

PLAN-ECOCONCEPT

Votre partenaire pour des projets de construction durables et personnalisés.



GUIDE DE CONSTRUCTION

Construire dans les règles de l'Art.

06 07 97 86 20

contact@plan-ecoconcept.fr

www.plan-ecoconcept.fr

PLAN-ECOCONCEPT

Toutes les étapes nécessaires au bon déroulement de mon projet.

PHASE 1

FAISABILITÉ - page 2

Évaluer si un projet immobilier est réalisable en tenant compte des contraintes et des règles d'urbanisme établies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune ou de la zone concernée.

PHASE 2

ESQUISSE – page 5

Les idées sont explorées, affinées et transformées en concepts architecturaux concrets.

PHASE 3

PERMIS DE CONSTRUIRE – page 7

Réalisation des plans nécessaires au dépôt du permis de construire, étude thermique, plan de masse, des façades, etc...
Pré-écriture du CERFA.

PHASE 4

APPELS D'OFFRES – page 12

Transmission des plans pour les différents intervenants : maçon, plaquiste, électricien, etc...

PHASE 5

CONSTRUCTION

Plan-EcoConcept vous accompagne dans votre construction en restant à votre disposition en cas de nécessité.

PHASE 6

RÉCEPTION

C'est terminé. Récupérez vos clés et emménagez dans votre nouvelle maison.

PLAN-ECOCONCEPT

FAISABILITÉ

L'étude de faisabilité peut compter jusqu'à **6 étapes** :

Analyse du PLU



La première étape consiste à **examiner le PLU** en détail pour comprendre les règles d'urbanisme qui s'appliquent à la **zone** où le projet est envisagé. Cela inclut les zones **constructibles**, les **règles de densité**, les

hauteurs maximales autorisées, les **règles de stationnement**, les **contraintes environnementales**, etc.... .

Évaluation du terrain

Il est essentiel **d'évaluer le terrain** sur lequel le projet sera développé. Cela inclut des aspects tels que la **topographie**, les **contraintes environnementales**, la **qualité du sol**, les **risques naturels éventuels** (inondations, glissement de terrain, etc...) ainsi que **l'accessibilité** et les **infrastructures disponibles**.

Analyse technique

Il faut également évaluer la **faisabilité technique** du projet en tenant compte des **contraintes du terrain**, des **réseaux d'eau, d'électricité** et **d'assainissement**, ainsi que des **exigences de construction** et de **sécurité**.

PLAN-ECOCONCEPT

Analyse financière

Une estimation des **coûts de construction**, des **frais d'acquisition du terrain**, des **taxes**, des **honoraires des professionnels** (bureau d'étude, ingénieurs, etc...) et d'autres dépenses associées doit être réalisée. Cela permet de **déterminer la viabilité financière** du projet.

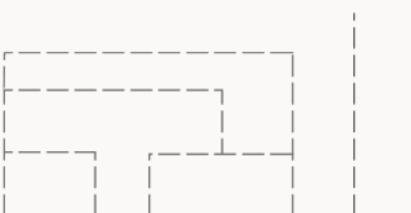
Consultation des autorités compétentes

Il peut être nécessaire de consulter les **autorités locales**, telles que les **mairies** ou les **services d'urbanisme** pour discuter du projet et obtenir des conseils sur sa **faisabilité**. Il peut également être nécessaire de demander des **autorisations spécifiques** ou des **dérogations** au PLU, si le projet ne respecte pas entièrement les règles en vigueur.

Rédaction du rapport de faisabilité

Une fois toutes les informations recueillies et analysées, un **rapport de faisabilité** est rédigé. Ce rapport expose les conclusions de l'étude, notamment sur la **faisabilité technique, financière et réglementaire** du projet. Il peut également proposer des **recommandations** ou des **ajustements** à apporter pour rendre le projet plus viable.

En résumé, une étude de faisabilité consiste à évaluer si un projet immobilier est réalisable en tenant compte des contraintes et des règles d'urbanisme établies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune ou de la zone concernée.



PLAN-ECOCONCEPT

ESQUISSE

Après la réalisation de l'étude de faisabilité et une fois que les contraintes réglementaires, techniques et financières ont été prises en compte, la phase d'esquisse commence. Cette phase est cruciale car elle permet de transformer **vos idées et vos besoins** en **concept architecturaux** **concrets**.

