUTION DES CONTRATS DE TRAVAUX (DET).....	7
8.ASSISTANCE AUX OPERATIONS DE RECEPTION (AOR).....	8
MISSIONS COMPLÉMENTAIRES.....	9
1.RELEVES DE L'EXISTANT (REL).....	9
1.1.RELEVÉ DE DÉSORDRES PRÉEXISTANTS	9
1.2.MISSION D'EXPERTISE TECHNIQUE	9
1.3.REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	9
1.4.RAPPORT DE SYNTHÈSE	9
2.DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ARCHITECTURAUX (DIAG).....	10
2.1.RECHERCHE HISTORIQUE.....	10
2.2.RÈGLES ET CONTRAINTES, PUBLIQUES OU PRIVÉES, APPLICABLES AU PROJET	10
2.3.ANALYSE URBANISTIQUE ET ARCHITECTURALE DU BÂTI EXISTANT	10
2.4.ANALYSE DES OUVRAGES	10
2.5.ANALYSE DES AVOISINANTS	10
2.6.POLLUTION DES OUVRAGES ET MESURES DE DÉPOLLUTION	10
2.7.ÉLABORATION DE CAHIERS DES CHARGES	11
3.DEVIS QUANTITATIF DETAILLE (DQD).....	11
4.LES ETUDES D'EXECUTION (EXE).....	11
5.DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR	11
6.ORDONNANCEMENT, PILOTAGE ET COORDINATION (OPC) :.....	11

LES 4 PHASES

1. PHASE 1 : LES ÉTUDES PRÉLIMINAIRES.

La mission de l'architecte débute en générale par les études préliminaires (**PRE**) permettant de formaliser les échanges et d'instaurer une vision commune (délai, budget, programme). Cette phase peut faire l'objet d'un contrat spécifique afin de ne pas s'engager immédiatement dans une mission complète. Selon la problématique du projet, elle peut ne consister qu'à fournir du **conseil** ou une simple **étude de faisabilité (=estimation sommaire)**, ou enfin un travail plus poussé d'**esquisse (=conseil + faisabilité + dessin)**.

Si le projet porte sur un bâtiment existant, l'architecte proposera deux éléments d'études complémentaires : le relevé (REL) et le diagnostic technique et architectural (DIAG).

2. PHASE 2 : LA DÉFINITION ARCHITECTURALE.

Les ambiances architecturales et les fonctionnalités esquissées précédemment sont développées au cours d'une deuxième phase d'avant-projet (**APS, APD**) aboutissant en général à une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable de travaux **DP**, permis de construire **DPC** ou encore permis d'aménager **PA**).

3. PHASE 3 : LE DÉVELOPPEMENT TECHNIQUE.

Le maître d'ouvrage a ensuite la possibilité d'engager l'architecte pour le développement technique du projet architectural (**PRO**) consistant à définir les ouvrages qui assureront la pérennité de la construction ; études qui permettent dès lors de consulter les entreprises (**DCE, MDT**).

4. PHASE 4 : LE CHANTIER.

Enfin, l'architecte peut assurer la direction des travaux (DECT, AOR), phase pendant laquelle la coordination des intervenants et le contrôle de la qualité d'exécution permettront d'atteindre les objectifs fixés lors des études. Le chantier donne lieu à deux missions complémentaires qui peuvent être confiées à l'architecte : les études d'exécution (**EXE**) et, l'ordonnancement, le pilotage et la coordination des travaux (**OPC**).

► **A la suite de ce résumé, trouvez ci-dessous le descriptif détaillé de l'ensemble des éléments de mission.**

DESCRIPTIF DES ÉTAPES D'UNE MISSION DE BASE

1. ESQUISSE (ESQ)

Outre la possibilité d'un accompagnement lors de la programmation, la première étape de la mission de l'architecte est d'écouter le maître d'ouvrage. A la suite de ces échanges pourra être élaborée une esquisse. Elle a pour objet de proposer, au regard du programme, du budget (si il est connu) et du contexte, un concept architectural répondant aux attentes du maître d'ouvrage et aux différentes contraintes connues à cette phase.

