

L'URBANISME – Préparer sa demande, les pièces à fournir.

Avant d'engager certains travaux, il est important de vérifier s'ils nécessitent une **déclaration préalable** ou un **permis de construire** (voir partie-3 « utiliser le bon formulaire »). En effet, de nombreux projets réalisés sur une maison, un terrain ou leurs abords ne peuvent pas être entrepris librement, même lorsqu'ils paraissent modestes. Cela peut concerner, par exemple, la création d'un abri de jardin, la pose d'un portail, la modification d'une clôture, le remplacement de menuiseries, une pergola, un carport, une extension, une piscine ou encore certains travaux de façade ou de toiture.

Selon la nature et l'importance du projet, plusieurs types de demandes existent :

- la **déclaration préalable de travaux**, pour de nombreux travaux de faible ou moyenne ampleur (ex : rénovation, création de clôture ou de portail,...)
- le **permis de construire**, lorsque le projet est plus important ou modifie davantage le bâti (ex : construction de plus de 20m², agrandissement d'un bâti existant)
- le **permis d'aménager**, pour certains aménagements plus complexes (ex : lotissements)
- le **permis de démolir**, dans les cas où la démolition est soumise à autorisation.

Le dépôt d'une **demande d'urbanisme** est important, car il **permet de vérifier que le projet respecte les règles applicables sur la commune** : plan local d'urbanisme, servitudes, périmètres protégés, distances, hauteurs, aspect extérieur, insertion dans l'environnement, etc...



À l'inverse, **réaliser des travaux sans autorisation** ou sans déclaration lorsqu'elle est nécessaire **peut entraîner des difficultés** de régularisation, des complications lors d'une vente, une obligation de mise en conformité, voire, dans certains cas, des sanctions (voir partie-2 « les 3 étapes de la demande d'urbanisme »).

Le fonctionnement de l'instruction mérite également d'être rappelé. Le rôle du **service instructeur** est d'examiner les

demandes d'urbanisme, de vérifier leur conformité avec les règles en vigueur, puis de proposer une décision. Dans une petite commune comme Balagny-sur-Thérain, cette instruction n'est pas assurée directement par la mairie, mais par le service compétent de la **Communauté de communes Thelloise**. Ce fonctionnement permet de garantir une instruction plus technique, plus spécialisée et plus impartiale, ce qu'il n'est pas toujours matériellement possible d'assurer à l'échelle d'un petit village.

La mairie de Balagny-sur-Thérain conserve toutefois un rôle important dans le **suivi des dossiers**. Elle reçoit les demandes, vérifie leur dépôt, signale en amont certaines difficultés possibles et transmet les éléments au service instructeur. En tant qu'adjoint en charge de l'urbanisme, mon rôle est précisément **d'aider à repérer les incohérences ou les pièces insuffisantes avant transmission, afin de favoriser une**

instruction plus fluide et d'éviter autant que possible les demandes de pièces complémentaires, les demandes de modification ou les refus.

Il est toutefois important de rappeler que cet accompagnement ne remplace pas la préparation du dossier par le demandeur. La mairie peut orienter, expliquer ce qui est attendu, attirer l'attention sur certains points de vigilance et aider à mieux comprendre les règles applicables. En revanche, elle ne peut pas matériellement constituer chaque dossier à la place des administrés. Ce document a donc pour objectif de vous permettre de **mieux comprendre les pièces habituellement demandées**, afin que vous puissiez commencer à **préparer votre dossier avant son dépôt**, puis venir en mairie avec des éléments déjà suffisamment avancés pour être relus utilement.



Parmi les pièces les plus souvent demandées figurent notamment :

- un **plan de situation (DP1)**
- un **plan de masse (DP2)**
- un ou plusieurs **plans de coupe (DP3)**
- un **plan des façades et/ou de toiture (DP4)**
- une **représentation de l'aspect extérieur (DP5)**
- un **document graphique (DP6)**
- une ou plusieurs **photographies de l'environnement proche (DP7)**
- une ou plusieurs **photographies de l'environnement lointain (DP8)**

Selon le type de demande et le formulaire utilisé, **le nom exact de certaines pièces peut légèrement varier. Sur le fond, il s'agit toutefois sensiblement des mêmes documents**, destinés à permettre au service instructeur de comprendre clairement le projet, son emplacement, son aspect et son insertion dans l'environnement.

Le présent document a donc pour but d'expliquer, de manière simple et concrète, ce qui est attendu pour chacune de ces pièces, afin de vous aider à préparer un dossier plus clair, plus complet et plus facile à instruire.

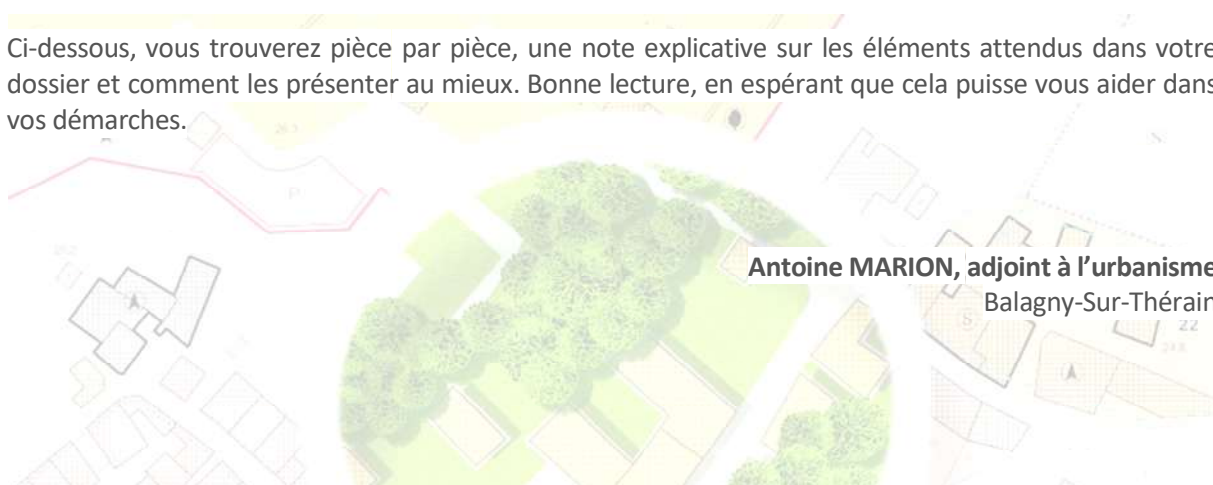
Avant toute démarche, il est utile de rappeler que les sites officiels de l'administration, et en particulier « **service-public.gouv.fr** », peuvent vous aider à mieux comprendre les formalités à accomplir et les autorisations éventuellement nécessaires à votre projet. Vous y trouverez notamment des informations générales sur les déclarations préalables, les permis de construire et les formulaires à utiliser.



Service Public
Vos droits et démarches plus simplement

En complément, les documents d'urbanisme applicables à **Balagny-sur-Thérain**, comme le **PLU** ainsi que les autres règles d'urbanisme utiles à l'instruction des dossiers, peuvent être **consultés en mairie**.

Ci-dessous, vous trouverez pièce par pièce, une note explicative sur les éléments attendus dans votre dossier et comment les présenter au mieux. Bonne lecture, en espérant que cela puisse vous aider dans vos démarches.



Antoine MARION, adjoint à l'urbanisme
Balagny-Sur-Thérain



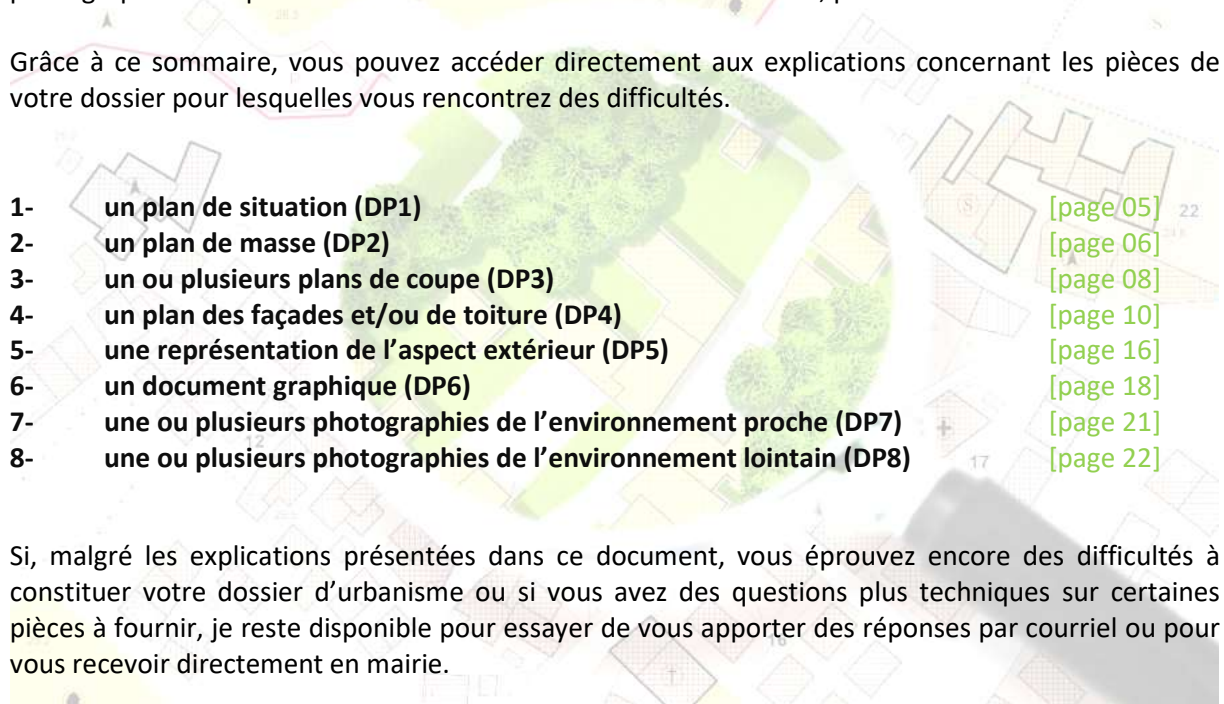
Sommaire des pièces à fournir :

Voici les huit principaux types de pièces qui peuvent vous être demandés lors du dépôt d'une demande d'urbanisme. La plupart sont obligatoires ; certaines ne sont nécessaires qu'en fonction de la nature ou de la localisation du projet. Dans tous les cas, gardez à l'esprit que plus votre dossier sera clair et lisible, moins le risque de recevoir une demande de pièces complémentaires sera important.

