

COMMENT RÉALISER UN DP1 / PC1 ?

LE PLAN DE SITUATION



Objectif : Localiser le terrain dans la commune et montrer son environnement proche.

1 CHOISIR SA SOURCE

Rendez-vous sur l'un des sites suivants :

- Cadastre.gouv.fr
- Géoportail.gouv.fr
- Google Maps

cadastre
gouv.fr

géoportail



2 RECHERCHER LE TERRAIN

Saisir l'adresse complète ou les références cadastrales (section et numéro).

12 rue des Lilas, 31200 Toulouse

ou

Section AB n°1234

3 FAIRE UNE CAPTURE D'ÉCRAN

Affichez la vue souhaitée (échelle adaptée) puis faites une capture d'écran.



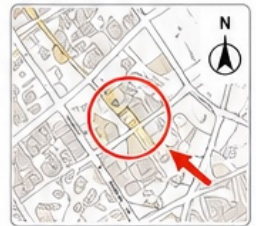
4 AJOUTER LES ÉLÉMENTS OBLIGATOIRES

Sur votre capture, ajoutez :

- ✓ Le nord
- ✓ Le repérage du terrain (cercle ou contour rouge)
- ✓ Une flèche de repérage si nécessaire

5 FINALISER LE PLAN

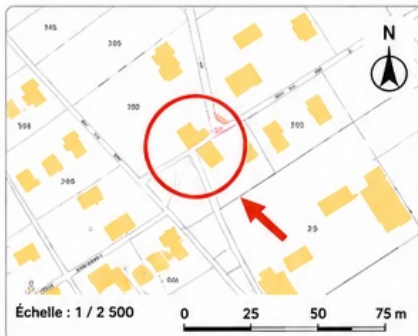
Vérifiez que le plan est lisible et complet.



EXEMPLES DE SOURCES ET DE RENDUS POSSIBLES

1. CADASTRE.GOUV.FR

1. Rechercher la parcelle
2. Se placer à l'échelle souhaitée
3. Capture d'écran



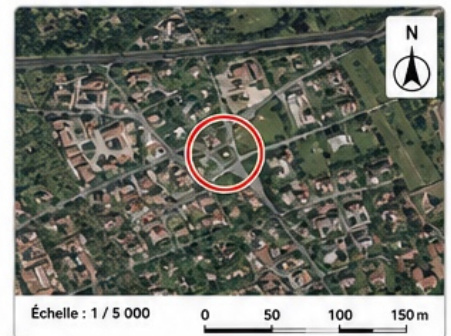
2. GÉOPORTAIL

1. Rechercher la commune ou l'adresse
2. Se placer à l'échelle souhaitée
3. Capture d'écran



3. GOOGLE MAPS

1. Rechercher l'adresse
2. Se placer à l'échelle souhaitée
3. Capture d'écran



COMMENT AJOUTER LES ÉLÉMENTS SUR VOTRE PLAN ?

1. Cercle rouge ou contour pour délimiter le terrain

2. Flèche de repérage si le terrain n'est pas visible à l'échelle

4. Barre d'échelle (indispensable)



3. Nord (symbole obligatoire)



LE RÉSULTAT FINAL



QUELLE ÉCHELLE CHOISIR ?

L'échelle doit permettre de situer le terrain dans son environnement sans être trop zoomée ni trop éloignée.

- Ville / commune : 1/10 000 à 1/25 000
- Quartier : 1/5 000 à 1/10 000
- Environnement proche : 1/2 000 à 1/5 000



Conseil : Choisissez l'échelle qui permet de voir les voies principales, le quartier et les repères utiles (équipements, cours d'eau, monuments...).

ERREURS FRÉQUENTES

- ✗ Terrain non localisé ou mal repéré
- ✗ Absence du nord
- ✗ Échelle absente
- ✗ Échelle inadaptée (trop zoomée ou trop éloignée)
- ✗ Plan flou ou illisible
- ✗ Pas de flèche de repérage lorsque le terrain n'est pas visible à l'échelle choisie

CHECK-LIST DP1 / PC1

- ✓ Source officielle utilisée (cadastre, géoportail...)
- ✓ Adresse ou référence cadastrale correcte
- ✓ Nord présent
- ✓ Terrain repéré par un cercle ou contour rouge
- ✓ Flèche de repérage si nécessaire
- ✓ Échelle indiquée avec barre d'échelle
- ✓ Plan lisible et compréhensible

★ ASTUCES PRATIQUES



Imprimez au format A4 paysage pour une meilleure lisibilité.



Enregistrez votre plan en JPG ou PDF pour l'intégrer dans votre dossier.



Vous pouvez ajouter des repères utiles : rues, cours d'eau, équipements publics, lieux-dits, etc.



RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Article R.431-36 du Code de l'urbanisme (Déclaration préalable)
Article R.431-9 du Code de l'urbanisme (Permis de construire)

COMMENT RÉALISER UN DP2 / PC2 ? LE PLAN DE MASSE

Objectif : Montrer le projet vu du dessus et son implantation sur le terrain.



1 TÉLÉCHARGER LE PLAN CADASTRAL

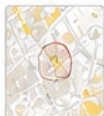
Rendez-vous sur :

- cadastre.gouv.fr
- ou geoportail.gouv.fr

Recherchez votre parcelle et téléchargez le plan cadastral.

cadastre.gouv.fr

geoportail.gouv.fr



2 PRÉPARER LE PLAN DE BASE

Ouvrez le fichier dans PowerPoint, Canva ou un autre logiciel.



Verrouillez le fond de plan pour pouvoir dessiner par-dessus.



3 TRACER L'EXISTANT

Représentez tous les éléments déjà présents sur le terrain.

- Bâtiments existants
- Annexes (garage, abri...)
- ▲ Accès et portails
- Clôtures / murs
- Végétation (arbres, haies)
- Réseaux (eau, élec, EU, EP)
- Stationnements existants

4 DESSINER LE PROJET

Représentez les constructions ou aménagements à créer.

- Projet (extension, terrasse, piscine...)

Utilisez une couleur ou un type de hachure différent.

