

Guide pour la constitution du dossier de déclaration préalable de travaux nécessaire à l'installation d'un loft my Garden Loft®

Avant d'engager toute démarche administrative, mieux vaut vous assurer que votre mairie est en accord la définition du loft en tant qu'abri de jardin. Bien que légalement acceptable, certaines administrations pourraient contester cette appellation. Ainsi, il est important de se renseigner auprès de l'administration compétente.

Avec une emprise au sol inférieure à 20m², « my Garden Loft » entre dans la définition des abris de jardin soumis à une simple déclaration de travaux. Il n'est donc pas nécessaire d'obtenir un permis de construire mais il reste cependant à constituer un dossier de déclaration préalable de construction à déposer à la mairie concernée.

En vous aidant du guide constitué ci-dessous, vous pourrez remplir facilement cette déclaration, et obtenir l'autorisation de travaux dans le mois suivant son dépôt à l'administration.

Les 3 documents principaux sont les suivants :

- le récépissé
- la déclaration préalable
- et le dossier de pièces attachées à joindre à la déclaration préalable

Récépissé de dépôt d'une déclaration préalable

Le récépissé est à remplir par la mairie recevant votre dossier de déclaration préalable. Il stipule que, dans un délai d'un mois, si vous n'avez reçu aucun courrier de la part de l'administration, l'installation de votre loft my Garden Loft® est autorisée.

Toutefois, durant ce délai, l'administration peut vous avertir qu'un autre délai est applicable, ou qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier.

Une fois le délai d'un mois écoulé, il faut afficher sur votre terrain, le jour de l'installation du loft, le récépissé sur lequel la mairie aura mis son cachet pour attester la date du dépôt.

1. Identité du déclarant

1 - Identité du déclarant
 Le déclarant indiqué dans le cadre ci-dessous pourra réaliser les travaux ou les aménagements en l'absence d'opposition. Il sera redevable des taxes d'urbanisme le cas échéant. Dans le cas de déclarants multiples, chacun des déclarants, à partir du 2^{ème}, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs».

Vous êtes un particulier Madame Monsieur
 Nom : _____ Prénom : _____
Date et lieu de naissance
 Date : ____/____/____ Commune : _____
 Département : _____ Pays : _____

Vous êtes une personne morale
 Dénomination : _____ Raison sociale : _____
 N° SIRET : _____
 Type de société (SA, SCI,...) : _____
 Représentant de la personne morale : Madame Monsieur
 Nom : _____ Prénom : _____

2. Coordonnées du déclarant

2 - Coordonnées du déclarant
 Adresse : Numéro : _____ Voie : _____
 Lieu-dit : _____ Localité : _____
 Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____
 Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____
 Téléphone (facultatif) : _____

Pour avoir le droit de remplir ces cases, et donc de déposer une demande de déclaration préalable, il faut être le propriétaire du terrain d'implantation du projet.

Dans le cas contraire, il faut obtenir l'accord du propriétaire qui prendra la forme d'un titre habilitant à construire, à joindre au formulaire.

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame Monsieur Personne morale
 Nom : _____ Prénom : _____
 OU raison sociale : _____
 Adresse : Numéro : _____ Voie : _____
 Lieu-dit : _____ Localité : _____
 Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____
 Si cette personne habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____
 Téléphone (facultatif) : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____@_____.
 J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

Le suivi de votre dossier de déclaration préalable peut être également adressé à une tierce personne, et vous pouvez choisir la correspondance électronique pour échanger avec l'administration. Soyez prudent, car dans ce cas, l'administration n'est pas tenue de transmettre en parallèle les notifications par courrier.

3. Le terrain

3 - Le terrain

3.1 - localisation du (ou des) terrain(s)
 Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet
 - Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : [][][][][][][][] BP : [][][][] Cedex : [][][]

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : _____

Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : _____

Les références cadastrales sont disponibles sur le site : www.cadastre.gouv.fr qui permet également de connaître la contenance de la parcelle.

3.2 - Situation juridique du terrain (ces données, qui sont facultatives, peuvent toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables)

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? Oui Non Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? Oui Non Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? Oui Non Je ne sais pas

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbaine) ? Oui Non Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P) ? Oui Non Je ne sais pas

Le projet est-il situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National (O.I.N) ? Oui Non Je ne sais pas

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation, les numéros et les dénominations :

Concernant la situation juridique du terrain, ce cadre prête à confusion, dans la mesure où les termes et sigles employés ne veulent absolument rien dire pour la plupart des administrés.