La qualité de la présentation ne change pas l'instruction du dossier sur le fond : le service instructeur doit avant tout vérifier que votre projet respecte la réglementation applicable. Toutefois, un dossier insuffisamment précis ou trop difficile à comprendre peut empêcher d'apprécier correctement la conformité du projet et entraîner une demande de pièces complémentaires, voire un refus.

Même si vous avez une idée très précise des travaux que vous souhaitez réaliser, ce n'est pas nécessairement le cas du service instructeur. Celui-ci ne dispose que des documents contenus dans votre dossier pour comprendre le projet et vérifier sa conformité. Il est donc essentiel que les plans, photographies et représentations fournis soient suffisamment clairs, précis et cohérents entre eux.

Grâce à ce sommaire, vous pouvez accéder directement aux explications concernant les pièces de votre dossier pour lesquelles vous rencontrez des difficultés.

- 
- | | | |
|----|---|---------------------------|
| 1- | un plan de situation (DP1) | [page 05] |
| 2- | un plan de masse (DP2) | [page 06] |
| 3- | un ou plusieurs plans de coupe (DP3) | [page 08] |
| 4- | un plan des façades et/ou de toiture (DP4) | [page 10] |
| 5- | une représentation de l'aspect extérieur (DP5) | [page 16] |
| 6- | un document graphique (DP6) | [page 18] |
| 7- | une ou plusieurs photographies de l'environnement proche (DP7) | [page 21] |
| 8- | une ou plusieurs photographies de l'environnement lointain (DP8) | [page 22] |

Si, malgré les explications présentées dans ce document, vous éprouvez encore des difficultés à constituer votre dossier d'urbanisme ou si vous avez des questions plus techniques sur certaines pièces à fournir, je reste disponible pour essayer de vous apporter des réponses par courriel ou pour vous recevoir directement en mairie.

Bonne lecture.

DP1 – Plan de situation

Le DP1, ou plan de situation, est l'une des **pièces de base d'une déclaration préalable de travaux**. Elle est obligatoire et elle **permet de localiser précisément votre terrain** et d'aider le service instructeur à identifier les règles d'urbanisme et les éventuelles servitudes applicables à votre projet.

Cette vue, ou ce plan vu du dessus, permet notamment de vérifier **l'emplacement du terrain par rapport au périmètre des monuments historiques, aux zones inondables ou à toute autre information utile** figurant dans le plan local d'urbanisme (PLU). Le but est donc de situer votre parcelle par rapport au village, l'échelle doit donc être cohérente pour qu'au premier coup d'œil, on puisse situer votre projet géographiquement.

Comment obtenir un plan de situation ?

Le site **Géoportail** ou bien **Cartes.gouv.fr** permettent d'obtenir facilement une vue aérienne ou cartographique du terrain. Il est également possible d'utiliser un **site cadastral**, afin d'identifier les parcelles et leurs références.

Exemple de DP1 :



Plan de Situation



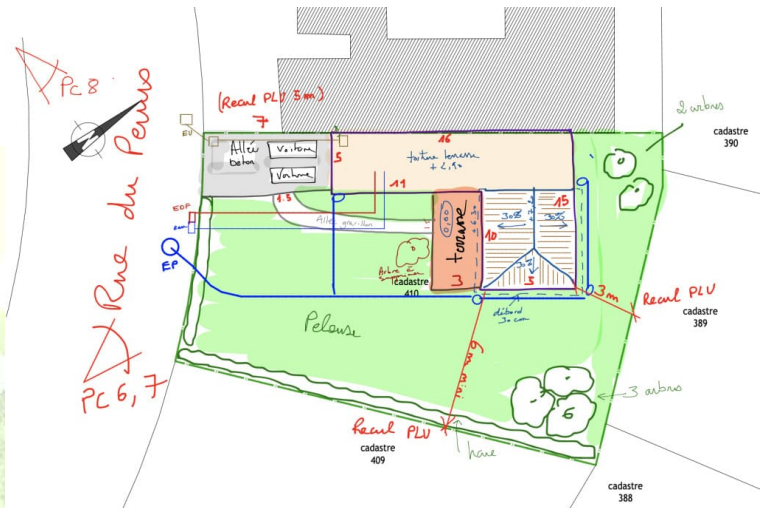
Plan Cadastral (éch. : 1:2000)

DP2 – Plan de masse

Le plan de masse est à fournir lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante. Il permet au service instructeur de **visualiser de manière claire et précise l'emplacement des travaux sur la parcelle**, les bâtiments **existants**, ainsi que la position du projet par rapport à ce qui est déjà existant. Il permet également de faire apparaître les dimensions du projet et son implantation sur la parcelle.

C'est sur ce plan, vu du dessus, qu'apparaissent toutes les modifications envisagées : les nouvelles constructions projetées, les éléments modifiés, les accès, le stationnement, les clôtures, les terrasses ou les arbres. Pour faciliter la lecture du dossier, il peut être utile de faire ressortir clairement la ou les façades, clôtures ou autres éléments concernés par la demande d'urbanisme.

Le support le plus adapté est le **plan de votre parcelle**. Il est donc important de partir d'un document aussi fidèle que possible à la réalité (un plan officiel reste l'idéal). Vous pouvez l'obtenir à partir du cadastre, ou, si votre projet se trouve dans un lotissement, utiliser les plans remis par votre lotisseur. Il est également possible de faire appel à un géomètre pour établir un plan détaillé de votre parcelle.



Il est conseillé de faire apparaître le Nord sur le plan, surtout si celui-ci n'est pas présenté avec le Nord vers le haut. Lorsque cela est pertinent, en fonction de la nature des travaux demandés (comme une demande pour créer une ouverture), il est utile d'indiquer les distances du projet par rapport aux limites séparatives ou aux constructions existantes.

Sur ce plan, le respect de l'échelle de travail est essentiel, car cela permet de bien visualiser les volumes et les espaces. Si le projet paraît trop petit ou, au contraire, trop grand, cela peut créer de la confusion et entraîner une demande de pièces complémentaires de la part du service instructeur.

Nous vous conseillons selon les cas d'opter pour une échelle de 1/200 ou 1/100, qui sont généralement les plus adaptées pour représenter la parcelle et le projet. Pour rappel :

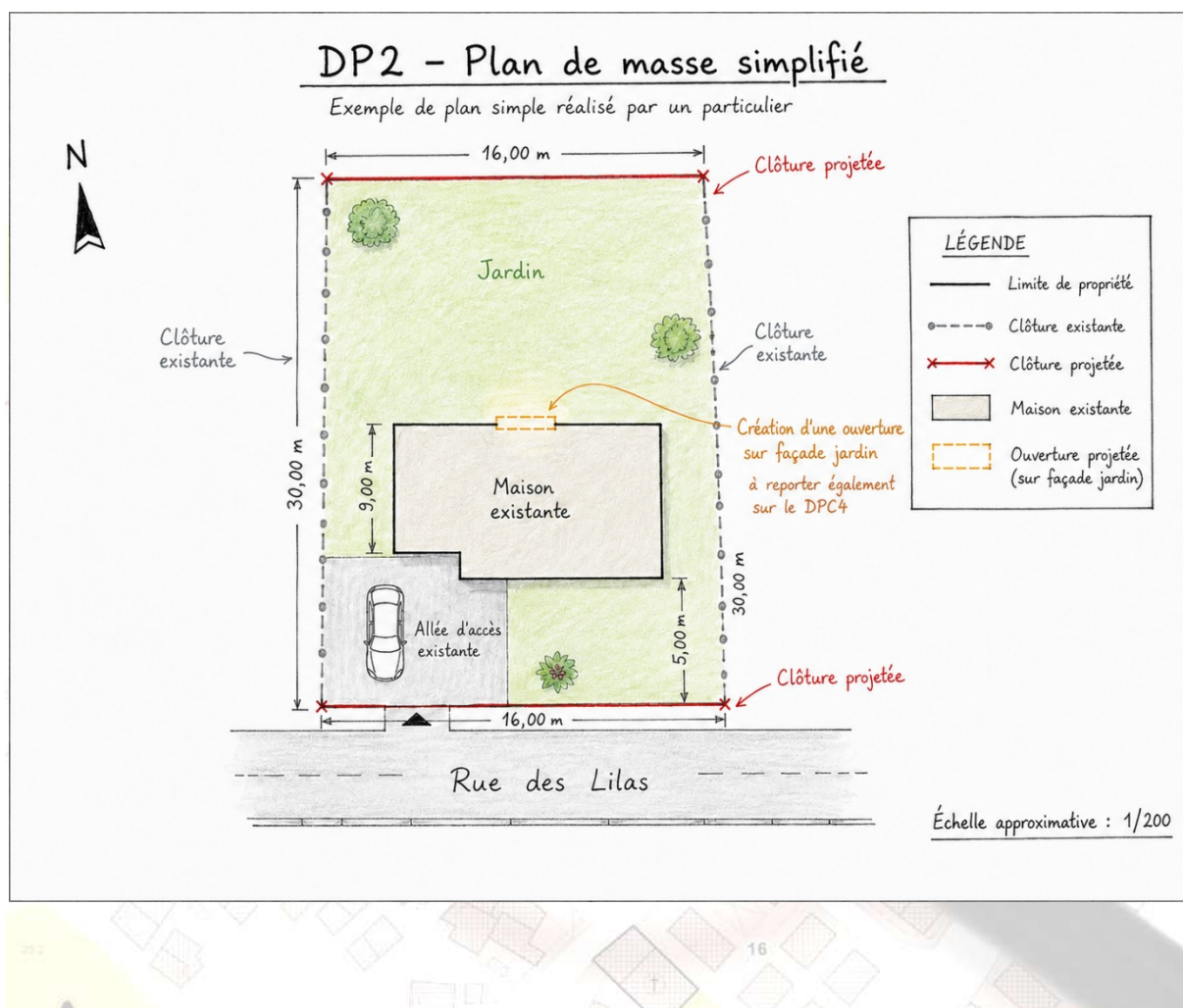
- Á l'échelle 1/200 -> 1 mètre équivaut à 0.5 cm.
- Á l'échelle 1/100 -> 1 mètre équivaut à 1 cm.