5 INDIQUER LES COTES ET DISTANCES

Cotez toutes les dimensions importantes :

- ✓ Distances aux limites
- ✓ Dimensions des constructions
- ✓ Distances entre éléments
- ✓ Largeur des accès

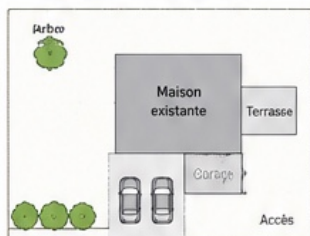
6 FINALISER LE PLAN

Ajoutez les informations obligatoires.

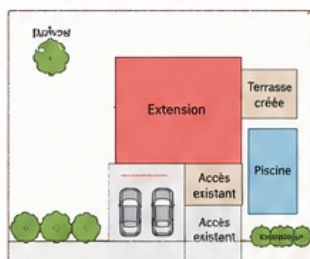
- ✓ Le nord
- ✓ L'échelle
- ✓ La légende
- ✓ Les références cadastrales
- ✓ Les hauteurs si nécessaire

EXEMPLE DE PLAN DE MASSE (AVANT / APRÈS)

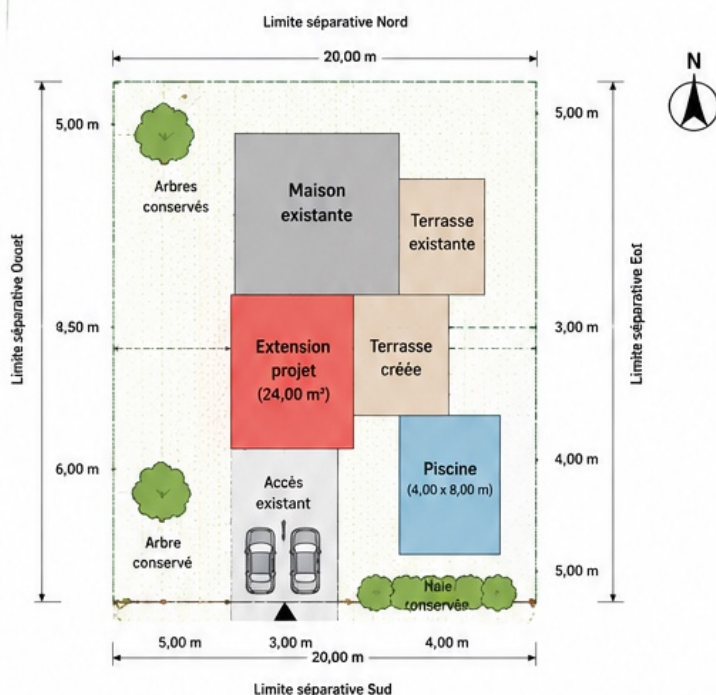
AVANT TRAVAUX (EXISTANT)



APRÈS TRAVAUX (PROJET)



EXEMPLE DÉTAILLÉ AVEC COTATIONS



LÉGENDE

- Existant (bâtiments)
- Projet
- Terrasse
- Piscine
- ▲ Accès / portail
- Clôture / mur
- Haie
- Arbre conservé
- ✗ Arbre supprimé
- Stationnement
- Réseau eau potable
- Réseau électricité
- Eaux usées (EU)
- Eaux pluviales (EP)

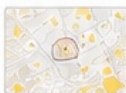
RÉFÉRENCES CADASTRALES

Section : AB
Numéro : 1234
Superficie : 500 m²

COMMENT RÉALISER SON PLAN DE MASSE AVEC POWERPOINT (OU CANVA) ?

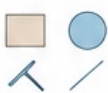
1 Insérer le plan cadastral

Insertion > Images et placez votre plan en fond.



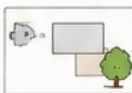
2 Ajouter les formes

Insertion > Formes (rectangles, cercles, lignes...).



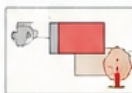
3 Dessiner l'existant

Maison en gris, annexes en beige, végétation en vert, accès en noir...



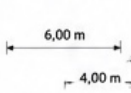
4 Dessiner le projet

Extension, piscine, utilisez une autre couleur (ex : rouge).



5 Ajouter les cotes

Insertion > Ligne puis ajoutez les dimensions.



6 Ajouter le nord

Insertion > Icônes puis choisissez le symbole nord.



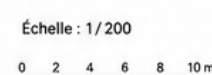
7 Ajouter la légende

Insérez une zone de texte et listez les éléments avec les couleurs.



8 Vérifier l'échelle

Inscrivez l'échelle choisie et vérifiez la lisibilité.



ÉCHELLE CONSEILLÉE



Le plan de masse doit être à une échelle comprise entre 1/100 et 1/500.

La plus courante : 1/200

Échelle 1/200



INFORMATIONS OBLIGATOIRES

- ✓ Le nord
- ✓ L'échelle
- ✓ Les cotes
- ✓ Les limites séparatives
- ✓ Les accès et stationnements
- ✓ Les réseaux
- ✓ La légende
- ✓ Les références cadastrales

LES PIÈGES À ÉVITER

- ✗ Aucune cote ou distances non indiquées
- ✗ Absence de nord
- ✗ Pas d'échelle
- ✗ Limites séparatives absentes ou imprécises
- ✗ Stationnements oubliés
- ✗ Réseaux non représentés
- ✗ Arbres ou végétation non indiqués
- ✗ Projet non différencié de l'existant
- ✗ Plan surchargé et illisible

CHECK-LIST DP2 / PC2

- ✓ Plan cadastral à jour utilisé
- ✓ Limites séparatives tracées
- ✓ Existant complet et exact
- ✓ Projet clairement représenté
- ✓ Distances aux limites cotées
- ✓ Accès et stationnements indiqués
- ✓ Réseaux représentés
- ✓ Légende complète présente
- ✓ Échelle lisible
- ✓ Plan propre et compréhensible

OUTILS GRATUITS UTILES

- cadastre.gouv.fr (plan cadastral)
- geoportail.gouv.fr (fonds de plan)
- QGIS (cartographie)
- SketchUp Free (modélisation 3D)
- Canva (design et plans)
- PowerPoint (plans simples)



ASTUCE PRO

Utilisez toujours des couleurs différentes pour l'existant et le projet afin que le plan soit lisible en un coup d'œil.



RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Article R.431-36 du Code de l'urbanisme (Déclaration préalable)
Article R.431-9 du Code de l'urbanisme (Permis de construire)



CONSEIL

Un plan propre, clair et coté évite une demande de pièces complémentaires et accélère l'instruction de votre dossier.

© Mélissa AYDIN

Document pédagogique

Sources : Code de l'urbanisme - Légifrance - Service-Public.fr - Cadastre.gouv.fr - Geoportail.gouv.fr

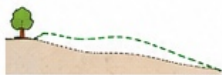
COMMENT RÉALISER UN DP3 / PC3 ? LE PLAN EN COUPE

Objectif : Montrer le terrain et la construction vus de profil.
Faire apparaître les hauteurs et l'implantation du projet.



1 OBSERVER LE TERRAIN ET LE PROJET

Repérez les points hauts et bas du terrain.
Prenez les cotes existantes (hauteurs, niveaux, distances...).



2 CHOISIR LE SENS DE LA COUPE

Choisissez une coupe représentative du terrain et du projet (généralement par la plus grande longueur de la construction).



3 TRACER LE TERRAIN NATUREL (TN)

Tracez le profil du terrain naturel en suivant les pentes existantes.



4 DESSINER LA CONSTRUCTION EXISTANTE

Dessinez le bâtiment existant (couverture, murs, planchers). Utilisez une couleur neutre (ex : gris).



5 DESSINER LE PROJET

Ajoutez l'extension ou la construction projetée dans une couleur différente (ex : rouge).

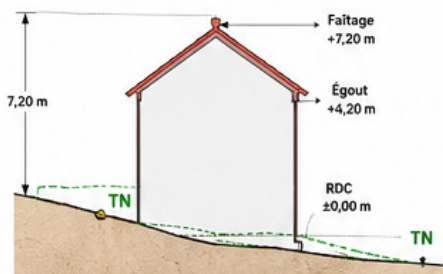


6 AJOUTER LES COTES ET INFORMATIONS

- ☒ Hauteurs (égout, faîtage...)
- ☒ Niveaux (TN, TF, RDC...)
- ☒ Déblais / remblais
- ☒ Distance entre niveaux
- ☒ Échelle, légende, titre

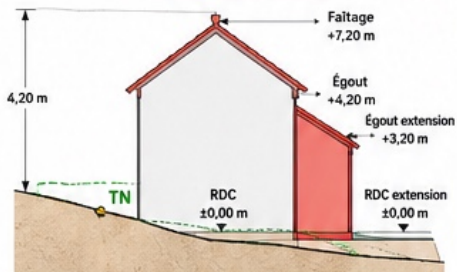
EXEMPLE DE COUPE AVANT / APRÈS

AVANT TRAVAUX (EXISTANT)



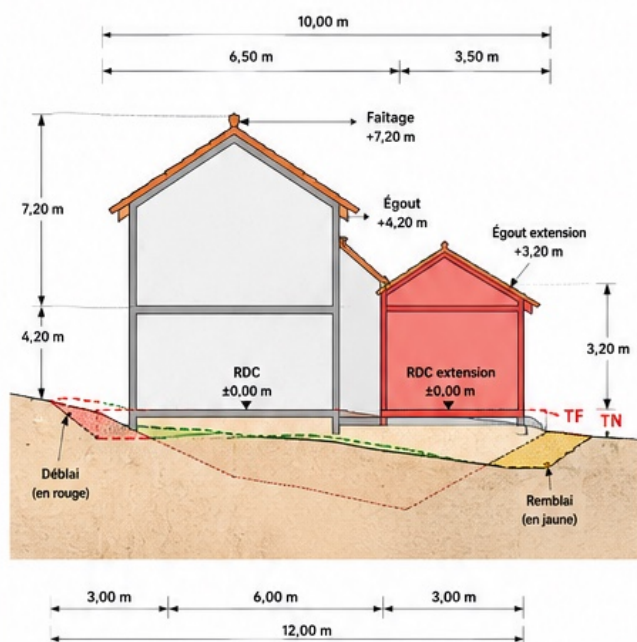
Coupe A - A'

APRÈS TRAVAUX (PROJET)



Coupe A - A'

EXEMPLE DÉTAILLÉ AVEC COTATIONS



Coupe A - A'

LÉGENDE

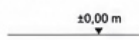
- Bâtiment existant
- Projet (extension)
- Toiture
- Terrain naturel (TN)
- Terrain fini (TF)
- Déblai
- Remblai
- Niveau
- Cote verticale
- Cote horizontale

ÉLÉMENTS À FAIRE APPARAÎTRE

- ☒ Terrain naturel (TN)
- ☒ Terrain fini (TF)
- ☒ Hauteurs à l'égout
- ☒ Hauteurs au faîtage
- ☒ Niveaux (RDC, sous-sol...)
- ☒ Déblais / remblais
- ☒ Distances horizontales
- ☒ Échelle et titre

COMMENT DESSINER SA COUPE ? (ÉTAPES PRATIQUES)

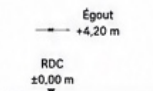
1 Tracer une ligne de référence horizontale (0,00 m = RDC).



2 Tracer le terrain naturel (TN) en suivant la pente existante.



3 Reporter les niveaux existants (RDC, égout, faîtage...).



4 Dessiner la construction existante.



5 Ajouter le projet (extension, garage, piscine, abri...).



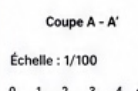
6 Afficher le terrain fini (TF) après travaux.



7 Indiquer toutes les cotes verticales et horizontales.

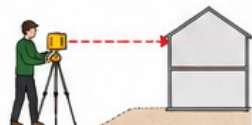


8 Compléter avec légende, titre et échelle.



COMMENT CONNAÎTRE LES HAUTEURS ?

- Sur les plans du constructeur
- Sur le permis de construire existant
- En mesurant sur le terrain
- Avec un laser ou un décamètre
- À l'aide d'un niveau ou d'un clinomètre



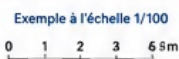
ÉCHELLE CONSEILLÉE

L'échelle doit permettre de lire facilement les cotes.

