



REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DU NORD

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal  
de la Commune de Capinghem

Séance du 25 MAI 2023

L'an deux mil vingt-trois le 25 mai, à 19 heures et 00 minutes, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel des séances, sous la présidence de Monsieur MATHON, Maire de la commune.

**Présents :** Ch. MATHON, MC. FICHELE, A. TRICOIT, V. PARABOSCHI, T. WIDHEN, S. DUMORTIER, G. TRAPASSO, G. OUDAERT, M. BILLOIR, J. BAUDOUIN, F. VAN LAETHEM, A. KIMOUR, K. UDRY,

**Absents excusés avec pouvoir :** V. DUCOURAU > pouvoir à A. TRICOIT, P. MOUCHON > pouvoir à T. WIDHEN, C. CABY > pouvoir à Ch. MATHON, J. AGNIERAY > pouvoir à K. UDRY, N. ROUBAUD > pouvoir à A. KIMOUR,

**Absents excusés sans pouvoir :** F. TREDEZ,

Secrétaire de séance : A. TRICOIT

Monsieur le Maire fait part au conseil municipal des conclusions de l'enquête publique relative à la modification du cahier des charges situé au 145 rue Poincaré.

Il est rappelé le contexte de la situation amenant à procéder à une enquête publique :

Dans le cadre de la construction de deux maisons individuelles passives situées au 145 rue Poincaré (permis de construire déposé le 30 juillet 2018 et accordé le 18 octobre 2018, permis modificatif pour l'ajout de plantations en remplacement des arbres abattus accordé le 07 mars 2019 et un permis modificatif bis accordé le 14 février 2020 pour l'ajout d'une toiture à la mansard), le notaire de la société EKIHO, maître Christophe DUCHANGE, a retrouvé mention dans des actes de vente, d'un cahier des charges du lotissement datant du 19 mars 1935.

Les règles d'urbanisme présentes dans ce cahier des charges du 19 mars 1935 concernent 205 parcelles du cadastre actuel et restent toujours applicable entre colotis au titre du droit privé.

Après des recherches du notaire Maître Christophe DUCHANGE, il en résulte que les règles d'urbanisme du cahier des charges ne sont pas respectées par les propriétaires du fait de l'ignorance de son existence.

La prescription étant de 30 ans à compter de l'achèvement des constructions irrégulières, de nombreux propriétaires, sans le savoir, courent un risque de démolition ou de mise en conformité de leur maison. Les acquéreurs des maisons individuelles EKIHO courent ce même risque, même si leurs maisons ont été construites selon le Permis de Construire accordé par la Mairie de Capinghem le 7 mars 2019.

Dans ces conditions, la procédure d'enquête publique pour modifier le cahier des charges en référence à l'article L 442-11 du Code de l'urbanisme semble constituer le seul moyen pour supprimer les derniers risques qui pourraient subsister pour les propriétaires des 205 parcelles concernées du fait de l'application de ce cahier des charges de 1935.

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Ont pris part aux délibérations
19	19	13
Pour	Contre	Abstention
18	0	0

Date de Convocation  
19 mai 2023

OBJET DE LA DELIBERATION
Conclusion de l'enquête publique relative à la modification du cahier des charges situé au 145 Rue Poincaré
CM 2023-05 D.03

Acte rendu exécutoire  
après dépôt en Préfecture  
le 02/06/2023

Les règles concernées sont les suivantes :

- Les constructions à ériger devront comprendre au moins un rez-de-chaussée de 3 mètres de hauteur
- Un étage de 2.8. Mètres
- Un grenier mansardé
- Les façades de rue devront être en pierre ou en brique et aussi décorative que possible (article 4 du cahier des charges)

Ce cahier des charges prévoit en son article 14 que toutes les clauses devront être respectées par l'acquéreur successifs du terrain qui seront subrogés dans les droits du lotisseur pour en assurer l'exécution

L'article 15 prévoit également que le cahier des charges devra être inséré dans tous les actes de vente successifs.

Monsieur le Maire présente le déroulement de l'enquête publique au conseil municipal.