Il n'est d'ailleurs pas obligé d'y remplir quoi que ce soit, ou dans le doute, il reste possible de cocher les cases « je ne sais pas ». Généralement, lorsque vous ne savez pas, c'est que vous n'êtes pas concerné.

Attention cependant si vous habitez dans un lotissement, il existe des dispositions propres à l'aménagement.

3.3 - Terrain issu d'une division de propriété

Si votre terrain est issu de la division d'une propriété bâtie effectuée il y a moins de 10 ans, demandez à la mairie si le plan local d'urbanisme comporte une règle limitant vos droits à construire, instituée antérieurement à la date de la division. Si cette règle existe, le vendeur doit vous avoir remis une attestation indiquant la surface des constructions déjà établies sur l'autre partie du terrain.

Indiquez cette surface (en m²) : _____ et la superficie du terrain avant division (en m²) : _____
ou joignez à votre demande une copie de l'attestation

Le cadre concernant un terrain issu d'une division de propriété est difficile à interpréter, et il est dans les faits rempli très exceptionnellement.

Il s'adresse aux propriétaires d'un terrain issu d'une division qui a eue lieu moins de 10 ans avant le dépôt de la demande. Cette division doit avoir été réalisée sur un terrain déjà bâti au moment de la division. Dans ce cas, il peut exister des règles qui restreignent les droits à construire.

4. A remplir pour une demande concernant un aménagement

Cela ne concerne pas la gamme de lofts produits par MyGardenLoft, reportez-vous au cadre 5

5. A remplir pour une demande comprenant un projet de construction

5 - À remplir pour une demande comprenant un projet de construction

5.1 - Nature des travaux envisagés

Nouvelle construction

Travaux ou changement de destination^a sur une construction existante

Piscine

Clôture

Autres (précisez) :

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Installation d'un abri de jardin cubique en structure bois sur châssis acier de largeur extérieur 3m, de longueur 6m64 et de hauteur 2m83 avec toiture plate, acrotère recouverte de tôle noire, bardage ...

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet : _____

L'installation d'un loft my Garden Loft® correspond à un projet de construction, et la nature des travaux envisagés est "nouvelle construction".

Afin de ne pas être confronté à une « insuffisance de dossier », il convient de décrire la future construction. Pour un loft, la description peut être la suivante : Installation d'un abri de jardin cubique en structure bois sur châssis acier de largeur extérieure 3m, de longueur 6m64 et de hauteur 2m83 avec toiture plate, acrotère recouverte tôle noire, bardage.....

5.2 - Informations complémentaires

Type d'annexes : Piscine Garage Véranda Abri de jardin Autres annexes à l'habitation

Nombre total de logements créés : 0 0 0 dont individuels : dont collectifs :

Répartition du nombre total de logement créés par type de financement :
 Logement Locatif Social Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) Prêt à taux zéro
 Autres financements :

Mode d'utilisation principale des logements :
 Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale) Vente Location
 S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser : Résidence principale Résidence secondaire

Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre :
 Résidence pour personnes âgées Résidence pour étudiants Résidence de tourisme
 Résidence hôtelière à vocation sociale Résidence sociale Résidence pour personnes handicapées
 Autres, précisez :

Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type :

Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces :
 1 pièce 2 pièces 3 pièces 4 pièces 5 pièces 6 pièces et plus

Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé :

Indiquez si vos travaux comprennent notamment :
 Extension Surélévation Création de niveaux supplémentaires

Il faut ici cocher la case « abri de jardin »

Le nombre total de logements créés est nul

Il faut également préciser s'il s'agit de votre résidence principale ou de votre résidence secondaire.

5.3 - Destination des constructions et tableau des surfaces
surfaces de plancher⁶ en m²

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ⁶ (B)	Surface créée par changement de destination ⁷ (C)	Surface supprimée ⁸ (D)	Surface supprimée par changement de destination ⁷ (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation	A		17			A+17
Hébergement hôtelier						
Bureaux						
Commerce						
Artisanat ⁹						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif						
Surfaces totales (m²)	A		17			A+17

5.4 - Destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif :

Transport Enseignement et recherche Action sociale
 Ouvrage spécial Santé Culture et loisir

Il faut inscrire en A la surface de plancher existante avant les travaux. Par exemple, si le terrain d'installation du loft accueille votre maison, il faut calculer la surface de plancher de la maison.

Le chiffre 17 correspond à la surface de plancher du loft my Garden Loft®, et correspond donc à la surface créée.

Il suffit enfin d'additionner la surface de plancher existante avant travaux à la surface de plancher du loft. Vous obtiendrez ainsi la surface totale, et donc taxable.

