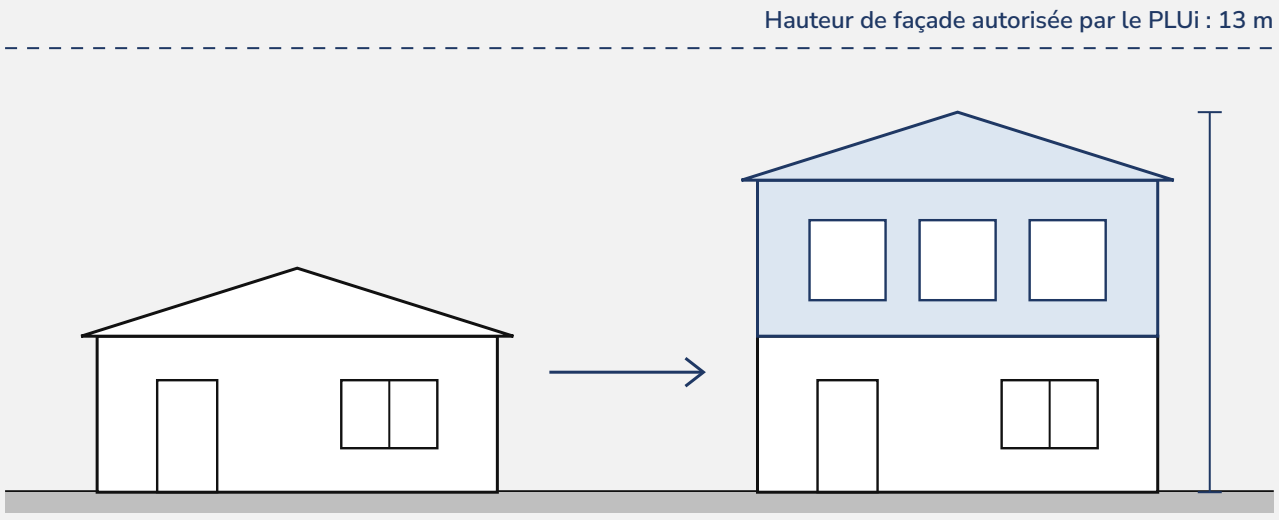
LUCZAK-ARCHITECTE
Architecte DE-HMONP* · Agence d'architecture à Marseille

EXEMPLE DE RAPPORT

VISITE-CONSEIL & ÉTUDE DE FAISABILITÉ

Peut-on surélever cette maison de ville ?

Une maison de plain-pied sur une parcelle d'environ 150 m², à Marseille 8e. Voici le rapport remis à l'acquéreur après la visite sur place et l'analyse des règles d'urbanisme.



EXISTANT · PLAIN-PIED, 40 m²

PISTE DE PROJET · R+1, ENVIRON 80 m²

≈ 150 m²
de parcelle, en zone UBt3 du PLUi

+ 20 %
d'emprise au sol au plus : la règle qui décide du projet

< 100 m²
de surface de plancher : aucune place de stationnement exigée

11 à 17 mois
des premières études à la fin du chantier

Rapport réel, rendu anonyme pour publication : noms, coordonnées, adresse, références cadastrales et photographies ont été retirés, les surfaces sont arrondies. Montants et délais : valeurs indicatives de fin 2024.

* Ancienne appellation : Architecte DPLG.

01 — LA MISSION

Ce que comprend la visite-conseil

Avant d'acheter ou de lancer des études, la visite-conseil répond à une question : que peut-on faire de ce bien, à quel coût et dans quels délais ?

1

La visite

Nous visitons les lieux avec vous et recueillons vos besoins et vos attentes.

2

Les documents

Titre de propriété, plans et relevés existants.

3

L'analyse

Urbanisme, risques, extensions possibles, budget, délais.

4

Le rapport

Un programme proposé et ses contraintes, remis en PDF.

02 — LE BIEN

Une maison de plain-pied et son jardin

LA PARCELLE EN CHIFFRES

Localisation	Marseille 8e
Surface cadastrale	≈ 150 m²
Profondeur	21,5 m
Emprise de la maison	48,5 m²
Emprise de la dépendance	27 m²
Surface de plancher	40 m²

Surfaces estimées d'après un relevé succinct.

