



# Cahiers illustrés

## CONDUITE DE PROJET

**SEPT 2023**

# 1 Fiche d'accompagnement pour travaux : existant

Cette fiche a pour but de guider et d'orienter les travaux sur l'existant. Elle présente les étapes à suivre pour réaliser un projet, sous forme de questions à destination du maître d'ouvrage. Elle est à doubler avec l'utilisation des fiches thématiques et avec la consultation d'un ou plusieurs professionnels du bâtiment.

## A - GÉNÉRAL

Adresse du bâtiment :

Période de construction :

Reconnaissance patrimoniale (classement Monument Historique, inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, label Patrimoine XXe siècle, édifice repéré dans le PLU ?) :

## D - ÉTABLIR UN ÉTAT DES LIEUX

Quel est l'état sanitaire global du bâtiment (médiocre, moyen, bon) ?

Comment s'organise-t-il (RDC commercial avec appartement à l'étage, habitation d'un côté/grange de l'autre) ?

A quelle(s) logique(s) de composition répond-il (alignement des percements, axe de symétrie) ?

Dans quel(s) matériau(x) est-il construit ? Les matériaux de construction sont-ils apparents/protégés sous un enduit ? Les matériaux sont-ils anciens et authentiques ? Sont-ils en bon état ?

Y a-t-il des éléments de décor (intérieurs comme extérieurs) ?

## B - IDENTIFIER LE CONTEXTE

Le bâtiment se trouve-t-il dans une zone protégée (Abords de Monument Historique, Site Patrimonial Remarquable, Site UNESCO, Site classé / inscrit) ?

Dans quelle situation se trouve-t-il (urbaine/rurale, en centre ancien, dans un hameau, construction isolée) ?

Comment caractériser le tissu environnant (habitat dense / dispersé, vertical, de plain pied / à étages, aligné / en retrait de la rue) ?

Les constructions aux alentours sont-elles anciennes ou contemporaines ? Quelles formes ont-elles ? Quels matériaux utilisent-elles ? Comment sont-ils mis en œuvre ?

Comment caractériser le bâtiment par rapport à son environnement immédiat et paysager (en continuité / différent, intégré, très visible) ?

## E - QUALIFIER LE PROGRAMME

Pour quelle(s) raison(s) souhaité-je réaliser des travaux ?

Quelle est la nature des travaux envisagés (restauration, rénovation, réhabilitation, extension) ?

Qu'est-ce que je veux modifier/corriger/améliorer par mon intervention ?

Les travaux exigent-ils le remplacement de certains éléments ou simplement leur amélioration ?

## F - S'INFORMER

Voir les acteurs recensés dans la Fiche Projet.

## C - CONNAÎTRE L'HISTORIQUE (CF FICHE PROJET)

Quand a-t-il été construit ? Pour quel usage ?

Des modifications postérieures ont-elles été apportées au bâti (extension, démolition partielle, ouverture de baies, changement de toiture / couverture, etc.) ?

De quels documents disposé-je (plans anciens, cartes postales noir et blanc, photographies couleur) ?

## G - CONCEVOIR

Au vu des informations rassemblées ci-dessus, le projet :

- répond-il spatialement à mes attentes ?
- est-il adapté à son environnement (logique d'implantation, forme du bâti, teintes) ?
- met-il en valeur le site sur lequel il s'implante ?
- améliore-t-il le bâtiment existant (dans son usage, dans son esthétique, dans son rapport au contexte) ?
- anticipe-t-il de futurs besoins potentiels ?
- respecte-t-il les logiques (fonctionnelles, décoratives) existantes ?
- prévoit-il des matériaux cohérents (aspect fini, mise en œuvre) ?
- est-il durable ? prend-il en compte la réduction de l'impact énergétique, tout en valorisant les qualités de l'existant ?

# CONDUITE DE PROJET

## 2 Fiche d'accompagnement pour travaux : neuf

Cette fiche a pour but de guider et d'orienter les travaux pour les constructions neuves. Elle présente les étapes à suivre pour réaliser un projet, sous forme de questions à destination du maître d'ouvrage. Elle est à doubler avec l'utilisation des fiches thématiques qui suivent et avec la consultation d'un ou plusieurs professionnels du bâtiment.

### A - GÉNÉRAL

Adresse du projet :

Superficie de la parcelle :

### B - ANALYSER LE CONTEXTE PAYSAGER

La future construction se trouve-t-elle dans une zone protégée (Abords de Monument Historique, Site Patrimonial Remarquable, Site UNESCO, Site classé / inscrit) ?

Dans quelle situation se trouve-t-elle (urbaine/rurale, en centre ancien, dans un hameau, situation isolée) ?

Comment caractériser le tissu environnant (habitat dense / dispersé, vertical, de plain pied / à étages, aligné / en retrait de la rue) ?

Comment sont orientées les constructions voisines ? Y a-t-il une logique commune d'implantation ?

Le projet est-il mitoyen à d'autres bâtiments ? S'inscrit-il dans un alignement bâti ?

Le site présente-t-il des vues intéressantes, à préserver absolument ?

Comment sont traitées les limites (le rapport à l'espace public, à la parcelle voisine) ? Les clôtures sont-elles maçonnées/légères et transparentes ?

Y-a-t-il des végétaux remarquables (arbres anciens par exemple) ?

### C - IDENTIFIER LE CONTEXTE ARCHITECTURAL

Les constructions aux alentours sont-elles anciennes ou contemporaines ? Quelles formes ont-elles ?

Quelles réponses architecturales sont apportées vis-à-vis de l'environnement (débords de toiture, occultations...) ?