Échelles courantes :

- 1/50 (fortement recommandé)
- 1/100
- 1/200 (si le projet est petit)

À éviter : 1/500 ou plus (illisible)



LES PIÈGES À ÉVITER

- ✗ Terrain naturel absent ou approximatif
- ✗ Aucune cote verticale ou horizontale
- ✗ Hauteurs non indiquées (égout/faîtage)
- ✗ Pente du terrain non respectée
- ✗ Déblais / remblais non représentés
- ✗ Niveaux (RDC, sous-sol) manquants
- ✗ Échelle absente
- ✗ Coupe non représentative du projet
- ✗ Légende absente ou incomplète

CHECK-LIST DP3 / PC3

- ☒ Coupe représentative du terrain et du projet
- ☒ Terrain naturel tracé correctement
- ☒ Terrain fini indiqué
- ☒ Hauteurs égout et faîtage indiquées
- ☒ Niveaux (RDC, sous-sol...) mentionnés
- ☒ Déblais et remblais représentés
- ☒ Cotes verticales et horizontales présentes
- ☒ Échelle lisible
- ☒ Légende complète
- ☒ Titre (Coupe A-A', etc.) indiqué

OUTILS UTILES (GRATUITS)

- SketchUp Free (modélisation 3D simple)
- QCAD (dessin technique 2D)
- Sweet Home 3D (coupe 3D)
- Canva (mise en page)
- PowerPoint (dessin simple)



ASTUCE PRO

Utilisez des lignes légères pour le terrain et des traits plus épais pour les constructions. La clarté prime sur le décor !



RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Article R.431-10 du Code de l'urbanisme (DP)
Article R.431-9 du Code de l'urbanisme (PC)



CONSEIL

Un plan en coupe clair et coté évite une demande de pièces complémentaires et accélère l'instruction de votre dossier.

© Mélissa AYDIN

Document pédagogique

Sources : Code de l'urbanisme - Légifrance - Service-Public.fr - Cadastre.gouv.fr - Géoportail.gouv.fr

COMMENT RÉDIGER UNE NOTICE DESCRIPTIVE ?

DP11 • PCMI4 • PC4 • PA4

Permettre à l'administration de comprendre le projet et d'apprécier son intégration dans l'environnement.

POUR QUELLE DEMANDE ?

- DP11** Déclaration Préalable (si la notice est requise)
- PCMI4** Permis de Construire Maison Individuelle
- PC4** Permis de Construire (autres constructions)
- PA4** Permis d'Aménager



1 DÉCRIRE L'ÉTAT ACTUEL

Présenter la situation existante du terrain et ses abords.

- Les constructions existantes
- Les aménagements présents
- Les clôtures et portails
- Les accès et voirie
- La végétation
- La topographie du terrain
- Prendre des photos

2 DÉCRIRE LE PROJET

Expliquer la nature et l'objectif des travaux.

- Extension
- Garage / Carport
- Abri de jardin
- Piscine
- Clôture
- Pergola / Auvent
- Création d'ouvertures
- Autres travaux

3 PRÉCISER LES MATÉRIEAUX

Décrire les matériaux et les couleurs utilisés.

- Couleur des façades (enduit...)
- Menuiseries (matériau, couleur)
- Couverture (tuiles, bac acier...)
- Gouttières et descentes d'eaux
- Volets (matériau, couleur)
- Clôtures et portails
- Revêtements de sol (terrasse...)

4 EXPLIQUER L'INSERTION DANS LE SITE

Montrer que le projet s'intègre dans son environnement.

- Végétation conservée
- Haies existantes
- Constructions voisines
- Harmonie des couleurs
- Intégration architecturale
- Respect du paysage et du quartier

CONSEILS PRATIQUES

- Être clair, précis et concis. Éviter les termes trop techniques.
- Rédiger en phrases simples et complètes.
- S'appuyer sur les plans et les photos du dossier.
- Utiliser un vocabulaire adapté à l'urbanisme.
- Vérifier l'orthographe et la grammaire.

INFORMATIONS UTILES

- À qui s'adresse la notice ?**
À l'administration (mairie, service urbanisme, ABF...).
- Que doit-elle permettre ?**
Comprendre le projet et évaluer son impact.
- Quelle longueur ?**
1 à 2 pages maximum (plus si nécessaire).
- Format conseillé**
PDF – Police lisible – Interligne simple.

EXEMPLE DE NOTICE DESCRIPTIVE

DP11 • PCMI4 • PC4 • PA4

1 ÉTAT ACTUEL DU TERRAIN

Le terrain est situé en zone urbaine, dans un quartier résidentiel constitué de maisons individuelles. Il est actuellement occupé par une maison d'habitation construite en 2005.

La parcelle est clôturée sur toutes ses limites par un mur bahut surmonté d'une clôture grillagée côté rue, et par des haies végétales sur les limites séparatives.

Le terrain est relativement plat. L'accès se fait depuis la rue par un portail coulissant existant. Une allée permet l'accès au garage et à l'entrée principale.

Le jardin comprend une pelouse, quelques arbres d'ornement (un olivier, un érable) et une terrasse dallée à l'arrière de la maison.

2 DESCRIPTION DU PROJET

Le projet consiste en la création d'une extension d'environ 24 m² sur la façade sud de la maison, destinée à accueillir une chambre et une salle d'eau.

La hauteur au faîtage de l'extension sera inférieure à celle de la construction principale. L'accès existant et le stationnement sur la parcelle ne seront pas modifiés.

Le projet n'entraîne aucun changement de destination. Les réseaux existants (eau, électricité, assainissement) seront utilisés.

3 ASPECT EXTÉRIEUR

Les façades de l'extension seront réalisées avec un enduit ton pierre identique à celui de la construction principale.

Les menuiseries seront en aluminium de couleur gris anthracite (RAL 7016). La couverture sera réalisée en tuiles terre cuite canal identiques à l'existant, avec des gouttières et descentes d'eaux en zinc naturel.

Les volets roulants seront en aluminium gris anthracite.

4 INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Le projet s'inscrit dans la continuité architecturale de la construction existante et du quartier. Les matériaux et couleurs choisis assurent une cohérence avec l'existant et les constructions voisines.

Les arbres et la haie existante en limite séparative seront conservés.

L'extension sera peu visible depuis l'espace public et ne portera pas atteinte au paysage urbain.

Le projet respecte les règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.