Dans cette rue résidentielle, les maisons vont du rez-de-chaussée au R+2 et sont le plus souvent implantées en retrait de la voie.

La maison étudiée est de plain-pied et jumelée à la maison voisine. Depuis la rue, quelques marches descendent vers une petite terrasse, puis vers l'entrée.

À l'arrière, quelques marches mènent à un jardin, au fond duquel se trouve une dépendance utilisée comme atelier.

03 — LE PROGRAMME

Les besoins exprimés par l'acquéreur

L'acquéreur veut savoir quelles extensions les règles d'urbanisme permettent, pour loger ce programme.

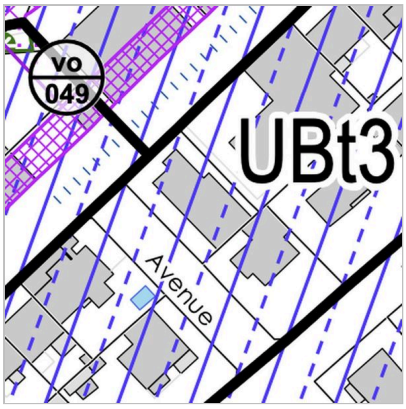
PIÈCE	SURFACE SOUHAITÉE
Séjour avec cuisine ouverte	30 m²
Trois chambres de 11 m²	33 m²
Bureau	9 m²
Salle de bains et WC	4,5 m²
Total du programme	**76,5 m²**

04 — LES RÈGLES D'URBANISME

Ce que le PLUi autorise sur cette parcelle

Nous relevons le zonage, les servitudes et les risques, puis nous traduisons chaque règle en conséquence concrète pour le projet.

Extrait du plan de zonage du PLUi



Zone UBt3

Centres-villes et noyaux villageois en transition, au tissu discontinu. La destination logement y est autorisée.

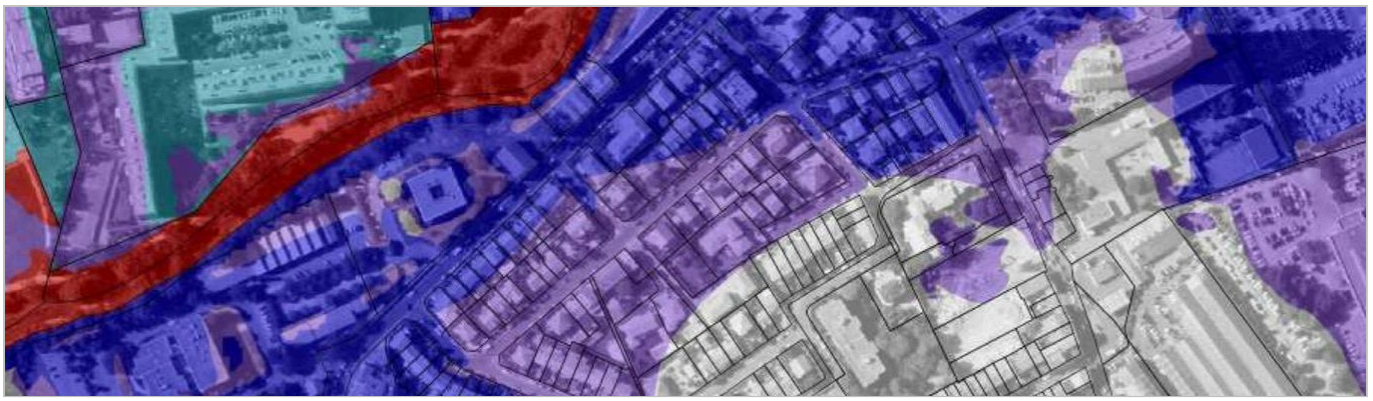
- **Abords de monuments historiques** : avis de l'architecte des Bâtiments de France, délais d'instruction allongés.
- **PPR inondation** : zone violette, aléa résiduel.
- **PPR argiles** : zone B3, exposition faible à moyenne.
- **Zone pluviale 2**, hors secteur de bonne desserte par les transports.