Pour cela, l'architecte :

- accompagne le maître d'ouvrage dans la mise au point du programme ou analyse ce dernier,
- visite le site du projet et prend connaissance des données techniques, juridiques, réglementaires et financières qui lui sont communiquées par le maître d'ouvrage,
- émet toutes les observations et propositions qui lui semblent utiles,
- se prononce sur le coût qu'il estime nécessaire à la réalisation de l'opération dans la limite d'une variation de 10% en monnaie constante,
- expose la démarche de conception et établit les documents graphiques significatifs du projet.

Documents :

- notice de présentation du projet et des variantes éventuelles,
- plans, coupes et élévations significatifs du projet,
- définition de l'enveloppe financière prévisionnelle des travaux.

2. ETUDES D'AVANT-PROJET

2.1. ETUDES D'AVANT-PROJET SOMMAIRE (APS)

A cette phase, l'architecte :

- contrôle les relations fonctionnelles des éléments du programme et leurs surfaces,
- apprécie les volumes intérieurs et extérieurs de l'ouvrage ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs immédiats,
- propose les équipements techniques principaux nécessaires à l'habitation,
- précise les plans des niveaux significatifs (généralement à l'échelle 1/200e ou 1/100e) ainsi que certains détails décisifs.

Ces documents graphiques ne peuvent en aucun cas être directement utilisés pour réaliser la construction.

Documents :

- plans, coupes et élévations du projet,
- estimation prévisionnelle des travaux.

2.2. ETUDES D'AVANT-PROJET DEFINITIF (APD)

Ici, l'architecte :

- arrête en plans, coupes et façades les dimensions de l'ouvrage avec certains détails significatifs,
- précise l'aspect des volumes,
- détermine l'implantation et l'encombrement de tous les éléments de structure et des équipements techniques principaux,
- établit une notice descriptive précisant la nature des matériaux principaux,
- établit le coût prévisionnel des travaux dans la limite d'une variation de 10% en monnaie constante. En cas d'incompatibilité, les parties conviennent de se rencontrer pour déterminer la suite à donner à l'exécution du présent contrat. L'architecte établit l'estimation du coût prévisionnel des travaux qui tient compte de l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, déduction faite du montant des travaux que se réserve le maître d'ouvrage. Les matériaux, procédés constructifs et équipements intérieurs étant choisis par le maître d'ouvrage au plus tard au début de l'élément de mission « études de projet », l'estimation du coût prévisionnel des travaux, est effectuée sur la base des prix moyens.

Documents :

- notice descriptive,
- plans, coupes et élévations du projet,
- estimation prévisionnelle détaillée des travaux.

3. DOSSIER D'AUTORISATION D'URBANISME

L'architecte établit les documents graphiques et pièces écrites de sa compétence nécessaires à la constitution du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme suivant la réglementation en vigueur (certificat d'urbanisme > CU, déclaration préalable de travaux > DP, permis de construire > DPC, permis d'aménager > PA).

Il assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif.

Le maître d'ouvrage signe tous les documents nécessaires : cette formalité vaut approbation par lui de l'avant-projet.

Postérieurement au dépôt du dossier, et à sa demande, l'architecte assiste le maître d'ouvrage dans ses rapports avec les administrations.

Le maître d'ouvrage informe l'architecte de toute correspondance avec l'administration.

Dès réception de l'arrêté, il transmet à l'architecte copie de l'arrêté et de ses annexes, et procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

Le dossier sera modifié en conséquence par l'architecte si la demande déposée devait faire l'objet d'un avis défavorable, et que les causes du refus soient :

- des pièces ou informations manquantes de la compétence de l'architecte,
- la nécessité d'une adaptation mineure (modification localisée),

Remarque : conformément à la loi n°77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, dans la mesure où l'architecte n'assurera pas la direction des travaux, le maître d'ouvrage est tenu d'informer ce dernier lorsque les documents d'exécution et les ouvrages en cours de réalisation ne respectent pas le projet architectural élaboré par ses soins.