À adapter à votre projet !

Cette notice est un exemple. Adaptez-la à votre terrain, vos travaux, vos matériaux et votre environnement.

LES PIÈGES À ÉVITER

- Notice trop courte ou incomplète.
- Aucune description du terrain existant.
- Matériaux et couleurs non précisés.
- Aucune mention de la végétation et des abords.
- Texte trop technique ou incompréhensible.
- Informations contradictoires avec les plans ou photos.
- Copier-coller d'exemples non adaptés à votre projet.

CHECK-LIST

DP11 • PCMI4 • PC4 • PA4

- État actuel du terrain décrit (constructions, accès, végétation...).
- Nature des travaux expliquée (quoi, pourquoi, surface...).
- Matériaux et couleurs précisés.
- Menuiseries, toiture, gouttières, clôtures décrites.
- Insertion paysagère et architecturale expliquée.
- Texte clair, cohérent et compréhensible.
- En accord avec les plans et photos.

MOTS ET EXPRESSIONS UTILES (à adapter à votre projet)

POUR DÉCRIRE LE TERRAIN

- Le terrain est situé...
- La parcelle est occupée par...
- Le terrain est plat / en pente...
- La parcelle est clôturée par...
- L'accès se fait depuis...
- Le jardin comprend...

POUR DÉCRIRE LE PROJET

- Le projet consiste à...
- Il est prévu la création de...
- Cette extension permettra...
- Aucun changement de destination n'est prévu.
- Le stationnement ne sera pas modifié.

POUR LES MATÉRIEAUX

- Les façades seront réalisées avec...
- Les menuiseries seront en...
- La couverture sera en...
- Les gouttières seront en...
- Les volets seront en...
- La couleur des façades sera...

POUR L'INSERTION

- Le projet s'intègre dans...
- Le projet s'harmonise avec...
- Les matériaux et couleurs choisis assurent une cohérence...
- Le projet ne modifie pas le caractère du quartier.

POUR LA VÉGÉTATION

- Les arbres existants seront conservés.
- La haie en limite séparative sera maintenue.
- Aucune végétation ne sera supprimée.
- Les plantations existantes seront préservées.

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Article R.431-10 du Code de l'urbanisme
La notice descriptive permet d'apprécier la nature du projet et son impact sur l'environnement.

BON À SAVOIR

Une notice bien rédigée facilite l'instruction de votre dossier et évite les demandes de pièces complémentaires.

FORMAT ET NOMMAGE CONSEILLÉS

Format : PDF
Nom : DP11_Notice_descriptive.pdf
ou PCMI4_Notice_descriptive.pdf
ou PC4_Notice_descriptive.pdf
ou PA4_Notice_descriptive.pdf
Taille conseillée : ≤ 2 Mo

© Mélissa AYDIN

Document pédagogique

Sources : Code de l'urbanisme – Service-Public.fr
Cadastre.gouv.fr – Legifrance.gouv.fr



COMMENT RÉALISER UN DP5 / PC5 ? LES FAÇADES ET TOITURES

Objectif : Montrer l'aspect extérieur du bâtiment avant et après travaux.
Faire apparaître les matériaux, les ouvertures, les couleurs et les hauteurs.



1 OBSERVER LE BÂTIMENT

Repérez les façades existantes : Nord, Sud, Est et Ouest.

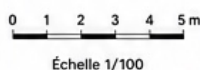
Prenez des photos de chaque façade.



2 CHOISIR L'ÉCHELLE

L'échelle conseillée est 1/100 ou 1/50.

Tous les éléments doivent être proportionnels.



Échelle 1/100

3 DESSINER L'EXISTANT

Reproduisez fidèlement les façades existantes :

- ouvertures
- matériaux
- toitures
- niveaux



4 DESSINER LE PROJET

Ajoutez les modifications ou extensions prévues.

Utilisez une couleur différente (ex : rouge) pour le projet.



5 INDiquer LES HAUTEURS

Cotez les hauteurs à l'égout, au faîtage et la hauteur totale.

Indiquez les niveaux (RDC, étage...).



6 PRÉCISER LES MATÉRIAUX ET COULEURS

Indiquez les matériaux et les teintes utilisés pour chaque élément de la façade et de la toiture.



EXEMPLES DE FAÇADES (AVANT / APRÈS)

FAÇADE NORD

AVANT TRAVAUX (EXISTANT)



APRÈS TRAVAUX (PROJET)



FAÇADE SUD

AVANT TRAVAUX (EXISTANT)



APRÈS TRAVAUX (PROJET)



FAÇADE EST

AVANT TRAVAUX (EXISTANT)



APRÈS TRAVAUX (PROJET)



FAÇADE OUEST

AVANT TRAVAUX (EXISTANT)



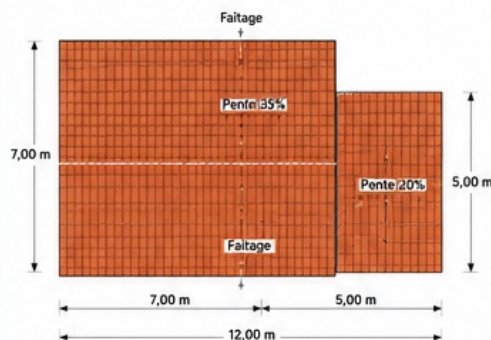
APRÈS TRAVAUX (PROJET)



EXEMPLE DÉTAILLÉ AVEC COTATIONS (FAÇADE SUD)



EXEMPLE DE PLAN DE TOITURE (VUE DE DESSUS)



LÉGENDE FAÇADES ET TOITURES

- Existant
- Projet
- Toiture (tuiles terre cuite)
- Menuiseries (Alu gris anthracite)
- Volets (bois gris)
- Enduit ton pierre
- Bardage bois

MATÉRIAUX ET COULEURS (EXEMPLE À PRÉCISER)

- Enduit : ton pierre (RAL 1015)
- Menuiseries : aluminium gris anthracite (RAL 7016)
- Volets : bois peint gris clair (RAL 7035)
- Couverture : tuiles terre cuite
- Gouttières / descentes : zinc gris

COMMENT DESSINER SES FAÇADES ? (ÉTAPES PRATIQUES)

1 Prendre des photos

Photographiez chaque façade sous un angle bien perpendiculaire.



