

Comment transformer un bureau ou un commerce en logement ?

Vous envisagez de transformer un bureau ou un commerce en logement. Vous vous interrogez sur les démarches à effectuer. Devez-vous contacter les services de l'urbanisme et du cadastre ? Si votre local est en copropriété, avez-vous des démarches à faire ?

Nous faisons le point sur la réglementation.

Attention

Si vous avez l'intention de louer le futur logement, vous devez respecter les caractéristiques de décence.

Quelles sont les démarches d'urbanisme à effectuer ?

En transformant un local en logement, vous changez sa destination.

Il est recommandé de vérifier que les règles du PLU ne s'y opposent pas. Vous pouvez consulter le PLU en mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

En fonction de votre projet, vous devez déposer une déclaration préalable de travaux ou une demande de permis de construire.

Si votre changement de destination ne s'accompagne pas de modification de la structure porteuse ou de la façade de votre construction, vous devez faire une déclaration préalable de travaux (DP).

Vous pouvez effectuer vos démarches pour remplir la DP sur internet ou en utilisant un formulaire.

Vous devez remplir votre dossier de DP par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune ou sur un formulaire papier. Renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place.

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir votre dossier de demande de DP sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous pouvez remplir votre demande de DP au moyen d'un formulaire :

- Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire

Vous devez déposer votre dossier au Bureau accueil et service à l'usager (Basu) uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Vous devez demander un permis de construire.

Vous pouvez faire vos démarches sur internet ou en utilisant le formulaire de permis de construire.

Vous devez remplir votre dossier de PC par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune ou sur un formulaire papier. Renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place.

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir votre dossier de demande de PC sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous pouvez remplir votre demande de PC au moyen d'un formulaire :

- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)

Vous devez déposer votre dossier au Bureau accueil et service à l'usager (Basu) uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

La structure porteuse d'un bâtiment comprend l'ensemble des éléments (murs porteurs, poteaux, poutres et linteaux) qui lui permettent de supporter sa charpente et ses planchers.

Vous devez demander un permis de construire.

Vous pouvez faire vos démarches sur internet ou en utilisant le formulaire de permis de construire.

Vous devez remplir votre dossier de PC par voie dématérialisée selon les dispositions prises par votre commune ou sur un formulaire papier. Renseignez-vous sur le site de la mairie ou sur place.

Où s'adresser ?

Mairie

Vous pouvez remplir votre dossier de demande de PC sur internet :

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme

Vous pouvez remplir votre demande de PC au moyen d'un formulaire :

- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)

Vous devez déposer votre dossier au Bureau accueil et service à l'usager (Basu) uniquement par voie dématérialisée :

- Bureau accueil et service à l'usager (Basu) de Paris : guichet électronique unique

Quelles sont les démarches à effectuer auprès du cadastre ?

La transformation d'un local en logement modifie le calcul de l'impôt foncier.

La contribution économique territoriale est supprimée quand vous transformez un local professionnel en logement.

Vous devez déclarer le changement d'affectation avec le formulaire suivant :

- Changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties (déclaration n° 6704)

Vous devez l'envoyer par courrier RAR ou le déposer au **bureau du cadastre** dont dépend votre local, dans les 90 jours de la réalisation du changement de destination.

Où s'adresser ?

Centre des impôts fonciers et cadastre

Quelles sont les démarches à effectuer si le local est en copropriété ?

Le règlement de copropriété définit la destination de l'immeuble (habitation, bureau, commerce...).

Votre démarche sera différente selon que la transformation de votre local en logement respecte ou non cette destination.

Vous pouvez changer l'affectation d'un local sans démarche particulière auprès de la copropriété.

Vous devez demander l'autorisation de changer l'affectation de votre local en assemblée générale.

La décision est prise à l'**unanimité de l'ensemble des copropriétaires**.

Autorisations d'urbanisme

Questions – Réponses

- Qu'est-ce que le changement de destination d'un bâtiment ?
- Peut-on louer un logement dans une cave, dans un sous-sol ou dans les combles ?
- Peut-on transformer un logement en local professionnel ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

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

Où s'informer ?

- Pour une question sur les règles d'urbanisme :
Mairie
- Pour une question sur les règles d'urbanisme (à Paris) :
Paris : Bureau accueil et service à l'usager (Basu)
- Pour une question de nature fiscale :
Centre des impôts fonciers et cadastre

Services en ligne

- Assistance pour votre demande d'autorisation d'urbanisme
Téléservice
- Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire
Formulaire
- Demande de permis de construire (autre que portant sur une maison individuelle ou ses annexes)
Formulaire
- Changement de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties (déclaration n° 6704)
Formulaire

Textes de référence

- Code de l'urbanisme : articles R*421-14 et *R421-16
Travaux nécessitant un permis de construire
- Code de l'urbanisme : article R*421-17
Travaux nécessitant une déclaration préalable
- Code général des impôts : article 1406
Déclaration de changement du local
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 26
- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent



Ville de
Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00