Élaboration des croquis préliminaires

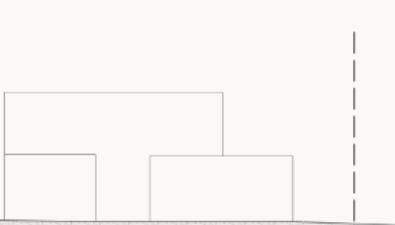
Sur la base des informations recueillies, les croquis préliminaires sont esquissés. Ces croquis peuvent être des dessins à main levée ou des croquis numériques qui explorent les différentes **configurations spatiales**, **orientations**, **styles architecturaux**, et **aménagements intérieurs**.

Présentation des esquisses préliminaires

Une fois les croquis préliminaires réalisés, une réunion est organisée avec vous pour présenter et discuter des différentes options du projet. Vous pouvez **exprimer vos préférences**, faire des **commentaires** et demander des **ajustements**.

Révision et développement

À la suite de vos retours, les esquisses sont affinées en tenant compte des commentaires reçus. Il peut y avoir **plusieurs itérations** de révisions jusqu'à ce que vous soyez **satisfait** du concept proposé.



PLAN-ECOCONCEPT

Validation finale

Une fois que les plans architecturaux sont finalisés, une dernière réunion est organisée avec vous pour valider le concept définitif. Des **visualisations 3D** ou des **maquettes** peuvent être utilisées pour vous aider à **visualiser** le résultat final.



Pour conclure, la phase d'esquisse est une étape créative et collaborative où les idées sont explorées, affinées et transformées en concepts architecturaux concrets, prêt à être soumis pour l'approbation réglementaires et le développement ultérieur du projet.

PLAN-ECOCONCEPT

PERMIS DE CONSTRUIRE

À la fin de la phase d'esquisse, les plans architecturaux sont validés et l'établissement du permis de construire peut être établie. Pour se faire, tous les documents ci-dessous sont requis par les autorités compétentes :

PCMI 1. Plan de situation

Le Plan de situation est essentiel pour évaluer **l'impact** du projet de construction sur son environnement immédiat et pour s'assurer qu'il est



compatible avec le tissu urbain existant. Il permet également aux autorités compétentes d'examiner la **conformité** du projet aux règles d'urbanisme en vigueur, notamment en ce qui concerne les distances par rapport aux limites de propriété, les **alignements** et les

règles de mitoyenneté.

Il fournit une vue d'ensemble du **contexte spatial** dans lequel s'inscrit le projet de construction, ce qui est essentiel pour l'examen et l'approbation du permis de construire.

PLAN-ECOCONCEPT

PCMI 2. Plan de masse

Le plan de masse est une **représentation graphique** du projet de construction, montrant la **disposition** et **l'implantation** des bâtiments sur le terrain.

Il comprend généralement :

- Les **dimensions** et les **formes** des bâtiments.
 - Les **limites** de la **propriété**.
 - Les **voies d'accès** et les **aires de stationnement**.
 - Les **espaces verts** et les **aménagements paysagers**.
 - Les **équipements extérieurs** comme les **terrasses**, les **piscines**, etc...

Il permet de **visualiser l'organisation spatiale** du projet et son **impact** sur le terrain.

PCMI 3. Coupe sur terrain

La coupe sur terrain est une **représentation schématique** de la manière dont le terrain est coupé verticalement pour montrer les **différentes strates** du sol, les **pentes éventuelles**, ainsi que la **position** du bâtiment par rapport au relief naturel.

Cette coupe permet de mieux comprendre **l'insertion du projet** dans le paysage environnant.

PLAN-ECOCONCEPT

PCMI 4. Notice descriptive

La notice descriptive est un document écrit qui décrit en **détail** le projet de construction.

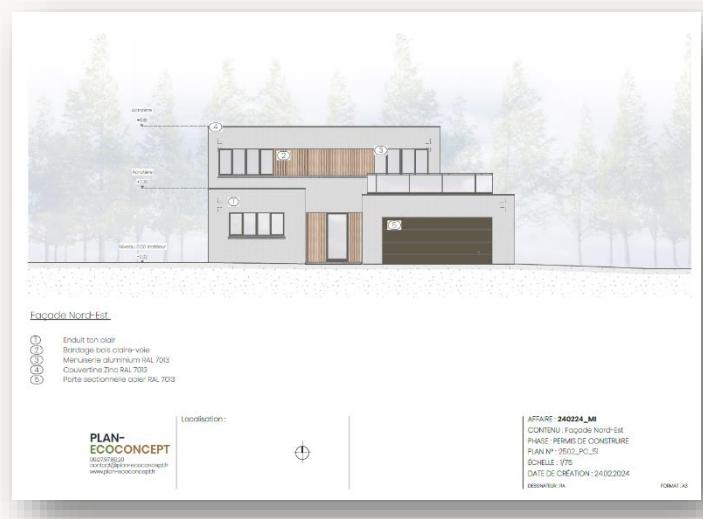


Elle comprend généralement :

- Une description des **caractéristiques architecturales** et techniques du bâtiment.
- Les **matériaux** de construction utilisé.
- Les **équipements** et les installations prévus.
- Les **performances énergétiques** du bâtiment.
- Les règles **d'accessibilité** et de **sécurité**.