4. LES ETUDES DE CONCEPTION GENERALE (PRO)

L'architecte :

- précise par des plans, coupes et élévations la nature et les caractéristiques des matériaux et les conditions de leur mise en œuvre. Le niveau de définition correspond généralement à des documents graphiques établis à l'échelle maximale de 1/50e (2cm p. mètre) avec tous les détails significatifs de conception architecturale aux échelles appropriées,
- arrête l'implantation et l'encombrement de tous les éléments de structure et de tous les équipements techniques,
- précise les principes des tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides,
- établit l'ensemble des spécifications détaillées des ouvrages sous la forme d'un Cahier des Clauses Techniques Particulières (C.C.T.P.) et les éventuelles pièces annexes fournissant aux entrepreneurs des données complémentaires pour le chiffrage des travaux,
- établit un coût prévisionnel des travaux par corps d'état dans la limite d'une variation de 10% en monnaie constante. L'estimation tient compte de l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation de l'ouvrage, déduction faite du montant des travaux que se réserve le maître d'ouvrage.
- détermine le calendrier prévisible du déroulement de l'opération.

Les études de projet ne comportent ni les études d'exécution, ni l'établissement des bordereaux quantitatifs et estimatifs qui sont à la charge des entreprises sauf mission complémentaire.

Ces prestations permettent au maître d'ouvrage d'arrêter le coût prévisionnel de l'ouvrage, de faire certains choix de finition et d'estimer les coûts de son exploitation.

Documents :

- plans, coupe et élévations du projet,
- estimation prévisionnelle des travaux par corps d'état.

5. ASSISTANCE POUR LA PASSATION DES CONTRATS DE TRAVAUX (ACT)

5.1. LE DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES (DCE)

Le maître d'ouvrage décide de faire appel ou non à la concurrence entre les entreprises. Il examine avec l'architecte les modalités de réalisation de l'ouvrage, et décide du mode de consultation des entrepreneurs (entreprises séparées, groupement d'entreprises ou entreprise générale).

L'architecte dresse la liste des entreprises à consulter.

Il rassemble les éléments du projet nécessaires à la consultation permettant aux entrepreneurs d'apprécier la nature, la quantité, la qualité et les limites de leurs prestations et d'établir leurs offres.

Le maître d'ouvrage approuve le dossier de consultation.

Sauf stipulation contraire mentionnée dans le contrat, les frais de reproduction des dossiers de consultation destinés aux entreprises ne sont pas à la charge de l'architecte.

Dossier d'appel d'offre :

- Pièces graphiques : plans, coupe et élévations du projet,
- Pièces écrites : cahier des clauses techniques particulières, règlement de consultation, cahier des clauses administratives particulières, acte d'engagement,
- Cadre-quantitatif pour l'établissement des offres

5.2. LA MISE AU POINT DES MARCHES DE TRAVAUX (MDT)

L'architecte assiste le maître d'ouvrage lors du dépouillement des offres des entreprises, procède à leur analyse comparative, établit son rapport, propose au maître d'ouvrage la liste des entreprises à retenir et met au point les pièces constitutives du ou des marché(s) de travaux.

A l'issue de la consultation des entreprises, en cas de dépassement du coût prévisionnel des travaux, le maître d'ouvrage accepte le nouveau coût des travaux ou les parties conviennent des adaptations tendant à respecter l'enveloppe financière validée au stade PRO.

Le maître d'ouvrage et les entrepreneurs retenus signent les contrats de travaux et les éventuels avenants.

Le maître d'ouvrage convient avec l'architecte de la date d'ouverture du chantier, signe et transmet à l'autorité compétente la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC).

Documents :

- tableau récapitulatif des offres,
- tableau d'analyse des offres par corps d'état,
- dossier de marché de travaux.

6. VISA

Les études d'exécution s'il y a lieu, sont intégralement réalisées par les entreprises. L'architecte en examine alors la conformité au projet de conception générale qu'il a établi, et appose son visa sur les documents (plans et spécifications) si les dispositions de son projet sont respectées.

La délivrance du visa ne dégage pas les entreprises de leur propre responsabilité.

Rq : le maître de l'ouvrage doit faire un choix entre le fait de confier une mission VISA (auquel cas l'entrepreneur devra produire les études d'exécution) ou une mission EXE (auquel cas l'entrepreneur est tenu de se conformer aux plans fournis, valant exécution, sans responsabilité de conception). Dans certains cas, il pourra confier une partie des EXE à la maîtrise d'œuvre (EXE partielle). Les autres EXE seront alors confiés aux entreprises et le maître d'œuvre aura pour mission de viser les études d'EXE faites par les entreprises (VISA partiel).

