

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALLÉES DE LA BRAYE ET DE L'ANILLE

Délibération N°20251101

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-sept novembre à 20h00, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes des Vallées de la Braye et l'Anille légalement convoqué s'est réuni à Dollow en séance publique sous la Présidence de Monsieur LEROY Michel.

Étaient Présents :

Date de convocation

19 novembre 2025

Date d'affichage

19 novembre 2025

Nombre de conseillers

En exercice : 42

Présents : 31

Votants : 35

MM. BORDEAU Christian, BOSNYAK Yvan, CHABILLANT Jean-Luc, DUPIN Christian, FLAMENT Dominique, GAUTHIER Renaud, GRÉMILLON Patrick, GUIBERT Aris, LABURTHE-TOLRA Benjamin, LACOCHE Jacques, LEBERT Philippe, LEDIEU Christophe, LEROY Michel, MARIAIS Jean-Pierre, MARTEL Jean-Pierre, MASSÉ Nicolas, NICOLAÏ Christophe, VADÉ Prosper et Mmes BESNIER Claire, BONNEFOY Béatrice, BRIGANT Nicole, DAVID Isabelle, GERMAIN Martine, JUMERT Annie, LELONG Françoise, MENU Catherine, MERCIER Nadine, NELET Annie, PRIEUR Sergine, ROUGET Anne-Marie, STERBA Éléonora, membres titulaires.

Étaient excusés :

M. GUIBERT Cédric donne pouvoir à Mme BONNEFOY Béatrice
M. JAMOIS Xavier donne pouvoir à M. MARTEL Jean-Pierre
M. MERCIER Marc donne pouvoir à Mme MENU Catherine
M. PLUT Jean-Claude donne pouvoir à Mme PRIEUR Sergine
M. CHÉRON Michel
M. FOUCAULT Yves
Mme GAUTIER Cindy
M. MORIN Sébastien
M. PARIS Hubert
M. POTTIER Louis
Mme RENARD Candy

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-200072692-20251127-20251101-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/12/2025

Monsieur GAUTHIER Renaud est nommé secrétaire de séance.

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL CHANGEMENT DE DESTINATION DES BUREAUX ET AUTRES BATIMENTS EN LOGEMENT (loi Daubié)

LOI n° 2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements.

Le Conseil communautaire est informé que :

La LOI n° 2025-541 du 16 juin 2025 également appelée « Loi Daubié » a pour objectif de permettre et de faciliter la reconversion de bureaux ou d'autres bâtiments non résidentiels en logements, et ce, afin de répondre à la demande de logement, à lutter contre la vacance, et à optimiser le foncier existant.

L'Article L. 152-6-5.-l. du Code de l'Urbanisme indique qu'en tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, et ce, en

dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme intercommunal ou le document en tenant lieu.

Le refus doit être motivé. La dérogation peut être refusée au regard :

- des risques de nuisances pour les futurs occupants,
- de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.

Lorsque l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme n'est pas le maire, elle recueille l'avis du maire de la commune où est implanté le bâtiment mentionné.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les changements de destination autorisés en application du présent article sont soumis :

- En zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;
- En zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Pour le changement de destination des bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière, la dérogation ne peut être autorisée que lorsqu'il est démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans.

Après avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- PREND ACTE

- o Que cette justification doit être expressément indiquée dans le dossier de demande et accompagnée de tout document - preuve - établissant la cessation d'activité depuis plus de vingt ans. Il convient de préciser que la charge de la preuve repose exclusivement sur le demandeur, (et non au maire).
- o Que l'octroi de ladite dérogation demeure subordonné à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), ainsi qu'à celui de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). À ce jour, les modalités précises d'émission de cet avis ne sont pas encore définies par les dispositions législatives en vigueur.
- o Qu'afin de garantir un traitement diligent des demandes, il est proposé de déléguer au Président de la Communauté de Communes, ou au Vice-Président en charge de l'Urbanisme et de l'Aménagement, la compétence pour émettre ledit avis conforme.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus.

Extrait certifié conforme.

Saint Calais, le 27 novembre 2025

Le secrétaire de séance,

Renaud GAUTHIER



Le Président,

Michel LEROY



COMMUNAUTÉ de COMMUNES des
VALLÉES de la BRAYE et de l'ANILLE
10, Rue Saint-Pierre
72120 SAINT-CALAIS