Les cadres 5.4 et 5.5 ne concernent pas l'installation d'un loft.

6. En cas de démolition

6- À remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

Tous les travaux de démolition ne sont pas soumis à permis. Il vous appartient de vous renseigner auprès de la mairie afin de savoir si votre projet de démolition nécessite une autorisation. Vous pouvez également demander un permis de démolir distinct de cette déclaration préalable.

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits : _____

Démolition totale

Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes :

Nombre de logement démolis :

Si l'installation de votre mobil-home my GardenLoft® nécessite une démolition totale ou partielle, et si cette installation se fait dans une commune qui exige un permis de démolir, il faut préciser la date approximative de la démolition.

Ce cadre vaut pour un permis de démolir, c'est-à-dire qu'il ne sera pas nécessaire de déposer un permis de démolir ultérieurement.

7. Participation pour voirie et réseaux

Les lofts produits par my GardenLoft® ne sont pas concernés par ce cadre

8. Engagement du déclarant

8 - Engagement du déclarant

J'atteste avoir qualité pour faire la présente déclaration préalable.¹⁰
 Je soussigné(e), auteur de la déclaration préalable, certifie exacts les renseignements fournis.
 J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code.
 Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette déclaration préalable serviront au calcul des impositions prévues par le code de l'urbanisme.

À, _____
 Le : _____

Signature du déclarant

Votre déclaration doit être établie en deux exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.
Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Au terme du renseignement du formulaire, n'oubliez surtout pas de dater et signer ce cadre, dans le cas contraire, le dossier devra être considéré comme incomplet.

Bordereau de dépôt des pièces jointes à une déclaration préalable

Afin de compléter votre déclaration préalable de travaux, il faut joindre un certain nombre de pièces afin que la mairie puisse évaluer la répercussion de l'installation du loft sur son environnement proche.

L'explication qui suit vous permettra de remplir ce dossier par vos propres moyens.

Ce dossier, guidé par le bordereau de dépôt, doit être constitué deux fois, avec à chaque fois les pièces jointes nécessaires. Cinq autres copies des deux premiers plans doivent en outre être ajoutées.

Pour l'installation d'un loft my Garden Loft, les pièces jointes nécessaires sont les suivantes :

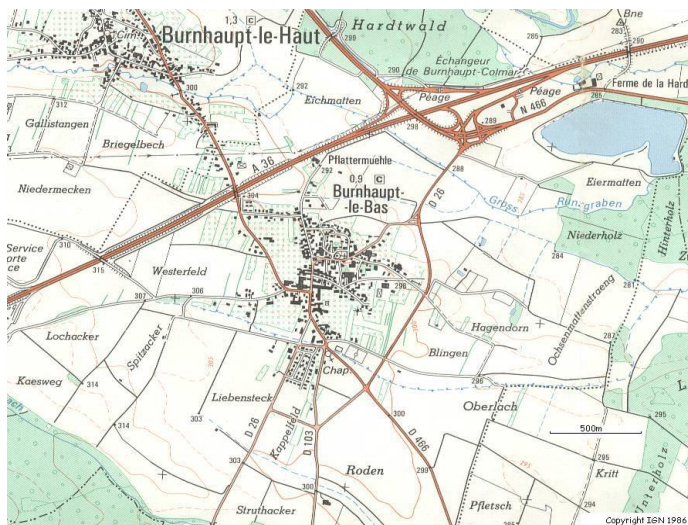
- DP1 : Plan de situation, en 2 exemplaires, pour chaque dossier, avec 5 exemplaires supplémentaires

Un plan de situation est une représentation graphique en vue aérienne permettant de visualiser votre terrain au sein de la commune, l'ensemble de terrains à proximité, les constructions existantes ainsi que les principaux éléments structurants. Attention, il ne faut pas confondre le plan

de situation avec la photographie aérienne. Il faut également faire attention à choisir une échelle qui ne soit pas trop étroite. Le plan de situation doit comporter une flèche du Nord.

Il est possible de faire un plan de situation avec le site Géoportail (<http://www.geoportail.gouv.fr/accueil>), et de là vous pouvez imprimer gratuitement une carte IGN. Une vue sur « Département » est la plus adaptée, et vous pouvez ensuite recentrer la carte en maintenant le clic gauche enfoncé tout en la déplaçant pour modifier la vue.

Cliquez ensuite sur l'icône « imprimer » placée dans la barre à droite, et la carte s'affiche au format PDF.



Exemple de plan de situation d'après une carte IGN

- DP2 : Plan de masse coté dans les 3 dimensions de la construction, en 2 exemplaires, pour chaque dossier, avec 5 exemplaires supplémentaires.