Pour terminer, il ne faut pas hésiter à accompagner votre plan de masse d'une légende indiquant les éléments visibles, afin que le service instructeur comprenne d'un simple coup d'œil, ce qui existe déjà et ce qui est projeté.

Exemple de DP2 :

Exemple de DP2 pour un terrain avec une maison déjà existante, avec la création de 2 clôtures (côté rue et côté fond de jardin), alors que les clôtures sur les côtés sont déjà existantes et la création d'une ouverture (porte fenêtre) sur la façade côté jardin.

En fonction des travaux que vous voulez effectuer, faites bien ressortir les éléments qui sont concernés par votre demande de travaux, en différenciant bien l'existant de ce qui est projeté.



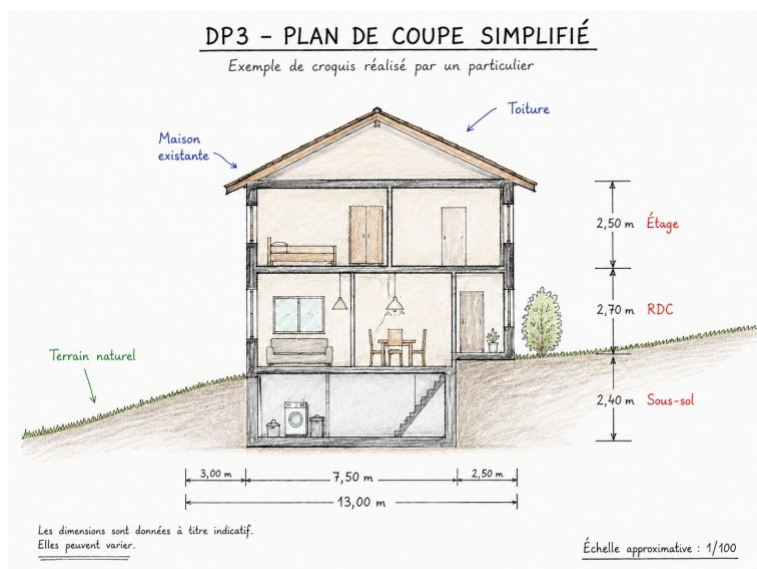
DP3 – Plan de coupe

Le **plan de coupe** permet au service instructeur de comprendre comment votre projet s'implante par rapport au terrain. Contrairement au plan de masse, qui montre la parcelle vue du dessus, le plan de coupe représente le terrain et la **construction de profil**, comme si l'on en faisait une **tranche**.

Il sert notamment à montrer **l'état du terrain avant et après les travaux**, ainsi que la position du projet par rapport au sol existant. Cette pièce est particulièrement utile lorsque les travaux modifient le terrain

ou dépendent fortement de sa configuration : terrain en pente, terrassement, piscine enterrée, cave, partie semi-enterrée, extension avec différence de niveau, etc.

Le plan de coupe permet également d'apprécier certains points importants du dossier, comme la **hauteur du projet**, son rapport au **terrain naturel**, ou encore son effet sur l'environnement proche. Il peut par exemple aider à comprendre si une construction risque de créer une gêne particulière, notamment en matière de volume, d'implantation ou d'ensoleillement vis-à-vis des



terrains et constructions voisins :

- Le terrain avant et après travaux ;
- Les constructions existantes et celles projetées ;
- Les différences de niveau utiles à la compréhension du projet ;
- Lorsque cela est pertinent, les hauteurs ou cotes permettant de vérifier la bonne implantation de l'ouvrage.

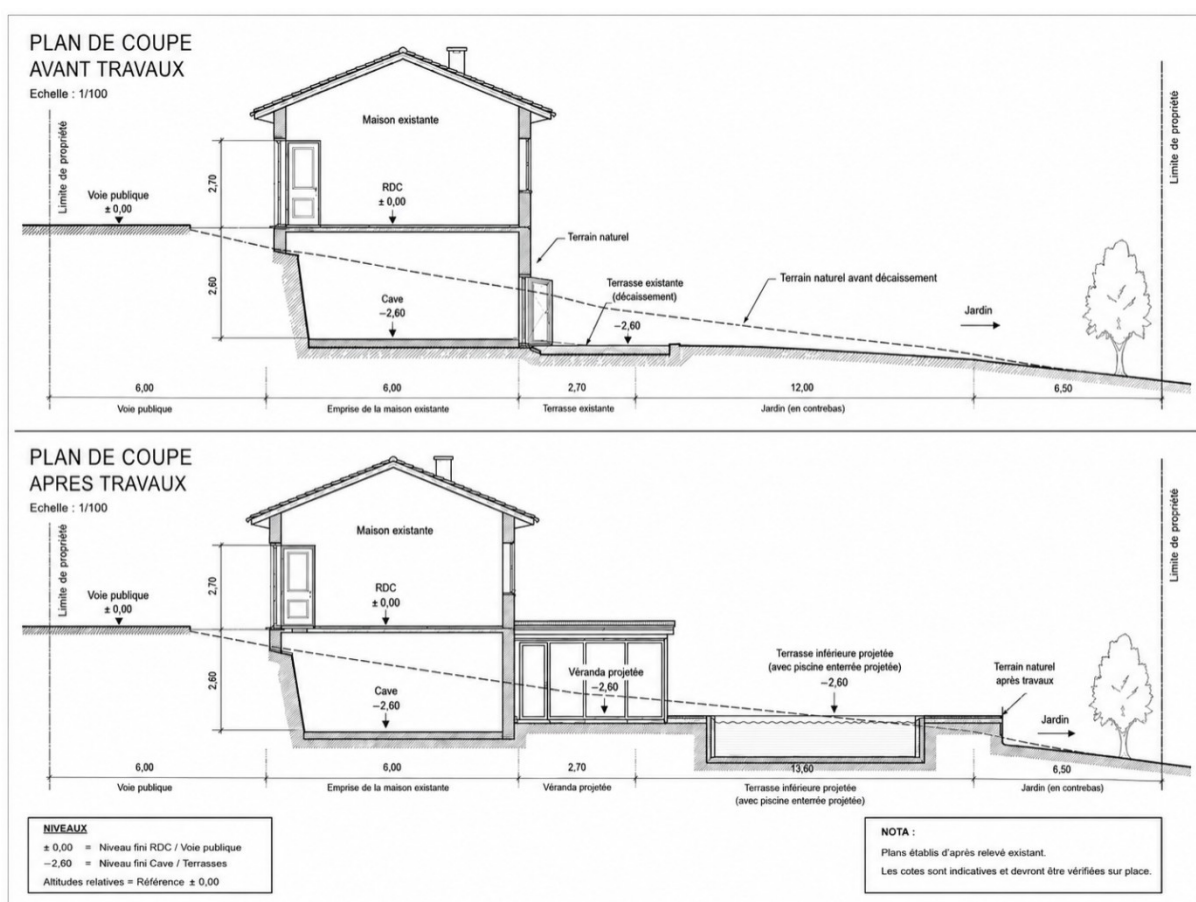
Si le projet comporte plusieurs zones importantes qui ne peuvent pas être comprises avec un seul plan de coupe, il ne faut pas hésiter à faire d'autres coupes (parallèles ou perpendiculaires selon les cas) pour mieux expliquer le projet.

Exemple de DP3 :

Exemple de DP3 en noir et blanc, montrant la coupe d'une maison existante implantée sur un terrain en pente. Le niveau principal est accessible de plain-pied côté rue, tandis que le niveau inférieur donne également de plain-pied sur le jardin, grâce à un décaissement existant. L'ancienne pente naturelle du terrain est également représentée afin de mieux comprendre la configuration des lieux.

Le projet prévoit la construction d'une véranda côté jardin, l'extension de la terrasse existante et la création d'une piscine enterrée.

