2026.172

MAIRIE DE SALLES D'ANGLES
16130
☎ 05.45.83.71.13
FAX : 05.45.83.64.00
Email : secretariat@sallesdangles.com

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

déposé le ***07 octobre 2026***

Délivré par le Maire au nom de la Commune

Numéro à rappeler : **CU 16359 26 00026**

Cadre 1 : IDENTIFICATION	
Adresse terrain	**Route d_Angles 16130 Salles-D Angles**
Parcelle(s)	**K456**
Demandeur	**Monsieur Louis Lebédel** **7 Rue Léonce Laval** **16100 Cognac**

Cadre 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME en date du : *07 octobre 2026*

☑ **- Demande précisant l'opération projetée. Dans ce cas, rappel des caractéristiques de l'opération projetée, c'est à dire, s'il y a lieu, la destination et la nature des bâtiments projetés ainsi que la superficie de leurs planchers hors œuvre** *(art. L.410-1.2ème alinéa du code de l'urbanisme).*
Nature de l'opération : ***Transformation d'une grange agricole en habitation avec extension.***
Utilisation du terrain pour l'opération projetée: *se reporter en particulier aux cadres 10 et 11*

Cadre 3 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Surface du terrain: 1 600,00 m²

Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION

SALLES-D ANGLES

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration

Cadre 5 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 25 avril 2024, modifié le 10 décembre 2025, modifié le 24 septembre 2026 : le terrain est situé en Zone A (agricole) et en Zone Np (naturelle protégée).

Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au présent certificat.

Cadre 6 : EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L. 421-5 DU CODE DE L'URBANISME

Eau potable :	Desservi – Nécessité de réaliser un branchement à la charge du pétitionnaire
Assainissement :	Non Desservi – Parcelle en zone d'assainissement non collectif
Electricité :	Desservi – Nécessité de réaliser un branchement à la charge du pétitionnaire
Voirie :	Desservi

Cadre 7 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA DENSITE (surfaces mentionnées au m²)

Superficie du terrain de la demande *Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur*	Surface de plancher ❶ susceptible d'être édifiée ❷ *(pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)*	Surface de plancher ❶ des bâtiments existants (Sb)	Surface de plancher ❶ résiduelle disponible	Surface de plancher ❶ maximale reconstructible si les bâtiments existants sont démolis
1 600,00	m²	0 m²	m²	m²

❶ *Surface de plancher (voir la définition sur la demande de certificat d'urbanisme).*
❷ *Calculée par application du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) à la superficie du terrain (s'il existe un C.O.S.).*

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la Surface de plancher disponible n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété.

Cadre 8 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Terrain concerné par l'arrêté préfectoral du 08/03/2005 délimitant les zones contaminées par les termites ou autres insectes xylophages.

Le territoire de la Commune de SALLES-D ANGLES est situé dans une zone de sismicité modéré (décret 2010 – 1255 du 22.10.2010).

Le territoire de la Commune de SALLES-D ANGLES est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles imposant des mesures de construction. (renseignements sur http:/www.charente.gouv.fr).

Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage instituées en application des articles L.281-1 et R.421-1 du code de l'aviation civile.

Terrain répertorié dans l'Atlas des Zones Inondables.

Terrain situé dans la zone géographique "B" au regard de l'archéologie préventive, définie par l'arrêté préfectoral du 25 janvier 2007.

Le terrain se situe dans une zone Natura 2000.

Terrain situé en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type 2.

Cadre 9 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN
Articles L.331-1 à L.331-46 du code de l'urbanisme

TAXES	*Les contributions cochées ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.*
☑ Taxe d'aménagement :	Part communale : **Taux 2 %** Part départementale : **Taux 2,5%**
PARTICIPATIONS	*Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites :* *par un permis de construire, une autorisation d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.* *par une autorisation de lotir, un arrêté approuvant le plan de remembrement d'une association foncière urbaine ou une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisir, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le d) de l'article L. 332-12.*

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

☑ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).

☑ Redevance d'Archéologie Préventive «Filière Urbanisme » (art.L 524-2 du Code du Patrimoine) : **Taux : 0.64 %.**

Participations préalablement instaurées par délibération.

☑ Participation forfaitaire à l'assainissement collectif (PFAC) (article L. 332-6-1-2ème-a).
Montant fixé à: 1500 €.selon délibération de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac du 28/06/2018.

☐ Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L. 332-9).
(Une copie de la délibération approuvant le programme d'aménagement d'ensemble est jointe au certificat).

☐ Participation du constructeur en ZAC (article L. 311-4).

Cadre 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Sans objet

2026-172

DOSSIER N° **CU 16359 26 00026**

Cadre 11 : REPONSE A LA DEMANDE CERTIFICAT D'URBANISME

☐ - Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 2ème alinéa)

Toutefois en cas de démolition des bâtiments existants :

☐ Les règles d'urbanisme (voir cadre 3) empêchent de reconstruire de la même façon le(s) bâtiment(s) existant(s) sur le terrain de la demande.

☐ Une reconstruction n'est possible qu'à concurrence de la surface de plancher mentionnée au cadre 4 (5e colonne) sur le terrain de la demande.

☑ **- Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article L. 410-1, 3éme alinéa) pour le(s) motif(s) suivant(s) :**

Considérant que le projet consiste en la transformation d'un bâtiment agricole (grange) en habitation avec extension sur une parcelle située en zone A et Np du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Considérant que l'article A.3 du PLUi énonce les « usages, affectations des sols, constructions soumises à condition spéciale au sein des destinations et sous-destinations susvisées », à savoir :

« Pour la destination « habitation » :

• Les nouvelles constructions, à compter de la date d'approbation du PLUi, correspondant à des extensions mesurées ou des annexes de la sous-destination « logement », seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, d'une bonne intégration architecturale et paysagère et de ne pas conduire à la création d'un logement supplémentaire, sur la durée de vie du PLUi. Ces nouvelles constructions d'annexes et extensions à l'habitat sont autorisées même si l'habitation existante, implantée sur la même unité foncière, se situe dans une autre zone du PLUi.

• Pour les annexes et extensions des constructions de la sous-destination « logement » existantes à la date d'approbation du PLUi, la création de nouveaux logements (ou d'une autre catégorie répondant à la sous-destination « logement » : chambre d'hôte, meublé de tourisme) est autorisée.

• Les changements de destination de bâtiments existants et de qualité vers la destination « habitation » seront admis sur les bâtiments repérés aux documents graphiques. »,

Considérant que le bâtiment agricole à transformer n'a pas été repéré sur les documents graphiques du PLUi le PLUi, le changement de destination vers la destination « habitation » n'est donc pas autorisé,

Par conséquent, le projet n'est pas réalisable,

Cadre 12 : ACCORD OU AVIS NECESSAIRE

Sans objet

Cadre 13 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être accomplies : *Sans objet – projet non réalisable*

Attention : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1200 euros, en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut-être également ordonnée.

Pour toute demande de renseignements, s'adresser :

SALLES-D ANGLES

SALLES-D ANGLES, le 09/11/2026
Le Maire

MAIRIE de SALLES D'ANGLES (Charente)

Marcel GERON

Copie du certificat est adressé au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire.

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme)le :

INFORMATIONS

DUREE DE VALIDITE :

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE (article R 410-17 du code de l'urbanisme):

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, **par période d'une année**, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DIVISION DE TERRAIN

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 442-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 442-1 du Code de l'Urbanisme).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).