



Plélan-le-Grand

Les jardins de la Canopée

GUIDE VISA SUR PERMIS DE CONSTRUIRE



06 27 59 42 25
Contact@atelier-perroteau.fr
www.atelier-perroteau.fr

Avril 2026



1. Objet de la mission VISA

Une mission de visa sur permis de construire a été confiée par le lotisseur à l'atelier Perroteau, architecte urbaniste.

Dans ce cadre, **aucun dépôt de permis de construire en mairie ne pourra être effectué sans l'obtention préalable d'un avis favorable (avec ou sans réserve)** de l'architecte conseil.

Cette mission vise à garantir :

- La qualité architecturale des constructions
- La cohérence urbaine et paysagère du lotissement
- La bonne intégration des projets dans leur environnement

Le visa ne constitue pas une pré-instruction administrative du permis de construire.

2. Prérequis avant conception

2.1 Visite de site obligatoire

Avant tout démarrage de conception, une visite sur site est indispensable pour :

- Appréhender la topographie
- Comprendre les relations avec les parcelles voisines
- Identifier les caractéristiques du paysage et du bâti environnant

2.2 Documents à consulter impérativement

a. Documents fournis par l'aménageur

- Plan de vente du lot
- Cahier des charges de cession de terrains (CCCT)
- Règlement du lotissement
- Présent guide de visa

b. Documents réglementaires (en mairie ou en ligne)

- PLUi de Brocéliande Communauté (consultable sur le site de Plélan-le-Grand)
- Permis de construire accordés à proximité du lot

3. Rôle de l'architecte conseil

L'architecte conseil intervient en tant que :

- Conseiller auprès des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre
- Garant de la cohérence architecturale et urbaine
- Interface qualitative entre les projets individuels et le projet global du lotissement

Il n'assure pas :

- La conception des projets
- Le contrôle technique de la construction

Le visa repose sur un dialogue constructif entre les acteurs du projet.

Toute construction participe à la fabrication du cadre de vie commun. Sa qualité contribue directement à la valorisation du quartier et des biens immobiliers.

4. Recommandation essentielle

Il est **très fortement recommandé de prendre contact avec l'architecte conseil dès la phase amont**, avant toute conception.

Objectifs :

- Sécuriser les choix d'implantation et de volumétrie
- Éviter les modifications tardives
- Optimiser le projet dès l'esquisse

5. Déroulement de la mission VISA

5.1 Prérequis

Toute demande de visa, y compris en phase amont sous forme d'avis préalable, ne pourra être instruite qu'à réception préalable ou concomitante des éléments suivants :

- **Une attestation de l'aménageur confirmant la signature d'une promesse de vente pour le lot concerné ;**
- **Une attestation de contractualisation avec un maître d'œuvre (architecte, maître d'œuvre ou constructeur de maison individuelle).**

À défaut de transmission de ces éléments, la demande ne pourra pas être prise en compte.

La mission se déroule en deux phases distinctes :

5.2 Phase 1 – Esquisse (validation des fondamentaux)

Transmission par le concepteur de documents (format numérique) d'esquisse permettant de valider :

- Implantation de la construction
- Volumétrie générale
- Altimétrie
- Organisation des espaces extérieurs (accès, stationnements, espaces verts privés, harmonisation par rapport aux projets des lots mitoyens ...)

5.3 Phase 2 – Dossier complet (validation du projet)

Transmission d'un dossier complet de permis de construire (format numérique) pour vérification :

- Matériaux et mode constructif
- Traitement architectural des façades
- Clôtures
- Aménagements extérieurs

6. Pièces à fournir pour le VISA

En complément des pièces réglementaires du permis de construire, les documents suivants sont exigés :

6.1 Plans et documents graphiques

- Façades au 1/50e avec détails des traitements
- Plan du rez-de-chaussée et des aménagements extérieurs au 1/100e
- Plan masse au 1/100e intégrant :
 - ✓ Aménagements paysagers
 - ✓ Tracé des clôtures

6.2 Profils de terrain

- 1 profil longitudinal
- 1 profil transversal

Ces profils doivent :

- Aller d'une limite à l'autre de la parcelle
- Montrer les mouvements de terrain
- Préciser les relations avec les propriétés voisines et l'espace public

6.3 Informations techniques obligatoires

Chaque document devra faire apparaître clairement :

- **Altimétries NGF** (terrain naturel et projet), à chaque angle de la construction et en limite de propriété
- Niveau de **dalle brute** du RDC
- Altitudes des égouts, faitages et acrotères, y compris des volumes secondaires et annexes
- Niveau de voirie fini au droit de la mitoyenneté de l'enclave privative en NGF
- Cotations précises de tous les volumes
- Localisation et nature des clôtures, en plan masse notamment
- Positionnement des descentes EP (matériau + teinte), en plan et façade

6.4 Modélisation 3D

Fourniture d'un fichier **SketchUp** permettant de vérifier :

- Les implantations relatives
- Les ombres portées
- L'ensoleillement

7. Délais d'instruction du VISA

- Délai : **2 semaines** à réception d'un dossier complet
- Ne comprennent pas :
 - ✓ Les allers-retours
 - ✓ Les congés scolaires
 - ✓ Les jours fériés

Le visa est ensuite transmis au maître d'œuvre pour intégration au dossier de permis de construire.

8. Articulation avec l'instruction du permis

- Le visa est **obligatoire** pour le dépôt du permis
- Il ne garantit pas l'obtention du permis

Les services instructeurs vérifient :

- La conformité au PLUi
- Le respect du règlement du lotissement

9. Cas des permis modificatifs

Tout permis modificatif doit :

- Être transmis à l'architecte conseil avant dépôt en mairie
- Intégrer son avis dans le dossier

10. Informations réglementaires complémentaires

10.1 Recours à un architecte

Obligatoire pour toute construction dont la surface de plancher dépasse **150 m²**.

Un contrat d'architecte doit être établi entre le maître d'ouvrage et l'architecte.

10.2 Assurance dommage-ouvrage

L'assurance dommage-ouvrage est obligatoire pour toute construction.

10.3 Contact utile

Ordre des Architectes de Bretagne

Ordre des Architectes de Bretagne

1 rue Marie Alizon

35000 Rennes

Tél : 02 99 79 12 00

Contact architecte conseil :

atelier Perroteau architecte urbaniste

06 27 59 42 25

Contact@atelier-perroteau.fr