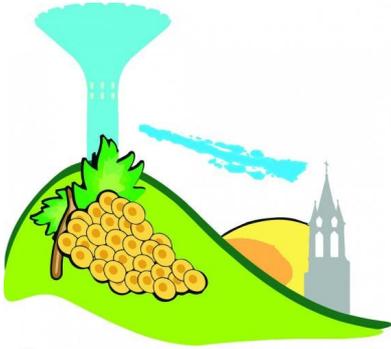


Novembre 2021

**Message de  
M. le maire d'Asnières-la-Giraud  
aux habitants de la commune.**



Madame, Monsieur,

**Asnières-la-Giraud**

« *Se dire les 'choses' est un atout fondamental pour mieux se comprendre.* »

Comme vous le savez, j'ai toujours exprimé mes sentiments quels qu'ils soient, et, je continuerai dans ce sens .

Aujourd'hui, je me tourne vers vous pour vous donner des informations, des précisions à propos du **Plan Local Urbanisme**.

Je tiens à partager avec vous ces quelques mots puisque je suis devant une situation inacceptable par rapport au **PLU**.(Plan Local Urbanisme)

Après une visite de la commune par les agents du bureau instructeur, et, dès la première réunion **PLU** en mairie, les agents du bureau instructeur ont présenté un inventaire avec des lacunes , **notamment l'absence de nombreuses déclarations préalables de travaux.**

Sachez que l'absence de déclaration de travaux(citée ci-après),vous entraînera devant **plusieurs conséquences.**

Il est de mon devoir de vous le faire savoir, il est aussi de ma compétence de prendre ces remarques en considération et de faire tout mon possible afin de résoudre **ensemble** ces incidents touchant le **PLU** .

Vous trouverez ci - annexé, un fichier qui précise la marche à suivre par rapport au PLU , avec des législations à respecter par nous tous.

Je reste à votre disposition si vous le jugez utile, vous pouvez aussi vous rapprocher du service administratif (Lundi et mercredi toute la journée) pour toute information complémentaire et pour régulariser vos divers travaux touchant votre bien immobilier. (si c'est votre cas)

Je vous remercie par avance de votre compréhension.

« *C'est ensemble que l'on doit construire notre commune avec une harmonisation des lieux ... et en tenant compte des diverses directives.* »

Le maire  
Christian FERRU

## **Plan Local d'Urbanisme.**

### **Qu'est-ce qu'un P.L.U, de quoi s'agit-il ?**

Le plan local d'urbanisme (**PLU**) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.

Le **Plan Local d'Urbanisme : (PLU)** a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (**SRU**) du 13 décembre 2000. Il remplace le **Plan d'Occupation des Sols : (POS)**. Plus ambitieux que le POS, le PLU est un document opérationnel et stratégique. Chaque commune a son PLU spécifique, bien à elle.

Lors de ces dernières années, les élus d'Asnières-la-Giraud ont voté **CONTRE** un PLUI, c'est à dire un **PLU Intercommunautaire**. Les élus de votre commune souhaitent garder « les manettes » dans ce domaine.

Notre nouveau **PLU** sera établi par l'équipe municipale et avec l'aide des agents (techniciens) du bureau instructeur de la communauté Vals de Saintonge puisque le nôtre est ancien, il date de 2005.

#### **RAPPEL :**

Comme déjà annoncé, dans un premier temps, les élus et le bureau instructeur travaillent sur « **une modernisation** » du PLU communal en attendant la révision totale de ce dernier. La révision sera réalisée à la suite de la mise à jour du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**. **Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale. Notre futur plan d'urbanisme découlera du SCoT, c'est une obligation.**

**Comme la mise en place du SCoT est en retard, nous avons pu différer le nouveau PLU de la commune.**

**De ce fait,**

vos terrains constructibles resteront constructibles jusqu'à la fin de la révision du PLU, soit jusqu'en 2023-2024. Jusqu'à cette date, vos terrains constructibles ne deviendront pas des terrains agricoles, tout en sachant que les directives de l'État par rapport à ce nouveau PLU, obligent de diminuer considérablement la superficie des terrains à construire, et de ne pas étendre davantage les villages actuels en créant des nouveaux terrains constructibles. Ce ne sera pas simple !

