



Fabienne CASTETS  
Architecte DPLG

# LETTRE D'INTENTION

Vic-Fezensac, le 08 juillet 2023

**Mr le Maire de Préneron**  
**Mr Guy FAVAREL**  
Mairie de Préneron  
32190 PRÉNERON

**Objet:** **Projet de rénovation du logement communal social conventionné,  
sis au 1 460, voie communale de Saint-André 32 190 Préneron**

Monsieur le maire,

Suite à ma visite in situ du 13 juin 2023, je vous confirme mon intérêt pour votre projet de rénovation du logement communal situé à l'entrée ouest de votre village.

## MA DÉMARCHE ARCHITECTURALE

J'ai depuis longtemps orienté mon travail d'architecte vers la rénovation, l'amélioration et la valorisation du bâti existant.

Ce secteur d'activité demande une approche particulière de la conception ainsi que des conditions techniques de construction.

Ma réflexion intègre systématiquement et simultanément différents éléments indissociables:

- respecter le bâti ancien, avec une volonté d'en tirer le meilleur parti tout en préservant l'existant,
- rechercher une qualité de vie intégrant le confort thermique, acoustique, d'éclairage, tout comme le choix de matériaux sains pour la santé,
- réduire les consommations énergétiques,
- satisfaire aux besoins de la maîtrise d'ouvrage et des usagers,
- prendre en compte le budget affecté par le client.

Ma démarche contient également d'une dimension sociale, écologique et environnementale dans un objectif de durabilité.

## MON APPROCHE DU PROJET DE RÉNOVATION DU LOGEMENT

La bâtisse concernée datant du XIX<sup>e</sup> siècle a été affectée à différents usages depuis sa construction, école, mairie. Le corps de bâtiment est aujourd'hui divisé en deux parties, une organisée en logement T3, et l'autre en local de stockage pour la commune.

Il s'agit de rénover l'habitation, tout en restant dans le volume qui lui est déjà imparti:

- Améliorer et redéfinir le fonctionnement entre les pièces de vie dites de « jour »: trouver un espace « entrée » (avec rangements, espace tampon au niveau thermique par rapport à la porte d'entrée), agrandir la cuisine-salle à manger (en annexant une circulation ou en aménageant le local rangement en partie habitable).

- Adapter les matériaux: La qualité des matériaux devra être adaptée à un logement locatif. Les éléments qualitatifs de l'existant seront conservés.
- Améliorer le confort thermique: le chauffage, la ventilation naturelle et mécanique, la gestion de l'hygrométrie, l'isolation, les apports solaires sont autant de points à étudier, en tenant compte de l'orientation et de l'affectation des pièces.
- Économiser de l'énergie: les différents générateurs d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques ou solaires) rentrent dans les calculs de réduction de la consommation énergétique avec une éventuelle production.

La conception du projet sera mise en cohérence avec le DPE réalisé. Cependant, ce document reléguant des données très générales et généralistes, un audit ou étude thermique complémentaire seraient plus opportuns puisqu'ils permettraient de proposer des solutions techniques adaptées au projet avec la possibilité de comparer plusieurs scénarii. Le coût de cette étude peut-être compensé par un gain dans le coût des travaux.

## **MA MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE**

Ma mission de maîtrise d'œuvre partielle consiste en une étude de faisabilité comprenant:

### **1) DIAGNOSTIC**

Il permet de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération et a pour objet :

- d'établir un état des lieux. Le maître d'ouvrage a la charge de remettre à la maîtrise d'œuvre, tous les renseignements en sa possession concernant le bâtiment. La maîtrise d'œuvre est chargée, s'il y a lieu, d'effectuer les relevés nécessaires à l'établissement de cet état des lieux,
- de fournir une analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale du bâti existant, ainsi que permettre une meilleure prise en compte des attentes des habitants et usagers,
- de procéder à une analyse technique sur la résistance mécanique des structures en place et sur la conformité des équipements techniques aux normes en vigueur, et aux règlements d'hygiène et de sécurité,
- de permettre l'établissement d'un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération,
- de proposer éventuellement des études complémentaires d'investigation des existants.