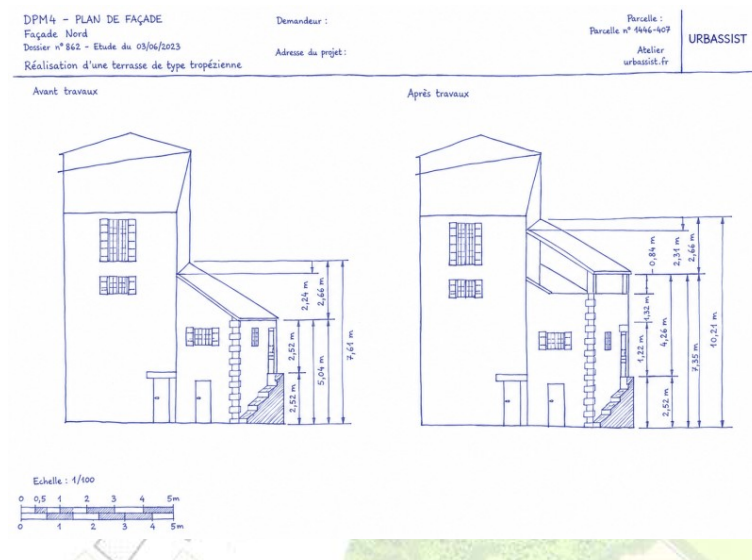
Dans ce type de situation, le plan de coupe prend tout son sens : une partie importante de l'existant et du projet se trouve partiellement enterrée, ou liée à des différences de niveau qui ne sont pas toujours faciles à comprendre avec de simples vues extérieures. Les deux plans, **avant** et **après travaux**, permettent de visualiser clairement la différence entre l'état existant et le projet envisagé.



Un plan de coupe peut parfois être demandé, alors que les travaux semblent pourtant ne pas en nécessiter, comme pour la création d'ouverture pour installer une fenêtre sur une façade, dans un atelier. Le service instructeur peut vous demander un plan de coupe supplémentaire, non pas concernant l'ouverture en elle-même, mais pour vérifier la présence ou non de planchers à l'intérieur qui pourraient modifier la surface habitable, la valeur du bien, mais aussi avoir une incidence sur le type de demande à effectuer (voir partie-3 « utiliser le bon formulaire » et les cas spécifiques pour les demandes avec une surface plancher $> 150m^2$).

DP4 – Plan des façades et/ou de toiture

Le DC4 est une série de plans nécessaires au dossier, à fournir dès lors que les travaux modifient l'aspect extérieur d'une construction. Il s'agit de l'une des pièces les plus importantes du dossier, car elle permet au service instructeur de visualiser précisément l'ensemble des changements prévus. Cela concerne par exemple la création ou la modification d'ouvertures, la pose d'une pergola ou d'un carport, des travaux d'isolation par l'extérieur, la réfection d'une façade, la pose d'un portail ou encore la création ou la modification d'une clôture. Tous les travaux qui nécessitent une déclaration préalable ou un permis de construire nécessitent de joindre ces plans.



Ces plans doivent être réalisés à l'échelle et montrer toutes les façades et/ou la toiture concernée, avant et après les travaux. Ils permettent au service instructeur de vérifier l'aspect extérieur de votre projet, sa cohérence avec les autres pièces du dossier, ainsi que sa conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur (est-ce que les matériaux ou les couleurs voulues sont conformes ? Quelle est la hauteur et les volumes du projet ?).

Les plans du DP4 doivent donc être les plus fidèles possible aux travaux réellement envisagés. À défaut, le dossier peut donner lieu à une demande de pièces complémentaires, à une modification, voire à un refus.

La qualité de la présentation du dossier n'a pas d'incidence sur son appréciation sur le fond : un plan en couleur ou mieux présenté ne change pas la conformité du projet par rapport aux règles d'urbanisme applicables. En revanche, un document clair, lisible et bien organisé facilite l'instruction, améliore la compréhension du projet et limite les demandes de pièces complémentaires.

Pour réaliser un DP4, quelques principes simples sont à garder à l'esprit :

- Le DP4 est composé d'un ou plusieurs plans en deux dimensions, représentant les façades à plat
- Les plans doivent être réalisés à l'échelle, avec des cotes visibles, en particulier pour les éléments modifiés (il est préférable de reporter l'échelle sur le document avec par ex : 1/200^{ème} ou 1m = 0.5cm)
- Il est nécessaire de représenter au minimum chaque façade concernée par les travaux. Selon la nature du projet, il peut aussi être nécessaire de faire apparaître l'ensemble des façades afin de mieux comprendre l'aspect général du bâtiment
- Vous devez présenter les plans de façade avant ET après les travaux (Article R431-10 du Code de l'urbanisme).
- Tous les éléments esthétiques et fonctionnels, visibles de l'extérieur doivent être représentés : ouvertures (fenêtres, portes, volets...), menuiseries, soubassement, climatiseurs, panneaux solaires, conduits de cheminée, etc.

Nous vous conseillons également d'ajouter une notice descriptive à votre dossier. Elle n'est pas obligatoire, mais elle est souvent très utile pour préciser les caractéristiques techniques du projet. Par exemple :

- Pour une fenêtre : le matériau, la couleur, les caractéristiques principales, voire les dimensions si cela est utile à la compréhension ;
- Pour une clôture : la nature du support, le type d'enduit, la finition, la couleur, ainsi que les matériaux et teintes de la partie palissadée si elle existe.

Cette notice constitue un document libre. Elle peut aussi être utile en complément du DP5, avec des illustrations visuelles, lorsque les plans du DP4 ne suffisent pas à faire comprendre précisément la nature des travaux projetés.

La DP4, comme précisé plus haut, concerne également **les aménagements extérieurs, tels que la rénovation ou la création de clôtures**. Comme pour les façades ou la toiture, il est nécessaire de joindre des **plans en deux dimensions, côtés et à l'échelle**, montrant la clôture **avant et après travaux**. Dans le cas d'une rénovation très proche de ce qui est déjà existant, les plans fournis en DC4 peuvent sembler être quasiment identiques sur l'avant et l'après. C'est justement dans ce type de situation qu'une notice descriptive, une DP5 ou une DP6, prennent tout leur sens.

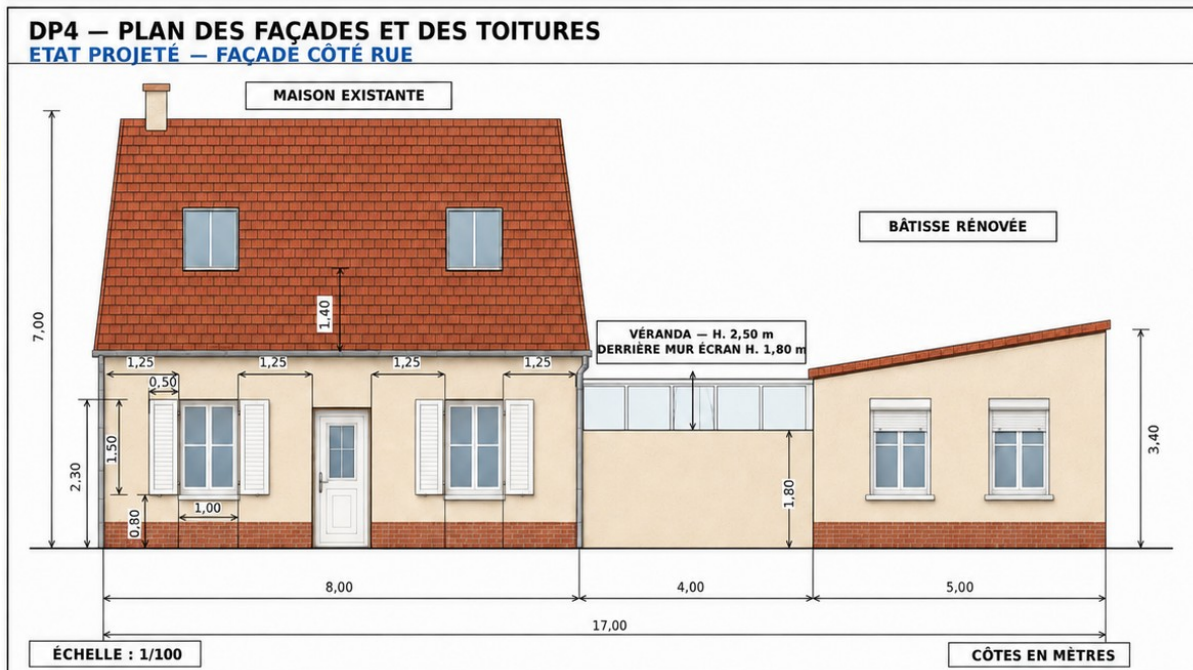
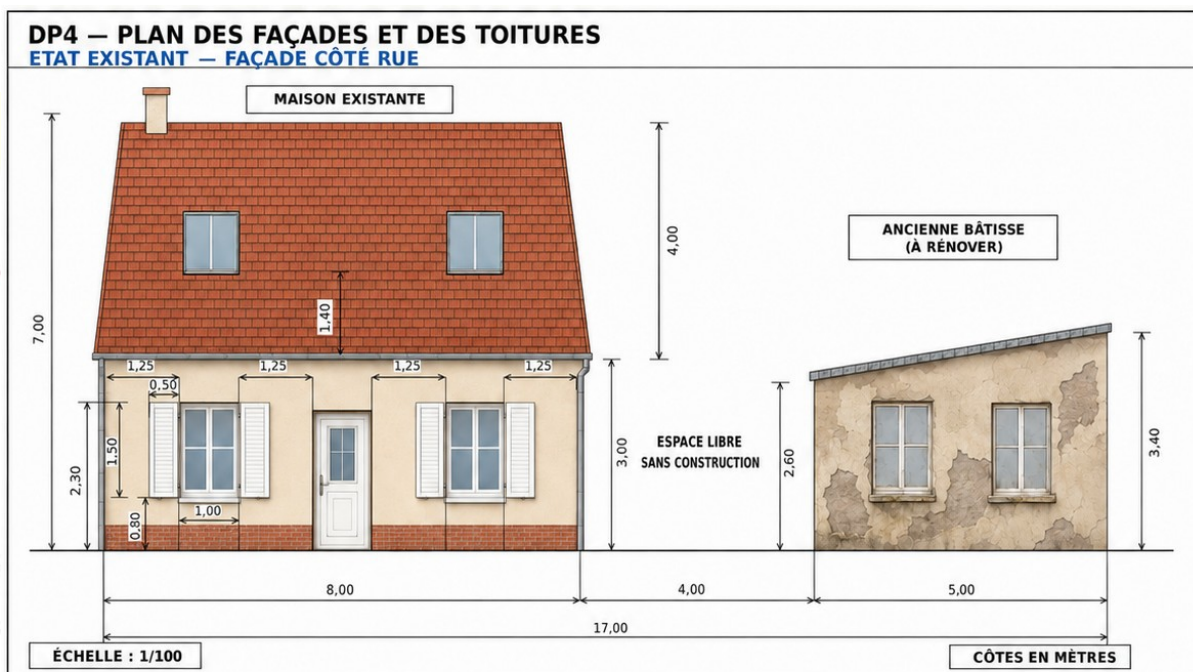
Comme pour les façades, il est nécessaire de représenter **chaque pan de clôture créé ou modifié**, même si les modifications prévues sur les autres pans semblent identiques à celles du premier pan.



