

Démarches d'urbanisme

Les demandes d'autorisation de construire



Le service urbanisme vous accompagne dans la constitution de vos dossiers de demande. Pour toute question adressez-vous à la Direction des services techniques - Service urbanisme au 10 rue Etienne Dolet (sur rendez-vous uniquement). Ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et 13h30 à 17h30. Fermé le mardi après-midi. Mail : urba@ville-kremlin-bicetre.fr

Comment transformer un local en logement ?

Il est possible de transformer un local professionnel en logement. Il s'agit d'un changement de destination qui doit respecter les règles d'urbanisme. Si le local est situé dans une copropriété, vous devrez également tenir compte de son règlement.

Règles d'urbanisme

Avant de transformer votre local (un bureau, par exemple) en logement, vous devez vérifier que le projet n'est pas contraire au plan local d'urbanisme (PLU).

Le PLU peut prévoir des règles concernant les rez-de-chaussée de certains immeubles. Il peut interdire la transformation d'un local en logement afin de protéger le commerce de proximité.

Vous pouvez consulter le PLU ou déposer votre demande d'autorisation d'urbanisme à la mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Vous devez déposer une déclaration préalable de travaux si vous envisagez le changement de destination.

Si vos travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, vous devez déposer une demande de permis de construire.

De plus, il est obligatoire de faire appel à un architecte si votre local fait plus de 150 m² de surface de plancher.

Règlement de copropriété

Lorsque le local professionnel fait partie d'un immeuble en copropriété, vous devez vérifier que le

Lorsque le local professionnel fait partie d'un immeuble en copropriété, vous devez veiller que le règlement de copropriété n'interdit pas le changement d'affectation du local. Vous devez obtenir l'accord en assemblée générale des copropriétaires à l'unanimité des voix pour effectuer les travaux nécessaires.

Vous devez également vous assurer que le futur logement est bien desservi par les réseaux (eau potable, électricité, téléphone...).

Information du bureau du cadastre

La transformation de local en logement entraîne la suppression de la contribution économique territoriale et la transformation de la taxe d'habitation.

L'impôt foncier sera modifié, car il est calculé sur la valeur locative cadastrale. Cette valeur est différente pour une activité professionnelle ou un logement.

Vous devez remplir un formulaire de déclaration.

Vous devez l'envoyer par courrier recommandé avec avis de réception ou le déposer au bureau du cadastre dont dépend votre local, dans les 3 mois de la réalisation du changement de destination.

Où s'adresser ?

Centre des impôts fonciers et cadastre

Questions - Réponses

- Qu'est-ce qu'un changement de destination d'un bâtiment ?
- Peut-on transformer un sous-sol en logement pour le louer ?
- Quel contrat passer avec une entreprise pour des travaux dans le logement ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

- Travaux
- Déclaration préalable de travaux (DP)
- Permis de construire

Services en ligne

- Formulaire : Cerfa n°10517 : N°6704 : Déclaration modèle IL - Changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties

TOUS LES SERVICES EN LIGNE

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : articles R*421-14 et R*421-16
Travaux nécessitant un permis de construire
- Code de l'urbanisme : articles R*421-17
Travaux nécessitant une déclaration préalable
- Code général des impôts : article 1406
Déclaration de changement du local

Selon la localisation de votre terrain, et la nature de vos travaux, votre projet peut faire l'objet d'une consultation auprès de l'Architecte des Bâtiments de France ou de l'Inspection Générale des Carrières. Pour vérifier si votre projet se situe aux abords d'un monument historique ou dans une zone d'anciennes carrières, vous pouvez visualiser les pièces graphiques du PLU.

Pour de plus amples informations :

- Architecte des bâtiments de France Tour du Bois- Château de Vincennes- 94300 VINCENNES
01.43.65.25.34 sdap.val-de-marne@culture.gouv.fr
- Prendre un rendez-vous auprès de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
: <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Prendre-un-rendez-vous>
- Inspection Générale des Carrières 12 Place de la Porte de Vanves- 75014 Paris 01 40 47 58 00
Permanences le lundi, mercredi et vendredi matin. [En savoir +](#)

Comment transformer un local en logement ?

Il est possible de transformer un local professionnel en logement. Il s'agit d'un changement de destination qui doit respecter les règles d'urbanisme. Si le local est situé dans une copropriété, vous devrez également tenir compte de son règlement.

Règles d'urbanisme

Avant de transformer votre local (un bureau, par exemple) en logement, vous devez vérifier que le projet n'est pas contraire au plan local d'urbanisme (PLU).

Le PLU peut prévoir des règles concernant les rez-de-chaussée de certains immeubles. Il peut interdire la transformation d'un local en logement afin de protéger le commerce de proximité.

Vous pouvez consulter le PLU ou déposer votre demande d'autorisation d'urbanisme à la mairie.

Où s'adresser ?

[Mairie](#)

Vous devez déposer une [déclaration préalable de travaux](#) si vous envisagez le [changement de destination](#).

Si vos travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, vous devez déposer une demande de [permis de construire](#).

De plus, il est obligatoire de [faire appel à un architecte](#) si votre local fait plus de 150 m² de surface de plancher.

Règlement de copropriété

Lorsque le local professionnel fait partie d'un immeuble en copropriété, vous devez vérifier que le [règlement de copropriété](#) n'interdit pas le changement d'affectation du local. Vous devez obtenir l'accord en assemblée générale des copropriétaires à [l'unanimité des voix](#) pour effectuer les travaux nécessaires.

Vous devez également vous assurer que le futur logement est bien desservi par les réseaux (eau potable, électricité, téléphone...).

Information du bureau du cadastre

La transformation de local en logement entraîne la suppression de la [contribution économique territoriale](#) et la transformation de la [taxe d'habitation](#).

L'impôt foncier sera modifié, car il est calculé sur la valeur locative cadastrale. Cette valeur est différente pour une activité professionnelle ou un logement.

Vous devez remplir un formulaire de déclaration.

- Vous devez l'envoyer par courrier recommandé avec avis de réception ou le déposer au bureau du cadastre dont dépend votre local, dans les 3 mois de la réalisation du [changement de destination](#).

Où s'adresser ?

Centre des impôts fonciers et cadastre

Questions - Réponses

- Qu'est-ce qu'un changement de destination d'un bâtiment ?
- Peut-on transformer un sous-sol en logement pour le louer ?
- Quel contrat passer avec une entreprise pour des travaux dans le logement ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi...

- Travaux
- Déclaration préalable de travaux (DP)
- Permis de construire

Services en ligne

- Formulaire : Cerfa n°10517 : N°6704 : Déclaration modèle IL - Changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties

TOUS LES SERVICES EN LIGNE

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : articles R*421-14 et R*421-16
Travaux nécessitant un permis de construire
- Code de l'urbanisme : articles R*421-17
Travaux nécessitant une déclaration préalable
- Code général des impôts : article 1406
Déclaration de changement du local

Réseau de gaz naturel

Le réseau de gaz naturel passe peut-être dans votre jardin. Vous devez effectuer des travaux dans votre jardin ? Quelques conseils pratiques sont à suivre préalablement. Consulter la fiche pratique.