

Domaines d'expertise

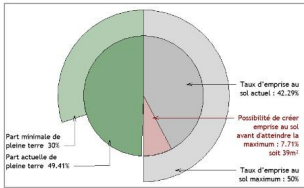


Prescriptions environnementales (plan 4.2.2)

■ Cœur d'îlot - - - - - Alignement d'arbres

ARTICLE 10. CŒURS D'ÎLOTS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais délimités comme cœurs d'îlots au plan graphique 4.2.2 Plan des prescriptions graphiques « environnementales » sont **inconstructibles**.



Part minimale de pleine terre (plan 4.2.3)

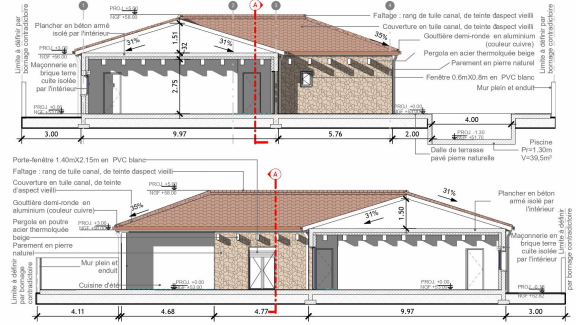
Le taux de pleine terre minimum exigé est de : 30%

Emprise au sol (plan 4.2.6)

Le taux d'emprise au sol maximum est de : 50%.

Implantation par rapport aux limites séparatives (plan 4.2.9)

Secteur LPSB1a : Les constructions doivent s'implanter au moins sur l'une des deux limites séparatives

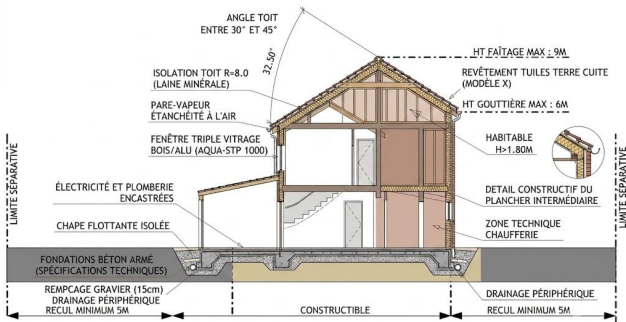


Expertise urbanisme

analyse des documents d'urbanisme, diagnostic technique du site, programmation, scénarios capacitaires

Construction neuve

maisons individuelles, petits collectifs, locaux professionnels

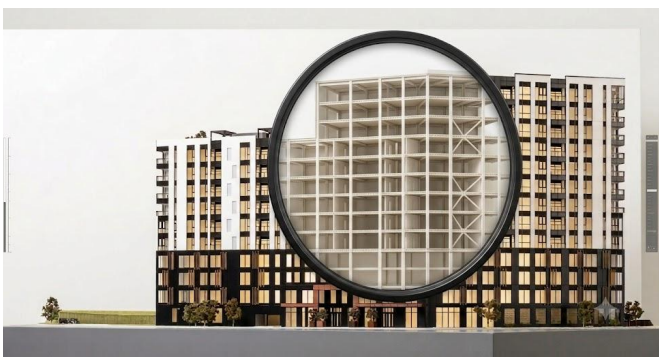


Extension & surélévation

agrandissement, restructuration, modernisation de l'existant

Rénovation énergétique

audit, isolation, optimisation thermique, amélioration des performances, accompagnement aux aides



Contactez-nous



www.pgm-architecture.fr



contact@pgm-architecture.fr



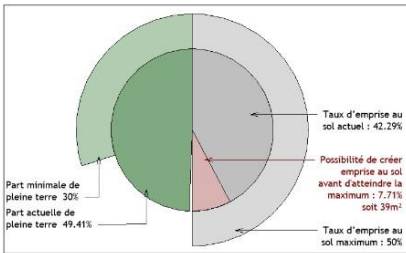
+33 (0)6 01 34 33 11

Diagnostic copropriétés

diagnostic technique global, projet de plan pluriannuel de travaux



L'étude de faisabilité architecturale et l'expertise en urbanisme constituent la clé de voûte de tout projet immobilier réussi. Avant d'engager des coûts importants, notre cabinet analyse l'ensemble des contraintes techniques, réglementaires, juridiques et financières de votre terrain ou de votre bâtiment existant.



1. Analyse Réglementaire & Expertise Urbanistique

Nous décryptons pour vous l'ensemble des documents cadres afin de lever toutes les incertitudes :

- **Analyse des documents d'urbanisme** : Étude approfondie du Plan Local d'Urbanisme (PLU/PLUi), du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ou des règlements de lotissement.
- **Contraintes environnementales et patrimoniales** : Vérification des servitudes d'utilité publique, des zones de risques (PPRI), et consultation en amont des exigences des Architectes des Bâtiments de France (ABF) en secteur sauvegardé.

