

URBANISME

Au 1er janvier 2023, 65 % des autorisations d'urbanisme des communes de Charente-Maritime sont télétransmises en préfecture

La plateforme **PLAT'AU**, développée par l'État, permet d'assurer une instruction entièrement dématérialisée du dossier (dépôt par le pétitionnaire, instruction, recueil des avis, signature par l' élu, notification au pétitionnaire et transmission au contrôle de légalité).

Il vous est également toujours possible de télétransmettre les dossiers d'urbanisme en préfecture, en les déposant au format pdf via la plateforme @ctes.

Pour les collectivités transmettant encore les dossiers au format papier, nous vous recommandons vivement d'opter pour la dématérialisation. Cela représente non seulement un gain de temps et financier mais a également pour effet un impact environnemental moindre.

La télétransmission vous permet aussi d'obtenir un accusé réception immédiat de la préfecture, garantissant le caractère exécutoire de vos autorisations d'urbanisme.

PRINCIPALES OBSERVATIONS RELEVÉES LORS DU CONTRÔLE :

Transmission des actes en matière d'urbanisme

- Pour les communes disposant d'un document d'urbanisme (PLU et carte communale), doivent être transmis au contrôle de légalité vos décisions d'accord ou de refus, qu'elles soient explicites ou tacites et concernant :
 - **les permis de construire (PC)**
 - **les déclarations préalables de travaux (DP)**
 - **les permis d'aménager (PA)**
 - **les certificats d'urbanisme opérationnels (Cub)**
 - **les permis de démolir (PD)**
 - **les autorisations de travaux (AT)**
- En application de l'article L 2131-1 du CGCT, la transmission doit être effectuée dans les 15 jours suivant la signature de l'acte.
- La transmission doit être complète (demande, avis, plans et arrêté). À défaut, le préfet peut demander au maire dans un délai de 2 mois de lui adresser les pièces manquantes.

PRINCIPAUX SUJETS ABORDÉS AU TITRE DU CONSEIL :

Points de vigilance :

▲ Les constructions nouvelles en zones A et N d'un PLU

En zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme ne peuvent être autorisées que les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics.**

Dans ce cas, le dossier de permis de construire doit comporter la preuve que le pétitionnaire est bien exploitant agricole ou forestier (notamment par la fourniture d'un extrait du Kbis, que le chef d'entreprise peut obtenir gratuitement en ligne).

Concernant la construction d'une maison d'habitation en zone A pour un agriculteur, le pétitionnaire doit également justifier que **son activité nécessite une présence indispensable, rapprochée et permanente avec son exploitation**, ce critère faisant l'objet d'un contrôle strict par nos services, tout comme le juge administratif.

▲ Les changements de destination des bâtiments en zone agricole d'un PLU :

- *Cas général*

En application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, les bâtiments situés en zone agricole d'un PLU, pour changer de destination, doivent être identifiés dans le règlement graphique comme pouvant changer de destination. **Un avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS est également nécessaire.**

- *Communes littorales*

En application de l'article L121-10 du code de l'urbanisme, le changement de destination de ces bâtiments est interdit dans les communes soumises à la loi littoral.

Contacts :

M. Pierre CROISÉ
Mme Aneta IVANOV
Mme Ruzanna HAGOPJANIAN

courriel : pref-urbanisme@charente-maritime.gouv.fr