Quels matériaux sont utilisés ? Comment sont-ils mis en œuvre ?

Les façades présentent-elles une ordonnance régulière ? Comment caractériser l'organisation verticale / horizontale ?

Quelles sont les teintes qui ressortent, pour les enduits comme les éléments peints (ferronneries, menuiseries) ?

Quelles proportions adoptent les baies (portes d'entrée, portes de grange, fenêtres courantes) ?

### D - QUALIFIER LE PROGRAMME

Pour quelle(s) raison(s) souhaité-je réaliser des travaux ? Quel(s) usage(s) la future construction accueillera-t-elle ?

Quelles sont mes attentes/besoins ?

Le programme est-il susceptible d'être complété dans le futur (ajout d'une extension) ?

Quels usages sont prévus pour les espaces extérieurs ? Ai-je besoin d'un espace couvert / de stockage ?

La construction prévoit-elle une production individuelle d'énergie (panneaux solaires par exemple) ?

### E - S'INFORMER

Voir les acteurs recensés dans la Fiche Projet.

### F - CONCEVOIR

Au vu des informations rassemblées ci-dessus, le projet :

- répond-il spatialement à mes attentes ?
- est-il adapté à son environnement (logique d'implantation, orientation, forme et échelle du bâti) ?
- s'inspire-t-il des particularités locales ?
- met-il en valeur le site sur lequel il s'implante ?
- anticipe-t-il de futurs besoins potentiels ?
- respecte-t-il les logiques voisines (organisation, ordonnance) ?
- est-il pensé en continuité avec d'autres constructions neuves (dans le cadre d'un lotissement notamment) ?
- prévoit-il des matériaux cohérents (aspect fini, mise en œuvre) ?
- compose-t-il avec les éléments paysagers (vues, végétation existante) ?
- intègre-t-il les espaces extérieurs à la réflexion globale (aménagements, clôture) ?
- est-il durable ? participe-t-il, dès la conception, à la réduction de l'impact énergétique ?
- anticipe-t-il l'intégration des éléments techniques ?

# 3 Fiche projet : aide à la réalisation de travaux

La réussite d'un projet est indissociable de la prise en compte de son contexte, qu'il soit culturel, paysager, urbain ou architectural. Un projet sensible à son environnement aura plus de chance d'être durable. L'analyse du contexte est une étape importante avant de réaliser des travaux. Cette fiche présente notamment une liste d'acteurs et/ou professionnels susceptibles de vous accompagner dans cette démarche.

Le processus de projet est dit « itératif », c'est-à-dire constitué d'allers et retours. Un projet est sujet à changements dans sa conception, dans le but de l'enrichir. La prise en compte d'avis de professionnels du bâtiment dans la réflexion d'un projet est indispensable pour orienter celui-ci vers des solutions satisfaisantes, à tout point de vue.

Cette fiche a pour but d'informer et de guider les maîtres d'ouvrage désireux de réaliser des travaux, pour des constructions neuves comme existantes. Elle est informative : elle renseigne sur les différents acteurs à contacter mais aussi sur le cadre légal qui régit la réalisation de travaux.

Elle est précédée de deux fiches d'aide, l'une pour l'existant, l'autre pour les constructions neuves. Ces fiches permettent, au travers de questions, d'accompagner le particulier dans sa réflexion et de faciliter la communication de son projet.

Ne pas hésiter à présenter le dit questionnaire complété aux différents acteurs impliqués dans la conception et/ou réalisation du projet pour en faciliter la compréhension (ABF par exemple dans le cas de travaux en périmètre protégé).

## A - PROCÉDURE LÉGALE

Tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, doivent être déclarés en mairie. Selon leur nature, deux procédures sont possibles (article L.421 du Code de l'Urbanisme) :

### - Le dépôt d'une déclaration préalable de travaux pour :

- le changement d'affectation d'une pièce (ancien garage en pièce de vie par exemple) ou d'un bâtiment ;
- la réfection d'une façade ;
- la réfection d'une couverture ;
- la création ou modification ponctuelle d'un percement (ajout d'une porte/fenêtre) ;
- le changement de menuiseries ;
- l'ajout d'une véranda ;
- la construction d'un abri de jardin ou d'un garage dont la surface ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- l'installation d'une piscine non couverte de petites dimensions ;
- la création ou modification des clôtures.

### - Le dépôt d'un permis de construire pour :

- la construction d'un lotissement ;
- la construction d'un bâtiment (habitation, garage, etc.) dont la surface dépasse 20 m<sup>2</sup> ;
- la création ou modification d'une couverture ;
- la création ou modification complète d'une façade ;
- la surélévation d'un bâtiment ;
- la construction d'une piscine (superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup> pour les piscines couvertes, 100 m<sup>2</sup> pour les autres).

Pour plus de renseignements, consulter le site du Service Public : <https://www.service-public.fr>. Formulaires et pièces à fournir disponibles en ligne ou en mairie.

Pour toute construction neuve ou extension d'un bâtiment existant dont la surface de plancher est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, le recours à un architecte est obligatoire.

Lorsque l'immeuble se trouve situé à l'intérieur d'un espace protégé (abords de Monument Historique, S.P.R....), le projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ce dernier, selon le cas de figure, donne un avis simple ou conforme. Ses conseils visent à maintenir la cohérence et la qualité des projets, notamment dans les lieux à fort intérêt patrimonial.

Concernant les zones non protégées, d'autres acteurs, cités ci-contre, peuvent être consultés en aide à la conception et/ou réalisation d'un projet.