7. DIRECTION DE L'EXÉCUTION DES CONTRATS DE TRAVAUX (DET)

Le maître d'ouvrage, après s'être assuré de son droit à construire et de la levée de toute contrainte qui pourrait s'opposer à l'intervention de l'entrepreneur sur le site, signe l'ordre de service ordonnant l'ouverture du chantier.

L'architecte rédige et signe les ordres de service pour l'exécution des travaux des différents corps d'état. Il organise et dirige les réunions de chantier et en rédige les comptes rendus, qu'il diffuse à tous les intéressés, vérifie l'avancement des travaux et leur conformité avec les pièces du marché, vérifie les situations de l'entrepreneur dans un délai de 21 jours à compter de leur réception et établit les propositions de paiement, vérifie les mémoires établis par les entreprises dans un délai de 45 jours à compter de leur réception, établit le décompte définitif en fin de chantier et propose le règlement pour solde.

Le maître d'ouvrage formule, sous huitaine, ses observations sur les comptes rendus de chantier, s'oblige à régler l'entrepreneur dans le respect des conditions du marché, et à informer l'architecte de tout versement qu'il effectue. Il s'interdit de donner directement des ordres à l'entrepreneur ou de lui imposer des choix de techniques ou de matériaux. Dans le cas contraire, il assume les conséquences éventuellement dommageables de son immixtion.

L'architecte n'est pas tenu à une présence constante sur le chantier.

Pour la réalisation de l'ouvrage, la mission de l'architecte est distincte et indépendante de celle de l'entrepreneur, à qui il incombe notamment de :

- réaliser les travaux dans le respect des Règles de l'Art, des Documents Techniques Unifiés (D.T.U.) et des normes en

vigueur,

- respecter le contenu des documents graphiques et écrits fournis par l'architecte ou, plus généralement, par l'équipe de maîtrise d'œuvre,
- conduire et surveiller l'exécution de ses travaux,
- respecter les coûts et les délais d'exécution indiqués dans son marché,
- respecter les règles d'hygiène et de sécurité aussi bien à l'égard des intervenants sur le chantier qu'à celui des tiers.

Tout manquement de l'entrepreneur à ses obligations est constaté dans les comptes rendus de chantier de l'architecte et fait, si nécessaire, l'objet d'une mise en demeure par le maître d'ouvrage.

Documents :

- ordres de service,
- procès-verbaux de réunions de chantier,
- bordereaux de paiement de situations,
- décompte général définitif par lot.

8. ASSISTANCE AUX OPERATIONS DE RECEPTION (AOR)

La réception des ouvrages intervient à la demande de la partie la plus diligente.

Elle est prononcée par le maître d'ouvrage, avec ou sans réserve, et constitue la date de départ des délais des responsabilités et des garanties légales. L'architecte assiste le maître d'ouvrage pour la réception des travaux :

- il organise une visite contradictoire des travaux en vue de leur réception
- il rédige les procès-verbaux et la liste des réserves éventuellement formulées par le maître d'ouvrage. Ce dernier signe les procès-verbaux.
- Postérieurement à cette réception :
- l'architecte suit le déroulement des reprises liées aux réserves,
- il constate, à la date prévue, la levée des réserves en présence du maître d'ouvrage et de l'entrepreneur.

Conformément à l'article 1792-6 du Code Civil, en cas d'inexécution de ces reprises dans les délais fixés, les travaux sont, après mise en demeure restée infructueuse, exécutés par une autre entreprise, aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

La mission de l'architecte prend fin soit :

- à l'issue des opérations de réception si elle est prononcée sans réserve,
- à la levée des réserves formulées lors de la réception,
- et en tout état de cause, au plus tard, un an après la réception.

Après la réception, le maître d'ouvrage transmet la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux à la mairie ainsi que les attestations relatives au respect des règles de construction, lorsqu'elles sont requises.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est établie et signée par l'architecte lorsque ce dernier a dirigé les travaux.