La notice descriptive fournit aux autorités et aux parties concernées des informations complémentaires sur le projet.

PCMI 5. Façades

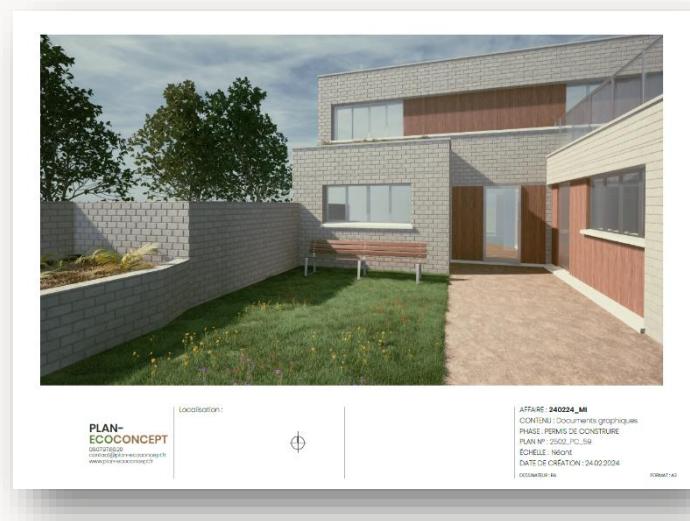


Ce document compare les façades existantes du bâtiment (s'il y en a) avec les façades projetées après la construction. Il montre les changements apportés à l'aspect extérieur du bâtiment et permet d'évaluer leur **impact visuel** sur l'environnement.

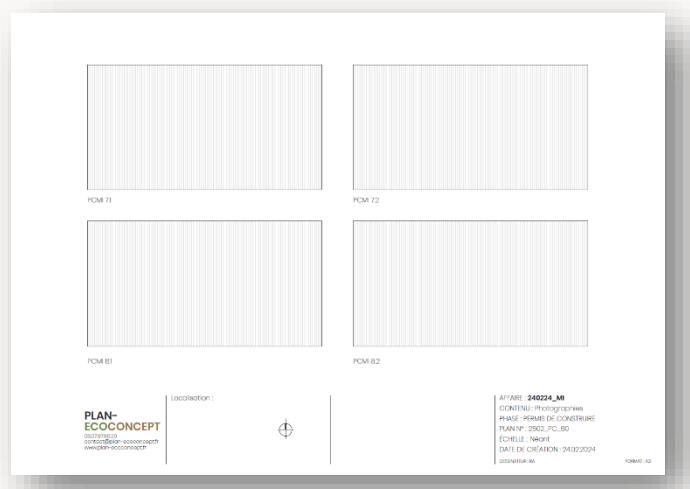
PLAN-ECOCONCEPT

PCMI 6. Insertion graphique

L'insertion Graphique consiste à superposer une représentation du projet de construction sur une photographie existante du site. Cela permet de **visualiser** de manière **réaliste** l'aspect **final** du projet dans son environnement réel.



PCMI 7&8. Photographies proches et lointaines



Ces photographies fournissent des vues du site et de ses environs, à la fois de près et de loin pour **contextualiser** le projet et montrer son **impact visuel** dans le paysage existant.



PLAN-ECOCONCEPT

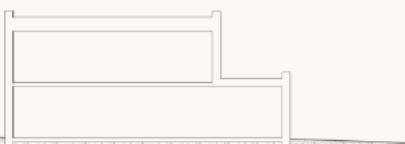
PCMI 14.1. Attestation thermique

Cette attestation certifie que le projet respecte les normes en vigueur en matière de **performance énergétique**, notamment en ce qui concerne **l'isolation thermique, la ventilation, le chauffage** et la **consommation énergétique**.

Annexes : Étude de Gestion des Eaux Pluviales

Cette étude analyse la gestion des eaux pluviales sur le site, notamment les mesures prévues pour **éviter** les risques **d'inondation**, de **ruissellement** excessif et de **pollution** des eaux.

Tous ces différents documents constituent des éléments essentiels du dossier de demande de permis de construire, fournissant des **informations complètes** sur le projet et son **impact sur l'environnement**.