2 Choisir l'échelle

Déterminez l'échelle (ex : 1/100). Mesurez les hauteurs et largeurs.



3 Tracer le cadre

Dessiner un rectangle de base avec les dimensions totales.



4 Dessiner l'existant

Ajoutez les ouvertures, portes, fenêtres, volets, toiture...



5 Ajouter le projet

Dessinez l'extension ou les modifications en rouge ou hachuré.



6 Indiquer les hauteurs

Ajoutez les cotes (égout, faîtage, hauteur totale, niveaux).



7 Préciser les matériaux

Notez les matériaux et couleurs utilisés sur la façade et la toiture.



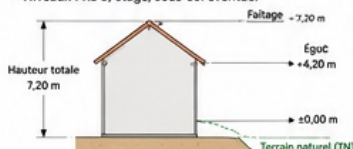
8 Finaliser et vérifier

Vérifiez toutes les cotes, les étiquettes et la lisibilité.



HAUTEURS À INDiquer OBLIGATOIREMENT

- Égout du toit : hauteur jusqu'au bas de la pente
- Faîtage : hauteur maximale de la toiture
- Hauteur totale : du terrain naturel au faîtage
- Niveaux : RDC, étage, sous-sol éventuel



LES PIÈGES À ÉVITER

- ✗ Échelle absente ou incorrecte
- ✗ Aucune cote ou hauteur non indiquée
- ✗ Ouvertures non représentées ou mal placées
- ✗ Couleurs et matériaux non précisés
- ✗ Toiture mal représentée (pente, sens, matériau)
- ✗ Façades incomplètes (ou façade oubliée)
- ✗ Projet non différencié de l'existant
- ✗ Plans flous ou illisibles

CHECK-LIST DP5 / PC5

- ✓ Toutes les façades (Nord, Sud, Est, Ouest) présentes
- ✓ Échelle indiquée et respectée
- ✓ Cotes et hauteurs complètes
- ✓ Niveaux (RDC, étages...) indiqués
- ✓ Matériaux et couleurs précisés
- ✓ Toiture représentée (plan ou élévation)
- ✓ Projet clairement différencié (couleur/hachure)
- ✓ Plans propres, lisibles et compréhensibles

OUTILS GRATUITS UTILES

- PowerPoint (plans simples)
- Canva (montages, couleurs)
- SketchUp Free (modélisation 3D)
- QCAD (dessin technique 2D)
- Sweet Home 3D (vues et façades)



ASTUCE PRO

Utilisez toujours des couleurs neutres et réalistes. Soyez cohérent avec les matériaux existants.



RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Article R.431-110 du Code de l'urbanisme (DP)
Article R.431-9 du Code de l'urbanisme (PC - Permis de construire)
(Exigences des pièces graphiques)



CONSEIL

Un plan bien réalisé facilite l'instruction de votre dossier et évite les demandes de pièces complémentaires.

© Mélissa AYDIN

Document pédagogique

Sources : Code de l'urbanisme - Légifrance - Service-Public.fr - Cadastre.gouv.fr - Géoportail.gouv.fr

COMMENT RÉALISER UN DP6 / PC6 ?

L'INSERTION GRAPHIQUE

Objectif : Montrer le projet intégré dans son environnement.



1 PRENDRE UNE PHOTO DE L'EXISTANT

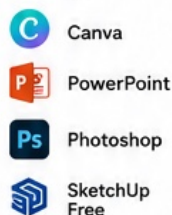
Depuis la voie publique ou un point représentatif.

De face

- ☒ Recul suffisant
- ☒ Éviter le contre-jour
- ☒ Par beau temps

2 PRÉPARER LE SUPPORT

Avec un logiciel ou une application.



3 AJOUTER LE PROJET

Représenter le projet à l'échelle et proportionné.



4 AJOUTER L'ENVIRONNEMENT

Faire apparaître tous les éléments existants.



5 PRÉCISER LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS

Indiquer les matériaux et teintes utilisés.

- ☒ Enduit ton pierre
- ☒ Menuiseries gris anthracite.
- ☒ Tuiles terre cuite
- ☒ Gouttières zinc

6 VÉRIFIER LE RÉSULTAT

L'insertion doit être :

- ☒ Réaliste
- ☒ Proportionnée
- ☒ Cohérente
- ☒ Lisible



EXEMPLE D'INSERTION GRAPHIQUE

AVANT (photo de l'existant)

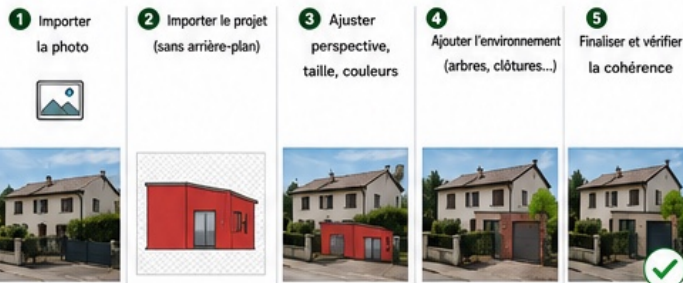
APRÈS (projet inséré)



ÉLÉMENTS À FAIRE APPARAÎTRE



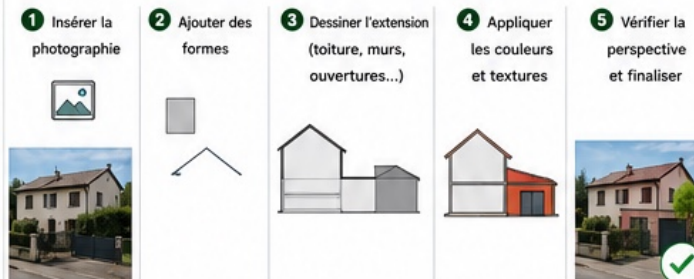
COMMENT FAIRE AVEC CANVA ? (EXEMPLE)



CONSEILS CANVA

- Utiliser les outils : Rogner, Effacer l'arrière-plan, Ajuster, Transparence.
- Ajouter des ombres légères pour un rendu plus réaliste.