Le plan de masse doit permettre de visualiser la forme de la parcelle sur laquelle s'implantera le loft. Le plan de masse montre également l'emplacement des clôtures du terrain. Il convient surtout de représenter le mode d'accès.

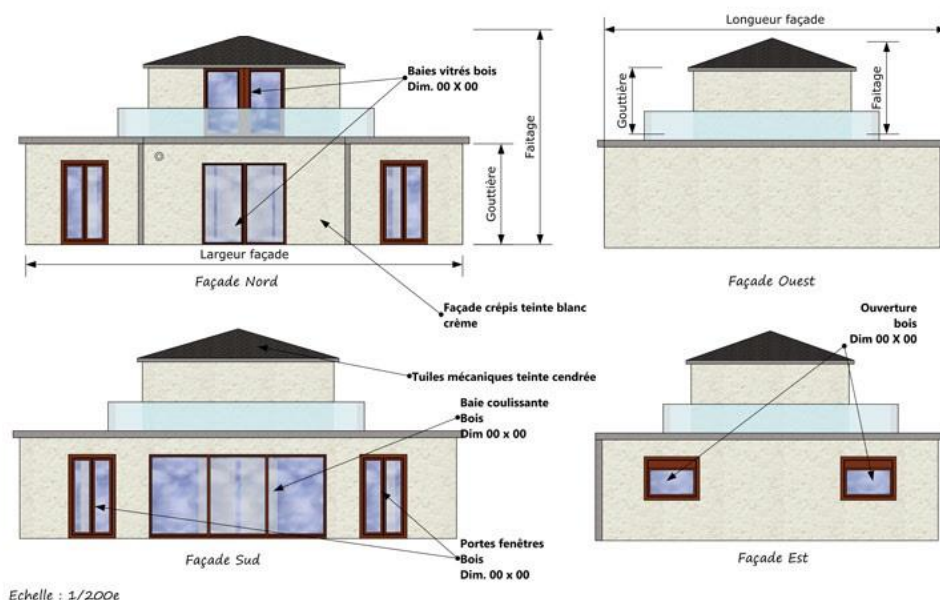
Il importe d'illustrer le bâtiment principal, comme une maison, et la totalité de ses annexes, existantes et futures. Les aménagements au sol tels que les dalles, terrasses et allées doivent apparaître sur le plan de masse. Le plan de masse peut aussi comporter un ensemble de cotes illustrant les dimensions des constructions, les distances des constructions depuis les limites du terrain et les distances entre les constructions.

Le plan de masse est dessiné sous trois dimensions : la longueur et la profondeur des constructions et du terrain, ainsi que les hauteurs.

Il est possible de faire un plan de masse à partir du site du cadastre (www.cadastre.gouv.fr). Il faudra y ajouter l'emplacement des aménagements extérieurs, les accès aux bâtiments ainsi que les hauteurs.

- DP4 : Plan des façades et des toitures si l'installation du loft modifie la façade de la maison, en 2 exemplaires, état initial + état projeté

Dans ce cas, il est nécessaire de dessiner l'aspect des façades après l'installation du loft s'il est accolé. Il faut alors dessiner l'ensemble des façades, et ajouter leurs dimensions.



- DP6 : Document graphique, dès lors que le loft est visible depuis l'extérieur du terrain, en 2 exemplaires

Le document graphique est une illustration qui permet de visualiser l'insertion du projet à son environnement. Ce document doit prendre de préférence la forme d'une image de synthèse.

- DP7 et DP8 : Photographies en environnement proche et lointain si le loft est visible depuis l'extérieur du terrain, en deux exemplaires

Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions

Il est d'abord demandé la surface totale taxable de la construction, qui correspond ici à la surface de plancher du loft, soit 17m².

Ici, le loft est une surface créée dans des locaux à usage d'habitation principale ne bénéficiant pas de prêt aidé.

Concernant la redevance d'archéologie préventive, l'installation d'un loft n'affecte pas le sous-sol car les dalles sont seulement posées sur le sol.

Concernant du plafond légal de densité et/ou du seuil minimal de densité, il faut s'adresser à la commune pour s'assurer qu'ils ne s'appliquent pas dans le cas de l'installation d'une annexe de moins de 20m² sur votre terrain.

Les cadres 3,4 et 5 ne concernent pas l'installation d'un loft my Garden Loft®.

Il existe une annexe en cas de démolition précédant l'installation d'un loft. Il faudra dans ce cas fournir un plan de masse et une photographie de la construction à démolir.