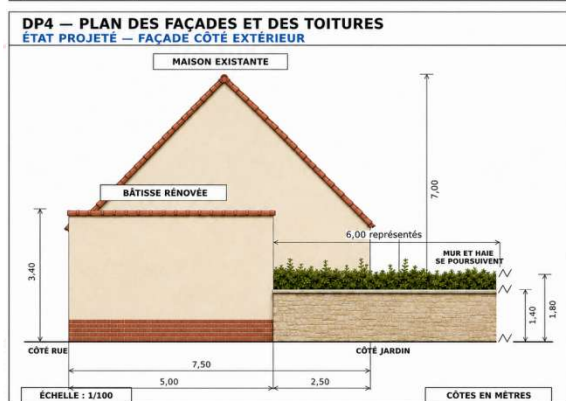
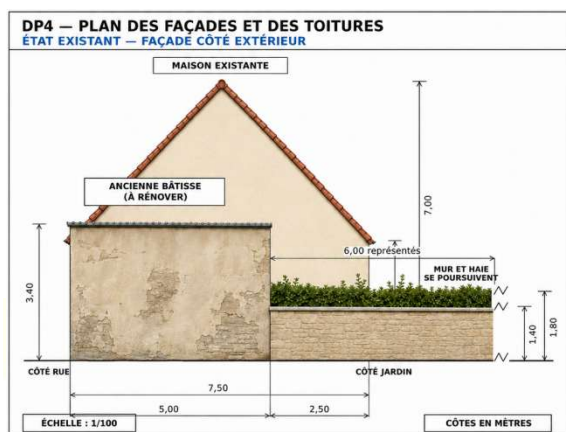
Exemple de DP4 :

Voici un exemple de DP4, composé de plans en couleur, pour un projet comportant plusieurs types de travaux : La rénovation complète d'une bâtisse en mauvais état (avec modification d'une ouverture existante, création d'une nouvelle ouverture, remplacement de fenêtres, enduits et réfection de toiture), la construction d'un mur pour clôturer un terrain et limiter le vis-à-vis depuis la rue, ainsi que la création d'une véranda prenant appui sur les deux bâtiments déjà existants (la maison et la vieille bâtisse) et dont l'un est concerné par la demande de travaux.

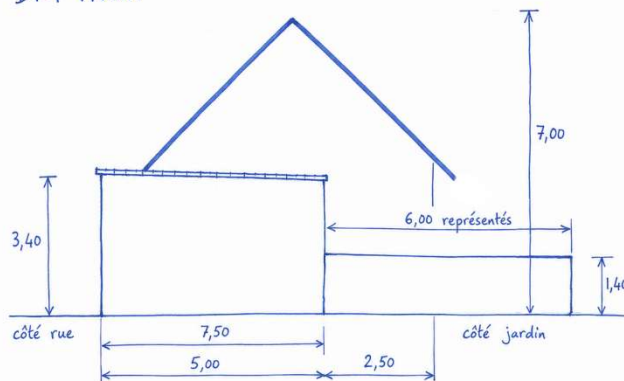
Cet exemple, volontairement complexe, a pour objectif de présenter les différentes vues attendues dans une DP4. Il permet d'illustrer les plans des façades et des toitures, mais également les limites de cette pièce pourtant centrale, notamment lorsque les seules représentations des façades ne suffisent pas à représenter clairement l'ensemble des travaux envisagés.



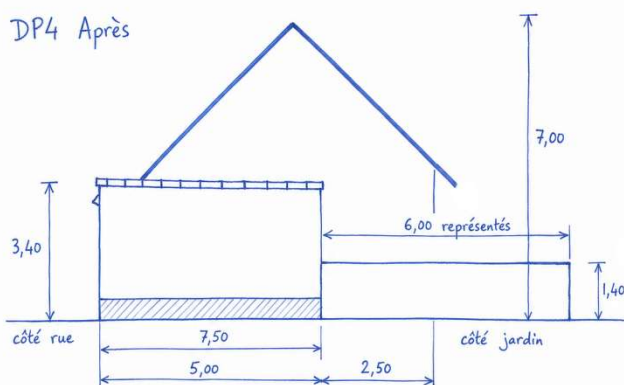
Comme expliqué précédemment, la DP4 doit comporter autant de plans que de façades concernées par des modifications. Compte tenu de l'ampleur du projet présenté ici, les quatre façades sont affectées, à des degrés différents. Les plans devant montrer à la fois l'état existant et l'état projeté, ce sont donc dix plans qui doivent être fournis au service de l'urbanisme : deux plans (existant et projeté) pour chacune des quatre façades, auxquels s'ajoutent les deux plans de toiture.



DP4 Avant



DP4 Après

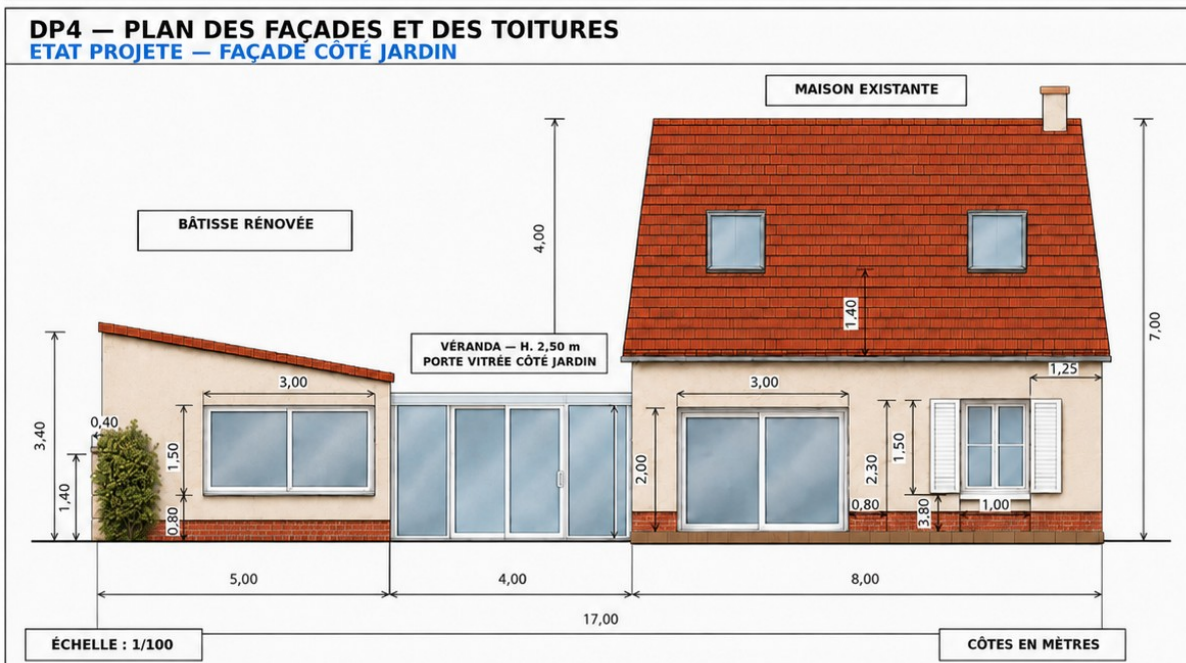
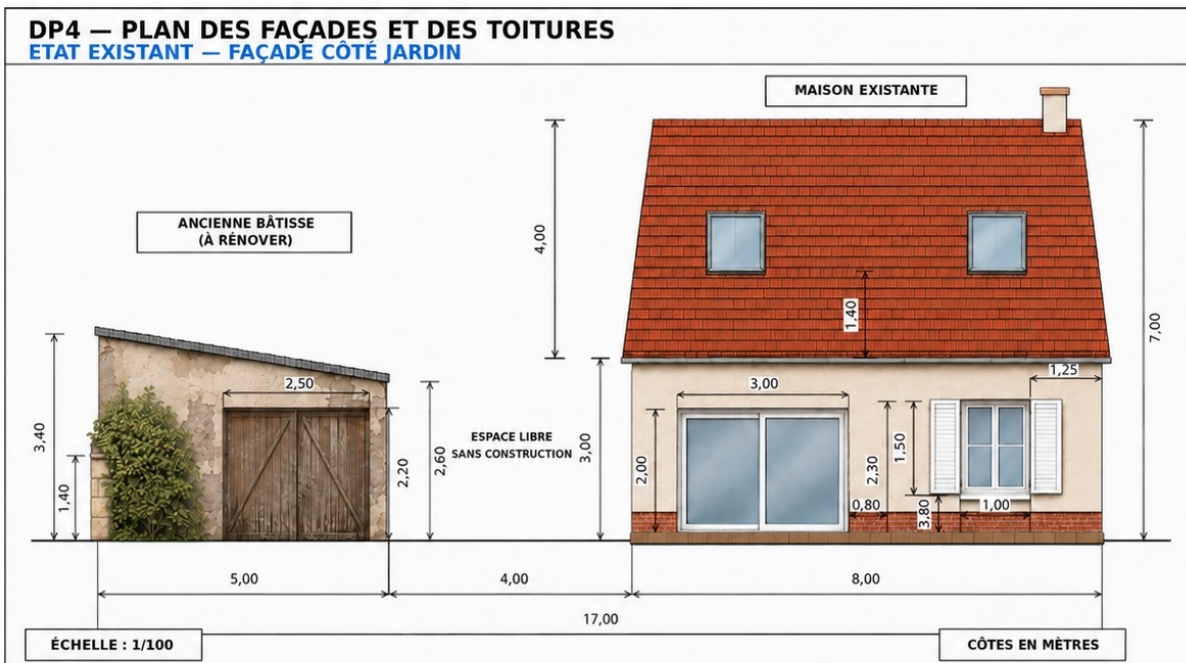