L'information au public a eu lieu selon la réglementation en vigueur :

- Un avis d'enquête publique paru dans le journal La voix du nord et Nord Eclair, le 14 mai 2022 et le 1<sup>er</sup> juin 2022
- Des panneaux d'affichages à taille réglementaire situés en mairie, au niveau du 145 rue Poincaré, aux entrées de la rue des faisans, Avenue Augustin Tirant et rue Pasteur
- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique affiché en mairie en date du 30 mai 2022
- Un article diffusé sur le site internet de la mairie
- Un courrier d'information distribué dans les boîtes aux lettres des habitants concernés par l'enquête publique en date du 12 mai 2022

L'enquête publique s'est déroulée du 30 mai 2022 au à 9h00 au 1<sup>er</sup> juillet 2022 à 17h00 inclus. Un ordinateur était à disposition en mairie, à l'accueil accompagné d'un dossier papier.

Un registre numérique est également à disposition des habitants via le lien suivant et permet de récolter les avis.

<https://www.registre-numerique.fr/modification-cahier-des-charges-capinghem>

la commissaire enquêtrice nommée par le tribunal administratif de Lille a tenue quatre permanences physiques se sont déroulées en mairie les :

- 4 juin de 9h à 12h
- 10 juin de 9h30 à 12h (permanence téléphonique)
- 18 juin de 9h à 12h
- 1<sup>er</sup> juillet de 13h30 à 17h

L'enquête a suscité peu d'intérêt de la population.

Le nombre de contribution est au nombre de 7 dont

- 1 contribution via le registre numérique
- 3 personnes se sont renseignées sur l'objet de cette enquête sans donner d'avis- 2 du domaine de la Perdrière, 1 personne de la rue Pasteur



- 3 personnes propriétaires au Domaine de la Perrière ont porté à ma connaissance lors des permanences les statuts, le règlement de la ZAC et le cahier des charges de 1993 concernant leur Domaine (annexe). Ils demandent que ce dernier soit pris en compte, que l'association syndical en sommeil soit réactivée afin de le faire respecter. De ce fait ils ne comprennent pas le sens du cahier des charges de 1935 et de ce fait de cette enquête.
- 1 personne signale ne pas avoir reçu le courrier de la mairie concernant cette enquête (annexe)

La commissaire enquêtrice conclut son rapport par

*Malgré une information très complète, le public s'est peu exprimé, indifférent à une enquête situant le cahier des charges au 145 rue Pasteur ou n'en comprenant pas la validité.*

*Cette enquête a fait apparait l'existence de cahiers des charges plus récents couvrant les 205 parcelles concernées, notamment celui du le domaine de la Perrière, rendant caduc sur leur périmètre celui de 1935 Ces cahiers des charges étaient ignorés de la commune lors de la préparation de l'enquête. le 145 et les parcelles environnantes ainsi que celles de l'allée du jardin public paraissent dépendre encore du cahier des charges de 1935.*

*Le cahier des charges renouvelé devra reprendre les orientations essentielles du PLU et les règlements de ses zonages en recherchant l'harmonie et la qualité architecturales et paysagères des différentes unités et en en précisant leurs spécificités. Un périmètre plus cohérent que celui de 1935 devrait inclure, pour une gestion équitable et harmonieuse des différentes zones, ceux des cahiers des charges plus récents.*

La commissaire enquêtrice émet donc les réserves suivantes :

1. Retrouver et prendre en compte les cahiers des charges plus récents rendant caduc celui de 1935 sur un grand nombre de parcelles.
2. Prendre en compte dans un souci de cohérence et d'équité les périmètres des cahiers des charges actuels des domaines du Rouvroy et de la Perrière, plus larges que celui de 1935.
3. Différencier dans le cahier des charges : les 2 domaines, le lotissement de la rue Pasteur, les parcelles autour du 145 rue Poincaré et celles dans le prolongement de la rue Pasteur – allée du jardin public 2/ prendre en compte les règlements de chaque zone du PLU, UCO6.1 UZ4.1et .2, UC01.2. Il est à noter que le domaine du Rouvroy fait l'objet de 2 fiches spécifiques ZAC du PLU.
4. Les visites des différents lieux faisant apparaître une détérioration de la qualité architecturale et paysagère, le principe général devra être repris : « En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants »

La commissaire enquêtrice émet les recommandations suivantes :

1. en ce qui concerne le 145 rue Poincaré, où le cahier des charges de 1935 ne semble pas être remis en cause par un cahier des charges plus récent, l'obligation de façades en briques, et pierres et toits en pentes peut être levée : Cette zone architecturalement hétérogène doit répondre aux obligations de

son zonage UC06.1, à savoir : « La diversification des typologies bâties, l'optimisation mesurée du tissu et l'amélioration de l'habitat existant sont recherchées dans le respect des qualités paysagères et végétales. La qualité du traitement paysager d'ensemble des espaces libres entre les constructions, la rue et les limites parcellaires, est souhaitée ».