ART.	SUJET	CE QUE DIT LA RÈGLE	CE QUE CELA CHANGE ICI
4	Emprise au sol	Dans la bande constructible, profondeur des constructions de 12 m au plus.	La maison (7,45 m de profondeur) respecte la règle.
5	Hauteur	Hauteur de façade de 13 m au plus.	Deux étages en plus du rez-de-chaussée, en théorie.
6	Voies	Implantation déterminée au regard de la séquence architecturale.	À apprécier avec les maisons voisines, en retrait de la rue.
7	Limites séparatives	Construction contre au moins une limite latérale. Clôtures de 2 m au plus.	La maison, jumelée, est déjà en limite.
10	Pleine terre	10 % du terrain au moins en pleine terre végétalisée.	Environ 15 m² de jardin à conserver.
11	Stationnement	1 place par 50 m² créés ; aucune si la surface totale reste à 100 m² ou moins.	Sous 100 m², aucune place à créer sur la parcelle.
13	Eaux pluviales	Rétention de 50 l par m² imperméabilisé, vidange en moins de 48 heures.	Ouvrage de rétention à prévoir.
DG 3.5	Piscine	Bassin à 2 m au moins des voies et des limites séparatives.	Bassin de faible largeur seulement.

05 — LE RISQUE INONDATION

La règle qui décide du projet : l'emprise au sol

Extrait de la carte des aléas d'inondation annexée au PLUi. La parcelle se trouve en zone violette (aléa résiduel).



+ 20 %

Emprise au sol

Toute création ou extension de plus de 20 % d'emprise au sol est interdite.

+ 20 cm

Premier plancher

Les premiers planchers aménagés sont à 20 cm au moins au-dessus du terrain naturel.

L'emprise existante est d'environ 75,5 m², maison et dépendance comprises : l'extension au sol est donc limitée à 15 m² environ. Agrandir la maison de plain-pied ne suffirait pas à loger le programme. C'est en hauteur, sans emprise nouvelle, que se trouve la surface.

06 — LES AUTORISATIONS

Des délais d'instruction allongés

La parcelle est couverte par une servitude de protection du patrimoine : les délais d'instruction sont majorés.

2 mois

Déclaration préalable

Pour des travaux de faible ampleur.

3 mois

Permis de construire

Autorisation nécessaire pour la surélévation envisagée.

07 — LES DIAGNOSTICS

Des pièces à demander au vendeur

Les diagnostics ne nous ont pas été transmis à la date de la visite. Ils sont à obtenir avant la signature, car ils pèsent sur le budget des travaux.

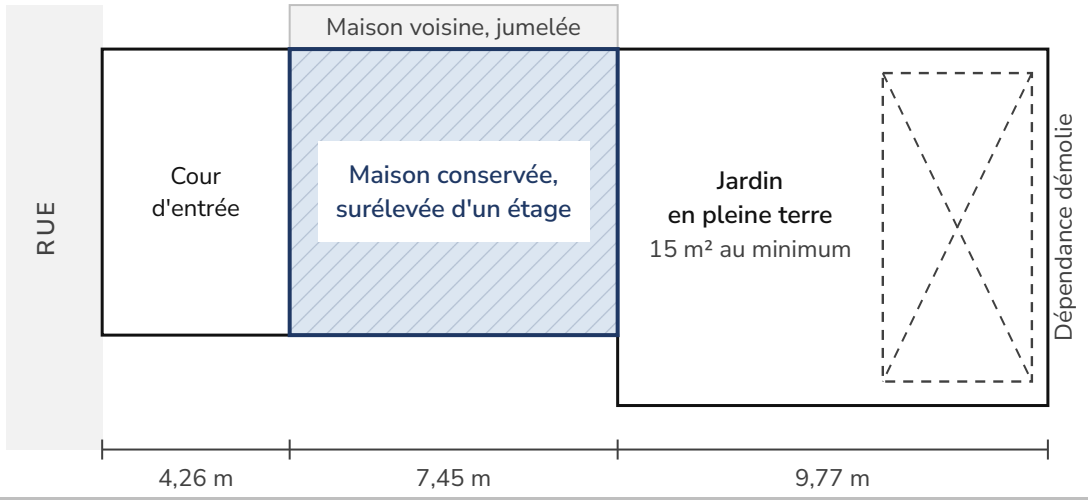
DPE | Plomb | Amiante | Électricité | Gaz | Termites | État des risques