#### **INFORMATIONS ESSENTIELLES :**

Aujourd'hui, l'objectif essentiel est de pouvoir donner les autorisations aux diverses demandes de travaux. Le contenu des demandes changent puisque des nouveaux matériaux arrivent, des nouvelles teintes de tuiles, des nouveaux types de clôtures... A ces nouvelles demandes que l'on peut comprendre par l'évolution de l'époque, le maire ne peut pas accepter certaines demandes puisque le PLU de la commune est défini depuis 2005, il ne mentionne pas les nouveautés de tout genre, de tout type.

De ce constat, les élus vont tout d'abord, travailler afin de « **rajeunir** », de « **moderniser** » le PLU pour pouvoir répondre positivement aux nouvelles demandes de travaux. Nous allons « **rafraîchir** » notre PLU tout en harmonisant notre paysage .

## TOUT TRAVAUX A L'EXTÉRIEUR doit être déclaré en mairie.

C'est un sujet fondamental.

PRINCIPALES DÉCLARATIONS (ci-dessous) à déposer auprès du service de la mairie pour vos différents travaux.

- Déclaration préalable de travaux -**Cerfa N° 1373\*07**.
- ou permis de construire -**Cerfa N°13406\*07**.
- Déclaration d'ouverture de chantier pour permis de construire -**Cerfa 13407\*03**

Vous pouvez aussi les trouver sur internet : **www.service-public.fr**

Les agents administratifs sont à votre disposition pour vous aider, pour vous conseiller.

Constructions	Les dits « démontables » qui ne se démontent jamais !	Autres
-Maison. (permis construire).	-Tout type piscine rigide hors sol.(pas de demande pour les piscines gonflables)	-Unité extérieure pour pompe à chaleur / climatisation .
-Garage, bâtiment, (permis de construire).	-Tout type de pergola.	-Peinture extérieure de vos murs et /ou boiseries.
-Extension de votre demeure.	-Pergola bioclimatique.	-Bardage en bois pour isolation par l'extérieur.
-Piscine (enterrée).	-Tout type de car-port.	-Velux.
-Murette de tout type.	-Tout type d'abri .	-Les volets roulants par l'extérieur.
-Clôture de tout type.	-Cabane de jardin (plus de 5m2).	-Changement sur la façade (nouvelles ouvertures).
-Rehausse murette .	-Tout type d'auvent.	-Le permis de démolir.
-Brise vue (murette).	...	-Mobile-home sur terrain.
-Pose gabions (mur).		-Caravane sur terrain .
-Véranda.		-Remplacement des volets, fenêtres, portes.
-Toiture (réfection).		...
-Pose de nouvelles ouvertures.		
-Réhabilitation d'un garage en bureau.		
-Pose de panneaux photo voltaïque.		
...	Démontable : signifie que la structure et le matériel... sont démontés plusieurs mois dans l'année.	

## **Les conséquences d'absence de déclaration :** **1ère conséquence : votre bien immobilier n'est pas en conformité.**

Quelles sont les conséquences (hors mis l'amende) pour VOUS par rapport aux absences de déclaration de travaux auprès de votre mairie et du bureau instructeur ?

Sans déclaration de votre part, signifie que vous n'avez aucune autorisation pour réaliser vos travaux en conformité (déclaration acceptée par le bureau instructeur et par la mairie à la suite de votre dépôt.)

-Que risquez-vous?

Une amende peut vous être adressée, mais ce n'est pas la seule surprise !

Aujourd'hui, lors d'une vente d'un bien immobilier ou lors d'une succession, le notaire doit prendre en considération toutes conformités (conformité de la piscine, de l'extension de votre maison, de votre clôture...du ravalement de votre façade...de la peinture extérieure...)

Si absence de l'une des conformités, le notaire peut annuler la vente de votre bien ou annuler la succession.

