



Agence Citté Claes

Architecture Urbanisme Paysage

Procédure VISAS Clos Géréon - Saint Géréon-Ancenis

La mission de visas

Préalablement au dépôt du Permis de Construire, chaque projet fera l'objet de deux visas distincts : **un visa architectural et un visa hydraulique**.

Coordonnées pour la transmission des données par mail :

Agence Citté Claes
agence.citte-claes@citte.biz

L'acquéreur d'un lot ne pourra déposer son permis de construire sans l'obtention de ces deux visas favorables. Ces deux visas transmis directement au pétitionnaire (copie à l'aménageur) devront être joints à la demande de permis de construire à déposer en mairie.

Rôle de l'architecte-urbaniste :

- Il a un rôle d'information, de conseil et de vérification.
- Il accompagne les pétitionnaires en leur fournissant l'ensemble des indications concernant le projet urbain du lotissement et des objectifs qualitatifs attendus. Il assure la cohérence entre les projets mitoyens.
- Préalablement au dépôt du permis de construire, il donne un avis sur le projet de construction à l'appui du dossier de PA et du PLU en vigueur.

Rôle de l'hydraulicien :

- Il a un rôle de vérification.
- Il vérifie la conformité du projet de gestion des eaux pluviales au regard du cadre d'examen transmis à chaque acquéreur.
- Préalablement au dépôt du permis de construire, il donne un avis sur le respect des pré-requis demandés au cadre d'examen des VISA GIEP à l'appui du dossier de PA

**L'ensemble des échanges se font par mail avec pour objet du mail :
« VISA AVP ou PC ou HYDRAULIQUE - Lot n°00 Mr/Mme XX Clos Géréon – Saint Géréon »**



Les modalités de suivi des deux visas

Chaque projet est soumis aux avis de l'architecte-urbaniste et de l'hydraulicien, en préalable du dépôt de la demande de permis de construire de chaque construction. Si le dossier est conforme, les visas favorables permettent au pétitionnaire de déposer le dossier en mairie. Dans le cas contraire, le dossier devra être complété ou modifié jusqu'à obtention des visas. Il est important que le projet présenté ne soit pas figé, c'est pourquoi sont proposées des modalités de suivi en quatre étapes :

• Etape 1 : VISA Avant-Projet architectural

- Transmission à l'**Agence Citté Claes** d'une esquisse comprenant un plan masse, un plan intérieur, des façades et une coupe de terrain en précisant les côtes « terrain naturel » et « projet » à fournir par le pétitionnaire, afin de vérifier la bonne intégration des principes du lotissement.
- l'Agence Citté Claes remplit la fiche de suivi consignait l'ensemble des remarques émises et la transmet au pétitionnaire en lui indiquant la prochaine étape.

• Etape 2 : VISA PC

L'acquéreur transmet à l'Agence Citté Claes un dossier de pré-permis de construire, comprenant :

- Les différentes surfaces (construites, imperméabilisées, pleine terre...)
- Les plans, façades et coupes
- La perspective d'insertion du projet
- La description des matériaux : nature, couleur, qualité...
- Le volet paysager réalisé en couleur

Le plan masse faisant apparaître :

- les indications réglementaires du PLU (limites des emprises constructibles)
- les côtes NGF en limite d'espace public
- les talus, les mouvements de terre avec indication des pentes et côtes NGF indicatives
- les indications des niveaux NGF des rez-de-chaussée, égouts, faîtages, acrotères, balcons...
- les dispositifs de raccordement aux réseaux existants
- la nature des revêtements de sol
- la nature, le type et les hauteurs des clôtures
- le traitement des places de stationnement avec les matériaux envisagés
- toute végétation existante en précisant ce qui est conservé et les arbres à abattre
- les indications des espèces et la taille de plantations

Une fiche comprenant l'ensemble des remarques et corrections à effectuer est transmise au constructeur si nécessaire. Sinon, un **pré-visa** est établi et transmis au pétitionnaire qui peut dès lors passer à l'étape 3.



• Etape 3 : VISA hydraulique

- Transmission par le pétitionnaire de **l'ensemble** des pièces demandées dans le cadre d'examen des VISA Hydraulique à l'Agence Citté Claes:
 - Plan indiquant la position et les surfaces des zones imperméables, semi-perméables et perméables sur le projet + Calcul du coefficient de ruissellement du projet (maximum 55%)
 - Plans des niveaux finis sur le projet, en particulier au niveau du rez-de-chaussée du bâti et des revêtements extérieurs (en mètres NGF) + Coupe entre le projet et le domaine collectif du lotissement
 - Plan de la position des descentes de gouttières (s'il y en a) et le cheminement hydraulique au sein des ouvrages de collecte EP jusqu'à ou aux ouvrages d'infiltration (drains, canalisations, écoulements de surface dirigés, caniveaux, etc.) + Position et gabarit du ou des ouvrage(s) d'infiltration en plan. En cas de mise en place de plusieurs ouvrages d'infiltration, l'acquéreur fournira le détail précis de quelles surfaces sont connectées vers quel ouvrage d'infiltration.
 - Note de dimensionnement du ou des ouvrages d'infiltration + Plan indiquant les cotes altimétriques des ouvrages d'infiltration (et/ou coupe cotée) indiquant le fond, le haut de l'ouvrage et la cote de trop-plein + Plan indiquant le raccordement du trop-plein sur le domaine collectif du lotissement
 - Description et localisation sur plan des éventuels équipements annexes des ouvrages hydrauliques (regards, ouvrages d'injection, décanteur, filtres, siphons, etc.)
- Le pétitionnaire peut adresser ses questions **par mail** au cours de ses études pour la gestion des eaux pluviales. **Toute question devra être adressée par écrit et mail.**
- L'hydraulicien transmet le VISA hydraulique positif au pétitionnaire par l'intermédiaire de l'Agence Citté Claes

• Etape 4 : VISAS finaux

Les deux VISAS positifs sont envoyés par l'Agence Citté Claes au constructeur, au pétitionnaire, copie à l'aménageur et copie au service urbanisme de la mairie ; ce dernier vérifiera que le dossier ayant obtenu les VISAS est bien le même que le dossier de permis de construire reçu en mairie.