Documents :

- listes des réserves,
- procès-verbaux des opérations préalables à la réception,
- procès-verbaux de levées de réserves,
- propositions de réception des ouvrages.

MISSIONS COMPLÉMENTAIRES

1. RELEVÉS DE L'EXISTANT (REL)

Les relevés ont pour objet de renseigner l'architecte et le maître d'ouvrage sur les dimensions et l'état apparent des ouvrages existants. Si cela s'avère nécessaire, l'architecte prévient le maître d'ouvrage que certains relevés nécessitent les compétences d'un géomètre-expert ou de tout autre intervenant, ceci aux frais du maître de l'ouvrage.

Dans le cas où le maître d'ouvrage est en possession de documents graphiques représentant les ouvrages existants, il est malgré tout recommandé de procéder à un relevé (une vérification par l'architecte de ces documents équivaudra de toute façon à un relevé). En cas de refus du maître d'ouvrage de réaliser ce relevé, ce dernier supportera les conséquences dommageables des inexactitudes, imprécisions ou omissions avérées des documents fournis.

Pour ses relevés, l'architecte :

- procède au mesurage des ouvrages existants dans les limites des informations nécessaires pour établir son projet,
- établit les relevés aux échelles appropriées ou complète les documents graphiques imposés par le maître de l'ouvrage,

► **L'état des lieux peut être complété de tout ou partie des éléments de mission ci-dessous :**

1.1. RELEVÉ DE DÉSORDRES PRÉEXISTANTS

L'architecte peut être amené à constater la présence de désordres affectant tout ou partie des ouvrages existants pouvant entraîner 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.

1.2. 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.

1.3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

L'architecte établit un reportage photographique des éléments les plus significatifs des existants (vues générales de l'ouvrage, zones significatives, éventuels désordres, constructions voisines, etc.).

1.4. RAPPORT DE SYNTHÈSE

L'architecte établit un rapport permettant de renseigner le maître d'ouvrage sur :

- l'état général du bâtiment ;
- l'état particulier de ses éléments constitutifs et d'équipement, notamment s'ils sont susceptibles de modifications ;
- l'éventuelle nécessité de confier des études complémentaires d'investigation à l'architecte ou à des spécialistes.

2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ARCHITECTURAUX (DIAG)

Les études de diagnostic ont pour objet de renseigner le maître d'ouvrage sur les contraintes techniques et réglementaires de l'opération, sa faisabilité ne pouvant être appréciée qu'à l'issue des études préliminaires.

Si ces contraintes rendent le projet irréalisable ou difficilement réalisable, l'architecte engage des discussions avec le maître d'ouvrage. Si aucune solution n'est trouvée, la mission de l'architecte prend fin.

2.1. 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. Il transmet au maître d'ouvrage une note récapitulative succincte.

2.2. RÈGLES ET CONTRAINTES, PUBLIQUES OU PRIVÉES, APPLICABLES AU PROJET

L'architecte collecte auprès des différents organismes concernés, publics ou privés, les informations réglementaires et techniques applicables au projet. Il en établit la liste et la soumet au maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage n'est pas dispensé de transmettre toute information dont il a connaissance et qui peut influencer la conception du projet.

L'architecte analyse, au regard de la réglementation applicable et des règles de l'art, la possibilité d'adapter le bâtiment et ses accès à sa nouvelle fonction (sécurité incendie, services sanitaires, accessibilité handicapés, stationnement, acoustique, etc.).

L'architecte établit un rapport de synthèse et le transmet au maître d'ouvrage.

2.3. ANALYSE URBANISTIQUE ET ARCHITECTURALE DU BÂTI EXISTANT

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

2.4. 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 et 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, le sous-sol, la résistance mécanique des fondations et des ossatures, l'état du clos, du couvert et des équipements.

Si certaines de ces analyses nécessitent l'intervention de spécialistes, le maître d'ouvrage peut donner à l'architecte une mission d'élaboration du cahier des charges et de suivi, voir ci-dessous.

2.5. ANALYSE DES AVOISINANTS

L'architecte procède à l'examen de tous les éléments à prendre en compte lors de la phase de conception et notamment :

- les éléments mitoyens ;
- les structures des planchers délimitant les propriétés voisines ;
- les toitures existantes et les rives de toitures mitoyennes ;
- l'ensemble des canalisations intérieures et notamment celles qui desservent les locaux voisins ou qui en proviennent.