2. en ce qui concerne le lotissement de la rue Pasteur, la cohérence des façades en briques et celle des clôtures en front à rue seraient à rétablir en raison de la détérioration de son harmonie.

3. en ce qui concerne le domaine de la Perdrière, le non-respect de son cahier des charges de 1993 engendre une détérioration de sa qualité paysagère : les façades en briques et les toits en tuiles sont la règle ; les clôtures ne doivent pas rompre avec l'harmonie paysagère du front à rue ; les annexes doivent être en cohérence avec les façades en briques de l'habitation ; les abris, les poubelles, le séchage du linge devront être dissimulés ; les trottoirs enherbés, espaces publics, ne devront pas être privatisés et encombrés de pierres par mesure de sécurité, en maintenant y l'interdiction d'y stationner ; l'interdiction de la division parcellaire doit être reprise.

4. Il devrait en être de même du domaine du Rouvroy

5. Prendre en compte les exigences d'économies d'énergies dont : les maisons « basse consommation » et les isolations par l'extérieur lorsque celles-ci ne nuisent pas au principe général ci-dessus : Ainsi celles-ci sont exclus des domaines tels les panneaux solaires sur les toits.

6. Prendre en compte la lutte contre le réchauffement climatique et la protection de la bio-diversité nécessitant une végétalisation maximale et une imperméabilité minimale des sols ainsi que des espèces végétales locales et diversifiées.

7. Reprendre le règlement concernant la gestion des déchets et le stockage des poubelles dans des espaces clos et hors de l'espace public.

8. Reprendre les articles du code civil concernant les plantations et les relations avec les riverains.

9. Réactiver les associations de copropriétaires afin de faire respecter le futur cahier des charges

La commune répond aux réserves et recommandations suivantes

Considérant qu'en application de l'alinéa 3 de l'article L. 123-16 du Code de l'environnement, « Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné. »

Considérant que l'article R. 134-30 du code des relations entre le public et l'administration prévoit également que lorsque l'opération projetée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, « si les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables à l'opération projetée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet. »



Envoyé en préfecture le 02/06/2023

Reçu en préfecture le 02/06/2023

Publié le 02/06/2023

ID : 059-215901281-20230525-202305D0301-DE

S<sup>2</sup>LOW

Considérant que, comme exposé précédemment, la commissaire enquêtrice a émis un avis assorti de réserves et de recommandations.

Considérant que dans la mesure où la commune n'entend pas lever les réserves émises, l'avis doit être interprété comme un avis défavorable.

Considérant que dans ces conditions, le projet de mise en concordance du cahier des charges de 1935 doit faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal.

Considérant que ledit projet de mise en concordance ne sera pas élargi aux éventuelles autres cahiers des charges dans la mesure où la commune ne dispose pas des éléments nécessaires à l'élargissement du projet de mise en concordance.

Considérant que, surtout, les principes régissant l'enquête publique impliquent des mesures de publicité permettant à toute personne intéressée de formuler des observations.

Considérant que la commissaire enquêtrice a relevé que certains cahiers des charges (postérieurs à celui de 1935) s'étendaient sur un périmètre différent de celui du lotissement du 145 rue Poincaré.

Considérant qu'il en résulte que toutes les personnes intéressées n'ont pas été mises à même de formuler des observations, si bien que le périmètre parcellaire du projet de mise en concordance ne peut être étendu postérieurement à l'enquête publique.

Considérant qu'en application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement avec le document d'urbanisme applicable, implique une délibération du conseil municipal.

Considérant que la présente délibération vaudra également délibération au titre de l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

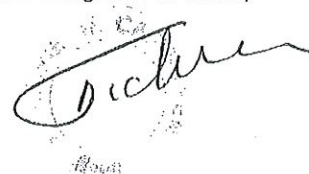
- D'autoriser la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de 1935 »

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

Antoine TRICOIT,  
Secrétaire de séance



Marie Claude FICHELLE,  
Adjointe,  
Par délégation du Maire,



Acte rendu exécutoire après  
dépôt en Préfecture

le 02/06/2023