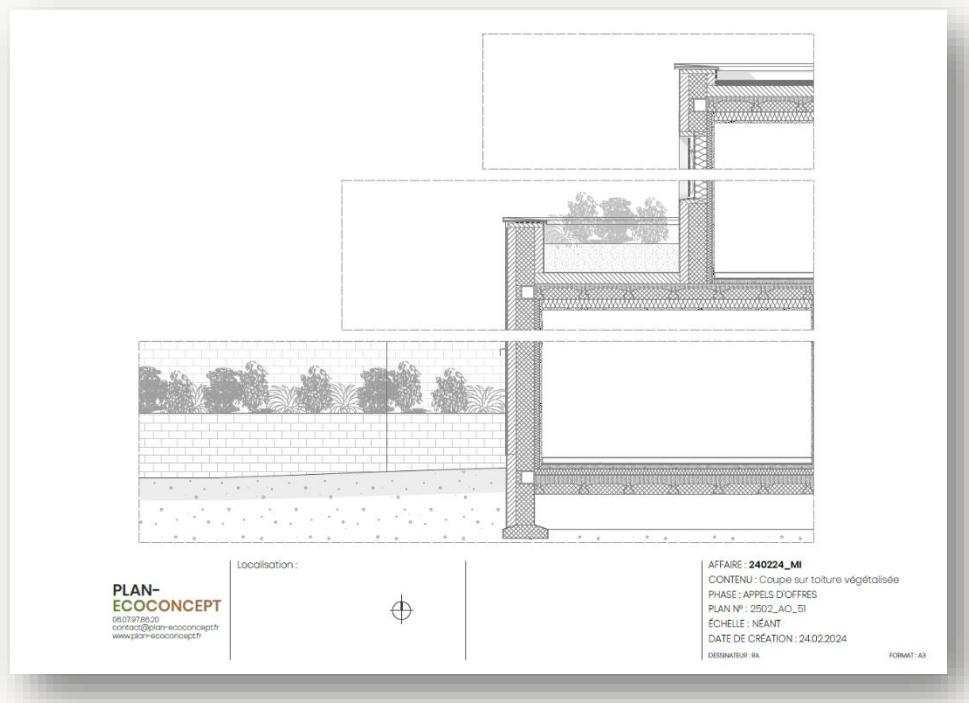
PLAN-ECOCONCEPT

APPELS D'OFFRES

Les appels d'offres sont un processus par lequel vous sollicitez des propositions de la part d'entrepreneurs et de fournisseurs intéressés à réaliser le projet de construction. L'objectif est de sélectionner les meilleures offres en termes de coût, de qualité et de délais pour réaliser le projet. Il contient **6 étapes importantes** :

Préparation du dossier d'appel d'offres

Vous préparez un dossier d'appel d'offres comprenant les documents nécessaires pour **décrire** le projet et les **exigences** à respecter par les soumissionnaires. Cela peut inclure les **plans**, les **spécifications techniques**, les **calendriers**, les **critères de sélection**, les **conditions contractuelles**, etc...



Publication de l'appel d'offres

Le dossier d'appel d'offres est publié et diffusé auprès des entrepreneurs et des fournisseurs potentiels. Cela peut se faire via des **plateformes en ligne spécialisées**, des **annonces dans des journaux spécialisés** ou encore des **réseaux professionnels**.



PLAN-ECOCONCEPT

Réception des offres

Les entrepreneurs intéressés soumettent leurs offres en réponse à l'appel d'offres.

Les offres doivent généralement être **complètes, détaillées** et **conformes** aux exigences spécifiées dans le dossier d'appel d'offres.

Évaluation des offres

Une fois la période de soumission terminée, vous examinez les offres reçues. Cela peut impliquer une **évaluation de la conformité** aux spécifications techniques, une analyse des **coûts**, une évaluation de la capacité **technique** et **financière** des soumissionnaires, etc....

Sélection du soumissionnaire retenu

Sur la base de l'évaluation des offres, le maître d'ouvrage sélectionne le soumissionnaire retenu, c'est-à-dire **l'entrepreneur** ou le **fournisseur** qui offre la **meilleure** combinaison de **prix**, de **qualité**, et de **délais**.

Négociation et attribution du contrat

Une fois le soumissionnaire retenu sélectionné, vous pouvez engager des négociations pour **finaliser les détails du contrat**. Une fois les termes convenus, le contrat est attribué au soumissionnaire retenu.

Les appels d'offres sont importants car ils permettent de garantir un **processus transparent, compétitif et équitable** pour la sélection des prestataires de services et de fournisseurs dans le cadre d'un projet de construction. Cela permet également d'obtenir **les meilleures offres** en termes de **coût** et de **qualité**, tout en assurant la **conformité** aux exigences du projet et la maîtrise des risques.