COMMENT FAIRE AVEC POWERPOINT ? (EXEMPLE)



CONSEILS POWERPOINT

- Utiliser les formes de base (rectangles, polygones, lignes).
- Jouer sur les calques (ordre d'affichage) pour un bon rendu.

MATÉRIAUX ET COULEURS (EXEMPLES)



LES PIÈGES À ÉVITER

- ✗ Projet beaucoup trop grand ou trop petit
- ✗ Perspective incohérente
- ✗ Toiture ou pente impossible
- ✗ Arbres, haies ou végétation oubliés
- ✗ Clôtures ou portails absents
- ✗ Couleurs irréalistes ou non précisées
- ✗ Photomontage approximatif
- ✗ Insertion sans constructions voisines
- ✗ Projet "flottant" dans l'image
- ✗ Ombres et lumières incohérentes

CHECK-LIST DP6 / PC6

- ☒ Photo nette et bien cadrée
- ☒ Projet à l'échelle et proportionné
- ☒ Perspective cohérente
- ☒ Environnement complet représenté
- ☒ Arbres et végétation visibles
- ☒ Clôtures, portails et accès présents
- ☒ Matériaux et couleurs précisés
- ☒ Insertion réaliste et intégrée
- ☒ Document lisible et compréhensible

OUTILS GRATUITS ET ACCESSIBLES



ASTUCES PRO

- Prendre plusieurs photos à différents moments de la journée.
- Température de couleur : préférer un ciel bleu ou légèrement nuageux.
- Se placer à hauteur d'œil pour un rendu plus naturel.



RAPPEL IMPORTANT

L'insertion graphique n'est pas un permis de construire ! Elle permet d'évaluer l'intégration du projet dans son contexte paysager et urbain.



BON À SAVOIR

Une insertion claire et réaliste évite les demandes de pièces complémentaires et accélère l'instruction du dossier.

COMMENT RÉALISER UN DP7 / PC7 ?

LA PHOTOGRAPHIE DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE

Objectif : Montrer les abords immédiats du terrain et les constructions voisines.



1 PHOTOGRAPHER LES ABORDS

Photographiez depuis la voie publique les éléments situés autour du terrain.

Montrer :

- ✓ la rue
- ✓ les constructions voisines
- ✓ les clôtures et portails
- ✓ les accès au terrain
- ✓ les arbres et végétation proches

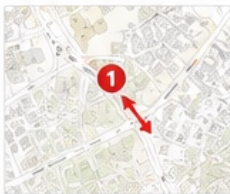


2 REPÉRER LE POINT DE PRISE DE VUE

Reporter sur le plan de situation :

- 1 L'emplacement exact de la prise de vue

→ Le sens de la photographie



3 PRENDRE DES PHOTOS DE QUALITÉ

- ✓ Depuis la voie publique
- ✓ Par beau temps
- ✓ Sans zoom excessif
- ✓ Photo nette et lisible
- ✓ Cadrage horizontal



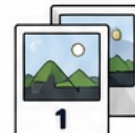
4 INDIQUER LES ÉLÉMENTS IMPORTANTS

Les photos doivent faire apparaître :

- ✓ les constructions voisines
- ✓ les hauteurs
- ✓ les matériaux visibles
- ✓ les clôtures et portails
- ✓ la végétation proche

5 NUMÉROTÉ LES PHOTOS

Chaque photo doit être numérotée et reportée sur le plan de situation pour faciliter le repérage.



6 VÉRIFIER ET CONTRÔLER

Avant d'intégrer les photos au dossier, vérifiez :

- ✓ la netteté
- ✓ la lisibilité
- ✓ les points de prise de vue
- ✓ la cohérence des photos avec le plan



EXEMPLE DE REPORT SUR LE PLAN DE SITUATION



LÉGENDE

- 1 Point de prise de vue (emplacement)

→ Sens de la photo

CONSEIL

Prenez les photos dans l'ordre indiqué sur le plan pour une meilleure compréhension.

EXEMPLES DE PHOTOS DE L'ENVIRONNEMENT PROCHE

1 Vue depuis la rue



2 Vue des constructions voisines



3 Vue de l'accès au terrain



4 Vue des clôtures et végétation



5 Vue de la rue dans l'autre sens



OÙ PRENDRE LES PHOTOS ?



Depuis la voie publique uniquement.



Évitez de photographier depuis une fenêtre ou un terrain privé.



Recul suffisant pour voir le terrain et son environnement.



Respectez la vie privée des voisins.

COMMENT PRENDRE UNE BONNE PHOTO ?



Appareil photo ou smartphone de bonne qualité.



Tenir l'appareil à l'horizontale.



Lumière de face ou de côté, pas de contre-jour.



Nettoyer l'objectif.



Vérifier la netteté avant de valider.

LES ERREURS À ÉVITER

- ✗ Photo prise trop près (ne montre pas le contexte)
- ✗ Photo floue ou mal exposée
- ✗ Contre-jour important
- ✗ Photo prise depuis une fenêtre ou un lieu privé
- ✗ Oubli du point de prise de vue sur le plan
- ✗ Numérotation incorrecte ou absente
- ✗ Vue incomplète (manque un côté de la rue)

CHECK-LIST DP7 / PC7

- ✓ Les abords immédiats sont visibles
- ✓ Les constructions voisines apparaissent
- ✓ Les clôtures et portails sont visibles
- ✓ Les accès au terrain sont montrés
- ✓ La végétation proche est représentée
- ✓ Les points de prise de vue sont reportés sur le plan
- ✓ Le sens des photos est indiqué
- ✓ Les photos sont nettes et lisibles
- ✓ Les photos sont numérotées et ordonnées
- ✓ Le document est clair et compréhensible



ÉLÉMENTS À FAIRE APPARAÎTRE



La rue et ses abords



Les constructions voisines



Les hauteurs (RDC, R+1, combles...)



Les matériaux visibles (enduit, pierre, bois...)



Les clôtures, murs et portails



Les accès (voitures, piétons)



Les arbres et végétation proches



Le relief si présent

OUTILS GRATUITS POUR VOUS AIDER



Google Maps
(street view)



Géoportail
(fonds de plan)



Canva
(mise en page)



PowerPoint
(mise en page)



ASTUCE PRO

Prenez toujours plusieurs photos sous différents angles : vous aurez le choix et éviterez de devoir retourner sur place !



RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Article R.431-10 du Code de l'urbanisme (DP)
Article R.431-9 du Code de l'urbanisme (PC)
Pièce obligatoire pour apprécier les abords immédiats du projet.



BON À SAVOIR

Des photos claires et complètes permettent de traiter votre dossier plus rapidement et d'éviter les demandes de pièces complémentaires.

FORMAT ET NOMMAGE CONSEILLÉS



Format : JPG ou PNG
Taille conseillée : 2 Mo max / photo
Nommer ainsi : DP7_01_rue.jpg
DP7_02_voisins.jpg ...

© MéliSSa AYDIN
Document pédagogique

Sources : Code de l'urbanisme – Légifrance – Service-Public.fr – Cadastre.gouv.fr – Géoportail.gouv.fr

1 CHOISIR UN POINT DE PRISE DE VUE

Depuis la voie publique, à une distance suffisante pour comprendre le contexte général.

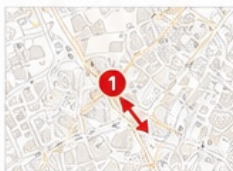
- ✓ Rue principale
- ✓ Carrefour
- ✓ Place
- ✓ Entrée de quartier



2 REPÉRER LE POINT SUR LE PLAN

Reporter sur le plan de situation :

- 1 l'emplacement exact de la prise de vue
- Le sens de la photo



3 PRENDRE LA PHOTO

Prendre une photo large montrant :

- ✓ Le quartier
- ✓ Les constructions alentours
- ✓ La rue
- ✓ La végétation
- ✓ Le relief éventuel



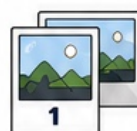
4 INDIQUER LES ÉLÉMENTS IMPORTANTS

Les photos doivent faire apparaître :

- ✓ Les constructions principales
- ✓ Les hauteurs (RDC, R+1...)
- ✓ Les toitures
- ✓ Les matériaux dominants
- ✓ La végétation
- ✓ Le contexte urbain

5 NUMÉROTER LES PHOTOS

Chaque photo doit être numérotée et reportée sur le plan de situation pour faciliter le repérage.



6 VÉRIFIER ET CONTRÔLER

Avant d'intégrer les photos au dossier, vérifier :

- ✓ La netteté
- ✓ La lisibilité
- ✓ Les points de prise de vue
- ✓ La cohérence avec le plan



EXEMPLE DE REPORT SUR LE PLAN DE SITUATION



LÉGENDE

- 1 Point de prise de vue (emplacement)
- Sens de la photo

CONSEIL

Les vues lointaines sont prises depuis les axes principaux autour du terrain pour comprendre son insertion dans le quartier.

EXEMPLES DE PHOTOS DE L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN (VUE DE LA RUE)

1 Vue depuis la rue principale



2 Vue depuis le carrefour



3 Vue depuis l'entrée du quartier



4 Vue depuis la place ou le parking



OÙ PRENDRE LES PHOTOS ?

- Depuis les voies publiques uniquement.
- Choisir un point de vue dégagé.
- Éviter les vues masquées par une haie, un mur ou un véhicule.
- Avoir un recul suffisant pour voir le contexte.
- Respecter la vie privée des voisins.

COMMENT PRENDRE UNE BONNE PHOTO ?

- Utiliser un grand-angle si possible.
- Tenir l'appareil à l'horizontale.
- Prendre la photo par beau temps.
- Lumière de face ou de côté, pas de contre-jour.
- Photographier de façon horizontale.
- Vérifier la netteté avant de valider.

LES ERREURS À ÉVITER

- ✗ Photo trop rapprochée (ne montre pas le contexte).
- ✗ Photo floue ou mal exposée.
- ✗ Contre-jour important.
- ✗ Oubli d'un point de prise de vue sur le plan.
- ✗ Photo prise depuis une fenêtre ou un lieu privé.
- ✗ Vue incomplète (manque une partie du quartier).
- ✗ Numérotation incorrecte ou absente.

CHECK-LIST DP8 / PC8

- ✓ Les photos sont prises depuis la voie publique
- ✓ Les points de prise de vue sont reportés sur le plan
- ✓ Les sens des photos sont indiqués
- ✓ Le quartier et les alentours sont visibles
- ✓ Les constructions principales apparaissent
- ✓ Les hauteurs (RDC, R+1...) sont visibles
- ✓ Les toitures et matériaux sont visibles
- ✓ La végétation et le relief sont représentés
- ✓ Les photos sont nettes et lisibles
- ✓ Les photos sont numérotées et ordonnées
- ✓ Le document est clair et compréhensible



ÉLÉMENTS À FAIRE APPARAÎTRE

- Le quartier et son organisation
- Les constructions existantes
- Les hauteurs (RDC, R+1, combles...)
- Les toitures (pentes, formes, couleurs...)
- Les matériaux dominants (enduit, pierre, bois...)
- La végétation (arbres, haies...)
- Les clôtures, murs et portails
- Les voiries et espaces publics
- Le relief si présent

OUTILS GRATUITS POUR VOUS AIDER

- Google Maps (Street View)
- Géoportail (fonds de plan)
- Canva (mise en page)
- PowerPoint (mise en page)

ASTUCE PRO

Prenez toujours plusieurs photos sous différents angles autour du terrain afin de donner une vision complète du contexte sans aller trop loin.



RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Article R.431-10 du Code de l'urbanisme (DP)
Article R.431-9 du Code de l'urbanisme (PC)
Pièce obligatoire pour apprécier l'insertion du projet dans son environnement.



BON À SAVOIR

Des photos claires et complètes permettent de traiter votre dossier plus rapidement et d'éviter les demandes de pièces complémentaires.



FORMAT ET NOMMAGE CONSEILLÉS

Format : JPG ou PNG
Taille conseillée : 2 Mo max / photo
Nommage : DP8_PC8_01_vuedelarue.jpg
DP8_PC8_02_carrefour.jpg ...

© Mélissa AYDIN

Document pédagogique

Sources : Code de l'urbanisme - Légifrance -
Service-Public.fr - Cadastre.gouv.fr - Géoportail.gouv.fr



PIÈCE OBLIGATOIRE - À JOINDRE À VOTRE DOSSIER DP OU PC