2.6. POLLUTION DES OUVRAGES ET MESURES DE DÉPOLLUTION

L'architecte constate l'état de pollution des ouvrages existants et établit un rapport : si l'étude fait apparaître la présence de pollutions ou de parasites dont l'éradication est nécessaire ou si la législation rend obligatoire l'élaboration d'un diagnostic particulier (amiante, plomb, xylophages, champignons, etc.), le maître d'ouvrage

confie les études et / ou les mesures de dépollution à une entreprise spécialisée.

2.7. ÉLABORATION DE CAHIERS DES CHARGES

Si le maître d'ouvrage décide de confier des missions spécifiques à des spécialistes, de lui-même ou sur proposition de l'architecte, il peut donner à ce dernier une mission d'élaboration du cahier des charges correspondant et de suivi des études.

3. DEVIS QUANTITATIF DETAILLE (DQD)

Le devis quantitatif détaillé a pour objet de fixer la présentation des offres des entreprises.

Ce document, présenté sous la forme d'un bordereau-cadre, énumère les ouvrages à quantifier ainsi que les diverses unités d'œuvre et en précise les quantités pour chacun des corps d'état.

4. LES ETUDES D'EXECUTION (EXE)

Lorsque les études d'exécution ne sont pas établies par l'entrepreneur, le maître d'ouvrage peut confier à l'architecte, éventuellement assisté de techniciens spécialisés, cette mission complémentaire, en totalité ou pour la partie que l'entrepreneur n'a pas été chargé d'établir.

Les études d'exécution, fondées sur le projet établi par l'architecte pour la consultation des entreprises, ont pour objet de permettre le développement technique du projet et de permettre à l'OPC, de définir le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux lot par lot ou corps d'état.

Les plans d'exécution aux échelles appropriées, les notes de calcul et les spécifications à l'usage du chantier, permettent à l'entrepreneur d'exécuter les travaux.

Les documents d'exécution dressés par l'architecte ne se substituent en aucune façon aux plans d'atelier, de montage et de mise en œuvre sur le chantier, toujours dus par les entrepreneurs.

5. DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR

L'architecte établit les documents graphiques et pièces écrites de sa compétence, nécessaires à la constitution du dossier de demande de permis de démolir suivant la réglementation en vigueur.

Il assiste le maître d'ouvrage pour la constitution du dossier administratif.

Le maître d'ouvrage signe tous les documents nécessaires, informe l'architecte de toute correspondance avec l'administration, lui transmet copie de la décision de l'administration et procède à l'affichage réglementaire sur le terrain.

6. ORDONNANCEMENT, PILOTAGE ET COORDINATION (OPC) :

Pour cette échelle de projet, une mission OPC est nécessaire. Cette mission confiée par le maître d'ouvrage au titulaire porte sur l'ordonnancement, le pilotage et la coordination du chantier :

— Ordonnancement : il s'agit d'analyser les tâches élémentaires (travaux des marchés, mais aussi installations de chantier, études générales, spécifications techniques, fabrications, approvisionnements, livraisons, démarches, etc...) portant sur les études d'exécution et les travaux, de déterminer leurs enchaînements ainsi que leur chemin critique, par des documents graphiques, et de proposer des mesures visant au respect des délais d'exécution des travaux et une répartition appropriée des éventuelles pénalités.

— Pilotage : il s'agit de mettre en application, au stade des travaux et jusqu'à la levée des réserves dans les délais impartis dans le ou les contrats de travaux, les diverses mesures d'organisation arrêtées au titre de l'ordonnancement et de la coordination. Le terme pilotage indique la mise en application, au stade des travaux, des diverses mesures d'organisation élaborées lors de l'ordonnancement et de la planification.

— Coordination : il s'agit d'harmoniser dans le temps et dans l'espace, les actions des différents intervenants au stade des travaux. La coordination permet d'obtenir un déroulement harmonieux de l'acte de construire, grâce à des méthodes de travail ou des processus de production des documents, fruits de l'expérience de nombreuses opérations.