Aux dires du bureau instructeur : « *Il y a eu déjà des cas dans notre région.* »

Conclusion : Ne pas déclarer vos travaux peut avoir des conséquences importantes que l'on ignore le plus souvent.

**1ère conséquence : votre bien immobilier n'est pas en conformité, vous pouvez avoir des soucis pour vendre votre bien , ou lors de la succession...**

## **Un constat désolant à prendre en considération :** **La deuxième conséquence : aucune harmonisation du paysage communal**

Cependant, lorsque l'on regarde notre commune, avec un œil d'expert ( bureau instructeur), nous nous apercevons que de nombreuses modifications (ex : rehaussement de clôture, mise en place de piscine hors sol... garage transformé en bureau...existence de cabane de plus de 5 m<sup>2</sup> dans le fond du jardin...) sont arrivées chez les particuliers mais hélas ces différents travaux n'ont pas fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux(ou permis de construire) auprès de la mairie.

Exemples:

- *On enlève la toiture (avec tuiles) endommagée d'une dépendance et on la remplace par des tôles, tout prêt d'une belle maison charentaise sans déclaration auprès de la mairie.*

*Cela ne peut pas être accepté, la couverture aurait due être effectuée à l'identique de l'habitation.*

- *On agrandit la maison en remplaçant le garage par un bureau ouvert avec une porte fenêtre , avec le crépit façade différent par rapport à l'habitation principale sans déclaration.*

*Là aussi, on ne peut pas entreprendre de tels travaux sans retour favorable du bureau instructeur concernant l'autorisation de travaux. Au retour de la demande, des précisions, des préconisations vous sont précisées pour être en conformité par rapport à la législation du PLU de la commune.*

Actuellement, on retrouve de tout, et tout cela non conforme dans notre commune. De ce constat , il serait bon de se mettre en conformité, même si les travaux ont été réalisés depuis des années, il serait fort souhaitable de vous rendre en mairie pour régulariser votre situation.

## **Les responsabilités.**

Que M. le maire soit responsable et mis en cause (avec du pénal) puisqu'il a laissé faire sans intervenir auprès des particuliers est une chose, néanmoins **vous aussi, vous êtes le premier responsable** puisque vous êtes l'acteur qui s'est dispensé de tout code et de toute législation évoquant l'urbanisme pour réaliser vos divers travaux.

Sans aucun jugement à votre égard, c'est peut être un oubli ou de la négligence ou tout simplement de la méconnaissance de votre part sur la législation en vigueur d'où ce rappel concernant l'urbanisme.

## **La sanction**

A SAVOIR : CONCERNANT LES INFRACTIONS touchant l'urbanisme.

Quelle est la procédure et quelles sont les suites apportées à un procès-verbal constatant une infraction au titre du Code de l'urbanisme ?

RÉPONSE: Quatre agents du service ADS sont assermentés auprès du TGI de Saintes pour constater les infractions et dresser un procès-verbal. Ils rappellent qu'il s'agit d'une obligation. Le PV est ensuite transmis par la mairie au Procureur de la République.

**La Commission Aménagement Urbanisme Environnement diligente les poursuites.** Si il s'agit du domaine délictuel pénal, les sanctions peuvent aller jusqu'à 300 000 € d'amende et 6 mois d'emprisonnement ferme en cas de récidive.

CONSEIL :

### **Que devez-vous faire dès aujourd'hui ?**

**Faire le point me semble judicieux!**

**Si vous êtes locataire, veuillez remettre à votre propriétaire ce courrier.**

**Si vous êtes propriétaire,  
veuillez reprendre les dossiers (non déclarés en mairie ) de vos réalisations, de vos transformations, de vos aménagements ... touchant votre propriété, vos biens immobiliers et de vous rendre sans hésitation en mairie.**

**N'oubliez pas à retourner en mairie le formulaire d'achèvement des travaux**

DAACT- Déclaration Attestant l'Achèvement de la Conformité des Travaux.

Cerfa N°13408\*05

**C'est simple, et de plus, vous n'aurez pas de souci avec les divers services de l'état.**