



République Française

Département
du Nord

Nombre de membres		
Afférents au Conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
19	19	14
Pour	Contre	Abstention
18	0	0

Date de convocation
Le 29 décembre 2021

Objet de la délibération

Lancement d'une enquête publique
relative à la modification du cahier
des charges situé au 145 Rue
Poincaré

CM2022//01-D05

Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture

le 20/01/2022

Envoyé en préfecture le 20/01/2022

Reçu en préfecture le 20/01/2022

Affiché le 20/01/2022 SLO

ID : 059-215901281-20220105-CL202201D05-DE

Extrait du
Des délibérations du conseil municipal
Commune de Capinghem

Extrait du registre
Des délibérations du conseil municipal
Commune de Capinghem

Séance du 5 janvier 2022

L'an deux mil vingt-deux le 5 janvier, 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, Y. WIDHEN, S. DUMORTIER, G. CHATEAU, F. TREDEZ, G. OUDAERT, N. ROUBAUD, A. KIMOUR, K. UDRY, J. AGNIERAY, M. WALICKI,

Absents excusés avec pouvoir :

V. DUCOURAU > pouvoir à MC. FICHELE, G. TRAPASSO > pouvoir à V. PARABOSCHI, P. MOUCHON > pouvoir à F. TREDEZ, E. BARBAY > pouvoir à G. OUDAERT,

Absents excusés sans pouvoir : JM. CLERFAYT

Secrétaire de séance : A. TRICOIT

Monsieur le Maire informe le conseil municipal d'une demande de lancement d'une enquête publique relative à la modification du cahier des charges situé au niveau du 145 rue Poincaré.

Monsieur le Maire rappelle le contexte de la situation. 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 de par 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

Envoyé en préfecture le 20/01/2022

Reçu en préfecture le 20/01/2022

Affiché le 20/01/2022

SLO

ID : 059-215901281-20220105-CL202201D05-DE

l'application de ce cahier des charges de 1

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.


Le Maire peut, après enquête publique, modifier tout ou partie des documents du lotissement et notamment le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non, afin de mettre en concordance les documents du lotissement avec le PLU approuvé postérieurement.

Le Conseil Municipal, après délibération, **ACCEPTE ET AUTORISE**

- Autorise Monsieur le Maire à procéder à la modification du cahier des charges par la mise en place d'une enquête publique selon l'article 442-1.1 du code de l'urbanisme
- De saisir le président du tribunal administratif de Lille afin de solliciter la désignation d'un commissaire enquêteur

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

Christian MATHON,
Maire de CAPINGHEM



Christian MATHON,
Maire de CAPINGHEM