Si les modifications projetées sont assez faciles à repérer au premier coup d'œil sur les façades côté rue et côté jardin, elles sont beaucoup moins évidentes sur la façade latérale extérieure. Sur celle-ci, le volume bâti évolue peu : la rénovation du mur ne modifie pas ses dimensions et la véranda n'est pas visible depuis cet angle.

Sur un plan en couleur (comme celui présenté à gauche) la rénovation reste identifiable, permettant de voir le nouvel enduit et le soubassement décoratif en imitation brique (à noter que l'ensemble de ces travaux doivent être inscrit de façon manuscrite dans le formulaire Cerfa, dans la partie consacrée à la nature et à l'aspect des travaux projetés, ou sur une feuille annexe plus détaillée).

À l'inverse, sur un plan simplifié en noir et blanc, comme celui présenté à droite, ou sur un croquis réalisé au stylo, les différences entre l'état existant et l'état projeté sont plus difficiles à percevoir et à interpréter par le service instructeur. Dans ce cas, des pièces complémentaires, telles qu'un DP5 (présenté au point suivant), pourront être demandées afin de mieux expliquer l'aspect final du projet. Le plan au stylo reste néanmoins aussi recevable que le plan élaboré en couleur, dès lors qu'il comporte toutes les dimensions et cotations nécessaires à sa compréhension. Sa simplicité peut toutefois rendre certaines transformations moins lisibles et justifier l'ajout d'autres documents.

Pour la création de la véranda, la DP4 montre également ses limites. Dans cet exemple, la véranda est accolée, sur ses deux côtés longitudinaux, à des bâtiments existants : la maison principale d'un côté et l'ancienne bâtisse de l'autre. En dehors des vues côté rue et côté jardin, ainsi que des plans de toiture, il est donc impossible de représenter une façade longitudinale complète de la véranda. Dans cette configuration, le DP5 constitue un complément utile, mais c'est surtout le **plan en coupe DP3**, présenté précédemment, qui permet de montrer clairement la longueur de la véranda, ses dimensions et ses raccordements avec les constructions existantes.



L'objectif des plans DP4 est de présenter de manière précise, claire et lisible les dimensions et l'aspect des travaux envisagés. Il convient donc de déterminer quelles façades doivent y apparaître. Dans notre exemple, aucun travail n'est prévu sur la maison elle-même, hormis l'adossement de la véranda à l'une de ses façades.

C'est précisément parce que la véranda s'appuie sur la maison que celle-ci doit figurer sur les plans de la DP4. Sans cette liaison avec le projet, il n'aurait pas été nécessaire de la représenter.

Vous avez probablement remarqué que, pour l'autre façade latérale, le point de vue retenu ne se situe pas à l'extérieur de la parcelle, mais à l'intérieur, à l'emplacement de la future véranda. En effet, une vue prise depuis l'extérieur ne ferait apparaître que la façade de la maison, laquelle masquerait la bâtisse située derrière. Or, cette façade de la maison ne fait l'objet d'aucuns travaux et ne présente donc pas d'intérêt particulier pour l'instruction du dossier. Il est préférable de choisir un point de vue permettant de montrer directement la façade de la bâtisse concernée par les travaux, sur laquelle sont prévues une rénovation et la création d'une ouverture.

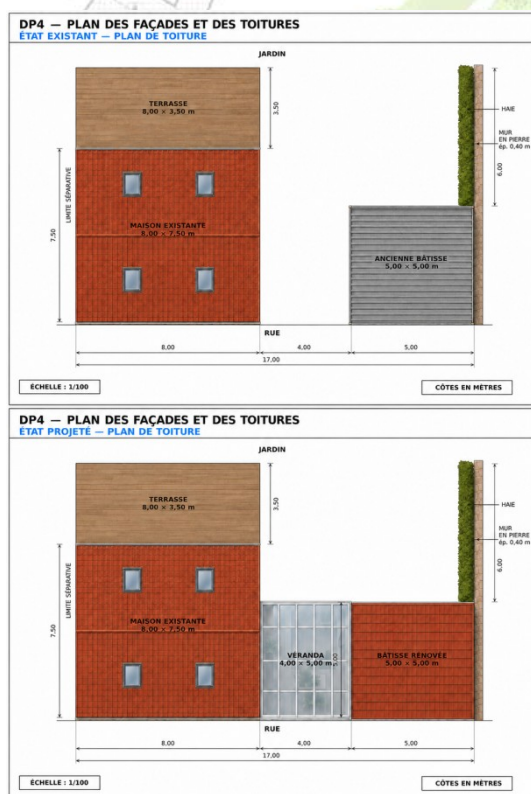
L'absence de la maison sur cette vue ne pose pas de difficulté,



puisqu'aucune modification n'y est prévue. De la même manière, la véranda ne peut pas être représentée sur toute sa longueur, aucune de ses façades longitudinales n'étant visible depuis l'extérieur. Cette information manquante est alors apportée par le plan de coupe, comme expliqué précédemment.

À ce stade, la DP4 est complète : elle comprend les plans de l'état existant et de l'état projeté pour les quatre façades et pour la toiture, soit **dix plans au total**.

Il n'est pas obligatoire de faire appel à un professionnel pour réaliser les plans de son projet. Toutefois, pour des travaux d'une certaine ampleur, comme dans cet exemple, ou dans le cadre d'un permis de construire, cet accompagnement reste conseillé. Le nombre de pièces à produire peut rapidement devenir important, entre les plans DP2, DP3, DP4 et DP5, qui doivent tous être cotés, cohérents entre eux et réalisés à une échelle adaptée.



DP5 – Représentation de l’aspect extérieur

La pièce DP5 est une **représentation de l’aspect extérieur de la construction, faisant apparaître les modifications projetées** (Article R. 431-36c du Code de l’urbanisme).

Derrière cette désignation un peu technique, il faut surtout retenir que cette pièce n’est pas systématiquement obligatoire. Elle intervient lorsque les plans fournis en DPC4 ne suffisent pas à montrer clairement les modifications envisagées. C’est souvent le cas dans des projets de rénovation sans modification du volume du bâti : les plans avant et après peuvent alors rester très proches, sans faire apparaître de manière suffisamment lisible les différences de matériau, de teinte, de finition ou de rendu final.

La DP5 (représentation de l’aspect extérieur) est souvent confondue avec la DP6, pourtant ces deux pièces n’ont pas le même rôle. La DP5 concerne l’aspect de la construction elle-même, alors que la DP6 est une projection permettant de visualiser le projet dans son environnement. Dans les projets de faible ampleur, il arrive fréquemment que la DP6 (document graphique) suffise à faire comprendre les modifications prévues, sans qu’il soit nécessaire d’ajouter une DP5.

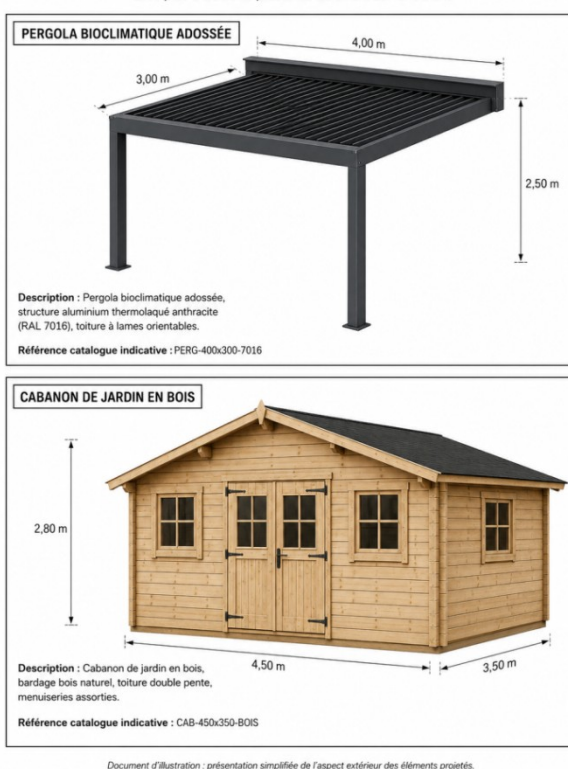
Même facultative, la DP5 reste très utile pour améliorer la lisibilité du dossier. Elle permet de mieux comprendre le rendu final du projet, notamment en ce qui concerne les couleurs, les matériaux, les finitions ou l’apparence générale de l’élément projeté.