### **Note de synthèse et de faisabilité**

Établie sur la base des diverses analyses réalisées, elle renseigne le maître d'ouvrage sur l'état général des constructions existantes, leur capacités à accueillir le programme envisagé, l'importance des modifications à leur apporter et le niveau d'adéquation avec l'enveloppe financière prévisionnelle. Elle contient également une proposition de planification sommaire de l'opération. La note permet au maître d'ouvrage de juger de la faisabilité de l'opération.

### **2) ESQUISSE, vient compléter le diagnostic dans la faisabilité du projet, elle a pour objet de:**

- explorer les différentes solutions envisageables et en proposer 2 traduisant les éléments majeurs du programme, en présenter les dispositions générales techniques envisagées, en indiquer les délais de réalisation,
- vérifier la compatibilité de la ou des solutions préconisées avec la partie de l'enveloppe financière prévisionnelle retenue par le maître d'ouvrage et affectée aux travaux,
- vérifier la faisabilité de l'opération au regard des différentes contraintes du programme et du site et proposer éventuellement des études thermiques, géologiques et géotechniques, environnementales ou urbaines complémentaires.

Dans le cadre de ces études d'esquisse, des réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage.

### **Documents fournis:**

- ° Plans d'aménagement à main levée (Échelle 1/200°),
- ° Notice de présentation de principes techniques envisagés,
- ° Estimation enveloppe financière.

**3) AVANT PROJET SOMMAIRE** (fondé sur la solution d'ensemble retenue en phase Esquisse), a pour objet de:

- préciser la composition générale en plan et en volume,
- contrôler les relations fonctionnelles des éléments du programme et leurs surfaces,
- apprécier les volumes intérieurs et l'aspect extérieur de l'ouvrage, ainsi que les intentions de traitement des espaces d'accompagnement,
- vérifier la compatibilité de la solution retenue avec les contraintes du programme et du site ainsi qu'avec les différentes réglementations,
- examiner les possibilités et contraintes de raccordement aux différents réseaux,
- proposer les dispositions techniques pouvant être envisagées ainsi qu'éventuellement les performances techniques à atteindre,
- préciser un calendrier de réalisation et, le cas échéant, le découpage en tranches fonctionnelles,
- établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux.

Dans le cadre de ces études d'APS, des réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage où sont fournies des explications sur les options architecturales, techniques et économiques proposées.

Documents fournis:

- ° Plans, coupes, façades, surfaces. (Échelle 1/200°).
- ° Notice descriptive des principes techniques retenus.

**4) AVANT PROJET DÉFINITIF** a pour objet de:

- déterminer les surfaces détaillées de tous les éléments du programme,
- arrêter en plans, coupes et façades, les dimensions de l'ouvrage, ainsi que son aspect,
- définir les principes constructifs, de fondation et de structure, ainsi que leur dimensionnement indicatif,
- définir les matériaux,
- justifier les solutions techniques retenues, notamment en ce qui concerne les installations techniques et les raccordements,
- vérifier le respect des différentes réglementations notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité,
- établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposé en lots séparés,
- permettre au maître d'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction de l'estimation des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance.

Dans le cadre de ces études d'APD, des réunions de concertation sont organisées avec le maître d'ouvrage où sont fournies, au fur et à mesure, des explications sur les solutions architecturales, techniques et économiques proposées.

Documents fournis:

- ° Plans, coupes, façades et maquette numérique, avec dimensions de l'ouvrage, son aspect, surfaces. (Échelle 1/100°)
- ° Notice descriptive détaillée des principes techniques retenus.
- ° Ré-évaluation de l'estimation du coût prévisionnel des travaux (réalisée à l'issue de la phase Esquisse)

**5) AIDE à la réalisation des dossiers de demande de subventions.**

La question se pose de se rapprocher d'un bureau d'étude thermique dès la phase esquisse afin de définir le gain énergétique consécutif aux travaux projetés et de réviser ces derniers si nécessaires. Il est également de faire réaliser un diagnostic amiante avant travaux.

Dans l'attente de vos remarques ou suggestions, je reste à votre entière disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'accepter, Monsieur le maire, mes sincères salutations.

Fabienne CASTETS  
Architecte DPLG  
18, avenue Edmond Bergès, 32190 VIC-FEZENSAC  
05 67 54 10 94 - 06 23 65 28 37  
castets.fabienne@architectes.org  
ORDRE DES ARCHITECTES DES Pyrénées-Midi-Pyrénées  
N° 080827  
e-mail: castets.fabienne@architectes.org