08 — LA PISTE DE PROJET

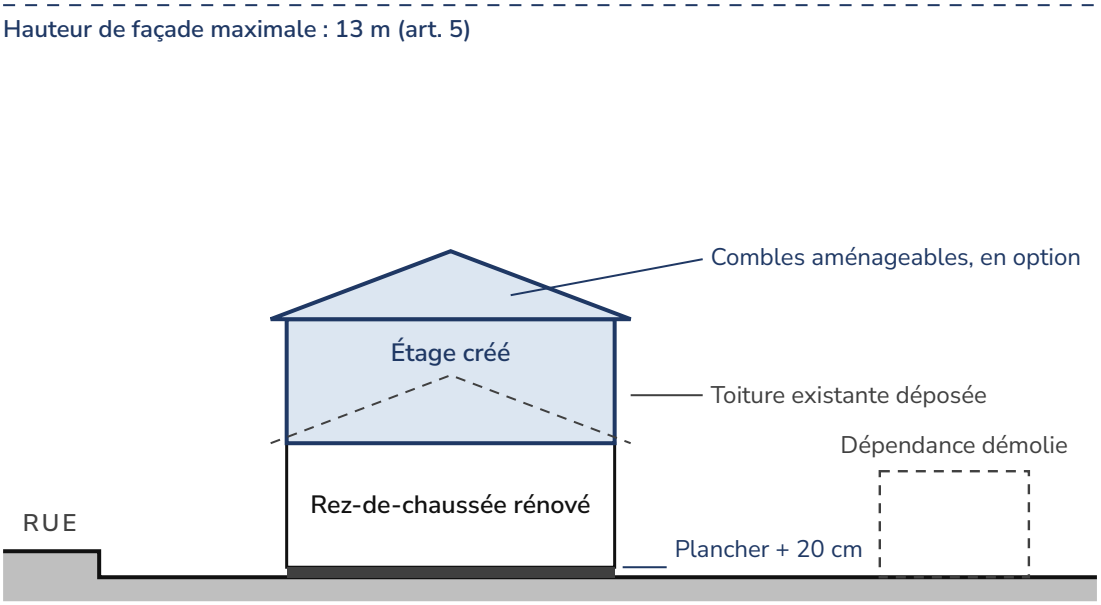
Surélever plutôt qu'étendre

Au regard de la visite, du PLUi et du programme, nous proposons de surélever la maison d'un étage et de rénover entièrement le rez-de-chaussée : le séjour et le bureau en bas, les trois chambres à l'étage.

PLAN DE MASSE SCHÉMATIQUE



COUPE DE PRINCIPE



Coupe de principe, dans la longueur de la parcelle. Hauteurs d'étage indicatives.

1

Démolir la dépendance

Le jardin retrouve sa pleine terre et l'emprise au sol diminue.

2

Surélever d'un étage

Environ 80 m² habitables sur deux niveaux, sans emprise nouvelle.

3

Rester sous 100 m²

Aucune place de stationnement à créer sur une parcelle en contrebas de la rue.

09 — LE BUDGET

Une première enveloppe, par postes

Les montants sont établis à partir de ratios, pour le projet proposé. Ils donnent un ordre de grandeur avant l'achat ; les études permettent ensuite de les affiner.