En d’autres termes, la DP5 répond à une question simple : **à quoi ressemblera précisément votre projet une fois réalisé ?**

Cette pièce peut prendre différentes formes : une visualisation simple de l’élément prévu, comme un cabanon de jardin ou une pergola vendue dans le commerce (image venant du site commerçant vendant l’élément en question peut suffire), extrait de nuancier montrant la couleur ou la finition choisie, ou encore une illustration du rendu lorsque les plans du DCP4 ne suffisent pas à le faire clairement.

DP5 — REPRÉSENTATION DE L’ASPECT EXTÉRIEUR DU PROJET

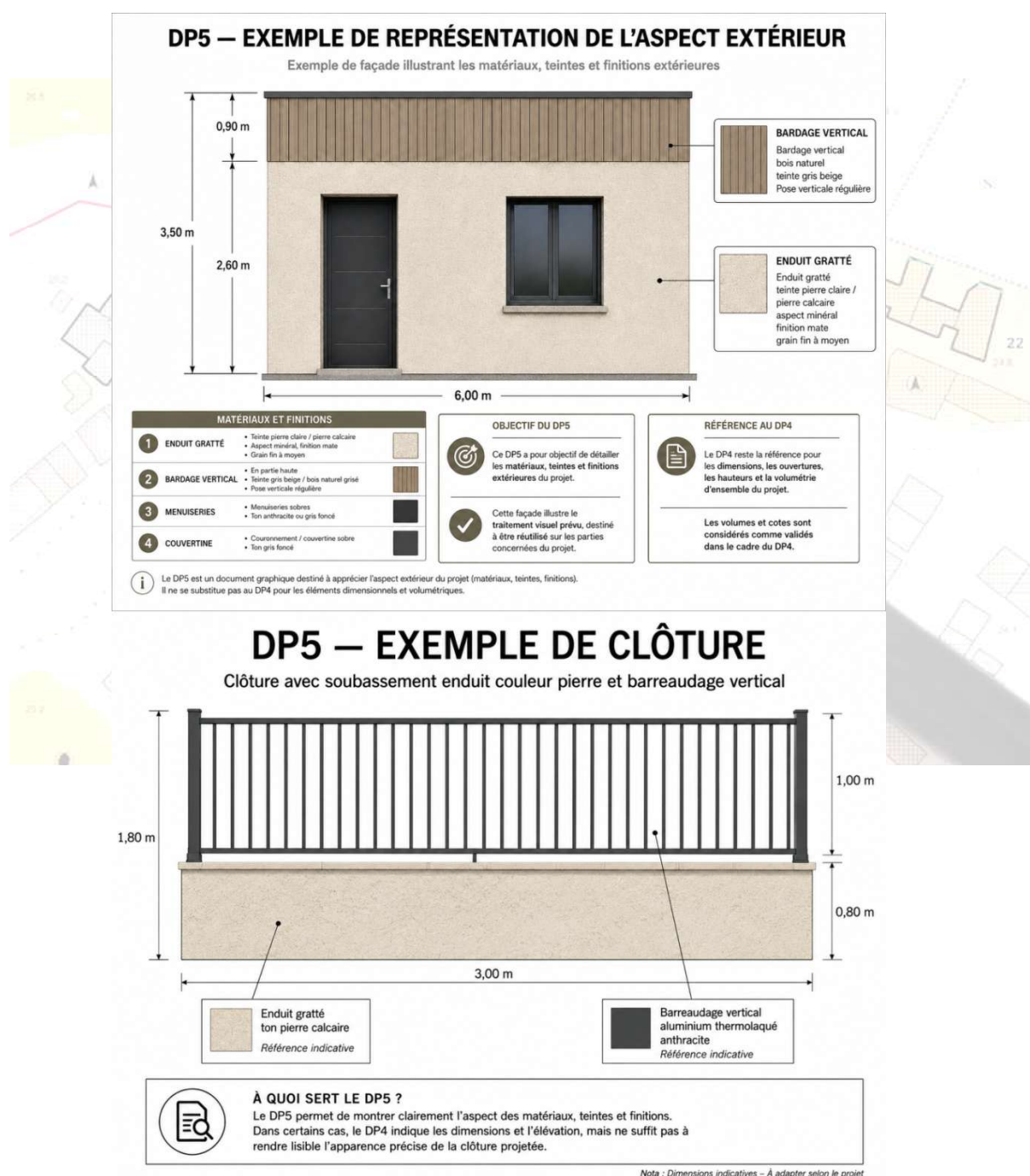
Exemples d’éléments présentés isolément sur fond blanc



Exemple de DP5 :

Dans ce DP5 servant d'exemple, il vient en appui d'un DP4 (plans des façades et des toitures) que l'on considère ici comme suffisamment complet pour permettre d'apprécier les volumes de l'ensemble des bâtiments concernés par la rénovation, ainsi que les différents pans de clôture entièrement refaits. Lorsque le DP4 représente clairement l'intégralité du projet, le DP5 peut, comme dans cet exemple, se limiter à certains éléments ou détails représentatifs.

Par exemple, si une clôture de 30 mètres de longueur conserve les mêmes dimensions, les mêmes matériaux et les mêmes finitions sur l'ensemble de son linéaire, et que son implantation ainsi que ses dimensions apparaissent clairement dans le DP4, il n'est pas nécessaire que le DP5 la représente dans son intégralité. Dans cet exemple, son objectif est avant tout de rendre compte de l'aspect extérieur du projet (couleurs, matériaux, textures et finitions) plutôt que d'en reprendre une nouvelle fois l'ensemble des volumes.



DP6 – Document graphique

Le DP6 est une pièce obligatoire, dès lorsque vous **créez ou modifiez un élément visible depuis l'espace public**, lorsqu'il se **situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable** ou aux **abords des monuments historiques** (c'est-à-dire quasiment tout le temps).

Le **DP6 est un document graphique d'appui**, et non un plan, il n'a donc pas besoin d'être coté à l'échelle comme les autres plans du dossier. Son rôle est de permettre au service instructeur **d'apprécier visuellement la façon dont le projet s'insère dans son environnement**, dans le paysage et par rapport aux constructions avoisinantes. C'est pourquoi il est important de respecter au mieux les proportions et les perspectives, afin de rester cohérent avec le projet souhaité.

Si le DP6 ne paraît pas fidèle aux pièces fournies précédemment (les plans DP2, DP4 ou DP5), que ce soit en raison des volumes qui paraissent trop grands ou trop petits, ou du rendu de couleurs, de matériaux ou de finitions différent de ce qui est annoncé ailleurs dans le dossier, **l'administration pourrait mal interpréter votre demande. Cela peut entraîner une demande de pièces complémentaires, modificatives voire un refus.**

Pour réaliser ce document graphique, plusieurs solutions sont possibles :

- Réaliser un **photomontage** (avec l'IA)
- Produire une axonométrie ou une perspective **3D**
- Faire un **croquis**

Pour gagner en lisibilité, notamment si vous avez opté pour le photomontage, il est conseillé de présenter le DP6 avec le même point de vue que le (faisant apparaître l'environnement avant les travaux). Cela permet de créer une lecture plus simple de type avant/après et aide à mieux situer le projet sur votre parcelle.

En pratique, un photomontage DP6 montrant le projet dans l'environnement, associé à une photographie DP7 (environnement proche) prise depuis le même point de vue, permet de visualiser beaucoup plus clairement le rendu attendu et les changements projetés. Il est donc fortement conseillé de réaliser le DP6 depuis le même angle de vue que la photographie de l'existant, voire directement à partir de celle-ci.



Exemple de DP7 & DP6 :

Dans les exemples suivants, nous montrerons comment la **DP6 (document graphique)** et la **DP7 (photographie de l'environnement proche)** peuvent être complémentaires.

Comme expliqué précédemment, la DP6 est un document graphique d'appui et non un plan. Elle n'a donc pas besoin de faire apparaître des mesures, mais elle doit représenter visuellement le projet dans des proportions cohérentes, avec des couleurs et des matériaux fidèles aux informations indiquées dans le reste du dossier. La DP6 est souvent réalisée sous la forme d'un photomontage à partir d'une photographie existante (même si l'utilisation d'un croquis est autorisée).

Si vous choisissez le photomontage, il est alors conseillé de reprendre le même point de vue que celui utilisé pour la DP7 (voir d'utiliser directement la photographie du DP7 comme support). La DP7, qui sera expliquée ensuite, est une photographie de l'environnement proche existant. Elle est généralement prise depuis la parcelle et doit montrer l'emplacement où les travaux seront réalisés.

L'avantage de garder le même point de vue et le même cadrage entre la DP6 et la DP7 permet de voir l'environnement existant ainsi que les travaux projetés, avec une présentation de type « avant/après », permettant de comparer immédiatement les deux situations, de mieux comprendre l'implantation, les volumes, les couleurs et les matériaux du projet.