2. Diagnostic Technique du Site & du Bâti

- Évaluation des accès, de la topographie, de l'orientation bioclimatique et des capacités de raccordement aux réseaux (VRD).
- Dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une extension : analyse structurelle et pathologique du bâti existant.

3. Programmation & Scénarios Capacitaires

- Traduction de vos besoins en surfaces et en volumes.
- **Modélisation volumétrique (Massing)** : Réalisation de plans de principes et d'esquisses 3D pour tester différentes implantations sur le terrain (gabarit, hauteur, prospects, emprise au sol).
- Calcul du potentiel constructible maximum (optimisation des m² éligibles).

4. Approche Environnementale & Urbaine

- Analyse de l'insertion du projet dans son tissu urbain, social et paysager.
- Prise en compte anticipée des performances énergétiques (RE2020) et des critères de confort thermique et de biodiversité.

Les Avantages pour votre Projet

- **Sécurisation financière et juridique** : Vous minimisez les risques de refus de Permis de Construire (PC) ou de recours des tiers en intégrant les règles d'urbanisme dès la première ligne de dessin.
- **Gain de temps précieux** : Une faisabilité bien menée fluidifie les échanges futurs avec les services instructeurs des mairies et les aménageurs.
- **Aide à la décision objective** : Vous achetez un terrain ou lancez un projet en parfaite connaissance de cause, grâce à des chiffres fiables et des visuels clairs.
- **Valorisation foncière** : Nous trouvons le meilleur équilibre entre audace architecturale et respect des contraintes pour valoriser durablement votre patrimoine.

À qui s'adresse ce service ?

- **Promoteurs & Marchands de biens** : Pour valider un bilan de lot ou une densification parcellaire avant signature du compromis.
- **Particuliers** : Pour un projet d'extension, de surélévation ou de construction de maison individuelle.
- **Entreprises & Commerces** : Pour l'implantation de nouveaux locaux ou le changement de destination de bâtiments existants.
- **Collectivités** : Pour l'étude d'aménagement d'un îlot urbain ou la reconversion d'une friche.

Permis de construire Déclaration préalable



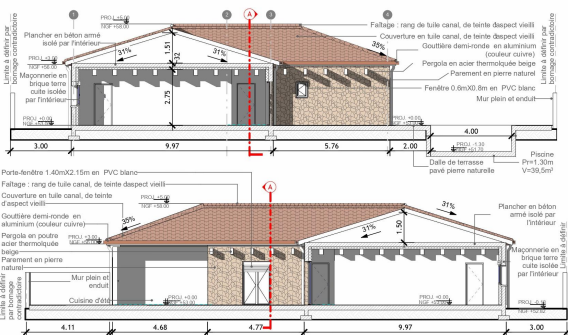
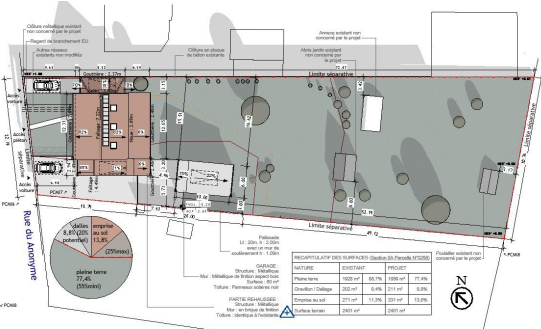
Qu'il s'agisse d'une construction neuve, d'une extension, d'une surélévation ou d'une simple modification de façade, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme est une étape réglementaire incontournable. Les dossiers de Permis de Construire (PC) et de Déclaration Préalable (DP) sont devenus particulièrement complexes, exigeant une technicité pointue et une parfaite connaissance des règles locales (PLU, ABF, RE2020).

En tant qu'architecte, notre rôle est de prendre en charge l'intégralité de ces démarches administratives. Nous traduisons vos envies en un projet architectural conforme, esthétique et optimisé, tout en maximisant ses chances de validation immédiate par les services instructeurs de la mairie.

Le Contenu de Notre Mission

Notre cabinet conçoit et assemble l'intégralité des pièces graphiques et administratives requises par le Code de l'urbanisme :

- **Relevé et état existant** : Déplacement sur site pour prendre les mesures précises (dans le cas d'une rénovation/extension) et analyser le terrain.
- **Conception architecturale** : Élaboration des plans (plans de masse, plans de coupe, plans des façades et des toitures).
- **Insertion paysagère & Visuels 3D** : Réalisation de documents graphiques permettant à la mairie de visualiser parfaitement l'intégration du projet dans son environnement (volet paysager obligatoire - PCMI6 / DP6).
- **Rédaction de la notice architecturale** : Argumentaire technique et esthétique justifiant le respect des règles du PLU et l'insertion du projet.
- **Suivi de l'instruction** : Dépôt du dossier en mairie (ou via les plateformes numériques de dématérialisation) et gestion des échanges avec les services instructeurs en cas de demande de pièces complémentaires.



