

GUIDE PRATIQUE · URBANISME

Constituer un dossier de permis de construire en PDF sans pièce manquante

Le bon formulaire cerfa, les pièces PCMI1 à PCMI8, les délais d'instruction et une liste de contrôle à cocher avant le dépôt.

Cerfa 13406*16

PCMI1 à PCMI4-1

Délais et affichage

Un dossier de permis de construire en PDF tient en un formulaire cerfa et huit pièces codées de PCMI1 à PCMI8. Sur le papier, rien de compliqué. En pratique, un formulaire périmé, une coupe manquante ou une photo non localisée suffit à suspendre l'instruction. Savoir ce que chaque document doit montrer au service instructeur évite des semaines d'attente supplémentaires.

Quel formulaire cerfa télécharger en PDF pour son permis de construire ?

Une recherche « permis de construire PDF » fait remonter des formulaires de versions différentes. Certains datent d'avant le 29 février 2012 et parlent encore de SHON, une surface remplacée depuis par la **surface de plancher**. D'autres décrivent la loi algérienne n° 90-29 du 1er décembre 1990, sans valeur en France. Un formulaire périmé oblige à refaire le dossier. Le numéro se vérifie donc avant la première ligne remplie.

Le bon cerfa selon le projet

Le **formulaire cerfa n° 13406*16** couvre la maison individuelle et ses annexes, avec la notice 51434#12. Il sert à construire, agrandir, ou démolir pour reconstruire. Les versions cerfa 13406*07, cerfa 13409*07 et cerfa 13411*07 circulent encore en PDF : elles sont anciennes.

Cerfa	Usage
13406*16	Maison individuelle et/ou ses annexes
13409	Autres projets soumis à permis de construire
13411*11	Permis modificatif
16700*01	Transfert d'un permis en cours de validité

Avant de télécharger en PDF un formulaire trouvé en ligne, trois contrôles suffisent :

1. lire le numéro et la version imprimés en haut de la première page ;
2. vérifier que la notice 51434#12 accompagne le cerfa en PDF ;
3. repérer le terme « surface de plancher » : la mention SHON signale un document antérieur à 2012.

Permis ou déclaration préalable : les seuils

La demande de permis dépend de la surface créée, mesurée en surface de plancher ou en **emprise au sol**.

- Une construction nouvelle exige un permis de construire dès que cette surface dépasse 20 m².
- Une extension en zone couverte par un plan local d'urbanisme passe au permis à partir de 40 m². En dessous, la déclaration préalable de travaux suffit en général.
- Entre 20 et 40 m², le permis s'impose si la surface totale de la maison dépasse 150 m² après travaux.
- Une piscine relève du permis à partir de 100 m², ou si sa couverture dépasse 1,80 m de hauteur.

Architecte obligatoire si la surface de plancher totale dépasse 150 m². Sous ce seuil, le particulier peut se passer du recours à un architecte et coche cette case du formulaire :

« Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire. »

Le code de l'urbanisme et le règlement du plan local d'urbanisme fixent ce qui est constructible. Un projet de construction en zone non constructible reçoit un refus, même avec un dossier complet. Avant d'acheter un terrain à bâtir, la lecture du zonage tranche la question.

Les pièces à fournir et ce que l'instructeur y vérifie

Le service instructeur ne voit jamais le terrain avant de statuer. Chaque pièce du dossier de permis répond donc à une question : où se trouve la parcelle, à quelle distance des voisins, à quelle hauteur, avec quel aspect. Chaque document porte sa codification, de PCMI1 à PCMI8.

« Les informations et plans [...] que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser [...] le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet. »

Les plans : situer, implanter, mesurer

Pièce	Contenu attendu	Question vérifiée
PCMI1, plan de situation du terrain	Carte IGN au 1/25 000 ou extrait du cadastre entre 1/2 000 et 1/5 000, nord, voies, échelle	Où est la parcelle dans la commune ?
PCMI2, plan de masse des constructions	Cotes en 3 dimensions, limites séparatives, clôtures, arbres, réseaux	Les distances aux limites sont-elles respectées ?
PCMI3, plan de coupe du terrain	Deux coupes, état initial et état projeté, hauteurs depuis le terrain naturel	Quelle hauteur réelle, sous-sol compris ?
PCMI5, plan des façades et toitures	Façades nommées par orientation, ouvertures, matériaux, couleurs	Quel aspect depuis la rue ?

L'extrait cadastral gratuit se télécharge sur cadastre.gouv.fr. Le terrain naturel désigne le sol avant travaux : le plan de coupe du terrain mesure toutes les hauteurs à partir de ce niveau, vide sanitaire et cave inclus. Pour une extension, le plan des façades montre aussi la maison existante.

Notice, insertion et photos : juger l'aspect

- **PCMI4** : la notice descriptive du projet et notice explicative du terrain forme le volet paysager du dossier. Elle décrit l'état initial, puis les matériaux, couleurs, clôtures, accès et stationnement. Une notice manuscrite est acceptée.
- **PCMI6** : le document graphique d'insertion montre le projet dans sa rue. Une insertion paysagère 3D ou un plan en 3D convient si les proportions restent justes.
- **PCMI7 et PCMI8** : une photographie proche et une lointaine, prises depuis l'espace public. Google Street View est accepté, la vue aérienne non.
- **PCMI14-1** : l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique s'impose pour tout bâtiment clos à usage d'habitation.