Rénovation complète d'un ancien corps de ferme : Dans ce premier exemple, la rénovation complète d'un ancien corps de ferme pour en faire une habitation, en gardant le bâti existant. Les DP6 et DP7 prises du même endroit permettent de comprendre en quelques secondes le projet.



Création d'une extension avec une surélévation : Dans ce second exemple, la création d'une surélévation de la maison pour créer un étage supplémentaire.



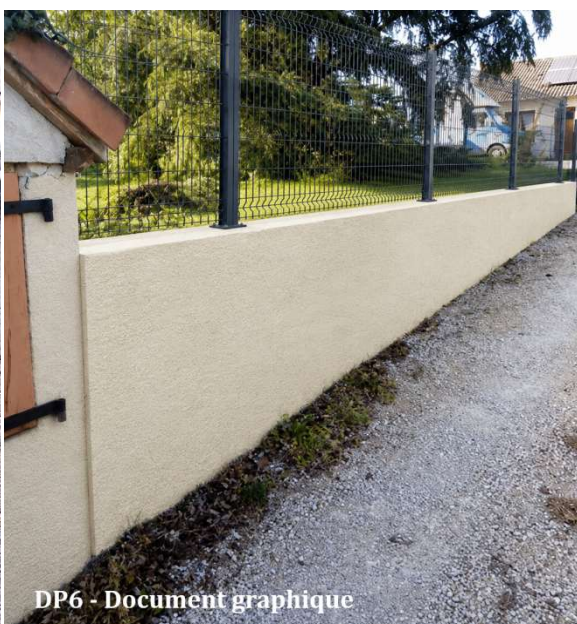
Construction d'une maison sur un terrain à bâtir : Dans ce troisième exemple, il s'agit d'une nouvelle comparaison entre l'état existant (DP7) et l'état projeté (DP6), dans le cadre de la construction d'une maison sur un terrain à bâtir. Cette présentation permet de visualiser immédiatement l'emplacement prévu de la maison sur la parcelle.

Bien entendu, comme indiqué précédemment, le rendu doit être fidèle aux informations figurant dans les autres pièces du dossier. Ainsi, l'implantation de la maison représentée sur le document graphique doit correspondre à celle indiquée sur le plan de masse (DP2), ainsi qu'aux informations apportées par le plan de coupe (DP3). Sa forme, ses volumes, ses ouvertures, ses couleurs et ses matériaux doivent également être cohérents avec les plans de façades et de toiture présentés (DP4 et/ou DP5), selon la nature de la demande.

Pour les projets de grande envergure, comme la construction ou la rénovation complète d'une maison, plusieurs documents graphiques DP6 peuvent être demandés depuis différents points de vue. L'instructeur chargé d'étudier le dossier ne disposera que du formulaire Cerfa et des pièces fournies pour se faire une idée complète et précise du projet. Si ces éléments sont insuffisants, imprécis ou incohérents entre eux, cela peut entraîner une demande de pièces complémentaires, une demande de modification du projet, voire un refus de l'autorisation d'urbanisme.



Rénovation de clôture : Dans ce dernier exemple, la rénovation d'un mur en parpaing surmonté d'un grillage. Les travaux prévoient de recouvrir les parpaings avec un enduit gratté couleur pierre et de changer le grillage par un plus récent, rigide et gris anthracite. La taille de la nouvelle clôture reste identique à l'ancienne.



DP7 – Photographie de l’environnement proche

La DP7 consiste à joindre une ou plusieurs photographies permettant de situer le terrain où le projet est situé, dans son environnement proche. Ces photographies peuvent être prises, soit directement depuis la parcelle concernée, soit à proximité immédiate, selon le point de vue permettant de présenter le plus clairement le terrain et son environnement.

La photographie doit notamment permettre d’identifier la parcelle, les constructions existantes, les limites visibles du terrain, la végétation, la voie publique ainsi que les bâtiments ou les propriétés situés à proximité. En zone urbaine, elle fera généralement apparaître une partie de la parcelle, les constructions qui s’y trouvent et le voisinage immédiat. Dans un environnement rural ou isolé, elle pourra ne faire apparaître aucun bâtiment voisin : elle devra néanmoins montrer suffisamment le paysage et les caractéristiques des abords pour permettre de comprendre le contexte dans lequel s’inscrit le terrain.



Contrairement à la DP6 qui montre le projet de travaux inséré dans son environnement, la DP7 sert à montrer le lieu tel qu’il est avant la réalisation des travaux (c’est l’environnement immédiat qui est l’objet de cette pièce).

Contrairement à la DP6 qui montre le projet de travaux inséré dans son environnement, la DP7 montre le terrain et ses abords dans leur état actuel, avant les travaux.

Si vous avez opté pour un photomontage pour réaliser la DP6, il est conseillé de conserver le même point de vue et le même cadrage que pour la DP7 (l’idéal consiste même à utiliser directement la photographie de la DP7 comme support du photomontage utilisé en DP6). La comparaison entre l’état existant et l’état projeté devient alors immédiate et beaucoup plus lisible, ce qui facilite la compréhension et l’étude du dossier par le service instructeur.

Enfin, les points et les angles des prises de vue peuvent être indiqués sur le plan de masse, afin que le service instructeur puisse repérer précisément l’emplacement et l’orientation de chaque photographie.

DP8 – Photographie de l’environnement lointain

La DP8 est une photographie permettant de situer le terrain dans son environnement lointain. Elle doit montrer l’aspect général du terrain d’implantation du projet ainsi que celui des terrains avoisinants. Elle permet ainsi au service instructeur de comprendre le contexte plus large dans lequel le projet viendra s’inscrire.

Cette pièce est particulièrement utile lorsque l’instruction technique du dossier est assurée par un service mutualisé qui ne connaît pas nécessairement les lieux aussi précisément que les services ou les élus de la commune. À Balagny-sur-Thérain, les demandes restent déposées auprès de la mairie, mais leur instruction technique est assurée par le service instructeur de la Communauté de communes Thelloise. Le DP8 permet donc de donner un visuel au service chargé de l’instruction, qui ne connaît pas directement les lieux.

Contrairement à la DP7, qui présente le terrain et ses abords immédiats, la DP8 doit offrir une vue plus large. Il convient donc généralement de prendre la photographie depuis l’espace public, avec suffisamment de recul pour faire apparaître le terrain concerné et son environnement général.

Pièce DP7		Pièce DP8	
Objectif	 Montrer l'implantation sur la parcelle.	 Montrer l'intégration dans le paysage.	
Échelle de vue	 Environnement proche (terrain, abords directs).	 Environnement lointain (rue, quartier, paysage).	
Point de vue typique	 Depuis le terrain lui-même.	 Depuis le domaine public (la rue).	
Question répondue	 Où se situe le projet sur le terrain ?	 Comment le projet s'insère-t-il dans son contexte général ?	

En zone urbaine, cette photographie doit notamment permettre de visualiser l'aspect général de la rue, des espaces publics et des façades environnantes (autrement dit, l'apparence des constructions voisines et des abords de votre projet). En zone rurale, elle doit plutôt montrer le terrain dans le paysage environnant.

Exemple d'utilité de la DP8 : Dans cette rue du nord de la France, composée de maisons en briques rouges de type coron, (pouvant rappeler la cité Bel-Air à Balagny). Les constructions visibles présentent une forte homogénéité architecturale, aussi bien par leurs volumes que par les matériaux et les couleurs employés. Supposons que le PLU autorise pour les façades, aussi bien la brique rouge qu'un enduit de couleur pierre locale.



La présence de ces deux possibilités dans le règlement ne signifie pas nécessairement qu'elles conviendront de la même manière à toutes les situations. Dans un ensemble urbain présentant une unité architecturale aussi marquée, la DP8 permettra au service instructeur d'apprécier l'effet du projet sur son environnement général.

Si les matériaux ou les couleurs envisagés sont susceptibles de rompre fortement cette unité, l'autorité compétente pourra demander leur adaptation, imposer certaines prescriptions ou, dans certains cas, refuser le projet. Une telle décision devra toutefois reposer sur les règles du PLU ou sur une atteinte suffisamment caractérisée au caractère des lieux avoisinants.

(L'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme. Celui-ci permet à l'autorité compétente de refuser un projet ou de l'assortir de prescriptions particulières lorsqu'il porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants)

Lorsque la configuration des lieux ne permet pas d'obtenir une vue suffisamment large depuis un seul emplacement, il est conseillé de joindre plusieurs photographies complémentaires. Ensemble, elles doivent permettre de comprendre clairement la situation du terrain et les caractéristiques générales de son environnement.

DPC8-1 Photographie environnement lointain		DPC8-2 Photographie environnement lointain		PHOTOGRAPHIE	
				PHASE	SCHELLE
ATELIER HORIZON Architectures & Coordination		ATELIER HORIZON SAS d'Architecture 18 rue des Tilleuls 60000 Amiens contact@atelierhorizon.fr		PC	-
MAITRE D'OUVRAGE		MAITRE D'OUVRAGE		FORMAT	A3
M. et Mme Martin 12 rue des Bouteilles 60000 Saint-Louis-Elisabeth		Rénovation et extension d'une maison 38 rue du Champ de Mars 60000 SAINT-LOUIS-ELISABETH		VERSION 1	02/07/2025
				N°10 PCMI8	

Des images issues d'outils comme « Google Street View » peuvent être utilisées, à condition qu'elles soient récentes et fidèles à l'état réel des lieux. Toutefois, des photographies prises sur place restent toujours préférables, car elles sont plus précises et plus fiables pour l'instruction du dossier.