Les Avantages de Notre Accompagnement

- **Instruction fluidifiée** : Grâce à des dossiers rigoureux, complets et conformes du premier coup, vous minimisez le risque de demandes de pièces complémentaires qui retardent l'ouverture de votre chantier.
- **Valorisation et harmonie** : Au-delà de l'autorisation administrative, nous concevons un projet sur-mesure qui optimise les espaces, la lumière naturelle et valorise durablement votre patrimoine.
- **Négociation urbaine** : En cas de secteur sauvegardé ou d'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF), nous adaptons le projet en amont grâce à notre expertise pour faciliter l'obtention de l'accord.
- **Garantie décennale** : En tant qu'architectes inscrits à l'Ordre, tous nos plans et conceptions sont couverts par une assurance professionnelle obligatoire, gage de sécurité technique pour vous.

À qui s'adresse ce service ?

- **Particuliers** : Pour construire la maison de vos rêves, agrandir votre espace de vie ou moderniser votre extérieur.
- **Professionnels & Commerçants** : Pour l'aménagement de locaux, la modification de vitrines ou l'adaptation d'un Établissement Recevant du Public (ERP).
- **Copropriétés & Syndics** : Pour les projets d'isolation thermique par l'extérieur (ITE), ravalements importants ou d'autres projets de modification d'aspect extérieur.

Audit énergétique des maisons individuelles



En tant qu'architecte, notre approche de l'**Audit Énergétique (Réglementaire et Incitatif)** dépasse le simple calcul thermique standard. Nous combinons une expertise technique pointue à une sensibilité architecturale pour concevoir un **scénario de rénovation globale sur-mesure**, parfaitement adapté à la structure de votre maison, à votre budget et à votre mode de vie.



1. Visite sur Site & Étude Thermique Globale

- **Analyse de l'enveloppe** : Examen minutieux des parois opaques (murs, toitures, planchers bas) et des parois vitrées pour identifier les faiblesses d'isolation et les ponts thermiques.
- **Évaluation des systèmes** : Diagnostic de la performance et de la vétusté des équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation (VMC) et d'éclairage.

- **Modélisation numérique** : Calcul de la consommation énergétique réelle et théorique de la maison à l'aide d'un logiciel thermique certifié.

2. Élaboration de Scénarios de Travaux Personnalisés

Nous concevons au minimum deux propositions de parcours de rénovation clairs :

- **Un parcours progressif (par étapes)** : Pour planifier les travaux selon vos capacités financières, tout en garantissant la cohérence technique de chaque étape (éviter d'isoler sans adapter la ventilation, par exemple).
- **Un parcours de rénovation globale (directe)** : Pour atteindre immédiatement une haute performance énergétique (par exemple, sauter de la classe **F/G** à la classe **A/B/C** du DPE) et éradiquer le statut de "passoire thermique".

3. Ingénierie Financière & Plan de Financement

- Chiffrage estimatif réaliste et indépendant du coût des travaux (matériaux, main-d'œuvre).
- Évaluation précise des économies sur vos factures de chauffage après travaux.
- **Optimisation des aides d'État** : Calcul des subventions mobilisables selon votre profil (MaPrimeRénov' Parcours Accompagné, primes CEE, Éco-PTZ, aides locales).

Les Avantages de Notre Accompagnement

- **L'Œil de l'Architecte** : Nous veillons à ce que l'isolation ou les modifications techniques préservent (ou améliorent) l'esthétique, les volumes et le cachet de votre maison, tout en veillant à la durabilité des matériaux (biosourcés, respectueux du bâti ancien).
- **Éligibilité aux aides financières** : Nos audits sont certifiés et conformes aux exigences réglementaires, une condition obligatoire pour débloquer les subventions majeures de l'État pour la rénovation globale.
- **Indépendance** : Nous ne vendons ni matériaux ni pompes à chaleur. Nos préconisations sont guidées uniquement par vos intérêts économiques, votre confort et l'intérêt de votre patrimoine.
- **Garantie de résultat** : Vous investissez sereinement dans des travaux dont l'efficacité énergétique et le retour sur investissement ont été scientifiquement modélisés en amont.

À qui s'adresse ce service ?

- **Propriétaires vendeurs** : Document obligatoire lors de la vente des maisons individuelles considérées comme des passoires énergétiques (classes **F** ou **G** du DPE).
- **Futurs acquéreurs** : Pour évaluer précisément le coût réel des travaux de rénovation et négocier le prix d'achat avant de signer.
- **Propriétaires occupants** : Souhaitant réduire durablement leurs factures d'énergie, améliorer le confort thermique (été comme hiver) et revaloriser massivement leur bien sur le marché immobilier.