ÉTUDES

Étude de sol	2 400 €
Étude de structure	6 000 €
Étude thermique	2 400 €
Honoraires d'architecte	selon la mission confiée
Études techniques, hors honoraires	**10 800 €**

TRAVAUX

Démolition de la dépendance et de la toiture	6 000 €
Surélévation et rénovation du rez-de-chaussée	150 000 €
Total des travaux	**156 000 €**

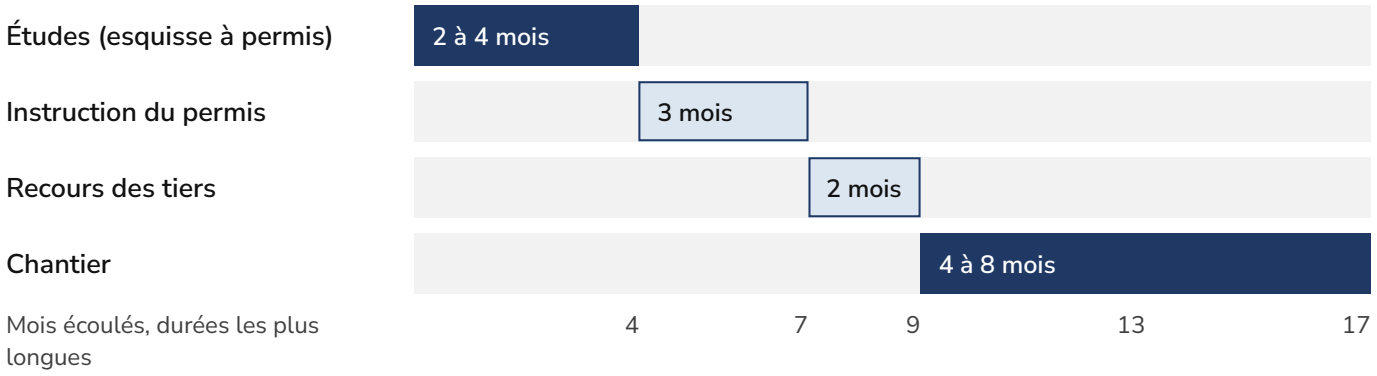
AUTRES DÉPENSES À PRÉVOIR

Géomètre	2 000 €
Taxe d'aménagement	à calculer sur le simulateur officiel
Assurance dommages-ouvrage	sur devis de l'assureur
Bureau de contrôle, s'il est demandé par l'assureur	sur devis

Valeurs indicatives de fin 2024. Les honoraires d'architecte font l'objet d'une proposition distincte, selon l'étendue de la mission.

10 — LE CALENDRIER

De 11 à 17 mois avant la livraison



11 — CONCLUSION

Un projet faisable, un peu moins ambitieux que prévu

Le risque d'inondation, les besoins en stationnement et les espaces libres à conserver conduisent à un projet légèrement plus mesuré que l'intention de départ, alors même que la hauteur autorisée permettrait en théorie deux étages au-dessus du rez-de-chaussée.

La surélévation d'un étage répond au programme et reste sous le seuil de 100 m². Si vous donnez suite, nous travaillons avec le service de l'urbanisme pour aboutir à un projet qui vous convienne et qui soit accepté par la mairie. Un contrat d'architecte vous est alors proposé.

Sécuriser l'achat

Si le vendeur l'accepte, prévoir au compromis une condition suspensive d'obtention du permis de construire, fondée sur la présente étude.

Anticiper le risque de refus

Le service instructeur peut refuser un projet au titre du risque d'inondation : nous échangeons avec lui avant le dépôt.

Garder des marges

D'autres partis restent possibles dans le respect du PLUi, pour un projet qui vous convienne et s'intègre à son environnement.

ET POUR VOTRE BIEN ?

Sachez ce que vous pouvez faire avant d'acheter ou de lancer des études

- ✓ Une visite sur place avec l'architecte
- ✓ L'analyse du PLUi, des servitudes et des risques
- ✓ Une piste de projet dessinée, adaptée à vos besoins
- ✓ Une première enveloppe de budget et un calendrier
- ✓ Un rapport comme celui-ci, remis en PDF

Particuliers

960 € TTC

Montant déduit de la mission d'architecte si vous nous la confiez ensuite.

Professionnels et acheteurs publics : à partir de 900 € HT, sur devis.

Étudier mon projet

luczak-architecte.fr/contact · contact@luczak-architecte.fr
Nous vous répondons sous 72 heures.

LUCZAK-ARCHITECTE
Michal Luczak, architecte DE-HMONP · Ordre des architectes PACA n° S26067
23 rue des Phocéens, 13002 Marseille · Marseille, Aix-en-Provence, région PACA