

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 3 DECEMBRE 2025

V- AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Rapport n° 1 : Délégation à Mme la Présidente de la capacité de rendre un avis conforme sur les changements de destination

Madame la Présidente informe l'assemblée qu'une nouvelle loi visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements est entrée en vigueur le 16 juin 2025.

Elle permet au Maire d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment (ayant une destination autre que celle d'habitation) en bâtiment à destination principale d'habitation, même si cela déroge aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme.

Ainsi, tout bâtiment peut faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitation même si le PLU interdit la destination d'habitation dans le secteur. Cette dérogation s'applique de droit et est codifiée par l'article L152-6-5 du code de l'urbanisme.

L'utilisation de cette dérogation est conditionnée à la consultation obligatoire et l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme.

Le service instructeur devra donc consulter la Communauté de communes, qui devra émettre un avis sous 1 mois par délibération du Conseil communautaire.

Madame la Présidente rappelle que le délai d'instruction d'une déclaration préalable pour changement de destination est d'1 mois, hors secteur protégé.

La loi impose une réactivité presque impossible à tenir compte tenu de la récurrence des conseils communautaires.

L'avis favorable rendu par la Communauté de communes peut être tacite. En revanche, l'avis défavorable, doit être motivé et reprendre une ou plusieurs des exceptions listées dans l'article. Il n'est pas possible de refuser pour un autre motif que ceux listés, sauf s'il s'agit d'un risque (inondation...), d'une servitude, ou d'un problème de réseau (principalement d'eau potable).

Ainsi, compte tenu des délais de réponse, le Conseil communautaire est appelé à ACTER la délégation à Madame la Présidente de la capacité de rendre un avis conforme lorsque la Communauté de Communes est saisie sur les projets changements de destination vers de l'habitation nécessitant dérogation au Plan Local d'Urbanisme.