



Plélan-le-Grand

Le Clos de la Chèze

GUIDE VISA SUR PERMIS DE CONSTRUIRE



34 rue Frédéric Le Guyader
35200 RENNES- 06 27 59 42 25
Contact@atelier-perroteau.fr
www.atelier-perroteau.fr

Octobre 2023



VISA SUR PERMIS DE CONSTRUIRE

Une mission visa sur permis de construire a été confiée par le lotisseur à l'atelier Perroteau architecte urbaniste. Les acquéreurs ne pourront déposer leur dossier de demande de permis de construire en mairie qu'après avoir obtenu l'avis favorable, avec ou sans réserve, de l'architecte conseil sur leur projet.

Les documents supports

Avant démarrage de tout projet de conception, **une visite de site devra être effectuée par les acquéreurs et leur maître d'œuvre** afin de bien appréhender le cadre bâti et paysager existant.

Il est aussi nécessaire et impératif de prendre connaissance :

- Des documents remis par l'aménageur :
 - Le plan de vente
 - Le cahier des charges de cession de terrains
 - Le règlement du lotissement
 - Le présent guide des Visas

- Des documents consultables en mairie et/ou sur le site internet de la commune :
 - Les documents d'urbanisme réglementaires opposables (PLUi de Brocéliande Communauté disponible sur le site de Plélan-le-Grand)
 - Les éventuels permis de construire accordés au voisinage immédiat du lot concerné par votre projet de construction

Le déroulement du visa

Le visa sera établi sur la base du règlement de lotissement et sur le respect des règles de l'art en matière d'architecture et d'urbanisme. Il n'a pas pour objectif de pré-instruire le permis de construire.

Le rôle de l'architecte conseil est d'informer, de conseiller et de vérifier les projets des différents maîtres d'ouvrage afin d'assurer une cohérence d'ensemble du quartier.

L'architecte conseil est garant de la cohérence architecturale et urbaine de l'ensemble du lotissement dans son environnement mais il n'est pas chargé de la conception des maisons ni de la vérification technique de mise en œuvre des ouvrages.

Au-delà de la vérification, le visa consiste surtout en un échange entre l'architecte conseil, le maître d'œuvre et les maîtres d'ouvrage sur le projet de construction souhaité afin qu'il respecte les caractéristiques et les attendus du projet urbain

Toute construction participe à la création d'un cadre urbain et d'un paysage. Même si elle est réalisée par un individu propriétaire de son bien, elle entre dans l'environnement de tous et à ce titre elle se doit d'être qualitative et parfaitement intégrée à son environnement. La qualité du cadre urbain et paysager contribue à valoriser les biens individuels qui constituent ce cadre.

Pour garantir cette cohérence d'ensemble et éviter les déconvenues il est donc TRES FORTEMENT conseillé de prendre contact avec l'architecte conseil au plus tôt afin de lever toutes les interrogations avant même la conception du projet de construction.

Le déroulement du Visa s'effectuera en deux temps :

1. Dans un premier temps, le concepteur du projet transmettra à l'architecte conseil les plans et volumétries de niveau esquisse pour permettre :
 - D'arrêter l'implantation, la volumétrie, l'altimétrie et les grandes lignes du projet ;
 - De définir l'organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés, harmonisation par rapport aux projets des lots mitoyens ...)

2. Dans un second temps un dossier complet de demande de permis de construire sera transmis à l'architecte conseil au format papier ou numérique afin de vérifier :
 - La nature et les caractéristiques des matériaux et du mode constructif ;
 - Les détails du traitement des façades et éventuellement des clôtures ;
 - La nature des aménagements extérieurs.

Les pièces à fournir

Outre les pièces obligatoires, définies réglementairement, le dossier transmis doit comporter des documents complémentaires permettant de mieux apprécier le niveau qualitatif du projet, à savoir :

- **Des façades au 1/50e avec les traitements envisagés en liaison avec l'espace public et les riverains (si identifiés),**
- **Un plan au 1/100e du rez-de-chaussée et des espaces extérieurs mettant en évidence les continuités intérieur/extérieur, le traitement paysager et les traitements de sol,**
- **Un plan masse au 1/100^{ème} montrant précisément les aménagements paysager et le tracé des clôtures.**
- **Deux profils de terrain au 1/100^{ème}, un profil longitudinal et un profil transversal allant d'une limite à l'autre de la propriété, montrant les mouvements de terrains réalisés et le traitement des limites avec la propriété voisine ou l'espace public adjacent.**

Sur chaque document, préciser les cotes NGF (absolues) dalle RDC et garage, les cotes NGF doivent aussi être reportées sur l'ensemble des façades.

Afin de vérifier les implantations des constructions les unes par rapport aux autres et garantir un bon ensoleillement de chacune d'elle par rapport aux ombres portées des autres construction, **il est demandé de transmettre le fichier informatique d'une modélisation SketchUp du projet.**

A réception de l'ensemble des pièces, **L'architecte conseil vise le dossier de permis de construire sous un délai de 2 semaines.**

Les délais de 2 semaines démarrent à réception d'un dossier complet et ne comprennent pas les allers retours éventuels ni les congés scolaires et jours fériés.

Le visa validé par l'architecte conseil sera ensuite transmis au maître d'œuvre du projet de construction pour que le pétitionnaire puisse le joindre à sa demande de permis de construire.

Les services instructeurs vérifient ensuite la conformité du dossier Permis de Construire avec le Plan Local de l'Urbanisme et le règlement de lotissement.

NOTA : Le permis de construire ne pourra être instruit sans le visa de l'architecte conseil. Cependant le visa donné par ce dernier ne préjuge pas de l'acceptation du permis de construire.

Dans le cas de permis de construire modificatif, L'architecte conseil devra recevoir les dossiers de demande de permis modificatif préalablement au dépôt en Mairie afin de transmettre son avis qui devra être joint aux dossiers.

Informations pratiques

L'intervention d'un architecte est obligatoire pour toute construction dont la surface de plancher au sol dépasse 150m². L'intervention d'un architecte nécessite l'établissement d'un « contrat d'architecte » qui lie le client directement à l'architecte.

Pour plus d'informations vous pouvez vous adresser à :

Ordre des Architectes de Bretagne
1 rue Marie Alizon
35000 Rennes
Tél : 02 99 79 12 00

A noter également que l'assurance « dommage ouvrage » est obligatoire.