Dans un périmètre couvert par un permis d'aménager, les pièces PCMI6, PCMI7 et PCMI8 ne sont pas exigées. L'oubli le plus fréquent concerne les photos : leurs points de vue manquent sur les plans. Trois gestes l'évitent :

1. photographier le terrain depuis la route ou le trottoir ;
2. reporter chaque point de vue, avec une flèche, sur le plan de situation ;
3. reporter les mêmes points de vue sur le plan de masse.

Du dépôt du dossier à l'affichage du permis sur le terrain

Déposer en mairie ou en ligne

Le dépôt du dossier se fait en version papier à la mairie de la commune, ou par envoi par voie électronique sur le guichet unique d'urbanisme. Une personne morale, dans une commune de plus de 3 500 habitants, dépose obligatoirement en ligne.

- Le nombre d'exemplaires atteint 4 dossiers papier, 5 aux abords d'un monument historique.
- Les plans de situation, de masse et de coupe demandent 5 exemplaires supplémentaires.
- La signature du demandeur, datée et localisée, est obligatoire ; deux demandeurs signent tous les deux.
- Le bordereau de dépôt liste les pièces ; le récépissé de dépôt arrive par courriel si l'adresse figure sur le formulaire.

Instruction, décision, puis affichage

Le délai d'instruction ne démarre qu'à dossier complet. En cours d'instruction, une pièce manquante déclenche une demande de complément : le demandeur dispose de 3 mois pour répondre, sinon la demande reçoit une décision tacite d'opposition.

Situation	Délai d'instruction
Maison individuelle et/ou annexes	2 mois
Autres projets	3 mois
Maison aux abords d'un monument historique (rayon de 500 m)	3 mois
Établissement recevant du public (ERP)	5 mois
Site classé ou en instance de classement	8 mois

La décision prend la forme d'un arrêté : accord, parfois assorti de prescriptions, ou refus de permis. Sans réponse à la fin du délai, le demandeur bénéficie en principe d'un accord tacite de permis. Viennent ensuite les obligations de chantier :

1. commencer les travaux dans les 3 ans, sans interruption de plus d'un an ;
2. déposer la déclaration d'ouverture de chantier, cerfa 13407*06, en 3 exemplaires ;
3. installer le panneau d'affichage du permis, rectangulaire et de plus de 80 cm ;

4. déposer la DAACT, cerfa 13408*08, en 3 exemplaires à la fin des travaux.

« Mention du permis explicite ou tacite [...] doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par les soins de son bénéficiaire [...] pendant toute la durée du chantier. » (article R.424-15 du code de l'urbanisme)

Le panneau indique le numéro du permis, la surface de plancher autorisée et la hauteur. Le recours des tiers court dès le premier jour de 2 mois continus d'affichage. Après la DAACT, la mairie dispose de 3 mois pour contester la conformité, 5 mois aux abords d'un monument historique ou pour un ERP.

Ce qui fait avancer un dossier de permis de construire PDF

Un cerfa 13406*16 à jour, huit pièces lisibles et des points de vue photo reportés sur les plans : un oubli sur l'un de ces points suffit à déclencher une demande de complément. Le délai de 2 mois ne court qu'à dossier complet, puis l'affichage ouvre 2 mois de recours des tiers. Les versions du formulaire changent régulièrement, tout comme les exigences thermiques des logements neufs. Vérifier le numéro du cerfa et le zonage du PLU avant chaque projet reste le premier contrôle à faire.

Liste de contrôle avant le dépôt

À cocher, pièce par pièce, avant de déposer le dossier en mairie ou en ligne.

Formulaire

- ☐ Cerfa n° 13406*16 accompagné de la notice 51434#12
- ☐ Toutes les pages remplies, sans mention de SHON
- ☐ Architecte désigné, ou case de déclaration sur l'honneur cochée sous 150 m²
- ☐ Lieu, date et signature du demandeur (deux signatures si deux demandeurs)

Pièces graphiques et écrites

- ☐ PCMI1 : plan de situation avec nord, voies, échelle et points de vue photo
- ☐ PCMI2 : plan de masse coté en 3 dimensions, limites séparatives et réseaux
- ☐ PCMI3 : deux coupes, état initial et état projeté, depuis le terrain naturel
- ☐ PCMI4 : notice décrivant le terrain et présentant le projet
- ☐ PCMI5 : façades et toitures nommées par orientation
- ☐ PCMI6 : document graphique d'insertion aux proportions justes
- ☐ PCMI7 et PCMI8 : photos proche et lointaine prises depuis l'espace public
- ☐ PCMI14-1 : attestation thermique pour un bâtiment clos à usage d'habitation
- ☐ Points de vue photo reportés sur le plan de situation et sur le plan de masse

Dépôt

- ☐ 4 exemplaires papier, 5 aux abords d'un monument historique
- ☐ 5 exemplaires supplémentaires des plans de situation, de masse et de coupe
- ☐ Récépissé de dépôt conservé : il fixe le point de départ du délai

Document d'information générale. Les numéros de formulaire évoluent : vérifier la version en vigueur sur service-public.fr et le règlement d'urbanisme de la commune avant tout dépôt.